

Memo

datum 22 maart 2021
 Project Doorontwikkeling buitenplaats Huize Bijdorp te Voorschoten
 projectnr. 0464889.100
 betreft Toets doorontwikkeling Huize Bijdorp aan beleid provincie Zuid-Holland

Inhoud

1	Inleiding ontwikkeling Huize Bijdorp te Voorschoten.....	2
2	Afweging ontwikkellocaties	4
2.1	Inzicht in wezenlijke en potentiële waarden en kenmerken van het ontwikkelgebied	5
2.2	Alternatievenafweging voor ontwikkeling	8
3	Ontwikkeling i.r.t. het woonbeleid van provincie Zuid-Holland	10
4	Ontwikkeling i.r.t. provinciaal beleid cultuurhistorie en landgoed.....	12
5	Ontwikkeling i.r.t. provinciaal beleid Natuurnetwerk Nederland.....	14
5.1	Opties voor doorontwikkeling in het kader van Natuurnetwerk Nederland	15
5.1.1	Algemene exclaveringsformule.....	15
5.1.2	Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk (artikel 6.34)	19
6	Conclusie.....	21
	Bijlage 1: Afwegingskader locaties voor ontwikkeling.....	22
	Bijlage 2: Overzicht bomen (nummer en soorten)	22

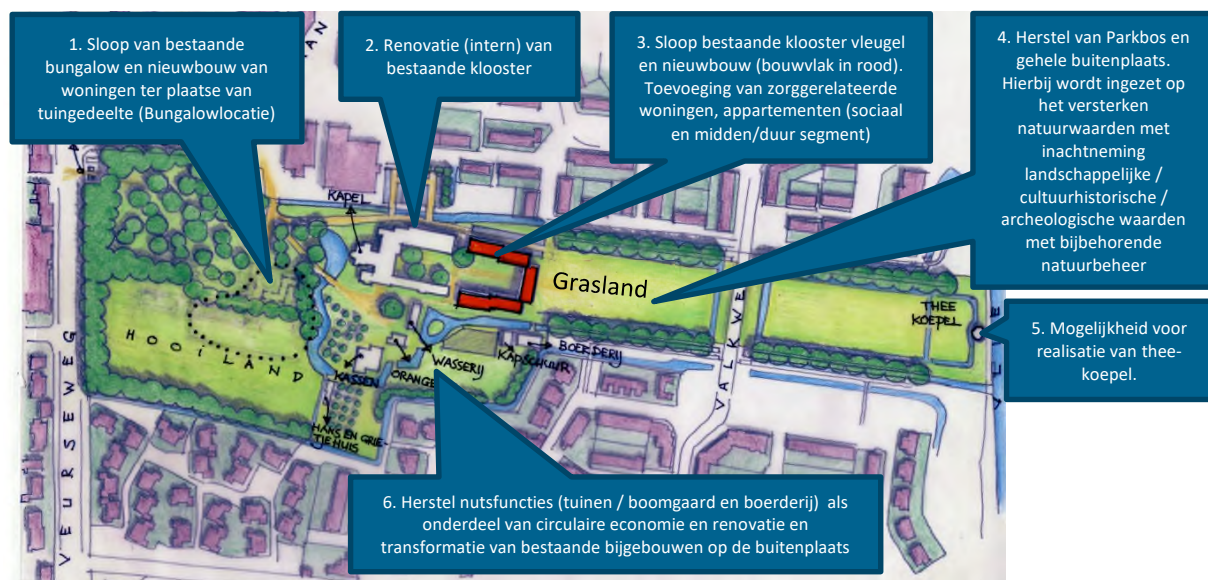
1 Inleiding ontwikkeling Huize Bijdorp te Voorschoten

De Congregatie van de H. Catharina van Siëna / zusters Dominicanessen van Voorschoten op Huize Bijdorp nadert haar voltooiing. De zusters willen graag zelf richting geven aan hun nalatenschap. De wens/visie van de Congregatie is om na beëindiging de buitenplaats toekomstbestendig te maken met respect voor huidige aanwezige waarden en daarbij eventuele ontwikkelmogelijkheden. Omdat de Congregatie haar erfgoed enerzijds vanuit haar kernwaarden wil achterlaten en anderzijds ook wil openstellen voor de samenleving, is in nauw overleg met de gemeente en de inwoners van Voorschoten een zogenaamde spelregelkaart uitgewerkt. Intussen is deze spelregelkaart uitgewerkt tot een visiekaart (zie figuur 1).

Daarnaast dient er voldoende financiële ruimte te zijn zodat tot aan het eind de zorg en het gemeenschapsleven van de zusters gegarandeerd blijft, maar ook zodat later de buitenplaats en daarop aanwezige natuurwaarden op een juiste wijze kunnen worden beheerd. Het doel van de Congregatie is om de buitenplaats vooral een maatschappelijke functie te geven als vertaling van de waarden waar de zusters hun leven aan hebben gewijd. De toekomst van de buitenplaats moet passen bij het leven en het gedachtegoed van de zusters. Centrale begrippen in het concept van de toekomstige ontwikkeling zijn dan ook de zogenaamde kernwaarden (die zijn vastgelegd in de ID-card) als zingeving, nabij zijn, natuurlijk, geborgenheid, jong en oud.

Een belangrijk uitgangspunt bij de doorontwikkeling is duurzaam behoud van de eenheid van de buitenplaats, gelegen tussen Veurseweg en Vliet. De landschappelijke en groene kwaliteiten blijven behouden en worden versterkt. De kern van de bebouwing wordt geconcentreerd binnen dit raamwerk nabij en op de plek van bestaande bebouwing. De ontwikkeling van de buitenplaats moet garant staan voor het duurzaam behoud met respect voor de bestaande kwaliteiten. Met de doorontwikkeling van de buitenplaats wil de Congregatie de buitenplaats als ensemble behouden, publiek toegankelijk maken, het park herstellen én zorgen voor een toename van de biodiversiteit. De ontwikkelingen zijn weergegeven in figuur 1. In paragraaf 2 wordt nader ingegaan op de afweging van de ontwikkellocaties.

De Congregatie wil het erfgoed (zowel cultuur als natuur) door de ontwikkeling behouden én versterken. Huize Bijdorp zal een plek worden waar mensen kunnen wonen, werken en verblijven. Eén buitenplaats met meerdere karakteristieken. Elk initiatief dat in de toekomst op Huize Bijdorp een plek wil krijgen moet positief scoren op alle kernwaarden. 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.



Figuur 1 Ligging plangebied (Visiekaart, februari 2021)

Functioneel zal de doorontwikkeling gericht zijn op een goede mix van doelgroepen met speciale aandacht voor kwetsbare mensen in onze samenleving. Het programma bestaat daarom voor een groot deel uit zorggerelateerde- en sociale woningbouw. Ouderen, zorgbehoevenden en mensen met kleine beurs vinden op Huize Bijdorp een geborgen omgeving. Ook woningbouw voor andere doelgroepen vindt een plek op de buitenplaats. Het nieuwe Huize Bijdorp is een plek voor alle generaties. Hier wonen de zusters, en is er plek voor ouderen, gezinnen én jongeren. Dit versterkt de sociaal-maatschappelijke doelen. De verschillende bewonersgroepen delen met elkaar gemeenschapszin en verbondenheid.

Om de ontwikkelingen te realiseren dient vooraf het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Onderdeel van de bestemmingsplanwijziging is toetsing of de ontwikkeling passend is binnen relevant beleid en wetgeving. Met het bestemmingsplan (en beeldkwaliteitsplan) wordt het ruimtelijke kader bepaald waarmee ook de ruimte wordt vastgelegd voor de toekomstige investeerder(s).

De raad van de gemeente Voorschoten heeft in de vergadering van 11 juni 2020 ingestemd met de spelregelkaart. Na de zomer van 2020 is ook de provincie Zuid-Holland actief bij de plannen aangehaakt. De provincie hecht grote waarde aan behoud/versterking van de landgoedbiotoop en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Verschillende gemeentelijke beleidsuitgangspunten (zoals wonen en parkeren) zijn in overleg tussen gemeente en Congregatie uitgewerkt. De doorontwikkeling van Huize Bijdorp raakt ook verschillende beleidsthema's van het provinciale beleid (wonen, natuur, archeologie, cultuurhistorie e.a.).

In deze memo wordt allereerst omschreven hoe tot de zoekgebieden voor nieuwe ontwikkelingen is gekomen, is de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt de relatie met het beleid van de provincie Zuid-Holland weergegeven. De volgende opzet wordt gehanteerd:

1. Paragraaf 2: afweging ontwikkellocaties;
2. Paragraaf 3: ontwikkeling i.r.t. woonbeleid;
3. Paragraaf 4: ontwikkeling i.r.t. provinciaal beleid cultuurhistorie en landgoed;
4. Paragraaf 5: ontwikkeling i.r.t. provinciaal beleid NNN.

2 Afweging ontwikkellocaties

Voor de keuze waar woningbouw het meest geschikt is binnen de buitenplaats is een afweging gemaakt tussen de verschillende deellocaties van de buitenplaats. De deellocaties van de buitenplaats zijn weergegeven op figuur 2. In het proces om tot de spelregelkaart te komen zijn verschillende zoekgebieden gewogen.

In de keuze van de zoekgebieden is uitgegaan van:

- het behoud van het concept van een buitenplaats;
- het versterken van natuurwaarden (en amoveren van bestaande verstoringen);
- een duurzame toekomstige ontwikkeling;
- het accommoderen van doelgroepen met eigen woonwensen;
- het uitgangspunt van gemeenschapszin en verbondenheid op de buitenplaats.



Figuur 2 Ligging plangebied (met deelgebieden)

Voor volledigheid worden alle locaties onderstaand behandeld:

1. **Klooster:** op deze locatie is een uitbreiding van programma voorzien. Dit gebied ligt buiten de contouren van het NNN-gebied. Verdere uitbreiding in dit gebied is ruimtelijk/stedenbouwkundig niet passend vanwege het bestaande klooster. De bouwhoogte van de nieuwbouw is gerelateerd aan het bestaande hoofdgebouw;
2. **Boerderij:** Het gebied is vanwege de waterloop en bestaande bebouwing moeilijk toegankelijk voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast heeft het gebied al diverse functies (begraafplaats, boerderij, moestuinen, boomgaard, geitenveld en orangerie) waardoor toevoeging van woningbouw stedenbouwkundig niet goed inpasbaar is. Vanwege de moeilijk bereikbare ligging en geringe maat is deze deellocatie niet geschikt als woningbouwlocatie. Voor de huidige bijgebouwen zijn, in kader van doorontwikkeling van de buitenplaats, diverse (recreatieve) functies benoemd. In de participatiesessies met omwonenden is gebleken dat er veel draagvlak is voor het behouden van deze functies. Ze maken onderdeel uit van de typische buitenplaats karakteristiek en cultuurhistorische waarden. Daarnaast passen de toekomstige functies bij de gedachtegang van circulaire economie en biedt dit kansen voor een daarmee samenhangende educatieve functie. De tuinen en boerderij krijgen ook nadrukkelijk een sociaal-maatschappelijke functie door

- middel van dagbesteding en dergelijke. De cultuurhistorische waarden op deze locatie blijven op deze manier zo goed mogelijk bewaard en worden waar mogelijk versterkt;
3. **Parkbos:** Dit parkbos kent prachtige bomen. Op deze locatie zal woningbouw ten koste gaan van huidige natuurwaarden. Dit deelgebied wordt dan ook enkel ingericht als openbaar toegankelijk entreegebied van de buitenplaats waarbij landschappelijke kwaliteiten versterkt zullen worden. Door openstelling van de buitenplaats zal recreatie, met respect voor huidige natuurwaarden, toenemen.

In de Spelregelkaart zijn twee zoeklocaties voor woningbouw benoemd: Grasland en Hooiland (fase 3 en 4 van de Spelregelkaart). Op basis van de Spelregelkaart en voortschrijdend inzicht is de locatie van de bungalow meegenomen als extra zoeklocatie. Voor de toevoegingen van woningbouw zijn de volgende potentiële locaties nader gewogen:

1. Bungalowlocatie;
2. Hooiland;
3. Grasland.

2.1 Inzicht in wezenlijke en potentiële waarden en kenmerken van het ontwikkelgebied

De Congregatie heeft verschillende onderzoeken laten uitvoeren om te zorgen voor een goed inzicht in de historische en natuurwaarden van het gebied, zodat de toekomstige ontwikkeling ook past bij een volgende historische laag op buitenplaats Huize Bijdorp. In het onderzoek naar de tuinhistorie, 'Waardestelling Huize Bijdorp' door Land-ID, d.d. februari 2021 hebben het hooiland en het grasland een hoge waarde gekregen, zie figuur 3.) Toekomstige ontwikkelingen op de bungalowlocatie (en in de nabijheid van het klooster) zijn zo veel mogelijk geprojecteerd op indifferente waarden uit deze waarderingskaart.



Figuur 2. Waarderingskaart historisch onderzoek (bron: Waardestelling Huize Bijdorp, februari 2021)

Daarnaast speelt de (huidige en potentiële) invulling van de natuurwaarden een belangrijke rol in de afweging. Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de actuele en potentiële natuurwaarden van

de drie locaties (voor afweging van deze locaties zie paragraaf 2.2); bungalowlocatie, hooiland en grasland. We beschouwen – conform de spelregels¹ – de actuele en potentiële waarden.

Actuele waarden

Ten tijde van het opstellen van deze memo zijn de natuurdoelen (natuurbeheertypen) op de buitenplaats voor het NNN door het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland) nog niet vastgesteld. De buitenplaats is aangeduid als ‘Nog om te vormen naar natuur’ (N00.01). De nadere uitwerking van de beoogde doeltypen wordt door de provincie uitgevoerd. De actuele natuurwaarden van de buitenplaats worden bepaald door het recente gebruik van de buitenplaats.

De buitenplaats vormt vanwege de aanwezigheid van diverse biotopen zoals bos, tuinen, bebouwing en water een geschikt leefgebied voor een groot aantal diersoorten. Het behoud van de buitenplaats is vanuit bestaande relaties en ontwikkeling en optimalisatie van samenhang tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden voor met name vogels en vleermuizen van potentiële waarde. Het gaat daarbij voornamelijk om vogels, kleine zoogdieren, vleermuizen en amfibieën. Deze leven op de buitenplaats omdat het:

- geschikt is als foerageergebied en het maken van nesten of andere voortplantingsplaatsen voor algemene broedvogels en kleine zoogdieren;
- potentieel geschikte verblijfplaatsen biedt in gebouwen met aansluitende foerageermogelijkheden voor vleermuizen en roofvogels;
- geschikt voortplantingswater met aansluitend landbiotoop biedt voor amfibieën.

De variatie aan biotopen die binnen de buitenplaats met elkaar in samenhang aanwezig zijn, maakt het zeer geschikt voor de genoemde soorten en soortgroepen. Bij ontwikkelingen binnen de buitenplaats kan het zijn dat delen van het leefgebied worden aangetast of tijdelijk worden verstoord. Aangezien een deel van de te verwachten soorten beschermd is in de Wet natuurbescherming, moet vooraf inzicht worden verkregen in de daadwerkelijke aanwezigheid van dergelijke soorten. Het gaat daarbij om de locaties binnen de buitenplaats waar bijvoorbeeld beschermde verblijfplaatsen aanwezig zijn in gebouwen of oude bomen. Op basis van een in 2020 uitgevoerde quickscan van potentieel geschikte biotopen voor beschermde soorten zal in 2021 het nader onderzoek naar daadwerkelijke aanwezigheid van soorten worden uitgevoerd.

Locatie	Actuele waarden	Potentiële waarden
Bungalow	Voor de Bungalowlocatie geldt dat de natuurwaarden m.b.t. de aanwezige vegetatie nog relatief beperkt zijn. Een deel van de locatie is verhard met een tegelverharding. De huidige natuurwaarden hangen samen met de gelaagdheid in dit deel van het park, met een afwisseling van bomen en struiken en bodembegroeiing van braam. Met name een struiklaag van braam, hazelaar en esdoornzaailingen vormt leefgebied voor struweelvogels. Gebruik van de paden leidt echter tot de nodige verstoring (zie figuur 4).	De potentiële natuurwaarden ter plaatse van de Bungalowlocatie zijn vanuit de huidige soortenstelling van exotische struiken en bomen niet bovengemiddeld hoog. Omvorming naar een gevarieerd parkbos behoort tot de mogelijkheden.
Hooiland	Het Hooiland is gelegen op de ondergrond van de voormalige strandwal en heeft een zandige ondergrond. Het extensieve beheer heeft geleid	Voor het Hooiland geldt dat op basis van de aard van de ondergrond van de voormalige strandwal en de aangetroffen plantensoorten

¹ In de spelregels voor Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) is opgenomen dat de wezenlijke waarden en kenmerken van natuur (actueel en potentieel) betreffen: “De wezenlijke kenmerken en waarden zijn de actuele en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. Het gaat daarbij om: de bij het gebied behorende natuurdoelen en –kwaliteit, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde (Spelregels EHS, 2006) ”.

	tot een vegetatie die naast grassoorten ook een aantal kruidensoorten laat zien. Deze samenstelling is momenteel nog niet bijzonder waardevol, maar toont wel de potenties voor hoge floristische waarden aan (zie figuur 5).	de potentiële floristische waarden hoog worden ingeschat. Deze inschatting is gedaan aan de hand van een eenmalig locatiebezoek buiten het daarvoor geschikte seizoen, en moet worden aangevuld met vegetatiekundig onderzoek binnen het juiste seizoen. Aan de hand van de dan verkregen gegevens kan de provincie een bijpassend natuurdoel en natuurbeheertype vaststellen.
Grasland	Deze locatie wordt gekenmerkt door grasland met aan de randen opgaande begroeiing. Op deze locatie zijn minder potenties aanwezig voor de ontwikkeling van bijzondere floristische natuurwaarden, gezien de abiotische omstandigheden van voedselrijkdom en waterhuishouding (zie figuur 6).	Voor het perceel grasland zijn de floristische potenties beperkt, en is vooral meerwaarde te bereiken in de vorm van meer structuurvariatie tussen gemaaide en ongemaaide delen.
Geheel	Naast de genoemde drie locaties worden de omliggende bospercelen en parken momenteel gekenmerkt door een afwisseling tussen delen met een open bomenbestand met inheemse loofbomen (beuken, inlandse eik, linden) zonder struiklaag en delen met een dichte struikenbegroeiing. De buitenplaats vormt vanwege de aanwezigheid van diverse biotopen zoals bos, tuinen, bebouwing en water een geschikt leefgebied voor een groot aantal diersoorten. Het gaat daarbij voornamelijk om algemene vogels, roofvogels, kleine zoogdieren, vleermuizen en amfibieën.	Naast de drie genoemde locaties geldt dat voor het park en de bospercelen de potenties zijn gelegen in verdere optimalisatie van het park- en stinzenbos, gericht op ontwikkeling van stinzenflora en het creëren van een struikvegetatie in delen van het oude parkbos. Behoud van bestaande relaties en ontwikkeling en optimalisatie van samenhang tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden voor met name vogels en vleermuizen.



Figuur 4. Impressie nieuwe locatie woningbouw (in tuin Bungalowlocatie)



Figuur 5. Impressie: Locatie Hooiland (rechts op de foto).
(Links op de foto: aangrenzende opslag van organisch maai- en snoeiafval)



Figuur 6. Impressie: Locatie Grasland (kijkrichting noordwest naar huidige bebouwing).

Voornemens provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland is voornemens om voor de buitenplaats in het kader van de realisatie van het NNN de huidige aanduiding 'Nog om te vormen naar natuur' in 2021 te vervangen door een onderbouwde keuze voor specifiek natuurbeheertypen. Voor het Hooiland wordt dat naar verwachting het beheertype Schraal grasland (N11.01). Voor het eerde genoemde grasland zal naar verwachting het ambitiebeheertype Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02) worden opgenomen, en voor het park en bos het beheertype Park- en stinzenbos (N17.03). Voor de Bungalowlocatie is nog geen beheertype voorgenomen; een voor de hand liggend beheertype is ook hier Park- en stinzenbos (N17.03). De typen N12.02 en N17.03 zijn waardevol voor natuurwaarden en de biodiversiteit maar niet uniek (in tegenstelling tot N11.01).

2.2 Alternatievenafweging voor ontwikkeling

Vanuit ecologische overwegingen hebben de drie locaties (Bungalowlocatie, Hooiland en Grasland) potenties voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het bebouwen van een deel van de locaties leidt tot beperking van deze potenties. Meest opvallende potenties zijn:

- Bungalowlocatie: op de bebouwde of delen en verharding kan na sloop en verwijdering van de verharding nieuwe beplanting worden aangebracht. Deze beplanting doorloopt de verschillende fasen na aanplant van jonge fase, stakenfase tot volgroeid bos, waarbij de ecologische kwaliteit geleidelijk zal toenemen;
- Hooiland: ontwikkeling tot bloemrijk grasland / hooiland op schrale grond. Tevens mogelijkheid tot creëren van een mantel-zoomvegetatie op de overgang van grasland naar parkbos in het noordelijke deel van het hooilandperceel;
- Grasland: kans op ontwikkeling van ecologische samenhang tussen grasperceel en de aangrenzende houtsingels. Soorten van deze singels en de randen naar het grasland profiteren van deze samenhang.

De Bungalowlocatie heeft qua tuinhistorische waarden een indifferente waarde (zie figuur 3) gekregen en ook vanuit ecologisch oogpunt (zie figuur 4) lijken er geen bijzondere waarden (soorten, structuren of verblijfplaatsen van dieren e.d.) aanwezig die zorgen voor een hoge waardering. Uitsluitel over de aan- of afwezigheid van bijzondere waarden moet plaatsvinden aan de hand van een gerichte ecologische inspectie (verkenkend plus eventueel nader onderzoek) in het juiste seizoen.

Conclusie: Alternatieven voor ontwikkeling

Bij bebouwing op de bungalowlocatie zijn er voordelen ten opzichte van bebouwing op het grasland:

- verkeersontsluiting sluit aan op huidige infrastructuur en vormt geen belemmering (toename van verkeer en verkeerslawaaï) voor overige deelgebieden en omliggende woonwijken;
- de cultuurhistorische zichtlijn en openheid op het grasland blijven behouden;
- kansen voor beleefbaar maken van archeologische waarden (Romeinse Limes) bij de Vliet;

- behoud van de openheid van het grasland biedt kansen voor ontwikkeling van ecologische waarden van de samenhang tussen de houtsingels en de tussenliggende graslandpercelen.

Bij bebouwing op de bungalowlocatie heeft dit als voordelen ten opzichte van hooiland:

- voordelen van het onbebouwd laten van het grasland blijven bestaan;
- de kansen voor droog grasland (verhoging natuurwaarde) op het hooiland blijven behouden;
- op de bungalowlocatie is al relatief veel verharding aanwezig (exclavering) en de natuurwaarden zijn op dit moment niet bijzonder hoog. Er gaan weinig actuele natuurwaarden verloren.

Voor deze locaties is een integrale afweging gemaakt waarbij de drie locaties getoetst zijn aan het effect van diverse (milieu)aspecten (verkeer, geluid, lucht, stikstof, externe veiligheid, milieuhinder, bodem, cultuurhistorie en landschap, archeologie en natuur). De bungalowlocatie volgt uit de integrale afweging als voorkeurslocatie. In bijlage 1 is de integrale afweging opgenomen. De stedenbouwkundige invulling zal zo moeten worden uitgevoerd dat deze op de indifferentie historische waarde komt en vanuit ecologische oogpunt de natuurwaarden zo veel mogelijk versterkt.

3 Ontwikkeling i.r.t. het woonbeleid van provincie Zuid-Holland

De provincie ziet erop toe dat op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, er voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen worden gerealiseerd, waaronder de sociale doelgroepen. Gemeenten maken daartoe in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

De provincie vindt passende huisvesting van belang. Dit betekent dat er enerzijds voldoende voorraad sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de doelgroepen moet zijn en anderzijds voldoende aanbod sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de actief woningzoekende doelgroepen moet zijn. Onder passend verstaat de provincie ook dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale huurvoorraad. De provincie hecht er waarde aan dat gemeenten en/of regio's met de in hun gebied werkzame woningcorporaties concrete (prestatie)afspraken maken over de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad inclusief afspraken over de omvang van toevoegingen, sloop, verkoop en effecten van huuraanpassingen ter uitvoering van de lokale en regionale woonvisies waarin de provinciale uitgangspunten zijn uitgewerkt (Omgevingsvisie Zuid-Holland, Koers 2020).

Voorschoten heeft haar regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Holland Rijnland. De Regionale Woonagenda gaat in op de woningbouwontwikkeling in relatie tot de groeiende behoefte in de regio, zowel in kwantiteit als kwaliteit. In totaal heeft de regio de opgave om tot 2030 30.000 nieuwe woningen te bouwen. De Regionale Woonagenda is het raamwerk dat jaarlijks wordt bijgesteld.

Huidige situatie:

In de huidige situatie is de buitenplaats qua functies te verdelen in het klooster (hoofdgebouw met een maatschappelijke functies, zorgplaatsen en appartementen / onzelfstandige wooneenheden), bungalow en bijgebouwen. Onderstaand zijn, op basis van onderzoek van BBM en actuele bouwtekeningen van de huidige situatie, van de functies het aantal vierkante meters inzichtelijk gemaakt (tabel 1). In de huidige situatie zijn er 85 woningen op de buitenplaats aanwezig.

Tabel 1: huidige functies Huize Bijdorp

Locatie	Type	M2	Aantal
Klooster	Appartementen / niet-zelfstandige wooneenheden	45 m ²	32 appartementen
	Zorgplaatsen (sociaal) /niet-zelfstandige wooneenheden	45 m ²	52 zorgplaatsen
	Maatschappelijke functies (gericht op klooster)	3.800 m ²	
Bungalow	Woning (landhuis)	625 m ²	1 woning
Bijgebouwen	Maatschappelijke functies (tuinmanswoning, Hans & Grietje huisje, Wasserij, Boerderij)	1.243 m ²	

Planvoornemen:

Het programma van de ontwikkeling wordt weergegeven in tabel 2. In de huidige situatie zijn er 85 woonappartementen aanwezig. In totaal worden met de ontwikkeling 187 woningen gerealiseerd waarvan 111 woningen in de sociale sector. Dit is een toevoeging van 102 wooneenheden. Er worden middels het programma verschillende doelgroepen bediend. Er worden ook wooneenheden in de middeldure en in de dure categorie aangeboden. Jong én oud, alleenstaand en gezinnen kunnen een plek vinden op de buitenplaats. Het programma is samengesteld vanuit de gedachte dat dit moet kunnen leiden tot een duurzame exploitatie waarbij én de maatschappelijke waarden van de Congregatie én het behoud van de buitenplaats als geheel een plek krijgen.

Tabel 2: toekomstige functies Huize Bijdorp

Locatie	Type	m ²	Aantal
Toekomstig programma klooster	Appartementen / studio's / niet-zelfstandige wooneenheden (sociaal)	45 m ²	30
	Appartementen (midden)	55 m ²	12
	Appartementen (duur)	80 m ²	20
	Appartementen (duur)	100 m ²	20
	Zorgplaatsen / niet-zelfstandige wooneenheden (sociaal)	45 m ²	81
	Maatschappelijke functies	425 m ²	
	Commerciële functies (gezondheidscentrum)	635 m ²	
Sloop bungalow	woning		-
Bungalowlocatie	Grondgebonden woningen	ca. 120 m ²	22
Wasserij	Appartementen	70 m ²	2
Land & Co.	Wasserij: Maatschappelijke functie (ondergeschikte horeca)	Max. 150 m ²	

Conclusie:

In de huidige situatie zijn er 85 wooneenheden aanwezig. In totaal worden met de ontwikkeling 187 woningen gerealiseerd waarvan 111 woningen in de sociale sector. Dit is een toevoeging van 102 woningen. Het plan draagt daarmee bij aan de gemeentelijke en provinciale doelstellingen voor het aspect wonen met daarbij een impuls aan wooneenheden in de sociale sector en wooneenheden voor kwetsbare doelgroepen. Daarnaast omvat het plan een gemengd programma met zorg-gerelateerde functies ter plaatse van het hoofdgebouw, de boerderij / boomgaard en recreatieve functies. Het gemengde programma, in combinatie met bovengenoemde, zal de verbinding tussen verschillende leeftijden (jong en oud) versterken en daarmee ook de sociale cohesie op de buitenplaats en in Voorschoten.

4 Ontwikkeling i.r.t. provinciaal beleid cultuurhistorie en landgoed

De doorontwikkeling van de buitenplaats vindt deels plaats op gronden die onderdeel zijn van de landgoedbiotoop, zoals deze is aangegeven in de Omgevingsverordening Zuid-Holland d.d. 20 februari 2019 (hierna: de verordening). Op figuur 7 is de ligging van de landgoedbiotoop weergegeven. Vanuit de omgevingsvisie van Zuid-Holland is het beleid dat de provincie zorgdraagt voor het instandhouden en/of verbeteren van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotopen in Zuid-Holland.

Zuid-Holland wil een toonaangevende provincie zijn waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren. Daartoe zet de provincie in op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Cultuur en erfgoed zijn daarin belangrijke factoren. De provincie wil daarom haar unieke erfgoed behouden voor toekomstige generaties, door het erfgoed te beschermen, beleefbaar te maken en te benutten.

De provincie wil deze landgoed- en kasteelbiotopen beschermen en versterken door de waarde hiervan integraal mee te wegen in ruimtelijke ordenings- en ontwikkelingsprocessen. Doel is behoud en/of versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop. Ontwikkelingen zijn met het oog op de exploitatie van de buitenplaats nadrukkelijk niet uitgesloten. Het gaat immers om behoud door ontwikkeling.

De provincie regelt dit door kaders te stellen via de omgevingsverordening ten behoeve van cultureel erfgoed, zijnde landgoed- en kasteelbiotopen.



Figuur 7. De landgoedbiotoop in en rondom Huize Bijdorp.

In artikel 6.26 lid 1 van de verordening is aangegeven dat op de gronden binnen een landgoedbiotoop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden onder de voorwaarde dat:

- o er geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoedbiotoop, of
- o de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

In artikel 6.26 lid 2 zijn voorwaarden benoemd waaraan het bestemmingsplan (dat de ontwikkeling mogelijk maakt) dient te voldoen:

- o opnemen van een beeldkwaliteitsparagraaf waarin het effect van de ontwikkeling op de landgoedbiotoop wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- a. de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, één of meer bijgebouwen, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b. de basisstructuur waaraan het landgoed bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
- c. het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats in het landschap te herkennen.

Planspecifiek:

De doorontwikkeling van Huize Bijdorp zal nadrukkelijk vanuit het gehele ensemble van de buitenplaats worden opgezet. De wens/visie van de Congregatie is om vooruitlopend op de voltooiing van de Congregatie de buitenplaats toekomstbestendig te maken met respect voor huidige aanwezige waarden en daarbij eventuele ontwikkelmogelijkheden. De Congregatie streeft naar behoud van de buitenplaats (en behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden) door doorontwikkeling van de buitenplaats. De functionele samenhang van verschillende onderdelen van de buitenplaats blijven behouden. Herkenbare entiteiten in de buitenplaats blijven herkenbaar, de basisstructuur behouden en waar mogelijk worden de verschillende ontwikkelingslagen vanuit de buitenplaats behouden of zichtbaar gemaakt.

Met de doorontwikkeling zal de cultuurhistorische en landschappelijke samenhang van de buitenplaats zo veel mogelijk versterkt worden. Voorbeelden daarvan zijn:

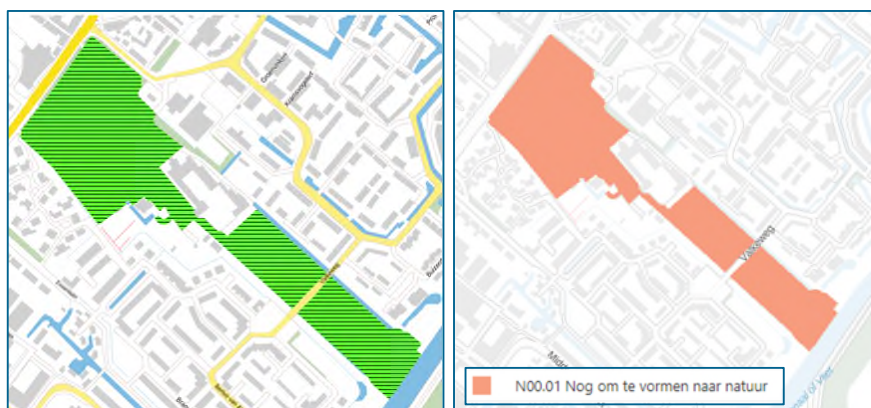
- de buitenplaats wordt openbaar toegankelijk. Er worden wandelpaden met entree vanaf de Veurseweg aangelegd en de monumentale toegangspoort aan de Veurseweg zal in gebruik genomen worden;
- de verschillende bijgebouwen (orangerie, wasserij) krijgen nieuwe functies, zoals een ontmoetingsruimte/horecagelegenheid met winkeltje in de voormalige wasserij;
- bebouwing wordt hersteld, getransformeerd én toegevoegd vanuit de functionele samenhang van de buitenplaats;
- de historische groen- en waterstructuren als parkbos, park (Engelse stijl), fruitboomgaarden, moestuin en hooiland worden versterkt en beter zichtbaar gemaakt door de bosschages zonder natuurwaarden te verwijderen. De bestaande hakhoutwallen langs de wandelpaden naar de Vliet worden verbeterd;
- de moestuinen, boomgaard en boerderij krijgen als functie een plek waardoor de zelfvoorzienendheid behouden blijft en de kracht/ensemble van de buitenplaats versterkt wordt;
- de zichtlijn (klooster / Vliet) blijft behouden en waar mogelijk versterkt wordt vanuit historisch perspectief;
- aan de Vliet is plaats voor een theekoepel (zoals in verleden ook aanwezig in de Engelse tuin);
- aan de Vliet wordt een informatiebord met de geschiedenis van het Kanaal van Corbulo geplaatst.

Conclusie:

De gehele ontwikkeling is gericht op een duurzame exploitatie die voorziet in het versterken van de buitenplaats en de daarbij behorende waarden. Deze integrale blik op de buitenplaats, waarbij het streven is om de buitenplaats publiek toegankelijk te maken, natuurwaarden te versterken en woningbouw toe te voegen, past bij de gedachte van het provinciaal beleid: 'behoud door ontwikkeling'.

5 Ontwikkeling i.r.t. provinciaal beleid Natuurnetwerk Nederland

De doorontwikkeling van de buitenplaats vindt voor een klein gedeelte plaats op gronden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals deze is aangegeven in de Omgevingsverordening Zuid-Holland d.d. 20 februari 2019 (hierna: de verordening). Het betreft de ontwikkeling van de Bungalowlocatie zoals weergegeven op de visiekaart (figuur 1). Op figuur 8 is de ligging van het NNN-gebied weergegeven; het gebied is aangeduid als 'N00.01 Nog om te vormen naar natuur'. Let wel; ten tijde van het opstellen van dit memo zijn de natuurdoelen (natuurbeheertypen) door het bevoegd gezag formeel nog niet vastgesteld.



Figuur 8. Het Natuurnetwerk Nederland op buitenplaats Huize Bijdorp.

Gebieden die onderdeel zijn van het NNN kennen binnen de provincie Zuid-Holland een hogere mate van bescherming. Op figuur 9 is weergegeven dat het plangebied beschermingscategorie 1 heeft conform artikel 6.9 lid 2 van verordening. In deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. Voor het NNN gaat het dan in bijzonder om gebieden met een hoge of specifieke natuurwaarden in Zuid-Holland die, gebundeld in het NNN en Natura 2000, een substantiële bijdrage leveren aan de Europese biodiversiteit.



Figuur 9. Uitsnede Omgevingsverordening Zuid-Holland)

Dit betekent dat een zorgvuldige toets aan de verordening moet worden uitgevoerd zodat een weloverwogen afweging over de doorontwikkeling van de buitenplaats kan worden gemaakt. In de verordening zijn diverse artikelen van toepassing op de doorontwikkeling van Huize Bijdorp. Door de provincie is ook uitdrukkelijk op de artikelen betreffende het NNN gewezen. De mogelijkheden voor doorontwikkeling zijn in paragraaf 5.1 beschreven.

5.1 Opties voor doorontwikkeling in het kader van Natuurnetwerk Nederland

Ten behoeve van de doorontwikkeling is onderzocht welke procedurele mogelijkheden er zijn vanuit de omgevingsverordening voor de doorontwikkeling in NNN. Vanuit de verordening zijn verschillende artikelen hiervoor relevant. De opties zijn:

1. algemene exclaveringsformule;
2. afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk;
3. ontheffing;
4. herbegrenzing NNN.

Onderstaand worden opties 1 en 2 uitgewerkt. De meer ingrijpende opties 3 en 4 blijken (op basis van onderstaande analyse niet noodzakelijk).

5.1.1 Algemene exclaveringsformule

Voor de begrenzing van NNN-gebieden geldt de volgende algemene exclaveringsformule: bestaande bebouwing, erven, tuinen en verhardingen maken geen deel uit van het aangewezen gebied, tenzij daarvan in paragraaf 3.3 van het aanwijzingsbesluit, EL&I, 2011 wordt afgeweken. Voor de gebruikte begrippen gelden de volgende definities (voor zover van toepassing in het onderhavige gebied):

1. Bebouwing betreft één of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde. Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, of hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
2. Erven zijn de onmiddellijk aan een woning of ander gebouw gelegen, daarbij behorende en daarmee in gebruik zijnde terreinen;
3. Tuinen zijn in de onmiddellijke nabijheid van een woning of ander gebouw gelegen intensief onderhouden terreinen, beplant met siergewassen en gazons of in gebruik als moestuin, die zich duidelijk onderscheiden van de omgeving. Tuinen zijn meestal besloten en omheind middels een afrastering, schutting, muur of haag, of (deels) omgeven door een sloot.
4. Verhardingen kunnen bijvoorbeeld zijn: wegen, pleinen, parkeervoorzieningen, erfverhardingen en steenglooingen. Wegen betreffen alle voor het gemotoriseerd verkeer in gebruik zijnde kunstmatig verharde wegen met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

Planspecifiek:

De doorontwikkeling op de Bungalowlocatie is de enige ontwikkeling op de buitenplaats die is gelegen binnen het NNN-gebied (zie figuur 10). Op de Bungalowlocatie zijn de volgende zaken aanwezig die voldoen aan de criteria van de exclaveringsformule (zie figuur 11 tot en met 13): een bungalow, bijbehorende tuin en erf en verharding. Voor de locatie is in maart 2021 een inmeting uitgevoerd waarbij een indeling is gemaakt in deelgebieden op en rondom de Bungalowlocatie om op basis van actuele natuurwaarden te kunnen bepalen wat tot tuin moet worden gerekend en wat onderdeel uitmaakt van de parkstructuur (zie onderstaande figuur 10).

De criteria om een deelgebied als natuur te behouden en dus niet te exclaveren zijn:

- natuurwaarden gaan verder dan een reguliere tuin;
- bestaande waarde passen bij (oud) parkbos; Park- en stinzenbos;
- bestaande waarde passen bij schraal grasland.



Figuur 10. Uitsnede ligging bungalowlocatie en onderzoeksgebied voor natuurwaarden (incl. nummers per deelgebied)

Per deelgebied zijn de volgende natuurwaarden benoemd:

Deel- gebied	Algemene beschrijving	Natuurwaarden	Wel / geen exclavering
1	De beplanting in het vak bestaat uit een vrij dichte begroeiing van struikvormende soorten, afgewisseld met enkele oude bomen en zaailingen van bomen. Struikvormende soorten betreffen: hultst, gewone vlier, wilde liguster; Boomvormende soorten betreffen: beuk, esdoorn (zaailingen), linde, iep.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de combinatie van struweel met volwassen bomen. Het struweel heeft een gevarieerde soortensamenstelling en bestaat uit besdragende soorten. Het struweel biedt in de winter voedsel voor vogels en beschutting voor broedende vogels. De aanwezigheid van eiken en beuken zorgt voor een bosklimaat en daarnaast voor voedsel voor kleine zoogdieren.	Het deelgebied valt niet onder de exclaveringsregeling
2	De beplanting in het vak bestaat uit een boombestand in gras, zonder onderbegroeiing van struiken.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de waarde van de oude bomen als leefgebied voor vogels en eventueel eekhoorns. Vruchten (eikels, beukennoten) dienen als voedsel voor grondgebonden zoogdieren en vogels (gaaien).	Het deelgebied valt niet onder de exclaveringsregeling
3	De beplanting in het vak bestaat uit een rijbeplanting van Metasequoia's (M. glyptostroboides) met enkele tuinconiferen (Thuja plicata) en bladhoudende heesters.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit het bieden van nestgelegenheid voor broedvogels in de coniferen.	Het deelgebied is tuin voor de bungalow en valt onder de exclaveringsregeling.
4	De beplanting in het vak bestaat uit een gazon met langs de rand van het pad een drietal oude beuken en forsythia-struiken met een kale ondergrond.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de waarde van de oude beuken als leefgebied voor parkvogels. De beukennoten leveren voedsel voor grondgebonden kleine zoogdieren.	Het deelgebied is tuin met bijbehorende verharding voor de bungalow en valt onder de exclaveringsregeling.
5	De beplanting in het vak bestaat uit enkele oude bomen van beuk (4) en inlandse eik (2) met een dichte onderbegroeiing van taxusstruweel.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de waarde van de oude beuken en eiken als leefgebied voor parkvogels. De boomvruchten leveren voedsel voor grondgebonden kleine zoogdieren. De taxusbegroeiing vormt potentieel broedgebied voor zangvogels.	Het deelgebied valt niet onder de exclaveringsregeling.
6	De beplanting in het vak bestaat uit gazon met enkele solitaire inlandse eiken.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de waarde van de oude eiken als leefgebied voor parkvogels. De combinatie met het gazon biedt geschikt leef- en foerageergebied voor de groene specht. De boomvruchten leveren voedsel voor grondgebonden kleine zoogdieren.	Het deelgebied is tuin met bijbehorende verharding voor de bungalow en valt onder de exclaveringsregeling.

7	De beplanting in het vak bestaat uit struikbeplanting van taxus, hulst, esdoorn en Rododendron, met op de grens met vak 8 een inlandse eik.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de struikbeplanting die leefgebied vormt voor zangvogels en kleine zoogdieren, die er geschikte broedgelegenheid en voedsel vinden. De rododendrons bezitten weinig natuurwaarden omdat ze niet zeer geschikt zijn als nestgelegenheid voor broedvogels.	Het deelgebied is tuin voor de bungalow en valt onder de exclaveringsregeling.
8	De beplanting in het vak bestaat uit overwegend rododendron met kale ondergrond en enkele oude beuken en twee Oostenrijkse dennen (Pinus nigra nigra).	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de waarde van de oude beuken en eiken als leefgebied voor parkvogels. De boomvruchten leveren voedsel voor grondgebonden kleine zoogdieren.	Het deelgebied valt niet onder de exclaveringsregeling.
9	De beplanting in het vak bestaat uit een dichte struikenbegroeiing van diverse soorten waaronder hulst, Rododendron, taxus, Prunus, sneeuwbes, en daarnaast enkele oude berken en een wilg.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de dichte struikenvegetatie en de grote diversiteit aan soorten. De struiken bieden ruime nestgelegenheid voor zangvogels en foerageergelegenheid voor zangvogels en kleine zoogdieren.	Het deelgebied is tuin met bijbehorende verharding voor de bungalow en valt onder de exclaveringsregeling.
10	De beplanting in het vak bestaat uit een overwegend lage begroeiing van struiken met braam, rode kornoelje, hulst, taxus, hazelaar, prunus, wilde liguster, kamperfoelie, en enkele oude loofbomen van voornamelijk berk.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit de dichte struikenvegetatie en de grote diversiteit aan soorten. De struiken bieden ruime nestgelegenheid voor zangvogels en foerageergelegenheid voor zangvogels en kleine zoogdieren.	Het deelgebied valt niet onder de exclaveringsregeling.
11.	De beplanting in het vak bestaat uit een dichte struikenbegroeiing van diverse soorten waaronder hulst, rododendron, taxus, prunus, sneeuwbes, en daarnaast enkele oude berken en een wilg.	De natuurwaarden in het vak bestaan uit dichte struikenvegetatie en de grote diversiteit aan soorten. De begroeiing is sterk versnipperd als gevolg van de aanwezige padenstructuur en tegelplateaus.	Het deelgebied is tuin met bijbehorende verharding voor de bungalow en valt onder de exclaveringsregeling.

Daarnaast zijn per deelgebied de aanwezige soorten en aantallen bomen benoemd. In bijlage 2 zijn deze bomen per locatie op kaart aangeduid. Oude (Parkbos)bomen worden sowieso behouden, ongeacht ze staan in een te exclaveren gebied of niet. De inzet is om de omstandigheden van te handhaven bomen (zelfs) te verbeteren door meer afstand te creëren tussen stam en bebouwing. .

Deel- gebied	Aantal bomen	Bomensoorten					opmerkingen
		Inlandse eik	Beuk	Esdoorn	Linde	overige	
1.	5		3	1	1		
2.	13	5	6		2		
3.	3					3: Metasequoia	
4.	4		3			1: Metasequoia	
5.	6	2	4				
6.	3	3					
7.	1	1					
8.	5	1	2			2: Pinus nigra	
9.	3					2: Berk 1: Wilg	
10.	5	1				3: Berk 1: Es	
11.	5			1	1	2: Berk 1: Wilg	



Figuur 11. Beeld van Bungalowlocatie



Figuur 12. Beeld van Bungalowlocatie (voorzijde: links, achterzijde: rechts)



Figuur 13. Beeld van Bungalowlocatie (verharding terras: links, verharding paden: rechts)

Op basis van bovenstaande inventarisatie is inzichtelijk gemaakt welke gebieden onder de exclaveringsformule vallen (gebieden met bebouwing, verharding, tuin en erf). Vervolgens zijn deze gebieden ingemeten (maart 2021). Het gebied dat voldoet aan de criteria van de exclaveringsformule en valt buiten de begrenzing van het NNN-gebied bedraagt 3.124 vierkante meter (zie figuur 13 en 14).



Figuur 14. Aanduiding gebied waarvoor de exclaveringsformule van toepassing is

Conclusie

In het gebied rond de bungalow ontstaat door de exclaveringsregel een mogelijkheid voor nieuwe bebouwing in samenhang met natuurontwikkeling. Van bebouwing op gras- en hooiland wordt afgezien (zie ook figuur 1). De bungalowlocatie is de enige ontwikkeling die is gelegen binnen het NNN-gebied (zie figuur 8). Op deze locatie is voor 3.124 m² aan terrein aanwezig dat valt binnen de exclaveringsformule. Dit betreft het gebouw inclusief de tuin met relatief veel verharding. In de jaren 30 van de vorige eeuw was dit gebied nog een weide. De tuin met voornamelijk japanse sierkersen en opgeschoten berken is dus van relatief recente datum.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen is 2.500 m² aan bebouwd oppervlak nodig (bestaande uit 1.800 m² voor de woningen en 700 m² voor verharding). Dit betekent dat er binnen het exclaveringsgebied $3.124 \text{ m}^2 - 2.500 \text{ m}^2 = 624 \text{ m}^2$ kan worden toegevoegd aan natuur binnen NNN-gebied.

5.1.2 Afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk (artikel 6.34)

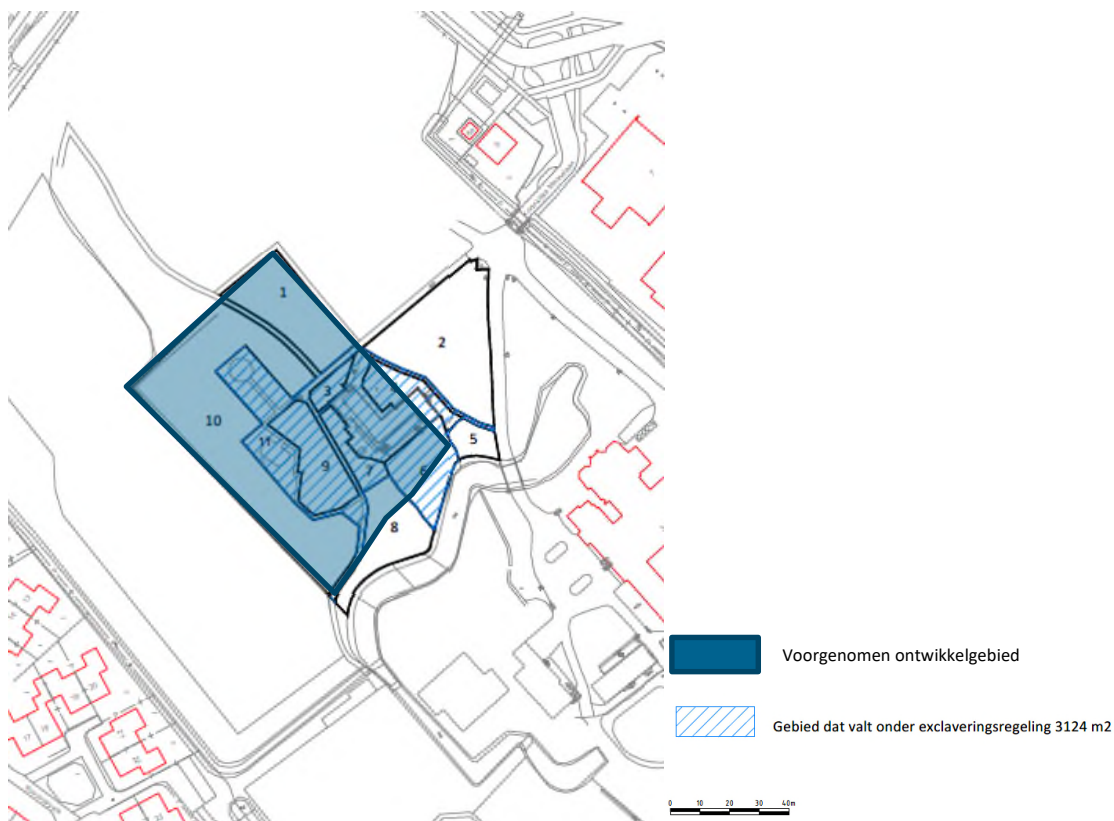
Een gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheid om in relatief beperkte mate af te wijken van de regels in deze verordening, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende bepaling. Deze afwijkingsmogelijkheid biedt gemeenten enige nadere afwegingsruimte. De gemeente moet het gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid voldoende motiveren.

Planspecifiek:

De inpassing van een ontwikkeling (figuur 15, blauwe arcering) op de Bungalowlocatie, als onderdeel van de buitenplaats is op zeer kleine schaal en met maximale inpassing in een bosrijke groene omgeving mogelijk. Het is wenselijk om het te exclaveren gebied iets te verschuiven in westelijke richting uit de oude parkstructuur zodat de plek van de bungalow slechts deels wordt gebruikt en (wederom) onderdeel kan worden van het parkbos om de natuurwaarden te ontzien en dus te versterken. De stedenbouwkundige uitwerking wordt zo vormgegeven dat het Parkbos zo veel mogelijk wordt ontzien.

Nieuwe ontwikkeling onder voorwaarden

Gelet op het gebied dat geexclaveerd wordt uit de NNN-regeling ontstaat er een mogelijkheid om min of meer op de locatie (achter de) bungalow een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken. De ontwikkeling is begrensd door het gebied van indifferente waarden uit de groene waardestelling en het te exclaveren gebied. Daarin is een deel "teruggegeven" aan het parkbos, waarmee de natuurwaarden en de monumentale bomen zijn gediend.



Figuur 15. Voorgenomen ontwikkelgebied t.b.v. realisatie van maximaal 22 woningen

Aan de ontwikkeling zal een bestemmingsplanregeling worden verbonden met hoofdbestemming Natuur. Binnen de hoofdbestemming wordt ter plaatse van de aanduiding 'voorgenomen ontwikkeling' een bouwmogelijkheid onder voorwaarden opgenomen, zodat ook met de toevoeging van bebouwing de natuurwaarden en de gebiedsidentiteit behouden blijven. De volgende voorwaarden zullen aan de ontwikkeling worden gesteld:

- bestaande bebouwing en verharding wordt gesaneerd;
- bestaande monumentale bomen (van de soort: eik, linde, beuk, pinus) worden (duurzaam) behouden;
- de natuur van het naastgelegen hooiland wordt ontwikkeld tot schraal grasland (conform beoogd natuurdoeltype);
- de natuur wordt ontwikkeld tot aan de gevels, tuinen worden niet toegestaan en de bebouwing wordt zo ingericht dat geen tuin geclaimd kan worden;
- de bouwontwikkeling is duurzaam, klimaatneutraal, en natuurinclusief;
- de bebouwing is maximaal 3 bouwlagen hoog;
- de stedenbouwkundige opzet past bij de (karakteristiek van de) buitenplaats en is afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van de gehele buitenplaats.

Onder deze voorwaarden is binnen het aangegeven gebied maximaal 2.500 m² bebouwing inclusief functionele verharding mogelijk.

Naast het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan in voorbereiding. Voor de betreffende bestemming en bouwmogelijkheid worden toetsingscriteria opgenomen op het gebied van,

- materialisatie;
- natuurontwikkeling en vergroten biodiversiteit;
- gewenste innovatieve woonvormen.

6 Conclusie

De Congregatie wil het erfgoed (zowel cultuur als natuur) door ontwikkeling behouden én versterken. Huize Bijdorp zal een plek worden waar mensen kunnen wonen, werken en verblijven. In deze notitie zijn de deellocaties voor nieuwbouw en is de relatie met het provinciaal beleid gewogen.

Daaruit volgen voor de voorgenomen doorontwikkeling de volgende conclusies:

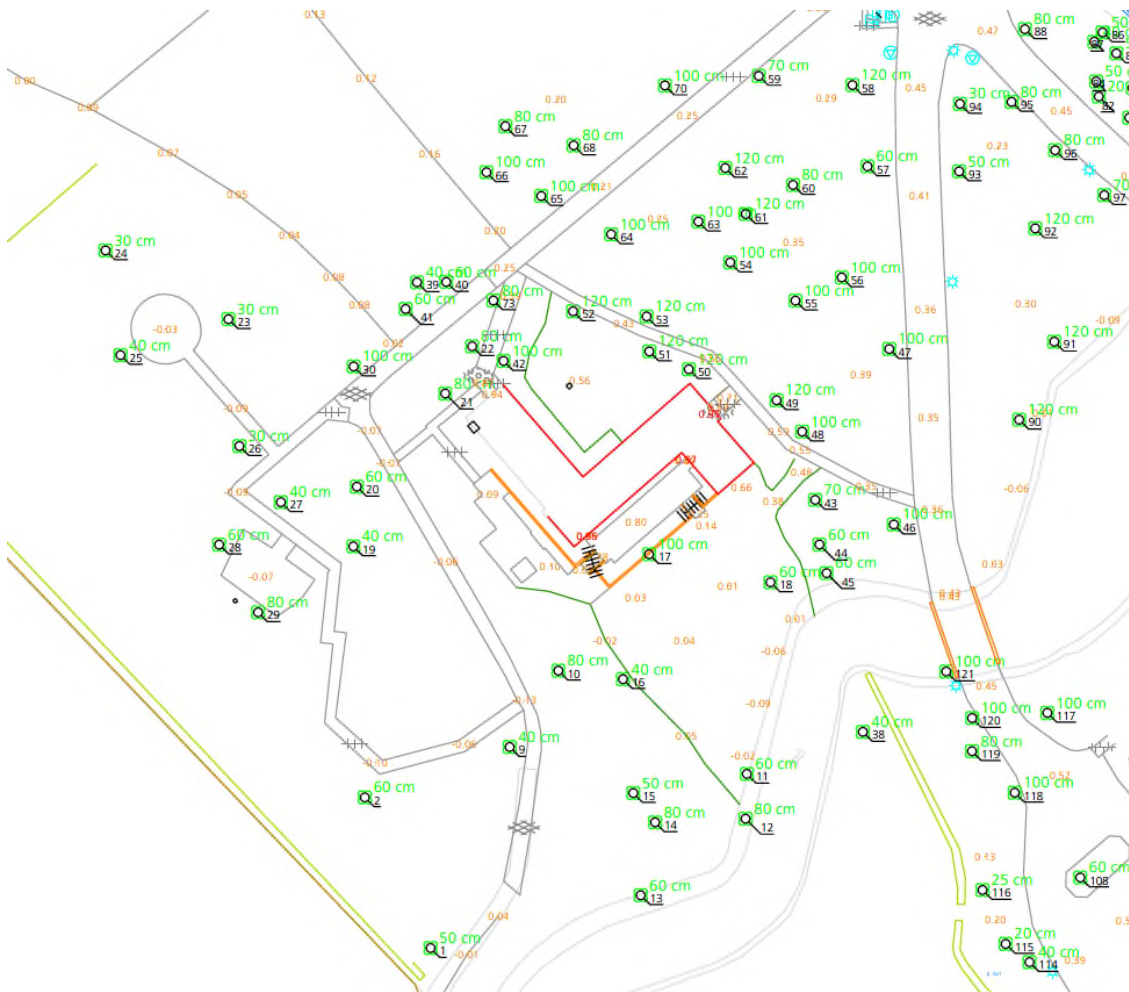
- het openbaar toegankelijk maken van de buitenplaats, het versterken van natuurwaarden en het toevoegen van woningbouw past bij de gedachte van provinciaal beleid 'behoud door ontwikkeling';
- uit de integrale afweging zijn de uitbreiding van het hoofdgebouw en de bungalowlocatie als voorkeurslocaties bepaald;
- een toename van 102 woningen (waarvan een groot deel in de sociale sector) past binnen het provinciaal woonbeleid;
- de natuurwaarden kunnen worden behouden én versterkt door toepassing van de exclaveringsformule en maatwerk voor de ontwikkeling op de bungalowlocatie. Er kan circa 600 m² aan natuur binnen het NNN-gebied worden toegevoegd.

Dit beschouwend past de doorontwikkeling van Huize Bijdorp binnen provinciaal beleid en is deze in lijn met de integrale benadering die de provincie hanteert bij gebiedsontwikkeling.

Bijlage 1: Afwegingskader locaties voor ontwikkeling

Aspect	1. Ontwikkeling op Bungalowlocatie	2. Ontwikkeling op locatie Hooiland	3. Ontwikkeling op locatie Grasland	Toelichting
Verkeer	+	+/-	-	Uitgangspunt is dat verkeersontsluiting over de buitenplaats komt te lopen. Bij alle varianten wordt het verkeer via het Parkbos geleid. Bij locatie 1 en 2 zal er geen extra verkeer via deelgebied Klooster en boerderij worden toegevoegd. Ter plaatse van locatie 1 is momenteel al verkeersontsluiting aanwezig. De locatie 1 sluit het beste aan op de aanwezige infrastructuur. Voor locatie 2 en 3 dient extra infrastructuur (verharding) naar en op het Hooiland aangelegd worden.
Geluid	+	+/-	-	Effecten voor geluid worden gegenereerd door verkeersbewegingen (wegverkeerlawaaï). Bij alle varianten wordt het verkeer via het Parkbos geleid. Bij locatie 1, 2 en 3 zal er geen extra verkeer via deelgebied Klooster en / boerderij worden toegevoegd. Ter plaatse van locatie 1 is momenteel al verkeersontsluiting aanwezig en zullen de effecten voor geluid op de omgeving het minst zijn. De ontwikkeling van locatie 1 dient wel op gepaste afstand van Veurseweg plaats te vinden.
Luchtkwaliteit	+/-	+/-	+/-	Luchtkwaliteit valt onder regeling 'niet in betekende mate' (NIBM-toets). Luchtkwaliteit wordt relevant als het gaat om grote ontwikkelingen van +1000 woningen.
Stikstof	+/-	+/-	+/-	Stikstof wordt onderzocht op basis van het programma. Onderzoek moet uitwijzen of wel/geen significante stikstofdepositie op omliggende Natura-2000 gebieden aanwezig is. Uitgangspunt nu is dat het programma op bungalow, grasland en hooiland ongeveer gelijk is. Dit leidt niet tot verschillende effecten.
Externe veiligheid en milieuhinder	+/-	+/-	+/-	Op basis van www.risicokaart.nl : er zijn geen risico-objecten aanwezig waar het plan rekening mee moet houden.
Bodem	+	+/-	+/-	Er is enkel effect op gronden waar gebouwd gaat worden. Momenteel is er geen informatie beschikbaar over bodem om een (uitgebreide) afweging te kunnen maken. Wel wordt op de locatie 1 gebouwd ter plaatse van de bungalow. Deze gronden zijn vanuit bodemkwaliteit al geschikt voor beoogde gebruik.
Cultuurhistorie en landschap	+/-	+/-	-	Op locatie 3 zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden aanwezig die behouden moeten blijven (zichtlijn van hoofdgebouw naar Vliet). Deze zijn niet aanwezig op locatie 1 en 2. Ter plaatse van locatie 1 wordt de bungalow verwijderd en nieuwe woningen gerealiseerd. De bungalow heeft geen cultuurhistorische waarden waardoor dit niet leidt tot een negatief effect.
Archeologie	+/-	+/-	-	Op locatie 3 zijn archeologische waarden aanwezig die behouden moeten blijven (Limes). Deze zijn niet aanwezig op locatie 1 en 2.
Natuur	+	-	+	Ontwikkelingen betekenen voor iedere locatie dat er een effect is voor natuur en NNN. Locatie 2 en 3 worden aangemerkt al locaties met de meeste potentiële natuurwaarden. Geen ontwikkeling op deze gebieden betekent dat de natuurwaarden en ecologische samenhang zullen worden versterkt. Op locatie 1 zijn de natuurwaarden in mindere mate aanwezig vanwege de bestaande bungalow en aanwezige verharding. Negatief effect op natuur is op locatie 1 het minst waardoor deze locatie het de beste score heeft.

Bijlage 2: Overzicht bomen (nummer, soorten en diameter stam)



Boomnummer	soortnaam	Boomnr.	soortnaam	Boomnr.	soortnaam	Boomnr.	soortnaam
1	Es	20	Wilg	41	Metasequoia	54	Inheemse eik
2	Berk	21	Metasequoia	42	Metasequoia	57	Linde
9	Berk	22	Metasequoia	43	Beuk	58	Inheemse eik
10	Inheemse eik	23	Beuk	44	Beuk	59	Beuk
11	Inheemse eik	24	Linde	45	Inheemse eik	60	Inheemse eik
12	Inheemse eik	25	Berk	46	Beuk	61	Inheemse eik
13	Beuk	26	Wilg	47	Linde	62	Beuk
14	Pinus nigra	27	Berk	48	Beuk	63	Inheemse eik
15	Pinus nigra	28	Esdoorn	49	Beuk	64	Beuk
16	Beuk	29	Berk	50	Beuk	73	Metasequoia
17	Inheemse eik	30	Inheemse eik	51	Beuk		
18	Inheemse eik	39	Metasequoia	52	Beuk		
19	Berk	40	Metasequoia	53	Beuk		