



# Notitie Oordeelsvorming

## Ruïne van Teylingen (ontwikkeling)

maart 2019



## Notitie Oordeelsvorming Ruïne van Teylingen – maart 2019

	<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
	1.1 Oordeelsvorming: een nieuwe stap in de ontwikkeling voor de Ruïne van Teylingen	3
	<b>2. Start Oordeelsvorming – de rode draad of 'backbone'</b>	<b>3</b>
	2.1 Drie invalshoeken voor de basis	3
	2.2 Uit het participatieproces blijkt brede steun voor het concept van 'de Ruïne-tuin' of 'de tuinen van de Ruïne'	7
	2.3 De te kiezen schaalgrootte is bepalend voor de basis en mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de Ruïne	7
	2.4 Ontwikkelingen voor de Ruïne richten op de doelgroep(en): de eigen inwoners, de regio-recreant en de nationale toerist	9
	2.5 Ontwikkelingen voor de Ruïne richten op een jaarrond cultureel en toeristisch aanbod	9
	<b>3. Scenario's: kaders en keuzes</b>	<b>10</b>
	3.1 Schaalgrootte hangt samen met parkeren en ontsluiting	10
	3.2 Educatie / informatie / museum functie	13
	3.3 Evenementen	14
	3.4 Horeca	16
	3.5 Donjon en ringburcht	17
2	<b>4. Besluitvorming, relatie tot andere projecten en werkwijze voor het vervolg</b>	<b>19</b>
	4.1 Besluitvorming	19
	4.2 Relatie tot andere projecten: zichtbaarheid en zichtlijnen	20
	4.3 Werkwijze voor het vervolg	21



## 1. Inleiding

### 1.1 Oordeelsvorming: een nieuwe stap in de ontwikkeling voor de Ruïne van Teylingen

De Ruïne van Teylingen is een waardevol en beeldbepalend rijksmonument op de grens van Sassenheim en Voorhout in het buurtschap Teijlingen. De Ruïne van Teylingen is ingeschreven in het rijksmonumentenregister onder nummer 37983 *Slot Teilingen, Teylingerlaan 15c, 2215 RT Voorhout*.

Voor rijk, provincie en gemeente is de Ruïne vanuit historisch perspectief belangrijk. De geschiedenis van de Ruïne is zelfs gerelateerd aan de staatsvorming van Holland. In 2016 is het eigendom door het Rijk<sup>1</sup> overgedragen aan Stichting Monumenten Bezit (SMB) verbonden aan de nieuw opgerichte Nationale Monumentenorganisatie<sup>2</sup> (NMo). In de aanloop naar deze overdracht heeft het Rijk aan de gemeente gevraagd of de gemeente kaders wil mee geven aan de nieuwe eigenaar.

Voor het ophalen van inhoud voor die kaders is gekozen voor participatie. En voor besluitvorming over een belangrijk onderwerp wil de gemeenteraad een BOB-proces doorlopen met aparte fases voor Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming.

Een samenvatting van de nu afgeronde fase Beeldvorming is bijgevoegd in Bijlage A. Hierin staan ook de 4 modellen nog eens beschreven die in participatie zijn opgehaald en waarnaar in deze notitie op een enkele plek naar wordt verwezen. Deze modellen zijn een belangrijke hulp geweest in het bepalen van de denkrichting en hebben bijgedragen aan de Oordeelsvorming die in de huidige notitie centraal staat.

3

## 2. Start Oordeelsvorming – de rode draad of ‘backbone’

### 2.1 Drie invalshoeken voor de basis

Drie invalshoeken in de Notitie Beeldvorming en de informatie uit het dossier ‘Proces Ruïne van Teylingen’ bieden houvast bij het stellen van de kaders en het vinden van de rode draad in deze notitie Oordeelsvorming:

#### 1. **Wat willen inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties:**

De Ruïne van Teylingen is een belangrijk symbool voor de gemeente. Veel inwoners en ondernemers voelen een sterke verbondenheid. Betrokkenheid van inwoners en ondernemers bij planvorming is dan ook een randvoorwaarde. Voor het opstellen van kaders voor ontwikkeling van de Ruïne is gekozen voor participatie. Op diverse momenten in het proces zijn inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties uitgenodigd om mee te denken. Dit heeft ertoe geleid dat op verschillende momenten veel informatie, ideeën, suggesties etc. naar voren zijn gekomen, waaruit geput kon worden om het project Ruïne van Teylingen een fase verder te brengen. Uit al deze ideeën en suggesties is een basislijn af te leiden, die voor de voorgestelde invulling van het project een centrale rol speelt.

---

<sup>1</sup> In 1889 werd de Ruïne, die toen al een ruïne was, geschonken aan het Rijk.

<sup>2</sup> De Stichting Monumenten Bezit is eigenaar van een 30-tal Rijksmonumenten waaronder de Ruïne van Brederode in Santpoort, Slot Assumburg in Heemskerk en Naarden Vesting en ook een aantal herinneringsmonumenten, zoals de gedenknaald in Heemstede die moet herinneren aan de slag bij Manpad uit 1303. Zie ook de website van SMB: [onze monumenten](#).



De opgehaalde reacties uit het participatieproces zijn een belangrijke bron om te komen tot de backbone (ruggengraat) van het project en daarmee de basis voor de op te stellen kaders.

## 2. **Wat zijn wensen en beleid van de gemeenteraad:**

Naast de randvoorwaarde om inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties te betrekken, heeft de gemeenteraad meer wensen / beleid voor de ontwikkeling van de Ruïne, zoals vastgelegd in moties en raadsprogramma:

- moties 2012;

In de motie van november 2012 dringt de gemeenteraad aan om dit nationaal cultureel erfgoed als icoon voor Teylingen te behouden en het als een inspanningsverplichting te zien om de ruïne als een aansprekend stuk cultureel erfgoed toegankelijk en herkenbaar te houden voor haar inwoners en voor bezoekers en de ruïne op een zo verantwoord mogelijke manier te (laten) exploiteren met bijzondere aandacht daarbij voor de educatieve doelen, voor de mogelijke ontwikkelingskansen in de directe omgeving van de ruïne en voor participatie van inwoners van Teylingen;

- motie 2018;

In de motie van juli 2018 wordt het college opgeroepen met voortvarendheid te werk te gaan, om de eerder aan de Raad gepresenteerde plannen waarmee aan genoemde wensen uitvoering zou kunnen worden gegeven, tot realisatie te brengen en daartoe zo nodig ook gelden beschikbaar te stellen. En daarbij de Raad tijdig voor de begrotingsbehandeling te informeren over de stand van zaken van de plannen en de omvang van de eventueel benodigde middelen;

- raadsprogramma Vitaal Teylingen (2018-2022);

In het raadsprogramma is er nadrukkelijk aandacht voor het behoud, het benutten en verder ontwikkelen van ons erfgoed. Met de Ruïne als voorbeeld die we als parel van Teylingen en voor 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". We willen jaarrond de aandacht voor toerisme bevorderen met niet alleen aandacht voor Teylingen als oase voor toeristen. Het groen, de plassen en de bloemen maken de gemeente ook tot een heerlijke plek om te wonen. De bedrijvigheid die toerisme met zich meebrengt is belangrijk. Tegelijkertijd bewaken we de hoeveelheid die past voor de gemeente en regio.

Ook de wensen en het beleid zoals vastgesteld door de gemeenteraad zijn een belangrijke bron om te komen tot de backbone van het project, als basis voor de op te stellen kaders.

## 3. **Wat wil de Stichting Monumenten Bezit, de (nieuwe) eigenaar:**

Niet alleen de inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeenteraad hebben wensen en randvoorwaarden, ook de Stichting Monumenten Bezit (SMB) heeft haar wensen en randvoorwaarden;

In maart 2017 stuurde de Stichting Monumenten Bezit een brief waarin zij aangeeft graag met de Ruïne aan de slag te willen gaan.



De Stichting ziet kansen om de Ruïne haar verhaal te laten vertellen op een sfeervolle plek. Zij vraagt de gemeente haar bij te staan om het gehele traject vorm te geven en uiteindelijk ook gezamenlijk te realiseren. Hierbij mikt zij op een goede uitkomst voor de Ruïne én het gebied er omheen. Om die goede uitkomst te realiseren heeft de Stichting, vanuit het overleg met de gemeente, 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:

1. Ruïne blijft ruïne.
2. Er zijn eventueel mogelijkheden voor medegebruik en/of herbestemming van de Ruïne. Een bouwkundige toevoeging in/aan de Ruïne is daartoe niet uitgesloten. Ruïne blijft ruïne betekent dat er GEEN wens is om historiserend na te bouwen.
3. Ruïne meer zichtbaarheid geven, nu te verstopt. Dat kan door zo veel mogelijk openheid rondom of met meer 'doorkijkjes'.
4. Betere toegang, via huidige entree of elders.
5. Plek voorburcht: identiteit geven; contouren zichtbaar maken (fundamenten blootleggen of een patroon leggen). Nieuwe bebouwing op locatie voorburcht is niet gewenst.
6. De 'kaasschuur' is als gebouw niet per se waardig tot behoud. Voorlopig kan deze wel benut worden voor bijv. pop-up horeca (pannenkoekenrestaurant) en als activiteitschuur.
7. Zichtbaar maken van aanwezige of eenvoudig te herleiden landschappelijke structuren uit de lange geschiedenis van het gebied (zie kaart 1801 met contouren van de tuin van Jachthuys Teylingen).
8. Mogelijkheden/kansen dichtbij de Ruïne zijn belangrijker dan verder weg. Waarbij het uitgangspunt is om te focussen op een integraal plan voor de percelen direct rondom de Ruïne (gebied A). Zo mogelijk worden de gebieden B en D aangehaakt. Voor gebied C worden vooralsnog geen of zeer beperkt voorstellen gedaan. (zie kaart met het onderzoeksgebied hieronder).
9. De Ruïne in de omgeving verankeren vanuit een 360°-visie. De verbinding naar het dorp en naar de omliggende velden zijn beide belangrijk. Waarbij de aanhechting naar het dorp met begeleidende groenstructuur en zichtlijnen ook onderdeel is van die 360°-visie.
10. Ook ontsluiting over water en gewenste waterverbindingen horen daarbij.
4. 11. De Ruïne is het centrale ijkpunt in de gebiedsontwikkeling. Passende toe te voegen (commerciële) functies, bijvoorbeeld horeca, staan in het teken van de Ruïne. De Ruïne is ruimtelijk gezien de drager van het gebied. Aanvullende commerciële functies mogen daar in functie en gebruik geen afbreuk aan doen.
12. Tijdsbeeld: zichtbaar maken of houden van diverse tijdlagen, m.n. de functies als vestingwerk, landschapstuin (kaart 1801) en bollencultuur. Hedendaagse toevoegingen hebben respect voor de historie en laten de Ruïne de ruimtelijke drager van het gebied.
13. Voor de monumentale bollenschuur Teijlingerlaan 69 geldt dat de bollenschuur en de Ruïne elkaar niet in de weg staan. Beiden zijn symbolisch voor 2 tijdsfasen met elk hun eigen landschappelijke referenties ('2 verhalen').

LET OP: het hier afgebeelde kaartje met onderzoeksgebied heeft **niet** dezelfde legenda (A, B, C, D) als de kaart in paragraaf 3.1 (scenario's schaalgrootte).



### Onderzoeksgebied ruïne van Teylingen en omstreken

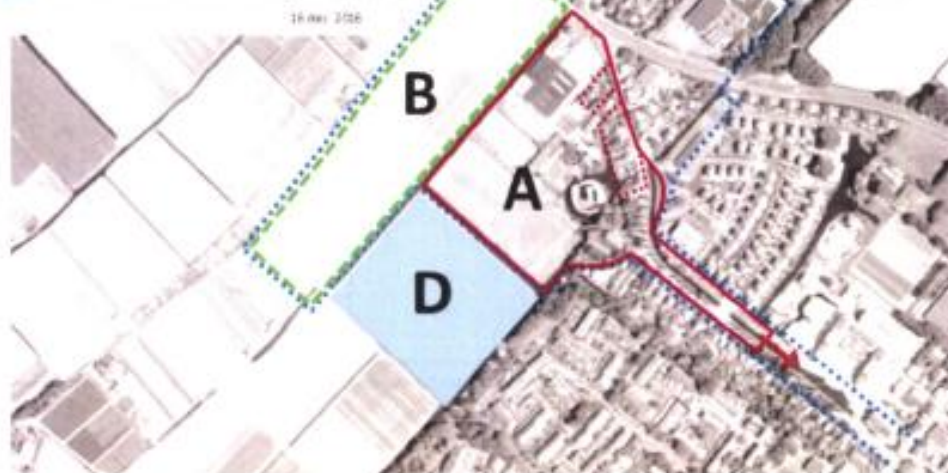
.... Uiterste contour parkaanleg vml. 'Jachthuis Teylingen'

Daarbinnen:

- Primair onderzoeksgebied (A)
- Secundair onderzoeksgebied (B)
- Overig: Tertiair onderzoeksgebied (C)

Daarbuiten:

- Eventueel te betrekken: extra gebied (D)



Bijlage bij brief Stichting Monumenten Bezit – maart 2017

6

Ook deze wensen en uitgangspunten van de eigenaar, de Stichting Monumenten Bezit, die zich inzet voor beheer en onderhoud van cultureel erfgoed door verwerving, restauratie en exploitatie, zijn een belangrijke bron om te komen tot de ruggengraat, de backbone, als basis voor te stellen kaders.



Anonieme tekening van de Ruïne van Teylingen uit het eind van de achttiende eeuw (Bron: Archief Erfgoed Leiden en Omstreken, PV87305)



## 2.2 Uit het participatieproces blijkt brede steun voor het concept van 'de Ruïne-tuin' of 'de tuinen van de Ruïne'

De betrokkenheid van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties is een randvoorwaarde voor de gemeente. Dat is ook opgenomen in de uitgangspunten voor het gesprek met de nieuwe eigenaar. Op verschillende momenten van participatie is een breed spectrum aan ideeën opgehaald en besproken. De inhoud van alle stukken uit het hele dossier in ogenschouw nemend en met name ook de resultaten en verslagen over de opgehaalde reacties uit de verschillende participatierondes, zien we in grote meerderheid een brede steun naar voren komen voor het idee van **"een mooiere tuin of (herstel van) een landschapspark rondom"** als de basisgedachte voor verdere stappen om de Ruïne aantrekkelijker te maken en het gebied verder te ontwikkelen. Ook in de ruimtelijk-historische analyse neemt de kaart uit 1801 van de tuin van het Jacht Huijs te Teijlingen een belangrijke plaats in.

Omdat hierover een grote mate van overeenstemming bestaat wordt een belangrijk element voor de backbone, voor de verdere ontwikkeling voor de Ruïne van Teylingen:

de visie / het concept van **"Ruïne-tuin" of "De tuinen van de Ruïne"**.

Feitelijk betekent dit een keuze voor (een grotere of kleinere variant van) Model 2 – 'Ruïnetuin' (zie bijlage A)

## 2.3 De te kiezen schaalgrootte is bepalend voor de basis en mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de Ruïne

7

Binnen het concept of de visie van 'tuin / tuinen' zijn er meerdere varianten denkbaar waarbij de schaalgrootte en het areaal dat bij de ontwikkeling betrokken is, verschillend zijn. Dit blijkt ook uit, en is goed zichtbaar bij, de vier modellen zoals opgesteld vanuit de participatie: bij 3 van de 4 modellen is er sprake van een gebiedsontwikkeling die over de eigendomsgrenzen van de Stichting Monumenten Bezit heen gaat. Bij de vingeroefening Tuinen van Teylingen zijn de areaal-grenzen voor een mogelijke ontwikkeling nog verder opgezocht. Hierbij is ook de omliggende bollengrond betrokken bij schetsen en ideeën.

### **Kleinste variant**

De kleinste variant zou de 'Heerlijkheid Teylingen' kunnen zijn op de locatie van het huidige grondgebied van de Stichting. Hierbij verandert er het minst voor de omwonenden. De ontwikkeling is dan met name gericht op het opknappen van het bestaande. Ook al is deze variant opgesteld vanuit de participatie, vanuit diezelfde participatie wordt door inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties ook veel aandacht gevraagd voor 'we zouden er toch meer mee moeten kunnen doen'. Veel reacties in de participatie gaan over het zien van mogelijkheden, voor nieuwe functies, om meer met- en rond de Ruïne te willen doen. Ook de nieuwe eigenaar geeft aan te mikken op een goede uitkomst voor de Ruïne én het gebied er omheen. Door de gemeenteraad is er gevraagd om bijzondere aandacht voor mogelijke ontwikkelingskansen in de directe omgeving van de Ruïne (motie 2012). In het raadsprogramma wordt gekozen voor het verder ontwikkelen van cultureel erfgoed met de Ruïne als voorbeeld om als parel van Teylingen en voor de Bollenstreek te ontwikkelen, om jaarrond cultureel en toeristisch aanbod te bieden.



Later (motie 2018) is er ook gevraagd om voortvarendheid in het tot uitvoering brengen van plannen en om de gemeenteraad tijdig te informeren over de omvang van eventueel benodigde middelen. Iedereen is het er eigenlijk over eens: "niets doen is geen optie". En bij deze kleinste variant blijven de mogelijkheden om wel iets te doen beperkt tot onderhoud, consolidatie en opknappen van het bestaande.

### **Grootste variant**

In de grootste variant zou er een gebiedsontwikkeling zoals geschetst in de globale visie "Tuinen van Teylingen" kunnen zijn, inclusief een ontwerp voor de omliggende bollengrond. Deze ontwerpgedachte toont een jaarrond aantrekkelijke 'haute-couture' tuin die tevens een visitekaartje voor de streek kan zijn op gebied van innovatie en de duurzame teelt (van bloemen, bollen, maar ook vaste planten en meer). Om zo in een prachtige etalage te laten zien dat de bollenstreek veel meer te bieden heeft dan alleen maar voorjaarsbloemen. Landschapspark, siertuinen en de Ruïne hoorden in de historie ook al bij elkaar. Een aanvulling met een uitkijk- of uitzichtpunt kan de aantrekkelijkheid van het geheel vergroten.

Als we kijken naar de vele reacties uit het participatieproces (maak het niet te groot, maak er geen kermis van) en de financiële en infrastructurele kanttekeningen die bij deze variant gemaakt kunnen worden (zie ook paragraaf 3) lijkt ook deze grootste variant (in elk geval op dit moment) minder goed te passen. Er is veel geld nodig voor verwerving van gronden en er zijn (grote / grotere) risico's in het realiseren van voldoende inkomsten om de exploitatie van zo'n groter geheel ook kostendekkend te maken. Dat maakt het waarschijnlijk dat er dan ook activiteiten van grotere schaal nodig zullen zijn, die op hun beurt weer vragen om extra/aangepaste infrastructuur. In de huidige situatie, langs een drukke provinciale weg, zal aanpassing van infrastructuur veel voorbereiding en tijd vragen en niet eenvoudig en niet goedkoop zijn. Een aanpassing waar dan bijvoorbeeld aan gedacht moet worden, is een rotonde.

### **Schaalgrootte is bepalend voor mogelijke toevoeging van nieuwe functies**

De schaalgrootte heeft niet alleen grote invloed op de ruimte die beschikbaar is voor educatieve, horeca of museale functies en activiteiten. Het beschikbare areaal is tevens heel bepalend voor de ruimte die er beschikbaar is voor noodzakelijke, ondersteunende functies als parkeren en een verkeersveilige ontsluiting. Bij het toevoegen van nieuwe of uitgebreidere functies zoals een expositieruimte, horeca of een museum zal er ook stedenbouwkundig moeten worden onderbouwd hoe er wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid en veiligheid in o.a. de aanrijroute. Dit betekent dat er bij de kleinste variant nauwelijks nieuwe functies kunnen worden toegevoegd. En dat er bij de grootste variant, met waarschijnlijk vanwege de grootte ook grootschaliger activiteiten om kostendekkend te kunnen zijn in de exploitatie, ook (dure) infrastructurele aanpassingen nodig zullen zijn.

Voor een verdere ontwikkeling voor de Ruïne van Teylingen is de keuze uit de verschillende scenario's voor de schaalgrootte bepalend voor de mogelijkheden. De te kiezen schaalgrootte is daarmee een zeer belangrijk element voor de basis, de backbone, van een verdere ontwikkeling.

In paragraaf 3.1 worden de verschillende scenario's voor de schaalgrootte met voor- en nadelen beschreven.



## 2.4 Ontwikkelingen voor de Ruïne richten op de doelgroep(en): de eigen inwoners, de regio-recreant en de nationale toerist



"Niets doen is geen optie" en "de Ruïne; we zouden er toch eigenlijk meer mee moeten doen" zijn veel gehoorde opmerkingen bij de diverse bijeenkomsten die er tijdens de participatie zijn geweest en de vele gesprekken die er zijn gevoerd. Uitspraken en ambities die we ook terugvinden in de wensen en beleidsvoornemens van de gemeenteraad. In de motie uit 2012 lezen we de oproep tot het behouden en toegankelijk houden van nationaal cultureel erfgoed als icoon voor Teylingen en als aansprekend stuk cultureel erfgoed. In het raadsprogramma de voornemens om aantrekkelijker te zijn voor eigen inwoners (Teylingen een heerlijke plek om te wonen), en om jaarrond een cultureel en toeristisch aanbod te bieden, middels het verder ontwikkelen van cultureel erfgoed met als voorbeeld de Ruïne als parel van Teylingen en voor de streek. Daarbij wel de kanttekening dat de hoeveelheid bedrijvigheid die toerisme rondom deze parel met zich meebrengt, moet passen bij de gemeente en de regio. Dat laat zich vertalen in: we willen de Ruïne als nationaal erfgoed behouden, koesteren én ontwikkelen als parel voor de Duin- en Bollenstreek en richten ons daarmee op recreatie en toerisme op lokaal, regionaal en nationaal niveau. Dat betekent ook dat we ons dan niet (primair) richten op de grote stroom van internationale toeristen.

Voor de backbone die de basis vormt voor de toekomstige ontwikkelingen voor de Ruïne is het vanuit de opgehaalde reacties uit de participatie een breed gedragen wens die aansluit bij voornemens uit de gemeenteraad om ons bij de ontwikkelingen voor de Ruïne te richten op de doelgroep(en):

- de Teylinger
- de regio-recreant
- de nationale toerist.

9

## 2.5 Ontwikkelingen voor de Ruïne richten op een jaarrond cultureel en toeristisch aanbod

In het raadsprogramma Vitaal Teylingen is er ook nadrukkelijk aandacht voor het bevorderen van toerisme jaarrond. De gemeenteraad kiest daarbij voor het faciliteren van ontwikkelingen voor duurzaam water- en dagtoerisme en ook slechtweer-voorzieningen. Ook het ontwikkelen van tuinen bij de Ruïne van Teylingen wordt genoemd als voorbeeld van jaarrond toeristisch en cultureel aanbod waarmee wij onze identiteit als Bollenstreek bestendigen. Uit het participatieproces en vanuit de gevoerde gesprekken is ook naar voren gekomen dat een efficiënte invulling van een toekomstige functie een jaarrond-exploitatie zou moeten zijn. Dit is dan tegelijkertijd ook waardevol als aanvulling op andere 'assets' die al aanwezig zijn in de gemeente en in de Bollenstreek.

Voor de backbone die de basis vormt voor de toekomstige ontwikkelingen is het een gedragen uitgangspunt om ons te richten op een jaarrond toeristisch en cultureel aanbod waarin de Ruïne van Teylingen een voorbeeld kan zijn.



### 3. Scenario's: kaders en keuzes

De gemeenteraad heeft aangegeven dat zij in het BOB-proces graag een keuze wil kunnen maken uit verschillende scenario's. Hierboven is de rode draad, de zogenoemde backbone geformuleerd als basis voor verdere ontwikkelingen. Deze backbone is opgebouwd uit elementen waarover in het participatieproces, in het beleid van de gemeente en in de wensen van de eigenaar, een grote mate van overeenstemming bestaat. Deze elementen worden dan ook gepresenteerd om als basis aan te nemen voor verdere ontwikkeling.

Het gaat hierbij om de volgende elementen, zoals beschreven in hoofdstuk 2:

1. het concept tuin of tuinen als uitgangspunt
2. doelgroep: de eigen inwoners, de regio-recreant en de nationale toerist
3. doel: jaarrond cultureel en toeristisch aanbod met de Ruïne als voorbeeld

Dwars over deze backbone heen, zijn er op andere, eveneens belangrijke thema's, nog keuzes te maken. Omdat deze thema's of onderwerpen minder éénduidig uit het voortraject naar voren zijn gekomen, worden deze voorgelegd bij wijze van scenario-keuzes. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen / thema's:

- Schaalgrootte;
- Infrastructuur: parkeren en ontsluiting;
- Educatie / Informatie (museum functie);
- Evenementen;
- Horeca;
- Donjon & ringburcht.

10

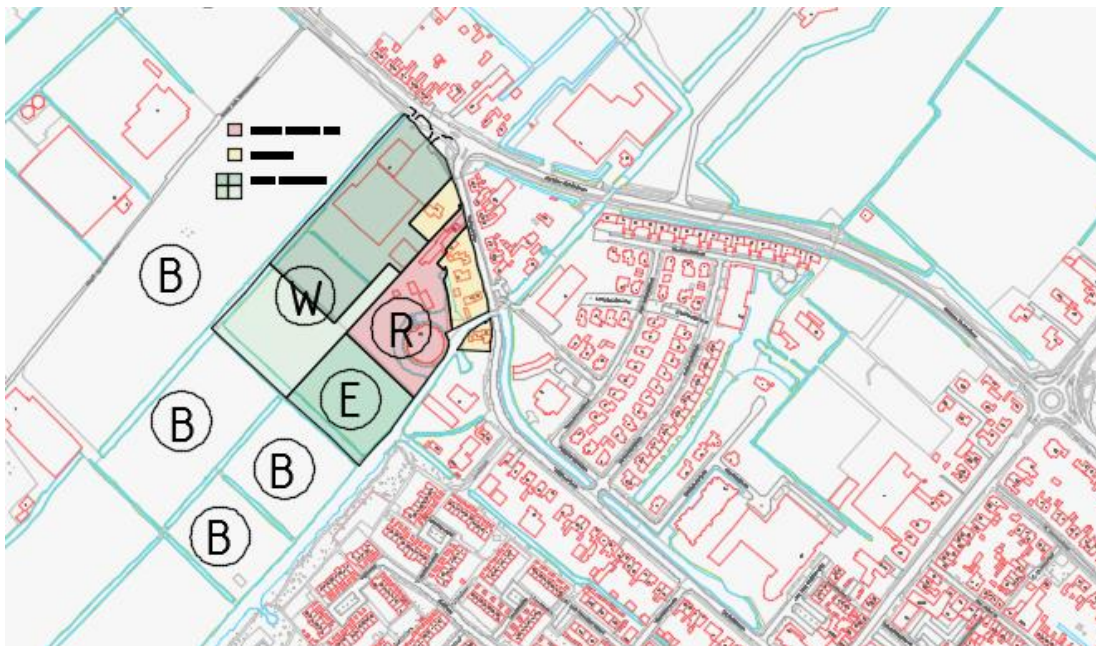
Hierbij is het goed om op te merken dat voor een aantal van deze thema's de gemeenteraad verplichtende kaders kan stellen (o.a. via ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen) en dat voor andere thema's de kaders in de voorkeur- of wensensfeer (kunnen of moeten) blijven. Dit gezien het feit dat de gemeente niet de eigenaar is van de Ruïne van Teylingen.

#### 3.1 Schaalgrootte hangt samen met parkeren en ontsluiting

Met de backbone in het achterhoofd zijn er voor de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen vier scenario's op gebied van schaalgrootte te onderscheiden. Deze vier scenario's worden hier nader toegelicht met voor- en nadelen (kanttekeningen). Ter illustratie van de bedoelde gebieden is een plattegrond toegevoegd.

De legenda bij de plattegrond is afwijkend van de illustratie bij de brief van de Stichting Monumenten Bezit. De legenda voor de hier onderstaande illustratie is:

R = Ruïne (rood)	Het huidige Ruïne terrein zoals nu in eigendom van de Stichting Monumenten bezit.
E = Evenementen	Het terrein dat nu ook (regelmatig; max. 6x per jaar) wordt gebruikt voor evenementen met toestemming van de eigenaar (dat is niet de Stichting Monumenten Bezit).
W = Westerbeek	Het zogenaamde Westerbeek terrein waarop een oude bollenschuur met daarop de naam van firma Westerbeek (dit terrein bestaat uit 2 aparte percelen).
B = bollengrond	De omliggende agrarische percelen met bestemming (en ook in gebruik als) bollengrond.
Geel =	woningen



Voor de keuze voor de schaalgrootte worden de volgende scenario's onderscheiden:

- 1) R = alleen het huidige terrein (R) zoals nu in bezit van de nieuwe eigenaar
- 2) R + E = huidige terrein + het achterliggende terrein voor 'Evenementen' (E)
- 3) R + E + W = aangevuld met het zogenaamde Westerbeek terrein (W)
- 4) R + E + W + B = aangevuld met de omliggende agrarische bollengrond (B)

11

### 1) Huidige terrein Ruïne (R)

Bij het behoud van het huidige terrein is het voordeel dat er geen nieuwe grond verworven hoeft te worden. Daarnaast is er dan voor omwonenden ruimtelijk gezien geen verandering. De keerzijde is echter wel dat dit scenario weinig ruimte biedt voor vernieuwing en ontwikkeling van de Ruïne als parel voor Teylingen en de Bollenstreek.

### 2) Huidige terrein (R) + het achterliggende terrein voor Evenementen (E)

Bij het verwerven van het achterliggende evenemententerrein (E) zal het areaal (bijna) verdubbelen. Dit biedt meer mogelijkheden om de Ruïne recreatief te ontsluiten. Er ontstaan meer mogelijkheden voor het toevoegen van functies zoals parkeren, aanleg van een tuin en het organiseren van evenementen. Ook betekent dit dat de evenementen die nu worden georganiseerd (zoals bijvoorbeeld ridderspelen) voortgezet kunnen worden en al dan niet kunnen worden uitgebreid. Volgens de regels van het huidige bestemmingsplan: jaarlijks zes evenementen, maar vanzelfsprekend zou in het kader van de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen gezien kunnen worden of uitbreiding wenselijk is.

Het toevoegen van terrein E betekent wel dat deze grond verworven zal moeten worden. Hier zijn middelen voor nodig. Het verwerven van deze grond is voor de gemeente een reële optie. Er zijn gesprekken met de huidige eigenaar gevoerd en er is een open houding voor verkoop van gronden. Onderhandelingsgesprekken hierover zijn nog niet afgerond. Het alleen toevoegen van terrein E betekent ook dat er geen mogelijkheid ontstaat voor een andere toegangsweg. De (smalle) toegangsweg blijft dan, zoals die nu is, via Teylingerlaan 15.



### **3) Ruïne (R) + Evenementen (E) + aanvullend het Westerbeekterrein (W)**

Het verwerven van zowel het evenemententerrein als het Westerbeekterrein creëert aanzienlijk meer mogelijkheden voor het ontwikkelen van de Ruïne als parel voor de Bollenstreek. De extra ruimte biedt veel extra mogelijkheden om additionele functies toe te voegen, zoals de aanleg van een (sier)tuin, voorzieningen voor educatie / informatie, een museum, horeca, parkeren, et cetera. Een belangrijk argument is ook dat deze uitbreiding kansen biedt voor nieuwe mogelijkheden voor de infrastructurele ontsluiting. Het Westerbeek terrein ligt direct aan de N443 en er zijn nu ook al twee op/afritten. Mogelijke sloop van bestaande bedrijfsgebouwen biedt dan tevens kansen voor een substantieel herstel van de zichtlijn vanuit het westen.

De kanttekening die meegegeven kan worden is de financiële impact voor het verwerven van terrein E + W. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met het feit dat het Westerbeek terrein nu verhuurd is.

### **4) Ruïne (R) + Evenementen (E) + Westerbeek (W) + bollengrond (B)**

Met de toevoeging van de omliggende bollengrond ontstaat er een (bijna) drievoud aan totaal beschikbaar areaal. Hierdoor groeit de mogelijkheid om de Ruïne en het gebied er omheen jaarrond aantrekkelijk te maken, met ook mogelijkheden voor nieuwe kostendragers, zoals horeca. Er ontstaan meer en extra inrichtings- en functiemogelijkheden. Ook ontstaat er in dit scenario een nieuwe mogelijkheid voor de ontsluiting; namelijk via de Frank van Borselenlaan. Tevens biedt dit scenario meer variatie in de mogelijkheden voor het realiseren van een businesscase.

Een belangrijke kanttekening is wel de grote financiële impact met ook financiële risico's; waaronder bijvoorbeeld het risico op extra kosten vanwege de compensatieregeling voor bollengrond. Daarnaast heeft deze schaalgrootte ook een ruimtelijke impact, er zullen ingrijpende verkeersaanpassingen nodig zijn en de overlast voor de omgeving zal toenemen.

12

#### **Welk scenario te kiezen?**

De keuze voor het huidige terrein R is niet als voorkeursoptie uit het participatieproces naar voren gekomen en sluit ook niet aan bij de ambities uitgesproken door de gemeenteraad. Het verwerven van het achterliggende evenemententerrein (E) wordt gezien als reële optie. Gezien het feit dat er diverse signalen zijn afgegeven tijdens het participatieproces en ook vanuit de gemeenteraad dat het niet te groots en vooral geen kermis moet worden, is het advies om scenario vier nu **niet** mee te nemen naar de besluitvormende fase. Dit advies wordt ondersteund door de grote financiële impact die dit scenario met zich meebrengt, waarvoor de financiële risico's (nog) niet goed kunnen worden ingeschat.

#### **We verzoeken de gemeenteraad haar voorkeur uit te spreken voor één van bovenstaande scenario's.**

##### Advies college:

*Om de Ruïne van Telingen te ontwikkelen als parel van Teylingen en voor de Bollenstreek adviseert het college om voor de schaalgrootte als uitgangspunt te kiezen voor scenario 3: R + E + W*

*Dat is het huidige Ruïne terrein + het huidige evenemententerrein + het zogenaamde Westerbeek terrein. De voorkeur voor deze schaalgrootte is een gevolg van de opgehaalde informatie in het participatieproces. De grootte van deze schaal biedt (voldoende) ruimte en daarmee meer mogelijkheden om in verdere ontwikkelingen nieuwe functies te kunnen en mogen toevoegen.*



### 3.2 Educatie / informatie / museum functie

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. Op dit moment is de expositieruimte waar het verhaal van de Ruïne wordt verteld, beperkt tot een kleine overdekte, half open informatie-vitrine die binnen de ringburcht is opgesteld. Ruimtelijk en architectonisch gezien past deze informatievitrine slecht bij het (historische) geheel.



de huidige half open informatie-vitrine in de ringburcht.

13

#### **Huidige situatie**

De informatieve en educatieve functie wordt nu grotendeels met vrijwilligers ingevuld door de Stichting Beheer Kasteel Teylingen. Op hun website [www.kasteelteylingen.nl](http://www.kasteelteylingen.nl) is veel informatie te vinden. De Stichting Kasteel Beheer Teylingen verzorgt ook [rondleidingen en archeologielessen](#) voor groepen en scholen.

Ook is de Ruïne van Teylingen onderdeel van het cultuureducatieprogramma van de basisscholen in Teylingen. Er wordt samengewerkt met de [Cultuureducatiegroep](#) in het kader van het programma 'Cultuureducatie met kwaliteit'. De cultuureducatie-groep biedt een lesaanbod voor groep 6 dat ook gericht is op de Ruïne: "Vind je er nog wat van" (rondleiding en aan de slag als archeoloog), "Levend verleden" (theatrale rondleiding) en "Jacoba van Beieren" ([meespeel-theater](#) over het leven van Gravin Jacoba van Beieren o.l.v. Jeugdmuziektheater De Speelkring).

#### **Scenario's – Educatie / Informatie / Museum functie**

Voor het opstellen van kaders voor verdere ontwikkeling worden voor de functie van Educatie / Informatie / Museum de volgende scenario's onderscheiden:

##### **1. Alleen gericht op de Ruïne of Historie**

De realisatie van een educatie/informatiecentrum of museum alleen gericht op de Ruïne of historie gerelateerd zal geen afbreuk doen aan de huidige functie en het gebruik van de Ruïne. De Ruïne blijft het centrale ijkpunt in de gebiedsontwikkeling. Door dit als een kader 'op te leggen' kunnen de mogelijkheden voor de nieuwe eigenaar misschien onnodig worden beperkt. Ook de doelgroep die met de beperking van 'alleen maar historie' bereikt wordt, is kleiner dan met een breder aanbod.



## **2. Gericht op Ruïne / Historie en Bollenstreek**

De realisatie van een educatie/informatiecentrum of museum met ook informatie over (het ontstaan van en de geschiedenis van) de Bollenstreek, kan de groep van potentiële bezoekers verbreden en vergroten. Ook wordt dan de identiteit van Teylingen als onderdeel van de Duin- en Bollenstreek bestendigd. Een kanttekening kan zijn dat de aandacht die dan naar de Bollenstreek uitgaat afbreuk doet aan de huidige functie en het gebruik van de Ruïne. Andersom is het echter ook zo dat door dit als kader 'op te leggen' de mogelijkheden voor de nieuwe eigenaar misschien onnodig worden beperkt. De doelgroep die bereikt kan worden met deze beperking van 'alleen maar Ruïne / Historie of Bollenstreek gerelateerd' is mogelijk kleiner.

## **3. Brede Expositie/Educatie/Informatie met mogelijk ook Kunst en Beleving; zoals bijvoorbeeld het tot stand komen (maken) van een panorama schilderij.**

Het toestaan van ook brede exposities geeft een potentiële exploitant meer mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik van de beschikbare ruimtes en in het vinden van kostendragers. Hiermee kan mogelijk ook een bredere doelgroep worden aangesproken en kunnen er nieuwe mogelijkheden ontstaan voor een jaarrond interessant aanbod en sluitende exploitatie. Een kanttekening is dat een brede expositie of informatievoorziening mogelijk afbreuk doen aan de huidige functie en gebruik van de Ruïne, en de Ruïne niet meer centraal staat in de gebiedsontwikkeling.

## **4. Geen nieuwe (extra) kaders voor de functie van Educatie/Informatie.**

Het voordeel van dit scenario is de vrijheid die aan de Stichting Monumenten Bezit en aan een door hen mogelijk te vinden exploitant, wordt geboden om de educatieve/informatieve/museale functie naar eigen kennis en ervaring in te vullen en vorm te geven. De Stichting heeft als eigenaar van meerdere monumenten haar eigen expertise en ervaring in dit opzicht. Daarnaast kan de gemeenteraad via bestaande wegen (cultuur en erfgoed beleid, ruimtelijke ordening) voldoende invloed uitoefenen.

14

### **Welk scenario te kiezen?**

Voor de verschillende varianten in de scenario's geldt vooral dat als er meer beperkingen zijn in wát er mag, dit tegelijkertijd ook beperkingen geeft in hóe de Stichting Monumenten Bezit en/of andere initiatiefnemers inhoud willen geven aan de educatieve doelen en hoe er tegelijkertijd gezorgd kan worden voor voldoende inkomsten om minimaal de exploitatiekosten, die hiermee gepaard gaan, te dekken.

### **We verzoeken de gemeenteraad haar voorkeur uit te spreken voor één van bovenstaande scenario's.**

#### Advies college:

*Het college adviseert om geen aanvullende kaders mee te geven en de Stichting Monumenten Bezit in deze geen (verdere) beperkingen op te leggen (scenario 4). De Stichting heeft in haar uitgangspunten aangegeven dat de Ruïne het centrale ijkpunt moet blijven in de gebiedsontwikkeling en dat passende toe te voegen (commerciële) functies in het teken van de Ruïne staan. Er is vertrouwen in kennis, expertise en doelstellingen van de Stichting Monumenten Bezit. Zij zullen de educatieve / informatieve functie gaan uitdragen en daar op een passende wijze verder invulling aangeven. Geen nadere of extra kaders op dit gebied stellen, sluit aan bij de wens uit het raadsprogramma om het initiatief daar waar mogelijk bij de samenleving te laten.*

## **3.3 Evenementen**

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).

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 evenementendag zijn ten hoogste 1000 bezoekers toegelaten, met dien verstande dat voor 3 van de 6 toegestane evenementen een maximum bezoekersaantal van 500 bezoekers per evenementendag 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.

Op het gebied van kaders stellen voor evenementen kunnen de volgende scenario's worden onderscheiden:

### **1. Evenementen in zijn totaliteit niet meer toestaan in de toekomst**

Het niet meer toestaan van evenementen bij de Ruïne zorgt voor minder overlast bij de omwonenden. Dit betekent echter ook dat alle huidige en ook toekomstige evenementen zoals bijvoorbeeld de ridderspelen niet meer georganiseerd worden. Dit geeft tevens ook beperkingen in h e de Stichting Monumenten Bezit en/of andere initiatiefnemers kostendragers kunnen vinden en inhoud kunnen geven aan o.a. ook de educatieve en informatie doelen.

### **2. Evenementen toestaan zoals in het huidige bestemmingsplan**

In dit scenario blijft de situatie zoals deze nu ook is. Middels evenementen zoals de ridderspelen wordt geschiedenis op een gemakkelijke manier overgebracht. Dit zorgt ook voor een breder publiek (jongeren/'fantasy'). De keerzijde hiervan is dat omwonenden hier overlast door kunnen ervaren.

15

### **3. Evenementen toestaan en evenementen met een breder thema niet uitsluiten**


Het toestaan van andersoortige evenementen kan zorgen voor een breder publiek dat de Ruïne bezoekt en meer bekendheid voor de Ruïne zelf. Het vergroot de mogelijkheid voor een jaarrond exploitatie en kan een goede bron voor extra inkomsten zijn. De keerzijde is dat omwonenden hier overlast van kunnen ervaren. Voor dit scenario moet het bestemmingsplan gewijzigd.

### **4. Geen (nadere) toekomstige kaderstelling, anders dan elders in de gemeente**

De huidige Algemene Plaatselijke Verordening geeft kaders voor evenementen. In artikel 2.25 is bepaald dat voor het organiseren van een evenement altijd een vergunning moet worden aangevraagd. Door geen toekomstige kaders te stellen wordt juist de vrijheid voor het organiseren van evenementen meer beperkt dan met de huidige aanduiding als evenemententerrein met de daarbij behorende gebruiksregels. Het voordeel voor de omwonenden is dan dat er voor het evenementen terrein bij de Ruïne geen andere regels gelden dan elders in het dorp. Nadeel voor de gebruiker is dat voor elk evenement een aparte vergunning moet worden aangevraagd.

### **Welk scenario te kiezen?**

Voor alle varianten in de scenario's – behalve scenario 2 - geldt dat er een wijziging in

 bestemmingsplan nodig is. Om een aantal evenementen per jaar mogelijk te maken en de overlast voor omwonenden te beperken lijken de regels in het huidige bestemmingsplan passend voor nu.



## **We verzoeken de gemeenteraad haar voorkeur uit te spreken voor één van bovenstaande scenario's.**

### Advies college:

*Het college adviseert om op dit moment het huidige bestemmingsplan als kader voor het toestaan van evenementen te blijven hanteren (scenario 2). Door uitsluitend evenementen toe te staan die passen bij de cultuurhistorische aard en waarden van de kasteelruïne en/of de Duin- en Bollenstreek onderstreept het college het uitgangspunt van de Stichting Monumenten Bezit om ervoor te zorgen dat toe te voegen (commerciële) functies geen afbreuk doen aan de functie en gebruik van de Ruïne. Uit de participatie kwam ook naar voren dat het voortzetten/houden van (historische) evenementen gewenst is.*

## 3.4 Horeca

Passende horeca kan bijdragen aan het vergroten van de belevingswaarde van de Ruïne. Het biedt de mogelijkheid tot 'aangenaam verpozen'. Om kaders te stellen voor de horecafunctie kunnen de volgende scenario's worden onderscheiden:

### **1. Geen horeca toestaan**

De situatie blijft dan zoals die nu is. Er verandert niets voor de omwonenden. Dit betekent dat er ook geen toevoeging komt om het verblijf van de bezoeker te verlengen. De doelgroep van de nationale toerist wordt in dit scenario slecht bediend en mogelijk minder aangetrokken. En ook de eigen inwoners en de recreanten uit de regio, die een kijkje bij de Ruïne gaan nemen, worden beter bediend als er ook een drankje en/of hapje genuttigd kunnen worden.

### **2. Horeca toestaan mits passend bij de cultuurhistorische bestemming**

Horeca kan zorgen voor een verlenging van de verblijfsduur van de bezoeker. Het kan voor de nationale toerist, die vanuit andere provincies een bezoek aan de Ruïne van Teylingen brengt een belangrijke toegevoegde waarde zijn. Ook voor regio-recreanten en de eigen inwoners kan aantrekkelijke horeca bepalend zijn om het minder in historie geïnteresseerde publiek toch te verleiden tot een bezoek aan de Ruïne. Horeca kan de jaarrond aantrekkelijkheid vergroten en ook de mogelijkheden voor een jaarrond exploitatie. Op die manier kan horeca ook een kostendrager zijn in de exploitatie van de educatie of informatievoorziening. Om jaarrond aantrekkelijk te zijn voor ook de eigen inwoners, de Teylinger, kan de mogelijkheid van bijvoorbeeld een rustiek restaurant met avondopenstelling dat in het teken staat van de Ruïne en uitzicht biedt op een mooi aangelichte Ruïne een breder publiek naar de Ruïne trekken.

Kanttekening hierbij is dat de aanwezigheid van horeca kan leiden tot meer overlast voor omwonenden. Ook kan horeca bij de Ruïne concurrerend zijn voor andere horeca in of buiten het dorp Sassenheim en in de andere dorpscentra. Ook is bij het toe willen staan van horeca het eerst nodig om te zorgen dat dit volgens de regels van de ruimtelijke ordening ook toegestaan is (in afwijking van het huidige bestemmingsplan).

### **3. Horeca toestaan, ook uitgebreid, met zo min mogelijk beperkingen en niet per definitie gerelateerd aan de cultuurhistorie van de locatie.**

Het toestaan van (ook uitgebreide) horeca zorgt voor meer gevarieerde mogelijkheden om kostendragers te vinden; ook voor de exploitatie van bijvoorbeeld de educatie of informatievoorziening. Het vergroot de mogelijkheid om jaarrond aantrekkelijk te zijn en voor een exploitatie jaarrond. Ook kan aantrekkelijke horeca een breder publiek naar de Ruïne trekken.





Kanttekening bij het toestaan van (uitgebreide) horeca is dat de aanwezigheid van die horeca kan leiden tot meer overlast voor omwonenden. Ook kan (uitgebreide) horeca bij de Ruïne concurrerend zijn voor andere horeca in of buiten het dorp Sassenheim en in de andere dorpscentra. Ook is bij het toe willen staan van horeca het eerst nodig om te zorgen dat dit volgens de regels van de ruimtelijke ordening ook toegestaan is (in afwijking van het huidige bestemmingsplan).

### Welk scenario te kiezen?

Voor alle varianten in de scenario's – **alve scenario 1** - geldt dat er dan een wijziging in het bestemmingsplan nodig is.

**We verzoeken de gemeenteraad haar voorkeur uit te spreken voor één van bovenstaande scenario's.**

#### Advies college:

*Het college adviseert scenario 2 – horeca te gaan toestaan, mits passend bij de cultuurhistorische bestemming. Horeca toestaan past bij de wens en ambitie om de Ruïne als parel van de Bollenstreek verder te ontwikkelen. Ook in de verschillende gesprekken en bij veel van de ideeën uit de participatie is dit benoemd. Door te kiezen voor horeca, passend bij de cultuurhistorische bestemming sluit het college zich aan bij het uitgangspunt zoals geformuleerd door de Stichting Monumenten Bezit, ervoor zorgen dat toegevoegde (commerciële) functies geen afbreuk doen aan de functie en gebruik van de Ruïne. Zo blijft de Ruïne het centrale ijkpunt in de gebiedsontwikkeling.*

17

### 3.5 Donjon en ringburcht

De huidige moderne tijd biedt veel mogelijkheden om de beleving van de geschiedenis van Ruïne en de Donjon te versterken met digitale en audiovisuele middelen; zoals 3D en hologrammen. Omdat de Ruïne een rijksmonument is, is er voor elke bouwkundige ingreep een omgevingsvergunning nodig met een verplicht advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed én een verplicht advies van de eigen erfgoedcommissie.

#### Scenario's

Rekening houdend met de randvoorwaarde van vergunningverlening kan de Stichting Monumenten Bezit een keuze maken uit een viertal opties:

##### **1. Alleen consolideren**

Dat is wat de Stichting Monumenten Bezit nu doet met een uitgebreide 'onderhoudsbeurt' voor de donjon en ringburcht. Voordeel is dat de Ruïne blijft zoals die is en dat er voor direct omwonenden ook niets verandert. Kanttekening hierbij is dat de situatie blijft zoals die nu is: er verandert niets aan de belevingsmogelijkheden en de aantrekkelijkheid van de Ruïne zelf wordt niet vergroot. Als er aanvullend geen andere kostendrager is zal een kostendekkende exploitatie, met ruimere openingstijden dan nu, moeilijker zijn.

De huidige openingstijden zijn:

- van 1 maart tot 1 november op zaterdag en zondag van 11u00 tot 17u00.



## 2. Aan de binnenzijde een 'belevingsbalustrade'



Met een bouwkundige toevoeging die geen afbreuk doet aan het ruïneuze van de Ruïne kan er op deze manier voor gezorgd worden dat een bezoek aan de Ruïne interessanter wordt. De verblijfsduur kan daardoor toenemen en de Ruïne kan dan mogelijk ook wat breder en meer publiek, van wat verder weg, kunnen trekken. Kanttekening hierbij is dat een dergelijke ingreep (deels subsidiabel) niet goedkoop zal zijn en de vergunningverlening mogelijk moeizaam vanwege de potentiële aantasting van het monument.

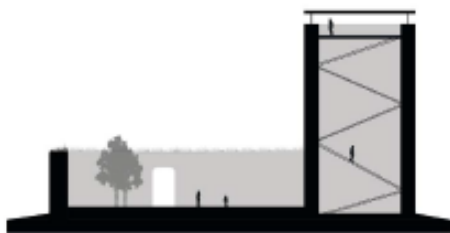
## 3. Creëren van een 1<sup>e</sup> verdieping; zodat er op de begane grond een overdekte ruimte ontstaat, mogelijk in combinatie met een uitkijkpunt



18

Een bezoek aan de Ruïne zal op die manier zeker interessanter worden en ook een groter publiek kunnen aantrekken. Met name ook het creëren van een uitkijkpunt kan voor een breder publiek aantrekkelijk zijn. Kanttekening ook hier dat een toevoeging (deels subsidiabel) zeer zeker niet goedkoop zal zijn en ook de vergunningprocedure zal (voor)overleg en tijd vragen.

#### 4. Een overkapping van de Donjon – van overhangend glas of plexiglas of zelfs met herbouw van het dak.



*Doorsnede van ringburcht.*

Mogelijkheden voor een jaarrond aantrekkelijkheid worden hierdoor groter. Ook kan de Donjon zelf hiermee geschikt gemaakt worden voor ook andere functies die kostendrager zouden kunnen zijn. Een bezoek aan de Ruïne kan daardoor interessanter worden en kan mogelijk ook een groter publiek aantrekken. Kanttekening hierbij is dat het ruïneuze van de Ruïne hierdoor wordt aangetast. Dat heeft niet de voorkeur van de Stichting Monumenten Bezit en hun medewerking aan dit scenario is dan ook niet waarschijnlijk.

#### **Welk scenario te kiezen?**

De gemeente is geen eigenaar. Aanpassingen aan de Donjon of Ringburcht kunnen alleen worden uitgevoerd door of met steun van de Stichting Monumenten Bezit. Voor Rijksmonumenten zijn er al kaders en regels die moeten zorgen voor het behoud van het monumentale karakter.

#### **We verzoeken de gemeenteraad haar voorkeur uit te spreken voor één van bovenstaande scenario's.**

19

#### Advies college:

*Het college adviseert om aan de Stichting Monumenten Bezit een voorkeur mee te geven voor Scenario 3) het creëren van een 1<sup>e</sup> verdieping mogelijk in combinatie met een uitkijkpunt. Zodat een bezoek aan de Ruïne interessanter wordt en er ook een breder publiek bereikt kan worden. Dit sluit goed aan bij de tijdens de participatie veelvuldig gehoorde opmerkingen over 'de Ruïne we zouden er toch zo veel meer mee kunnen doen'. De gemeente kan de Stichting faciliteren en ondersteunen bij het vinden van middelen om een dergelijke sfeervolle toevoeging te realiseren.*

## 4. Besluitvorming, relatie tot andere projecten en werkwijze voor het vervolg

### 4.1 Besluitvorming

De gemeenteraad heeft in 2015 aangegeven dat de Ruïne in de huidige staat laten geen optie is. Minimaal moeten bereikbaarheid, zichtbaarheid en toegankelijkheid van de Ruïne van Teylingen vergroot worden. De sleutel naar oplossingen om hier verbeteringen in aan te brengen zit o.a. in de keuze voor de schaalgrootte.

In deze Notitie Oordeelsvorming zijn diverse scenario's en keuzes beschreven die de gemeenteraad kan maken. Voor een aantal keuzes kan de gemeenteraad verplichtende kaders stellen, voor een aantal keuzes zijn dat slechts voorkeuren of wensen. En als gevolg van sommige keuzes kan het ook zijn dat de gemeenteraad daarna (zelf) ook initiatief moet nemen; bijvoorbeeld om te komen tot financiering voor uitvoering van de gemaakte keuzes en wensen.

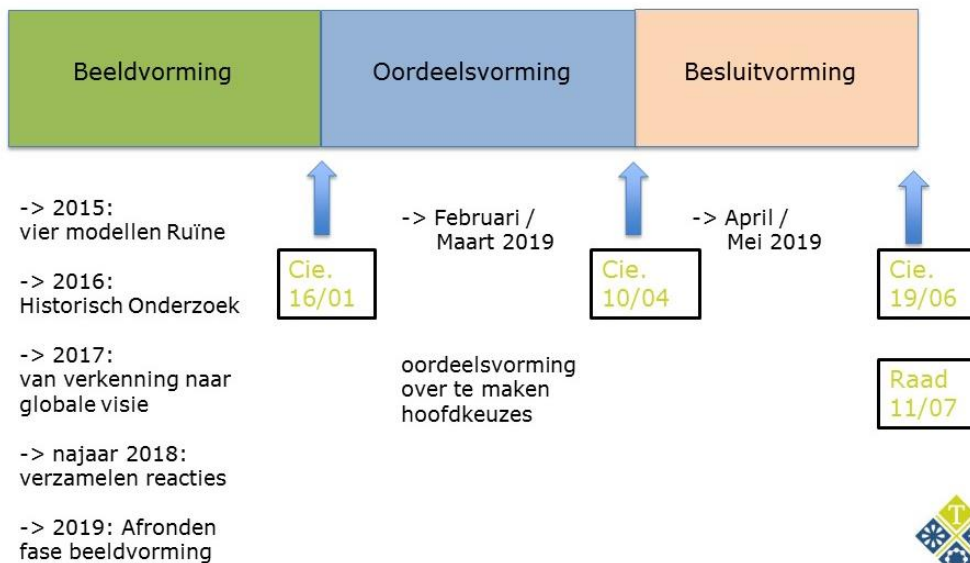


Daarnaast zijn er ook andere partijen met wie overeenstemming zal moeten worden bereikt over de door de gemeenteraad gemaakte keuzes. Van deze andere partijen is in elk geval de Stichting Monumenten Bezit als eigenaar van de Ruïne erg belangrijk. Net als de Stichting Kasteel Beheer Teylingen die nu met vrijwilligers al een aantal jaren zorgt voor de openstelling van de Ruïne en het organiseren van evenementen.

Het tempo waarmee de door de gemeenteraad te maken keuzes kunnen en zullen leiden tot plannen die snel tot realisatie kunnen worden gebracht (motie 2018) wordt ook mede bepaald door de inhoud van de te maken keuzes.

Als met de Notitie Oordeelsvorming de fase van Oordeelsvorming kan worden afgesloten is het streven om de fase van de besluitvorming op 11 juli af te ronden.

## Proces



20



### 4.2 Relatie tot andere projecten: zichtbaarheid en zichtlijnen

De gemeente hecht veel belang aan het herstel van de zichtlijnen en het verbeteren van de bereikbaarheid, zichtbaarheid en toegankelijkheid. Doelen die, met het oog op de bebouwing die door de jaren heen is ontstaan, niet makkelijk te realiseren zijn.

Toevoeging van het terrein van Westerbeek maakt hier verbeteringen mogelijk. Aan die mogelijke verbeteringen hangt wel een prijskaartje; o.a. voor verwerving. Door sloop van bedrijfsgebouwen op het terrein van Westerbeek is er een substantieel herstel van de zichtlijn naar de Ruïne vanuit het (noord) westen mogelijk.

Vanuit het (zuid) oosten richting het dorp Sassenheim wordt de zichtlijn, behalve door de daar in de loop der tijd gebouwde woningen, ook belemmerd door bomen en groen. De bomen op het grondgebied van de locatie Teijlingerlaan 69 verbergen het zicht op de Ruïne. En ook de bomen op openbaar terrein langs diezelfde Teijlingerlaan in de bocht bij nr. 69 zijn daar debet aan. Mogelijk geldt dat ook voor de zuileiken die aan de noordoost zijde van de Teijlingerlaan langs het water staan.

Bij de herbestemming van perceel Teijlingerlaan 69 zal niet alleen worden ingezet op behoud en herstel van de (rijks) monumentale bollenshuur, ook het landschappelijk ontwerp van het groen en zo mogelijk een wandelpad langs de historische waterscheiding tussen perceel 67 en 69 zijn onderwerp van bespreking.



Voor de berm langs de waterzijde van de Teijlingerlaan richting Sassenheim zal naast de kleine impuls tot bloemrijke berm en het planten van een bollenmix biodiversiteit, ook nader worden bekeken of een mogelijke verplanting van de zuileiken langs het water realistisch is, en ook werkelijk een (groot) effect kan en zal hebben op een verbetering van de zichtlijn naar de Ruïne vanuit het dorp Sassenheim.

Voor de zichtlijn vanaf het noorden – de N208 en de aanrijroute vanaf daar langs de N443 en de Carolus Clusiuslaan zijn er niet veel mogelijkheden voor het verbeteren van de zichtlijnen. Sloop van de gebouwen van Mobox (Heereweg 466, Lisse) of sloop van de gebouwen van Autobedrijf Van Steijn (Teijlingerlaan 82a) heeft mogelijk (groot) effect op zichtlijnen, maar is niet aan de orde.

Voor de zichtlijnen vanaf de Teijlingerlaan en de Teylingerlaan, in het voormalige buurtschap Teijlingen, is er een hele rij van particuliere woningen die het zicht op de Ruïne belemmert. Ook om hier verandering in te willen brengen lijkt niet wenselijk en niet realistisch.

Voor het verbeteren van de bereikbaarheid en de toegankelijkheid liggen er nu verschillende keuzes voor ter oordeelsvorming aan de gemeenteraad.

### 4.3 Werkwijze voor het vervolg

Afhankelijk van de door de gemeenteraad te maken keuzes moet er worden afgestemd met andere partijen. De gemeenteraad heeft al in 2015 vastgesteld dat de uiteindelijke keuze van een model mede afhankelijk zal zijn van fondsen en investeerders. Om de Stichting Monumenten Bezit actief te ondersteunen bij het zoeken naar fondsen en het faciliteren van gesprekken met andere overheden, onderwijsinstellingen en lokale ondernemers/investeerders (raadsbesluit juni 2015) kan het een voordeel zijn als de gemeente zelf ook (tijdelijk) als initiatiefnemer handelt. Sturen in de privaatrechtelijke sfeer (aan wie verkoop ik iets) is vaak eenvoudiger en meer direct dan in de publiekrechtelijke sfeer (beleid, bestemmingsplannen). Aankoop van grond door de gemeente kan een opening creëren naar een toekomstige ontwikkeling die de gemeente en SMB voorstaan.

21

Op basis van de richtinggevende keuzes van de raad op basis van deze notitie Oordeelsvorming, zal de notitie Besluitvorming worden voorbereid. Deze zal naar verwachting en conform planning in juli 2019 in de gemeenteraad kunnen worden besproken. Na accordering van die notitie is er sprake van een model, dat vervolgens onderwerp zal zijn van het maken van een business case. Deze zal dan naar verwachting eind 2019 in de gemeenteraad besproken kunnen worden.

### 4.4 Duurzaamheid

Net zoals de basiselementen, waarover een grote mate van overeenstemming bestaat, de zogenaamde backbone vormen als basis voor verdere ontwikkeling voor de Ruïne, zo is het thema duurzaamheid de rode draad voor alle thema's uit het raadsprogramma Vitaal Teylingen. Centraal bij de uitwerking van ideeën en plannen voor de Ruïne zijn steeds de duurzaamheid op het gebied van milieu, omgeving, natuur en biodiversiteit en ook de duurzaamheid op gebied van cultureel en sociaal beleid. Concrete en meest zichtbare stap die we hier op korte termijn willen realiseren, is de Stichting Monumenten Bezit en de Stichting Kasteel Beheer Teylingen te faciliteren en ondersteunen bij het vervangen van de huidige schijnwerpers om de Ruïne aan te lichten door milieuvriendelijke LED verlichting. Ook bij de verdere uitwerking en invulling van het project zullen duurzaamheidseisen en duurzaamheidswensen conform het beleid van de gemeente Teylingen worden meegenomen.

#####