

## Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/17/5202  
Documentnummer: 4939  
Datum: Dinsdag 3 november/verzonden 6 november 2020  
Onderwerp: Voortgang herontwikkeling Warenar  
Bijlage(n): -

Geachte Raad,

Bij uw besluit van 28 januari jl. hebben wij u toegezegd u op de hoogte te houden over de ontwikkeling met betrekking tot de uitwerking van de herontwikkelingsvariant voor de Warenar. Met de informatiebrief (nr. Z - 5202) d.d. 25 augustus 2020 hebben wij u geïnformeerd over onder meer de aanpak en keuze voor werken met een participatiegroep. In deze brief informeren wij u over de eerste resultaten van de eerste participatiebijeenkomst van 12 oktober jl.

### **Aanleiding**

U heeft opdracht gegeven om met betrekking tot de toekomst van de Warenar de herontwikkelingsvariant verder op haalbaarheid uit te werken. De kaders die u heeft vastgesteld zijn als volgt:

1. De theaterfunctie van de Warenar moet duurzaam behouden blijven;
2. De dorpshuisfunctie moet duurzaam behouden blijven;
3. 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.

### **Participatie**

De herontwikkeling leeft in Wassenaar, in de directe omgeving van de Warenar in het bijzonder. De gemeente heeft een participatiegroep samengesteld waarin een afvaardiging van gemeente, bewoners en gebruikers van de Warenar deelnemen. De participatiegroep stelt in drie bijeenkomsten de afwegingscriteria en randvoorwaarden op voor levensvatbare varianten die binnen de kaders van de Raad vallen. De herontwikkelingsvariant of de verschillende alternatieven daarvan worden ook getoetst aan de randvoorwaarden van de Parochie en SBW.

## Doel

Het doel is om in de raadsvergadering van januari 2021 aan de Raad één of meerdere uitgewerkte haalbare herontwikkelingsvarianten voor te leggen met randvoorwaarden die de kostenneutraliteit en behoud van de dorpshuisfunctie en theater waarborgen. Verder dienen de varianten breed gedragen te worden onder de stakeholders.

## Afwegingscriteria

In de eerste participatiebijeenkomst is als groep gezocht naar de afwegingscriteria en de oplossingsruimte. Er zijn verschillende principes en uitgangspunten besproken. Dit heeft geleid tot onder andere de navolgende afwegingscriteria op basis waarvan het plan moet worden afgewogen:

- Behoud van theater en buurthuisfunctie, juridisch afdwingbaar op lange termijn;
- Behoud van leefbaarheid (met name verkeer en parkeren);
- Behoud van bestaande groenstructuur;
- Behoud van identiteit van de buurt;
- Geen massale woningbouw.

Opvallend is dat in de participatiegroep minder belang wordt gehecht aan de monumentale status van het gebouw, anders dan vanuit argumenten van identiteit van de wijk.

## Puzzelstukken

De participatiegroep heeft gesproken over de puzzelstukken waaruit een oplossing zou kunnen ontstaan. In verschillende combinaties kunnen deze leiden tot alternatieve oplossingen binnen de kaders die u heeft meegegeven:

- Optimalisering van de exploitatie van het bestaande gebouw;
- Commerciële functies toevoegen;
- Woningen toevoegen in bestaande gebouw;
- Forse verbouwing van het gebouw, inclusief kleine uitbreidingen;
- Transformatie Van Heeckerenhuis meenemen in de oplossingsruimte;
- Sloop/nieuwbouw;
- Slimme financiële constructies voor achterstallig onderhoud, eigendom en exploitatie;
- Deelfuncties op andere locaties in Wassenaar;
- Parkeeroplossing voor hele buurt. Het parkeeronderzoek wordt breder opgezet in de directe omgeving, inclusief het Van Heeckerenhuis en de zorgcomplexen.

## Varianten

Na afloop van de bijeenkomst zijn de puzzelstukken gecombineerd tot de volgende uit te zoeken varianten:

- ⇒ Sloop/nieuwbouw Warenar (behoud van theater) met behoud van theater en dorpshuisfunctie en toevoeging van minimaal 15 woningen;
- ⇒ Sloop/nieuwbouw Warenar (behoud van theater) met optimale programmering en eventuele beperkte toevoeging woningen;
- ⇒ Uitbreiden van bestaande bebouwing met optimale programmering en eventuele toevoeging van woningen;
- ⇒ Optimale programmering van huidige dorpshuisfunctie en theater met toevoeging van woningen binnen bestaande bebouwing;
- ⇒ Optimale programmering van huidige dorpshuisfunctie en theater binnen bestaande bebouwing;

Ingrijpende herontwikkeling



Minder ingrijpende  
oplossingsvariant

In de participatiebijeenkomst is door de participatiegroep ook onderstaande mogelijkheid voor de herontwikkeling genoemd.

- ⇒ Woningbouw in het Van Heeckerenhuis en alle maatschappelijke functies in de Warenar: hierop een visie ontwikkelen en financieel een koppeling maken tussen de projecten.

Deze variant valt in verband met de betrokkenheid van het Van Heeckerenhuis niet direct binnen de kaders van de Raad. Wel is deze oplossingsrichting creatief en toont de betrokkenheid van de groep in dit proces.

### **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.

Om de inwoners van Wassenaar te informeren, zal worden gestart met een reeks van interviews die de verschillende kanten van de Warenar belichten. Deze interviews worden in de Wassenaarse media gepubliceerd.

### **Vooruitkijken**

De puzzelstukken worden verder uitgewerkt en binnen de gemeente getoetst aan de beleidskaders. De SBW denkt mee over de mogelijkheden om de exploitatie efficiënter en financieel gunstiger in te richten. Met de Parochie wordt verder gesproken over de grondpositie en de erfpachtverhouding.

Op basis van deze uitkomsten wordt in de tweede bijeenkomst van de participatiegroep (5 november) onderzocht of de varianten levensvatbaar kunnen worden. Vertegenwoordigers van de Parochie zijn uitgenodigd om hun standpunten tijdens deze bijeenkomst te delen. Deze varianten worden doorgerekend en met de markt op haalbaarheid getoetst.

In de derde bijeenkomst met de participatiegroep wordt een keuze gemaakt uit de varianten die levensvatbaar lijken te zijn en voldoen aan de kaders van de Raad. Deze keuze wordt geadviseerd aan de gemeente. Het advies van de participatiegroep wordt meegenomen in de bestuurlijke besluitvorming.

### **Planning**

- 5 november 2020: tweede bijeenkomst van de participatiegroep;
- Eind november 2020: raad informeren over de resultaten van de tweede participatiebijeenkomst;
- Medio december 2020: afronding participatietraject en het resultaat van de uitwerking in bestuurlijke besluitvorming brengen;
- 26 januari 2021: behandeling resultaten van de uitwerking herontwikkelingsvariant in de Raad.

### **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 onder meer 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.