



LOGBOEK PARTICIPATIEGROEP WARENAR

20 december 2020

Definitieve versie



1^e BIJEENKOMST

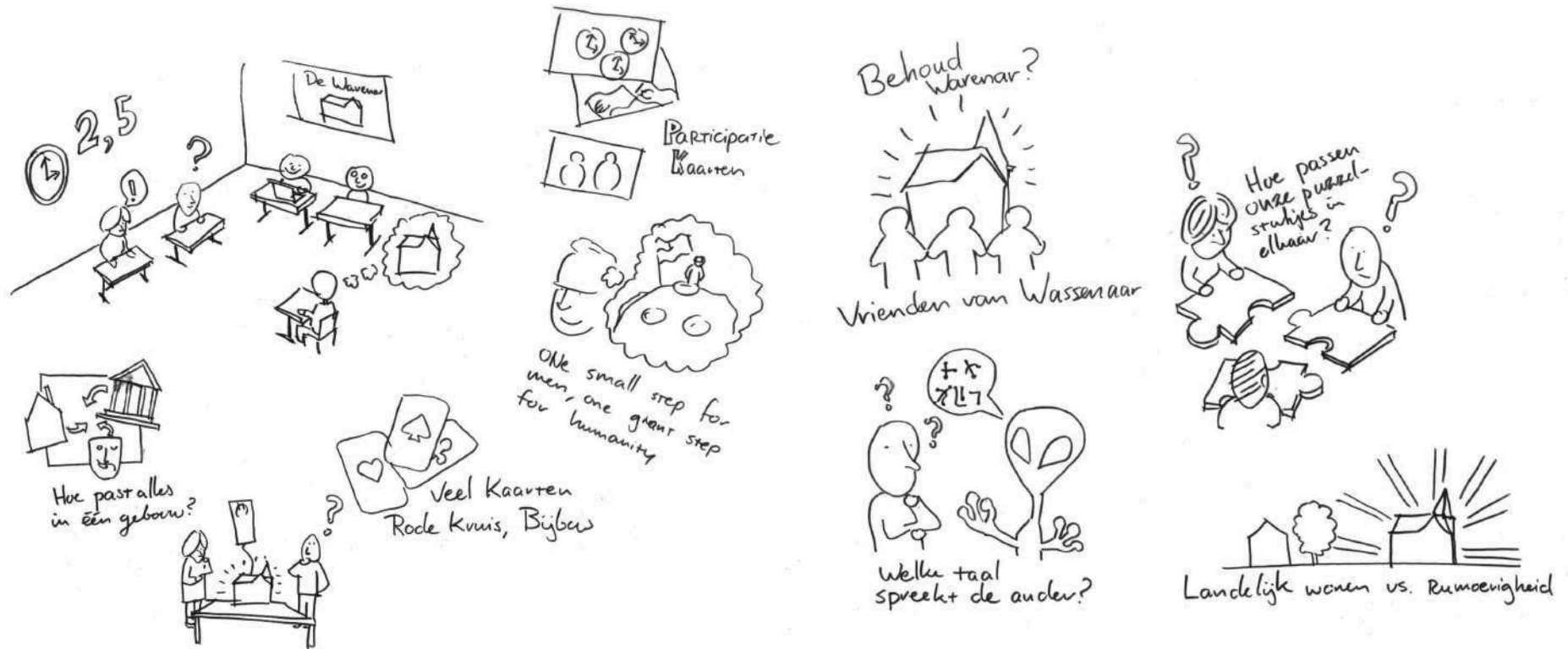
8-10-2020

PROGRAMMA

19:30 – 19:50	Kennismaken met elkaar
19:50 – 20:15	Toelichting opdracht, proces, rol plangroep
20:15 – 20:45	Kennismaken met de locatie
20:45 – 21:45	Oplossingsruimte: randvoorwaarden en ambities, ingrediënten varianten
21:45 – 21:55	Afronding

KENNISMAKEN MET ELKAAR

Ter kennismaking kozen alle deelnemers uit een set een foto uit die voor hen symboliseerde hoe zij tegen het participatieproces aankijken waar nu mee wordt gestart.





Maarten van der Terp - Projectleider gemeente

Een lang en moeizaam proces, met een resultaat waar we trots op kunnen zijn.



Leffert Klok – Theater

Te veel fiches, te veel kaarten: het lijkt op gokken met de toekomst van de Warenar. Heeft twijfels bij de gekozen samenstelling van de participatiegroep omdat hier ook gebruikers bij zitten, passanten in zekere zin, wier stem een andere zwaarte zou moeten hebben.



Michel Sirre – SBW

Benieuwd welke rol geld gaat spelen, wat dit proces gaat kosten, hoe de markt gaat reageren en wat dit gaat betekenen voor het culturele leven in Wassenaar



Liane van Veldhoven – Pointeworks

Deze foto van een podium is een pleidooi dat cultuur de ruimte moet hebben.



Sonja Hibbert – buurtbewoner

Hier komen wonen om te ontsnappen aan het stadse leven. Dus geen appartementen met balkonnetjes uitkijkend over mijn tuin, of een parkeerterrein aan de achterzijde.



Jan Willem van Boeckel – buurtbewoner

Het interessantste is om alle puzzelstukjes bij elkaar te krijgen. Dat gaat vast ergens pijn doen, maar als we elkaar uitnodigen om door de bril van de ander te kijken ontstaat er begrip en ruimte voor een oplossing.



Sebas Diekstra – buurtbewoner

Dit kan een gevecht tussen belangen worden. Goed dat iedereen hier aan tafel zit met elkaar.



Folkert Sytsema – buurtbewoner

Het is een hele tour geweest om hier te komen. Om de top te halen hebben we flink wat abstractievermogen nodig, respect voor elkaars belangen en gebruik van elkaars kennis.



Lida Keukenmeester – Nut Wassenaar

Er gaan veel makke schapen in een hok. Het is een hele puzzel, maar het zou moeten lukken. Brengt als gebruiker van het pand ideeën en ervaringen in.



Bart van Leeuwen – Vrienden van Wassenaar

Wil de belangen van de gemeenschap in Wassenaar behartigen. We kunnen wel wat kennis en wetenschap gebruiken in dit proces.



Jasper de Wert – Unity Architects

Dit proces moet helpen om nader tot elkaar te komen. Jasper notuleert het proces op visuele en creatieve wijze.



Yasser Hassan – Unity Architect: bouwkundige bij de gemeente

Belangrijk dat hier iets ontstaat waar alle belangen bij elkaar komen. Gelooft dat dit kan, dat het gebouw groot genoeg is, dat er licht aan het einde van de tunnel is.



Marc Numann – Newman in Town, participatiebegeleider

Spannend project, met een heel diverse groep met veel invalshoeken. Natuurlijk zijn belangen belangrijk, maar vooral samen denkkraft ontwikkelen. Twee vingers zijn niet voldoende om een oplossing te ontwikkelen, we hebben ze allemaal nodig.

OPDRACHT



De gemeenteraad heeft de volgende opdracht gegeven:

“Onderzoek of het mogelijk is om de (buurt- en theater)functie van de Wavenaar 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 de herontwikkelingsvariant wordt onderzocht op haalbaarheid: sloop-nieuwbouw met 15 appartementen.

Naar de overtuiging van het college is echter voor de haalbaarheid ook belangrijk hoe de belanghebbenden (omwonenden, SBW, kerk, 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 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 dorpshuisfunctie
- kosteloos van het pand af.

ROL EN SPELREGELS PLANGROEP

- De participatiegroep brengt een advies uit aan de gemeente, parochie en Burgwey
- De participatiegroep geeft huiswerk mee aan de gemeente tot uitwerking van de tussentijdse stappen
- Vaste samenstelling plangroep en geen tussentijdse in- of uitstroom
- De bijeenkomsten zijn besloten maar niet geheim. De resultaten, vastgelegd in een logboek, zijn openbaar en zijn voor iedereen op verzoek na te lezen
- De inbreng van de deelnemers is constructief en respectvol

Samenstelling en rol eigenaar

Er is gesproken over de samenstelling van de plangroep, en vooral waarom de parochie, als eigenaar van de grond, niet aan tafel zit. Het is voor de plangroep lastig dat onbekend is waar zij de uitkomst uiteindelijk op beoordelen. Er is een document waarin de parochie een aantal zaken heeft aangegeven: behoud van de culturele functie, respect voor het kerkhof en 100 tot 150 m² ruimte voor eigen gebruik. Afgezien daarvan is de parochie niet op voorhand voor of tegen, maar bereid om goede afspraken te maken. Wel wil de parochie ook in de toekomst grondeigenaar blijven.

De parochie, maar ook de SBW en bestuur Burgwey hebben zich gecommitteerd aan dit proces, maar maken allemaal een eigenstandige afweging over het advies dat de plangroep geeft. Zij hebben regelmatig bilateraal overleg met de wethouder hierover.

PROCES

Het proces staat onder grote tijdsdruk. In januari moet er iets aan de gemeenteraad worden gemeld. De insteek van het proces is om in 5 bijeenkomsten tot een eindresultaat te komen, in een driewekelijks ritme. Hieronder de oorspronkelijke opzet. De tijdsdruk (januari een resultaat in de raad) dwingt ons echter om dit proces te comprimeren. De leden van de participatiegroep dringen er echter op aan om voldoende tijd te nemen zodat de inhoud van het advies er niet onder lijdt.

Sessie	Actie plangroep	Opvolgende actie gemeente
1	Kennismaking, rol en werkwijze, vaststellen van ambities, oplossingsrichtingen, inhoudelijke uitgangspunten	Visualiseren van mogelijke varianten
2	Varianten terugkoppelen en toetsen aan uitgangspunten, kaders en levensvatbaarheid. Keuze van voorkeursvariant(en)	Uitwerken en toetsen van voorkeursvarianten op: <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke inpassing; • Kaders van Burgwey, SBW en Kerk • Beleidsregels gemeente
3	Terugkoppeling van eerste toets en kaders bepalen haalbaarheidsonderzoek voorkeursvariant(en)	Uitwerken op haalbaarheidsonderzoek: <ul style="list-style-type: none"> • Financiële haalbaarheid • Maatschappelijke haalbaarheid • Marktconsultatie
4	Bepalen van de hoofdkaders voor het "kavelpaspoort"	Toetsing van variant en kaders door derden
5	Afronding en presentatie van de voorkeursvariant die aan de stakeholders (Kerk, SBW, Burgwey) en het gemeentebestuur wordt voorgelegd.	

KENNISMAKEN MET DE LOCATIE

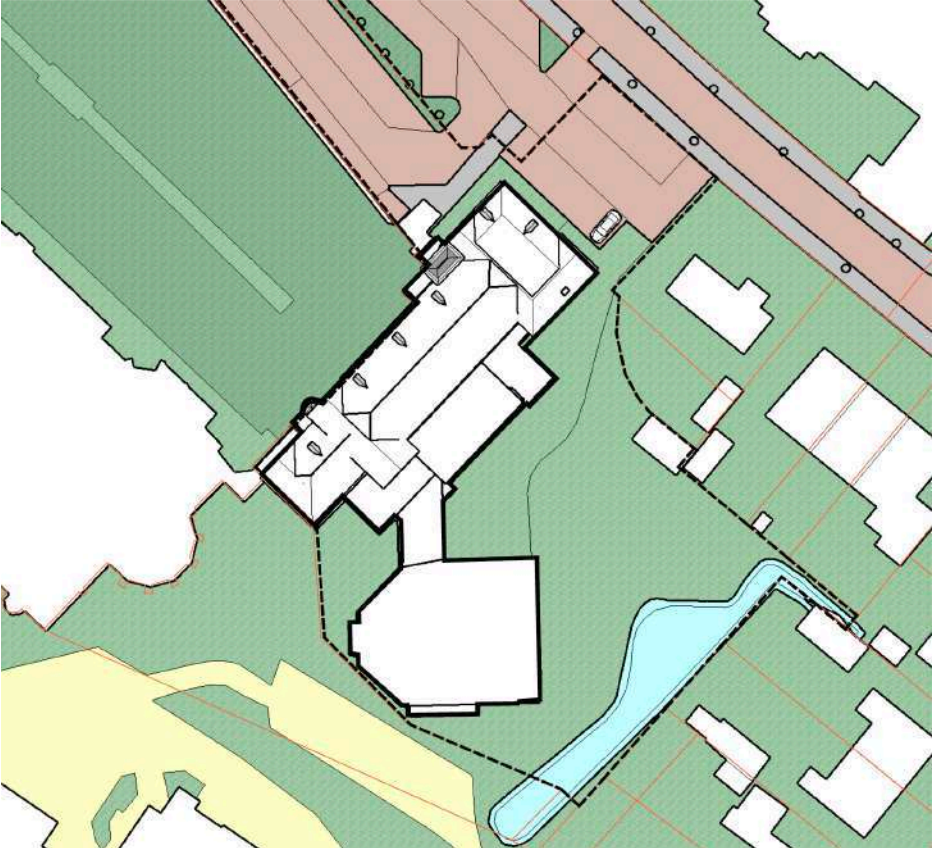
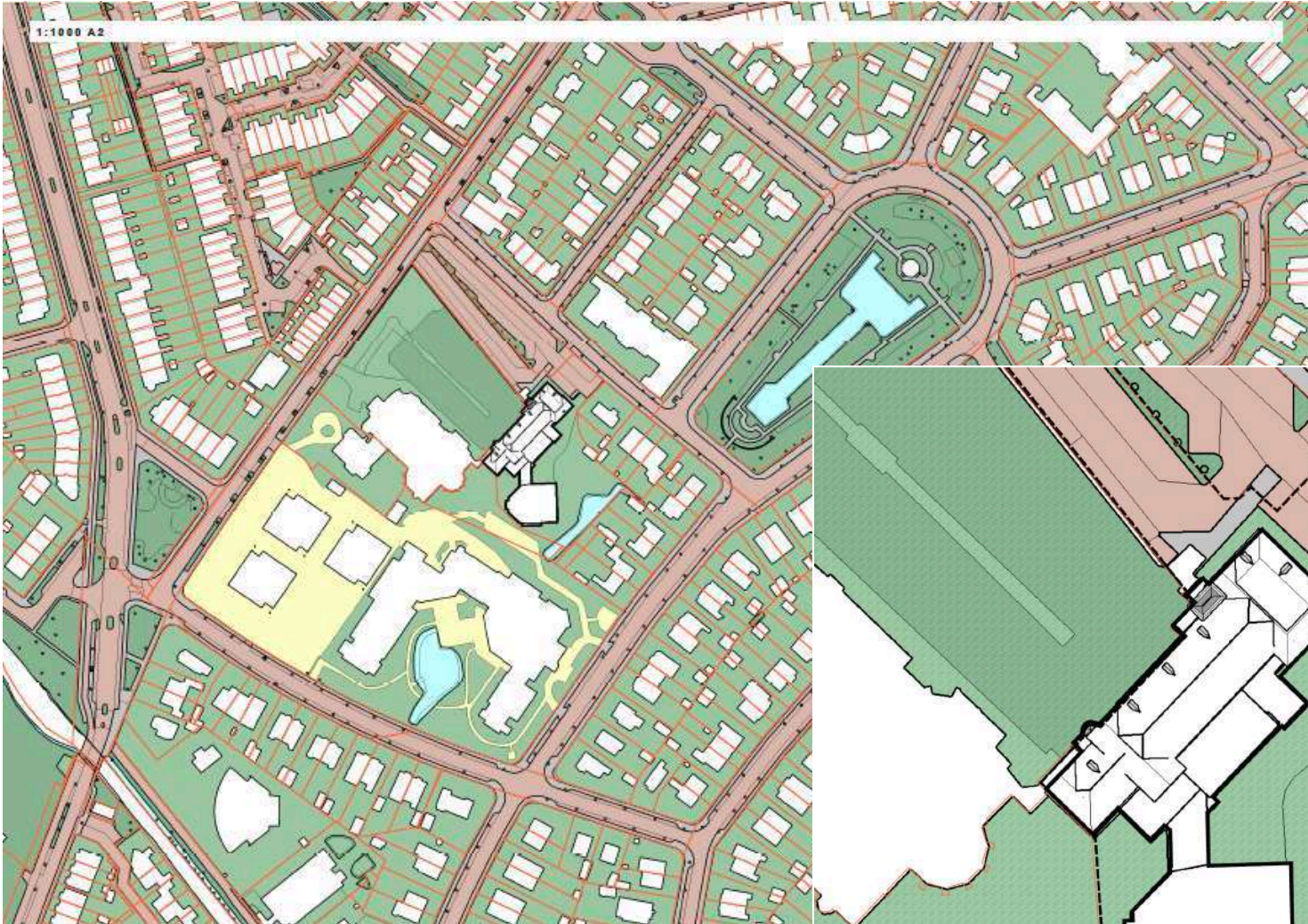
Yasser Hassan geeft een toelichting op het gebouw aan de hand van kaarten, plattegronden en de monumentenbeschrijving. De belangrijkste punten die hij aangeeft:

- De status van gemeentelijk monument is gekoppeld aan de architectuur van de gevels aan de straatzijden (Kerkstraat en van Hekerenstraat), in het ensemble met de kerk.
- Er lijkt wel wat ruimte om het gebouw aan de achterzijde uit te breiden
- Het kerkhof dat pal tegen het gebouw aan ligt, ligt een stuk hoger dan de omgeving
- De zolder is slechts gedeeltelijk in gebruik



Michel licht e.e.a. toe over de exploitatie

- De parochie is eigenaar van de grond. De gemeente is eigenaar van het gebouw.
- De gemeente stelt het pand kosteloos ter beschikking aan de SBW. SBW doet de exploitatie van het hele pand. De huurinkomsten van gebruikers en baromzet wordt gebruikt voor de reguliere kosten en personeel. Dit gaat kostenneutraal. Ook wordt door SBW klein onderhoud gedaan.
- De gemeente zou als eigenaar van het pand groot onderhoud moeten doen. Daar is geen structurele reserveringsruimte voor in de begroting. In de praktijk wordt dus alleen calamiteitenonderhoud gedaan. Er is nu sprake van achterstallig onderhoud.
- Het theater heeft iets meer dan 200 plaatsen. Daar zit verder geen marktonderzoek onder, maar met een bezettingsgraad van 80% blijkt het in de praktijk een goede omvang te zijn.
- Het theaterprogramma wordt met een klein bedrag gesubsidieerd. De bijbehorende baromzet is voor SBW.

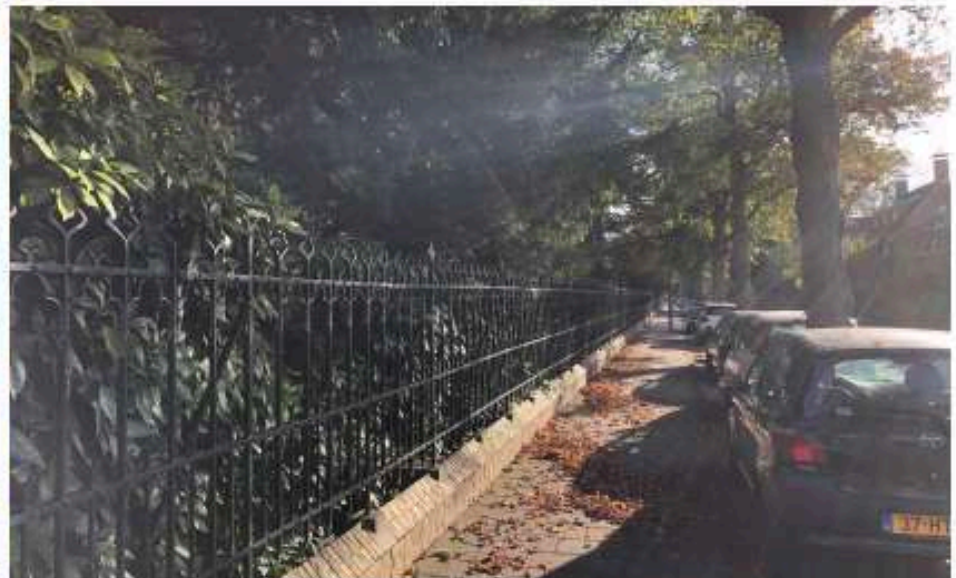


Fotoverslag gebouw

Herontwikkeling Warenar

08 oktober 2020

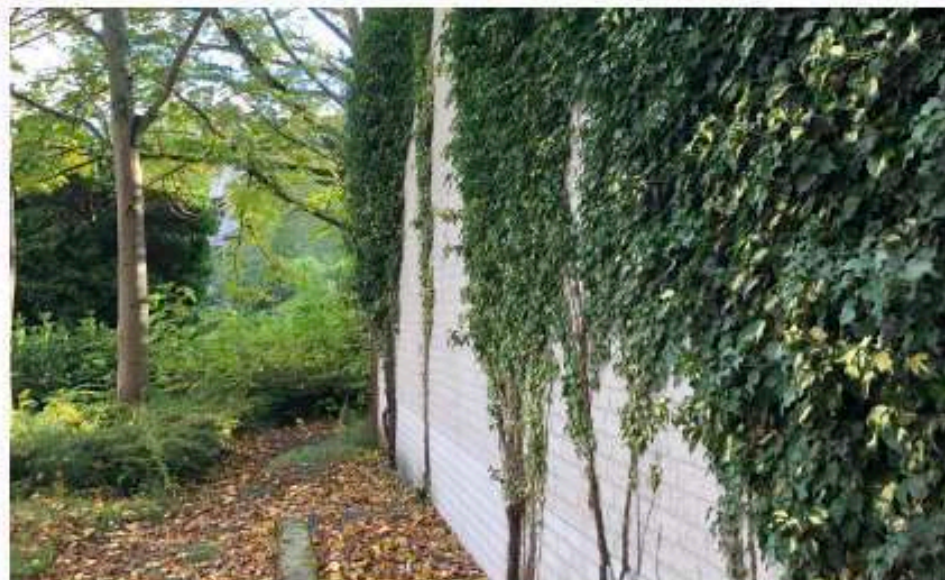
Impressie beeldkenemerken context











Monumentenomschrijving

Kerkstraat 75

Adres Kerkstraat 75

Plaats Wassenaar

Naam Warenar

Typologie Cultureel Centrum



COMPLEX PAROCHIEKERK ST. WILLIBRORDUS, KERKSTRAAT 75-79

- * Cultureel centrum Warenar, Kerkstraat 75
- * Parochiekerk, Kerkstraat 77
- * Voormalige pastorie, Kerkstraat 79

Het complex bestaat uit de parochiekerk, de pastorie en begraafplaats en het patronaatsgebouw. Onderstaande beschrijving is van 1994, het gehele complex is toen op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. De complexonderdelen parochiekerk, pastorie en begraafplaats zijn in 2002 aangewezen als rijksmonument en ingeschreven in het rijksmonumentenregister.

1. Korte geschiedenis

De historie van de parochie Sint Willibrordus gaat naar alle waarschijnlijkheid terug tot de tweede helft van de 12^e eeuw.

Aan de achterzijde van de Dorpskerk, die tot de reformatie als katholieke parochiekerk functioneerde, zijn nog enkele tufstenen restanten te vinden van deze eerste kerk. (Voor de gegevens over deze vroegste Wassenaars Katholieke kerk wordt verwezen naar "Uit de geschiedenis van de Dorpskerk in Wassenaar", J.P.M. Goudeau, E.M.Ch.M. Janson, R. van Lit, Wassenaar 1992).

Na verwoesting van deze kerk door de Leidse troepen (in 1573 bij het beleg van Leiden) en de ingebruikname van de kerk door de Hervormden in de wat later daarop volgende jaren, beschikten de katholieken gedurende lange tijd niet over een eigen kerkgebouw.

Pas in 1724 is er weer sprake van een eigen katholieke kerk, op de plaats van de huidige Warenar. (Voor gegevens over de tweede en huidige St. Willibrorduskerk wordt verwezen naar "Gelukkig in Gods naam" van Peter Eldering en "het leven in verleden en heden van de St. Willibrordusparochie te Wassenaar", van Westenbroek, Waller e.a., Wassenaar 1990).

Deze schuilkerk wordt achtereenvolgens in 1736, 1763 en 1838 tot de kerk van een wat onbestemde architectuur die tot 1906 is blijven staan. Rond de laatste eeuwwisseling bleek ondanks de drie uitbreidingen de kerk te klein, zodat in 1904 de bisschop van Haarlem, mgr. Callier, aan pastoor Bruijstens toestemming gaf voor de bouw van een nieuwe kerk, naar een al in 1903 opgesteld ontwerp van Nicolaas Molenaar. In de daaraan voorafgaande jaren had Bruijstens al zorggedragen voor een door Molenaar ontworpen Zusterhuis en een eerste school (later kleuterschool). De meeste van deze gebouwen betaalde hij grotendeels uit zijn eigen vermogen.

Na de inwijding van de nieuwe kerk in 1905 kon de oude kerk worden afgebroken, zodat beide kerken een korte tijd naast elkaar hebben gestaan.

Op de plaats van de oude kerk werd een door Molenaar ontworpen patronaatsgebouw gerealiseerd, dat vervolgens Jeroenhuis heette en thans de Warenar wordt genoemd.

Onder zijn opvolger, pastoor Tholenaar, werden nog de Annaschool, thans Bonifaciuschool, van Co Bandes en de Willibrordusschool, thans Van Heeckerenhuis, van Th. Wouters gebouwd, zodat daarmee het katholieke complex aan weerszijden van de Kerkstraat zijn volle omvang kreeg.

Inmiddels is de kleuterschool vervangen door een flatgebouw en zijn er plannen ontwikkeld om ook het Zusterhuis en de Bonifaciuschool te slopen. Na realisering van die plannen is dan het katholieke complex weer terug op zijn omvang in de late 19^e eeuw.

2. Architectuur en architect

2.1 Kerk

Voor een korte inleiding over de positie van Nicolaas Molenaar in de architectuurgeschiedenis wordt verwezen naar de eveneens in de Wassenaarse monumentencommissie behandelde kunsthistorische beschrijving van het Zusterhuis aan de Kerkstraat.

Het ontwerp van Nicolaas Molenaar voor een nieuwe kerk met pastorie bestaat uit een forse neo-gotische dorpskerk met een in de gebruikelijke samenstelling van voornamelijk neo-rennaissance met neo-gotiek uitgevoerde pastorie. Voor Wassenaar ontwierp hij een basilicale kruiskerk, in dit geval met een hoge lichtbeuk, met een toren die na vierkante geledingen overgaat in een achthoekige, waarbij vier zijden eindigen in wimbergen en de overgang tussen de vierhoekige en de achthoekige geledingen wordt opgevuld door vier bakstenen hoektorens.

De toren wordt geflankeerd door de op Cuypers teruggaande "kleine transeptarmen" die met 3/6 absiden worden afgesloten. Ze anticiperen daarmee op de absiden van de grote transeptarmen die 5/10 worden afgesloten.

Het geheel krijgt zijn bekroning in het oostwaarts gericht koor dat 7/12 is afgesloten. De breedte van de kerk (20 m) is fors tot de verhouding tot de hoogte (16 m), waardoor het interieur een aangename indruk maakt. Mede daardoor en door de beperkingen die hij zich in het ontwerp heeft opgelegd, is Molenaar in staat gebleken een ruime dorpskerk te bouwen die goed past in het dorpsbeeld en heeft niet de veel gemaakte fout herhaald om op het toenmalige platteland een kleine kathedraal te willen stichten. (Voor afmetingen van de kerk wordt verwezen naar "Nicolaas Molenaar", Stichting MAF, Leeuwarden 1977).

Niet iedereen is even enthousiast over de nieuwe kerk. In zijn standaardwerk over katholieke kerken geeft Kalf als mening: "Uitwendig geheel opgetrokken van en sterkroode, z.g. nageperste rode baksteen maakt deze kerk, die ietwat verlaten aan den weg staat, op een zonnigen dag waarop ik haar zag, een niet zo vriendelijke indruk als men van een dorpskerk wel zou wensen". (Jan Kalf, De katholieke kerken in Nederland, Amsterdam 1906-1914).

Voor de kerk is loodrecht op de Kerkstraat een historische muur geplaatst, die het kerkhof scheidt van de oprijlaan van de Warenar.

2.2 Pastorie

De pastorie, vastgebouwd aan de rechterkant van de kerk, bevat in het midden van de voorgevel een ingangspartij met erboven een venster.

Links van de ingang is een driezijdig gesloten risaliet, waarachter zich een grote salon bevond. Rechts van de ingang zijn per bouwlaag twee vensters opgenomen, waarachter op de begane grond na een spreekkamer een grote zaal met suite was. Het risaliet eindigt in een driezijdig toelopend dak waarin een dakkapel met neo-gotische omlijsting. In het begin van de tachtiger jaren is de pastorie verbouwd tot service-appartementen, waarbij het oorspronkelijke interieur grotendeels verloren ging.

2.3 Warenar

De Warenar, vastgebouwd aan de linkerzijde van de kerk, is gedeeltelijk in sobere Chaletstijl uitgevoerd. De voorgevel, die nog vrijwel origineel is, wordt voor het rechterdeel grotendeels in beslag genomen door grote ramen met steeds op verschillende wijze gedecoreerde boogtronnels. Hierachter bevond zich de grote zaal. Links van het midden is de hoofdingang met erboven een traptoren uitlopend in een steil dak.

Links is ter hoogte van de daklijn een houten overkapping boven de ramen die associaties opwekt met Chaletstijl. In de ook nog originele linkerzijgevel wordt deze houten overkapping herhaald. Helaas wordt thans het zicht op beide gevels voor een gedeelte ontnomen door een in de tachtiger jaren wat grof uitgevoerde pergola. Aan de achterzijde is in de loop van de tijd het meeste veranderd. Hier is op geslaagde wijze in de tachtiger jaren een grote zaal aangebouwd, die noodzakelijk was om de continuïteit als cultureel centrum te waarborgen.

2.4 Interieur van de kerk

Tot en met het Tweede Vaticaans Concilie in 1960-1964 bezat de kerk een belangrijk neo-gotisch interieur. Met name de preekstoel en de communiebank, beide van Frans zandsteen en geleverd door het atelier Mengelberg, waren van goede kwaliteit.

Het hoogaltaar was uitgevoerd met een hoge eiken opbouw met fijne figurale en architectonische versieringen. De kerk was geheel gepolychromeerd met als iconografie de lijdende kerk in de "kleine" transeptarmen, de strijdende kerk in het schip en de zegevierende kerk in de grote transeptarmen en het koor. De iconografie bestond uit een samenhangend stelsel van ramen, geschilderde teksten, symbolische sjabloonschilderingen en figuratieve schilderingen. Het zou veel te ver voeren om in dit bestek een en ander te beschrijven. Een uitzondering moet echter worden gemaakt voor de schilderingen in de voormalige Willibrorduskapel, noordelijk van het koor en de Jozefkapel, zuidelijk van het koor.

Boven de sacristieuren heeft de Wassenaarse schilder Raaphorst afbeeldingen aangebracht respectievelijk over Willibrordus aan de Wassenaarse kust en de dood van Jozef. Met name deze laatste schildering is door zijn eenvoud goed geslaagd.

De ramen zijn van wisselende kwaliteit. De ramen in het priesterkoor, behalve de twee uiterste, zijn van Mengelberg en vallen op door hun goed geschilderde koppen, waar hij overigens ook bekend om was. Ook de ramen in de kapellen links en rechts van het priesterkoor zijn uit het atelier van O. Mengelberg en H.A.N. de Vos uit Utrecht.

De vrouwelijke heiligen in het linkerdeel van de transept zijn zeer matig en voor een deel afkomstig uit het atelier Nicolaas. De mannelijke heiligen in het linker transeptdeel zijn van Joep Nicolaas zelf en van uitstekende kwaliteit.

Van dit oorspronkelijk interieur resteren thans alleen nog de ingekorte tombe van het hoogaltaar, de beide zijaltaren, waarvan het vroegere Jozefaltaar nog uit de vorige kerk komt en vroeg 19^{de} eeuws is en alle ramen, uitgezonderd het monumentale raam in de toren, dat in de zeventigerjaren is vervangen

door draadglas. Een aantal van de vroeger aanwezige heiligenbeelden ligt onder het vooraltaar in het onder de tegelvloer aangebrachte zand.

Alle muren zijn in de zestiger jaren overgewit en het interieur is geheel verwijderd en afgevoerd. De schilderingen bevinden zich naar waarneming bij de laatste restauratie nog goed geconserveerd achter de later aangebrachte verflagen. Bij deze restauratie in 1988 heeft men wel met kleuren getracht opnieuw de neo-gotische sfeer op te roepen, maar heeft men helaas verzuimd zich daarbij te baseren op de historische situatie. Op het hoogaltaar is wel een nieuwe altaaropstand aangebracht, afkomstig van het altaar Brom, dat eerder dienst had gedaan in de begin tachtiger jaren gesloopte Haagse kerk H.H. Engelbewaarders, eveneens van Nicolaas Molenaar.

3. Bescherming

Het behoeft geen betoog dat voor het samenstel van kerk en pastorie de bescherming van de Wassenaarse monumentenlijst gerechtvaardigd is. De cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden zijn evident.

Gezien de samenhang in het complex zou deze bescherming zich eveneens moeten uitstrekken tot de voor- en zijgevel van de Warenar, die evenals de pastorie een geheel vormt met de kerk, voor de muur aan de noordkant van het kerkhof en voor de muur op de scheiding van de Kerkstraat.

Gezien de wijzigingen aangebracht in de zestigerjaren zou de bescherming van het interieur zich kunnen beperken tot de nog aanwezige delen. Het gaat daarbij met name om het vroeg 19^{de} eeuwse voormalige Jozefaltaar in de zuidoostelijke kapel, de beide zich onder de kalk bevindende schilderingen van Raaphorst in de beide oostelijke kapellen, zodat deze bewaard blijven voor mogelijk later herstel en de altaaropstand op het hoogaltaar uit het atelier van Brom en de in 2.4 beschreven glas-in-lood ramen.

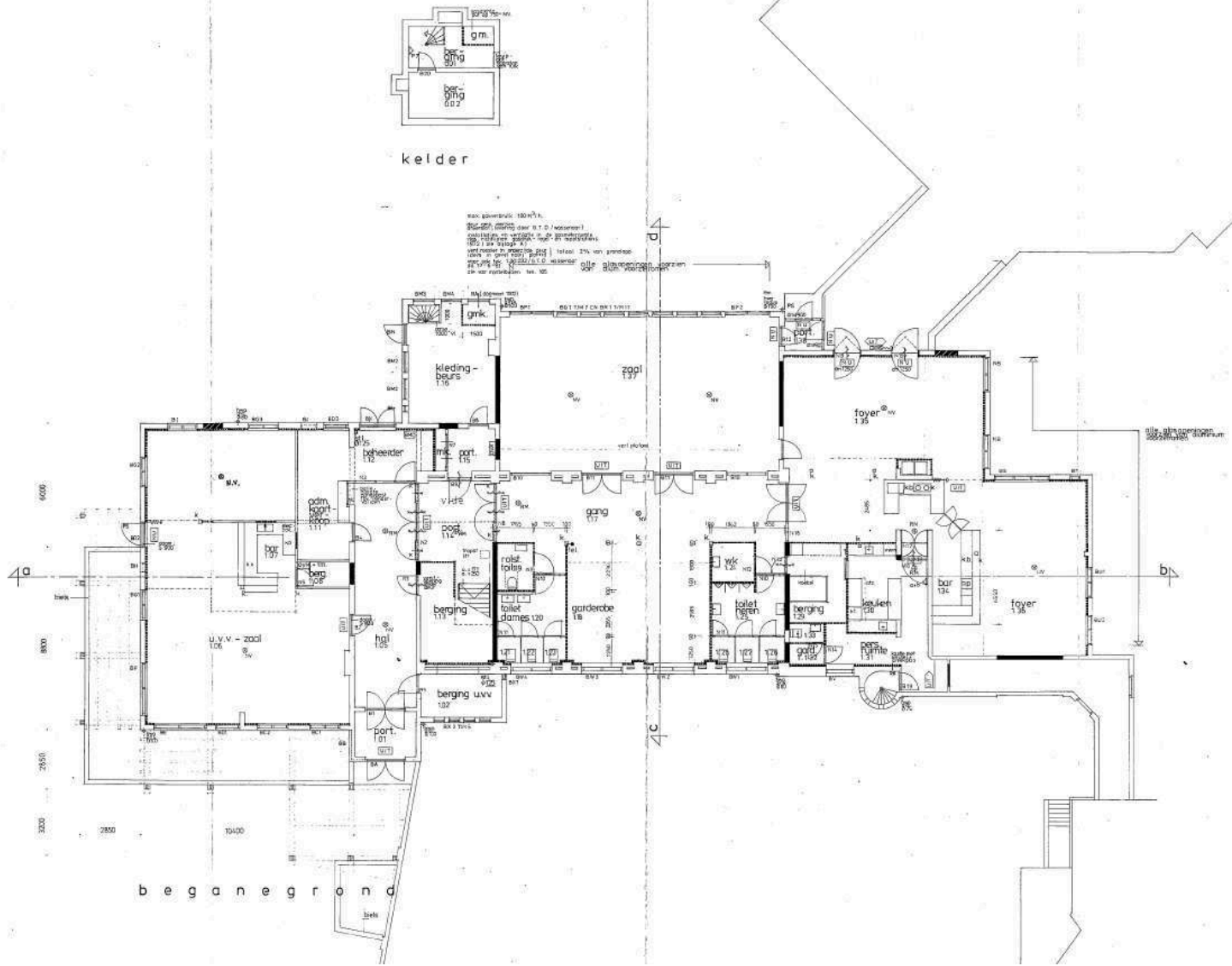
Over de bescherming van het grote Adema-orgel is een aanvullend advies nodig van een orgeldeskundige. De parochie, die thans denkt over restauratie van het orgel, zal daar in een later stadium uiteraard meer over te weten komen. (Wanneer het orgel onvoldoende waardevol blijkt, wordt ook gedacht aan vervanging van het instrument door een orgel uit een in de komende jaren elders te slopen neo-gotische kerk).

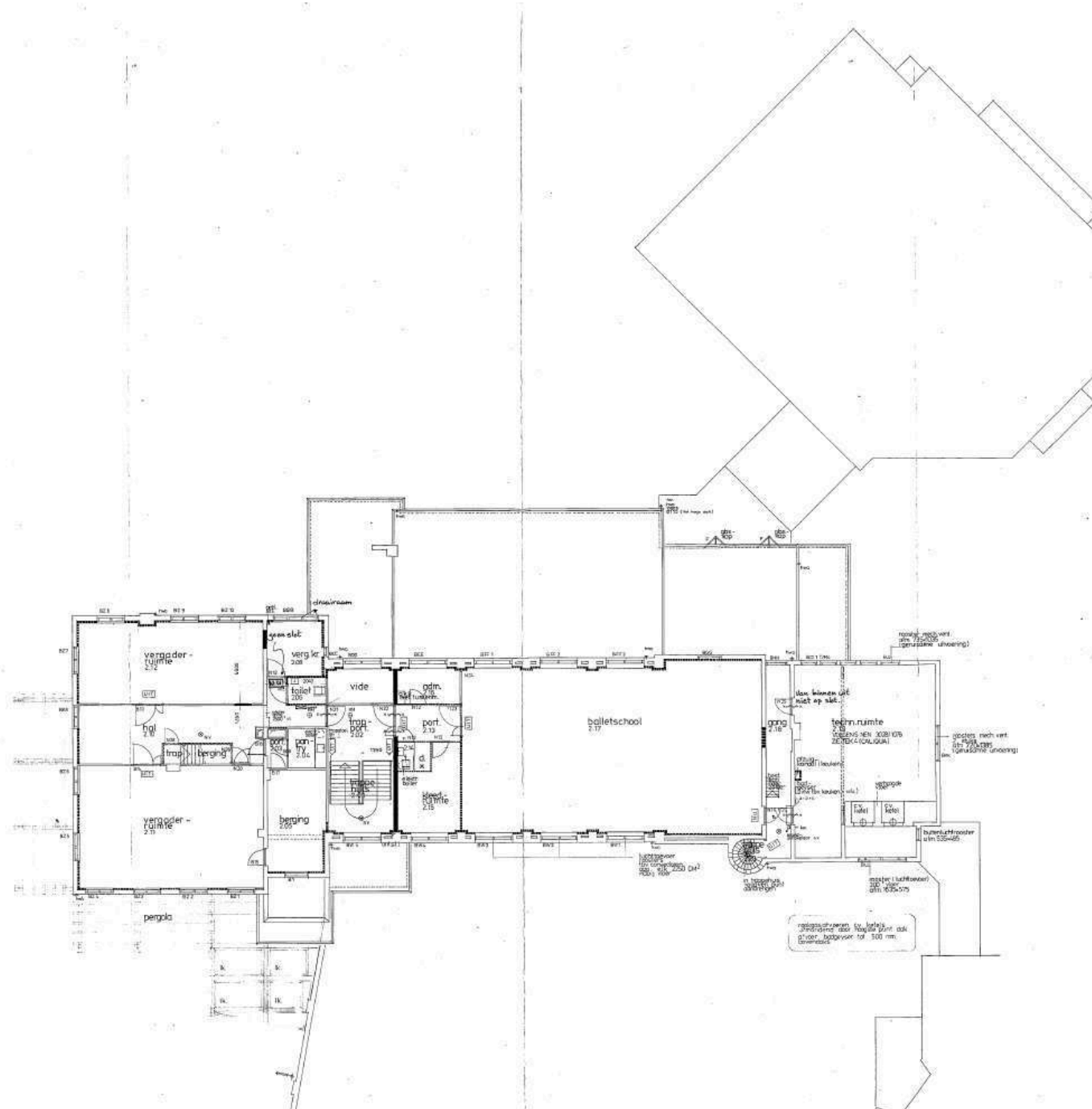


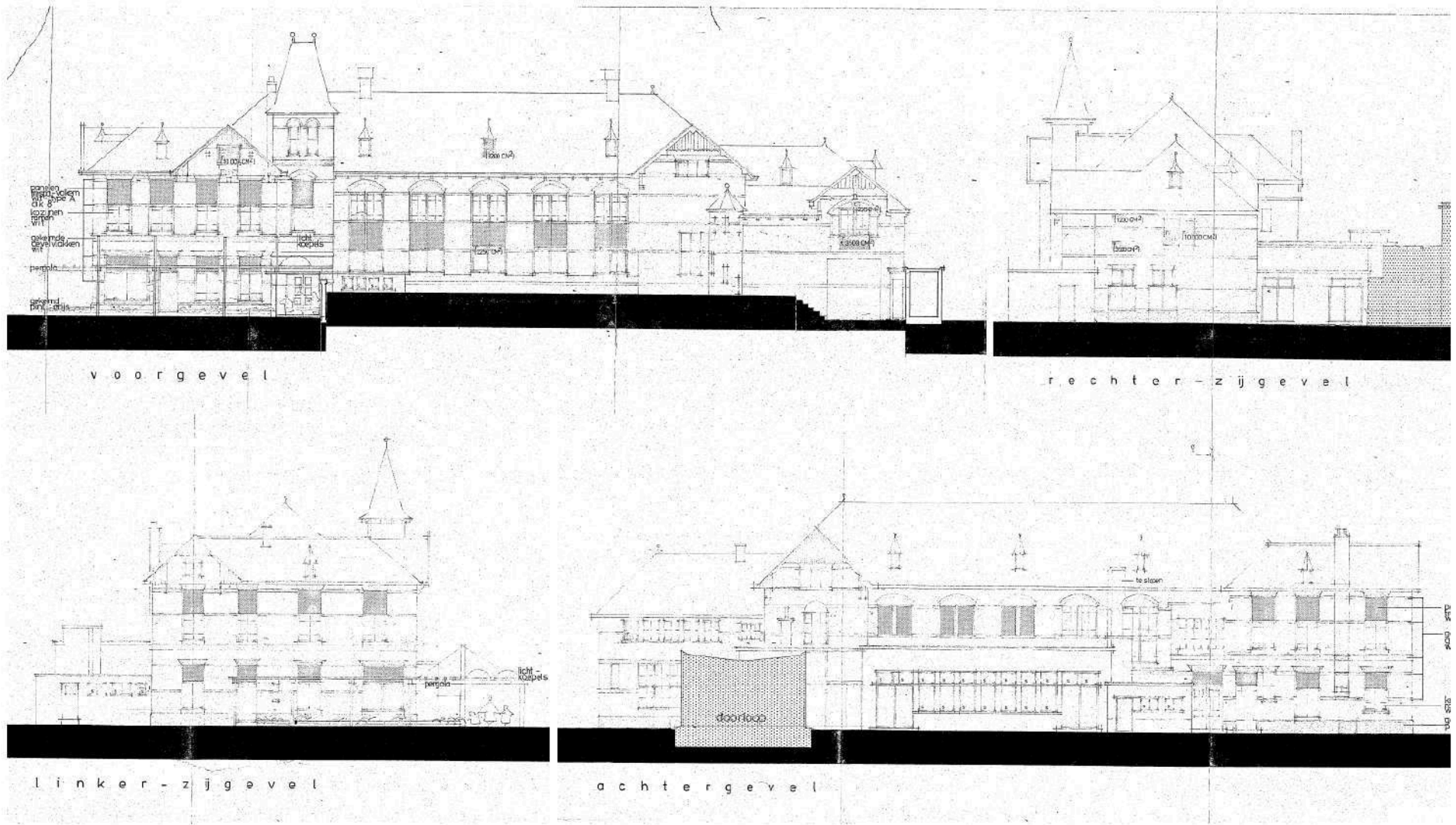
Tekeningenset

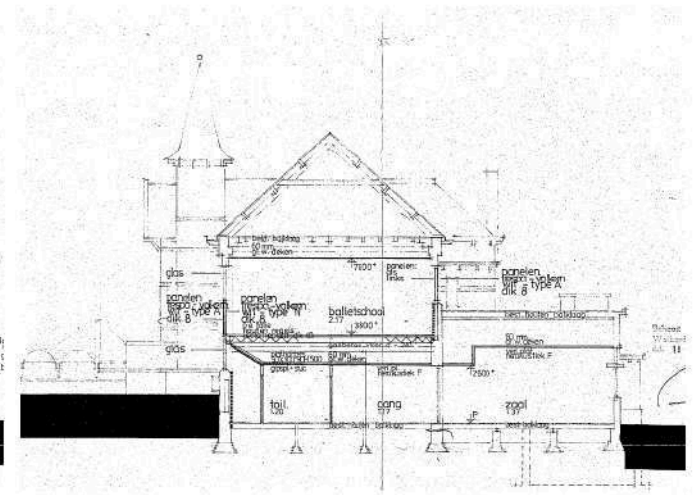
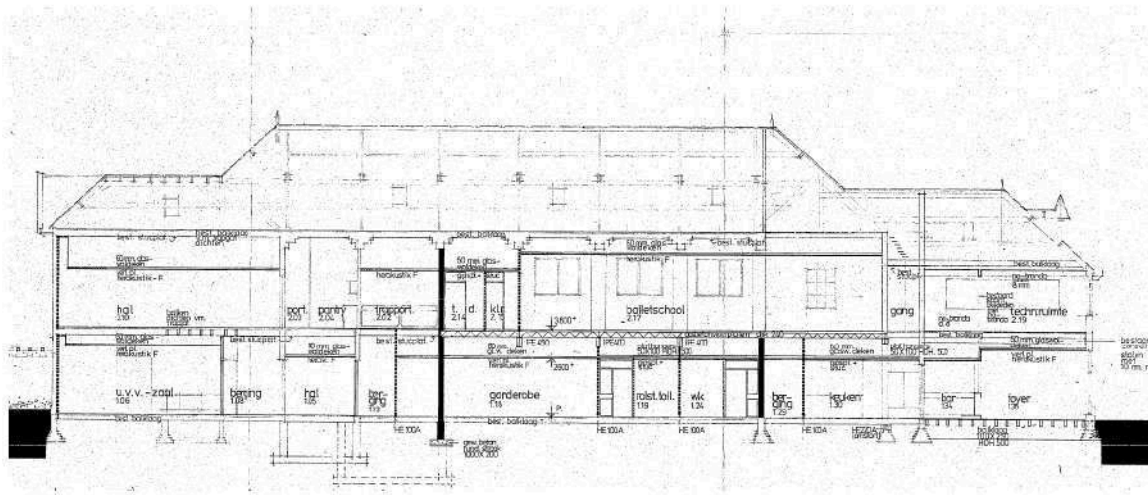
Bouwarchief Warenar 1986

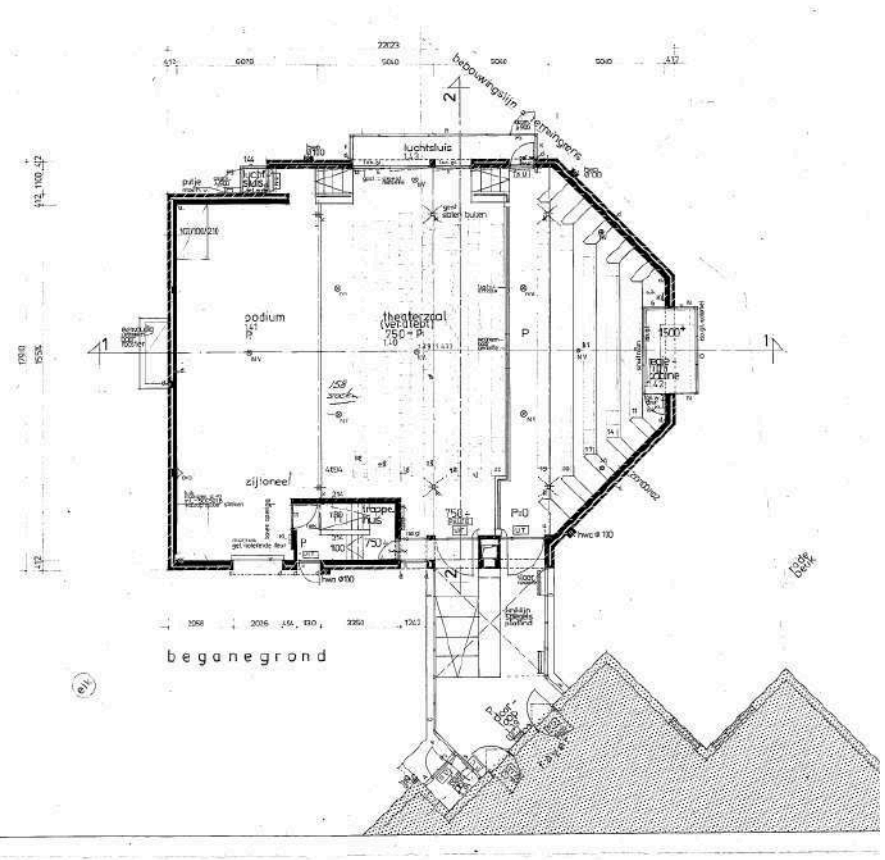
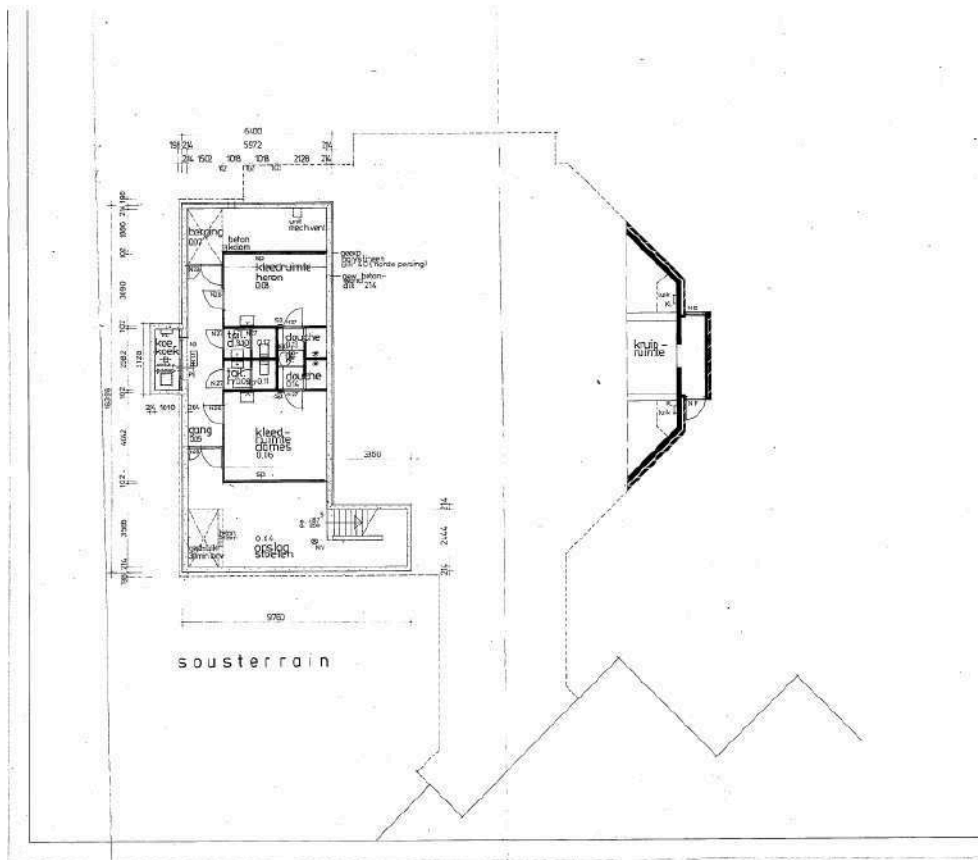
10 oktober 2020

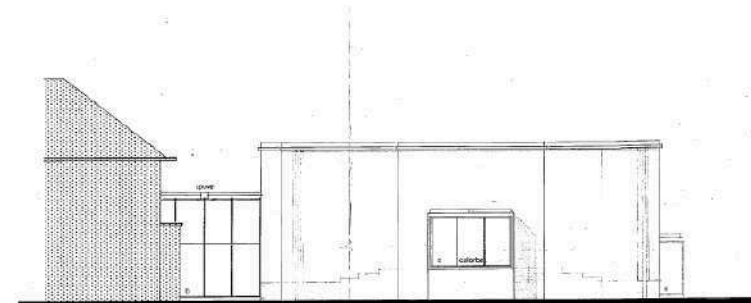










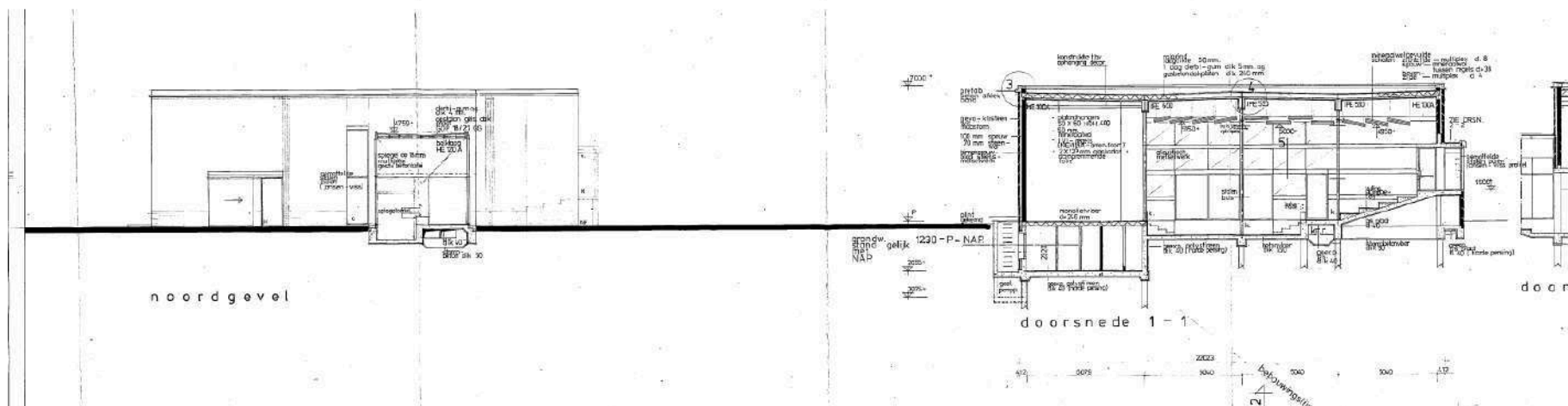


westgevel



zuidgevel

oostgevel

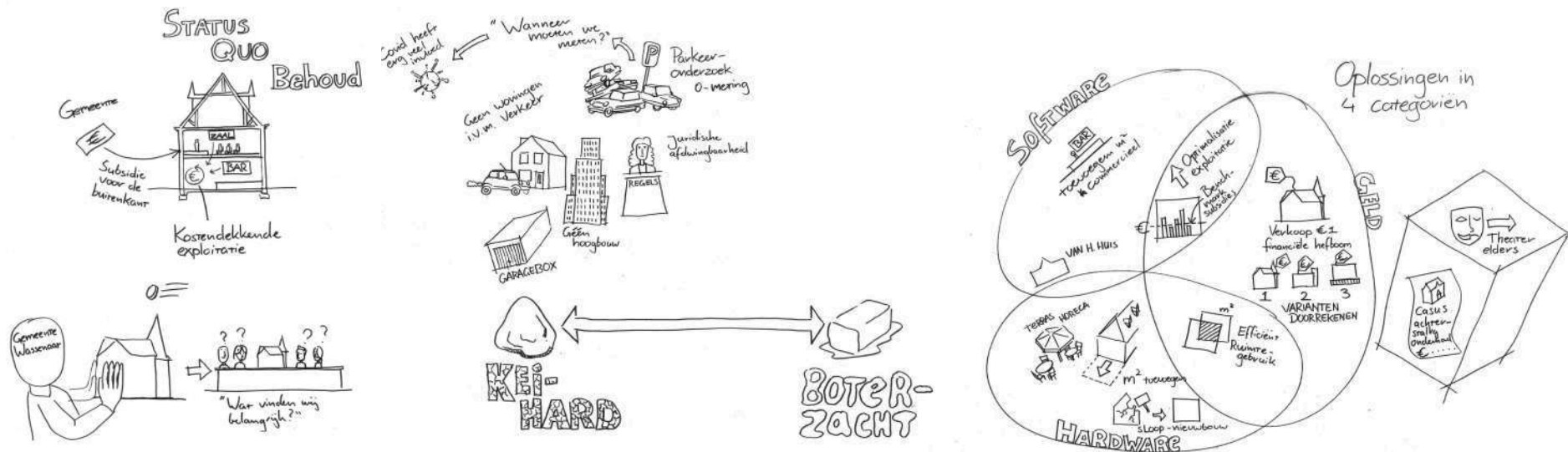


doorsnede 1-1

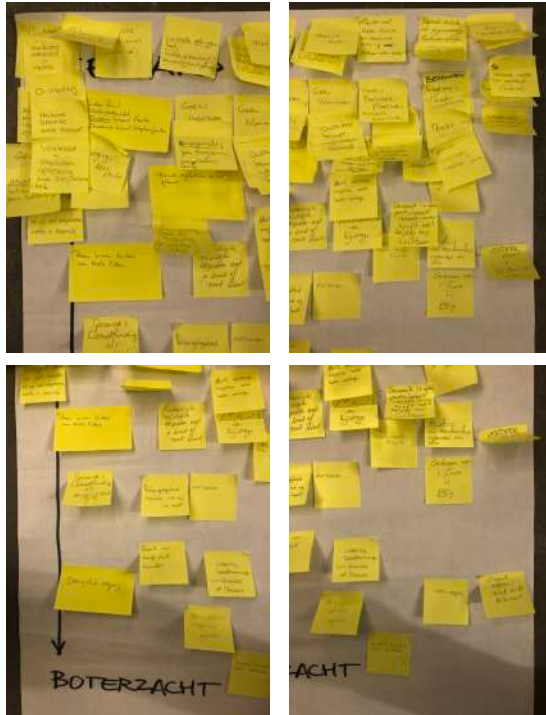
OPLOSSINGSRUIMTE

Belangrijk doel van de eerste bijeenkomst is het bepalen van de oplossingsruimte en het afwegingskader waarbinnen we de varianten kunnen afwegen. Dit gebeurt in twee stappen:

- 1) Ophalen van de harde en zachte randvoorwaarden
- 2) Benoemen van puzzelstukken waaruit varianten kunnen worden opgebouwd



AFWEGINGSCRITERIA



Door middel van het plakken van geeltjes op een schaal, van 'boterzacht' naar 'keihard' hebben alle deelnemers hun randvoorwaarden aan kunnen geven. Deze zijn geclusterd tot de volgende punten waar een oplossing aan moet voldoen:

- **Financieel rendabel**
Een oplossing moet uitgaan van de financiële kaders die de raad heeft meegegeven
- **Behoud van theater en buurthuisfunctie**
Zoals ook de gemeenteraad heeft bepaald
- **Juridisch afdwingbaar op lange termijn**
Indien het pand verkocht wordt moet wel afdwingbaar zijn dat de theater- en buurthuisfunctie voort worden gezet, ook op lange termijn.
- **Behoud van leefbaarheid**
Met name parkeren* en verkeer. Ook ten aanzien van geluid en luchtkwaliteit.
- **Behoud van bestaande groenstructuur**
Met name de monumentale bomen en boomstructuren
- **Behoud van identiteit van de buurt**
Dit betreft de uitstraling van het gebouw, die moet blijven passen in de buurt
- **Geen grootschalige aan-/ver-/nieuwbouw buiten de huidige footprint**
Met name vanwege toename parkeerdruk en privacy van omwonenden.

NB: een groot aantal van de geplakte geeltjes bevatte geen randvoorwaarde, maar input voor de 'puzzelstukken'. Die komen dus terug op de volgende pagina's.

* de gemeente wil in de buurt een o-meting gaan doen om de parkeerdruk in beeld te brengen.

PUZZELSTUKKEN

De oplossingsvarianten worden opgebouwd uit verschillende puzzelstukken. Deze worden verdeeld naar 3 onderwerpen:

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



PUZZELSTUKKEN

Een korte toelichting op de verschillende genoemde 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 verkeers-aantrekkende 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.

PUZZELSTUKKEN

- **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**
- **Gemeenschappelijke ruimte ontwikkelen met zorgcampus fase 2**
- **Geheel herontwikkelen tot woningbouw en verplaatsen huidige functies**
Theater en buurthuisfunctie in zijn geheel naar elders verplaatsen en het hele pand herontwikkelen voor woningbouw

VERVOLGAFSPRAKEN

Yasser en Maarten zullen met de puzzelstukken aan de gang gaan om een aantal varianten uit te werken. Deze worden in de volgende bijeenkomst aan de plangroep voorgelegd en afgewogen.

MEMO PARTICIPATIE

Naar aanleiding van de eerste bijeenkomst heeft de projectleider onderstaand memo opgesteld voor de wethouder.

MEMO

BETREFT: PUZZELSTUKKEN UIT PARTICIPATIEGROEP
DATUM: 12 OKTOBER 2020

Aanleiding

De raad heeft opdracht gegeven om met betrekking tot de toekomst van de Warenar de herontwikkelingsvariant verder op haalbaarheid uit te werken. De raad heeft hierbij kaders meegegeven, te weten:

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.

In het raadsvoorstel is het aantal van 15 woningen genoemd. De woningbouw is een middel en geen doel op zich.

Participatie

De functies en het gebouw van de Warenar leeft in de omgeving en Wassenaar. Daarom is gekozen voor een werkwijze waarbij de stakeholders op verschillende niveaus bij de uitwerking op haalbaarheid te betrekken. Op het initiatief van de gemeente is een participatiegroep van een afvaardiging van gemeente, bewoners en gebruikers van de Warenar in het leven geroepen. De participatiegroep stelt in drie bijeenkomsten de afwegingscriteria en randvoorwaarden op en onderzocht levensvatbare varianten die binnen de kaders van raad vallen. Dit zal leiden tot een advies aan de gemeente en input dat wordt meegegeven aan de gemeenteraad.

De Parochie als grondeigenaar en SBW als beheerder van de Warenar vormen ook belangrijke stakeholders. De (verschillende alternatieven van) de herontwikkelingsvariant worden getoetst ook aan de randvoorwaarden van de parochie en SBW stellen.

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, behoud van dorpshuisfunctie en theater waarborgen. Verder dienen de varianten een breed draagvlak te hebben van de stakeholders.

De Raad heeft altijd de keuze om te besluiten voor een herontwikkelingsvariant van sloop/nieuwbouw en toevoeging van 15 woningen. Daarnaast heeft de raad de keuze om voor een alternatief te kiezen dat buiten haar gestelde kaders valt.

Afwegingscriteria

In de eerste participatiebijeenkomst is als groep gezocht naar 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 plangroep niet heel sterk wordt gehangen aan de monumentale status van het gebouw, anders dan vanuit argumenten van identiteit van de wijk.

Puzzelstukken

De plangroep heeft gesproken over de puzzelstukken waaruit een oplossing zou kunnen bestaan. In verschillende combinaties kunnen deze leiden tot alternatieve oplossingen binnen de kaders die de raad 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
- Deel functies op andere locaties in Wassenaar
- Parkeeroplossing voor hele buurt

Varianten

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

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

binnen afwegingscriteria
/niet binnen kaders raad

Niet binnen afwegings-
criteria /binnen kaders raad

Out of de box-variant

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

binnen afwegingscriteria
/binnen kaders raad

Vervolg

De puzzelstukken worden verder uitgewerkt en binnen de gemeente getoetst aan de beleidskaders. Op basis van deze uitkomsten wordt in de tweede bijeenkomst van de participatiegroep (5 nov) onderzocht of de varianten levensvatbaar kunnen worden. Deze varianten worden doorgerekend en met de markt op haalbaarheid getoetst. De uitkomst van deze toets wordt eind november besproken.



2^e BIJEENKOMST

5-11-2020

TWEEDE BIJEENKOMST

Deze bijeenkomst vond plaats via Zoom. Alle leden waren aanwezig. Op de agenda stond:

- Toelichting door de parochie over hun visie en randvoorwaarden
- Bespreken opmerkingen naar aanleiding van logboek en memo en vaststellen logboek
- Bespreken uitgewerkte puzzelstukken
- Aanwijzen uit te werken varianten

Visie en randvoorwaarden parochie

De parochie heeft een beheercommissie, die over de gebouwen gaat – voor zover daar geen bisschoppelijke goedkeuring voor vereist is. De huidige drie kerken in Voorschoten, Wassenaar en Katwijk worden samengevoegd in Wassenaar. Wassenaar wordt dus belangrijker. Hieronder staan randvoorwaarden waarbinnen de parochie kan 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 Warenaar (100 – 150 m², structureel) en incidenteel huur van een zaal voor grotere groepen.
- Behoud maatschappelijke functie
- Streven naar behoud van de theaterfunctie
- Bij bestemmingswijziging van sociaal-maatschappelijk naar gemengd of wonen, dan zal dit gevolgen hebben voor de hoogte van de pacht
- 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.

VRAGEN EN OPMERKINGEN NAV LOGBOEK

Alle leden van de participatiegroep hadden de mogelijkheid om te reageren op het logboek en de memo. Dit heeft geleid tot een aantal inhoudelijke aanpassingen. Daarnaast bleek er een behoefte te zijn aan meer duidelijkheid over de rol en het mandaat van de participatiegroep, de positie van de parochie en de positie van de SBW en de wijze waarop de randvoorwaarden tegen elkaar worden afgewogen.

Aanpassingen logboek

- proces: aangegeven dat de participatiegroep aandringt op voldoende tijd om te zorgen dat er een goed advies kan komen
- Woord 'randvoorwaarden' is vervangen in 'afwegingscriteria'
- Randvoorwaarden: "geen massale woningbouw" is vervangen door "geen grootschalige aan-/ver-/nieuwbouw buiten de huidige footprint"
- Puzzelstukken: toegevoegd laatste 3 puzzelstukken, toegevoegd aandacht voor verkeersaantrekkende werking

Bij de memo wordt opgemerkt

- De conclusie dat niet zwaar wordt getild aan de monumentale status is te kort door de bocht. De participatiegroep hecht wel aan het aangezicht vanaf de straatzijde.
- Vragen bij onderlinge weging van de randvoorwaarden. Dit komt aan de orde in de tweede bijeenkomst
- Ook de diverse vragen over de positie van de participatiegroep komen aan de orde in de tweede bijeenkomst.

ROL EN POSITIE PARTICIPATIEGROEP

Een deel van de vragen en opmerkingen naar aanleiding van het logboek en memo ging over de positie en rol van de participatiegroep. Die gingen onder andere over de wijze waarop de groep tot een advies komt, de eventuele middelen die daarvoor nodig zijn, de omgang met de wegingsfactoren.

In deze bijeenkomst is hierover doorgesproken, met de volgende conclusies:

- **Inhoudelijke (financiële/bouwkundige/...) onderbouwing is nodig**
De participatiegroep brengt advies uit aan de gemeente. Het advies moet goed worden onderbouwd. Dit gebeurt via de experts van de gemeente. Dit gaat op basis van vertrouwen dat de onafhankelijkheid van de plangroep niet in het geding komt. We zitten in een heel compact proces, waarin we niet tot achter de komma hoeven te rekenen. We willen gevoel krijgen bij zinvolle richtingen, die passen bij de belangen die we hebben ingebracht, zodat we de raad goed kunnen adviseren. Ook het logboek is vooral een weergave van het gesprek dat we met elkaar hebben en hoeft niet juridisch waterdicht te zijn. Er zal meer inzicht worden gevraagd in de huidige bezetting van het pand.
- **Deelname SBW en parochie aan participatiegroep**
Voordeel hiervan zou zijn dat zij waarde zouden kunnen toevoegen aan de oplossing en dat eventuele 'dealbreakers' al direct kunnen worden meegenomen. Parochie wil echter niet deelnemen, ook omdat zij als grondeigenaar een andere status hebben. Over deelname SBW wordt afgesproken om nu eerst de studie van Yasser te bespreken en daarna te beoordelen of deelname van de SBW aan de participatiegroep waardevol is. NB: Aan het einde van de bijeenkomst is hier niet meer op teruggekomen. Wel is er regelmatig overleg met SBW waarin ook de voortgang van de participatiegroep ter sprake komt.
- **Afwegingscriteria, hoe worden deze onderling gewogen? En zijn dit ze wel?**
Deze discussie is door gebrek aan tijd niet goed gevoerd en zal later nog aan de orde komen.

Ontwerpend onderzoek

Herontwikkeling Warenar

05 november 2020

Yasser Hassan & Jasper de Wert

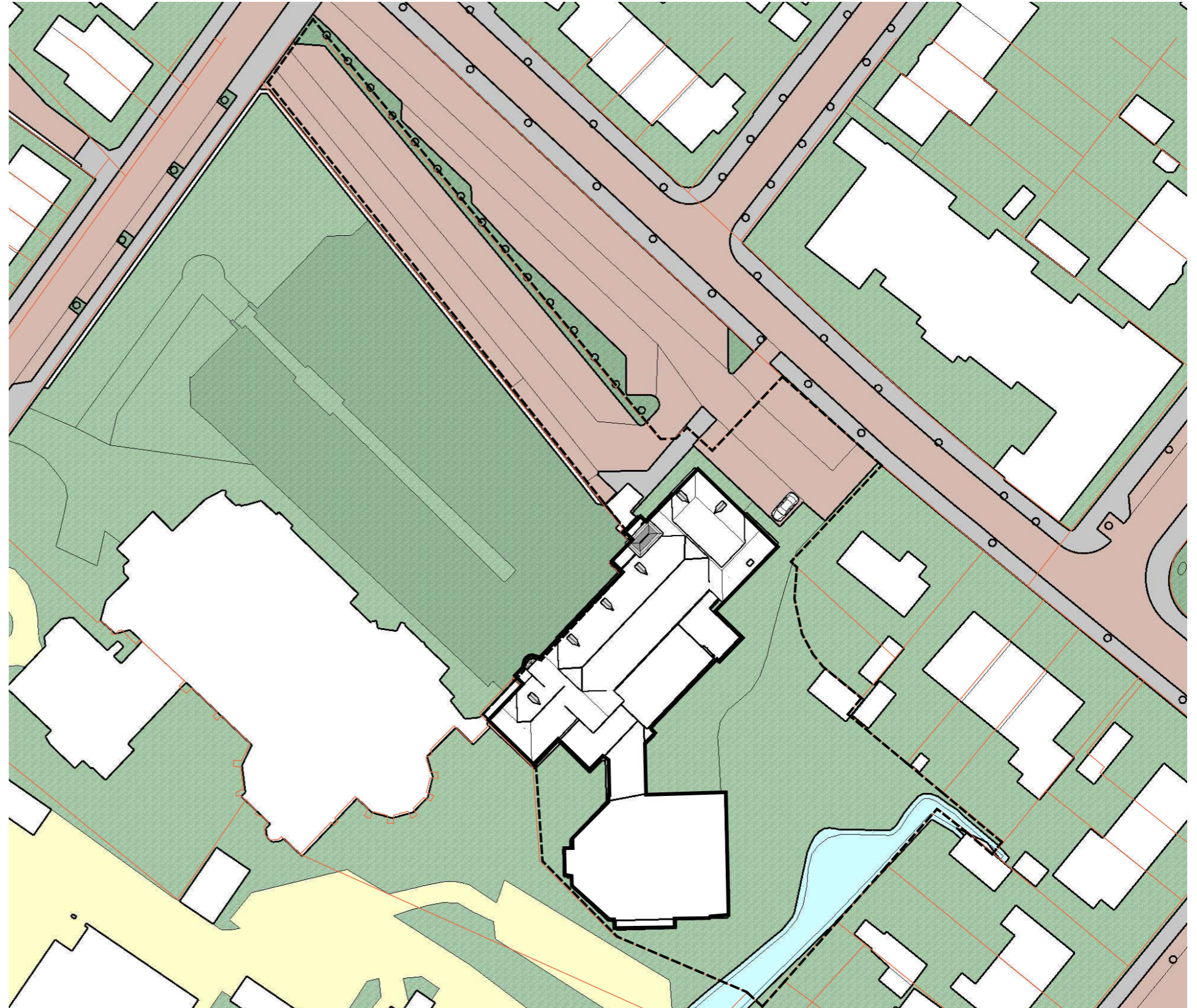
Impressie voorzijde



Afwegingskader

Keihard

- Behoud van theater en buurthuis-functie, 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.



Boterzacht

PUZZELSTUKKEN

De oplossingsvarianten worden opgebouwd uit verschillende puzzelstukken. Deze worden verdeeld naar 3 onderwerpen:

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



Middelen 'oplossingrichtingen' ontwerpnd onderzoek

SOFTWARE

HARDWARE

GELD

OUT OF THE BOX

> Software:






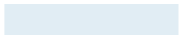


1. Onderzoek naar een beter gebruik van de beschikbare ruimte
2. Onderzoek naar het toevoegen van programma dat meer geld oplevert zoals woningen/ kantoorruimte

> Hardware:

1. Onderzoek naar het toevoegen van gebruiksoppervlak aan het bestaande pand door uitbreiding
2. Onderzoek naar het toevoegen van gebruiksoppervlak door het beter benutten van het dak.
3. Onderzoek naar sloop/nieuwbouw met toevoeging van 15 woningen.



Bestaand ruimtegebruik begane grond

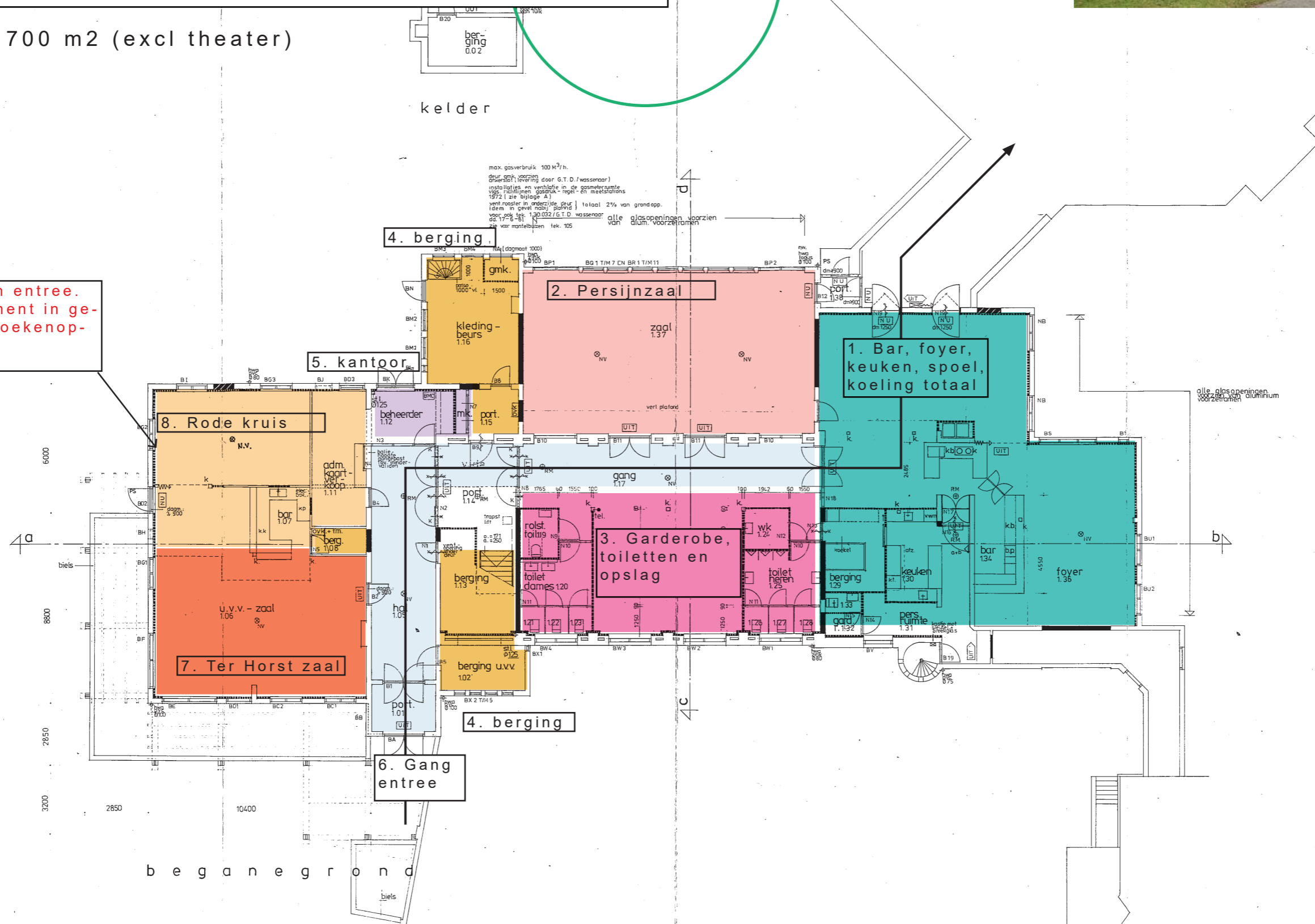
1. Bar, foyer, keuken, spoel, koeling totaal	200 m ²	
2. Persijnzaal	100 m ²	
3. Garderobe, toiletten en opslag	120 m ²	
4. Bergruimtes	80 m ²	
5. Kantoor	16 m ²	
6. Gang entree	65 m ²	
7. Ter Horst zaal	60 m ²	
8. Rode kruis	60 m ²	

Totaal BG 700 m² (excl theater)



Bestaande boom

heeft eigen entree. Op dit moment in gebruik als boekenopslag

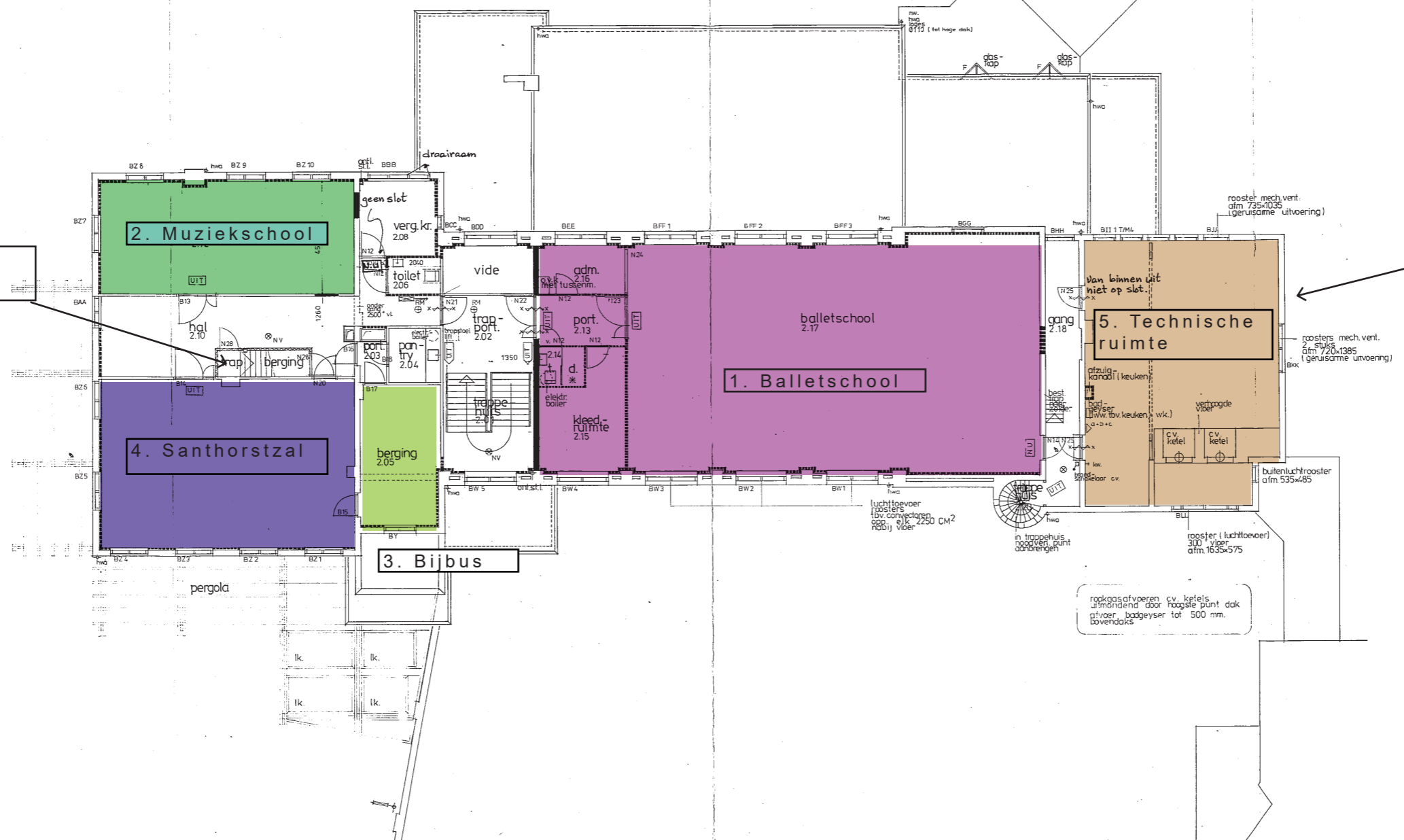


Bestaand ruimtegebruik eerste verdieping

1. Balletschool	140 m ²	
2. Muziekschool	40 m ²	
3. Bij bus	20 m ²	
4. Sanhorstzaal	60 m ²	
5. Technische ruimte	50 m ²	

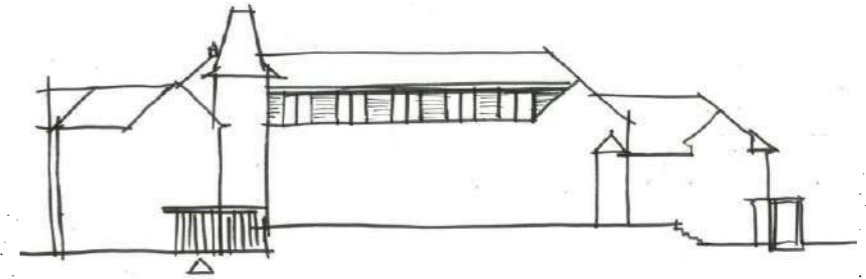
Totaal 1e verd 310 m²

trap naar zolder

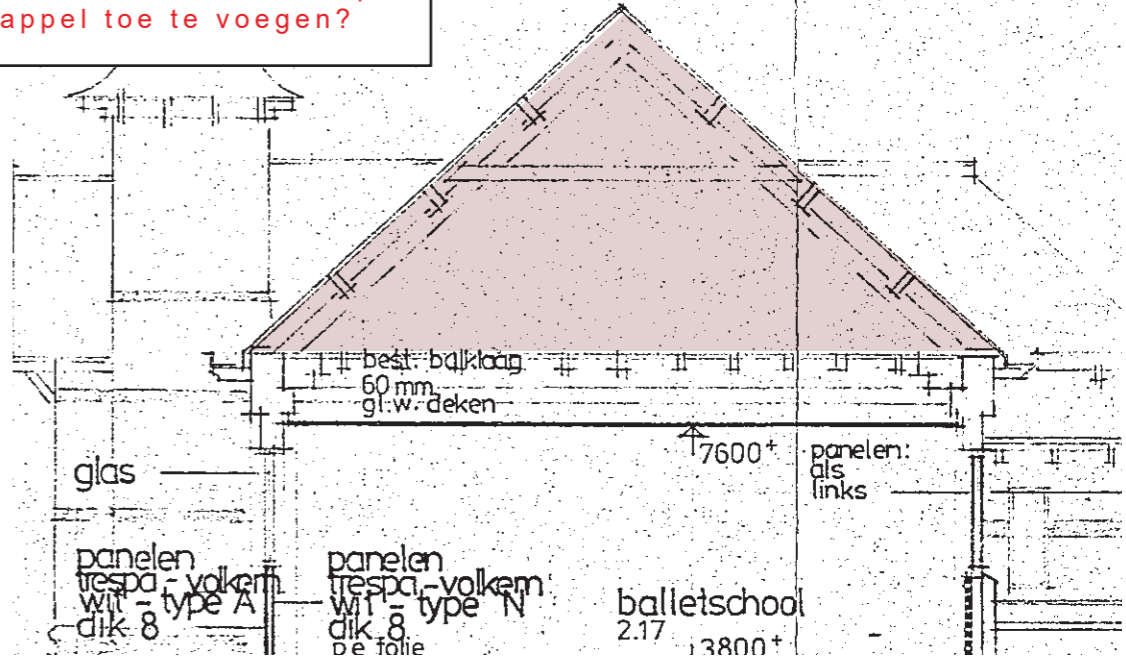
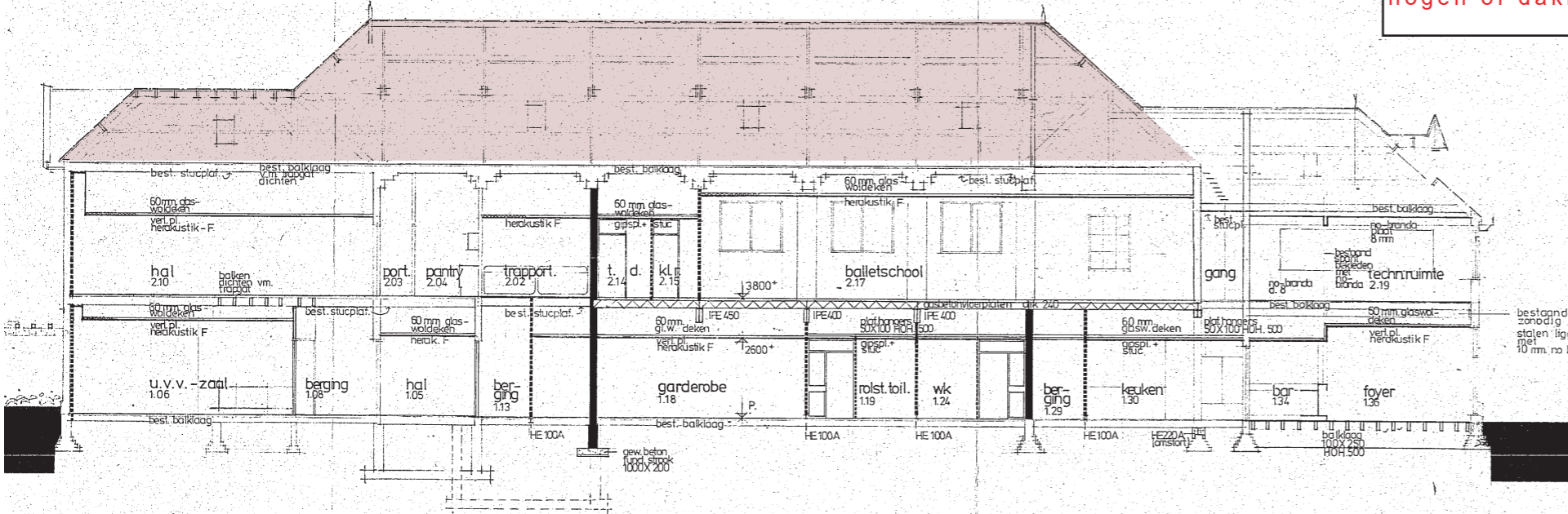


Verwarming en luchtbehandeling installatie voor het hele gebouw
zeer inefficiënt!

Bestaand ruimtegebruik kapverdieping



Kan kap beter benut worden door op te hogen of dakkappel toe te voegen?

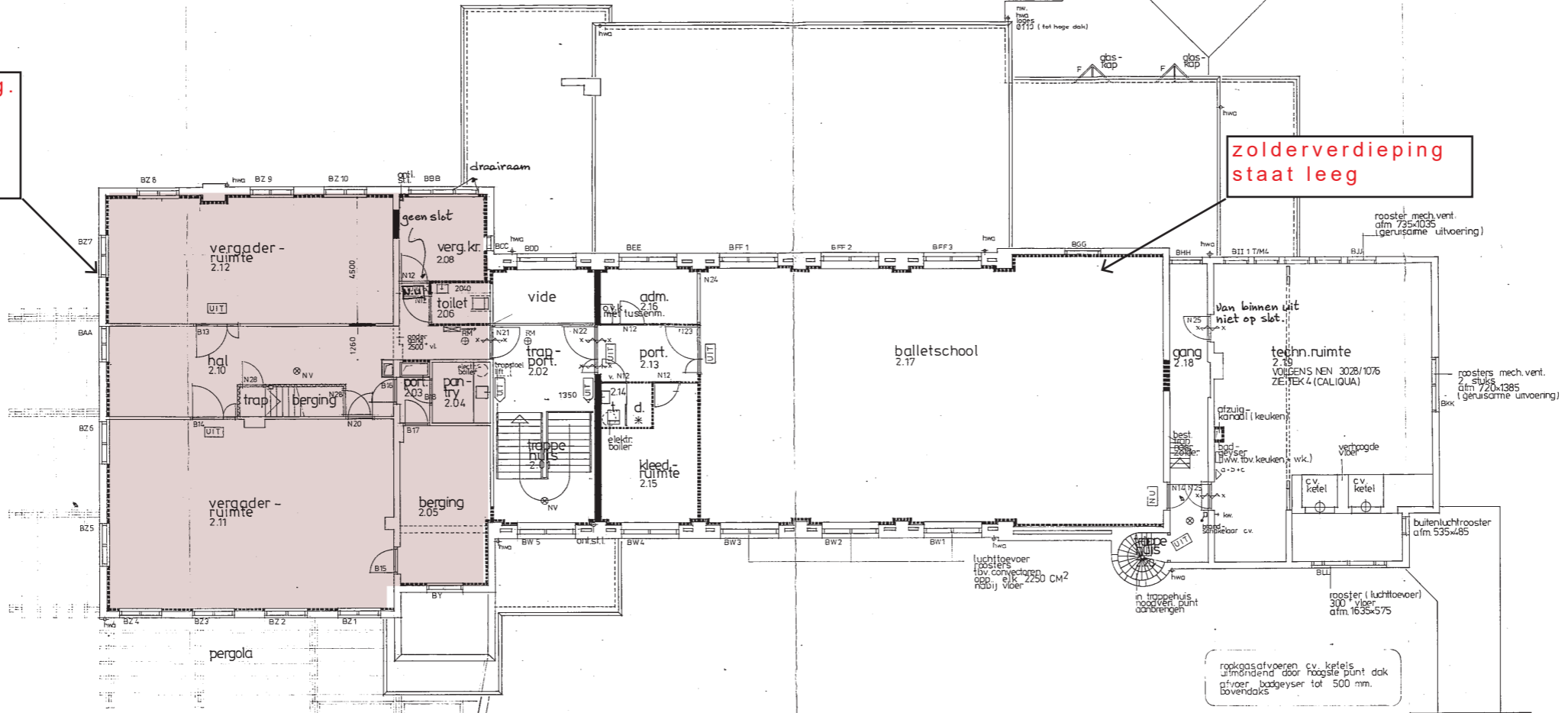


Doorsnede 1:200

Doorsnede 1:100

gebruikt als opslag. Aangegeven als overbodig door gebruikers.

zolderverdieping staat leeg



Plattegrond kapverdieping niet aanwezig

ter indicatie aangegeven op 1e verd.

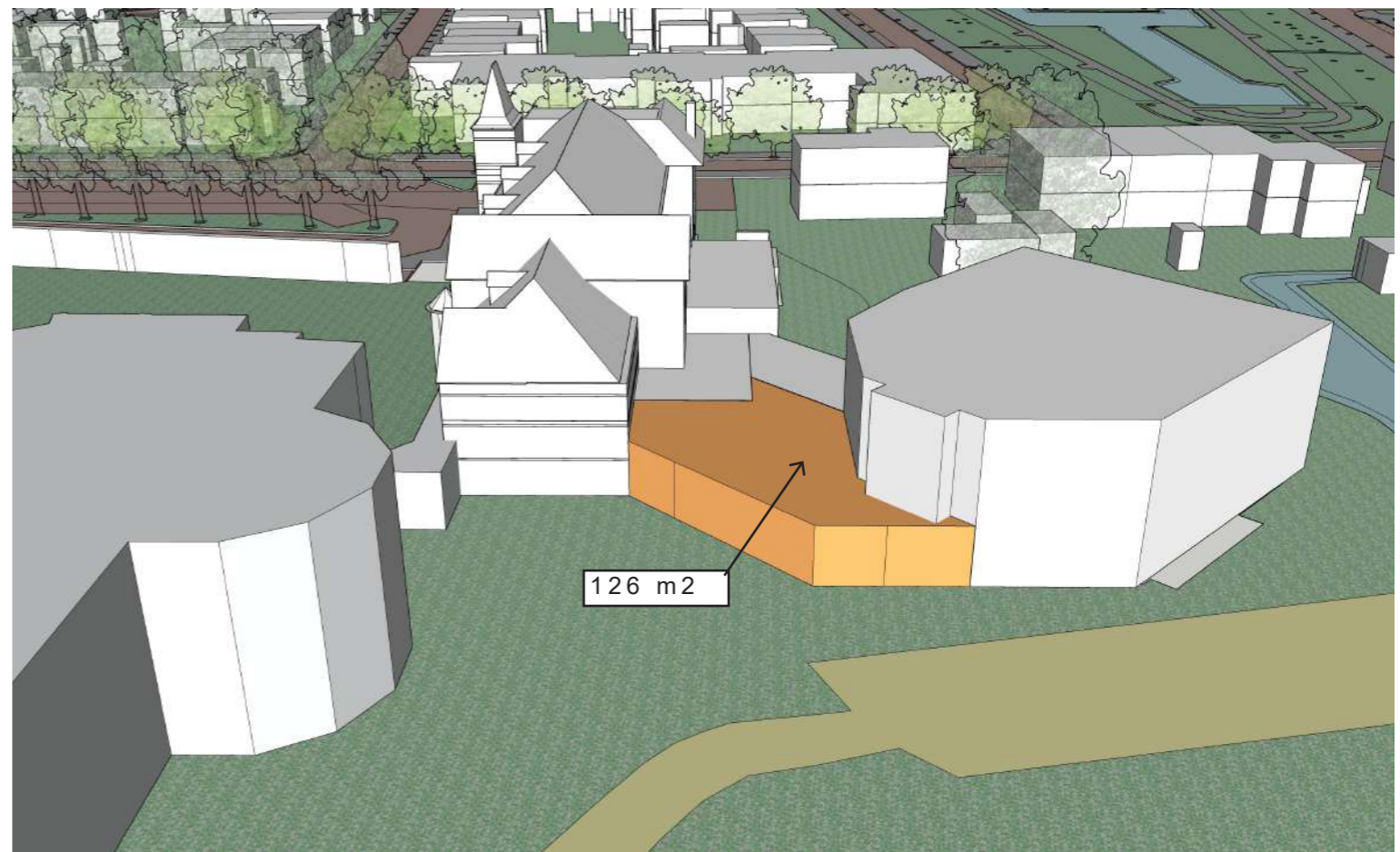
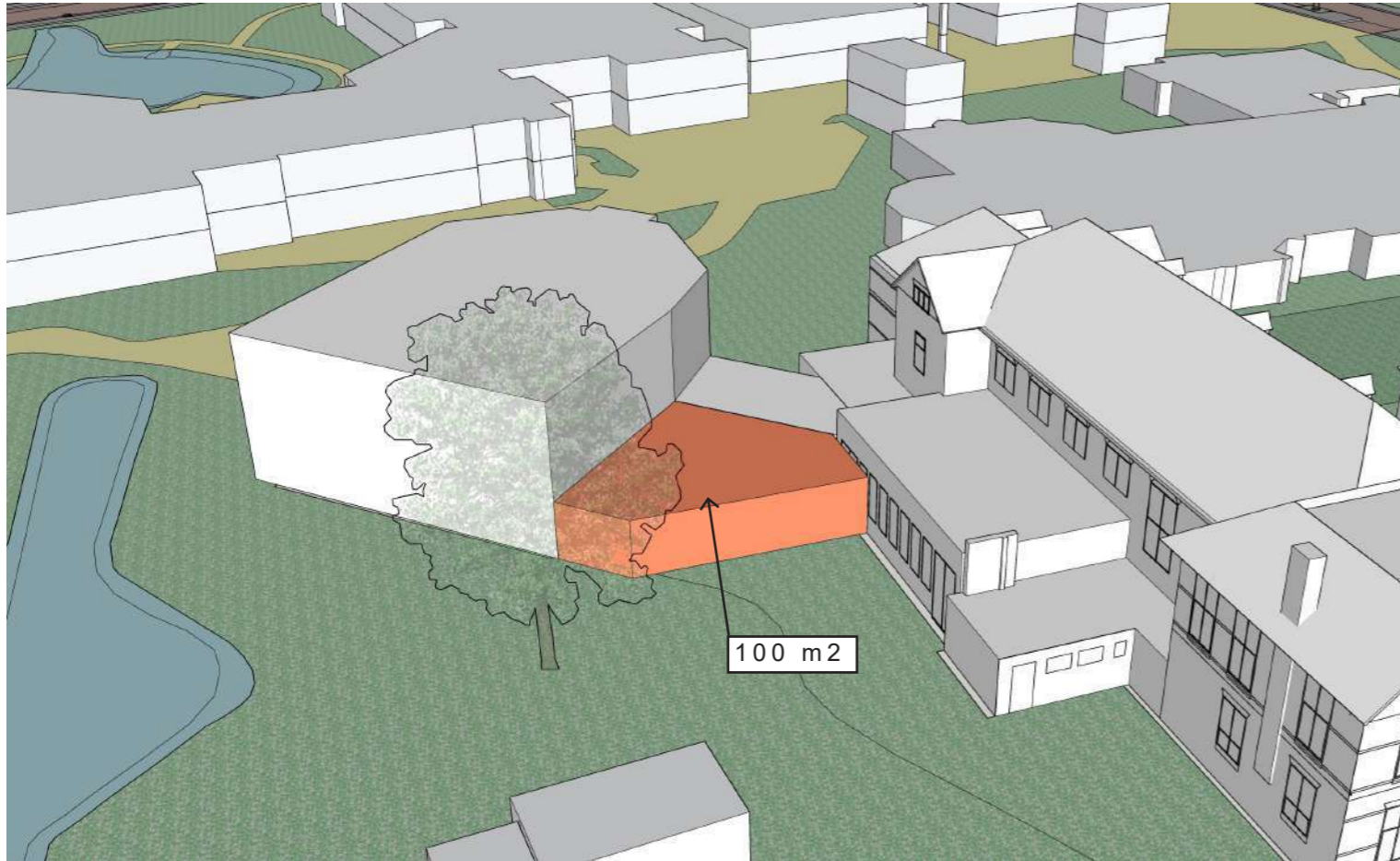
Studie naar optimalisatie van het gebruik van de beschikbare ruimte en tijd op de begane grond.

Input van Manon

Gebruiker	Maandag			Dinsdag			Woensdag			Donderdag			Vrijdag			Zaterdag			Zondag		
	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
balletschool	[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]					
gitaarschool	[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]					
Clock studio's	[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Bij bus	[grey bar]			[grey bar]			[grey bar]			[grey bar]			[grey bar]			[grey bar]			[grey bar]		
Rode Kruis	[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]		
SION Bridge	[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]		
Hartentroef Bridge	[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]		
WassenaarseSlag Bridge	[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Alzheimer Café	[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]		
NUT	[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]		
Warenar	[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Huiskamerfunctie	[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]			[blue bar]		
Parochie kantoor	[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]		
bar	[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]		

Ruimte	m2	Maandag			Dinsdag			Woensdag			Donderdag			Vrijdag			Zaterdag			Zondag		
		ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
Balletzaal	140	[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]		
Muziekzaal	40	[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]		
Extra zaal	60-90	[green bar]			[yellow bar]			[blue bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Extra zaal	60-90	[green bar]			[yellow bar]			[blue bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Kantoor 1	60	[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]		
Kantoor 2	40	[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]		
Kantoor 3	40	[grey bar]			[green bar]			[grey bar]			[grey bar]			[grey bar]			[grey bar]			[grey bar]		
huiskamer	p.m.	[blue bar]			[blue bar]			[purple bar]			[blue bar]			[purple bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Theaterzaal/garderobe/etc	p.m.	[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Foyer	p.m.	[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]		

Uitbreidingsmogelijkheid?

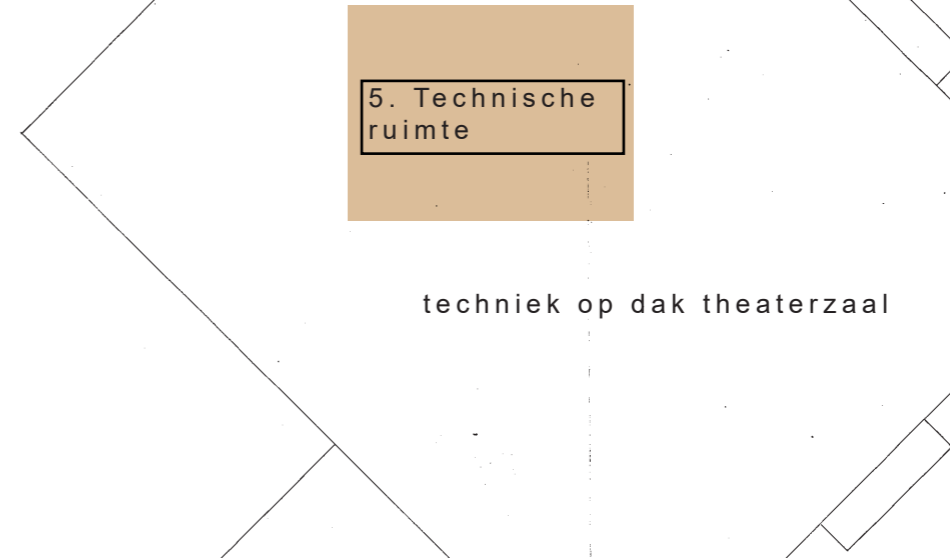


Vlekkenplan ruimtegebruik 1e verd (100& kantoor of 100% wonen)

Overzicht gebruikers

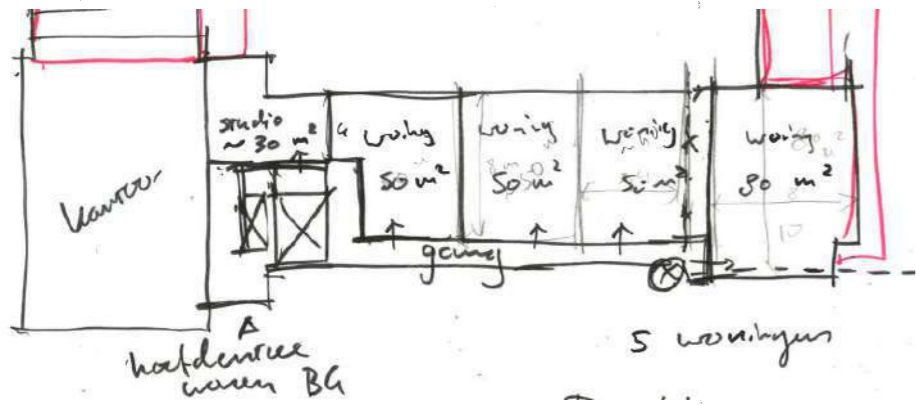
VERHUUR KANTOOR	
Clock studio's	
Bij bus	
Rode Kruis	
Parochie kantoor	
NUT	

Totaal 1e verd 310 m²



5. Technische ruimte

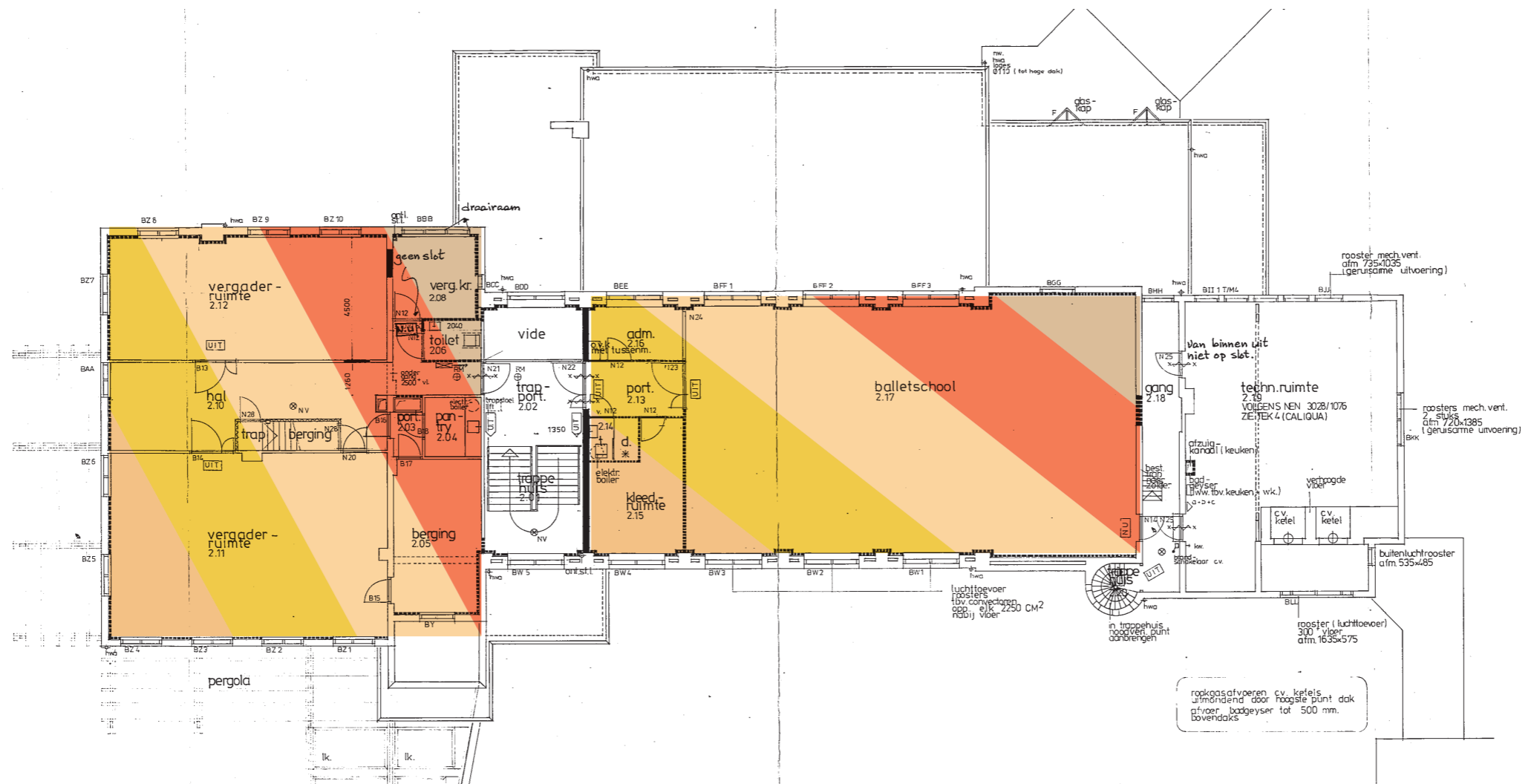
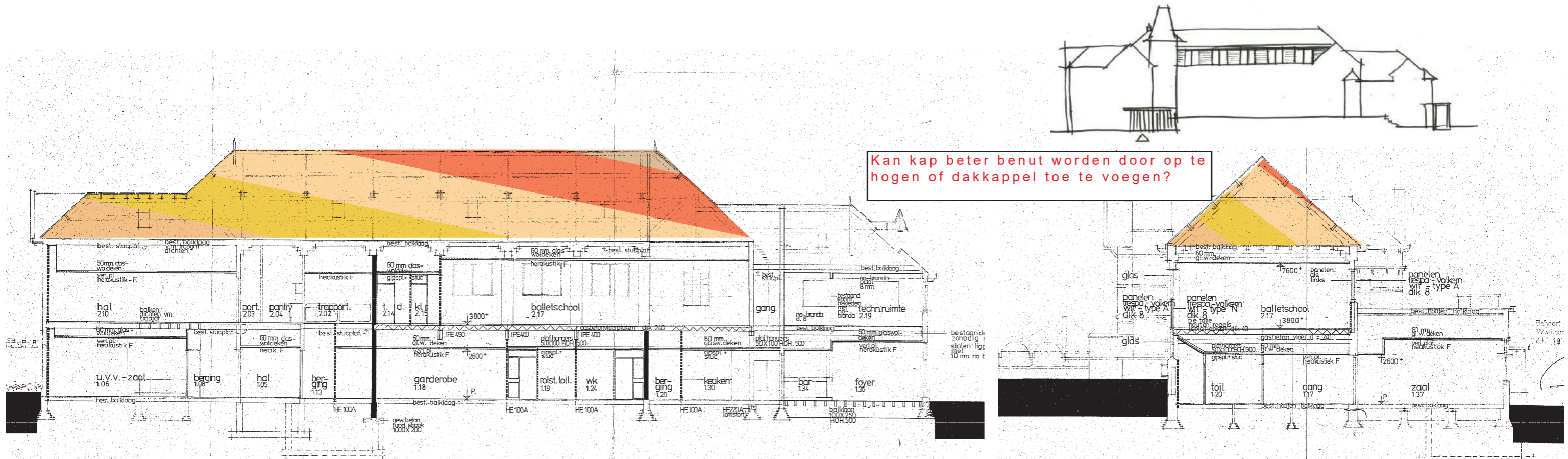
techniek op dak theaterzaal



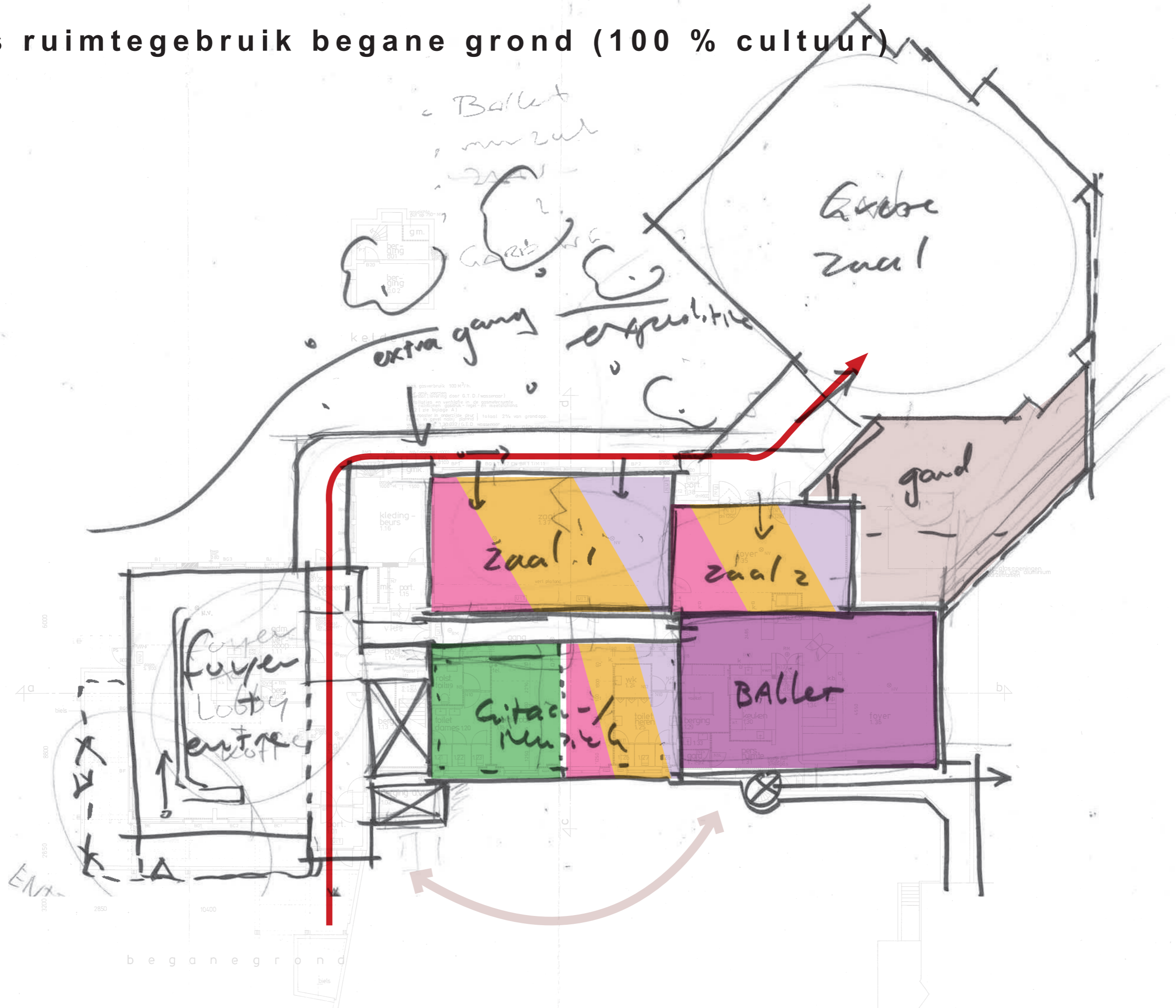
Studie naar woningen op 1e verd.



Vlekkenplan ruimtegebruik 2e verd (100% & kantoor of 100% wonen)

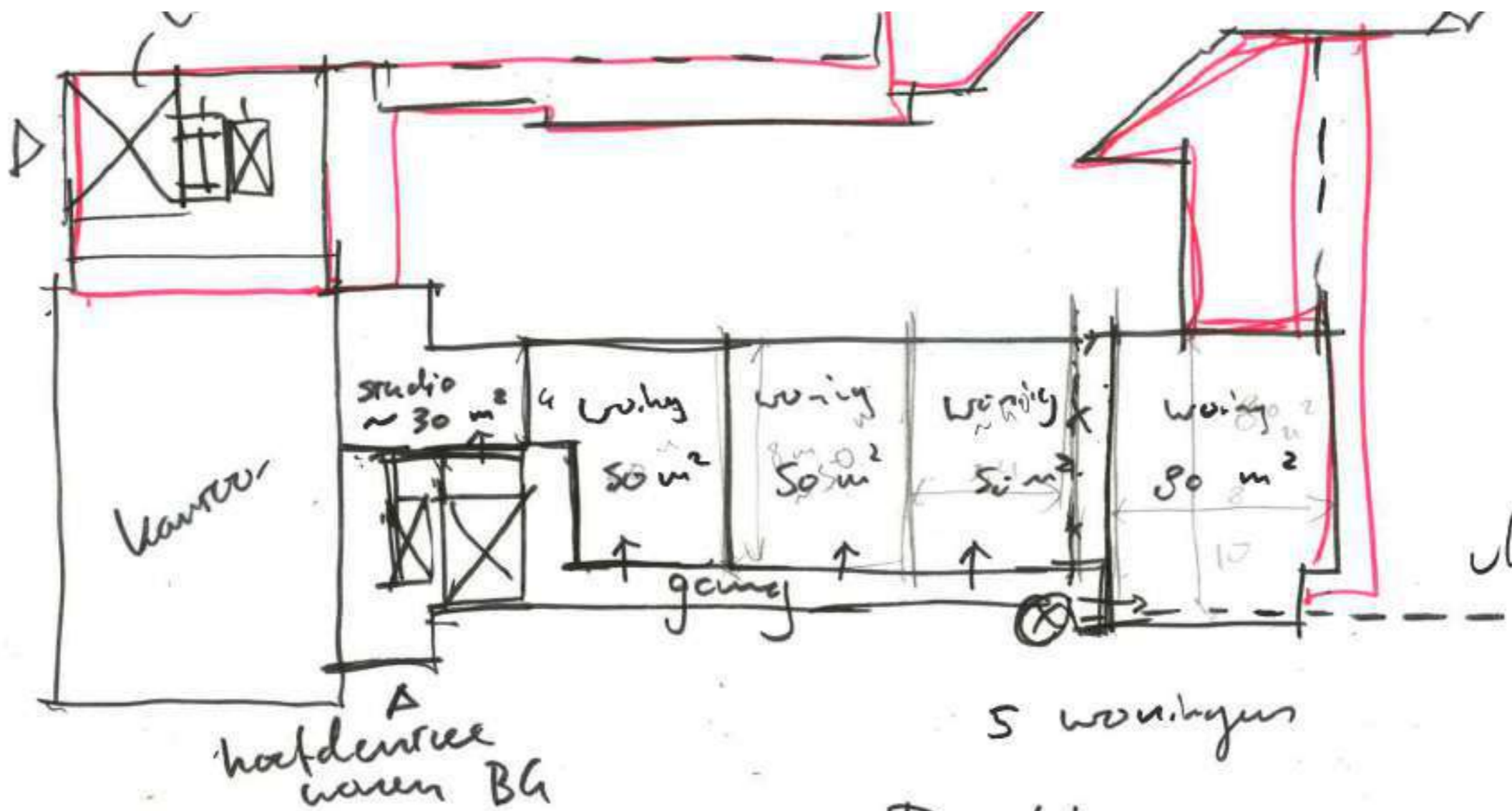


Schets ruimtegebruik begane grond (100 % cultuur)

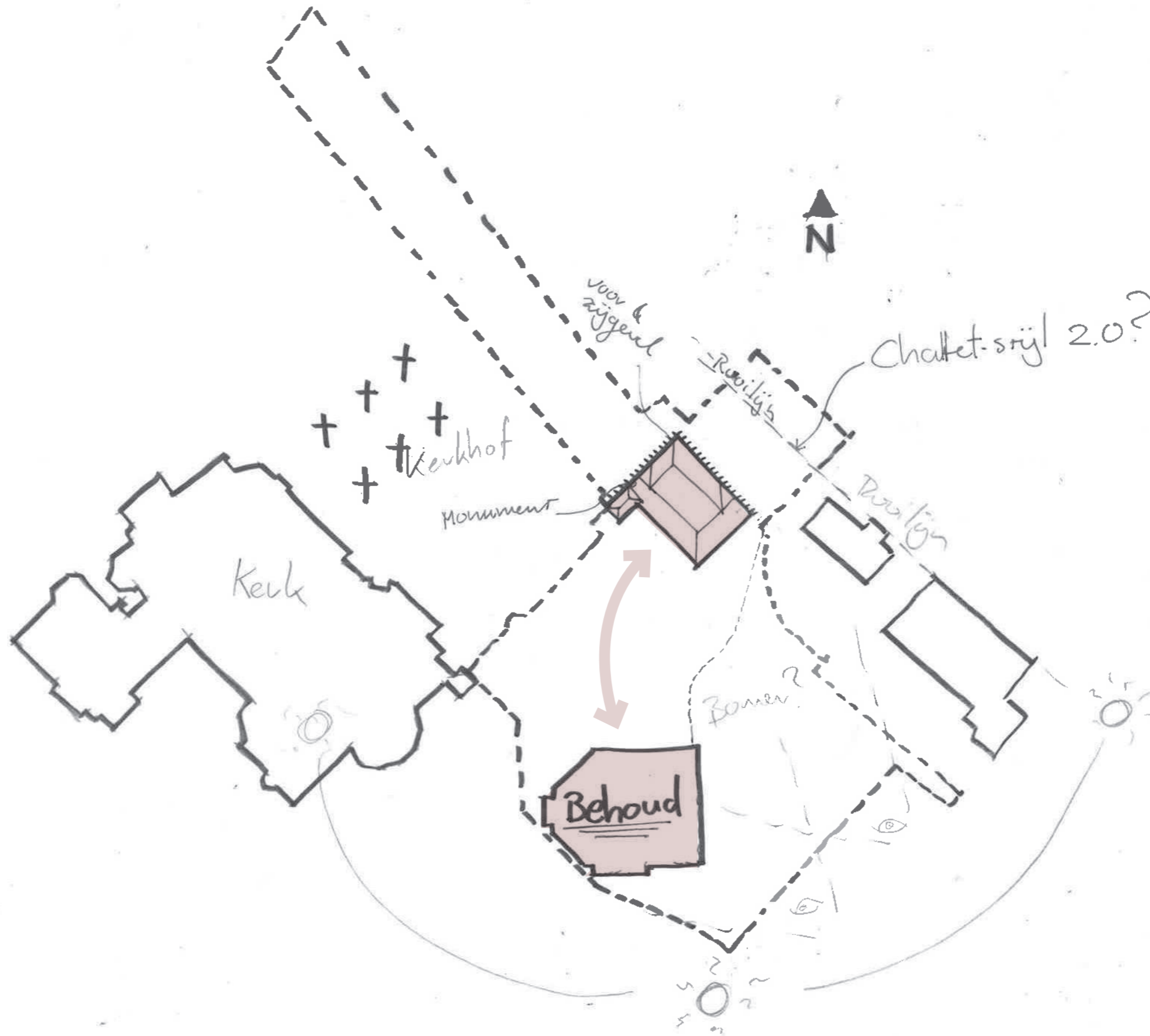


Ipmressie vernieuwbouw

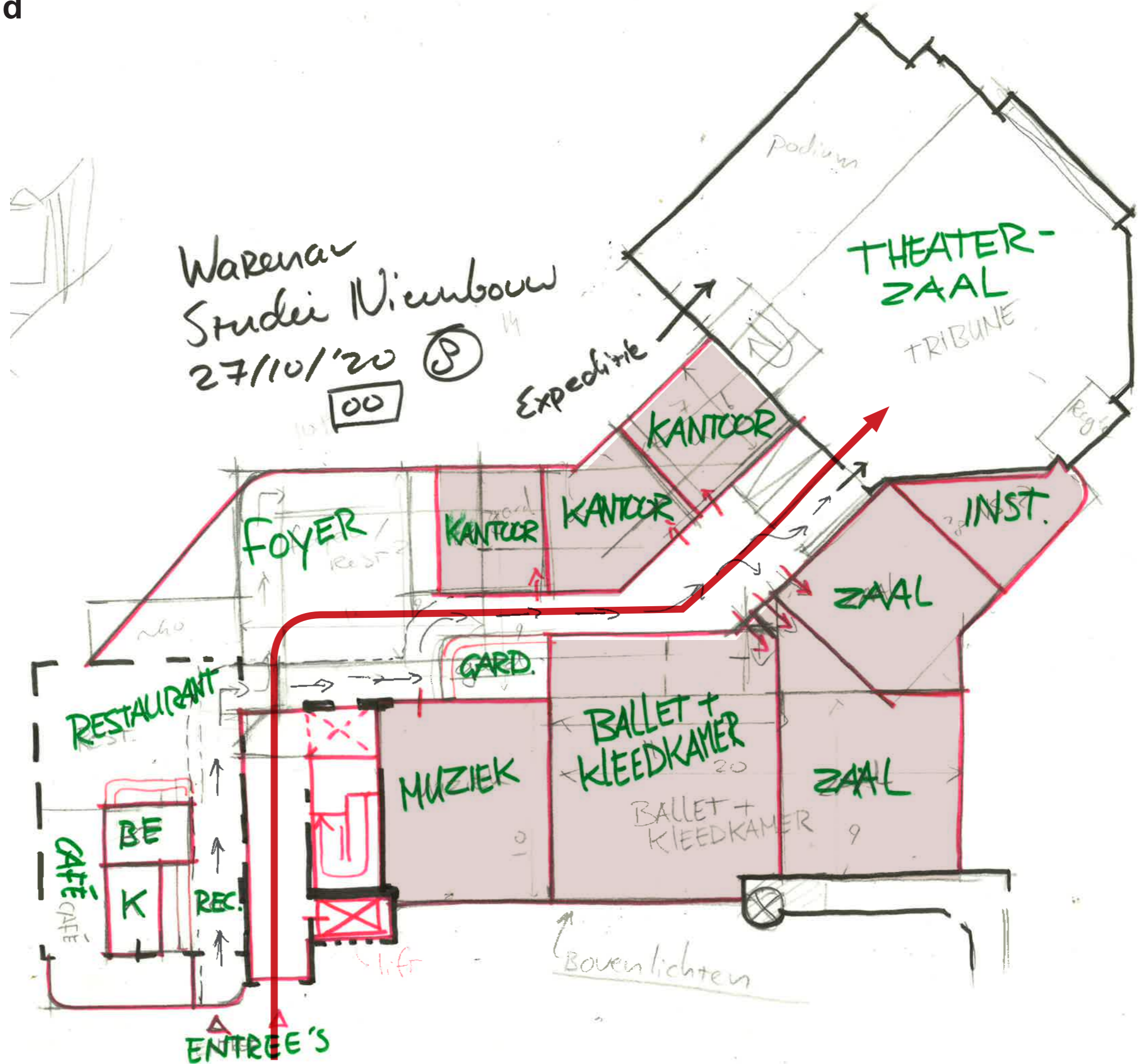




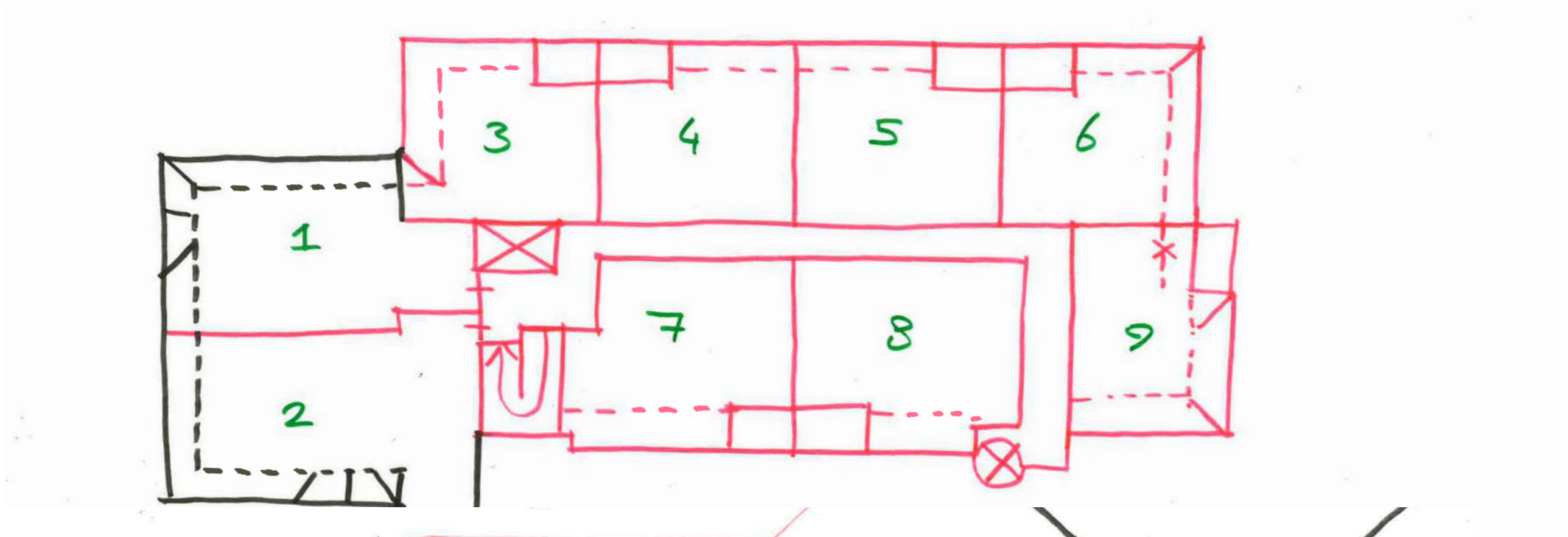
Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis



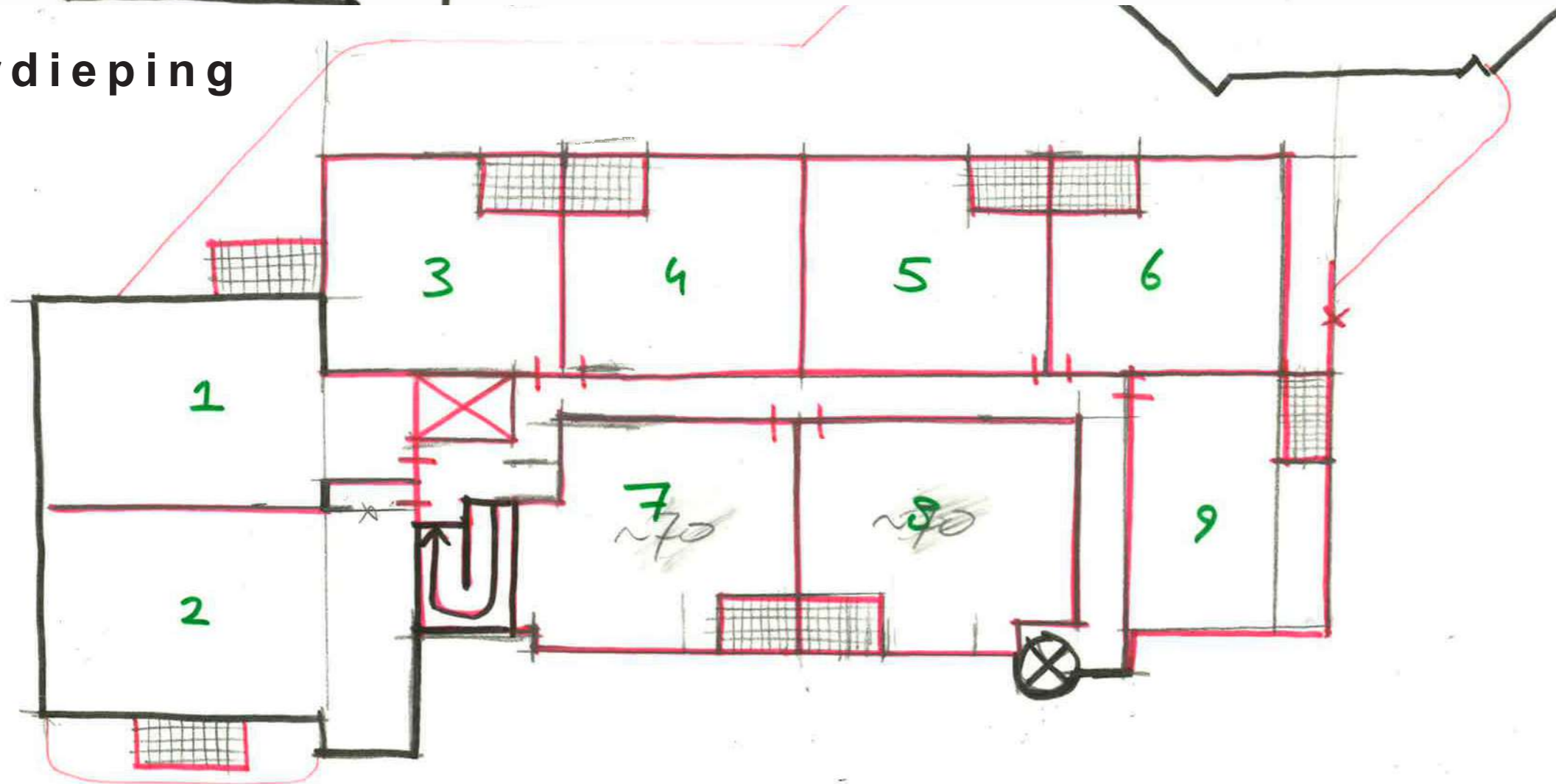
Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis Begane grond



Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis A

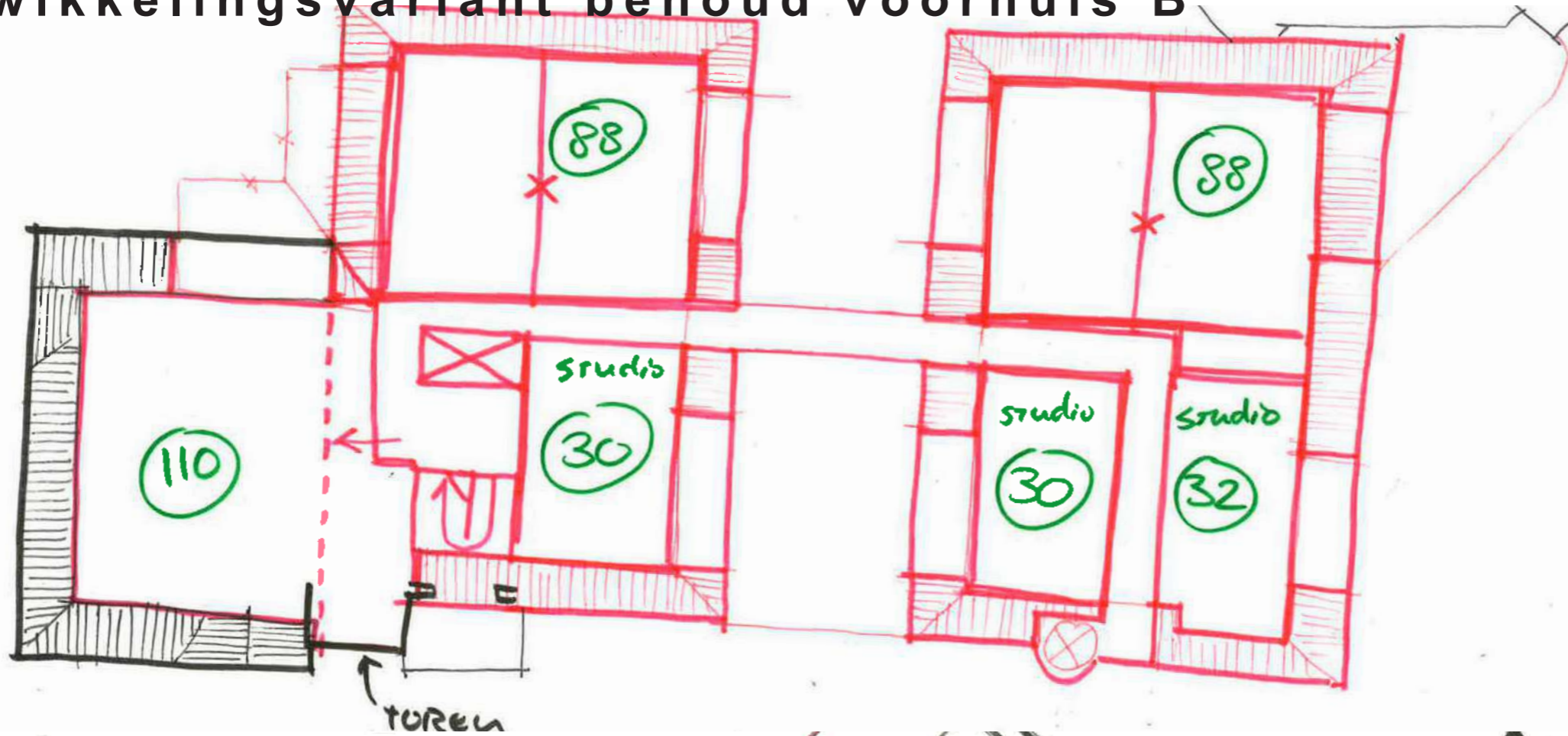


kap verdieping

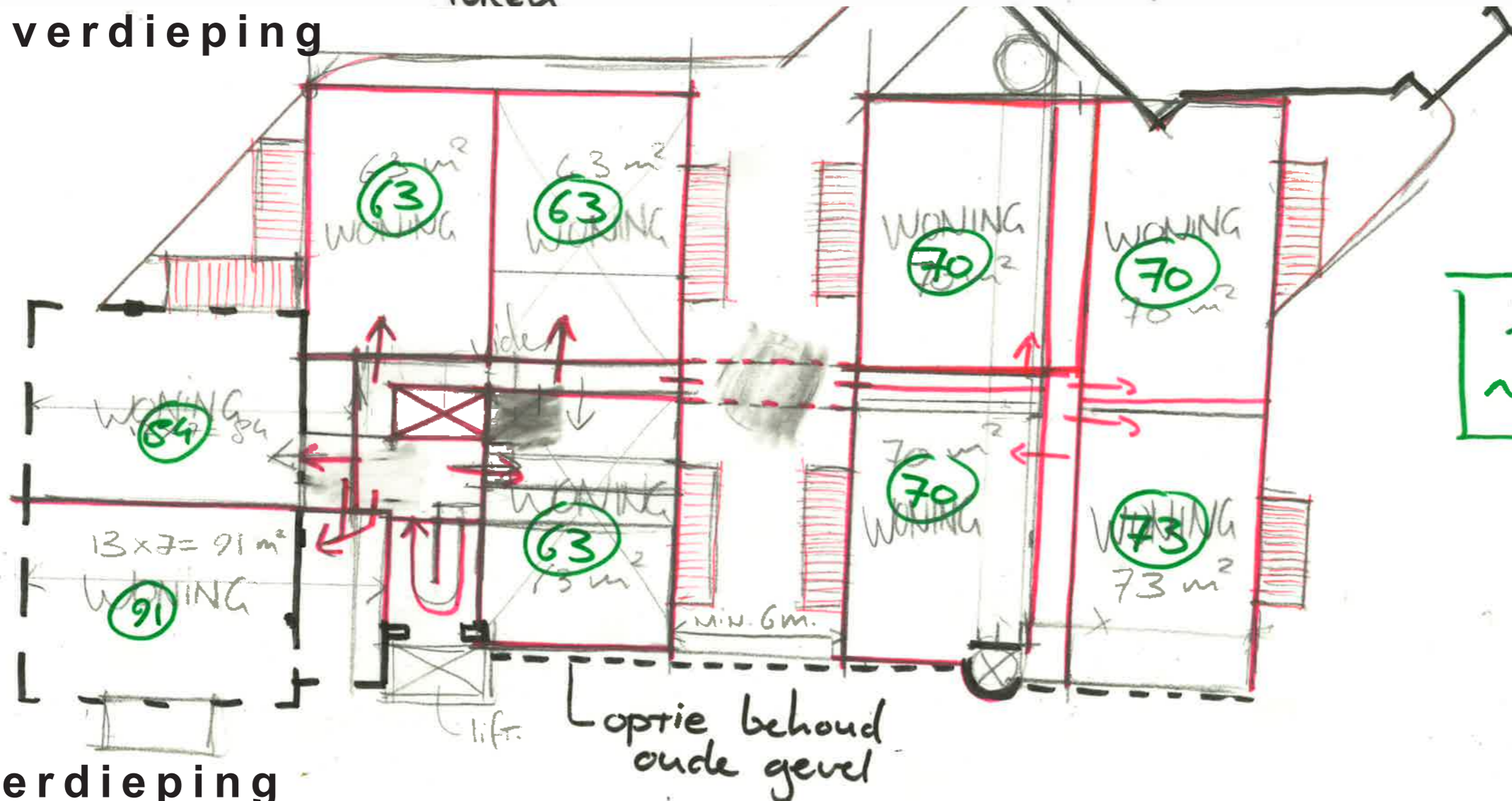


57 1e verdieping

Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis B

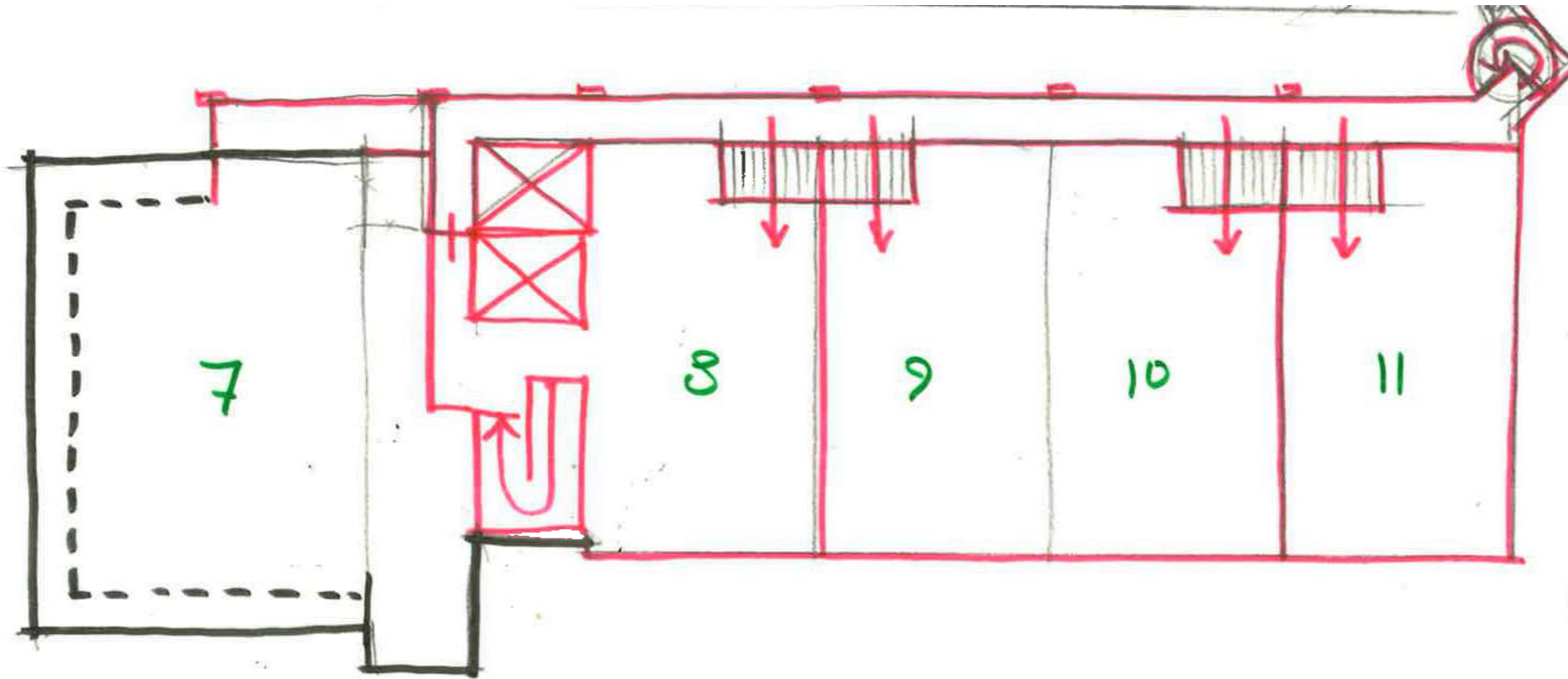


Kap verdieping

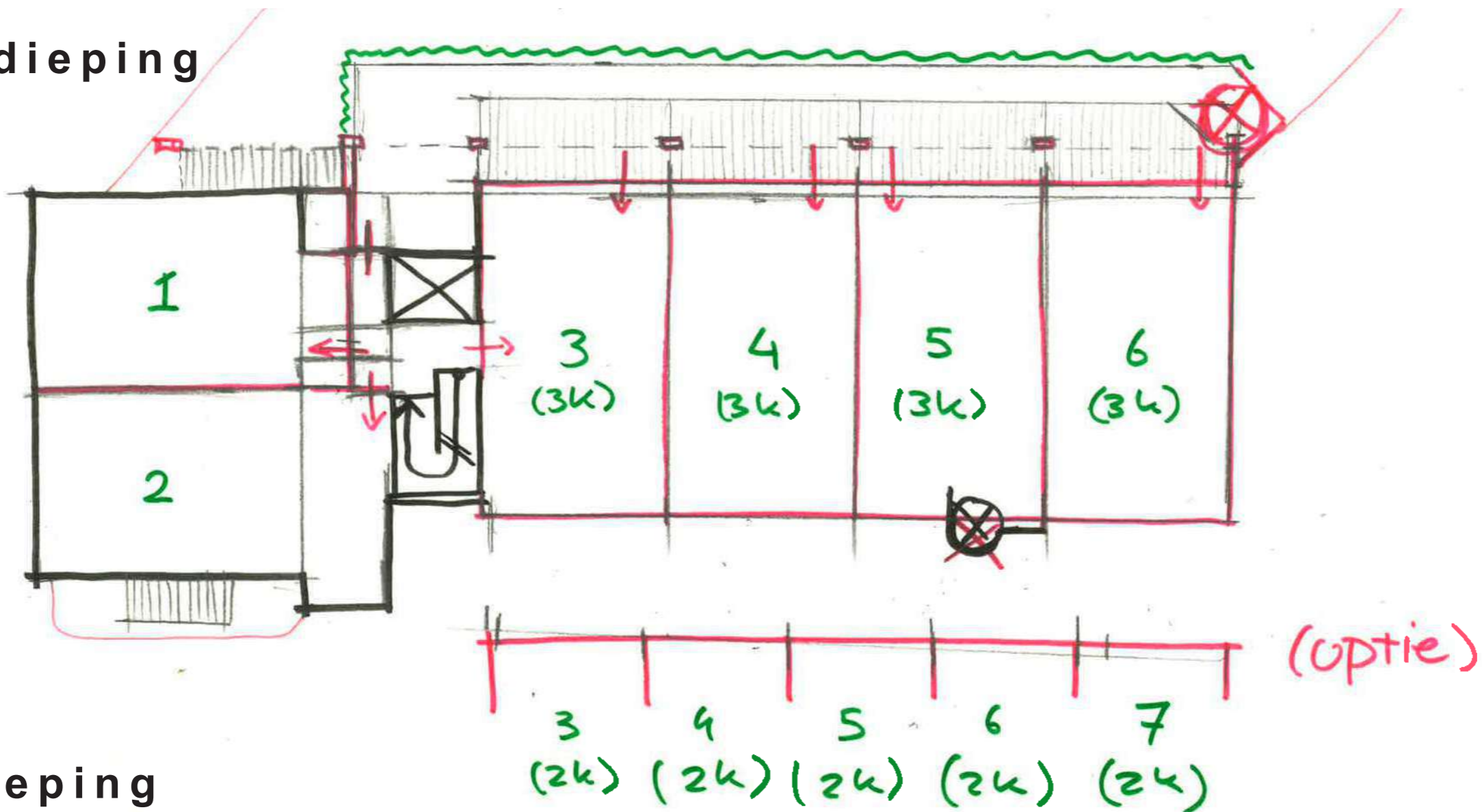


9 Woningen
~ 70 m²

Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis C



Kap verdieping

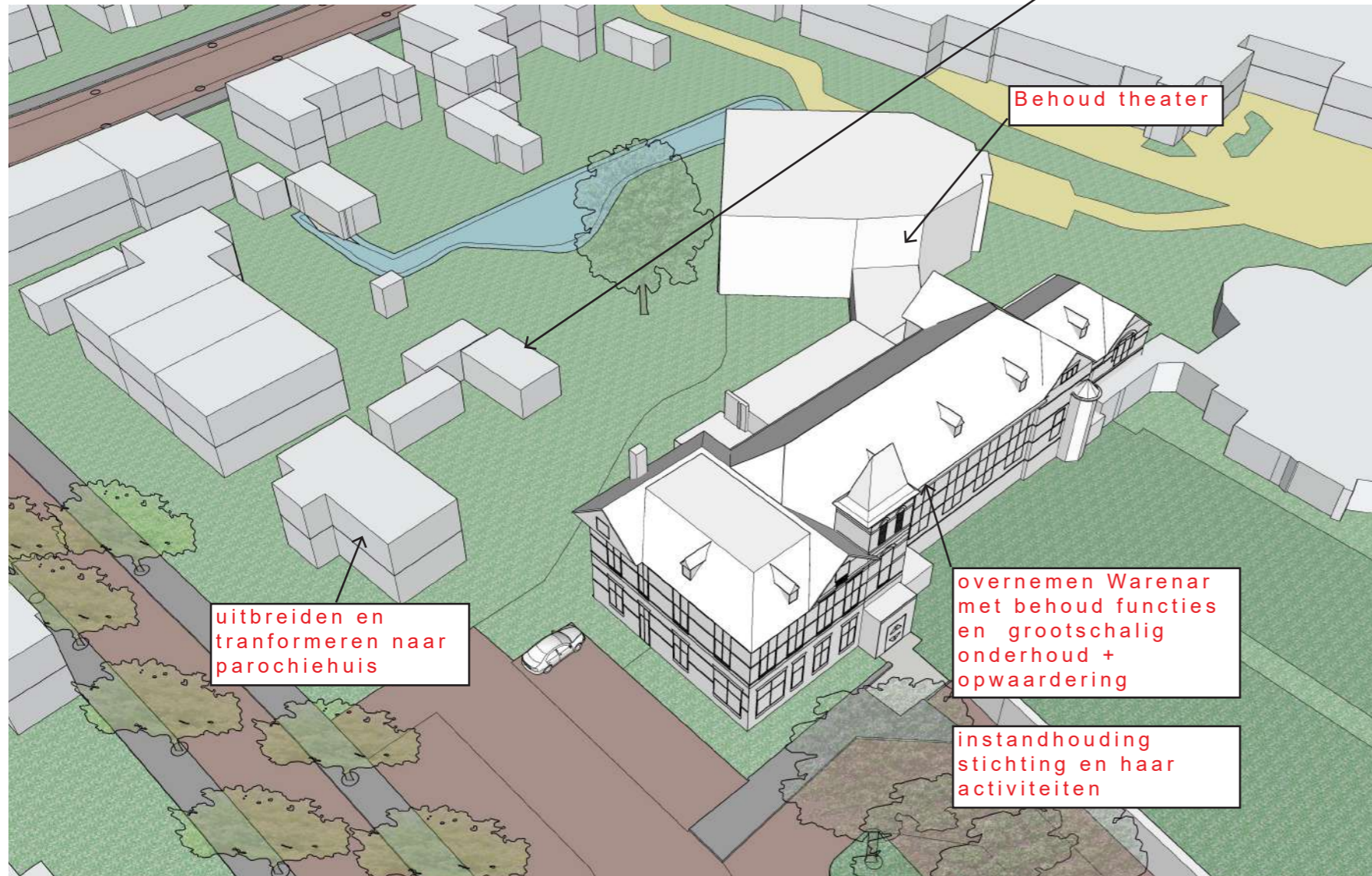


Idee kerk

AANLEIDING

Parochie H. Augustinus

- FUSIE: De Goede Herderkerk + de Sint Willibrorduskerk + St. Jozefkerk
- VERVALLEN activiteitenruimte St. Jozefkerk
 - voedselbank
 - taalbegeleiding
 - etc.
- Behoeftte aan parochiehuis
- Verbonden aan behoud Warenar en functies



STUDIE PUZZELSTUKKEN

Yasser Hassan heeft een studie gedaan op basis van een aantal van de in de vorige bijeenkomst aangewezen puzzelstukken, met name de hardware- en softwaregerelateerde elementen . Deze is te vinden op de volgende pagina's.

Bestaand gebruik

Dit is geanalyseerd naar ruimtes en naar tijdsblokken. Hieruit blijkt dat het gebouw niet geheel efficiënt gebruikt wordt. Zo wordt de ruimte van het Rode Kruis bijvoorbeeld gebruikt voor boekenopslag. Boven de bar zit een zeer grote installatieruimte met een verwarmingsinstallatie die ook nog eens een zeer inefficiënt rendement heeft. De zolderruimte kan wellicht benut worden door toevoegen dakkapellen of zelfs ophogen van het dak. Het is goed denkbaar om minder te denken in vaste huurders en meer flexibele invulling.

Opmerkingen:

- De ruimte in het voorste deel van de zolder is geen opslag, maar continu in gebruik door Clockworks als audio-visuele studio.

STUDIE PUZZELSTUKKEN

Hele maatschappelijke programma op begane grond, commerciële functies op verdieping

Er is gekeken of het hele maatschappelijke programma op de begane grond zou kunnen, zodat er boven andere, commerciële functies kunnen komen (kantoren en/of woningen). Daar is een vlekkenplan voor gemaakt, waarbij uitgegaan wordt van meer gedeeld gebruik. Daarbij kan gekeken worden naar kleine uitbreidingen aan de achterzijde. Op de eerste verdieping zouden ongeveer 5 woningen passen van ca 50m².

Opmerkingen

- Het Alzheimer Cafe heeft geen aparte ruimte nodig, dit is slechts een keer per maand.
- De huiskamerfunctie van de SWZ (die het zorgcomplex aan de achterzijde beheert) is een lang bestaande wens. Dit is 'nice to have', vanuit het perspectief van de Warenar, niet 'need to have'.
- Bij aanbouw aan achterzijde rekening houden met laden en lossen
- Kantoren op de 1^e etage zijn makkelijker dan woningen, omdat deze geen buitenruimte nodig hebben en er dus minder privacy punten zijn richting de bestaande woningen
- De ruimte voor de gitaarschool kan kleiner dan wat ze nu hebben
- Commerciële functies hebben een aanzuigende verkeerswerking, waarvan we de impact goed moeten overzien.

Intensieve verbouwing begane grond met kleine uitbreiding

Bij een intensieve verbouwing van de begane grond is ook een hele andere indeling mogelijk, met de foyer en bar aan de voorzijde, een nieuwe verbinding naar het theater en andere indeling van de zalen.

Opmerkingen

- Een eventuele extra zaal zou 200m² moeten zijn (evt. twee te koppelen zalen) om de bridgeclub te faciliteren
- Losse zalen hebben bij voorkeur een bar(retje) tbv de hospitality
- In het algemeen is het mengen van functies in een gebouw dat daar niet voor ontworpen is lastig, bijvoorbeeld uit oogpunt van geluidsoverlast
- Suggestie om twee goede verhuurzalen direct aan de foyer te situeren.

STUDIE PUZZELSTUKKEN

Sloop/nieuwbouw, met behoud monumentaal deel gebouw en theatergebouw

Voorzijde wordt behouden, evenals het theater. Daartussen komt een nieuw deel. Op de begane grond het culturele programma. Foyer en restaurant komen aan de voorzijde. In deze studie zijn op de 1^e verdieping en onder de kap 18 woningen getekend (Variant A). Die ruimte ontstaat omdat ook boven de Persijnzaal wordt gebouwd. Dit levert een complexe situatie op omdat er buitenruimtes nodig zijn aan de zijde van het kerkhof en de bestaande woningen.

Er is een studie gedaan waarin het 'uitzichtprobleem' is opgelost door de woningen een kwartslag te draaien (variant B) waardoor eigenlijk twee losse gebouwtjes ontstaan. Een derde studie levert een soort 'doorzonappartementen' op (Variant C) met gekoppelde buitenruimtes ('kloostergang') aan de achterzijde.

Opmerkingen

- Er is nog geen toiletgroep ingetekend
- Goed uitzoeken of de expeditie past, zeker als er een trailer moet staan. Expeditie via achterzijde (Zorgcampus) levert andere bezwaren op.
- Conclusie lijkt te trekken dat je toch een deel van de 1^e verdieping nodig zult hebben voor het cultureel-maatschappelijke programma.
- De woningen die een kwartslag gedraaid zijn, hebben zo hun eigen uitdagingen. Ze staan erg dicht op elkaar (slechts 6 meter tussen de twee gebouwtjes) en de gebouwtjes hebben relatief veel geveloppervlak

STUDIE PUZZELSTUKKEN

De kerkvariant

In aanvulling op wat de participatiegroep heeft meegegeven, ontstond in een eerder gesprek met de kerk ook nog de gedachte dat de parochie de Warenar koopt en de buurthuisfunctie en theaterfunctie voortzet, aangevuld met functies waar de kerk behoefte aan heeft. SBW zou het beheer kunnen blijven doen. De parochie zou daarnaast een aantal 'armenhuisjes' willen realiseren die passen bij de maatschappelijke functie van de parochie.

Opmerkingen

- Waarom wordt het verbonden aan het realiseren van die extra woningen hier? Wellicht bieden de leegkomende kerkgebouwen ruimte voor woningen voor deze doelgroep.
- De maatschappelijke drijfveren van de kerk passen wellicht beter bij deze opgave dan een puur commercieel gedreven partij.
- Zijn de andere varianten die langs zijn gekomen ook interessant voor de parochie als eigenaar?

Van Heeckerenhuis

Folkert heeft een eerste gedachte geformuleerd voor het meenemen van het Van Heeckerenhuis. De begane grond zou zijn maatschappelijke functies kunnen behouden. Daarboven appartementen. Misschien kan het nog interessanter worden als ook de bibliotheek hiernaartoe zou verhuizen, waarmee een interessante andere locatie vrijvalt.

Opmerkingen

- Gemeentelijk is deze oplossing al in we week gelegd. Combineren van de twee panden lijkt bestuurlijk en politiek op dit moment nog moeilijk te liggen binnen de gemeente. Het is, net als alle andere plannen, ambtelijk al besproken in een integraal overleg. Geen van de varianten stuit op principële bezwaren. In het college wordt de mogelijk op termijn gezien als interessant, dus laten we hem in elk geval meenemen. Hij hoeft niet helemaal te zijn uitgewerkt, maar we planten alvast het zaadje.
- Het Van Heeckerenhuis kent niet zoveel leegstand als wellicht gedacht werd.

AFSLUITENDE OPMERKINGEN EN AFSPRAKEN

- Er is een goede basis met kennis over behoeftes van de gebruikers. Dit moet nog scherper in beeld gebracht worden, in gesprekken. Dit helpt om de verbeterruimte in de exploitatie te vinden.
- Er is behoefte aan een beeld over de benodigde investering per puzzelstuk en aan een nadere bouwkundige analyse. **Deze worden gemaakt door de gemeente.** Wonen in gemengde gebouwen is erg lastig.
- We moeten er rekening mee houden dat bij maatschappelijk gebruik bijna altijd sprake is van niet geheel efficiënte exploitatie.
- Verwachting is dat herontwikkeling binnen het bestaande gebouw financieel interessanter is dan sloop/nieuwbouw.
- ANBI-status van SBW kan wellicht nog benut worden.
- Een aantal jaren terug waren vrijwel alle ruimtes van de Warenar beschikbaar voor verhuur. Langzaam zijn er steeds meer vaste partijen in gekomen. We zouden meer terug moeten gaan naar die situatie.
- We gaan het niet redden met nog maar één bijeenkomst.
- We hebben nog niet met elkaar afgesproken hoe we de varianten tegen elkaar gaan afwegen. **Vorstel is dat alle deelnemers per mail aangeven of de criteria genoemd op pagina 29 wat hen betreft compleet zijn en scherp genoeg zijn geformuleerd.** Het is in de ogen van de procesbegeleiders niet nodig om een onderlinge wegingsfactor van de criteria op nemen. De reacties komen in de volgende bijeenkomst terug.
- Yasser gaat verder uitwerken wat vandaag is besproken.



3^e BIJEENKOMST

1-12-2020

DERDE BIJEENKOMST

- Afwezig met bericht waren Sébas Diekstra, Liane van Veldhoven
- Afwezig zonder bericht: Leffert Klok
- Het logboek versie 14 november is vastgesteld, met de kanttekening dat nog twee opmerkingen van Jan Willem verwerkt moeten worden op pagina 38 (betrokkenheid SBW en inzicht in bezettingsgraad). In de versie van 7 december zijn deze opmerkingen verwerkt.
- Naar aanleiding hiervan is afgesproken dat Michel de bezettingsgraad 2019 deelt. Maarten geeft nog aan dat de SBW een ander belang heeft, als mogelijke exploitant van de Warenar. Uiteraard is wel zinvol dat we weten welke randvoorwaarden zij verbinden aan de toekomstige exploitatie. Zij hebben een toekomstvisie opgesteld, Maarten zal vragen of deze gedeeld kan worden.
- De meeste deelnemers hebben per e-mail aangegeven hoe zij tegen de afwegingscriteria aankijken. Zijn ze compleet? Welke zijn het belangrijkste?
- Marc heeft deze criteria vervolgens in een tabel gezet. Zie volgende pagina.
- Via www.menti.com hebben de deelnemers aangegeven welke criteria zij het belangrijkste vonden.
- Yasser heeft de uitwerking gepresenteerd van een aantal varianten
- Maarten heeft deze doorgerekend en licht de uitkomsten toe
- Er wordt afgesproken om de varianten tegen de vastgestelde criteria af te zetten voor de volgende bijeenkomst.
- Dat wordt de laatste bijeenkomst, aangezien het advies in maart in de raad moet liggen.

AFWEGINGSCRITERIA

De door de deelnemers ingebracht afwegingscriteria zijn in één tabel opgenomen, met 4 categorieën: financieel, functioneel, bouwkundig en leefbaarheid. Een aantal van deze criteria zijn absoluut: als een variant daar niet aan voldoet, valt hij sowieso af. De andere factoren zijn moeilijk of niet te verabsoluteren.

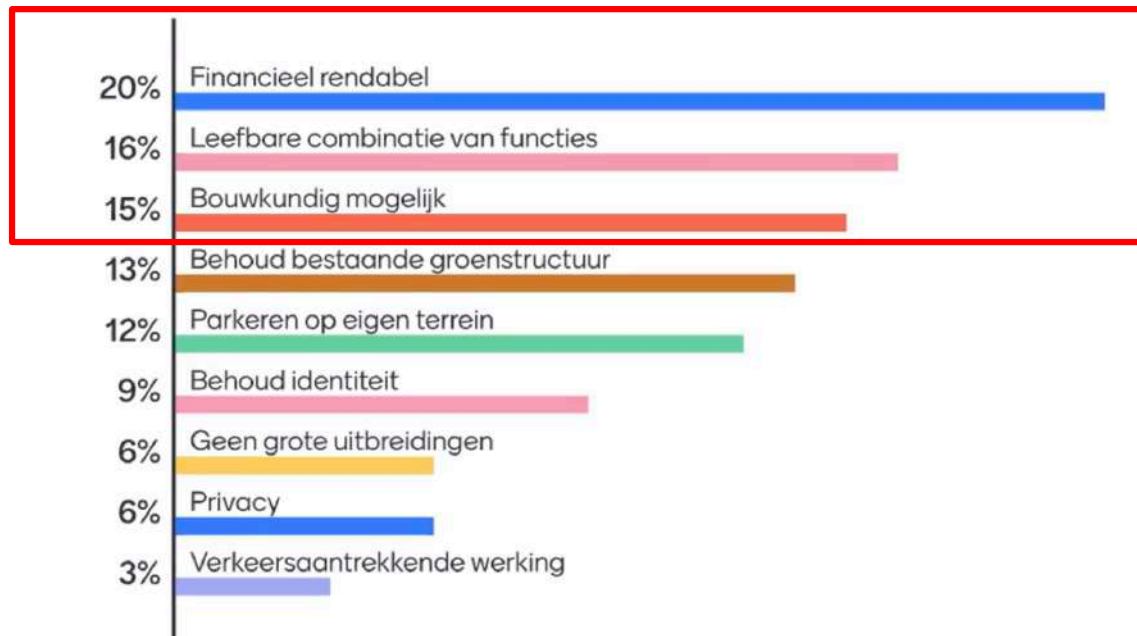
In onderstaande tabel zijn de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens het overleg verwerkt.

Korte benaming criterium	Toelichting	Weging
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	De voortzetting van de theater- en buurthuisfunctie is juridisch afdwingbaar, ook op lange termijn.	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	

WEGING

Via www.menti.com konden de deelnemers 10 x 10 punten verdelen over de criteria die zij het zwaarst vonden wegen. Bij de bespreking van de resultaten is geconstateerd dat de eerste drie criteria van een andere orde zijn dan de overige. Een plan dat hier niet aan voldoet is geen haalbaar plan. Ze vertekenen daardoor de uitslag. De uitslag is niet bedoeld als harde weging, meer als een indicatie van wat de deelnemers het belangrijkste vinden.

Afwegingscriteria Warenaar



knock out

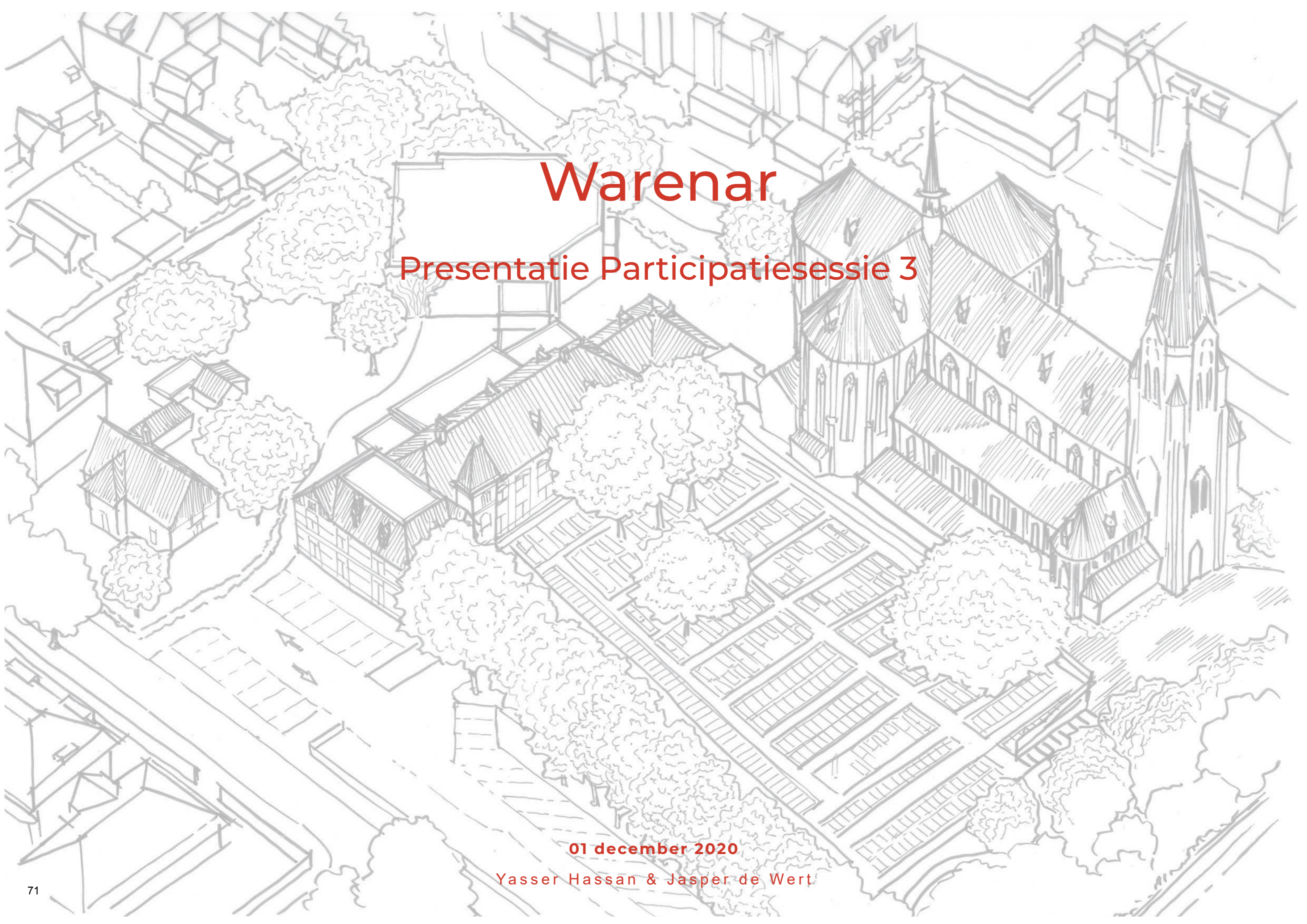
PRESENTATIE VARIANTEN

Yasser en Jasper hebben alle eerder benoemde varianten uitgewerkt:

- **Nulvariant**
Eigendom wordt overgedragen aan n.t.b. partij, mogelijk stichting SBW.
- **Optimalisatievariant**
Uitgebreide verbouwing (horeca naar voorzijde, serre toegevoegd, gang toegevoegd, andere indeling zalen, woningen op zolderverdieping met aparte entree)
- **Transformatievariant**
Voorhuis en theater behouden, tussendeel sloop/nieuwbouw min of meer op zelfde footprint. Horeca naar voorzijde, woningen op bovenverdiepingen. Deze woningen krijgen aan de achterzijde een soort galerij met priveruimte.
- **Patronaatsvariant**
Eigendom naar parochie, Beperkte verbouwing, gemeenschapsruimte kerk in parochiehuis aan de van Heeckerenstraat, 'armenhuisjes' op zolderverdieping en 4 in de tuin.
- **Combinatie met van Heeckerenhuis**
Zeker opnemen als interessante optie in het advies opnemen aan college en raad, maar het is op dit moment nog niet aan de orde.

Bij de financiële doorrekening die door Maarten is gemaakt, is ook gekeken naar alternatieven voor de patronaatsvariant:

- A. Met 12 woningen (7 op zolder, 4 in de tuin, 1 boven in van Heeckerenstraat 9)
- B. Met 8 woningen (dus geen losse woningen in de tuin)
- C. Met kantoren op zolder, geen woningen



Warenar

Presentatie Participatiesessie 3

01 december 2020

Yasser Hassan & Jasper de Wert

Inhoudsopgave

1. Impressie voorzijde
2. Situatie
3. Analyse bestaande gebruikers en gebruik
4. Vijf varianten
5. Variant Optimalisatie
6. Variant Herontwikkeling
7. Variant Patronaat

Impressie voorzijde











Situatie



Analyse huidig gebruik

Begane grond

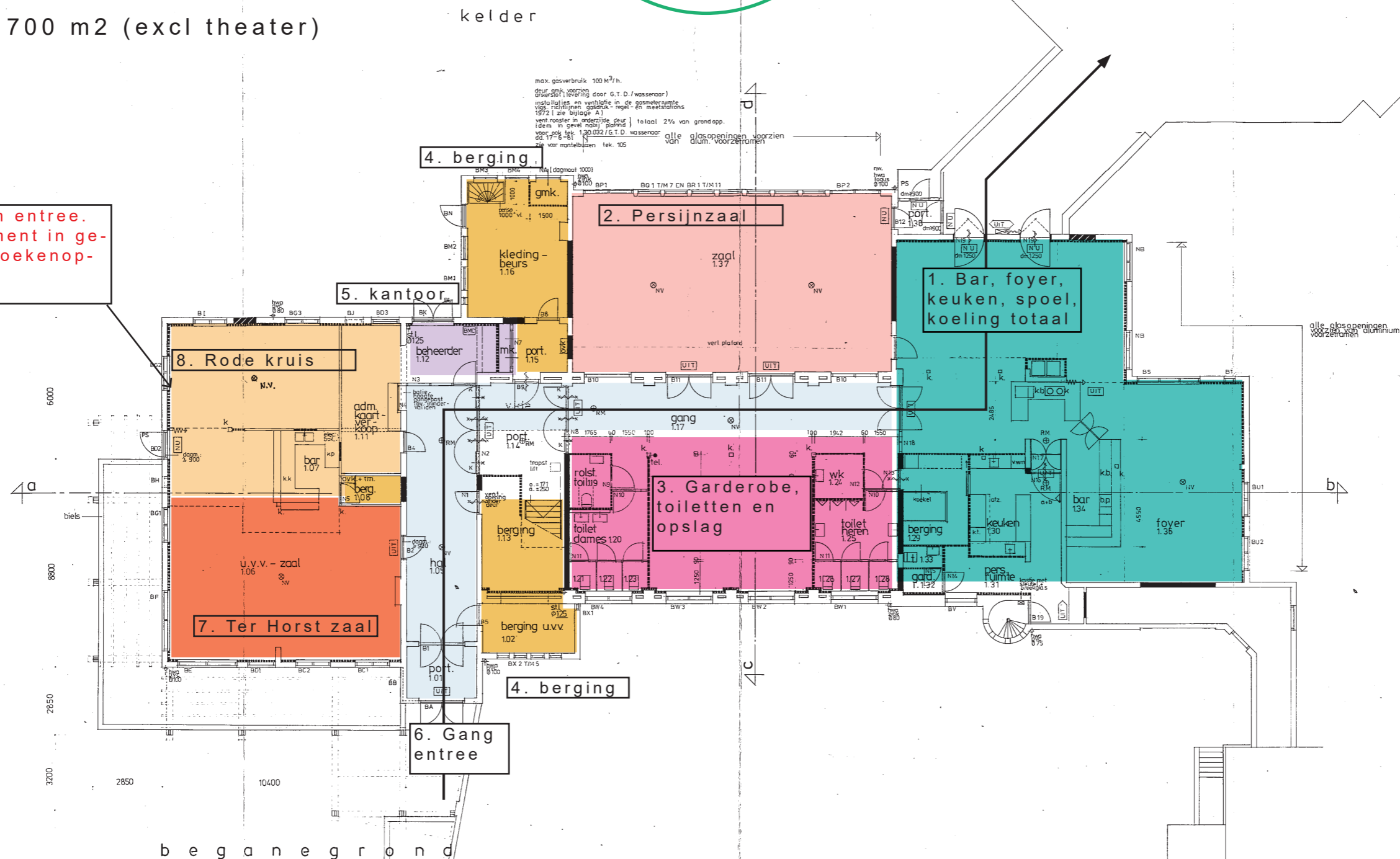
1. Bar, foyer, keuken, spoel, koeling totaal	200 m ²	
2. Persijnzaal	100 m ²	
3. Garderobe, toiletten en opslag	120 m ²	
4. Bergruimtes	80 m ²	
5. Kantoor	16 m ²	
6. Gang entree	65 m ²	
7. Ter Horst zaal	60 m ²	
8. Rode kruis	60 m ²	

Totaal BG 700 m² (excl theater)



Bestaande boom

heeft eigen entree.
Op dit moment in gebruik als boekenopslag

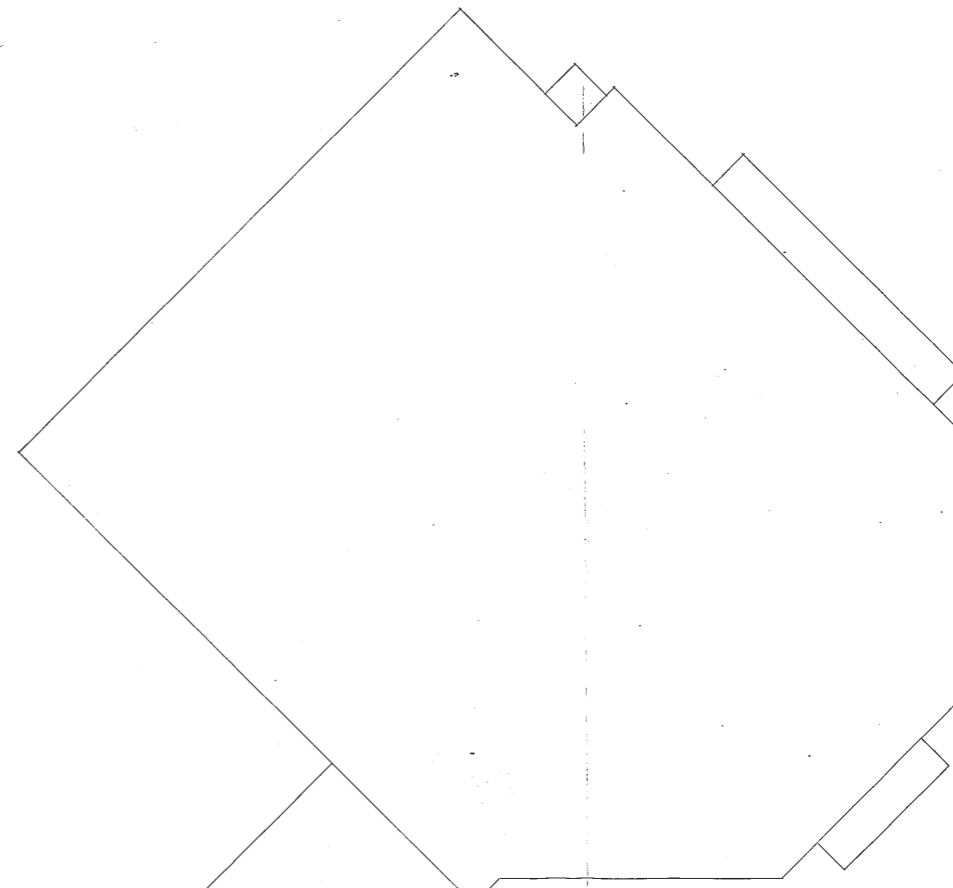


Analyse huidig gebruik

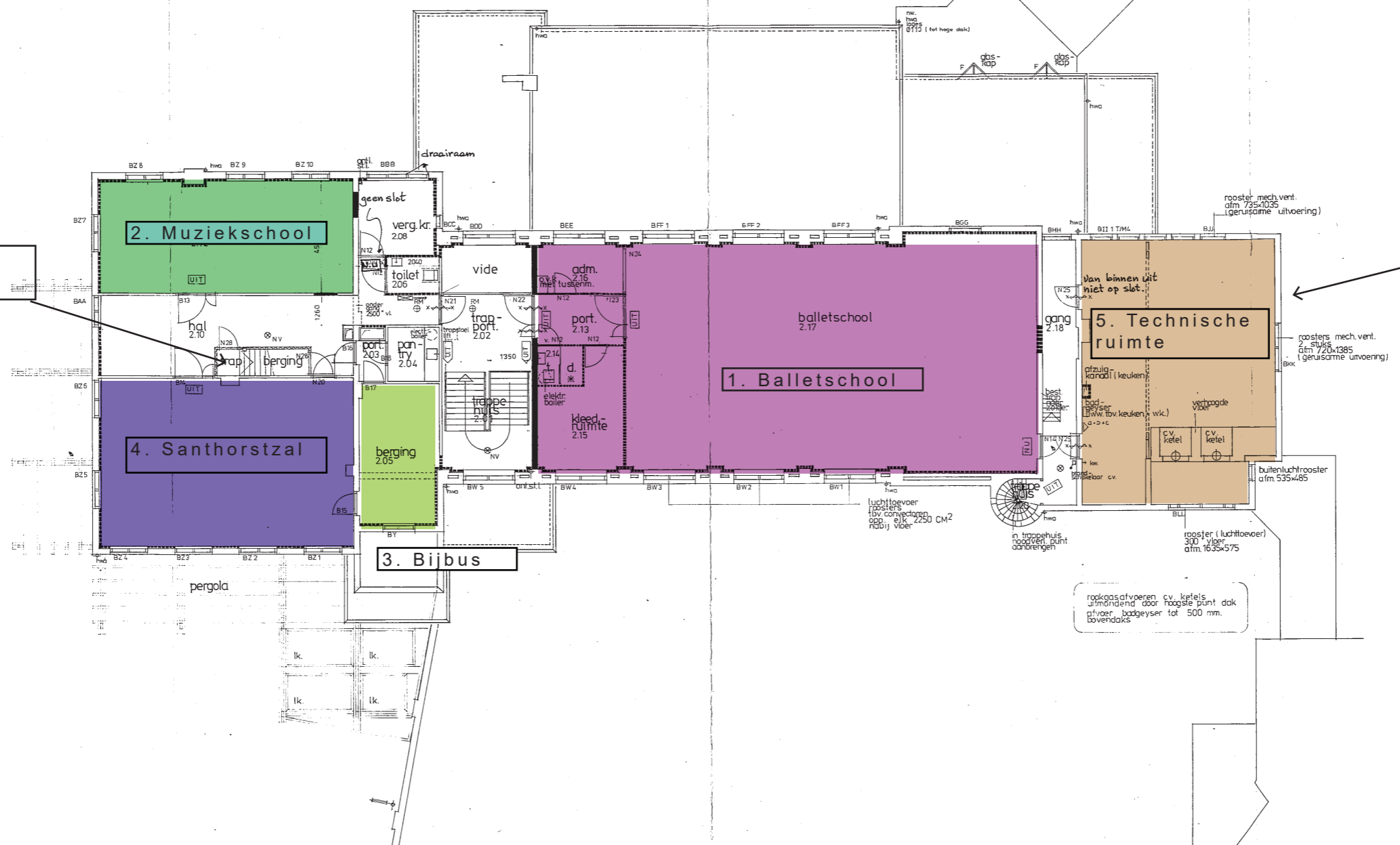
Eerste verdieping

1. Balletschool	140 m ²	
2. Muziekschool	40 m ²	
3. Bij bus	20 m ²	
4. Sanhorstzaal	60 m ²	
5. Technische ruimte	50 m ²	

Totaal 1e verd 310 m²



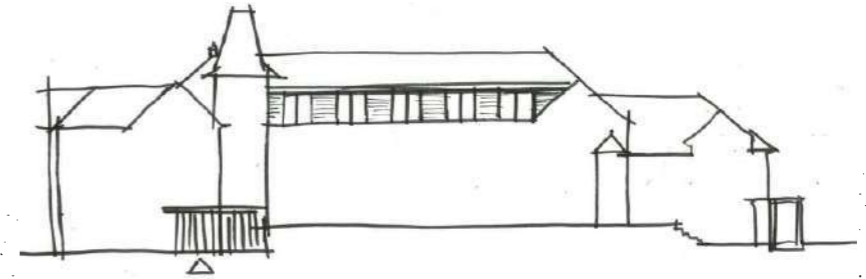
trap naar zolder



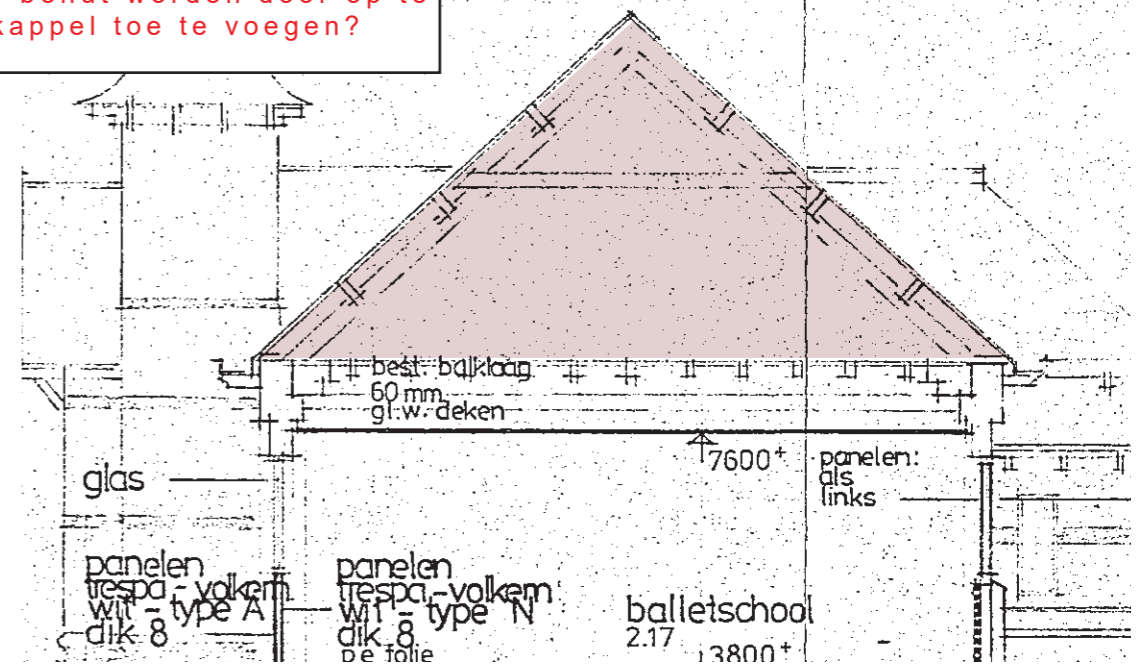
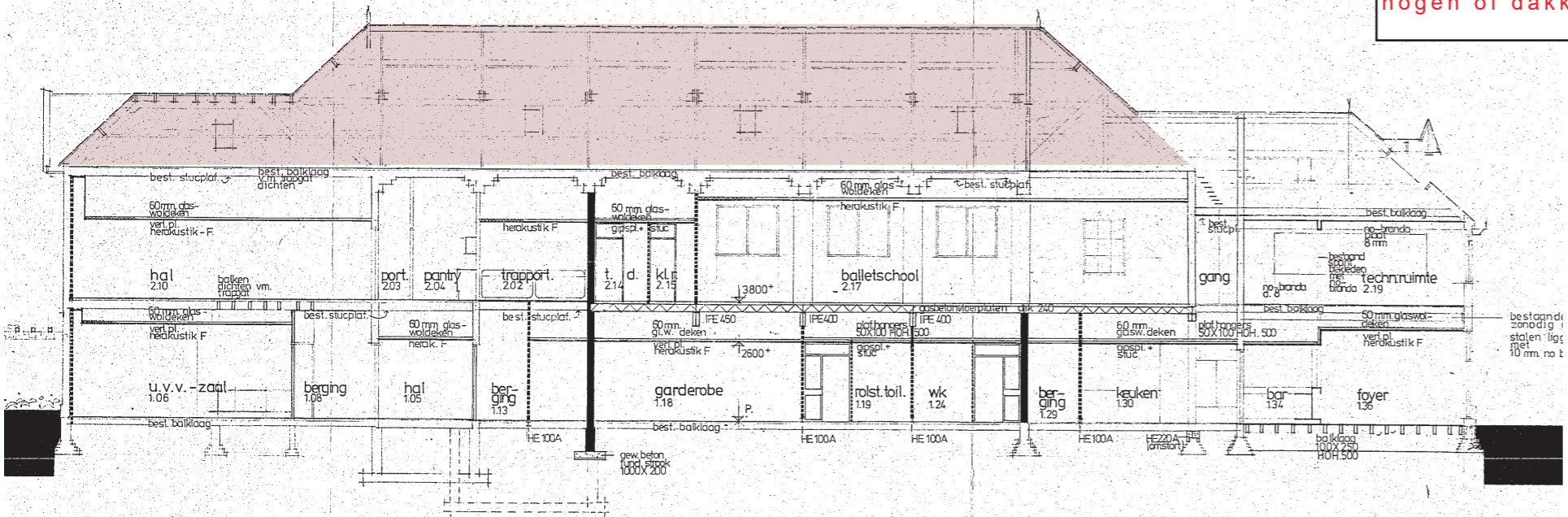
Verwarming en luchtbehandeling installatie voor het hele gebouw
zeer inefficiënt!

Analyse huidig gebruik

Kap verdieping



Kan kap beter benut worden door op te hogen of dakkapel toe te voegen?

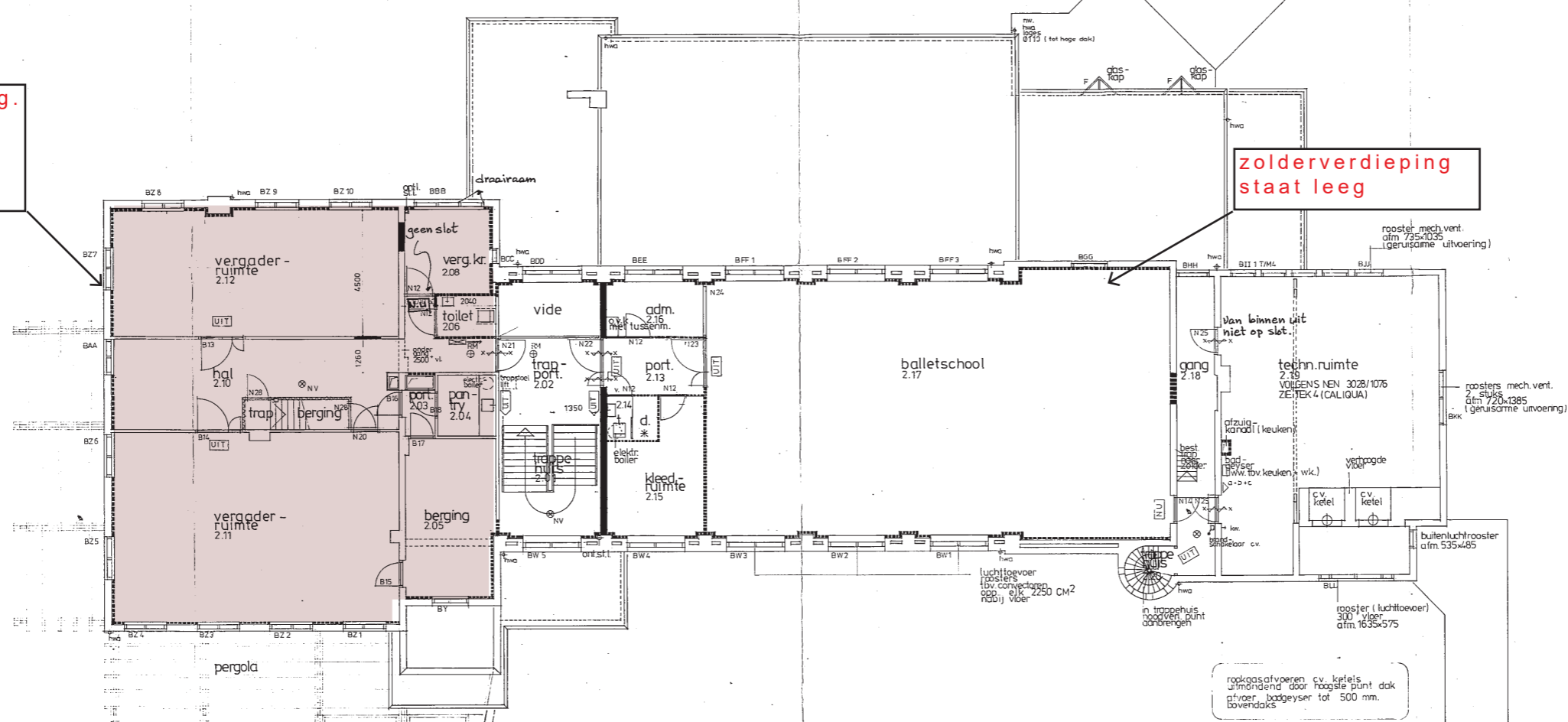


Doorsnede 1:200

Doorsnede 1:100

gebruikt als opslag. Aangegeven als overbodig door gebruikers.

zolderverdieping staat leeg



Plattegrond kapverdieping niet aanwezig

ter indicatie aangegeven op 1e verd.

Analyse huidig gebruik

Efficiënt ruimtegebruik

Studie naar optimalisatie van het gebruik van de beschikbare ruimte en tijd op de begane grond.

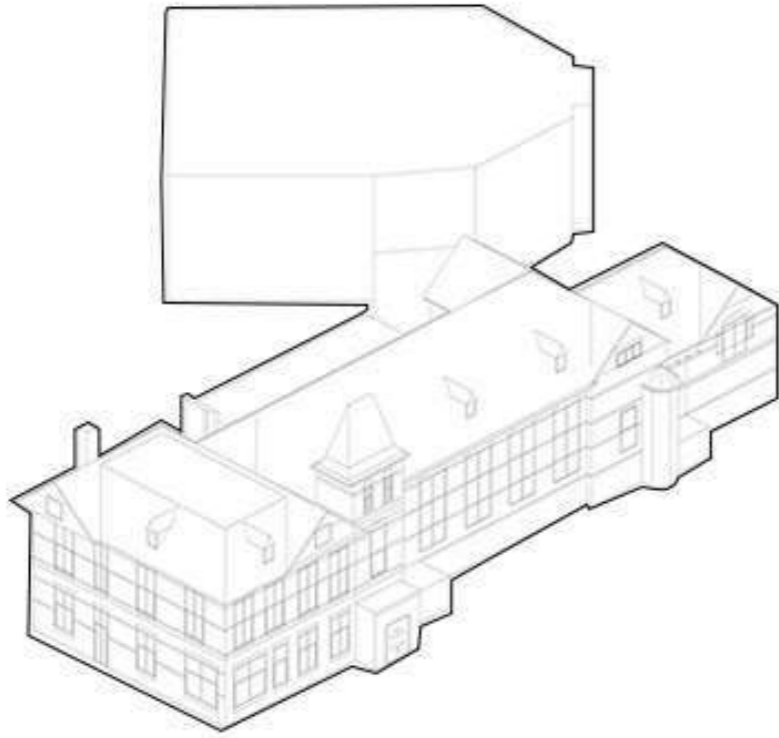
Input van Manon

Gebruiker	Maandag			Dinsdag			Woensdag			Donderdag			Vrijdag			Zaterdag			Zondag		
	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
balletschool	[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]					
gitaarschool	[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]					
Clock studio's				[yellow bar]			[yellow bar]														
Bij bus	[grey bar]																				
Rode Kruis	[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]					
SION Bridge							[blue bar]														
Hartentroef Bridge							[green bar]														
WassenaarseSlag Bridge	[grey bar]																				
Alzheimer Café	[grey bar]																				
NUT	[grey bar]																				
Warenar	[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Huiskamerfunctie	[grey bar]																				
Parochie kantoor	[grey bar]																				
bar	[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]		

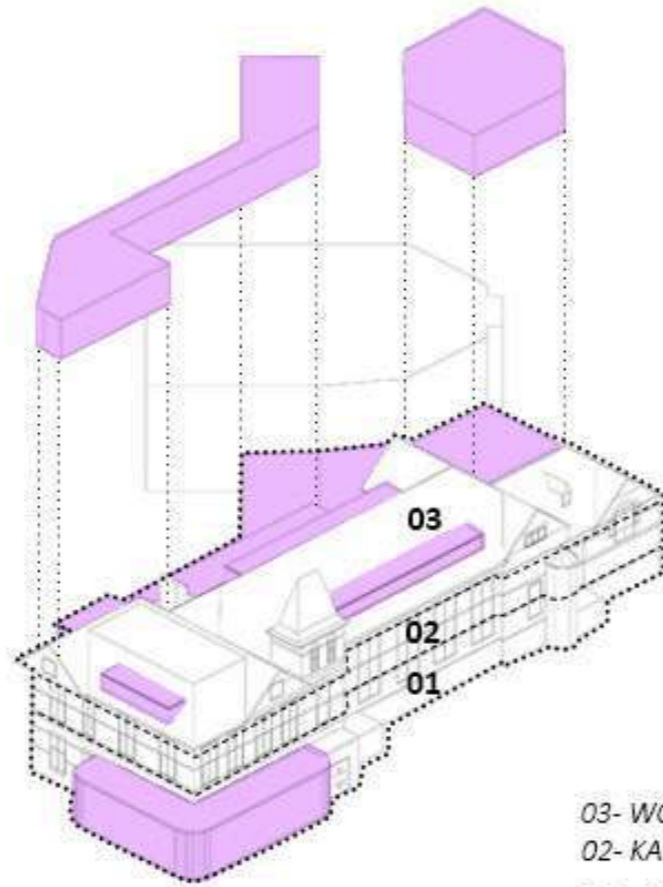


Ruimte	m2	Maandag			Dinsdag			Woensdag			Donderdag			Vrijdag			Zaterdag			Zondag		
		ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond
Balletzaal	140	[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]			[purple bar]					
Muziekzaal	40	[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]			[red bar]					
Extra zaal	60-90				[yellow bar]			[blue bar]						[yellow bar]								
Extra zaal	60-90	[green bar]			[yellow bar]			[blue bar]						[yellow bar]								
Kantoor 1	60	[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]			[green bar]					
Kantoor 2	40	[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]		
Kantoor 3	40	[grey bar]			[green bar]																	
huiskamer	p.m.	[blue bar]			[blue bar]			[purple bar]			[blue bar]			[purple bar]			[blue bar]			[purple bar]		
Theaterzaal/garderobe/etc	p.m.	[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]			[yellow bar]		
Foyer	p.m.	[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]			[orange bar]		

Vijf varianten

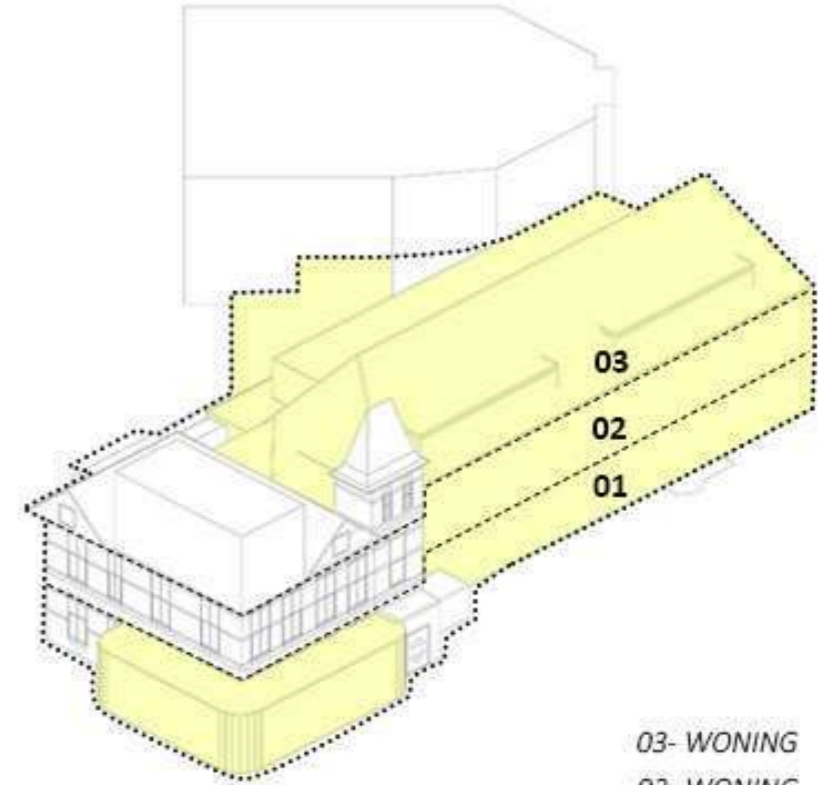


01 'de nul variant'



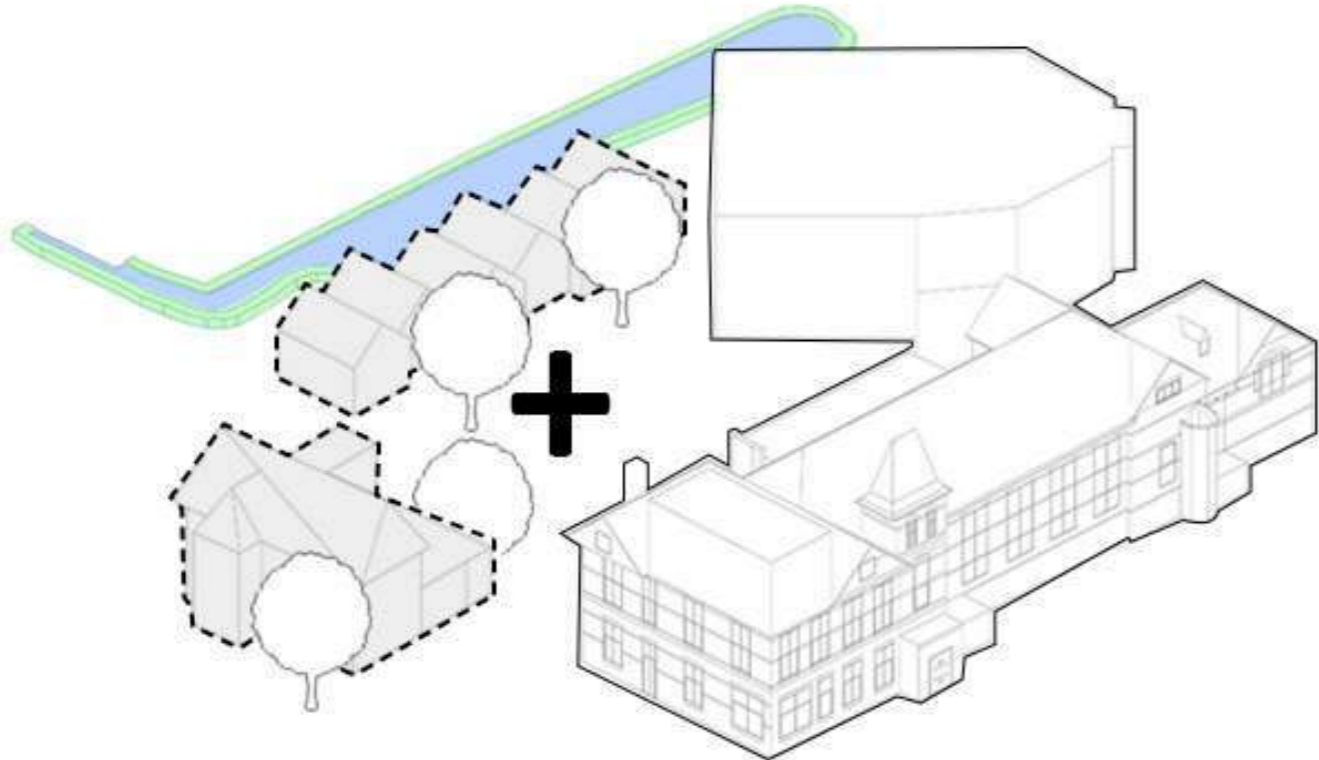
02 'optimalisatie variant'

03- WONING
02- KANTOREN
01 - CULTUREEL

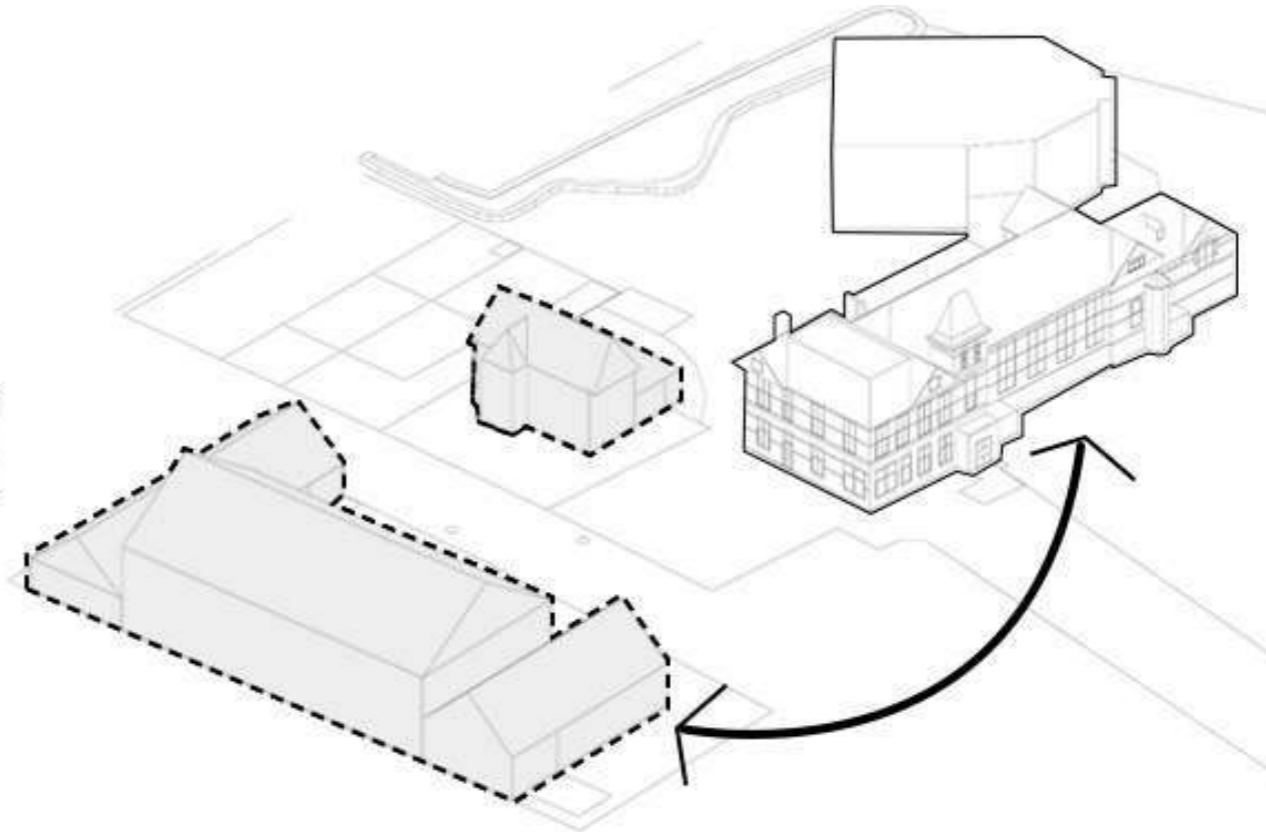


03 'transformatie variant'

03- WONING
02- WONING
01 -CULTUREEL

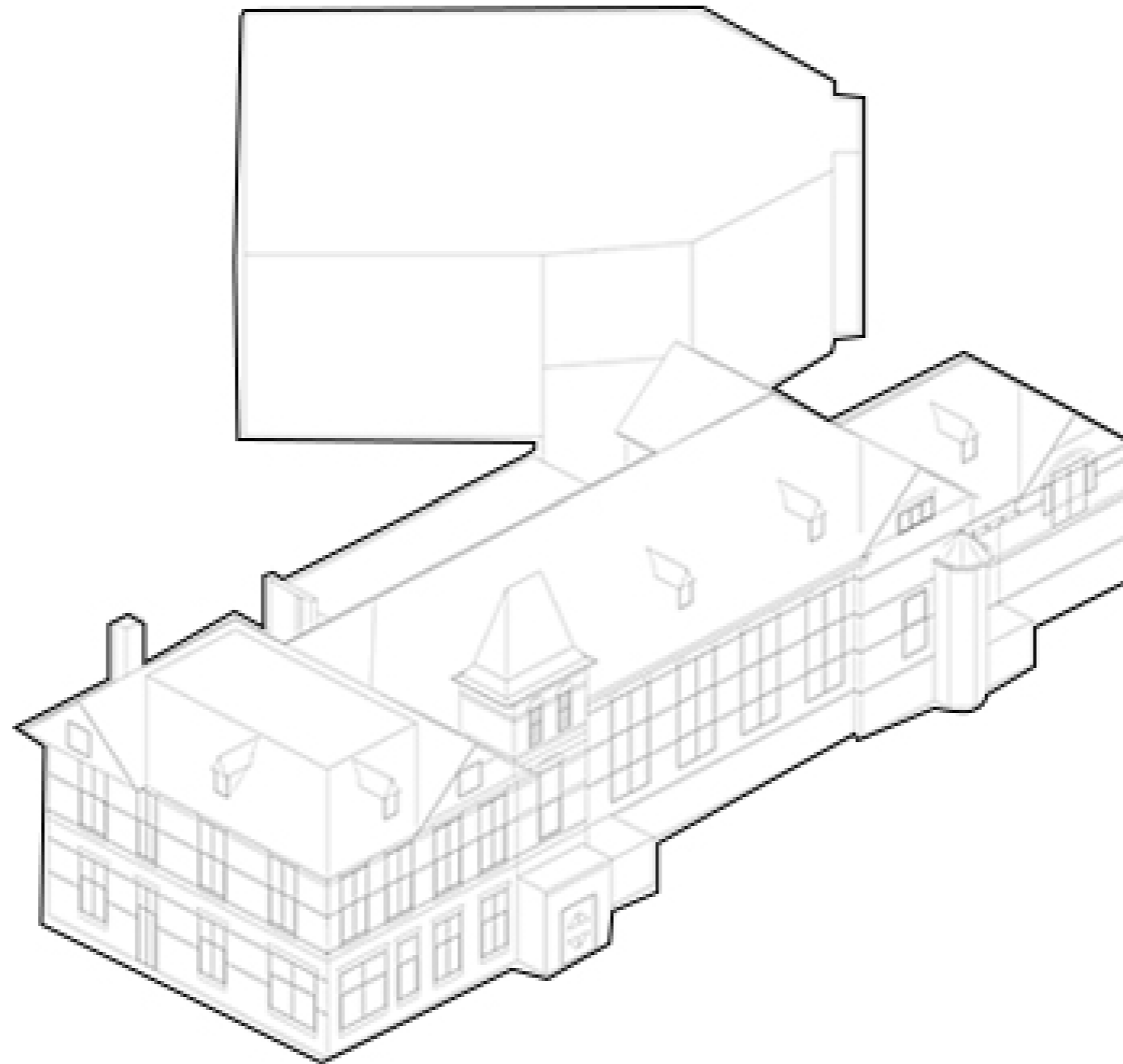


04 'patronaat variant'



05 'combinatie van Heeckerenhuis'

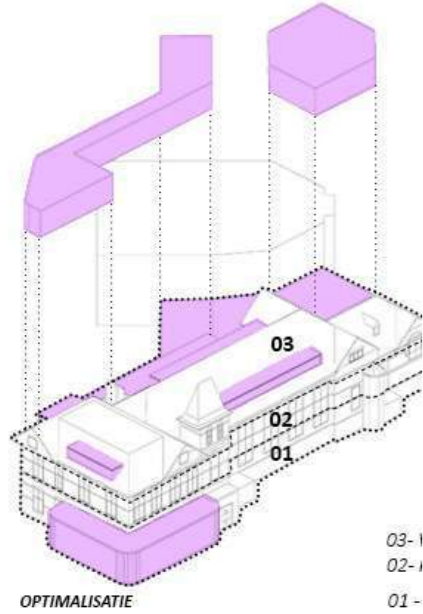
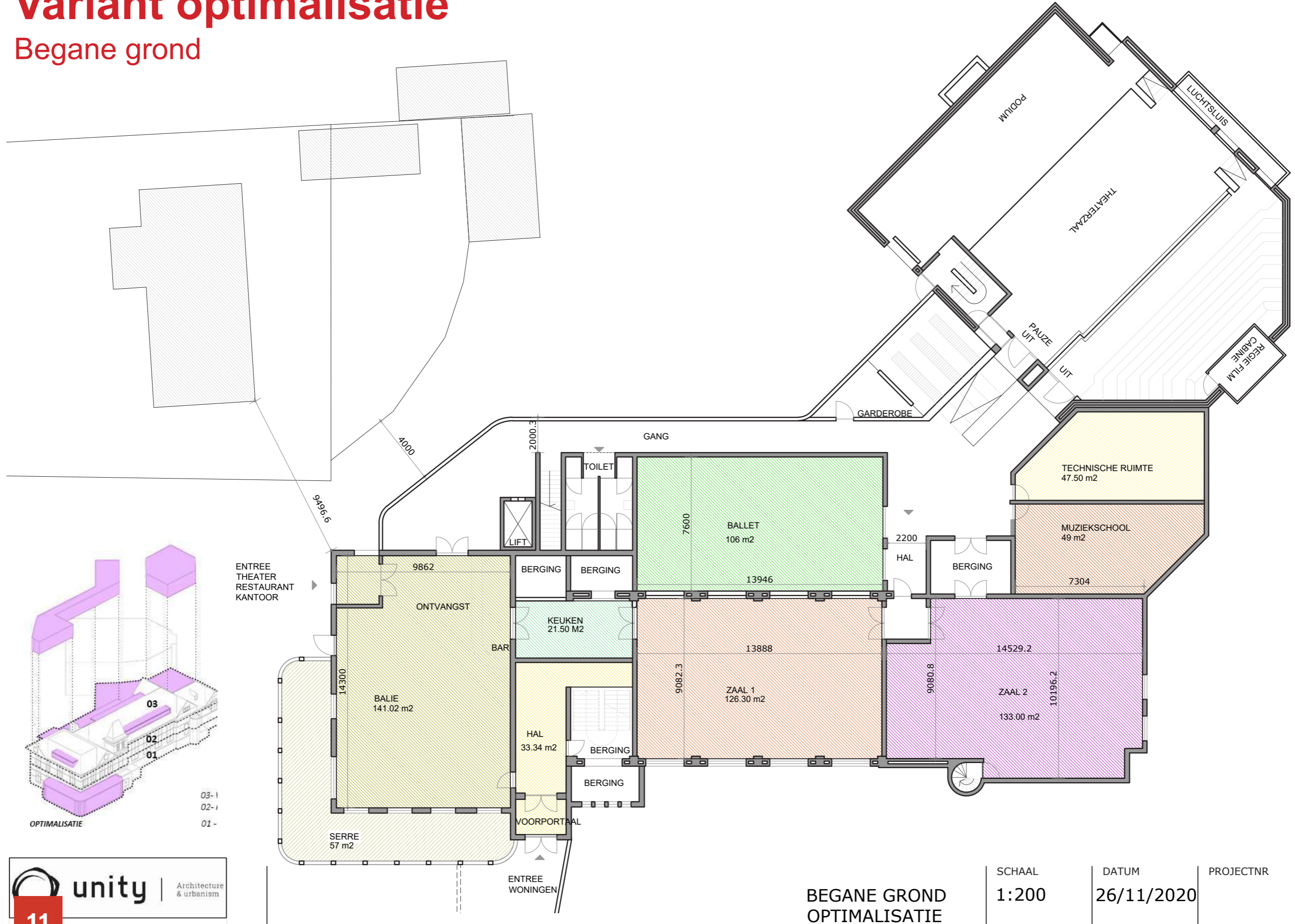
'De nul variant'



DE WARENAR

Variant optimalisatie

Begane grond



OPTIMALISATIE
03-1
02-1
01-1

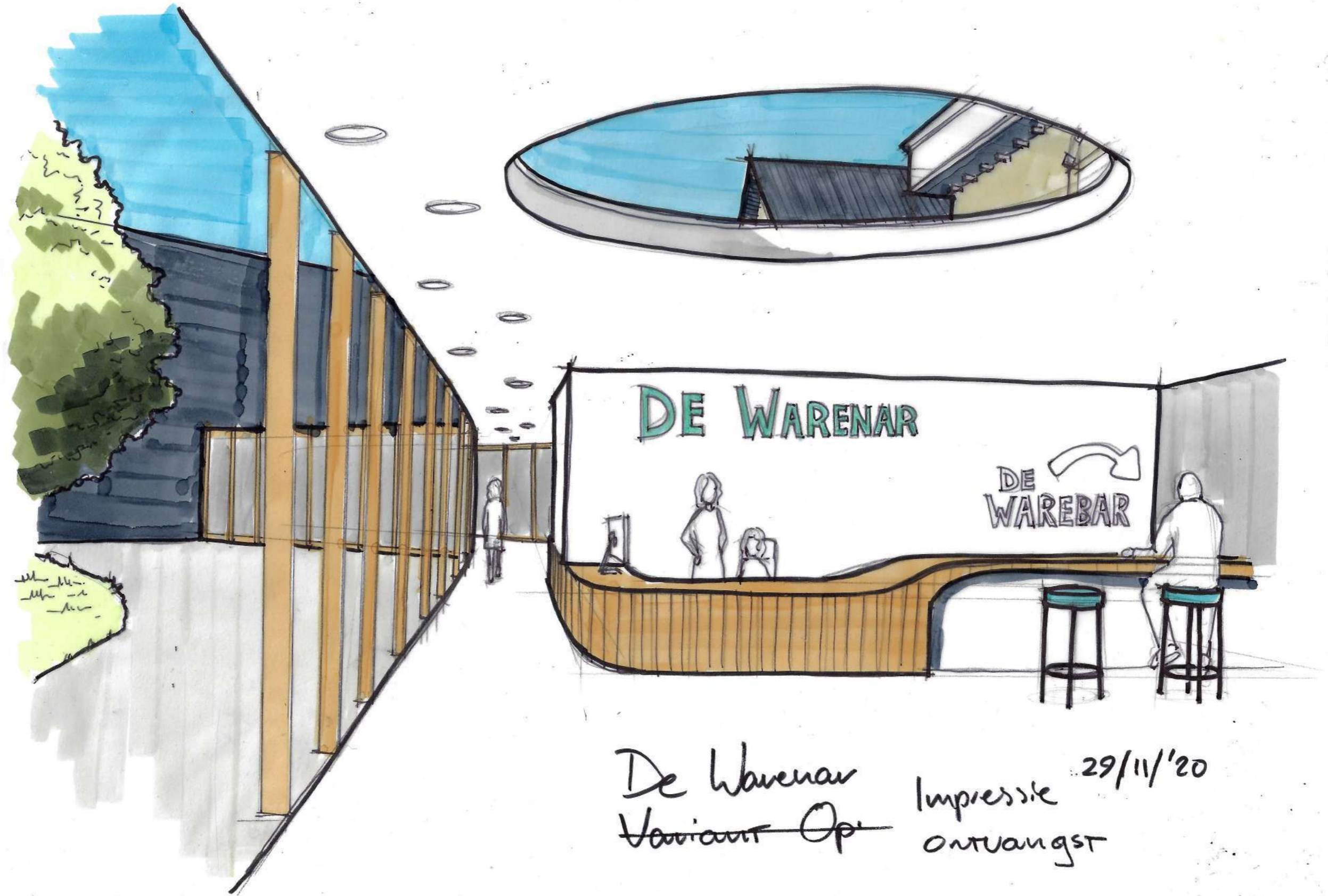
unity | Architecture & urbanism

BEGANE GROND OPTIMALISATIE

SCHAAL 1:200	DATUM 26/11/2020	PROJECTNR	BLADNR 01
-----------------	---------------------	-----------	--------------

Variant optimalisatie

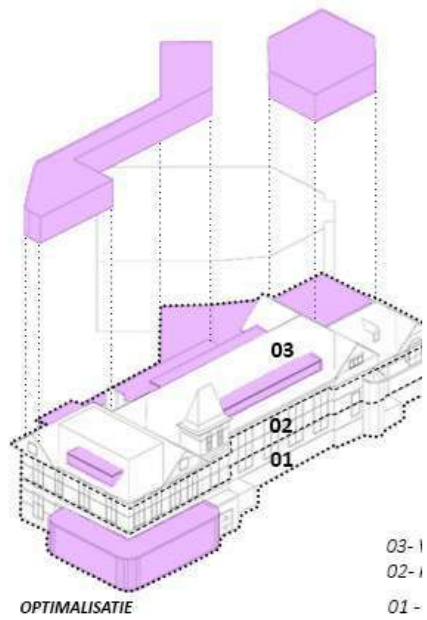
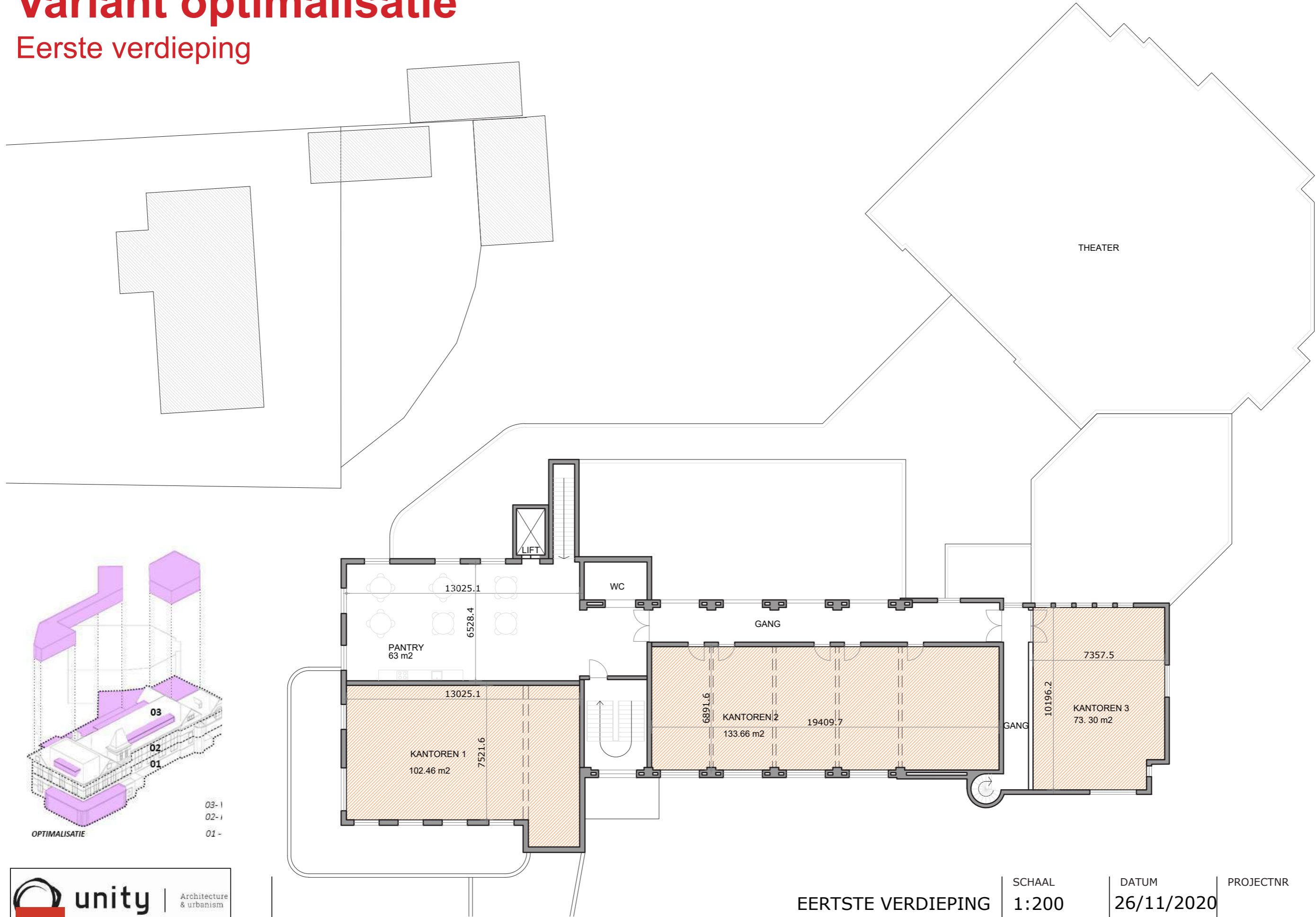
Impressie ontvangstbalie en bar



De Warenar
Variant Op
Impressie 29/11/'20
ontvangst

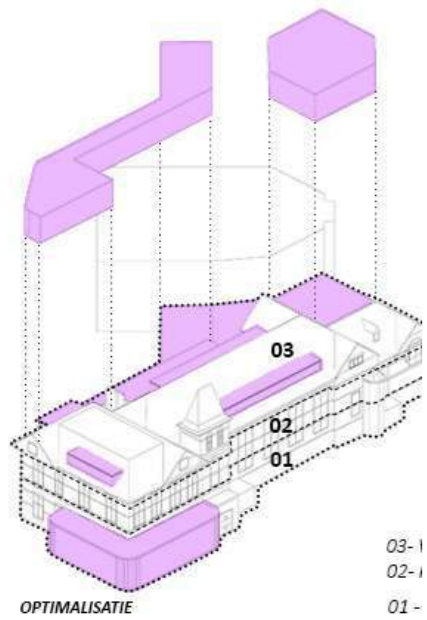
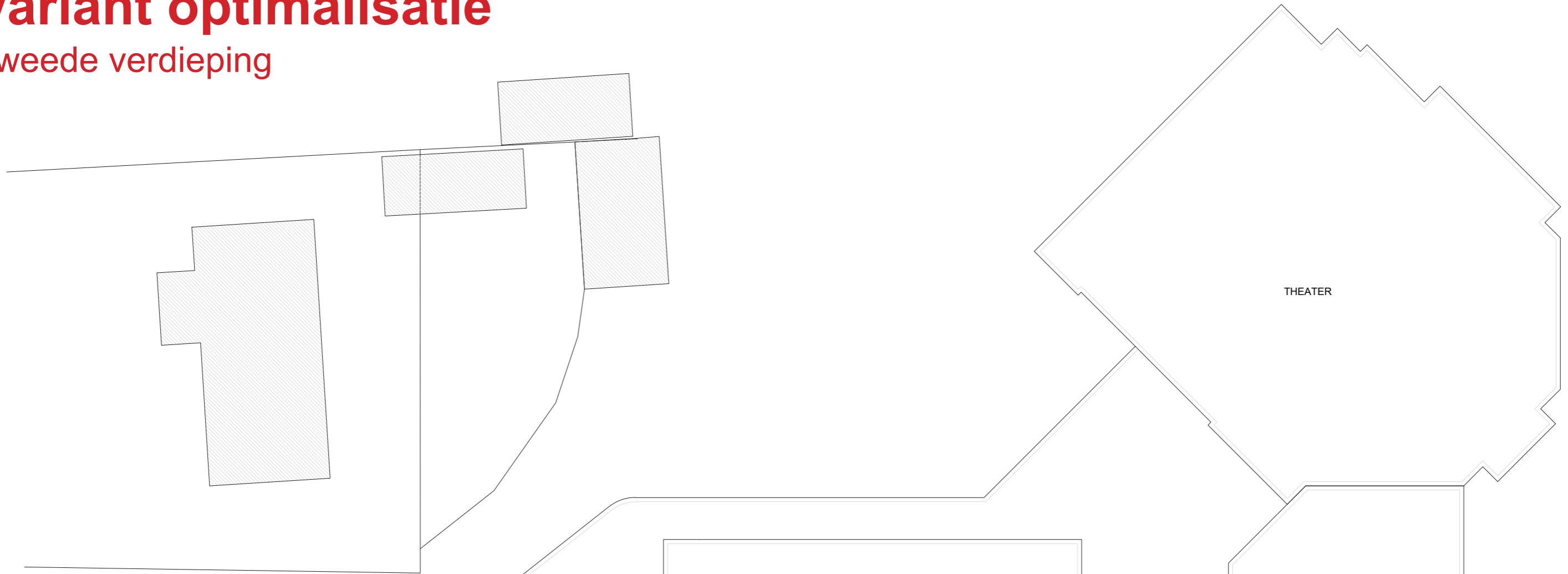
Variant optimalisatie

Eerste verdieping

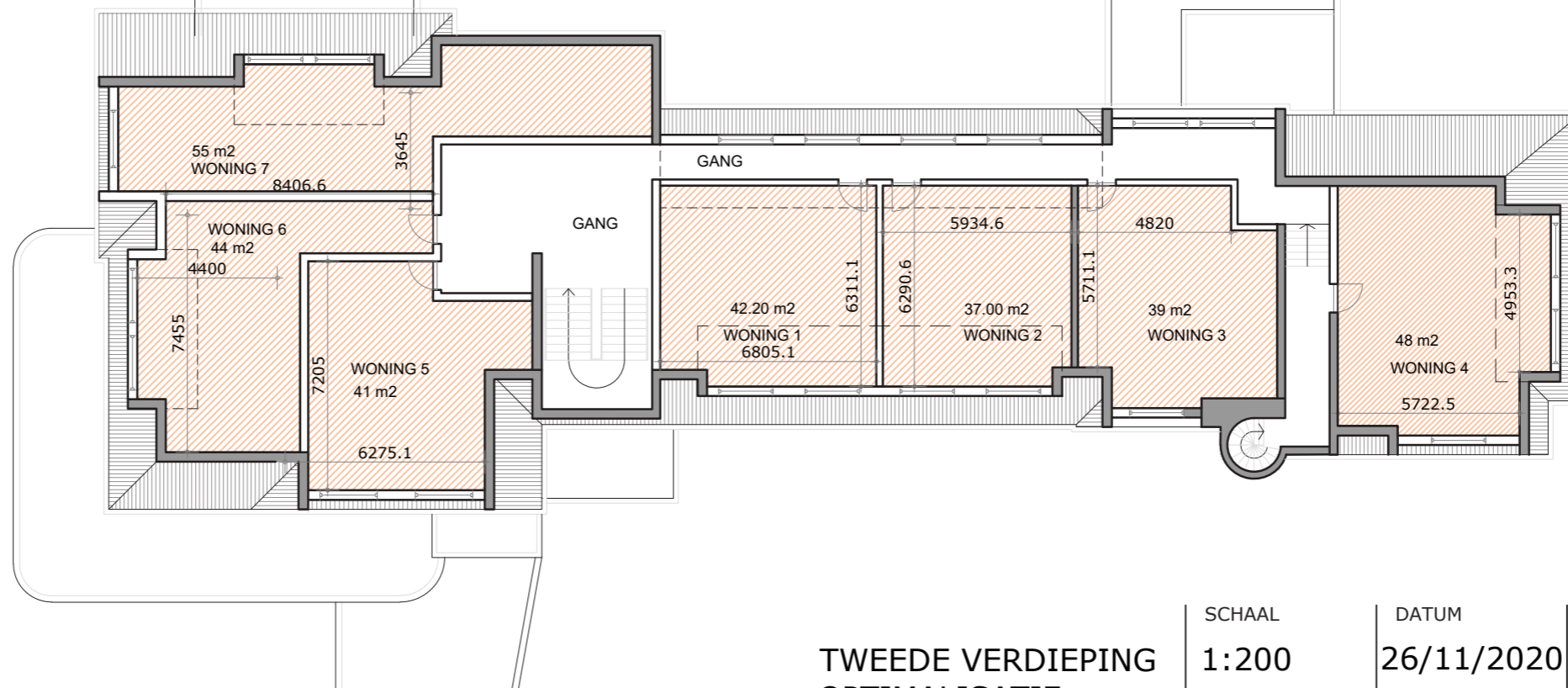


Variant optimalisatie

Tweede verdieping



03-1
02-1
01-



Variant optimalisatie

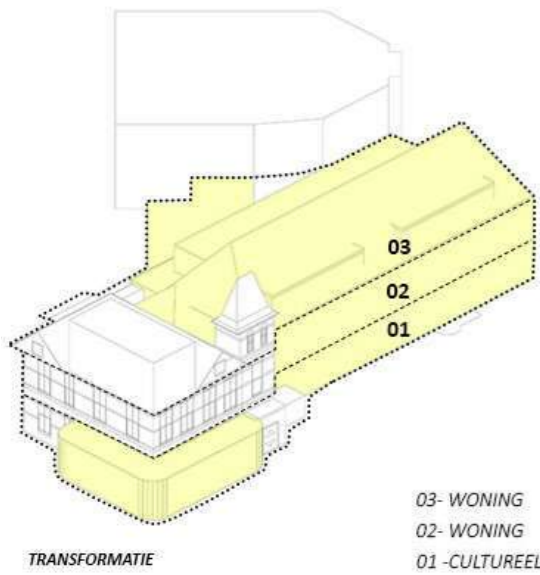
Impressie exterieur



De Wavenaar 29/11/20
Variant Optimalisatie

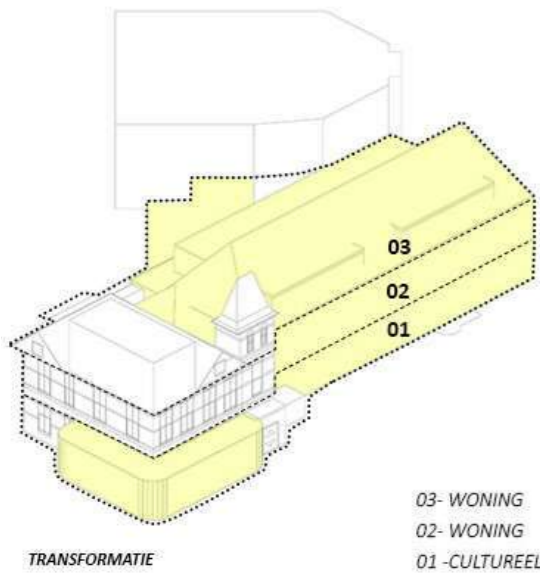
Variant Transformatie

Begane grond



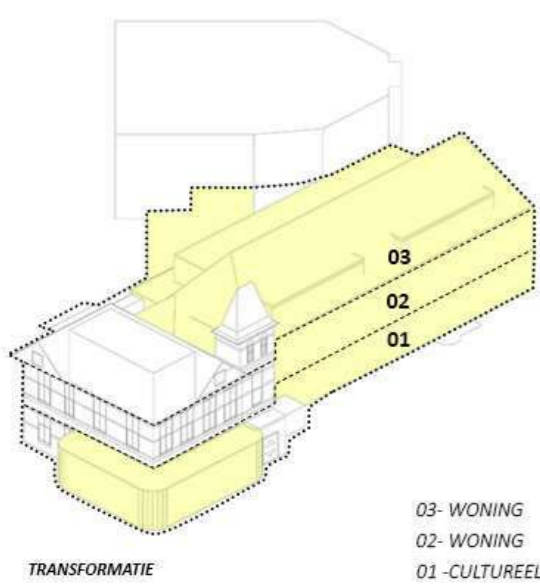
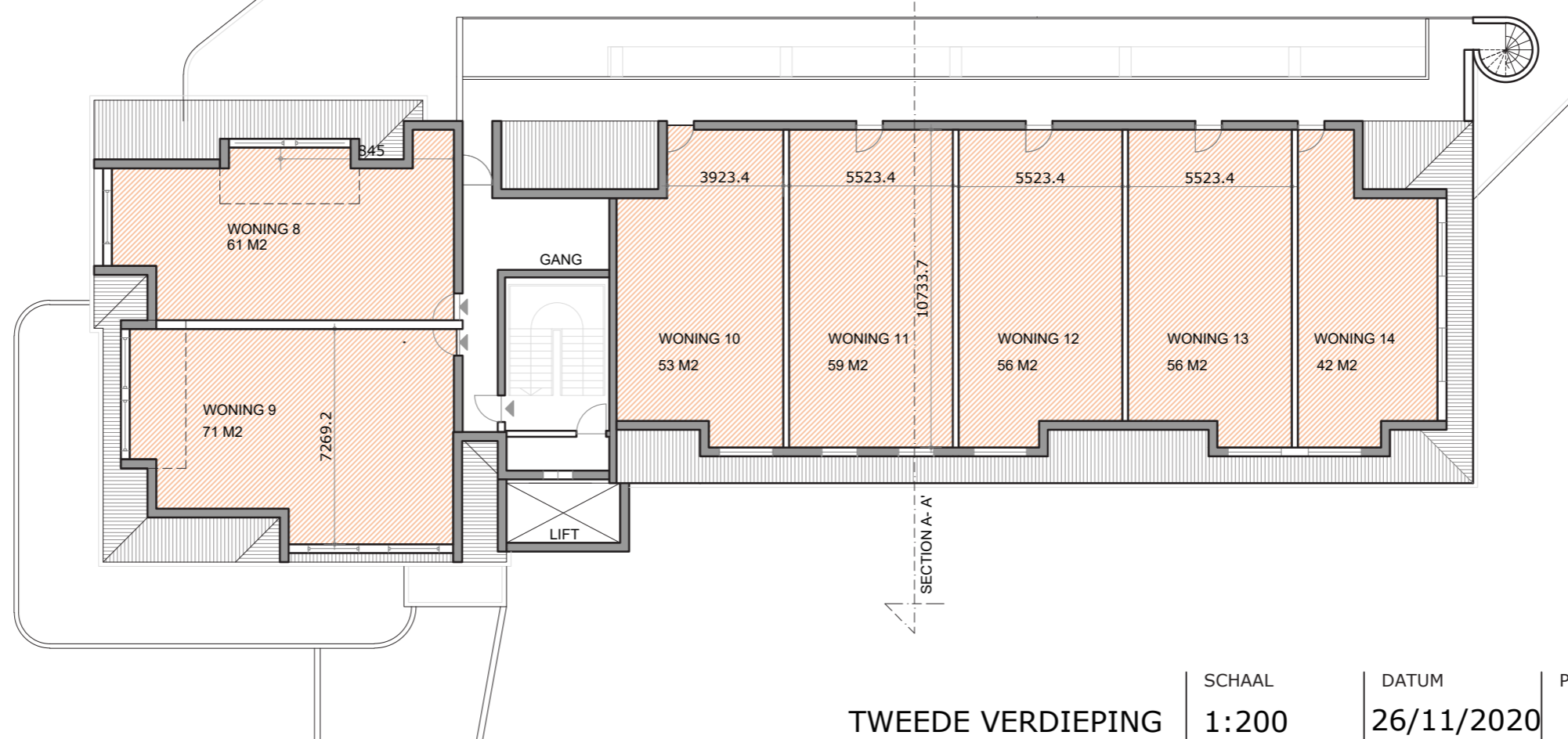
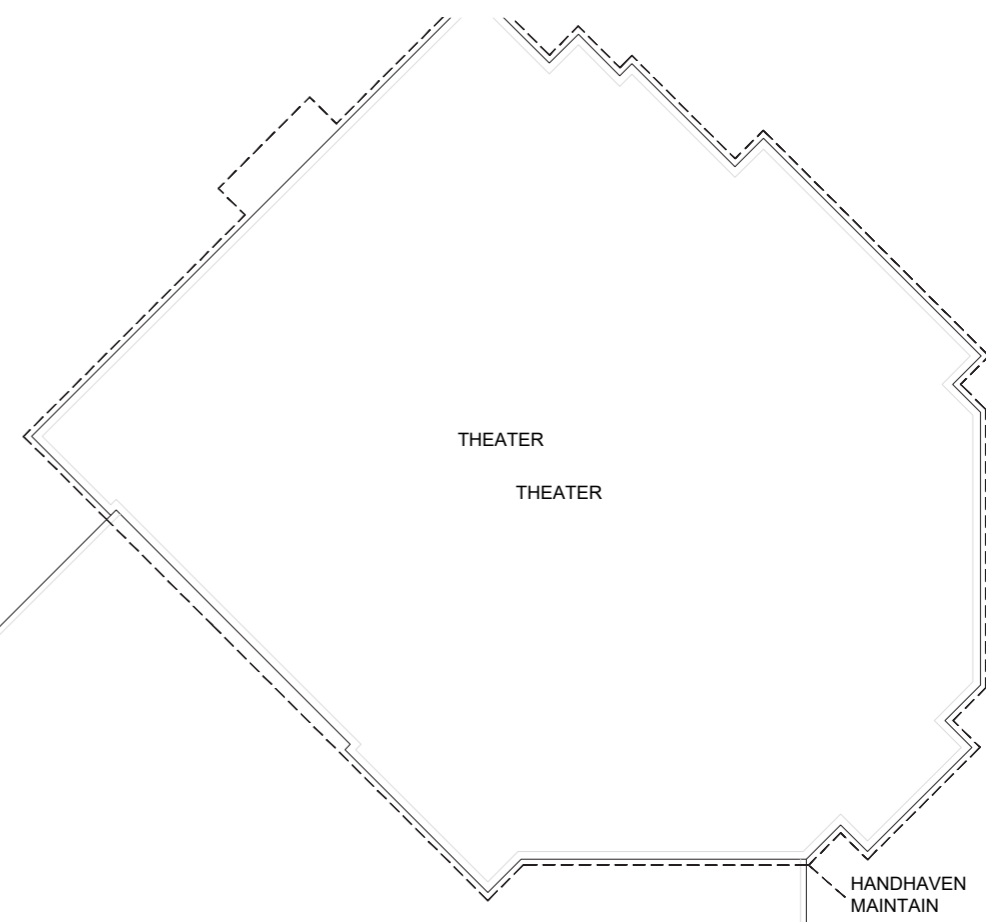
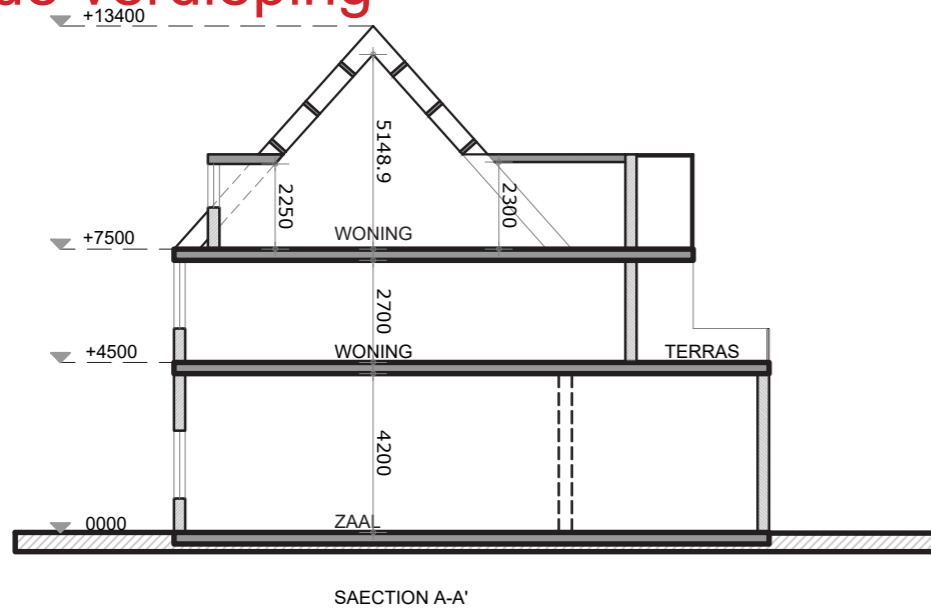
Variant Transformatie

Eerste verdieping



Variant Transformatie

Tweede verdieping



Variant Transformatie

Impressie exterieur



De Wavena 29/11/20
Variant Transformatie

Variant 'patronaat gebouw'

Situatie




 Architecture & urbanism
20

BEGANE GROND
PATRONAAT GEBOUW

SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1:500	26/11/2020		01

Variant 'patronaat gebouw'

Begane grond



unity | Architecture & urbanism

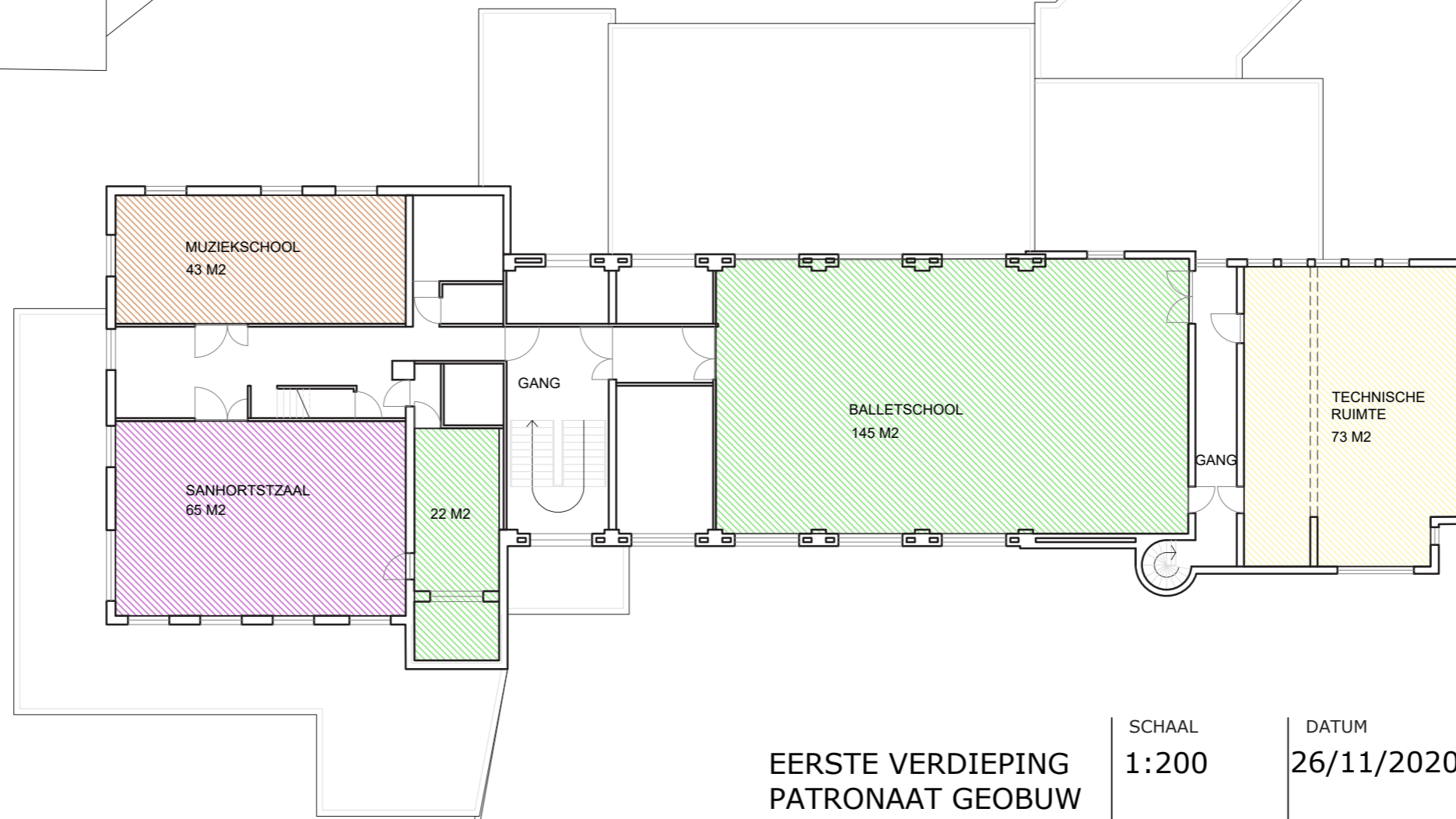
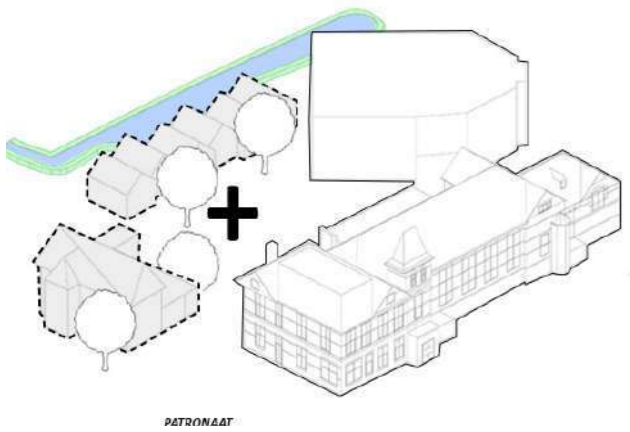
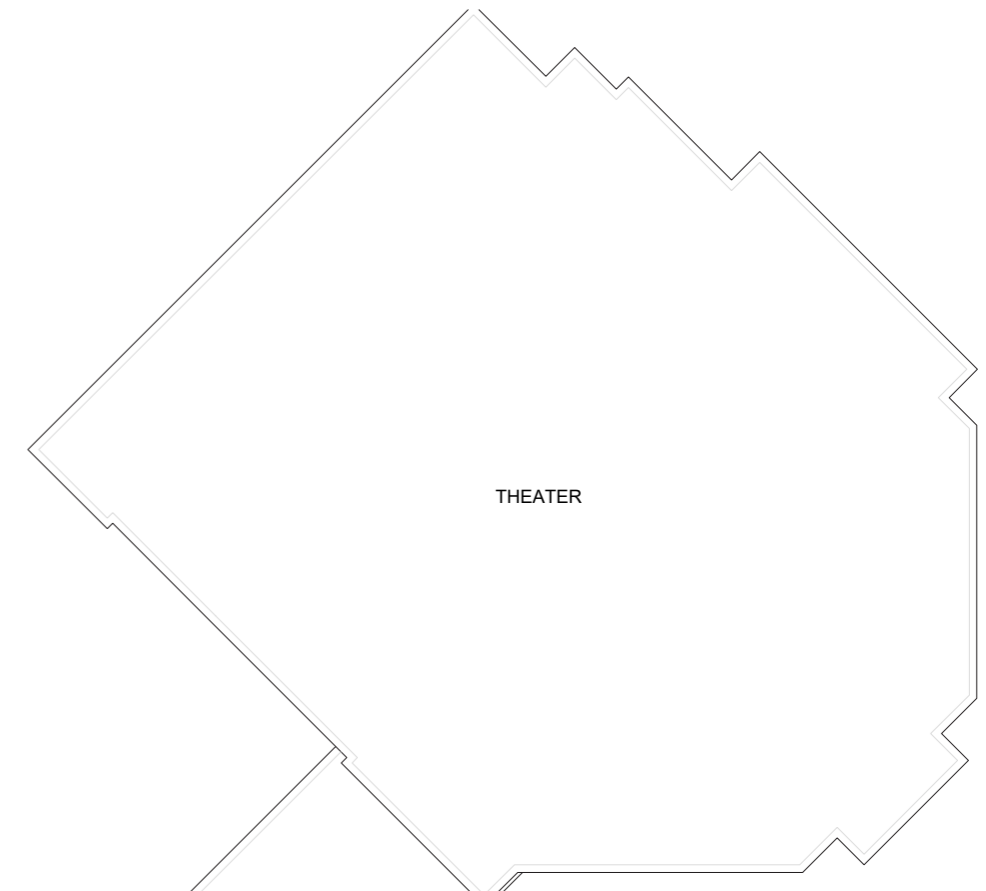
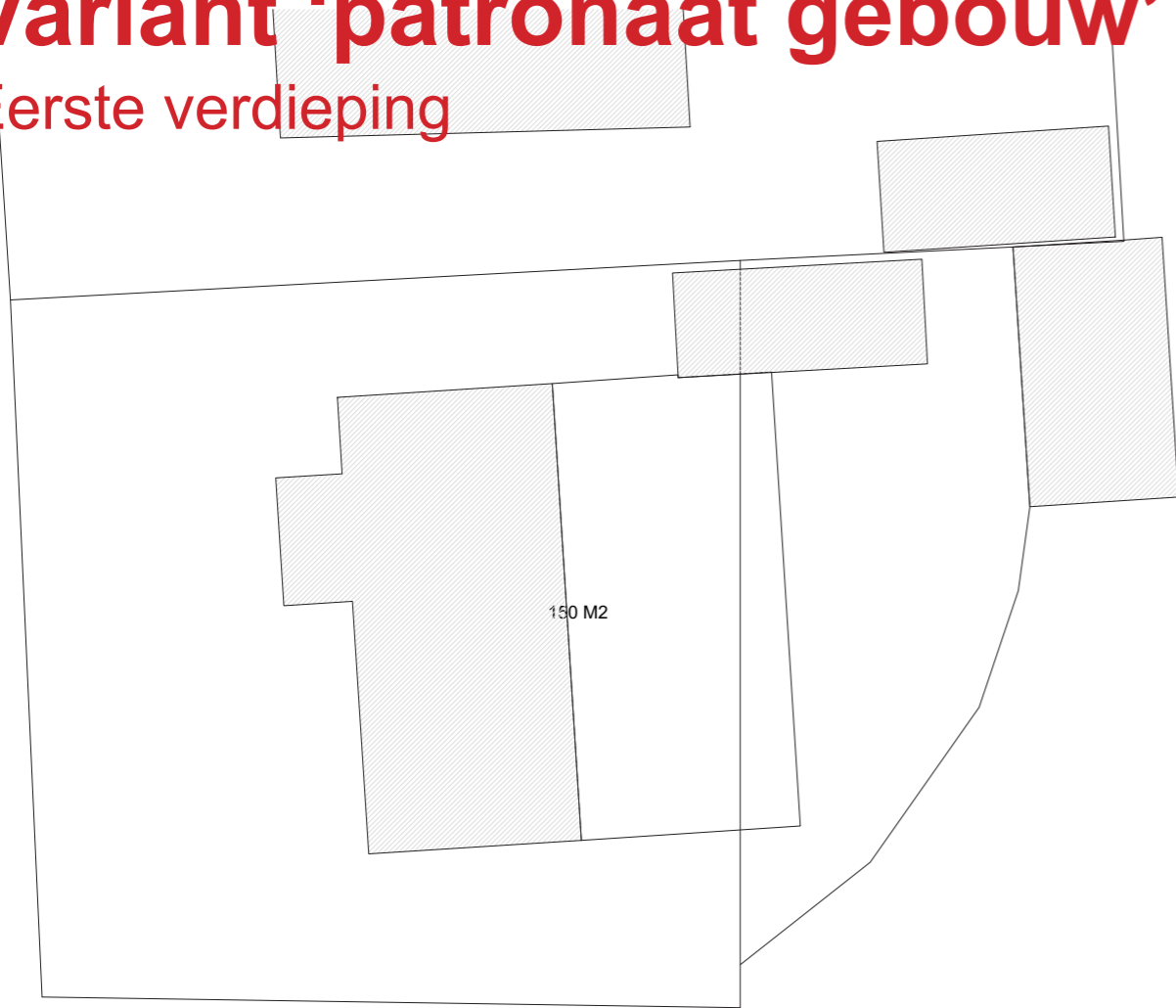
21

BEGANE GROND
PATRONAAT GEBOUW

SCHAAL	DATUM	PROJECTNR	BLADNR
1:200	23/11/2020		01

Variant 'patronaat gebouw'

Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING
PATRONAAT GEOBUW

SCHAAL
1:200

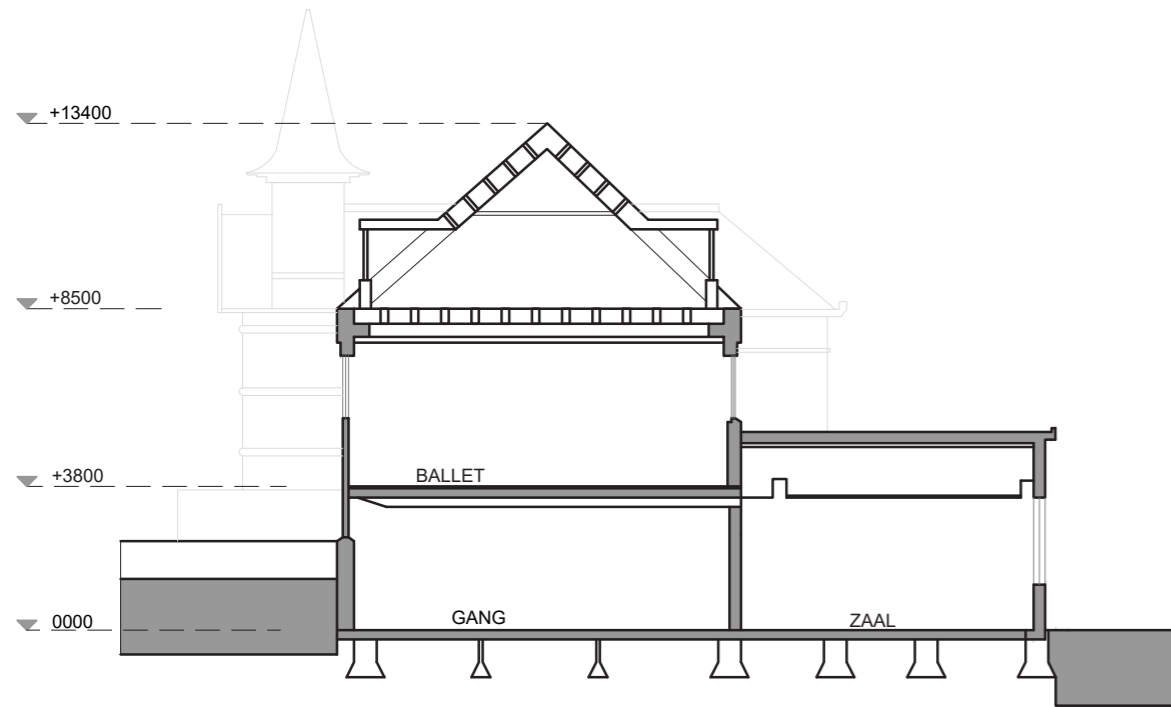
DATUM
26/11/2020

PROJECTNR

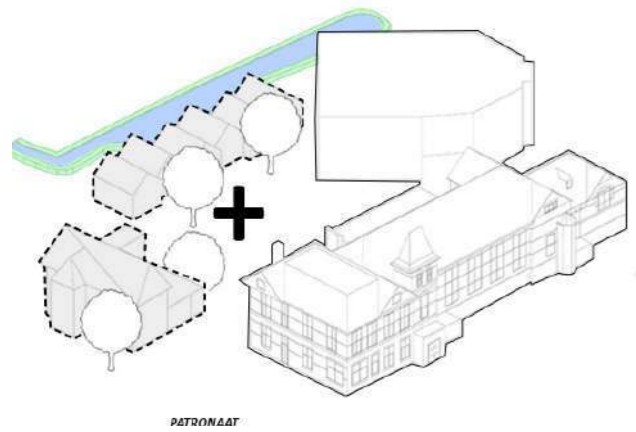
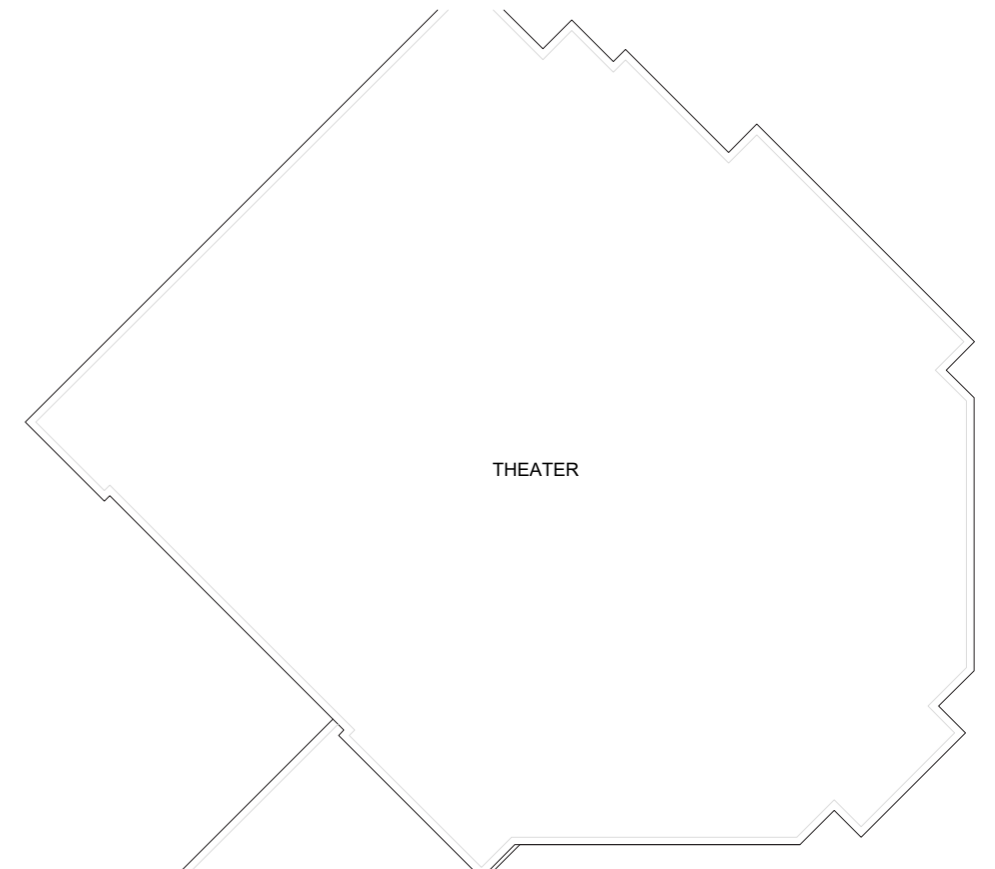
BLADNR
02

Variant 'patronaat gebouw'

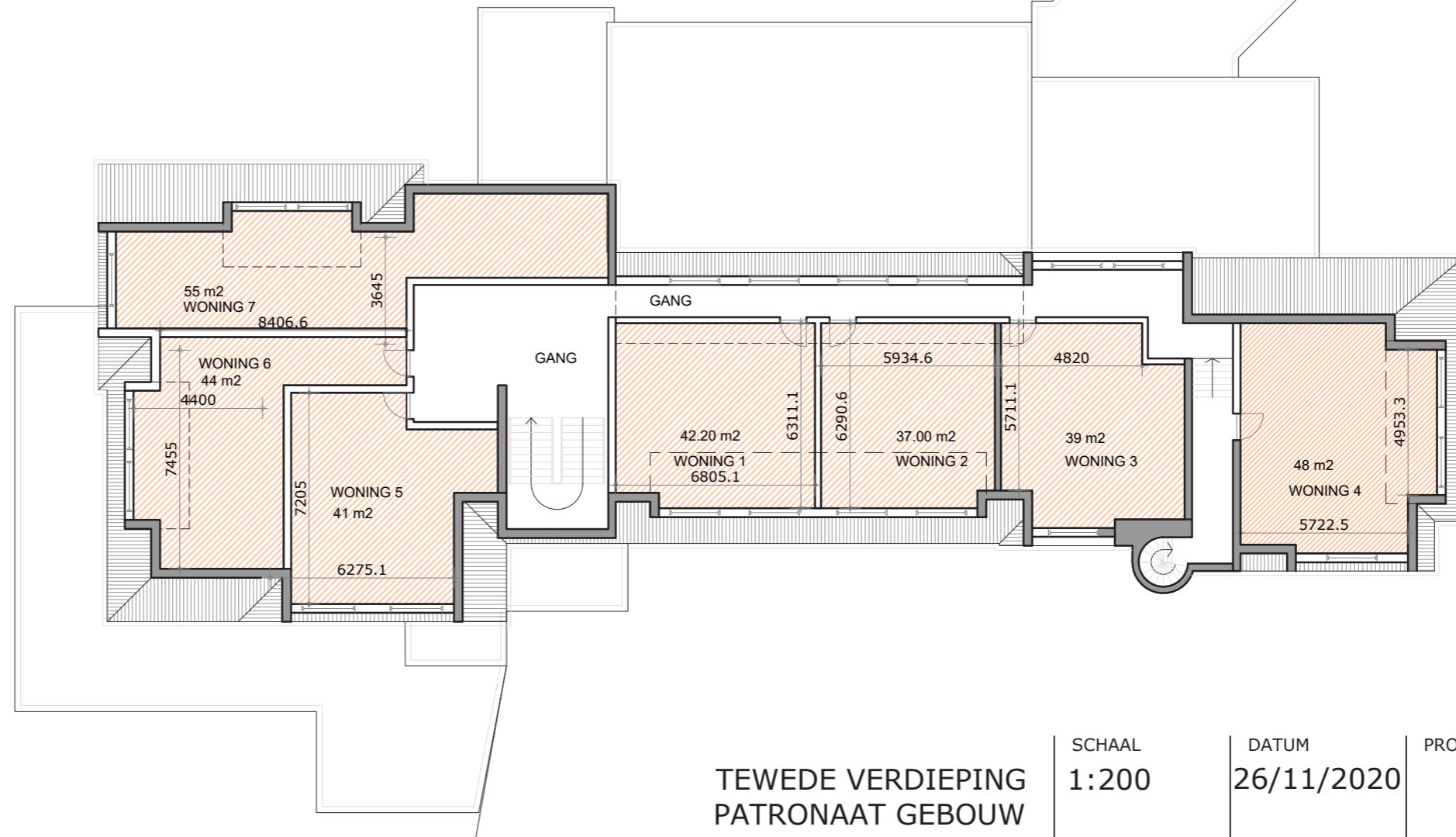
Tweede verdieping



SECTION A-A'



PATRONAAT



TEWEDE VERDIEPING
PATRONAAT GEBOUW

SCHAAL
1:200

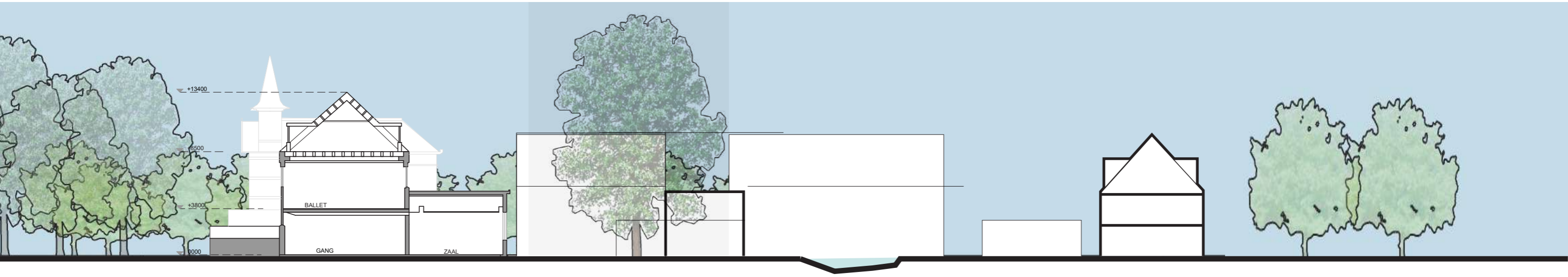
DATUM
26/11/2020

PROJECTNR

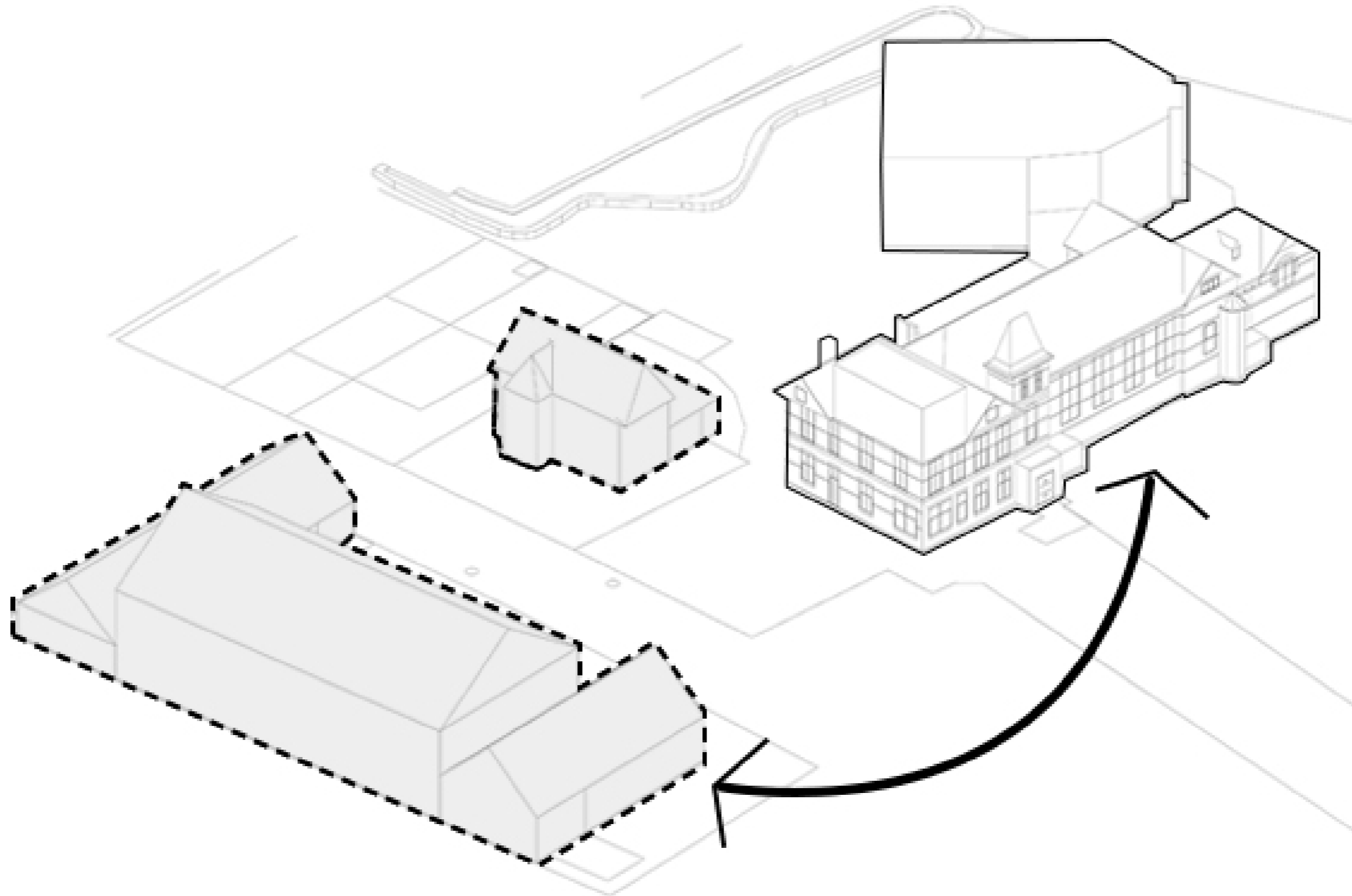
BLADNR
03

Variant 'patronaat gebouw'

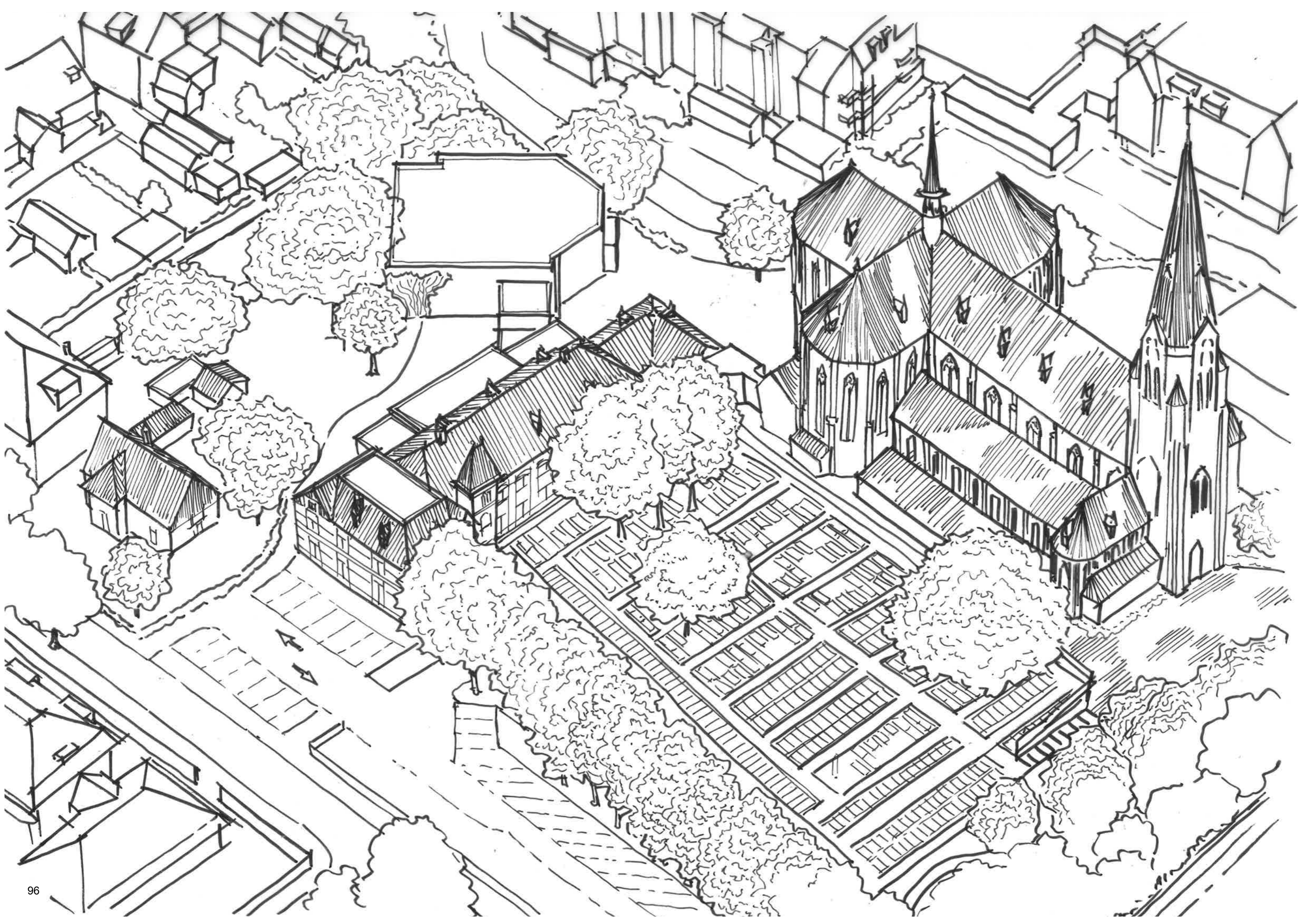
Straatprofiel



Variant combinatie van Heeckerenhuis



WONING



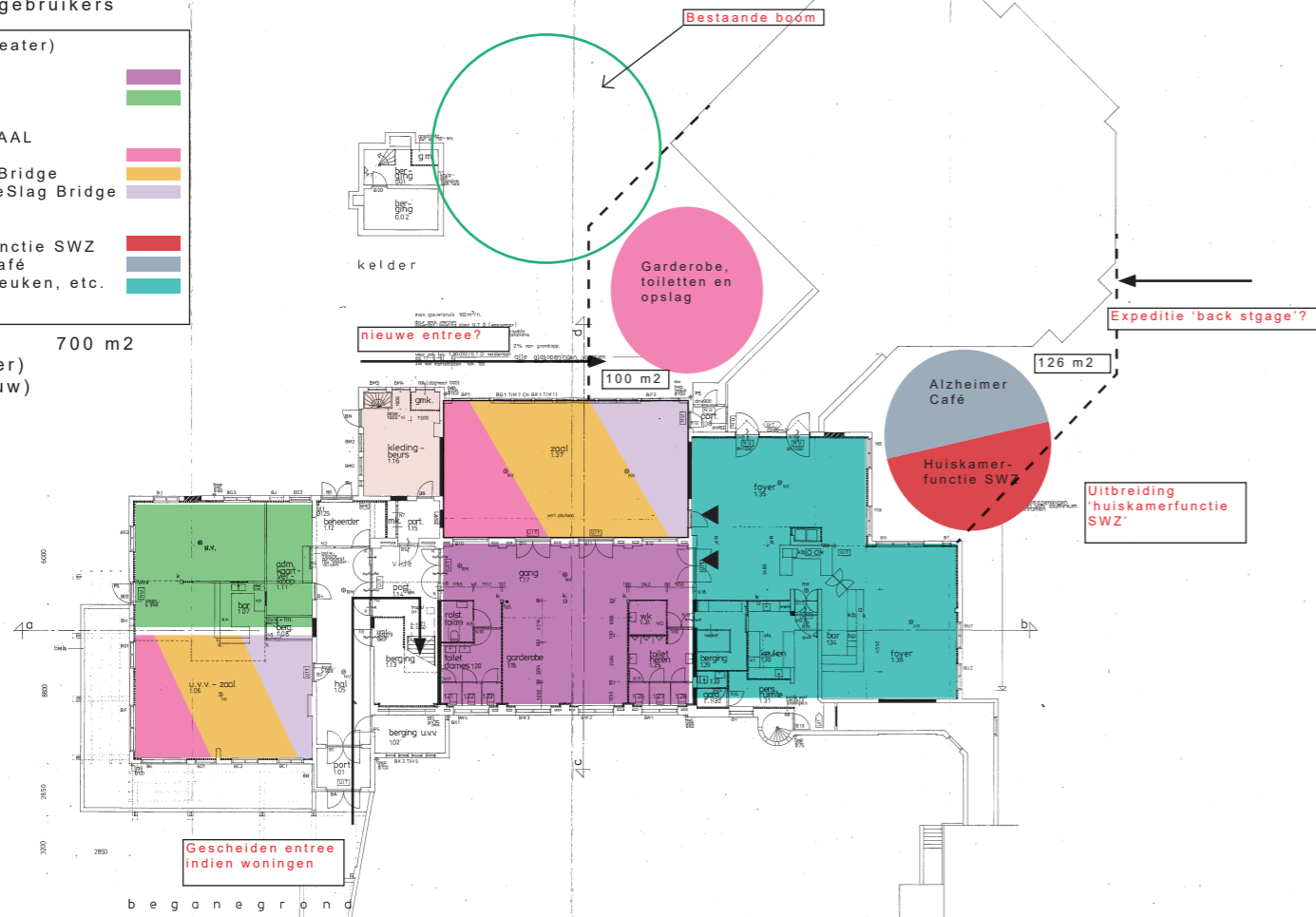
Bijlage

Vlekkenplan ruimtegebruik begane grond (100 % cultuur)

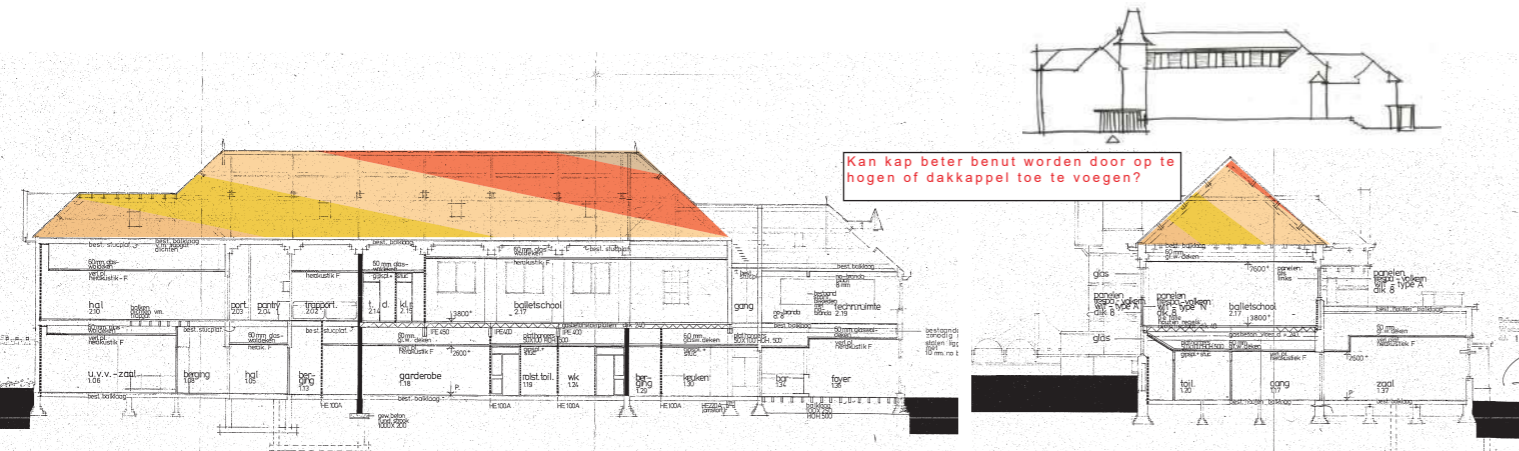
Overzicht gebruikers

Warenar (Theater)	
balletschool	
gitaarschool	
VERHUUR ZAAL	
SION Bridge	
Hartentroof Bridge	
Wassenaarse Slag Bridge	
Huiskamerfunctie SWZ	
Alzheimer Café	
bar, foyer, keuken, etc.	

Totaal BG (excl theater) (excl uitbouw) 700 m²



Vlekkenplan ruimtegebruik 2e verd (100 & kantoor of 100% wonen)



Vlekkenplan ruimtegebruik 1e verd (100 & kantoor of 100% wonen)

Overzicht gebruikers

VERHUUR KANTOOR	
Clock studio's	
Bij bus	
Rode Kruis	
Parochie kantoor	
NUT	

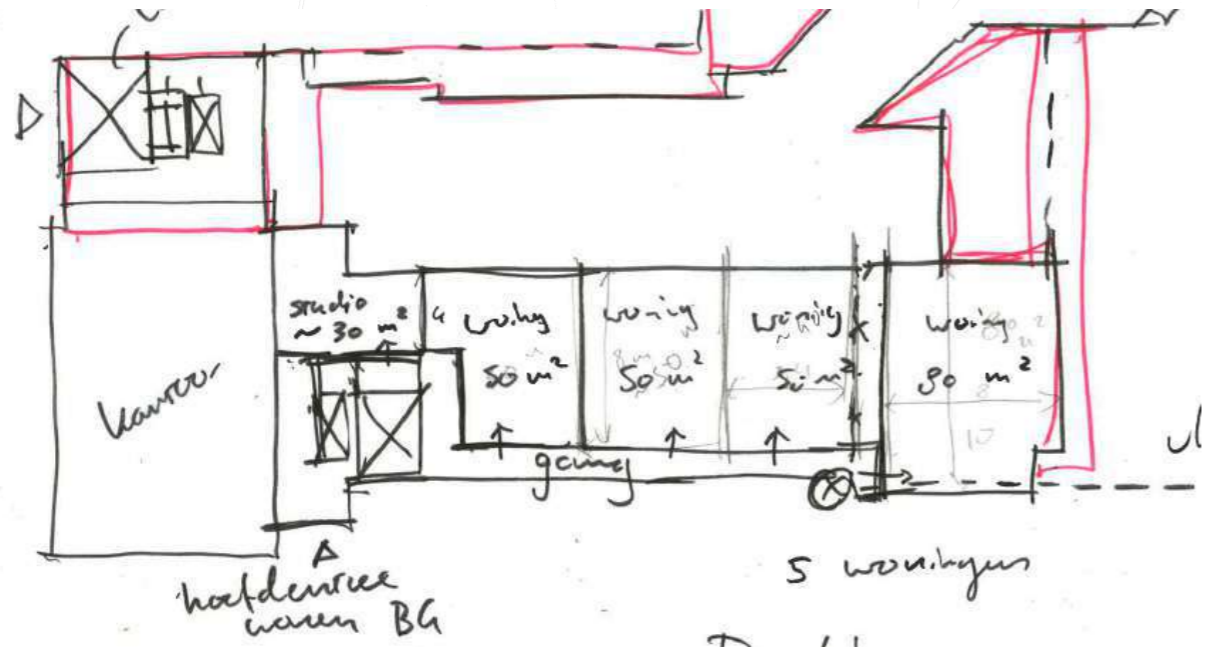
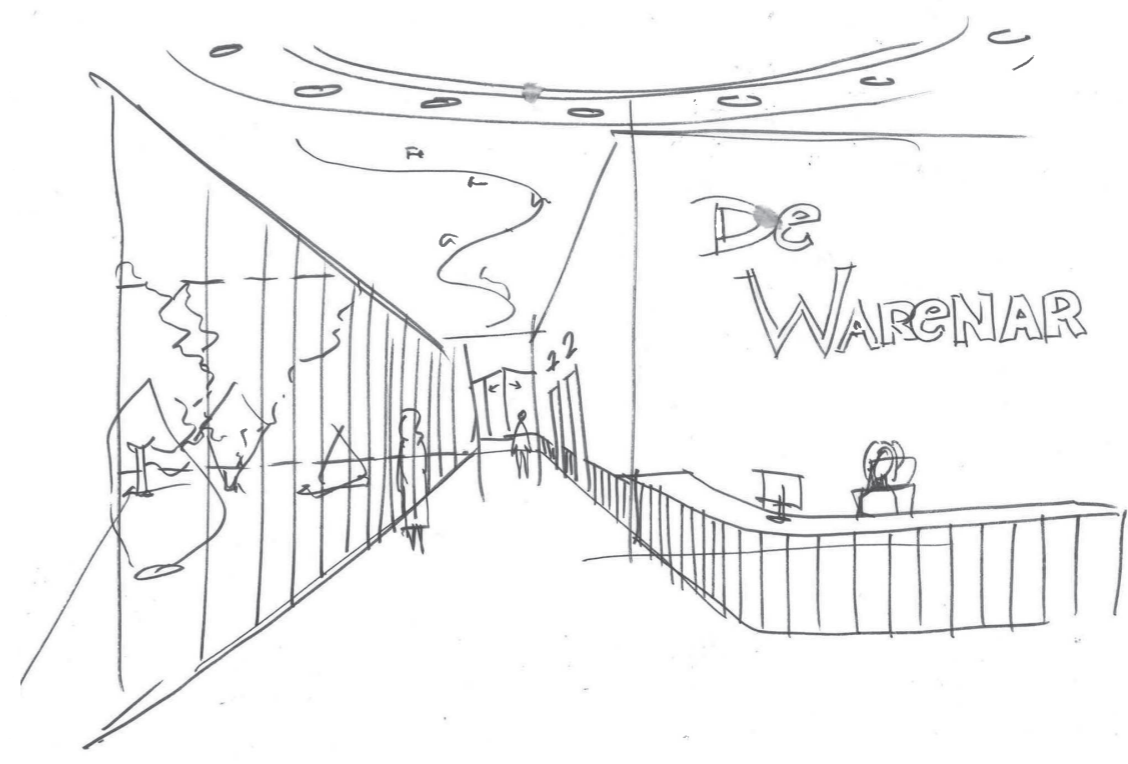
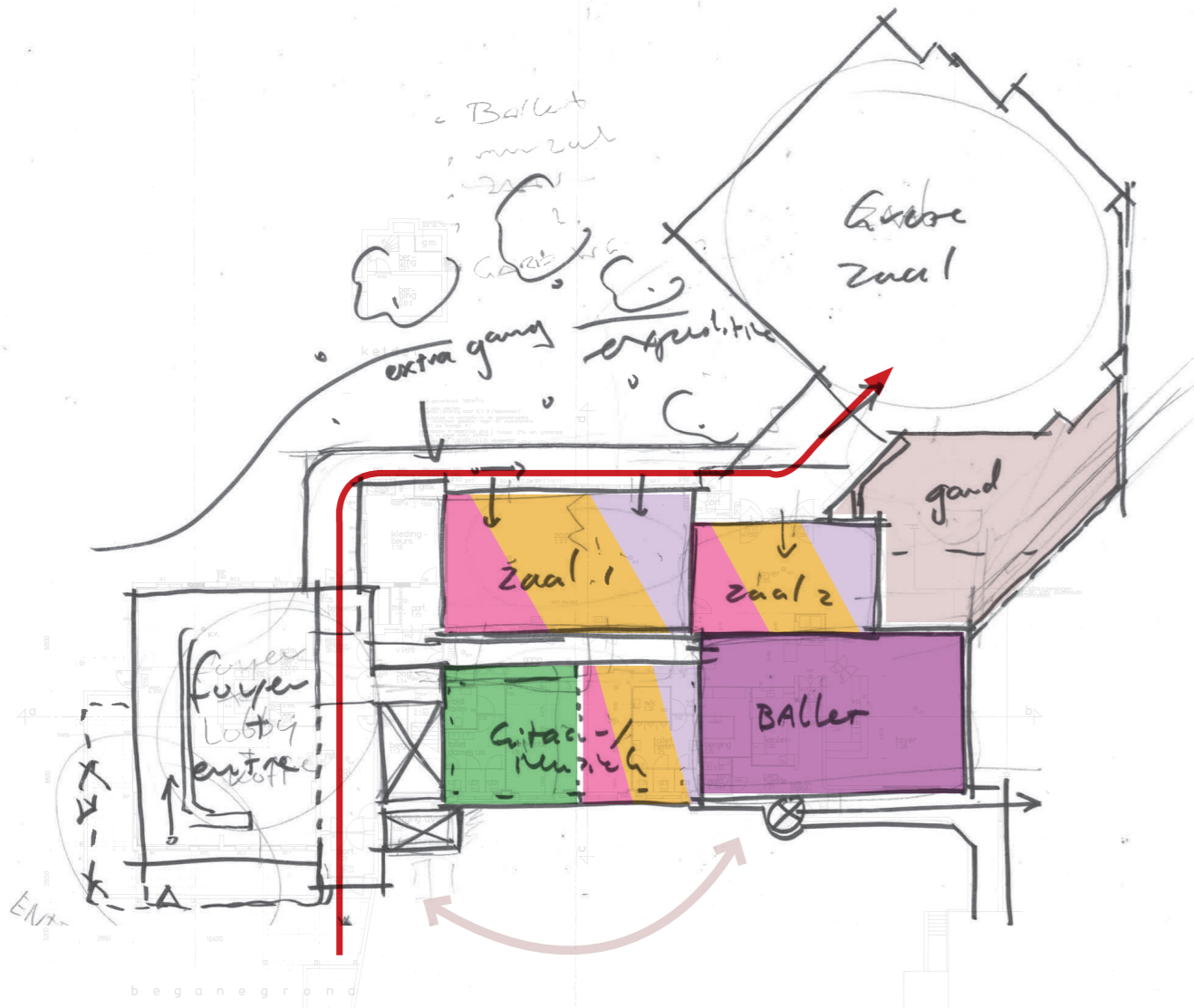
Totaal 1e verd 310 m²



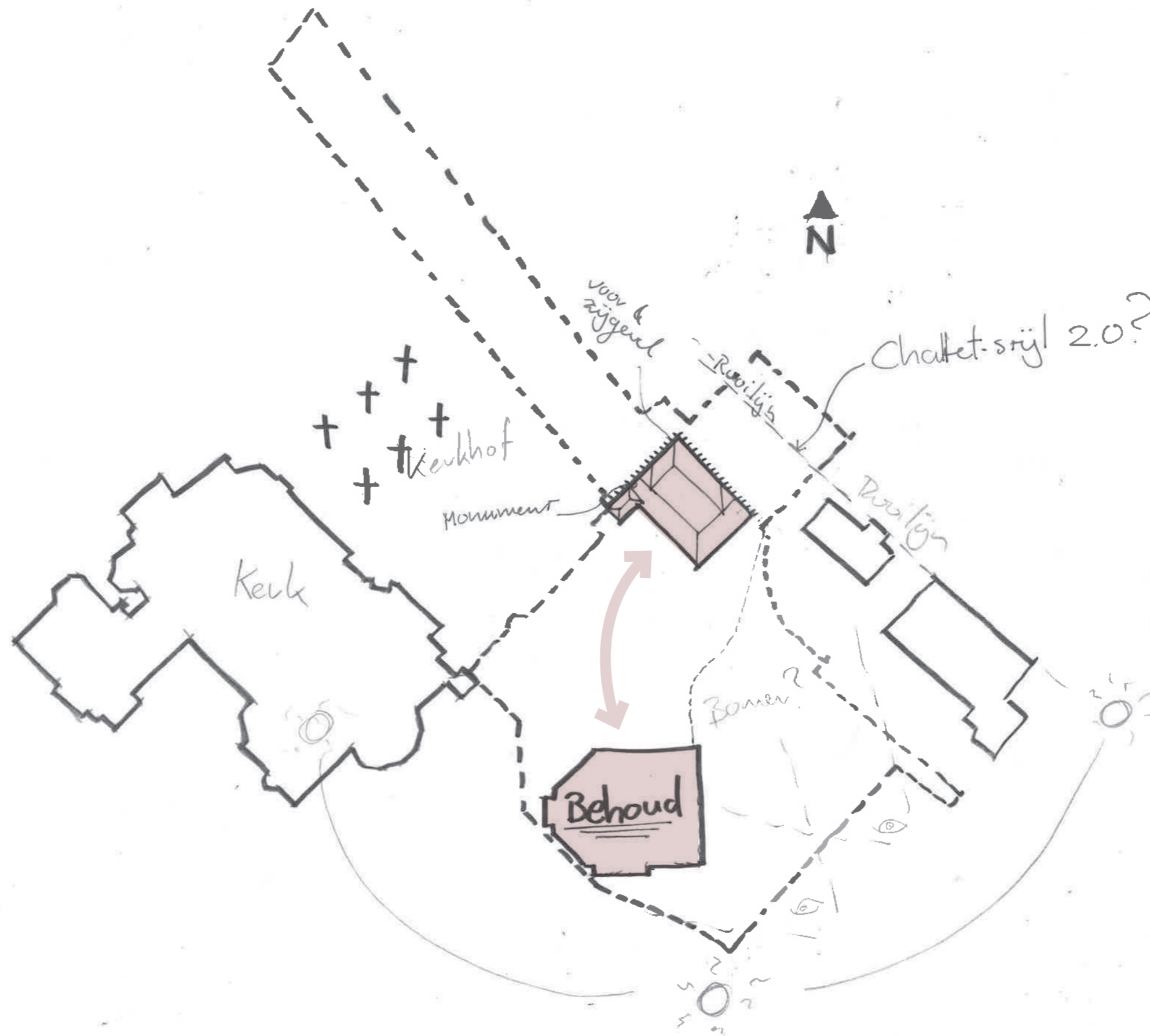
Uitbreidingsmogelijkheid?



Schets ruimtegebruik begane grond (100 % cultuur)



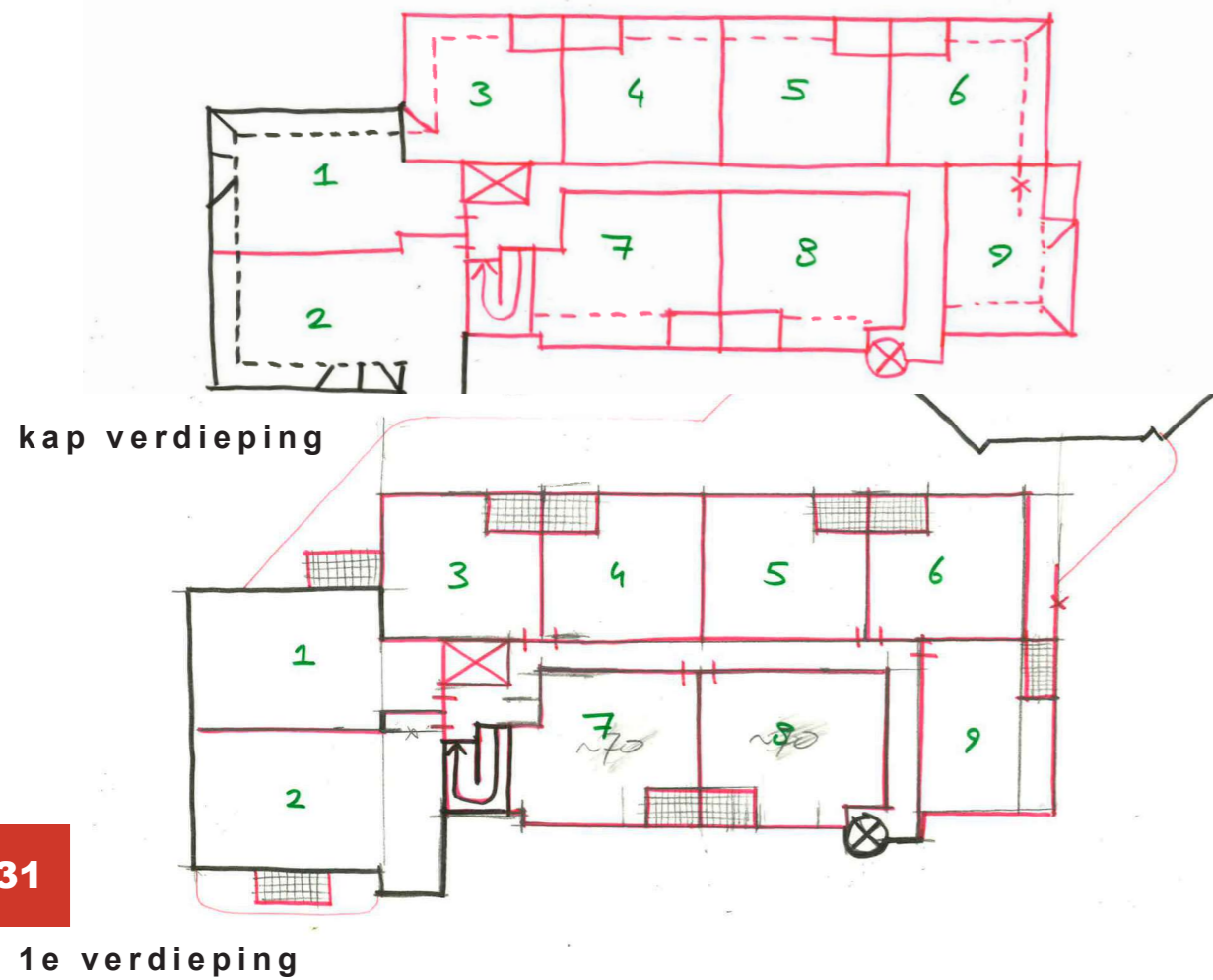
Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis



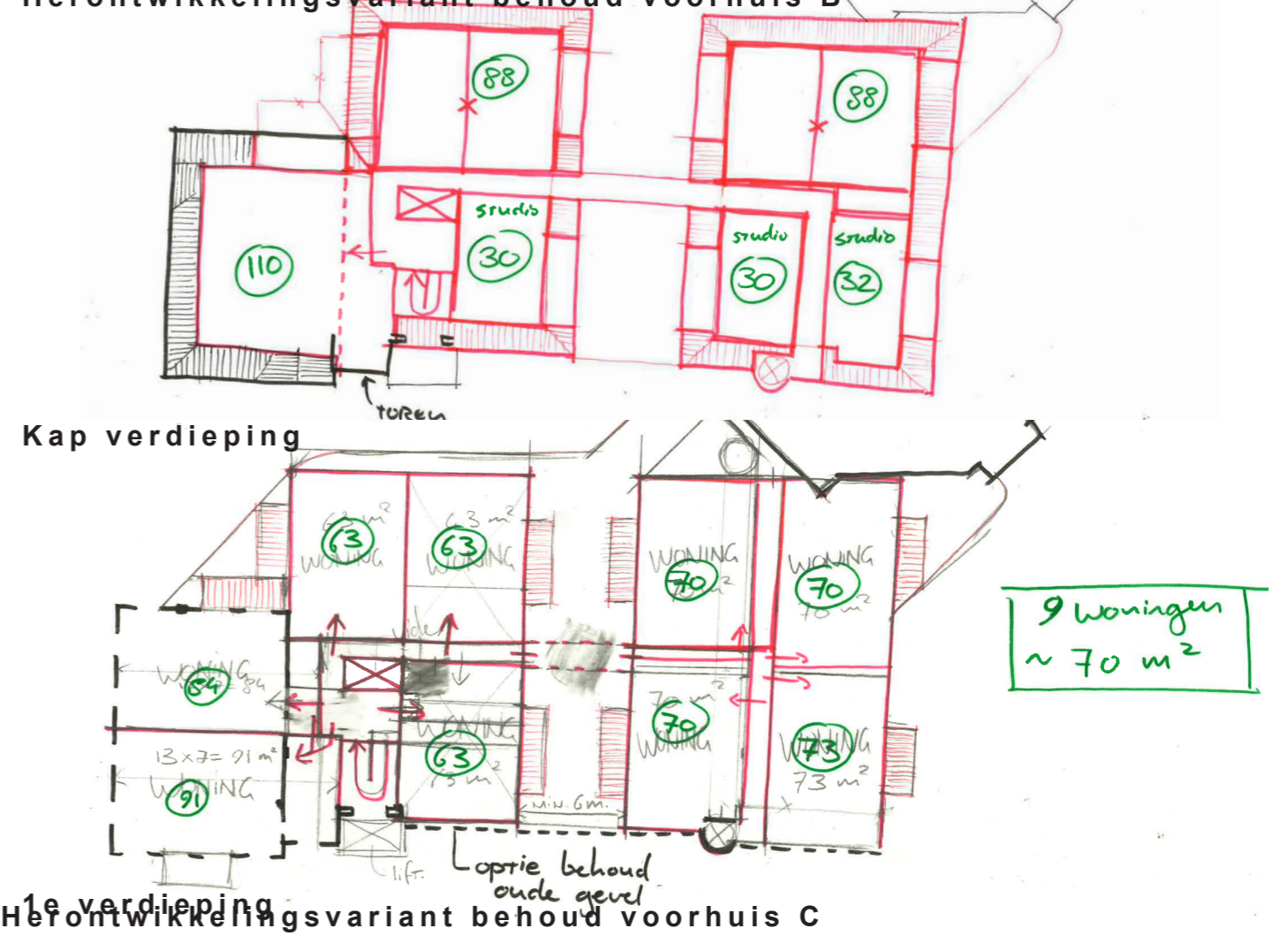
Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis
Begane grond



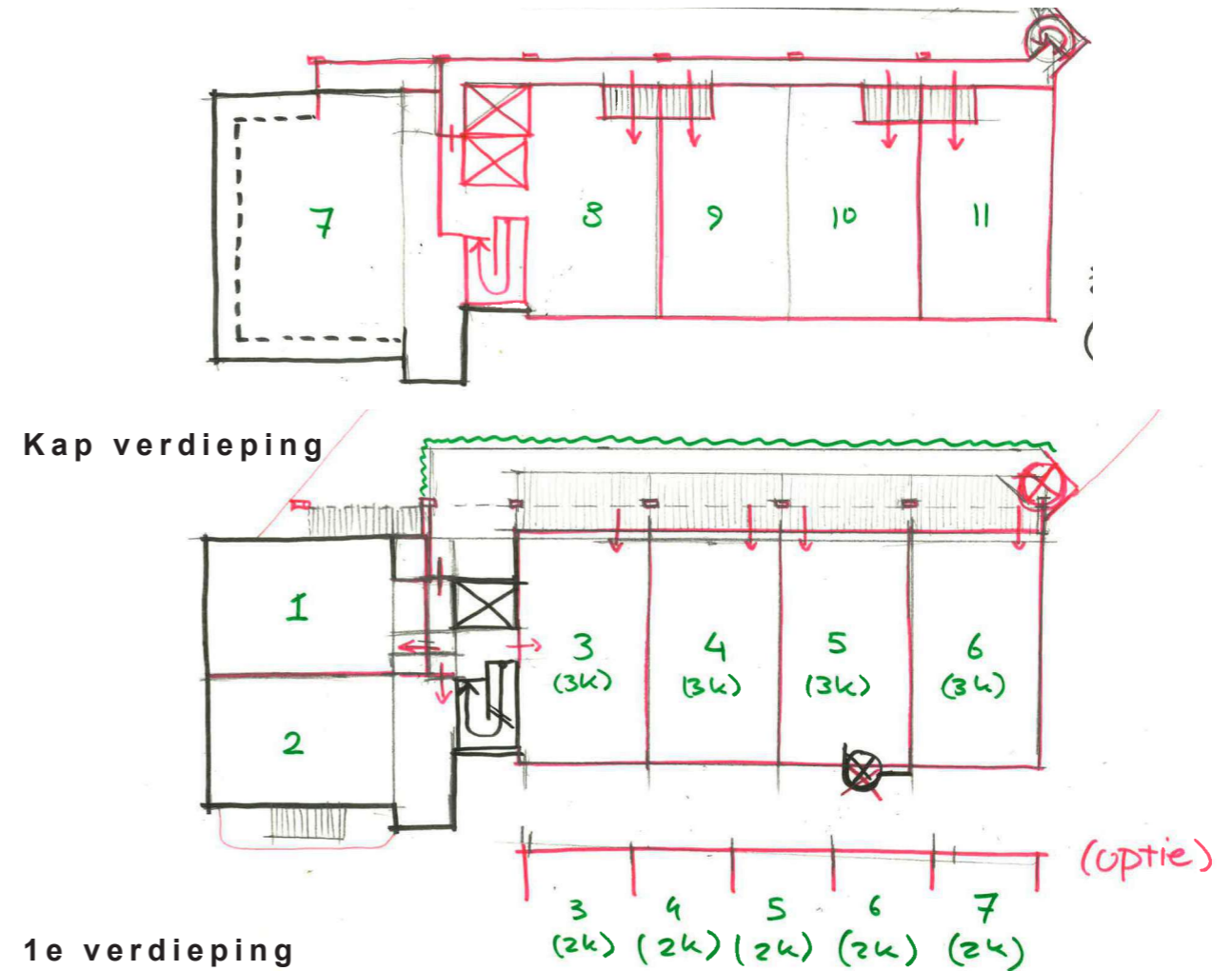
Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis A



Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis B



Herontwikkelingsvariant behoud voorhuis C

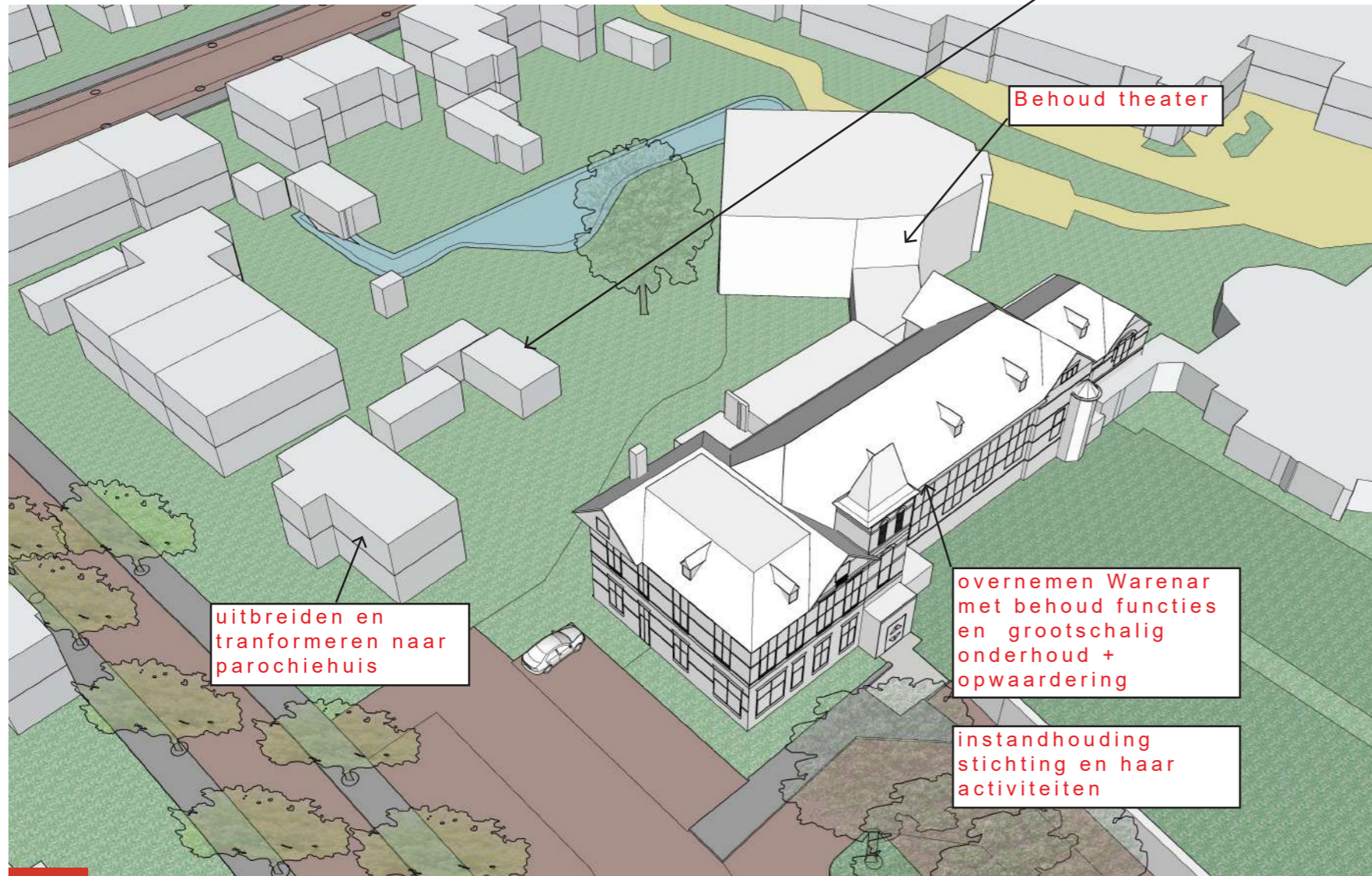


Idee kerk

AANLEIDING

Parochie H. Augustinus

- FUSIE: De Goede Herderkerk + de Sint Willibrorduskerk + St. Jozefkerk
- VERVALLEN activiteitenruimte St. Jozefkerk
 - voedselbank
 - taalbegeleiding
 - etc.
- Behoeftte aan parochiehuis
- Verbonden aan behoud Warenar en functies



PRESENTATIE FINANCIËLE DOORREKENING

Maarten heeft de varianten vastgoedtechnisch doorgerekend. Dit is vooral op basis van kengetallen, aangezien de onderliggende ontwerpen nog zeer indicatief zijn. Het theater is in alle modellen buiten beschouwing gelaten (uitgangspunt is dat ticketverkoop plus subsidie de kosten van het theater dekken).

Zijn algemene conclusie: fundamentele wijzigingen aan het gebouw (sloop-nieuwbouw of grootschalige verbouwingen) zijn al snel onrendabel. Woningen en kantoren bedruipen zichzelf wel, maar de maatschappelijke functies brengen onvoldoende op.

Toelichting specifieke posten in de modellen:

- Plankosten: de kosten die de gemeente moet maken voor de procedures etc.
- Stichtingskosten: alle kosten om een gebouw neer te zetten exclusief de grond. Dit zijn kengetallen.
- Erfpacht: het bedrag dat aan de kerk als grondeigenaar moet worden betaald. Dit bedrag is gedeeltelijk afhankelijk van de functie (renderende functies leveren een hoger erfpachtafdracht op).

In de **optimalisatievariant** levert de dorpshuisfunctie een jaarlijks negatief resultaat op van circa €19.000, nog exclusief de eenmalige kosten voor herinrichting. Voor de woningen wordt gedacht aan sociale woningbouw.

In de **transformatievariant** is het tekort nog groter, omdat alle ruimtes nieuw gebouwd moeten worden, met bijbehorende huurniveaus. De grondopbrengst van de woningen (middeldure huur) weegt hier niet tegenop, zeker niet als er ook een hogere erfpacht betaald moet worden. Er wordt vanuit de plangroep geopperd om 'hotelappartementen' te ontwikkelen, die wellicht meer opleveren en wellicht minder strijdig zijn met de maatschappelijke functie. Ook dan zal echter een ontwikkelaar een harde juridische scheiding aan willen brengen tussen de rendabele onderdelen en de voor altijd negatief renderende maatschappelijke functie.

PRESENTATIE FINANCIËLE DOORREKENING

In de **patronaatsvariant** neemt de parochie het gebouw over en zij doen het noodzakelijke onderhoud (met name het dak en verduurzaming). De exploitatie wordt voortgezet zoals nu, eventueel in geoptimaliseerde vorm. Vervolgens kan gekeken worden of met slimme financiering en culturele fondsen een echte verbetering van het gebouw mogelijk is. Dit model sluit positief. Dat komt onder andere doordat de grondkosten op €0 gezet zijn. Er wordt dus niet gerekend met 'opportunity costs'.

Er zijn drie varianten:

- A. Met 12 woningen (7 op zolder, 4 in de tuin, 1 boven in van Heeckerenstraat 9)
- B. Met 8 woningen (dus geen losse woningen in de tuin)
- C. Met kantoren op zolder, geen woningen

De woningen dragen bij aan het positieve resultaat, maar ook zonder deze woningen is het model rendabel.

Totaalbeeld

Alleen de o-variant en de patronaatsvariant lijken op het eerste gezicht rendabel. Uiteraard afhankelijk van onderhandelingen, uitwerking, etc.

VERTROUWELIJK en CONCEPT

Dit document bevat persoonlijke beleidsopvattingen voor intern beraad en is daarom op grond van artikel 11 lid 1 Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.
Aan de inhoud van dit document kan geen rechten worden ontleend.

FINANCIËLE ONDERBOUWING VARIANT OPTIMALISATIE

GRONDEXPLOITATIE OPTIMALISATIE										
	Aantal	BVO	GBO	BAR	huur/jr	stik/m2 bvo	totale opbrengst	totale Stiko	resultaat	
					€	€	ex btw	ex btw	ex btw	€
Wonen	7	354	284	4%	€ 44.484	€ 1.947	€ 919.091	€ 689.238	€ 229.853	
Maatschappelijk		801	633	7,5%	€ 50.640	€ 850	€ 558.191	€ 883.503	€ (325.312)	
Kantoor		554	360	7,5%	€ 46.000	€ 649	€ 515.603	€ 359.546	€ 156.057	
Horeca		253	200	7,5%	€ 40.000	€ 1.428	€ 440.826	€ 361.284	€ 79.542	
Resultaat grondopbrengst									€ 140.140	
Grondkosten										
Slopen								€ 50.000		
Woonrijpmaken								€ 50.000		
Plankosten								€ 150.000		
Erfpacht/afkoop								€ 140.140		
Totale grondkosten									€ 390.140	
Resultaat Grondexploitatie										€ (250.000)

HUUROPBRENGST	
Wonen	€ 44.484
Maatschappelijk	€ 50.640
Kantoor	€ 46.000
Horeca	€ 40.000
Huursom totaal excl BTW	€ 181.124

INVESTERING			
	BVO	Bk	Investering
7 woningen	354	€ 1.947	€ 698.238
Maatschappelijk	801	€ 1.103	€ 883.503
Horeca	253	€ 1.428	€ 361.284
Kantoren	554	€ 649	€ 359.546
TOTALE INVESTERING			€ 2.302.571

EXPLOITATIE WARENAR (met theater breakeven)	
netto-omzet	€ 220.950
kosten	€ 149.410
huur	€ 90.460
investering/afschrijving inrichting	€ -
Exploitatieresultaat	€ (18.920)

VERTROUWELIJK en CONCEPT

Dit document bevat persoonlijke beleidsopvattingen voor intern beraad en is daarom op grond van artikel 11 lid 1 Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.
Aan de inhoud van dit document kan geen rechten worden ontleend.

FINANCIËLE ONDERBOUWING VARIANT TRANSFORMATIE

GRONDEXPLOITATIE TRANSFORMATIE									
	Aantal	BVO	GBO	BAR	huur/jr	stik/m2 bvo	totale opbrengst ex btw	totale Stiko ex btw	resultaat ex BTW
Wonen	14	1129	892	4%	€ 149.280	€ 2.246	€ 3.084.298	€ 2.535.734	€ 548.564
Maatschappelijk		740	533	7,5%	€ 58.630	€ 1.558	€ 646.207	€ 1.152.920	€ (506.713)
Horeca		256	184	7,5%	€ 46.000	€ 1.558	€ 506.380	€ 398.848	€ 107.532
Resultaat grondopbrengst									€ 149.383
Grondkosten									
Slopen								€ 50.000	
Woonrijpmaken								€ 50.000	
Plankosten								€ 150.000	
Erfpacht/afkoop								€ 149.383	
Totale grondkosten									€ 399.383
Resultaat Grondexploitatie									€ (250.000)

HUUROPBRENGST	
Wonen	€ 149.280
Maatschappelijk	€ 58.630
Horeca	€ 46.000
Huursom totaal excl BTW	€ 253.910

INVESTERING			
	BVO	Bk	Investering
14 woningen	1129	€ 2.246	€ 2.535.734
Maatschappelijk	740	€ 1.558	€ 1.152.920
Horeca	256	€ 1.558	€ 398.848
TOTALE INVESTERING			€ 4.087.502

EXPLOITATIE WARENAR (met theater breakeven)	
netto-omzet	€ 220.950
kosten	€ 149.410
huur	€ 104.360
investering/afschrijving inrichting	€ -
Exploitatieresultaat	€ (32.820)

VERTROUWELIJK en CONCEPT

Dit document bevat persoonlijke beleidsopvattingen voor intern beraad en is daarom op grond van artikel 11 lid 1 Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.
Aan de inhoud van dit document kan geen rechten worden ontleend.

FINANCIËLE ONDERBOUWING VARIANT PATRONAAT (A)

GRONDEXPLOITATIE PATRONAAT										
	Aantal	BVO	GBO	BAR	huur/jr	stik/m2 bvo	totale opbrengst ex btw	totale Stiko ex btw	resultaat ex BTW	
Wonen	12	636	518	4%	€ 75.936	€1428/1947	€ 1.568.926	€ 1.109.325	€	459.601
Maatschappelijk		861	620	7,5%	€ 46.500	€ 519	€ 512.120	€ 446.859	€	65.261
Horeca		278	200	7,5%	€ 15.000	€ 519	€ 165.200	€ 144.282	€	20.918
Resultaat grondopbrengst										€ 545.780
<i>Grondkosten</i>										
Slopen								€ 50.000		
Woonrijpmaken								€ 150.000		
Plankosten								€ 150.000		
Totale grondkosten									€	350.000
Resultaat Grondexploitatie										€ 195.780

HUUROPBRENGST	
Wonen	€ 75.936
Maatschappelijk	€ 46.500
Horeca	€ 15.000
Huursom totaal excl BTW	€ 137.436

INVESTERING			
	BVO	Bk	Investering
12 woningen	636	€1428/1947	€ 1.109.325
Maatschappelijk	861	€ 519	€ 446.859
Horeca	278	€ 519	€ 144.282
TOTALE INVESTERING			€ 1.700.466

EXPLOITATIE WARENAR (met theater breakeven)	
netto-omzet	€ 235.650
kosten	€ 154.410
huur	€ 61.500
investering/afschrijving inrichting	€ 15.000
Exploitatieresultaat	€ 4.740

VERTROUWELIJK en CONCEPT

Dit document bevat persoonlijke beleidsopvattingen voor intern beraad en is daarom op grond van artikel 11 lid 1 Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.
Aan de inhoud van dit document kan geen rechten worden ontleend.

FINANCIËLE ONDERBOUWING VARIANT PATRONAAT (B)

GRONDEXPLOITATIE PATRONAAT (geen woningen op het binnenterrein)									
	Aantal	BVO	GBO	BAR	huur/jr	stik/m2 bvo	totale opbrengst	totale Stiko	resultaat ex BTW
							ex btw	ex btw	
Wonen	8	448	359	4%	€ 49.536	€1623/1947	€ 1.023.471	€ 840.861	€ 182.610
Maatschappelijk		861	620	7,5%	€ 46.500	€ 519	€ 512.120	€ 446.859	€ 65.261
Horeca		278	200	7,5%	€ 15.000	€ 519	€ 165.200	€ 144.282	€ 20.918
Resultaat grondopbrengst									€ 268.789
<i>Grondkosten</i>									
Slopen								€ 50.000	
Woonrijpmaken								€ 50.000	
Plankosten								€ 150.000	
Totale grondkosten									€ 250.000
Resultaat Grondexploitatie									€ 18.789

HUUROPBRENGST	
Wonen	€ 49.536
Maatschappelijk	€ 46.500
Horeca	€ 15.000
Huursom totaal excl BTW	€ 111.036

INVESTERING			
	BVO	Bk	Investering
8 woningen	636	€1623/1947	€ 840.861
Maatschappelijk	861	€ 519	€ 446.859
Horeca	278	€ 519	€ 144.282
TOTALE INVESTERING			€ 1.432.002

EXPLOITATIE WARENAR (met theater breakeven)	
netto-omzet	€ 235.650
kosten	€ 154.410
huur	€ 61.500
investering/afschrijving inrichting	€ 15.000
Exploitatieresultaat	€ 4.740

VERTROUWELIJK en CONCEPT

Dit document bevat persoonlijke beleidsopvattingen voor intern beraad en is daarom op grond van artikel 11 lid 1 Wet openbaarheid van bestuur niet openbaar.
Aan de inhoud van dit document kan geen rechten worden ontleend.

FINANCIËLE ONDERBOUWING VARIANT PATRONAAT (C)

GRONDEXPLOITATIE PATRONAAT (kantoren)									
	Aantal	BVO	GBO	BAR	huur/jr	stik/m2 bvo	totale opbrengst	totale Stiko	resultaat ex BTW
							ex btw	ex btw	
Wonen	1	94	75	4%	€ 9.000	€ 1.623	€ 185.950	€ 152.562	€ 33.388
Maatschappelijk		861	620	7,5%	€ 46.500	€ 519	€ 512.120	€ 446.859	€ 65.261
Horeca		278	200	7,5%	€ 15.000	€ 519	€ 165.200	€ 144.282	€ 20.918
Kantoren		354	284	7,5%	€ 36.920	€ 1.233	€ 406.832	€ 436.482	€ (29.650)
Resultaat grondopbrengst									€ 89.917
<i>Grondkosten</i>									
Slopen								€ 50.000	
Woonrijpmaken								€ 50.000	
Plankosten								€ 150.000	
Totale grondkosten									€ 250.000
Resultaat Grondexploitatie									€ (140.083)

HUUROPBRENGST	
Wonen	€ 9.000
Maatschappelijk	€ 46.500
Horeca	€ 15.000
Kantoren	€ 36.920
Huursom totaal excl BTW	€ 107.420

INVESTERING			
	BVO	Bk	Investering
1 woning	95	€ 1.623	€ 152.562
Maatschappelijk	861	€ 519	€ 446.859
Horeca	278	€ 519	€ 144.282
Kantoren	354	€ 1.233	€ 436.482
TOTALE INVESTERING			€ 1.180.185

EXPLOITATIE WARENAR (met theater breakeven)	
netto-omzet	€ 235.650
kosten	€ 154.410
huur	€ 61.500
investering/afschrijving inrichting	€ 15.000
Exploitatieresultaat	€ 4.740

BEZETTING WARENAR 2019

Michel heeft het volgende overzicht van de bezetting van de Warenar gedeeld.

Cijfers Bezetting Warenar

2019

Activiteit * **Aantal**

Div. Activiteiten als: 107

Feest - Receptie - Diner - Etc. 22

Condoleances 12

Vergadering - Cursus - Congres - Etc. 73

Theater Totaal 76

Externe partijen 46

Vast programma 30

Vaste Gebruikers 139

Bridge WS 16

Bridge HT 16

Bridge Sion 35

Alzheimer Cafe 10

DFAS Art Society (theater) 10

Weight Watchers 52

zuidwijkzaal Gitaarschool

pauwzaal Pointeworks

zolder ruimte Clock Studios

kokshornzaal Bij-Bus

ter horst Rode Kruis

Eigen ruimtes hele jaar

Bezoekersaantallen en Percentages

Warenar is seizoensgebonden en is nagenoeg "gesloten" in Juli en Augustus. Overige maanden "geopend" - 303 dagen:

Div. Activiteiten + Vaste Gebruikers 15.530

Extern theater 9000

Vast programma 3800

Totaal Bezoekers 28.330

Boeking Theater 25%

Boeking Overige Zalen 81%

Warenar kan "gebruiken/verhuren" : 3 zalen

Santhorst - Persijn - Theater

Bezettingsgraad totaal in percentage 35%

Als je alle activiteiten uitsmeert over 303 dagen dan zou er iedere dag iets te doen zijn in Warenar.

* Aantallen zijn per boeking per jaar.

Er zijn dus bijv. 10 condoleances geweest en Bridge WS is 16x geweest.

Vaak ook combinaties, bijv. Uitvaart in Theater, condoleance in foyer.

BEZETTING WARENAR 2019

**** Externe partijen die de theaterzaal gebruiken zijn bijvoorbeeld:**

Excelsior, Dutch Fine Art Society, AATG, Dansscholen, Mimicri, Boss Musical, BplusC, Basisscholen, Kunstgebouw Educatief, Estec, etc.

Zalen / Ruimtes

- Zaal Entree* Ruimte heet nu Ter Horstzaal
Deel is verhuurd vast aan Rode Kruis.- Eigen ruimte
- Pauwzaal* Balletschool op de 1e etage en het gehele jaar vast verhuurd aan Pointeworks - Eigen ruimte
- Zuidwijkzaal* Gitaarschool op de 1e etage en het gehele jaar vast verhuurd aan JB Gitaarschool - Eigen ruimte
- Zolder* Oude beheerderswoning op de 2e etage, nu gehele jaar vast verhuurd aan Clock Studio's
- Santhorstzaal* Ruimte op 1e etage te verhuren door de Warenar, te gebruiken voor div. Activiteiten.
- Persijnzaal* Grote zaal op de b.g. Grenzend aan de Bar/Foyer, verhuren door Warenar voor div. Activiteiten.
- Theaterzaal* Zaal bereikbaar via de Bar/Foyer, tbv theatershows, congressen, optredens etc.

AFSPRAAK VOOR VERVOLG

De varianten worden voor de volgende bijeenkomst beoordeeld door alle deelnemers aan de hand van de in deze bijeenkomst uitgewerkte criteria. Hiervoor levert Marc een invultabel aan. Maarten stuurt de gepresenteerde sheets en Yasser stuurt de ruimtelijke uitwerking.

AFWEGINGSCRITERIA	TOELICHTING	ZWAARTE	VARIANTEN																
			0-VARIANT		OPTIMALISATIEVARIANT		TRANSFORMATIEVARIANT		PATRONAATVARIANT (A)		PATRONAATVARIANT (B)		PATRONAATVARIANT (C)						
			beperkte verbouwing (installaties, lichte opknapsbeurt, dak), geen invulling op zolderverdieping	voldoet ja/nee	toelichting / aandachtspunten	uitgebreide verbouwing, kleine toevoegingen aan gebouw, 7 woningen op bovenverdieping	voldoet ja/nee	toelichting / aandachtspunten	sloop gedoopte gebouw, vervangen door 14 woningen	voldoet ja/nee	toelichting / aandachtspunten	beperkte verbouwing van het pand, 7 woningen op zolder, 4 in de tuin	voldoet ja/nee	toelichting / aandachtspunten	beperkte verbouwing van het pand, 7 woningen op zolder	voldoet ja/nee	toelichting / aandachtspunten	beperkte verbouwing van het pand, kantoren op zolder	voldoet ja/nee
Financieel																			
a) voldoet aan financiële kaders raad	De variant voldoet aan de financiële kaders van de raad	absolute randvoorwaarde																	
a) financieel rendabel	De variant kent een positieve businesscase	absolute randvoorwaarde																	
Functioneel																			
a) behoud theaterfunctie	Het theater blijft functioneren	absolute randvoorwaarde																	
b) behoud buurtfunctie	Er blijft ruimte beschikbaar voor maatschappelijke en culturele instellingen	absolute randvoorwaarde																	
c) juridisch afdwingbaar en financieel solide	De voortzetting van de theater- en buurtfunctie is juridisch afdwingbaar, ook op lange																		
d) exploitatiepauze	De exploitatie van theater en buurtfunctie wordt zo kort mogelijk onderbroken																		
Bouwkundig																			
a) behoud identiteit gebouw	Architectonische ingrepen in een stijl die bij de buurt past																		
b) bouwkundig mogelijk	De variant is bouwkundig mogelijk	absolute randvoorwaarde																	
c) geen grote uitbreidingen	De huidige massa van het gebouw blijft min of meer gelijk																		
Leefbaarheid																			
a) parkeren op eigen terrein	Gebruik eigen parkeerplaatsen Warenar																		
b) geen wezenlijke toename verkeersstromen	Geen programma dat grote hoeveelheden automobilisten van buiten naar de locatie trekt																		
c) behoud bestaande groenstructuren	Met name de monumentale bomen en boomstructuren																		
d) privacy	Behoud privacy omwonenden																		
e) leefbare combinatie van functies	Woningen en andere functies in één gebouw hinderen elkaar niet																		



4^e BIJEENKOMST

8-12-2020

AANLOOP NAAR OVERLEG 8 DECEMBER

In de aanloop naar dit overleg heeft Leffert Klok zich geheel afgemeld voor de participatiegroep. Door ziekte is hij niet meer goed aangehaakt. Hij heeft onvoldoende tijd voor het huiswerk dat wordt meegegeven buiten de bijeenkomsten. Omwonenden krijgen in zijn ogen nu te veel invloed ten opzichte van de mensen die uit ervaring weten hoe het er aan toe gaat bij de Warenar.

Na afloop van de vorige vergadering hebben de deelnemers van de participatiegroep tabellen ingevuld waarin alle varianten zijn beoordeeld aan de hand van de vastgestelde criteria. Sébas Diekstra heeft gemeld dat hij geen tijd heeft om de tabel in te vullen en te hechten aan wat hij eerder heeft ingebracht:

- gebouw als monument en de monumentale bomen niet aantasten;
- geen appartementen/woningen die uitkijken op huizen Poortlaan-Van Heeckerenstraat;
- geen parkeerplaatsen creëren die er nu niet al zijn;
- maximaal een minimale verhoging parkeerdruk;
- groene gebied niet aantasten; dus ook geen uitbouw.

Er ontstond voorafgaand aan de bijeenkomst discussie per mail over de aannames die ten grondslag liggen aan de financiële doorrekeningen, met een verzoek om de onderliggende Excel-documenten te delen. Dit is niet ingewilligd, omdat deze gedetailleerde berekeningen hiermee te veel een eigen leven zouden gaan leiden en een eindeloze discussie mogelijk is over de parameters. De berekeningen zijn gemaakt met een gegronde kennis van hoe vastgoedpartijen tegen dergelijke opgaven aan zullen kijken. Zeker in de beperkte tijd die we hebben is er geen ruimte voor een diepere analyse, naar het oordeel van de projectleiding. Wel heeft Maarten aangeboden een mondelinge toelichting te geven. De discussie is uiteindelijk beslecht in het overleg van 8 december.

OVERLEG 8 DECEMBER

Afwezig zonder bericht: Sébas Diekstra

Afwezig met bericht: Leffert Klok

Later aanwezig met bericht: Liane van Veldhoven

In eerste instantie is het gesprek gevoerd over de financiële onderbouwing. Een deel van de deelnemers van de participatiegroep constateert dat zij te weinig inzicht hebben in de financiële onderbouwing om hier een oordeel over te vormen. Sowieso zal de financiële haalbaarheid in deze fase niet meer dan een grove indicatie zijn. Daarom wordt afgesproken dit criterium niet mee te laten wegen in de beoordeling. Hetzelfde geldt voor de bouwkundige (on)mogelijkheid van de varianten en de juridische afdwingbaarheid.

6 Deelnemers hebben de scoringstabel met de criteria volledig ingevuld. Zij hadden in de tabel ook de mogelijkheid om hun score toe te lichten. Marc heeft alles gecombineerd in één tabel, en de belangrijkste scores en opmerkingen toegelicht. Hieruit is een duidelijke voorkeur gekomen voor twee varianten: de o-variant en de patronaatvariant met kantoren i.p.v. woningen.

Er is besproken hoe dit in een goed, uitgebalanceerd advies kan worden verwerkt, waarin ook oog is voor de beperkingen waarbinnen het advies tot stand is gekomen.

BEOORDELING VARIANTEN

- voldoet niet
- voldoet gedeeltelijk
- voldoet
- onvoldoende informatie

0-VARIANT
bepaalde 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	
a) financieel rendabel	
Functioneel	
a) behoud theaterfunctie	
b) behoud buurthuisfunctie	
c) juridisch afdwingbaar en financieel	
d) exploitatiepauze	
Bouwkundig	
a) behoud identiteit gebouw	
b) bouwkundig mogelijk	
c) geen grote uitbreidingen	
Leefbaarheid	
a) parkeren op eigen terrein	
b) geen wezenlijke toename verkeer	
c) behoud bestaande groenstructuren	
d) privacy	
e) leefbare combinatie van functies	

1 1 1 3
3 3
6
6
3 3
1 5
6
4 2
6
4 2
6
1 5
2 4
2 4
5 1
1 5
2 4
2 4
5 1
2 3 1
1 4 1

1 2 3
3 3
6
1 5
1 5
4 2
5 1
3 1 2
1 1 4
4 2
3 1 2
2 4
5 1
3 2 1
3 2 1
2 3 1

3 3
3 3
6
6
3 3
2 2 2
2 4
2 4
5 1
3 1 2
2 4
2 1 3
3 2 1
2 3 1

3 3
3 3
6
6
3 3
1 3 2
1 5
2 4
5
2 4
1 1 4
1 4
1 3 2
1 4 1

3 3
3 3
6
6
3 3
1 2 3
6
2 4
5
1 1 4
1 5
6
6
1 5

TOTALEN
EXCLUSIEF GRIJZE BALKEN

1 6 66 11
1 6 55 0

16 11 41 16
12 11 36 0

27 9 32 16
23 8 28 0

21 9 41 13
21 9 30 0

6 13 50 13
6 13 39 0

2 5 63 13
2 5 52 0

TOTAAL GENERAAL (rood -1, geel 0, groen +1)

54

24

5

9

33

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

OPMERKINGEN FINANCIËEL

	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

De financiële criteria, die beide 'knock out criteria' zijn, worden niet meegenomen in de beoordeling, omdat de plangroep onvoldoende inzicht heeft om een eenduidig oordeel te vormen over 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.

Ook wordt de opmerking gemaakt dat de optimalisatievariant en de transformatievariant op gespannen voet zullen staan met de buurthuisfunctie, aangezien de huurprijzen in deze varianten omhoog zullen moeten.

Michel heeft bij de o-variant toegelicht hoe eerder tussen de WBS en SBW gesproken is over het overdragen van het pand aan de SBW, aantrekken van fondsen, uitvoeren van achterstallig onderhoud en creëren van woningen of kantoren op de bovenste verdieping. NB: als in de o-variant woningen worden ontwikkeld, zal de score op leefbaarheid van deze variant gelijk worden aan patronaat B.

Bij de verdere optimalisatie van de exploitatie kan ook nog goed naar andere vergelijkbare instellingen gekeken worden. Te denken valt aan (digitaal) live streaming van concerten, films, sportwedstrijden etc. Diner/dansant voor Wassenaarders. Er zijn geen inkomsten gerekend van sponsors, zaalnamen, stoeltjes, foyer of de naam Warenar Rabo Theater etc. Dat zou (ongeacht het te kiezen scenario) best een aardige bijdrage kunnen genereren. Ook crowdfunding in Wassenaar kan een leuk bedrag opleveren.

OPMERKINGEN FUNCTIONEEL

	0-VARIANT	OPTIMALISATIE	TRANSFORMATIE	PATRONAAT A	PATRONAAT B	PATRONAAT C
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 solide	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						

De combinatie van commerciële en niet-commerciële functies is lastig en leidt tot druk op de buurthuisfunctie bij de pogingen om de exploitatie te optimaliseren. Wellicht dat dit spanningsveld op te lossen is door op enig moment de buurthuisfunctie naar het van Heeckerenhuis te verplaatsen. Dit is in alle varianten een interessante optie.

Een nieuw criterium, dat niet eerder besproken was, is de vraag hoe lang de functies in de Warenar hun exploitatie moeten onderbreken om het pand te kunnen verbouwen. 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'.

Het is bij de verdere uitwerking mogelijk zinvol om ook scherp naar de exploitatie te kijken en of er geleerd kan worden van andere vergelijkbare instellingen. Voorkomen dat het 'oude wijn in nieuwe zakken' wordt.

OPMERKINGEN BOUWKUNDIG

	0-VARIANT	OPTIMALISATIE	TRANSFORMATIE	PATRONAAT A	PATRONAAT B	PATRONAAT C																							
g) exploitatiepauze	<table border="1"><tr><td></td><td>1</td><td>5</td></tr></table>		1	5	<table border="1"><tr><td>4</td><td>2</td><td></td></tr></table>	4	2		<table border="1"><tr><td>3</td><td>1</td><td>2</td></tr></table>	3	1	2	<table border="1"><tr><td>2</td><td>2</td><td>2</td></tr></table>	2	2	2	<table border="1"><tr><td>1</td><td>5</td><td>2</td></tr></table>	1	5	2	<table border="1"><tr><td>1</td><td>2</td><td>5</td></tr></table>	1	2	5					
	1	5																											
4	2																												
3	1	2																											
2	2	2																											
1	5	2																											
1	2	5																											
Bouwkundig																													
a) behoud identiteit gebouw	<table border="1"><tr><td></td><td>6</td><td></td></tr></table>		6		<table border="1"><tr><td></td><td>1</td><td>5</td></tr></table>		1	5	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>				<table border="1"><tr><td>2</td><td></td><td>4</td></tr></table>	2		4	<table border="1"><tr><td></td><td>1</td><td>5</td></tr></table>		1	5	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>								
	6																												
	1	5																											
2		4																											
	1	5																											
b) bouwkundig mogelijk	<table border="1"><tr><td></td><td>4</td><td>2</td></tr></table>		4	2	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td>2</td><td>4</td></tr></table>			2	4	<table border="1"><tr><td></td><td>1</td><td>1</td><td>4</td></tr></table>		1	1	4	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td>2</td><td>4</td></tr></table>			2	4	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>					<table border="1"><tr><td></td><td></td><td>2</td><td>4</td></tr></table>			2	4
	4	2																											
		2	4																										
	1	1	4																										
		2	4																										
		2	4																										
c) geen grote uitbreidingen	<table border="1"><tr><td></td><td>6</td><td></td></tr></table>		6		<table border="1"><tr><td>1</td><td></td><td>5</td></tr></table>	1		5	<table border="1"><tr><td>4</td><td></td><td>2</td></tr></table>	4		2	<table border="1"><tr><td>5</td><td></td><td>1</td></tr></table>	5		1	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td>5</td></tr></table>			5	<table border="1"><tr><td></td><td></td><td>5</td></tr></table>			5					
	6																												
1		5																											
4		2																											
5		1																											
		5																											
		5																											
Leefbaarheid																													

Er is bij het invullen verschillend gedacht over de vraag of de transformatievariant een aantasting is van de identiteit van het gebouw, als de voorzijde gehandhaafd blijft en de nieuwbouw in dezelfde stijl is. 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.

OPMERKINGEN LEEFBAARHEID

	0-VARIANT	OPTIMALISATIE	TRANSFORMATIE	PATRONAAT A	PATRONAAT B	PATRONAAT C
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

Bij de o-variant en de patronaat C-variant is vrij eensgezind gescoord. Bij de andere varianten is dat anders.

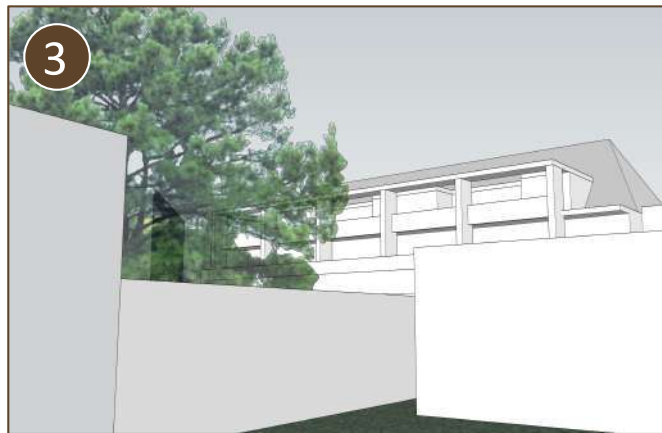
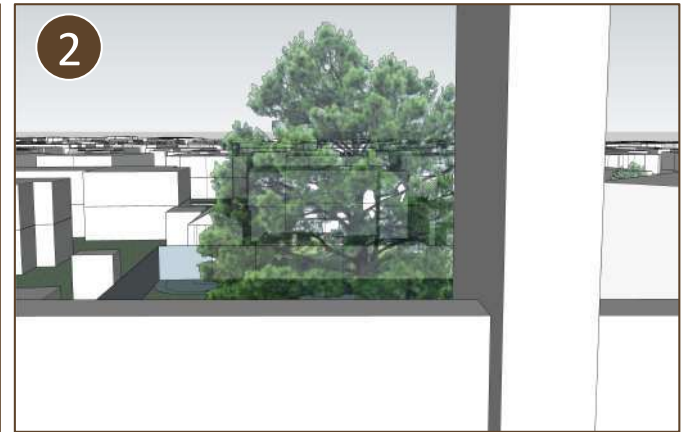
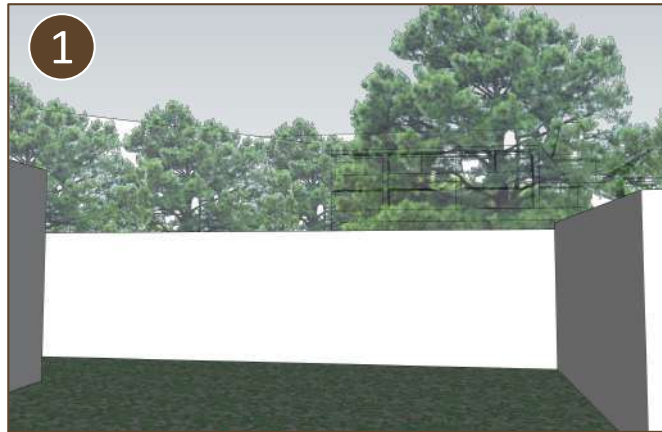
Er zijn duidelijk twijfels bij het parkeren indien er meer functies worden toegevoegd. De parkeerdruk zal ook toenemen nu de Willibrorduskerk de functie van 2 andere kerkgebouwen gaat overnemen. Toevoegen van functies met andere maatgevende momenten dan de huidige is dan een mogelijke oplossing. Uiteindelijk zal een o-meting en berekening dit uit moeten wijzen.

Patronaat A scoort slecht op het punt van de groenstructuur is het gevolg van de losse woningen in de tuin.

Yasser heeft een aantal renders gemaakt om het beeld te geven van het aspect privacy, met het uitzicht vanuit de woningen op de 2^e verdieping (transformatievariant) en vanuit de achtertuinen van de omwonenden. Zie de volgende pagina.

Er is grote skepsis of woningen en culturele functies in dit gebouw te combineren zijn. Dit blijkt ook uit eerder onderzoek naar aanpassingen aan de Warenar. Let op dat ook kantoren geluidsoverlast kunnen hebben.

RENDERS



NAAR EEN ADVIES

Uit de scores blijkt een duidelijke voorkeur voor de o-variant en de patronaatvariant C (kantoren). Deze scores met name significant beter op de leefbaarheidscriteria.

Deze conclusie zal worden verwerkt in een advies aan de gemeenteraad. Er is gesproken over de wijze waarop dit advies wordt geformuleerd. Belangrijk is dat hierin duidelijk de beperkte doorlooptijd van het proces en beschikbaarheid van informatie worden verwerkt en ook dat er transparantie is over de onderliggende scores. De volledige rijkdom van ingebrachte inzichten, ook als deze niet direct bijdragen aan het advies zal eveneens worden overgebracht aan de raad, in de vorm van dit logboek.

Duidelijk is dat er na deze bijeenkomst geen tijd meer is voor een volgende bijeenkomst, om de raadsvergadering in maart te kunnen halen. De participatiegroep had graag meer tijd gehad, maar binnen de beperkt beschikbare tijd is er een resultaat opgeleverd dat de raad zal helpen bij het nemen van een besluit.

De komende dagen hebben de deelnemers nog de mogelijkheid om hun scores te herzien of aanvullende opmerkingen te maken. De week daarna wordt het logboek afgemaakt en het concept-advies geschreven door Marc. De deelnemers krijgen van vrijdag 18/12 tot 28/12 de tijd om te reageren op het advies. Daarna verwerkt Maarten het in het formele document dat aan college en raad zal worden aangeboden. Dit moet op 5 januari af zijn. Het logboek wordt als bijlage meegestuurd.

De participatiegroep zal op de hoogte gehouden worden van het verdere verloop van het proces.