

Addendum Visiedocument Buitenplaats Huize Bijdorp, d.d. 19 oktober 2021

Inleiding

Het visiedocument Buitenplaats Huize Bijdorp is op 29 april 2021 verwoord en verbeeld in een digitaal en hard copy document. Nadien is verder gewerkt aan het (ontwerp) bestemmingsplan. Naar aanleiding van gesprekken met relevante partijen en ingediende zienswijzen, moet een aantal aanpassingen worden gedaan aan het visiedocument zodat alle documenten goed op elkaar blijven aansluiten. Dit addendum geeft de wijzigingen op het voornoemde visiedocument weer.

- Bladzijde 29. Overige gebouwen

Onderstreept deel toevoegen aan laatste zin: 'Andere gebouwen op het terrein die geen onderdeel uitmaken van het gemeentelijk monument zijn de bungalow, het mortuarium, de verpleeghuisvleugel en de garages.'

- Bladzijde 31. Ruimtelijk concept

Onderstreept deel toevoegen aan laatste zin: 'En niet op de laatste plaats de buitenplaats voor een groot deel publiek (semi)toegankelijk te maken waardoor veel meer mensen van alle kwaliteiten op de buitenplaats kunnen genieten.'

- Bladzijde 34-35 tekening

De zoeklocatie op de plek van de bungalow wordt verkleind. Op bijgaande tekening (zie bijlage) is dit weergegeven. Deze wijziging is ook van toepassing op de tekeningen op bladzijde 38 (toegankelijkheid), bladzijde 42 (andere functies) en op de achterzijde. Deze tekeningen worden niet apart aangepast.

- Bladzijde 36. ruimtelijk concept (vervolg)

Tweede zin vervangen door: 'Dit betekent wel dat de bungalowlocatie nodig is om de businesscase passend te maken.' (verwijderd is: 'in uitgebreidere vorm dan aanvankelijke gedacht')

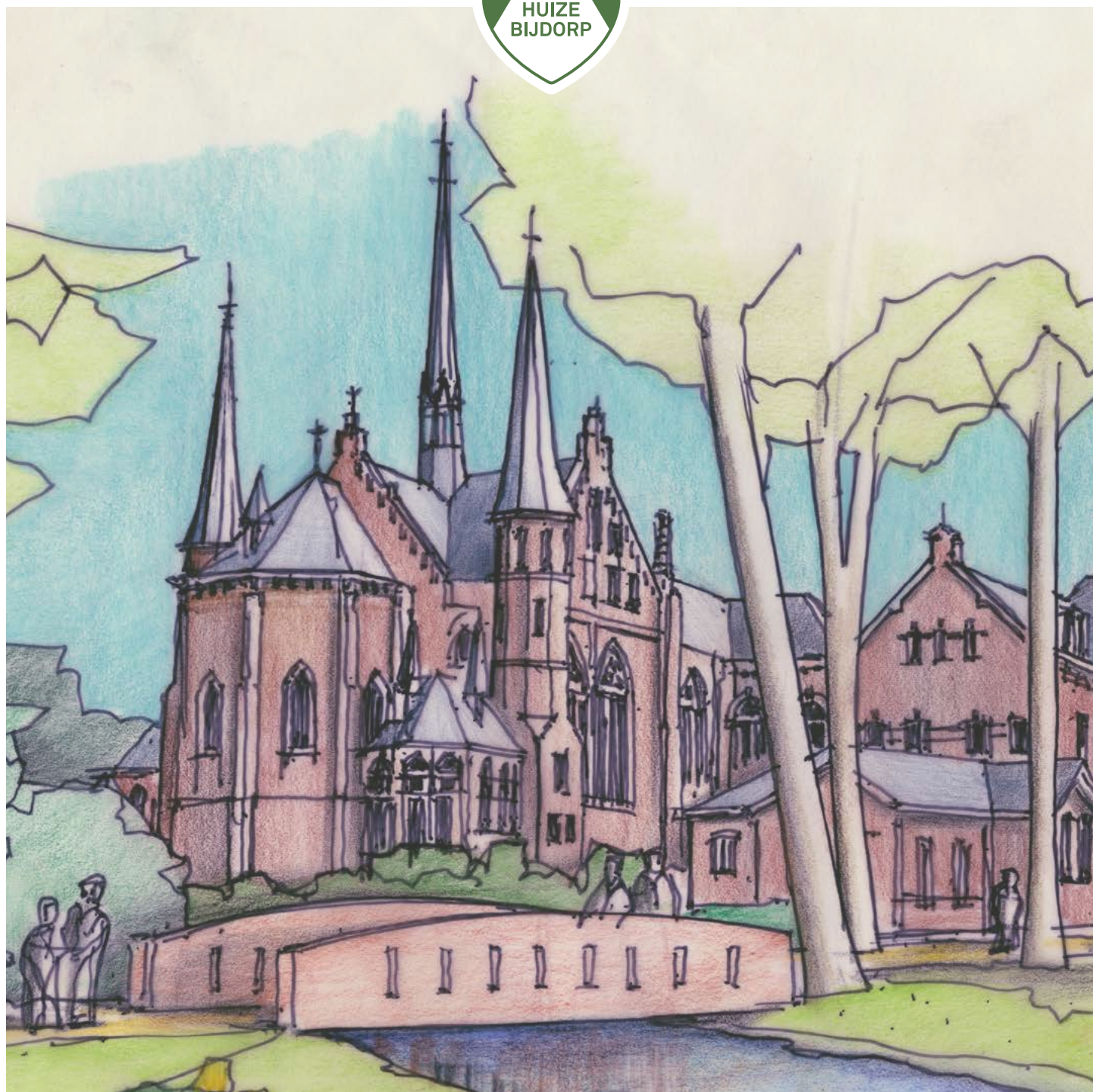
- Bladzijde 39. Automobilisten

De zin: 'De woningen van de bungalowlocatie hebben (deels) een eigen parkeervoorzieningen.' wordt verwijderd.

- Bladzijde 41. Wonen en zorg

Laatste zin eerste alinea vervangen door: 'Met de zorgplaatsen en de 102 nieuw wooneenheden wordt ruim 60% in het sociale segment gerealiseerd.'





Buitenplaats Huize Bijdorp

van verleden, heden naar toekomst





Buitenplaats Huize Bijdorp

van verleden, heden naar toekomst

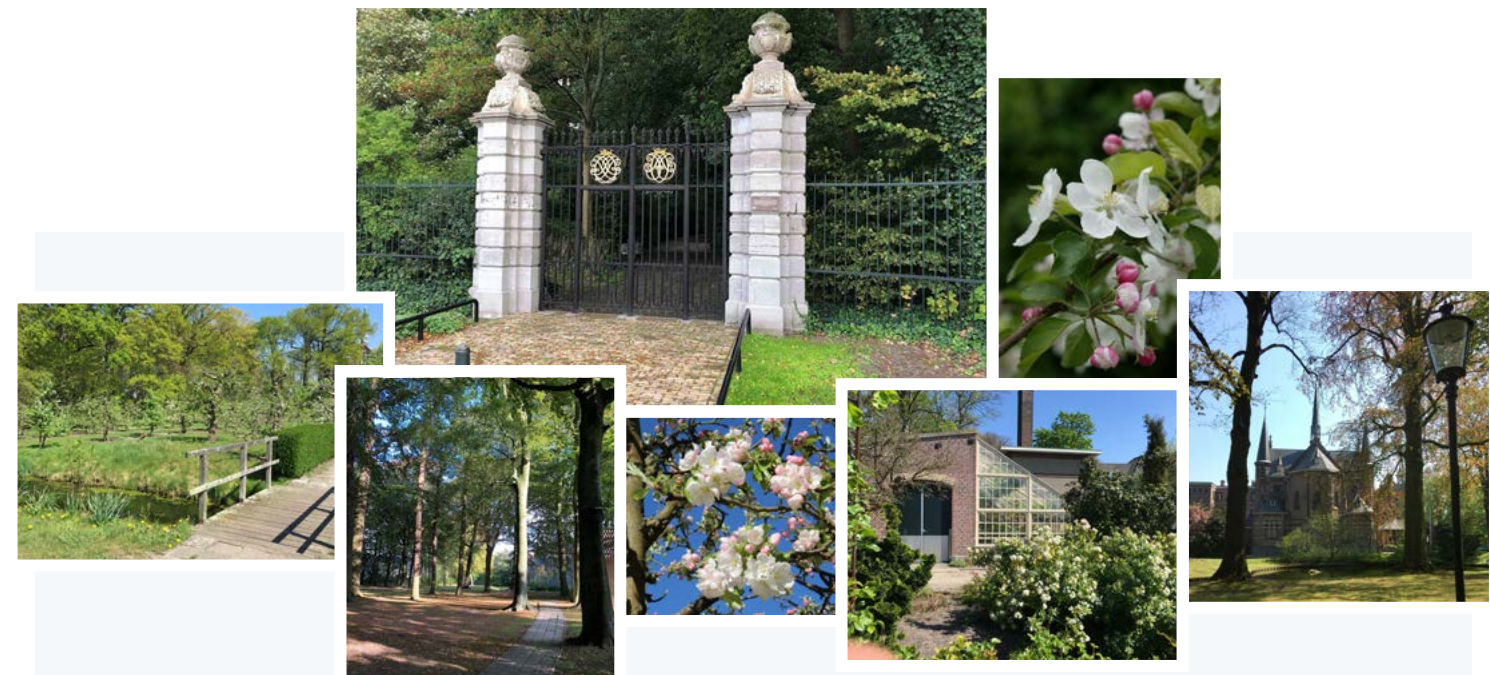


Vrijdag 2 mei 2025

Het hek met de sierlijke gouden letter 'O' piept een beetje als ik het openduw. Het voelt bijzonder om deze poort aan de Veurseweg, die bijna 60 jaar gesloten was, nu te openen. De lucht knispert en de hemel is strak blauw als ik door het groen het pad volg. De oude eikenbomen staan alweer vol in blad en de wind ruist lichtjes door de bomen. Als een kind volg ik het schaduwspel en probeer de stralen van de zon te vangen. Ergens in de verte hoor ik lachende kinderstemmen. Ik volg het geluid en door het dichte deel van het bos zie ik een paar mooie huizen staan. Kinderen spelen er tikkertje rond de woningen en rennen tussen de bomen en op het gras. Ik glimlach en loop terug naar het pad.

Tussen het jonge blad van de bomen zie ik een kerkgebouw, dat moet de kapel van het klooster zijn. Het is inmiddels windstil en de vijver achter de kapel weerspiegelt het gebouw. Over de brug wordt mijn aandacht getrokken door het bord Orangerie. Bestaat zo iets nog? Ik loop eropaf en het is inderdaad een mooie oude kas. Er staan nog wat planten in potten die waarschijnlijk vanwege de koude nachten nog niet naar buiten zijn gebracht. Wie zorgt hier eigenlijk met zoveel toewijding voor al die planten? Want ook de naastgelegen moestuin ziet er onberispelijk uit. Jonge groenten schieten met fris groen blad de lucht in, klaar om te groeien en later geoogst te worden. In de verte schittert de zon op het wit/roze bloesemblad van de appelbomen die in bloei staan. Als ik mijn weg vervolg merk ik dat mijn pas vertraagt. De rust en stilte voelen weldadig aan. In de stilte hoor ik verderop een geitje mekkeren. Als ik het geluid volg kom ik langs een begraafplaats. Uit de opschriften lees ik dat hier de zusters van het klooster zijn begraven. Wat mooi dat zij onderdeel blijven uitmaken van dit gebied waar ik inmiddels een beetje verliefd op word. Het is de verbinding van mens tot mens en mens tot aarde die hier voelbaar is en heel dichtbij. Net als de boerderij en de kapschuur waar ik naar kijk.

Het pad voert mij langs het water en bij de boerderij zie ik een kleine brug. Als vanzelf word ik geleid naar het pad tussen de hakhoutwallen die voelen als een groene tunnel met open dak. Het wordt een echte tunnel als ik onder de weg doorloop die de buitenplaats kruist. Al slenterend langs de groene weiden zie ik in de verte een bijzonder gebouwtje. Het lijkt wel een ouderwetse theekoepel. Als ik dichterbij kom zie ik dat het theehuis nu gesloten is, maar op het bankje voor het gebouw zitten mensen te kijken naar de boten op de Vliet. Bij de aanlegsteiger is zojuist een bootje aangemeerd. Ik knijp mijn ogen dicht tegen de schittering van de zon als ik verder langs het water loop.



Tussen het groen aan de waterkant valt mijn oog op het informatiebord met de woorden "Kanaal van Corbulo, onderdeel van Limes". Ongelofelijk, ik loop op of in ieder geval heel dichtbij Romeinse resten. Inmiddels leidt een ander pad mij tussen twee hakhoutwallen door terug naar waar ik vandaan kwam.

Ik moet even stilstaan als ik aan het eind van het pad plotseling een statig gebouw zie staan. Op de balkons genieten mensen van de lentezon. Wat moet het mooi zijn om daar te wonen! Ik loop voor het gebouw langs. Er is een onderdoorgang, ik stap naar binnen en word opnieuw verrast. Een beschermende kloostertuin met paadjes en bankjes. Er lopen en zitten wat mensen en ik besluit even op een bankje uit te rusten. Naast mij komt een oudere dame zitten en ik vraag of ze hier woont. Ze knikt en vertelt dat haar dochter hier in een zorgappartement woont. Zelf huurt ze een appartement aan de andere kant van de kloostertuin zodat ze toch dichtbij kan zijn. Ze voelt zich hier thuis en op haar plek, net als haar dochter. De mensen op Huize Bijdorp hebben aandacht voor elkaar en dat stelt haar gerust. Ik kijk nog eens goed om me heen en zie inderdaad hoe mensen hier met elkaar zijn.

Uiteindelijk loop ik via de zijkant de kloostertuin uit en kom aan de rand van de vijver bij de oude wasserij. Door de ramen zie ik dat hier koffie wordt geschonken en ik besluit mijn bezoek nog even te rekken. Een alleraardigst meisje, met volgens mij een lichte beperking, vraagt of ik behalve koffie misschien ook de huisgemaakte appeltaart wil proeven. Ik kan de verleiding niet weerstaan. Ik knoop een praatje met haar aan en hoor hoe fijn ze het vindt om hier te werken. Als ik weer buiten sta geeft ze me nog een flyer mee met de activiteiten voor de komende maand. Ik lees dat in het museum op Huize Bijdorp een tentoonstelling wordt geopend rondom de gouden ringenlamp van de zusters van het klooster, een medisch centrum haar deuren opent, er extra yogalessen gegeven worden én dat er in de kapel een lezing gehouden wordt over zelfvoorzienend zijn. Met de moestuin, de boomgaard en de geitjes nog in gedachten wil ik daar sowieso bij zijn...





Bericht van de zusters

2021 is een bijzonder jaar voor de Congregatie van de H. Catharina van Siëna, Zusters Dominicanessen van Voorschoten. Het is dan 180 jaar geleden dat de Congregatie is gesticht en 145 jaar geleden dat zij neerstreek op de buitenplaats Huize Bijdorp in Voorschoten. Het is ook het jaar waarin onze visie voor de toekomst van Huize Bijdorp aan het publiek wordt gepresenteerd. Wij hebben met veel partijen aan de visie mogen samenwerken. Met de gemeente Voorschoten, provincie Zuid-Holland, met onze adviseurs en partners en niet op de laatste plaats de inwoners van Voorschoten als ook de leden van de plan-groep. Met elkaar is een geweldige inspanning geleverd om eerst een ID-card te maken, vervolgens een spelregelkaart en nu de visie op de toekomst. Wij vinden het belangrijk dat de toekomst van de buitenplaats aansluit bij de waarden van de Congregatie. Met die waarden willen wij onze nalatenschap op de buitenplaats inhoud en vorm geven. Wij blijven staan voor: inspiratie, gemeenschap, apostolaat en contemplatie waarvoor wij ons altijd hebben ingezet.

Het is voor ons niet makkelijk om in zo'n hoog tempo te werken aan een visie waarin wij een steeds kleinere plek zullen hebben op Huize Bijdorp. Onze Congregatie heeft haar deuren al een aantal jaren gesloten voor novicen en weet dat ze daarmee haar voltooiing zal naderen. Deze visie moet ervoor zorgdragen dat ook de laatste zuster haar laatste dagen hier kan doorbrengen. Het is ons 'thuis'. En wij weten ook dat, zoals de visie op de nieuwe buitenplaats Huize Bijdorp nu is verwoord en verbeeld, niet alleen wij maar ook anderen zich hier thuis gaan voelen.

De kernwaarden zoals wij die samen met de gemeente en partners hebben gedefinieerd komen in deze visie volledig tot hun recht. De nieuwe buitenplaats Huize Bijdorp wordt een plek voor een community van jong en oud, een plek voor kwetsbare mensen en voor mensen die rust en bezinning nodig hebben. Wij zijn ook zeer verheugd dat Marente meer dan de intentie heeft deelgenoot te zijn in de nieuwe ontwikkeling, evenals onze huidige partner voor de boerderij en moestuin. Daarnaast weten wij dat veel partij en belangstelling hebben voor een plekje op Huize Bijdorp. Door de geplande ontwikkeling kunnen we ook de natuur een handje helpen, voedsel produce-



ren en de biodiversiteit vergroten. Net zoals landgoederen en buitenplaatsen dat in het verleden hebben gedaan. En door de openstelling gaat de oester - die Huize Bijdorp nu nog is - echt open en kunnen meer mensen van de nieuwe buitenplaats aan de Vliet genieten. Dat geldt hopelijk ook voor ons klooster-museum dat wij graag nieuw leven in willen blazen.

Wij zijn blij dat we onze nalatenschap, zowel materieel als immaterieel, op deze wijze kunnen nalaten en wensen van harte dat ons erfgoed door velen wordt omarmd.

Zr. Regina Plat
Algemeen overste
Congregatie van H. Catharina van Siëna
Zusters Dominicanessen van Voorschoten

Visie 12-14
Historie van de plek 15-18
Context 19-29
Ruimtelijk concept 30-39
Programma 40-43
Vervolgproces 44

**‘Verbeelding maakt
je wereld groter.
Je hebt het nodig
om oplossingen te
bedenken.’**



Visie

De geschiedenis van Huize Bijdorp legt een prachtig fundament voor de toekomst. De oude buitenplaats van weleer veranderde in vier eeuwen tijd van aanzien en inrichting, maar het bleef altijd een aangename verblijfplaats met landschappelijke en productieve elementen. Die basis bleef in stand met de bewoners van de laatste 145 jaar, de Congregatie van de H. Catharina van Siëna. De zelfvoorzienendheid van de buitenplaats en die van de kloostergemeenschap bleken naadloos op elkaar aan te sluiten. Het is nu tijd voor de volgende stap naar de toekomst. Een stap die wederom voortbordurt op de kwaliteiten van de buitenplaats, met de brede nalatenschap van de Congregatie en passend bij Voorschoten.

De Congregatie kiest voor **behoud** van Huize Bijdorp **door ontwikkeling**. Behouden en verbeteren van het bestaande en nieuwe delen toevoegen om de *nieuwe* buitenplaats Huize Bijdorp vorm te geven. Samen met de gemeente en met bestaande partners van de Congregatie is de nieuwe identiteit van Huize Bijdorp verbeeld en verwoord in een zogenaamde ID-card. Daarin zijn de volgende kernwaarden benoemd: natuurlijk, zingeving, nabij zijn, geborgenheid, jong & oud. Elk initiatief dat in de toekomst op Huize Bijdorp een plek wil krijgen moet positief scoren op alle kernwaarden, dan is zeker dat het initiatief past. De nieuwe buitenplaats biedt stilte, rust, bezinning, zorg voor elkaar, gezamenlijkheid, naastenliefde en gastvrijheid. Zowel voor de huidige als de nieuwe bewoners, gebruikers en bezoekers van Huize Bijdorp.

De buitenplaats blijft een 'groene' kern in een omringend stedelijk landschap. De eenheid van de buitenplaats, gelegen tussen Veurseweg en Vliet, blijft behouden. De kwaliteit van groen en water blijft het historische raamwerk: het zanderige hoger gelegen deel met oude bomen en het venige lager gelegen deel van de buitenplaats aan de Vliet met voornamelijk bloemrijke graslanden. De kern van de bebouwing wordt geconcentreerd binnen dit raamwerk op de overgang van hoger droog naar lager nat gebied. Deze kern manifesteert zich als een landhuis op de buitenplaats en wordt omringd door ondersteunende bebouwing die hieraan ondergeschikt is. Park, landschap en bebouwing vormen een op elkaar afgestemd geheel. Door de ingrepen die leiden tot de nieuwe buitenplaats worden natuurwaarden en biodiversiteit versterkt, waar ook de omgeving van kan genieten.

De biodiversiteit en verschillende sferen van de natuur die we op de nieuwe buitenplaats vinden gaan **op een natuurlijke** manier in elkaar over: park, gras- en hooiland, boomgaard, moestuin, bloementuin, boomsingels, vijver en de Vliet. Er wordt eten geoogst, bereid en genuttigd. Buitenplaats Huize Bijdorp is een inspirerend voorbeeld van wat we nu circulair noemen. Hier is en blijft aandacht voor de levenscyclus van mens, flora en fauna; met elkaar in balans en verbonden, met respect voor de komende generaties. Duurzaamheid, in de breedste zin van het woord, is hier een vanzelfsprekendheid.

De ontwikkeling van de buitenplaats moet garant staan voor duurzaam behoud. Nieuwbouw op het terrein wordt klimaat adaptief, duurzaam en natuur inclusief ontworpen. Duurzaamheid komt in alle vormen terug, ook door er nu een solide exploitatie onder te leggen die garant staat voor de instandhouding van de buitenplaats op de langere termijn. De ontwikkeling vormt dus een evenwicht tussen de bestaande kwaliteiten, de waarden van de zusters die terugkomen in de functies, en die in staat is de exploitatie van de buitenplaats duurzaam te dragen.





Visie (vervolg)

De poorten van de buitenplaats staan open. Iedereen is welkom om deelgenoot te zijn én onderdeel uit te maken van alles wat deze bijzondere plek te bieden heeft. Het is een gastvrije plek waar mensen elkaar ontmoeten. Waar je elkaar de hand reikt. Waar mensen niet alleen praten maar ook luisteren. Waar je **bij en met elkaar** bent en onderdeel uitmaakt van een gemeenschap. Een plek waar het niet gaat over mij maar over **WIJ**.

Meer en meer willen mensen weer in het hier en nu zijn. En zijn op zoek naar wat er nog meer is in het leven. De nieuwe buitenplaats is daar een antwoord op. Het is een plek waar onderlinge verbinding op een natuurlijke manier ontstaat. Je kunt er wonen, leven, leren en 'zijn'. Het is een plek waar kinderen (op)**groeien en zingeving** een natuurlijke plaats inneemt. Je mag je er terugtrekken om alles weer even op een rij te krijgen, zowel in een retraite als opvang. Met elkaar werk je er aan kunst, literatuur of andere vormen van cultuur die het leven zin geven.

Kwetsbare mensen in onze samenleving vinden op Huize Bijdorp een **geborgen** omgeving. Mensen met een kleine beurs, ouderen maar ook een groep die het moeilijk vindt om aansluiting te vinden in onze veeleisende en snelle samenleving. In beschutting en rust vinden zij een **zorgzame gemeenschap** die naar en met elkaar omkijkt.

Het nieuwe Huize Bijdorp is een **plek voor alle generaties**. Hier wonen de zusters, is plek voor ouderen én jongeren. Nieuwe vormen worden gevonden in het verbinden van ouderenzorg en kinderen. Kinderen leren er spelenderwijs hoe een zelfvoorzienende gemeenschap werkt en nemen dat mee voor de rest van hun leven. Er is aandacht, levendigheid en reuring die past bij het karakter van de buitenplaats. Werken, wonen, leven, verblijven en recreëren maken allemaal onderdeel uit van deze kleine gemeenschap waar iedereen zich thuis mag voelen.

Historie van de plek

De plek van Huize Bijdorp blijkt in de vroege historie van Voorschoten al van belang te zijn geweest. Circa vijf jaar geleden hebben archeologen in Voorschoten resten gevonden van het kanaal van Corbulo. Dit kanaal is rond 50 jaar na Christus aangelegd in opdracht van de Romeinse veldheer Corbulo en vormde een verbinding tussen de Maas en de Rijn. Het vermoeden is dat dit kanaal mede onderdeel was van de Vliet of daar heel dichtbij heeft gelegen. Dat zou kunnen betekenen dat er mogelijk resten uit de Romeinse tijd aanwezig zijn op de laaggelegen weilanden van de buitenplaats langs de Vliet.

De geschiedenis van Huize Bijdorp als hoeve start in de 14^e eeuw. Vanaf dat moment zijn er veel wisselingen van eigenaren geweest totdat in 1876 de Congregatie van de H. Catharina van Siëna de buitenplaats kocht. De verschillende eigenaren gingen met de mode van hun tijd mee en zo veranderde de buitenplaats meermaals in aanzien, gebruik en bebouwing. Een mooi voorbeeld is de strakke Franse tuin die plotseling veranderde in een park in Engelse landschapsstijl in de 18^e eeuw. Eind 19^e eeuw veranderde de Congregatie het landhuis in een klooster door uit te bouwen: een kapel, noviciaat en school. De gebouwen die werden toegevoegd zijn gebouwd in de toen geldende neogotische stijl. Nu staan we weer op zo'n moment in de geschiedenis van Huize Bijdorp waarop grote veranderingen zichtbaar gaan worden, passend in de tijd van nu.

De geschiedenis van Huize Bijdorp wordt in een tijdlijn nader toegelicht. Er zijn twee tijdsvakken gedefinieerd, vóór en na de aankoop door de Congregatie.

Hoeve, hofstede, buitenplaats

De gronden waarop Huize Bijdorp nu staat, zijn rond 1326 aangekocht door Trude van Leijden. Het huis en de gronden zijn vervolgens in handen geweest van de families Oem van Wijngaardens, de Rengers en de Meermannen.

Eetzaal



Pensionaat



Landhuis



Historische poort aan de Veurseweg

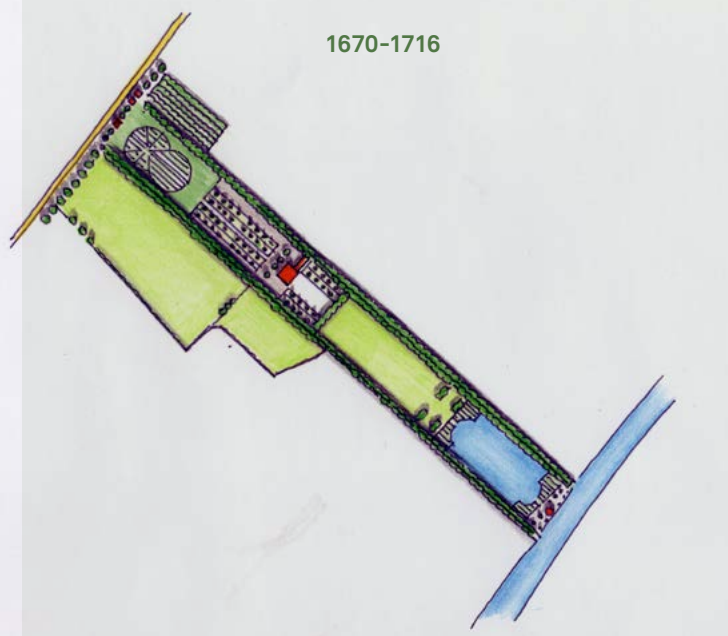




Historie van de plek (vervolg)

Johan de Bije en Anna Oorthoorn woonden er van 1697 tot 1716. Zij hebben twee theekoepels op de buitenplaats gebouwd en het smeedijzeren hekwerk, met de vergulde letters 'B' en 'O', geplaatst aan de Veurseweg. De buitenplaats zou nog vier keer van eigenaar wisselen tot het door Johannes Franciscus Farensbach en zijn vrouw in 1862 werd verworven. De heer Farensbach overleed in 1875 in Lourdes waar hij vergeefs genezing had gezocht. Zijn vrouw had de pastoor om raad gevraagd toen ze de buitenplaats wilde verkopen en zo kon de Congregatie van de H. Catharina van Siëna eigenaar worden van de buitenplaats.

1670-1716



1793-1863



tot de 20° eeuw



vanaf de 20° eeuw



Klooster, school, ouderenzorg

In Rotterdam zetten de gezusters Lucia (1808-1890) en Maria Elisabeth Pinkers (1810-1848) zich op hun eigen wijze in voor de gemeenschap. Zij wilden graag in het klooster treden maar troffen geen orde aan waar hun gedachtegoed paste. Nadat ze in contact waren gekomen met Wilhelmus Gerardus van Zeeland pakten ze het idee op om een eigen Congregatie te starten. In 1937 legden zij de geloften af. Lucia ging verder door het leven als Zuster Catharina, wettig overste, en haar zus als Zuster Colomba. Dat werd de Congregatie van

de H. Catharina van Siëna in Rotterdam. De Congregatie werd officieel gesticht in 1841.

De vier kernwaarden van de zusters Dominicanessen zijn: bron van inspiratie, gemeenschap, contemplatie en apostolaat. Het leven en werken van de zusters staat in het teken van toewijding, stilte, rust, bezinning, zorg voor elkaar, gezamenlijkheid, naastenliefde, gastvrijheid, respect voor elkaars krachten en onderkenning van ieders kwetsbaarheid. De kloosterorganisatie groeide in Rotterdam met de verzorging van wezen, ouderen en onderwijs. In 1876

kreeg de Congregatie Huize Bijdorp in eigendom. In dat jaar trad Zuster Catharina af als overste. Zij werd een paar maanden later ziek en overleed in 1890 waarna ze werd begraven op het kerkhof van Huize Bijdorp.

Zuster Dominique, ofwel Maria Allegonda Johanna Bechger (1847-1902), trad in juni 1867 in het klooster. Zij werd oprichtster en later directrice van de school en het pensionaat op Huize Bijdorp. De eerste steenlegging



Historie van de plek (vervolg)

voor het pensionaat, bedoeld voor jonge meisjes van deftige stand die daar een beschaafde en godsdienstige opleiding zouden krijgen, vond plaats op 19 maart 1879. In 1887 werd een noviciaat, een plek voor de novices van het klooster, gebouwd. Met behulp van een erfenis van een van de zusters werd in 1894 gestart met de bouw van de kapel, die het jaar erop door de bisschop van Haarlem werd ingezegend. In 1937 werden plannen gemaakt om de vleugel met klaslokalen en de pensionaatsruimten uit te breiden met gymzalen, slaapruimten en een refter. Een jaar later mocht de titel Middelbare Meisjes School (MMS) worden gevoerd.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werden militairen ingekwartierd in Huize Bijdorp en in 1941 werd het door de Duitsers bezet. Tijdens de oorlog brandde de nieuwe vleugel af; nadien is deze weer opgebouwd. In 1968 werd de MMS opgeheven en kwam het Lucas College op Huize Bijdorp. Voor bejaarde en zieke zusters werd de exploitatiestichting Kloosterbejaardenoord Oud Bijdorp opgericht en vervolgens een verpleegafdeling gebouwd met de naam Haagdorp. Na 1984 had de Congregatie weer het alleenrecht in Huize Bijdorp, toen de school werd gesloten. Van 1992-1996 werden de kamers van het internaat en de klassen verbouwd tot appartementen voor de zusters. De Congregatie sloot vanaf die tijd haar gemeenschappen, zowel in Nederland als in de West. Alle zusters keerden terug naar Huize Bijdorp, het moederhuis van de Congregatie. In 2017 werd de zorg voor de intensief zorgbehoevende ouderen overgedragen aan Marente. Die overdracht maakt het mogelijk dat de Congregatie op Huize Bijdorp bijeen kan blijven. Ook in de toekomst blijft zorg aan meerdere doelgroepen en in verschillende vormen een belangrijk uitgangspunt.

Chambrette

Luchtfoto Huize Bijdorp 1931

Voorzijde noviciaat



Huize "Bijldorp" Voorschoten, Moederhuis der Zusters Dominicanessen en Pensionaat.

K.L. M. - Pop. Oostgrijs

Praktijklokaal

Context

Perspectief vanuit de Congregatie

De Congregatie van de H. Catharina van Siëna, Zusters Dominicanessen van Voorschoten, nadert haar voltooiing. Al geruime tijd worden geen nieuwe leden aangenomen. Begin 2021 wonen er 33 zusters, zijn er 6 inwonende paters en 30 burgerbewoners op Huize Bijdorp. De gemiddelde leeftijd van de zusters is 89 jaar en de jongste zuster is 65 jaar oud. De inkomsten voor de Congregatie zijn beperkt en worden gevormd door hun AOW, pensioenen en de huuropbrengsten van Marente. De kosten voor het onderhoud en het beheer van de buitenplaats zijn voor de Congregatie niet meer te dragen. De wens is dat de Congregatie op Huize Bijdorp kan blijven tot de laatste zuster sterft. Huize Bijdorp, dat nu 145 jaar in bezit is, zal voldoende opbrengst moeten genereren om dat mogelijk te maken. De Congregatie heeft ervoor gekozen om nadrukkelijk haar stempel te drukken op de toekomstvisie van Huize Bijdorp, zodat ook zij zich daar tot de voltooiing thuis blijft voelen. De waarden van de Congregatie zijn in die toekomst van belang evenals sociaal maatschappelijke doelstellingen. De Congregatie wil niet de hoogste opbrengstwaarde genereren maar de juiste, passend bij die nieuwe toekomst. Het huidige bestuur heeft de wens uitgesproken in deze bestuursperiode, die in 2022 eindigt, het besluit voor de toekomst van Huize Bijdorp te nemen.

Locatie

Huize Bijdorp heeft als adres Veurseweg 3 in Voorschoten. De oude poort aan de Veurseweg is echter al lang niet meer in gebruik. Het terrein is nu toegankelijk via de Koninklijke Marinelaan. De Veurseweg maakt onderdeel uit van de N447, de verbinding tussen Leiden en Leidschendam, en begrenst de buitenplaats aan de westzijde. Het terrein van Huize Bijdorp wordt aan de oostzijde begrensd door de Vliet. Aan de noord- en zuidzijde zijn voornamelijk naoorlogse woongebieden gelegen. De buitenplaats ligt net ten zuiden van het (winkel)centrum van Voorschoten en de oude karakteristieke Voorstraat.

Het park van Huize Bijdorp draagt bij aan de groene uitstraling van het centrum van Voorschoten. Om de buitenplaats heen zijn door de jaren heen woongebieden gegroeid, waardoor de gehele buitenplaats nu omsloten is. Daarmee is de buitenplaats een wat eenzame groene enclave geworden binnen de verstedelijkte omgeving. De buitenplaats heeft nog belangrijke kenmerken van oude landgoederen en buitenplaatsen die mede door hun agrarische functies zelfvoorzienend waren. Binnen de grenzen van de buitenplaats treffen we tuinen, moestuinen en weilanden aan die functioneel zijn ontstaan en nu de grote verscheidenheid van de buitenplaats dragen. Geografisch is de buitenplaats gelegen tussen de hoge droge gronden langs de eeuwenoude Veurseweg en de lage natte gronden langs de Vliet.



Natuurwaarden

'In opdracht van de Congregatie heeft Econsultancy in maart 2020 een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Een vervolgonderzoek is in februari 2021 gestart. Ten tijde van het opstellen van deze visie zijn de natuurdoelen (natuurbeheertypen) op de buitenplaats voor het Natuur Netwerk Nederland door het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland) nog niet vastgesteld. De buitenplaats is aangeduid als 'Nog om te vormen naar natuur' (N00.01). De actuele natuurwaarden van de buitenplaats worden bepaald door het recente gebruik. Door de onderzoeken die in opdracht van de Congregatie zijn uitgevoerd is een goed beeld verkregen van de flora en fauna op het terrein.

De buitenplaats kenmerkt zich door verschillende biotopen. De groeiomstandigheden voor planten zijn zeer divers van hoog en droog langs de Veursweg, naar het drassige gebied langs de Vliet. Ook de overgangen van bos naar weide zijn voor de diversiteit van planten interessante zones. De nieuwe buitenplaats maakt het mogelijk om de natuurwaarden te verhogen en een toename van biodiversiteit te realiseren. Er is onderscheid gemaakt in:

- Parkbos: de grote bomen aan de zijde van de Veursweg met struiken aan de randen. Hier kunnen stinzenplanten (die passen bij buitenplaatsen) worden toegevoegd. De bungalowlocatie heeft veel verharding en uitheemse plantensoorten. De bungalow met omliggend terrein wordt vervangen door natuurinclusieve woningen met herstel van het parkbos.
- Hooiland: gelegen op de ondergrond van de voormalige strandwal, heeft een zandige ondergrond. Het extensieve beheer heeft geleid tot niet hoge natuurwaarden. Het heeft wel de potenties voor verbeteringen van de floristische waarden en het verhogen van de biodiversiteit.
- Weiland: gelegen op het lager en natte deel van het terrein. Dit heeft minder potentie voor de verbetering van de floristische waarden, maar de randen en hakhoutwallen kunnen wel worden verbeterd.

Ook voor een groot aantal diersoorten vormen de aanwezigheid van diverse biotopen zoals bos, tuinen, bebouwing en water een geschikt leefgebied. Het behoud van de buitenplaats - bestaande gebouwen en groen - is van potentieel belang voor de verblijfplaatsen en foerageergebieden voor met name vogels en vleermuizen. De nieuwe buitenplaats is voornamelijk:

- geschikt als foerageergebied en het maken van nesten of andere voortplantingsplaatsen voor algemene broedvogels en kleine zoogdieren;



Context (vervolg)

- potentieel geschikt voor verblijfplaatsen in gebouwen met aansluitende foerageermogelijkheden voor vleermuizen en roofvogels;
- geschikt voor het bieden van voortplantingswater met aansluitende land-biotop voor amfibieën.

Vervolgonderzoek brengt precies in beeld welke dieren er in het gebied aanwezig zijn en welke maatregelen tijdens en na de bouw moeten worden genomen om het leefgebied voor deze dieren te beschermen.

Waardestellingen groen

In opdracht van de Congregatie heeft Land-ID een verdiepend onderzoek gedaan en een waardestelling gemaakt van de landschappelijk historische elementen van Buitenplaats Huize Bijdorp. De waardestelling die door de gemeente is gemaakt als onderbouwing van de aanwijzing tot gemeentelijk monument heeft daarbij als basis gediend. De waardestelling is mede afhankelijk van de gaafheid en de zeldzaamheid en wordt gerelateerd aan vergelijkbare buitenplaatsen met dezelfde of soortgelijke waarden. Huize Bijdorp is onderzocht als onderdeel van de landgoederenzone langs de Vliet. De ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaats is in beeld gebracht om tot een onderbouwde waardestelling te komen. De uitkomsten van het onderzoek zijn vervolgens op een waarderingskaart weergegeven.



De tuinhistorische aanleg van Huize Bijdorp wordt gedragen door de oude middeleeuwse verkavelingsstructuur. Deze vormt de basis voor de daaropvolgende ruimtelijke ontwikkelingen met parkdelen uit verschillende stijlperiodes. De delen hebben ieder een eigen karakteristieke opzet en verschijningsvorm. De waardestelling gaat vooral in op de tuin- en landschapswaarden.

Op de kaart wordt onderscheid gemaakt in hoge waarde (blauw), positieve waarde (groen) en indifferente waarde (geel).

Er is een **hoge waarde** toegekend aan elementen of structuren die van cruciaal belang zijn voor de betekenis van de aanleg van de buitenplaats. Daarbij zijn deze elementen herkenbaar en nog redelijk gaaf. Dit betreft:

- de hoofdstructuren met park en verkaveling uit de 17^e, 18^e en 19^e eeuw. Dit wordt gevormd door de open weide naar de Vliet, de wandelpaden langs de kavelsloten omzoomd door houtwallen, de entreepoort aan de Veurseweg en de begrenzing door de Vliet;
- de landschappelijke situering;
- de slingervijver;
- deels de open weide (hooiland) als omsloten open ruimte;
- het ensemble van ommuurde moestuinen met schuur met twee monumentale moerbeibomen als onderdeel van de agrarische gebruikshistorie;
- de monumentale bomen op het terrein.

Een **positieve waarde** wordt toegekend aan elementen die bijdragen aan de herkenbaarheid uit een bepaalde tijdperiode, maar zijn niet gaaf aanwezig of de samenhang is verstoord. Deze elementen zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg van de buitenplaats. Dit betreft:

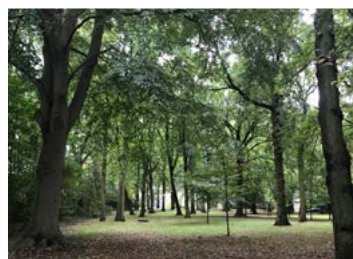
- de zichtbare ontwikkeling van buitenplaats naar klooster;
- de laan vanaf de entreepoort naar het landhuis;
- de invulling van het landschapspark en de bosstructuren;
- de kloostertuin met de heiligenbeelden;
- de locatie en de herkenbaarheid van de entree;
- oudste deel van de kas en de boomgaard;
- de boerderij met nutstuinen en begraafplaats vanwege gebruikswaarde en herinnering aan de zelfvoorzienende gemeenschap van de zusters.



Context (vervolg)

Elementen met een **indifferente waarde** hebben relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg. Dit is veelal het gevolg van aanpassingen in het gebruik van het terrein, vooral na 1960, waarbij andere indelingen van het park zijn gemaakt en andere beplanting is gebruikt.

In het rapport worden ook aanbevelingen gegeven die kunnen worden meegenomen bij het nieuwe gebruik. Het verwijderen van elementen van indifferente waarde kan helpen om elementen met een hoge of positieve waarde beter tot hun recht te laten komen. Het landschapspark kan gerevitaliseerd worden door struiken en jonge bomen in het hele park te verwijderen. De bosschages om het weiland aan de zijde van de Vliet kunnen worden verwijderd. De padenstructuur verdient een goede onderhoudsbeurt en kan eventueel worden aangepast naar de originele slingerpaden.



Huize "Bijldorp" Voorschoten, Moederhuis der Zusters
Dominicanessen en Pensionaat

Waardestellingen gebouwen

Op 15 oktober 2019 heeft het college van B&W van Voorschoten Huize Bijdorp aangemerkt als gemeentelijk monument. De 'externe' waardestelling kwam tot stand door Huize Bijdorp te vergelijken met een beredeneerde selectie van gebouwen en complexen in Voorschoten op basis van hun cultuurhistorische waarden. In deze waardestelling staat letterlijk dat Huize Bijdorp 'vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke, architectuurhistorische, cultuurhistorische en ensemblewaarde voor de gemeente van algemeen belang is als herinnering aan de ontwikkeling van Voorschoten in het algemeen en de ontwikkeling van buitenplaatsen in Voorschoten in het bijzonder'. Huize Bijdorp wordt gezien als een karakteristiek voorbeeld van een 17^e-eeuwse buitenplaats met tuinen en bijgebouwen. Dit wordt ondersteund door de bijzonder landschappelijke aanleg van het park. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken genoemd zoals (moestuin)muren, boerderij met schuur en kas/orangerie. Verder is het bijzonder vanwege de ontwikkelingsgeschiedenis van het kloosterleven in Voorschoten met pensionaat, noviciaat en kapel.

In opdracht van de Congregatie heeft bouwhistoricus Jan van der Hoeve een waardestelling gemaakt van de gebouwen op Huize Bijdorp. Dit betreft een 'interne' waardestelling waarin een classificatie van waarden plaatsvindt van de samenstellende delen van de gebouwen. Daarbij is telkens de vraag welke onderdelen en aspecten meer of minder bijdragen aan de afleesbaarheid van het 'verhaal van het specifieke gebouw'¹. Ook hier wordt net als bij het groen onderscheid gemaakt in hoge, positieve en indifferente monumentwaarden. Het onderzoek heeft een zeer uitvoerige beschrijving opgeleverd van alle gebouwen op de buitenplaats.

Landhuis, kapel en keukengebouw

De kern van het complex Huize Bijdorp wordt gevormd door een 17^e-eeuws particulier landhuis. In de vroege 18^e en 19^e eeuw hebben er aanpassingen plaatsgevonden die nog in het interieur te zien zijn. Er is een ontvangst-/woonkamer in de oorspronkelijke staat bewaard gebleven, wat een hoge interieur-ensemble waarde heeft. Nadat het gebouw werd verworven door de zusters om er een klooster in onder te brengen, werd het gebouw vergroot en heringericht als hoofdgebouw. Het nijpende ruimtegebruik zorgde voor continue aanpassingen in gebruik en wijzigingen in indeling. In 2002 zijn op de eerste

¹ Volgens de methode uit de 'Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek' uit 2009 van Rijksdienst Cultureel Erfgoed



Context (vervolg)

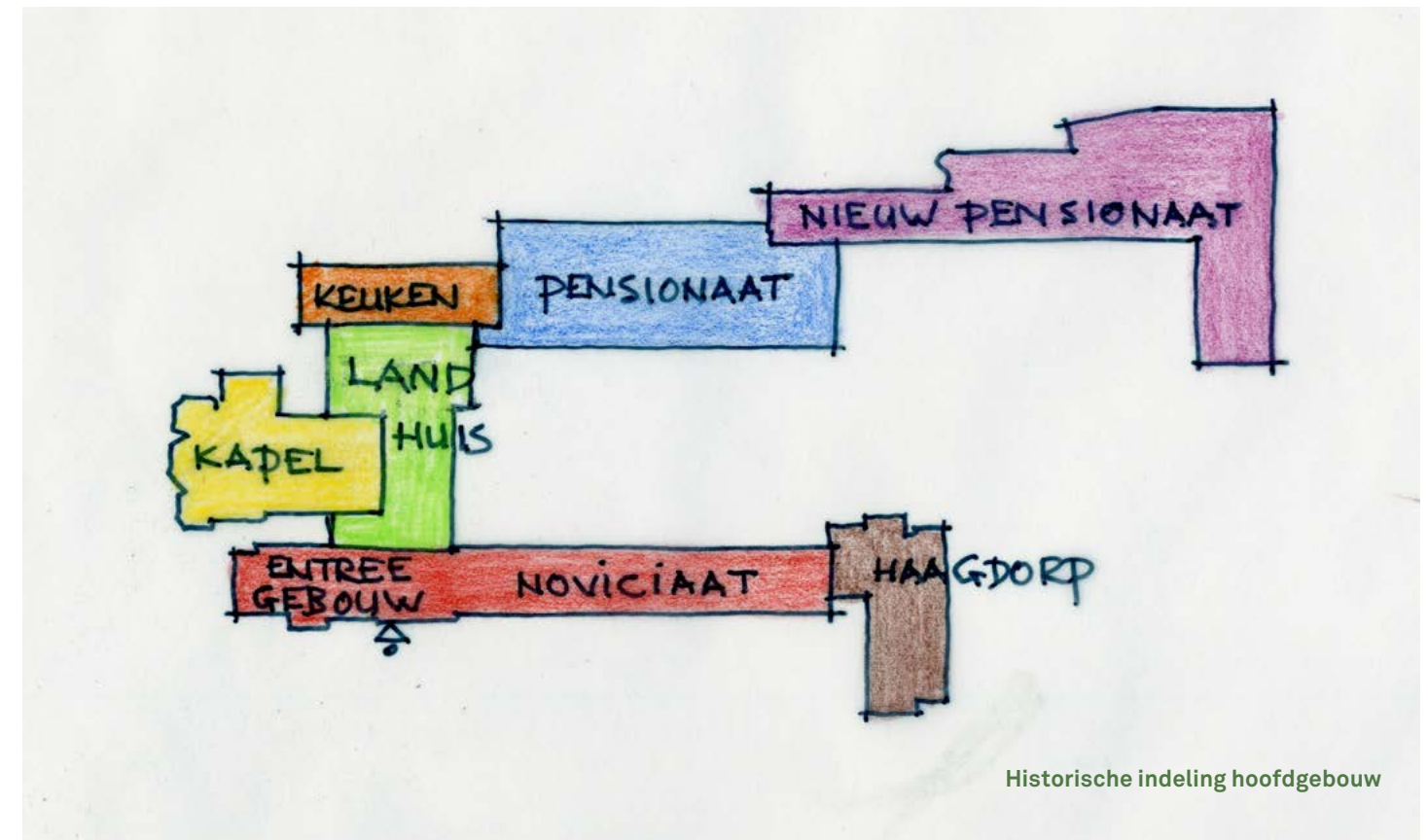
verdiepingen appartementen gerealiseerd. Veel van de gebouwdelen en -constructies hebben hoge of positieve waarde. De veranderingen als gevolg van verbouwingen in de jaren zeventig en later hebben indifferente waarde.

In 1894 werd een kapel tegen de voorgevel geplaatst. In 1919 werd een uitbreiding aan de oostzijde gerealiseerd. In de jaren '30 van de vorige eeuw heeft een modernisering van het interieur plaatsgevonden. Exterieur en interieur van de kapel hebben hoge monumentwaarden.

Het keukengebouw, in de noordwesthoek, is in eerste instantie tot stand gekomen als tweelaagse verbindingsgang tussen het landhuis en het pensionaat. In 1887 zijn enkele eenlaagse gebouwen gerealiseerd waaronder keuken en refter. Met de uitbreiding in 1919 kreeg dit gebouw zijn huidige omvang met recreatiezaal en slaapcellen. Rond 1980 zijn de keuken en nevenruimten gemoderniseerd en in 2002 zijn er appartementen op de verdieping gemaakt. Het gebouw heeft positieve monumentwaarden als wezenlijk onderdeel in de ontwikkeling van het huidige complex. Aan het interieur van de verdiepingen worden indifferente monumentwaarden toegekend.

Pensionaat

De bouw van het pensionaat Onze Lieve Vrouw van Lourdes dat aan de noordzijde als vleugel tegen het landhuis aan is gebouwd, startte in 1879. Er werd een middelbare ULO (met Franse inslag) ondergebracht. Een uitbreiding vond al snel plaats in 1888. De hoofdopzet toont zalen op de begane grond en slaapzalen (chambrettes) op de verdieping. De hele bouw- en gebruiksgeschiedenis kenmerkt zich door een gebrek aan ruimte. Eerst leidde dat tot aanpassingen in de indeling met onder andere plaatsing van dakkapellen en vervolgens tot het realiseren van een nieuwe vleugel. Dat leidde op zijn beurt weer tot aanpassingen in de bestaande vleugel. Het pensionaatsgebouw ontleent primair hoge monumentwaarden aan zijn laat 19^e-eeuwse bouwmassa en vorm, voorgevelarchitectuur, indeling en afwerking. Indifferente waarden worden toegekend aan alle verbouwingen van 1979/1985, 1995-96 en 2002. Deze worden als vermindering van de gaafheid benoemd.



Historische indeling hoofdgebouw

Noviciaat

De zuidvleugel van het complex bestaat uit twee aaneengesloten gebouwen, die gelijktijdig tot stand zijn gekomen en één bouwkundig geheel vormen. Deze gebouwen zijn in 1887 gerealiseerd. Het entreegebouw bestaat uit entree, een appartement voor de rector en spreekkamers. Op de verdieping zijn twee appartementen gelegen (voor algemeen overste en magistra) en een bibliotheek. Het noviciaat bevatte dienstruimten, zalen en gemeenschappelijke verblijfsruimten op de begane grond en slaapvertrekken op de eerste verdieping en zolder voor de novicen (nieuw ingetreden). Het entreegebouw is meermalen gewijzigd en heringericht. Het gebouw ontleent hoge monumentwaarden aan de oorspronkelijke bouwmassa, gevelarchitectuur, opzet, indeling, interieurafwerking (1935) en de samenhang tussen interieur en exterieur.



Context (vervolg)

Nieuwe Pensionaat

In 1935 werd de bestaande ULO uitgebreid met een middelbare meisjes-school (MMS). Daarom was er een uitbreiding van het pensionaat nodig en werd er een bouwdeel in 1937-38 aan het oude pensionaat gebouwd. Het bestond uit een drietal gebouwen rondom een binnenplaats/speelplaats. Deze ruimte werd door een open galerij (soort kloostergang) in de gebouwen begrensd. Op de begane grond bevonden zich de verblijfsruimten en gymnastiekzaal en op de verdiepingen voornamelijk slaapruidten. Het gebouw is uitgevoerd in een sobere stijl van de Nieuwe Haagse School. In 1942 raakt het gebouw sterk beschadigd door brand. De wederopbouw vond plaats van 1946-48 en men maakte van de gelegenheid gebruik het gebouw uit te breiden met een verdieping. In de jaren 1950-60 zijn de galerij-openingen dichtgezet. In 1960 is een aanbouw tegen de noordgevel geplaatst, een ondergeschikt gebouw met indifferente monumentwaarde. Na vertrek van de school is de indeling van het gebouw grondig gewijzigd en werden alle stalen ramen vervangen door aluminium. In 1995-96 en 2002 hebben er nog verbouwingen plaatsgevonden.

De positionering van de gebouwen rondom de binnenplaats heeft hoge monumentwaarde en geeft uitdrukking aan de oorspronkelijke opzet en nieuwe functies van het pensionaat. Het gebouw ontleent hoge monumentwaarden aan de oorspronkelijke opzet, indeling en architectuur in Nieuw Haagse School. De gevels rondom de binnenplaats hebben een representatief karakter, zowel vanuit het gebruik als in architectuur. Het verschuiven van de massa van het nieuwe pensionaat ten opzichte van het oude gebouw, geeft het nieuwe pensionaat een eigen karakter. Het gebouw gaat niet de confrontatie aan met de binnenhof van het 19e-eeuwse deel van het klooster. Dat vertegenwoordigt stedenbouwkundig en architectonisch hoge waarden. De indeling op de begane grond heeft hoge monumentwaarde, die op de verdieping en zolder (vernieuwd tijdens de verbouwingen) heeft indifferente monumentenwaarde en heeft tot vershraling van de architectuur geleid.

Overige gebouwen

Op het terrein staan diverse bijgebouwen die als gemeentelijk monument zijn omschreven: wasserij, voormalige bakkerij/orangerie, wagenschuur met hooizolder, stalgebouwen (boerderij) en het zogenaamde Hans en Grietje huis. Naast deze gebouwen behoren de moestuinmuren, de begraafplaats en de parkaanleg tot het gemeentelijk monument. De poort aan de Veurseweg is een Rijksmonument. Ook in het bouwhistorisch onderzoek is aan deze gebouwen en elementen een hoge of een positieve monumentwaarde toegekend. Alleen de aan de bakkerij aangebouwde garages uit 1961 hebben indifferente monumentwaarde.

Andere gebouwen op het terrein die geen onderdeel uitmaken van het gemeentelijk monument zijn de bungalow en het mortuarium.

Noviciaat

Kapel Huize Bijdorp

Pensionaat



Nieuwe pensionaat



Nieuwe pensionaat



Ruimtelijk concept

Begin 2020 is met een plangroep van 60 mensen bestaande uit de adviseurs van de Congregatie, de gemeente, omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden gewerkt aan een spelregelkaart. Een spelregelkaart is een nieuwe vorm voor ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald gebied. Het is een kaart van het gebied met daarop aangegeven de meest structurerende elementen en de ontwikkelingsrichting voor de toekomst. Op de spelregelkaart voor Huize Bijdorp zijn twee zoeklocaties voor woningbouw aangegeven die als kosten-dragers dienen voor de renovatie en herbestemming van gebouwen en landschap. Deze zoeklocaties roepen wel wat spanning op omdat woningen ten koste kunnen gaan van de groene ruimte. De spelregelkaart is op 23 april 2020 aan de gemeente aangeboden. Na behandeling door de Commissie Wonen, Ruimte en Groen heeft de gemeenteraad in de vergadering van 11 juni de spelregelkaart aangenomen als ontwikkelingsrichting voor de toekomst van Huize Bijdorp. Wel heeft de Commissie daarbij aangegeven dat het bebouwen van het weiland aan de Vliet de laagste prioriteit heeft. De raad heeft daarbij het College van B&W de nodige ruimte gegeven voor het zetten van betekenisvolle stappen om gezamenlijk de ruimte te zoeken voor oplossingen in de dilemma's die geconstateerd zijn bij de herontwikkeling.



Na de zomer van 2020 is het overleg gestart met een brede vertegenwoordiging van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Voorschoten. Al snel werd duidelijk dat op de zoeklocatie aan de Vliet de kans reëel is dat er resten van het kanaal van Corbulo in de weilanden aanwezig zijn. Daarnaast geldt dat zowel de Landgoedbiotoop als Natuur Netwerk Nederland-bescherming (NNN), samen met de waardenstellingen, meer richtinggevend werden voor de ontwikkeling van de nieuwe buitenplaats Huize Bijdorp.

Voor de ontwikkeling van Huize Bijdorp is gezocht naar een ruimtelijk concept passend in de visie van een nieuwe community dat én recht doet aan de culturele historische waarden én aan de landgoedbiotoop én aan het Natuur Netwerk Nederland. Dat betekent de groene kwaliteiten, die er al zijn, versterken door middel van het vergroten van de biodiversiteit en natuurbeleving. De productieve kant van de buitenplaats weer invullen door voedsel op het land te verbouwen. De programmering blijft in lijn met de kernwaarden van de zusters en de ID-card. Dit betekent dat de nadruk ligt op niet-commerciële functies. In voldoende mate wonen en zorg realiseren en kwetsbare burgers en jonge gezinnen een plek geven zodat er een community kan ontstaan. En niet op de laatste plaats de buitenplaats publiek toegankelijk maken waardoor veel meer mensen van alle kwaliteiten op de buitenplaats kunnen genieten.



Ruimtelijk concept (vervolg)

Er is gekozen voor een **nieuwe buitenplaats**, zowel in visie, functie als in vorm. Concentratie van de bebouwing rondom het oude landhuis ligt hierbij voor de hand. De massa van het huidige hoofdgebouw is gespiegeld waardoor er een groot kloosterhof ontstaat met een nieuw aanzicht naar de Vliet. Dit wordt gerealiseerd door alle aanbouwen vanaf de 20e eeuw (nieuwe pensioonaat, bestuursvleugel en Haagdorp) te slopen. Deze bouwdelen vallen niet binnen de landgoedbiotoop of NNN-bescherming. Het is gebleken dat de herontwikkelingsmogelijkheden van deze gebouwen door hun maatvoering en positionering zeer beperkt zijn. Er dient te worden opgemerkt dat het nieuwe pensionaat en de bestuursvleugel onderdeel uitmaken van het gemeentelijk monument. In de waardestelling is duidelijk dat deze bouwdelen van waarde zijn door de geschiedenis van klooster en school. Wel wordt aangegeven dat bij deze bouwdelen er bouwkundig in de loop van de tijd veel aanpassingen hebben plaatsgevonden, waardoor er ook waarden verloren zijn gegaan. De nieuwe binnenhof kent straks twee sferen: een intieme sfeer tussen de oude gebouwen met de hoge oude bomen en het nieuwe deel dat vooral voor de bewoners van de nieuwe gebouwen als ontmoetingsplek dient.

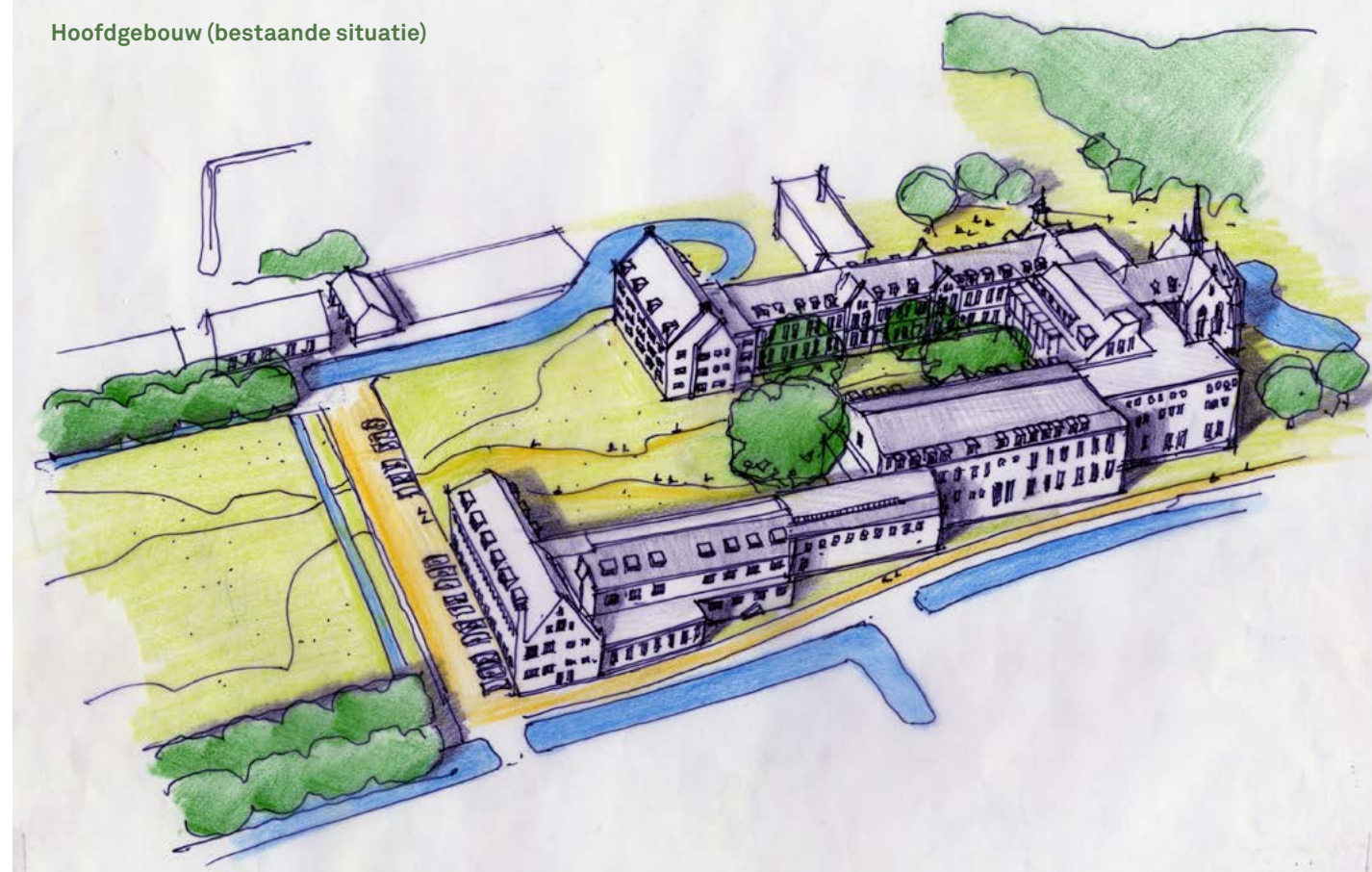
Om een beeld te geven van deze nieuwe situatie zijn er schetsmatige voorstellen gemaakt van hoe de nieuwe buitenplaats er in zijn totaliteit uit zou kunnen zien. Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat de nieuwbouw niet hoger is dan het huidige hoogste punt (het dak van de kapel).

NB: Alle schetsen zijn driedimensionale verbeeldingen van mogelijke bouwvolumes, het zijn nadrukkelijk geen ontwerpen.

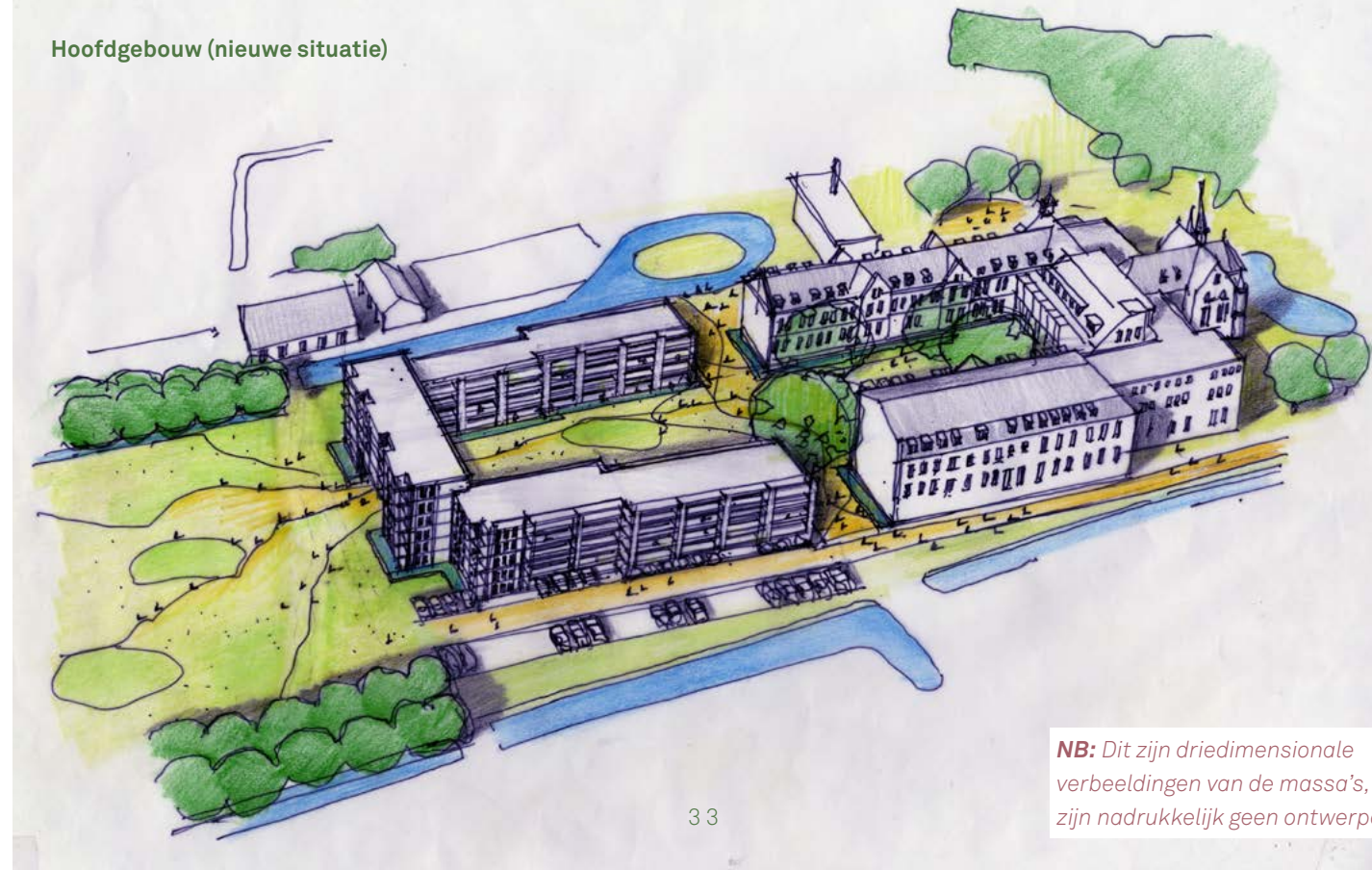
Zoals gebruikelijk op buitenplaatsen manifesteert zich alle andere bebouwing als kleinschalig strooigoed op het open terrein, zoals de bestaande orangerie, wasserij en boerderij. Het past in de visie om de orangerie en wasserij nieuwe openbare functies te geven en de boerderij in bedrijf te laten.

De bungalow gelegen in het parkbos wordt gesloopt. Op de plek van de bungalow en de oude aanwezige verharding ontstaat ruimte voor een beperkt aantal natuurinclusieve grondgebonden woningen. Het weiland aan de Vliet wordt niet bebouwd. De bosschages aan de Vliet worden verwijderd om het zicht op het water te verbeteren. Aan de rand van de nieuwe buitenplaats aan de Vliet zou er wel plaats kunnen zijn voor een nieuwe theekoepel als ontmoetingsplek gecombineerd met een aanlegsteiger.

Hoofdgebouw (bestaande situatie)



Hoofdgebouw (nieuwe situatie)



NB: Dit zijn driedimensionale verbeeldingen van de massa's, het zijn nadrukkelijk geen ontwerpen.





NB: Dit zijn driedimensionale verbeeldingen van de massa's, het zijn nadrukkelijk geen ontwerpen.

Binnentuin nieuwbouw

Ook het hooiland wordt ontzien. Dit betekent wel dat de bungalowlocatie, in uitgebreidere vorm dan aanvankelijk gedacht, nodig is om de businesscase passend te maken. We verschuiven de bouwlocatie enigszins onder de monumentale bomen vandaan naar het vertuinde en tuinhistorisch indifferente landschap achter de bungalow aan de rand van het hooiland. De toegang tot de woningen moet passen in de groene uitstraling van dit gebied. De biodiversiteit op het hooiland wordt vergroot. Nadere richtlijnen voor deze nieuwbouwlocatie worden uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

Groen en water

Het belangrijkste structurerende element van de nieuwe buitenplaats is natuurlijk het groen, een cadeau van de lange geschiedenis van Huize Bijdorp. Bijzonder zijn de vele verschillende sferen die worden aangetroffen:

- parkbos met de monumentale oude bomen;
- park in Engelse landschapstijl met vijvers, bruggen en slingerende wandelpaden;
- omzoming van de buitenplaats aan de Veurseweg en tussen buitenplaats en Roucoopark;
- oude fruitboomgaard en moestuin;



Binnentuin bestaand hoofdgebouw

- hakhoutwallen langs de trekvaart en de erfgrenzen naar de Vliet toe;
- weilanden aan de Vliet;
- hooiland achter het parkbos.

Door bosschages – die een indifferente monumentwaarde hebben – te verwijderen, kan het beeld van en naar de nieuwe buitenplaats worden versterkt. Dit kan zowel aan de Veurseweg als aan de Vliet.

In opdracht van de Congregatie heeft Econsultancy in maart 2020 een quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd. De biodiversiteit van het groen is op veel plaatsen niet heel hoog. Er is een extra inspanning nodig om dit te verhogen. Dat kan door goed beheer, het zaaien en aanplanten van verschillende soorten planten en door vogelkasten en insectenhôtels te plaatsen.

De ervaring van het water op en bij Huize Bijdorp heeft ook verschillende kanten. De ligging aan de Vliet is uniek. Dat wordt op dit moment onvoldoende benut. Door de wandelpaden naar de Vliet openbaar toegankelijk te maken en een aanlegsteiger te realiseren, zullen veel meer mensen ook deze kant van



Ruimtelijk concept (vervolg)

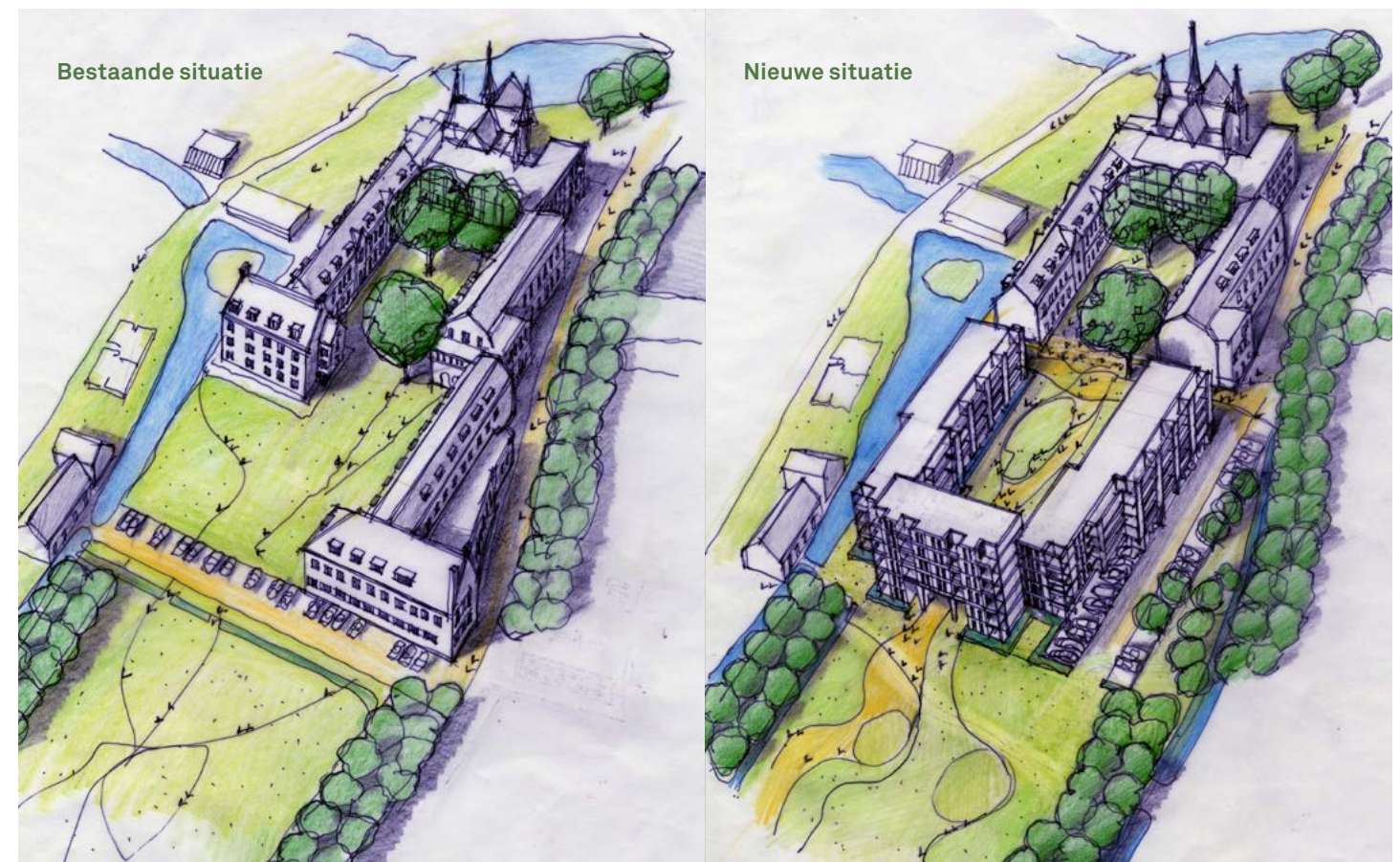
de buitenplaats leren kennen en kunnen ervaren. Een nieuwe theekoepel die met mooi weer is geopend, maakt het nog aantrekkelijker. Langs de zuidelijke hakhoutwal loopt een oude vaarsloot die uitmondt in de Vliet. Met goed beheer verbetert de zichtbaarheid en beleving van deze watergang. Het water dat het meest in het oog springt is de vijverpartij tussen het parkbos en de kapel, helemaal passend in de Engelse landschapsstijl. Door variatie aan begroeiing aan de waterranden toe te voegen neemt de biodiversiteit ook nog eens toe.

Ter compensatie van het parkeerterrein op gemeenteground, worden speelvoorzieningen voor kinderen in het groen geplaatst.

Toegankelijkheid

Wandelaars

De nieuwe buitenplaats wordt weer onderdeel van Voorschoten. Er is een aansluiting op het netwerk van wandelpaden en deze vormen een schakel in de recreatiestructuur. De poort aan de Veurseweg wordt weer in ere hersteld. Een mooie startplaats voor mensen die al wandelend door Voorschoten de nieuwe buitenplaats willen verkennen. Men kan het pad nemen dat richting de kapel loopt of dwalen tussen de grote eikenbomen in het parkbos. De wandelpaden brengen je over de brug naar de oude wasserij of via het parkbos naar de boomgaard, moestuin en orangerie. De bestaande hakhoutwallen langs de wandelpaden naar de Vliet worden verbeterd. Het



NB: Dit zijn driedimensionale verbeeldingen van de massa's, het zijn nadrukkelijk geen ontwerpen.

pad aan de Vliet wordt voorzien van een informatiebord met de geschiedenis van het kanaal van Corbulo.

Fietsers

Er zijn geen aparte fietspaden. De fietsers maken gebruik van de wegen die ook voor het autoverkeer zijn aangelegd. Het is mogelijk om een fietspad langs de Vliet aan te leggen indien een goede aansluiting op het fietspadenstructuur kan worden gemaakt.

Automobilisten

Passend bij de sfeer van de buitenplaats mag er alleen stapvoets over het terrein worden gereden. De toegang voor auto's blijft gehandhaafd aan de Koninklijke Marinelaan. Er worden drie parkeerterreinen aangelegd op dusdanige wijze dat het aanzien van de buitenplaats zo min mogelijk wordt aangetast. Het hoofdgebouw blijft toegankelijk voor leveranciers en hulpdiensten.

De woningen van de bungalowlocatie hebben (deels) een eigen parkeervoorziening.



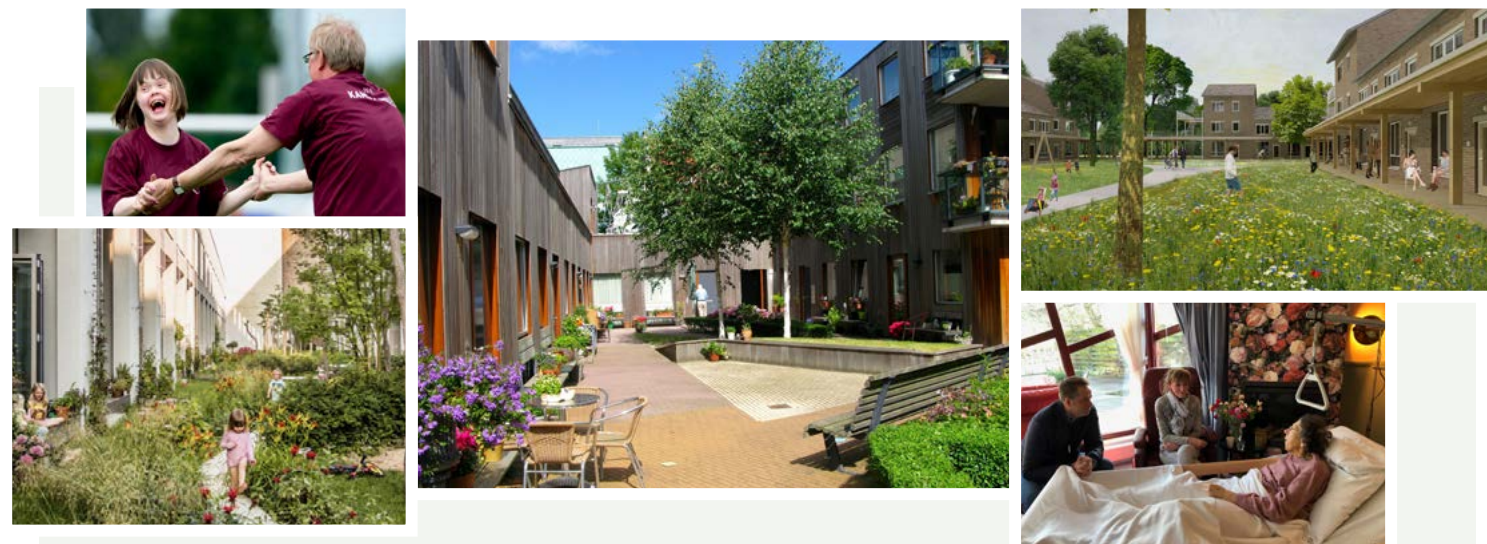
Programma

De buitenplaats biedt in een mooie groene omgeving stilte, rust, bezinning, zorg voor elkaar, gezamenlijkheid, naastenliefde en gastvrijheid voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners, gebruikers en bezoekers van Huize Bijdorp. Zij vormen de nieuwe community van Huize Bijdorp. Daarmee maakt de parel uit de oester straks onderdeel uit, in alle facetten, van de Voorschotense samenleving. Op hoofdlijnen zijn er twee groepen functies om deze community een plek te geven op de buitenplaats: wonen en zorg en de andere functies.

Wonen en zorg

De zusters van de Congregatie blijven wonen op Huize Bijdorp tot de laatste zuster is overleden. Dat kan doordat Marente op Huize Bijdorp de zorg verleent; zo kunnen de zusters van de Congregatie bij elkaar blijven.

De zorg die door Marente wordt verleend, wordt uitgebreid tot een totaal van ongeveer 80 plaatsen. De zorgverlening vindt voor het grootste deel plaats in het bestaande hoofdgebouw en voor een deel in de noordvleugel van de nieuwbouw. In diezelfde vleugel in de nieuwbouw is ruimte voor wonen voor de sociale doelgroep en kwetsbare groepen (uitgezonderd mensen met



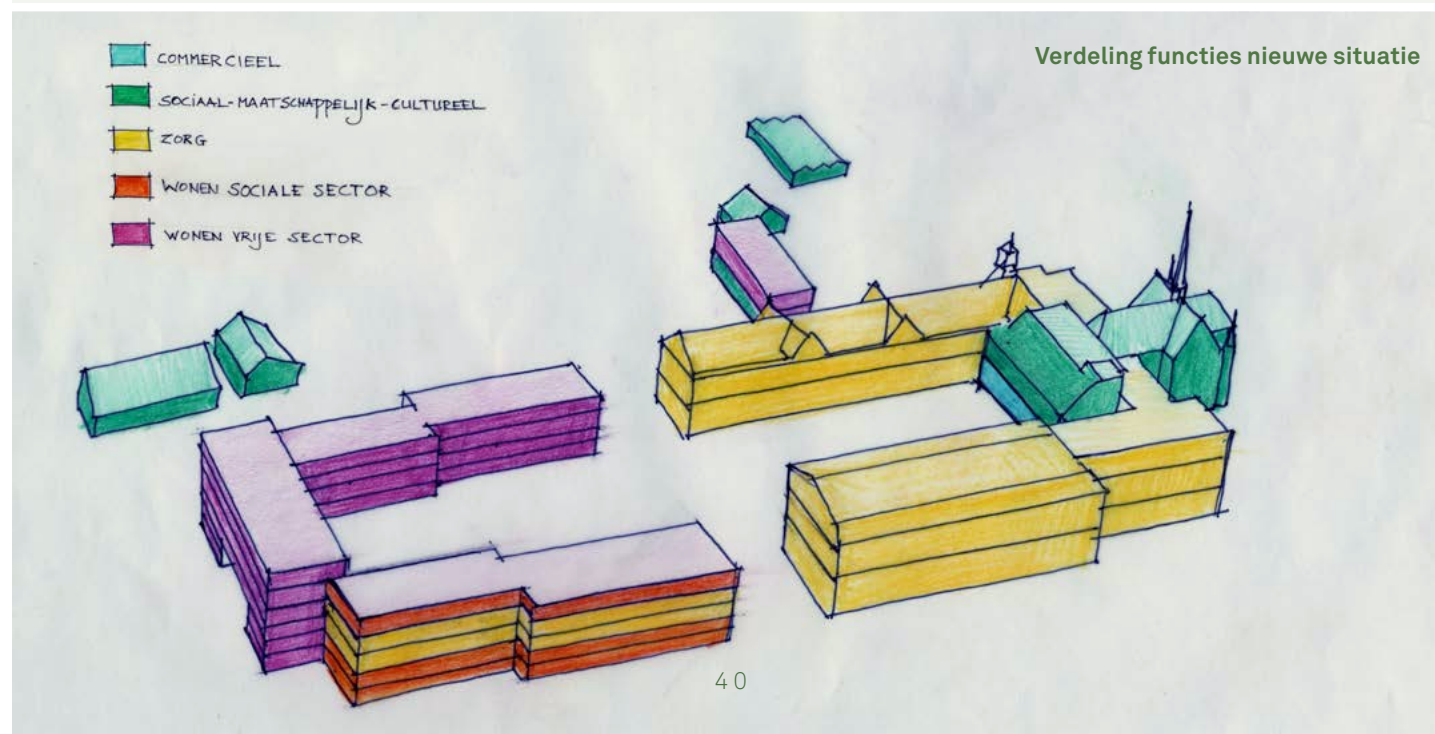
een ernstige psychiatrische problematiek). De overige ruimte in de nieuwbouw bij het hoofdgebouw betreft middeldure en dure huurappartementen. De wasserij biedt op de bovenverdieping nog ruimte voor een tweetal appartementen. Met de zorgplaatsen en de 106 nieuwe wooneenheden wordt 60% in het sociale segment gerealiseerd.

Op de bungalowlocatie is er ruimte voor grondgebonden woningen met terrassen (zonder eigen tuin), geschikt voor gezinnen.

Andere functies

De zelfvoorzienende gemeenschap loopt als een rode draad door de geschiedenis van Huize Bijdorp. Buitenplaatsen waren zelfvoorzienend met landschappelijke en productieve elementen en de kloostergemeenschap was tot voor enkele decennia ook zelfvoorzienend. Deze lijn wordt doorgezet op de nieuwe buitenplaats.

In opdracht van de Congregatie is door Land & Co een bedrijfsplan gemaakt voor de groene omgeving op Huize Bijdorp. In dit plan is een efficiënt en effectief beheer opgesteld dat de 'eigen broek' ophoudt met respect voor de historische context en elementen. Gebruik makend van hedendaagse inzichten in teelt en beheer. Om dit voor elkaar te krijgen, worden boerderij met hooi- en weilanden, de historische moestuin met orangerie en kassen ingezet voor productie. Het beheer van al het groen komt bij voorkeur in één hand. Door dit te combineren met participatie (mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt), educatie, zorg en recreatie kan een haalbare exploitatie worden gerealiseerd.





Er is een groeiende groep mensen die dichterbij de natuur wil zijn en op zoek is naar het beperken van de voedselkilometers. Huize Bijdorp biedt deze ruimte voor zowel bezoekers, als voor mensen die er wonen of werken doordat de moestuin, kassen en boomgaard weer nieuw leven worden ingeblazen. De boerderij blijft in zijn huidige vorm bestaan. In de oude wasserij komt op de begane grond een ontmoetings-/horecagelegenheid met mogelijk een winkeltje. Daar kunnen bezoekers genieten van koffie, thee of een verfrissing. Ze kunnen iets eten van de oogst van de buitenplaats zelf. Denk aan fruit, groenten en op de buitenplaats geproduceerde honing. In het winkeltje worden lokale producten verkocht. Met mooi weer kan men daar op het terras zitten of in de theekoepel aan de Vliet.



Het oude museum van de Congregatie wordt nieuw leven ingeblazen en krijgt een goed toegankelijke plaats in het hoofdgebouw. De kapel wordt ingezet voor verschillende sociaal-culturele activiteiten. Binnen het hoofdgebouw is er nog ruimte beschikbaar voor sociaal-maatschappelijke functies en nog een beperkt deel voor (semi)commerciële functies die een bijdrage leveren aan de zelfvoorzienende gemeenschap. Natuurlijk passend binnen de kernwaarden van de zusters en de ID-card. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan gezondheid, welzijn en ontmoeting.

Werkgelegenheid

Met de gewenste uitbreiding van zorgplaatsen door Marente wordt een stevige boost gegeven aan de werkgelegenheid op de nieuwe buitenplaats. Daarnaast krijgen specifieke doelgroepen, met minder kansen in de samenleving, een plek om volwaardig burgerschap tot wasdom te laten komen. De onderneming die de moestuin, boomgaarden en boerderij gaat exploiteren zorgt ook voor meer werkgelegenheid.



Vervolg proces

Deze visie vormt de basis voor het ontwerp bestemmingsplan. Alvorens die vertaalslag te maken, wordt deze visie eerst breed gecommuniceerd. Allereerst met de gemeenteraad, vervolgens met de direct omwonenden en dan met de plangroep. Er is reeds een start gemaakt met de onderzoeken die nodig zijn voor het ontwerp bestemmingsplan. Die zijn gereed als het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Aanvullend op de al eerder genoemde waardestellingen van groen en gebouwen, gaat dit over onderzoeken naar flora en fauna, luchtkwaliteit, geluid, water, bodem en milieuhinder.

Naast het ontwerp bestemmingsplan wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is na vaststelling een toetsingskader bij de gemeentelijke en welstandsbeoordeling van de toekomstige bouw- en inrichtingsplannen. Het dient ook als inspiratiebron voor de ontwerpers van de nieuwe plannen. Het beeldkwaliteitsplan is een document dat op de hoofdelementen inzicht geeft in het gewenste ambitieniveau op het gebied van architectuur en een indruk van de algehele sfeer op Huize Bijdorp.

Vóór de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeente, vindt er een publieke informatiebijeenkomst plaats. De reacties die worden opgehaald, worden verwerkt in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Die worden vervolgens aangeboden aan het College van B&W. De plannen worden daarna vrijgegeven voor de inspraakprocedure door de gemeente. Vervolgens vindt de formele ter visielegging plaats. Als dat is afgerond wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Alle bouw- en inrichtingsplannen moeten aan dit bestemmingsplan voldoen. De verwachting is dat het bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2021 onherroepelijk is.

Als het ontwerp bestemmingsplan gereed is, komt er een bidboek. Het bidboek is bedoeld als leidraad in de selectieprocedure van de verkoop van Huize Bijdorp. In het bidboek wordt verwezen naar alle zaken en voorwaarden die voor de herontwikkeling en duurzame exploitatie van Huize Bijdorp van belang zijn zoals: de ID-card met de kernwaarden, de visie, het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, de bepalingen vanuit de zusters en het feit dat het beheer van de buitenplaats in één hand moet blijven.



29 april 2021

Dit document wordt uitgebracht onder verantwoordelijkheid van de Congregatie van de H. Catharina van Siëna met ondersteuning van haar adviseurs Bouwaccent en COB-WEB advies. Met dank voor de inbreng van de ambtenaren van de gemeente Voorschoten en provincie Zuid-Holland.

Teksten Erna van Holland | **Eindredactie** Inge van Duijnhoven
Vormgeving Marc Koppen ontwerp.





**“Wandelend door het gras
luisterend en voelend het natte gewas,
op een doordeweekse dag.
De morgendauw laat druppels na... druppels
spetterend in hun vlucht,
door een heerlijk heldere blauwe lucht,
vertolken zij;
ruimte, rust en stilte....”**

Zuster Liduina