Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 3740349
B&W verg. : 18 maart 2014
Commissie : MO

Onderwerp:
Nieuwe huisvesting bibliotheek en stadsarchief

Cie_verg. : 16 april 2014

Raadsverg. : 22 april 2014

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over Nieuwe huisvesting bibliotheek en stadsarchief aan

2) Samenvatting

In de gemeenteraadsvergadering van 23 april 2013 heeft u ingestemd met de verdere uitwerking van plannen voor verhuizing van bibliotheek en stadsarchief naar het GZG terrein. U gaf richting aan dat proces met een motie. Dit raadsvoorstel is te beschouwen als uitvoering van die motie.
Er zijn drie accenten aan te wijzen waarom wij vinden dat bibliotheken in een nieuwe vorm bestaansrecht hebben. Er is behoefte aan hulp om de juiste weg te vinden in de informatiestroom, er is behoefte aan een fysieke plek waar mensen verblijven en samenwerken als tegenhanger van individualisering van de maatschappij én de bibliotheek verschaft toegang tot digitale informatie die niet gratis ter beschikking is. Daarnaast constateren we dat de rol van het fysieke boek afneemt, maar zeker niet is uitgespeeld. Door combinatie met het stadsarchief wordt de beschikbare kennis gerelateerd aan wie we zelf zijn en waar we vandaan komen.
In de bijlage bij het raadsvoorstel treft u een gevisualiseerd programma van eisen aan, waarmee we aantonen dat het beoogde concept op een hele aantrekkelijke manier gerealiseerd kan worden. Meerdere ondernemers geven aan te geloven in het concept. Daarmee creëren we een plek en een gebouw die meer zijn dan alleen maar een aanjager voor de ontwikkeling van het GZG terrein. Het kan aan een plek worden met een belangrijke economische functie voor de hele binnenstad en een “place to be” worden waar je graag naar toe gaat.
Wij ramen de investering op € 29 miljoen waarmee we binnen de beschikbare middelen blijven die voor dit project zijn gereserveerd in het structuurfonds.
Punt van aandacht is de exploitatie van het concept. De gebouw gebonden kosten zijn nu goed in te schatten en overzienbaar. Maar daarnaast wordt de exploitatielasten ook hoger door langere openingstijden en meer gewenst programma. Daar ligt nog een belangrijke opgave om na te gaan wat daar aan verdienmodellen tegenover kan staan.
In het raadsvoorstel geven we een beschouwing over mogelijke modellen voor beheer en eigendom en inventariseren we de op dit moment overzienbare risico’s.
Voor het leegkomende pand aan de Hinthamerstraat is een aantal opties in beeld gebracht. Een keuze kan en hoeft nu nog niet gemaakt te worden.

Concluderend kunnen we stellen dat er flinke stappen zijn gemaakt. Er ligt een gevisualiseerd programma van eisen dat qua investering haalbaar is en ook economische draagvlak kan krijgen. De belangrijkste vervolgstappen zijn nu om beheer, exploitatie, organisatie en eigendomsvorm verder uit te werken.

3) Voorstel

1. Instemmen met het programma en concept van de Agora en de manier waarop de functies vorm krijgen, zoals weergegeven in de bijlage bij dit raadsvoorstel
2. Instemmen met het verder uitwerken van modellen voor ontwikkeling, eigendomssituatie en beheer in samenwerking met de VOF GZG
3. Instemmen met het uitwerken van exploitatiemodellen waarbij, mogelijk in samenwerking met anderen, verdiencapaciteit voor de publieke functies van de Agora wordt gerealiseerd

Steller : Buitink/van Niekerk
Tel. : (073) 615 56 15/5391
E-mail : j.buitink@s-hertogenbosch.nl

4. Aanleiding

Op 23 april 2013 heeft u als gemeenteraad (reg. nr. 102119) besluiten genomen over de fasering van de ontwikkeling van het GZG terrein en de voortgang planontwikkeling nieuwbouw bibliotheek en stadsarchief. Dat project heeft als werknaam de Agora.
Over de Agora besloot u in te stemmen met verdere uitwering van de plannen voor huisvesting in en rond de monumenten zusterhuis en stergebouw en u gaf richting aan dat proces met een motie.
Die motie luidde:
voor het einde van het jaar een uitwerking van het Agora-concept ter besluitvorming aan de Raad voor te leggen, met daarin:
- een programma van eisen,
- een visualisatie daarvan,
- inzicht in de kosten van investering en exploitatie,
- een verdeling van kosten en risico's over partijen,
- een risicoanalyse,
- inzicht hoe zichtbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid wordt vormgegeven, met als uitgangspunt is dat de Agora langs meerdere routes bereikbaar is.
De motie is door u aangenomen en wij hebben toegezegd deze te zullen uitvoeren. Dit raadsvoorstel is te beschouwen als uitvoering van die motie.

Vóór april 2013 nam u al eerdere besluiten rond de huisvesting van de bibliotheek en het stadsarchief.

- In juni 2009 heeft u een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld om te kunnen beginnen met voorbereiding van de nieuwe huisvestingstadsbibliotheek en stadsarchief.
- In oktober 2010 stelde u het masterplan GZG vast. In dat plan werd nog uitgegaan van complete nieuwbouw op een locatie net ten noorden van het stergebouw.

5. Waarom de Agora

De Agora is een laagdrempelige voorziening voor elke inwoner. Kennis en informatie wordt er in een uitnodigende omgeving samengebracht op een manier die aansluit bij het alledaagse leven en bij de actualiteit. Mensen komen er doelgericht maar komen er ook spontaan binnen. De Agora biedt informatie aan, maar nodigt ook anderen uit om zich te presenteren. De Agora is er voor iedereen en gaat over iedereen. De Agora is een aantrekkelijke plek waar mensen graag komen om informatie op te halen, te delen of om te werken. Mensen doen dat graag in een sociale omgeving. In andere steden met een dergelijke nieuwe voorziening blijkt dit daadwerkelijk in een behoefte te voorzien.

In de eerdere raadsvoorstellen over de Bibliotheek/Stadsarchief op het GZG-terrein hebben we u toegelicht hoe de functie van de bibliotheek, en een versterkte functie van het Stadsarchief, nodig blijft en zelfs een groter belang krijgt in de samenleving.

De hoeveelheid informatie die we dagelijks tot ons nemen is met de komst van het internet enorm gestegen. Daarmee is ook een onoverzichtelijk woud van kennis ontstaan. In de tijd dat de bibliotheken ontstonden was de toegankelijkheid van kennis voor iedereen een van de hoofdmotieven. De informatie is inmiddels wel toegankelijk maar daarmee is het nog geen kennis waar mensen iets mee kunnen. In de Agora kunnen thema's breed en uitnodigend worden gepresenteerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om combinaties van tentoonstellingsachtige presentaties, digitale presentaties, lezingen,

enzovoorts. De Agora is een “programmeur” van kennis over diverse thema’s die actueel zijn of die mensen interesseren.

Een voorbeeld:

De huidige politieke situatie in Oekraïne roept veel vragen op bij mensen. Wat is er nu eigenlijk aan de hand en hoe kan dit toch zo mis gaan. Mensen gaan hierover met elkaar in gesprek. De Agora speelt hierop in met allerlei digitale en fysieke informatie, er komen sprekers, er zijn discussiemiddagen. Het Stadsarchief belicht het thema vanuit historisch perspectief en vanuit territoriumstrijd die vroeger hier speelde. Interessante activiteiten en mogelijkheden voor individuele bezoekers maar ook voor scholen en groepen. De Agora wordt daarmee een middelpunt en een aantrekkelijke en inspirerende plek voor kennisverwerving. En niet in de laatste plaats: een plek waar mensen elkaar ontmoeten en hun ideeën en ervaringen uitwisselen.

Maar evengoed kan de Agora ruimte bieden aan anderen om kennis te delen met de stad. Verenigingen, vrijwilligers, studieclubs, leesclubs worden gastvrij onthaald en initiatieven van mensen hierin worden door de Agora aangemoedigd. Het gaat dan niet alleen om “hooggeletterde” initiatieven. Een vereniging die kennis over een hobby wil delen is evenzeer van belang als een literaire club.

‘Een centrale marktplaats voor informatie en ontmoeting’, zo typeert Job Cohen (voorzitter onderzoekscommissie) de bibliotheek anno 2025 in *De bibliotheek van de toekomst,* het rapport dat recentelijk verscheen in opdracht van het Sectorinstituut Openbare Bibliotheken.

Het rapport schetst hoe er, door de overvloed aan (digitale) informatie, steeds meer behoefte ontstaat aan een betrouwbare partner die er de weg wijst – niet anoniem op een beeldscherm, maar op een fysieke plek waar kennis, contact en creativiteit worden verknoopt. In het rapport wordt onderstreept dat de sociale, economische en culturele vitaliteit van een stad gebaat is bij zo’n publieke ruimte, nu de traditionele interactie verdwijnt terwijl het verlangen naar samenhang groeit. Het schetst een open en laagdrempelige ontmoetingsplek waar jong en oud ideeën en wijsheid delen, waar zij persoonlijk en in alle rust kennis komen brengen en halen. De bibliotheek van de toekomst voorspelt een nieuwe bieb, als kloppend hart van de kennissamenleving.

Waar de bibliotheek in de schoolbibliotheken kinderen op jonge leeftijd uitdaagt om te lezen, blijft de bibliotheek ook de volwassenen uitdagen om te lezen. Ook literatuur is een vorm van kennisdeling. Bij de Agora gaat het nog steeds ook om boeken. Veel kennis is nu eenmaal opgeslagen in boeken en veel mensen vinden dat nog steeds een aantrekkelijk medium. De functie van de bibliotheek gaat echter niet uitsluitend over boeken. Als het gebruik van boeken in de toekomst nog meer zou worden vervangen door het gebruik van andere media, blijft de functie van de bibliotheek als betrouwbare partner evengoed de kern.
De Agora gedijt het best in een laagdrempelige en aantrekkelijke omgeving. Een omgeving die

uitdaagt tot ontmoeten en verblijven. Niet langer dat ene gerichte bezoek om de boeken in te leveren. Dat wordt bereikt door de unieke situering, de aantrekkelijke vormgeving en door de combinatie met winkel-functies. We verwachten met de Agora veel bezoekers te trekken. Ook meer jongeren. Juist omdat we de informatie en activiteiten op vernieuwende wijze gaan aanbieden.
Door de Agora in het stadshart te realiseren, weten ook regionale bezoekers ons makkelijker te vinden. Door gericht aanbod, denk aan thematentoonstellingen en presentaties van historische bronnen, is de Agora ook interessant voor bezoekers van buiten de stad. De Agora is dan een "programmapunt" bij bezoek aan de stad en versterkt daardoor de toeristische kracht van de stad.

Betekenis voor plek en stad van het gebouw en concept

Uiteraard bouwen we een nieuwe bibliotheek en stadsarchief omdat we dat functioneel nodig vinden. Daarnaast kan niet genoeg benadrukt worden hoe belangrijk gebouwen met een iconische waarde voor de stad zijn. Het monumentencomplex met de aanvullende en verbindende nieuwbouw heeft alles in zich om uit te groeien tot een nieuw icoon in de stad. Een "place to be" waar je ook naar toe gaat voor gebouw en plek zelf, zoals de Sint Jan en het Museumkwartier.
Daarmee wordt de Agora een belangrijke trekker voor de hele stad en specifiek voor de binnenstad. En het zal identiteit gaan geven aan het GZG terrein.
In de bijlage bij dit raadsvoorstel geeft een aantal ondernemers aan te geloven in het concept en zijn in principe bereid zich hier te vestigen en onderdeel te willen gaan uitmaken van het concept.
Deze ondernemers passen helemaal in het beeld van ontwikkelingen in retail land. De combinatie van inspelen op digitale ontwikkelingen (webshops) en ter plekke artikelen kunnen bekijken. Al met al kan de Agora een belangrijke proeftuin worden voor ontwikkelingen op cultureel en economisch gebied.

De ontwikkeling naar een nieuwe bibliotheek
Nooit eerder is er zoveel aandacht geweest voor nieuwbouw van bibliotheken als nu. In tal van Europese steden verrijzen indrukwekkende en vaak zelfs iconische bibliotheekgebouwen. In Nederland gaat het bijvoorbeeld om Amsterdam, Amersfoort, Arnhem, Gouda, Groningen, Spijkenisse, en Tilburg. In de rest van Europa zijn de steden Arhus, Berlijn, Birmingham, Brussel, Gent, Kortrijk, Liverpool, Mechelen en Stuttgart goede voorbeelden. Daar waar nieuwe bibliotheken opengaan, neemt het gebruik en het bezoek sterk toe. Zo zag de bibliotheek Almere (geopend in 2010) in het 1e jaar een groei van het aantal bezoekers met 50%, het daarop volgende jaar opnieuw met 25%. Als we dit betrekken op de huidige bezoekers aantallen van de Stadsbibliotheek dan zouden wee een groei mogen verwachten van 450.000 naar 675.000 bezoekers en in het 2e jaar na opening naar 850.000.

Uitgangspunten bij ontwerp gebouw en organisatie
Bij de eerste uitwerking van gebouw en organisatie hebben we ons laten leiden door de volgende uitgangspunten. Die bepalen de sfeer, de functies en het vlekkenplan.

Voor de evoluerende bieb van de toekomst is een geschikt 'huis' essentieel. Een open, uitnodigende, flexibele en zich doorlopend ontwikkelende kennis- en ontmoetingsplek, met jaarlijks rond de ¾ miljoen bezoekers, heeft de ruimte nodig – letterlijk. De nieuwe aanpak en zeker in combinatie met het stadsarchief vraagt om een gebouw dat voldoet aan de volgende eisen:

- Mogelijkheden voor expositie-achtige opstellingen
- Integratie van traditionele vormen en nieuwe digitale vormen

- Flexibiliteit, gelijktijdigheid van veel diversiteit activiteiten
- Flexibiliteit voor verdere ontwikkeling
- Zeer aantrekkelijke en uitnodigende uitstraling
- Integratie met andere openbare (commerciële) functies

Het feit dat fysieke boeken minder prominent worden, betekent niet dat er geen nieuw gebouw nodig is. In het rapport Cohen wordt benadrukt hoe een fysieke ontmoetingsplek rondom kennis delen, voor een stad juist van groot belang is. Een stad heeft behoefte aan culturele ontmoetingsplaatsen met een niet-commercieel karakter, waar creativiteit en het uitwisselen van ideeën en ervaringen centraal staan. Door digitalisering en individualisering van onze samenleving zijn traditionele vormen van interactie steeds meer op de achtergrond geraakt. Als reactie daarop groeit de behoefte aan sociale samenhang, aan plaatsen en momenten voor ontmoeting. Muziek is op allerlei manieren te downloaden, toch willen veel meer mensen dan voorheen hun favorieten samen 'live' beleven. Die grootste en laagdrempelige publieke plaats, die de bibliotheek is en zal blijven, moet dan ook een eigentijdse aantrekkelijke uitstraling hebben. Daar moeten volop mogelijkheden zijn voor verdere ontwikkeling.

De groei naar de bibliotheek van de toekomst gaat geleidelijk. We bouwen voor de toekomst en dat is altijd ontwerpen in onzekerheid. Voorlopig bouwen alle steden wel degelijk nog een "boekenbibliotheek". De functie van het traditionele boek is voorlopig nog niet voorbij en juist de doelgroep die vertrouwd is met het boek zal nog een geruim aantal jaren groeien in omvang. Een groot deel van de collectie is niet digitaal en zal dat ook in de toekomst niet zijn. Samen met het Stadsarchief is de verwachting dat de benodigde ruimte voor de collectie zelfs nog zal toenemen. Maar daarnaast zullen tal van nieuwe vormen opkomen waarin kennis en informatie wordt gedeeld op nieuwe sociale manieren.
We weten nog niet hoe die er uit gaan zien. Om die reden wordt het gebouw met veel flexibiliteit gebouwd. Het gebouw zal zich aanpassen aan de groei naar een nieuwe bibliotheek. Zo houden we een verantwoord evenwicht tussen het bestaande en het nieuwe.

Laboratorium
Om tijdens het proces continu verkenningen te doen naar de nieuwe Agora is de bibliotheek een laboratorium gestart. het GRRRoot Gasthuis. Met praktische experimenten geeft die werkenderwijs een nieuwe bieb vorm (een indruk is ook te krijgen via de website www.grootgasthuis.nl). We zullen in de uitwerking steeds verbanden leggen tussen de programmeringsexperimenten op het GZG-terrein en het ontwerpproces.

Wijze van ontwerpen
Een nieuw concept dat we met de Agora voorstaan betekent dat we bouwen in samenhang met de commerciële functies. Publieke aantrekkingskracht en commerciële aantrekkingskracht gaan hand in hand, en moeten dan ook vanuit een samenhangend idee worden vormgegeven. Tegelijkertijd moeten voor Bibliotheek en Stadsarchief de condities worden geschapen om zowel de band met het publiek en de bestaande activiteiten als vertrekpunt te houden maar ook volop innovatieve kracht kunnen ontwikkelen. Vanuit deze ontwerpfilosofie is vormgegeven aan een voorlopige opzet van het functioneren van de Agora. We lichten dat in andere paragrafen in dit voorstel toe.

6. Het plan

Zoals wij u meldden in het raadsvoorstel van april 2013 geeft het (theoretisch) programma van eisen aan dat er 7200 m2 bvo nodig is om bibliotheek en stadsarchief goed te kunnen laten functioneren. Daarvan realiseren we 5500 m2 bvo op het GZG terrein en 1700 m2 bvo in het gebouw aan de Bloemenkamp.
In de planuitwerking (zie bijlage) die nu voorligt, stellen we het volgende voor wat betreft het deel waar de gemeente in investeert:

- Programma bibliotheek en stadsarchief GZG 6200 m2 bvo
- Aan bibliotheek gelieerd programma horeca/werkruimtes 1100 m2 bvo
- Totaal op het GZG terrein 7300 m2 bvo
- Backoffice Bloemenkamp 1700 m2 bvo

De totale Agora op het GZG terrein is ruim 10.000 m2 bvo groot.

In de bijlage bij dit raadsvoorstel vindt u de specificatie van dit programma en de wijze waarop de functies in het gebouw een plaats krijgen.
Het gevisualiseerde programma van eisen is, het zij nadrukkelijk gesteld, géén architectuur. Maar het biedt wel voldoende basis om een goed inzicht te krijgen hoe het complex van 2 monumenten, aangevuld met nieuwbouw, kan gaan functioneren.
De beide monumenten worden volledig gerestaureerd en er tussen in komen 3 lagen nieuwbouw voorzien van transparante gevels. Op deze wijze zullen de monumenten volledig tot hun recht komen en ontstaat binnen een sfeer waarin nieuwbouw en monumenten naadloos in elkaar overlopen. De buitenmuren van de monumenten worden binnenmuren.
De hoofdentree is aan de westkant naast de kapel. In de kapel zal een grand café worden gerealiseerd. De monumentale kastanjeboom blijft gehandhaafd.
De vloervelden worden toegankelijk gemaakt met een roltrap. Dat staat garant voor een zeer toegankelijk en open gebouw.
Elders, met name in de huidige monumenten, worden commerciële functies gehuisvest. Er is nu al de nodige belangstelling, in de bijlage is daarvan een aantal voorbeelden opgenomen.

In het huidige gebouw aan de Bloemenkamp blijft de kelder archiefruimte. Deze is onlangs installatietechnisch helemaal op orde gebracht. Op de eerste verdieping komt het mediamagazijn van de bibliotheek. Daar worden de minder courante boeken geplaatst en vandaar uit vindt de dienstverlening plaats naar de scholen in de stad.

7. Financiën

7.1 Investering

Het is van groot belang om in deze fase van planontwikkeling een goede begroting te hebben van de stichtingskosten. Er is een raming opgesteld op basis van een elementenbegroting. Dat wil zeggen dat er heel specifiek is gekeken naar het gevisualiseerde programma van eisen. Een elementenbegroting is de stap tussen een begroting op basis van kengetallen en een directiebegroting op basis van een definitief ontwerp. Geanalyseerd is wat nodig is om de monumenten Zusterhuis en stergebouw technisch, functioneel en energetisch “up tot date” te krijgen en welke kosten er aan verbonden zijn om tussen de twee bestaande gebouwen nieuwbouw te realiseren van hoog niveau. Er zijn 2

begrotingen gemaakt. Eén door de VOF GZG en één (in onze opdracht) door een extern adviesbureau. Door deze werkwijze hebben wij er alle vertrouwen in dat we bij een verdere planuitwerking niet voor verrassingen komen te staan.
De benodigde stichtingskosten bedragen € 29 miljoen exclusief BTW. Wij gaan ervan uit dat de BTW geen kostenpost is omdat deze bij de fiscus kan worden teruggevorderd dan wel bij het BTW compensatiefonds.
In de kostenraming zijn begrepen

- De verwervingskosten van bestaand gebouw en grond
- De bouwkosten van het deel bibliotheek en stadsarchief, 6200 m2 bvo
- De benodigde installaties
- De inrichtingskosten deel bibliotheek en stadsarchief.
- De bouwkosten van 1100 m2 bvo aan bibliotheek gelieerd programma horeca/werkruimtes.
- De investering benodigd om de locatie Bloemenkamp te kunnen laten functioneren als backoffice
- 2 jaar prijsstijging, raming is dus prijspeil medio 2016.

Het plan zoals het er nu ligt met bijbehorende begroting kan leiden tot een gebouw met energielabel A+. Volledig energieneutraal maken (A++) is erg kostbaar en niet kosteneffectief.
In het structuurfonds is in het gedekte deel een investering geraamd van € 37,23 miljoen.
Daarvan is € 1,13 reeds beschikbaar voor voorbereidingskosten en is rendabel het deel geraamde opbrengst huidig gebouw Hinthamerstraat € 3,2 miljoen. Er resteert dan nog een bedrag van € 32,9 miljoen onrendabel te investeren.
Uit bovenstaande blijkt dat de opbrengst van de huidige bibliotheek aan de Hinthamerstraat niet nodig is ter dekking van de uitgaven. Dat maakt het vinden van een goede herbestemming eenvoudiger, omdat de marktwaarde (die per functie kan verschillen) moeilijk is te bepalen.

7.2 Exploitatie

a. Gebouw gebonden kosten
Met betrekking tot de exploitatie van de Agora is een analyse gemaakt van de gebouw gebonden kosten in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige. Daarbij is uitgangspunt dat de locatie Bloemenkamp gedeeltelijk in gebruik blijft als backoffice.
De analyse leidt tot een prognose van een toename van de huisvestingslasten van € 350.000. Daarbij merken we op dat de eigenlijke verhoging € 150.000,- is. De overige € 200.000,- wordt veroorzaakt doordat de bibliotheek op dit moment onvoldoende reserveert voor onderhoud. De raming is dat voor dat gebouw (vanuit een goede staat) jaarlijks € 200.000,- gereserveerd zou moeten worden voor “instandhoudingsonderhoud”. Het pand is eigendom van de bibliotheek. Deze € 200.000 is dus géén gevolg van de voorgenomen nieuwbouw.
In dit kader is het goed te melden dat wanneer de bibliotheek nog langjarig gehuisvest zou blijven in de Hinthamerstaat, daar forse investeringen nodig zijn om het gebouw weer een periode mee te kunnen laten gaan. Bouw- installatietechnisch dient er heel veel te gebeuren. De laatste keer dat er grootschalig onderhoud is gepleegd was in 1975.
Uit een inspectierapport van de Monumentenwacht van 2011 blijkt dat er sprake is van tal van min of meer ernstige bouwkundige gebreken. Ook installatietechnisch voldoet het gebouw niet meer en het heeft geen energielabel.

In 2005 is er weliswaar geïnvesteerd in het gebouw, maar dat betrof alleen een restyling van het interieur.

b. Meer openingsuren

Op dit moment is de bibliotheek 's zomers 47 uur en 's winters 51 uur open. In de zomer betreft dat dinsdag tot en met vrijdag van 10.00 uur tot 20.00 uur en zaterdag van 10.00 uur tot 17.00 uur. In de winter komt daar de zondag bij van 13.00 uur tot 17.00 uur.
Het nieuw concept vraagt meer openingsuren. Er dient te worden meebewogen met het ritme van de stad en te worden ingespeeld op hetgeen we daar willen bieden. Dat betekent open zijn als winkels open zijn, avonden open voor het bieden van ruimte voor een scala van activiteiten, maar ook inspelen op diegenen die een werk- of studieplek zoeken. In het ideale model zou dat betekenen 7 dagen open van 10.00 uur tot 22.00 uur. Dat betekent een verruiming van openingstijden met gemiddeld 35 uur per week. Voor het stadarchief is de verruiming ten opzichte van de huidige openingstijden nog groter. Bij het handhaven van een goed niveau van dienstverlening betekent dat een forse verhoging van exploitatielasten. Uiteindelijk zal er goed moeten worden gekeken wat gewenste openingstijden zijn en zal er maatwerk moeten worden geleverd.

c. Vernieuwing en verruiming aanbodvormen

Een nieuw concept in een nieuw gebouw, gecombineerd met onze ambitie, vraagt om meer programmering (lezingen, debatavonden, exposeren van informatie, literair café en dergelijk).
Ook zullen In de nieuwe Agora nieuwe vormen van presentatie (bijvoorbeeld meer digitaal) worden toegepast en deze geven de Agora ook aantrekkingskracht. De ambitie vertaalt zich in hogere uitgaven.

d. Verdienmogelijkheden

Naast de toenemende exploitatielasten is er ook sprake van verdienmogelijkheden. Deze zijn er in ieder geval op de 1100 m2 bvo aan bibliotheek gelieerd programma horeca/werkruimtes. Ook de integratie met commerciële partners, de ruimere openingstijden en een groter aanbod aan programma dienen te leiden tot opbrengsten. Het saldo van hogere exploitatielasten en de verdienmogelijkheden zullen uiteindelijk moeten resulteren in een aanvaardbare bijdrage aan het concept.

Conclusie exploitatie

De gebouw gebonden kosten beschouwen we als een gegeven op dit moment. We benadrukken dat het hier om prognoses gaat. De uiteindelijke kosten zijn in dit stadium niet nauwkeuriger te berekenen.

Ten aanzien van de kosten voor meer openingsuren en meer ambitie, stellen we het volgende
In openingsuren zijn mogelijk nog keuzes te maken (niet alle functies altijd open), er is nog winst mogelijk door gezamenlijk beheer en ook moet worden gedacht aan manieren om de ruimere openingstijden ook te laten leiden tot meer inkomsten. Weliswaar zijn de huidige inkomsten van de bibliotheek redelijk vaststaand en leiden meer uren niet tot meer uitleningen. Maar het is vanzelfsprekend dat als een bibliotheek nieuwe activiteiten ontwikkelt, die tot meer inkomsten dienen te leiden.
Ten slotte zullen we bij de uitwerking van de plannen in het ontwerp voor de bibliotheek ook verdiencapaciteit inbouwen, waarin de bibliotheek samenwerkingen kan aangaan met andere partijen.
Voor de ambities van Bibliotheek en Archief kan worden gezegd dat het uitgangspunt niet de meest optimale vorm hoeft te zijn. Een lagere ambitie in technische voorzieningen betekent niet op voorhand

dat het concept van de Agora belemmerd wordt. Nieuwe technologieën kunnen ook geleidelijker in plaats komen van oude technieken. Daarnaast past het bij het hedendaagse ondernemerschap dat ook in dat opzicht verdienmodellen worden ontwikkeld.

Zoals ook ten aanzien van de gebouwelijke ontwikkeling meerdere modellen moeten worden verkend, willen we ook voor de exploitatie verschillende modellen ontwikkelen waarbij een aanvaardbare exploitatie mogelijk wordt.

8. Beheer/eigendom

De functies bibliotheek en stadsarchief gaan onderdeel uitmaken van het Agora concept. Dat betekent een gebouw met bijvoorbeeld een ingang waar ook andere functies gebruik van gaan maken en wellicht ruimtes die op meerdere manieren te gebruiken zijn. Dat betekent ook het een en ander voor het beheer en eigendomssituatie van het gebouw.
Er zijn enkele modellen denkbaar. Wij maken nu nog geen definitieve keus, maar geven een aantal overwegingen mee die bepalend worden voor de te maken keus.

Model 1 is dat de gemeente eigendom wordt van het gehele concept en “huisbaas” wordt voor bibliotheek, stadsarchief én de commerciële functies. Voordelen zijn het goed kunnen aansturen van het (dagelijks) beheer van het gehele concept. Maar vervolgens ligt ook het verhuurrisico van de commerciële ruimtes bij de gemeente.

Model 2 houdt in dat de gemeente alleen het deel bibliotheek/stadsarchief in eigendom neemt. Omdat er sprake is van gemeenschappelijke ruimtes en wellicht ook van verticale verschillen in eigendom zal er een Vereniging van Eigenaren dienen te worden opgericht waar de gemeente automatisch lid van wordt. Binnen de VVE kunnen dan afspraken worden gemaakt over het dagelijks management van het concept.

Bij model 3 wordt het gehele gebouw eigendom van een derde. De gemeente dan wel de stichting wordt huurder. Te denken valt dan aan een langdurig huurcontract van 15 of 20 jaar. Een dergelijk lang lopend huurcontract zal waarschijnlijk eis zijn van de eigenaar gezien het specifieke programma van de huurder. Deze optie is interessant omdat de kosten goed zijn te overzien en er weinig tot geen risico wordt gelopen. Tegelijkertijd zal het waarschijnlijk ook een dure optie zijn omdat er nu eenmaal een fee betaald wordt op het risico dat de eigenaar wél heeft en de hogere rente waarmee marktpartijen te maken hebben.

Een heel belangrijk aspect van het beheer is (dagelijks) management van het totale concept Agora. Essentieel voor het slagen van het geheel. Op dit moment hebben wij daar nog geen afgeronde ideeën over en zullen dat verder uitwerken in de volgende stap van de planontwikkeling.

9. Stedenbouwkundige inpassing

De Agora is geprojecteerd in het oude deel van het voormalige ziekenhuiscomplex. Een gebied dat voorheen alleen van binnenuit kon worden beleefd, en dan vooral ervaren werd als een labyrint, kan nu toegevoegd worden aan het stadsweefsel en door alle stadsbewoners en bezoekers kunnen worden ervaren.
De Agora wordt gerealiseerd in een tweetal monumentale gebouwen: het kloostergebouw, waar de zusters van Trier waren gehuisvest en het stergebouw, een indertijd vooruitstrevend ziekenhuisgebouw gebaseerd op het panopticum principe. Door deze gebouwen te verbinden ontstaat een nieuwe toekomst voor deze gebouwen, immers monumenten zonder een functie kunnen moeilijk overleven.
De keuze voor dit complex als Agora, een nieuw concept waarbij ontmoeten en kennis centraal staat zal leiden tot een kloppend hart, niet alleen van dit plangebied maar ook voor de gehele stad. Een aantal van de oorspronkelijke functies van de Griekse Agora (en de latere Romeinse Forum Romanum) worden in dit complex op een nieuwe wijze ingevuld. Voor de Bosschenaren ligt een geheel nieuwe kennismaking in het verschiet voor een gebied dat tot voor kort niet toegankelijk was, behalve vanuit de binnenzijde

De Agora laat zich vanuit verschillende zijden benaderen. De belangrijkste bezoekersstroom loopt vanuit de Markt via het Loeffplein.
Ter hoogte van het voorplein van de Arena ontstaat een nieuw brandpunt waar Arena, winkels van het GZG, Maria paviljoen en Agora bij elkaar komen. Via een zichtlijn is het Agoracomplex vanaf dit brandpunt al zichtbaar. Aan deze zijde is de hoofdingang van het Agoracomplex gedacht.
Vanuit de noordelijke richting komt een langzaam verkeersroute die direct gericht op het Agoracomplex is gericht. In de directe omgeving dan wel onder Agora zal een ondergrondse fietsenstalling worden gebouwd voor 1000 fietsen. Zo ontstaat een bronpunt voor het Agoracomplex en de overige functies.

Vanuit de zuidelijke zijde kom je via het zwerfgebied bij de Agora. Er lopen vanaf de Hinthamerstaat enkele stegen en straatjes (Rozemarijnstraat, Gasthuisstraat, Korte Waterstraat en Achter het Vuurstaal via een nieuw aan te leggen brugje) naar het zwerfgebied. Via de oude poort in de Gasthuisstraat wordt een mooie entree mogelijk langs het conciërge- en apotheekgebouw.
Ook kunnen in de toekomst vanaf de Nieuwstraat bescheiden routes worden gerealiseerd, bijvoorbeeld langs de Dieze.

10. Pand Hinthamerstraat

Een bekend aandachtspunt bij het realiseren van een nieuwe locatie voor de bibliotheek is het dan leegkomende gebouw aan de Hinthamerstraat.
Samen met de VOF GZG inventariseren wij mogelijkheden en voeren wij gesprekken met belangstellenden om in dit stadium een zo breed beeld te krijgen van mogelijkheden. Op dit moment zijn de volgende opties in beeld:

- Een hotel. Er zijn op dit moment 2 hotelketens aan het studeren op de mogelijkheden. Zij geven aan dat er vraag is, de locatie prima is en het gebouw mogelijkheden biedt. Dat vereist dan uiteraard de nodige aanpassingen aan het gebouw.

- Retail. Het pand leent zich voor een regulier een bijzonder winkelconcept. Denkbaar is een innovatief concept met een “marktachtige” invulling
- Museale functie. Een optie is het onderbrengen van de bouwloods, eventueel aangevuld met het carnavalsmuseum. In de begroting 2014 is deze functie opgenomen in het structuurfonds. De bruto kosten worden geraamd op € 10,9 miljoen. Er is een gemeentelijke bijdrage (in het ongedekte deel van het structuurfonds) geraamd van € 3 miljoen.
- Ook een woonfunctie is denkbaar. Het monument heeft uiteraard zijn beperking, maar daardoor ook kwaliteiten voor een bijzondere woonvorm.

De herinvulling van dit pand maakt geen onderdeel uit van besluitvorming die u in dit raadsvoorstel krijgt voorgelegd. Wij houden u op de hoogte van de voortgang en indien nodig krijgt u besluiten voorgelegd als het nodig is in het kader van planologie en/of financiële middelen. Het is goed om ons te realiseren dat in deze fase het ook nog niet mogelijk is om een definitieve herbestemming aan te geven, om de simpele reden dat het gebouw nog niet ter beschikking is. Gezien het bijzondere karakter en de goede plek in de stad twijfelen wij er niet aan dat zich altijd een goed hergebruik zal aandienen.

11. Risico’s

Aan elk bouwproject kleven algemene en specifieke risico’s.
Wij noemen de belangrijkste risico’s die we in deze fase van ontwikkeling kunnen traceren en geven aan hoe die zijn te beheersen.

- Een belangrijk risico is in alle gevallen de financiële kant van een project. In eerste instantie is dat de investering in het bouwplan. Bij dit plan speelt specifiek het feit dat het ook gaat om restauratie en verbouw van monumenten. Wij hebben dat risico in deze planfase beperkt door de berekening van de kosten door twee partijen te laten verrichten. De VOF GZG heeft een berekening gemaakt welke in onze opdracht getoetst is door een onafhankelijke derde partij. De werkelijke investering zal te zijner tijd door marktwerking (openbare aanbesteding) tot stand komen.
- In tweede instantie is een financieel risico de exploitatie van concept en gebouw. In de vervolgaanpak komen wij daar op terug.
- Beheer en organisatievorm. Ook daar komen we in een later stadium op terug.
- Monumentale kastanje. De beheersmaatregel is voldoende afstand tot de nieuwbouw en goede beschermende maatregelen tijdens bouw.
- RO procedure. Risico is bezwaren, langere procedure of geen vergunning. Beheer maatregelen zijn vooral zorgvuldigheid , goede communicatie en realistische planning.

12. Communicatie

Wij willen belanghebbenden en burgers in deze fase van planontwikkeling op twee manieren betrekken bij de verdere ontwikkeling van de Agora.
In de eerste plaats willen we dat met de klankbordgroep GZG. Deze klankbordgroep bestaat al enige tijd en is onze gesprekspartner bij de ontwikkeling van het GZG terrein in zijn geheel. Daarmee formaliseren we een werkwijze die inmiddels al gegroeid is. De klankbordgroep bestaat uit

vertegenwoordigers van het Centrummanagement, de Bewonersvereniging Leefbare Binnenstad en de Monumenten Belangen Organisaties.
Op de tweede plaats doen we dat met het GRRRoot Gasthuis, de laboratoriumfunctie die wij toelichtten in paragraaf 5 van dit voorstel. Door deze werkwijze is er een platform om iedereen die dat wil gelegenheid te geven om mee te doen met de inhoudelijke ontwikkeling van de Agora.
In een volgend raadsvoorstel zullen wij u de vervolgaanpak van de communicatie voorleggen.

13. Vervolgaanpak

13.1 Waar staan we

Zoals uit de bijlage bij het raadsvoorstel en de paragrafen hiervoor blijkt, hebben we flinke stappen gemaakt bij het ontwikkelen van de Agora.

- Het Agora concept is verder uitgewerkt. Samenwerking en integratie met economische functies is haalbaar. Er zijn nu al ondernemers die zeer positief zijn over concept en locatie en die wij goed vinden passen in het geheel.
- De beide monumenten, aangevuld met nieuwbouw, zijn een prima locatie voor het Agora concept. Op deze wijze wordt een goede invulling gegeven aan deze gebouwen en is de Agora een belangrijke aanjager voor de binnenstad en daarmee uiteraard ook voor de GZG locatie.
- Er is aangetoond dat het concept gerealiseerd kan worden binnen de beschikbare middelen in het structuurfonds.
- Het pand aan de Bloemenkamp gaat onderdeel uitmaken van het concept, zodat we daar niet met leegstand worden geconfronteerd.
- Er zijn meerdere kansrijke opties in beeld, die verder worden uitgezocht, voor een invulling van het leegkomende pand aan de Hinthamerstraat
- Het gevisualiseerde programma van eisen dat er nu ligt is een goede basis om het plan architectonisch verder te gaan uitwerken
- Het materiaal dat er nu ligt is eveneens een goede basis om beheer, exploitatie, organisatie en eigendomssituatie verder uit te werken.

13.2 Hoe verder

Een belangrijke vervolgstap is inzicht te krijgen in de volgende aspecten:

- Het beheer en de organisatie van het Agora concept. In hoeverre worden de functies bibliotheek en stadsarchief gekoppeld en geïntegreerd met de economische functies
- Wat wordt de eigendomssituatie. Worden de bibliotheek c.a. eigenaar of gaan we over op een huurmodel.
- Hoe gaat de exploitatie er uit zien, waarbij de invalshoek is dat extra openingsuren en programmering dienen te leiden tot verdienmodellen
- Wie wordt de architect die het programma van eisen verder gaat uitwerken
- Met de VOF GZG (eigenaar van grond en opstallen) zullen afspraken gemaakt dienen te worden over de wijze waarop het project verder wordt ontwikkeld.

Over het resultaat van deze stappen en activiteiten zullen wij u een besluit gaan vragen in het voorjaar van 2015. Op basis van dat besluit zal het plan definitief uitgewerkt worden en is de stap daarna het verlenen van krediet door u om tot realisatie over te gaan.

Ter voorbereiding op die stap benutten we de komende periode om – via een Europese aanbesteding – de projectarchitect te gaan selecteren.
Voor de te zetten stappen tot een volgend raadsbesluit is geen aanvullend krediet nodig op het reeds door u ter beschikking geselde voorbereidingskrediet.

Burgemeester en wethouders van ‘s-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:
Agora “cultureel brandpunt in ’s-Hertogenbosch”

Ter inzage:
geen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 22 april 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2014, regnr.3740349;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. Instemmen met het programma en concept van de Agora en de manier waarop de functies vorm krijgen, zoals weergegeven in de bijlage bij dit raadsvoorstel
2. Instemmen met het verder uitwerken van modellen voor ontwikkeling, eigendomssituatie en beheer in samenwerking met de VOF GZG
3. Instemmen met het uitwerken van exploitatiemodellen waarbij, mogelijk in samenwerking met anderen, verdiencapaciteit voor de publieke functies van de Agora wordt gerealiseerd

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
drs. A. van der Jagt	mr. dr. A.G.J.M. Rombouts