

Startnotitie: Herontwikkeling Warenar-locatie	Zaaknummer Join:
	nummer
Initiatiefnemer: Gemeente Wassenaar	Doestelling project: Uitwerking van de herontwikkelingsvariant Warenar met het oog op het behoud van een exploitabel dorps-en theaterfunctie.
Projectleider Initiatiefnemer: Maarten van der Terp – projectleider	Projectleider WODV Maarten van der Terp

Aanleiding

Met de dorpshuisactiviteiten en het theater met 210 zitplaatsen vervult de Warenar een belangrijke maatschappelijke functie in Wassenaar. Het duurzame behoud van deze dorpshuis- en theaterfunctie is dan ook eminent. De achterblijvende onderhoudstoestand van het gebouw heeft bijgedragen dat de gemeente in samenspraak met de grondeigenaar en exploitant vanuit een breed kader heeft gekeken op welke wijze het behoud van deze functies gewaarborgd kunnen worden.

De gemeenteraad heeft op 28 januari jl. een besluit genomen dat het beheer en exploitatie van de dorpshuisfunctie en het theater duurzaam kan worden behouden door de herontwikkeling van de locatie Warenar. De toevoeging van een woningbouwprogramma (minimaal 15 woningen) vormt een belangrijke kostendrager en geldstroom om het theatergebouw op te knappen en de exploitatie van de culturele theaterprogrammering kostendekkend te exploiteren. Indien een jaarlijkse subsidie nodig blijft, dient deze in beginsel te worden gevonden in een alternatieve derde geldstroom. De herontwikkelingsvariant dient dan ook verder te worden uitgewerkt.

Het gebied

Het zoekgebied voor de herontwikkeling omvat het huidige gebouw Warenar, het theatergebouw en het gebied rondom de gebouwen. Het zoekgebied bestaat uit al dan niet het gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Wassenaar sectie F nummers 11252, 11251 en 7296 met een maximale grootte van 5.266 m². Het huidige gebruik van het zoekgebied is parkeerterrein en het maatschappelijk gebruik van Warenar als Dorpshuis en Theater.

Het gebied wordt omsloten door de katholieke kerk en begraafplaats aan de Kerkstraat en de woonhuizen aan de Van Heeckerenstraat en Poortlaan. Aan de zijde van de Ridderlaan zal de WBS nieuwe woningen bouwen.

Het (oude) gebouw Warenaar is een gemeentelijk monument. Indien wordt gekozen voor sloop/nieuwbouw zal hiermee rekening gehouden moeten worden. Het theatergebouw is van een recentere datum. Sloop is niet noodzakelijk, maar in de nadere uitwerking ook niet uitgesloten. In het zoekgebied staat ook nog een garagebox. Deze garagebox wordt verhuurd aan een derde. Indien dit perceel wordt betrokken bij de herontwikkeling zal met het belang van de huurder rekening moeten worden gehouden.

Het zoekgebied grenst aan de katholieke kerk en de begraafplaats. Met de Parochie als grondeigenaar en stakeholder is gesproken over dit spanningsveld. De Parochie heeft aangegeven dat de herontwikkeling van de locatie en toevoeging van de woningen een kans oplevert om de maatschappelijke en culturele functies voor de buurt en Wassenaar te behouden. In een voorwaardendocument stelt de Parochie wel randvoorwaarden aan de herontwikkeling, waaronder:

- De bebouwing blijft binnen de bestaande contourlijnen zoals deze is aangegeven in het bestaande bestemmingsplan
- Er geldt een beperking van zicht op de begraafplaats;
- de waarborging van maatschappelijk culturele voorzieningen in het nieuwe gebouw;
- het behoud van bestaande bomen in het gebied.

De Parochie is een belangrijke partner in het vervolgproces. In de stedenbouwkundige uitwerking zal rekening worden gehouden met deze randvoorwaarden en nader worden gepreciseerd. Verder is het belangrijk dat in de stedenbouwkundige uitwerking met de bestaande bebouwing aan de Van Heeckerenstraat en Poortlaan rekening wordt gehouden.



Programma

Een nader in een stedenbouwkundige programma van eisen uit te werken ontwikkelplan dat ten minste omvat:

- De huidige omvang en capaciteit van de theaterfunctie;
- Voldoende ruimte om de huidige maatschappelijke (dorpshuis)functies te waarborgen;
- Kantoorruimte voor de parochie van ten minste 150 m²;
- Woningprogramma van ten minste 15 woningen.

Dit programma wordt vastgesteld in een tenderdocument die de gemeente (al dan niet samen met de Parochie) opstelt.

Bestemmingsplan

Het nieuwe programma past niet in het vigerende bestemmingsplan "Prinsenwijk" uit 2007. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het zoekgebied de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Deze bestemming laat de geambieerde woningbouw naast het behoud van de maatschappelijke functies niet toe.

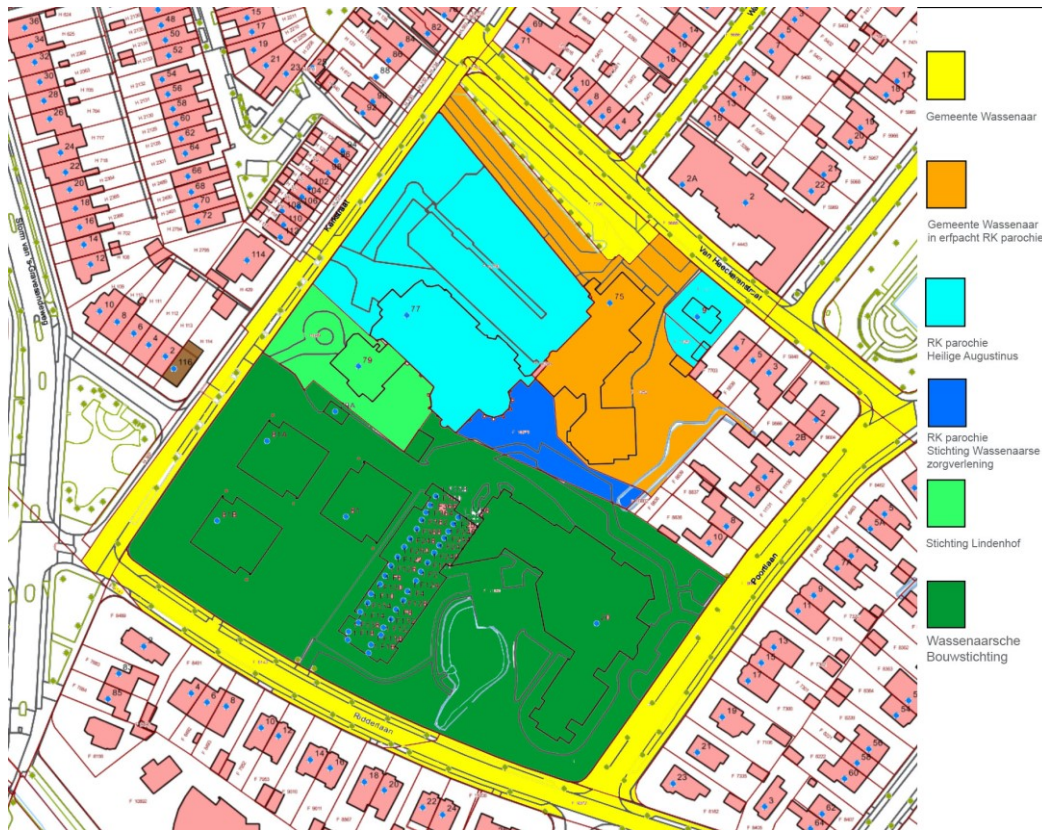


Eigendomssituatie

Het zoekgebied omvat drie kadastrale percelen:

1. Kadastraal perceel Wassenaar, F 11252 groot 4.010 m². Het perceel is in erfpacht uitgegeven aan de gemeente Wassenaar tot 2033. De blooteigendom rust bij de Rooms Katholieke Parochie Heilige Augustinus. Op dit perceel staat het gebouw Warenar met het theater. Beide gebouwen zijn eigendom van de gemeente Wassenaar door middel van een afhankelijk recht van opstal.

2. Kadastraal perceel Wassenaar, F 11251 groot 120 m2. Het perceel is volle eigendom van de Rooms Katholieke Parochie Heilige Augustinus. Op dit perceel staat vermoedelijk de aan een derde verhuurde garagebox.
3. Kadastraal perceel Wassenaar, F 7296, groot 1.136 m2 Het perceel is volle eigendom van de gemeente Wassenaar en wordt gebruikt als parkeerterrein.



De Parochie heeft aangegeven regie te willen behouden op de gronden en daarom het nieuwe programma dat voortvloeit uit de herontwikkeling wederom in erfpacht uit te geven. De gemeente is eigenaar van het (oude) Warenargebouw en het theater. De gemeente heeft niet de intentie om eigenaar van de gebouwen te blijven in de nieuwe situatie of hierin risicodragend te participeren. Dit betekent dat zij het recht van erfpacht en opstal in het project zal inbrengen. Met de Parochie als grondeigenaar zal de gemeente onderzoeken op welke wijze het ontwikkelrecht voor het programma (cultuur-maatschappelijke functies en woningbouw) vorm gegeven kan worden.

Projectmatige doelstellingen

- De gemeente brengt het gebouw Warenar en het theater in het project tegen een nader te bepalen waarde;
- Om de maatschappelijke en culturele functies van de Warenar kostendekkend te kunnen behouden, kan de gemeente bij onrendabel project besluiten om binnen wet- en regelgeving een macro-aftopping toepassen ten aanzien van de inbreng van het gebouw Warenar;
- Het toevoegen van een woningbouwprogramma in het zoekgebied om zorg te dragen voor een derde geldstroom ter waarborging van een duurzaam behoud van de maatschappelijke en culturele functies;

- In de stedenbouwkundige verkenning en de hieruit voortvloeiende SPvE wel zoveel mogelijk rekening te houden met behoud van karakteristieke elementen, maar echter niet laten belemmeren door de monumentale status van het gebouw De Warenar en hiermee het behoud van de (oude) gebouw Warenar vanuit de gemeente niet als absolute randvoorwaarden te stellen.
- Samen met de Parochie als grondeigenaar zorgen voor aantrekkelijke SPvE en op basis van deze uitgangspunten een marktconforme tender van de grond.
- Implementeren van go – no go momenten waarbij het bestuur wordt geïnformeerd over de voortgang en gevraagd wordt om een besluit te nemen over de haalbaarheid van het plan, stedenbouwkundige randvoorwaarden, het bestemmingsplan en de te sluiten ontwikkel- en koopovereenkomst.
- Door middel van een tender een marktpartij vinden die een duurzame relatie met het gebouw en de culturele maatschappelijke functie wil aangaan.
- Interactief proces met de stakeholders (Parochie, SBW, omwonenden en gebruikers Warenar) voor input ten behoeve van de randvoorwaarden voor de tender.
- De gemeente is bereid om voor het nieuwe plan cq zoekgebied een nieuw bestemmingsplan te maken dan wel juridisch planologisch kader te wijzigen om woningbouw en aan de cultuurmaatschappelijke functie gerelateerde horeca op de locatie Warenar mogelijk te maken ter dekking van de exploitatie van deze cultuur-maatschappelijke functie.
- Bijzondere aandacht voor beperking van risico's.

Participatie

De Warenar leeft bij de inwoners van Wassenaar. Het gebruik van de Warenar zorgt voor een intensieve relatie tussen de grondeigenaar, de gemeente, de exploitant en de gebruikers van de gebouwen. Het participatie-proces maakt daarom een belangrijk deel uit van het project.

De participatie geschiedt op verschillende niveaus en heeft tot doel om de stakeholders, buurtbewoners en inwoners te informeren over de voortgang en om de wensen en bedenkingen van deze partijen op te halen. De kern van het participatie-proces is om te ontdekken wat belangrijk is voor de verschillende doelgroepen van de Warenar. Hierbij zijn de centrale vragen belangrijk:

- Wat is nodig om deze functies te waarborgen?
- Met welke belangrijke elementen, voorwaarden en uitgangspunten moet bij de herontwikkeling rekening worden gehouden.

In de participatie is het ook belangrijk om de randvoorwaarden en harde uitgangspunten van de herontwikkeling vanuit de gemeente kenbaar te maken. De gemeenteraad heeft immers op 28 januari jl. hierover een besluit genomen.

De gemeente Wassenaar kent vier niveaus van participatie:

	Niveau participatie	Voor welke doelgroep	Doel/onderwerp	Middelen
1	Meeweten	Inwoners en andere geïnteresseerden, binnen en buiten Wassenaar	Informeren over de voortgang en stand van zaken van het project.	Nieuwsbrief, website en informatieavond.
2	Meedenken	Direct omwonenden rondom Warenar	Actief betrekken bij de stedenbouwkundige	Inloopavond, ronde tafel gesprekken

			uitgangspunten en invulling van het gebied. Horen waar knelpunten vanuit de buurt zijn. Vernemen wat belangrijk is om de cultuur-maatschappelijke functie te waarborgen	
	Meedenken	Gebruikers Warenar	Weten wat de gebruikers nodig hebben in de nieuwe situatie en tijdens de fase van herontwikkeling	Één-op-één gesprekken, inloopavonden, enquête
3	Meewerken	Exploitant SBW	Als exploitant van Warenar is SBW een belangrijke partner voor de gemeente: samen bepalen op welke wijze de culturele-maatschappelijke functie kan worden gewaarborgd	Één-op-één gesprekken, projectgroep verband
4	Meebepalen	Parochie	Parochie is eigenaar van de grond. Zij bepalen mede wat op de grond komt en hoe het plan eruit komt te zien. De parochie is een belangrijke partner voor	Één-op-één gesprekken, projectgroep verband en contractvorming

De corona-crisis vormt een uitdaging voor het participatieproces. Voorlopig lijken grootschalige bijeenkomsten en samenscholingen niet toegestaan. Om het participatieproces in deze bijzondere tijd toch vorm te geven, worden digitale middelen ingezet en zeer kleinschalige bijeenkomsten georganiseerd om de doelgroepen actief in het proces te betrekken. In dit kader zijn de verschillende doelgroepen reeds benaderd.

Proces

	Processtap	Status
1	Aantrekken (externe) projectleider	gereed
2	Inventarisatie huidige documenten en proces door nieuwe projectleider Maarten van der Terp	gereed
3	Offerte en uitzetten van opdracht voor quickscan flora & fauna	gereed
4	Formeren van een projectteam	gereed
5	Informatiebrief omwonenden (ipv bezoek ALV buurtvereniging ivm coronacrisis)	In concept gereed
6	Stedenbouwkundige knelpunttekeningen (intern gemeente)	
7	Overleg Parochie (terugkerende actie) ¹	
8	Overleg exploitant SBW (terugkerende actie)	
9	Interactieve sessie gebruikers Warenar	
10	Interactieve sessie buurtbewoners	
11	Naar aanleiding van de gesprekken opstellen van een functioneel programma van eisen	
12	Contracteren van een stedenbouwkundig bureau voor de vertaling van het functioneel programma van eisen naar een stedenbouwkundig plan en het wijzigen van juridisch/planologisch kader	
13	Vertaling van functioneel programma van eisen naar stedenbouwkundige plan en uitgangspunten	
14	Overleg Parochie over de erfpacht en erfpachtsuppletie	
15	Informereren omgeving over het stedenbouwkundige plan en uitgangspunten	

¹ Als gevolg van de corona-crisis loopt dit overleg en participatieproces 7 t/m 10 vertraging op. In het belang van het project en effectiviteit van het proces wordt voorkeur gegeven aan een eerste "fysiek" contact met de stakeholders in plaats van gebruik te maken van de digitale hulpmiddelen.

