

Advies Participatiegroep Warenar

Datum: 20-12-2020

1. Inleiding

Als onderdeel van de discussie over de toekomst van de Warenar is een brede participatiegroep in het leven geroepen, bestaande uit wijkbewoners, gebruikers van het pand en een vertegenwoordiger namens de Wassenaarse gemeenschap. De participatiegroep is gevraagd om een advies uit te brengen over de Warenar. In een zeer compact proces met vier bijeenkomsten heeft de participatiegroep gewerkt aan het voorliggende advies. Onlosmakelijk onderdeel van het advies is het "logboek", waarin alle tussenliggende stappen zijn opgenomen. Dit is als bijlage bij dit advies opgenomen.

2. Opdracht

De gemeenteraad van Wassenaar heeft de portefeuillehouder de volgende opdracht meegegeven: "Onderzoek of het mogelijk is om de (buurt- en theater)functie van de Warenar te behouden zonder dat er geld vanuit de gemeentebegroting wordt gebruikt voor onderhoud of renovatie van het bestaande pand, een gemeentelijk monument."

De raad wil dat een als volgt gedefinieerde "herontwikkelingsvariant" wordt onderzocht op haalbaarheid: sloop-nieuwbouw met behoud van de buurthuisfunctie en het theater en met de bouw van 15 appartementen als middel. Naar de overtuiging van het college is echter voor de haalbaarheid ook belangrijk hoe de belanghebbenden (omwonenden, inwoners van Wassenaar, Stichting Beheer Warenar (SBW), parochie H. Augustinus, gebruikers) naar deze ontwikkeling kijken en hoe hun belangen hierin zijn geborgd. Ook vindt het college dat binnen de door de raad geprefereerde herontwikkelingsvariant ruimte is voor alternatieven, bijvoorbeeld met minder woningen, of zelfs zonder woningen.

Dit was aanleiding voor de portefeuillehouder om een participatiegroep in te richten, die de 'raadsvariant' met 15 woningen uit zal werken, maar ook de vrijheid heeft om met alternatieven te komen binnen de drie kaders:

- behoud theater
- behoud dorps huisfunctie
- geen geld vanuit de gemeentebegroting.

De participatiegroep levert een advies af aan de portefeuillehouder ter ondersteuning van de verdere besluitvorming.

3. Samenstelling participatiegroep

In overleg met de belangrijkste stakeholders (parochie H. Augustinus, SBW, buurtvereniging Burgwey) is een participatiegroep samengesteld bestaande uit:

- 4 omwonenden
- 2 gebruikers van de Warenar
- 1 persoon met kennis over het theater
- 1 persoon met kennis over de exploitatie
- 1 persoon als vertegenwoordiger van de Wassenaarse gemeenschap

Deze groep is ondersteund door twee architecten van Unity Architects, een gemeentelijke projectleider annex vastgoedkundige en een participatiebegeleider.

De parochie, buurtvereniging en SBW hebben zich op voorhand gecommitteerd aan het proces, maar zaten niet in de participatiegroep. Zij zullen een eigenstandige afweging maken over het advies van de plangroep en de toekomst van de Warenar. Zij hebben regelmatig bilateraal overleg met de wethouder hierover.

4. Proces

In een zeer compacte periode van 3 maanden heeft de participatiegroep in 4 bijeenkomsten gewerkt aan een advies over de toekomst van de Warenar. Alleen de eerste bijeenkomst was fysiek. Door de coronamaatregelen hebben de andere bijeenkomsten online plaatsgevonden via Zoom.

- Bijeenkomst 1: kennismaken, opdracht bespreken, informatie delen over het gebouw en gebruik van het gebouw, ophalen afwegingscriteria, benoemen puzzelstukken voor de oplossing
- Bijeenkomst 2: toelichting door parochie, bespreken ruimtelijke studie varianten
- Bijeenkomst 3: bespreken uitgewerkte afwegingscriteria, bespreken uitgewerkte varianten, bespreken financiële onderbouwing
- Bijeenkomst 4: bespreken score varianten, bespreken vorm uit te brengen advies

De participatiegroep heeft de afwegingscriteria en puzzelstukken zelf geformuleerd. De projectleiding heeft op basis hiervan vervolgens voorstellen ingebracht (bouwkundig, financieel, procesmatig) waar de participatiegroep op heeft gereageerd.

Beperkingen proces en afbakening advies

De participatiegroep heeft in het proces de volgende beperkingen ervaren:

- Door de coronamaatregelen kon de groep maar één van de vier bijeenkomsten fysiek bij elkaar komen.
- De opdracht aan en taakstelling van de participatiegroep werden als onvoldoende duidelijk ervaren. Om tot een gedeeld beeld te komen was veel discussietijd nodig, binnen de toch al beperkte tijd om tot een advies te komen.
- De voor de participatiegroep beschikbare informatie was beperkt. Zo ontbrak navolgbare informatie over de huidige bouwkundige staat en over de business case, de gebruikte prijsindicatoren en andere assumpties in de financiële modellen.
- De leden van de participatiegroep zijn bovendien geen experts op deze technische vakgebieden en binnen de beperkte beschikbare tijd was er onvoldoende tijd om hier dieper op in te gaan.

Mede door bovenstaande beperkingen heeft de participatiegroep haar advies als volgt afgebakend: over onderwerpen binnen de afwegingscriteria (zie verderop) “financieel”, “functioneel” en “bouwkundig” worden waar sprake is van een gebrek aan navolgbare informatie geen kwantitatieve conclusies getrokken. Waar mogelijk en nuttig worden over deze afwegingscriteria wel kwalitatieve oordelen meegegeven.

5. Puzzelstukken

De participatiegroep heeft tijdens de eerste bijeenkomst elementen ("puzzelstukken") aangedragen waaruit oplossingsvarianten kunnen worden opgebouwd. Deze zijn ingedeeld in 4 categorieën:

- Hardware: fysieke ingrediënten
- Software: programmatische ingrediënten
- Geld: financiële ingrediënten
- Out of the box: ingrediënten die buiten de gebaande paden liggen



Hieronder volgt een korte toelichting op de puzzelstukken:

- **Zakelijke markt bedienen**
Het gebouw is in een slechte staat, waardoor het hosten van zakelijke bijeenkomsten eigenlijk niet kan. Dit is echter een financieel interessante markt. Hierbij moet er wel aandacht zijn voor een eventuele verkeersaantrekkende werking.
- **Exploitatie optimaliseren**
Ruimte vinden in de exploitatie voor het genereren van meer inkomsten, bijvoorbeeld door intensiever programmeren, geschikt maken van ruimtes voor verhuur en hanteren van marktconforme huurprijzen.
- **Deel functies op andere locatie Wassenaar**
Voor een deel van de functies in de Warenar elders in de gemeente een plek vinden, waardoor ruimte ontstaat voor financieel aantrekkelijkere functies
- **Woningen binnen bestaande gebouw**
Klein aantal woningen realiseren binnen het bestaande gebouw, met behoud van de buurthuis- en theaterfunctie
- **Commerciële ruimte toevoegen**
Delen van het gebouw geschikt maken voor kantoren of andere commerciële functies
- **Toevoegen van m2**
Toevoegingen doen aan het bestaande gebouw
- **Parkeren oplossen voor de hele buurt**
In de buurt wordt een parkeerprobleem ervaren. Bij de Warenar zoeken naar een parkeeroplossing waar de hele buurt profijt van heeft.
- **Slimme financiële constructies**
Door slim om te gaan met de geldstromen in en om de Warenar kan wellicht met hetzelfde geld meer bereikt worden, of kunnen nieuwe financieringsbronnen worden aangeboord.

- **Forse verbouwing van het gebouw**
Een intensieve verbouwing van het gebouw, voornamelijk intern. Andere indeling, zolder bruikbaar maken, modernisering van de installaties, wellicht een kleine uitbreiding.
- **Horeca met terras**
De bestaande horecafunctie, die geheel op bezoekers en gebruikers van de Warenar is gericht, zou kunnen worden uitgebreid, bijvoorbeeld met een terras, om commercieel rendabeler te worden.
- **Sloop/nieuwbouw**
Vervanging van het bestaande gebouw door nieuwbouw, met een nader te bepalen mix van functies.
- **Van Heeckerenhuis meenemen in de oplossing**
In het van Heeckerenhuis zijn ook maatschappelijke functies gehuisvest. Mogelijk is een financieel rendabele oplossing te vinden door ook dit pand in te zetten. Bijvoorbeeld door dit pand te herontwikkelen tot woningbouw en de opbrengst daarvan te gebruiken om de Warenar te financieren.
- **Eigendom van gebouw en grond**
Eigendom overdragen aan een andere partij, die bijvoorbeeld meer financiële armslag heeft of in staat is middelen aan te trekken.
- **Gemeenschappelijke ruimte ontwikkelen met Zorgcampus fase 2**
Wellicht is een mogelijkheid om in samenwerking met de WBS een huiskamerfunctie te creëren waar bewoners van Zorgcampus fase 1 en 2 van kunnen profiteren.
- **Geheel herontwikkelen tot woningbouw en verplaatsen huidige functies**
Theater en buurthuisfunctie in zijn geheel naar elders verplaatsen en het hele pand herontwikkelen voor woningbouw

De rol en randvoorwaarden van de parochie

Een puzzelstuk dat gedurende het proces kon worden toegevoegd is dat de parochie richting de wethouder en projectleider heeft geopperd dat zij eigenaar van het gebouw zou willen worden. De parochie zou de theater- en buurthuisfunctie voort willen zetten, een gemeenschapsruimte en kantoorruimte toe willen voegen in de woning aan de van Heeckerenstraat 9 en een aantal “diakonessenwoningen” willen realiseren in de tuin achter de Warenar.

De parochie heeft in de tweede bijeenkomst een aantal zaken meegegeven die zij als grondeigenaar van belang vinden. De huidige drie kerken in Voorschoten, Wassenaar en Katwijk worden samengevoegd in Wassenaar. Wassenaar wordt het administratieve centrum voor deze gemeenten en heeft meer kantoorruimte en een grotere gemeenschapsruimte nodig dan momenteel beschikbaar voor de parochie in Wassenaar.

Binnen de hieronder genoemde randvoorwaarden kan de parochie meewerken aan plannen. Voorstellen die afwijken worden niet op voorhand afgewezen, maar moeten wel de goedkeuring krijgen van het bisdom.

- Er is behoefte aan een gemeenschapsruimte en kantoorruimte in de Warenar (100 – 150 m², structureel) en incidenteel huur van een zaal voor grotere groepen.
- Behoud maatschappelijke functie
- Streven naar behoud van de theaterfunctie
- Bestemmingswijziging van sociaal-maatschappelijk naar gemengd of wonen, zal gevolgen hebben voor de hoogte van de erfpacht
- Ontwikkeling binnen huidige footprint van het gebouw
- Circa helft parkeerterrein is eigendom van de kerk
- Geen zicht vanuit het pand over het kerkhof
- Grote eikenboom aan achterzijde moet bewaard worden
- De parochie wil graag dat de stakeholders tevreden zijn met wat er komt.

6. Afwegingcriteria

De participatiegroep heeft in een aantal stappen afwegingscriteria opgesteld waaraan de uiteindelijke varianten getoetst zijn. De criteria zijn onderverdeeld in een aantal categorieën: financieel, functioneel, bouwkundig en leefbaarheid.

Een deel van de criteria heeft het label 'knock out'. Dit zijn criteria die noodzakelijk zijn voor een realistische variant (zoals dat de oplossing financieel rendabel en bouwkundig mogelijk moet zijn) of criteria die door de gemeenteraad zijn opgelegd (geen gemeentelijk geld investeren, behoud theater- en buurthuisfunctie).

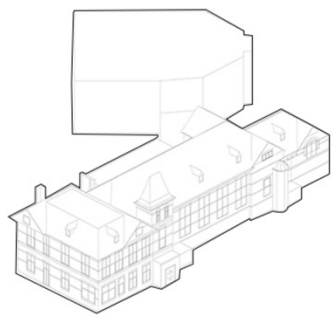
De met lichtrood gemarkeerde criteria zijn niet meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de varianten, omdat er binnen de eerder genoemde beperkingen van de participatiegroep onvoldoende inzicht verkregen kon worden om hier een gefundeerde uitspraak over te doen.

Financieel		
a) Financieel rendabel	De variant kent een positieve businesscase en er is aannemelijke interesse vanuit de markt	Knock out
b) Financiële kaders	De variant voldoet aan de financiële kaders van de raad	Knock out
Functioneel		
a) Behoud theaterfunctie	Het theater blijft functioneren	Knock out
b) Behoud buurthuisfunctie	Er blijft ruimte beschikbaar voor maatschappelijke en culturele instellingen	Knock out
c) Juridisch afdwingbaar en financieel solide	De voortzetting van de theater- en buurthuisfunctie is juridisch afdwingbaar, ook op lange termijn, ondersteund door financieel solide afspraken.	Knock out
d) Exploitatiepauze	De exploitatie van theater en buurthuis wordt zo kort mogelijk onderbroken	
Bouwkundig		
a) Behoud identiteit	Architectonische ingrepen in een stijl die bij de buurt past	
b) Bouwkundig mogelijk	De variant is bouwkundig mogelijk	Knock out
c) Geen grote uitbreidingen	De huidige massa van het gebouw blijft min of meer gelijk. Beperkte aanbouw is mogelijk, geen hoogbouw.	
Leefbaarheid		
a) Parkeren op eigen terrein	Gebruik eigen parkeerplaatsen Warenar	
b) Geen wezenlijke verkeersaantrekkende werking	Geen programma dat grote hoeveelheden automobilisten van buiten naar de locatie trekt.	
c) Behoud bestaande groenstructuur	Met name de monumentale bomen en boomstructuren	
d) Privacy	Behoud privacy omwonenden	
e) Leefbare combinatie van functies	Combinaties van woningen en andere functies bijten elkaar niet	

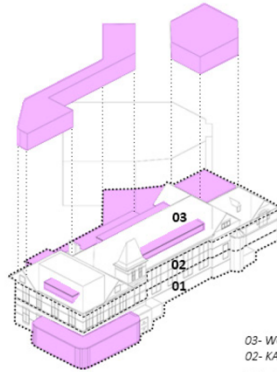
7. Varianten

Uit de puzzelstukken zijn door de projectleiding 5 varianten ontwikkeld die bouwkundig, functioneel en financieel onderzocht en besproken zijn met de participatiegroep. De patronaatsvariant, waarin het eigendom naar de parochie gaat, is onderverdeeld naar drie subvarianten. De variant "Van Heeckerenhuis" is niet uitgewerkt, maar door de participatiegroep wel meegegeven in het advies. In het logboek zijn de uitgewerkte varianten gedetailleerder opgenomen.

- **Nulvariant**
Eigendom van het gebouw wordt overgedragen aan nader te bepalen partij, mogelijk stichting SBW. Het is aan de nieuwe eigenaar hoe om te gaan met investeringen in het gebouw.
- **Optimalisatievariant**
Uitgebreide verbouwing: horeca naar voorzijde, serre toevoegen, gang toevoegen aan buitenzijde, andere indeling zalen, woningen op zolderverdieping met aparte entree
- **Transformatievariant (uitwerking van de 'raadsvariant')**
Voorhuis en theater behouden, tussendeel sloop/nieuwbouw op min of meer huidige footprint. Horeca naar voorzijde, 15 woningen op bovenverdiepingen.
- **Patronaatvariant**
Eigendom naar parochie, beperkte verbouwing begane grond en 1^e verdieping, gemeenschapsruimte kerk en 1 woning in parochiehuis aan de van Heeckerenstraat 9.
 - Subvariant A: kleine woningen op zolderverdieping en 4 kleine woningen in de tuin.
 - Subvariant B: kleine woningen op zolderverdieping, geen woningen in de tuin
 - Subvariant C: kantoren op zolderverdieping
- **Niet uitgewerkt: combinatie met van Heeckerenhuis**
Programmatische herverdeling maken tussen Warenar en van Heeckerenhuis, waardoor wellicht meer mogelijkheden ontstaan om woningen te ontwikkelen en de maatschappelijke functie versterkt kan worden. Omdat deze variant onvoldoende binnen de opdracht van de raad past, is deze optie niet verder onderzocht.

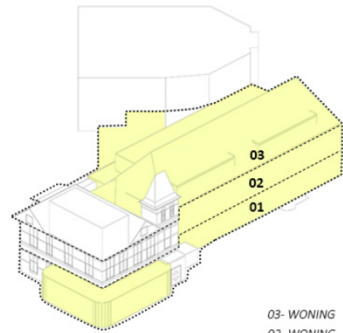


01 'de nul variant'



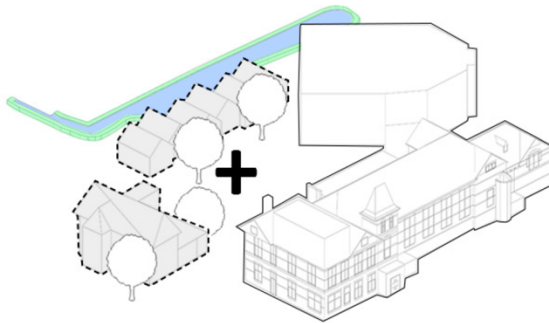
02 'optimalisatie variant'

03- WONING
02- KANTOREN
01 - CULTUREEL

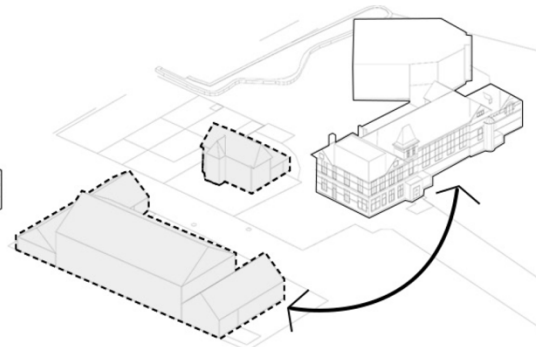


03 'transformatie variant'

03- WONING
02- WONING
01 - CULTUREEL



04 'patronaat variant'



05 'combinatie van Heeckerenhuis'

8. Financiële onderbouwing

De 5 varianten zijn vastgoedtechnisch doorgerekend door de projectleiding en besproken in de participatiegroep. De doorrekeningen zijn gebaseerd op prijsindices en andere parameters. De gebruikte indices en parameters waren voor de participatiegroep onvoldoende navolgbaar om te gebruiken in het advies aan de gemeente. De participatiegroep trekt daarom geen kwantitatieve conclusies over de financiële onderbouwing. Wel lijken enkele algemene, meer kwalitatieve conclusies te trekken op basis van de doorrekeningen die in de participatiegroep zijn besproken.

Kosten en opbrengsten

Er is in de modellen een inschatting gemaakt van de totale kosten aan de ene kant en de totale opbrengsten aan de andere kant.

Aan de kostenzijde is sprake van stichtingskosten, slopen, woonrijp maken, onderhoud erfpacht en plankosten. Aan de opbrengstzijde is er sprake van huurinkomsten.

Deze moeten voor de maatschappelijke functies worden opgebracht vanuit de exploitatie van de SBW. Hierin zitten opbrengsten vanuit ruimteverhuur (incidenteel en structureel) en horeca (omzet). Kosten zijn er in de vorm van huurkosten, energie, personeel, klein onderhoud en inrichting.

De exploitatie van het theater is kostenneutraal gesteld, uitgaande van voortzetting van de gemeentelijke subsidie.

Er is geen financiële informatie over de verbouw van de woning aan de van Heeckerenstraat 9. Dit is buiten de business case gelaten.

Kwalitatieve uitspraken

Op basis van de financiële modellen kan voorzichtig een aantal kwalitatieve uitspraken worden gedaan:

- De business case is mager, ook wanneer een flink aantal woningen wordt gerealiseerd. Daarnaast is het een relatief complex project, met evenredig risicoprofiel. Het is zeer de vraag of dit voor commerciële partijen voldoende interessant zal zijn en of juridisch voldoende garanties kunnen worden verkregen voor het voortzetten van de maatschappelijke functies.
- Grootschalige verbouwing of nieuwbouw ten behoeve van de maatschappelijke functies is niet rendabel te krijgen. Het toevoegen van woningen en of andere commerciële functies lijkt dit verlies niet goed te kunnen maken.
- De financiële meerwaarde van het toevoegen van commercieel aantrekkelijke functies wordt gedeeltelijk weer teniet gedaan door de hogere erfpacht die de parochie hieraan wil koppelen.

9. Beoordeling varianten

De participatiegroep heeft de 5 door de projectleiding opgestelde varianten beoordeeld aan de hand van de afwegingscriteria. In totaal zijn er 6 volledig ingevulde tabellen aangeleverd. Per variant en criterium is gescoord met rood (voldoet niet), oranje (voldoet gedeeltelijk) of groen (voldoet). In sommige gevallen is gescoord met zwart (onvoldoende informatie). De criteria zijn niet onderling gewogen. In de optelling onder de tabel is gewerkt met een vrij simpele formule, waarbij de rode scores van de groene scores zijn afgetrokken. Oranje scores tellen als 0.

Duidelijk wordt dat de nulvariant en de patronaat c-variant het positiefst worden beoordeeld, terwijl de transformatievariant en de patronaat a-variant het negatiefst scoren.

voldoet niet voldoet gedeeltelijk voldoet onvoldoende informatie	0-VARIANT beperkte verbouwing	OPTIMALISATIE uitgebreide verbouwing	TRANSFORMATIE sloop-nieuwbouw	PATRONAAT A 12 woningen	PATRONAAT B 8 woningen	PATRONAAT C kantoren
Financieel						
a) voldoet aan financiële kaders raad	1 1 1 3	1 2 3	1 2 3	3 3	3 3	3 3
a) financieel rendabel	3 3	3 3	3 3	3 3	3 3	3 3
Functioneel						
a) behoud theaterfunctie	6	6	6	6	6	6
b) behoud buurthuisfunctie	6	1 5	1 5	6	6	6
c) juridisch afdwingbaar en financieel	3 3	1 5	1 5	3 3	3 3	3 3
d) exploitatiepauze	1 5	4 2	5 1	2 2 2	1 3 2	1 2 3
Bouwkundig						
a) behoud identiteit gebouw	6	1 5	3 1 2	2 4	1 5	6
b) bouwkundig mogelijk	4 2	2 4	1 1 4	2 4	2 4	2 4
c) geen grote uitbreidingen	6	1 5	4 2	5 1	5	5
Leefbaarheid						
a) parkeren op eigen terrein	1 5	2 4	3 1 2	3 1 2	2 4	1 1 4
b) geen wezenlijke toename verkeer	1 5	2 4	2 4	2 4	1 1 4	1 5
c) behoud bestaande groenstructuren	6	5 1	5 1	2 1 3	1 4	6
d) privacy	1 5	2 3 1	3 2 1	3 2 1	1 3 2	6
e) leefbare combinatie van functies	1 5	2 3 1	4 1 1	3 2 1	2 3 1	1 5
TOTALEN	1 6 66 11	17 10 41 16	28 8 32 16	22 8 41 13	7 12 50 13	2 5 63 13
EXCLUSIEF GRIJZE BALKEN	0 5 55 0	13 10 36 1	24 7 28 1	22 8 30 0	7 12 39 0	2 5 52 0
TOTAAL GENERAAL (rood -1, geel 0, groen +1)	55	23	4	8	32	50
(vrijwel) eensgezind positief (vrijwel) eensgezind negatief te weinig informatie om oordeel te vormen criterium wordt niet meegewogen wegens onvoldoende informatie hoogste scores laagste scores						

Toelichting scores financieel

De financiële criteria, die beide 'knock out criteria' zijn, worden niet meegenomen in de score, omdat de plangroep onvoldoende inzicht heeft in de financiële haalbaarheid van de varianten. Wel is aannemelijk gemaakt dat de patronaatsvarianten voldoen aan de financiële kaders van de raad, maar dat hangt nog af van de afspraken die worden gemaakt met de parochie.

De participatiegroep ziet het risico dat in de optimalisatie- en transformatievariant de buurthuisfunctie onder druk komt te staan, omdat de verwachting is dat de huren omhoog zullen moeten om de investeringen terug te verdienen. Daarom scoren deze varianten slechter op dat punt.

Toelichting scores functioneel

In de participatiegroep is gesproken over de lastige combinatie van commerciële en niet-commerciële functies onder één eigenaar. Dit kan leiden tot druk op de niet-commerciële buurthuisfunctie in een poging om de krappe exploitatie te optimaliseren. Er is twijfel bij de juridische afdwingbaarheid van het handhaven van een maatschappelijk programma als het pand in commerciële handen is.

Een vraag die de participatiegroep zichzelf ook heeft gesteld was wat de gevolgen zouden zijn van een lange verbouwing voor de exploitatie van de gebruikers. Complete sloop-nieuwbouw leidt tot een hele lange onderbreking. Ook zullen bestaande huurders andere locaties gaan zoeken. Bij de o-variant en patronaatsvariant is wellicht verbouwing mogelijk 'terwijl de winkel openblijft'.

In de patronaatsvarianten wordt de gemeenschapsruimte voor de parochie voorzien in het pand aan de van Heeckerenstraat 9. Dit is wellicht ook mogelijk bij de o-variant.

Toelichting scores bouwkundig

Er wordt binnen de participatiegroep verschillend gedacht over de vraag of de transformatievariant een aantasting is van de identiteit van het monumentale gebouw. Als de voorzijde gehandhaafd blijft en de nieuwbouw in dezelfde stijl is kan de impact op de identiteit van gebouw en buurt beperkt blijven. Welke variant uiteindelijk ook gekozen wordt, het pand zal baat hebben bij een paar kleine cosmetische ingrepen, bijvoorbeeld het verwijderen van de later aangebrachte pergola en schuine beplating.

Het is op basis van de beschikbare informatie niet goed te zeggen of het gebouw bouwkundig gezien de genoemde varianten kan herbergen. Er mag echter vanuit worden gegaan dat de o-variant en patronaatsvariant bouwkundig oplosbaar zijn.

De slechte score van de patronaat A-variant is het gevolg van de losse woningen in de tuin. Deze leveren stedenbouwkundig een onbegrijpelijk beeld op en gaan ten koste van groen en uitzicht en van de mogelijkheden om te laden en lossen voor het theater.

Toelichting scores leefbaarheid

Dit onderdeel laat grote verschillen zien tussen de varianten. Er zijn duidelijk twijfels bij het parkeren indien er functies worden toegevoegd. Zeker nu verwacht wordt dat op de zondagen de parkeerdruk sowieso al zal toenemen nu de Willibrorduskerk de functie van 2 andere kerkgebouwen gaat overnemen.

Toevoegen van functies met andere maatgevende momenten dan de huidige is dan een mogelijke oplossing. Uiteindelijk zal een o-meting en berekening dit uit moeten wijzen.

Woningen op de kapverdieping zijn vanuit privacy-oogpunt niet gewenst, omdat er inkijk en mogelijk ook geluidsoverlast ontstaat richting de achterburen. Deze leveren ook een probleem op aan de andere zijde: de parochie wil dat er geen uitzicht is vanuit het gebouw naar de begraafplaats.

Er is grote twijfel binnen de participatiegroep of het combineren van theater- en buurthuisfunctie, kantoren en wonen in een gebouw mogelijk is. Dit hangt samen met een het verschil aan piek- en rustmomenten van deze verschillende gebruikers verdeeld over de dag en de daarmee samenhangende uitdagingen voor looproutes (inclusief vluchtroutes) en beperking van geluidsoverlast.

10. Advies

De participatiegroep adviseert de raad om in te zetten op één van de twee volgende varianten:

- **de nulvariant**, waarin het eigendom van de Warenar wordt overgedragen aan een partij als de SBW, die verantwoordelijk wordt voor de noodzakelijke investeringen en de exploitatie van de buurthuisfunctie en theaterfunctie; of
- **de patronaatsvariant C**, waarin het eigendom van de Warenar wordt overgedragen aan de parochie, die verantwoordelijk wordt voor de noodzakelijke investeringen en de exploitatie van de buurthuisfunctie en theaterfunctie. Op de zolderverdieping zouden dan indien nodig werkplekken/kantoren gerealiseerd kunnen worden.

De participatiegroep adviseert negatief over de varianten waarin woningen worden toegevoegd om de exploitatie sluitend te krijgen.

Argumenten

De Warenar functioneert in de huidige situatie behoorlijk goed, maar er is zeker ruimte voor optimalisatie en daarmee gecreëerde extra inkomsten. Het pand is onder andere door achterstallig onderhoud op een aantal punten aan vernieuwing toe (met name dak, installaties, verduurzaming), maar is qua indeling nog goed op zijn taak toegerust.

Uiteraard is het verleidelijk om te dromen over grootschalige verbouwing van het pand, met een grootsere entree, efficiëntere indeling van de zalen en upgrade van de horeca, maar daarvoor ontbreekt op dit moment de echte urgentie. Dit soort verbouwingen vragen om grootschalige investeringen die in een gebouw met een overwegend maatschappelijke functie zelden zonder overheidsgeld rendabel te krijgen zijn. Het toevoegen van woningen in het bestaande gebouw trekt een zware wissel op de functionaliteit en leefbaarheid en is daarmee een bedreiging voor het voortbestaan van de maatschappelijke functies. Ook is het voor de continuïteit en voor de bestaande gebruikers een onaangenaam vooruitzicht dat het pand langdurig buiten gebruik zal zijn.

De voorkeur van de participatiegroep gaat dan ook uit naar een variant die voortborduurde op de bestaande situatie, maar met een andere eigenaar dan de gemeente. Vooral nog zijn daarvoor twee partijen in beeld: de SBW zelf, of de parochie. In het geval van de SBW als eigenaar is de maatschappelijke functie goed verankerd in de doelstellingen van de stichting, maar zal goed gekeken moeten worden naar de financiële draagkracht. De parochie is een maatschappelijk georiënteerde organisatie, waarmee naar verwachting goede afspraken te maken zijn en die uitgesproken heeft de maatschappelijke functie te willen handhaven. Voor de uitvoering van de exploitatie kan dan een samenwerking worden aangegaan met de SBW.

Aandachtspunten

Het advies van de participatiegroep gaat uit van behoud van de theater- en buurthuisfunctie. De theaterfunctie is geheel gebonden aan deze locatie. De participatiegroep verwacht echter dat indien nodig voor de buurthuisfunctie ook mogelijkheden elders in Wassenaar te vinden zijn. Een specifieke locatie die genoemd is, is het Van Heeckerenhuis. Het profiel van de Warenar zou dan sterker gericht kunnen worden op cultuur en er ontstaat ruimte in het gebouw voor andere functies. De participatiegroep adviseert dan ook om deze optie te onderzoeken.

In het ontwerpend onderzoek is in de optimalisatie- en transformatievariant geopperd om de horeca naar de voorzijde te verplaatsen. Dit onderdeel van de plannen leek zeer aantrekkelijk. Het is dan ook de moeite waard om deze optie boven tafel te houden, ook binnen de o-variant en patronaatsvariant.

Ook met een partner als de SBW of de parochie moeten duurzame en juridisch houdbare afspraken worden gemaakt over behoud van de theater- en buurthuisfunctie. Dat betekent dat er een goed beeld moet zijn bij beide partijen wat die functies behelzen en welk commitment nodig is om de functies

overeind te houden. De participatiegroep gaat er ten aanzien van het theater vanuit dat de gemeentelijke subsidie wordt voortgezet: cultuur kost nu eenmaal gemeenschapsgeld.

Indien toevoegen van functies nodig is voor de exploitatie, geeft de participatiegroep heel bewust de voorkeur aan een invulling met kantoren en niet met woningen op de kapverdieping. Dat is met name omdat er zorgen zijn dat woningen op de kapverdieping leidt tot een te hoge parkeerdruk, inkijk in de achtertuinen en (geluids)overlast tussen de verschillende bewoners en gebruikers van de Warenar. Mocht een toekomstige eigenaar van het pand in de verdere uitwerking toch willen kiezen voor woningen, dan kan dat alleen als deze punten worden opgelost.

11. Tot slot

Dit participatieproces heeft geleid tot een onderbouwde voorkeur voor één van twee varianten. De participatiegroep is zich er echter van bewust dat in de verdere uitwerking varianten kunnen ontstaan die nu nog niet in beeld zijn. Het belangrijkste onderdeel van dit advies is dan ook de set aan afwegingscriteria. Deze geven aan binnen welke oplossingsruimte de ontwikkeling van de Warenar recht doet aan de belangen van de belanghebbenden. De participatiegroep spreekt dan ook de verwachting uit dat gemeente, parochie en SBW de afwegingscriteria van de participatiegroep als onderdeel zullen zien van de verdere planvorming.

