



RAPPORTAGE

Marktconsultatie Ruïne van Teylingen

9 juli 2021

Marktconsultatie Ruïne van Teylingen



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding en doel consultatie	3
1.2 Marktconsultatieprocedure	3
2. Samenvatting marktconsultatie.....	5
2.1 Initiatiefnemers.....	5
2.1.1 Deelnemende partijen	5
2.1.2 Beoogde rol deelnemende partijen	5
2.1.3 Ervaring soortgelijke opgaven	5
2.2 Conceptuele invulling	5
2.2.1 Visie/invulling	5
2.2.2 Aansluiting omgeving	6
2.2.3 Kaderstelling gemeente(raad)	7
2.3 Proces en haalbaarheid	7
2.3.1 Onzekerheden	7
2.3.2 Haalbaarheidsonderzoek eerste stap proces	8
2.3.3 Organisatievorm.....	8
2.3.4 Rol gemeente.....	8

1. Inleiding

Voor u ligt de rapportage van de marktconsultatie 'Ruïne van Teylingen'. In deze rapportage is de geanonimiseerde informatie van veertien (14) individuele marktconsultatie-inzendingen beschreven. Akro Consult heeft deze rapportage in opdracht van de gemeente Teylingen opgesteld. De geanonimiseerde informatie, zoals beschreven in deze rapportage, wordt gedeeld met alle deelnemende partijen.

1.1 Aanleiding en doel consultatie

Het voormalige Slot Teylingen (sinds 1676 een ruïne) ligt in het buurtschap Teijlingen. Het indrukwekkende bouwwerk heeft een bewogen geschiedenis: gebouwd, beschadigd, uitgebrand, herbouwd, gesloopt, vervallen en weer opgeknapt tot wat de ruïne nu is. Het bijbehorende woongebouw is er niet meer en de ruïne, een rijksmonument, ligt verscholen in het landschap. 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 Holland.

De ruïne is niet het enige vastgoedobject op de locatie. Ook de Kaasschuur en Westerbeekschuur¹ dragen bij aan de historie en monumentale uitstraling. Daarmee is de locatie een combinatie van oude historie en recente geschiedenis als bollenstreek.

Het doel van de gemeente Teylingen is om de ruïne en de omliggende terreinen aantrekkelijk te maken, zodat de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist kunnen genieten van deze bijzonder plek uit de Nederlandse geschiedenis. De inwoners en toeristen moeten de ruïne goed kunnen zien en het hele jaar kunnen bezoeken. Om deze ambitie verder in te kleuren is de gemeente Teylingen op zoek naar een partij(en) die met creatieve ideeën en respect voor de geschiedenis de locatie ontwikkelt tot een aantrekkelijke, recreatieve plek.

Als eerste stap richting een selectie van een partij (al dan niet een combinatie van partijen) heeft de gemeente, met betrokkenheid van Monumentenbezit, via een marktconsultatie de mogelijkheden voor deze ontwikkeling onderzocht met als doel:

- Het wekken van interesse bij partijen voor de ontwikkeling van het ontwikkelgebied.
- 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 te gebruiken als input voor de nader te bepalen vervolgaanpak.

1.2 Marktconsultatieprocedure

Op 12 april 2021 is de marktconsultatie gepubliceerd via tender.akroconsult.nl. Via verschillende netwerken en type media is de uitnodiging voor deelname lokaal, regionaal en landelijk verspreid. Partijen hebben tot 10 mei de tijd gekregen om hun visie/gedachten bij de opgave of

¹ Deze vastgoedobjecten hebben geen monumentale status

hun initiatief voor de locatie te verwoorden/verbeelden, de marktconsultatievragen te beantwoorden en zodoende deel te nemen aan de consultatie. In totaal zijn er 14 partijen geweest die binnen het gestelde tijdschema conform het marktconsultatiedocument een inzending hebben geleverd voor de marktconsultatie 'Ruïne van Teylingen'.

Gezien het grote aantal inzendingen was het niet mogelijk en/of wenselijk om met alle partijen in gesprek te gaan. Daarom is ervoor gekozen om enkel met partijen in gesprek te gaan met een duidelijke visie en/of initiatief waarover nog vragen waren (in totaal 5 partijen). Deze gesprekken hebben eind mei plaatsgevonden. De individuele gesprekken zijn vastgelegd in een verslag die is voorgelegd aan en goedgekeurd door de deelnemende partijen.

De inzendingen en de verslaglegging van de verduidelijkende gesprekken vormen de basis voor deze rapportage.

2. Samenvatting marktconsultatie

In dit hoofdstuk wordt de informatie die wij hebben verkregen uit de marktconsultatie beschreven conform de onderwerpen en vragen die zijn gepresenteerd in het marktconsultatiedocument, te weten (1) initiatiefnemer, (2) conceptuele invulling, (3) gemeentelijke kaders en (4) proces en haalbaarheid.

2.1 Initiatiefnemers

2.1.1 Deelnemende partijen

14 verschillende partijen – groot en klein, al dan niet in combinatie – hebben interesse getoond door een inzending in te dienen. Het merendeel van de partijen heeft creatieve ideeën – groot of klein – om, naar eigen zeggen, met respect voor de geschiedenis de locatie te ontwikkelen tot een aantrekkelijke, recreatieve plek. Veel van de partijen die in mei een visie of initiatief hebben ingediend zijn lokaal betrokken (geweest) of komen uit de directe omgeving. Een groot aantal van hen (10 partijen) zijn op zoek naar een locatie/vastgoed waar zij een bepaalde activiteit in kunnen huisvesten, bijvoorbeeld de Westerbeek- of Kaasschuur. Ook zijn er partijen (totaal 4) die een visie voor de gehele locatie hebben ingediend.

2.1.2 Beoogde rol deelnemende partijen

De beoogde rol van partijen varieert. Er zijn visies en initiatieven (al dan niet voor een gedeelte van de locatie) binnengekomen van partijen die willen opteren als:

- Ontwerper van attracties
- Ontwikkelaar
- Exploitant/eindgebruiker (bij één partij gecombineerd met een 'rentmeesterrol')
- Partijen die enkel exploiteren
- Partijen die enkel vastgoed willen 'gebruiken'

2.1.3 Ervaring soortgelijke opgaven

Enkel de commerciële partijen hebben ervaring met de ontwikkeling van een vergelijkbare schaal locatie. Enkele kleinere initiatieven hebben ervaring met het transformeren van een bestaand pand of met het realiseren van een nieuwe museumlocatie.

2.2 Conceptuele invulling

2.2.1 Visie/invulling

Mogelijke functies

Volgens partijen leent de locatie zich voor een verscheidenheid aan invullingen (al dan niet gecombineerd):

- Hotel/overnachtingsplekken/recreatieverblijven (groot of klein) in de Westerbeekschuur en/of over het terrein/door de tuin(en).
- Horeca in de Kaasschuur, de Westerbeekschuur of nieuw te realiseren pand/aanbouw.

- Tuinen: verschillend van concept, thema, functie (voedsel verbouwen of sier) of een combinatie van verschillende tuinthema's.
- Museum/culturele invulling in veelal de Westerbeekschuur. Enkele kleinschaligere culturele invullingen kunnen ook in de Kaasschuur plaatsvinden net als een ontvangstruimte.
- Winkel voor verkoop van verbouwd voedsel of ambachtswerken die op het terrein worden gemaakt in veelal de Kaasschuur of gecombineerd met een andere invulling in de Westerbeekschuur.
- Verschillende (kleinschalige) maatschappelijke invullingen in de Westerbeek- en/of Kaasschuur: ontmoetingsplaatsen, werkplekplaatsen.
- Evenementenlocatie: vaak een uitbreiding van het huidige aanbod in relatie tot de andere gewenste functies op de locatie.

Doelgroepen

Met voornoemde functionele invullingen streven (bijna) alle partijen naar het realiseren van een recreatieve plek met jaarrond aanbod voor zowel de inwoners, regiorecreant als de nationale toerist. Een grootschalige invulling als een vakantiepark of een (groter) museum zal zich meer richten op de nationale toerist en beperkt op de internationale toerist. Kleinschalige meer lokaal maatschappelijke invullingen richten zich op de inwoners en regiorecreant, maar door bijvoorbeeld toevoeging van een beperkt aantal overnachtingsplekken, een congresruimte of gecombineerd met een trouwlocatie toch ook op de nationale toerist.

Aantal bezoekers

Uit de marktconsultatie is gebleken dat de meeste functionele invullingen niet meer dan 50.000 bezoekers per jaar trekken. Volgens de geconsulteerde partijen kunnen meer bezoekers worden getrokken als er een groot aantal overnachtingsmogelijkheden wordt gecreëerd op de locatie.

2.2.2 Aansluiting omgeving

Algemeen

Partijen hebben in hun visie of voor hun initiatief op verschillende manieren aansluiting met de omgeving gezocht. Veel voorkomende voorbeelden hiervan zijn:

- Het zoeken van een locatie voor een activiteit en/of functie die elders in de regio al aanwezig is en al dan niet op de huidige locatie weg moet of elders uitgebreid kan worden.
- Het maken van een connectie met de geschiedenis van de locatie en/of aansluiting zoeken bij de regiocultuur (bollenteelt/tuinbouw) door toevoeging van een aantal maatschappelijke functies waarin/waarmee de geschiedenis kan worden verteld/kan worden geproefd aan de regiocultuur, zoals een museum of ambachtscentrum.
- Het maken van een connectie met andere recreatieve trekpleisters in de omgeving door bijvoorbeeld aan te sluiten op het bestaande vaarwater of fietsnetwerk.

Zichtbaarheid ruïne en uitkijkpunt Donjon

In alle plannen wordt rekening gehouden c.q. zijn partijen bereid om rekening te houden met het zichtbaar maken van de ruïne. Partijen die gekeken hebben naar een invulling voor de gehele locatie spreken over het realiseren van een uitkijkpunt in de Donjon. Deze partijen willen graag in gesprek met Monumentenbezit over de exacte invulling van dit idee.

In enkele initiatieven komt ook het zichtbaar maken van de Voorburch terug als vorm om het verleden zichtbaar te maken.

Ontsluiting en parkeren

Partijen geven aan dat de huidige ontsluiting richting de ruïne niet wenselijk is. Een ontsluiting via het Westerbeekterrein direct op de N-weg is volgens de meeste partijen wenselijker.

Parkeren lossen de meeste partijen op door aan te sluiten op deze nieuwe ontsluiting en bezoekers aan de voorzijde van het perceel of naast de Westerbeekschuur af te vangen. Parkeren kan in de meeste gevallen op het terrein zelf worden opgelost. Dit geldt niet voor alle benoemde grootte van evenementen. Daarbij benoemen sommige partijen dat er een externe locatie nodig is of willen zij nog afstemmen met de gemeente over hoe deze parkeerdruk op te vangen.

Perceel derde betrekken

Partijen spreken zich vaak niet uit over het betrekken van het perceel in eigendom van een derde partij, niet zijnde eigendom van Monumentenbezit. Het betrekken van dit perceel is in veel gevallen afhankelijk van nadere verkenning in een volgende fase.

2.2.3 Kaderstelling gemeente(raad)

De kaderstelling vanuit de gemeente(raad) biedt ruimte voor marktpartijen. Er zijn echter wel een aantal bespreekpunten te benoemen:

- Het in het bestemmingsplan toegestaan aantal evenementen. Een groot aantal partijen geven aan dat voor het creëren van een jaarrond cultureel aanbod en in het kader van place-making ook kritisch moet worden gekeken naar het gewenste aantal evenementen. Veelal kleinere evenementen als uitbreiding op het huidige aantal evenementen wordt voorgesteld, waarbij de relatie wordt gezocht met het specifieke concept/initiatief. Bij kleinere evenementen moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een markt. Niet aan grootschalige evenementen of (luidruchtige) concerten.
- Ondersteunende horeca binnen cultuurhistorische bestemming. Bij de meeste initiatieven is de horeca één van de ondersteunende faciliteiten van de culturele of recreatieve invulling. Initiatieven sluiten met de horeca aan bij hun concept en gebruiken deze als (één van de) financiële drager(s). De vraag is in hoeverre wordt voldaan aan het kader ('Het toestaan van horeca, mits deze horeca passend is bij de cultuurhistorische bestemming') met een meer centraal gestelde horeca inclusief bijvoorbeeld overnachtingsfaciliteiten.
- De faciliterende rol van de gemeente. Zie paragraaf 2.3.4.

2.3 Proces en haalbaarheid

2.3.1 Onzekerheden

Partijen zien in deze fase (initiatieffase) nog een aantal onzekerheden met betrekking tot de haalbaarheid. Bijvoorbeeld:

- de onzekerheid ten aanzien van het rondkrijgen van de financiering, de mogelijkheid om voldoende kostendragende functies (commerciële functies) te kunnen realiseren om de 'verlieslijdende' functies te kunnen dragen;

- mogelijk support van bijvoorbeeld de provincie of andere benodigde derden (onder andere het Waterschap is genoemd);
- maar ook tegenvallende bezoekersaantallen.

Uit de consultatie blijkt dat volgens partijen de realisatie van de ruinetuin, eventueel inclusief betrekken Voorburcht, een onrendabel element is. Partijen beamen wel dat de ruinetuin goed past bij de locatie en de ontwikkeling. De financiering voor de aanleg, exploitatie en/of onderhoud van de tuin komt veelal uit de exploitatie van commerciële functies. Sommige initiatiefnemers zoeken naar andere vormen van financiering, zoals subsidies.

Daarnaast is voor een aantal partijen een nieuwe aansluiting op de N-weg een randvoorwaarde voor de bereikbaarheid van de locatie, en daarmee voor de realisatie/haalbaarheid van hun visie/initiatief.

2.3.2 Haalbaarheidsonderzoek eerste stap proces

Voor veel initiatiefnemers is een haalbaarheidsonderzoek een essentiële eerste stap in het vervolgproces. Bijvoorbeeld een (verdere) verkenning van samenwerking met andere partijen (investeerders etc.), het scherp krijgen van de businesscase of aanwenden van subsidies. De eerstvolgende stap bij de meeste partijen is dan ook om hun visie/initiatief verder uit te werken tot een businessplan en ontwerp en daarbij de juiste samenwerkingen aan te gaan. De geconsulteerde partijen geven aan dat er veel potentie zit in het aantrekken van lokale partijen.

2.3.3 Organisatievorm

Ten slotte geven meerdere partijen aan dat een overkoepelende organisatie nodig is (bijvoorbeeld een stichting) om de integraliteit te kunnen bewaken, één concept voor het terrein te realiseren en de commerciële functies de minder rendabele onderdelen, zoals de ruinetuin, van het gebied te laten dragen.

2.3.4 Rol gemeente

Uit de marktconsultatie blijkt dat partijen in deze fase het lastig vinden aan te geven of een faciliterende rol van de gemeente voldoende is. Voor hen is nog onduidelijk of zij hun programma volledig zelfstandig kunnen financieren en zowel de investeringen als de exploitatie rond kunnen krijgen. Partijen geven wel aan dat met een voornamelijk commerciële invulling de exploitatie van en waarschijnlijk de benodigde investering voor de ruinetuin² kan worden gefinancierd.

Met een kleinschaligere commerciële invulling lijken de commerciële onderdelen onvoldoende om de aanleg van onrendabele delen te financieren en lijkt een (eenmalige) investering van de gemeente benodigd.

Bij een (grotendeels) maatschappelijke invulling, bijvoorbeeld een museum, is waarschijnlijk een (eenmalige) investering van de gemeente alleen onvoldoende en zal ook een exploitatiebijdrage noodzakelijk zijn.

² Zoals eerder aangegeven volgens partijen het meest onrendabele element uit de ontwikkeling van de locatie.

**Auteurs**

Sven Schroots, Mariska van der Hee, Juul van Hout

Datum

9 juli 2021

In opdracht van

Gemeente Teylingen – Florianne Reisch

Versie

1.0 (openbaar)

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam
Postbus 97662
2509 GB Den Haag

070 - 326 26 23
info@akroconsult.nl
akroconsult.nl

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01