Bedrijfsplan groene omgeving Huize Bijdorp

Historische Moestuin, park en lanen, hakhout, boerderij met weilanden 2020 – 2025

ECO LAND

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Hoofdstuk 1. Waarom dit bedrijfsplan?	6
Hoofdstuk 2. Huidige situatie en analyse Huize Bijdorp	8
Hoofdstuk 3. Scenario's Huize Bijdorp	13
Hoofdstuk 4. Ons advies aan Huize Bijdorp	28

Bijlagen

1. Grenzen dierhouderij
2. Subsidie suggesties
3. Bestemmingsplan / Ruimtelijke Ordening

Dit bedrijfsplan is tot stand gekomen met financiële ondersteuning van de provincie Zuid-Holland, erfgoedlijn Landgoederenzone en een monumentensubsidie van de gemeente Voorschoten.

De Congregatie van de H. Catharina van Siëna bedankt de provincie Zuid-Holland en de gemeente Voorschoten voor hun financiële bijdrage aan het 'Bedrijfsplan groene omgeving Huize Bijdorp'.

Dit bedrijfsplan is opgesteld door:

Land & Co
Taco IJzerman en Maria van Boxtel
Costerweg 1D
6702 AA WAGENINGEN
www.landco.nl

Samenvatting

Waarom dit bedrijfsplan?
Huize Bijdorp is sinds 1875 eigendom van de Congregatie van de H. Catharina van Siëna/Zusters Dominicanessen van Voorschoten. De zusters hebben zich altijd ingezet voor met name onderwijs en zorg en daarnaast ook bijzondere aandacht gegeven aan de kwetsbaren in de samenleving. De Congregatie bestaat op dit moment uit circa 35 zusters met een zeer hoge leeftijd en er worden geen nieuwe zusters meer aangenomen. De Congregatie nadert haar voltooiing en buitenplaats Huize Bijdorp gaat daarmee een nieuwe fase in.

De gewenste verwelkoming van nieuwe bewonersgroepen, bezoekers en gebruikers in de komende jaren vraagt om een andere opzet van beheer en exploitatie van de groene buitenruimte. De groene omgeving van Huize Bijdorp had oorspronkelijk zowel een landschappelijke en een productieve functie. In de laatste decennia is de productieve functie veranderd in een groene, beschermende en recreatieve omgeving voor de zusters en andere bewoners van het Huis. Een nieuwe opzet van de groene buitenruimte voor de toekomst is gewenst. In dit bedrijfsplan treft u een bedrijfsontwikkelingsplan voor de groene buitenruimte van buitenplaats Huize Bijdorp aan.

Doel
Behoud en beheer van de groene buitenruimte van buitenplaats Huize Bijdorp, aansluitend op de kernwaarden van Huize Bijdorp en met een exploitatie waarbij het groen zoveel mogelijk ‘de eigen broek ophoudt’. Het streven is een efficiënt en effectief beheer van de groene omgeving met respect voor de historische context en elementen én gebruik makend van hedendaagse inzichten in teelt en beheer en de wensen voor gebruik.

Werkwijze
Op basis van gesprekken met bestuur, medewerkers, vrijwilligers en een aantal zusters, onze kennis en ervaring en beeld van de buitenplaats, hebben wij de groene omgeving van Huize Bijdorp in vier ‘puzzelstukjes’ onderverdeeld. Deze puzzelstukjes hebben een verschillend karakter en een verschillende functie:
- Historische moestuin – teelt van groenten, (klein-)fruit en bloemen – productief groen
- Boerderij – weilanden en hooiland – landschappelijk groen
- Parkbos en wandelpaden – ‘recreatief’ groen
- Randen van het landgoed – hakhoutlanen – landschappelijk groen

In dit plan stellen we een praktische analyse op van de verschillende puzzelstukjes en geven we aan hoe deze in samenhang te beheren zijn. Tevens geven we per puzzelstukje een grove exploitatieberekening. We voegen we nog een vijfde puzzelstukje toe met een aantal mogelijkheden om meer verdiensten te realiseren, zoals zorg en recreatie.

Huidig beheer van buitenplaats Huize Bijdorp
Het beheer van buitenplaats Huize Bijdorp is op dit moment verdeeld over verschillende partijen: extern, eigen personeel en vrijwilligers. Hierdoor is een zekere versnippering in gang gezet en verdwijnt de landschappelijke eenheid én mogelijkheden tot optimalisatie van het beheer.

De actuele kosten voor beheer in 2020 kunnen flink beperkt worden, met name in de moestuin, waarbij tegelijkertijd het beheer efficiënter en doelmatiger wordt.

Toekomstscenario's beheer buitenplaats Huize Bijdorp

Puzzelstukje 1. Historische moestuin – teelt van groenten, (klein-)fruit en bloemen – productief groen
Na pensionering van huidige tuinder in loondienst, geen nieuwe tuinder aannemen. Voorlopig extensief beheer met een rustgewas zoals gras-klaver. Zo kan het jaar 2021 overbrugd worden zonder grote arbeidsinzet en met behoud of zelfs verbetering van de bodemvruchtbaarheid en -structuur. Met ingang van 2021/2022 kan een exploitant/ondernemer de moestuin weer oppakken als productieve tuinderij, op termijn op een groter productief oppervlak waardoor een rendabel bedrijf(je) ontstaat. Door deze bedrijvigheid is onderhoud van de kassen en gebouwen functioneel en is er behoud door ontwikkeling. De oranjerie kan in deze context haar nutsfunctie terugkrijgen en deel blijven uitmaken van een productief tuinbouwcomplex.

Puzzelstukje 2. Boerderij – weilanden en hooiland – landschappelijk groen
Regelgeving met betrekking tot stal en milieuvergunning en bestemmingsplan, sluit een bedrijfsmatige bedrijfsvoering op basis van veehouderij uit. Naast de mogelijkheid van productieve tuinbouw in de moestuin is de productieve potentie van het landgoed daarmee beperkt. Begrazing met een beperkt aantal dieren kan echter een waardevolle en rendabel middel zijn om het landgoed te onderhouden. De dieren houden de weilanden en hiermee de zichtlijnen open.

Puzzelstukje 3. Parkbos en wandelpaden – 'recreatief' groen
Beheer het park voorlopig in lijn met hoe dit nu gebeurt, bij voorkeur door één beheerder voor het geheel (inclusief randen) om de kringloop optimaal te sluiten. Stem het beheer van het parkbos af op het gebruik. Bij een niet publiek toegankelijke buitenplaats, volstaat het huidige beheer. Wanneer het een wandelzone wordt voor bezoekers of meer bewoners, moet er een boomveiligheidscontrole plaatsvinden en zal het beheer moeten worden geïntensiveerd. Dit beheer kost circa € 60.000 per jaar aan arbeidskosten. Dit blijft nu en in de toekomst nodig. Een beheerplan kan de onderhoudswerkzaamheden structureren.

Puzzelstukje 4. Randen van het landgoed – hakhoutlanen – landschappelijk groen
De hakhoutlanen langs de paden naar de vliet zijn historische beplantingen. In bescheiden mate kan dit weer functioneel worden als brandhout of als houtsnippers voor de paden en tuin. De bamboe rukt op in een gedeelte van de houtwal, inperking is noodzakelijk.

Puzzelstukje 5. Aanvullen met zorg, recreatie, educatie of participatie uit de buurt
Aanvullend op het beheer van het groen, is het mogelijk om met zorg, recreatie of educatie of zelfs participatie uit de buurt extra inkomsten te genereren. Het hangt erg af van het ondernemerschap van de beheerders en exploitanten hoeveel dit oplevert. Op vergelijkbare plekken varieert de extra omzet van zo'n € 1.000 tot meer dan € 100.000 per jaar; waarmee de inkomsten voor de buitenplaats aan huur en pacht naar verwachting ook zeer variabel zijn: van nihil tot een twintigduizend euro per jaar (wasserij als BSO en/of horeca).

Maatschappelijke meerwaarde
Naast een verbeterde exploitatie, geeft het uitvoeren van deze scenario's buitenplaats Huize Bijdorp een maatschappelijke meerwaarde. Zorgvuldig beheer geeft behoud van het groen, een fijne recreatieve plek voor bewoners en bezoekers en een gezonde omgeving voor zorg of kinderopvang. Ook de ecologische waarde als natuur is groot, de hele buitenplaats is geclassificeerd als vallend onder het Nederlands Natuur Netwerk (NNN). Zo vertegenwoordigen bijvoorbeeld de hakhoutstructuren een zeer waardevol onderdeel van de buitenplaats, omdat deze structuren op andere landgoederen en buitenplaatsen bijna niet meer aanwezig zijn. Huize Bijdorp is hiermee uniek in Nederland.

Exploitatie nieuwe situatie
In de nieuwe situatie adviseren wij Huize Bijdorp om geen tuinder en uitzendkrachten in dienst te nemen en zo vanaf 2021/2022 circa € 80.000 per jaar te besparen**.** Zoek een nieuwe exploitant die de Historische Moestuin als ondernemer runt. Dit levert de buitenplaats als geheel een klein beetje pacht op, terwijl de historische tuin als vanouds kan groeien en bloeien.

Daarnaast adviseren wij om het parkbeheer en beheer van randen en hakhout onder één beheerder te brengen. Dit kan voor vergelijkbare bedragen als op dit moment aan loonwerk en vrijwilligerswerk: circa € 60.000 per jaar (hovenier en beheer weilanden). Deze kosten blijven voor het onderhoud van het geheel noodzakelijk. Aanvulling met overige exploitanten in zorg, recreatie en kinderopvang kan goed. Dit levert Huize Bijdorp bescheiden pacht- en huurinkomsten op.

Bemensing
Voor zowel de tuinder als de beheerder van de buitenplaats (m/v) geldt dat kundige en sociaal zeer vaardige vaklieden gewenst zijn, die zich ervan bewust zijn dat het beheer van groen erfgoed een specialisme is. Ervaring in beheer van een dergelijke buitenplaats of het opdoen van nieuwe kennis is nodig.

Met de uitvoering van bovenstaande scenario's, kundige en toegewijde beheerders en een gedetailleerd en integraal beheerplan, kan buitenplaats Bijdorp (weer) een plek worden:
- waar het landschap plek biedt aan ondernemerschap en voedselproductie,
- waar zorgvuldig beheer zorgt voor behoud van het bijzondere groene erfgoed én waar door het beheer van de verschillende groenstructuren, habitats in stand gehouden worden voor een diverse flora en fauna. De (deels) vrij natte weilanden, het aanwezige water maar ook zeker de hakhoutlanen hebben potentieel een hoge ecologische waarde.
- waar mogelijkheden zijn voor bezoekers om te genieten van natuur, en van de rust en ruimte van de buitenplaats.

Hoofdstuk 1. Waarom dit bedrijfsplan?

Huize Bijdorp is sinds 1875 eigendom van de Congregatie van de H. Catharina van Siëna/Zusters Dominicanessen van Voorschoten. De zusters hebben zich altijd ingezet voor met name onderwijs en zorg en daarnaast ook bijzondere aandacht gegeven aan de kwetsbaren in de samenleving.

De Congregatie bestaat uit circa 35 zusters met een zeer hoge leeftijd en er worden geen nieuwe zusters meer aangenomen. De Congregatie nadert daarmee haar voltooiing. De Congregatie neemt haar verantwoordelijkheid om te zorgen dat de steeds kleiner wordende gemeenschap in Huize Bijdorp kan blijven wonen en leven tot de laatste zuster overlijdt. Sinds 2017 is daarom een intensieve samenwerking met Stichting Marente in het klooster gerealiseerd. Marente levert naast zorg aan de zusters en paters ook zorg aan andere cliënten in Huize Bijdorp.

Naast een goede verzorging van de zusters en paters is er nu de noodzaak om stappen te zetten voor de toekomst van Huize Bijdorp. De huidige exploitatielasten van het landgoed zijn hoog. Daarom stellen wij hierbij een bedrijfsontwikkelingsplan op voor de moestuin, stal en groene buitenruimte van buitenplaats Bijdorp.

Op dit moment wordt de moestuin van Bijdorp beheerd door een tuinman in loondienst. Het beheer voor de buitenruimte is deels uitbesteed en wordt deels door vrijwilligers gedaan. De opbrengst van de moestuin wordt gebruikt in Huize Bijdorp, er is geen of geringe verkoop naar buiten. De stal wordt hobbymatig gebruikt, waarbij de dieren (koeien, schapen en kleinvee) ook een belangrijke functie hebben in het landschapsonderhoud en het openhouden van de zichtlijnen van de buitenplaats. De groene bedrijvigheid op de buitenplaats is - naast het beheer van de historische functies en landschappen - een belangrijke factor in de aantrekkelijkheid van de plek voor de mensen uit de omgeving en de beoogde toekomstige bezoekers en bewoners. De wens is om deze groene sociaal-maatschappelijke functie te versterken en uit te breiden.

Voor dit bedrijfsontwikkelingsplan sluiten we aan bij de ***kernwaarden van Huize Bijdorp,*** zoals weergegeven in de spelregelkaart:
Zingeving: een plek voor mensen die in de snelle netwerksamenleving meer in het hier en nu willen zijn. Waar je je kunt terugtrekken om alles weer op een rij te krijgen, zowel voor een wat langere (retraite) of voor een kortere (meditatie, yoga) tijd.
Nabij zijn: het is nu tijd om weer meer mensen deelgenoot te maken én onderdeel te laten zijn van al het mooie dat Huize Bijdorp te bieden heeft. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten.
Jong & oud: het wordt weer tijd dat mensen van alle generaties op Huize Bijdorp zijn: om er te wonen, verblijven, recreëren of om er te werken.
Natuurlijk: het is bijzonder hoeveel verschillende sferen van de natuur er op Huize Bijdorp te vinden zijn. De zelfvoorzienende Congregatie is een voorbeeld van wat we nu circulair noemen en wat nu breder kan worden opgepakt. Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid.
Geborgenheid: de oester biedt beschutting aan de parel en creëert daarmee een geborgen omgeving voor de kwetsbaren in de samenleving. Mensen met een kleine beurs, ouderen, maar ook een groep die het moeilijk vindt om aansluiting te vinden in onze veeleisende en snelle samenleving.

We zijn voor dit plan uitgegaan van een streefbeeld waarbij de buitenplaats zorgvuldig beheerd wordt, waarbij kenmerkende elementen zoals de ‘boerderij', de ommuurde moestuin, de boomgaarden, de weilanden, de hakhoutsingels en het parkbos behouden blijven en een functie blijven vervullen.

Dit behoud gebeurt deels vanuit de historische waarde die deze landschapselementen vertegenwoordigen**, maar ook zeker vanwege de functie die ze kunnen vervullen voor toekomstige bewoners, bezoekers en omwonenden. Deze functies voor de toekomst zijn landschappelijk, recreatief en deels productief. De beleving en herkenbaarheid van de geschiedenis en de ontwikkeling van de buitenplaats kan een van de dragers zijn van het beheer.

*** Volgend op het schrijven van dit advies vindt een cultuurhistorische waarde stelling van gebouwen en groen plaats.*

Door een zonering in toegankelijkheid kunnen verschillende functies zoals rust en stilte, landschapsschoon en uitzicht, recreatie, tuinbouw en begrazing, naast elkaar bestaan.

Hoofdstuk 2. Huidige situatie en analyse Huize Bijdorp

Inventarisatie huidige situatie

De buitenplaats Huize Bijdorp vormt een samenhangend geheel. Het beheer voor de buitenruimte is op dit moment (park, wandelpaden, boomgaard) deels uitbesteed aan een hovenier/loonwerkbedrijf en wordt deels door medewerkers/vrijwilligers gedaan (moestuin, boerderij met weilanden). Hiermee zijn de volgende exploitatiekosten gemoeid:

Exploitatiekosten tuin en groen		
- loonkosten (intern en extern)	€	86.000,00
- exploitatiekosten en onderhoud	€	53.000,00
- vrijwilligers (schatting)	€	15.000,00
Subtotaal	***€***	***154.000,00***
Inkomsten	***nihil***	
Resultaat	**€**	**154.000,00**

Om het beheer per onderdeel helder in beeld te krijgen, delen we het hieronder op in vier puzzelstukjes:

Puzzelstuk 1. Historische Moestuin De teelt van groenten, (klein-) fruit en bloemen – productief groen

De moestuin had vroeger een belangrijkere plek op de buitenplaats. Het productieve oppervlak besloeg toen zo'n 6000 m^2 (0,6 ha) en leverde werkzaamheden en voedsel voor het internaat. Anno 2020 is het teeltoppervlak 3500 m^2 inclusief het fruit in de tuin en de kassen.

BRO – bodemkaart

Legenda:
Lichtgroen: beekeerdgrond, leem arm en zwak lemig fijn zand (pZg21)
Helderblauw: weideveengronden op zand, beginnend ondieper dan 1.2 m (pVz)
Groenblauw: liedeerdgronden; zavel (pMv51)

Historisch Moestuin – perceel

De moestuin is een aansprekende en sfeervolle plek. De afwisseling van fruitbomen, leifruit, groenten en bloemen in de vollegrond en in de kassen, maakt het tot een plek waar de tuinder(s) en de vrijwilligers graag werken en een aantal bewoners van Huize Bijdorp graag komen kijken en meegenieten.

Er staan op drie verschillende plekken fruitbomen. Een oudere boomgaard tussen moestuin en bos, fruitbomen in de moestuin en leifruit tegen een deel van de muren.

Op dit moment wordt de moestuin van Huize Bijdorp beheerd door een tuinman in loondienst, bijgestaan door een uitzendkracht van de AB (agrarische bedrijfsverzorging) en een team van vrijwilligers (ongeveer twee per dag). Het dienstverband eindigt per mei 2021.

Het beheer van de fruitbomen wordt gedaan door een externe partij die eens per jaar komt snoeien. Er is, met name in de 'oude boomgaard', veel uitval. Er is geen inventarisatie van soorten, rassen en leeftijd van de bomen bekend. Het leifruit wordt onderhouden door een kundige ploeg vrijwilligers en is een belangrijk historisch en sfeerelement in het moestuincomplex.

Analyse Historische Moestuin

De opbrengst van de moestuin wordt in principe gebruikt in Huize Bijdorp, echter:

- de opbrengst van de tuin is beperkt, de productieve kant van de moestuin is verre van optimaal,
- de aansluiting met de keuken van Huize Bijdorp is niet optimaal, de aangeboden producten hebben niet altijd de gewenste kwaliteit, de wijze van en het tijdstip van aanbieden past niet goed bij de planning van de keuken
- er is geen of geringe verkoop naar buiten en dus geen omzet, een aanmerkelijk deel van de groente- en fruitopbrengst wordt meegegeven aan vrijwilligers
- fruit wordt niet verwerkt, waardoor een deel van de oogst verloren gaat, al in de boomgaard of daarna in de opslag.

De moestuin wordt nu bemest met een mengsel van paarden- en rundermest. Dit wordt op dit moment van buiten het landgoed aangeleverd. De bodemverzorging onder de fruitbomen is niet bekend.

De bestemming van de gronden is 'maatschappelijk, religie' (voorontwerp bestemmingsplan 2011, niet vastgesteld, zie bijlage 3). De moestuin heeft geen agrarische (mede)bestemming; uitbreiding van de huidige kassen of bebouwing voor agrarische doeleinden ligt daarmee niet voor de hand.

Moestuin- gebouwen

Tuinmuren en historische bebouwing in en rond de tuin

- Huis van Hans en Grietje (schuur)
- Bakkerij (waarin koelcel en groentespoelruimte)
- Warme en koude houten kas
- Muur zuidzijde
- Oranjerie

Kassen

De twee kassen worden gebruikt voor opkweek en teelt van groenten. Gezien de grootte van de kassen in verhouding tot de geschatte opbrengst worden deze ruimtes niet optimaal benut. De recente geschiedenis van bemesting en bodemverzorging van de kassen is niet duidelijk.

Potentieel bieden de kassen een productief teeltoppervlak als aanvulling op de vollegrondsteelten. De aanwezigheid van schoon oppervlaktewater in de directe nabijheid is hierbij een voordeel.

Beide kassen behoeven onderhoud.

Oranjerie
De oranjerie is een prachtig historisch onderdeel van de buitenplaats. Een nieuwe HR-ketel kan de oranjerie in de winter verwarmen en vorstvrij houden.

De Oranjerie wordt (ook) gebruikt als winterstalling van planten van omwonenden, zonder vergoeding. De planten in de oranjerie hebben last van verschillende soorten luis o.a. schild- en dopluis.

Er lijkt geen organisatie te zijn om de kas door periodes van leegstand plaag- en ziektevrij te krijgen en te houden.

De oranjerie is een prachtige plek om in het voorjaar plantgoed op te kweken en er kunnen vorstgevoelige planten in overwinteren. Wellicht kunnen er 's zomers ook warmte minnende gewassen geteeld worden.

Puzzelstuk 2. Boerderij met weilanden en hooiland – landschappelijk groen

Boerderij – stal
De huidige stal wordt hobbymatig gebruikt, waarbij een deel van de dieren (vijf vleeskoeien, tien geiten, 25 ooien) een belangrijke functie hebben in het landschapsonderhoud en het openhouden van de zichtlijnen van de buitenplaats. Het kleinvee heeft meer een zelfvoorzienende en recreatieve / therapeutische waarde (10 kippen, 10 duiven en een paar konijnen). De stal is verouderd en niet doelmatig ingericht voor de huisvesting van dit vee.

De huidige boerderij met stal is in het bestemmingsplan aangeduid als 'maatschappelijk, religie' (voorontwerp bestemmingsplan 2011, niet vastgesteld) en de bijbehorende weilanden richting de vliet vallen onder de bestemming 'Groen'. Het weiland dat aan derden in gebruik is gegeven valt onder de bestemming 'maatschappelijk, religie (niet vastgesteld). Het toegestane grondgebruik in 'maatschappelijk' en 'groen' is vergelijkbaar: elk agrarisch grondgebruik kan mogelijk zijn, mits het geheel als groene buitenruimte, groenvoorziening of 'agrarisch park' wordt beheerd. Het geheel heeft geen agrarische (mede)bestemming en geen milieuvergunning op de stal. Alle dierhouderij valt daarmee onder hobbydierhouderij.

De stal wordt beheerd door Paul van der Kooij, die de plek en de weilanden 'om niet' mag gebruiken in ruil voor onderhoud. Paul heeft een parttimebaan als agrarisch adviseur en is hiernaast zelfstandig hovenier.

Analyse boerderij met weilanden
Huize Bijdorp heeft geen agrarische bestemming meer op de weilanden en hooilanden, de bestemming is maatschappelijk. Deze bestemming betekent dat de weilanden nog wel agrarisch gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld voor hobbydierhouderij van schapen (zie ook

bijlage 3). Ook is geen milieuvergunning meer beschikbaar op de stal. Tevens is de totale omvang van de weilanden met 2 tot 3 hectare volstrekt onvoldoende voor bedrijfsmatige dierhouderij: een boerderij met dieren is daarmee qua regelgeving niet of slechts met grote moeite mogelijk en tevens onrendabel.

Dieren brengen wel levendigheid op de buitenplaats, zijn aansprekend voor zowel de zusters, zorgcliënten en bezoekers en zijn nuttig in het onderhoud van het landschap. Het inpassen van dieren in het onderhoud van de buitenplaats kan daarom wel en is ook gewenst. Realistisch is bijvoorbeeld met hobbydierhouderij of met inscharen van dieren die elders in een stal staan.

De mestproductie van enkele dieren is minimaal en kan gebruikt worden om de weilanden een beetje bemest en daarmee productief te houden. Er is onvoldoende over om de Historische Moestuin mee te bemesten.

Weilanden en hooiland

De weilanden en grasvelden, bermen en houtwallen worden wisselend gebruikt. De weilanden aansluitend aan de tuin en de boerderij worden begraasd door het kleinvee behorende bij de boerderij. Van de totale weilanden van bijna 3 hectare is 1 hectare in gebruik bij een derde – een melkveehouder uit de buurt maait dit weiland.

De groene bedrijvigheid op de buitenplaats is - naast het beheer van de historische functies en landschappen - een belangrijke factor in de aantrekkelijkheid van de plek voor de mensen uit de omgeving en de beoogde toekomstige bezoekers en bewoners. De wens is om deze groene sociaal-maatschappelijke functie te versterken en uit te breiden.

Puzzelstuk 3. Parkbos, oude boomgaard en wandelpaden – ‘recreatief’ groen

Het parkbos bestaat grofweg uit drie delen:

- Park (gazon en bomen): de entree van de buitenplaats, landschappelijke en historische waarde
- Parkbos (struiklaag en bomen): wandeling, recreatieve en natuurwaarde
- Boomgaard: De oude boomgaard valt in het bestemmingsplan onder ‘bos’, vanwege het productieve gebruik is dit onderdeel echter uitgewerkt onder ‘Moestuin’ en zal verder ook ruimtelijk hierbij gerekend worden.

Analyse park

Het park maakt nog zichtbaar onderdeel uit van de historische landschappelijke aanleg van de buitenplaats. De huidige inrichting is echter vrij functioneel en een aantal veranderingen in functie en gebruik, waaronder de verplaatsing van de entree, hebben hun sporen achtergelaten. Het onderhoud vindt plaats door een extern hoveniersbedrijf.
Voor dit advies is geen onderzoek gedaan of ingezien naar de historische en ecologische waarde van de aanwezige bomen, struiken en ondergroei.

Het parkbos

Het parkbos, achter de villa, bestaat uit bomen en een struiklaag en wordt sporadisch gebruikt voor een wandeling en heeft (hiermee) een recreatieve en natuurwaarde.
Het onderhoud is beperkt en wordt in eigen beheer gedaan.

Puzzelstuk 4. Randen van het landgoed en de hakhoutlanen – ‘landschappelijk groen’

De hakhoutlanen langs de paden naar de vliet zijn historische beplantingen die een functioneel nut hadden en nu een belangrijke landschappelijke functie vervullen.

Het onderhoud beperkt zich tot het periodiek uitkappen van bomen. Het doorzicht van de wal is beperkt. De oorspronkelijke hakhoutfunctie is niet goed meer te herkennen.

Op dit moment wordt (gras)maaiafval op hopen in de hakhoutsingel achtergelaten evenals grote hoeveelheden (opgetast) snoeihout. Dit materiaal maakt onderhoud van (on)kruiden en opslag van bramen lastig of onmogelijk. De singel groeit hierdoor langzaam dicht.

De houtopstanden aan de randen van het landgoed zijn belangrijk voor de omhulling van het landgoed en beperken het zicht op de erachter liggende wijken (Roucooppark, Veurseweg).

In de houtwal langs het Roucooppark rukt bamboe op. De bamboe heeft zich over een groot deel van de breedte van de wal en daarbuiten verspreid en beslaat zo’n driekwart van het oppervlak. Het gewas verdringt de oorspronkelijke begroeiing en rukt op naar zowel de slootkant (ZW) als het weiland (NO).

Het probleem met bamboe is dat het de oorspronkelijke, gewenste begroeiing verdringt. Bamboe gaat niet zomaar weg, Het gewas sterft af nadat het gebloeid heeft, maar dit gebeurt bij sommige soorten maar eens in de 100 tot 150 jaar. Bamboe moet doorlopend beheerd worden of volledig uitgegraven (wortelkluit) om de plant te verwijderen. Zelfs kleine achterblijvende stukjes wortel kunnen zich weer ontwikkelen tot een nieuwe plant.

Het park, het parkbos en de houtwallen langs de weilanden zijn belangrijke onderdelen van de groene omgeving op de buitenplaats. Deze groene omgeving is - naast het beheer van het historische waardevolle landschap - een belangrijke factor in de aantrekkelijkheid van de plek voor de mensen uit de omgeving en de beoogde toekomstige bezoekers en bewoners.

De wens is om deze groene omhulling te behouden voor zover te combineren met toekomstige functies en te beheren op een wijze die de eenheid van de buitenplaats blijvend zichtbaar maakt.

Hoofdstuk 3. Scenario's exploitatie Huize Bijdorp

Vuistregels met betrekking tot de exploitatie van landgoederen en buitenplaatsen:

Arbeid en omzet vergelijkbare moestuinen. Op andere kleine moestuinen, vaak ook in combinatie met zorg, theeterras of recreatie, is als 'vuistregel' op 0,6 tot 3 hectare grond werk voor 1 tot 2 tuinders en 0,5 medewerker voor de verkoop. Met directe verkoop in (eigen) winkel, abonnement of theetuin realiseren dergelijke tuinen een goede meerprijs. *(De grote spreiding in 'oppervlak per persoon' in deze vuistregel, wordt veroorzaakt door het oppervlak per gewas en de mate van mechanisatie versus handwerk)*

Omzet tuin € 10.000 tot € 50.000 per ha per jaar. In de kleinschalige tuinbouw variëren de omzetten van € 10.000 – € 35.000 – € 50.000 per hectare per jaar. Dit is sterk afhankelijk van de grondsoort, tuinder en de locatie (om een goede meerprijs bij verkoop te realiseren is ligging dichtbij een grotere stad bijvoorbeeld wenselijk). Tuinbouw is een vak en de mix van ondernemerschap, communicatieve vaardigeden en kennis en kunde van de exploitant zijn bepalend voor het resultaat.

Het arbeidsinkomen uit een tuin is circa € 20.000 – € 30.000 per jaar in totaal, inclusief AOV en pensioenvoorziening, omdat de meeste tuinen door zelfstandige ondernemers worden gerund.

Arbeid en omzet vergelijkbare parken/recreatief groen. Op andere landgoederen en buitenplaatsen van deze omvang zijn de kosten aan parkbeheer en groenonderhoud vergelijkbaar, circa € 50.000 tot € 80.000 per jaar door professionals en vrijwilligers.

Omzet theeterras € 10.000 tot € 150.000 per jaar. In de theetuinen variëren de omzetten van € 10.000 tot € 150.000 per jaar. Hogere omzetten zijn sterk afhankelijk van de plek (dichtbij een stad, mooie natuur), openingstijden en de kansen om commerciële horeca uit te baten. Als vuistregel geldt dat hoe meer service je biedt, hoe meer omzet je kan genereren, maar ook dat de kosten dan toenemen (personeel).

Omzet zorg € 5.000 – meer dan € 50.000 per jaar. Zorg in combinatie met tuinbouw of beheer van het landgoed kan een omzet genereren variërend van € 5.000 (1 dag in de week een re-integratie-client die meeloopt met de tuinder) tot € 50.000,-- (meerdere cliënten met aparte begeleider voor dagbesteding; die begeleider/ondernemer moet dan ook betaald worden).

Let op: werken met cliënten en vrijwilligers kost tijd. Bij alle tuinen en parkbeheer zien we dat de bijdrage van cliënten en vrijwilligers werk uit handen neemt, maar ook tijd kost van de ondernemers of betaalde medewerkers voor de begeleiding.

Omzet educatie tot kinderopvang/BSO € 1.000 tot meer dan € 100.000 per jaar. Afhankelijk van de samenwerking en het ondernemerschap varieert de extra omzet van zo'n € 1.000 bij educatie tot meer dan € 100.000 per jaar bij kinderopvang of BSO met gediplomeerde leidsters en door de gemeente goedgekeurde gebouwen; waarmee de inkomsten voor de buitenplaats aan huur en pacht naar verwachting ook zeer variabel zijn: van nihil tot een twintigduizend euro per jaar (wasserij als BSO en/of horeca).

Omzet participatie uit de buurt € 2.500 tot € 10.000 per jaar. Voorschoten heeft circa 12.500 huishoudens (25.000 inwoners). Wanneer 250 tot 500 huishoudens mee zouden doen met een jaarlijks lidmaatschap 'Vrienden van Huize Bijdorp' van € 10 tot € 20 per huishouden, realiseer je extra inkomsten variërend van € 2.500,-- tot € 10.000,-- per jaar. Uiteraard gaan hier nog de kosten voor werving en beheer vanaf.

Als we op basis van de vuistregels en de huidige situatie kijken, komen we tot de volgende scenario's voor de korte en lange termijn van buitenplaats Huize Bijdorp:

Puzzelstuk 1. Scenario's voor de Historische Moestuin / tuinderij

Korte termijn (2021, eventueel 2022)

De basis: verzorgen van de bodem en het voorkomen van onkruidgroei. De grond is van nature vrij arm en dus niet zomaar geschikt voor productieve tuinbouw. Echter, met nieuwe inzichten en technieken kan de grond vrij eenvoudig en met beperkte middelen verbeterd worden. Hierbij is van belang dat de daadwerkelijke groeiplaats van de groenten (de bedden) verbeterd wordt, zowel in bodemstructuur en vochtvasthoudend vermogen als wel in voedingstoestand. Bodemverbetering beperkt zich dus tot de teeltbedden en de banden met fruit en beslaat niet persé het hele oppervlak.

Om uitspoeling van voedingsstoffen en veronkruiding van de grond te voorkomen, kan het huidige teeltoppervlak ingezaaid worden met een rustgewas. Gras-klaver heeft een gunstig effect op de bodemstructuur, houdt voedingstoffen vast, de klaver voegt zelfs stikstof toe aan de bodem én het gewas kan periodiek gemaaid of begraasd worden. Ook een andere mix van groenbemester, zoals winterrogge en winterwikke kan de grond verbeteren, maar hierbij is volgende zomer een grondbewerking en opnieuw inzaaien nodig. Gras klaver vraagt weinig arbeid.

De mogelijkheid om de plek (tijdelijk) te beheren door volkstuinen uit te geven binnen in een groter ontwerp (met behoud van historische lijnen en elementen zoals de muren en leifruit) is besproken, maar is niet wenselijk voor deze buitenplaats en is daarom niet verder uitgewerkt.

Langere termijn

Herstel de Historische Moestuin als tuinderij waar groenten, kleinfruit en bloemen geteeld worden. Dit levert pacht (grond) en huur (gebouwen) op voor de buitenplaats en behoud de historische functie met een zelfdragende exploitatie. Dit kan met een tuinder als zzp'er of ondernemer, zowel zelfstandig in samenwerking met de beheerder van het park als onder de beheerder van het park. De Historische Moestuin is met een oppervlak van 6000 m^2 toereikend voor een fulltime kleinschalige en intensief (biologisch) tuinbouwbedrijf. Kleiner kan ook, maar dan is het veel lastiger om er een inkomen mee te realiseren. Parttime is dan een mogelijkheid, of met neveninkomsten uit andere activiteiten. Het handboek *'Zo krijg je een rendabele kleine tuinderij'* is een praktisch handboek voor biologische groentetelers die op een beperkt oppervlak een indrukwekkende oogst willen behalen. Wij steunen graag bij werving en selectie van een geschikte tuinder (ervaring, teeltplan).

Zodra er weer groenten geteeld gaan worden, kan de gras-klavermat gemaaid, gescheurd en ondergewerkt worden, waardoor de voedingstoestand en de structuur van de teeltlaag verbeterd. Om te voorkomen dat er na het scheuren stikstof en kalium uitspoelen, moet dit gebeuren vlak voor het perceel daadwerkelijk weer benut gaat worden.

Daarnaast is het een optie om in de moestuin een flinke laag compost aan te brengen op de teeltbedden en onder de fruitbomen en het leifruit. Een voorbeeld is (Attero) Natuurcompost, waarbij het advies is om 15 - 50 ton per ha op te brengen en eventueel oppervlakkig door te werken. Compost is het hele jaar toepasbaar. Compost mag onbeperkt worden gebruikt binnen de ruimte die de stikstof- en fosfaatnormen bieden. Eén volle vracht compost is ongeveer 35 ton en zou dus wat betreft hoeveelheid prima aangewend kunnen worden als herstel / onderhoudsgift in de moestuin, bij het fruit en in de siertuin.

Komende winter: bodemverbetering.

Komende winter (2020/2021) is er nog arbeid beschikbaar om compost uit te rijden en te verdelen. Gezien de indeling en de schaal van de moestuin en perken, gebeurt dit met kruiwagens en handkracht. De compost zou het (lei)fruit en de sierborders kunnen voeden, de teeltlaag in de kassen verrijken én een goede basis bieden voor de gras-klaver, die dan niet dit najaar (2020), maar voorjaar 2021 gezaaid wordt.

"Gras-klaver zaai je het best in het vroege najaar voor 10 september. Een latere zaai heeft een nadelig effect op het klaveraandeel en de opbrengst in het jaar na zaai. Een tweede optie is om in het voorjaar te zaaien, zodra de bodemcondities goed zijn (begin april). Bij voorjaarszaai is de onkruiddruk groter en is er minder grasopbrengst in het eerste jaar, ten opzichte van een najaarszaai."

Door de compost oppervlakkig te verspreiden en niet in te werken, wordt onkruidgroei voorkomen. Het gras-klaver mengsel zal beter groeien en de bodemverzorging voor een herstart van de tuinderij is optimaal voorbereid. Een vracht van 33 ton kost zo'n € 400,- en het uitrijden ervan met kruiwagens is een prima winterklus.

Fruitbomen

Een deel van de fruitbomen is gezond en productief, maar een deel lijkt ook 'versleten'. Vanwege de (cultuur)historische waarde van de moestuin als onderdeel van het ensemble, raden we een onderzoek aan naar de historische waarde, gezondheid en productiviteit van de bomen. Op basis hiervan kan besloten worden waar in behoud geïnvesteerd wordt, waar bomen vervangen kunnen worden door oude of juist moderne rassen en waar wellicht ruimte vrij komt voor andere teelten.

In het bestemmingsplan maakt de oude boomgaard onderdeel uit van bestemming bos, maar dit is geen belemmering voor behoud, beheer en exploitatie van de boomgaard.

Bloemen

Het beheer van de huidige bloementuin plus de eventuele teelt van bloemen voor verkoop & zelfpluk, kan (goed) gecombineerd worden met de beoogde tuinbouw, maar zou ook als zelfstandig onderdeel door een ploeg vrijwilligers kunnen worden opgepakt. Hierbij is een duidelijk kader van het doel en het gewenste beeld passend bij het ensemble aan te raden.

Leifruit

Het beheer van leifruit vraagt kundige vrijwilligers. Een groenteteler zou hieraan bij kunnen dragen mits er voldoende kennisoverdracht en -ontwikkeling plaatsvindt. Op veel plekken wordt het leifruit met succes door een zelfstandig werkende vrijwilligersploeg onderhouden. Leifruit is een prachtig onderdeel van de tuincultuur. Het is echter heel lastig om een meerprijs te realiseren met de opbrengst, waardoor het arbeidsintensieve beheer niet betaald wordt. Door het fruit te verwerken tot bijvoorbeeld sap, en te vermarkten met een

verwijzing naar de herkomst van buitenplaats Huize Bijdorp, is wellicht een meerprijs te realiseren.

Kassen
De kassen zijn een praktische aanvulling op de tuinbouwmogelijkheden, zoals het opkweken van plantgoed, het vervroegen van teelten en het verlengen van het groeiseizoen.

We raden een rationeel en functioneel gebruik en beheer aan, met eigen uren, zodat de kassen toonbaar en bruikbaar blijven. Grote investeringen in renovatie worden niet eenvoudig terugverdiend. De kassen zijn geschikt voor winterteelten onder extra isolatie (vliesdoek). Het is economisch en ecologisch niet (meer) te verantwoorden om deze kassen te verwarmen.

Oranjerie
Historisch zeer waardevol onderdeel van de buitenplaats. Verwarmd door middel van moderne HR-ketel. Geschikt voor opkweek van plantgoed, stekken en overwintering van koudegevoellige planten. Dit laatste kan ook voor derden op commerciële voorwaarden.

Plantenhotel: betaalde winterstalling

Mogelijkheden voor voortzetting van de winterstalling-functie voor omwonenden (bedragen en organisatie op basis van praktijkvoorbeelden):

Op andere plekken wordt € 42,00 tot € 50,- inclusief BTW gerekend per m² kasruimte voor reguliere winterstalling (okt t/m half mei). Het oppervlak wordt berekend op basis van de omvang van de plant en niet naar de maat van de pot.

Voorwaarden:

Wanneer de gestalde planten ondanks de normale verzorging doodgaan, niet goed uitlopen of anderszins schade oplopen dan is dit op eigen risico van de eigenaar van de plant. De stallingsprijs wordt voorafgaand aan de overwinteringsperiode betaald. Een aantal bedrijven geven - wanneer de plant onverhoopt dood gaat - (een deel van) het overwinteringsgeld terug in de vorm van een bij hen uit te geven cadeaubon.

De dienstverlener garandeert een minimale kastemperatuur (vaak minimaal 6 ^{0}C) en een kundige verzorging. Soms worden extra diensten aangeboden zoals, in overleg, snoei, opbinden en bemesting in het voorjaar.

Planten worden door de eigenaar gebracht of tegen een meerprijs opgehaald of teruggebracht. Planten moeten gezond in de overwinteringsruimte aankomen, mocht het nodig zijn om de plant van te voren te behandelen (tegen bijvoorbeeld schild- of dopluis) zullen deze kosten in overleg in rekening worden gebracht.

Voorbeelden van tuinbouwbedrijven op een landgoed of buitenplaats met een vergelijkbare schaal en opzet: biologische tuinbouw op landgoed Oranje Nassau's Oord in Renkum, landgoed Kraaybeekerhof in Driebergen en landgoed Eyckenstein in Maartensdijk.

Trends als permacultuur, voedselbos e.d. passen niet bij het karakter en de schaal van de buitenplaats Huize Bijdorp.

Andere (historische) bebouwing in en rond de tuin

- Huis van Hans en Grietje (schuur) wellicht te gebruiken als opslag voor gereedschappen en teeltbenodigheden.

- De bakkerij is nu in gebruik voor de tuinderij en behoeft onderhoud en herinrichting. Deze ruimte kan een potentieel belangrijke functie vervullen voor een tuinbouwbedrijf en kan – na herinrichting - plek bieden aan een efficiënte koelruimte voor groenten, een groentespoel- en inpakruimte, gereedschapsopslag en verkoopruimte.

Muur west /zuidwestzijde

Door graafwerkzaamheden (te) dicht bij het fundament helt deze muur over. Restauratie of consolidatie lijkt op (korte) nodig.

De muur staat op de west / zuidwestrand van de tuin en werpt dus schaduw in de tuin. De muur is wellicht gebouwd om de wind te breken, de privacy van de zusters en internaatmeisjes te waarborgen of mensen buiten te houden. Omdat de functie en de omgeving van de tuin veranderd zijn, is te overwegen om deze muur niet te restaureren, maar (deels) te vervangen door een haag. Een hoge haag kan de omsluiting van de plek vorm blijven geven en breekt de zuidwestenwind:

- Een beukenhaag (Fagus Sylvatica) blijft niet wintergroen, maar houdt wel zijn bladeren vast in de winter, dit zorgt voor sfeer en privacy.
- Een haag van haagbeuk (Carpinus Betulus) is bladverliezende en geeft dus een minder beschut gevoel, maar accentueert wél het verschillen tussen de seizoenen en geeft in de winter een inkijkje voor de buurt.
- Een gemengde haag (veldesdoorn, (haag)beuk, liguster, wilde rozen e.d. is ecologisch gezien zeer interessant, maar is voor het historische beeld van een omsloten tuin geen goede vervanger van de tuinmuur.

Voorbeeld: rond de historische moestuin van kasteel Groeneveld in Baarn is het overgrote deel van de tuinmuur vervangen door een haag.

Sociaal – maatschappelijke functie

Tuinbouw op de buitenplaats kan een levendig centrum zijn van zorgvuldig en betrokken beheer. Lokale afzet en de inzet van een aantal vrijwilligers uit de buurt kunnen dragers zijn van de verbinding van buitenplaats Huize Bijdorp met de directe omgeving.

Hoewel we aanbevelen de teelt efficiënt en productief te organiseren, is er op een dergelijke plek altijd werk voor vrijwilligerswerk en eventueel re-integratie en zorg medewerkers. Wanneer er op vaste momenten directe verkoop plaatsvindt, kan de moestuin een onderdeel zijn van een aantrekkelijke wandelomgeving binnen bepaalde openstellingstijden.

Landschappelijk beeld

Een goed georganiseerde biologische moestuin / tuinbouwbedrijf biedt een beeld dat zowel functioneel en productief is en tegelijk door velen als mooi of landschappelijk aantrekkelijk wordt ervaren. Dit past bij de historische functie. Moderne inzichten en technieken zijn echter een voorwaarde voor een rendabele bedrijfsvoering. Behoud door ontwikkeling. In de inrichting en het beheer moeten geschiedenis en toekomst in balans zijn.

Arbeid

Een tuinbouwbedrijf tot 0,6 ha biedt werk voor 2 Volwaardige Arbeidskrachten (VAK) in het teeltseizoen. Afhankelijk van het oppervlak, de professionaliteit en de organisatie van de

afzet, is er jaarrond tijd ‘over' voor andere (onderhouds)werkzaamheden waarbij het zwaartepunt in de wintermaanden ligt.

Opbrengst / kosten

Opbrengst huur / pacht: 100 tot 1000 euro per jaar
+ evt. huur bakkershuisje voor verkoop / opslag / ontvangst
Kosten voor beheer kader (paden, muren, toegankelijkheid en structuur)

Ons advies

Benut de aanwezige arbeidskracht komende maanden door een laag compost uit te rijden over het teeltoppervlak, bij de fruitbomen, de bloembedden en in de kas. Zaai de moestuin in met een gewas dat de grond in goede conditie houdt en het onderhoud minimaliseert, zoals gras-klaver. Organiseer (maai)beheer van de boomgaarden en de directe omgeving van de moestuin om bloeiend gras en onkruid te voorkomen.

Zoek een ondernemer die de moestuin wil exploiteren voor de teelt van biologische groenten, kruiden en bloemen. Stel duidelijke kaders op kaders om de landschappelijke en historische waarde van de plek te waarborgen. Maak voorlopig kortdurende afspraken zoals een gebruikersovereenkomst of een geliberaliseerd pachtcontract met jaarlijkse verlenging en maximaal 6 jaar, zodat verkoop aan een eventuele projectontwikkelaar mogelijk blijft.

LET OP: Laat dit contract opstellen door een rentmeester, omdat er een risico is dat bij gelijktijdige verhuur van gebouwen en pacht van grond de overeenkomst geldt als hoevepacht en een pachter daarmee zeer veel rechten kan opbouwen (vergelijk huurbescherming). Dit is onwenselijk bij toekomstige verkoop van de buitenplaats aan een investeerder. Daar staat tegenover dat een ondernemer natuurlijk wel zekerheid wil over het grondgebruik.

Maak een plan voor noodzakelijke reparaties en restauraties en laat deze zoveel mogelijk komende maanden in eigen beheer uitvoeren, tegelijk met het opruimen van de tuin, schuren en opslagruimten.

Puzzelstuk 2. Scenario's voor boerderij en weilanden/hooiland

Vanwege de beperkende regelgeving, kleine omvang en de hoge benodigde investeringen in de stal, blijven als scenario's alleen over hobbymatige dierhouderij of inscharen van enkele dieren van een boer uit de buurt (stal elders). Hierbij zijn de dieren ten dienste van beweiding en openhouden van de weidegronden van de buitenplaats, en is de boerderij ten dienste van groenbeheer park en lanen.

Hierbij gelden de volgende grenzen voor dieraantallen voordat het wel als 'bedrijfsmatig' en niet meer als hobbymatig wordt aangemerkt (zie ook bijlage 1). Pluimvee: 249 dieren. Geen geiten (bedrijfsmatige uitbreiding met geiten is in Noord- en Zuid-Holland niet toegestaan vanwege Q-koorts). Maximaal vijf varkens. Voor schapen of runderen zijn geen wettelijke aantallen genoemd, mits niet bedrijfsmatig gehouden (niet adverteren met vlees, geen KvK en RVO nummer, zie ook bijlage 1).

Deze aantallen gelden niet als de dieren elders in een stal bedrijfsmatig gehouden worden en worden geweid op de buitenplaats. Een boer mag gewoon elders weilanden agrarisch (mede)-gebruiken. Maak voor buitenplaats Huize Bijdorp dan concrete afspraken (gebruikersovereenkomst gras op stam of liberaal pachtcontract).

De grootste keuze ligt in de stallen, de gebouwen bij de boerderij. Op dit moment zijn die ondoelmatig, maar wel bruikbaar. De keuze is dan die stallen te gebruik als 'werkschuur' voor een paar hobbydieren (schapen, runderen, kippen). Of om de stallen op te knappen en te gebruiken als ontvangstruimte voor publiek en stallen voor hobbydieren, meer als 'kinderboerderij'; dit is niet of moeilijk rendabel te maken.

Wat betreft de (waarde van) de weilanden tussen de wandelpaden naar de vliet moet opgemerkt worden dat deze gronden slecht bereikbaar en door de bodemeigenschappen slecht beperkt toegankelijk zijn. Het aanvoeren van mest of bodembewerking is hier nauwelijks mogelijk.

Sociaal – maatschappelijke functie

De sociaal- maatschappelijke functie van de dieren op de buitenplaats is belangrijk omdat zij de weilanden openhouden, ruimte bieden voor zorg en educatie en tevens kan het een plek zijn voor landbouw en zorg. De buitenplaats blijft met enkele dieren een aantrekkelijke wandelomgeving.

Landschappelijk beeld

Het landschappelijke beeld van 'dieren in de wei' is passend bij de historische functie, lijkt productief en geeft een rol in behoud door ontwikkeling.

Arbeid

De dierhouderij op de buitenplaats vergt een bescheiden arbeidsinzet, omdat het op de buitenplaats hobbymatig moet blijven. Afhankelijk van de totale oppervlakte en professionaliteit kunnen er wel piekmomenten in de arbeid zitten, bijvoorbeeld bij het houden van meerdere schapen in de aflammerperiode. Ook vereist dierhouderij constante toegang

tot stal en weilanden vanwege het welzijn van de dieren. Wij raden de buitenplaats aan een zelfstandige ondernemer in te schakelen die verantwoordelijk is voor zijn of haar eigen dieren.

Opbrengst / kosten

Inscharen / gras op stam levert de buitenplaats een bescheiden vergoeding op van circa 100 euro per hectare per jaar; verpachten met een liberaal pachtcontract iets meer tot circa 500 euro per hectare per jaar (RVO, regionormen pacht los land 2019 – 2020). Let hier ook op de beperkte toegankelijkheid van de weilanden. Kosten en arbeid voor zelfstandige ondernemer die dieren houdt.

Ons advies

Trek alle landerijen naar één beheerder toe (opzeggen gebruikersovereenkomst hooiland). Beheer de weilanden en de hooilanden met enkele runderen of schapen met een stal elders (inscharen, gebruikersovereenkomst gras op stam of geliberaliseerd pachtcontract).

Investeer alleen in opknappen van de boerderij en bijbehorende stal om er een praktische werkschuur van te maken. Investeringen om een volwaardige agrarische veehouderijtak op die locatie op te bouwen, leveren onvoldoende rendement op.

Overweeg om het beheer van de boerderij en weilanden gezamenlijk onder de verantwoordelijkheid van één beheerder te brengen die ook het park en de lanen onderhoudt, zodat het geheel in samenhang beheerd kan worden.

Puzzelstuk 3. Scenario's beheer en gebruik parkbos en wandelpaden

Zorgvuldig beheer en gebruik van het parkbos en de wandelpaden naar de Vliet is essentieel voor het geheel van de buitenplaats en het toekomstige woongenot. Dit is niet uit te besteden zonder verlies van waarde en samenhang en dit is niet rendabel te maken. De kosten voor beheer zijn minimaal € 60.000, -- per jaar. Deze kosten kunnen uitbesteed worden als neveninkomsten aan een beheerder van de totale buitenplaats, die uit een gedeelte van de buitenplaats andere inkomsten haalt (tuinbouw in de Historische Moestuin, recreatie, zorg etc.).

"Groen erfgoed is niet of nauwelijks rendabel te exploiteren, terwijl het van groot maatschappelijk belang is. Voor bezoekers, omwonenden en het toeristisch-recreatief bedrijfsleven brengt het veel op in de vorm van woon- en recreatiegenot en als bron voor de vrijetijdseconomie." bron: sKBL

De inrichting en het daarbij passende beheer van het parkbos worden in grote mate bepaald door het toekomstig gebruik van de buitenplaats. De mate van toegankelijkheid en gebruik door (nieuwe) bewoners / nieuwe bebouwing bepaald of het parkbos een entree of een 'buffer' is voor bezoekers en bewoners. Een goed ontwerp met een (sturende) zonering op basis van gewenst gebruik en de privacy van bewoners lijkt essentieel voor het behoud van het karakter van de buitenplaats en de oorspronkelijke landschapsstijl. Zowel de beheerder als externe partijen dienen zich bewust te zijn dat onderhoud van groen erfgoed een specialisme is.

Ons advies

Beheer het park voorlopig in lijn met hoe dit nu gebeurt. Bij voorkeur door een persoon of partij die ook de hakhoutsingels en randen onderhoudt, zodat het ‘dumpen' van snoei- en maairesten in een andere zone niet meer voorkomt en er optimaal gebruik kan worden gemaakt van organische reststoffen zoals houtsnippers, bladafval, grasmaaisel, maar ook brandhout e.d. op de buitenplaats.

Het beheer van het parkbos moet afgestemd zijn op het gebruik. Als onderdeel van een niet toegankelijke buitenplaats volstaat het huidige beheer. Wanneer het een wandelzone wordt voor bezoekers zal het beheer waarschijnlijk moeten worden geïntensiveerd.

Laat een inventarisatie uitvoeren naar historische waardevolle beplanting in het park en het parkbos, waarbij gebruik gemaakt wordt van historische inrichtingsplannen. Het gaat hierbij om bomen en struiken, maar ook om ondergroei zoals de kruidlaag en eventuele stinzenflora.

Op basis van het toekomstige gebruik moet een ontwerp gemaakt worden, waarin de waardevolle historische elementen en lijnen gecombineerd worden met de eisen die het toekomstige gebruik met zich meebrengt, binnen een beeld dat past bij de rest van de buitenplaats.

Een beheerplan voor de volledige buitenplaats, met een beschrijving van de in stand te houden waarden kan het beheer van de verschillende onderdelen en zones beschrijven en de onderhoudswerkzaamheden structureren.

De rijksdienst voor cultureel Erfgoed heeft een handreiking opgesteld voor het beheer van groene monumenten: *‘Een toekomst voor groen: handreiking voor de instandhouding van groene monumenten’ waarin het beheer van verschillende waardevolle landschapselementen beschreven wordt.*

“Kastelen, buitenplaatsen en landgoederen zijn onlosmakelijk verbonden met het landschap waarin ze zich bevinden. Groen erfgoed is hiervan een aansprekend deel. Specifiek zijn vakmanschap, kennis en kunde cruciaal voor de instandhouding van groen erfgoed.” Tekst van www.skbl.nl

Op de website van stichting Kastelen, Buitenplaatsen en Landgoederen zijn in themadossier groen meerdere handreikingen voor instandhouding en beheer van de groene omgeving opgenomen. www.skbl.nl/themadossier-groen

Puzzelstuk 4. Randen van het landgoed – hakhoutlanen – landschappelijk groen

Hakhout

De hakhoutlanen langs de paden naar de vliet zijn historische beplantingen en vervullen een belangrijke landschappelijke functie als onderdeel van 'de grote lijnen' van de buitenplaats. Het belang van goed onderhoud van de hakhoutpercelen is groot. Op veel buitenplaatsen is dit al weg, vergeten en uitgegroeid. Voor de biodiversiteit is de waarde groot als er een goed beheerplan en schema is voor het terugzetten van de verschillende percelen/vakken bomen.

Als onderdeel van een integraal beheerplan kan een deel van het periodiek af te voeren hakhout – in bescheiden mate - weer meer functioneel worden op of rond de buitenplaats. Nu wordt het (alleen) als brandhout gebruikt, in ruil voor (vrijwillige) arbeid.

Een aantal mogelijke (deels historische) functies zijn:
- brandhout (verwarming, brood- en steenbakkerijen), pizzaoven bij horeca
- papier- en houtvezelindustrie
- moestuin en landbouw (rijshout, bonenstaken, stalstrooisel)
- veehouderij (bijvoeren van blad en takken van es, els, wilg, linde en iep)

Soort specifiek:
- gewone es, wagen- en stoelenmakerij, palen in stallen,
- tamme kastanje, hoppalen, weidepalen,
- zwarte els, waterwerken,
- wilg (wilgentenen), bindmateriaal voor druiven en leifruit,
- hazelaar, vastmaken van riet- en strodaken

Naast enkele functionele en demonstratieve toepassingen van het vrijkomende hout, zijn (gecomposteerde) houtsnippers een waardevolle toevoeging aan de bodem in de boomgaarden en moestuin, met name op zandgrond. Afvoer van het snoeihout is in ieder geval nodig, in geen geval moet het (gesnipperde) snoeihout in het teruggezette boomvak blijven. De snippers kunnen vers toegepast worden op de paden in de moestuin en dan na een (paar) jaar geïntegreerd worden in de teeltbedden. Wanneer verse snippers op een afgedekte hoop worden gecomposteerd is het daarna een prima mulch-materiaal onder fruitbomen en (bessen)struiken.

In zo'n vier maanden verteert vers gehakseld hout tot een grove compost, die bruikbaar is als strooisel en structuurverbeteraar voor de bodem. Na zeven maanden is het fijne compost. Doordat houtcompost de voedingsstoffen uit het hout langzaam afgeeft, is er weinig risico op verlies of uitspoeling en spreid de afgifte zich over een lange periode.

Als mulch, compost of strooisel komen de voedingsstoffen en het organisch materiaal ten goede aan de bodemstructuur en de gewasgroei op Huize Bijdorp, terwijl dit bij verbranding letterlijk 'in rook opgaat'.

Bamboe

De bamboe rukt op in de houtwal langs het Roucooppark. Bestrijding is zeer arbeidsintensief en volledig uitgraven om de planten verwijderen zou de andere beplanting ernstig beschadigen.
Een gebruikelijk effectief stappenplan voor de verwijdering van woekerende bamboe is:

- vlak boven de grond snoeien of afzagen van de bamboe, afhankelijk van de dikte van de stengels met handzagen of (deels) met de motorkettingzaag
- hergroei (van fijnere delen) maaien en afvoeren (of snipperen en gecontroleerd laten composteren op een betonnen ondergrond), dit kan soms met de bosmaaier, zeis of snoeischaar, soms is hiervoor een eerste ronde ook de motorkettingzaag nodig
- uitgraven van de volledige bamboe kluit en wortelstokken (rhizomen).

Chemische bestrijding is zelden effectief bij de bestrijding van bamboe. Deze middelen zullen de bamboe wel verzwakken, maar niet doden tot in de wortelkluit.

Naast een grote plaag en een invasieve exoot, is bamboe ook een decoratief en zeer sterk en duurzaam bouwmateriaal. Hoewel ongewenst zou voor de bamboe een beheer- en benuttingsplan kunnen worden gemaakt. Wellicht is het mogelijk om een samenwerking aan te gaan met een hovenier of tuincentrum, die de bamboe oogst en wil gebruiken / verkopen. Misschien is er een lokale serviceclub die (jaarlijks) de strijd aan wil gaan of kan een lokale scoutingvereniging een (paar) keer per jaar komen zagen en oogsten, waarna de bruikbare palen op hun eigen terrein worden afgeleverd en als bouw- en knutselmateriaal kunnen dienen. Bamboe is slecht te snipperen en te composteren, maar in gedoogde en gekneusde vorm ook geschikt als brandhout. Kleine bamboestokken kunnen (door vrijwilligers) geoogst worden om in de moestuin gebruikt te worden als bonenstokken en misschien zelfs verkocht als zodanig. Dit maakt de bestrijding van de plant niet rendabel, maar kan bijdragen aan de motivatie voor beheer.

Wanneer de bamboe door een continu beheer binnen de perken, of in dit geval ‘binnen de houtwal', kan worden gehouden, wordt het probleem niet groter. Of dit beheer delen van de bamboe kan uitputten dat zal de praktijk leren.

Sociaal – maatschappelijke functie

De hakhoutlanen bieden een historisch element en een aantrekkelijke wandelomgeving voor recreatie. Ook bieden ze een omsluiting van het landgoed en privacy voor bewoners en omwonenden. Behoud is daarom wenselijk.

Landschappelijk beeld

De hakhoutlanen bieden duidelijk grenzen en zichtlijnen aan de buitenplaats en vormen daarmee een waardevol verticaal element in het landschap. Ze ‘omlijsten’ het uitzicht.

Arbeid

Het beheer van de hakhoutlanen kan goed worden meegenomen in het beheer van de rest van het park en kost dan in totaal aan hovenierstijd ongeveer 0,5 tot 1 VAK.

Opbrengst / kosten

De hakhoutlanen geven een duidelijke begrenzing en voorkomen daarmee overlast en onveiligheid. Het behoud van deze historisch waardevolle elementen versterkt de relatie met bezoekers en omwonenden. Ze zijn recreatief mede te gebruiken met de wandelpaden erlangs en eronder. Kosten van onderhoud kunnen worden meegenomen in het parkbeheer,

de opbrengst kan bescheiden verkoop van hout zijn of te gebruiken als snippers in de tuin (paden → compostering → teeltbedden).

Ons Advies

Beheer de hakhoutsingels op basis van het historische beeld en als integraal onderdeel van de buitenplaats. Doe dit op basis van een beheerplan waarin waarde, beheer en streefbeeld worden omschreven. Zoek naar mogelijkheden om vrijkomend (fijn) hout op het landgoed te (verwerken en te) benutten.

Zoek naar een samenwerking voor een actief beheer of bestrijding van de bamboe. Zoek naar mogelijkheden om de vrijkomende bamboe te (laten) benutten om het beheer de moeite waard te maken.

Puzzelstuk 5. Scenario's voor extra verdienopties met zorg, recreatie, educatie/ kinderopvang of participatie

Scenario's met recreatie, educatie of zorg

Aanvullend op het beheer van het groen en de Historische Moestuin op de buitenplaats, is het mogelijk om met zorg, recreatie of educatie extra omzet te genereren. Dit kan als extra tak door de tuinder/groenbeheerder of door een tweede exploitant/ondernemer. Dit kan uitstekend in samenhang met het groenbeheer: zorgcliënten kunnen helpen in de Moestuin of op de boerderij, recreanten kunnen genieten van een theetuin met producten uit de Moestuin of boomgaard, schoolklassen kunnen een onderwijsprogramma volgen in en langs de weilanden. Voor de buitenplaats als geheel kan het extra huur of pacht opleveren en daarnaast is het een invulling van de sociaal - maatschappelijke functie.

Zorg: dagbesteding, cliënten Marente

Zorg combineert goed met landbouw of groenbeheer. Uiteraard voor die taken die ook veilig door een client zijn uit te voeren. Zorg kan kleinschalig en onder begeleiding van de tuinder/groenbeheerder, bijvoorbeeld 2 tot 3 cliënten met een persoonsgebonden budget (PGB) op een paar dagen in de week voor dagbesteding. En het kan grootschaliger, doordat een zorginstelling haar cliënten ook buiten laat (mee)werken, dagbesteding biedt.

Zorgfinanciering kan:
- via de gemeente (WMO)
- via de Wet langdurige zorg (WLZ)
- via de Jeugdwet
- via PGB (persoonsgebonden budget)

Samenwerkingsverbanden van zorgboeren, te vinden via www.zorgboeren.nl of www.zorgboerenzuidholland.nl, kunnen de administratieve verplichtingen van de zorg voor een bijdrage ook uit je handen nemen. Let op: zorg verlenen kost tijd en voor de betere betaalde varianten van zorg zijn ook gediplomeerde begeleiders vereist.

Zorg kan een omzet genereren variërend van € 5.000, -- (1 dag in de week een re-integratie-cliënt die meeloopt met de tuinder) tot € 50.000, -- (meerdere cliënten met aparte begeleider voor dagbesteding; die begeleider/ondernemer moet dan ook betaald worden).

Recreatie: theetuin

Laagdrempelige recreatie, zoals een theetuin met terras, combineert goed met de buitenplaats. Dit kan in de vorm van een 'rustpunt', waar koffie en thee beschikbaar is in kannen en een vrijwillige bijdrage wordt achtergelaten door wandelaars en fietsers: weinig werk, bescheiden inkomsten (www.rustpunt.nu). Daarnaast is een professionelere theetuin met bescheiden verkooppunt goed mogelijk op de buitenplaats. Locatie: wasserij met uitloop naar bloementuin en moestuin (zelf picknickmandje of dienblad meenemen). Vergelijkbaar voorbeeld theeterras landgoed Kraaybeekerhof, de boerderijkantine van de Stadsboerderij Almere of de theetuin bij zorginstelling Bartimeus in Doorn.

Uiteraard voldoet de exploitant bij het verwerken van producten uit de tuin aan de geldende hygiënevoorschriften (hygiënecode verwerken producten tuinbouw dan wel hygiënecode horeca).

Theetuin/bescheiden horeca kan een omzet genereren variërend van € 1.500, -- (rustpunt) tot € 150.000, -- (meerdere dagen open, thee en koffie, versnaperingen; exploitant en personeel nodig).

Educatie: schoolklassen, BSO

De tuinder kan schoolklassen ontvangen voor lessen of zelfs kleine schooltuintjes aanbieden. Dit is behoorlijk wat werk voor weinig inkomsten (maximaal 1.500 per jaar), omdat scholen hiervoor over weinig budget beschikken.

Buiten Schoolse Opvang (BSO) kan ook met een BuitenBSO. Een BSO gebruikt altijd een door de GGD goedgekeurde binnenruimte (bijvoorbeeld in de wasserij) en buitenruimte. Voor een BSO zijn gekwalificeerde leidsters nodig. Omzetten bedragen circa € 20.000, -- per groep per jaar. Zie ook www.agrarischekinderopvang.nl Ouders krijgen een vergoeding via de wet Kinderopvang. Voor de Buitenplaats als geheel levert dit huur op, vergelijk BuitenBSO de Oosterwaarde circa € 12.000, -- per jaar. www.oosterwaardebso.nl, en daarnaast met kinderen een nieuwe doelgroep. Denk wel aan een goede afscheiding van kinderen en waterpartijen en aan privacy en afbakening halen, brengen en parkeren.

Met een aanvullende ondernemer, medewerker of instelling die zorg, recreatie of kinderopvang verzorgd, kan de buitenplaats een maatschappelijke functie invullen en ook extra omzet genereren. Voor de buitenplaats zelf levert dit extra huur of pacht op. Afhankelijk van de samenwerking en het ondernemerschap varieert de extra omzet van zo'n € 1.000, -- tot meer dan € 100.000, -- per jaar; waarmee de inkomsten voor de buitenplaats aan huur en pacht naar verwachting ook zeer variabel zijn: van nihil tot een twintigduizend euro per jaar (wasserij als BSO en/of horeca).

Participatie: 'buurt betaald beheer – 'landschaps' CSA

Nederland kent verschillende tuinderijen met Community Supported Agriculture (CSA), waar de klanten 'lid' zijn van de tuinderij en delen in het risico van de teelt, bijvoorbeeld CSA Land in Zicht in Hilversum. Ook zijn er boerderijen met een Stichting Vrienden van de boerderij, waarmee een maatschappelijke functie zoals natuurbeheer of landschapsonderhoud wordt gefinancierd. Bijvoorbeeld Hoeve Biesland nabij Delft met de Vrienden van Biesland www.vriendenvanbiesland.nl.

De buitenplaats Huize Bijdorp kan dit principe van burgers betalen mee ook gebruiken: bewoners en omwonenden dragen bij aan de kosten van het beheer van de buitenplaats. Waarom? Vanwege hun uitzicht en recreatieve omgeving, direct als 'vrienden van Huize Bijdorp' of indirect als onderdeel van servicekosten bij een nieuw te bouwen woning op de buitenplaats. Voorschoten heeft ongeveer 12.500 huishoudens (25.000 inwoners). Wanneer 250 tot 500 huishoudens mee zouden doen met een jaarlijks lidmaatschap van € 10 tot € 20 per huishouden, realiseer je extra inkomsten variërend van € 2.500, -- tot € 10.000, -- per jaar. Uiteraard gaan hier nog de kosten voor werving vanaf.

Naast een mooi uitzicht en de mogelijkheid mee te genieten van de mooie buitenplaats, kan je bepaalde producten als tegenprestatie exclusief aan de 'vrienden' aanbieden, bijvoorbeeld: uitzicht, brandhout, plukbloemen, vlees van beheerkoeien of -schapen. Uiteraard met goede afspraken over wie wanneer waar mag komen. Belangrijk hierbij is dat de 'vrienden van' zich deelnemer en betrokken voelen, maar geen mede-eigenaars en beslissers zijn.

Hoofdstuk 4. Ons advies aan Huize Bijdorp

Samengevat zijn de huidige exploitatiekosten van het groen op Huize Bijdorp:

Exploitatiekosten tuin en groen		
- loonkosten (intern en extern)	€	86.000,00
- exploitatiekosten en onderhoud	€	53.000,00
- vrijwilligers (schatting)	€	15.000,00
Subtotaal	***€***	***154.000,00***
Inkomsten	***nihil***	
Resultaat	**€**	**154.000,00**

Kosten besparen: circa € 80.000 per jaar. Vanaf 2021 kan Huize Bijdorp op deze kosten besparen, doordat de tuinder in loondienst met pensioen gaat en door de ondersteunende krachten (uitzendwerk) op te zeggen. Door een overgangsjaar met minimaal onderhoud, zoals door inzaai van de hele tuin met gras-klaver, is er en goede kans om een nieuwe exploitant te zoeken. Deze nieuwe exploitant komt niet in loondienst, maar runt de Historische Moestuin als ondernemer.

Inkomsten genereren: groenbeheerder betalen, tuinder en overige exploitanten. In de nieuwe situatie adviseren wij Huize Bijdorp om het parkbeheer en beheer van randen en hakhout onder één beheerder te brengen. Dit kan voor vergelijkbare bedragen als op dit moment aan loonwerk en vrijwilligerswerk: ongeveer € 60.000 per jaar (hovenier en beheer weilanden). Deze kosten blijven voor het onderhoud van het geheel. Of zelfstandig of onder deze beheerder van het geheel zoekt Huize Bijdorp vervolgens een ondernemer die de moestuin wil exploiteren met de teelt van biologische groenten, kruiden en bloemen. Daarnaast kan Huize Bijdorp aanvullend of grond of gebouwen verpachten of verhuren om extra exploitanten in samenhang aanvullende activiteiten te laten ondernemen, met een omzet en arbeidsvergoeding zoals hieronder aangegeven:

	omzet	**arbeidsvergoeding**
Nieuwe situatie		tuinder/ondernemer
1. Historische Moestuin	€ 10.000 - € 50.000/ha/jr	€ 5.000 - € 30.000
2. Boerderij met weilanden	€ 5.000 - € 10.000/jr	€ 2000 - € 7.000
3. Parkbos en 4. Randen en hakhout	€ 60.000/jr	€ 40.000
zorg	€ 5.000 - € 50.000/jr	afhankelijk ondernemerschap
recreatie - theetuin	€ 1.500 - € 150.000/jr	afhankelijk ondernemerschap
educatie - ontvangst schoolklassen	€ 500 -€ 1.000/jr	afhankelijk ondernemerschap
educatie - BSO	€ 20.000 / groep/jr	afhankelijk ondernemerschap
participatie	€ 2.500 - € 10.000/jr	afhankelijk ondernemerschap

Inkomsten Huize Bijdorp: beperkte pacht en huurinkomsten, beperking uitgaven. Voor Huize Bijdorp betekent dit een kostenbesparing van circa € 80.000 op jaarbasis. Tevens genereert Huize Bijdorp bescheiden inkomsten uit pacht en verhuur van gebouwen. Afhankelijk van de exploitatie kan dat oplopen – vooral uit verhuur van gebouwen kan wat meer inkomsten komen. Pacht is vastgelegd en door de kleine oppervlakken zullen de inkomsten uit groen altijd beperkt blijven. In bijlage 2 zijn de subsidiemogelijkheden nog samengevat.

	kosten Huize Bijdorp	**inkomsten Huize Bijdorp**
Nieuwe situatie		
1. Historische Moestuin	nihil*, ondernemer	€ 500/jr pacht
2. Boerderij met weilanden	nihil*, ondernemer	€ 1.000/jr pacht
3. Parkbos en 4. Randen en hakhout	€ 60.000/jr	geen, kosten
Gebouwen-onderhoud		Zie bijlage 2
zorg	nihil*, ondernemer	huur
recreatie - theetuin	nihil*, ondernemer	huur of pacht
educatie - ontvangst schoolklassen	nihil*, ondernemer	nihil
educatie - BSO	nihil*, ondernemer	huur
participatie	nihil	nihil

*Huize Bijdorp schakelt een beheerder en een ondernemer in om dit te verzorgen, en heeft zo geen tot minimale loonkosten. Uiteraard zijn er kosten voor rente/kapitaalslasten voor onderhoud en investeringen aan gebouwen. Deze kunnen (gedeeltelijk) worden doorberekend in de huur aan exploitanten van de gebouwen of worden opgevangen met subsidie (zie ook bijlage 2).

Maatschappelijke meerwaarde
De maatschappelijke toegevoegde waarde van een zorgvuldig beheer van buitenplaats Bijdorp is niet eenvoudig te becijferen. De plek heeft een dagelijkse grote waarde voor zorginstelling Marente en de bewoners en bezoekers van Huize Bijdorp en voor mensen uit de omgeving in de vorm van uitzicht en als (potentieel) recreatief landschap.

Ook de waarde van het behoud en beheer van het groene erfgoed en de (potentiële) ecologische waarde van de verschillende groenstructuren zijn moeilijk aan te geven. Onder andere de hakhoutstructuren vertegenwoordigen bij het juiste onderhoud, een zeer waardevol onderdeel van de buitenplaats, omdat deze structuren op andere landgoederen en buitenplaatsen niet (meer) aanwezig zijn.

Onze adviezen herhaald per puzzelstukje:

Historische Moestuin: Benut de aanwezige arbeidskracht komende maanden door een laag compost uit te rijden over het teeltoppervlak, bij de fruitbomen, de bloembedden en in de kas. Zaai de moestuin in met een gewas dat de grond in goede conditie houdt en het onderhoud minimaliseert, zoals gras-klaver, bijvoorbeeld gras-klaver. Organiseer (maai)beheer van de boomgaarden en de directe omgeving van de moestuin om bloeiend gras en onkruid te voorkomen.

Zoek een ondernemer die de moestuin wil exploiteren voor de teelt van biologische groenten, kruiden en bloemen. Stel duidelijke kaders op kaders om de landschappelijke en

historische waarde van de plek te waarborgen. Maak voorlopig kortdurende afspraken zoals een gebruikersovereenkomst of een geliberaliseerd pachtcontract met jaarlijkse verlenging en maximaal 6 jaar, zodat verkoop aan een eventuele projectontwikkelaar mogelijk blijft. Laat dit contract opstellen door een rentmeester, omdat er een risico is dat bij gelijktijdige verhuur van gebouwen en pacht van grond de overeenkomst geldt als hoevepacht en een pachter zeer veel rechten kan opbouwen (vergelijk huurbescherming).

Maak een plan voor noodzakelijke reparaties en restauraties en laat deze zoveel mogelijk komende maanden in eigen beheer uitvoeren, tegelijk met het opruimen van de tuin, schuren en opslagruimten.

Boerderij met weilanden: Trek alle landerijen naar één beheerder toe (opzeggen gebruikersovereenkomst hooiland). Beheer de weilanden en de hooilanden met enkele runderen of schapen met een stal elders (inscharen, gebruikersovereenkomst gras op stam of geliberaliseerd pachtcontract).

Investeer alleen in opknappen van de boerderij en bijbehorende stal om er een praktische werkschuur van te maken. Investeringen om een volwaardige agrarische veehouderijtak op die locatie op te bouwen, leveren onvoldoende rendement op.

Overweeg om het beheer van de boerderij en weilanden gezamenlijk onder de verantwoordelijkheid van één beheerder te brengen die ook het park en de lanen onderhoudt, zodat het geheel in samenhang beheerd kan worden.

Park: Beheer het park voorlopig in lijn met hoe dit nu gebeurt. Bij voorkeur door een persoon of partij die ook de hakhoutsingels en randen onderhoudt, zodat het ‘dumpen' van afval in een andere zone niet meer voorkomt en er optimaal gebruik kan worden gemaakt van organische reststoffen zoals houtsnippers, bladafval, grasmaaisel, maar ook brandhout e.d. op de buitenplaats.

Het beheer van het parkbos moet afgestemd zijn op het gebruik. Als onderdeel van een niet toegankelijke buitenplaats volstaat het huidige beheer. Wanneer het een wandelzone wordt voor bezoekers, moet er een boomveiligheidscontrole plaatsvinden en zal het beheer moeten worden geïntensiveerd.

Laat een inventarisatie uitvoeren naar historische waardevolle beplanting in het park en het parkbos, waarbij gebruik gemaakt wordt van historische inrichtingsplannen. Het gaat hierbij om bomen en struiken, maar ook om ondergroei zoals de kruidlaag en eventuele stinzenflora.

Op basis van het toekomstige gebruik moet een ontwerp gemaakt worden, waarin de waardevolle historische elementen en lijnen gecombineerd worden met de eisen die het toekomstige gebruik met zich meebrengt, binnen een beeld dat past bij de rest van de buitenplaats.

Een beheerplan voor de volledige buitenplaats, met een beschrijving van de in stand te houden waarden kan het beheer van de verschillende onderdelen en zones beschrijven en de onderhoudswerkzaamheden structureren.

De rijksdienst voor cultureel Erfgoed heeft een handreiking opgesteld voor het beheer van groene monumenten: *‘Een toekomst voor groen: handreiking voor de instandhouding van groene monumenten’ waarin het beheer van verschillende waardevolle landschapselementen beschreven wordt.*

Hakhoutsingels: Beheer de hakhoutsingels op basis van het historische beeld en als integraal onderdeel van de buitenplaats. Doe dit op basis van een beheerplan waarin waarde, beheer en streefbeeld worden omschreven. Zoek naar mogelijkheden om vrijkomend (fijn) hout op het landgoed te (verwerken en te) benutten.

Zoek naar een samenwerking voor een actief beheer of bestrijding van de bamboe. Zoek naar mogelijkheden om de vrijkomende bamboe te (laten) benutten om het beheer de moeite waard te maken.

Extra inkomstenbronnen: bouw op basis van het beheer aan een samenhangende groep van exploitanten die in het groen zorg, recreatie en horeca, educatie en kinderopvang of participatie realiseren. Dit kan onder één beheerder die de andere exploitanten aanstuurt. Of als groep van zelfstandige ondernemers met een eigen tak. Zorg, laagdrempelige recreatie of een vorm van kinderopvang bieden de beste kansen voor verdiensten in lijn met de kernwaarden van Huize Bijdorp. Ook participatie uit de buurt, met een vorm van ‘Vrienden van Huize Bijdorp’ kan goede resultaten opleveren.

Bijlage 1. grenzen dierhouderij

Grenzen dierhouderij van hobby naar professioneel
Kippen: minder dan 250 dieren is hobbyist, wel afscherm- of ophokplicht als die wordt afgekondigd. Bij minder dan 50 kippen: gedoogd dat je eieren ongestempeld verkoopt. Tussen 50 en 250 kippen: eieren stempelen bij verkoop.
Runderen/schapen: geen grenzen in getal, definitie bedrijfsmatig of niet. Als bedrijfsmatig (en dat is als je producten verkoopt), dan milieuregels activiteitenbesluit. Altijd UBN-nummer voor elke koe (oormerk).
Geiten: geen uitbreiding met bedrijfsmatige geitenhouderij toegestaan in Noord- en Zuid-Holland.
Varkens: RE status (hobby) voor minder dan 5 varkens. Altijd UBN-nummer voor elk varken. Bij meer dieren A of B bedrijf, meer regelgeving.

Stal

Voorschriften voor het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven, staan in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit en paragraaf 3.5.8 van de Activiteitenregeling. Niet altijd gelden alle voorschriften. Het hangt van het aantal en soort dieren af, welke voorschriften daarvan precies gelden.

Cruciaal is het begrip inrichting (= de stal). Als een inrichting wordt aangemerkt "vrijwel iedere door de mens ondernomen bedrijvigheid, welke binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht en daarbuiten gevaar, schade of hinder kan veroorzaken" mits zij "bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was" wordt uitgevoerd. Het houden van dieren is zo'n activiteit. Pas als dieren 'bedrijfsmatig' of 'in een omvang alsof bedrijfsmatig' worden gehouden dan moet de eigenaar aan milieueisen voldoen. Over wanneer dieren 'bedrijfsmatig of in een omvang alsof bedrijfsmatig' worden gehouden bestaat een levendige jurisprudentie. In de meeste gevallen is geen milieuvergunning meer nodig voor kleinschalige dierhouderijen.

Voor de beoordeling of een activiteit bedrijfsmatig is wordt gekeken naar de volgende criteria:

- Je fokt om de dieren te verkopen aan derden, anders dan familie of vrienden.
- Je vangt de dieren op tegen een vergoeding en je plaatst hiervoor advertenties.
- Je hebt ruimtes speciaal ingericht voor de opvang, handel of het fokken van de dieren.
- Je bent geregistreerd bij de Kamer van koophandel of je hebt een btw-nummer.
- Je adverteert.
- Je oefent de activiteiten uit om winst te maken.

Houders van schapen, geiten, koeien en varkens moeten altijd een UBN aanvragen, ongeacht de aantallen. Paarden en ezels moeten geregistreerd worden. Als je bedrijfsmatig pluimvee en broedeieren houdt, heb je ook een Uniek Bedrijfsnummer (UBN) nodig en moet je je dieren registreren in het KIP Informatie Systeem van de stichting Avined. **RVO.nl** houdt daarvoor een grens aan van 250 dieren bij pluimvee.

Bijlage 2. Subsidiemogelijkheden Buitenplaats Huize Bijdorp: Natuur, landbouw en overige subsidies

Natuur

Kaart Natuur Netwerk Nederland: de gehele buitenplaats is ingetekend als bestaande en nieuwe natuur op de kaart van Natuurnetwerk Nederland van de provincie Zuid-Holland.

SNL: Natuurbeheer. Voor de buitenplaats is het daarom mogelijk om SNL subsidie voor natuurbeheer aan te vragen: https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/subsidiestelsel-natuur-en-landschap/natuurbeheer/. Deze regeling vereist een minimum van 75 ha natuur in bezit bij een eigenaar; met 10 ha komt Huize Bijdorp alleen niet in aanmerking. Als Huize Bijdorp zich aansluit bij een collectief, is het wel mogelijk een aanvraag in te dienen. SNL-subsidie kan aangevraagd worden voor natuurbeheer, voor landschapsbeheer en voor functieverandering en is altijd geldig voor 6 jaar. Tarieven gelden per soort gerealiseerde natuur of landschapselement, en zijn hier te vinden https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/subsidiestelsel-natuur-en-landschap/subsidiestelsel-natuur-en-landschap/tarieven/; voor Huize Bijdorp schatten wij dat een bijdrage mogelijk is van zo'n 20 tot 500 euro per hectare.

SAN: Agrarisch natuurbeheer. Omdat Huize Bijdorp geen agrarisch bedrijf is, komt het niet in aanmerking voor agrarisch natuurbeheer; bij inscharing kan een veehouder wel elders SAN subsidies aanvragen. Subsidies voor agrarisch natuur – en landschapsbeheer alleen via een collectieve aanvraag, gezamenlijk in het gebied. www.bij12.nl/onderwerpen/subsidie-en-vergoedingen/ Voor meer informatie kun je ook terecht op de website van BoerenNatuur.nl, de landelijke vereniging van de 40 agrarische collectieven. Agrarisch natuurbeheerders kunnen zich aansluiten bij het collectief in hun omgeving om in aanmerking te komen voor de subsidie.

Landbouw (betalingsrechten)

Betalingsrechten: Vanuit het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (GLB) betaalt de overheid/EU elke landbouwer een premie per ha aan de gebruiker van de grond; de boer. Sinds 2015 zijn dat betalingen per hectare in plaats van bedrijfstoeslagen gebaseerd op historische betalingen/soorten gewassen.

Dit betekent dat iedere landbouwer vanaf 2019 dezelfde waarde per hectare krijgt uitgekeerd. Er is een overgangsperiode tot 1 januari 2019. Als je nu geen betalingsrechten hebt, kan je die kopen/huren of krijgen uit de nationale reserve. De waarde van het betalingsrecht in de overgangsperiode tot 2019 is gebaseerd op de waarde van de toeslagrechten in eigendom op 15 mei 2014.

Betalingsrechten krijg je alleen als je: actieve landbouwer bent, subsidiabele landbouwgrond in gebruik hebt, ingeschreven bent bij de Kamer van Koophandel, met de juiste SBI-code landbouw. Voor jonge landbouwers en starters zijn er mogelijkheden om rechten uit de Nationale reserve te krijgen (maximaal 1 tot 2 jaar na start, aan te vragen bij opgave Gecombineerde opgave bij www.rvo.nl)

Gemiddeld krijgt elke landbouwer 2019 € 275,24. Na 2019 is het bedrag nog onduidelijk. De minimumbetaling per landbouwer is € 500,--

Vergroeningsbijdrage: 30% van het budget van de betalingsrechten is bestemd voor vergroening. **In 2019 is het gemiddelde vergroeningsbedrag € 122,76 per hectare.** De hoogte van de vergroeningsbetaling is gekoppeld aan de basisbetaling en daarom voor elke landbouwer verschillend. Vergroeningsbijdrage krijg je alleen als je voldoet aan volgende vergroeningsvoorwaarden:

- Gewasdiversificatie op bouwland
- 5% van het bouwland als ecologisch aandachtsgebied (EA)
- Behoud van blijvend grasland

En/of biologisch gecertificeerd produceert. Huize Bijdorp kan hieraan makkelijk voldoen. Ook deze regeling vraag je aan via de Gecombineerde Opgave bij www.rvo.nl

Jonge landbouwers: Jonge boeren onder de 41 kunnen maximaal 5 jaar lang een extra bedrag krijgen. De periode gaat in op het moment dat de jonge boer start met de onderneming. De extra betaling jonge landbouwers in 2017 is € 45,38 per hectare voor maximaal 90 hectare.

Graasdierpremie: Gronden als heide, duinen en kwelders tellen niet mee als subsidiabele landbouwgrond. Op deze grond vindt vaak wel begrazing plaats. Met begrazing door schapen of vrouwelijk vleesvee kun je daarvoor de graasdierpremie aanvragen bij www.rvo.nl.

Aanvraag: laten verzorgen door je eigen accountant of voor kleinschalige bedrijven door Sjoukje Postma, Het BoerenBureau, Vereweg 8, 1678 HW Oostwoud. tel : 0615890873 relatienummer RvO: 204441166 en e-mail: sjoukje.postma@gmail.com

Monumenten, gebouwen,

Ter informatie: er zijn ook nog subsidies voor herbestemmen van oude boerderijen en restauratie van monumenten. Boerderijenfonds: https://boerderijenfonds.nl en Nationaal restaurantiefonds www.restauratiefonds.nl

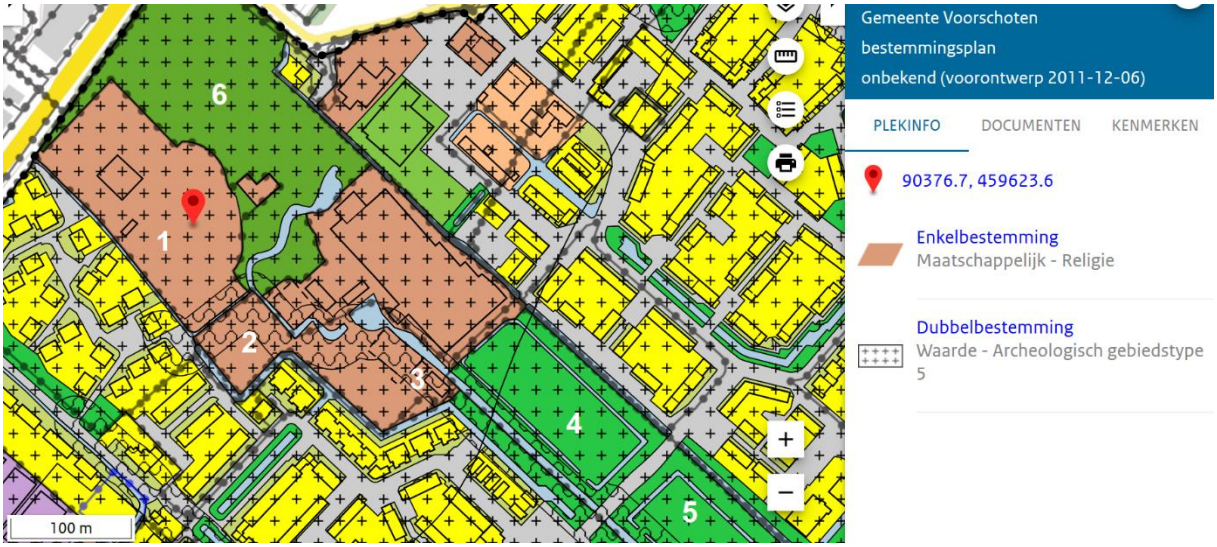
Herbestemmen en restaureren van cultureel erfgoed kan ook met commerciële partij met idealistische inslag BOEI https://www.boei.nl/

Natuurschoon Wet (NSW):

Belastingvoordelen: Rangschikking als NSW-landgoed geeft belastingvoordelen, ook bij overdracht en verkoop: https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/natuur-en-landschap/natuurschoonwet

Bijlage 2. Bestemmingsplan en mogelijkheden voor agrarisch gebruik gronden Huize Bijdorp – Quick scan door Ir. H. Wieringa

Ter plekke geldt het bestemmingsplan Voorschoten Oost.
Bijzonder is dat dit plan is vastgesteld voor percelen 4,5 en 6 maar niet voor 1, 2 en 3.
Voor 1, 2 en 3 is het een voorontwerp uit 2011 gebleven.



Algemene conclusie
Hierna per perceel de mogelijkheden plus nog algemeen archeologie en waterkering.
De maatvoering van de gebouwen ligt aardig vast. Kas is apart aangeduid, zo te zien met extra m2. Specifieke vragen over m2 per gebouw nagaan.
Het gebruik van gebouwen is ruim en tegelijk beperkt als het valt binnen 'religieuze voorziening'. En er is algemene regel van verkoop eigen producten toegestaan. Horeca e.d. lijkt niet mogelijk maar wellicht creatief voortbouwen op doel van religie.

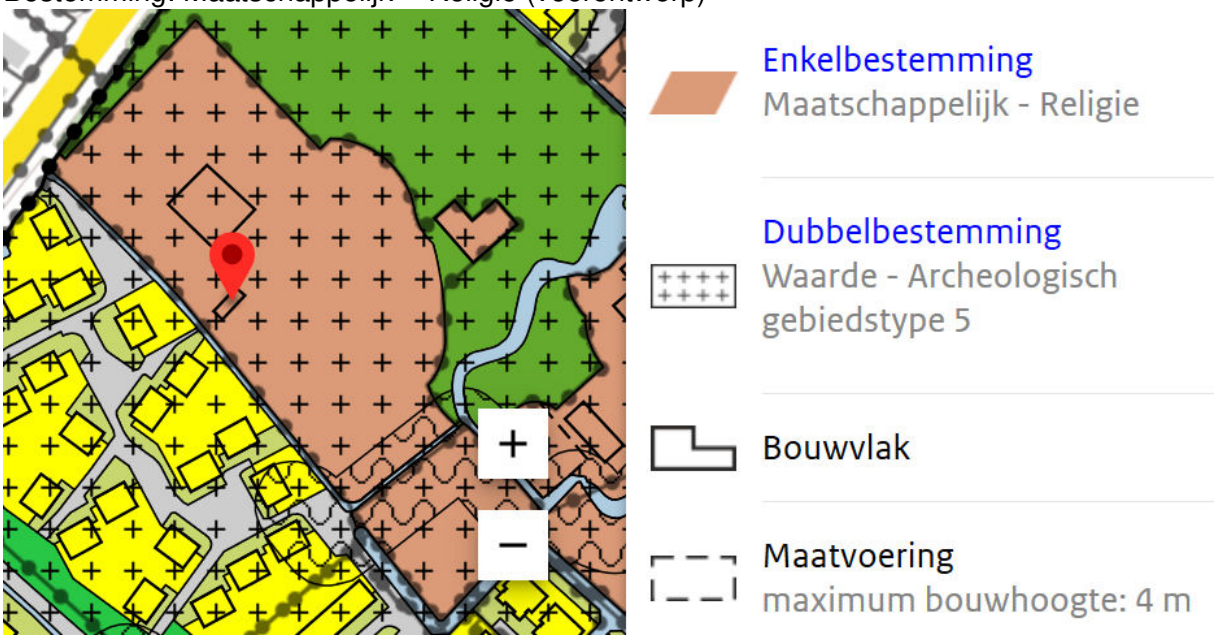
Het grondgebruik verschilt iets binnen 'maatschappelijk' met 'groen', maar toch ook weer niet: elk agrarisch grondgebruik lijkt mogelijk mits je het geheel maar als groene buitenruimte, groenvoorziening of agrarisch park inricht, ontwerp, beheert.
Het strengste is 'bos' wat onhandig is voor stukje boomgaard.

Kortom: zorg dat alles verbonden blijft met 'religie' en het geheel van religieuze buiten- en gebruiksruimte dan is er het meeste mogelijk. Het verhaal zal het moeten dragen.

Details naast bestemming
-rvo opgave t.b.v. mest e.d. is nagegaan.
-ik zie geen gebruik als veestal geregeld. Is 'dus' in park- en religieuze gebruiksruimte meegenomen. Ik neem 'dus' aan: regels van hobbydieren
-Onttrekking oppervlaktewater voor beregening (voor klein oppervlak aanwezige tuinbouw), door exploitant zelf na te gaan op basis van gewenst gebruik via check op website waterschap.

Perceel 1

Bestemming: Maatschappelijk - Religie (voorontwerp)



Toelichting (voorontwerp): “art. 17. Maatschappelijk – Religie Maatschappelijke voorzieningen, zoals religieuze voorzieningen, begraafplaatsen en kassen, zijn bestemd als Maatschappelijk – Religie. Deze functies zijn daarmee, binnen de bestemming uiteraard, onderling uitwisselbaar.”

Regels, artikel 17:

“De voor 'Maatschappelijk - Religie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- religieuze voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' voor een begraafplaats;
- ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor een kas;

met daarbij behorende:

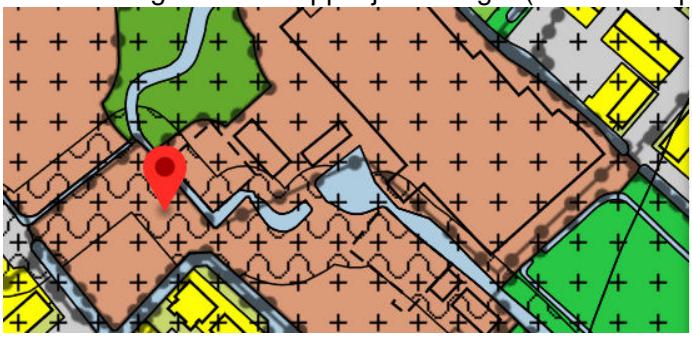
- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen. “

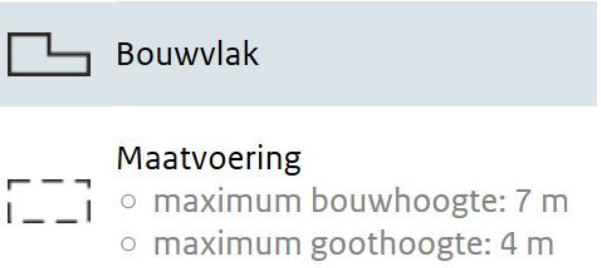
De gebouwen moeten in bouwvlak: op dit perceel twee gebouwtjes met bouwvlak en maatvoering vastgelegd. Ik neem aan bestaande situatie?

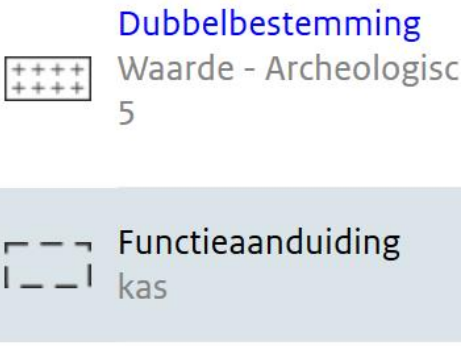
Conclusie perceel 1: landbouw is niet genoemd, wel een kas (zie straks bij perceel 2). Het terrein is groenvoorziening. Ik zou zeggen dat een agrarisch ingericht ‘park’ past. Gebruik gebouwen: zie bij perceel 3.

Perceel 2

Bestemming: Maatschappelijk – Religie (voorontwerp)







Toelichting: idem perceel 1
Aandachtspunt is dat stukje bij de kas is bestemd als ‘Bos’, zie hierna bij perceel 6.
Regels: idem perceel 1. De kas is dus specifiek aangeduid, zo te zien met stukje uitbreiding. Er is verder niks geregeld dan het zinnetje: ter plaatse van de aanduiding 'kas' voor een kas;
Conclusie perceel 2: dat hier ‘agrarisch gebruik’ plaatsvindt en plaatsvond is ‘bewijs’ dat alle groenvoorziening binnen Maatschappelijk agrarisch kan worden ingericht. Je zou kunnen zeggen ‘in de setting van een stadspark, of landschapstuin’.

Stukje Bos nader bekijken.

Kas is strak bepaald maar positief geregeld en beperkt tot bouwvlakje. Ik zie geen beperkingen restaureren, afbreken, herbouwen; ‘bouwvergunning’ of melding is nodig. Geen nieuwe gebouwen mogelijk, dus ook geen menstoegankelijke foliekassen.

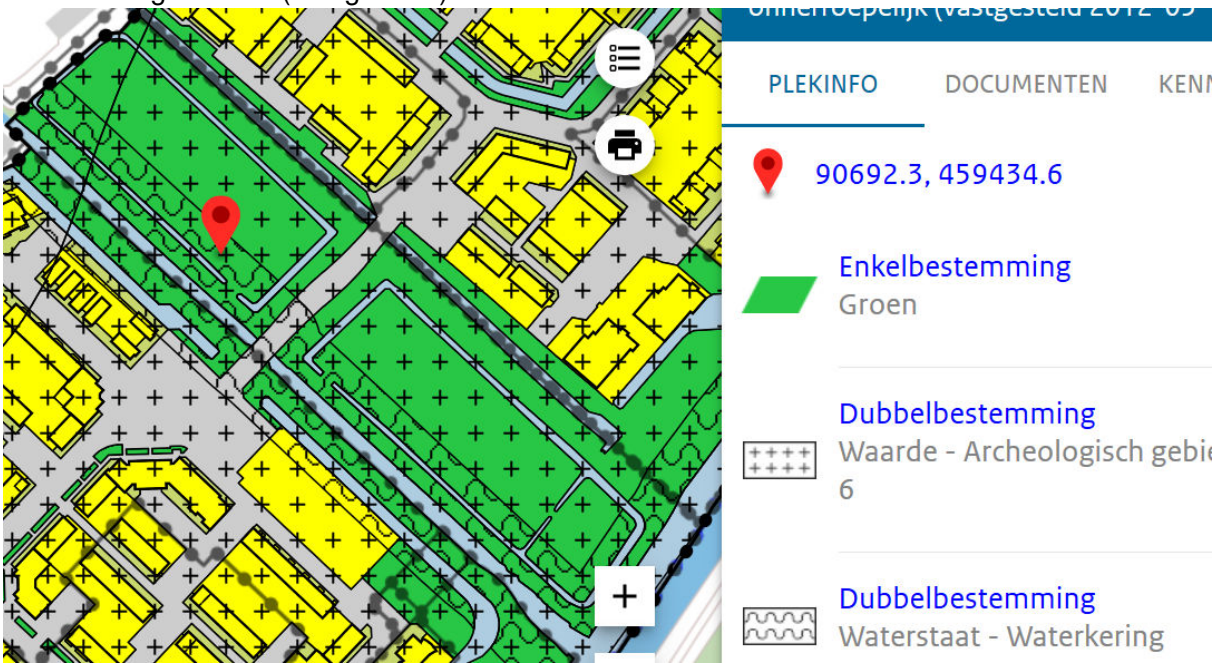
Perceel 3

Bestemming: Maatschappelijk-Religie (voorontwerp)

Toelichting: idem perceel 1
Regels: idem perceel 1. Begraafplaats specifiek aangeduid.
Conclusie perceel 3: qua agrarisch grondgebruik als groenvoorziening hetzelfde als perceel 1 en 2. Begraafplaats is helder.
Nieuwe veestal is niet mogelijk.

Gebruik gebouwen: er is niets anders geregeld dan dat ze bestemd zijn voor ‘religieuze voorzieningen’. In een algemeen artikel - dus geldend voor alles - is verboden gebruik opgenomen: zie bijlage artikel 35.
Verkoop van ter plekke geproduceerde goederen, ook landbouw, is in alle gebouwtjes toegestaan. Er is maximale maat voor oppervlak verkoopinrichting vastgelegd.
Alle andere gebruik moet dus gekoppeld of verkocht worden als (onderdeel van een) religieuze voorziening. Boeken over zingeving met thee ligt dus meer voor de hand dan thee met pannenkoek, bijvoorbeeld.

Perceel 4 en 5
Bestemming: Groen (vastgesteld)



Toelichting van het plan: “De groenvoorzieningen die een structurerende functie hebben voor de groenstructuur in het plangebied zijn als Groen bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. In de Groen-structuurvisie worden zowel groenzones als bomenrijen als waardevolle groenelementen beschouwd. Voor de groenzones is een bestemming Groen logisch en passend. Voor bomenrijen die in de verharde openbare ruimte staan is een bestemming Groen niet geschikt, omdat het groen hier niet de primaire functie is. In die situaties is dat veelal de verkeersfunctie. In het bestemmingsplan worden deze bomenrijen niet nader juridisch beschermd. Voor het behoud van (de kwaliteit van) de bomenrijen vormt de kap-verordening het aangewezen kader.”

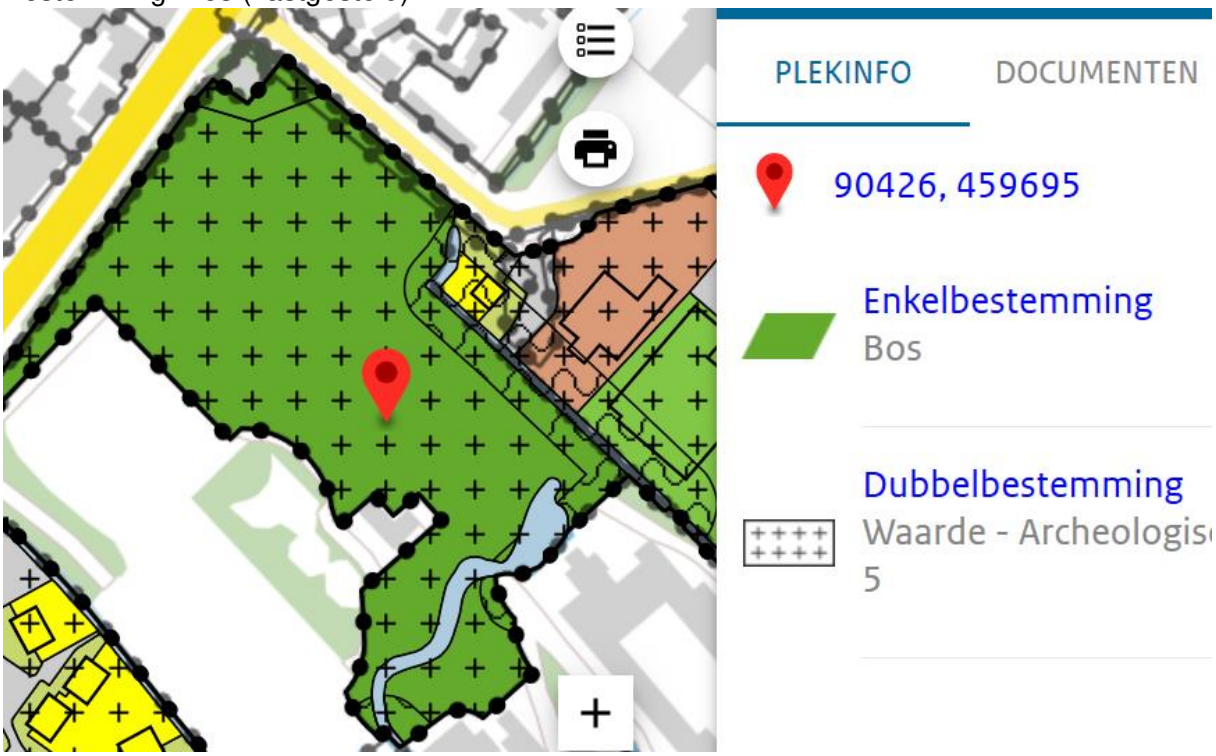
De regels sluiten hierbij aan, art 14 Groen:
“De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. groenvoorzieningen;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. speel- en ontmoetingsvoorzieningen;
- d. paden en voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
- f. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- g. nutsvoorzieningen;”

Landbouw is niet vermeld. Een gebouwtje van 15 m2 t.b.v. de Groen mag. Vreemd genoeg mag het hele gebied een ondergrondse parkeergarage zijn.

Conclusie: perceel 4 en 5 moeten worden beheerd en dat beheer kan met ‘agrarische’ middelen zoals begrazing, graswinning, bloemperken, smulbossen, boomgaarden etc. mits gericht op doel van groenvoorziening. Water is nog apart in detail bestemd. Er is een strook waterkering: hier is toestemming nodig voor ‘graafwerkzaamheden e.d.’. Bijzonder is dat is dat opgaande beplanting niet aan vergunning is verbonden, althans via bestemmingsplan. Waterschap (schouw en keur) heeft hiernaast daarnaast nog regels.

Perceel 6
Bestemming: Bos (vastgesteld)



Toelichting: “De bestemming Bos is toegekend aan het bosgebiedje tussen de Veurseweg en Huize Bijdorp.”
Regels: “6.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bossen en houtopstanden.” Er kan na procedure een overkapping of gebouwtje van 25 m2, in het bos t.b.v. bosbeheer. Nieuwe aanplant kan zonder instemming. Graafwerk etc. na vergunning.

Conclusie perceel 6: Het is dus bos, zonder dat bos is gedefinieerd als iets voor houtteelt of soort van bomen-groen. Het lijkt een beetje ondoordacht. Is daardoor het zuidelijkste puntje als boomgaardje bij kas over het hoofd gezien?
Het lijkt me dat je in bos(beheer) bosproducten kunt oogsten of bosproducten kunt telen. De boomgaard kan worden voortgezet en gewijzigd in bos. Er is ‘aanlegvergunning’ mogelijk vooromzetting in teelt of weide, ook voor verharding/erf etc.

Archeologie en waterkering

Het gehele gebied valt onder archeologische waarde. Bij plannen voor bouwen, verharden en graven moeten de specifieke regels worden nagegaan.
Ditzelfde geldt voor strook waterkering die dwars door percelen 3, 4 en 5 loopt.

BIJLAGE Artikel 35 Algemene gebruiksregels (zowel vastgesteld als voorontwerp)

35.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

35.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
b. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
c. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
d. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
e. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.