



Huize Bijdorp

Participatieverslag deel 2

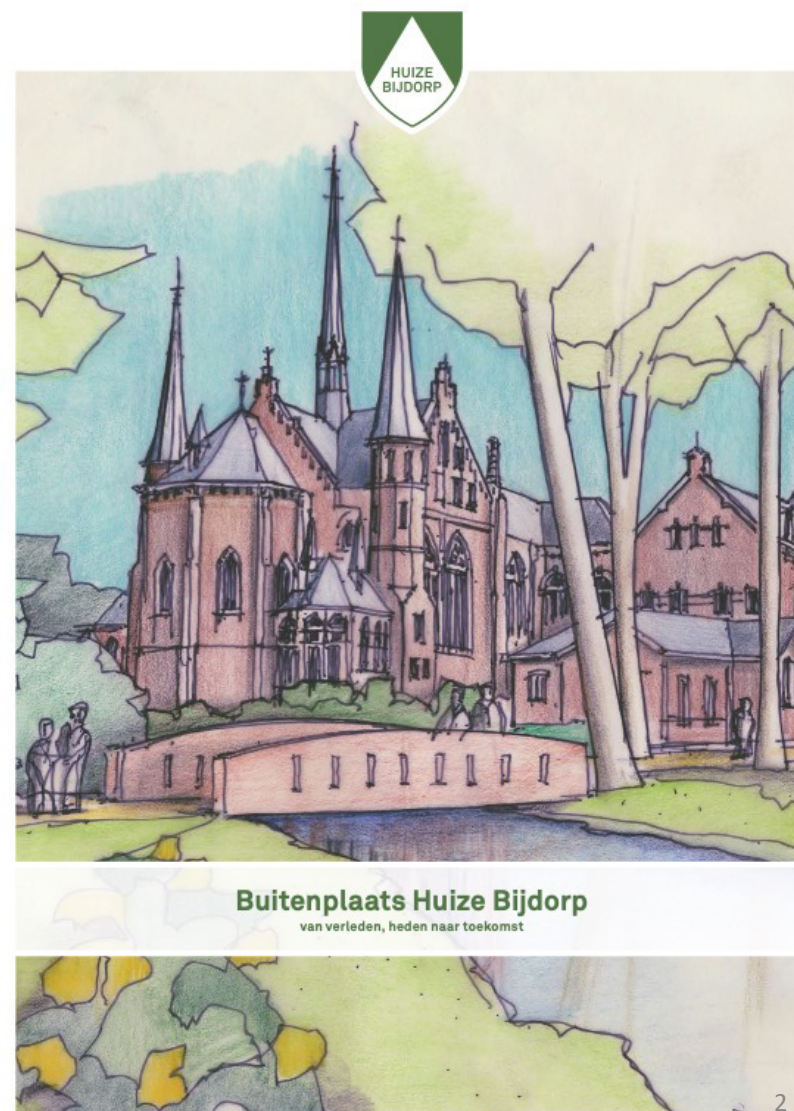
16 Juni 2021

Inleiding

Na de afronding van de spelregelkaart in juni 2020, is het overleg gestart met de gemeente en provincie om samen te onderzoeken wat haalbaar is voor de toekomst van Huize Bijdorp. Onderzoeken naar de bouwhistorische en tuinhistorische waardestellingen, het opstellen van een beheerplan voor (moes)tuin en boerderij en een onderzoek naar natuurwaarden leverden extra informatie op om gezamenlijk tot goede afwegingen te komen. Het proces van wikken en wegen werd voortgezet en leidde tot een nieuwe visie. Deze visie is vastgelegd in het visiedocument d.d. 29 april 2021.

Het visiedocument is, naast het beeldkwaliteitplan, een bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan. Om de lijn van de participatie van 2020 voort te zetten, heeft de Congregatie besloten om de plangroep in april 2021 uit te nodigen om de deelnemers hiervan als eerste te betrekken bij de keuzes. En vervolgens voor alle belangstellenden een afsluitende informatieavond (webinar) en rondleiding (2^e Toekomst-kamer) te houden. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn in dit aanvullende verslag meegenomen.

Alle reacties zijn opgenomen zoals deze zijn ontvangen; hier heeft geen tekstuele redactie op plaats gevonden.



Afsluitende plangroep bijeenkomst

Op 20 april 2021 is de plangroep voor de laatste keer bijeen gekomen. Deze bijeenkomst vond, wegens de coronamaatregelen, plaats in twee zalen in Hotel van der Valk, De Gouden Leeuw in Voorschoten. 27 leden van de plangroep hebben aan deze bijeenkomst deelgenomen. In beide zalen werden dezelfde presentaties getoond. Het team is halverwege het programma gewisseld, zodat iedereen dezelfde informatie kreeg en het hele team kon bevragen.

Het team bestond uit:

- Peter Meijs (Congregatie)
- Erna van Holland (COB-WEB advies)
- Barbara van Dijk (Land-ID)
- Milena Pierrey-Pleumeekers (Bouwaccent)
- Hans van Son (Gemeente Voorschoten)

Vanwege de coronamaatregelen (iedereen bleef op de eigen stoel) moesten op een andere manier reacties worden opgehaald dan gebruikelijk.

Iedereen kon zijn vragen op post-its kwijt. Een aantal vragen is direct behandeld. Alle reacties die zijn opgehaald, zijn in dit verslag weergegeven (zonder namen wegens AVG). Tevens was er voor iedereen een evaluatieformulier aanwezig. Het programma was als volgt:

tijd	Programma
19.30 uur	Welkom heten en toelichting programma van de avond
	Toelichting proces en visie
19.50 uur	Reacties van de groep op over proces en visie
20.30 uur	Team wisselt van zaal
	Koffie en thee pauze
20.40 uur	Presentatie Beeldkwaliteitplan en reacties hierover ophalen
21.20 uur	afsluiting

Reacties beeldkwaliteitplan

Barbara van Dijk heeft een toelichting gegeven op het concept beeldkwaliteitplan. Zij heeft de plangroepleden een aantal vragen voorgelegd. De vragen en antwoorden worden hier kort weergegeven. De reacties zijn afgewogen en meegenomen in het definitief beeldkwaliteitplan.

1. Wat zou naar uw mening de sfeer/uitstraling van Huize Bijdorp moeten zijn?

- landelijk
- rust (2 keer geantwoord)
- historisch groen, sereen, toegankelijk, vriendelijk
- groen, rust, natuur, fraaie parel van Voorschoten
- buitenplaats waar intensiever wordt gewoond met handhaving van cultuur- en natuurwaarden
- komt niet overeen met het beeld dat ik had, dacht dat er ook ruimte zou zijn voor bewoners van een Knarrenhof
- bewustzijn.

2. Wat zou de uitstraling van de bungalowlocatie moeten zijn naar uw mening?



modern landelijk 40%



modern stedelijk 13%



Hedendaags, klassieke details 25%



traditioneel in vorm/details 23%

Entreegebied



3. Wat zou naar uw mening de sfeer/uitstraling van het entreegebied moeten zijn?



Parkachtig, bloeiende borders
49%



Gras, ruimte voor
evenementen 38%



Plein als ontmoetingsplek 13%

Uitstraling nieuwbouw klooster



4. Wat zou naar uw mening de sfeer/uitstraling van de nieuwbouw van het klooster moeten zijn?



A. 27%



B. 7 %



C. 42%



D. 2%



E. 22%

Theekoepel



5. Wat zou naar uw mening de sfeer/uitstraling van de theekoepel aan de Vliet moeten zijn?



Moderne interpretatie 5%



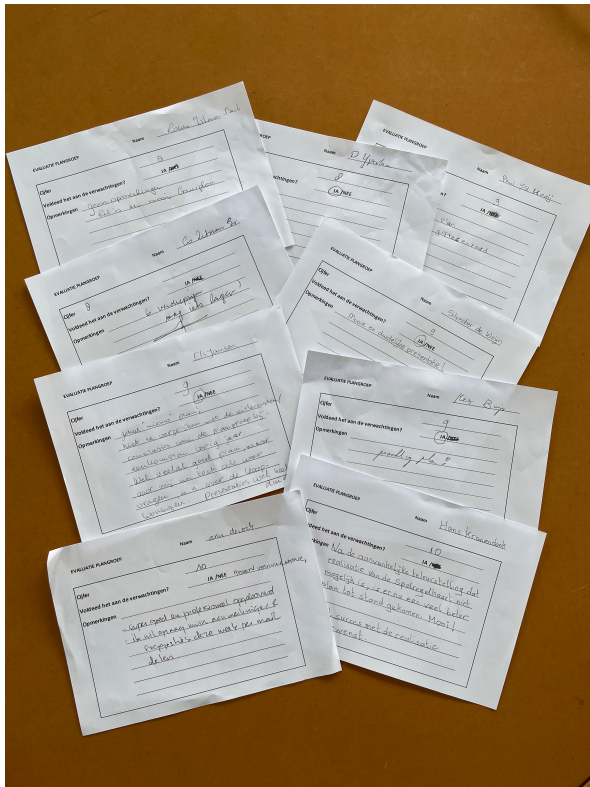
Historiserend 85%



Symbolisch 10%

Evaluatie

21 mensen hebben het evaluatie formulier ingevuld. Het gemiddelde cijfer als waardering voor de visie en de organisatie is **8,5**. De cijfers lagen tussen de 7 en 10.



Mensen konden op het evaluatieformulier en op post-its hun reacties kwijt. Onderstaand de ingekomen reacties:

Proces en algemene reacties

- Goed voorbereid, duidelijk, ruimte voor vragen, laten zien dat je de input gebruikt heb. Ik ben onder de indruk;
- Prima rekening gehouden met het draagvlak;
- Verrassend hoe ver het proces al gevorderd is. Plan ziet er solide uit;
- Eigenlijk was de tijd te kort;
- Wat is weer ontzettend veel werk verricht! Chapeau! Veel succes verder en groeten aan de zusters;
- Bedankt! Het was een mooi proces. De zorgvuldigheid om ook nu de plangroep mee te nemen wordt gewaardeerd;
- Goede heldere presentatie. Heb er een goed beeld van gekregen;
- Helder, goed plan, goed gepresenteerd;
- Mooie en duidelijke presentatie.

Proces vervolg

- Presentaties heel duidelijk;
- Super goed en professioneel opgebouwd. Ik wil graag mijn aanmerkingen en suggesties deze week per mail delen.

Plan

- Geen opmerkingen, het is een mooi bouwplan;
- 6 verdiepingen mag iets lager;
- Prachtig plan!
- Mooi! Veel succes met de realisatie toegewenst.

Spelregelkaart

- Het was al duidelijk dat de spelregelkaart niet gerealiseerd kon worden;
- Ik vind het compromis zeker de moeite waard, alhoewel ik het jammer vind dat het zicht op de oude buitenplaats vanaf de Vliet verdwijnt;
- Geheel nieuw plan. Niet te vergelijken met de uitkomsten en conclusies van de plangroep bijeenkomsten vorig jaar. Wel veelal goed plan maar voor mij nu toch ook weer vragen over de koopwoningen;

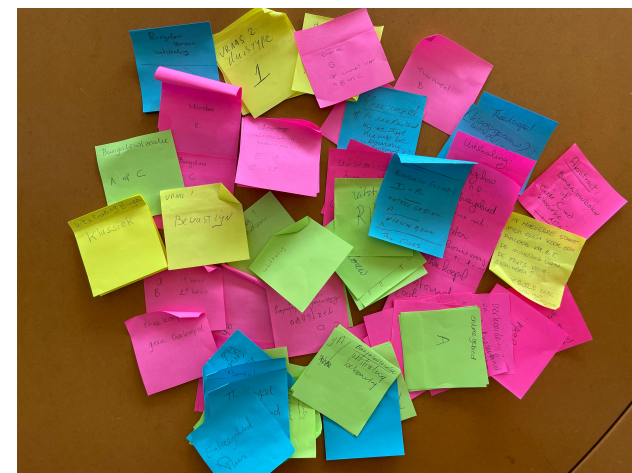
- Na de aanvankelijke teleurstelling dat de realisatie van de spelregelkaart niet mogelijk is, is er nu een veel beter plan tot stand gekomen.

Parkeren

- Prima plan. Parkeren zorg!

Woonvormen

- Ik zou ruimte laten om in de 22 grondgebonden woningen bepaalde woonvormen mogelijk te maken;
- teleurstellend t.a.v. mogelijkheid voor Knarrenhof.



Vragen en reacties (1)

- Veurseweg op de schetsen?
Excuses dat de Veurseweg niet duidelijk was weergegeven. Er verandert niets aan Huize Bijdorp aan de zijde van de Veurseweg anders dan dat de poort open gaat en overtollig groen wordt verwijderd.
- Zorgboerderij?
De boerderij blijft op Huize Bijdorp. Het is de intentie om voor de productieve kant van de nieuwe buitenplaats en voor de horeca onderin de wasserij mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een plaats te bieden. De boerderij wordt geen echte zorgboerderij.
- Hoe zit het met energieneutrale bouw?
Het streven is klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Dat wordt in het bidboek opgenomen.
- Wat is de einddatum van het geheel?
Dat is nog niet bekend. Over de verkoop van Huize Bijdorp wordt naar verwachting in de eerste helft van 2022 een besluit genomen.
- Een rondleiding over het terrein had de start van al deze bijeenkomsten moeten zijn
Helaas was dit geen reële optie. De bijeenkomsten van plangroep vonden in de avond plaats van januari tot april (vroeg donker) en het waren al hele volle avonden. De laatste plangroep moest wegens coronamaatregelen ook buiten Huize Bijdorp plaatsvinden. Wel is de mogelijkheid geboden voor een rondleiding op 5 juni.
- Als heel NL zo met z'n groen blijft omgaan, wordt het woningprobleem niet opgelost
Voor de ontwikkeling van de nieuwe buitenplaats moesten alle waarden gewogen worden. De waarde vanuit het NNN-netwerk en de landgoedbiotoop horen daar ook bij. De provincie heeft als taak om deze waarden te bewaken. Binnen de ruimte die er is worden 81 zorgplaatsen en 106 woningen gerealiseerd.

Vragen en reacties (2)

- Verkeerde volgorde van avonden en voorbereiding. Bij de eerste avonden leek er veel bouwen mogelijk. Onmogelijkheden hadden eerder duidelijk moeten zijn.

Bij aanvang van het project, leek er niets mogelijk. Bijna alle gebouwen waren onderdeel van het ensemble als gemeentelijk monument en groen moest groen blijven. Er is voor een werkwijze gekozen om te kijken waar partijen elkaar wel in kunnen vinden, naar de kansen. Dit leverde niet alleen een ID-card en een spelregelkaart op maar ook alle onderliggende argumenten. Dat geheel is ingebracht in het overleg met de gemeente en provincie. Zo werd niet gekozen voor het bouwen op het geitenweitje bij de boerderij omdat uit het overleg met de plangroep duidelijk was, dat dit geen reële optie kon zijn. Het heeft uiteindelijk ook gezorgd voor het verkrijgen van goede onderhandelingsruimte. Daar zijn we de plangroep dankbaar voor.

- in hoeverre staat men open voor een dialoog m.b.t. de invulling van de sociaal-maatschappelijke voorzieningen (bijv. zorg voor kinderen met autisme)
Er is ruimte binnen de nieuwbouw bij het klooster voor kwetsbare groepen. Daar zou deze invulling bij kunnen passen.

Dank aan de plangroep

De Congregatie heeft bij deze afsluitende bijeenkomst van de plangroep de aanwezige leden, die nog geen gelegenheid hadden gehad dit op te halen, een cadeau gegeven. De plangroepleden die deze geste nog tegoed hebben kunnen het cadeau afhalen bij Huize Bijdorp.

Toekomstkamer webinar

Voor de 2^e Toekomstkamer is gekozen voor een webinar op de avond van 2 juni en een rondwandeling op de buitenplaats op 5 juni.

Het team heeft presentaties gegeven op de verschillende onderdelen:

- Visie en opgave
- Programma en uitwerking
- Beeldkwaliteit
- Proces.

Er zijn een drietal polls gehouden zodat mensen tijdens het webinar hun voorkeuren konden aangeven. Verder kon men vragen en reacties kwijt in de chat. Deze zijn allemaal in dit verslag opgenomen en beantwoord. Het team van het webinar bestond uit:

- Erna van Holland (COB-WEB advies): gespreksleider
- Zr. Regina Plat (Algemeen Overste Congregatie)
- Peter Meijs (Congregatie)
- Barbara van Dijk (Land-ID)
- Milena Pierrey-Pleumeeke (Bouwaccent)
- Hans van Son (gemeente Voorschoten)

Het programma van het webinar was als volgt:

20.00 uur	Welkom heten, programma en spelregels webinar
20.05 uur	Woord van de zusters, interview
20.10 uur	Visie op de Nieuwe Buitenplaats (proces om daar te komen en hoofdlijnen)
20.25 uur	Poll
20.30 uur	Toelichting op programma en uitwerking
20.45 uur	Toelichting op beeldkwaliteit
21.00 uur	Poll en reacties/vragen
21.15 uur	Vervolgproces
21.20 uur	Reacties/vragen
21.28 uur	Evaluatie poll
21.30 uur	Afsluiting webinar



Polls tijdens het webinar

Poll vraag 1			
Wat is uw mening over het proces dat de Congregatie heeft doorlopen voor de toekomst van Huize Bijdorp?			
positief	76%		
neutraal	12%		
negatief	0%		
geen mening	12%		

Poll vraag 2			
Wat is uw mening over het beeld en de sfeer dat is gegeven van de nieuwe buitenplaats Huize Bijdorp ?			
positief	76%		
neutraal	18%		
negatief	4%		
geen mening	2%		

Poll vraag 3		
Welk cijfer geeft u dit webinar over de toekomst van Huize Bijdorp?		
10	13%	
9	22%	
8	51%	
7	13%	
6 en lager	0%	

Vragen en reacties tijdens het webinar (1)

Proces

- hoe groot is de invloed op de plannen van de gemeente Voorschoten?
- Waarom wordt er niet gestart met een voorontwerp bestemmingsplan?
- Ik vond het heel informatief en fijn dat de zusters hier zo'n belangrijke rol in blijven spelen.
- Dank voor deze zeer informatieve avond en de mogelijkheid om vragen te stellen.

De gemeente Voorschoten heeft vanaf medio 2019 samen opgetrokken met de Congregatie om de ID-card te maken. Vervolgens is ook door de gemeente deelgenomen aan de plangroep bij de totstandkoming van de spelregelkaart. Vervolgens is in goed overleg met de Congregatie en de provincie gewerkt aan het visiedocument. Vanaf het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, komt de gemeente in haar rol van toetsende instantie terecht. Door de grote mate van participatie is het niet nodig geweest eerst te werken met een voorontwerp bestemmingsplan.

Nieuwe eigenaar

- Is er al bekend wie de sloop en de nieuwbouw - ook van de 22 woningen - gaat ontwikkelen en/of bouwen? Zo niet, hoe ziet de selectieprocedure van de ontwikkelaar/bouwer eruit?
- Begrijp ik het goed dat de zusters ook bepalen welke ontwikkelaar/bouwer de ontwikkeling gaat uitvoeren of is dat al besloten?
- De 84 huur appartementen, gaan die in beheer van een eigen Bijdorp-woningbouwvereniging?
- Hoe gaat e.e.a. bestuurlijk? Wie wordt toekomstige eigenaar, is dat een overkoepelende stichting?
- Waarom wordt het in eerste instantie alleen aan één geselecteerde partij voorgelegd voor de verkoop?
- Is de gewenste eigenaar al geselecteerd of gaat dat nog gebeuren?

Er wordt de komende periode gewerkt aan een bidboek. Hierin worden alle voorwaarden voor verkoop opgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, visiedocument en ID-card zijn bijlagen bij dat bidboek.

Vragen en reacties tijdens het webinar (2)

Er zijn in het verleden afspraken gemaakt met een investeerder en het bidboek wordt hem het eerste aangereikt. Mocht hij niet binnen de randvoorwaarden van het bidboek, de juiste visie en verbinding en/of met een geldige bieding komen, dan wordt het ook mogelijk voor andere partijen om aan de bieding deel te nemen. Het is straks aan de nieuwe eigenaar om plannen te maken die binnen de kaders van het bidboek en bestemmingsplan passen. De zusters nemen tijdens het Kapittel in het voorjaar/medio 2022 het besluit of zij het onder de condities van het bidboek zullen gaan verkopen.

Verkoop zal plaatsvinden onder voorbehoud van gunning. De Congregatie bepaalt wie de nieuwe eigenaar wordt.

Een van de belangrijke voorwaarden is dat de buitenplaats Huize Bijdorp één geheel blijft. Daarvoor wordt nu gewerkt aan de oprichting van een erfgoedbeheerstichting, waarin de Congregatie zeggenschap zal (blijven) houden.

Parkeren

- Is ook onderzocht of ondergronds parkeren mogelijk is?

Jazeker, ook ondergronds parkeren is onderzocht. Het bouwen van nieuwe woningen is nodig om geld te genereren om de renovatie en verduurzaming van de gebouwen te bekostigen. Als ook het beheer van het terrein en de herhuisvesting van de zusters op Huize Bijdorp. Als er ondergronds moet worden geparkeerd dan leidt dat tot lagere opbrengsten. Met de keuze voor een meer sociaal en maatschappelijk programma, het kiezen voor een doelgroep die geïnteresseerd is in het wonen in een gemeenschap met belangstelling voor natuurinclusief bouwen, is weloverwogen gerekend met een lagere parkeernorm. De parkeerplaatsen zijn nu op het maaiveld gesitueerd, achter hagen, allemaal aan de noordzijde van het terrein en deels op een terrein dat nu in eigendom van de gemeente is.

Vragen en reacties tijdens het webinar (3)

Wonen

- Komen er ook sociale huurwoningen voor senioren?
- Gemeente Voorschoten heeft aangegeven dat de bouw van de appartementen voorlopig on hold zijn gezet door de nieuwbouw bij Intratuin en Starrenburg III.
- U geeft aan dat de bungalowlocatie woningen er zijn voor jonge gezinnen. Hoe kunnen jullie dat ook waarmaken voor de lange termijn? Ik kan mij zo voorstellen dat de locatie zo mooi is, dat mensen niet willen verhuizen later.
- Oudere mensen zoeken een gelijkvloerse woning en maken in het dorp gezinshuizen vrij. Waarom geen aandacht voor deze wens? Niet alle ouderen willen in een appartement.
- Waar moeten ouderen dan wel naar toe in het dorp Voorschoten?
- Worden er alleen huurwoningen gebouwd (sociaal en vrije sector) of komen er ook koopwoningen?
- Kan de bungalowlocatie ook beschikbaar worden gesteld aan een woongroep/-collectief om zelf te ontwikkelen?

Voor het programma van de nieuwe buitenplaats Huize Bijdorp is de ID-card leidend. Een van de kernwaarden is jong & oud. Het is een wens van de Congregatie dat er ook weer jonge mensen op Huize Bijdorp komen, net als ten tijde van het pensioonaat en de middelbare meisjesschool. Daarnaast wil de Congregatie haar aandacht voor de kwetsbaren in de samenleving ook een plek geven in de toekomst van Huize Bijdorp. Daarom is 60% van het woonprogramma sociaal. Daarbij wordt gedacht aan wonen voor kwetsbare groepen, waaronder ook jongeren.

Om gezinnen een plek te geven op de nieuwe buitenplaats is ervoor gekozen om grondgebonden woningen te realiseren op de bungalowlocatie. Er is maar zeer beperkte ruimte beschikbaar op het terrein voor grondgebonden woningen. Het is niet mogelijk voorwaarden te stellen dat gezinnen de woningen moeten verlaten als de kinderen het huis uit zijn. De ervaring is dat er een cyclus ontstaat waardoor op een gegeven moment de huizen weer voor jonge gezinnen beschikbaar komen. Zowel de appartementen in de sociale en de vrije sector zijn geschikt voor senioren. Als senioren grondgebonden woningen zoeken, dan zullen ze die niet vinden op Huize Bijdorp.

Vragen en reacties tijdens het webinar (4)

Het is niet aan de Congregatie om aan te geven waar deze woningen wel zijn in Voorschoten. De beoogde verscheidenheid aan type woningen (waaronder een hoog percentage sociaal) maakt dat vele doelgroepen bediend worden. Er is geen specifieke ruimte gecreëerd voor eigen wooninitiatieven vanwege het grote belang om de gehele buitenplaats als een geheel te behouden. Collectief wonen zal binnen de contouren van de visie en het bestemmingsplan hun ruimte moeten zoeken.

Om de nieuwe buitenplaats in één hand te houden, is het niet mogelijk op een traditionele wijze koopwoningen te realiseren. De vorm waarin de grondgebonden woningen zullen worden aangeboden, zal nog nader worden onderzocht.

Gemeente Voorschoten heeft niet aangegeven dat er geen appartementen meer mogen komen in Voorschoten. De gemeente heeft een focuslijst opgesteld voor de verschillende projecten in het dorp, zodat niet alle initiatieven tegelijk worden ontwikkeld. Huize Bijdorp staat op deze focuslijst.

Programma anders dan wonen

- Is de theekoepel straks de enige publieke functie?
- Kunnen jullie aangeven of er ook mogelijkheden zijn voor culturele activiteiten binnen de locatie Huize Bijdorp?
- Kan een theaterfunctie in het klooster worden gerealiseerd? Er schijnt daar al een theater of toneelzaal te zijn. Deel project theaterzaal op korte termijn dan hoeft het niet bij de bibliotheek.
- Kennen jullie het concept van Op Hodenpijl in Schipluiden (winkel en restaurant met lokale producten). Mogelijk is dit een goede invulling?

Binnen het bestaande klooster is ruim 1000 m² beschikbaar voor sociaal/maatschappelijke en/of culturele functies. De bestaande aula beschikt over een podium maar deze is in het nieuwe pensionaat gelegen waarvoor sloop is voorzien. Er zijn veel concepten in het land waar lokaal verbouwde producten worden verkocht en gebruikt. Voor de uitwerking zijn dergelijke concepten een inspiratie.

Vragen en reacties tijdens het webinar (5)

In het beheerplan, dat door Land & Co is opgesteld, wordt ervan uitgegaan dat de nutstuinen weer gaan produceren, dat er mogelijk in de wasserij een winkel en horecapunt worden gerealiseerd. De theekoepel kan een horeca-uitgiftepunt worden.

Zorg

- Blijft ook Marente actief en blijft er een 'zorgvoorziening'?

Marente wordt in het bidboek opgenomen als 'preferente partij'. Zij hebben een huurovereenkomst met de Congregatie die zij graag willen voortzetten met uitbreiding van de zorgplaatsen. Dit wordt in het bidboek meegenomen. Voor de Congregatie is Marente een belangrijke partner.

Plan

- het hooiland lijkt nu een afzonderlijk deel niet verbonden met het klooster. Waarom wordt dit niet apart als woningbouw locatie ontwikkeld. Heeft het veel natuur waarde?
- Waarom is er geen doorkijk opengehouden bij de appartementen (dus geen appartementen die richting de Vliet kijken) om het veel meer open te houden met een mooie doorkijk naar de oude gebouwen?
- Wat gebeurt er met de begraafplaats?
- Worden er ook zonnepanelen geplaatst?

Het hooiland is door de provincie aangewezen als onderdeel van het NatuurNetwerkNederland door de potentie van het hooiland om de biodiversiteit te vergroten op deze droge gronden. Daarnaast is er nadrukkelijk voor gekozen het landgoed als één geheel te behouden.

Er is een mogelijkheid om een doorkijk te realiseren naar de Vliet toe in de kopgevel richting Vliet (zie beeldkwaliteitplan).

Vragen en reacties tijdens het webinar (6)

De begraafplaats blijft behouden. Dat wordt nadrukkelijk in het bidboek opgenomen.

Het is aan de nieuwe eigenaar om te bekijken op welke wijze de bestaande gebouwen kunnen worden verduurzaamd en nieuwbouw wordt gerealiseerd. De plannen zullen aan het Bouwbesluit moeten voldoen. Het is niet aan de Congregatie keuzes in verduurzaming (zoals zonnepanelen) voor te schrijven.

Beeld

- Ik vind de nieuwbouw bij het hof vrij hard ogen in de schetsen
- De foto's vond ik wel een betere sfeer hebben.

De schetsen zijn niet bedoeld als uitbeelding van architectuur. Het zijn verbeeldingen van de massa's zodat mensen een beeld kunnen krijgen van het geheel. Het is juist wit gelaten om geen uitspraken over architectuur, stijl en kleur te doen. In het beeldkwaliteitsplan zijn foto's opgenomen die de sfeer moeten uitstralen van alle gebouwen en het park.

Akoestiek

- is er ook gekeken naar de akoestiek (oude en nieuwe situatie)? Aangezien het geluid nu al flink weerkaatst.

Het is in dit stadium te vroeg om geluidsberekeningen te maken. Dat zal wel plaats vinden bij het maken van de plannen en ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunning om te bouwen.

Interesse in woningen

- word ik als belangstellende voor een woning dan ook gebeld door Peter Meijs?

Nee. Het heeft geen zin zich nu al aan te melden voor een woning. Dat heeft pas zin als de nieuwe eigenaar bekend is. Waar aan werd gerefereerd, was dat initiatieven die passen binnen het visiedocument bij hem kunnen worden gemeld waarna hij contact met de betreffende persoon opneemt.

Toekomstkamer rondwandeling

Op zaterdag 5 juni is maximaal 100 mensen een mogelijkheid geboden deel te nemen aan een rondleiding met toelichting op Huize Bijdorp. 90 mensen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

In vier ronden hebben de mensen steeds in twee groepen aan de rondleiding van ruim een uur deel kunnen nemen. Peter Meijs (Congregatie) en Milena Pierrey-Pleumeekers (Bouwaccent) begeleiden een groep en Hans van Son (gemeente Voorschoten) en Erna van Holland (COB-WEB advies) de andere groep. Na afloop van de rondleiding ontvingen de deelnemers een exemplaar van het visiedocument uit de handen van Algemeen Overste Zuster Regina en bestuurslid Zuster Pauline. Zuster Liduina en Ann Decock zorgden voor een mooie fotoreportage.



Reacties 5 juni reacties (1)

- Wat en mooi complex. Het zal fijn zijn dat het binnenkort wordt opengesteld voor wandelaars.
- Mooie plannen. Jammer dat de bebouwing niet in het hooiland komt. Zou de provincie toch eens nog heel kritisch naar moeten kijken.
- Het was weer top. Geweldige rondleiding en geweldige buitenplaats! Parel voor Voorschoten!
- Hartstikke leuke en interessante rondleiding, heel enthousiast verteld! Prachtige omgeving.
- Nooit goed beseft dat wij nabij zo iets moois wonen!! Hartelijk dank voor de goede rondleiding.
- Genoten van de rondleiding en de toekomstige plannen.
- Wat onwijs leuk! Heel fijn dat er zoveel wordt behouden en dat de zusters zoveel inspraak hebben!
- Ik hoop dat ik hier ooit mag wonen!
- Prachtig plan. Heel mooi voor Voorschoten. Fijn dat het park ook open wordt gesteld!
- Genoten van deze rondleiding. Dank jullie wel.
- Tijden veranderen. Helaas ook voor het klooster.
- Ik blijf het met interesse volgen.
- Wat een mooi geschenk van de zusters voor Voorschoten. Ik ben er blij mee en help ook graag mee.
- Ik hoop dat er inderdaad sociale woningbouw komt en dat dit op een of andere manier juridisch wordt vastgelegd.
- Dank jullie wel. Ik vond het indrukwekkend. Veel succes met de planvorming.
- Bedankt voor de fijne en professionele rondleiding van de Buitenplaats Huize Bijdorp.
- Na het webinar een goed beeld gekregen van de visie. Met vriendelijke groet.
- Denk ook aan de kinderen van de basisscholen bijv. door volkstuinen of leasen van fruitbomen, voor het oogsten van fruit. Veel succes!
- Sinds ik in Voorschoten woon, nu ruim 1,5 jaar, volg ik de ontwikkelingen rond Huize Bijdorp met veel interesse. Het webinar en de rondleiding van deze week waren erg interessant/informatief.

Reacties 5 juni reacties (2)

- Graag blijf ik de ontwikkelingen verder volgen, maar ik zou mij ook graag willen inzetten om de herontwikkeling tot een succes te maken. Als betrokken inwoner van Voorschoten, maar misschien is er ook een samenwerking mogelijk met het Atelier Rijksbouwmeester waar ik werk. Ik blijf in ieder geval graag met u in contact.
- Dank voor de zeer boeiende rondleiding. Ik vind het fantastisch dat het hele gebied integraal wordt benaderd en straks weer zo wordt teruggebracht en/of ontwikkeld. Het voelt heel respectvol naar de geschiedenis en (gelukkig) de wensen van de zusters. Daarbij veel respect voor hun wens om de 'parel in de oester' breder toegankelijk te maken. Dank en veel succes! Ook heel goed dat het zo professioneel wordt begeleid (door betrokken mensen) om e.e.a. optimaal te verankeren. Wat ik waardevol vind, is dat de zusters als vertrekpunt worden genomen, in hun ziens- en leefwijze.. Dit zou absoluut bij het integrale project moeten horen en er zou er de unieke kracht en schoonheid van uitmaken.



Reacties ingekomen per mail (1)

Mensen is de gelegenheid geboden tot en met 9 juni reacties per mail in te sturen. Hier zijn deze reacties en vragen (integraal en zonder redactie) en de beantwoording ervan weergegeven.

Bouwactiviteiten en eigendom

- De bouwwerkzaamheden, afbreken en opnieuw opbouwen, zullen binnen 40 meter van mijn huis plaatsvinden. Wat zijn de plannen om overlast te voorkomen op het gebied van geluid en eventuele scheuren in mijn huis. Worden er metingen uitgevoerd vooraf, tijdens en achteraf? Wij wonen in een deel dat volgens de gemeente is geconstateerd als een klankkast, en dus heel snel last hebben van geluidsoverlast. Daarnaast wil ik graag weten of er al bekend is met welke zijde eerst wordt begonnen m.b.t. sloop en wederopbouw.
- Het eigendom na vertrek van de zusters. Er werd gesproken over private partijen. Hoe wordt gegarandeerd dat er geen commerciële belangen gaan meespelen? Hoe wordt voorkomen dat zo'n private partij toch na verloop van tijd tot verkoop / opsplitsing van de buitenplaats / wijziging van de bestemming overgaat?

Bijvoorbeeld door alleen niet commerciële organisaties toe te laten tot de bieding?

De Congregatie maakt het visiedocument, beeldkwaliteitsplan, ontwerp bestemmingsplan en bidboek. De nieuwe eigenaar zal aan de voorwaarden opgenomen in deze stukken moeten voldoen om de nieuwe buitenplaats te kunnen kopen. Momenteel wordt onderzocht hoe dit juridisch zo goed mogelijk kan worden geborgd. De nieuwe eigenaar zal tevens voldoende moeten bieden om de ambities waar te maken. De verwachting is dat daarvoor commerciële organisaties (wellicht in samenwerking met niet-commerciële organisaties zoals corporaties) in aanmerking komen. De Congregatie is bezig de mogelijkheden te bezien om een erfgoedbeheer stichting op te richten voor de eigendom van de grond. Op die wijze kunnen de zusters een stem houden in de toekomst en kan worden toegezien op naleving van de afspraken. De nieuwe eigenaar is verantwoordelijke voor de uitwerking van de plannen tot een aanvraag omgevingsvergunning en moet dan voldoen aan wet- en regelgeving.

Reacties ingekomen per mail (2)

Wonen voor senioren

- De te bouwen appartementen. Hoe hoog worden ze? Zijn ze geschikt voor rolstoelgebruikers? Komt er een lift? Hoe groot worden ze? Hoe groot is de buitenruimte per appartement? Groot genoeg voor twee rolstoelgebruikers? Dit i.v.m. de recente ervaringen met gedwongen binnenblijven. Is er sprake van gedeelde voorzieningen?

Er is in het visiedocument uitgegaan van 5 bouwlagen hoog aan de noordzijde, 6 bouwlagen hoog met zicht op de Vliet en 4 bouwlagen hoog aan de zijde van de slingervijver. De poten van de 'U' sluiten daarbij aan op de bestaande hoogtes van het oude pensionaat en noviciaat en de massa wordt nooit hoger dan de dak van de kapel (nu het hoogste deel). Het visiedocument is geen uitgewerkt plan. Het plan zal straks door de nieuwe eigenaar worden gemaakt. De intentie is dat de appartementen levensloopbestendig zijn. De nieuwe eigenaar bepaalt hoe de woningen eruit komen te zien en of er gezamenlijke voorzieningen zijn. Dit past wel in het gedachtegoed van de zusters die in de ID-Card zijn vastgelegd.

- Wat ons ook opviel is dat de oorspronkelijke bedoeling van de Knarrenhof naar ons idee weinig of geen mogelijkheden gaat geven. Is het juist dat hier geheel aan voorbij gegaan wordt? Juist voor de ouderen in ons dorp zou hier een schitterende gelegenheid geboden worden om de doorstroming van de grote/ruime huizen te bevorderen. Hierdoor krijgen jonge gezinnen ook weer de gelegenheid op de woningmarkt in ons mooie dorp.
- De plangroepbijeenkomsten heb ik als heel constructief en inspirerend ervaren; er waren veel deelnemers met kennis van zaken, er waren leden van een initiatiefgroep voor een Knarrenhof (een vreselijke benaming van dit concept) in Voorschoten. Op de avonden hoorde ik veel mensen die het concept kenden en er grote belangstelling voor hadden. Ook mijn echtgenoot en ik hebben belangstelling voor dit type woongroep: wat oudere mensen die hun huidige eengezinswoning te groot vinden en graag kleiner, gelijkvloers willen wonen, bij voorkeur met enkele gelijkgestemden om hen heen. (vervolg op volgende bladzijde)

Reacties ingekomen per mail (3)

Met zo'n concept worden meerdere vliegen in één klap gevangen, nl. de eengezinswoning komt beschikbaar voor gezinnen met kinderen, de oudere mensen krijgen een woning die geschikt is voor hun volgende levensfase, deel uitmaken van een woongroepje helpt tegen de vereenzaming van ouderen. In het gepresenteerde visiedocument echter vind ik niets van deze wensen terug.

Meerdere oudere echtparen om ons heen zijn bereid om financieel bij te dragen aan realisering van een kleinschalig woonproject op het landgoed Bijdorp. We onderschrijven allemaal de kernwaarden zoals behoud en herstel van het groen, de zorgfuncties, werkervaringsplekken voor jongeren met een beperking op de boerderij enz. Het is heel jammer dat het hooiland praktisch volledig de hoogste waardestelling groen heeft gekregen en dus niet bebouwd mag worden. Een deel van het hooiland zou uitstekend gebruikt kunnen worden voor dit kleinschalig duurzaam woonproject. Momenteel wonen wij op de Sixlaan in Voorschoten. De Sixlaan kent verschillende typen woningen rondom een plein met een groenvoorziening waar veel kinderen spelen.

Aan de ene kant van het plein staan kleine woningen (voormalige premie-koop), geschikt voor jonge mensen, veelal beginners op de woningmarkt. Aan de andere kant van het plein staan grote twee-onder-een-kap eengezinswoningen. Velen in de twee-onder-een-kappers zijn eerste bewoner en wonen er nu ongeveer 31 jaar. Het zijn mensen die inmiddels grootouders zijn, maar ook echtparen zonder kinderen, zoals mijn echtgenoot en ik. Allemaal willen we wel 'anders' wonen, maar voor deze categorie is er weinig tot niets te vinden in Voorschoten. De Sixlaan is vlakbij het centrum, men is goed bekend met de buurt, voor oudere mensen belangrijke punten om nog lang zelfstandig te blijven.

Op kleine schaal kijken wij al een beetje naar elkaar om, onderhoud aan de huizen doen we regelmatig in samenspraak. Hoe anders is het met de jonge mensen aan de overkant op het plein. Meestal beiden overdag werkend, kinderen naar de crèche, eerder bereid om te verhuizen als ze een groter huis kunnen kopen.

Reacties ingekomen per mail (4)

Onze huizen zouden zeer geschikt zijn voor deze gezinnen. Echter, waar moeten wij naar toe? Het zal niet lang meer duren voordat hier mensen overlijden en er nog één oudere achterblijft in het grote huis (dit is al bij een bewoner het geval). Doorstroming naar een kleinere, gelijkvloerse woning zou de oplossing zijn.

In het visiedocument wordt gesproken over wonen voor jong als oud, maar voor de grondgebondenwoningen wordt alleen gedacht aan jonge gezinnen. Waar wordt aan gedacht voor ouderen? In de nieuw te bouwen appartementen? Niet alle ouderen kijken uit naar wonen in een appartement. De coronatijd heeft wel bewezen dat ouderen weinig tot geen bezoek mochten ontvangen, vaak alleen zaten, en maar wat blij waren dat ze naar buiten konden in de eigen tuin. Verder heb ik met verbazing kennisgenomen van het feit dat gedacht wordt aan community-vorming van de jonge gezinnen. Ik betwijfel of dat gebeurt met mensen die overdag werken en zich weinig bemoeien met de burens. Ik verwijs naar het tv-programma van enkele weken geleden over het Knarrenhof in Zwolle. Eén van de gelukkige bewoonsters zei in een interview dat zij voorheen in een nieuwbouwwijkje woonde met jonge mensen om haar heen.

Zij dacht daar gezelligheid aan te beleven. Wat bleek? Overdag was het stil in de straat, iedereen was weg en zij fungeerde als een soort loket waar men aan het eind van de werkdag de pakjes op kwam halen. Dat was alle contact. Om de wintermaanden te overbruggen ging ze drie maanden naar Spanje. Als ze weer thuis kwam en zich meldde bij de burens was de reactie 'Oh, ben je weggeweest?' Ik verwacht niet dat het in Voorschoten veel anders zal zijn.

Een voordeel van huisvesting voor ouderen is dat deze groep soms een aanzienlijk vermogen bezit dat gebruikt kan worden voor de ontwikkeling van het plan. Zo zou voor iedere seniorenwoning een prijs gevraagd kunnen worden die de seniorenwoning dekt en de bouw van een huurwoning. Want de locatie (rand van hooiland) is bijzonder aantrekkelijk. De huuropbrengst van de woning kan dan gebruikt worden als "pacht" voor het landgoed. Wij zien wel mogelijkheden om een tiental oudere echtparen bij elkaar te brengen die vijf ton of meer kunnen inbrengen. Wij zouden hier graag een keer met u over willen praten.

Reacties ingekomen per mail (5)

Op bladzijde 16 en 17 is uitgebreid ingegaan op het realiseren van de grondgebonden woningen voor gezinnen, naar aanleiding van eenzelfde vraag tijdens het webinar. De heer Meijs maakt een afspraak met het Voorsche Hof om hen bij te praten.

Jongeren

Zaterdag rondleiding gehad. Waarvoor dank was onder de indruk hoor mooie planvorming. Hoe mooi zou het zijn als er een samenwerking ontstaat met Stichting huisvesting werkende jongeren. Ik merk dat deze doelgroep (tot 35 jaar) door de huidige huizenmarkt tussen de wal en het schip belandt. Verder prachtige initiatieven en ben zeer bereid mee te denken.

Dit initiatief lijkt goed aan te sluiten bij het visiedocument en de ID-card. Peter Meijs zal een afspraak met de stichting werkende jongeren maken.

Duurzaamheid

- Na afloop van het webinar zijn wij verder na gaan denken over de bouwplannen die werden toegelicht. Het viel ons op dat er niet is gesproken over duurzame woonvormen. Er worden appartementengebouwen en eengezinswoningen op het terrein gepland en dat is het dan. Geen (knarren)hofjes, geen originele vormgeving, geen vernieuwende ideeën.
- Zijn er redenen waarom niet is gekozen voor duurzaam, energieneutraal, vernieuwend bouwen?

Naar de mening van de Congregatie is er binnen de kernwaarden en de plannen juist plaats voor duurzame, innovatieve woonvormen met veel aandacht voor de kwetsbare mensen in de samenleving. Deze mensen kunnen in verschillende soorten woningen in de nieuwbouw bij het klooster terecht. Er is rekening gehouden met wonen in groepen met groepsruimten en met de boerderij, tuin en horeca in de nabijheid veel mogelijkheden voor een kruisbestuiving voor de bewoners om hier gebruik van te maken of hier te werken.

Reacties ingekomen per mail (6)

Een van de kernwaarden van de ID-card is natuurlijk en daaronder wordt duurzaamheid in de breedte verstaan. De wijze waarop die duurzaamheid wordt ingevuld is niet aan de Congregatie maar aan de toekomstige eigenaar. Dat geldt overigens ook voor de vormgeving van het nieuwe ontwerp. In het beeldkwaliteitplan wordt inzage gegeven in de wijze waarop dit vorm kan krijgen en is ook omschreven dat de grondgebonden woningen natuurinclusief moeten worden gebouwd. Hier is op 20 april met de plangroep over gesproken en hebben zij hun voorkeuren kenbaar gemaakt zoals in dit verslag terug te vinden is.

Kunst en cultuur

- Wat betreft de plannen rond de boerderij en de tuin, vraag ik me af of er in aansluiting daarop misschien ook al plannen zijn op het gebied van kunst en cultuur. Ik hoorde iets over een theater of misschien is een klein Bijdorp-museum mogelijk.
- Vanuit mijn beroep als kunstenaar de vraag: Waren of zijn er in huize Bijdorp bewoners actief met bijv.

keramiek/pottenbakken, weven, houtbewerken of andere kunst/ambachten?

Zijn er nog werkplaatsen/ateliers of gereedschappen en werkstukken in de gebouwen?

Het lijkt me interessant om te kijken of er een werkplaats/atelier ingericht zou kunnen worden, voor div. Kunstambachten.

Zo'n werkplaats kan dan gebruikt worden door de toekomstige bewoners en ook voor educatieve activiteiten voor de scholen in Voorschoten.

Er is een aula met podium in het nieuwe pensionaat, maar dit gebouw wordt mogelijk afgebroken. Er is een Huize Bijdorp museum in het oude landhuis. De zusters gaan zich na de zomer beraden op de toekomst van het museum. In het verleden zijn er ruimten geweest voor ambachten zoals beschreven. Er zijn diverse gereedschappen aanwezig voor de technische dienst. Er is in het visiedocument aangegeven dat er ruim 1000 m² beschikbaar is voor sociaal-maatschappelijk en culturele voorzieningen. Dit is nog niet nader ingevuld.

Reacties ingekomen per mail (7)

Verstoring van de rust

Opgelucht dat klooster + kloosterterrein: moestuin, boomgaard, leibomen kassen (alle kassen?) met mooie vormsnoei, begraafplaats boerderij, hooilanden, waterverbindingen en vijvers behouden blijven en blijven functioneren en er niet in de hooilanden gebouwd gaat worden.

Ik schrik van het grote aantal wooneenheden waarvan 22 woningen met terras in het oude parkbos en de hoogte van de nieuwbouw met de appartementen. Dat is niet passend, alleen een economisch motief, maar van wie en voor wie??? De toename van bevolkingsdruk en activiteiten (honden, poezen, fietsen, auto's) zal een zodanige druk opleveren op het terrein dat ik met zorgen de toekomst tegemoet zie. Ondanks alle mooie groenplannen voor verbetering van de biodiversiteit. Verstoring door menselijke activiteiten en aanwezigheid zal een en ander negatief beïnvloeden. Het parkbos / landgoed wordt een hondenuitlaat plek en kinderspeelplaats? De ecologische voetafdruk zal vele malen hoger zijn dan nu. Stilte en rust zullen verdwijnen, tenzij openstelling beperkt wordt.

- Het is een typerend onderdeel van een authentieke kloostertuin en typisch religieuze erfgoed als rustgevende stilteplek voor gebed, meditatie en contemplatie. Dit zal verdwijnen. Of is men van plan delen van het terrein zoals moestuinen, kassen, boomgaarden en hooilanden af te sluiten voor honden en mensen?

Het economisch motief van de Congregatie om Huize Bijdorp te verkopen heeft als doel geld te genereren om de monumenten te restaureren, de landschappelijke inrichting onder handen te nemen om de biodiversiteit te vergroten, zelf te kunnen blijven wonen op Huize Bijdorp en anderen, vooral de meer kwetsbaren in de samenleving, ook een plek te bieden. Er is geruime tijd een middelbare meisjesschool op het terrein geweest, een periode waar ook de zusters met plezier aan terug denken. De zusters willen anderen laten delen in Huize Bijdorp en maken het daarom mogelijk voor hen om in het parkbos, de boerderij en tuin en langs de weilanden naar de Vliet te wandelen. Het blijft een gebied dat ook rust en contemplatie zal uitstralen.

Reacties ingekomen per mail (8)

De binnentuinen zijn meer privaat.

Het lijkt door het programma alsof er heel veel wordt bijgebouwd op Huize Bijdorp, maar door het afbreken van het nieuwe pensionaat is dat maar beperkt het geval. Door juist te investeren in biodiversiteit wordt een positieve bijdrage geleverd in ecologie. De recreatie wordt ook in goede banen geleid. Het wandelpadennetwerk houdt rekening met de natuurwaarden. Het is mogelijk dat terrein niet toegankelijk wordt voor honden van bezoekers.

Tuin en waarden van Dominicus

De tuin was de laatste jaren biologisch.

In aansluiting op de inzet van religieuzen ook voor de zorg voor de aarde en de encyciek van Paus Franciscus Laudato-si, zou ik vastkeggen dat dit zo blijft en de tuinhistorische elementen (vormsnoei, lei-fruit en oude bomen (Moerbei) In stand gehouden worden op professionele wijze.

Ook hoop ik dat herinneringen aan Dominicus en andere waardevolle religieuze elementen en objecten niet verloren gaan, als dankbare herinnering aan deze vrouwen.

Door Land & Co is een professioneel bedrijfsplan opgezet

voor het beheer van boerderij, nutstuinen en het onderhoud van de buitenplaats. Het is voor de hand liggend dat het biologisch blijft. De zusters beraden zich in de tweede helft van dit jaar op welke wijze de herinneringen aan Dominicus en andere religieuze elementen een plek zullen krijgen op de nieuwe buitenplaats en dat wordt in het bidboek opgenomen.

Natuurwaarden en de bungalowlocatie

Vanochtend een rondleiding bijgewoond over het terrein van Bijdorp. Wat een oase van rust, een prachtige plek die m.i. zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. De financiële noodzaak tot "ontwikkeling" van het landgoed zou dan ook op een zo zorgvuldig mogelijke manier moeten gebeuren. De informatie en visievoorziening suggereren dit ook maar nadere bestudering van de brochure die wij meenamen over de "ontwikkelplannen" van landgoed Bijdorp van 29 mei 2021 waarin wordt ingegaan op o.a. de natuurwaarden en waardestellingen van het landgoed laat echter zien dat er met deze waarden m.i. hiermee onvoldoende rekening wordt gehouden in de voorgenomen bouwlocaties.

Reacties ingekomen per mail (9)

Sowieso zijn de "natuurdoelen" nog niet vastgesteld in opdracht van de provincie. Wel zou de buitenplaats aangeduid zijn als "nog om te vormen naar natuur". Merkwaardig omdat het landgoed door bewoners, bezoekers en omwonenden wordt ervaren als een natuurlijke oase met veel groen en bomen, schaduw en koelte verschaffend in de zomer en een unieke fauna (met fazanten en ijsvogels), m.a.w. een stuk natuur in een verstedelijkt gebied en de plannen zoals in de brochure gepresenteerd zijn vooral toch bouwontwikkelingsplannen en wat bedoeld wordt als "om te vormen naar natuur" blijft dan ook onduidelijk. Graag nadere toelichting.

De congregatie heeft Econsultancy in maart 2020 ingeschakeld om onderzoek te doen naar de natuurwaarden. Uit dit onderzoek blijkt dat het gebied wat als Hooiland aangeduid wordt geen hoge natuurwaarden heeft en zou daarom toch als een ideale bouwlocatie moeten gelden. Dit om andere geplande bouwlocaties zoals het Parkbos/bungalowlocatie te ontzien, daar deze wel een hoge natuurwaarde en historische/monumentale waarde heeft.

Door immers op de bungalowlocatie te bouwen zal de unieke, historisch interessante rondgang van Catharina van Siëna, stichteres van de Dominicanessenorde en een deel van het bosgebied, moeten wijken. Daarnaast zullen in het Parkbos met hoge natuurwaarden, parkeerplaatsen aangelegd gaan worden t.b.v. de geplande woningbouw en de kwetsbare vegetatie leiden onder de bouwactiviteiten. Daarnaast heeft het Hooiland goede ontsluitingsmogelijkheden naar de Veurseweg en ruimte voor parkeerplekken. Ook is het zo dat deze Hooilandlocatie ruimte zou bieden aan meerdere woningen dan bij de bungalowlocatie zodat ook bij het hoofdgebouw lagere, meer in overeenstemming met de oorspronkelijke monumentale bebouwing zou kunnen plaatsvinden. Kortom allerlei voordelen die pleiten voor woningbouw op het hooiland i.p.v. in het bosgebied. De keuze voor de bouwlocaties lijkt volgens de brochure gemaakt op basis van een Land-ID verdiepend onderzoek naar de waardestellingen groen die de Hooiland locatie als deels 'omsloten open ruimte'.

Reacties ingekomen per mail (10)

Dit zou moeten onderbouwen waarom deze potentiële bouwlocatie zou moeten worden ontzien. Zoals de formulering echter ook al zegt, het gaat hier maar om een gedeeltelijk "open, omsloten weide". Dus waarom geen bouwlocatie van het andere gedeelte van het hooiland? Daarnaast is de vraag als er naast deze weide op de bungalowlocatie gebouwd gaat worden in hoeverre er nog wel sprake gaat zijn van een "open, omsloten weide" waaraan nu zoveel waarde wordt gehecht? Het lijkt mij dat in ieder geval de bungalowbouwlocatie zou moeten heroverwogen worden ten gunste van de hooilandlocatie om zoveel mogelijk het karakter van het parkbos en oorspronkelijke bebouwing te handhaven en de natuurwaarden ook daadwerkelijk te versterken door bestaande flora en fauna te ontzien en b.v. hiervoor de bungalow af te breken. Vanuit verkeerstechnisch en bouwtechnisch oogpunt, natuur en historische waarden lijkt de keuze voor bebouwing van het hooiland verreweg de meest logische keuze. Van de gemeenteambtenaar die ons rondleidde begreep ik desgevraagd dat de provinciale staten de bebouwing van het hooiland tegenhield.

Merkwaardig want zowel de Congregatie als de gemeenteraad (begreep ik uit de media) een voorkeur had voor bebouwing van het hooiland en het is mij dan ook een raadsel mede met oog op de nieuwe omgevingswet die ruimere beslisbevoegdheden voor de gemeente toekent dat hier gezwicht wordt voor de, naar het lijkt, willekeurige voorkeur van de provincie. Dit geeft de indruk van een democratische visie/inspraakprocedure als een rituele dans en waarbij resultaten van "onafhankelijke onderzoeken" slechts dienen als onderbouwing van de voorgenomen standpunten en niet als uitgangspunt en basis van zorgvuldige besluitvorming. Graag toelichting.

Het is spijtig dat u de door de Congregatie gevoerde participatie een rituele dans noemt. In het participatie verslag van 21 april 2020 en dit document kunt u lezen dat veel mensen dit niet als zodanig hebben ervaren. Het hooiland mag niet worden bebouwd omdat het is gelegen in het gebied dat NatuurNetwerkNederland heet. Dit is door de provincie aangewezen.

Reacties ingekomen per mail (11)

Voorheen heette dit de Ecologische Hoofdstructuur en moet natuurgebieden beter met elkaar verbinden. Derhalve is het hooiland in zijn geheel niet een mogelijke bouwlocatie. De natuurwaarden van het hooiland zijn op dit moment niet hoog, maar de potentie dit te verhogen is wel groot. Dan kan door de niet inheemse planten te verwijderen, andere planten te zaaien en ander beheer te plegen. Daarmee zal de biodiversiteit worden verbeterd (vlinders, insecten, bijen etc.). De bungalowlocatie heeft binnen de buitenplaats de minste natuurwaarden. Het maakte vroeger onderdeel uit van het hooiland en niet van het parkbos en is in de jaren vertuind (met sierbeplanting en berken) en er is een recreatiewoning gebouwd. Vijf jaar geleden is het Dominicuspad aangelegd door grindbetontegels te plaatsen en de borden met de houdingen van Dominicus. Ook vanuit de historie van Huize Bijdorp is dit de meest verstoorde locatie. Terwijl de openheid van het hooiland door de eeuwen heen herkenbaar op de kaarten staat.

Dit is geen historisch onderdeel van het klooster. Wel buigen de zusters zich over het herplaatsen van deze borden op de nieuwe buitenplaats.

De bungalowlocatie leent zich het beste voor het realiseren van de grondgebonden woningen (natuurinclusief en zonder parkeerplaatsen op deze plek) en het verbeteren van de rand van het parkbos. Ook de natuurwaarden van het parkbos worden verbeterd door slingerpaden en struiken te plaatsen in de Engelse landschapstijl.

Het is ons niet duidelijk waarom u twijfelt aan de onafhankelijkheid van de onderzoeken. De onderzoeken zijn allemaal verricht door deskundige bureaus en zijn een bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan dat door de gemeente wordt getoetst.

Nu de experts hebben aangetoond waar de meest verstoorde locatie op de buitenplaats ligt (zowel qua natuur als qua cultuurhistorie) is die locatie aangewezen als bouwlocatie.

Daarnaast is uit de plangroepen en in het verleden gebleken dat ook bij omwonenden nauwelijks draagvlak is voor bebouwing van het hooiland.

Reacties ingekomen per mail (12)

Uitzicht

Wij hebben begrepen dat achter ons huis (achterlangs het mortuarium en de boerderij) het plan is om een gebouw van minimaal 4 verdiepingen, maximaal 6 verdiepingen te realiseren op gelijke hoogte met de nok van de kapel. Wij zijn hier in 2006 komen wonen vanwege het fantastische uitzicht dat we hebben (gegarandeerd door het huidige bestemmingsplan).

Als de plannen doorgaan kijken we i.p.v. in het groen tegen een minimaal 4, deels 6 verdiepingen hoog bouwwerk aan. Hierbij verzoek ik u of u aandacht wil geven aan onze bezorgdheid m.b.t. de bouwplannen. Daartoe nodigen we u uit bij ons thuis zodat we e.e.a. kunnen bespreken en u ter plekke kunt bekijken wat de bouwplannen voor ons zullen betekenen.

Het is inderdaad een verandering van uw uitzicht. Nu staat er ook op die plaats het bouwdeel Haagdorp dat nu nog dichterbij het mortuarium en boerderij staat. Dit pand is drie verdiepingen hoog met een kap (dus vier bouwlagen hoog). Dit gebouw wordt gesloopt en vervangen.

Het is wel zo dat deze hoogte dan voor deze poot van de 'U' zal gelden.

Het deel dat zes bouwlagen hoog is, is alleen op de kopse kant vanuit uw woning zichtbaar en komt nauwelijks verder dan dat de boerderij nu is. Ook de ('groene') hakhoutwallen langs de vaarsloot blijven gehandhaafd. Die blijven dus mede uw uitzicht bepalen.

Parkeerveld

Tijdens de livestream zag ik het veld duidelijk als parkeerplaats in de plannen staan. Voor de kinderen uit de buurt (en van de school) is dit een teleurstelling en er zijn al plannen voor een actie. Ik heb de mail naar het jeugdjournaal voor nu uit hun hoofd kunnen praten... Zelf miste ik in de livestream ook heel erg een alternatief voor de spelende en sportende kinderen. Het kwam over als we nemen een speelveld maar geven de kinderen geen nieuwe speelplek terug. Vooral aan deze kant van de Zwaluwweg is er al weinig gelegenheid om na school en in het weekend lekker te gaan spelen met een bal, step of rolschaatsen.

Reacties ingekomen per mail (13)

Kunnen jullie ons meer vertellen over hoe parkeren belangrijker is dan buiten spelen?

En wat worden de alternatieven voor onze kinderen wanneer ze het teerveld moeten gaan missen? Is het niet een plan om het plein op te delen? Ook bezoekers zullen namelijk met kinderen komen die willen spelen na het bezoek aan de buitenplaats.

Zowel parkeren als spelen is belangrijk. Ruimtelijke ordening zorgt voor de juiste functie op de juiste plek. Daarbij wordt de impact van een parkeerterrein op de waarden van de buitenplaats groter gezien dan de impact van spelende kinderen op de kwaliteit.

De buitenplaats wordt opengesteld en in het park worden speelaanleidingen en -voorzieningen geïntegreerd. De voorwaarde voor de compensatie van speelgelegenheid is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Organisatie webinar

- Wat een ramp (zeker voor de ouderen onder ons) om het webinar in te schakelen. Alles in het Engels en bijzonder onduidelijk in de vervolg/voortgang stappen. Dit verdient voor een volgende gelegenheid mogelijk simpeler en duidelijkere deelname

Wat goed dat u dat meldt. De Congregatie is niet gewend dergelijke bijeenkomsten te organiseren en heeft gebruik gemaakt van Eventbrite, een programma dat vaker voor dergelijke bijeenkomsten wordt gebruikt. Wij hebben ons niet gerealiseerd dat de communicatie daarvan en het programma Zoom in het Engels was. Daar waren we ons onvoldoende van bewust en we zullen er de volgende keer meer aandacht aan besteden.

Tot slot

De Congregatie van de H. Catharina van Siëna, de zusters Dominicanessen van Voorschoten wil iedereen bedanken voor hun bijdrage aan de totstandkoming van de visie voor de nieuwe buitenplaats Huize Bijdorp. De gemeente, de provincie, de adviseurs, de leden van de plangroep en iedereen die de moeite heeft genomen om een reactie te sturen of bij een van de bijeenkomsten aanwezig te zijn geweest. Zonder de inbreng van al deze mensen, was het niet mogelijk geweest een goed integraal afgewogen visie met elkaar te maken. Met ruimte voor de Congregatie, voor nieuwe bewoners en bezoekers. De slotwoorden van Zuster Regina tijdens het webinar op 2 juni:

“Van binnen werd ik er toch wel warm van tijdens dit webinar, hopelijk dat het zo lukt allemaal. En zekere voorwaarde is dat wij hier blijven. Heel veel dank aan iedereen en ga met goede moed verder. Wij bidden ervoor.”

