Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Beschikbaarstelling krediet voor huisvesting OBA in De Omval**
Datum:	5 januari 2021
Steller:	F. Put
Portefeuillehouder:	J.D.W. Klaasse

Gevraagde beslissing
Voor de huisvesting van de Openbare Bibliotheek Amsterdam, vestiging Diemen in De Omval wordt een krediet beschikbaar gesteld van € 3.950.000,--.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis
In de op 22 februari 2018 door de gemeenteraad vastgestelde Cultuurnota 2018-2022, “Cultuur maak je samen”, is in het kader van het verder optimaliseren van het gebruik van De Omval het door de OBA en De Omval gezamenlijk geïnitieerde eerste globale onderzoek naar de mogelijkheid om de openbare bibliotheek (OBA) in dit gebouw te vestigen benoemd. Voor dit onderzoek bestond, zo bleek bij de behandeling van de Cultuurnota, bij de toenmalige gemeenteraad brede steun.

In het Coalitieakkoord Diemen 2018-2022 “Duurzaam Samenleven” is vervolgens met zoveel woorden gesteld, dat er wordt geïnvesteerd in de (mogelijke) huisvesting van de OBA bij Theater De Omval.

Meerwaarde gezamenlijke huisvesting
Bij gezamenlijke brief van 1 juni 2018 hebben de voorzitter van de Stichting De Omval en de directeur/bestuurder van de Stichting Openbare Bibliotheek Amsterdam (OBA) ons bericht, dat zij uit een eerste verkenning naar de mogelijkheden om de Diemense vestiging van de OBA onder te brengen in De Omval de conclusie hebben getrokken, dat het onderbrengen van de bibliotheek in De Omval na een grondige uitbreiding en verbouwing van De Omval goed mogelijk is en dat dit voor beide organisaties een aanzienlijke toegevoegde waarde kan hebben waaronder met name een nieuwe breed inzetbare kleine zaal.

Het strategische uitgangspunt van Stichting De Omval om het theater verder te ontwikkelen als de culturele magneet van Diemen, zo wordt in de brief van 1 juni 2018 gesteld, sluit nauw aan bij de missie van de OBA om kennis, cultuur en informatie voor iedereen in de gemeente toegankelijk te maken. Ook het stimuleren van reflectie, ontmoeting en betrokkenheid bij de omgeving wordt door de twee organisaties gezien als een gemeenschappelijke doelstelling. Theater De Omval leent zich – mede dankzij de beschikbaarheid van goede zalen voor lessen en cursussen – ook goed om een bijdrage te leveren aan het inspireren van de inwoners van Diemen om te blijven leren, één van de pijlers onder het beleid van de OBA. Met een vestiging van de bibliotheek in het theater wordt niet alleen cultuur dichterbij de mensen gebracht, maar wordt de inwoners van Diemen ook een handvat geboden om door middel van hun persoonlijke ontwikkeling bij te blijven in de maatschappij.

De nadruk voor de OBA, zo wordt verder in deze brief gesteld, zal minder exclusief dan in het verleden komen te liggen op de uitleenmogelijkheden en in dit kader zien OBA en Omval mogelijkheden om door het samenbrengen van de bibliotheek en het theater aan de inwoners van Diemen meer te bieden dan de optelsom van de twee losse instituten die nu naast elkaar bestaan. Daarbij denken zij dat de huidige functies van de bibliotheek en Theater De Omval kunnen worden

versterkt door de komst van de bibliotheek naar De Omval. Zowel voor het theater als voor de OBA is de samenwerking met lokale partners een belangrijk uitgangspunt.

De komst van de bibliotheek naar De Omval maakt groepsactiviteiten vanuit de OBA mogelijk. Iets wat op de huidige locatie zeer moeilijk is te realiseren en reden dat de OBA zich ook los van deze ontwikkeling nadrukkelijk zou zijn gaan oriënteren op andere huisvesting in Diemen.

Op basis van een nadere verkenning in 2018/begin 2019 is vervolgens geconcludeerd, dat huisvesting van de OBA in De Omval na een uitbreiding/verbouwing van De Omval en zonder aantasting van de huidige functies van het gebouw in principe ruimtelijk haalbaar is en is wederom vastgesteld, dat dit voor beide organisaties ook inhoudelijk tot een substantiële meerwaarde leidt.

Proces
In de afgelopen twee jaar is de haalbaarheid van gezamenlijke huisvesting daarom verder onderzocht en uitgewerkt. Uiteindelijk heeft dit via een Voorlopig Ontwerp (VO) geleid tot het thans voorliggende Definitieve Ontwerp (DO) d.d. 26-11-2020. Over de diverse tussenstappen bent u door middel van verschillende “Informaties van het college” door ons steeds geïnformeerd.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Als bijlage bij dit voorstel treft u aan het door Architectenbureau PPHP gemaakte Definitief Ontwerp (DO) voor de uitbreiding c.a. van De Omval. Alhoewel de tekeningen voor zich spreken is de verbouwing hieronder ook in woorden gevat.

De Omval is indertijd door Sjoerd Soeters op een zodanige wijze ontworpen, dat vanuit de centrale foyer iedereen die zich niet in een zaal bevindt, te zien is. Bij de uitbreiding van het gebouw met een bibliotheek is deze filosofie voortgezet. Door een centrale gang te maken, onder de huidige grote zaal door, wordt de bibliotheek bereikt vanuit de centrale foyer en vanaf de enige publieke ingang aan de Ouddiemerlaan. Het grote bloemraam dat is geplaatst aan het andere einde van deze verbinding door de gebouwenreeks heen, is aangebracht in de eindgevel van de bibliotheek. Dit extreem grote raam laat veel licht in de dubbelhoge ruimte schijnen en lokt de bezoekers vanaf de ingang naar zich toe. Andersom vormt het grote venster een oog op de parkeerplaats en zal het ‘s avonds als lantaarn voor deze plek functioneren. De bibliotheek zelf is ook ontworpen als één overzichtelijke en open ruimte. Door verrijdbare (kast)meubels kan de vloer grotendeels worden vrijgemaakt voor multifunctioneel gebruik. De zit-trap die onder het bloemraam is geplaatst draagt hieraan bij. Langs de gevels worden vaste boekenkasten afgewisseld met zitplekken aan de puien, waardoor er interactie is met de voorbijgangers buiten. Ook de multifunctionele vlakke vloer zaal is voorzien van puien. Deze kunnen worden verduisterd wanneer het programma hier om vraagt. Door de gevelopeningen is er een relatie met de speelplaats van de Sint-Petrusschool ernaast. In de foyer zal er een menging van functies zijn; de OBA krijgt er ruimte om leestafels en verrijdbare boekenkisten te plaatsen. Dit geldt ook voor de gezamenlijke vlakke vloerzaal; hier zullen kasten worden geplaatst die naar (film/school) thema kunnen worden gevuld, waardoor er een wisselwerking komt tussen het publiek van beide gebruiksgroepen. Op de 2e verdieping in de nieuwbouw worden kantoren, spreekruimtes en kleedruimten voor de artiesten gerealiseerd alsmede een personeelskantine.

Het ontwerp is inmiddels door ons college goedgekeurd. De Omval (inclusief alle vaste huurders) en de OBA hebben eveneens met het ontwerp ingestemd. Het is ook nadrukkelijk in overleg met deze partijen tot stand gekomen.

Op basis van dit DO kan het reguliere traject voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning worden gestart. Bij dit traject wordt uw raad nog separaat betrokken omdat hiervoor afgeweken moet worden van het geldende bestemmingsplan.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) heeft geen bezwaren tegen het thans voorliggende plan.

Het plan voldoet aan de voor de gemeente geldende parkeernormen.

Het gebouw zal BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) worden opgeleverd. Aan een hogere eis (ENG: Energie Neutraal Gebouw) hangt een prijskaartje van +/+ € 1,2 miljoen. Dit past niet binnen de thans beschikbare investeringsruimte.

Alle huidige huurders van De Omval kunnen na de verbouw terugkeren in De Omval. Met de grote gebruikers heeft hierover intensief overleg plaatsgevonden en zij hebben hun wensen ook nadrukkelijk kenbaar kunnen maken. Tijdens de verbouwing blijft de “winkel” open.

Aanbesteding van het werk zal onderhands en niet-Europees plaatsvinden. De geselecteerde aannemer wordt onderdeel van het bouwteam. Een openbare Europese aanbesteding is gelet op de drempelwaarden niet noodzakelijk.

De planning is er op gericht, dat het gebouw eind december 2021 casco kan worden opgeleverd waarna in maart/april 2022 de opening kan plaatsvinden. Voor de OBA levert dit in relatie tot de huurovereenkomst voor haar huidige vestiging geen problemen op.

Gevolgen en risico’s

Financieel
Voor de realisering van het DO is een totale investering noodzakelijk van € 3.950.000,--.
In de door u vastgestelde Begroting 2021 is voor de huisvesting van de OBA in De Omval een investering van gelijke grootte opgenomen. Met afschrijving en inkomsten uit huur (€ 90.000,-- per jaar) is in de gemeentebegroting rekening gehouden.
Een bedrag van circa € 300.000,-- zal uiteindelijk voor rekening van de OBA komen. Dit betreft de kosten voor de inrichting van het gebouw. In een eerder stadium is hiervoor met een bedrag van € 600.000,-- gerekend. Het verschil is ontstaan doordat het eerder opgenomen bedrag was gebaseerd op het Voorlopig Ontwerp, waarbij de afstemming tussen het interieur en het casco+ nog minder goed in beeld was. Gedurende de Definitief Ontwerpfase is het interieur verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een demarcatielijst Interieur vs. Casco+. Aan de hand van deze demarcatielijst zijn de ramingen voor zowel het casco+ alsmede het interieur opgesteld. Hieruit volgde een bijstelling in de bijdrage door de OBA aan het interieur van -/- € 300.000,-- en een verhoging van € 300.000,-- van het projectbudget ten behoeve van het casco+. Dit heeft geen nadelige financiële consequenties voor de gemeentebegroting. In deze begroting is immers rekening gehouden met een bruto krediet van € 3.950.000 (exclusief de bijdrage van OBA). Bij het opstellen van de begroting was deze bijdrage namelijk nog onduidelijk en onzeker.
Een bedrag van € 150.000,-- kan vanuit een besparing op het MJOP voor De Omval worden aangewend.
Per saldo bedraagt het netto-krediet na afrekening circa € 3.500.000,--.

De OBA zal een huurintentie afgegeven voor een bedrag van (inmiddels) € 95.000,-- per jaar voor een periode van tenminste 10 jaren. Over de precieze huurprijs wordt nog met de OBA gesproken.
De OBA zal aan De Omval een jaarlijkse exploitatiebijdrage verschuldigd zijn. Daarover spreken de OBA en De Omval met elkaar. De gemeente is hierbij niet direct partij maar vervult een faciliterende rol.

Juridisch
-

Duurzaamheid
Bij het ontwerp en de uitwerking van de aanbouw en verbouw van De Omval is uitgegaan van de van toepassing zijnde speerpunten uit de Duurzaamheidsagenda (energie, circulair, klimaatadaptatie en natuurinclusief). Het verwarmen met houtige biomassa is uitgesloten. Bij de oudbouw worden energiebesparende maatregelen getroffen en wordt de keuken aardgasvrij gemaakt. De nieuwbouw is energiezuinig en aardgasvrij en wordt voorzien van zonnepanelen, sedumdak en geveltuin. Bij de uitwerking worden de mogelijkheden voor nestgelegenheid voor vogels en/of vleermuizen onderzocht. Duurzaamheid in de bouwfase en circulariteit zal onderdeel uitmaken van de uitvraag.

Andere risico's?
Vertraging in de oplevering van de nieuwbouw als gevolg van een langere doorlooptijd van het traject rond de afgifte van de omgevingsvergunning (bijvoorbeeld als er zienswijzen of bezwaar tegen het plan worden kenbaar gemaakt).

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

De Omval wordt gemoderniseerd en uitgebreid met een bibliotheek en een kleine zaal waarmee dit gebouw zich nog nadrukkelijker dan nu al het geval is kan ontpoppen tot DE culturele huiskamer van Diemen.

Adviesraden
-

Communicatie/participatie
De communicatie wordt gecoördineerd door het team Communicatie, in afstemming met alle betrokkenen. De participatie richt zich op de huidige (grote) gebruikers van De Omval en toekomstig gebruiker OBA. Deze partijen zijn en worden in het ontwerpproces nauw betrokken en leverden/leveren input voor het ontwerp. Met de naastgelegen Sint-Petrusschool is overleg geweest. Het bestuur van het Diemer festijn wordt geïnformeerd over de gevolgen van het aanpassen van de parkeerplaats voor de kermis die tijdens het Diemer Festijn op deze locatie wordt georganiseerd. Ook gevolgen van het verdwijnen van een aantal parkeerplaatsen voor de medewerkers van de gemeente zullen tijdig worden gecommuniceerd. Bij de verstrekking van de parkeervergunningen zal hiermee rekening worden gehouden. Er zijn geen direct-omwonenden. De bewoners van de huizen in de buurt van het parkeerterrein zullen tijdig en volledig geïnformeerd worden over de werkzaamheden.
De communicatie zal zich, vanaf de behandeling in uw raad van dit voorstel, richten op het zo breed mogelijk informeren van de inwoners van Diemen via de gemeentelijke communicatiekanalen, als ook kanalen van de andere partijen.

Bijlagen

-Definitief Ontwerp PPHP

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
C.J. Schelling (wnd.)

de burgemeester,
E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Huisvesting OBA in/aan De Omval**
21--05

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 5 januari 2021

Besluit

Voor de huisvesting van de Openbare Bibliotheek Amsterdam, vestiging Diemen in De Omval een krediet beschikbaar te stellen van € 3.950.000,--.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 18 februari 2021,

De voorzitter, De griffier,