



Businesscase

Ruïne van Teylingen

December 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Projectafbakening	3
1.1.1 Kaders gemeenteraad Teylingen	3
1.1.2 Kaders bestemmingsplan	4
1.2 Werkwijze	5
2. Businesscase	6
2.1 Algemeen	6
2.1.1 Bezoekersaantallen	6
2.1.2 Grootte van een bezoekerscentrum	6
2.1.3 Entreprijzen	6
2.1.4 Openingstijden	7
2.1.5 Parkeergelegenheid	7
2.1.6 Horeca	7
2.2 Grondaankopen	8
2.3 Bezoekerscentrum	9
2.3.1 Kaasschuur	9
2.3.2 Bollenschuur Westerbeek	11
2.3.3 Nieuwbouw	12
2.4 Ruïne tuin	12
2.5 Beleefbaarheid maken Ruïne	12
3. Scenario's	13
3.1 Algemene kosten en opbrengsten	13
3.2 Alternatieve scenario's	16
3.3 Advies college	17
4. Vervolg businesscase	17

1. Inleiding

Bij overdracht van het eigendom door de Rijksoverheid is aan de gemeente Teylingen gevraagd of zij voor de ontwikkeling van de Ruïne kaders wil meegeven aan de nieuwe eigenaar. Voor het ophalen van inhoud voor die kaders is gekozen voor participatie. Voor de besluitvorming over deze kaders heeft de gemeenteraad het BOB model (Beeldvorming – Oordeelsvorming – Besluitvorming) gevolgd. Op basis van alle (middels participatie en op andere wijze) verzamelde informatie en ideeën, is eind 2018 een *notitie beeldvorming* opgesteld. Vervolgens is de *notitie oordeelsvorming* opgesteld met mogelijke keuzes en scenario's. Vanuit de bespreking van de notitie oordeelsvorming in de Commissie Welzijn in april 2019 is een *notitie besluitvorming* met bijbehorend raadsvoorstel geformuleerd zodat de raad over deze keuzes en scenario's een besluit kan nemen. In de raad van 11 juli is de notitie besluitvorming, waarin 9 kaders worden meegegeven, vastgesteld door de raad.

De gemeenteraad heeft aangegeven dat een financiële onderbouwing nodig is om te kunnen beoordelen of aan de (financiële) bestendigheid voor het ontwikkelen van de Ruïne van Teylingen kan worden voldaan. Overeengekomen is dat er in de raadsvergadering van december een eerste aanzet tot haalbaarheidsstudie, ofwel 'businesscase' wordt voorgelegd waarin de financiële gevolgen van de vastgestelde kaders worden weergegeven.

1.1 Projectafbakening

De businesscase is vormgegeven binnen de kaders meegegeven door de gemeenteraad en de wettelijk gestelde kaders.

1.1.1 Kaders gemeenteraad Teylingen

Het project wordt uitgevoerd in lijn met de kaders gesteld door de raad. Op 11 juni 2019 heeft de raad de notitie besluitvorming vastgesteld. Hierin staan 9 kaders waarbinnen ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen mogelijk is.

1. Het concept van "Ruïne-tuin" of "Tuinen van de Ruïne" als basis te gebruiken voor verdere ontwikkeling(en) van de Ruïne van Teylingen.
2. Voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen zich te richten op de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist.
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. Om ook het Evenemententerrein en het zogenaamde Westerbeek terrein bij de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen te betrekken.
5. Om geen aanvullende kaders mee te geven voor educatie, informatie en de museumfunctie aan de Stichting Monumenten Bezit en mogelijke andere initiatiefnemers.
6. Voor het organiseren van evenementen de huidige kaders over te nemen zoals vastgelegd en verwoord in de huidige bestemmingsplanregels.
7. Het toestaan van horeca, mits deze horeca passend is bij de cultuurhistorische bestemming.
8. De voorkeur uit te spreken voor een ontwikkeling van de Donjon met een 1e verdieping, zo mogelijk in combinatie met een uitkijkpunt.
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.

Naast de kaders als hierboven beschreven zijn er ook nog de huidige wettelijke kaders die meegegeven zijn via ruimtelijke ordening/het bestemmingsplan.

1.1.2 Kaders bestemmingsplan

Volgens het huidige bestemmingsplan "Sassenheim-Noord en buurtschap Teijlingen", zoals vastgesteld in 2012, heeft de gemeenteraad een aantal specifieke gebruiksregels meegegeven voor het perceel met de bestemming 'Slot Teylingen' (artikel 10).

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Slot Teylingen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- b. Een kasteelruïne met bezichtigingsmogelijkheden;
- c. De reconstructie en instandhouding van deze kasteelruïne;
- d. Educatieve activiteiten ondersteunend aan de cultuurhistorische aard en waarde van deze kasteelruïne;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'; tevens een evenemententerrein.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd gelden de volgende regels:

- a. Binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 gebouw worden gebouwd;
- b. De oppervlakte van het gebouw bedraagt ten hoogste 25 m²;
- c. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Op de gronden met de aanduiding 'evenemententerrein' gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. Per jaar zijn ten hoogste 6 evenementen toegestaan;
- b. De maximale duur per evenement bedraagt 4 dagen, inclusief op- en afbouwen;
- c. Per evenementen dag zijn ten hoogste 1000 bezoekers toegelaten, met dien verstande dat voor 3 van de 6 toegestane evenementen een maximum bezoekersaantal van 500 bezoekers per evenementen dag geldt;
- d. Uitsluitend zijn evenementen toegestaan passend bij de cultuurhistorische aard en waarden van de kasteelruïne en/of de Duin- en Bollenstreek;
- e. Op deze gronden zijn geen privéfeesten toegestaan.

1.2 Werkwijze

In de businesscase bieden wij u een overzicht van de verwachte initiële en structurele kosten en opbrengsten. De financiële onderbouwing is een **indicatieve kostenraming**. Er is gebruik gemaakt van algemene kengetallen. De businesscase is opgesteld op hoofdlijnen. Er is geen financiële onderbouwing meegenomen van de conceptuitwerking van bijv. horeca, museum, educatie.

Een uitgangspunt van de businesscase is dat de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen tot stand komt middels een publiek-private samenwerking en publiek-private investeringen. Er is getracht een zo betrouwbaar mogelijk beeld te schetsen van de kosten, waarbij bewust geen invulling is gegeven aan conceptuitwerking. Dit is gedaan vanuit de gedachten dat hoe meer details worden ingevuld hoe onbetrouwbaarder de businesscase wordt. Maar ook om binnen de vastgestelde kaders (potentiele) initiatiefnemers ruimte te bieden om met eigen concepten, ideeën en businesscases te komen. En om deze vervolgens te kunnen toetsen aan de vastgestelde kaders.

Financiële onderbouwing

De financiële onderbouwing is opgesteld aan de hand van de 9 kaders, ook beschreven in paragraaf

1.1.1. Er is gekozen om de businesscase op te bouwen op basis van 4 componenten, te weten:

1. Grondaankopen
2. Ruïne tuin
3. Bezoekerscentrum
4. Beleefbaarheid Ruïne

Deze componenten worden verder toegelicht in hoofdstuk 2.

Gesprekken met directe belanghebbenden

Voor de totstandkoming van de businesscase is er ambtelijk overleg gevoerd met de volgende (directe) belanghebbenden:

- Stichting Monumenten Bezit: Eigenaar van de Ruïne van Teylingen, eigenaar van het perceel Voorhout 5891 en 5892 waarbinnen tevens de Kaasschuur en Teylingerlaan 15b valt.
- Stichting Kasteel Beheer Teylingen: de beheerders van de Ruïne van Teylingen.
- Hoveniersbedrijf Rutgerink: zijn hoveniersbedrijf verzorgt het groenonderhoud aan de Ruïne en is gesitueerd op het terrein van de Ruïne van Teylingen.
- Eigenaren Westerbeekterrein

Vergelijkend onderzoek

Er is vergelijkend onderzoek gedaan ter onderbouwing van de indicatieve kostenraming, en om de verwachtingen voor een aantal factoren beter in te kunnen schatten. Er is gekeken naar:

- Bezoekersaantallen
- Grootte van een bezoekerscentrum
- Entreprijzen
- Openingstijden
- Parkeergelegenheid
- Horeca

Afbakening

Er is geen mobiliteitsonderzoek gedaan. Er wordt in de businesscase uitgegaan van gebruik van huidige infrastructuur en dat er geen aanpassingen aan de openbare weg gedaan hoeven worden.

2. Businesscase

De gemeenteraad heeft het college verzocht in een financiële onderbouwing te geven van de initiële en structurele kosten en opbrengsten van de ontwikkelingen van de Ruïne van Teylingen. Voor het berekenen van de kosten en opbrengsten binnen de vastgestelde kaders is gebruik gemaakt van financiële kengetallen.

Met de kaders zijn richtingen bepaald. Er is nog geen concreet plan ontwikkeld. Dit biedt initiatiefnemers de kans om eigen plannen c.q. businesscases aan te dragen.

Voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen binnen de vier componenten (grondaankopen, ruïne tuin, bezoekerscentrum, beleefbaarheid Ruïne) zijn een aantal keuzerichtingen mogelijk. Deze worden in dit hoofdstuk geschetst.

2.1 Algemeen

De businesscase wordt onderbouwd met informatie verkregen uit de vergelijkingsstudie. Voor de vergelijkingsstudie is informatie opgevraagd van diverse Ruïnes en bezoekerscentra in Nederland.

2.1.1 Bezoekersaantallen

Op dit moment heeft de ruïne op jaarbasis zo'n 4000 – 5000 bezoekers. Dit is opgebouwd uit reguliere bezoekers, bezoekers die komen voor evenementen (50%) en schoolprojecten. Er is aan SMB en Stichting Kasteel Beheer Teylingen gevraagd een schatting te doen van het aantal bezoekers met de vastgestelde kaders in gedachten. Stichting Kasteel Beheer Teylingen verwacht dat het aantal bezoekers zal verdubbelen tot 10.000 bezoekers. De huidige eigenaar, Stichting Monumenten Bezit, verwacht dat er in de eerste jaren zo rond de 10.000 – 20.000 bezoekers zullen komen. Dit is afhankelijk van de voorzieningen die gerealiseerd zullen worden.

In het vergelijkend onderzoek is informatie opgehaald over bezoekersaantallen van andere Ruïnes in Nederland en van bezoekerscentra. Zowel bij de Ruïnes als bij de bezoekerscentra is het aantal bezoekers afhankelijk van het voorzieningenniveau en de openingstijden.

Uitgaand van een jaarrond aantrekkelijk toeristisch aanbod gericht op inwoners, regiorecreanten en de nationale toerist wordt in de businesscase uitgegaan van 15.000 bezoekers.

2.1.2 Grootte van een bezoekerscentrum

De grootte van een bezoekerscentrum is afhankelijk van het aantal faciliteiten dat wordt aangeboden. In deze businesscase wordt uitgegaan van een bezoekerscentrum van 500 m². Er is uitgegaan van ruimte voor informatiebalie/winkel (70 m²), sanitaire voorziening (50 m²), educatie/workshop/lezing (150 m²), expositieruimte (200 m²) en kantine voor personeel (30 m²). Voor de (kleinschalige) horeca wordt in de verschillende scenario's elders ruimte geboden.

2.1.3 Entreprijzen

Op dit moment wordt er € 3.00,- entreegeld gevraagd per bezoeker (volwassene) oplopend tot € 6.00,- per bezoeker voor bepaalde evenementen. In de businesscase wordt uitgegaan van een entreprijs voor het bezoeken van de Ruïne, de tuin en het bezoekerscentrum zijn gratis te bezoeken. Het heffen van entreegeld brengt ook kosten met zich mee. Het ticket moet verkocht worden aan een bemande infobalie en gecontroleerd worden.

Met de uitbreiding van de voorzieningen wordt uitgegaan van een verhoging van de entreprijs naar € 5.00,-. Voor de kaartverkoop en entree wordt uitgegaan van inzet van vrijwilligers of het betaalde personeel. Naar verwachting zullen de opbrengsten van de kaartverkoop terug geïnvesteerd worden in de ontwikkeling van de Ruïne.

Het bezoekerscentrum is gratis te bezoeken. Er kan besloten worden om ook entreegelden te vragen voor een expositie. Een belangrijk aandachtspunt is dan wel dat er ook rekening gehouden moeten worden met personeels- en administratiekosten en het gebruik van een afgesloten ruimte.

2.1.4 Openingstijden

Een van de kaders meegegeven door de gemeenteraad is een jaarrond cultureel en toeristisch aantrekkelijk aanbod te realiseren. Uit het vergelijkend onderzoek komt naar voren dat een Ruïne niet jaarrond geopend is en vooral in de wintermaanden gesloten is. Een jaarrond aantrekkelijk aanbod kan gerealiseerd worden door de juiste combinatie van voorzieningen, zo kan kleinschalige horeca en een expositie hier aan bijdragen. De openingstijden zijn afhankelijk van het voorzieningenniveau en de inzetbaarheid van personeel en/of vrijwilligers. De afstemming hiervan zal in een later stadium plaatsvinden.

2.1.5 Parkeergelegenheid

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de grootte van het bezoekerscentrum en het aantal bezoekers. De parkeernota Teylingen heeft geen parkeernorm voor een bezoekerscentrum. De hoeveelheid parkeerplaatsen die nodig zijn hangen af van de uiteindelijke oppervlakte van de inhoudelijke componenten zoals horeca, expositieruimte, educatie/workshops etc.

In deze businesscase wordt uitgegaan van 40 benodigde (reguliere) parkeerplaatsen. Er is in de business case nog geen rekening gehouden met mogelijk aanpassingen aan de openbare weg in verband toename van de verkeersbewegingen.

2.1.6 Horeca

Bij de Ruïnes in Nederland geldt dat er niet altijd een horecagelegenheid op eigen terrein is. Waar dit wel aanwezig is betreft het kleinschalige horeca waar koffie en wat lekkers wordt geschonken. In andere gevallen is er wel een horecavoorziening in de buurt.

Horeca wordt aangemerkt als een belangrijke aantrekkingskracht en bron van inkomsten. In het vergelijkend onderzoek is door een aantal partijen nadrukkelijk aangegeven de horecavoorziening graag uit te willen breiden. De horeca is vaak apart te bezoeken, zonder entree te hoeven betalen voor een bezoek aan een Ruïne of een expositie in een bezoekerscentrum.

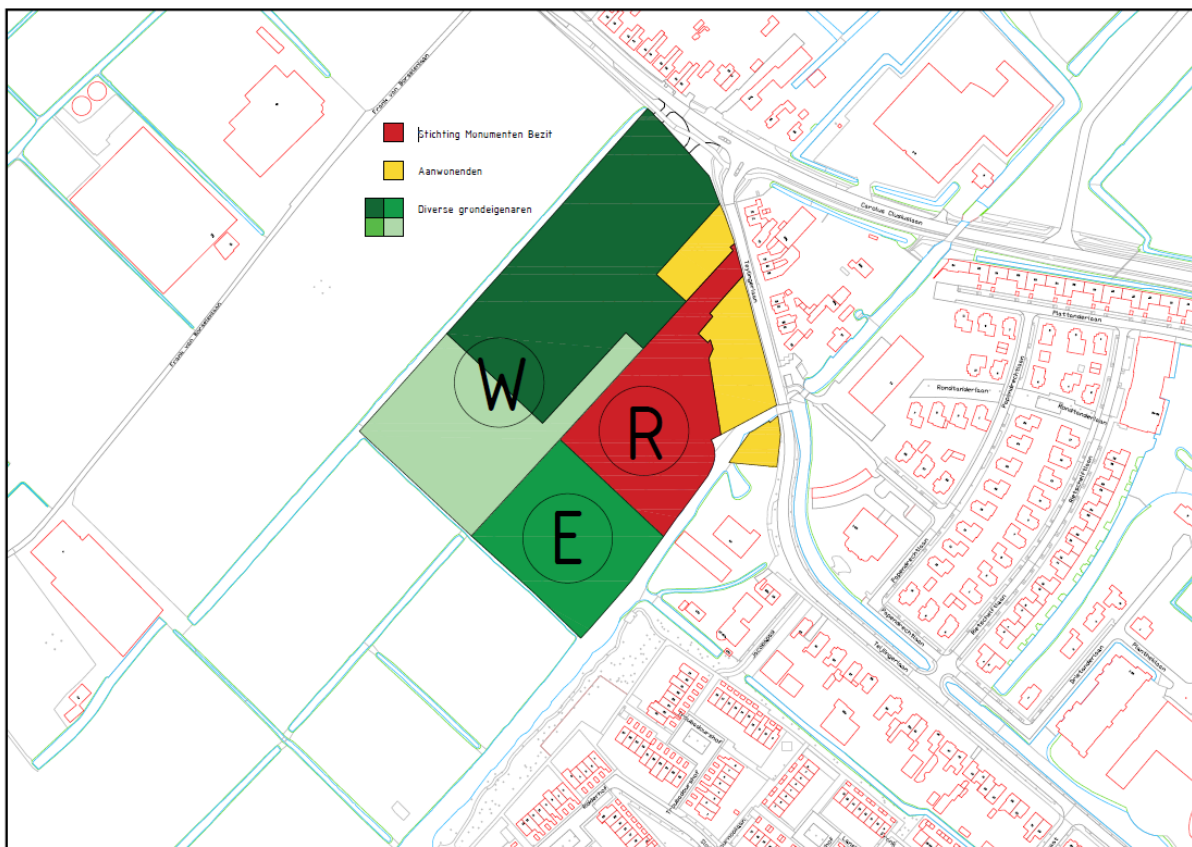
In deze businesscase is uitgegaan van een kleinschalige horeca ondersteunend aan de Ruïne met een maximale oppervlakte van 200 m². De insteek van de horeca is dat de exploitant zelf investeert in de totstandkoming van de horecaruimte.

2.2 Grondaankopen

De raad heeft op 11 juli 2019 als kader meegegeven:

om ook het Evenemententerrein en het zogenaamde Westerbeek terrein bij de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen te betrekken (besluitpunt 4).

Deze gronden zijn in bezit van derden en zal voor de ontwikkelingen van de Ruïne van Teylingen aangekocht moeten worden.



Evenemententerrein

De grond van het huidige 'evenemententerrein' is ca. 8055 m². In september 2019 is er een overeenkomst gesloten met de particuliere grondbezitter voor de aankoop van dit perceel. Naast de aankoop is naar verwachting het aanbrengen van drainage nodig voor een toekomstbestendig gebruik van het terrein.

Westerbeekterrein

De grond van het Westerbeekterrein is in particulier bezit. Het betreft een agrarische bedrijfsruimte welke is verhuurd aan een onderneming en een paar kleine bedrijven. Op grond van de huursom, exploitatie kosten alsmede de staat van onderhoud, is een berekening gemaakt van de waarde. De eigenaren zijn vooralsnog bereid om de grond te verkopen. Er wordt uitgegaan van een krediet aanvraag om de verwerving van de benodigde gronden mogelijk te maken. Omdat de bedrijfsruimte nog een aantal jaar is verhuurd, zal na de verwerving niet direct met de fysieke uitvoering kunnen worden begonnen. Wel staan hier huurinkomsten tegenover. Bovendien is ook tijd nodig om de bestemming passend te maken en de plannen in detail uit te werken. De staat van onderhoud van het gebouw is redelijk tot matig en in huidige staat niet bruikbaar voor de beoogde doeleinden.

In alle scenario's wordt uitgegaan van de aankoop van het Westerbeekterrein.

2.3 Bezoekerscentrum

In de motie uit 2012 heeft de Raad nadrukkelijk gevraagd om bij plannen voor ontwikkeling en behoud van dit nationaal erfgoed bijzondere aandacht te besteden aan educatieve doelen. Ook uit het participatieproces is naar voren gekomen dat het toevoegen van educatie/informatie c.q. een museum dat het verhaal van de Ruïne verteld, gewenst is.

De raad heeft het kader vastgesteld om:

Voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen zich te richten op de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist (besluitpunt 2).

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 (besluitpunt 3).

Om geen aanvullende kaders mee te geven voor educatie, informatie en de museumfunctie aan de Stichting Monumenten Bezit en mogelijke andere initiatiefnemers (besluitpunt 5).

Het toestaan van horeca, mits deze horeca passend is bij de cultuurhistorische bestemming (besluitpunt 7).

In de notitie besluitvorming is meegegeven geen aanvullende kaders te stellen voor educatie en informatie om zo de huidige eigenaar Stichting Monumenten Bezit en potentiële initiatiefnemers vrijheid te geven naar eigen kennis en ervaring invulling te geven aan educatie en informatie.

De Ruïne van Teylingen ontwikkelen zodat deze jaarrond interessant is voor de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist vraagt om een gevarieerd aanbod aan voorzieningen en activiteiten. Voor de businesscase is daarom geïnventariseerd wat de kosten zijn voor het realiseren van een bezoekerscentrum en horecavoorziening waar ruimte geboden kan worden voor een informatiebalie, een expositie, lezing, educatie, kleinschalige horeca en andere initiatieven. Er wordt een onderscheidt gemaakt tussen het renoveren van de bestaande gebouwen (de Kaasschuur en/of de Westerbeekschuur), en/of het realiseren van een nieuwe voorziening.

In alle scenario's wordt uitgegaan van de inzet van vrijwilligers onder begeleiding van een coördinator (1FTE).

2.3.1 Kaasschuur

Op het terrein van de Stichting Monumenten Bezit staat een voormalige Kaasschuur van ca 176 m². De staat van het gebouw is matig. Tijdens de restauratiewerkzaamheden van de Ruïne van Teylingen is de Kaasschuur als bouwkeet gebruikt. Nu is de schuur niet in gebruik. De huidige bestemming is wonen en zal voor gewenste ontwikkelingen waarschijnlijk aangepast moeten worden. De Kaasschuur is via een tussengebouw (begane grond) aan de woning op Teylingerlaan 15 verbonden. De woning wordt momenteel beheerd door een anti-kraak organisatie.



Stichting Monumenten Bezit heeft samen met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en het Bureau Cultuur en Vrije Tijd van de Provincie Zuid-Holland 13 uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen. Hierin geven zij mee dat zij de Kaasschuur niet per se behoudens waardig vinden. Maar zien wel mogelijkheden in het verbouwen van de kaasschuur tot ruimte voor ondersteunde functies als horeca, educatie, exposities en een ruimte voor vrijwilligers.

In de businesscase wordt uitgegaan van een bezoekerscentrum van 500m². Met de huidige oppervlakte van de Kaasschuur is er (te) weinig ruimte om de potentiële bezoekers gewenste faciliteiten als informatie/museum, educatie in combinatie met horeca, aan te bieden.

De Kaasschuur staat wel op een interessante locatie t.o.v. de Ruïne. Het uitzicht op de Ruïne dat gecreëerd kan worden kan als argument gebruikt worden om een de Kaasschuur in de ontwikkeling van de Ruïne een functie te geven.

In de businesscase wordt er in alle scenario's uitgegaan van sloop van het tussengebouw, wat zorgt voor de verbinding van de woning met de Kaasschuur. Dit biedt naar de toekomst toe meer perspectief om de woning ook buiten de ontwikkeling van de Ruïne om te kunnen gebruiken.

In de scenario's zijn de volgende ontwikkelmogelijkheden benoemd:

1. Kaasschuur in de huidige staat in stand houden.

In scenario 1 krijgt de Kaasschuur (nog) geen functie maar wordt deze ook niet gesloopt. De Kaasschuur zal de benodigde onderhoud krijgen om de huidige staat in stand te houden. Dit biedt mogelijkheden om de Kaasschuur in de toekomst nog een functie te kunnen geven.

2. Kaasschuur renoveren.

In scenario 2 wordt de Kaasschuur gerenoveerd. De renovatie van de Kaasschuur is een casco renovatie waarbij de verdieping die er momenteel inzit wordt verwijderd. Een casco renovatie wil zeggen dat alleen de ruwbouw wordt verzorgd. De schuur wordt wind- en waterdicht gemaakt, inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen. De inrichting is hier niet in meegenomen. De inrichting wordt overgelaten aan een initiatiefnemer. Mogelijk kan de schuur na de casco verbouwing ook worden verhuurd voor horeca doeleinden. Dan levert het een positieve bijdrage aan de exploitatie.

3. Kaasschuur slopen.

In scenario 3 wordt de Kaasschuur gesloopt. Met de sloop van de Kaasschuur wordt er ruimte geboden om deze locatie een andere functie te geven. Hierbij kan gedacht worden aan parkeerplaatsen, fietsenstalling, terras, tuin etc.

2.3.2 Bollenschuur Westerbeek

Bouwjaar van de bollenschuur Westerbeek is ca. 1930. De schuur is ca. 1.300 m² en in particulier bezit. De bedrijfsruimte is momenteel verhuurd aan een agrarische onderneming en een paar kleine bedrijven. Naast de bollenschuur zijn er nog opstallen en een kasruimte. De bedrijfshallen worden onder meer gebruikt voor logistiek, opslag van bollen in koelcellen, bewerking van bollen, kleinschalige directe verkoop van bollen.

Het is een oude constructie met gemetselde buitengevel, stalen binten, houten verdiepingsvloeren en stalen platen op de buitengevel. Gebouw installaties zijn met name gericht op agrarische opslag.



De huidige bestemming 'agrarisch handels- en exportbedrijf' is passend bij het huidige gebruik en zal aangepast moeten worden voor de gewenste ontwikkelingen tot bezoekerscentrum. In de businesscase is er m.b.t. het terrein van Westerbeek in alle scenario's rekening gehouden met de sloop van de achtergelegen bedrijfshallen en kasruimte.

Ter hoogte van de Frank van Borselenlaan en Teylingerlaan is de Ruïne (net) te zien. Daarna blokkeren de opstallen van de Westerbeekschuur het zicht. Door de achtergelegen bedrijfshallen te slopen zal de Ruïne eerder in beeld komen. De oppervlakte van de bollenschuur is te omvangrijk voor een bezoekerscentrum dat ondersteunend dient te zijn aan de Ruïne. Afgezien van dit kader kan er voor gekozen worden om hier naast de gewenste ruimte voor entree, educatie, museum en horeca, ruimte te bieden aan andere (maatschappelijke) initiatieven. Mogelijk brengt dit wel ontwikkelopgaven met extra kosten en risico's met zich mee.

In de scenario's zijn de volgende ontwikkelmogelijkheden benoemd:

1. Renoveren Westerbeekschuur.

In scenario 1 wordt de Westerbeekschuur gerenoveerd tot bezoekerscentrum. Uitgaand van een bezoekerscentrum van 500 m² dient de overige 800 m² een andere invulling/functie te krijgen. Deze ruimte kan gebruikt worden om andere potentiële (maatschappelijke) initiatieven ruimte te bieden. Dit brengt mogelijk extra kosten en risico's met zich mee. Deze (potentiële) initiatieven zullen getoetst worden op de vastgestelde kaders.

2. Slopen Westerbeekschuur.

In scenario 2 en 3 wordt de Westerbeekschuur gesloopt. De Westerbeekschuur is erg groot voor een bezoekerscentrum en wordt bij behoud en gebruik als bezoekerscentrum duur in onderhoud en exploitatie. Met de sloop wordt de Ruïne beter zichtbaar vanuit de Teylingerlaan en Frank van Borselenlaan.

2.3.3 Nieuwbouw

Voor het nieuw te bouwen bezoekerscentrum wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 500 m² zonder verdieping. Door alleen de begane grond te gebruiken zal de Ruïne vanuit de Teylingerlaan en Frans van Borselenlaan beter zichtbaar zijn. Het bezoekerscentrum wordt gebouwd conform de duurzaamheidsambities van de gemeente Teylingen waaronder cradle-to-cradle, goede isolatie en multi inzetbaar voor de beoogde exploitatieperiode.

2.4 Ruïne tuin

Het concept Ruïne-tuin is een centraal thema binnen de gewenste ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen. Dit is ook benadrukt in het collegewerkprogramma als uitwerking van het college en raadsprogramma Vitaal Teylingen (2018-2022): "De ruïne van Teylingen is hierin een voorbeeld die we als parel van Teylingen en de Duin- en Bollenstreek willen ontwikkelen. Tuinen rondom de Ruïne bieden mogelijkheden om onze identiteit als Bollenstreek te bestendigen en daarnaast jaarrond toeristisch en cultureel aanbod te bieden".

De raad heeft in de notitie besluitvorming het kader vastgesteld:

Het concept van "Ruïne-tuin" of "Tuinen van de Ruïne" als basis te gebruiken voor verdere ontwikkeling(en) van de Ruïne van Teylingen (besluitpunt 1).

In de businesscase wordt uitgegaan van een basis investering voor het klaarmaken van de grond. Er worden kansen gezien in het overlaten van de realisatie en exploitatie van de tuinen aan een initiatiefnemer. Er wordt uitgegaan van een Ruïne-tuin van 2 ha.

2.5 Beleefbaarheid maken Ruïne

Het verbeteren van de toegankelijkheid en belevingswaarde van ons cultuur-historische erfgoed is voor zowel de provincie, de regio als de gemeente Teylingen bestaand beleid. 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 en interessant is voor een breed publiek.

De gemeenteraad heeft de volgende kaders meegegeven:

De voorkeur uit te spreken voor een ontwikkeling van de Donjon met een 1e verdieping, zo mogelijk in combinatie met een uitkijkpunt (besluitpunt 8).

In de businesscase is het realiseren van een 1^e verdieping op basis van een dichte constructie meegenomen, in combinatie met een uitzichtpunt. Met een dichte constructie kan er in de donjon een ruimte worden gecreëerd om informatie met bezoekers te delen.

Terugbrengen Voorburcht

Naast het realiseren van een verdieping en uitkijkpunt heeft Stichting Monumenten Bezit aangegeven ook in het vrij graven van de Voorburcht een grote meerwaarde te zien voor de beleving van de Ruïne. De Ruïne van Teylingen is meer dan alleen de Donjon en een ringmuur. De voorburcht is een belangrijk onderdeel van het 'ensemble'. Door dit te herstellen wordt de leesbaarheid van het historische gebied en de landschappelijke structuur beter. De hoofdburcht en de voorburcht van de Ruïne van Teylingen komt daarmee als geheel beter in zijn context te staan. Kastelen en buitenplaatsen hebben vrijwel altijd deze opbouw.

3. Scenario's

In de financiële businesscase is een onderbouwing gemaakt van 3 scenario's. In elk van deze scenario's zijn de kosten en opbrengsten en uitgesplitst in incidenteel (eenmalig) en structureel (elk jaar).

3.1 Algemene kosten en opbrengsten

Elk van de scenario's bevat een financiële onderbouwing van de algemene kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen. Deze worden weergegeven bij 'algemeen', 'tuin', en 'donjon'.

ALGEMEEN						
	hoeveelheid		eenheidsprijs		bedrag	
<u>incidenteel</u>						
aankoop Westerbeekterrein	1	post	€	2.250.000	€	2.250.000 k
realisatie parkeerplaatsen	40	stuks	€	2.500	€	100.000 k
algemene infrastructurele maatregelen	1	stelpost	€	50.000	€	50.000 k
aankoop Evenemententerrein	1	post	€	60.000	€	60.000 k
aanleg drainage Evenemententerrein	8.055	m ²	€	10	€	81.000 k
totaal kosten incidenteel					€	2.541.000
totaal opbrengsten incidenteel					€	-
<u>structureel</u>						
coördinator	1,5	fte	€	33.000	€	49.500 k
totaal kosten structureel (per jaar)					€	49.500
totaal opbrengsten structureel (per jaar)					€	-
saldo incidenteel					€	-2.541.000
saldo structureel (per jaar)					€	-50.000

TUINEN

	hoeveelheid		eenheidsprijs			bedrag
<u>incidenteel</u>						
sloop aanbouw en bijgebouwen Westerbeekterrein	27.200	m ³	€	10	€	272.000 k
verwijderen buiteninrichting	5.000	m ²	€	20	€	100.000 k
grondwerk t.b.v. tuinen	20.000	m ²	€	8	€	160.000 k
realisatie infrastructuur tuinen ¹	1.250	m ²	€	100	€	125.000 k
totaal kosten incidenteel					€	657.000
totaal opbrengsten incidenteel					€	-
<u>structureel</u>						
beheer terrein ²	1	stelpost	€	15.000	€	15.000 k
inrichting en onderhoud tuinen ³	1	stelpost	€	-	€	- k
totaal kosten structureel (per jaar)					€	15.000
totaal opbrengsten structureel (per jaar)					€	-
saldo incidenteel					€	-657.000
saldo structureel (per jaar)					€	-15.000

¹ pad van 250 strekkende meter en 5 meter breed ter ontsluiting van de tuinen

² betreft jaarlijkse beheerkosten voor gemeente

³ uitgangspunt is dat initiatiefnemers zelf tuinen inrichten en onderhouden

DONJON

	hoeveelheid		eenheidsprijs		bedrag
<u>incidenteel</u>					
sloop opstallen hoveniersbedrijf/loket	680 m ³	€	30	€	20.000 k
verwijderen buiteninrichting	900 m ²	€	20	€	18.000 k
inrichting buitenruimte	900 m ²	€	75	€	68.000 k
investering Donjon ⁴	1 post	€	600.000	€	600.000 k
subsidie ⁵	1 post		PM		PM o
totaal kosten incidenteel				€	706.000
totaal opbrengsten incidenteel				€	-
<u>structureel</u>					
personeel	1,0 fte	€	50.000	€	50.000 k
communicatie	1 stelpost	€	10.000	€	10.000 k
onderhoud	1 stelpost	€	15.000	€	15.000 k
kaartverkoop	15.000 bezoekers	€	5	€	75.000 o
totaal kosten structureel (per jaar)				€	75.000
totaal opbrengsten structureel (per jaar)				€	75.000
saldo incidenteel				€	-706.000
saldo structureel (per jaar)				€	-

⁴ uitgangspunt: dichte constructie + uitkijkpunt

⁵ investering Donjon kan mogelijk (deels) worden gedekt vanuit subsidie(s)

3.2 Alternatieve scenario's

In het overzicht met de totale kosten per scenario zijn de boven beschreven algemene kosten en opbrengsten meegenomen. Het verschil tussen de scenario's heeft te maken met het wel of niet gebruiken van de bestaande gebouwen en/of het ontwikkelen van een nieuw gebouw (zie ook 2.3). De gedetailleerde uitwerking is te vinden in de *financiële businesscase*.

Alternatieve scenario's		saldo incidenteel		saldo structureel (per jaar)	
Scenario 1	Renoveren Westerbeekschuur (1300 m2) en onderhoud Kaasschuur (in stand houden).	€	-3.717.000	€	-229.000
Scenario 2	Sloop Westerbeekschuur, renoveren Kaasschuur (176 m2) en realiseren nieuw bezoekerscentrum (500m2)	€	-3.756.000	€	-99.000
Scenario 3	Sloop Westerbeekschuur, sloop Kaasschuur en realiseren nieuw bezoekerscentrum (500m2). Nieuwe kleinschalige horeca (200 m2). Deze kosten worden gedragen door een initiatiefnemer.	€	-3.777.000	€	-103.000

3.3 Advies college

Het college adviseert scenario 2 als richtingen waarbinnen ontwikkeling rond de Ruïne van Teylingen kan plaatsvinden vast te stellen, met de volgende onderbouwing:

- Met de sloop van de Westerbeekschuur wordt de zichtlijn vanaf de Teylingerlaan en Frans van Borselenlaan weer teruggebracht.
- De Westerbeekschuur is geen beeldbepalend object en heeft geen monumentale status.
- De jaarlijks terugkerende exploitatie kosten bij behoud van de bedrijfsruimte zijn veel groter en kunnen wellicht niet op de middellange termijn worden gedragen. Dit veroorzaakt een groot afbreuk risico.
- Met een nieuw te bouwen bezoekerscentrum kan er rekening worden gehouden met de duurzaamheidsambities van gemeente Teylingen en een gewenste en gepaste grootte.
- De Kaasschuur kan ruimte bieden voor een horeca ondernemer voor kleinschalige horeca.

4. Vervolg businesscase

Kostendragers

Met de financiële onderbouwing van kaders voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen is een volgende stap uit te zoeken wie welke kosten zou moeten dragen. Hiervoor zal o.a. gekeken worden naar een bijdrage van de gemeenteraad, fondsen, subsidiemogelijkheden bij Provincie Zuid-Holland en investeringen van initiatiefnemers.

Initiatiefnemers

Er zijn al diverse initiatiefnemers die interesse hebben getoond in de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen, en mogelijkheden zien hier een onderdeel van te zijn. Zij zijn op dit moment zelf bezig met het uitwerken van een businesscase voor hun plannen. Het college de inventarisatie van initiatiefnemers en de gesprekken met initiatiefnemers actief voortzetten.