



# Notitie Besluitvorming

kaders voor ontwikkeling

Ruïne van Teylingen

mei 2019



## Notitie Besluitvorming Ruïne van Teylingen – mei 2019

<b>1. Aanleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Waarom willen we kaders?	3
<b>2. Welke bronnen zijn belangrijk voor de kaders?</b>	<b>3</b>
2.1 Participatie van inwoners, ondernemers en verenigingen	3
2.2 De gemeenteraad	3
2.3 De nieuwe eigenaar: Stichting Monumenten Bezit	4
<b>3. De ruggengraat of “backbone”</b>	<b>4</b>
3.1 De TUIN (“Ruïne-tuin” / “Tuinen van de Ruïne”) als concept	4
3.2 De Teylinger, de regio recreant en de nationale toerist als doelgroep	5
3.3 Jaarrond cultureel en toeristisch aanbod	5
<b>4. De ribben over de ruggengraat</b>	<b>5</b>
4.1 Schaalgrootte	5
4.2 Educatie / informatie / museumfunctie	7
4.3 Evenementen	7
4.4 Horeca	7
4.5 Donjon & Ringburcht	8
<b>2 5. Verdere aanpak &amp; communicatie: de businesscase</b>	<b>8</b>
5.1 Businesscase: planning en aandachtspunten	8
5.2 Relatie tot andere projecten: zichtlijnen	8
5.3 Duurzaamheid	9
5.4 Communicatie & Participatie	9



## 1. Aanleiding

### 1.1 Waarom willen we kaders?

De Ruïne van Teylingen is een waardevol en beeldbepalend rijksmonument. Vanuit de historie gezien is de Ruïne belangrijk. De geschiedenis van de Ruïne, met Jacoba van Beieren als meest bekende bewoonster, brengt ons zelfs terug tot de staatsvorming van Holland. Oorspronkelijk is de Ruïne verdedigingswerk en houtvesterij. Rond 1800 is de Ruïne verkocht en later weer terug geschonken aan het Rijk. En in 2016 is het eigendom door het Rijk overgedragen aan de Stichting Monumenten Bezit (SMB). In de aanloop naar deze overdracht is gevraagd of de gemeente kaders wil meegeven aan de nieuwe eigenaar. De gemeente Teylingen heeft er voor gekozen deze kaders te gaan vaststellen in participatie. Veel inwoners en ondernemers voelen een sterke verbondenheid met de Ruïne van Teylingen.

Met deze notitie besluitvorming zijn we aangekomen bij de afronding inzake het vaststellen van kaders voor verdere ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen. In de notitie Oordeelsvorming, die in april 2019 in de Commissie Welzijn is besproken, is er een aantal suggesties voor het stellen van kaders aan de raad voorgelegd. Deze voorstellen voor kaders zijn opgebouwd uit een drietal onderdelen voor de zogenoemde backbone en een vijftal onderwerpen/thema's, die in scenariovorm aan de commissie zijn voorgelegd. Bij de scenario's is steeds ook een voorkeursvariant van het college van B&W benoemd. De commissie heeft in deze opiniërende bijeenkomst uitgesproken en aangesloten bij de suggesties zoals door het college benoemd. Deze conclusies vormen de basis voor deze notitie Besluitvorming. Hier worden de onderdelen voor de kaders benoemd en de besluitpunten geformuleerd.

3

## 2. Welke bronnen zijn belangrijk voor de kaders?

### 2.1 Participatie van inwoners, ondernemers en verenigingen

Participatie is voor de gemeente een randvoorwaarde bij het maken van plannen voor de Ruïne. Op diverse momenten in het proces zijn inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties uitgenodigd om mee te denken. De reacties die opgehaald in deze participatie zijn dan ook een belangrijke bron om te komen tot de zogenoemde ruggengraat, de backbone, van het project voor ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen.

### 2.2 De gemeenteraad

Ook de gemeenteraad heeft een belangrijke rol bij het formuleren van de toekomstplannen van de Ruïne. In 2012 nam de Raad unaniem een motie aan om als gemeente de verantwoordelijkheid te nemen de Ruïne van Teylingen als icoon voor de gemeente te behouden en blijvend publiek toegankelijk te maken. Hierbij is gevraagd om bijzondere aandacht voor: "educatieve doelen, mogelijke ontwikkelingskansen in de directe omgeving en participatie van de inwoners".

In juli 2018 heeft de raad in een motie unaniem het college opgeroepen met voortvarendheid te werk te gaan; om de eerder aan de Raad gepresenteerde plannen tot realisatie te brengen en daartoe zo nodig ook gelden voor ter beschikking te stellen. In het raadsprogramma Vitaal Teylingen wordt de Ruïne genoemd als parel van Teylingen en de Duin- en Bollenstreek die we verder willen ontwikkelen: "Tuinen rondom de Ruïne bieden mogelijkheden om onze identiteit als Bollenstreek te bestendigen en daarnaast jaarrond toeristisch en cultureel aanbod te bieden".



## 2.3 De nieuwe eigenaar: Stichting Monumenten Bezit

Als derde belangrijk speler heeft de nieuwe eigenaar, de Stichting Monumenten Bezit (SMB), ook wensen en randvoorwaarden. SMB zet zich in voor behoud van cultureel erfgoed door verwerving, restauratie en exploitatie van beschermde, cultuurhistorisch waardevolle, gebouwen en bouwwerken. De stichting treedt op als vangnet voor alle typen van monumenten die een goede borging voor de toekomst behoeven.

De stichting SMB ziet kansen om de Ruïne haar verhaal te laten vertellen op een sfeervolle plek. Hierbij mikt zij op een goede uitkomst voor de Ruïne én het gebied er omheen. Om die goede uitkomst te realiseren, heeft SMB in overleg met de gemeente, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en het Bureau Cultuur en Vrije Tijd van de provincie Zuid-Holland een 13-tal uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling. In haar brief van maart 2017 heeft de stichting deze uitgangspunten in een brief gedeeld en de gemeente gevraagd haar bij te staan het gehele traject vorm te geven en uiteindelijk ook gezamenlijk te realiseren.

## 3. De ruggengraat of “backbone”

### 3.1 De TUIN (“Ruïne-tuin” / “Tuinen van de Ruïne”) als concept

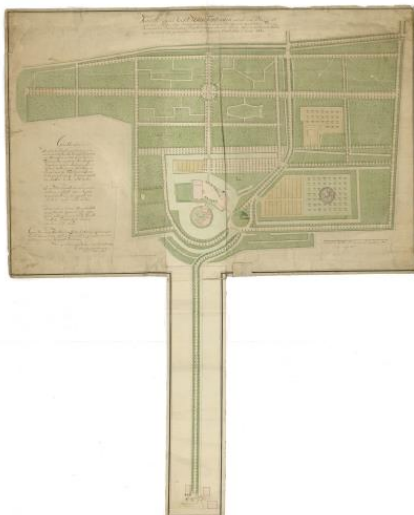
Alle verzamelde informatie en stukken zijn gepresenteerd in de Notitie Beeldvorming in januari 2019 besproken in de commissie Welzijn en vastgesteld door de raad. Belangrijk onderdeel van die Notitie Beeldvorming zijn de resultaten en verslagen van alle opgehaalde reacties in de verschillende rondes van participatie.

Vanuit al deze verzamelde informatie is er in grote meerderheid een brede steun voor het idee van:

4

#### **“een mooiere tuin of (herstel van) een landschapspark rondom”**

Dit als concept en basisgedachte om de Ruïne aantrekkelijker te maken en het gebied rondom verder te ontwikkelen. Ook in de ruimtelijk-historische analyse is de kaart uit 1801 van het landschapspark rondom het Jacht Huijs te Teijlingen een ijkpunt.



1801 Kaarte van het Jacht Huijs te Teijlingen  
(Nationaal Archief Den Haag 00013001008)

#### **BESLUIT No. 1**

Het concept van “Ruïne-tuin” of “Tuinen van de Ruïne” als basis te gebruiken voor verdere ontwikkeling(en) van de Ruïne van Teylingen.



### 3.2 De Teylinger, de regio recreant en de nationale toerist als doelgroep

In de motie uit 2012 lezen we de oproep tot het behoud en toegankelijk houden van de Ruïne als nationaal cultureel erfgoed en icoon voor Teylingen. In Vitaal Teylingen, het raadsprogramma, is Teylingen benoemd als een heerlijke plek om te wonen en daarmee aantrekkelijk voor haar eigen inwoners. Ook willen we in Teylingen jaarrond cultureel en toeristisch aanbod bieden. De gemeenteraad wil hiervoor cultureel erfgoed verder ontwikkelen met de Ruïne als voorbeeld en parel voor Teylingen en de streek. Met daarbij de kanttekening dat de hoeveelheid bedrijvigheid die toerisme met zich meebrengt, moet passen bij de gemeente en de regio. Hiermee richten we ons niet primair op de grote stroom van internationale toeristen.

#### **BESLUIT No. 2**

Voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen zich te richten op de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist.

### 3.3 Jaarrond cultureel en toeristisch aanbod

In het raadsprogramma is nadrukkelijk aandacht voor het bevorderen van jaarrond cultureel en toeristisch aanbod. Ook in de streek, met de Ruïne als te ontwikkelen toeristisch punt opgenomen in de Intergemeentelijke Structuur Visie voor de Duin- en Bollenstreek, is er de wens om het toeristisch seizoen te verlengen. Vanuit de participatie en gesprekken met diverse partijen komt ook naar voren dat een efficiënte invulling van een toekomstige functie een jaarrond exploitatie moet zijn. Als aanvulling op de andere waardevolle eigendommen ('assets' / parels) van de streek.

5

#### **BESLUIT No. 3**

Voor de ontwikkeling voor de Ruïne van Teylingen zich te richten op een jaarrond cultureel en toeristisch aantrekkelijk aanbod voor Teylingen en de streek met de Ruïne van Teylingen als voorbeeld.

## 4. De ribben over de ruggengraat

Naast de steun in grote meerderheid voor deze basisonderdelen van de ruggengraat, de backbone, zijn er ook onderdelen naar voren gekomen in de beeldvorming en participatie waar verschillend over wordt gedacht. Deze onderdelen zien we als de zogenaamde ribben die samen met de ruggengraat het model vormen voor de verdere ontwikkeling. Net zoals bij het karkas van een schip. Die onderdelen waarop keuzes gemaakt kunnen worden als kader voor een verder te ontwikkelen model zijn de:

- 1) Schaalgrootte
- 2) Educatie / Museumfunctie
- 3) Evenementen
- 4) Horeca
- 5) Donjon & Ringburcht.

### 4.1 Schaalgrootte

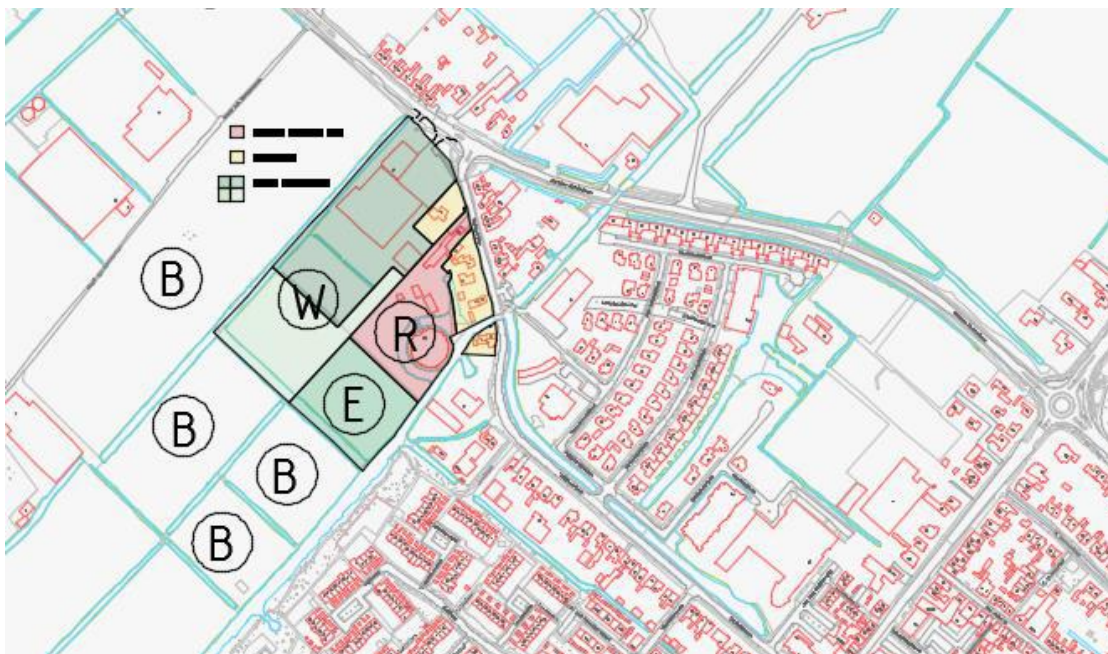
Voor de schaalgrootte voor ontwikkeling van de Ruïne zijn er 4 keuze opties:





KEUZE OPTIES SCHAALGROOTTE	Note: GEEL = woningen
R = Ruïne terrein volgens eigendom SMB	Het huidige terrein zoals nu in eigendom van de Stichting Monumenten bezit.
E = Evenementen terrein	Het terrein dat nu ook (max. 6x per jaar) wordt gebruikt voor evenementen met toestemming van de eigenaar (dat is niet de Stichting Monumenten Bezit).
W = zogenaamde Westerbeek terrein	Het zogenaamde Westerbeek terrein waarop een oude bollenschuur met daarop de naam van firma Westerbeek (dit terrein bestaat uit 2 aparte percelen met verschillende eigenaren).
B = Bollegrond rondom	De omliggende agrarische percelen met bestemming (en ook in gebruik als) eerste klas bollengrond.

6



Om de Ruïne te ontwikkelen als parel van Teylingen en voor de Bollenstreek neemt de gemeente Teylingen het voortouw om te komen tot een ontwikkeling voor een schaalgrootte van ca. 5 ha. Dit areaal bestaat uit het huidige Ruïne terrein - zoals in bezit bij de Stichting Monumenten Bezit (R), het achtergelegen terrein (nu grasland) dat nu een aantal keer per jaar wordt gebruikt voor evenementen (E) en het naastgelegen zogenaamde Westerbeek terrein (W). Dat is R+E+W.

Deze schaalgrootte biedt ruimte en mogelijkheden om bij verdere ontwikkeling nieuwe functies toe te voegen. Nieuwe functies die nodig zijn om de belevingswaarde te vergroten en als mogelijke kostendrager om voor inkomsten te zorgen. Bij het toevoegen van nieuwe functies zijn er randvoorwaarden op gebied van infrastructuur;

zoals parkeren en een veilige en praktische ontsluiting. De gekozen schaalgrootte van R + E + W biedt ruimte in oppervlak en voor een fysieke toegang vanaf de N443.



#### **BESLUIT No. 4**

Om ook het Evenemententerrein en het zogenaamde Westerbeek terrein bij de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen te betrekken.

Dat is in de plattegrond R+E+W, met een schaalgrootte van ca. 5 ha.

#### 4.2 Educatie / informatie / museumfunctie

De nieuwe eigenaar Stichting Monumenten Bezit zet zich in voor behoud van cultureel erfgoed door verwerving, restauratie en exploitatie van beschermde, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken. In haar uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van de Ruïne benoemt SMB dat de Ruïne het centrale ijkpunt moet blijven en dat passende toe te voegen (commerciële) functies in het teken van de Ruïne staan. Hiermee is er voldoende vertrouwen in de randvoorwaarden om de nieuwe eigenaren en eventuele andere initiatiefnemers de vrijheid te geven hier op een open wijze invulling aan te geven. Het is niet nodig om aanvullend extra of nieuwe voorwaarden of beperkingen toe te voegen naast het bestaande beleid op het gebied van erfgoed, monumentenzorg en cultuureducatie.

#### **BESLUIT No. 5**

Om geen aanvullende kaders mee te geven voor educatie, informatie en de museumfunctie aan de Stichting Monumenten Bezit en mogelijke andere initiatiefnemers.

#### 4.3 Evenementen

Voor de gronden met in het bestemmingsplan de aanduiding 'evenemententerrein' gelden specifieke gebruiksregels. In die regels zijn voorwaarden opgenomen over het aantal evenementen per jaar, de duur en het maximum aantal bezoekers per evenement. Ook zijn uitsluitend evenementen toegestaan die passen bij de cultuurhistorische aard en waarden van de kasteelruïne en/of de Duin- en Bollenstreek.

7

#### **BESLUIT No. 6**

Voor het organiseren van evenementen de huidige kaders over te nemen, zoals vastgelegd en verwoord in de huidige bestemmingsplanregels.

Hierbij is nadrukkelijk opgemerkt dat college en gemeenteraad voor een evenement met een lokaal maatschappelijk doel kiezen voor een ruime interpretatie van de regel "passend bij de cultuurhistorische aard en waarden" als het evenement past en aansluit bij de ingetogen entourage van de Ruïne.

#### 4.4 Horeca

Horeca toestaan bij de Ruïne past bij de wens en ambitie om de Ruïne als parel van de Bollenstreek verder te ontwikkelen. En horeca biedt kansen als kostendrager voor bijvoorbeeld de exploitatie van de educatie en museumfunctie. Door te kiezen voor horeca passend bij de cultuurhistorische bestemming sluit de gemeente aan bij het uitgangspunt zoals geformuleerd door de Stichting Monumenten Bezit: zorg dat nieuwe (commerciële) functies geen afbreuk doen aan de functie en het gebruik van de Ruïne. Zodat de Ruïne het centrale ijkpunt blijft in de gebiedsontwikkeling. Door de randvoorwaarde van passend bij de cultuurhistorische bestemming wordt bijvoorbeeld een kleinschalig, rustiek restaurant met avondopenstelling en uitzicht op een mooi aangelichte Ruïne niet uitgesloten. Zodat de Ruïne ook jaarrond aantrekkelijker kan



zijn voor een breder publiek en met name ook de eigen inwoners van Teylingen.

#### **BESLUIT No. 7**

Het toestaan van horeca, mits deze horeca passend is bij de cultuurhistorische bestemming.

### 4.5 Donjon & Ringburcht

Het verbeteren van de toegankelijkheid en belevingswaarde van ons cultuurhistorische erfgoed is voor zowel de provincie, de regio als de gemeente Teylingen bestaand beleid. In de huidige tijd bieden moderne audiovisuele en digitale mogelijkheden zoals apps, QR smartcodes, 3d visualisaties en hologrammen allerlei mogelijkheden om hier creatief mee om te gaan. Voor inrichting en bouwkundige aanpassingen van het rijksmonument gelden er regels voor (rijks)monumenten- en erfgoed. Zonder afbreuk te doen aan deze regels en de intenties van die regels is er een voorkeur om de Ruïne zo in te richten dat jaarrond een bezoek aantrekkelijk is. De gemeenteraad van Teylingen heeft daartoe haar voorkeur uitgesproken voor een 1<sup>e</sup> verdieping zo mogelijk in combinatie met een uitkijkpunt. Zodat een bezoek aan de Ruïne interessanter wordt, er een breder publiek bereikt kan worden en een bezoek aan de Ruïne jaarrond aantrekkelijk is.

#### **BESLUIT No. 8**

De voorkeur uit te spreken voor een ontwikkeling van de Donjon met een 1e verdieping, zo mogelijk in combinatie met een uitkijkpunt.

8

De gemeente wil de Stichting faciliteren en ondersteunen bij het vinden van financiële middelen en de technische en juridische mogelijkheden (vergunningverlening) om een dergelijke, sfeervolle toevoeging te realiseren.

## 5. Verdere aanpak & communicatie: de businesscase

Bij besluitvorming over de voorgestelde keuzes voor "de ribben van de ruggengraat" krijgt het model voor de verdere ontwikkeling vorm. Dit model wordt onderwerp van de te maken businesscase.

### 5.1 Businesscase: planning en aandachtspunten

Het streven is om nog in december 2019 de businesscase ter bespreking aan de raad voor te leggen. Door de commissie Welzijn zijn de volgende aandachtspunten genoemd voor het vervolg:

- ontsluiting, verkeer en parkeren;
- het proces doorzetten dat tot nu toe zorgvuldig is gevoerd o.a. in samenspraak met omwonenden;
- een ontwikkeling die in evenwicht is met de belangen van de omwonenden;
- een beperkte ontwikkeling (geen circus);
- de businesscase onderbouwing is nodig om te kunnen beoordelen of aan de voorwaarde van (financiële) bestendigheid wordt voldaan.

### 5.2 Relatie tot andere projecten: zichtlijnen

De gemeente hecht veel belang aan het verbeteren van de bereikbaarheid, zichtbaarheid en toegankelijkheid van de Ruïne. Dat geldt ook voor het herstel van de zichtlijnen. Bij herbestemming van het perceel Teijlingerlaan 69 wordt ingezet op behoud en herstel van het rijksmonument, het landschappelijk ontwerp van het



omliggende groen en zo mogelijk een wandelpad langs de historische waterscheiding tussen perceel 67 en 69. Ook voor verbinding middels de Teijlingerlaan naar de dorpskern van Sassenheim wordt nog verder onderzocht hoe de zichtlijn en de aansluiting met de dorpskern kan worden verbeterd.



### 5.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is voor de gemeente Teylingen bij alle projecten en processen een rode draad voor strategie, beleid en uitvoering. Ook bij verdere uitwerking en uitvoering van plannen voor de Ruïne worden duurzaamheidseisen en duurzaamheidswensen conform het beleid van de gemeente Teylingen meegenomen.

#### **BESLUIT No. 9**

Bij de verdere uitwerking en invulling van het project Ruïne van Teylingen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken van de duurzaamheidseisen en duurzaamheidswensen (waaronder sociale duurzaamheid) conform het beleid en de ambities van de gemeente Teylingen.

### 5.4 Communicatie & Participatie

Als de raad de kaders voor verdere ontwikkeling heeft vastgesteld, gaan we deze keuzes via de gebruikelijke kanalen communiceren. Voor het vervolg en bij de uitwerking van plannen blijft informatie naar en participatie en betrokkenheid van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties een randvoorwaarde.

#####