

## Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z - 5202  
Documentnummer: 202564  
Datum: dinsdag 25 augustus 2020/verzonden 27 augustus 2020  
Onderwerp: Voortgang herontwikkeling Warenar  
Bijlage(n): -

Geachte Raad,

In de informatiebrief van 28 april hebben we u medegedeeld dat de voorbereidende werkzaamheden opgestart zijn. Het team werkt een variant uit die voldoet aan de door u geformuleerde kaders van het raadsbesluit van 28 januari jl. Hierbij wordt ook rekening gehouden met een zo groot mogelijk draagvlak bij de belanghebbenden. De eerste resultaten hiervan zijn opgenomen in de presentatie die u op 9 juni jl. heeft gezien. In voorliggende brief praten we u bij over de participatie en de planning.

### **Kaders raadsbesluit**

Op 28 januari jl. heeft u besloten de herontwikkelingsvariant uit te werken. Hiermee is het projectteam aan de slag gegaan om u één of meerdere varianten voor te leggen, waarop u al dan niet kunt besluiten het uit te gaan voeren.

De kaders die u heeft vastgesteld:

- Behoud en duurzame exploitatie van de huidige theaterfunctie.
- Behoud en voldoende ruimte om de huidige maatschappelijke (dorpshuis)functie te waarborgen inclusief kantoorruimte voor de parochie.
- Het tenminste kostenneutraal afstoten van het gebouw Warenar en theater. Het toevoegen van woningen is hierbij een logisch middel om de locatie aantrekkelijk te maken voor marktpartijen.

### **Participatieproces**

In het project hebben we om drie redenen vroeg ingezet op participatie. Ten eerste is participatie een onderwerp waarmee dit college aan de slag is, zoals ook te lezen in het coalitieakkoord. Ten tweede omdat participatie zorgt voor draagvlak. Dat is bij dit project extra belangrijk omdat het gebruik van de Warenar zorgt voor een intensieve relatie tussen de grondeigenaar, de gemeente, de exploitant, de gebruikers van de gebouwen, omwonenden en bezoekers. Bovendien heeft de voorgestelde variant gevolgen voor bijvoorbeeld de parkeerdruk en de woonbeleving van omwonenden. Het is dus belangrijk dat er zo veel mogelijk draagvlak voor de uiteindelijke

beslissing is. Daar komt ten derde bij, dat zonder draagvlak het totale proces langer gaat duren. Als in de voorbereiding de belangen van de belanghebbenden onvoldoende worden meegenomen, loopt de gemeente de kans dat de belangen in het formele planologisch-juridische proces kenbaar worden gemaakt. De haalbaarheid van het project komt hiermee onder druk te staan, ook vanwege verminderde marktinteresse en hogere proceskosten. Bovendien blijft de gemeente in dat geval langer verantwoordelijk voor de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw.

Om tot draagvlak te komen, hebben we het volgende participatieproces ontwikkeld.

1. Kaders aangeven (participatieniveau informeren)  
We brengen belanghebbenden op de hoogte van de kaders van het project, van de randvoorwaarden en harde uitgangspunten van de herontwikkeling vanuit de gemeente.
2. Wensen ophalen (participatieniveau raadplegen)  
Inventarisatie van wensen bij de verschillende doelgroepen en omwonenden.
3. Puzzel leggen (participatieniveau adviseren)  
Samen met belanghebbenden leggen we de puzzel om te komen tot een variant die voldoet aan de kaders en aan zoveel mogelijk wensen van de belanghebbenden.
4. Terugkoppelen (participatieniveau informeren)  
Terugkoppelen van het resultaat naar alle belanghebbenden.

#### *Stap 1 en 2: kaders aangeven en wensen ophalen*

Op 20 mei jl. hebben we brieven verstuurd aan omwonenden en gebruikers van De Warenar. Hierin stonden de belangrijkste kaders voor de ontwikkeling en een uitnodiging voor een drietal bijeenkomsten. De eerste bijeenkomst was een fysieke, op 10 juni, op 11 juni vond een digitale bijeenkomst plaats. Op deze avonden hebben deelnemers een presentatie gekregen over het project en het proces, konden ze vragen stellen en hun wensen meegeven. Bij de fysieke bijeenkomst waren dertig mensen aanwezig, bij de digitale zeven.

Mensen die behoefte hadden aan meer verdieping of specifieke vragen hadden, konden terecht op de 20-minuten gesprekken. Deze hebben we op 7 juli gehouden in De Warenar, met maximaal drie inwoners per gesprek. Op die avond hebben we gesprekken gevoerd met het Cuypersgenootschap en drie gesprekken met omwonenden (fysiek en telefonisch).

Naast dit contact met omwonenden, zijn we in gesprek met een aantal specifieke groepen. We hebben individueel contact met de gebruikers van De Warenar. Uiteraard hebben we naast de gebruikers en omwonenden regelmatig contact met de grondeigenaar, de exploitant, buurtvereniging De Burgwey en de ontwikkelaar van naastgelegen zorgcomplex. Deze gesprekken zijn constructief en gericht op een voor iedereen duurzaam plan.

De resultaten van deze eerste twee stappen van het participatieproces leveren een consistent beeld op. Ten eerste maken mensen zich zorgen of de theaterfunctie wel behouden kan blijven en over het beschermen van het monumentale pand. Ten tweede zijn er veel zorgen geuit over het geheel aan projecten in de wijk, zoals de appartementen bij de Poortlaan en de toekomstige ontwikkelingen rondom het Van Heckerenhuis. Mensen maken zich zorgen over toenemende verkeersintensiteit, parkeren en behoud van de identiteit van de buurt. Ten derde zijn de belanghebbenden kritisch over de gemeente, het proces en de mogelijke oplossing die hieruit voortvloeit.

Door deze zorgen serieus te nemen en als aandachtspunten vast te houden in het verdere traject, werken wij naar een gedragen besluit.

#### *Stap 3: puzzel leggen*

In september, iets later dan gepland, starten we met de volgende stap: het 'leggen van de puzzel'. We ontwikkelen één of meerdere varianten die passen binnen de gemeentelijke kaders en die draagvlak heeft bij de belanghebbenden. Dit doen wij samen met een afvaardiging van deze stakeholders. Hiervoor is een participatiegroep opgezet. In de participatiegroep zitten -naast de stedenbouwkundige en projectleider van de gemeente- voornamelijk omwonenden en de gebruikers van De Warenar. Om de overleggen effectief te laten zijn is er in de participatiegroep plaats voor maximaal tien personen waaronder drie omwonenden. De oproep om je hiervoor aan te melden is zo breed mogelijk verspreid in de wijk, onder andere samen met buurtvereniging De Burgwey en in de bewonersbrief van augustus. Geïnteresseerden kunnen zich bij de buurtvereniging melden, maar hoeven geen lid te zijn om in de participatiegroep te komen. De participatiegroep heeft een adviserende rol richting college en raad. Ze komen tot december vier

keer bijeen om mogelijke varianten binnen de kaders die uw raad heeft gesteld, op haalbaarheid te inventariseren en te selecteren. De participatiegroep wordt begeleid door een onafhankelijk begeleider.

Deze varianten worden door de gemeente op bestuurlijke, economische, planologisch- ruimtelijke en financiële haalbaarheid onderzocht. Door middel van marktconsultatie worden de varianten getoetst op marktinteresse.

Naast de participatiegroep spreken wij intensief met de parochie, de exploitant van de Warenar en het bestuur van De Burgwey. Wij vragen hen mee te kijken met het participatieproces en desgewenst advies te geven over de varianten die worden onderzocht.

#### *Stap 5: terugkoppelen*

Het doel is om medio november met de participatiegroep één of meerdere uitgewerkte varianten op haalbaarheid te hebben getoetst. Dit resultaat wordt teruggekoppeld naar alle deelnemers, geïnteresseerden, omwonenden en naar het hele dorp. De belanghebbenden kunnen hier feedback op geven. Deze feedback -die passen binnen uw kaders- nemen wij mee in het raadsvoorstel. Zo kunnen we in december aan uw raad een integraal voorstel met één of meerdere varianten voorleggen.

#### **Haalbaarheidstoets**

Het participatietraject is gericht om vanuit een breed draagvlak haalbare varianten te inventariseren die voldoen aan de kaders van de Raad. Dit leidt tot een één of meerdere varianten die door de gemeente op concrete haalbaarheid worden getoetst. Er wordt concreet gekeken in hoeverre de varianten passen binnen de relevante beleidskaders en met name moet worden omgegaan met:

- Monumentenale status;
- Bestemming en bestemmingsplan;
- Parkeren;
- Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit;
- Woonbeleid.

Ook spiegelt de gemeente met externe deskundigen en marktpartijen onder meer de:

- Financiële haalbaarheid;
- Exploitatiemogelijkheden;
- Marktinteresse.

#### **Communicatie**

Gedurende het gehele traject worden alle stakeholders en betrokkenen uitgebreid geïnformeerd. Actuele informatie zoals verslagen en presentaties worden gepubliceerd op de projectpagina [www.wassenaar.nl](http://www.wassenaar.nl) (actuele projecten). Omwonenden ontvangen een bewonersbrief wanneer het specifieke informatie betreft voor bewoners. Ook de Wassenaarse media zetten we in voor communicatie.

#### **Vooruitkijken**

Op 7 juli 2020 heeft u tijdens de behandeling van de kadernota 2021-2024 benadrukt dat u het belangrijk vindt om meegenomen te worden in het proces en op tijd te weten of de inspanningen leiden tot een haalbaar resultaat dat voldoet aan uw kaders. Er wordt met de participatiegroep hard gewerkt om één of meerdere haalbare varianten aan u voor te kunnen leggen. Het blijft een precair proces, maar de gesprekken zijn goed en opbouwend en behoeften van de betrokkenen worden steeds helderder. Daarom hebben we nu het vertrouwen dat er genoeg ingrediënten liggen om te komen tot een zorgvuldige afweging van varianten binnen de door uw gestelde kaders.

#### **Planning**

- Begin september: start leggen van de puzzel, de participatiegroep ontwikkelt een variant;
- Medio oktober: uw raad informeren over de voortgang en richting van de participatiegroep;
- Eind november 2020: afronding participatietraject en de resultaten hiervan verwerken in een raadsvoorstel;
- Medio december 2020 het resultaat van de uitwerking in bestuurlijke besluitvorming brengen.

#### **Na raadsbesluit**

Op basis van het voorstel over de uitwerking van de herontwikkelingsvariant wordt u gevraagd om een besluit te nemen over de uitvoering van het project. In dit voorstel geven wij u meteen ook een concrete doorkijk welke stappen genomen moeten worden voor de realisatie en wat dit betekent voor de doorlooptijd van het project. Afhankelijk van de uitwerking van de variant is denkbaar dat na uw besluit ondermeer de navolgende stappen worden genomen:

- Bestemming wijzigen;
- De voorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling met betrekking tot stedenbouw, kwaliteit, exploitatie en verkoop verder uit werken en vaststellen;
- Het verkoopproces van het gebouw starten.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,  
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,  
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.