

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/Z/24/083093
Documentnummer: 385468
Datum: Dinsdag 12 maart 2024
Onderwerp: Voortgang project herbestemming Warenar
Bijlage(n):

Geachte Raad,

Met deze raadsinformatiebrief informeert het college u over de stand van zaken in het haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemming van de Warenar.

Inleiding

Cultureel Centrum de Warenar aan de Kerkstraat 75 is eigendom van de gemeente Wassenaar. Met de dorpshuisactiviteiten en het theater vervult de Warenar een belangrijke maatschappelijke functie in Wassenaar. In de afgelopen jaren is veelvuldig gesproken over het behouden, onderhouden en het herontwikkelen van het gebouw. In de laatste herontwikkelingsvariant is de inpassing van woningen naast de theaterfunctie onderzocht. Dit bleek eind 2022 financieel niet haalbaar en de daarmee samenhangende afstoting van het gebouw met theater de Warenar is daarmee afgeblazen. Als gevolg van de bovengenoemde onderzoeken is groot onderhoud aan het pand al langere tijd uitgesteld en is het gebouw technisch sterk verouderd. Om het gebouw voor de exploitant veilig in gebruik te houden is slechts het noodzakelijk calamiteitenonderhoud uitgevoerd.

In het Coalitieakkoord 'Samen voor Wassenaar' van 11 maart 2023 is vastgelegd dat het belangrijk wordt geacht dat de culturele en sociale functie van de Warenar behouden blijft voor de Wassenaarders. De Warenar blijft dan ook eigendom van de gemeente. Om te investeren is er een aantal randvoorwaarden dat moet worden vervuld, namelijk:

- de duur van de erfpacht kan voor langere tijd worden verlengd tegen een aanvaardbaar tarief;
- het zal duidelijk moeten worden of het haalbaar is om de verschillende functies te combineren, zoals een cultuurhuis met een buurtfunctie en museum (bijvoorbeeld een dorpsmuseum en/of het brandweermuseum);
- de theaterfunctie moet worden behouden.

Dit geeft blijvend aanleiding een onderzoek naar een herbestemming in te stellen. Met het vaststellen van de kadernota zijn er middelen beschikbaar gesteld zijn om het onderzoek uit te gaan voeren.

De huidige technische staat van het gebouw, de veiligheid en beoogde verduurzaming van het energieverbruik geven daarnaast aanleiding een plan op te stellen voor de projectmatige aanpak van het groot onderhoud. Dit kan samenvallen met een gewijzigde indeling en gebruik van het gebouw.

Herbestemming van de Warenar

Naast de theaterfunctie, die wordt vervuld door de exploitant Stichting Beheer Warenar, bestaat er ruimte in het gebouw om aanvullende functies te huisvesten. Dit is mede aanleiding om opnieuw te kijken naar de herbestemming van de Warenar. In de samenleving leeft sinds enige tijd de wens een dorpsmuseum op te richten. Er is een merkbare behoefte ontstaan aan een openbare locatie waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Een dorpshuisactiviteitenprogramma in de Warenar zal kunnen bijdragen aan de bestrijding van eenzaamheid en de sociale cohesie tussen dorpsgenoten bevorderen. Het doel is om de haalbaarheid te onderzoeken van de inpassing van het theater de Warenar, een dorpshuisactiviteitenprogramma en een dorpsmuseum.

Reikwijdte van het haalbaarheidsonderzoek

In het onderzoek wordt op schetsontwerpniveau in samenwerking met een bouwkundig adviesbureau in kaart gebracht op welke manier alle voorgestelde functies gezamenlijk en op een goede manier in de Warenar passen. Met het dorpsmuseum is beoogd de gemeentelijke kunstcollectie en de oudheidkundige vondsten ten toon te stellen. Dit kan in verschillende samenstellingen op verschillende momenten. Er zal ook worden bekeken of expositieruimte kan worden meegenomen voor (een gedeelte van) de collectie van het brandweermuseum. Het onderzoeksrapport haalbaarheid herbestemming Warenar gaat inzage geven in de totale kosten (renovatie, inpassing aanvullend sociaal-culturele en museale functies, jaarlijkse erfpachtcanon en groot onderhoud) en opbrengsten van de exploitatie (verhuur aan derden, opbrengst horeca, mogelijke opbrengsten van museum- en theaterbezoek en subsidies). Voorts wordt advies uitgebracht over de toekomstige exploitatie en het beheer van het beoogde Cultuurhuis de Warenar.

Calamiteitenonderhoud en meerjarenonderhoud

Naast het budget voor het herbestemmingsonderzoek is budget gereserveerd om het hoofd te bieden aan urgente zaken in relatie tot veiligheid en de beschikbaarheid van het gebouw. In april en mei 2024 wordt er een meerjarenonderhoudsplan voor de Warenar opgesteld, dat gebaseerd is op de huidige functie van dit pand. Mocht uit het haalbaarheidsonderzoek andere functionaliteiten van het pand naar voren komen en/of in het geval dat er andere installaties nodig zijn, dan zal het meerjarenbeleidsplan worden geactualiseerd na de besluitvorming over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek.

Erfpacht

De R.K. Parochie H. Augustinus heeft een erfpachtovereenkomst met de gemeente Wassenaar waarin de hoogte van de erfpachtvergoeding, verplichtingen en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Het aflopen van de erfpachtovereenkomst in 2033 in relatie tot de mogelijke

herbestemming van de Warenar geven aanleiding om nu te spreken over de voorwaarden van een aangepaste erfpachtovereenkomst. Een intentie voor een nieuwe overeenkomst met een duur van 30 jaar zal uiterlijk 2028 door de gemeente en de parochie moeten worden vastgelegd. De huidige besprekingen tussen de gemeente en de grondeigenaar, de parochie, zijn erop gericht om voor de zomer 2024 helderheid te hebben over de financiële en juridische aspecten van de toekomstige erfpachtovereenkomst.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is de oplevering van een zorgvuldig onderbouwd advies over het toekomstige gebruik van het cultuurhuis de Warenar op basis waarvan de raad een gedegen besluit kan nemen.

Er zijn drie afzonderlijke onderdelen die in het rapport worden gedefinieerd te weten:

- Het ruimtelijk onderzoek van de inpassing van een museaal programma, dorpshuisfunctie theater zal door middel van een vlekkenplan worden gepresenteerd. Het is een voorlopige indeling van functies en maakt het inzichtelijk hoe deze kunnen worden verdeeld binnen de bestaande contouren en de vierkante meters van het gebouw.
- Op basis van de huidige staat waarin het gebouw verkeert zal een aanpak voor een bouwkundige en installatietechnische renovatie met de daarbij bijbehorende eenmalige investering worden uitgewerkt. Waarbij het beleid van de gemeente voor verduurzaming in acht wordt genomen.
- Om inzicht te krijgen in de bedrijfsvoering en de toekomstige baten en lasten van het toekomstig cultureel centrum Warenar zal een exploitatieplan worden opgesteld.

Het haalbaarheidsonderzoek herbestemming de Warenar zal inzicht geven in het in samenhang van het functioneren van het theater, dorpshuis en museum. In het onderzoeksrapport zal de financiële investering van het noodzakelijk achtergebleven groot onderhoud, teneinde het gehele gebouw toekomstbestendig te maken, ook worden uitgewerkt. Ook zal er een bedrijfsplan worden opgesteld voor de exploitatie van de beoogde sociaal-culturele, museale en theaterfunctie van de Warenar, evenals een voorstel voor een passende juridische constructie voor de nieuwe combinatie van functies en de daaraan verbonden exploitatie.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan er na afronding van het rapport, in het geval van positieve besluitvorming door de raad, een volgende fase worden gestart. De ruimtelijke indeling van het museaal programma en dorpshuisfuncties samen met het bestaande theater zal in een vervolgfase dan kunnen worden uitgewerkt in een integraal bouwkundig en technisch schetsontwerp van de verschillende sociaal-culturele functies. In deze fase kan ook inzichtelijk worden gemaakt met welke meerjarige kosten kunnen worden verwacht waarvoor een meerjarenonderhoudsplan het instrument is.

Na de besluitvorming van college en raad is het opportuun een nieuwe exploitatieovereenkomst met de Stichting Beheer Warenar op te stellen.

Financiën

In de begroting 2024 is budget gereserveerd voor het haalbaarheidsonderzoek van de Warenar. Voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is € 70.000 beschikbaar gesteld en tevens is een budget van € 100.000 gereserveerd voor onderhoud, als gevolg van het weer in beheer nemen van het pand. Uitgangspunt is een structureel dekkende exploitatie dat binnen de dan geldende financiële kaders blijft.

Planning

Het haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemming van de Warenar zal ongeveer 9 maanden in beslag nemen. Daarna kan het besluitvormingsproces worden ingezet. Gericht wordt op besluitvorming in de raad van oktober 2024.

Samenhang met andere projecten

Als gevolg van de renovatie van het interieur van Raadhuis De Paauw is het Brandweermuseum genoodzaakt uit de kelder verdieping van het Raadhuis te vertrekken in 2025. Het al dan niet gedeeltelijk ten toon stellen van de brandweercollectie in een toekomstig dorpsmuseum zal daarom onderdeel uitmaken van het haalbaarheidsonderzoek.

Met vriendelijke groet, het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L. de Lange,
burgemeester

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