

Beeldkwaliteitplan
Buitenplaats
Huize Bijdorp

Opdrachtgever

Congregatie van H. Catharina van Siëna,
Dominicanessen van Voorschoten

Land-id

Barbara van Dijk
Anneriek Simons
Brecht Leseman

I.s.m. ArchitectuurStudio SKA

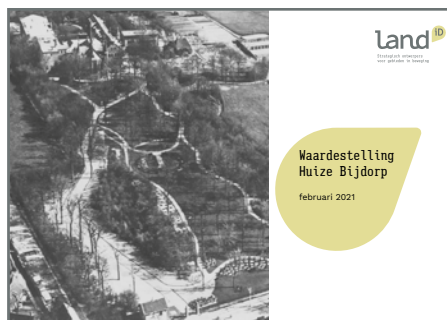
Datum

26 oktober 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	Algemene beeldkwaliteit	62
2. Historie en huidige situatie	7	- Routing en parkeren	62
3. Visie buitenplaats Huize Bijdorp	19	- Kunstwerken	66
4. Beeldkwaliteit	23	- Verlichting en meubilair	67
Visie beeldkwaliteit	23	- Hekwerken en randen	68
Beeldkwaliteit deelgebieden	25	- Verbijzonderingen	70
- Parkbos en ontwikkellocatie bungalow	25		
- Hooiland	36	Bijlagen	72
- Klooster en entreegebied	38	- ID-card Buitenplaats Huize Bijdorp	
- Boerderij, wasserij en nutstuinen	58	- Visualisatie verkaveling	
- Weilanden en Vlietzone	60	ontwikkellocatie bungalow	

Documenten gebruikt in voorbereiding Beeldkwaliteitplan



**Cultuur- en tuinhistorische
waardenstellingen**



**ID-card Huize Bijdorp
Visiedocument Buiten-
plaats Huize Bijdorp**

Ontwikkelingskader Buitenplaats Huize Bijdorp



Beeldkwaliteitplan



Bestemmingsplan

**Een nieuwe buitenplaats,
zowel in visie, functie als
in vorm**

1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan is de leidraad en inspiratiebron voor de herontwikkeling van buitenplaats Huize Bijdorp, gelgen aan de Veurseweg in Voorschoten. Een bijzonder en uniek groen gebied in de kern van Voorschoten waar het kloosterleven, dat zich hier bijna anderhalve eeuw heeft afgespeeld, nog voelbaar is. De geschiedenis van Huize Bijdorp legt een prachtig fundament voor de toekomst.

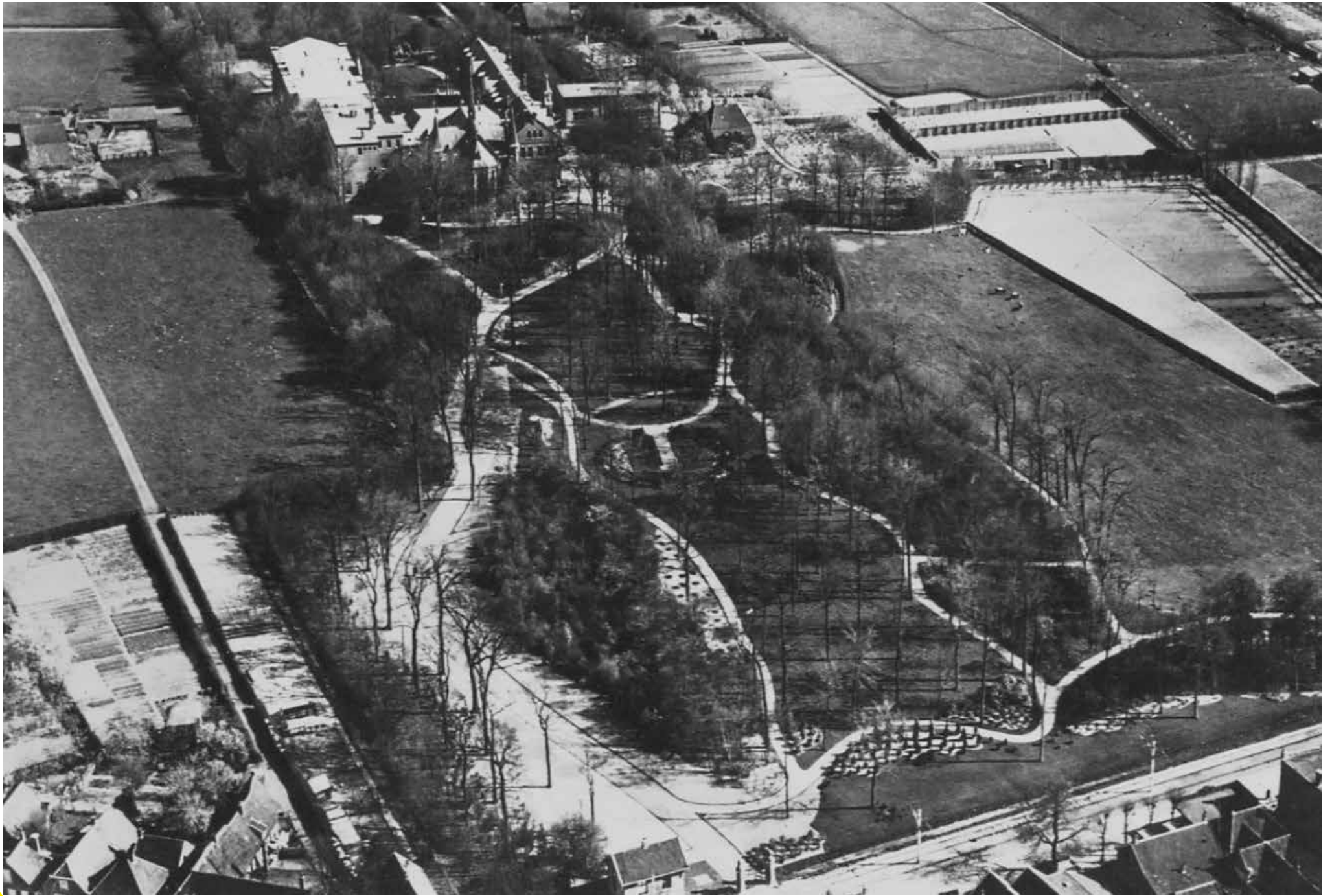
Nu de Congregatie van de H. Catharina van Siena na 145 jaar zijn einde nadert, en daardoor een nieuw gebruik voor Huize Bijdorp zoekt, wordt er wederom een nieuwe laag toegevoegd aan de historie van de buitenplaats. De Congregatie kiest voor het principe behoud door ontwikkeling. Behouden en verbeteren van het bestaande en het toevoegen van nieuwe delen om de buitenplaats Huize Bijdorp vorm te geven.

Het beeldkwaliteitplan voor Huize Bijdorp heeft als doel spelregels en richtlijnen voor de toekomstige ontwikkelingen op en van de buitenplaats vast te leggen. Hiermee borgen we de gewenste beeldkwaliteit van de buitenplaats als een herkenbaar en cultuurhistorisch waardevol geheel: een ensemble met een sterk eigen identiteit van bebouwing, groen-, water-, en ontsluitingsstructuren. De buitenplaats is aangemerkt als landgoedbiotoop en maakt ook deel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Beide werken door in dit

beeldkwaliteitplan. Het visiedocument, de ID-card, het natuurwaardenonderzoek en cultuurhistorische onderzoeken van de bebouwing en de tuin, vormen het startpunt voor toekomstige ontwikkelingen zoals deze zijn beschreven in dit beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan vindt u in het tweede hoofdstuk een beschrijving van de historie, de context van de buitenplaats, aandachtspunten vanuit de uitgevoerde waardestellingen voor het landschapspark en de bebouwing en de uitgangspunten vanuit het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Hoofdstuk 3 beschrijft beknopt de toekomstvisie voor buitenplaats Huize Bijdorp het vertrekpunt voor dit beeldkwaliteitplan. In het vierde hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit voor het landschapspark en de bebouwing beschreven. Hier vindt u de visie op de gewenste beeldkwaliteit en streefbeeld voor de ruimtelijke structuur van de buitenplaats, de beeldkwaliteit voor de algemene thema's zoals bijvoorbeeld ontsluiting en parkeren. Vervolgens worden, per te onderscheiden deelgebied, de specifieke spelregels en richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit voor de buitenruimte en de bebouwing beschreven en verbeeld.



Een buitenplaats met
een rijke historie en
diverse bewoners

2. Historie en huidige situatie

De locatie heeft een rijke geschiedenis als boeren-erf, buitenplaats en klooster. In dit hoofdstuk wordt een beknopte samenvatting gegeven van de tijdslagen, de landschappelijke context en huidige situatie. Voor een uitgebreide historische beschrijving verwijzen we naar de Waardestelling Huize Bijdorp, opgesteld door Land-id in samenwerking met Marinus Kooiman Cultuurhistorische projecten in februari 2021 en het Bouwhistorisch onderzoek van 8 februari 2021, opgesteld door Jan van der Hoeven.

Landschappelijke context

Buitenplaats Huize Bijdorp in Voorschoten ligt in een omgeving die rijk is aan landgoederen en buitenplaatsen, de Landgoederenbiotoop. Deze landgoederenbiotoop ligt op een van de zandige oude strandwallen en -vlaktes langs de Nederlandse kust, al vroeg een aantrekkelijke vestigingslocatie om te wonen. Deze plek blijkt al vroeg in de historie van belang te zijn geweest. Archeologen hebben resten gevonden van het kanaal van Corbulo. Deze werd aangelegd als verbinding tussen de Maas en de Rijn door de Romeinse veldheer Corbulo, voor de bevoorrading van zijn troepen achter de Romeinse Limes. Het is mogelijk dat resten uit de Romeinse tijd aanwezig zijn op de buitenplaats.



De Zuid-Hollandse strandwallen rond 1250, in de cirkel Voorschoten.
Bron: Waardestelling Huize Bijdorp, 9 februari 2020, Land-id

Sinds de middeleeuwen is dit gebied bewoond en in de loop der tijd steeds herkenbaarder geworden aan de lineaire bebouwing langs wegen die als een noord-zuid lint over de zandwallen lopen. Daartussen liggen de natte lage vlaktes met open weidegebied. De Veurseweg ligt op het meest oostelijke strandwallencomplex, ten zuiden is het gebied venig en natter met als afwateringskanaal De Vliet.

Huize Bijdorp is gebouwd op deze overgang, van zand naar veen, met het droge parkbos aan de weg-zijde en de open weilanden in het natte veenlandschap. Aan de zuidzijde had men via de Vliet toegang over het water naar de Oude Rijn en de Schie. Destijds lag de buitenplaats in een open weidegebied, tegenwoordig

is het een groene enclave in de bebouwde kom van Voorschoten. Een schakel in het NNN-gebied van de groene landgoederen, zie hiervoor pagina 15.

In de historische ontwikkeling van de huidige buitenplaats zijn vier kenmerkende periodes te onderscheiden, zoals omschreven in de Waardenstelling. De vier periodes zijn hieronder omschreven. De afbeeldingen op de volgende pagina zijn afkomstig uit de Cultuurhistorische Waardstelling en zijn gebaseerd op de beschikbare (historische) kaarten uit iedere periode.

Middeleeuwse hofstede (Nieuwe tijd tot 1643)

In de Middeleeuwen bestond Huize Bijdorp nog niet. De gronden die de latere buitenplaats zouden omvatten, behoorden bij het kasteel Ter Lips, een leengoed van de graven van Holland. In de 16de eeuw, lag op het terrein van het huidige Bijdorp een hofstede. Vermoedelijk was de functie van het bezit toen geheel agrarisch; mogelijk werd er ook periodiek gejaagd.

De Vliet is waarschijnlijk eind 12^{de} of begin 13^{de} eeuw gegraven als afwateringskanaal voor de aangrenzende veengebieden en als scheepvaartverbinding tussen de Oude Rijn en de Schie.

De buitenplaats met baroktuin (1643-1793)

De buitenplaats is inmiddels Bijdorp genoemd, naar de ligging vlakbij het dorp Voorschoten en de familienaam

van de nieuwe eigenaar. De nieuwe eigenaren gingen verder met het ontwikkelen van de buitenplaats. Zij lieten het nog aanwezige toegangshek aan de Veurseweg neerzetten en ook werden twee tuinpaviljoens gebouwd. Boerderijen werden, vaak door rijke stedelingen uitgebreid tot buitenplaats, ook werden nieuwe buitens gesticht. De tuin kende een formele en strakke inrichting, kenmerkend voor die tijd.

Ontwikkeling naar landschapstuin (1793 tot 1875)

De (Engelse) landschapsstijl begon eind 18^{de} eeuw op te komen in Nederland. Niet langer werd een strakke, symmetrische indeling nagestreefd in de tuin- en parkaanleg. Als ideaal werd nu een natuurlijk ogend, romantisch landschap gezien, met afwisseling tussen hoog en laag, open en gesloten, nat en droog. De buitenplaats wisselde weer van eigenaar en deze liet een bescheiden landschapspark aanleggen, met beboomde percelen, grasland en paden met gebogen tracé. De gronden richting de Vliet bleven in gebruik als grasland, moestuin en boomgaard. Op de grens van hoog en laag is een slingervijver gegraven.

Van buitenplaats naar kloosterleven (vanaf 1875)

In 1876 werd Bijdorp verkocht aan de Congregatie van de Heilige Catharina van Siena, Zusters Dominicanessen van Voorschoten. Het landhuis kreeg de functie van klooster. In het landhuis werd een pensionaat (meisjes-

school/internaat) opgericht voor 'jonge juffrouwen van deftige stand om ze een beschaafde en godsdienstige opleiding te geven'. De kapel werd gebouwd evenals de twee vleugels aan weerszijden van de kapel. De nieuwste delen van het gebouw zijn grotendeels op lager maaiveld gebouwd, en hebben daardoor een plint die ze gesloten maakt naar de openbare ruimte toe, er is geen directere relatie tussen buiten en binnen. Vanaf de jaren '20 van de 20ste eeuw transformeerde de buitenplaats verder naar een instellingsterrein. Er kwamen dienstgebouwen en agrarische gebouwen bij en de buitenplaats was zo goed als zelfvoorzienend.

Historische ontwikkeling Buitenplaats Huize Bijdorp

ca.
1615



ca.
1700



ca.
1820



heden



Bron afbeeldingen: Waardenstelling Huize Bijdorp, 9 februari 2021 door Land-id

Huidige situatie (bebouwings-, groen-, en waterstuctuur)



Huidige situatie

In de jaren 30 begon Voorschoten uit te breiden tussen de Schoolstraat en het station. Na WOII gingen de uitbreidingen verder, ook aan de zuid- en de oostkant van het oude dorp. Het grootste deel van de bebouwde kom van Voorschoten bestaat inmiddels uit na 1945 tot stand gekomen woonwijken. Gesitueerd tussen de Veurseweg en de Vliet is Bijdorp nu een groene enclave in een verder grotendeels bebouwde omgeving.

De buitenplaats is gedurende de kloosterperiode meer afgescheiden van de omgeving. Na het sluiten van de school Huize Bijdorp en het ontwikkelen van de zorgfunctie werd de buitenplaats steeds minder publiek en uiteindelijk niet meer openbaar toegankelijk. Het dichte groen maakt het gebied meer ingetogen en zorgt voor meer privacy voor de zusters. In de hof tussen de gebouwen zijn hoogteverschillen aangebracht om de tuinen te laten aansluiten op de hoger gelegen gebouwen. Die versterkt het gevoel van afstand tussen de gebouwen en de openbare ruimte.

De oorspronkelijke landschapsstructuur en ruimtelijke relatie met de omgeving, Veurseweg en water is nog goed leesbaar. Het park en vroegere landhuis presenteerde zich van origine aan de Veurseweg, vroeger Heerweg en in mindere mate met een

vroeger paviljoen ook aan de Vliet. De oorspronkelijke ontwerpgedachte van presentatie naar de wegzijde met bijzondere entreepoort, paviljoens en open zicht naar het kloostercomplex is niet meer herkenbaar. De bosrand is dichtgegroeid, het park scheidt zich af van de wegzijde, maar is nog herkenbaar aan de markante entreepoort. De presentatie aan de Vliet is nog enigszins herkenbaar door de openheid van het weidelandschap tussen de verdichte woonwijken. De zichtlijn uit de barokke periode op het landhuis vanaf de weg is onderbroken door dicht bos. De zichtlijn vanuit het landhuis richting weilanden en de Vliet is verdwenen door de doorsnijding van de Valkeweg, en door de aangebouwde vleugels in de tweede helft van de vorige eeuw. Of deze zichtlijn tot de Vliet liep of al eerder werd doorbroken door tuinen is niet duidelijk.

De omvang van de buitenplaats is nagenoeg gelijk aan de uitbreiding in 1793, echter is het zuidelijke veenweidegebied in de jaren '90 bebouwd als woonwijk.

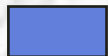
De ruimtelijk-functionele relatie tussen park en landschap, historische hoofdstructuren en inrichting van de buitenplaats zijn niet meer gaaf, maar nog duidelijk herkenbaar en grotendeels aanwezig.

Waarderingskaart

Voor zowel het landschapspark als de bebouwing hebben in het kader van de ontwikkelingen voor Huize Bijdorp waardestellende onderzoeken plaats gevonden.
Voor nadere informatie en onderbouwing verwijzen wij naar beide onderzoeken: Waardenstelling Huize Bijdorp, Land-id, februari 2021 en Bouwkundige waardenstelling, Jan van der Hoeve, 9 februari 2021.

omsloten open ruimte

zichtlijnen



Hoge waarde:

De structuur of element is goed herkenbaar, (relatief) gaaf aanwezig en van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van de aanleg.



Positieve waarde:

Draagt bij aan de herkenbaarheid uit een bepaalde tijdsperiode, maar is niet gaaf aanwezig of de samenhang is verstoord. Van belang voor de structuur en/of betekenis van de aanleg.



Indifferente waarde:

Van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van de aanleg.



Huidig gebouw

Voor waardering zie Waardenstelling gebouwen

Bron: Waardenstelling Huize Bijdorp, 9 februari 2021 door Land-id

Cultuurhistorische Waardenstellingen

In oktober 2019 heeft het college van B en W van de gemeente Voorschoten Huize Bijdorp aangemerkt als een gemeentelijk monument. Huize Bijdorp is van vanwege zijn ‘ stedenbouwkundige, landschappelijke, architectonische cultuurhistorische en ensemblewaarde voor de gemeente van algemeen belang.

Waardenstelling landschapspark Huize Bijdorp

Buitenplaats Huize Bijdorp is van hoge waarde in de context van de geografische ontwikkeling met nederzettingen aan de Vliet en de daaropvolgende culturele ontwikkeling in de 17e eeuw tot de landgoederenzone. Huize Bijdorp is onder meer onderdeel van de Landgoederenbiotoop van de Provincie Zuid-Holland. De hoofdstructuren met park en verkavelingscontour uit de 17e, 18e en 19e eeuw zijn nog grotendeels intact en herkenbaar in het landschap. Doordat deze stabiel zijn gebleven door de eeuwen heen, zijn de hoofdstructuren van **hoge waarde**.

Naast de waarde als landgoed/buitenplaats heeft Bijdorp een bijzondere ontwikkeling tot klooster doorgemaakt in de afgelopen 145 jaar. Deze ontwikkeling heeft relatief weinig bijgedragen aan de tuin en landschapswaarden. De gebouwen met vele uitbreidingen voor huisvesting en onderwijs waren leidend, de tuinen werden hierop aangepast. De waarde van de kloosterperiode komt vooral tot uitdrukking in de

gebouwen en gebruiksgeschiedenis, de sociaal-historische en religieuze waarde. De zichtbare historie van ontwikkeling naar klooster is tot op heden goed herkenbaar en is grotendeels van **positieve waarde**.

Buitenplaats Huize Bijdorp heeft een grote ensemblewaarde in relatie met het omliggende landschap. Gesitueerd tussen de Veurseweg en de Vliet is Bijdorp nu een groene enclave in een verder grotendeels bebouwde omgeving. Een belangrijk en zichtbaar element in de landgoederenzone. Deze ruimtelijk-functionelerelatie tussen park en landschap, historische hoofdstructuren en inrichting van de buitenplaats zijn niet meer gaaf, maar nog duidelijk herkenbaar en grotendeels aanwezig. De landschappelijke situering van Bijdorp is van **hoge waarde**.

Aanbeveling en toekomstperspectief

Kenmerkend voor de buitenplaats is de voortgaande ontwikkeling. Iedere tijd heeft zijn sporen nagelaten en dit maakt het een interessante locatie met vele lagen. De verdere ontwikkeling naar buitenplaats met woonfunctie kan een interessante nieuwe gebruikslaag vormen en biedt een kans voor een impuls voor het gehele gebied.

De hoog gewaardeerde gebieden als de originele verkavelings- en bosstructuren, weiden en het landschapspark zijn een belangrijk karakter van de

buitenplaats. Deze gebieden en lijnen kunnen versterkt worden. Het ensemble van nutstuinen en boerderij neemt hierbij een bijzondere plaats in voor het verhaal van zelfvoorzienendheid. Versterking van deze waarden is aanbevolen.

Ontwikkelingen in positief gewaardeerde gebieden zijn mogelijk, maar dienen terughoudend te zijn. Belangrijk is de ontwikkelingen te toetsen aan het ruimtelijke karakter van de plek. Door deze ruimtelijke structuren in acht te nemen is ruimte om een nieuwe laag toe te voegen passend bij het karakter van de buitenplaats.

Bouwhistorische waardenstelling

Voor de waardestelling van de gebouwen heeft een classificatie van waarden plaats gevonden van de samenstellende delen van de gebouwen. Dit is gedaan voor de hoofdgebouwen van het kloostergebouw, die getransformeerd worden naar nieuwe functies. In dit beeldkwaliteitplan worden geen spelregels en richtlijnen meegegeven voor de monumentale bebouwing. De toetsing en ontwikkelingen van de bouwplannen volgt een eigen beoordelingsproces met de monumentencommissie. Afstemming tussen de ontwikkeling van deze bouwplannen en dit beeldkwaliteitplan is uiteraard van belang bij de inrichting van de buitenruimtes, overgangen etc.

Huidige situatie - deelgebieden en natuurdoeltypes



Parkbos
Park- en stinzenbos



Hooiland
Schraal grasland



Weilanden
kruiden- en faunarijk grasland



Natuur Netwerk Nederland

De functieverandering van de buitenplaats van een gesloten gebied, naar een openbaar parkgebied met bewoning heeft mogelijk een effect op de aanwezige natuurwaarden in de groenstructuur en rondom de gebouwen. Het plangebied ligt niet in Natura 2000 gebied, maar wel in NNN-gebied. Hierdoor zijn aan exclavering voor nieuwbouw strikte voorwaarden verbonden in de functieaanduiding 'wonen' binnen de enkelbestemming 'Natuur'. Hier moet in de verkaveling en inpassing van nieuwbouw op met name de bungalowlocatie aandacht aan worden besteed, zodat bestaande natuurwaarden behouden blijven.

Buitenplaats Huize Bijdorp is een geschikt leefgebied voor een groot aantal diersoorten. Dit door de variatie en aanwezigheid van verschillende biotopen zoals bos, water, weides, tuinen en bebouwing. De buitenplaats is door de provincie Zuid Holland aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, het NNN. In de omgevingsverordening van de Provincie Zuid Holland is dit gebied aangeduid als 'Nog om te vormen naar natuur'. De na te streven natuurdoeltypen zijn nog niet vastgesteld, maar er is een analyse uitgevoerd door Antea van de bestaande natuurwaarden. De hieruit volgende natuurdoeltypen nemen we voor nu als uitgangspunt. Deze zijn richtinggevend voor het toekomstige beheer en aanleg van de groen- en waterstructuren van de buitenplaats. Voor de Buitenplaats Huize Bijdorp zijn de onderstaande natuurdoeltypen relevant:

Parkbos

Het parkbos wordt 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. Dit vormt nu al een geschikt biotoop van allerlei fauna. Rondom de huidige Bungalow is er weinig floristische waarde, door het gebruik en de aanwezige uitheemse soorten. Er liggen kansen om stinzenflora en struikvegetatie te ontwikkelen. Hierbij hoort het natuurdoeltype en park- en stinzenbos (beheertype N17.03).

Hooiland

Het Hooiland is gelegen op de ondergrond van de voormalige strandwal, en heeft een zandige ondergrond. Het extensieve beheer heeft geleid 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 schraal grasland (beheertype N11.01) Er zijn kansen voor mantel-zoomvegetaties op de overgang naar het parkbos.

Weilanden

Voor het perceel Grasland zijn de floristische poten-

ties beperkt door de voedselrijkdom en natte bodem. Er is vooral meerwaarde te bereiken in de vorm van meer structuurvariatie tussen gemaaide en ongemaaide delen, binnen het beheertype Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02). Er liggen kansen voor ecologische samenhangen tussen graslanden en aangrenzende houtsingels.

Algemene uitgangspunten

Om de buitenplaats geschikter te maken voor flora en fauna en de biodiversiteit te vergroten zijn de volgende maatregelen mogelijk:

- zorg voor voldoende foerageergebied voor algemene broedvogels en kleine zoogdieren zoals hagen, struweelbeplantingen, besdragende beplantingen, bomen;
- maak nest- en broedgelegenheden voor algemene broedvogels en kleine zoogdieren, zowel in de groenstructuren als de bebouwing;
- zorg voor geschikte verblijfsplaatsen aan vleermuizen en roofvogels in zowel de oudbouw als de nieuwbouw en zorg voor aansluitende foerageergebieden;
- zorg voor geschikt voortplantingswater met aansluitend landbiotoop voor amfibieën.
- Door buiten het broedseizoen te werken en aanvullende maatregelen te nemen is overmatige verstoring te voorkomen.



Leidraad en uitgangspunten voor beeldkwaliteit

**De ontwikkelgeschiedenis van Buitenplaats Huize Bijdorp is op een aantal plekken goed leesbaar. De overlap tussen de verschillende tijdslagen is een waardevol kenmerk van de buitenplaats en dient zoveel als mogelijk te worden behouden. De voorzie-
ne toekomst van het gebied geeft een gelegenheid om verloren onderdelen te herstellen. Als laatste is er ruimte om een nieuwe, eigentijdse tijdslaag toe te voegen en nieuwe kwaliteiten te ontwikkelen.**

In de waardenstellingen is onderscheid gemaakt in objecten en gebieden met hoge waarde, positieve waarde en indifferente waarde. Deze indicaties sturen de mogelijkheden voor ontwikkeling van deze elementen. Enkele gebouwdelen vertegenwoordigen minder architectonische waarde en dragen beperkt bij aan een sterk ensemble, zoals het voormalig meisjespensioonaat. In het beeldkwaliteitsplan is de mogelijkheid om dit gebouwdeel te amoveren en op een andere plek een nieuwe vleugel te bouwen als uitgangspunt genomen.

In de recentste ontwikkelfase van de buitenplaats als klooster met school en zorginstelling is de buitenplaats deels naar binnen gekeerd. De recentere toevoegingen aan het gebouw hebben om die reden zeer beperkt een relatie naar het omliggende landschap en Voorschoten. De fundamenten voor de buitenplaats om zich te open

naar de omgeving te richten liggen er in de oorspronkelijke landschapsstructuur, deze kan dus worden hersteld. Voor de gebouwen die geschikt zijn voor hergebruik is het de uitdaging om de architectonische kwaliteiten te behouden, maar de functionele relatie met de omgeving te herstellen.

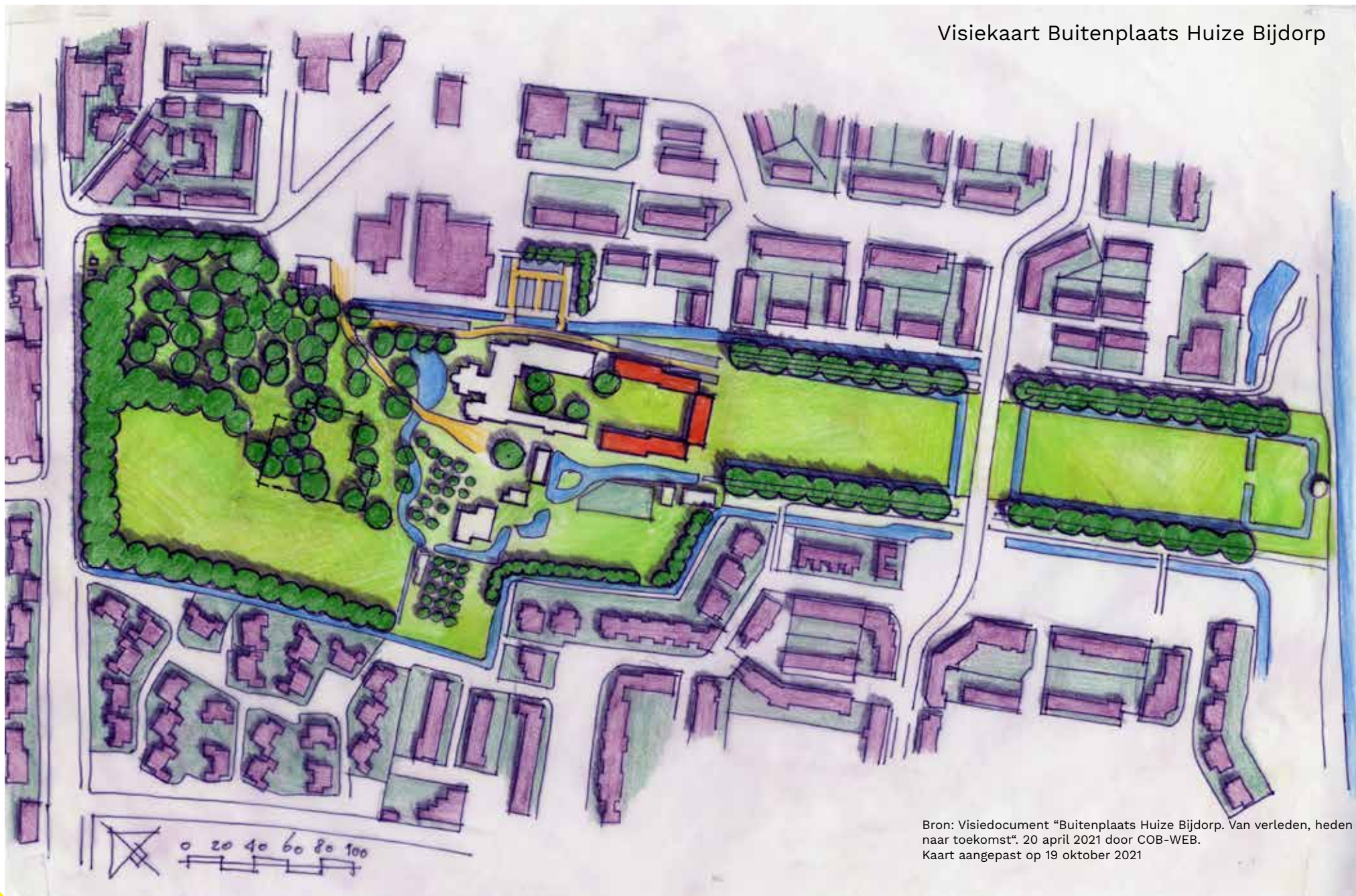
In het gebiedsprofiel Duin Horst en Weide staat de ambitie benoemd om de kwaliteit van bestaande buitenplaatsen als ensembles te behouden, herstellen en ontwikkelen. Op basis van de onderzoeken zijn een hiervoor een aantal uitgangspunten geformuleerd die in het beeldkwaliteitsplan worden toegepast:

- **Behoud** gebouwdelen met hoge architectonische waarde. Functieverandering wordt zorgvuldig ingepast en vormgegeven met aandacht voor bestaande kwaliteiten als materiaal- en kleurgebruik, geleding van de gevel en ornamenten.
- **Behoud** de structuur en kwaliteit van de verschillende tijdslagen van gebouw en landschap. Neem dit als uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen. Denk hierbij aan het zicht op de kapel aan de slingervijver en de openheid van het hooiland
- **Herstel en versterk** de bestaande gebouwde structuur van buitenplaats door amoveren van gebouwdelen en toevoegen van nieuwbouw in het

kloostergebied en op de bungalowlocatie.

- Nieuwbouw houdt rekening met massa, vormgeving, bouwstijl en detaillering van de omliggende bebouwing.
- **Herstel** de landschappelijke structuren met positieve waarde, zodat deze optimaal bijdragen aan de beleving van het gebied als buitenplaats, de relatie met de omgeving herstellen en de natuurwaarden behouden of verder ontwikkelen. Denk hierbij aan achterstallig onderhoud van de randen van de buitenplaats, de oprijlaan met poort aan de Veurseweg en de lange oost-west georiënteerde lanen vanaf de Vliet
- **Ontwikkel** de gebiedsidentiteit rondom de bungalowlocatie, aansluitend bij de identiteit van de overige bijgebouwen op de buitenplaats.
- **Ontwikkel** de nieuwe gebouwen en structuren in lijn met de bestaande structuur in het gebied: behoud en/of versterk zichtlijnen naar het park en de Vliet, ontwikkel bebouwing binnen de contouren die het gebied aangeven. Zorg voor met het aansluiten op de gebiedskarakteristiek voor een goede inpassing.
- **Ontwikkel** natuur en biodiversiteit volgens de gestelde natuurdoeltypen van het Natuurnetwerk voor het hooiland, de weilanden en het parkbos en voeg daarmee een nieuw groene tijdslaag toe aan de buitenplaats.

Visiekaart Buitenplaats Huize Bijdorp



Bron: Visiedocument "Buitenplaats Huize Bijdorp. Van verleden, heden naar toekomst". 20 april 2021 door COB-WEB.
Kaart aangepast op 19 oktober 2021

3. Visie buitenplaats Huize Bijdorp

‘Huize Bijdorp wordt een levendige en gastvrije community’

In de visie op de herontwikkeling van buitenplaats Huize Bijdorp biedt deze stilte, rust, bezinning, zorg voor elkaar, gezamenlijkheid, naastenliefde en gastvrijheid. Zowel voor de huidige als de nieuwe bewoners, gebruikers en bezoekers van Huize Bijdorp. Er wordt nieuwe bebouwing toegevoegd om de buitenplaats toekomstbestendig te maken en meer mensen een plek te geven om hier te kunnen wonen.

De kern van de bebouwing manifesteert zich als een landhuis op de buitenplaats en wordt omringd door ondersteunende bebouwing die hieraan ondergeschikt is. De kern blijft het kloostergebouw, dat wordt uitgebreid met nieuwe vleugels voor appartementen. Op de locatie van de bungalow, die wordt verwijderd, komen gezinswoningen.

Park, landschap en bebouwing vormen een op elkaar afgestemd geheel. Duurzaamheid, in de breedste zin van het woord, is hier een vanzelfsprekendheid. De zusters hebben hier decennia zelfvoorzienend geleefd, in harmonie met de natuur. De ontwikkeling van de buitenplaats moet dan ook garant staan voor duurzaam behoud van het geheel. Duurzaamheid komt in alle vormen terug; de biodiversiteit bevorderen,

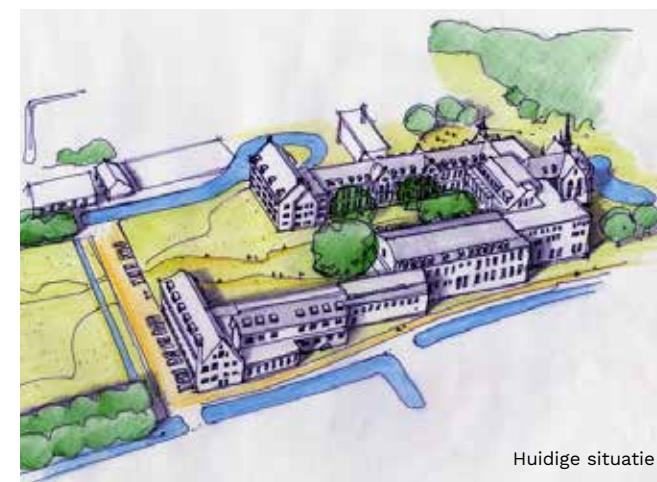
behoud van de historische waarden, natuurinclusief bouwen, maar ook door er een solide exploitatie die garant staat voor de instandhouding van de buitenplaats op de langere termijn. De ontwikkeling vormt dus een evenwicht tussen de bestaande kwaliteiten, de waarden van de zusters die terugkomen in de functies, en die in staat is de exploitatie van de buitenplaats duurzaam te dragen.

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 NNN-netwerk. Dat betekent de groene kwaliteiten, die er al zijn, versterken door middel van het vergroten van de biodiversiteit en natuurbeleving. De productieve kant weer invullen door voedsel op het land te verbouwen. Wonen en zorg in voldoende mate terugbrengen 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.

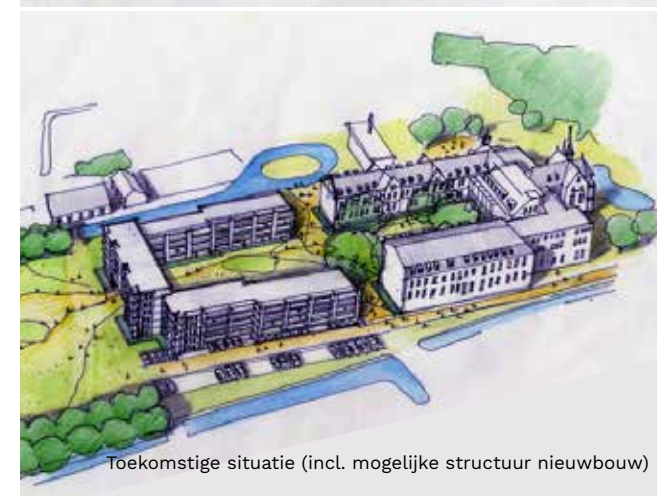


Bron: Visiedocument "Buitenplaats Huize Bijdorp. Van verleden, heden naar toekomst". 20 april 2021 door COB-WEB.

Impressies nieuwbouw kloostercomplex



Huidige situatie



Toekomstige situatie (incl. mogelijke structuur nieuwbouw)

Deelgebieden uitwerking beeldkwaliteit



De buitenplaats kan worden getypeerd in drie hoofdbieden:

- **Het Parkbos en hooiland.** Dit is de entree-zijde van de buitenplaats, een rustig en lommerrijk gebied onder de oude bomen. Het ademt de landgoedsfeer, met verscholen in het parkbos aan de rand van het hooiland nieuwe innovatieve woningen. Steek je de slingervijver over dan kom je in het kloostergebied.
- In **het klooster en rondom de boerderij** is het levendig en uitnodigend. Hier is ruimte om te wonen voor diverse doelgroepen, zorgfuncties, er komt een kleinschalige horecavoorziening, maatschappelijke functies, kun je de boerderij en tuinen bezoeken.

In de binnentuin van het klooster is het rustiger en is het onderscheid van de nieuwe en oude architectuur goed zichtbaar. De **nutstuinen en boerderij** hebben een informelere en lossere uitstraling dan het 'strengere' kloostergebouw. Maar ook met veel bedrijvigheid, hier kun je in de tuin helpen of bij de wasserij op het terras zitten. De entree zone vormt het hart waar het klooster en de boerderij elkaar ontmoeten.

- Het gebied van de **open weilanden richting de Vlietzone** is een heerlijk rustige plek voor een langere wandeling langs de lange en oude historische lijnen van de hakhoutlanen naar de Vliet. Aan het water staat een nieuw theepaviljoen om neer te strijken en een informatiebord over het Kanaal van Corbulo. De weilanden hebben een natuurlijke uitstraling. Langs de Vliet kan de wandeling worden doorgezet omdat verbinding is gemaakt door de aanleg van nieuwe bruggen. Het landgoed is openbaar toegankelijk en verbonden met buiten.

Streefbeeld ruimtelijke hoofdstructuur



Legenda

- Groenstructuur
- Hakhoutranden
- Parkbos
- Hooiland
- Boerderij en nutstuinen
- Boomgaarden
- Weilanden
- Sier- en bloemperken
- Binnentuinen
- Slingervijver
- Sloten

- Bebouwing**
- Bestaande te behouden bebouwing
- Contour nieuwbouw bungalowterrein
- Contour nieuwbouw kloosterterrein
- Mogelijk nieuw object (theekoepel)
- Zichten

- P **Ontsluiting**
- P Parkeren
- Hoofdroute en laanentree
- Overige wegen
- Wandelpaden parkbos
- Nieuwe toegangen realiseren

**‘Nieuw elan voor
buitenplaats Huize
Bijdorp’**

4. Beeldkwaliteit

Inleiding

Het herkenbaar zijn en blijven van de buitenplaats als een evenwichtig en samenhangend ensemble van bebouwing, landschappelijke structuren en gebruik vormt de basis voor de spelregels en richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitplan vormt samen met de visie op de toekomstige ontwikkeling van het landgoed, cultuurhistorische waardenstelling, bouwhistorisch onderzoek en beoogde natuurdoeltypen het vertrekpunt voor de uitwerking van de inrichtingsplannen van het landschapspark en de bebouwing. Het beeldkwaliteitplan legt de gewenste uitstraling en ruimtelijke kwaliteit vast van de bebouwing en de landschappelijke structuur. Het is de basis voor een samenhangende ontwikkeling en waakt voor ad-hoc wijzigingen die niet passen bij de ensemblewaarden.

Visie op de beeldkwaliteit

Buitenplaats Huize Bijdorp gaat een nieuwe toekomst tegemoet. Dit betekent dat er wederom een nieuwe tijdslaag wordt toegevoegd aan de ontwikkelingsgeschiedenis van de buitenplaats. Wisseling van gebruikers, aanpassingen en transformaties op de buiten-

plaats zijn kenmerkend voor Huize Bijdorp en mogen zichtbaar en herkenbaar zijn.

Herkenbare hoofdindeling

In de visie op de beeldkwaliteit van de buitenplaats is de driedeling van parkbos en hooiland, klooster en boerderij en de weilanden leidend. Deze driedeling moet altijd herkenbaar blijven. Deze indeling is immers geënt op de landschappelijke ondergrond: van hoger gelegen strandwal met zandige gronden naar het lager gelegen nattere veengebied en de positionering van de oorspronkelijke buitenplaats op de overgang tussen beide. De groen- en waterstructuren zorgen voor de verbinding en samenhang. Behouden, herstellen en versterken van deze oorspronkelijke structuren wordt nagestreefd.

Binnen de driedeling is vervolgens een onderscheid te maken in verschillende ruimtelijke en functionele eenheden. Dit zijn herkenbare deelgebieden met ieder een eigen gebruik, ruimtelijke opbouw, sfeer en uitstraling. Elk deelgebied heeft dan ook zijn eigen set met spelregels en richtlijnen. Samenhang en herken-

baarheid als totaal ensemble van de buitenplaats is uiteraard uitgangspunt. Een set van generieke spelregels is altijd van toepassing.

Oud en nieuw

Het mozaïek van de verschillende tijdslagen op de buitenplaats, in architectuur en inrichting van de buitenruimte, vormt het inspirerend en richtinggevend beeld. Het streefbeeld voor de toekomst richt zich enerzijds op het behouden en herstellen van kenmerkende historische structuren, zodat de herkenbaarheid en leesbaarheid van de buitenplaats versterkt wordt. Dan kan het gaan om het herstellen en versterken van bijvoorbeeld de oorspronkelijke slingerende paden in het parkbos, groenstructuren, zichtlijnen of de theekoepel aan de Vliet. Verschillende tijdslagen blijven naast elkaar bestaan en in hun waarde gelaten. Anderzijds richt het streefbeeld op het toevoegen van een nieuwe tijdslaag: het ontwikkelen van een openbaar toegankelijk gebied waar gewoond en gerecreëerd kan worden naar de maatstaven van deze tijd.

Voor de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing, die omgevormd wordt naar een nieuw functioneel gebruik, geldt dat te allen tijden de oorspronkelijke en karakteristieke kenmerken van de bebouwing herkenbaar blijven. Nieuwe toevoegingen mogen wel zichtbaar nieuw zijn maar moeten zich goed verhouden tot de karakteristieke architectuur van het betreffende gebouw. Het uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek biedt daarvoor een handvat.

Nieuwbouw mag zich onderscheiden van de bestaande bebouwing zodat de tijdperiode leesbaar wordt voor de toekomst. De nieuwbouw, gespiegeld aan de oudbouw van het hoofdgebouw van het kloostercomplex, is geïnspireerd op de aansluitende oudbouw en krijgt een hedendaagse uitstraling. De huidige geslotenheid van de kloosterbebouwing naar zijn omgeving wordt doorbroken. De nieuwe functies in de bestaande gebouwen en in de te realiseren nieuwbouw van het klooster krijgen gaan contact maken met de groene omgeving.

De nieuwe woningen in het parkbos, ter vervanging van de bestaande bungalow, liggen verscholen en teruggetrokken, de parkbosrand wordt hersteld. Deze woningen vormen een onderdeel van het parkbos en hebben een natuurlijke uitstraling. Het zijn daarmee bijzondere en unieke toevoegingen aan de buitenplaats. De woningen krijgen geen tuin, maar een beperkte met de woningen meeontworpen priveruimte. Daarmee zijn ze wezenlijk onderdeel van de buitenplaats, net als de bestaande bijgebouwen.

Cultuurlijk en natuurlijk

Op de buitenplaats zijn cultuurlijke en meer natuurlijke gebieden te onderscheiden. Het Parkbos, het entreegebied en het kloostercomplex hebben een meer formele en cultuurlijke sfeer en uitstraling. Voor de gewenste beeldkwaliteit van de buitenruimte is dit het uitgangspunt. Hier biedt de historie inspiratie en handvatten voor bijvoorbeeld hekwerken, beplantingssoorten, kleurgebruik, bruggetjes etc.

De weilanden en het hooiland hebben een meer natuurlijker karakter. Materialen en elementen krijgen hier dan ook een meer natuurlijk karakter.

Natuur en biodiversiteit

In het streefbeeld wordt niet alleen de historische karakteristiek van het gebied benadrukt, ook de waarde van de buitenplaats als groene long en ecologische stapsteen midden in Voorschoten wordt onderstreept. Er wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de toegankelijkheid vergroten en het niet verstoren van de bestaande en te ontwikkelen natuurwaarden. De na te streven natuurdoeltypen bepalen mede de sfeer en uitstraling van de beeldkwaliteit van de groene structuren en gebieden. Er is altijd sprake van een balans tussen de natuurdoelen en de historische kenmerken en waarden op de buitenplaats. Het streven is dat deze elkaar versterken. Ook in de cultuurlijke delen van de buitenplaats is er in lijn met de visie van de zusters ruimte voor historisch geïnspireerde, inheemse biodiversiteit in beplanting; en natuur-inclusief beheer van terrein en gebouwen.

Het Parkbos

Sfeer en uitstraling



Het parkbos langs De Veurseweg is een rustig en natuurlijk gebied, het herinnert aan de buitenplaats van vroegere tijden. Hier kom je door de oude poort binnen, die weer openstaat en via de entreelaan wandel je het gebied in, openbaar voor iedereen. Of de bewoners rijden met de auto het gebied binnen via de recentere entree aan de Koninklijke Marinelaan.

Het parkbos wordt omzoomd door dichtere randen met in het midden een herkenbaar open carré van losstaande oude bomen, dit zijn de historische structuren. Onder de oude bomen bloeien in het voorjaar de stinzenplanten en her en der staan rhododendrons. De zichtlijnen zijn weer hersteld door het (deels) opschot van heesterbeplanting te verwijderen, wat meer licht in het bos brengt. De nieuwe wandelpaden slingeren door het bos en herstellen de typerende landschapsstijl.

Aan de overzijde van de slingervijver presenteert de kapel zich fier aan het park en door de bomen vang je een glimp op van de nieuwe boswoningen. De twee toegangswegen leiden je naar het entreegebied naast het klooster en zijn zorgvuldig ingepast in de padenstructuur en het landschap. De wandelpaden geven de mogelijkheid om een rondje parkbos te maken. De openheid van het hooiland is behouden en op de overgang van parkbos en hooiland zijn de nieuwe woningen zichtbaar.

In het parkbos wordt nabij de oude locatie van de recreatiewoning van de zusters een aantal nieuwe woningen ontwikkeld. De bungalow heeft geen historische waarde, hetgeen kansen biedt voor nieuwbouw op die plek. Doordat de bungalow verdwijnt kan de oorspronkelijke parkbosrand weer hersteld worden. De grondgebonden woningen krijgen een ingetogen, natuurlijke uitstraling, ze worden ingepast in de bosrand en kijken uit over het hooiland. In sfeer en uitstraling sluiten ze aan bij de andere bijgebouwen op het terrein.

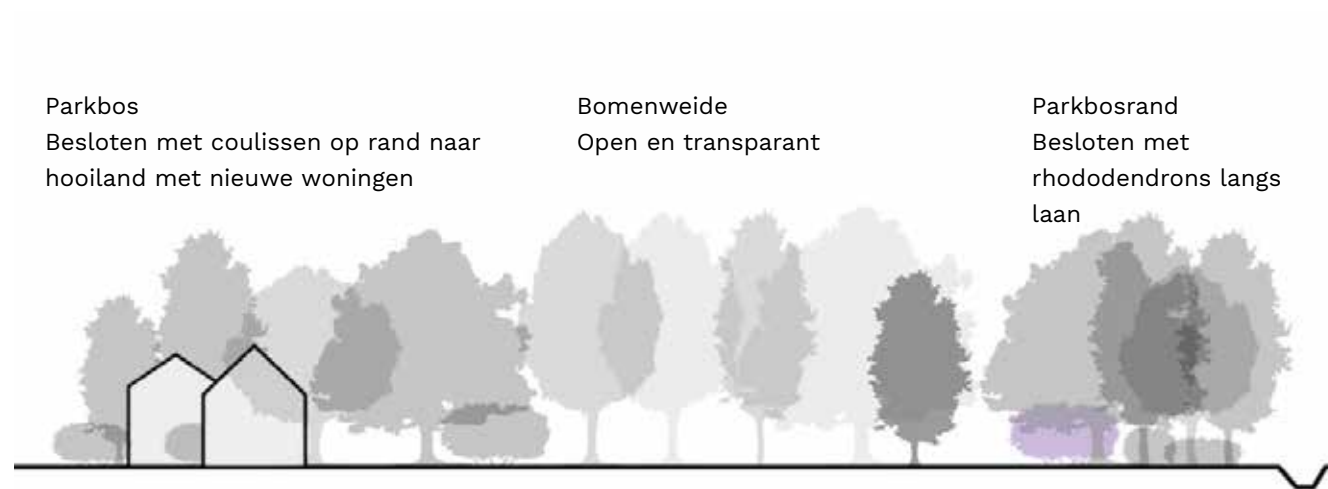
De woningen zijn ook subtiel zichtbaar vanaf het entreeplein, kijkend over het water. De zone rondom de woningen is semiopenbaar, de wandelpaden blijven op afstand zodat de bewoners hier rustig wonen. De woningen hebben een eigen terras, maar geen eigen tuin, het gehele park is hun tuin. De bouwblokken vormen een natuurlijke 'binnenplaats' waar de bewoners een gezamenlijke bostuin hebben tussen de waardevolle bomen.

De buitenplaats presenteert zich weer fier aan de Veurseweg, de dichte boswal achter een lager en sierlijk hekwerk is uitgedund en biedt her en der zichten op het park en hooiland



Parkbos

Uitgangspunten



Ruimtelijke structuur

- Centrale bomenweide met gras en stinzenbeplantingen omzoomd door dichte parkbosrand
- Karakteristieke gebogen laan zichtbaar maken
- Aan zijde Veurseweg openingen in rand voor doorzichten
- Groepen heesters begeleiden belangrijke zichtlijnen of routes
- Onderhoud en herstel slingervijvers en oeverbeschoeiingen
- Realiseer uitnodigende 'bloemperken' bij kapel

Overgangen publiek-privé

- Behoud haag langs hooiland als erfafscheiding voor de te realiseren woningen
- Houd paden op voldoende afstand van te realiseren woningen

Paden

- Parkbos herstel slingerende padenpatroon in halfverharding
- Toegankelijkheid als uitgangspunt: stabiele ondergrond en ruimte om elkaar te passeren
- Zandkleur, met strakke randen in bijv. cortenstaal.



Sortiment en beheer

Parkbos

- Natuurdoeltype N17.03 Park- en Stinzenbos
- Stinzenflora ontwikkelen
- Ontwikkelen goede mantelzoom-vegetatie als overgangen naar hooiland en bomenweide
- Behoud waardevolle bestaande bomen bij ontwikkeling woningen

Randen

- Langs en nabij entrees ruimte voor rododendrons als karakteristieke buitenplaats beplanting
- Hakhout langs watergangen aan de randen van de buitenplaats dunnen en regelmatig onderhouden

Open bomenweide

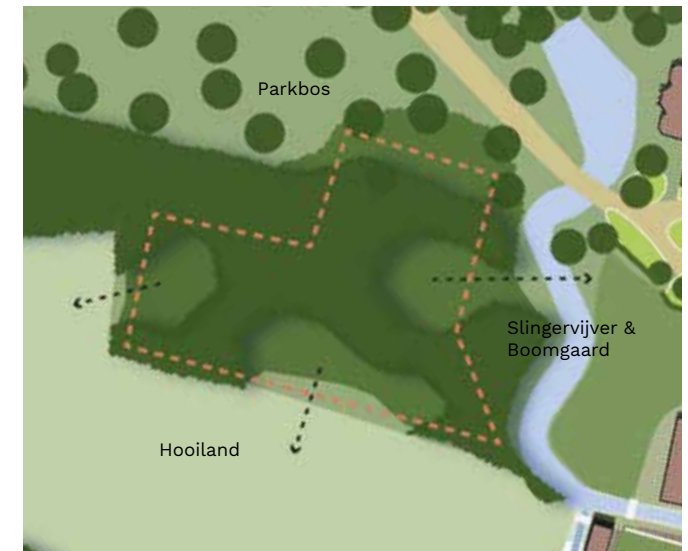
- Open kerngebied van het Parkbos
- Solitaire bomen, hoofdzakelijk eiken
- Gras en stinzenflora ontwikkelen

‘Bloemperken’

- Versterk entreefunctie en culturele uitstraling door zorgvuldig ontwerp en aanleg van kleurrijke bloemperken
- Zoek inspiratie voor de beplanting vanuit de historie en versterken van de biodiversiteit

Ontwikkellocatie 'bungalow'

Innovatief en collectief wonen op de buitenplaats



Uitgangspunten innovatief wonen

- Ruimte voor community wonen met een doelgroep waarvoor duurzaamheid belangrijk is
- Aandacht voor de natuur en de identiteit van de plek staat voorop. Het wordt een community waar mensen samen wonen rondom een groene buitenruimte
- De woningen worden in losse informele setting gepositioneerd in het landschap
- Ondergeschikte positie als 'bijgebouwen' t.o.v. deelgebied het klooster

Uitgangspunten landschap

- Wonen verscholen in de rand van het bos en aan het hooiland, natuur loopt tot aan de gevel van de woning, woningen schemeren door het bos
- Bestaande waardevolle bomen en haag worden gehandhaafd
- De bosrand met ondergroei wordt weer hersteld na het verwijderen van de bungalow. Herstel bosrand prevaleert boven stedenbouwkundige connectie tussen bungalowlocatie en klooster.

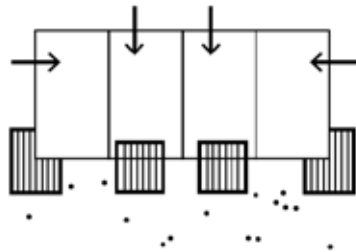
Principe "Boskamers"

- Woningen voegen zich in de bosrand aan de hooiland-zijde en slingervijver
- Bos met boom- en heestergroepen aanvullen tussen de verschillende bouwvlakken, bouwvlakken zijn in "boskamers" met losse bomen
- Mogelijkheid om nieuwe zichtrelaties te ontwikkelen

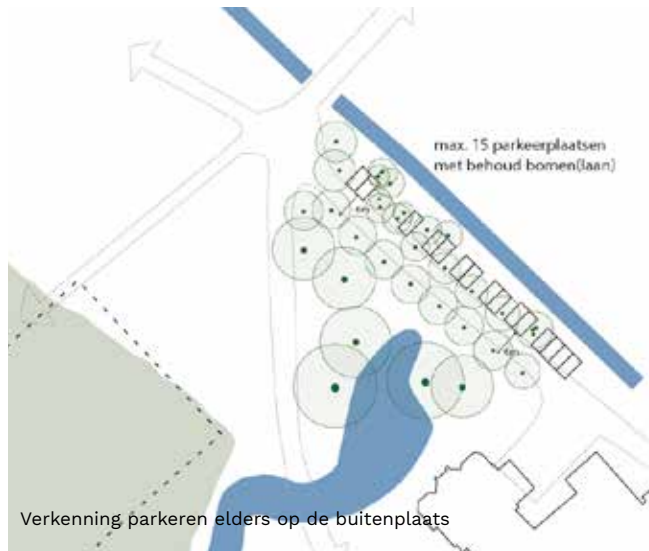
Voor voorbeeldverkaveling zie bijlage 2

Uitgangspunten

Rijwoningen



Voorbeeldverkaveling rijwoningen



Wonen in het bos

Mogelijke woningtypen

- Grondgebonden geschakelde woningen: bijvoorbeeld in een rij
- De woningen hebben geen eigen tuin, maar wel terras dat uitkijkt over omliggende landschap
- Terrassen worden verhoogd t.o.v. het maaiveld of als onderdeel van woning met een lage muur als afscheiding, zodat natuur kan doorlopen tot gevel en er een scheiding blijft tussen woning en natuur
- Er wordt een collectieve berging gemaakt

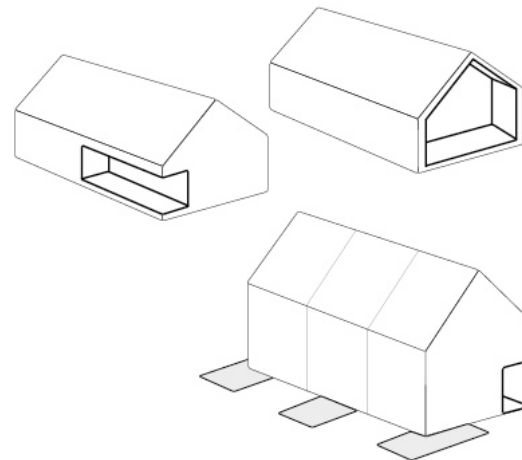
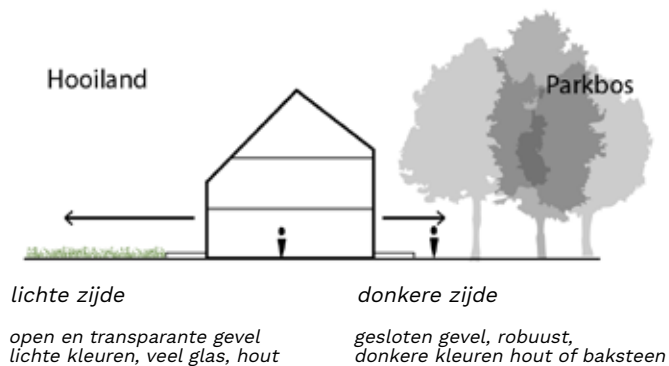
Parkeren

- Modern en innovatief mobiliteitsconcept: De verwachting is dat deze doelgroep minder autobezit zal hebben of auto's deelt
- Parkeren is voorzien op afstand van de woning, ca. 15 parkeerplaatsen nabij de entree van de buitenplaats. (nog nader te onderzoeken)
- Streven naar gemeenschappelijke 'schuur' voor fietsen en afvalcontainers



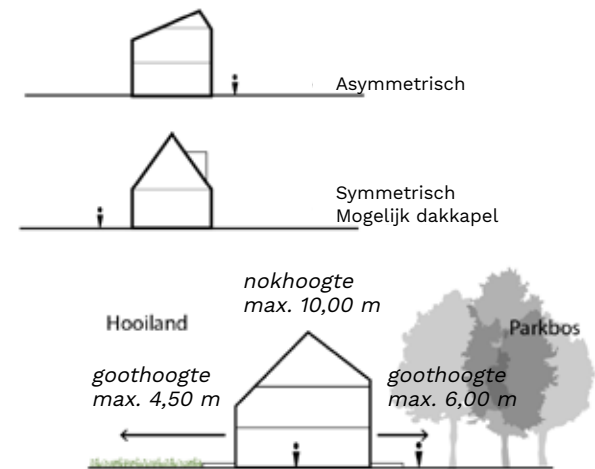
Landschap loopt door tot de gevel/terras

Principes architectuur



Voorbeelden uitsparingen in hoofdvorm

Mogelijke dakvormen



Sfeer en uitstraling

- Architectuur is ingetogen en opgaand in het landschap, optimaal georiënteerd op omgeving.
- Woning is aan Hooilandzijde lager, gaat op in de overgang van open hooiland naar gesloten parkbos
- Inspelen met architectuur en kleurgebruik op de plaatsing in bosomgeving: open/gesloten, licht/donker. Samenhang in architectuur, kleur en vorm tussen woningen

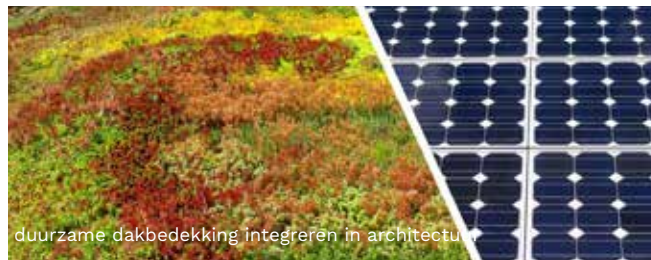
Massa

- Bebouwing gaat op tussen de bestaande en nieuwe bomen
- Compacte en heldere hoofdvorm met insneden/uitsparingen, uitstulpingen of kleine verspringingen
- Geen bijgebouwen: Functies als berging en eventuele parkeerplek worden ondergebracht binnen hoofdvorm

Vorm

- Gebouwen hebben een kap.
- Aan de hooilandzijde is de goothoogte maximaal 4,50 meter, aan parkboszijde maximaal 6 meter. Nokhoogte is maximaal 10,00 meter.
- Indien wordt gekozen voor een loggia of dakkapel, deze subtiel en ondergeschikt aan hoofdvorm houden en mee ontwerpen met de woning
- Indien een terras buiten de woning, deze minimaal en ondergeschikt aan de woning vormgeven

Materialen



Natuurinclusief bouwen

- Woningen zijn energieneutraal, nul op de meter
- Flexibele indeling, waardoor geschikt voor gezinnen met verschillende samenstellingen
- Klimaatadaptief; o.a. groene daken toepassen, natuurlijke en circulaire materialen, regenwater afkoppelen
- Ruimte voor natuurinclusieve elementen in gevel: bijv. nestkasten, vleermuisopeningen

Materialen en kleurgebruik

- Maximaal twee hoofdmaterialen
- Natuurlijke uitstraling, bij voorkeur hout (vergrijsd of zwart, geen kleur), metselwerk (donkere kleuren en/of aardetinten) en staal.
- Lichte accentkleuren in natuurlijke kleurstellingen, zandkleurig.
- Donker kleurgebruik aan parkbos-zijde, lichtere accenten aan hooiland-zijde.

Referentiebeelden



Buitenruimte

Uitgangspunten



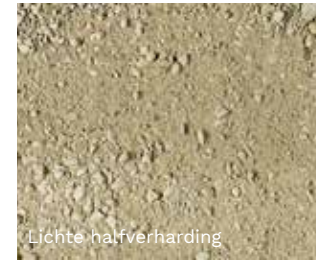
Sfeer en uitstraling

- Ligging aan rand Parkbos benadrukken en versterken door behoud bestaande bomen en toevoegen nieuw divers sortiment
- Natuur loopt door tot aan de gevel
- Ruimte is open en licht aan “Hooiland-zijde”, besloten en donkerder aan “Parkbos-zijde”
- In het groen is ruimte voor ontmoeting voor bewoners

Overgangen publiek-privé

- Semi-publieke ruimte loopt door tot aan gevel, of tot aan terras
- Privacy realiseren door oriëntatie ten opzichte van andere woningen en de publieke ruimte.
- Eventueel privacy vergroten met subtiel hoogteverschil in maaiveld of het toepassen van losse groepen heesters.
- Gras loopt door tot aan de gevel aan de hooiland-

- zijde. Vanuit de parkbos zijde mogelijk wel enige heesters toepassen. Waarborg een natuurlijke uitstraling, geen hagen, m.u.v. bestaande haag
- De bouwblokken zelf geven een natuurlijke binnenruimte voor bewoners aan. Dit wordt vormgegeven als verblijfsplek voor de bewoners.
- Publieke paden door het Parkbos en Hooiland liggen op voldoende afstand van woningen



Biodiversiteit

- Biodiversiteit vergroten en versterken, in lijn met beheerdoeltypen en NNN
- Diversiteit van bos en bosrand vergroten door toevoegen van diverse inheemse soorten
- Habitat verbeteren met mantel-zoom vegetatie
- Soorten aan Parkbos-zijde: eik, kastanje, linde, beuk, haagbeuk, stinzenplanten
- Soorten aan hooiland-zijde: sleedoorn, vuilboom, tweestijlige meidoorn, hazelaar, Gelderse roos, gewone lijsterbes, hondsroos, hulst

Materialen

- Ontsluitingsweg in halfverharding, lichte kleur
- Toegangspaden tot woning in grind of halfverharding
- Verlichting en meubilair eigen identiteit ten opzichte van rest van buitenplaats. Eigentijdse en robuuste uitstraling
- Rekening houden met ecologie in type en plaatsing verlichting



Het Hooiland

Sfeer en uitstraling



Het hooiland behoudt zijn open karakter en blijft omzoomd door bos. Het beheer is gericht op het ontwikkelen van schraal grasland. Bgrazing is mogelijk, maar agrarisch medegebruik van het hooiland is ondergeschikt aan de natuurfunctie. De bamboebeplanting aan de westelijke rand wordt op termijn vervangen door bij de buitenplaats passende beplanting van het natuurdoeltype park- en stinzenbos.

Aan de zijde van nutstuinen is het hooiland open en biedt zich op de nutstuinen en de waterpartijen. Langs de Veurseweg blijft de toegang naar het hooiland gehandhaafd voor onderhoud.

Door het gericht weghalen op enkele plekken van de heesterbeplanting onder de bomen kan meer transparantie en een zicht gecreëerd worden vanaf de Veurseweg naar het hooiland.

Het hooiland is nu niet openbaar toegankelijk, dit is ook voor het behoud van de toekomstige natuurwaarden waardevol. Er zou eventueel een extensief pad mogelijk gemaakt kunnen worden, aansluitend op de paden in het Parkbos.

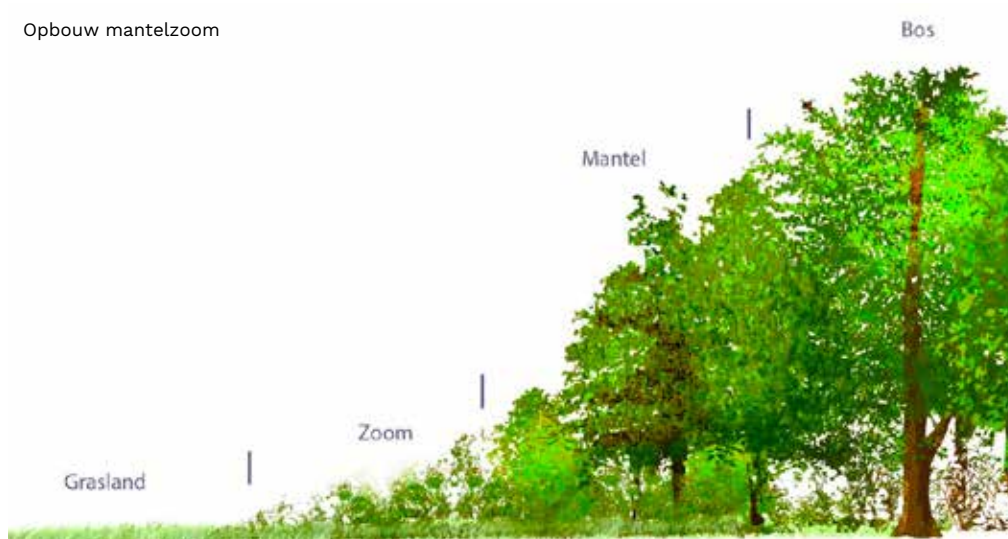


huidige situatie

Uitgangspunten



Opbouw mantelzoom



Ruimtelijke structuur

- Open ruimte aan drie zijden omzoomd door bosrand
- Open zicht naar nutstuinen
- Nieuwe woningen oriënteren zich aan 1 zijde van het Hooiland, bestaande haag handhaven als erfscheiding en als borging van privacy voor bewoners

Sortiment en beheer

Hooiland

- Natuurdoeltype: schraal grasland (beheertype N11.01) ontwikkelen tot bloemrijk grasland op schrale gronden. Kansen voor mantelzoomvegetaties op de overgang naar het parkbos.

Randen

- Parkbosrand dunnen en af en toe terugzetten
- Mantelzoomvegetatie ontwikkelen: sleedoorn, vuilboom, tweestijlige meidoorn, hazelaar, Gelderse roos, gewone lijsterbes, hondsroos, hulst

Het klooster en entreegebied

Context

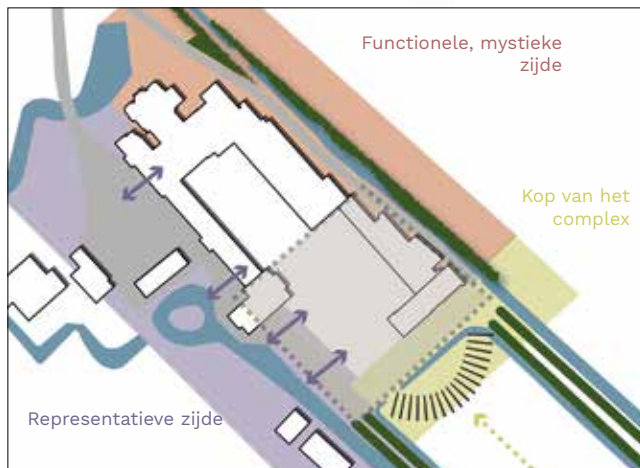
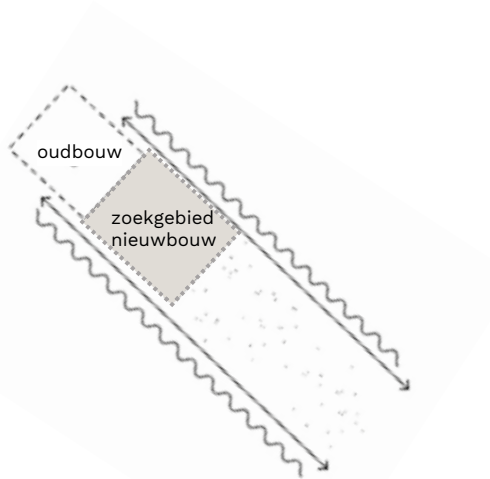


Het klooster- en entreegebied is de logische locatie om op Huize Bijdorp nieuwe bebouwing en nieuwe functies te realiseren. Historisch gezien is dit de plek waar het hoofdgebouw zich ontwikkeld heeft, en waar vandaag de dag de meeste bedrijvigheid te vinden is. Het gebied ligt op de overgang van hoog naar laag, droog naar nat en vormt de schakel tussen het parkbos en de weilanden. De bestaande bebouwing in combinatie met de NNN schept daarmee een kader waarbinnen compact en geconcentreerd gebouwd kan worden. Op die manier blijft ook de driedeling (parkbos en hooiland – klooster en boerderij – weilanden) behouden en leesbaar.



Bestaande buitenzijde gezien op de kapel: statig en gesloten

De huidige gebouwen in het kloostergebied verhouden zich bijzonder tot de context van de buitenplaats. De verschillende vleugels zijn op een functionele manier aangebouwd en hebben daardoor veel verschillende oriëntaties en ingangen. Haagdorp, de MMS en de bestuursvleugel hebben het complex al meer geopend naar de omgeving, maar onderbreken daardoor deels de historische water- en lanenstructuur van de buitenplaats. Verder heeft een aantal gebouwen een plint om het hoogteverschil in het terrein op te vangen, waardoor de gebouwen zich isoleren van de omgeving. De relatie met de context draagt bij aan het autonome en statige karakter van het kloosterterrein. Het sluit echter niet goed aan op de kernwaarden die de Zusters mee willen geven aan de toekomst van huize Bijdorp.



Door een aantal van de gebouwdelen te amoveren en nieuwbouw toe te voegen kan de bebouwing zich op een manier tot de omgeving verhouden die aansluit op de kernwaarden. De oudbouw behoudt de geborgenheid en rust met een mix van zorg, zorgwonen en van maatschappelijk culturele functies. In de nieuwe delen komt een mix van wonen voor vrije sector, kwetsbare doelgroepen en zorgwonen. Hier krijgt ontmoeting met elkaar en verbinding met de omgeving meer plek. In lijn met de leesbaarheid van de verschillende tijdslagen in Huize Bijdorp heeft de nieuwbouw een eigen uitstraling die zich mag onderscheiden van de oudbouw in stedenbouwkundige opzet en architectuur. De nieuwbouw blijft ondergeschikt aan de oudbouw in hoogte en detaillering. De beleving van monumentale oudbouw wordt in zijn waarde gelaten en waar mogelijk versterkt. De nieuwbouw is complementair en daardoor wel duidelijk onderdeel van het ensemble binnen het zoekgebied.

Het zoekgebied met daarin ook de te behouden bebouwing heeft drie zijdes waarmee zij zich oriënteert naar de omgeving.

De noordoostzijde van het complex met de kapel, pensionaat en de MMS vormen de autonome, bijna **mystieke achterzijde van het gebied**. De zone rondom de oudbouw wordt vrijgemaakt van te dichte begroeiing, de prachtige architectuur komt zo weer in het zicht. Er komen her en der sierperken zoals in de

oude kloosterstijl. In deze sierperken staan heesters, bloemen of rhododendrons, afhankelijk van de locatie en wenselijk zicht. Het complex ligt hier dicht bij de rand van het gebied. Het pensionaat en de voormalige MMS worden geamoveerd om plaats te maken voor nieuwbouw. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de geslotenheid van de buitenplaats en het klooster te versterken door de laanstructuur te herstellen. Ook de huidige functie voor bevoorrading en parkeren blijft behouden.

De bestuursvleugel vormt de huidige **kop van het complex**, de vervangende nieuwbouw heeft ook deze functie. De bebouwing staat hier met zijn voeten bijna in het weiland, de beleving van natuur en landschap vanuit het gebouw zelf staat hier centraal. De openbare ruimte voorlangs het gebouw is smal en natuurlijk om de overgang van bebouwing naar landschap te verzachten. Om de historische zichtrelatie tussen landhuis en de Vliet te behouden heeft het gebouw hier ook een functie als “landmark”, gemarkeerd door bijvoorbeeld een torentje, een poort of een balkon. Wanneer gekozen wordt voor een opening in of tussen de gebouwen, kan deze opening worden vormgegeven als een brede publieke trap waar mensen in de zon kunnen zitten, uitkijkend over de weide. Het pad hier voorlangs is alleen toegankelijk voor voetgangers en hulpdiensten.



Historisch Huize Bijdorpe (1930), perk op entreeplein met lindes nog aanwezig



Bestaande binnenzijde: besloten en gemoedelijk

De **representatieve zuidwest-zijde** van het complex opent zich het meest naar haar omgeving, in aansluiting op de huidige functie. De bestaande en nieuwe bebouwing richt zich hier op het entreeplein, de bijgebouwen en de groenstructuur van de buitenplaats. Door het bouwdeel Haagdorpe te amoveren, ontstaat ook hier meer ruimte om de slootkant en laanstructuur te herstellen. Deze zone verbindt het parkbos, klooster, nutstuinen en route naar de Vlietzone. De openbare ruimte rondom de bouwdelen is hoogwaardig vormgegeven en eenduidig in uitstraling. De beplanting verandert mee met de functie en uitstraling van de drie zijdes.

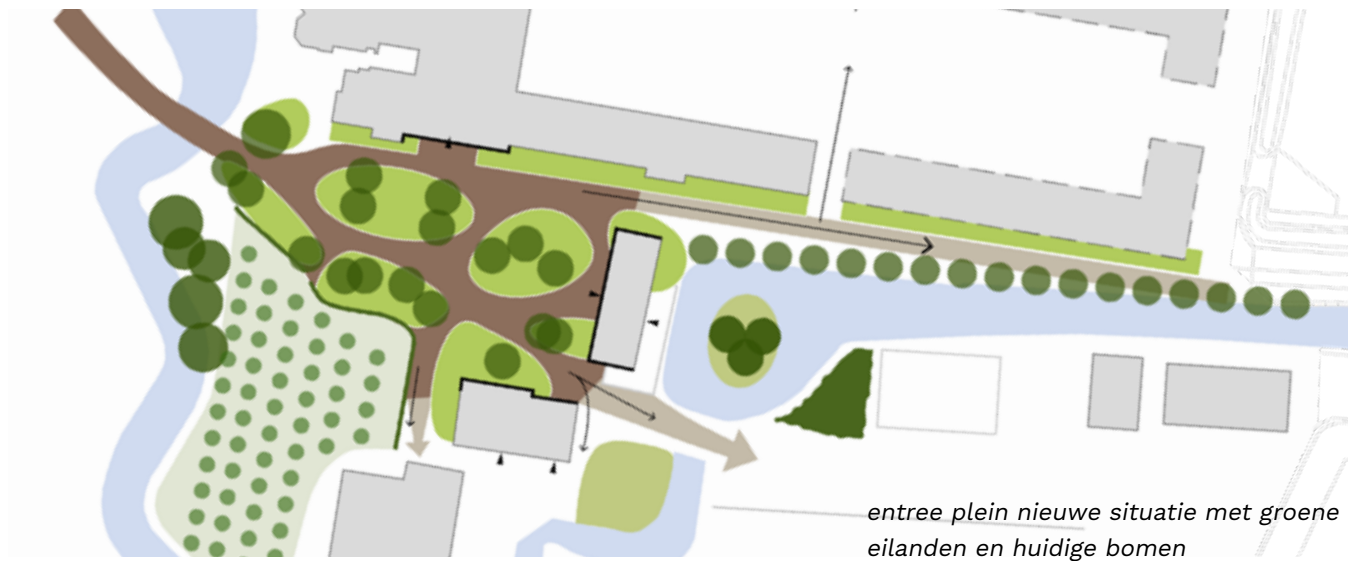
Aan de zuid-west zijde van het kloostergebouw ligt het **entreeplein**. Van oudsher is dit de entree locatie van het landhuis, met de kleinere gebouwen als de bakkerij, wasserij en nutstuinen rondom. Ook nu wordt het weer een representatief plein en knooppunt. Het plein krijgt een ruime en open uitstraling, het teveel aan struikgewas en enkele niet historische gebouwen worden verwijderd waardoor de connectie met de bijgebouwen en zichtlijnen weer ontstaan. Een ruime draaicirkel rondom de oude lindebomen wordt hersteld, hierbinnen komt een sierperk. Niet alles wordt verhard, de randen en plinten krijgen een grind of halfverharding, gelijk aan de materialisatie van de entreeroute. Parkeren wordt beperkt tot enkele plekken voor halen en brengen.

Tussen de monumentale bebouwing is een semibesloten **hof** ontstaan, die al lang in gebruik is als tuin. Het is een ontmoetingsplek voor de bewoners en in de nieuwe situatie open voor de toevallige passant. In het oude landhuis komt mogelijk een sociaal-maatschappelijke functie met terras aan de tuinzijde. Het oude deel krijgt een meer intieme sfeer tussen de oude gedetailleerde gevels met de hoge monumentale platanen. De tuin heeft een symmetrische opbouw met rechte paden langs de gevels, gelijk aan de oorspronkelijke situatie. Hiertussen kruisen diagonaal bijvoorbeeld kleinere paden als moderne twist, de tuin krijgt een moderne beplanting – het is een andere wereld dan de buitenzijde van het klooster. De oude heiligenbeelden krijgen in de tuin weer een waardige plek.

Ook de openbare ruimte tussen de nieuwbouw wordt geïnterpreteerd als hedendaagse hof. Het nieuwe gedeelte is open, meer transparant en gericht op ontmoeting. Doordat de nieuwe hof ook aan de entreezijde van het complex grenst zal de sfeer in de binnentuin tussen de oude en nieuwe gebouwen verschillen, eventueel extra gemarkeerd door het hoogteverschil in de tuin.

Het entreegebied

Uitgangspunten



Sfeer en uitstraling

- Het entreegebied wordt een representatief plein, met een ruime en open uitstraling.
- Versterk de beleving van monumentale gebouwen zoals de wasserij en de boerderij
- Het plein is het knooppunt van parkbos, klooster, nutstuinen en route naar de Vlietzone
- Op het plein is mogelijkheid voor in- en uitladen personen en goederen. Geen parkeerplekken

Ruimtelijke structuur

- Er zijn groene eilanden op het plein en bij de entrees van de gebouwen aan het plein, bomen behouden en opnemen in de eilanden
- Zicht en connectie met de bijgebouwen herstellen door verwijderen heesterbeplantingen
- Aandachtspunt zijn de toegangen tot de nieuwe functie en woningen in de wasserij, via de entree aan het plein en/of het terras aan zuidzijde met zicht op de vijver.

- Groene plint rondom kloostergebouw terugbrengen
- Behoud en aanplant hagen rondom nutstuinen
- Na sloot van gebouw Haagdorp kan de oever van de vaarsloot worden hersteld

Uitstraling



Samenspel van klinkers met halfverharding



Kleurrijke eenjarigen



Bloemperken met vaste planten en heesters

Materialen

- Op het entreeplein zijn informele opstelplekken voor halen en brengen
- De draaicirkel rond de lindebomen uitwerken in rode gebakken klinkers. Deze laten aansluiten op de hoofdentree vanaf de Koninklijke Marinelaan naar het klooster

Sortiment

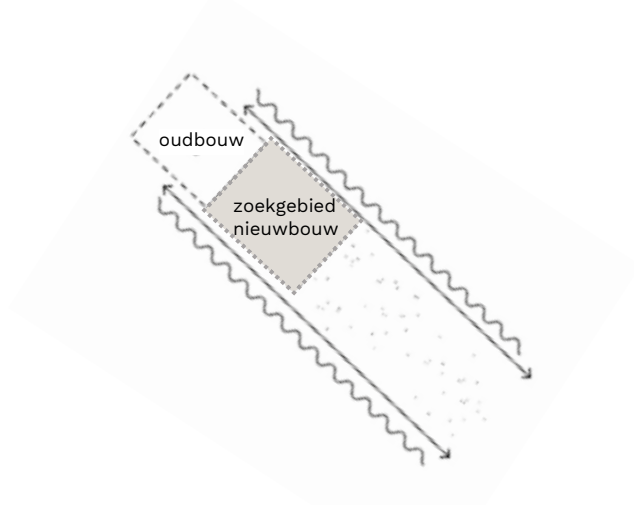
- Perken: bestaande lindebomen aanvullen met nieuwe aanplant, vaste planten en/of eenjarigen toevoegen
- Langs de gevel van het klooster bloemperken herintroduceren: bloemen en heesters. Aansluiten bij buitenruimte rondom rest van klooster
- Hagen op overgang naar nutstuinen behouden en versterken indien nodig



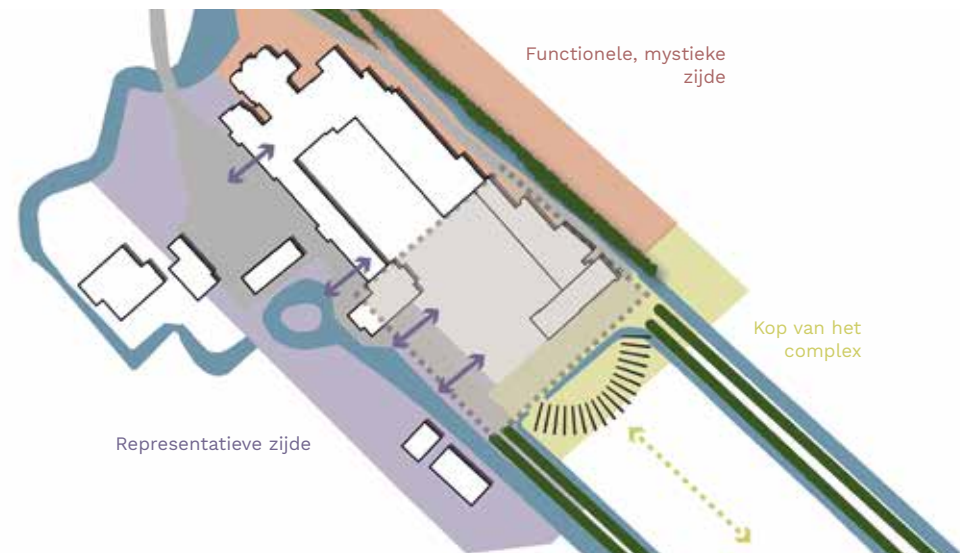
Huidige situatie: hagen verder uitbreiden waar nodig.

Het kloostergebied

Stedenbouwkundige uitgangspunten



Zoekgebied bevindt zich binnen water- en laanstructuur



Zoekgebied nieuwbouw

- De monumentale oudbouw samen met de NNN-markering en de landschappelijke structuur van het landgoed vormen het kader voor het zoekgebied voor nieuwbouw.
- De nieuwbouw sluit aan op het middendeel van de huidige stedenbouwkundige setting van de buitenplaats

- Binnen het zoekgebied worden doorgangen tussen de oud en nieuwbouw gewaarborgd
- Er is een historische zichtrelatie met de Vlietzone vanuit het landhuis, hier wordt ruimte voor gelaten binnen het zoekgebied
- De buitenruimte in het zoekgebied zoekt aansluiting met de hof tussen de oudbouw

Context

- De representatieve zijde opent zich naar het entreegebied, de bijgebouwen, de vaarsloot en de doorlopende laanstructuur
- De Kop van het complex markeert de grens naar de omgeving en is een “landmark” voor de zichtrelatie met de Vlietzone
- De Mystieke zijde is gesloten naar de omgeving toe en ingericht voor ontsluiting, parkeren en bevoorrading

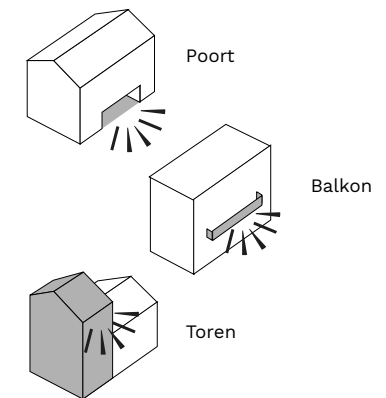


Drie buitenzijdes

- Het gebouw aan representatieve zijde heeft een open en toegankelijke uitstraling, met veel direct contact met de omgeving. Buitenruimte heeft een groen karakter door ligging aan de laanstructuur en de vaarsloot
- De functionele, mystieke zijde heeft een meer besloten karakter, gebouw gaat grotendeels op in de groene rand van het gebied. Er is een

robuust ingerichte buitenruimte t.b.v. parkeren en bevoorrading

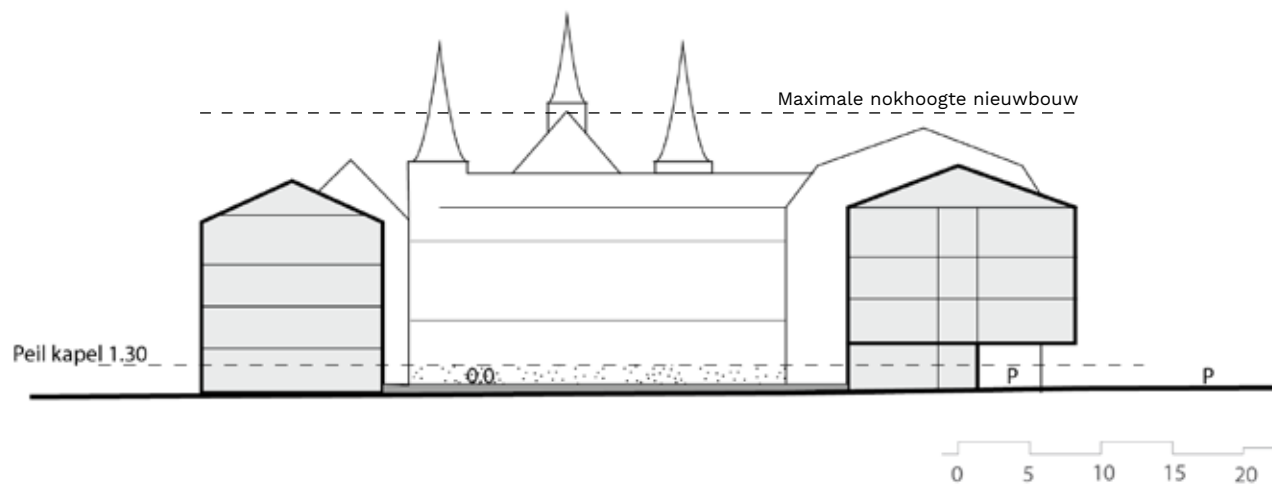
- De kop van het complex heeft open uitstraling naar omgeving en staat in het landschap, rondom zicht is belangrijk. De buitenruimte is sober en ondergeschikt aan gebouw



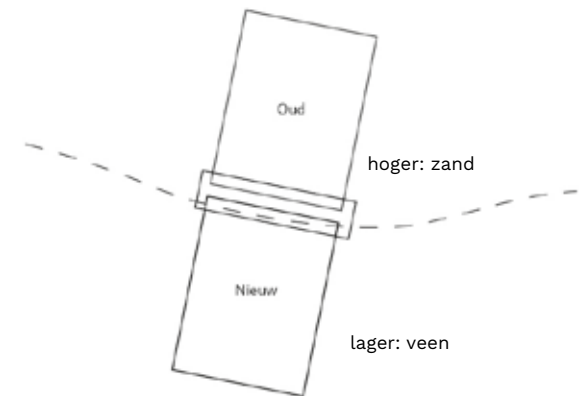
Opties voor kopgebouw als landmark naar Vlietzone

Het kloostergebied

Verhouding oudbouw en nieuwbouw



Mogelijke dwarsdoorsnede hoofdobbouw



Hoogteverschil accentueren tussen oud en nieuw

Hoofdobbouw

- Nieuwbouw is nooit hoger dan nok van kapel
- Nieuwbouw aan representatieve zijde van complex is een bouwlaag lager dan de nieuwbouw aan de mystieke zijde
- Waarborg doorgangen tussen de oud- en nieuwbouw

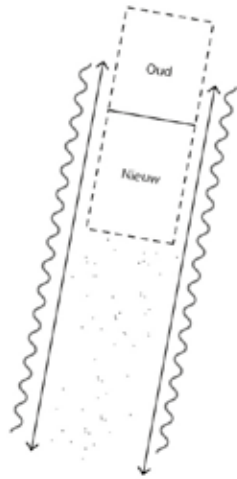
Oud en nieuw zichtbaar

- Nieuwe ontwikkeling ligt lager, op de overgang naar het veenlandschap, oudbouw ligt op het zandlandschap
- Benut en accentueer het hoogteverschil in het terrein in de binnentuin, buitenruimte en de nieuwbouw
- Maak verschillen in architectuur zichtbaar: nieuwbouw is duidelijk zichtbare nieuwe toevoeging



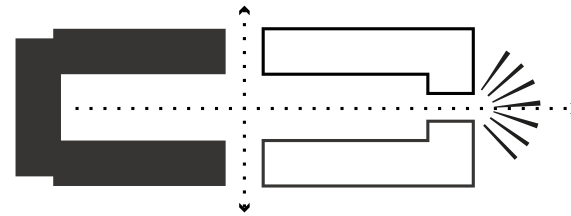
Voorbeeld van onderscheidende nieuwbouw naast oudbouw

Kloostergebied als ensemble

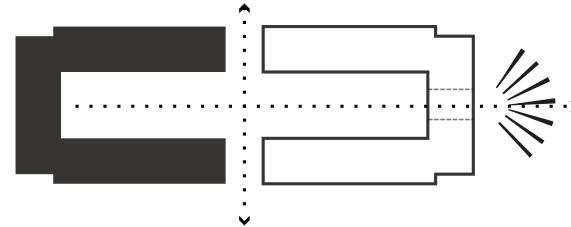


Ensemble bevindt zich binnen water- en laanstructuur

Gespiegelde hof met opening

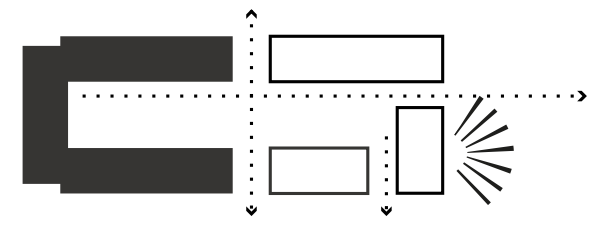


Gespiegelde hof met poort



Opties modellen stedenbouwkundige opzet

Drie losse blokken

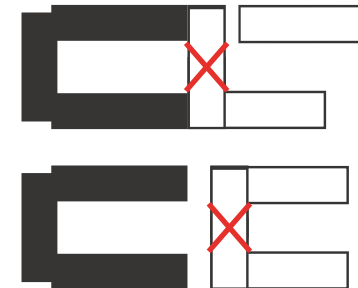


Uitgangspunten

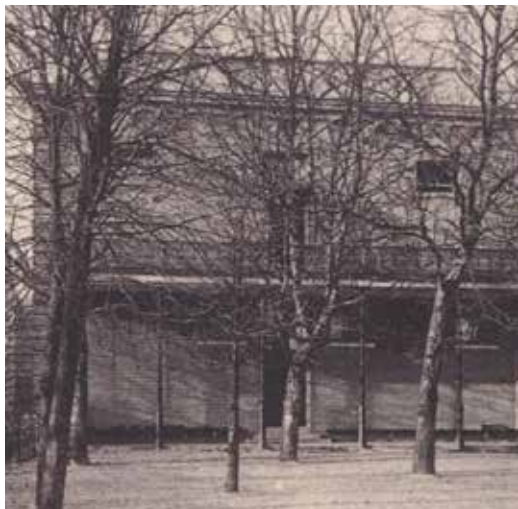
- Oudbouw en nieuwbouw vormen een ensemble: vergelijkbare massa's gebouwdelen
- Nieuwbouw is in architectuur en materialisering complementair aan oudbouw

Modellen

- Binnen de uitgangspunten zijn nog verschillende modellen mogelijk
- Afsluiten van hof oudbouw is niet toegestaan. Zichtrelatie vanaf oudbouw richting Vliet moet behouden blijven



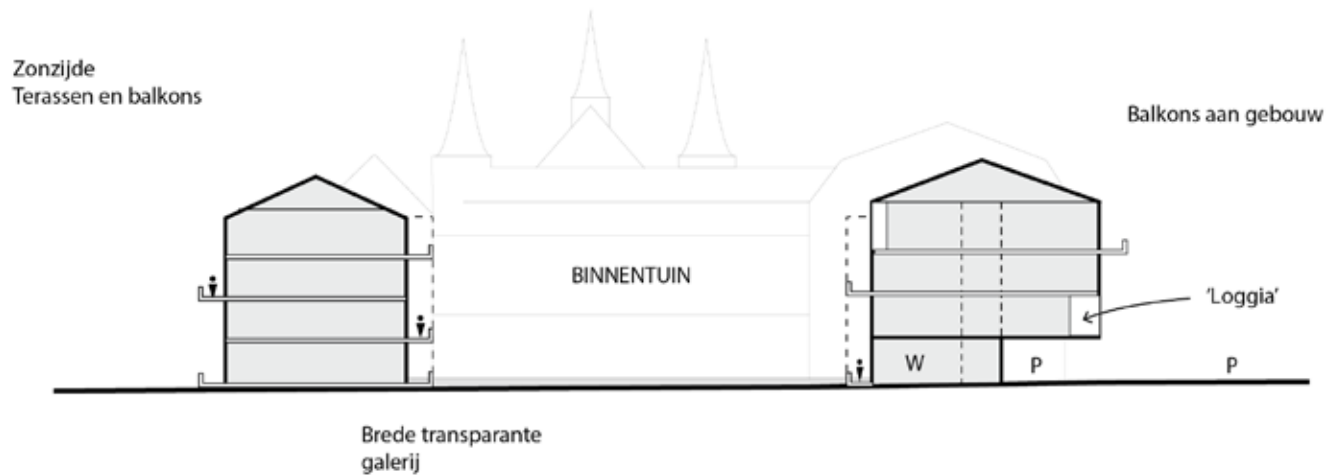
Kans voor herstel kopgevels



Uitgangspunten

- Sloop van het nieuwe pensionaat biedt de kans om deze oostelijke kopgevel weer als onderdeel van de 19de-eeuwse bouwmassa te herstellen. Ook voor de gevel die nu aansluit op de vleugel Haagdorp geldt deze kans
- Reconstructie is niet perse noodzakelijk, omdat ook de indeling en afwerking van het pensionaat niet meer de 19de-eeuwse opzet vertegenwoordigen
- Herstel de hoofdvorm van de oostelijke en westelijke kopgevel in schoon metselwerk van baksteen (aansluitend op voor- en achtergevel), voorzien van een gootlijst
- Herstel de hoofdvorm van het dak door sloop van de geveltop (1922) en herstel van het dakschild, gedekt in dezelfde dakbedekking als voor- en achterschild. Een dakkapel is mogelijk
- Restaureer de hoekpilasters aan voor- en achterzijde, ter markering van de hoeken
- Respecteer de uitstraling als kopgevel. De oorspronkelijke indeling was niet representatief. Het gesloten karakter is belangrijker dan het aantal of de precieze vorm van de vensters/deuren. Vensters en deuren moeten in vorm en uitvoering wel worden afgestemd op die van de voorgevel
- Een veranda/ balkon is mogelijk, geïnspireerd op de originele veranda/balkon. Aandachtspunt is dat deze ondergeschikt blijft aan de kopgevel, zodat de gevel zichtbaar blijft. Zelfde geldt voor eventuele verbinding tussen oud- en nieuwbouw

Entrees en balkons

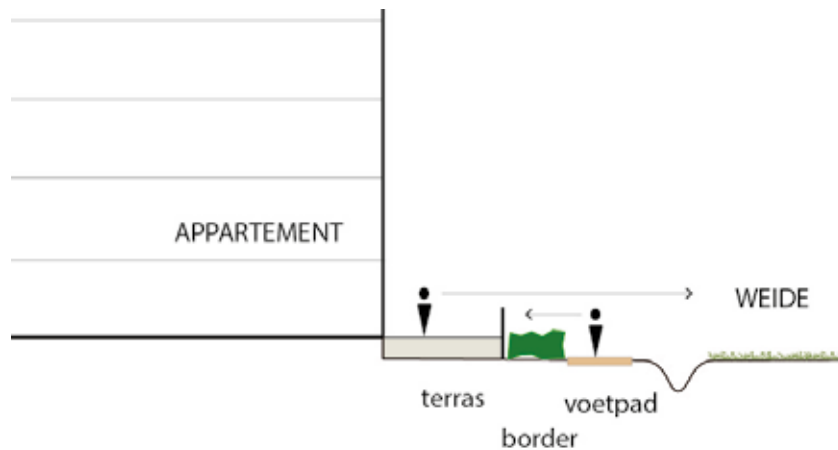


Uitgangspunten

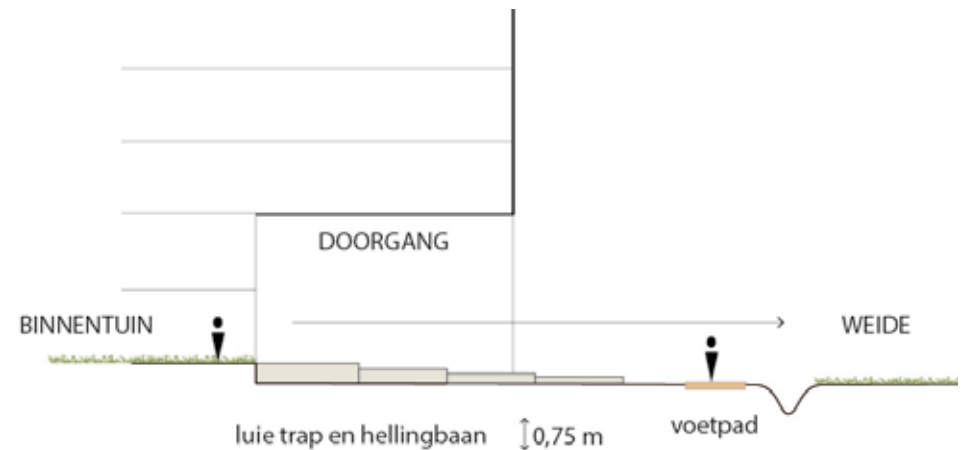
- Entrees, loggia's en balkons geleden de gevel
- Kunnen ingezet worden om verticale accenten in de gevel te zijn
- Zorg voor een heldere ritmiek met een 'verhaal'
- Ontwerp bij het gebruik van een galerij als entree naar woningen deze als een ruime en brede ontmoetingsruimte i.p.v. functionele ruimte
- Ontwerp een 'galerij' duidelijk mee met het totaalontwerp



Overgangen publiek - privé



Doorsnede aan binnenzijde nieuwbouw: afscheiding prive terras begane grond



Doorsnede kop nieuwbouw aan weiland-zijde: voorbeeld omgaan met Hoogteverschil

Afscheiding privé-terras

- Privé-terrassen begane grond inpandig en/of voorzien van lage muur als onderdeel van totaalontwerp van het gebouw

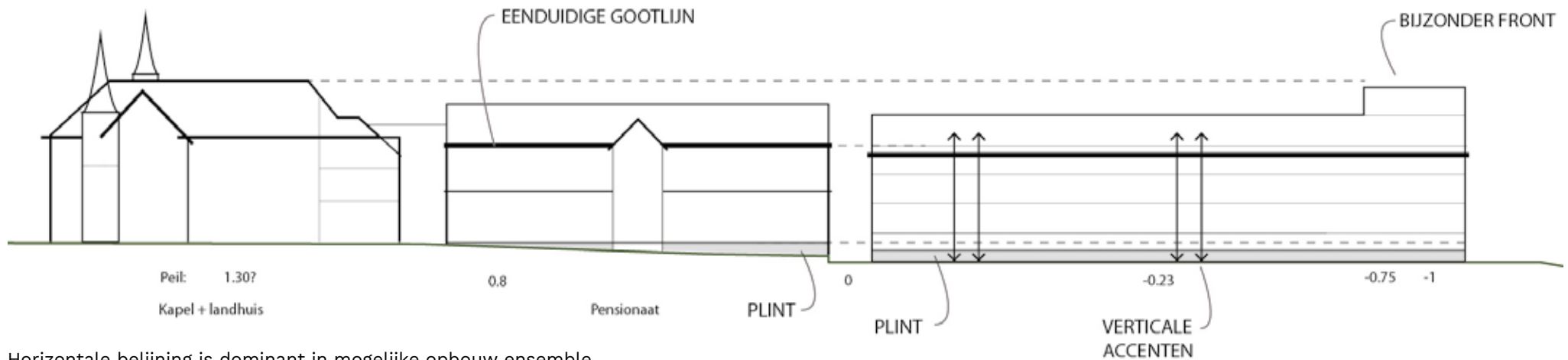
Overgang front-binnentuin-weiland

- Bij keuze voor poort of opening tussen de gebouwen kans voor benadrukken en verbijzonderen en van het hoogteverschil in openbare ruimte d.m.v. een trap
- Leg altijd een hellingbaan aan
- Ontwerp de buitenruimte en het gebouw in samenhang met elkaar



Voorbeeld combinatie hellingbaan en trap in natuursteen

Architectuur nieuwbouw



Horizontale belijning is dominant in mogelijke opbouw ensemble

Opbouw hoofdmassa

- Opbouw hoofdmassa is geïnspireerd op de monumentale bouwdelen
- Zorg voor heldere leesbaarheid bij toepassen van verschillende bouwdelen, herkenbaar 1 familie maar wel onderscheidend
- Hoogte en vorm mag variëren t.o.v. oudbouw, front is nooit hoger dan het dak van de kapel

Hoofdobbouw gevel

- Benadruk horizontale belijning en doorbreek dit met enkele verticale elementen en accenten passend bij de maat en schaal van het gebouw
- Zorg voor eenduidige en heldere ritmiek van raampartijen en balkons

Geleding en variatie in de buitengevel

- Kies voor eenduidige dakvorm: zadeldak, plat of mansardekap
- Zorg ook bij een plat dak voor de indeling plint, hoofdmassa en dakopbouw door accentuering van de belijningen en gebruik van ander materiaal of kleur in de gevel, en een mooie dakrand
- Zoek inspiratie en aansluiting bij de ritmiek in de gevel van de oudbouw

Uitstraling “Buitenzijde”



Verspringing en geleding in gevel



Donker metselwerk, afwisseling balkons en loggia's



Donker metselwerk, geleding gevel met vensters

Uitgangspunten

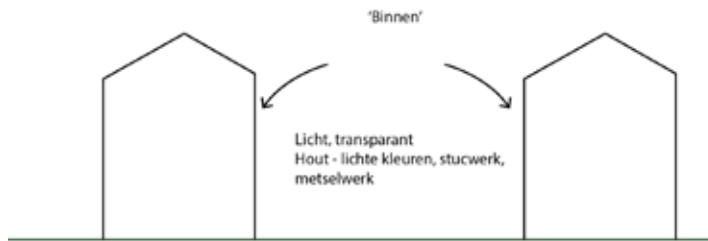
- Buitenzijde basis van metselwerk, donkerder en robuuster
- Plasticiteit en variatie in gevel door spel van ramen, balkons, erkers, loggia's, bijzonder metselwerk
- Zorg voor verspringingen en geledingen in de gevel

Kleurgebruik en materialen

- Donkere kleuren; warme aarde- en bruintinten
- Accenten met hout, glas, staal of zink

Uitstraling “Binnenzijde”

GEVEL: UITSTRALING



principe gevel uitstraling



Uitgangspunten

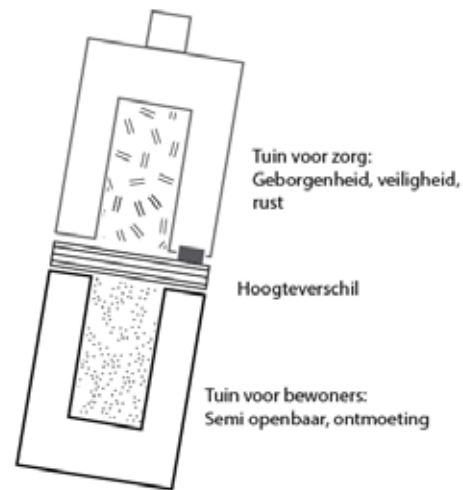
- Binnenzijde lichte en transparante uitstraling aan alle zijdes
- Sterke relatie creëren tussen binnen-buiten met in acht neming prive buitenruimtes
- Nodigt uit tot ontmoeting
- Open en transparant

Kleurgebruik en materialen

- Lichte kleuren; naturel hout of lichte, zachte en warme tinten baksteen
- Transparante brede galerij of balkons, hout en glas, evt. staal, ruimte voor verblijf en eigen inrichting



Uitgangspunten binnentuinen



Sfeer en uitstraling

- Ingetogen oude deel: oude bomen, schaduwrijker
- Modern en kleurrijk nieuwe deel: lichter en transparanter
- Ontmoetingsplekken
- Moderne uitstraling in beplanting met behoud van monumentale bomen
- Verschillen tussen oud- en nieuwbouw versterken door verschil in sferen tuin

Ruimtelijke structuur

- Tweedeling oud-nieuw, symmetrische opbouw
- Oude deel: meer afgesloten, intiem en besloten met oude bomen
- Nieuwe deel: wandelpad op afstand van prive-terrassen, opener beeld
- Symmetrische opbouw met rechte paden langs de gevels en evt. diagonalen voor moderne twist
- Op overgang tussen oud- en nieuwbouw hoogteverschil accentueren (altijd hellingbaan realiseren)

Overgangen publiek-privé

- Oude gedeelte: gezamenlijk gebruikstuin vanuit aangrenzende zorgfunctie
- Nieuwe gedeelte: open voor bezoekers
- Plint op de begane grond is privé, middenterrein semipubliek voor bewoners en passanten
- Wandelpaden binnentuinen sluiten aan op wandelpaden in publieke ruimte. Aan noordzijde is dit geen wandelpad, maar ontsluiting/parkeerplaats, zie thema parkeren

Uitstraling binnentuinen



Materialen

- Eigentijds materiaalgebruik, passend bij materialen bebouwing
- Meubilair en verlichting eigentijds, verschillend van rest van buitenplaats
- Terrassen vormgeven als combinatie van muur langs terras, onderdeel gebouw of haag op maaiveld van de binnentuin
- Materialisatie loopt door vanuit gebouw

Sortiment

- Kleurrijke beplanting waarbij geuren en seizoensbeleving belangrijk is
- Omsloten binnentuin gevoel: beplanting binnentuin is kleurrijker en uitbundiger dan buitenzijde klooster
- Natuurinclusief: aandacht voor bij- en vlinder-vriendelijke soorten in perken

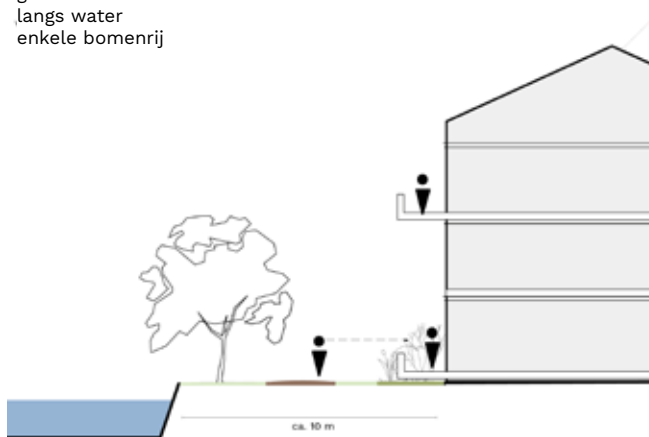
Bijzondere elementen

- Heiligenbeelden vanaf terrein eventueel verplaatsen naar kloostertuin, plaatsen op gelijke sokkel voor uniform beeld
- De twee oude platanen zijn monumentaal, deze blijven behouden. Overige bomen zo mogelijk ook behouden

Uitgangspunten buitenruimte



verlengen
groenstructuur
langs water
enkele bomenrij



Sfeer en uitstraling

- Buitenruimte hoogwaardig vormgeven, geïnspireerd door geschiedenis
- Halfhoge beplanting beperken, zicht op klooster vrijmaken
- Groene plint met perken herstellen en doorzetten langs nieuwbouw
- Onderscheid tussen “binnenwereld” van kloostertuin en buitenwereld rondom en bij entreegebied. Kloostertuin eigen eenheid

Overgangen publiek-privé

- Publiek pad rondom t.b.v. ontsluiting en calamiteitendoorgang, toegang tot entreegebied en weilanden. Zicht beperken d.m.v. afstand en perken langs gevel
- Perken “kleuren mee”: historisch geïnspireerd bij oudbouw, modern en passend bij erfbeplanting bij nieuwbouw.

Aansluiting groenstructuur

- Bij amoveren Haagdorp oever van vaarsloot herstellen
- Op de nieuwe oever de hakhoutlaan aan zuidzijde verlengen tot aan entreeplein door aanplant transparante enkelzijdige bomenrij langs watergang. Soort is bijvoorbeeld els of wilg
- Hakhoutrand aan noordzijde aansluiten op beplanting in randen van terrein. Voorkom noorzijde als “achterkant”, beplanting niet te dicht en donker, aandacht voor verlichting en beplanting

Uitstraling buitenruimte



Gebakken klinkers met rollaag



Perk met subtiële opsluiting



Historische Bijdorp: perken langs de gevel



Rhododendrons



Erfafscheiding bij perk



Zwarte els, meerstammig, transparante kroon

Materialen

- Paden in gebakken klinkers, rode tint, met rollaag, 2,5 meter breed
- Kantopsluiting perken subtiel en sober met kleine opstaande rand in natuurlijk materiaal

Sortiment

- Uitgangspunt bij oudbouw: bloemen, heesters en (beperkt) rododendrons
- Uitgangspunt bij nieuwbouw: modernere vormgeving groen, afstemmen op de erfafscheiding van wooneenheden
- Natuurinclusief: aandacht voor bij- en vlinder-vriendelijke soorten in perken. Verbinding tussen parkbos/hooiland en weilanden versterken

- Hakhoutlaan verlengen met elzen of wilgen: transparant, gedijt op oever, beperkte hoogte om zicht op omgeving te behouden vanuit nieuwbouw



Boerderij, wasserij en nutstuinen

Sfeer en uitstraling



De **boerderijzone** is een gebied op zichzelf. Deze zone met wagenshuur, stallen, wasserij, mortuarium en begraafplaats wordt meer een functioneel gebied. De wandelroute zal hier niet langslopen, maar voor de nieuwsgierige bezoeker is het open om de stal of begraafplaats te bezoeken. Het gebied wordt opgeruimd en praktisch ingericht voor de beheerder. Er loopt een halfverhard pad met groene middenberm naartoe, geflankeerd door een groene haag naar de weide. Verder blijft het gebied gelijk, het bruggetje blijft behouden. De monumentale **wasserij** presenteert zich aan het plein, boven de wasserij wordt gewoond. De andere zijde van de wasserij ligt aan de slinger-vijver; een verbreding van de sloten met een eilandje daarin. Dit gebied wordt opener gemaakt door het deels verwijderen van de beplanting van het eiland, hierdoor ontstaat zicht over het water, de nieuwbouw en wordt ook de begraafplaats enigszins zichtbaar door de bomen. Een ruimer terras voor de horeca, zicht over het water en misschien wel een nieuw eendenhuis of kunstwerk op het eiland maakt het een heerlijke plek. Eenheid in materialisatie zoeken met het entreeplein.

De **nutstuinen** aan de zuidzijde zijn duidelijk een ander gebied dan rondom het klooster, met een lossere en functionelere uitstraling. Er is soms veel reuring als iedereen in de tuin aan het werk is of er een evenement in de kas wordt georganiseerd, op andere momenten is hier rust te vinden. De nutstuinen blijven

gelijk aan hoe ze nu zijn. De orangerie en tuinmanswoning worden waar nodig gerestaureerd en geschikt gemaakt van ander gebruik. Belangrijkste punten zijn het opknappen van de tuin, paden en bouwwerken. Er komt een beheerder die de moestuin op een passende manier exploiteert en zorgdraagt voor bijzondere elementen als het leifruit end e boomgaarden. De tuinmuur en oude schuur worden gerestaureerd voor het behoud, overbodige hekwerken worden verwijderd en er komen nieuwe voetgangersbruggen.

Er komt los meubilair in dit gebied, eenvoudig en sober, vooral multifunctioneel voor de moestuinders en een keer een klein evenement of cursus. Mogelijk wordt een deel van de kassen (de nieuwe) of moestuinbed verwijderd zodat er meer plaats ontstaat voor kleine evenementen op een grasweide.

De uitstraling van het gebied blijft losjes en romantisch met weelderig groen zoals het nu is. Denk aan de weelderige wilde wingerd over het schuurtje, de blauwe regen rankend over het bruggetje, de oude boomgaarden in het gras en de knoestige monumentale moerbeibomen tegen de oude bakkerij. De geitenwei behoudt zijn agarische functie. De gewassen en producten van de moestuin zijn te koop en te proeven, bijvoorbeeld in een café dat een plek kan vinden in de wasserij.



Bestaande situatie

Uitgangspunten



Huidige situatie



Gemeenschappelijke moestuin



Mogelijk gebruik kas voor activiteiten



Monumentale wasserij, locatie terras

Bebouwing

- Restaureren en geschikt maken voor nieuwe functies
- Eventueel nieuwe toevoegingen zijn herkenbaar
- Paden zijn van halfverharding, rondom bebouwing mogen delen verhard zijn met gebakken klinkers

Nutstuinen en kas

- Behoud, herstel en ontwikkel (moes)tuinen en boomgaard
- Zoek inspiratie vanuit de historie
- Leibomen en fruit, soorten die boerderijbeleving versterken:
- Gebruik hagen als erfafscheiding rondom de tuinen en boomgaarden

Wasserij

- Wasserij: mogelijkheid voor terras aan waterpartij.
- Zorg voor een rand bij de wasserij van halfverharding of groen (hagen) als overgang naar 'openbaar gebied'
- De nieuwe horeca en woningen in de wasserij kunnen een aparte entree krijgen aan het plein of aan het terras aan zuidzijde met zicht op de vijver.

Weilanden en Vlietzone

Sfeer en uitstraling



De weilanden behouden hun open en weidse karakter, de omranding met smalle sloten en de begrenzing van de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle lange hakhoutlanen. Aan de 'kopse' kanten worden open zichten gecreëerd door het verwijderen van beplantingen. Hierdoor ontstaat weer zicht op de Vliet en vanuit het nieuwe front op de weilanden.

Het beheer van de weilanden is gericht op de ontwikkeling van kruiden- en faunarijk grasland. Agrarisch medegebruik blijft na afstemming mogelijk, bijvoorbeeld voor extensieve begrazing. De primaire focus ligt bij het behoud en ontwikkelen van natuurwaarden. De hakhoutlanen worden opgeschoond en hersteld evenals de wandelpaden.



Aan de Vliet is ruimte voor het realiseren van een thee-koepel, geïnspireerd op de locatie van de oude thee-koepel. Deze koepel heeft een beperkte oppervlakte en is alzijdig, zodat deze zich aan meerdere zijden oriënteert aan de verschillende zichten en ingangen tot de buitenplaats. De doorgaande wandelroute langs de Vliet wordt mogelijk gemaakt door de aanleg van bruggetjes. Er is ruimte voor ontmoeting en verblijf langs de Vliet vanuit de buitenplaats. De weilanden zelf zijn niet openbaar toegankelijk, zodat de ecologische en functionele waarde van dit gebied behouden kan blijven.

Uitgangspunten



Ruimtelijke structuur

- Open ruimte met lange zichtlijnen
- Behouden en herstellen lange cultuurhistorisch waardevolle hakhoutlanen als begrenzing
- Behouden en herstellen omringende slotenstructuur

Sortiment en beheer

Weiland

- Kruiden- en faunairijk grasland (N12.02). Kansen voor ecologische samenhangen tussen graslanden en aangrenzende houtsingels

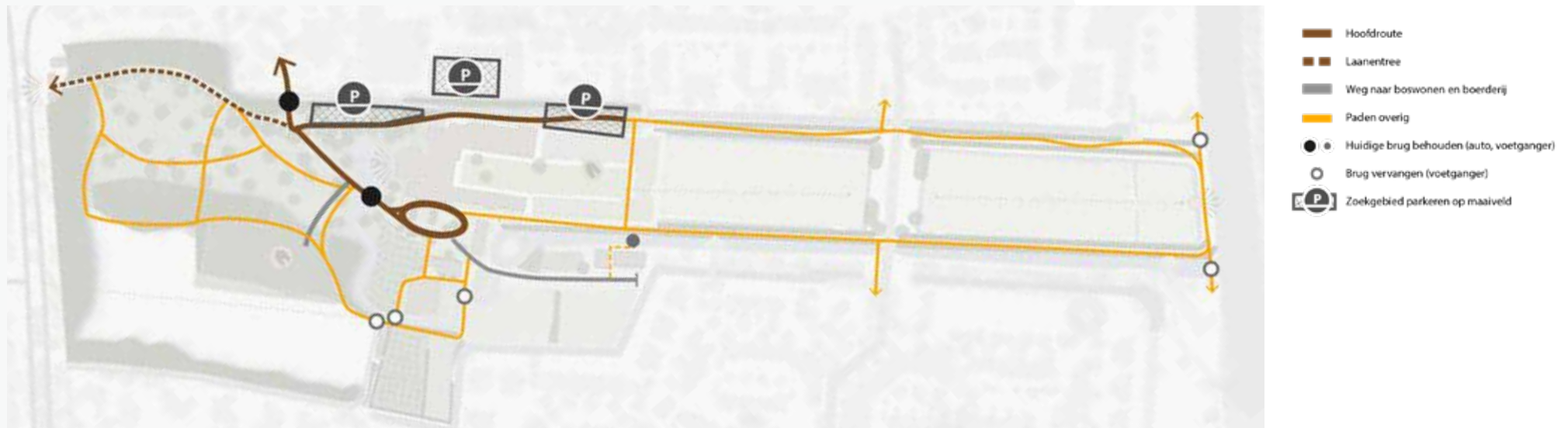
Randen

- Hakhoutlanen herstellen, dunnen en regelmatig terugzetten

Algemene beeldkwaliteit

Routing en parkeren

Ontwikkeling



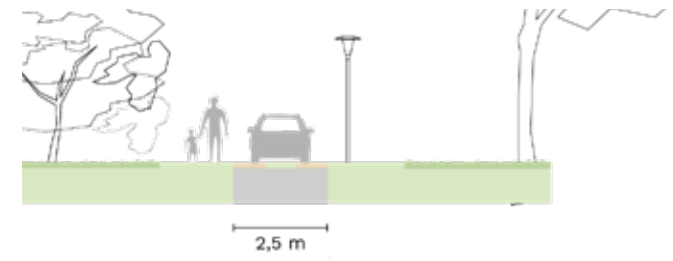
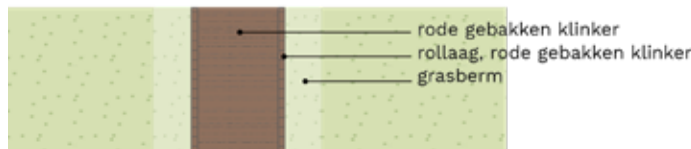
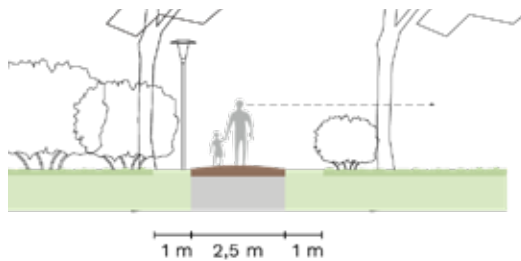
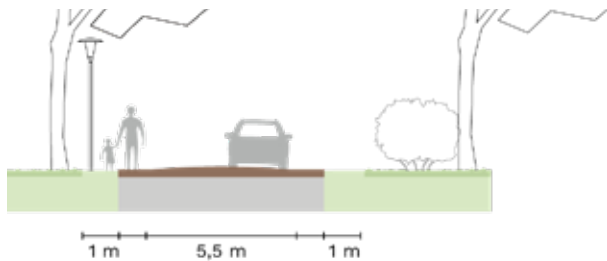
Uitgangspunten

- Tweedeling in routing: “Formele voorkant, informele randen.”
- Onderscheidende uitstraling van routes. waardoor een heldere en natuurlijke routing ontstaat: hoofdroute, laanentree, toegangswegen voor boswonen en boerderij, wandelpaden
- Aansluiting op paden buiten het gebied zijn nader af te stemmen

Uitstraling

- De ‘historische entree’s voor wandelaar en auto hebben een breed profiel als toegang naar de buitenplaats. Hoogwaardige materialen, klinkers
- Toegangsweg voor boswonen en boerderij hebben een landelijk karakter met halfververharding
- De wandelpaden in het parkbos zijn onderscheidend; ruim slingerend door het bos, met een strakke kantopsluiting. Uitstraling van goed onderhouden landgoedpark

- De overige paden hebben een informeler karakter, ze gaan op in het gebied en mogen per deelgebied in materialisatie afwisselend zijn



alternatief optisch
versmallen rijbaan door
halfverharding



Poort staat open



Karrespoor

Auto te gast

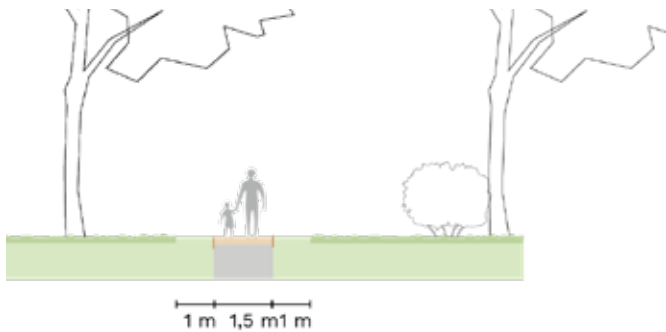
- Auto is te gast in het gebied. Optisch smal profiel creëren om snelheid te minderen, slingerend tracé
- Basisloper van roodbruin(donker) gebakken klinkers. Optisch versmallen d.m.v. ander straatverband, licht kleurverschil of toepassing halfverharding aan weerszijden van de looper
- Alternatieve verharding: asfalt met hoogwaardige splitlaag in zandkleurige tint

Entree

- Historische poort aan Veurseweg wordt geopend voor voetgangers
- Hoofdroute naar de buitenplaats voor wandelaars
- Pad van roodbruin(donker) gebakken klinkers, gelijk aan hoofdroute auto

Weg woningen parkbos en stallen

- Weg naar nieuwe woningen in het bos en boerderijweg naar stallen hebben een informeel karakter met een landelijke uitstraling, 'karrespoor'
- Materiaal: 'sporen' van halfverharding in zandkleurige tint met gras in midden en aanweerszijden



Park parbos: lichte halfverharding met strakke rand



Weiland pad: licht grint / split



Hooilandpad: zandkleurig split



Paden parkbos

- Parkbos slingerend padenpatroon in halfverharding, 1,5-2 m breed
- Toegankelijkheid als uitgangspunt: stabiele ondergrond en ruimte om elkaar te passeren
- Zandkleur, met strakke randen in bijv. cortenstaal.

Overige wandelpaden

- Informele paden buiten parkbos, veelal gebaseerd op bestaande paden.
- Halfverharding in zandkleurige tint

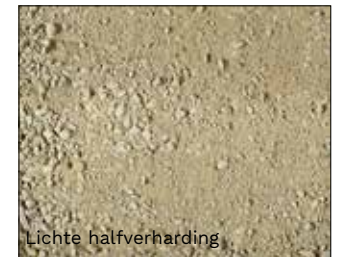
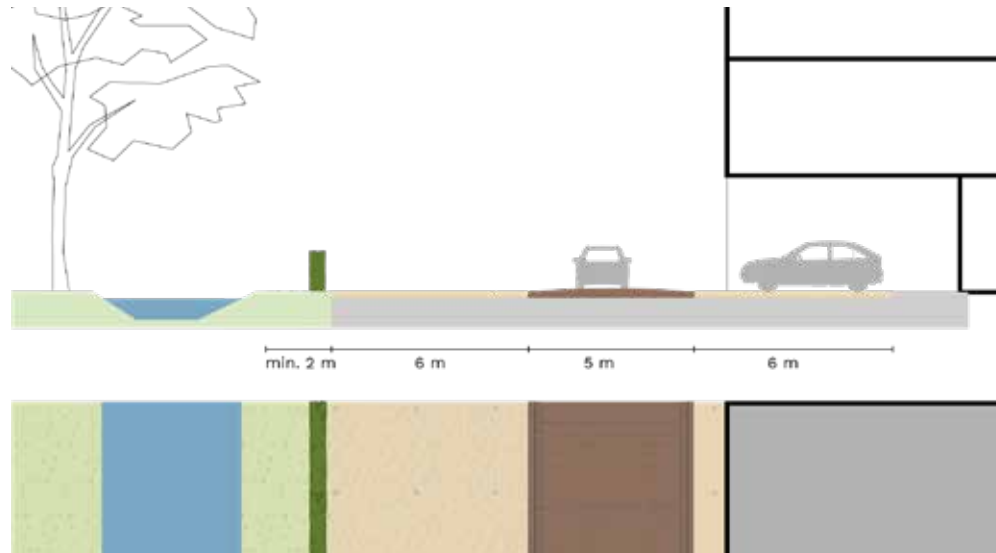
Bewegwijzering

- Één huisstijl in bebording en gebouwbelettering
- Subtiele, ondergeschikte uitstraling, moderne look
- Richtingsaanwijzingen beperken, hoofdwandelroute wel bewegwijzeren
- Welkomstbord bij entree aan Koninklijke Marine-laan
- Bij entreeplein heldere plattegrond
- Bij specifieke locaties historie weergeven

Parkeerlocaties



Principe haaks parkeren



Uitgangspunten

- Zo min mogelijk in het zicht van wandelroutes en met minimaal ruimtebeslag
- Zoekzone 1: parkeren rondom klooster op maaiveld aan noord-oostzijde van klooster-ensemble
- Zoekzone 2: bezoekers parkeren buiten terrein. In uitstraling aansluiten op parkeerplekken op terrein.
- Zoekzone 3: boswonen bij entreezijde.

Parkeren op maaiveld

- Compacte en geconcentreerde parkeervelden, omzomen met hagen, heesters, bomen
- Inpassing tussen bestaande bosschages, nieuwe heesterstructuur of hagen om zicht op de auto's te ontnemen

Materialisatie

- Halfverharding: zandkleurig met versteviging door bijv. honingraat.
- Markering vakken met wegdekknagel, bijv. cortenstaal
- Omzomen met brede haag of heesters voldoende robuust (veldesdoorn, beuk, rhododendron)

Kunstwerken

Bruggen



Uitgangspunten

- Langs hoofdroute behoud bestaande bruggen.
- Drie van vier bestaande voetgangersbruggen op buitenplaats vervangen, deze zijn in slechte staat.
- Helder onderscheid tussen hoofdroute-brug robuust met baksteen en eenvoudige wandelpad brug.
- Twee nieuwe bruggen bij Vlietzone: in lijn met nieuwe bruggen op buitenplaats.

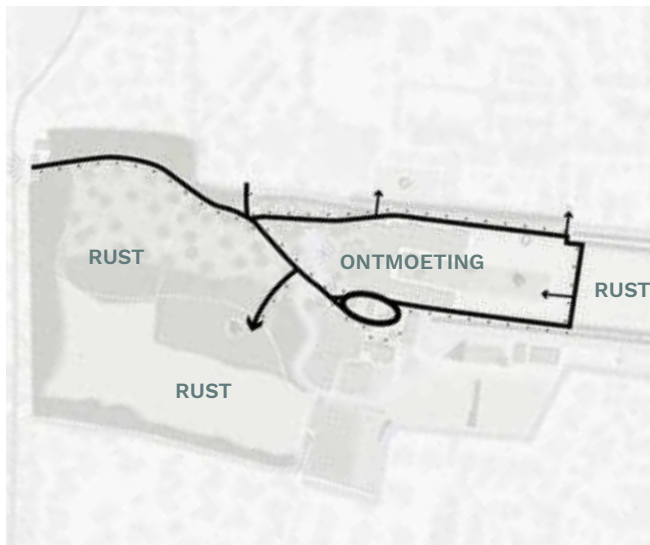
Materialisatie nieuwe bruggen

- Alle nieuwe bruggen op overgang van “natuurlijke” en “cultuurlijke” sfeer van buitenplaats, dus eenvoudige, maar sierlijke en eigentijdse uitstraling en materiaalgebruik van alle nieuwe bruggetjes
- Brugdek in hout of (corten)staal, donkere kleur
- Reling in lichte kleur; hout of met spijlen



Meubilair, verlichting

Verlichting



Huidige lantaarns



Klassieke lantaarn, niet historiserend

Meubilair

Meubilair in natuurmaterialen, verschillende stijlen



Uitgangspunten

- Verlichting langs hoofdpaden auto- en langzaam verkeer en nabij bebouwing
- Geen verlichting in overige delen van de buitenplaats
- Duurzaamheid: LED verlichting
- Eventueel verlichting aanpassen op ecologie
- Zorg voor zitgelegenheid verspreid over de buitenplaats

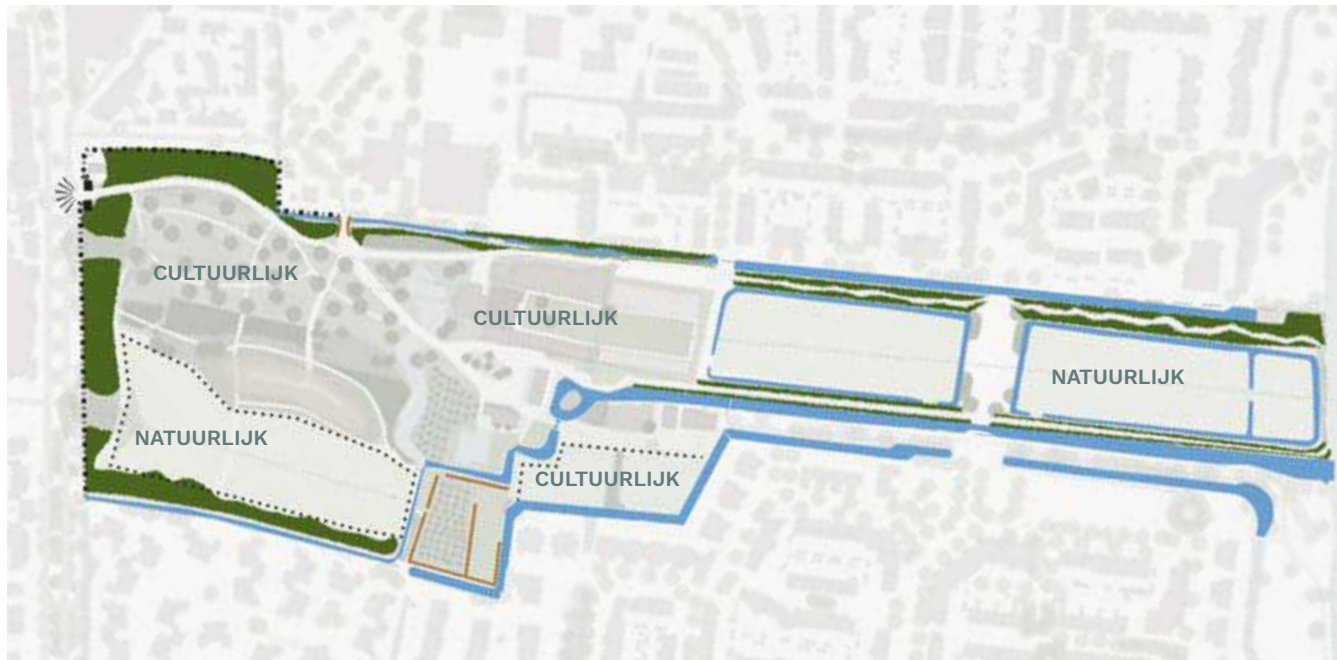
Sfeer en uitstraling

- Ingetogen passend bij karakter buitenplaats. Klassiek en monumentale uitstraling. Hoeft niet historiserend.
- Kies bij nieuwe verlichting voor 1 samenhangende verlichtingslijn
- Behoud klassieke lantaarnpalen langs de hoofdroute.

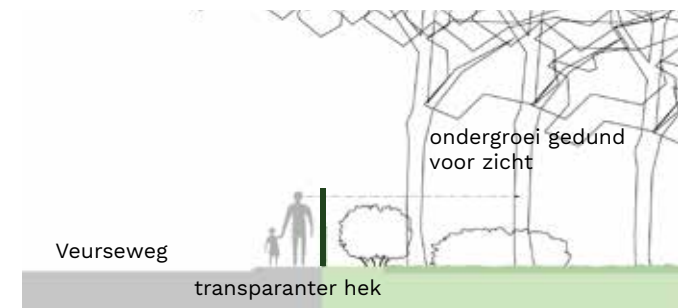
Sfeer en uitstraling

- Kies verschillende lijnen voor de banken: klassieker uitstraling voor het parkbos, natuurlijker uitstraling voor de nutstuinen, hakhoutlanen en de Vliet, modernere robuuste uitstraling voor de binnentuin en de woningen in het bos.
- Samenhang van de banken zoeken in gelijk kleur- en of materiaal gebruik. Hout(gelakt of onbewerkt), staal
- Aandacht voor toegankelijkheid mindervaliden

Hekwerken of randen



- Voorzijde: entree en park
- Poort Veurseweg
- Moestuinmuur
- Hakhoutrand en bosrand
- ... Afrastering hooi- en weilanden
- Waterganger



Uitgangspunten

- Langs Veurseweg landgoedbeleving versterken door aanbrengen lager en representatief hekwerk passend bij de uitstraling van een buitenplaats en creëren van zicht op de buitenplaats
- Op veel plekken zijn watergangeren, hakhoutlanen, bosschages en hagen de afscheiding van het terrein. Dit natuurlijk karakter behouden en benadrukken door natuurinclusief beheer gericht op biodiversiteit

Voorzijde: entree en park

- Poort renoveren en toegankelijk maken
- Open entree uitstraling: poort staat overdag open, 's avonds sluiten
- Hek Veurseweg, vervangen door transparanter hekwerk dat aansluit bij buitenplaatsidentiteit en bestaande poort. Circa 1,80 meter hoog
- Donkergroen/zwart met bij voorkeur diamantvormig ornament
- Op strategische plaatsen begroeiing dunnen voor doorzicht naar buitenplaats





Groene randen

- Oude laanstructuren van hakhout duidelijker herkenbaar houden t.o.v. van ondergroei. Daarom plaatselijk randen uitdunnen
- Hakhoutranden opschonen: vrijmaken van paden, mogelijk maken van ondergroei
- Daarna af en toe hakhoutbeheer d.m.v. afzetten uitlopers
- Bestaande hagen behouden en beheren

Watergangen en moestuinmuur

- Waar van toepassing oeverbeschoeiingen herstellen. Verder oevers natuurvriendelijk beheren
- Muur renoveren, prikkeldraad verwijderen
- Leibomen en begroeiing zoveel mogelijk behouden

Afrastering

- Hek aan rand van parkbos/hooiland klassiek en cultureel, in landgoedsfeer
- Langs weilanden zijn sloten de functionele scheiding. Op de dammen en waar elders nodig rasters rond weilanden functioneel, transparant en met houten palen

Verbijzonderingen



Alzijdige opbouw theekoepel



Alzijdig paviljoen



Kunstwerk of follie



Kunstwerk of follie

Historische of nieuwe objecten

- Verdwenen elementen als theekoepel aan Vlietzijde en hooilandzijde terugbrengen met moderne invulling. Aan de Vlietzijde wordt gedacht aan een gebruiksobject als koffie- of ijsstentje. De nieuwe teekoepel krijgt een alzijdige opbouw en is geïnspireerd op de historische theekoepel.
- Ter plaatste van het hooiland kan een verwijzing gemaakt worden naar de oorspronkelijke theekoepel. Hier wordt meer gedacht aan een

kunstwerk of follie.

- Op het eiland in de vijver bij de wasserij stond een bijzonder eendenhuis, een nieuwe kunstwerk of eendenhuis op deze plek is denkbaar.
- Ruimte om nieuwe elementen te introduceren: als een follie, een verwijzing naar de Limes en het kanaal van Borculo of kunstobjecten in het landschapspark.

Huidige objecten

- Heiligenbeelden verplaatsen naar kloostertuin, beelden prominente plek geven in de tuin. Link maken naar de historie.

Bijlage 1: ID-card



HUIZE BIJDORP IN PERSPECTIEF

Huize Bijdorp is een oester in het hart van het dorp Voorschoten. De oude toegangspoort aan de Veurseweg is gesloten en alleen kenners weten hoe je de zijingang over het bruggetje kunt vinden. Eenmaal op het terrein tref je al gauw de kapel en andere gebouwen aan. Er daalt rust over je heen als je langs de boomgaard, moestuin en begraafplaats loopt. In deze oester huist een parel: statige gebouwen in een mooie omgeving en een warme gemeenschap van zusters die hier al meer dan 140 jaar klaar hebben gestaan voor de kwetsbaren in de samenleving. De oester gaat zich openen om nog meer onderdeel te worden van die samenleving. De poort gaat open.

Voorschoten kenmerkt zich door zijn buitenplaatsen. Zij zijn van grote cultuurhistorische waarde en hebben ook gezorgd voor de waardevolle groene longen in de stedelijke structuur die de regio kenmerkt. Wat ooit begon als boerenhofstede groeide uit tot buitenplaats Bijdorp. Het is nog altijd niet duidelijk of de naam komt door de eigenaar mr. Johan de Bijde (1649-1715) of omdat de buitenplaats bij het dorp Voorschoten is gelegen. Bijdorp ontwikkelde zich als vele buitenplaatsen, met slingeruin, boomgaard, moestuin, boerderij, bos en weilanden.

Op 22 oktober 1875 werd het complex verkocht aan een Congregatie uit Rotterdam die in 1841 was gesticht door Lucia (1809-1890) en Maria Elisabeth Pinkers (1810-1848). Sindsdien is de naamgeving: de Congregatie van de Heilige Catharina van Siëna/Zusters Dominicanessen van Voorschoten.

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. In de wereld buiten het klooster was dit merkbaar door hun inzet in het onderwijs en de zorg en voor de kwetsbaren in de samenleving. De Congregatie richtte in 1876 een pensioonaat op voor 'jonge juffrouwen van deftige stand om ze een beschaafde en godsdienstige opleiding te geven' en kon met deze inkomsten de armere dorpsscholen ondersteunen. Kort daarna werd ook een noviciaat opgericht voor de nieuw komende zusters in hun proeftijd.

Het terrein heeft naast het kloostergebouw waar gewoond wordt, een kapel, een begraafplaats en een mortuarium. Het klooster was een zelfvoorzienende gemeenschap, zo staan er ook een bakkerij en een wasserij op het landgoed. De toenemende zorg van de zusters voor het kloosterverzorgingshuis leidde uiteindelijk tot een samenwerking met Stichting Marente die naast de zorgbehoevende zusters ook andere cliënten in Huize Bijdorp verzorgt. De Congregatie neemt geen nieuwe leden meer aan en stuurt nu aan op de voltooiing van de Congregatie. Het is nu tijd om vooruit te kijken, want zonder toekomst is er geen erfgoed.



De wereld om ons heen is veranderd in een snelle netwerksamenleving. Mensen leven in meerdere werelden tegelijk, analoog en digitaal, en het wordt hun wel eens te veel. Er is een nieuwe beweging gaande. Mensen die weer in het hier en nu willen zijn. Op zoek naar wat er nog meer is in het leven. Die zoeken naar een plek waar onderlinge verbinding op een natuurlijke manier ontstaat. Om te wonen, leven, leren en 'zijn'. Huize Bijdorp wil daar een antwoord op zijn. Een plek om kinderen op te laten groeien en waarbij zingeving een natuurlijke plaats inneemt. Waar je je kunt terugtrekken om alles weer op een rij te krijgen, zowel voor een wat langere (retraite of opvang) of voor een korte (meditatie, yoga) tijd. En op Huize Bijdorp werk je met elkaar werken aan kunst, muziek, literatuur of andere vormen van cultuur om het leven zin te geven. Voor jezelf en om anderen te inspireren.





JONG EN OUD

De laatste jaren staat Huize Bijdorp in het teken van ouderen: de zusters van de Congregatie zijn op leeftijd en de cliënten van Stichting Marente zijn ook veelal ouderen. De plek vraagt om verjonging en samenvoeging. Het wordt tijd dat mensen van alle generaties op Huize Bijdorp zijn, om er te wonen, verblijven, recreëren of om er te werken. Er mag meer levendigheid en reuring zijn. Waarbij aandacht voor elkaar generaties kan verbinden door bijvoorbeeld ouderenzorg te combineren met kinderopvang. Naast zorg is onderwijs altijd een van de hoofdactiviteiten van de Zusters Dominicanessen geweest. Door educatie een plek te geven, leren kinderen spelenderwijs wat de waarden van Huize Bijdorp zijn. Ze ervaren hoe een zelfvoorzienende gemeenschap werkt en nemen dat mee voor de rest van hun leven.



NATUURLIJK

Het is bijzonder hoeveel verschillende sferen van de natuur er op Huize Bijdorp te vinden zijn en de natuurlijke manier waarop ze in elkaar overgaan: park, gras- en hooiland, boomgaard, moestuin, bloementuin, boomsingels, vijver en de Vliet. De zelfvoorzienende Congregatie is een voorbeeld van wat we nu circulair noemen. Een plek waar eten wordt geoogst, bereid en genuttigd. Hier is en blijft aandacht voor de levenscyclus van mens en natuur, met elkaar in balans, met respect voor de komende generaties. Duurzaamheid, in de breedste zin van het woord, is hier een vanzelfsprekendheid.



GEBORGENHEID

De oester biedt beschutting aan de parel en creëert daarmee een geborgen omgeving. Er zijn veel meer kwetsbaren in de samenleving dan we ons dagelijks realiseren. Mensen met een kleine beurs, ouderen, maar ook een groep die het moeilijk vindt om aansluiting te vinden in onze veeleisende en snelle samenleving. Er is veel eenzaamheid, en onbegrip vooral voor de mensen die net een wat ander rugzakje hebben dan de meesten van ons. Huize Bijdorp kan ook deze mensen, in de beschutting en rust van een geborgen omgeving, een plek geven in een zorgzame gemeenschap.

DE TOEKOMSTIGE GEMEENSCHAP HUIZE BIJDORP

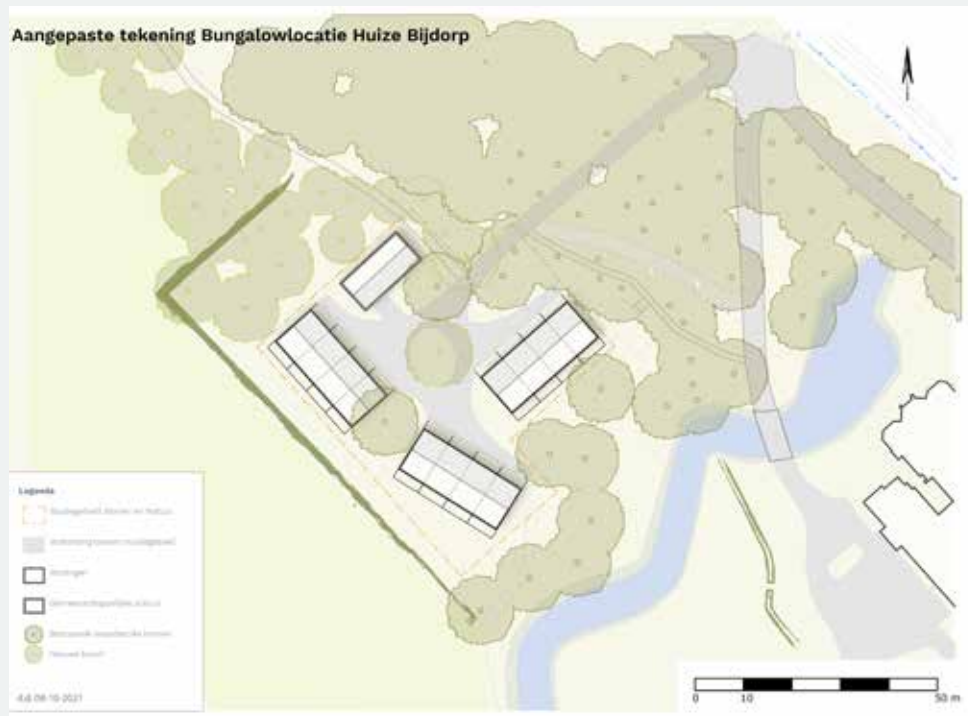
De Zusters Dominicanessen wonen op Huize Bijdorp tot de Congregatie voltooid is. Naast de al aanwezige zorgbehoevenden zijn er ondertussen andere bewoners bijgekomen op het landgoed. Gezinnen die met elkaar de zorg voor hun kinderen en de omgeving delen. Mensen die zelfstandig willen wonen en een deel van hun tijd besteden aan de gemeenschap, door activiteiten te initiëren en te begeleiden en een luisterend oor te zijn voor de andere bewoners. Tijdelijke opvang is er voor mensen die even een steun in de rug nodig hebben, in de vorm van tijdelijk wonen, een zorg- of retraitehotel of zorgboerderij. Er zijn ook nieuwe permanente bewoners, voor mensen met gemeenschapszin of een kleine beurs. Regelmatig zijn er activiteiten van scholen uit de omgeving om kinderen kennis te laten maken met de natuur en de boerderij. Bewoners uit Voorschoten en omgeving komen schilderen in de natuur of musiceren in de kapel. Een rondje Bijdorp is onderdeel geworden van een jogging parcours. Wandelaars slenteren op de paden door het landgoed en genieten van een picknick van producten van dit landgoed als ze op een vlinder aan de Vliet hun voeten in het water laten bengelen. Zij moedigen de kanoërs op het water aan om ook even een kijkje te komen nemen.

Colofon

De ID-card verbeeldt en verwoordt de gewenste toekomstige identiteit van Huize Bijdorp. Deze kaart heeft zijn input gekregen door een workshop die op 16 oktober 2019 is gehouden, waar betrokkenen van Congregatie en gemeente Voorschoten aan hebben deelgenomen. Opgesteld door Erna van Holland, Inge van Duijnhoven en Marc Koppen met tekeningen van Jan Metz.

De organisatie heeft haar best gedaan de beeldmakers te informeren. November 2019

Bijlage 2: Visualisatie verkaveling ontwikkellocatie bungalow



Land-id
Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205 in Arnhem
www.land-id.nl