

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24
www.utrecht.nl

Aan de commissies Mens & Samenleving en Stad en Ruimte

Behandeld door T.Timmerman
Doorkiesnummer 286 3655
E-mail t.timmerman@utrecht.nl
Bijlage(n) 8
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 29 juni 2015
Ons kenmerk 15.506841
Onderwerp Uitvoering motie 'Haalbaar plan voor de Centrale Bibliotheek'
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte dames en heren,

Op 6 november 2014 verzocht u ons in de motie 'Tijd voor heldere keuzes: maak samen een haalbaar plan voor de Centrale Bibliotheek' om samen met de Stichting Bibliotheek Utrecht een realistisch alternatief plan uit te werken voor huisvesting van de Centrale Bibliotheek. Bij dit plan diende het vastgoedprogramma betrokken te worden, maar ook de concept-bibliotheekvisie.

We zijn blij u te kunnen melden dat de zoektocht heeft geresulteerd in een intentieovereenkomst tussen de Stichting Bibliotheek Utrecht en a.s.r., de nieuwe eigenaar van het voormalig Postkantoor, om de centrale bibliotheek per 2017 te verhuizen naar de Neude. Dit is uitgewerkt in een startdocument, waarin de gemeente de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalig Postkantoor vastlegt en een intentieovereenkomst tussen a.s.r en gemeente. Hiermee krijgt ook dit deel van de binnenstad een nieuwe invulling die past bij onze ambitie ten aanzien van het bouwen aan een gezonde stad van de toekomst. In deze brief informeren wij u hoe wij hiertoe zijn gekomen, de implicaties van dit voorstel en uw betrokkenheid bij het vervolgtraject.

Gezien de financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling en/of benadeling van derden heeft het college besloten om ex artikel 55 lid 1 Gemeentewet permanente geheimhouding op te leggen op bijlage met de exploitatiebegroting van de bibliotheek (bijlage 4) bij deze brief en deze stukken ex artikel 86 lid 2 Gemeentewet onder geheimhouding aan u te overleggen. Deze bijlagen bevatten gegevens van derden die niet bekend kunnen worden gemaakt, omdat hiermee de financiële belangen van derden geschaad kunnen worden.

De kaders voor de zoektocht: financieel en inhoudelijk

Op basis van het coalitieakkoord is aanvullend budget beschikbaar voor de centrale bibliotheek. Het financiële kader bestaat per juni 2014 uit:

- Incidenteel: € 6,1 miljoen per 2017
- Structureel: € 1,45 miljoen per 2017

Nota Bene: Het structurele additionele budget wordt ingezet voor aanvullende activiteiten en programmering, afschrijving van de investeringen volgens de accountantseisen, hogere huurlasten en aanverwante kosten (personeel) waar de Bibliotheek voor staat bij de realisatie van de nieuwe vestiging.

De inhoudelijke kaders zijn beschreven in de visie Utrecht 'maakt kennis' met de bibliotheek van de 21^e eeuw. Deze visie, die is opgesteld in samenspraak met verschillende generaties Utrechtse burgers en professionals uit de stad, is op 2 juni vastgesteld in het college. In de Toekomstvisie illustreert de

Bibliotheek hoe zij de komende jaren samen met de stad 'kennis wil maken' met de bibliotheek van de 21^e eeuw. De bibliotheek helpt om de wereld te lezen, te doorgronden en equipeert je om je plek erin te vinden. Die rol blijft ook nodig nu de leesbaarheid van de wereld zo sterk verandert. Daarmee leren omgaan is de alfabetisering van onze tijd en een kerntaak van de bibliotheek van de 21^e eeuw. De tweede kerntaak is dat de bibliotheek kenniscreatie faciliteert. Mensen en community's maken met behulp van allerlei bronnen nieuwe, voor hen toepasbare kennis met elkaar. Deze visie zal samen met het ondernemingsplan van de Stichting Bibliotheek na de zomervakantie ter besluitvorming naar de raad worden gezonden.

De marktverkenning

Gemeente en bibliotheek hebben intensief samengewerkt in de zoektocht naar passende huisvesting van de centrale bibliotheek. Op basis van een generiek Programma van Eisen zijn gesprekken gevoerd met diverse vastgoedaanbieders, die zouden kunnen zorgen voor passende huisvesting voor de Centrale Bibliotheek. Daarbij gaat het deels om locaties die al eerder in beeld zijn gekomen als mogelijke vestigingslocatie voor de Centrale Bibliotheek (bijv. Postkantoor Neude, voormalig pand Movares) maar ook om nieuwe locaties (voormalige Kamer van Koophandel, Gildenkwartier, Blauwe Planeet).

Op basis van de verkenning heeft de Stichting Bibliotheek Utrecht het voornemen om een huurovereenkomst te sluiten met a.s.r vastgoedontwikkeling voor het vestigen van de centrale bibliotheek in het voormalig Postkantoor op de Neude. De bibliotheek heeft gekozen voor deze locatie omdat deze locatie past binnen het Programma van Eisen voor de centrale bibliotheek. Daarnaast is dit de enige aanbieding die past binnen de financiële kaders.

De bibliotheek op de Neude

Een sfeerimpressie van hoe de bibliotheek op de Neude eruit kan gaan zien is als bijlage toegevoegd bij deze brief. De bibliotheek krijgt de hoofdentree (centrale hal) met de aangelegen ruimtes op de begane grond. De vleugels aan de zijde van de Oudegracht en de nieuwbouw op de binnenplaats daartussen zijn voor commerciële bestemmingen. Op de eerste verdieping is opnieuw de helft van de vloer –rondom de vide van de hal– voor de bibliotheek. De hele tweede verdieping en de hele zolderverdieping zijn voor de bibliotheek. Alle moderne functies (medialab, kijkzaal, collegezaal, kinderatelier, enzovoort) worden gerealiseerd. De collectie wordt 'strakker' opgesteld. Er komt een grand café in/bij de hal en een brasserie bij het auditorium op de tweede verdieping.

Herontwikkeling Postkantoor Neude

De vestiging van de centrale bibliotheek op de Neude is onderdeel van een groter voorstel van a.s.r. vastgoedontwikkeling voor de herontwikkeling van het voormalig Postkantoor. Dit voorstel betreft de herontwikkeling van het pand met bibliotheek met additionele horeca (ca. 9000 m²), winkels waaronder een foodcourt in het souterrain (ca. 6000 m²) en een fietsenstalling in het souterrain (ca. 1400 m²). Een visuele weergave van de plannen van a.s.r. is toegevoegd in bijlage 5.

Wij hebben het startdocument, met de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Postkantoor op 26 juni vastgesteld. Daarnaast is met de ontwikkelaar een aantal afspraken gemaakt, die vastgelegd zijn in een intentieovereenkomst. Het was van belang om al in dit stadium afspraken te maken met de ontwikkelaar en deze vast te leggen, omdat deze randvoorwaardelijk zijn voor de realisatie van de nieuwe centrale bibliotheek. De herontwikkeling is een kans om, tegelijk met het invullen van dit beeldbepalende gebouw in het centrum van Utrecht met passende functies, ook de druk op de openbare ruimte rond het pand als gevolg van de geparkeerde fietsen aan te pakken.

Ondersteuning Provincie vanuit Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling

De provincie Utrecht heeft aangegeven, dat zij, bereid is om vanuit de Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling de nieuwe vestiging van de centrale bibliotheek in het centrum van Utrecht te ondersteunen. Deze ontwikkeling past bij de provinciale ambities zoals opgenomen in de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. De ondersteuning betreft een voorwaardelijke subsidie van maximaal € 750.000, gekoppeld aan specifieke investeringen die ten behoeve van de huisvesting van de centrale bibliotheek moeten worden gedaan. Deze subsidie wordt niet bevoorschot (het bedrag wordt niet uitgekeerd) en het bedrag wordt jaarlijks met € 50.000 verlaagd, zodat het in 15 jaar kan worden afgebouwd tot € 0. Slechts bij faillissement van de bibliotheek kan worden

verzocht het dan nog resterende bedrag aan subsidie daadwerkelijk uit te keren. De details van deze subsidie worden uitgewerkt tussen de bibliotheek en a.s.r. De gemeente is hierin geen partij.

In de intentieovereenkomst tussen a.s.r. vastgoedontwikkeling en de gemeente Utrecht zijn afspraken gemaakt over de manier waarop a.s.r. gaat voldoen aan de eisen uit de Nota Stallen en Parkeren en hoe de bevoorrading van het pand in samenspraak tussen gemeente en a.s.r. nader uitgewerkt gaat worden. Verder zijn afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder de gemeente Utrecht extra vierkante meters huurt van a.s.r. voor het realiseren van 600 extra fietsstallingsplekken en de exploitatie van de gehele fietsenstalling aan de Neude. Zo ontstaat in het souterrain van de Neude een grote fietsenstalling van ca. 1100 plekken, waardoor de druk op de openbare ruimte afneemt.

Aandachtspunten en risico's

Rijksmonument

Het Postkantoor is een Rijksmonument. Bij de uitwerking zullen we samenwerken met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Commissie Welstand en Monumenten en de ontwikkelaar om de herontwikkeling zo vorm te geven dat deze past binnen de kaders. De ontwikkelaar is hiertoe bereid en heeft ook bij eerdere planvorming deze gremia betrokken.

Mogelijke garantie of geldlening bibliotheek

De verhuizing van de bibliotheek past vooralsnog binnen de financiële kaders. Uit de exploitatiebegroting van de bibliotheek dd. Mei 2015 blijkt dat de investeringen die de bibliotheek moet doen voor de verhuizing van de Centrale Bibliotheek ca. € 8,6 miljoen bedragen. Deze kunnen deels gedekt worden uit de € 6,1 miljoen incidentele middelen, die hiervoor beschikbaar zijn gesteld in het Coalitieakkoord. Een bedrag van ca. € 0,75 miljoen kan gefinancierd worden uit de exploitatiegelden voor 2017. Voor de resterende € 1,75 miljoen zoekt de bibliotheek financiering op de markt. Als dit niet lukt dan zal de bibliotheek de gemeente vragen om een garantie of een geldlening. Een garantie of een geldlening verhoogt het risico voor de gemeente. Conform het kader geldverstrekkingen moet voor dit risico het weerstandsvermogen worden verhoogd waarvoor dekking moet worden aangegeven. Het college is bevoegd om deze garantie of een geldlening te verstrekken en de bibliotheek moet hiervoor afwijzingen van private partijen overleggen. Als de bibliotheek dit vraagt aan de gemeente, zullen wij de raad door middel van een voorhangprocedure in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen te uiten. De rente en aflossing van de investering van € 8,6 miljoen zijn, op basis van een 15 jarige looptijd en een vaste rente, opgenomen in de exploitatiebegroting van de bibliotheek.

Realisatie fietsenstalling Neude

A.s.r. realiseert een fietsenstalling onder het voormalig Postkantoor om te voldoen aan de eisen uit de Nota Stallen en Parkeren. De gemeente heeft de intentie om deze stalling uit te breiden met ca. 600 plekken om zo een grote fietsenstalling te realiseren en de druk van de geparkeerde fietsen op de Neude te verminderen. We streven ernaar om met a.s.r. voor een periode van 15 jaar een huurovereenkomst te sluiten voor de fietsenstalling, parallel aan de looptijd van het huurcontract van de bibliotheek. In de voorbereiding van de overeenkomst met a.s.r. wordt gewerkt aan de dekking voor de investering en de exploitatie van de fietsenstalling, gebruik makend van het door de raad beschikbaar gestelde budget voor de realisatie van fietsenstallingen in de binnenstad uit het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid. Wij komen hierover bij u terug.

Dekking aanpassingen in de openbare ruimte aan de Neude, Oudegracht en Drakenburgstraat

In de bijlage bij de intentieovereenkomst is vastgelegd dat er in de openbare ruimte aan de Neude, Drakenburgstraat en Oudegracht aanpassingen worden gedaan. Deze zijn nodig voor de ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling: om het hoogteverschil tussen het straatniveau en de winkelvloer op de Oudegracht in de openbare ruimte op te lossen en om de bevoorrading van het pand mogelijk te maken binnen de gemeentelijke kaders. Een eerste inschatting is dat de kosten ca. € 550.000 bedragen. We zien bij de gemeentelijke subsidie- en investeringsprogramma's mogelijkheden om een gedeelte van de kosten te dekken (LEF, EIF). A.s.r. betaalt eveneens een deel van de kosten. We zullen dit nader onderzoeken en komen op de exacte bedragen terug.

Betrokkenheid gemeenteraad

Wij sturen deze brief aan beide raadscommissies omdat het gaat om de herontwikkeling van het Postkantoor op de Neude en om de locatiezoektocht van de centrale bibliotheek. Met het vaststellen van het startdocument wordt dit project primair een ruimtelijke ontwikkeling. De gemeenteraad besluit over de wijziging van het bestemmingsplan, dat nodig is voor de realisatie van de bibliotheek op de begane grond (een maatschappelijke functie is nu alleen op de verdieping toegestaan). Wij verwachten u medio 2016 een voorstel hiervoor toe te sturen.

Planning

Indien de planontwikkeling voorspoedig verloopt, is de herontwikkeling van het Postkantoor eind 2017 gereed. De ingebruikname zou eind 2017/begin 2018 plaats kunnen vinden. Wij zullen u regelmatig op de hoogte houden van de voortgang.

Nota Bene

Conform het dictum van de motie zijn wij in gesprek gegaan met Broese Boekverkopers. Het huurcontract met Broese is opgezegd per 31 december 2016. Broese heeft hiertegen bezwaar aangetekend en is een juridische procedure gestart tegen de gemeente. De rechtbank heeft deze zaak in behandeling. Wij zoeken ondertussen naar vervangende winkelruimte voor deze gewaardeerde ondernemer.

In de hoop u naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Bijlagen:

1. Startdocument herontwikkeling postkantoor Neude
2. Intentieovereenkomst a.s.r. en gemeente
3. Bijlage bij de intentieovereenkomst
4. Sfeerimpressie Bibliotheek op de Neude
5. Exploitatiebegroting centrale bibliotheek (GEHEIM)
6. Visuals afkomstig van a.s.r
7. Beantwoording Schriftelijke vragen SV 2015 – 49
8. Brief gemeente uitwerking afspraken bibliotheek Neude