

Raadsvoorstel Besluitvormend

Ontwikkelrichting Ruïne van Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-218790
datum collegevergadering:	21 december 2021
datum raadsvergadering:	24 februari 2022
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	A.L. van Kempen
behandelend ambtenaar:	Carol Bekker
e-mailadres:	C.Bekker@hltsamen.nl

Wij stellen voor:

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van de marktconsultatie.
 2. Te kiezen voor de ontwikkelrichting 'kleinschalig commerciële invulling' voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen.
 3. De bereidheid uit te spreken om twee ontwikkelkaders (het in het bestemmingsplan toegestane aantal evenementen en ondersteunende horeca binnen cultuurhistorische bestemming) te zijner tijd, afhankelijk van het uiteindelijke plan voor de ontwikkeling, te wijzigen om de gekozen ontwikkelrichting mogelijk te maken.
-

Inleiding

De afgelopen jaren heeft gemeente Teylingen veel voorbereidingen getroffen om van de Ruïne van Teylingen (hierna: Ruïne) een aantrekkelijke, toegankelijke plek te maken, zoals de aankoop van de gronden en bollenschuur naast de Ruïne. Recent zijn de mogelijkheden voor de ontwikkeling verder verkend, in samenwerking met Stichting Monumentenbezit, door in het voorjaar van 2021 een marktconsultatie te houden. Het doel van de marktconsultatie was vierledig:

- Het wekken van interesse bij partijen voor de ontwikkeling van het gebied.
- Het verkrijgen van inzicht in de kansen en mogelijkheden vanuit de markt voor de opgave.
- Het verkrijgen van inzicht in de haalbaarheid/het realisme van de visies en initiatieven.
- De uitkomsten van de marktconsultatie gebruiken als input voor de nader te bepalen vervolgaanpak.

Op 28 juni bent u met een presentatie geïnformeerd over de uitkomsten van de marktconsultatie. Grofweg zijn er drie varianten mogelijk voor de ontwikkeling, die in de bijlage 'Rapportage marktconsultatie Ruïne van Teylingen' uiteen zijn gezet.

De marktconsultatie toonde aan dat er grofweg drie ontwikkelrichtingen zijn te onderscheiden:

1. Maatschappelijke invulling
2. Kleinschalige commerciële invulling
3. Grootschalige commerciële invulling

De gemeente moet nu een koers bepalen om een goede uitvraag te organiseren voor een spoedige start van de ontwikkeling. Daarom moet er een ontwikkelrichting gekozen worden.

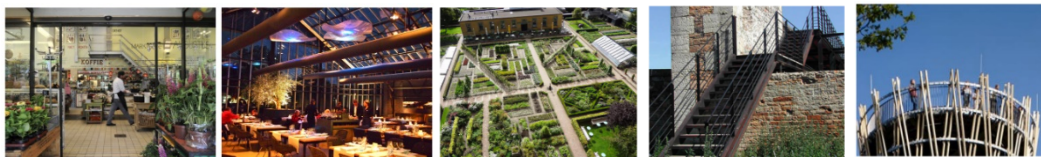
Bestaand kader en context

In het raadsprogramma van Teylingen staat opgenomen dat de gemeente aandacht heeft voor het behoud, het benutten en het verder ontwikkelen van het erfgoed. Voor het Rijk, de provincie en de gemeente Teylingen heeft de Ruïne een grote historische waarde. De geschiedenis van de Ruïne is zelfs verbonden aan de staatsvorming van Nederland. Ook de Kaasschuur en Westerbeekschuur dragen bij aan de historie en monumentale uitstraling. Daarmee is de locatie een combinatie van oude historie en recente geschiedenis van de bollenstreek. Daarom is de wens de Ruïne en de omliggende gronden te ontwikkelen tot een aantrekkelijke plek, zodat de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist weer kunnen genieten van deze bijzondere plek uit de Nederlandse geschiedenis.

In juni 2015 zijn de gesprekken gestart met de eigenaar van de Ruïne, Stichting Monumenten Bezit. In juli 2019 is een BOB-procedure doorlopen waarna u acht ontwikkelkaders heeft vastgesteld. Op basis daarvan is een business case opgesteld welke opiniërend met u is besproken in de raadsvergadering van 19 december 2019. Om de ontwikkeling verder op gang te brengen heeft de gemeente in 2020 de gronden rondom de Ruïne, inclusief de Westerbeekschuur, aangekocht. Vervolgens is in het voorjaar van 2021 de marktconsultatie uitgevoerd.

De uitkomsten van de marktconsultatie en de drie ontwikkelrichtingen zijn toegelicht in bijlage 'Rapportage marktconsultatie Akro Consult'. Bij de keuze voor kleinschalige commerciële invulling stellen we ons voor:

'Op een mooie dag bezoeken we de Tuinen van Teylingen. Als we het park naderen, zien we de Ruïne van Teylingen al prachtig in het landschap staan. We parkeren de auto en lopen richting de kassa in de Westerbeekschuur. Er is een winkeltje in de oude Kaasschuur met verkoop van snuisterijen, producten uit de streek, bloemen en planten. De geur van koffie en appeltaart uit de koffiobar komt ons tegemoet. We lopen door naar de Ruïne. Daar zijn ze bezig het podium op te bouwen voor het besloten vioolconcert van vanavond. Tussen de Ruïne en de bollenvelden liggen de historische tuinen. We wandelen door siertuinen, theetuinen, educatieve moestuinen en doen mee aan kleine activiteiten. We sluiten ons bezoek af met een 3-gangenmenu in Bistro Westerbeek. Erg leuk dat ze daar wijn schenken uit Jacobakannetjes. Volgend jaar komen we vast weer. En misschien blijven we dan wel slapen ...'



Beoogd effect

Met het vaststellen van de ontwikkelrichting 'kleinschalig commerciële invulling' voor de Ruïne van Teylingen kunnen de voorbereidingen voor de selectie van een marktpartij starten. Dit alles heeft tot doel een partij(en) te selecteren die met creatieve ideeën en respect voor de geschiedenis de locatie ontwikkelt tot een aantrekkelijke, recreatieve plek.

Argumenten

1.1 Wij willen u kennis laten nemen van de uitslagen van de marktconsultatie in de bijlage 'Rapportage marktconsultatie Akro Consult'.

2.1 De ontwikkelrichting 'grootschalige commerciële invulling' is niet wenselijk op de locatie.

Een volledige commerciële invulling kan zichzelf financieren, mits er voldoende ruimte beschikbaar is om grootschalige recreatieve faciliteiten te realiseren (zoals vakantiehuisen of grootschalige overnachtingsfaciliteiten). Een grootschalige commerciële invulling heeft invloed op een aantal ontwikkelkaders en wensen van de gemeente(raad). Een dergelijke invulling:

- Past niet in het eindbeeld dat de raad voor ogen heeft.
- Beperkt de zichtbaarheid van de Ruïne.
- Beperkt de publieke toegankelijkheid van het terrein.
- Beperkt de ruimte om andere (eventueel maatschappelijke of culturele) functies in te passen.

2.2 De ontwikkelrichting 'maatschappelijke invulling' is financieel niet haalbaar/realistisch.

Bij een primair maatschappelijke invulling is de volledige bekostiging van de realisatie van de tuinen en het transformeren van het bestaande vastgoed door de initiatiefnemer zeer waarschijnlijk financieel niet haalbaar. De bekostiging hiervan is namelijk (volledig of voor een groot gedeelte) afhankelijk van sponsors, fondsen en dergelijke. Een andere optie zou structurele financiering vanuit de gemeente zijn, maar daar heeft de raad niet voor gekozen.

Hetzelfde geldt voor de exploitatie. Daarmee is de kans groot dat een gemeentelijke investering in zowel de realisatie van het gebied (eenmalig) als de exploitatie (structureel) benodigd is.

2.3 De ontwikkelrichting 'kleinschalige commerciële invulling' sluit het best aan bij de vastgestelde ontwikkelkaders.

2.4 De aanleg van de historische tuin(en) en realisatie van maatschappelijke/culturele functies kan deels bekostigd worden met een kleinschalige commerciële invulling.

Of de financiering voor de realisatie van maatschappelijke of culturele functies helemaal rond komt zal, afhankelijk van het gekozen plan, moeten blijken uit nader haalbaarheidsonderzoek van de markt. De exploitatie is bij een kleinschalige commerciële invulling wel haalbaar.

3.1 Zonder aanpassing van twee ontwikkelkaders is een kleinschalige commerciële invulling financieel moeilijk haalbaar.

Uit de marktconsultatie blijkt dat de kaderstelling vanuit de raad voldoende ruimte biedt voor marktpartijen, met uitzondering van twee kaders:

- 'Het in het bestemmingsplan toegestane aantal evenementen': Dit kader beperkt de mogelijkheid om een jaarrond (cultureel) aanbod aan te bieden en placemaking te bewerkstellen. Daarom stellen wij voor om het aantal kleinere evenementen uit te breiden, waarbij de relatie wordt gezocht met het specifieke

concept/visie. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om grootschalige evenementen of (luidruchtige) concerten toe te staan. Zodoende voorkomt of beperkt de gemeente de (geluids)overlast.

- 'Ondersteunende horeca binnen cultuurhistorische bestemming': Dit kader beperkt de soort toegestane horeca in het gebied. Door het kader open te stellen voor meer soorten horeca (die aansluiten bij het concept) kunnen partijen dit gebruiken als belangrijke financiële drager van het plan. Zo wordt het terrein beter toegankelijk voor bijvoorbeeld fietsrecreanten en is er (financiële) steun voor andere activiteiten zoals de historische tuinen.

Kanttekeningen

2.1 Een kleinschalige commerciële invulling heeft een beperkte financiële haalbaarheid.

Uit de marktconsultatie bleek dat na versoepeling van de twee benoemde kaders uit argument 2.1., het nog steeds moeilijk is om een financieel haalbaar plan te realiseren. Daarom is het voorstel te onderzoeken of het mogelijk is om de 'kleinschalig commerciële invulling' aan te vullen met een ietwat grotere commerciële invulling, passend bij het concept/visie, of een eenmalige financiële bijdrage te bieden. Deze onderzoekrichting is enkel voor wanneer de in argument 2.1 benoemde verruiming onvoldoende blijkt. Dit geeft marktpartijen de mogelijkheid een financiële drager te realiseren binnen het kleinschalige plan. Hierbij denken wij aan bijvoorbeeld een hotelfunctie of beperkte samenkomstfunctie (zaal) in de Westerbeekschuur, Kaasschuur en/of bijbehorende nieuw-/aanbouw.

2.2 De verkeerssituatie moet gewijzigd worden om toegang tot het terrein te verbeteren.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de verkeerskundige consequenties van de ontwikkeling van de ruïne, waarbij in beeld is gebracht hoeveel verkeer dit zal genereren en wat de gevolgen zijn op de aansluiting van de Teylingerlaan op de N443. Aanpassing van het kruispunt is nodig om de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid te waarborgen. Hiervoor worden verschillende varianten onderzocht in samenwerking met de Provincie en de omwonenden. Daarbij wordt ook gekeken naar een verbetering van de veiligheid voor de woningen direct aan de noordzijde van de N443. Dit variantenonderzoek wordt begin 2022 afgerond, op basis waarvan verdere besluitvorming zal worden voorbereid.

3.1 Hiermee wijken we af van in het verleden door de raad gestelde kaders.

Financiële consequenties

- Afhankelijk van het plan van de geselecteerde marktpartij zal mogelijk een (directe of indirecte) incidentele financiële bijdrage nodig zijn voor de realisatie van de ontwikkeling. De hoogte van deze bijdrage is afhankelijk van de gekozen marktpartij en het plan.

Aanpak, uitvoering en participatie

Na vaststelling van de ontwikkelrichting sluiten gemeente Teylingen en Stichting Monumenten Bezit een intentieovereenkomst. In deze overeenkomst uiten beide partijen de intentie om samen toe te werken naar de ontwikkeling van de Ruïne, conform de ontwikkelrichting en de door u geformuleerde kaders.

Na besluitvorming van de ontwikkelrichting en ondertekening van de intentieovereenkomst starten eveneens de voorbereidingen voor de selectieprocedure om tot een geschikte partner te komen met een goed plan/visie op de ontwikkeling en duurzame exploitatie. Daarin trekt de gemeente samen op met Stichting Monumenten Bezit, die eigenaar is van de Ruïne en de kaasschuur. Zie voor meer informatie de bijlage 'Notitie selectieprocedure Akro Consult'.

Duurzaamheid

Bij de uitwerking van ideeën en plannen voor de Ruïne zal duurzaamheid een centraal thema zijn. Enerzijds betekent dit duurzaamheid op het gebied van milieu, natuur en biodiversiteit, anderzijds is dit de culturele en sociale impact van het behoud van het monument. Bij de voorbereiding en uitwerking van de selectieprocedure zullen de duurzaamheidseisen en -ambities conform beleid worden meegenomen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel is bestemd voor de gemeente Teylingen.

Urgentie

Stichting Monumenten Bezit heeft aangegeven uiterlijk 2024 te willen starten met het verbeteren van de Ruïne en de toegankelijkheid daarvan. Zij pakt dit graag op met de gemeente en een nader te kiezen partij. Daarom geniet het de voorkeur vooruitlopend op de gemeentelijke verkiezingen een ontwikkelrichting te kiezen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen en achtergrondinformatie

Rapportage marktconsultatie Ruïne van Teylingen, AKRO Consult

Notitie selectieprocedure Ruïne van Teylingen, AKRO Consult

het college van burgemeester en wethouders,

Jeroen F.A. Tomassen
secretaris

Carla G.J. Breuer
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 21 december 2021 met als onderwerp
Ontwikkelrichting Ruïne van Teylingen

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet.

besluit:

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van de marktconsultatie.
2. Te kiezen voor de ontwikkelrichting 'kleinschalig commerciële invulling' voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen.
3. De bereidheid uit te spreken om twee ontwikkelkaders te zijner tijd, afhankelijk van het uiteindelijke plan voor de ontwikkeling, te wijzigen om de gekozen ontwikkelrichting mogelijk te maken.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 24 februari 2022,

Robert van Dijk
griffier

Carla G.J. Breuer
voorzitter