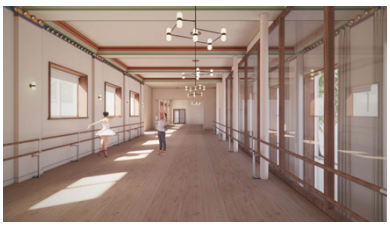
Bijlage 1:

Toelichting op het onderzoek van drie varianten voor de herbestemming van de Warenar


Aanleiding

Al jaren wordt nagedacht over het behoud en het geven van een nieuwe invulling aan cultureel centrum de Warenar. Bij het onderzoek om woningen te realiseren in de Warenar, eind 2022, is gebleken dat afstoten van de Warenar voor dit doel niet haalbaar en daarom niet wenselijk was. De Warenar is onderdeel van de vastgoedportefeuille van de gemeente. Het karakteristieke pand vervult al meer dan honderd jaar een sociale, maatschappelijke en culturele functie en de wens is om het gemeentelijke monument te behouden als waardevol ensemble met de naastgelegen R.K. Willibrorduskerk. Daarom is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er meerdere opties zijn om het pand een passend, toekomstbestendig gebruik te geven, aansluitend bij het huidige gebruik en de huidige behoeften.

Het coalitieakkoord 'Samen voor Wassenaar' stelt hierover dat het onderzoek naar de herbestemming van de Warenar zich moet richten op de haalbaarheid van het behoud van de theaterfunctie en of het haalbaar is verschillende functies te combineren, zoals een cultuurhuis met een gemeenschapshuisfunctie en museum (bijvoorbeeld een dorpsmuseum en/of het brandweermuseum). Bovendien investeren we alleen in de Warenar als de erfpacht langdurig kan worden verlengd. Na onderhandelingen met het bestuur van de R.K. Parochie H. Augustinus is dit het geval gebleken. Tegelijkertijd is een haalbaarheidsonderzoek gestart.

Op 25 maart 2024 ontving de raad een raadsinformatiebrief waarin dit haalbaarheidsonderzoek nader is toegelicht. Het haalbaarheidsonderzoek heeft het doel om een weloverwogen en goed onderbouwde keuze te kunnen maken voor de herbestemming van het gebouw, waarvan het groot onderhoud niet meer kan worden uitgesteld. En daarnaast heeft het onderzoek uitgewezen op welke wijze het gebouw functioneel en doelmatig de verbouwen conform een kwaliteitsstandaard en uitstraling dat passend is bij de maatschappelijk sociale functie van het cultureel centrum de Warenar.

Wanneer het gebouw in zijn huidige staat slechts in stand wordt gehouden zal er slechts het urgente en noodzakelijke onderhoud worden gepleegd. De onderhoudswerkzaamheden en de jaarlijkse lasten die dat met zich meebrengen staan in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor

de Warenar opgenomen. Dit MJOP is in 2024 op basis van de huidige staat van het pand opgesteld. Hiermee blijft de gemeente beschikken over een gebouw dat op het vereiste onderhoudsniveau functioneert, echter met een verouderd en onaantrekkelijk interieur dat niet past bij een langetermijninvestering van 60 jaren. Daarnaast brengt de na-isolatie ingrijpende werkzaamheden met zich mee, waarbij vloer-, plafond- en wandafwerkingen vervangen moeten worden.

Het interieur van het oudere gedeelte van de voormalige woning, inclusief installaties, is volledig afgeschreven en een aantal ruimten, waaronder de zolderruimte, zijn nu niet beschikbaar en bruikbaar voor exploitatie. Het verbindingsdeel met het theater is sterk verouderd en ondanks de inspanningen van de exploitant heeft de inrichting van de zalen, de toiletten en de foyer een beperkte levensduur. Bovendien is voor een betere toegankelijkheid en een beter functioneel duurzaam gebruik op de lange termijn de installatie van een lift essentieel. Kortom, met een beperkte investering wordt niet voldaan aan het gestelde in het coalitieakkoord.

Aan de hand van een aantal foto's wordt een beeld gegeven van welke aandachtspunten bij het onderzoek is uit gegaan.



1] De gevelplint met afdekstenen
2] De geprofileerde waterlijst
3] Een van de oorspronkelijke vensters
4] Een detail van een kozijn met lekdorpel
5] De onderzijde van de houten betimmering van de topgevels
6] Geprofileerde gootdragers

Foto 1: Te restaureren gevelonderdelen.



Foto 2: Ontvangsthal na de hoofdentree met aan rechts de centrale trap naar alle verdiepingen.



Foto 3: garderobe en toiletten op de locatie van het voormalige theater.



Foto 4: Ruimte voor verwarmings- en luchtbehandelingsinstallatie.



Foto 5: Zolderverdieping.

Toelichting op de drie varianten en een verschillenanalyse.

Na de inventarisatie van de bouwkundige en technische staat waarin het gebouw verkeert en de inventarisatie van wensen voor het toekomstig cultureel centrum de Warenar zijn er drie schetsontwerpvarianten onderzocht. Hieruit zal blijken dat de voorkeursvariant 2 de meest optimale voordelen tot resultaat heeft in vergelijking met de andere varianten.

Variant 1

Bij variant 1 zal worden verduurzaamd door isolatie van vloeren, wanden, de binnenzijde van het dak en door middel van glasisolatie. Daarnaast zijn zonnepanelen en een warmtepomp beoogd ten behoeve van energiekostenbesparing. Het voormalige woonhuis wordt gerestaureerd met de oorspronkelijke voordeur en kamerindeling, parketvloeren en op de wanden aangebrachte lambrisering en wandbespanning. De kamers in het woonhuis zijn geschikt voor een museum door het toevoegen van een voor museumstukken specifieke klimaatinstallatie, beveiliging en verlichting. De voormalige theaterzaal wordt teruggebracht met de oorspronkelijke hoogte van twee verdiepingen en met de oorspronkelijke kleurrijke plafondomlijsting. De zolderverdieping wordt door versterking van de vloerconstructie en daglichttoetreding geschikt gemaakt voor multifunctioneel gebruik. Er zal om veiligheidsredenen een vluchttrappenhuis worden gemaakt dat de zolderverdieping, aan de zijde van de foyer, vanaf de begane grond zal ontsluiten. Een lift vanuit het voormalig woonhuis zorgt voor toegankelijkheid naar alle verdiepingen. Uit het meerjarenonderhoudsplan worden de reparaties en vervangingen die de komende jaren aan de orde zijn integraal meegenomen in het renovatieplan. Dit zijn zowel bouwkundige als installatietechnische werkzaamheden.

Variant 2

Bij variant 2 zal worden verduurzaamd door isolatie van vloeren, wanden, de binnenzijde van het dak en door middel van glasisolatie. Daarnaast zijn zonnepanelen en een warmtepomp beoogd ten behoeve van energiekostenbesparing. Het voormalig woonhuis behoudt de huidige indeling met per verdieping twee grote vertrekken en kan worden ingezet voor multifunctionele exploitatie. De voormalige theaterzaal wordt teruggebracht, echter (anders dan bij variant 1) met een tussenverdieping en met de oorspronkelijke kleurrijke plafondomlijsting. De huidige garderobe met toiletgroepen worden verplaatst naar de noordgevel. Hierdoor ontstaat een duidelijkere route vanaf de hoofdentree langs de garderobe en voormalige theaterzaal naar de foyer van het theater.
Op de locatie van het toneel van de voormalige theaterzaal ontstaat vervolgens op de eerste verdieping een extra ruimte die voor algemene exploitatie kan worden ingezet. De zolderverdieping wordt door versterking van de vloerconstructie en met daglichttoetreding geschikt gemaakt voor multifunctioneel gebruik. De zolderverdieping voor multifunctionele exploitatie kan eventueel geschikt worden voor een museum door het toevoegen van een voor museumstukken specifieke klimaatinstallatie, beveiliging en verlichting. Er zal om veiligheidsredenen een vluchttrappenhuis worden gemaakt dat de zolderverdieping zal aan de zijde van de foyer vanaf de begane grond zal ontsluiten. Een lift vanuit de voormalige theaterzaal zorgt voor toegankelijkheid naar alle verdiepingen. Uit het meerjarenonderhoudsplan worden de reparaties en vervangingen die de komende jaren aan de orde zijn integraal meegenomen in het renovatieplan. Dit zijn zowel bouwkundige als installatietechnische werkzaamheden.

Variant 3

Bij variant 3 zal worden verduurzaamd door isolatie van vloeren, wanden, de binnenzijde van het dak en glasisolatie. Daarnaast zijn zonnepanelen en een warmtepomp beoogd ten behoeve van energiekostenbesparing. De huidige indeling van alle verdiepingen met zalen en kamers blijven gehandhaafd. De zolderverdieping wordt door versterking van de vloerconstructie en

daglichttoetreding geschikt gemaakt voor multifunctioneel gebruik. Er zal om veiligheidsredenen een vluchttrappenhuis worden gemaakt dat de zolderverdieping aan de zijde van de foyer vanaf de begane grond zal ontsluiten. In deze variant zal een lift ontbreken. Ook een voor museumstukken specifieke klimaatinstallatie, beveiliging en verlichting zal ontbreken. Uit het meerjarenonderhoudsplan worden de reparaties en vervangingen die de komende jaren aan de orde zijn integraal meegenomen in het renovatieplan. Dit zijn zowel bouwkundige als installatietechnische werkzaamheden. Er is een inefficiënter gebruik van de beschikbare ruimte omdat de huidige verkeersruimten en gangen gehandhaafd blijven. Dit leidt tot een verlies van exploitabel oppervlak ten opzichte van de andere varianten.

Een gestructureerde overzicht van de eigenschappen per variant zijn in onderstaande tabel samengevat:

	Variant 1 **Maximale variant**	**Variant 2** **Voorkeursvariant**	**Variant 3** **Minimale variant**
Financieel (investering)	€ 5.150.000	€ 5.000.000	€ 3.930.000
Toename jaarlijkse gemeentelijke lasten vanaf 2028, inclusief verhoging erfpachtcanon	€ 34.500	€ 22.000	€ 40.100
Verduurzaming	Dak- en vloerisolatie. Glasisolatie. Zonnepanelen, warmtepomp.	Gelijk aan variant 1.	Gelijk aan variant 1.
Toegang	Eigen entree voor het woonhuis. Eigen entree voor het gemeenschapshuis en theater.	Eén hoofdentree voor het gehele pand.	Gelijk aan variant 2.
Woonhuis	Restauratie in oude luister: kamerindeling met wanden. Parketvloeren. Lambrisering. Wandbespanning. Ornamentenplafonds.	Huidige indeling handhaven.	Huidige indeling handhaven.
Voormalige theaterzaal	De voormalige theaterzaal hersteld **zonder scheidingsvloer.** Dit zorgt voor herstel hoogte oude ramen en lichtinval vanuit oude ramen.	De voormalige theaterzaal met **nieuw aangebrachte scheidingsvloer.** Dit zorgt voor lichtinval vanuit de oude ramen restauratie.	**Geen restauratie voormalige theaterzaal.** Huidige indeling wordt gehandhaafd.
Toiletgroepen begane grond	Verplaatsen.	Gelijk aan variant 1.	Niet verplaatsen.
Zolderverdieping	Gerenoveerde zolderverdieping voor multifunctioneel gebruik. Zolder met natuurlijk licht via niuewe grote dakramen.	Gelijk aan variant 1.	Gelijk aan variant 1.

	Variant 1 **Maximale variant**	**Variant 2** **Voorkeursvariant**	**Variant 3** **Minimale variant**
Bereikbaarheid	Lift voor bereikbaarheid alle verdiepingen. En extra vluchttrap naar zolder.	Zie variant 1.	Extra vluchttrap vanuit zolder. Geen lift.
Vrij te exploiteren oppervlak *	744 m^2 Efficiënter inzet van meters voor verkeersruimte en gangen. De theaterzaal zonder tussenvloer.	856 m^2 Efficiënter inzet van meters voor verkeersruimte en gangen. De voormalige theaterzaal met nieuw aangebrachte tussenvloer.	736 m^2 Meer verloren oppervlakte voor verkeersruimte en gangen ten opzichte van variant 1 en 2.
Inschatting huuropbrengsten gemeente	€ 78.000	€ 88.000	€ 52.000

Tabel 1

* Met gebruiksoppervlak worden de netto te benutten en te exploiteren vierkante meters in het gebouw aangeduid. Hierbij zijn de meters voor het museale en dorpshuisprogramma samengevoegd met de meters die aan derden worden verhuurd door de exploitant. In bijlage 4, het schetsontwerp, is de onderverdeling van vierkante meters per functie uitgewerkt.