



MARKTCONSULTATIEDOCUMENT

Ruïne van Teylingen

12 april 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Doel marktconsultatie	3
1.2. Planning	4
2. Omschrijving opgave.....	5
2.1 Ontwikkelgebied.....	5
2.2 Eigendom.....	6
2.3 Bestemmingplan	6
2.4 Gewenste ontwikkeling	6
2.4.1 Sloop bijgebouwen Westerbeek	7
2.4.2 Duurzaamheid	7
2.5 Kaders.....	7
3. Vragen	10
3.1 Vragen over de initiatiefnemer	10
3.2 Vragen over de opgave.....	10
3.2.1. Conceptuele invulling.....	10
3.2.2. Proces.....	10
3.2.3. Haalbaarheid	11
4. Procedure marktconsultatie.....	12
4.2. Aanmelden en inlichtingen marktconsultatie	12
4.2.1. Tussentijdse inlichting.....	12
4.3. Inzending en dialoog.....	12
4.3.1. Inzending	12
4.3.2. De dialoog.....	13
4.3.3. Vertrouwelijkheid informatie vanuit marktpartijen	13
4.4. Vervolgproces	13

Bijlage 1, Ruïne van Teylingen – parel tussen de bollenvelden

Bijlage 2, kaart 1801 met contouren van de tuin van Jachthuijs Teylingen

1. Inleiding

Het voormalige Slot Teylingen (sinds 1676 een ruïne) ligt in het buurtschap Teijlingen. Het indrukwekkende bouwwerk heeft een bewogen geschiedenis: gebouwd, beschadigd, uitgebrand, herbouwd, gesloopt, vervallen en weer opgeknapt tot wat de ruïne nu is. Het bijbehorende woongebouw is er niet meer en de ruïne, een rijksmonument, ligt verscholen in het landschap. Voor het Rijk, de provincie en de gemeente Teylingen heeft de ruïne een grote historische waarde. De geschiedenis van de ruïne is zelfs verbonden aan de staatsvorming van Holland.

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

Het doel van de gemeente Teylingen is om de ruïne en de omliggende terreinen aantrekkelijk te maken, zodat de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist kunnen genieten van deze bijzonder plek uit de Nederlandse geschiedenis. De inwoners en toeristen moeten de ruïne goed kunnen zien en het hele jaar kunnen bezoeken.

Samen met de eigenaar van de ruïne (Monumentenbezit) heeft de gemeente een start gemaakt om deze ambitie te realiseren. De ruïne is door Monumentenbezit gerestaureerd en de gemeente heeft de naastgelegen gronden aangekocht. Om de ambitie verder in te kleuren is de gemeente Teylingen opzoek naar een partij(en) die met creatieve ideeën en respect voor de geschiedenis de locatie ontwikkelt tot een aantrekkelijke, recreatieve plek. De gemeente wenst de mogelijkheden voor deze ontwikkeling door middel van een marktconsultatie te onderzoeken.

Wij nodigen partijen van harte uit hun visie op/gedachten bij² de opgave of hun initiatief voor de locatie te verwoorden/verbeelden, de marktconsultatievragen te beantwoorden en zodoende deel te nemen aan de consultatie. Partijen die met een gedeeltelijke invulling een goede bijdrage kunnen leveren zijn eveneens welkom om een visie als combinatie of een initiatief voor een onderdeel in te dienen. De voorkeur ligt echter bij visies/initiatieven op het gehele gebied.

In dit document vindt u informatie over de locatie, de opgave, marktconsultatievragen en deelnamevoorwaarden. Dit document is onlosmakelijk verbonden met de brochure 'Ruïne van Teylingen – parel tussen de bollenvelden' (bijlage 1).

1.1 Doel marktconsultatie

Het doel van de marktconsultatie is meervoudig:

- Het wekken van interesse bij partijen voor de ontwikkeling van het ontwikkelgebied.
- Inzicht in de kansen en mogelijkheden vanuit de markt voor de opgave;
 - Het creëren van een aantrekkelijk, recreatieve plek voor inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist met respect voor de geschiedenis van de ruïne en bollenstreek.
- Het verkrijgen van inzicht in de haalbaarheid/ het realisme van de visies en initiatieven.

¹ Deze vastgoedobjecten hebben geen monumentale status

² Denkbeeld

- De uitkomsten van de marktconsultatie wil de gemeente gebruiken als input voor de nader te bepalen vervolgaanpak.

1.2. Planning

Voor de marktconsultatie wordt de volgende planning gehanteerd:

Activiteit	Datum
Publicatie marktconsultatie	12 april 2021
Indienen vragen	19 april 2021, 12.00 uur
Publicatie nota van inlichtingen	26 april 2021
Indienen inzendingen marktconsultatie	10 mei 2021, 12.00 uur
Dialogogronde	Eind mei 2021
Terugkoppeling resultaten marktconsultatie	Juli 2021

Bovenstaand tijdsschema toont de planning voor de marktconsultatie, waarbij de genoemde uiterste termijnen van indiening, evenals de uiterste termijnen voor het stellen van schriftelijke vragen harde data en tijdstippen zijn.

2. Omschrijving opgave

In aanvulling op de brochure (bijlage 1) wordt in dit hoofdstuk beknopt de opgave omschreven.

2.1 Ontwikkelgebied

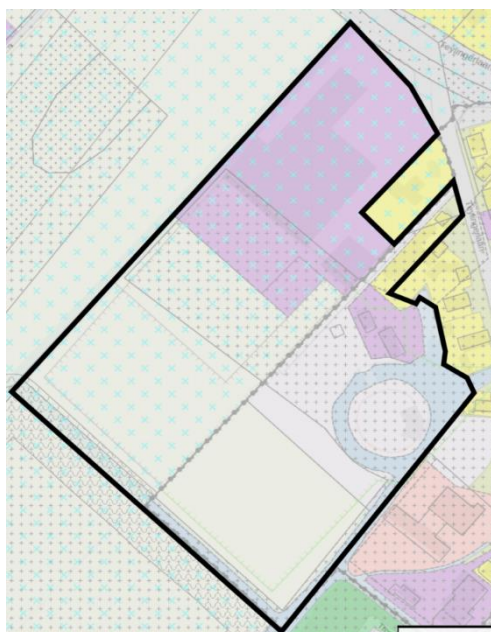
De locatie (zie afbeelding 1) ligt midden in de Duin- en Bollenstreek op de grens van Sassenheim en Voorhout. Het gebied wordt begrensd door de provinciale weg N443 in het noorden, een woonwijk van het noordoosten tot het zuiden en bollenvelden van het zuiden tot het oosten. De locatie is circa 4,5 hectare groot.



Afbeelding 1: ontwikkelgebied



Afbeelding 2: eigendommen



Afbeelding 3: bestemmingsplan

2.2 Eigendom

Het rode perceel (5891) op afbeelding 2 is in eigendom van Monumentenbezit. Dit is de eigenaar van de Ruïne van Teylingen. Zij zijn als partner betrokken bij de marktconsultatie. Het blauwe perceel (7517 en 7576) is in bezit van derden. De groene percelen (7575, 6171 en 7518) zijn in bezit van gemeente Teylingen.

Monumentenbezit blijft ten alle tijden eigenaar van de Ruïne van Teylingen, vervreemding is daarom niet mogelijk. Om die reden is het voor Monumentenbezit van belang dat zij een eigen opgang tot de ruïne hebben en behouden. Voor het betrekken van particuliere gronden van derden bij het toekomstperspectief van de ruïne is medewerking van de grondeigenaren uiteraard een voorwaarde.

2.3 Bestemmingplan

De huidige bestemming van het perceel in eigendom van Monumentenbezit is Landgoed en Slot Teylingen. Deze bestemming kent een aantal functieaanduidingen, onder andere voor de Kaasschuur en de woning op dit perceel. Deze vastgoedobjecten hebben de bestemming Wonen en het perceel heeft ook een functieaanduiding Evenemententerrein. De andere percelen (groen en blauw; zie afbeelding 2) hebben veelal een agrarische of bollenteelt bestemming. De Westerbeekschuur heeft momenteel de bestemming Bedrijf. Het groene perceel en het gemeentelijk perceel onder het perceel van Monumentenbezit kennen beiden de functieaanduiding Evenemententerrein. Zie voor meer informatie www.ruimtelijkeplannen.nl.

Indien benodigd is de gemeente bereid in een later stadium mee te denken over het aanpassen van de bestemming om de ambitie te realiseren.

2.4 Gewenste ontwikkeling

De ambitie van de gemeente Teylingen is om de ruïne en de omliggende terreinen aantrekkelijk te maken, zodat de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist kunnen genieten van deze bijzonder plek uit de Nederlandse geschiedenis. De inwoners en toeristen moeten de ruïne goed kunnen zien en het hele jaar kunnen bezoeken.

In het raadsprogramma van Teylingen is opgenomen dat de gemeente aandacht heeft voor het behoud, het benutten en het verder ontwikkelen van erfgoed. De Ruïne van Teylingen wordt gekoesterd en ontwikkeld als parel van Teylingen en de Duin- en Bollenstreek. De gronden rondom de ruïne bieden mogelijkheden om de identiteit als Bollenstreek te bestendigen en daarnaast jaarrond toeristisch en cultureel aanbod aan te bieden. De gemeente is op zoek naar een partij(en) die met creatieve ideeën en respect voor de geschiedenis de locatie ontwikkelt tot een aantrekkelijke, recreatieve plek door niet alleen invulling te geven aan de omliggende terreinen rondom de ruïne, maar ook aan een aantal bestaande vastgoedobjecten. De gemeente streeft naar het behoud van de zogenaamde Westerbeekschuur, Kaasschuur en het naastgelegen woonhuis. Daarnaast heeft Monumentenbezit de ambitie om de Voorburcht op te graven en in ere te herstellen.

2.4.1 Sloop bijgebouwen Westerbeek

De gemeente is voornemens de bijgebouwen van de historische bollenschuur Westerbeek te slopen en de grond na sloop (bouw)rijp te maken. Het streven is om de Westerbeekschuur zelf te behouden.

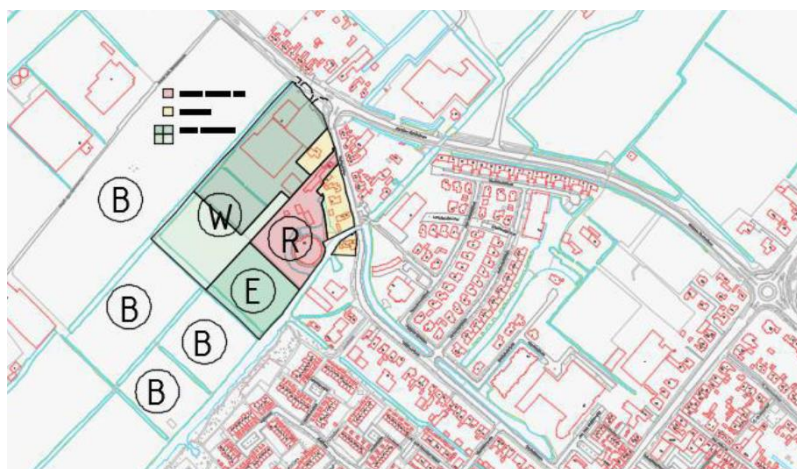
2.4.2 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel uit het raadsprogramma van de gemeente Teylingen. Ook bij de uitwerking van visies of initiatieven is duurzaamheid een centraal thema. Het gaat daarbij onder andere om milieu, omgeving, natuur en biodiversiteit, maar ook om zaken op cultureel en sociaal gebied.

2.5 Kaders

De gemeenteraad heeft op basis van participatie met inwoners, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties de volgende kaders vastgesteld voor de ontwikkeling (juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad Teylingen):

1. Het concept van "Ruïne-tuin" of "Tuinen van de Ruïne" wordt als basis gebruikt voor verdere ontwikkeling(en) van de Ruïne van Teylingen. Dat betekent het realiseren van een mooiere tuin of (herstel van) een landschapspark rondom de ruïne. Dit als concept en basisgedachte om de ruïne aantrekkelijker te maken en het gebied rondom verder te ontwikkelen.
2. De ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen richt zich op de inwoners van Teylingen, de regiorecreant en de nationale toerist.
3. De ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen richt zich op (1) een jaarrond cultureel en toeristisch aantrekkelijk aanbod voor Teylingen en (2) de streek met de Ruïne van Teylingen als voorbeeld.
4. Het Evenemententerrein en het zogenaamde Westerbeekterrein worden bij de ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen betrokken.



Afbeelding 4: W = Westerbeekterrein, R = terrein ruïne, E = evenemententerrein, B = bollen-grond rondom

5. Er worden geen aanvullende kaders meegegeven voor educatie, informatie en de museum-functie aan Monumentenbezit en mogelijke andere partijen of initiatiefnemers.
6. Voor het organiseren van evenementen blijven de huidige kaders zoals vastgelegd en verwoord in de huidige bestemmingsplanregels gehandhaafd.
7. Horeca wordt eventueel toegestaan, mits deze horeca passend is bij de cultuurhistorische bestemming.
8. De gemeente heeft de voorkeur voor een ontwikkeling van de Donjon met een 1e verdieping, zo mogelijk in combinatie met een uitkijkpunt. Deze eerste verdieping betreft geen dichte bouwkundige constructie maar een voorziening om de exploitatiemogelijkheden te vergroten.
9. Alleen gemotiveerd afwijken van de duurzaamheidseisen en duurzaamheidswensen (waaronder sociale duurzaamheid) conform het beleid en de ambities van de gemeente Teylingen is mogelijk.

In 2016 is het eigendom van de Ruïne van Teylingen van het Rijk overgedragen naar Monumentenbezit. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de donjon en ringmuur (Ruïne van Teylingen) ligt bij de eigenaar Monumentenbezit. Monumentenbezit is als partner betrokken bij de ontwikkeling en stelt voor een ontwikkeling een aantal kaders/ambities (actualisatie van eerder met de gemeente gedeelde kaders/ambities):

- De ruïne blijft de ruïne.
- Er zijn eventueel mogelijkheden voor medegebruik en/of herbestemming van de ruïne. Een lichte bouwkundige toevoeging in/aan de ruïne is daartoe niet uitgesloten. Ruïne blijft ruïne betekent dat er GEEN wens is om historiserend na te bouwen en GEEN bouwkundige ingrepen die de monumentale waarde van de ruïne aantasten worden toegevoegd. Versterken van leefbaarheid en lichte mate bruikbaarheid is het uitgangspunt voor dergelijke ingrepen.
- Ruïne meer zichtbaarheid geven, nu te verstopt. Dat kan door zo veel mogelijk openheid rondom of met meer 'doorkijkjes'.
- Betere toegang, via huidige entree of elders.
- Plek voorburcht: identiteit geven; contouren zichtbaar maken (fundamenten blootleggen of een patroon leggen). Nieuwe bebouwing op locatie voorburcht is niet gewenst.
- Zichtbaar maken van aanwezige of eenvoudig te herleiden landschappelijke structuren uit de lange geschiedenis van het gebied (zie de kaart 1801 met contouren van de tuin van Jachthuijs Teylingen in bijlage 2).
- 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.
- Ook ontsluiting over water en gewenste waterverbindingen horen daarbij.
- De ruïne is het centrale ijkpunt in de locatie. 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.
- Tijdsbeeld: zichtbaar maken of houden van diverse tijdslagen, met name 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.

- De Westerbeekscheur en de ruïne staan elkaar niet in de weg. Beiden zijn symbolisch voor verschillende tijdsfasen met elk hun eigen landschappelijke referenties.

3. Vragen

3.1 Vragen over de initiatiefnemer

De gemeente krijgt graag goed inzicht in de partij(en) achter een visie of initiatief. In dat kader is het van belang dat wordt aangegeven welke partij(en) verbonden zijn aan een visie of initiatief en, in geval van een combinatie, hoe deze partijen zich tot elkaar verhouden. Concreet:

- Aanduiding van partij(en) achter een visie of initiatief;
- Motivering voor deelname aan de marktconsultatie;
- Beoogde rol van de initiatiefnemer: bijvoorbeeld gebruiker, ontwikkelaar, exploitant en/of belegger;
- Heeft u ervaring met vergelijkbare (her)ontwikkelingsprocessen elders? Graag een korte beschrijving, zo mogelijk beelden en rolomschrijving.

3.2 Vragen over de opgave

3.2.1. Conceptuele invulling

De gemeente krijgt graag goed inzicht in de conceptuele invulling, dit kan door uw visie of initiatief te visualiseren en/of te verwoorden. Onderstaand een aantal vragen voor de conceptuele invulling. Voor zover het een gedeeltelijke invulling betreft, wordt u verzocht aan te geven op welk deel uw visie of initiatief betrekking heeft.

- Wat is uw beoogde visie op de (al dan niet gedeeltelijke) invulling van de gemeentelijke ambitie?
- Welk programma voorziet u in de locatie? Welk metrage (globaal) wordt per functie in gebruik genomen?
- Waar plaatst u dit programma (welk perceel, Westerbeekschuur, ruïne, Kaasschuur, etc.)?
- Hoe gaat u om met parkeren en ontsluiting en wat is hiervoor nodig?
- Hoe sluit uw visie of initiatief aan op de omgeving en welke ontwikkeling in de omgeving is nodig voor een geslaagde (her)ontwikkeling?
- Hoeveel bezoekers denkt u op jaarbasis te trekken? En welke doelgroep(en) wenst u aan te gaan spreken?
- Hoe wenst u invulling te geven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente?
- Hoe verhoudt uw conceptuele invulling zich tot de kaders zoals opgenomen in dit document (paragraaf 2.5)?
- Hoe kijkt u aan tegen de gewenste gebiedsgrootte? Is het gewenst om het blauwe perceel in eigendom van derden te betrekken in de uitwerking?

3.2.2. Proces

Naast de conceptuele invulling, krijgt de gemeente graag een beeld bij het (plan)ontwikkelingsproces. Daarover de volgende vragen:

- Wat is uw motivatie voor een rol in het (her)ontwikkelingsproces? Welke rol verwacht u dat de gemeente speelt?

- Hoe ziet het (her)ontwikkelingsproces er in uw visie of bij uw initiatief op hoofdlijnen uit, vanaf het moment van gunning en/of één op één samenwerking?
- Welke partij(en) gaat u bij het (her)ontwikkelingsproces betrekken? Hoe kijkt u aan tegen samenwerking met andere partijen?
- Het terrein is formeel beschikbaar vanaf 1 januari 2023. Hoe verhoudt dit zich tot uw planning? Zou u al eerder gebruik willen maken van (leegstaande) panden het?
- De gemeente speelt primair een faciliterende rol bij het (her)ontwikkelingsproces, kunt u daarmee uit de voeten?

3.2.3. Haalbaarheid

Haalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt bij de door de gemeente te maken afweging voor de vervolgaanpak. Haalbaarheid van het initiatief op zichzelf maar ook de bijdrage van het initiatief aan de toekomstbestendige (her)ontwikkeling en exploitatie van de locatie. De gemeente ziet graag dat een partij(en) risicodragend investeren in de locatie en/of exploitatie van de locatie.

- Wanneer is voor u sprake van een haalbare opgave en welke voorwaarden zijn daarbij nodig?
- Op welke wijze zou u willen/moeten beschikken over gronden en/of panden om uw initiatief te realiseren? Bijvoorbeeld een huurovereenkomst met recht van opstal voor een lange termijn.
- Hoe kijkt u aan tegen de financiering van uw in initiatief?
- Heeft u de gemeente en/of andere partijen nodig om tot een haalbare ontwikkeling en/of exploitatie te komen? Zo ja, op welke wijze voorziet u dat dit nodig is?
- Voorziet u risico's? Zo ja, welke en hoe denkt u hiermee om te gaan?
- Hoe kijkt u aan tegen investeren in de bestaande vastgoedobjecten?
- Mist u zaken in het die u van belang acht voor uw mogelijke toekomstige (her)ontwikkelingsplannen?
- Zijn er kaders zoals opgenomen in het document (paragraaf 2.5) die de haalbaarheid van uw initiatief onder druk zetten? En waarom?

4. Procedure marktconsultatie

4.2. Aanmelden en inlichtingen marktconsultatie

Deelname aan de marktconsultatie is wederzijds vrijblijvend en voor eigen rekening. Partijen die deel willen nemen aan de marktconsultatie en zodoende op de hoogte gehouden willen worden van de nota van inlichtingen en eventuele tussentijdse wijzigingen of informatievoorziening betreffende de marktconsultatie dienen een account aan te maken op de website <https://tender.akroconsult.nl/>.

4.2.1. Tussentijdse inlichting

Voor deelnemende partijen bestaat er de mogelijkheid vragen te stellen. Deelnemende partijen dienen de vragen vóór 19 april 2021, 12.00 uur in te dienen via ruine@akroconsult.nl. Bij vragen kan onderscheid gemaakt worden tussen de onderstaande categorieën vragen:

- Vragen van algemene aard: deze vragen worden aan alle marktpartijen in geanonimiseerde vorm ter beschikking gesteld;
- Vragen die richting geven aan de standpunten van de marktpartij: deze vragen worden 1 op 1 aan de marktpartij die de vragen heeft gesteld beantwoord.

Indien partijen wensen dat hun vraag 1 op 1 wordt beantwoord, dienen zij dat bij het indienen van de vragen aan te geven.

De gestelde vragen worden middels de nota van inlichtingen beantwoord. De nota van inlichtingen wordt op uiterlijk 26 april 2021 aan partijen verstuurd. Vragen welke te laat worden ingediend, worden in beginsel niet beantwoord, tenzij de gemeente daar aanleiding toe ziet.

Het marktconsultatiedocument is met grote zorg samengesteld, mocht deze onverhoopt moeten worden gewijzigd en/of aangevuld met additionele bijlage(n) dan wordt dit uiterlijk 26 april 2021 (streefdatum) gepubliceerd op <https://tender.akroconsult.nl/tender/ruine-Teylingen/>.

4.3. Inzending en dialoog

4.3.1. Inzending

De deelnemende partijen wordt gevraagd een visie of initiatief te visualiseren en/of te verwoorden en op uiterlijk 10 mei 2021, 12.00 uur te verzenden aan <https://akroconsult.wetransfer.com/>. De wijze waarop de visie of het initiatief wordt uitgewerkt, is aan deelnemende partijen zelf. De verwachting van de gemeente bij een inzending is dat de deelnemende partij, waarbij in ieder geval een zo volledig mogelijke uitwerking van de in hoofdstuk 3 beschreven vragen wordt gegeven. De gemeente is zich bewust van de korte uitwerkingstijd. Belangrijk is dat de gemeente redelijk inzicht verkrijgt in ambities van initiatiefnemers en de globale haalbaarheid van initiatieven.

Er is geen vergoeding voor deelname aan de marktconsultatie. Deelname is wederzijds geheel vrijblijvend.

De deelnemende partijen zijn vrij in het aangaan van samenwerkingsverbanden in het kader van de marktconsultatie.

4.3.2. De dialoog

Alle partijen die, naar oordeel van de gemeente, in redelijke mate een duidelijke visie of initiatief hebben ingediend worden uitgenodigd voor een dialoog. In dit gesprek gaat de gemeente (en indien gewenst ook Monumentenbezit) gezamenlijk met de deelnemende partij(en) nader in op de door haar ingezonden stukken en stelt de gemeente vragen. Dit om de visies of initiatieven van partijen en de haalbaarheid daarvan zo goed mogelijk in beeld te krijgen. Mogelijk worden ook combinaties verkend.

4.3.3. Vertrouwelijkheid informatie vanuit marktpartijen

De ingediende stukken worden bij indiening eigendom van de gemeente. De gemeente biedt de deelnemende partijen vertrouwelijkheid ten aanzien van informatie die de positie van die partij of haar standpunten kan schaden door de strategische standpunten van de verschillende partijen bij de vertaling naar een dialoogverslag en/of andere berichtgeving te anonimiseren en te abstraheren. Gedurende het proces worden de ingediende stukken ook vertrouwelijk ingezien door Monumentenbezit.

4.4. Vervolgproces

Op basis van de input van de marktconsultatie wordt een rapport opgesteld over uitkomsten van de marktconsultatie. Het rapport is basis voor de nadere afweging van het College en/of de Gemeenteraad over de toekomstige invulling van het gebied. Het is daarom voor een partij die geïnteresseerd is in de opgave belangrijk om deel te nemen aan de marktconsultatie.

Deze marktconsultatie schept geen verplichtingen over eventuele vervolgstappen namens de gemeente richting partij(en). Er kunnen dus geen rechten worden ontleend aan deelname aan deze marktconsultatie. Afhankelijk van de uitkomsten of ideeën die voortkomen uit deze marktconsultatie wordt de vervolgstrategie bepaald.

**Auteurs**

Sven Schroots, Mariska van der Hee, Juul van Hout

Datum

12 april 2021

In opdracht van

Gemeente Teylingen (Florianne Reisch)

Versie

Definitief

Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam
Postbus 97662
2509 GB Den Haag

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

NL76 RABO 0160 1276 45
KvK 27311926
BTW NL819008710B01