



Datum 14 Maart 2023

Nummer 3190

Onderwerp Raadsbrief Informeren over verbouwing en verhuizing bibliotheek Fluitpolderplein

Portefeuillehouder Wethouder Belt

1. Aanleiding

De toekomst van de bibliotheek is in voorgaande jaren een belangrijk onderwerp geweest voor Leidschendam-Voorburg. De raad heeft in de unaniem aangenomen motie 'Planvorming Bibliotheek' (Motie 393, 13 november 2018) het college verzocht om eerst een met samenwerkingspartners afgestemd inhoudelijk plan te maken en dat vervolgens uit te werken met een onderbouwd financieel voorstel.

Op 13 januari 2020 is de toekomst van de bibliotheek besproken in de Commissie Samenleving. De commissie heeft daarbij een aantal kaders meegegeven, zoals het meer betrekken van inwoners en het vertrekken vanuit visie en verbeeldingskracht.

In het laatste kwartaal van 2020 en het eerste kwartaal van 2021 zijn vervolgens honderden inwoners betrokken om mee te denken over hoe de wettelijke functies van de bibliotheek vorm en inhoud zouden moeten krijgen in de gemeente. Ook hebben zij input gegeven op wat dat betekent voor het aantal, de spreiding en inrichting van de locaties en voor de dienstverlening van de bibliotheek. Dit gebeurde via vragenlijsten, groepsgesprekken, verdiepende interviews, mini-denktanks en een tekenwedstrijd. In bijlage 1, 2 en 3 is het overzicht gegeven van het participatieplan en de uitkomsten van de verschillende participatierondes. Zie ook www.lv.nl/bibliotheek.

Samengevat gaf de participatie de volgende richting mee:

- De collectie (boeken en andere materialen) blijft belangrijk, maar ze kunnen worden ingezet op een manier die aansluit op maatschappelijke thema's.
- Naast de vijf wettelijke functies die op een gebiedspecifieke wijze uitwerking zouden moeten krijgen, kwam er een zesde functie naar boven: de **Huiskamer** ('3rd space') – een neutrale ontmoetingsruimte voor iedereen zonder agenda of programma waar je gewoon kan zijn
- Er moet daarnaast rust én reuring mogelijk zijn in de bibliotheek
- De sfeer in de bibliotheek moet aansluiten op de leefwereld van kinderen (0-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar) en hen prikkelen en uitnodigen
- Het nieuwe gebouw moet samenwerking tussen sociale culturele en educatieve partners stimuleren en faciliteren. (zie Bijlage 4 - afwegingskader)

Het college heeft de uitkomsten van de participatie aan de raad voorgelegd in de vorm van scenario's. (Raadsbrief 1960). Dat waren de scenario's gepresenteerd in bijlage 5.

Na zorgvuldige afweging van wensen van inwoners en maatschappelijke partners, financiële consequenties en doorlooptijd, stelde het college voor om de locaties in Leidschendam en Voorburg te moderniseren, door te verhuizen (Leidschendam), te verbouwen (Leidschendam en Voorburg) en nieuwbouw te onderzoeken (in Voorburg).

De raad kan dit voorjaar een uitnodiging tegemoet zien om bijgepraat te worden over het onderzoek voor de locatie Voorburg.

Kortere termijn:	Middellange termijn:
Locatie wordt Fluitpolderplein 12 in Leidschendam	Locatie wordt Fluitpolderplein 12 in Leidschendam
Locatie blijft op huidige plek in Voorburg (2a)	Nieuwbouw locatie Julianabaan Voorburg (2b)

Verhuizen in Leidschendam

Voor Leidschendam is gekozen voor de verhuizing en verbouwing op het Fluitpolderplein van nummer 5 naar nummer 12 omdat Fluitpolderplein 12 door de indeling van het gebouw meer mogelijkheden biedt om in te spelen op de uitkomsten van de participatie. Dus meer aandacht voor de huiskamerfunctie, de leefwereld van kinderen en jongeren, rust en reuring en de menging van functies.

Ook is de entree meer uitnodigend omdat die op de begane grond zit. De huidige locatie, die gedeeld wordt met een school, heeft zowel een letterlijke als figuurlijke drempel opgeworpen voor de gebruikers van de bibliotheek, zo kwam naar voren in de interviews tijdens de participatie.

De raad heeft op basis van de participatie-uitkomsten in oktober 2021 ingestemd met o.a. een gemoderniseerde bibliotheek gevestigd op Fluitpolderplein 12 in Leidschendam. Ook heeft de raad een investeringskrediet van maximaal € 3.250.000 beschikbaar gesteld voor de aanpassingen van Fluitpolderplein 12 (voor de kosten voor onderzoek, renovatie en herinrichting).

In bijlage 6 staat het gehele raadsbesluit behorende bij dit raadsvoorstel. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het eerdere raadsvoorstel 1974 Toekomst voor de Bibliotheek.

In deze brief wordt de raad geïnformeerd over de stappen die sinds oktober 2021 zijn gezet om de verbouwing en verhuizing van de bibliotheek in Leidschendam mogelijk te maken.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

De gemeente heeft in maart 2022 een externe projectleider aangetrokken. De oorspronkelijke planning, die uitging van oplevering in de zomer van 2023, is verschoven naar de zomer van 2024 omdat de eerdere planning niet realistisch bleek te zijn. De nieuwe planning moet gezien worden als sturingsinstrument maar is niet 'in steen gehouwen', gezien de beperkte capaciteit bij bouwbedrijven en de aanbestedingsprocedures die nog doorlopen moeten worden.

Planning:

De planning ziet er schematisch als volgt uit:

Q2/2022	Opstart inhoudelijke werkgroep
Q3/2022	Concept Plan van aanpak opstellen
Q4/2022	FPP10/12 inmeten
Q4/2022	Plan van aanpak gereed
Q4 /2022	Vlekkenplan
Q1/2023	Schetsontwerp
Q2/2023	Voorlopig ontwerp
Q3/2023	Kostencalculaties en Investeringsraming
Q3-2023	Aanbesteden bouwteam
Q4-2023/Q1-2024	Verbouwing FPP10/12
Q2-2024	Inrichting/Verhuizing

Verbouwing

Voor de zomervakantie 2022 is er onderzoek uitgevoerd naar de staat van het pand aan het Fluitpolderplein 12. Het was al bekend dat het pand grondig verbouwd moet worden en het onderzoek heeft dat alleen maar bevestigd. De verbouwing van Fluitpolderplein 12 kan mogelijk ook gevolgen hebben voor het naastgelegen gebouw, Fluitpolderplein 10, dat nu aan MBO Rijnland wordt verhuurd. Met MBO Rijnland worden gesprekken gevoerd over de verbouwing van Fluitpolderplein 12, over gedeeld en gezamenlijk ruimtegebruik, over het beperken en afstemmen van toekomstige werkzaamheden in verband met geluidsoverlast en meer.

Toegankelijkheid

Het pand stamt uit de jaren 70 waarin zitkuilen en hoogteverschillen in de mode waren. De huidige tijd vraagt om een toegankelijk gelijkvloers gebouw. Het hoogteverschil in het pand wordt opgeheven door het buitenterrein met 50 cm te verhogen en het plafond te verhogen. Het is daarbij van belang om aansluiting te zoeken met het plein ervoor. De huidige gevel is gesloten en daarmee is de toegang van het gebouw dat ook, waardoor er geen interactie tussen de binnenruimte en de

buitenruimte is. Voor de bibliotheek is het belangrijk dat mensen van buiten naar binnen kunnen kijken, zodat het uitnodigt om naar binnen te komen en dat de activiteiten worden gezien.

VvE

Fluitpolderplein 12 (en 10) maken deel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE Amstelhof) met Wooninvest. Omdat het pand lange tijd op de afstootlijst van de gemeente heeft gestaan, is er sprake van achterstallig onderhoud. Samen met de VvE wordt dit geïnterviewd en wordt een plan van aanpak met fasering opgesteld. In het kader van de aanstaande verbouwing moeten plannen en aanpassingen ook met deze VvE worden besproken. Waar mogelijk zullen deze processen gezamenlijk en synchroon verlopen.

Verduurzaming

Het pand staat in de Amstelveen. De Heuvel/Amstelveen is door de gemeente Leidschendam-Voorburg in het kader van de energietransitie aangewezen als eerste wijk in de gemeente om in de komende 10 jaar over te schakelen op duurzame energie. De bibliotheek dient hierin mee te gaan en kan het goede voorbeeld geven. Ook hiervoor is medewerking nodig van de VvE: hoewel het dakvlak onder de gezamenlijke verantwoordelijkheid valt, is de dakbedekking de verantwoordelijkheid van Wooninvest. Voor het plaatsen van zonnepanelen en/of zonnecollectoren/thermodynamische panelen op het hoogste dakvlak, is toestemming nodig van Wooninvest.

Buitenruimte

Om de bibliotheek straks goed te laten functioneren, is het van belang dat mensen graag naar het Fluitpolderplein toe gaan en er willen verblijven. Op dit moment kan het gebied worden gekenmerkt als een zgn. 'transitiegebied', waar veel mensen doorheen gaan op de fietssnelweg en alles gericht lijkt te zijn op doorstroming. Het gebied heeft op dit moment geen 'verblijfskwaliteit', een belangrijke randvoorwaarde voor een bibliotheek die de huiskamer van Leidschendam moet worden. Om het gebouw heen is ook een aantal donkere hangplekken, waar jongeren 's avonds voor overlast zorgen. Ook vanuit het versterkingsprogramma Sterk voor Noord bestaat de wens om dit gebied sociaal aantrekkelijk en vooral veiliger te maken. Daarom is het wenselijk dat ook het buitenterrein wordt aangepakt. Dit is vanuit het verbeteren van de toegankelijkheid ook al gewenst en sluit in die zin goed op elkaar aan.

Schetsontwerp

Van het geheel aan plannen voor de binnenruimte en de buitenruimte is eerst een vlekkenplan gemaakt en daarna een schetsontwerp (Bijlage 7). Dit schetsontwerp geeft een beeld van hoe de bibliotheek er uit zou kunnen komen te zien. De gevel wordt eruit gehaald en vervangen door glas, de hoogteverschillen worden opgeheven

en er worden multifunctionele ruimtes gemaakt in het gebouw zelf. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen die inwoners tijdens het eerdere participatietraject hebben geuit.

Door de open gevel, het verbeteren van de buitenruimte en de buitenruimte te betrekken bij de binnenruimte, ontstaat er een aantrekkelijk geheel, waarbij ook het Fluitpolderplein als geheel een boost krijgt. Het afremmen en/of omleiden van verkeer (fiets te gast, of omleiden van de fietsroute en van het autoverkeer naar de parkeergarage onder de huidige bibliotheek) geeft het Fluitpolderplein de gewenste verblijfskwaliteit.

Fluitpolderplein 5

Ten tijde van het raadsbesluit over de toekomst van de bibliotheek was er interesse van MBO Rijnland om het achterblijvende pand op het Fluitpolderplein 5 te kopen. Inmiddels is de situatie veranderd en gaat het MBO Rijnland zelfs terug in vierkante meters en heeft zich daarmee teruggetrokken als mogelijke koper.

Dit leek in de eerste instantie een bedreiging op te leveren voor de business case, maar na berekeningen blijkt het verschil in de opbrengst tussen verkopen en verhuren minimaal. Dit komt doordat er nog sprake is van een relatief hoge boekwaarde ten opzichte van de potentiële verkoopwaarde. Daarnaast bepaalt het bestemmingsplan dat er maatschappelijke partijen gehuisvest dienen te worden. Er lijken genoeg andere maatschappelijke partijen interesse te hebben om zich te vestigen op het Fluitpolderplein die nu in gemeentelijk panden gehuisvest zijn. Die partijen zouden over het algemeen vastgoed achterlaten van mindere kwaliteit, dat zou de gemeente een kans geven om daar te vernieuwen.

Als het pand op Fluitpolderplein 5 niet wordt verkocht maar wordt ingezet voor het huisvesten van maatschappelijke partijen van elders uit de gemeente, draagt dat ook verder bij aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het Fluitpolderplein.

Financieel

Het college heeft in de Commissie Samenleving van september 2021 voorafgaand aan het raadsbesluit de toezegging (781) gedaan een berekening en onderbouwing van het bedrag (maximaal € 3.250.000) te maken dat de raad beschikbaar heeft gesteld voor de verbouwing en verhuizing van de bibliotheek op het Fluitpolderplein.

De berekening van de bouwkosten/investeringskosten kan pas gemaakt worden als er een doorgerekend DO (definitief ontwerp) is. Er is een architect aangetrokken die het vlekkenplan, SO (schetsontwerp) en VO (voorlopig ontwerp) maakt. Na gereedkomen hiervan wordt ook de impact van eventuele aanpassingen aan het pand duidelijk en die kunnen van grote invloed zijn op de bouwkosten. Daarna gaat het bouwteam het DO (definitief ontwerp) maken en kunnen de kosten worden berekend.

Het proces is nu in de fase van het schetsontwerp. Het ziet er voorlopig naar uit dat het investeringsbedrag dat beschikbaar is gesteld door de raad met indexering, in totaal € 3.477.500, voldoende is voor de verbouwing en herinrichting van de bibliotheek op basis van de in de sector gebruikelijke kengetallen. Bij de verdere uitwerking van de financiën aan het einde van de fase van het Voorlopig Ontwerp zal de raad over de precieze kosten geïnformeerd worden.

Voor de duurzaamheidsaanpassingen is geen bedrag begroot. Hiervoor is de gemeente in onderhandeling met de VvE, die deels verantwoordelijk is hiervoor. Bij het plannen van de nieuwe bibliotheek was nog niet bekend dat de Amstelveen als eerste van het gas zou gaan. Op dit moment is aansluiting op het warmtenet nog niet mogelijk, wel kan er bij de verbouwing al maximaal worden geïsoleerd in voorbereiding op de lage temperatuurverwarming. Ook eerder genoemde zonnecollectoren maken deel uit van het verduurzamen.

Het college wil het plein meenemen in de ontwikkelingen. Het college vindt het van belang om de verblijfsfunctie van het Fluitpolderplein te vergroten, ten behoeve van de woonkwaliteit in heel Leidschendam-Noord. Hiervoor is nu geen bedrag beschikbaar. Dit zal in een separate opgave opgepakt en uitgewerkt worden.

Vooruitblik

In het derde kwartaal van 2023 kan de raad een nieuwe brief verwachten met daarin het Definitief Ontwerp en een uitwerking van het investeringsbedrag. Voor die tijd zal het Schetsontwerp nog gedeeld worden met de Klankbordgroep, bestaande uit inwoners en organisaties, die zullen toetsen of het ontwerp nog voldoet aan de uitkomsten van het participatieproces.

Ook kan de raad in het derde kwartaal van 2023 een voorstel tegemoet zien met een uitwerking van wat er nodig is om het Fluitpolderplein een grotere verblijfskwaliteit te geven.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlagen behorende bij deze raadsbrief:

Bijlage 1	Participatieplan
Bijlage 2	Uitkomsten participatie deel A
Bijlage 3	Uitkomsten participatie deel B
Bijlage 4	Afwegingskader
Bijlage 5	Scenariobeschrijvingen
Bijlage 6	Raadsbesluit 1974
Bijlage 7	Schetsontwerp