



Huize Bijdorp

Participatieverslag

21 april 2020

Inleiding

Huize Bijdorp is sinds 1875 eigendom van de Congregatie van de H. Catharina van Siëna/ Zusters Dominicanessen van Voorschoten. De zusters hebben zich altijd ingezet voor met name onderwijs en zorg met daarnaast ook bijzondere aandacht voor de kwetsbaren in de samenleving. De toenemende zorg voor de zusters en zorgen rondom het voortbestaan van het kloosterverzorgingshuis, leidde in 2017 tot een intensieve samenwerking met Stichting Marente. Deze organisatie levert naast zorg aan de zusters en paters ook zorg aan andere cliënten op Huize Bijdorp.

De Congregatie bestaat nu nog uit ruim 40 zusters met een zeer hoge gemiddelde leeftijd (ruim 89 jaar); er worden geen nieuwe zusters meer aangenomen. De Congregatie nadert daarmee haar voltooiing. De Congregatie neemt haar verantwoordelijkheid om te zorgen dat de steeds kleiner wordende gemeenschap op Huize Bijdorp kan blijven wonen en leven tot de laatste zuster overlijdt.



Werken aan de toekomst van Huize Bijdorp

Waarom is nu de noodzaak om de eerste stappen te zetten voor de toekomst van Huize Bijdorp?

Financieel

De winst- en verliesrekening is al vele jaren negatief:

- De inkomsten van de Congregatie (pensioenen van de zusters) lopen met het verminderen van het aantal zusters hard terug;
- Naast deze inkomsten zijn er voornamelijk de huurinkomsten van Marente;
- De exploitatiekosten van de gebouwen zijn hoog voor het bestaand gebruik
- De exploitatielasten van het landgoed zijn hoog;
- De Congregatie is geen projectontwikkelaar of investeerder en heeft niet de financiële middelen om grote voorinvesteringen te doen (renovatie, slopen etc.)

Organisatorisch

De bestuurswisseling van de Congregatie (Kapittel) vindt plaats in 2022. Er zijn mogelijk geen of te weinig zusters die een bestuurstaak op zich kunnen of willen nemen (hoge leeftijd en gezondheid).

Betrokkenheid Congregatie

De Congregatie zou het landgoed en de opstallen kunnen verkopen aan een projectontwikkelaar, dan is zij snel uit de (financiële) zorgen. Maar dat voelde niet goed voor de Congregatie. Zij is zich bewust van het bredere belang van Huize Bijdorp voor de gemeenschap van Voorschoten. Bovendien wil de Congregatie haar erfgoed vanuit haar kernwaarden achterlaten met het bieden van nieuwe mogelijkheden

Proces

In overleg met de gemeente is een voorstel uitgewerkt om de gemeente en de inwoners van Voorschoten te betrekken bij de planvorming. Het doel is te komen tot een gezamenlijk gedragen uitgangspunt -spelregelkaart- die later uitgewerkt kan worden in plannen en een bestemmingsplanwijziging. Het proces is gepresenteerd aan de raadscommissie WRG (Wonen, Ruimte en Groen) op 14 november 2019.

Stappen

Het proces kent een aantal stappen:

- 14 januari open informatieavond 'De Toekomstkamer': mensen kunnen kennismaken met de ID-card, ideeën aandragen en zich inschrijven voor deelname aan de plangroep. Ruim 200 belangstellenden.
- Er wordt een plangroep (van ruim 60 mensen) samengesteld met wie de Congregatie in drie bijeenkomsten aan de spelregelkaart gaat werken.
- Een afsluitende informatieavond van 31 maart is vervangen door een reactieronde per mail op een toegestuurde presentatie.

- De Congregatie maakt een definitieve spelregelkaart en het bestuur van de Congregatie besluit in deze.
- De Congregatie biedt de definitieve spelregelkaart aan het college en de gemeenteraad aan, met de vraag deze kaart vast te stellen als uitgangspunt voor de toekomst van Huize Bijdorp.

Communicatie

Om te zorgen voor een volwaardige participatie heeft Huize Bijdorp een website gemaakt waarop alle informatie over verleden, heden en toekomst te vinden is. Voor de Toekomstkamer en de afsluitende ronde is geadverteerd in Groot Voorschoten en belanghebbenden hebben een uitnodiging ontvangen.

Mensen hebben tijdens de Toekomstkamer zich kunnen aanmelden voor de nieuwsbrief en dat kan nog steeds via de website. Op de website zijn de verslagen van de reacties op de Toekomstkamer en de afsluitende ronde op de concept spelregelkaart als download beschikbaar gesteld. Alle initiatieven die bij Huize Bijdorp zijn gemeld, hebben een persoonlijke reactie van de werkorganisatie ontvangen.

Inleiding Toekomstkamer

Op 14 januari 2020 heeft Huize Bijdorp haar deuren geopend voor de bijeenkomst de Toekomstkamer. Alle belanghebbenden en belangstellenden konden kennisnemen van de historie, de ID-card en bijbehorende kernwaarden. Daarnaast kon men worden geïnformeerd over het vervolgproces voor de totstandkoming van de spelregelkaart en kon men de eigen ideeën kwijt voor de toekomst van Huize Bijdorp.



De belangstelling was groot; er zijn zeker 200 mensen naar de Toekomstkamer gekomen. De Toekomstkamer was ingericht als een markt. Bij de verschillende kramen kon men informatie ophalen en vragen stellen. Er was een tekenaar aanwezig die ter plekke ideeën van de belangstellenden tekende. Leden van het bestuur van de congregatie, leden van haar werkorganisatie, vertegenwoordiger van de gemeente en adviseurs waren aanwezig om de vragen van de bezoekers te beantwoorden. En er was natuurlijk gelegenheid voor een kopje thee of koffie.

Ontvangst

Zusters Rosa en Marie-Lidune stonden bij de entree om de bezoekers te verwelkomen. Alle bezoekers kregen een sticker mee die zij op de luchtfoto van Voorschoten konden plakken. Zo is er een goed beeld verkregen van waar alle bezoekers vandaan kwamen.



Tijdlĳn

De geschiedenis van Huize Bijdorp is inzichtelijk gemaakt door middel van een tijdlĳn. Er zijn verschillende lijnen hierin te ontdekken: het landgoed en het klooster. Daarnaast wordt de geschiedenis gekleurd door eigen verhalen van bewoners en gebruikers van Huize Bijdorp. Een eerste aanzet is daarvoor gemaakt met de verhalenlijnen van de zusters Rosa en Marie Liduine. De bezoekers werd de mogelijkheid geboden hun eigen verhalen te plaatsen op de tijdlĳn. Wilt u uw verhaal ook op de tijdlĳn kwijt? Meld u verhaal dan via www.huizebijdorp.nl

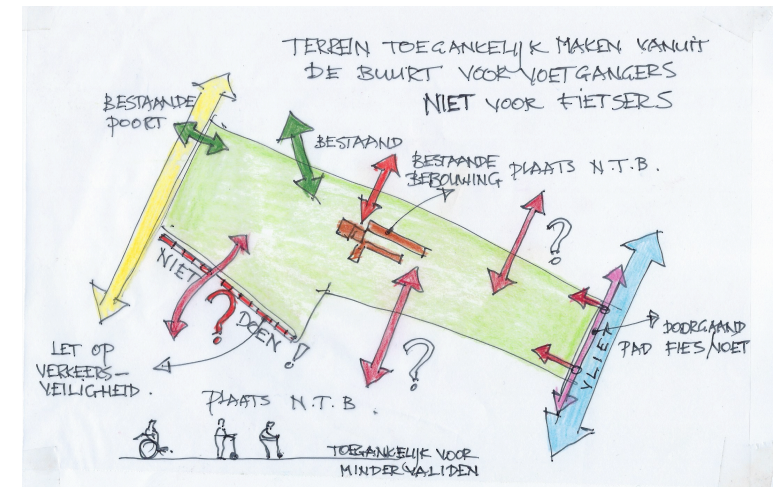
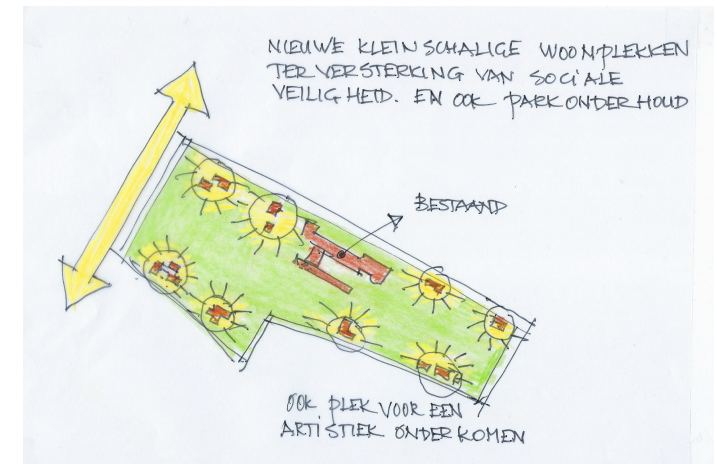


ID-card en kernwaarden

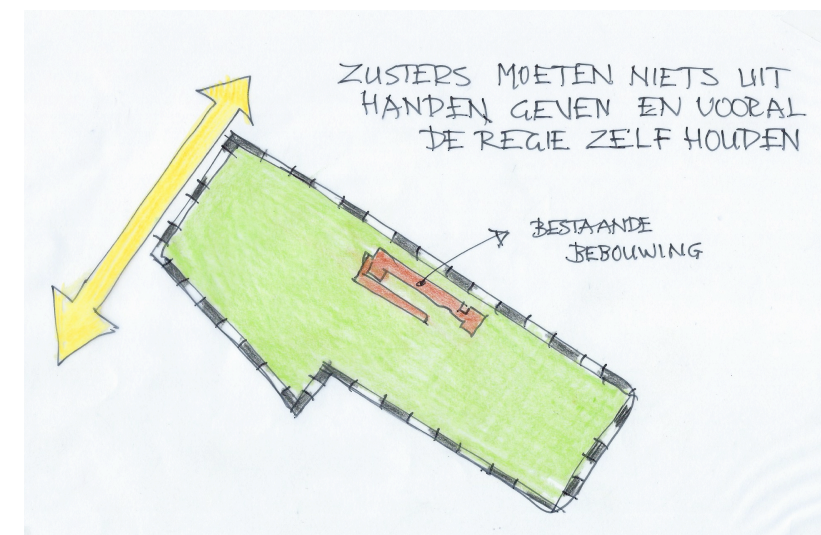
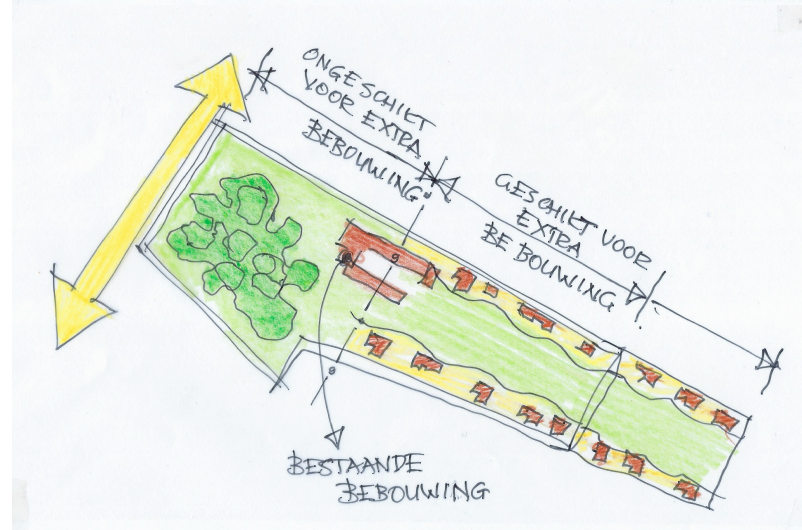
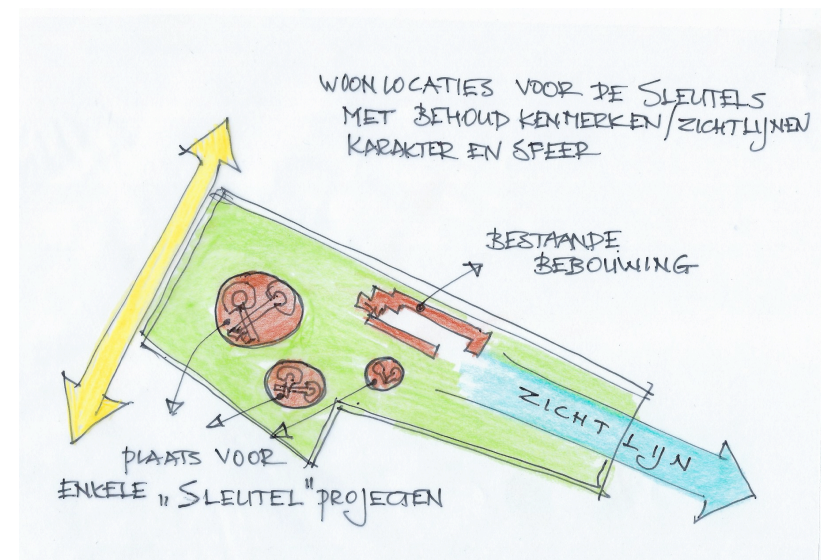
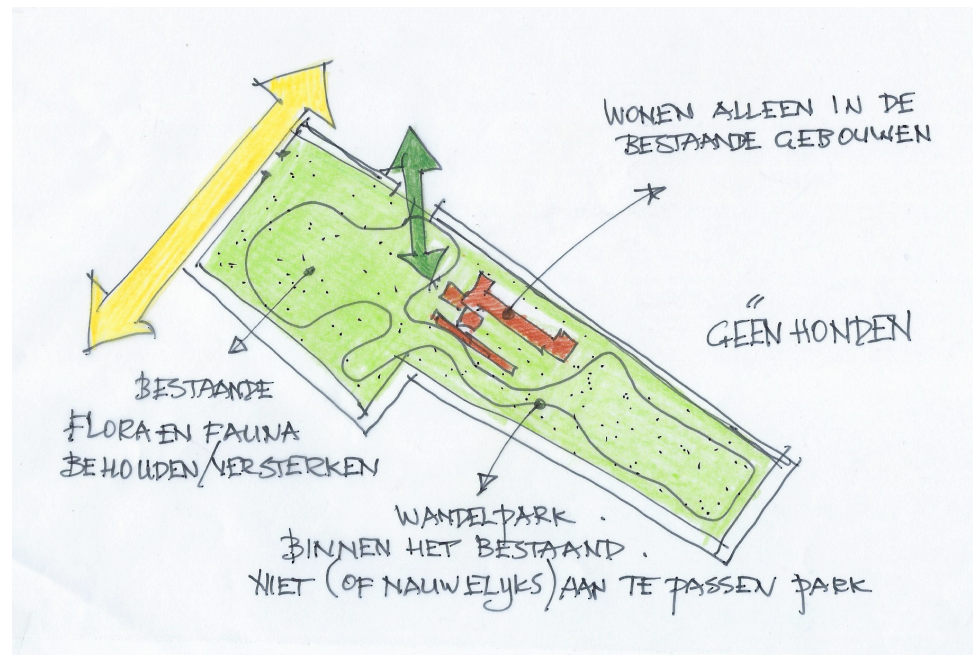
Op 16 oktober 2019 is door een groep mensen – zusters en medewerkers van de werkorganisatie van de Congregatie, vertegenwoordigers van Stichting Marente en ambtenaren van de gemeente Voorschoten – gewerkt aan het maken van een zogenaamde Identiteitskaart (ID-card). De ID-card vertelt het verhaal van de toekomst van Huize Bijdorp in woord en beeld. De basis van de ID-card wordt gevormd door de gezamenlijk benoemde kernwaarden (karaktereigenschappen). Elk nieuw initiatief moet op alle kernwaarden positief scoren om te passen binnen de gewenste toekomstige ontwikkeling en identiteit. De kernwaarden voor Huize Bijdorp zijn: zingeving, jong&oud, nabij zijn, geborgenheid en natuurlijk. De bezoekers hebben kennis kunnen nemen van de kernwaarden die nader werden toegelicht en hebben een exemplaar van de ID-card kunnen meenemen. Heeft u geen ID-card? Dan kunt u die downloaden via www.huizebijdorp.nl

Ideeën

De bezoekers konden op twee manieren hun ideeën kenbaar maken. Ze konden de tekenaar opdracht geven om een tekening te laten maken van hun idee of hun wensen. Hier zijn de in opdracht gemaakte tekeningen.



Ideeën



Ideeën

Daarnaast was er de mogelijkheid om ideeën via post-its kenbaar te maken. Onderstaande ideeën zijn tijdens De Toekomstkamer opgeplakt:

- Maandelijks bijeenkomsten voor vrouwen en tienermeiden (empowerment, community, samen zijn we sterkt)
- Een nieuwe school die jong en oud met elkaar verbindt. Verbindend onderwijs. Een school waar ook ruimte is voor kinderen die moeilijk leren voor gezamenlijkheid.
- School/kindertuin voor Voorschotense scholen
- Kinderclub en activiteiten voor ouders zoals www.bij1.nl
- Een RK religie vrouwen community (± 6) om erfenis biddende zusters te bewaren, soort begijnen.
- Contact zoeken voor bewoning door nieuwe RK beweging (Focolare, KCV, Emmanuel, of andere vormen)
- Behoud kapel ook voor diensten
- Samenwerken met Leger des Heils
- het Focolare heeft de abdij van Nieuwkuijk overgenomen. Zo iets.
- Multifunctionele ruimte voor maatschappelijke en culturele activiteiten
- Huisvesting filmtheater
- Creatief cursussen o.i.d.
- Kennisinstituut mystieke leer
- Inloop voor buurtbewoners
- Yoga, zingeving, ruimte, ontmoeting en wandelen
- Goede restauratieve voorzieningen voor dagjesmensen
- Educatiecentrum voor de kunsten
- Educatiecentrum voor circulaire economie
- Verbinding met groene school die ook buitenactiviteit organisatie br. Lentiz
- Glazen kas voor geven workshops NME en kunst voor oud en jong (buiten en binnen verbinden)
- Werkplekken voor zelfstandige professionals uit het dorp (*purpose driven*, leggen van zelf link met bewoners, natuur, cultuur en geschiedenis)
- Voorziening voor eenzamen (ouderen)
- School, sport en cultuur
- Brouwerij (met veel ingrediënten van eigen land)
- Het Voorsche Hof: zelfregie, nabuurschap nastreven, zorgvoorbereide en duurzame woningen, bewoners gelukkiger, minder zorgbehoefte (minder kosten gemeente), doorstroming van de woningmarkt. Doel veiligheid, comfort, hof met privacy en nabuurschap en zelforganisatie, veelal 50+ groep. Knarrenhof met betaalbare koopwoningen

Ideeën

- Tiny houses: duurzaam, betaalbaar en voor mensen met een groot (en groen) hart. Duurzaam, ecologisch, gemeenschap, bijdragen aan omgeving, bezinning.
- Moestuin en sociaal wonen. Voor alleenstaanden en kunstenaars
- Zusters moeten blijven wonen
- Sociale woningen
- Woningen voor ouderen, kleine wooneenheden met gemeenschappelijke voorzieningen: werkplaats, gastenverblijf etc.
- Huizen voor jongeren en ouderen
- Woningen voor oudere mensen tussen 70-90 jaar
- Ruimte voor een woongemeenschap op geschikte ruimte te bouwen/bestaande ruimte daarvoor benutten
- Gelijkvloerse woningen voor ouderen en studio's/kleine appartementen voor jongeren
- Wonen voor meerdere generaties
- Niet alleen dure woningen, de rust moet blijven
- Buitenhuis voor jongeren met autisme en ouderen met dementie en een woonvoorziening voor jongvolwassenen met autisme
- ecologisch wonen in bestaande gebouwen, gebouw klimaat neutraal maken met zelfverzorging moestuin
- Deel van hoofdgebouw verhuren aan de herbergier (kleinschalig wonen voor dementerenden)
- Zorgboerderij voor GGZ cliënten
- Zorgboerderij voor jeugd, mensen met beperking
- Behoud Marente
- Hospice
- Zorghotel, tussenstation van ziekenhuis en thuis
- Zusters moeten blijven wonen in hun Bijdorp
- Behoud van de gebouwen. Daarin verzorging van ouderen. De tuin: zie Berbice.
- Behoud boerderij
- Behoud van gebouwen en groen
- Voorschoten moet zuinig zijn op groene longen
- Groen behouden
- Tuin zoals de Kievit, biologische groenten verbouwen en verkopen m.b.v. mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt
- CSA tuin biologisch
- Wat groen is vooral groen laten
- Behouden moestuin van de zusters: goed voor bijen, leveren aan lokale horeca en projecten voor scholen
- Volkstuinjes in bestaande groenstructuur of vrijwilligers voor moestuin

Ideeën

- Een doorgaand wandel/fietspad langs de Vlietzone.
- Kijken naar landgoed Zuylestein voor duurzame landbouw, diversiteit, moestuin, bosvarkens, exploitabel maken
- Voedselbos maken van het weiland aan de westzijde
- Natuur behouden en een buddy systeem, jong & oud gekoppeld aan elkaar en zorgen voor elkaar
- Voortzetten, voor openstaande mensen
- Zonneweide met panelen voor bewoners en omwonenden
- Voorfinanciering www.duurzaaminvesteren.nl

Een aantal ideeën is meerdere keren aangedragen, ze zijn hierboven van maar één keer weergegeven. Er zijn ook documenten aan de werkorganisatie gegeven met een onderbouwing van voorstellen of ideeën.

Alle ideeën die zijn opgehaald, worden gedeeld met de leden van de plangroep.

Tot slot

De grote belangstelling voor de Toekomstkamer was overweldigend. Het mooi om te zien dat veel mensen samen met de Congregatie, de gemeente en haar adviseurs willen werken aan de spelregelkaart.

Plangroep

Tijdens de Toekomstkamer hebben mensen zich kunnen opgeven om deel te nemen aan de plangroep. Daarbij is duidelijk gemaakt dat ervan werd uitgegaan dat mensen aan alle 3 bijeenkomsten zouden deelnemen. Dit heeft te maken met het feit dat de groep zich de werkwijze eigen maakt na de eerste bijeenkomst en dan een vliegende start kan maken bij de vervolg bijeenkomsten. In totaal hebben ruim 60 mensen zich gemeld om deel te nemen aan de plangroep.

De plangroep bestond uit:

- zusters uit de Congregatie
- gebruikers van Huize Bijdorp (Marente, hobbyboer)
- omwonenden
- Belanghebbenden
- belangstellenden
- ambtenaren.

Bij de Toekomstkamer was een bord waarin de bezoekers konden aangeven waar zij vandaan kwamen (zie blz. 6).

Duidelijk werd dat een brede groep mensen uit Voorschoten aanwezig was.

Bij de samenstelling van de plangroep is gekeken naar een goede spreiding over Voorschoten, van zowel initiatiefnemers en belanghebbenden als verschillende groepen omwonenden. De initiatiefnemers is ook duidelijk gemaakt dat het niet op prijs werd gesteld om met heel veel mensen namens één initiatief deel te nemen. Daar was begrip voor. Het was prettig dat alle leeftijdsgroepen waren vertegenwoordigd en dat er ongeveer evenveel mannen als vrouwen aanwezig waren.

De plangroep werd gefaciliteerd door adviseurs van de Congregatie (COB-WEB advies en Bouwaccent), de ontwerper (Land-ID) - alle in opdracht van de Congregatie) - en de gemeente.

Om alle leden voldoende ruimte te geven om te participeren, werd aan zes tafels gewerkt. De adviseurs en een aantal ambtenaren waren aan deze tafels gespreksleiders. De oogst van de avond werd plenair teruggekoppeld.

Van de bijeenkomsten van de plangroep werden geen verslagen gemaakt. Het resultaat van de voorgaande bijeenkomst werd bij aanvang van de daarop volgende bijeenkomst gepresenteerd.

De plangroep kwam bijeen op met de volgende onderwerpen:

- 23 januari: verkenning van de opgave, wat vinden we belangrijk?
- 11 februari: met de oogst van ideeën van de Toekomstkamer: welke functies passen binnen de ID-card en waar moeten die komen?
- 3 maart: reageren op de eerste voorzetten van de concept spelregelkaart.

Op 31 maart is de concept spelregelkaart beschikbaar gesteld aan de plangroepleden en nieuwsbrief abonnees om breed de reacties hierop op te halen. Ook is in Groot Voorschoten geadverteerd, net als voor de Toekomstkamer. Men gaf de reacties via mail en de website door.



Concept spelregelkaart

Wat is een spelregelkaart?

Een spelregelkaart is een nieuwe vorm van een kaart met regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een kaart van het gebied met een legenda waarin de meest structurerende elementen en de ontwikkelingsrichting, in deze situatie voor Huize Bijdorp, op staan/zijn uitgewerkt. Daarnaast biedt deze kaart ook de kans om zaken op te nemen die de plangroep (zie later) belangrijk vindt. Dit zijn vaak zaken die normaal gesproken pas veel later in het proces een plek krijgen. Dat kunnen bijvoorbeeld de wandel- en fietsroutes zijn, waar kan worden geparkeerd, de waardevolle verblijfsplekken e.d.

Er is in de concept spelregelkaart onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden binnen het landgoed. Opgemerkt wordt dat de samenhang van de onderdelen een grotere waarde vertegenwoordigt dan de afzonderlijke deelgebieden.

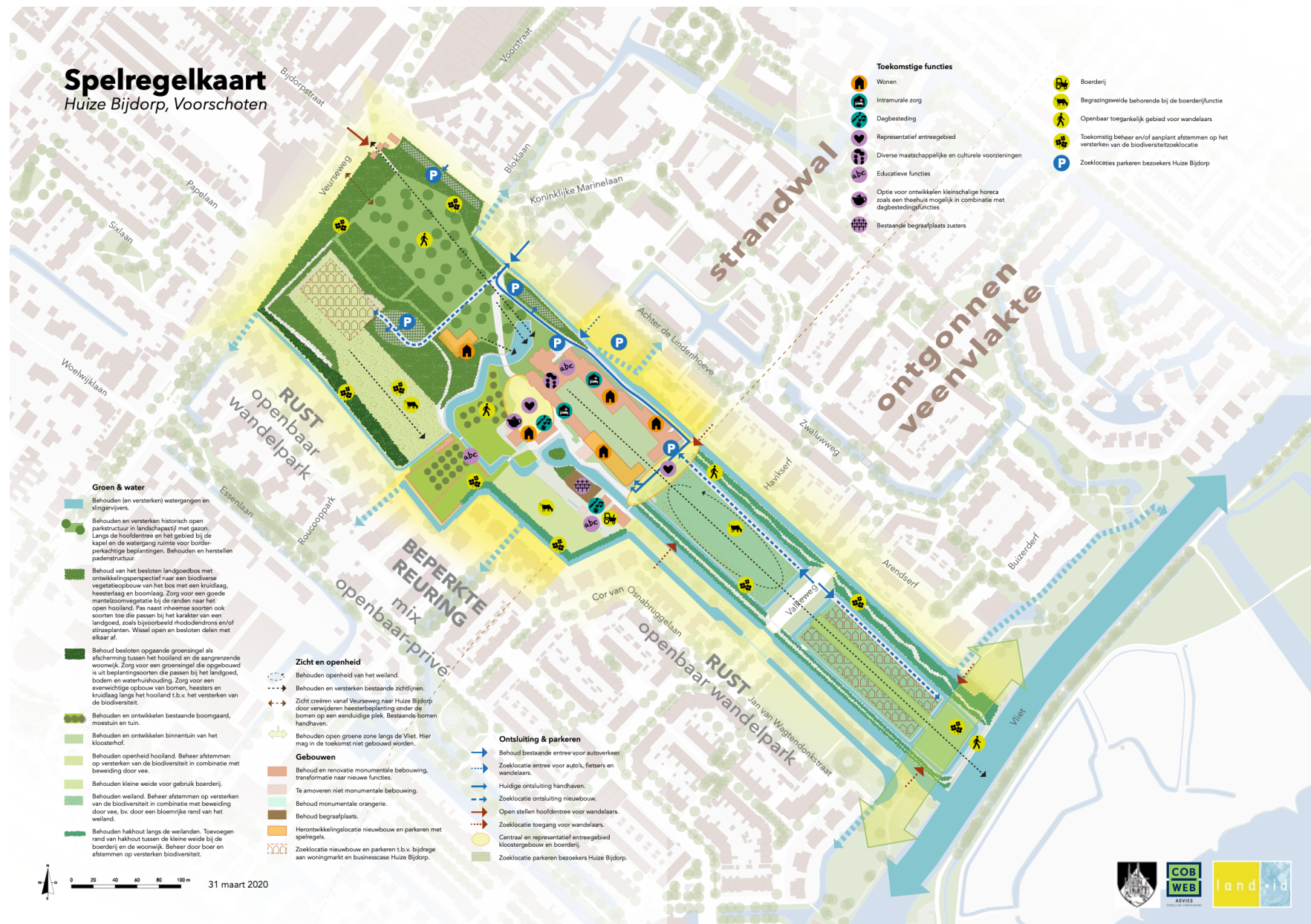
De kaart geeft inzicht in de structurerende elementen zoals:

- groen
- water,
- zichtlijnen
- bebouwing (oud en nieuw)
- verkeer.

De kaart benoemt de kwaliteit van deze elementen en geeft een eerste indicatie voor de functies. De nieuwe functies moeten te allen tijde passen in de ID-card waarin de kernwaarden zijn opgenomen.

Spelregelkaart

Huize Bijdorp, Voorschoten



Reacties op concept spelregelkaart

De leden van de plangroep en mensen die hun belangstelling kenbaar hebben gemaakt, konden de presentatie van de concept spelregelkaart op 31 maart 2020 downloaden. Via de website en via de mail konden zij hun reacties doorgeven. Er zijn 27 reacties binnengekomen (een aantal namens een groep mensen). Hier wordt een overzicht van de reacties weergegeven. Een aantal reacties is meerdere keren gemeld maar wordt hier maar één keer weergegeven

Proces:

- Enkele mensen hebben aangegeven geen begrip te hebben en teleurgesteld te zijn dat de Congregatie de planning niet heeft gewijzigd als gevolg van de maatregelen rondom het coronavirus. Men heeft op de vernieuwde wijze d.m.v. de download presentatie onvoldoende tijd gehad om op de plannen te reageren. Het opgebouwde vertrouwen in het proces is door de vernieuwde werkwijze aangetast.
- Een aantal mensen heeft aangegeven de gekozen werkwijze (via het downloaden van de presentatie en alleen reacties via een formulier melden) inhoudelijk onvoldoende te vinden.

- Complimenten voor het organiseren van de plangroep avonden
- Men vertrouwt op een zorgvuldige procesgang waarbij rekening gehouden wordt met alle betrokkenen, omwonende en natuur.
- Hoop op voorzetting van constructief overleg tussen de Congregatie en de bewoners van Roucoopark
- Waardering voor de aanpak. Het niveau van de deelnemers was hoog. Hopelijk neemt de gemeente dit ook serieus
- Mensen melden erg tevreden te zijn dat zij zo vroegtijdig bij het proces zijn betrokken.
- Men vond het verstandig dat de zusters zich op deze wijze hebben laten ondersteunen bij deze opgave
- De avonden waren zinvol en het resultaat alleszins de moeite waard

Presentatie:

- Complimenten voor de prachtige presentatie

Inhoud:

- Mooi plan
- Prachtig plan. Voorschoten wordt hiermee weer een stuk mooier
- Zorg voor toekomstbestendig wonen
- Het plan van Vidomes lijkt teruggekeerd; dat is geen goede weergave van de plangroep bijeenkomsten
- Via bestemmingsplan eisen t.a.v. de hoogte van de woningen in de buurt en nu mag er op het terrein van het klooster wel hoger worden gebouwd.
- Geen begrip voor het argument dat nu voor het eerst wordt genoemd: een bijdrage leveren aan woningbouwprogramma gemeente Voorschoten; was nooit eerder genoemd. Huize Bijdorp hoeft dit niet op te lossen
- Richt je vooral op de toenemende groep ouderen (zowel wonen, zorg als activiteiten)
- Geen bebouwing op het hooiland
- Prachtig plan, zorgvuldig en passend binnen de kernwaarden
- Mooi compromis (had liever dat er minder hoeft te worden gebouwd)
- Een toegangsroute naar de Veurseweg lijkt meer voor de hand
- Bang voor enorme verkeerstoename waar de omliggende straten niet geschikt voor zijn. Ben ook benieuwd naar de toegangsroutes en waar iedereen de auto gaat parkeren
- Jullie zijn er goed in geslaagd om de meningen van de 4 avonden een plek te geven op de spelregelkaart
- Tuin en park verdienen meer aandacht
- Je moet pas tot nieuwbouw overgaan als het nodig is
- Uitgaan van kernwaarden van belang omdat de kwetsbare groep niet in de plangroep aanwezig was
- Veel ruimte voor mooie initiatieven en tevens behoud van de groene uitstraling
- Complimenten voor de concept spelregelkaart. Helder document waarin duidelijk is wat de ambities zijn voor de verschillende deelgebieden binnen het landgoed. Alleen voor het kloostergebouw is het nog wat vaag.

Inhoud (vervolg)

- Positief over: nieuwbouw zorgvuldig inpassen in de omgeving, houdt rekening met de openheid van het hooiland en zichtlijnen, natuurinclusief en duurzaam bouwen, bebouwing aan andere kant (gezien van Roucoopark), ontsluiting via Kon. Marinelaan
- Niet overeenkomstig de plangroep bijeenkomsten: bouwhoogte niet hogere dan 3 lagen (10 meter), oppervlakte voor bebouwing en parkeren is groter, zichtlijn over hooilanden tekenen vanaf Veurseweg, behoud groengebied zijde Roucoopark expliciet benoemen (geen wandelgebied) en geen ontsluiting (voetgangers en fietsers) aan zijde Roucoopark, benoemen dat rest van hooiland niet mag worden bebouwd
- Eis dat de definitieve spelregelkaart op ingebrachte punten wordt aangepast
- Dat er in de landgoedbiotoop gebouwd moet worden vanwege maatschappelijke functies, is een brug te ver
- Graag in het vervolg aandacht voor duurzaamheid (Huize Bijdorp als duurzame parel van Voorschoten)
- Als niet voor de rijken wordt gebouwd (waar ik het mee eens ben), is dan de kans niet reëel dat er meer op het hooiland moet worden gebouwd?
- Zorg, maatschappelijk en welzijn en beetje cultuur in het klooster, dagbesteding jong en oud en speelplek voor kinderen bij boerderij en omgeving.
- In de ID-waarden iets willen zien van harmonieuze verbinding met omwonenden
- De nieuwe bebouwing past op geen enkele manier in het generieke landschapsbeeld en is daarmee een ernstig gezichtsverstoring en gemoedsverstoring element
- Het ziet er prachtig uit. Mooi dat er meer mogelijkheden komen voor oudere inwoners van Voorschoten.
- Volle vertrouwen dat er omzichtig wordt gehandeld bij het invoegen van nieuwe bebouwing
- De Cultuurfabriek geeft aan dat de cultuursector op de juiste plaats is gesitueerd in het plan

Belangstelling voor wonen:

- Voor wonen in vorm van Knarrenhof; graag in overleg op welke locatie dit het beste geschikt zou zijn. Voorkeur voor het hooiland (weiland is te ver weg van voorzieningen)
- Voor wonen in de vorm van Tiny Houses
- Mensen willen graag op de hoogte worden gehouden zodat zij tijdig kunnen reageren om hier te komen wonen

Belangstelling anders dan wonen:

- Altijd al bijgedragen aan het snoeien van het leifruit en draag straks ook graag mijn steentje bij

Ideeën:

- Atelier organiseren voor een schilder/boetseer middag
- Haal er een rentmeester bij voor het onderhoud van het landgoed
- 'gestrooide' bebouwing tussen hooiland en entree
- Meer aandacht voor gemeenschappelijke zaken, delen van ruimten (ook in het wonen)
- Contact opnemen met Hendrick de Keyser; die renoveert nu Huis te Warmond

Vragen:

- Aan welke voorwaarden moeten de nieuwe bewoners gaan voldoen? Gaan ingezetenen van Voorschoten voor?
- Is er achter de Lindenhove een nieuw parkeerterrein gepland? Daar was sprake van tijdens de plangroep, maar dat zien we niet meer terug. Het was een goed idee.
- Wat wordt de ligging van de woningen (geen tuinen op het noorden)?
- Is er een relatie te leggen met kinderopvang en schooltuinen? Combinatie oud en jong doet het goed.
- Wat is de rol van de gemeente bij de spelregel- kaart? Kunnen zij eisen stellen aan de nieuwe eigenaar?
- Wordt er tot 1 partij gekomen (met het biedboek)?
- Wat voor woningen moeten er komen (zodat het financieel haalbaar is)? Levert Knarrenhof voldoende geld op?
- Marente wil de capaciteit uitbreiden tot 60-80 zorgplaatsen (in groepen van 10-12); waar is hier ruimte voor, ook om efficiënt personeel in te zetten?
- Wat is de planning en de fasering?

Beantwoording van vragen en reacties

De Congregatie wil alle mensen bedanken die de moeite hebben genomen om hun reactie op de concept spelregelkaart kenbaar te maken. Graag wordt in dit verslag een reactie gegeven op de vragen en opmerkingen.

Proces

Al tijdens de eerste bijeenkomst van de plangroep is gemeld dat de Congregatie de tijdsdruk op de planning moet houden. Wij begrijpen dat anderen deze druk niet voelen, er gebeurt nu zichtbaar niets anders op het terrein dan al die jaren ervoor. Maar die tijdsdruk is er nadrukkelijk wel voor de Congregatie zoals ook in de presentatie is aangegeven. Ondanks het coronavirus proberen we dan ook de planning te halen. We hebben een avond met een presentatie en de mogelijkheid daar reacties achter te laten vervangen door een presentatie beschikbaar te stellen via de download. Een 'kleine' week hebben mensen de tijd gehad om te reageren. Er is dus geen sprake van een versnelling. Wel begrijpen we dat als gevolg van het coronavirus bij veel mensen het hoofd er niet naar stond om te reageren.

Het is fijn dat we door middel van de plangroep al langere tijd met anderen aan de concept spelregelkaart hebben kunnen werken en kennis hebben kunnen nemen van wat bij iedereen leeft als het gaat over de toekomst van Huize Bijdorp.

Het is wellicht goed om duidelijk te maken dat het de verantwoordelijkheid is van de Congregatie wat zij wel of niet in de spelregelkaart opneemt. De Congregatie wilde graag vroegtijdig kennis nemen van de reacties van omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Dit impliceert niet direct dat de meeste stemmen gelden. Het is aan de Congregatie welke keuze zij maakt en wat wel of niet in de definitieve spelregelkaart wordt opgenomen. De Congregatie heeft aangegeven de inbreng waar mogelijk te respecteren. Het college van B&W en de gemeenteraad buigen zich hier nog over in het kader van het bestemmingsplan. De normale inspraakprocedures blijven nog altijd van toepassing bij de wijziging van het bestemmingsplan.

Inhoud

In de discussies van de plangroep en in de reacties is duidelijk dat men zo min mogelijk nieuwe bebouwing wil zien op het landgoed. Anderzijds zien we ook veel initiatieven zoals Knarrenhof en dergelijke die op nieuwbouw anticiperen. Het realiseren van nieuwe bebouwing is ingegeven door een financiële noodzaak. De Congregatie is doende dit te onderbouwen t.b.v. de besluitvorming in het college van B&W en de gemeenteraad. De gevraagde zorgvuldigheid bij de inpassing van de bebouwing zal zeker worden gehanteerd. Bij de opzet van de concept spelregelkaart is hier reeds vanuit gegaan.

Een spelregelkaart is geen bestemmingsplankaart. Er worden geen bouwhoogten aangegeven en geen exacte maten weergegeven. Het is een kaart waarin principes worden neergezet die nader zullen worden uitgewerkt. Wel zijn deze principes maximale maten (dus niet hoger en niet meer dan op de spelregelkaart).

Voor het aantal bouwlagen is veelal aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing en de hoogte van de bomen. Daarnaast realistische hoogten om nieuwe marktconforme woningen te realiseren, uitgaande van zoveel mogelijk parkeren uit het zicht.

Pas bij de uitwerking van een stedenbouwkundig plan wordt inzichtelijk hoe de nieuwbouwwoningen op het terrein worden ingepast. Dan wordt nader aandacht besteed aan bezonning, verkeer, parkeren en ideeën over de materialisatie.

In het kader van het bestemmingsplan zal er onderzoek plaats vinden naar het verkeersaspect en het effect van de nieuwe functies op de omgeving. Op de spelregelkaart is aangegeven op welke manier de auto ontsloten zou kunnen worden.

In de spelregelkaart worden niet de prijzen en/of type woningen en doelgroep beschreven. De ID-card is hierin vooralsnog leidend en daarnaast zijn financiën mede bepalend voor het type woningen.

Terecht is aangegeven dat op de schaal van deze kaart het lastig is een beeld te krijgen van de herontwikkelingsmogelijkheden van het klooster.

Het uitgebreide herbestemmingsonderzoek naar deze gebouwen, met als uitgangspunt dat de zusters hier kunnen blijven wonen, is recentelijk gestart. Ook hier wordt onderzocht hoe de zorgfunctie volgens het programma van wensen van Marente op een efficiënte manier kan worden ingepast in bestaande gebouwen en/of nieuwbouw.

Er zijn vragen gesteld over de planning; wanneer de herontwikkeling start en de verschillende fasen van nieuwbouw. Daar is op dit moment nog niets over te melden. Eerst dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden.

Belangstelling en ideeën

Het is verheugend om te merken hoeveel mensen graag willen wonen op Huize Bijdorp of een bijdrage willen leveren aan de toekomst van dit landgoed. Vele initiatieven die in de reacties zijn genoemd, waren bij de Congregatie al bekend gemaakt. Deze initiatiefnemers ontvangen een reactie als de tijd daarvoor rijp is.

Aanpassingen spelregelkaart

De Congregatie heeft besloten de concept spelregelkaart aan te passen op de volgende onderdelen:

- De zichtlijn over het hooiland wordt richting de Veurseweg doorgetrokken tot aan de daar aanwezige besloten bosrand.
- Er wordt voor het hooiland een maximale bouwhoogte aangegeven van 3 bouwlagen
- De zoeklocatie hooiland wordt verkleind
- De fasering van de zoeklocaties wordt op de kaart weergegeven: 1 uitbreiding klooster, 2 bungalow locatie 3 weiland en 4 hooiland.

Vervolg proces

De volgende onderzoeken worden nu afgerond:

- Herbestemmingsonderzoek naar bestaande monumentale gebouwen
- Het onderzoek naar flora en fauna
- Een financiële onderbouwing op hoofdlijnen betreffende de instandhouding, exploitatie en transformatie van het landgoed en de gebouwen.

De Congregatie maakt (n.a.v. de reacties) een definitieve spelregelkaart. Deze spelregelkaart wordt vastgesteld door het bestuur van de Congregatie (21 april).

De definitieve spelregelkaart wordt naar het College van B&W en de gemeenteraad gestuurd met het verzoek deze als uitgangpunt voor de toekomst van Huize Bijdorp vast te stellen. Dit vindt in juni 2020 plaats.

In en na de zomervakantieperiode gaat de Congregatie verder met het uitwerken van het plan, de uitwerking van de benodigde onderzoeken voor de bestemmingsplanwijziging en het maken van het biedboek.