

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 11 maart 2025

Nummer 3927

Onderwerp Raadsbrief Stand van zaken bibliotheek Fluitpolderplein

Portefeuillehouder Wethouder Belt

1. Aanleiding

Op 16 januari 2024 heeft de raad met raadsbesluit 3359 meerdere besluiten genomen inzake de verbouwing van Fluitpolderplein 12 (ten behoeve van de bibliotheek), Fluitpolderplein 10 (ten behoeve van aan de bibliotheek ondersteunende organisaties) en over de herbestemming van Fluitpolderplein 5 (huidige locatie bibliotheek). Inmiddels zijn er door de bibliotheek en het college grote stappen gezet en zijn er ook verschillende ontwikkelingen die invloed hebben op de voortgang. Aanvullend op het projectenboek, wordt de gemeenteraad op hoofdlijnen middels deze raadsbrief geïnformeerd.

Voor nadere informatie over het project wordt ook verwezen naar:

- De halfjaarlijkse update van het projectenboek, zie: [Projectenboek](#);
- 3359 Raadsvoorstel vaststellen aanvullende kredieten Fluitpolderplein
- 1974 Raadsvoorstel Toekomst voor de Bibliotheek

2. Inhoudelijke uiteenzetting

Samenvatting

Sinds het raadsbesluit is onverminderd doorgewerkt aan de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe bibliotheek in Leidschendam op Fluitpolderplein 12 en het naastgelegen pand op Fluitpolderplein 10. Na vaststelling van het definitief ontwerp voor het pand is ook een schetsontwerp voor het interieur van de nieuwe bibliotheek gemaakt. Daarmee is er een volgende stap gezet op weg naar de 'huiskamer voor de buurt'. Het proces loopt helaas vertraging op door een aantal stevige knelpunten die van technische aard zijn.

De afgelopen periode bleek het grootste knelpunt te liggen op het vlak van kabels, leidingen en aansluitingen. De situatie is complexer gebleken dan verwacht en is versterkt door aangekondigde netcongestieproblematiek. Ondertussen heeft het college hier met Stedin afspraken over gemaakt. De onzekerheid die dit heeft meegebracht heeft echter gezorgd voor noodzakelijk uitstel en daarmee vertraging van de aanbesteding. Het financiële effect is beperkt, maar het betekent wel dat de bibliotheek pas naar verwachting eind 2026 open kan.

Daarnaast zijn er de afgelopen periode mooie en belangrijke stappen gezet. De belangrijkste zijn:

1. Voor de verbouwing zijn 2 subsidies toegekend: voor verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed € 271.661 en een SPUK-uitkering € 440.000 voor een nieuwe bibliotheekvestiging;

2. Bibliotheek aan de Vliet draagt €270.000 bij uit eigen middelen voor nieuwe inrichting;
3. De toekomstige programmering, gebruik en inrichting van de bibliotheek begint vorm te krijgen;
4. Er is veel belangstelling vanuit sociaal/maatschappelijke organisaties die met de bibliotheek samenwerken voor huisvesting op Fluitpolderplein 10.
5. Door enkele aanpassingen op Fluitpolderplein 10 door te voeren wordt het pand geschikt gemaakt voor de beoogde functies én neemt het verhuurbare oppervlak toe. Hierdoor kunnen meer activiteiten worden ondergebracht en stijgen de toekomstige huurinkomsten.
6. Platina status toegankelijkheid – Met enkele aanpassingen aan het gebouw en de inrichting blijkt de nieuwe bibliotheek een toegankelijkheidsniveau van platina voor bezoekers en goud voor personeel te kunnen halen. Dat is een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin de bibliotheek onvoldoende toegankelijk is.

De raadsbrief geeft een nadere toelichting op deze ontwikkelingen.

Algemeen

Vereniging van Eigenaren

Met Wooninvest, de eigenaar van de woningen boven de nieuwe bibliotheek, is een VVE opgericht. Deze VVE stelt momenteel een Meerjarenonderwijsplan (MJOP) op voor groot onderhoud aan de gezamenlijke delen van het gebouw. Op korte termijn worden maatregelen genomen om bestaande problemen, met name lekkages/betonrot en asbest, op te lossen. Fluitpolderplein 10(a) en 12 zijn eigendom van de gemeente en worden ook notarieel gesplitst. Samen met Wooninvest wordt gekeken naar de planning voor de uit te voeren werkzaamheden en worden aanpassingen op elkaar afgestemd, zoals groot onderhoud aan de gevels, het vervangen van dakbedekking en het plaatsen van zonnepanelen.

Buitenruimte

Verzwarende aansluiting stroomnet

Voor het toekomstig gebruik van beide panden is meer elektriciteit en intensievere bekabeling nodig als gevolg van het gasloos maken, de zonnepanelen en de nieuwe functies die in het pand worden gerealiseerd (o.a. horeca met grootkeukentechniek). Op 5 december 2024 heeft Stedin echter een netcongestie afgekondigd voor Zuid-Holland waardoor er voorlopig geen nieuwe grootverbruik aansluitingen (>3x 80A) meer worden gerealiseerd.

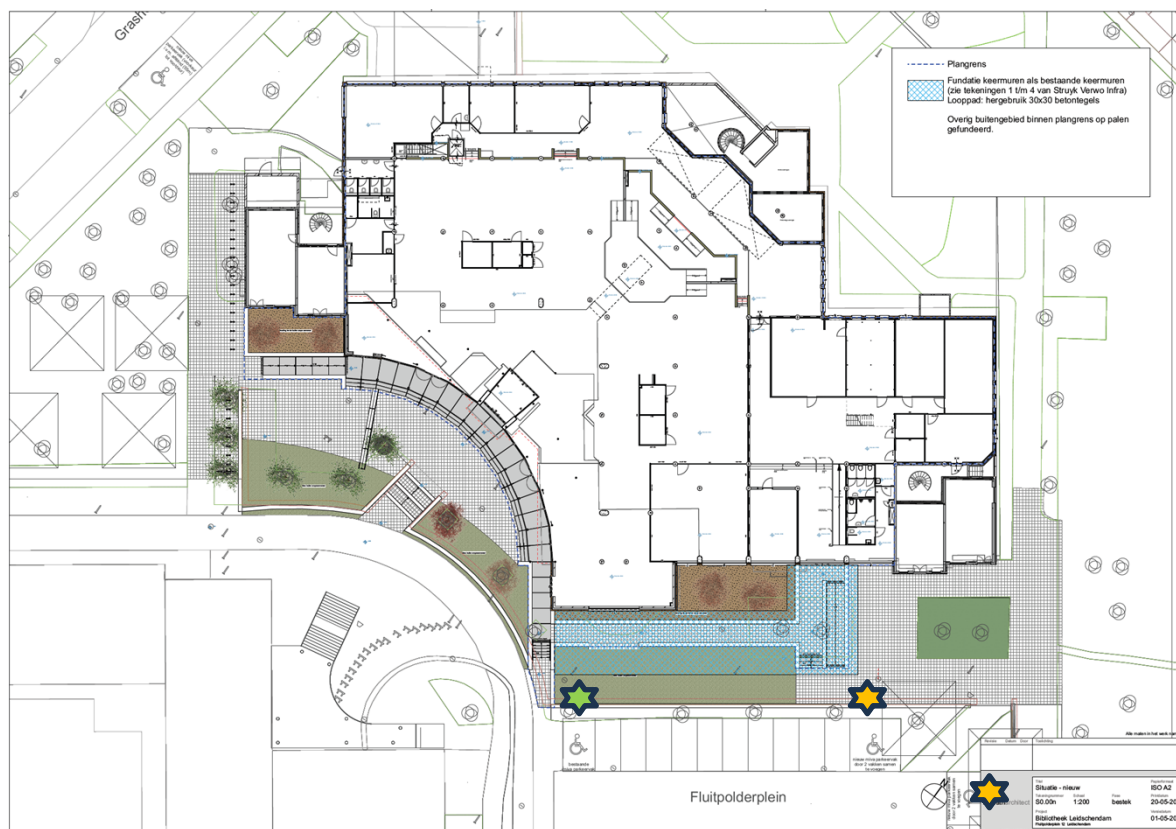
Uit onderzoek is gebleken dat Fluitpolderplein 10 en 10a stroom afnemen van Fluitpolderplein 12. Hierdoor heeft Fluitpolderplein 12 zelf onvoldoende stroom voor de geplande verbruikers. Na extra berekeningen aangaande het gebruik per adres Fluitpolderplein 10, 10a en 12, is gebleken dat 3 kleinverbruik aansluitingen voldoende zijn. Om piekmomenten af te vangen wordt het toevoegen van accu pakketten onderzocht, alsmede softwarematige stroomregulering. Stedin heeft toegezegd de verzwarende en de 2 nieuwe aansluitingen te zullen verzorgen. Hiervoor worden Fluitpolderplein 12, 10a en 10 bouwkundig gescheiden en krijgt Fluitpolderplein 10a ook een nieuwe eigen ingang. Deze ingang is 5,53 m2 groot, wordt buitenplans gerealiseerd en voorzien van een meterkast.

Reconstructie kabels en leidingen

De reconstructie van kabels en leidingen kost meer tijd dan verwacht door een complexe situatie in de ondergrond aan de voorzijde van het pand. In Raadsvoorstel 3359 werd aangegeven dat de pui van de bibliotheek wordt vervangen door een glazen pui. Deze wordt in tegenstelling tot de huidige pui symmetrisch ten opzichte van het hart van het pand uitgevoerd. Hiervoor wordt de oude pui gesloopt en wordt een nieuwe fundering en een nieuwe pui aangebracht. De kabels en leidingen die daardoor beschadigd kunnen worden dienen vooraf verlegd te worden. Uit aanvullend onderzoek bleek tevens dat er meer kabels en leidingen lagen dan verwacht. Een gespecialiseerd bureau is ingeschakeld om de reconstructie in overleg met alle nutsorganisaties te begeleiden. Inmiddels heeft Stedin bevestigd dat de reconstructie in juni/juli 2025 wordt uitgevoerd. Deze reconstructie is de voornaamste reden voor de vertraging van de oplevering.

Beperkte aanpassingen aan de buitenruimte

Als gevolg van de door te voeren aanpassingen aan de buitenruimte (zoals toevoegen van een extra trap en hellingbanen, reconstructie van kabels en leidingen, verhogen van de toegang, etc.) wordt deze beperkt aangepast. Het kunstwerk wordt verplaatst en het aantal mindervalidenparkeerplaatsen wordt uitgebreid tot 3.



Tekening: toekomstige situatie met bestaande én 2 extra invalidenparkeerplaatsen (resp. groene en gele sterren).

Flora & Fauna

Uit onderzoek is gebleken dat er geen aanleiding is om aan te nemen dat de natuur ter plaatse wordt verstoord door de voorgenomen verbouwing. Voor de zekerheid zullen er mitigerende maatregelen worden genomen zoals het plaatsen van neststenen/ kastjes. In het voorjaar van 2025 zal het laatste onderzoek afgerond worden waarna gestart kan worden met de start van de verbouwing.

Fluitpolderplein 12 – de nieuwe bibliotheek

Toegankelijkheid

Vanuit het doorlopen participatietraject is duidelijk naar voren gekomen dat het huidige pand Fluitpolderplein 12 niet goed toegankelijk is. Het haalt het laagste toegankelijkheidsniveau van brons niet. Ondanks uitdagingen, zoals hoogteverschillen, lijkt het erop dat met een aantal aanpassingen, de nieuwe bibliotheek een toegankelijkheidsniveau van platina voor bezoekers en goud voor personeel kan halen. De definitieve score wordt niet alleen bepaald aan de hand van bouwkundige zaken, maar ook aan de hand van visuele en auditieve toegankelijkheid. Deze zaken worden momenteel uitgewerkt en met uitwerking van de plannen voor de inrichting meegenomen.



Horeca

Het verhogen van de verblijfskwaliteit ter ondersteuning van de huiskamerfunctie is een belangrijk aspect van de plannen voor de nieuwe bibliotheek. In het ontwerp is daarmee rekening gehouden: zowel in de bibliotheek als op het terras voor de bibliotheek zijn straks voorzieningen om een kop koffie te kunnen drinken of iets te eten. De bibliotheek heeft voor de horeca een programma van eisen opgesteld en een marktverkenning uitgevoerd. Naast een kwalitatief goed aanbod zijn ook andere zaken belangrijk, zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid (ook tijdens daluren), flexibiliteit

qua gebruikers (horeca-apparatuur kan ook worden gebruikt bij kookworkshops) en inclusie (inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt). Inmiddels werkt de bibliotheek samen met een marktpartij aan de uitwerking van de plannen voor een goede integratie van de horeca in de bibliotheek en een passend aanbod.

Open+

Een ander doel is om de openingstijden van het bibliotheekgebouw in de nieuwe opzet te verruimen, zodat partners er ook in kunnen programmeren, maar ook dat leden van de bibliotheek de mogelijkheid krijgen om van de bibliotheek gebruik te maken als deze niet bemenst is voor bijvoorbeeld vergaderingen of leeskringen. De bibliotheek maakt afspraken met bezoekers hoe zich te gedragen in de bibliotheek tijdens Open+ uren. Door een autorisatie toe te voegen aan de bibliotheekpas hebben leden van de bibliotheek straks zelf toegang tot het pand. Dit systeem wordt al op meerdere locaties in het land met succes toegepast. Recent is een referentiebezoek afgelegd om de opgedane ervaringen mee te kunnen nemen. In het ontwerp zijn alle benodigdheden voorzien voor om deze faciliteit mogelijk te maken.

Definitief Ontwerp (bouwkundig)

Het definitief ontwerp van de verbouwing van Fluitpolderplein 12 ten behoeve van de bibliotheek (bouwkundig) zijn klaar; de bestekken zijn geschreven en alles staat klaar om de aanbestedingsprocedure op te starten voor het aantrekken van een aannemer. De geplande verbouwing van Fluitpolderplein 10(a) is eveneens uitgewerkt en toegevoegd aan de aanbestedingsdocumenten. De bouwkundige én installatietechnische verbouwing wordt in één procedure aanbesteed. Alle benodigde documenten staan klaar en de procedure is ingericht. De aanbestedingsprocedure start in februari 2025. Qua planning is rekening gehouden met de reconstructie van kabels en leidingen in juni/juli 2025. De verbouwingswerkzaamheden starten in september 2025.

Om alle plannen te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden aangepast en diverse vergunningen worden aangevraagd. Alle aanvragen zijn inmiddels ingediend en in behandeling.

Ontwerpen van inrichting

Momenteel is de architect samen met een werkgroep van de bibliotheek bezig met het uitwerken van de inrichting. De eerste schetsontwerpen van inrichting zijn beschikbaar; deze zullen verder worden uitgewerkt tot een definitief plan, dat naar verwachting rond de zomer van 2025 gereed is. Deze en meer afbeeldingen van de toekomstige inrichting van de bibliotheek zijn te vinden op de projectpagina, zie: [Verhuizing bibliotheek Leidschendam | In gesprek met LV](#)



Naar verwachting wordt deze inrichting in één aanbestedingsprocedure met twee percelen aanbesteed: één perceel voor los meubilair en één perceel voor vaste inrichting. De inrichting van Fluitpolderplein 10 ligt bij de toekomstige huurders. De benodigde vaste inrichting van Fluitpolderplein 10(a) (o.a. balie, pantry e.d.) wordt bij de vaste inrichting van Fluitpolderplein 12 meegenomen.

Intentieverklaring, intentieovereenkomst en huurovereenkomst

In aanloop naar de nieuwe huisvesting dienen ook zaken tussen de bibliotheek en de gemeente te worden vastgelegd. Dit gebeurt achtereenvolgens d.m.v. een intentieverklaring, bij start realisatie een intentieovereenkomst en bij ingebruikname een huurovereenkomst. De intentieverklaring is inmiddels getekend. In overleg met de bibliotheek is inmiddels een demarcatielijst opgesteld. Hierin wordt bepaald welke verantwoordelijkheden straks bij de verhuurder (gemeente) liggen en welke bij de huurders van Fluitpolderplein 12 en Fluitpolderplein 10(a).

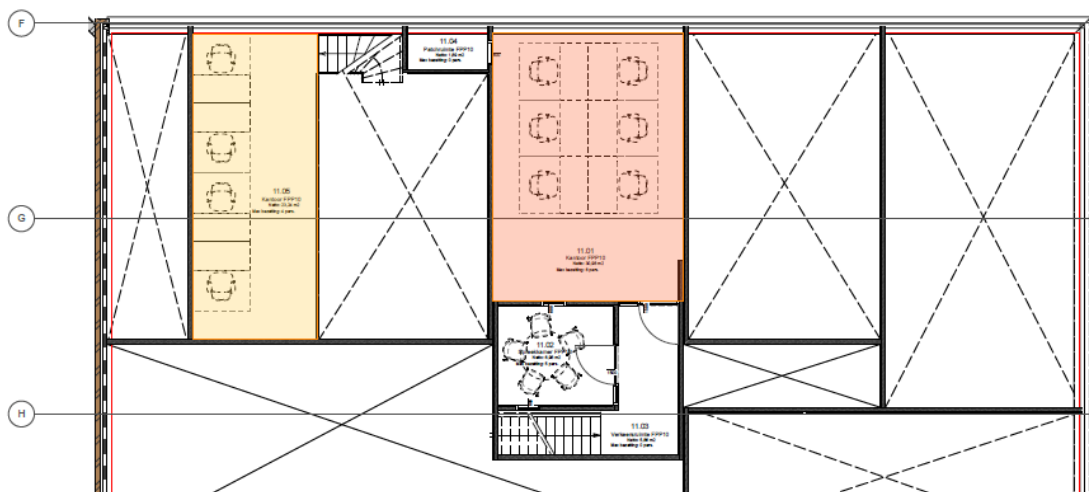
Fluitpolderplein 10

De gemeenteraad heeft aan het college opdracht gegeven om maatschappelijke partijen op Fluitpolderplein 10 te huisvesten en hen een kostprijsdekkende huur te vragen. In het voortraject is er een consultatieronde geweest waaruit bleek dat er vanuit sociale en maatschappelijke organisaties veel belangstelling bestaat. Om te bepalen welke organisaties zich mogen vestigen op Fluitpolderplein 10 én om het gunningsproces juist te laten verlopen (rekening houdend met het Didam arrest) is een afwegingskader opgesteld. De selectieprocedure wordt in de loop van 2025 opgestart en wordt afgestemd op de bouwplanning Fluitpolderplein 10.

Indeling, verduurzaming en toegankelijkheid

Fluitpolderplein 10 zal gebruikt worden door sociale en maatschappelijke organisaties die nauw met de bibliotheek samenwerken. Hiervoor zijn er enkele aanpassingen nodig. Zo dient het pand toegankelijk te worden gemaakt, te worden verduurzaamd en qua indeling te worden aangepast aan de beoogde/ nieuwe functies. Om het pand toegankelijker te maken wordt de ingang verplaatst, komt er een luie hellingbaan buiten en binnen om de hoogteverschillen op te lossen en wordt de toiletgroep vernieuwd.

Om het pand geschikt te maken voor de toekomstige huurders worden kleine aanpassingen aan de indeling gedaan en wordt er een balie bij de ingang geplaatst. Verder wordt er een verbinding met de bibliotheek gemaakt, waardoor medewerkers 'binnendoor' van het ene naar het andere pand kunnen. Tot slot worden er 5 spreekkamers toegevoegd, waaronder 3 in het verbindingsgebied tussen Fluitpolderplein 10 en 12 (met daarboven een extra werkruimte):



Tekening: indeling bovenverdiepingen op Fluitpolderplein 10



Tekening: indeling begane grond Fluitpolderplein 10

Tot slot worden ruimtes voorzien van voldoende stroom- en datapunten. De verdere inrichting van de ruimtes is aan de toekomstige huurders. De spreek- en werkkamers op de entresol vloeren zijn alleen via een trap bereikbaar en dat blijft de situatie: er is geen budget beschikbaar om een lift toe te voegen. Om het pand te verduurzamen worden alle ramen, deuren en kozijnen vervangen evenals alle ramen. Fluitpolderplein 10 is al voorzien van een warmtepomp, maar deze wordt nog vanuit het stroomnet gevoed. In de nieuwe situatie profiteert deze warmtepomp ook van de te plaatsen zonnepanelen op het hoogste dakvlak.

Fluitpolderplein 5

De gemeenteraad heeft aan het college opdracht gegeven voor het uitwerken van het herbestemmen van Fluitpolderplein 5 voor (maatschappelijke) verhuur (in plaats van verkoop). De bibliotheek (nu: Fluitpolderplein 5) deelt een gebouw samen met MBO Rijnland (Fluitpolderplein 7) en met het 's Gravendreef College (onderdeel van de Scholengroep Spinoza; Fluitpolderplein 9). Samen zijn deze 3 gebruikers van het pand verenigt in één VvE (Fluitpolderplein 5 7 9).

Zodra de bibliotheek is verhuisd naar Fluitpolderplein 12, komt de ruimte die zij nu gebruikt op Fluitpolderplein 5 leeg te staan. De scholen hebben aangegeven dat zij behoefte hebben aan meer of andersoortige ruimtes. Deze behoefte moet nader worden onderzocht en moet leiden tot een herverdeling van de beschikbare ruimten in lijn met het Integraal Huisvestingsplan. Er blijft hierbij ruimte over die opnieuw kan worden verhuurd. Er is veel vraag naar maatschappelijk vastgoed en het concentreren van deze functies op het Fluitpolderplein biedt kansen voor versterking van de onderlinge samenwerking.

Financieel

Ter voorbereiding van de verbouwing van Fluitpolderplein 12 tot bibliotheek heeft het college twee subsidies aangevraagd bij het Rijk. Het gaat hierbij om SPUK en Dumava.

SPUK

Het kabinet heeft budget beschikbaar gesteld via de tijdelijke regeling om het bibliotheeknetwerk te versterken, de regeling 'eenmalige specifieke uitkeringen lokale bibliotheekvoorzieningen' (SPUK). Door gebruik te maken van de tijdelijke regeling konden gemeenten het bibliotheeknetwerk versterken en zich voor bereiden op de wijziging van de Bibliotheekwet in 2026. Dan gaat een zorgplicht gelden. Dat betekent dat gemeenten de wettelijke taak krijgen om ervoor te zorgen dat inwoners toegang hebben tot een volwaardige bibliotheek.

De gemeente Leidschendam-Voorburg had in 2023 ingeschreven voor deze SPUK-subsidie, maar deze werd in 1^e instantie afgewezen. Ook in 2^e instantie volgde een afwijzing, maar uiteindelijk is het gelukt om het maximale subsidiebedrag van € 440.000 voor de nieuwe vestiging aan het Fluitpolderplein 12 in Leidschendam toegekend te krijgen. Dit budget wordt aan het projectbudget toegevoegd.

Dumava

De 2e subsidieaanvraag betreft de subsidieregeling 'duurzaam maatschappelijk vastgoed' (DUMAVA), die eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoetkomt in de kosten van verduurzaming. Op basis van een verduurzamingsonderzoek kon aantoonbaar worden gemaakt dat na investering van € 671.923 het energielabel voor Fluitpolderplein 12 kan worden verbeterd naar label A. De uitstoot van CO₂ neemt hiermee met 68.584 kg per jaar af. De hiervoor aangevraagde subsidie van € 271.661 is volledig toegekend. Hiervan is 70% inmiddels uitgekeerd; de resterende 30% volgt na uitvoering van de werkzaamheden en positieve beoordeling.

Inbreng Bibliotheek aan de Vliet

Bibliotheek aan de Vliet heeft aangegeven € 270.000 bij te dragen uit eigen middelen voor de kosten van de inrichting van Fluitpolderplein 12. Dit bedrag wordt onder meer ingezet om de jeugdafdeling een extra impuls te geven. Genoemde bijdrage is in de projectbegroting verwerkt.

Uitputting budget Fluitpolderplein 10(a) en 12

Als gevolg van de vele voorbereidingswerkzaamheden, advies- en architect kosten voor de verbouwing van zowel Fluitpolderplein 12 als Fluitpolderplein 10(a), de benodigde reconstructie van kabels- en leidingen, extra stroomaansluitingen, het oplossen van achterstallig onderhoud, het uitwerken van verduurzamingsmaatregelen en de gevolgen hiervan optimaliseren voor omwonenden, de extra werkzaamheden aan de buitenruimte, het inhoudelijke proces bij de bibliotheek en vele andere zaken vallen de voorbereidingskosten beperkt hoger uit dan gebudgetteerd. Daarnaast werden kosten gemaakt om subsidies aan te vragen. Aan totale voorbereidingskosten is € 465.543 besteed (zie ook update projectenboek najaar 2024), terwijl € 426.236 was gebudgetteerd, een overschrijding van € 39.307. Doordat de realisatie van het project een jaar doorschuift zullen ook de projectkosten langer doorlopen dan gepland. Naar verwachting is hiervoor ca. € 100.000 nodig. In de begroting is een post onvoorzien opgenomen van € 338.844. De overschrijdingen kunnen uit deze post worden opgevangen.

Omschrijving	Beschikbaar (€)	Uitgaven (€)	Verplichtingen (€)	Saldo (€)
Investeringskrediet FPP12	3.553.776	465.543	190.781	2.897.452
Inrichting FPP12	854.825	0	0	854.825
Verduurzaming FPP12	1.271.305	0	0	1.271.305
Verduurzaming FPP10	491.446	0	0	491.446
Totaal	6.171.352	465.543	190.781	5.515.028

Financiële verantwoording ontvangen/toegezegde subsidies

De ontvangen subsidies zullen bij de 1e actualisatie IVP 2025 ten dele worden verwerkt als baat bij de investeringen voor de bibliotheek. Voor de verantwoording van de besteding van subsidiegelden wordt de projectadministratie aangepast. Hierdoor wordt het ook mogelijk om de kosten voor de benodigde aanpassingen van Fluitpolderplein 10(a) vanuit het project te kunnen dekken.

Burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
Secretaris

M.W. Vroom
Burgemeester