informatie

Zwolle

Rapportage proces selectie herhuisvestingslocaties bibliotheek

Ontwikkeling
Vastgoed

Van Peter van Drielen / Jan Kuik
Datum 16 mei 2014

1 Achtergrond

1.1 Raadsbesluit

De raad heeft op 25 maart 2013 ingestemd met de uitvoering van een vervolgonderzoek naar geschikte locaties voor herhuisvesting van de centrale vestiging van de bibliotheek Zwolle. Het selecteren van een herhuisvestingslocatie voor de bibliotheek is nodig om het huidige onderkomen van de bibliotheek aan de Diezerstraat 80 te kunnen verkopen en transformeren tot een winkel met bovenregionale aantrekkingskracht die een economische impuls aan de binnenstad – en met name het kernwinkelgebied – kan geven.

1.2 Procesverloop

Met het raadsbesluit van maart 2013 heeft de gemeenteraad het startsein gegeven voor een nader onderzoek naar geschikte en haalbare locaties voor de herhuisvesting van de centrale vestiging van de Zwolse bibliotheek. In het kader van dit onderzoek zijn de volgende acties uitgevoerd:

- In overleg met de bibliotheek is een globaal Programma van Eisen (PvE) voor de nieuwe bibliotheek opgesteld. In dit document zijn onder andere ruimtelijk-functionele, technische en financiële randvoorwaarden vanuit gemeente en bibliotheek vastgelegd.
- Er is een eerste inventarisatie gemaakt van mogelijk passende locaties/ gebouwen voor de herhuisvesting van de bibliotheek. Deze inventarisatie heeft geleid tot een “longlist” met 22 locaties in en rondom de Zwolse binnenstad.
- De in het PvE gedefinieerde uitgangspunten zijn geconfronteerd met de eigenschappen van de locaties/gebouwen op de longlist. Op basis van deze confrontatie is circa de helft van de locaties niet geschikt bevonden en daarmee afgevallen (te klein, niet beschikbaar, niet passend bij het gewenste tijdpad van herhuisvesting et cetera).
- Met de eigenaren van de resterende locaties zijn verkennende gesprekken gevoerd. Naar aanleiding van deze gesprekken is geconstateerd dat 5 locaties, waaronder een locatie voor een nieuwbouwvariant, lijken te passen binnen de door bibliotheek en gemeente gedefinieerde randvoorwaarden en beschikbaar zijn (op dat moment) voor herhuisvesting van de bibliotheek.
- Aan de eigenaren van de 5 resterende herhuisvestingslocaties is gevraagd voor hun locatie een aanbieding te maken waarin hun gebouw wordt gepresenteerd richting gemeente en bibliotheekdirectie. Een “pitch” waarin tevens wordt ingegaan op aspecten als ruimtelijk-functionele geschiktheid, planning en prijs. Vier partijen hebben uiteindelijk een aanbieding aangeleverd.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

- De gemeente en bibliotheek hebben de inhoud van de aanbiedingsdocumenten beoordeeld aan de hand van het PvE. Deze beoordeling heeft ertoe geleid dat 2 van de 5 locaties als minder geschikt worden gewaardeerd ten opzichte van de overige 3 gebouwen. Dit is als zodanig gecommuniceerd met deze twee vastgoedeigenaren, waarbij de beslissing over het continueren van deelname aan het locatieonderzoek bij deze partijen in kwestie is neergelegd.
- Met de eigenaren van de locaties/gebouwen behorende tot de “top drie” hebben onderhandelingen plaatsgevonden over onder andere de huurprijs, kosten van aanpassingen, taakverdeling verhuurder en huurder. Het resultaat van deze onderhandeling is verderop in deze rapportage opgenomen.

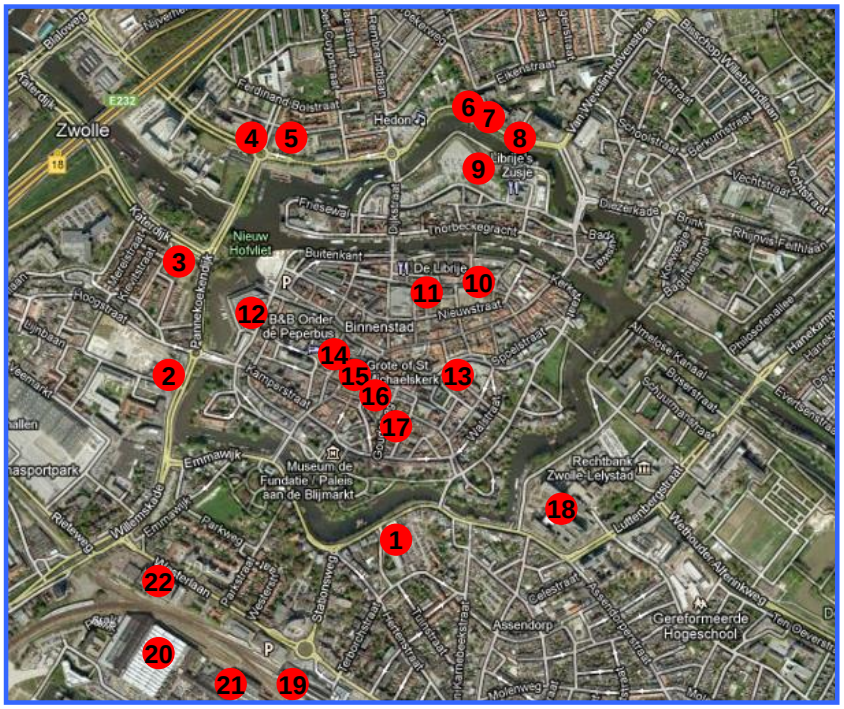
2 Programma van Eisen

Gemeente en bibliotheek hebben in gezamenlijkheid een Programma van Eisen opgesteld. Dit PvE is als een afzonderlijke bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

3 Inventarisatie potentieel geschikte locaties

3.1 Eerste inventarisatie

Door middel van deskresearch en overleg met lokale makelaars is een inventarisatie gemaakt van potentieel geschikte locaties voor herhuisvesting van de bibliotheek. Deze eerste inventarisatie heeft geleid tot een lijst met 22 locaties/gebouwen in en rondom de Zwolse binnenstad. De lijst is niet limitatief. Er is ruimte gelaten voor het aanvullen van de lijst.



1. GGD/Veiligheidsregio
2. Brandweerkazerne
3. Katwolderplein
4. Kantoor Roelenstaete
5. Kantoor Schuttervaerkade
6. Burg. Drijbersingel 23
7. Burg. Drijbersingel 25
8. Burg. Drijbersingel 27
9. Noordereiland
10. Het Eiland
11. Weeshuisstraatgebied
12. Maagjesbolwerk
13. De Kroon/ Gasthuisplein
14. Bankenlocatie
15. Grote kerk
16. Stadhuis
17. Goudsteeg 17 en 19
18. Ziekenhuis Weezenlanden
19. Stadskantoor
20. Spoorzone (algemeen)
21. Meander
22. Westerlaan

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

4 Beoordeling locaties

4.1 Selectiegronden

De centrale vestiging van de Zwolse bibliotheek stelt - zeker nu de bibliotheek als instituut in beweging is en zich ontwikkelt naar een plek waar mensen komen om informatie te halen, kennis op te doen, elkaar te ontmoeten en zich te vermaken - een aantal specifieke eisen aan een vestigingslocatie. Deze eisen zijn opgenomen in het PvE en vertaald naar een aantal criteria die gehanteerd zijn bij het beoordelen van de potentiële herhuisvestingslocaties. De volgende criteria zijn bij de beoordeling van de locaties gehanteerd:

- **Voldoen aan ruimtebehoefte:** het PvE voor de nieuwe bibliotheek gaat uit van een ruimtebehoefte van circa 4.100 m² functioneel vloeroppervlak (fno). De daadwerkelijke ruimtebehoefte in m² bruto vloeroppervlak is afhankelijk van de wijze van inpassing van het ruimteprogramma in een gebouw en dient voor elke afzonderlijke locatie te worden bepaald. De ruimtebehoefte in m² bvo zal zich in de praktijk bevinden in een bandbreedte van 5.000 m² - 5.700 m². Het huidige bibliotheekgebouw aan de Diezerstraat heeft een oppervlakte van circa 5.500 m² bvo. Veel vierkante meters gaan echter verloren aan minder functionele ruimte als gangen, trappen en kleine afgesloten ruimtes.

- **Tijdige beschikbaarheid:** om tijdig de economische impuls aan de Zwolse binnenstad te kunnen geven, door Diezerstraat 80 te transformeren tot een retail ruimte met bovenregionale aantrekkingskracht, is het streven om het traject van herhuisvesting van de centrale bibliotheek eind 2015/begin 2016 af te ronden. Dit houdt in dat de bibliotheek op dat moment volledig operationeel is in haar nieuwe huisvesting. Omdat voor het inpassen van het PvE voor de bibliotheek er altijd een (aanzienlijke) verbouwing dient te worden uitgevoerd en er bovendien in bijna alle gevallen een planologische wijziging dient plaats te vinden, is noodzakelijk dat de herhuisvestingslocatie op korte termijn beschikbaar is.

- **Ondersteuning en impuls inhoudelijk concept:** verplaatsing naar een nieuwe locatie moet een kwaliteitsimpuls geven aan de huisvesting van de bibliotheek. Daarnaast dient de nieuwe huisvesting ondersteunend te zijn en een impuls te geven aan de doorontwikkeling van het concept van de bibliotheekorganisatie (“Hart van Zwolle”). De bibliotheek streeft naar realisatie en verdere doorvoering van een concept waarbij de Zwolse burger wordt ondersteund in zijn/haar ontwikkeling door het delen van informatie, kennis en ervaring met als doel de burger actief deel te laten nemen aan de maatschappij. De publieksruimte in de nieuwe bibliotheek dient visueel en functioneel een inspirerende omgeving te bieden waar de verschillende functies door elkaar heen lopen, steeds nieuwe functies ontstaan, bezoekers steeds opnieuw een andere beleving opdoen en waar alles elkaar versterkt. Bezoekers moeten zich welkom voelen en gastvrij worden onthaald.

- **Geschiktheid ligging van de locatie:** bij het criterium ligging van de locatie is vooral de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de herhuisvestingslocatie van belang. Bij de bereikbaarheid speelt ook de psychologische bereikbaarheid een rol. Het is voor de bibliotheek van belang dat bezoekers geen drempels ervaren bij het bezoeken van de bibliotheek. Verder dient er voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen aanwezig te zijn. Ook de bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer dient goed te zijn.
  Een locatie in de binnenstad lijkt op basis van de voornoemde bereikbaarheids-eisen het meest geschikt. Gaandeweg het onderzoek naar een herhuisvestingslocatie voor de bibliotheek is echter gebleken dat het geen noodzaak is dat de bibliotheek in de binnenstad wordt geherhuisvest, maar dat ook locaties buiten de binnenstad goed kunnen voldoen aan de bereikbaarheidseisen.

- **Flexibiliteit in vastgoedconstructie:** vanuit het oogpunt van flexibiliteit is de voorkeur gedurende het locatieonderzoek uit gegaan naar het huren in plaats van het kopen van een gebouw. Koop van een gebouw geniet niet de voorkeur, maar wordt op voorhand niet uitgesloten. Indien koop van een accommodatie wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, dan dient bij een investeringsbeslissing een gedegen analyse van de toekomstige ontwikkeling van marktwaarde van een vastgoedobject, boekwaarde en de verhouding tussen beide waarden te worden uitgevoerd. Dit om te bepalen of na een bepaalde periode zonder nadelige financiële consequenties afscheid kan worden genomen van de gekozen locatie.

- **Financiële haalbaarheid:** de huisvestingslasten voor de nieuwe vestiging van de bibliotheek bestaan uit kosten in verband met de huur of koop van het gebouw, kosten in verband met het verbouwen van het gebouw om het geschikt te maken voor de bibliotheekfunctie, lasten in verband met het afbouwen van het gebouw en exploitatiekosten van het gebouw.
  Wat de huisvestingslasten van de geherhuisveste bibliotheek betreft geldt dat deze huisvestingslasten gedekt moeten kunnen worden uit de verkoopopbrengst van het gebouw aan de Diezerstraat waarin nu de bibliotheek is gevestigd en de beschikbare dekking binnen de bibliotheekbegroting voor de jaarlijkse exploitatielasten.
  Er dient door de vastgoedeigenaren in hun prijsstelling rekening te worden gehouden met de maatschappelijke functie van de bibliotheek.

- **Aanwezigheid bijkomende effecten:** met het huisvesten van de bibliotheek kunnen ook positieve en/of negatieve neveneffecten ontstaan. Deze effecten die in omvang groot kunnen zijn, zijn zoveel mogelijk in kaart gebracht en meegewogen bij de beoordeling.

- **Aanwezigheid mogelijkheden uitbreiding of inkrimping:** nu de bibliotheek als instituut in beweging is en onduidelijk is tot welke uitkomst de ontwikkeling van een nieuw bibliotheekconcept leidt, is ook onduidelijk hoe de ruimtebehoefte van de bibliotheek zich ontwikkelt. De mogelijkheid bestaat dat er verdere samenwerking en clustering met andere maatschappelijke instellingen zal ontstaan en dat de ruimtebehoefte zal toenemen. Het is daarom van belang dat een eventuele toename van ruimtebehoefte op de locatie kan worden opgevangen. Een tegenovergestelde ontwikkeling kan zijn dat de ruimtebehoefte vanuit het bibliotheekconcept afneemt. Dit betekent dat de huur van een (deel van een) gebouw moet kunnen worden opgezegd dan wel dat een deel van een accommodatie relatief makkelijk aan derden kan worden verhuurd.

4.2 Weging selectiegronden

Niet elk van de selectiegronden telt even zwaar mee bij de beoordeling van de potentiële herhuisvestingslocaties. Voor een aantal selectiegronden geldt dat wanneer de beoordeelde locatie niet aan de betreffende selectiegrond voldoet, de locatie in beginsel niet geschikt is. Dit geldt voor de selectiegronden “Voldoen aan ruimtebehoefte” en “Financiële haalbaarheid”. De locaties die op basis van deze selectiegronden onvoldoende scoorden, maar die vooraf gelet op hun ligging in de binnenstad als kansrijk zijn beoordeeld, zijn wel nader uitgewerkt.

4.3 Beoordeling locaties/gebouwen

Aan de hand van de selectiegronden is een eerste analyse gemaakt van de geschiktheid van de diverse locaties. Hieronder is aangegeven welke locaties gaandeweg het proces zijn afgevallen en waarom deze locaties zijn afgevallen. De uiteindelijk overgebleven locaties zijn verdiept uitgewerkt.

4.3.1 Afgevallen locaties

Locatie	Niet haalbaar omdat:
Brandweerkazerne (H. Smeengekade)	- Niet beschikbaar (wordt verhuurd tot en met 2018) - Financieel niet haalbaar (nieuwbouw)
Katwolderplein	- Niet financieel haalbaar (nieuwbouw) - Niet tijdig beschikbaar (volledige nieuwbouw)
Gebouw Roelenstaete (Roelenweg)	- Ligging en bereikbaarheid ontoereikend - Geen ondersteuning en impuls bibliotheekconcept
Gebouw Schuttevaerkade (Schuttevaerkade)	- Ligging en bereikbaarheid ontoereikend - Geen ondersteuning en impuls bibliotheekconcept
Burgemeester Drijbersingel 23, 25 en 27	- Kunnen niet voldoen aan de ruimtebehoefte - Ligging en bereikbaarheid ontoereikend - Geen ondersteuning en impuls bibliotheekconcept
Noordereiland	- Niet tijdig beschikbaar (volledige nieuwbouw) - Financieel niet haalbaar (nieuwbouw)
Weeshuisstraatgebied	- Geen gebouw beschikbaar dat voldoet aan ruimtebehoefte

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Maagjesbolwerk	- Kan niet voldoen aan de ruimtebehoefte - Geen ondersteuning en impuls bibliotheekconcept
Gasthuisplein	- Kan niet voldoen aan de ruimtebehoefte (te weinig oppervlakte en hoogte) - Niet (tijdig) beschikbaar; is afhankelijk van verplaatsing bioscoop naar Katwolderplein
Grote kerk	- Kan niet voldoen aan de ruimtebehoefte - Geen ondersteuning en impuls bibliotheekconcept
Stadhuis	- Niet beschikbaar
Goudsteeg 17 en 19	- Goudsteeg 17 is niet beschikbaar (onlangs verkocht) - Kan niet voldoen aan de ruimtebehoefte - Geen ondersteuning en impuls bibliotheekconcept
Ziekenhuis Weezenlanden	- Niet beschikbaar (locatie is in beeld voor woningbouw) - Door nieuwbouw in ieder geval niet tijdig beschikbaar
Stadskantoor	- Niet beschikbaar
Spoorzone algemeen	- Ligging aan Zuidzijde spoor wordt algemeen minder goed gewaardeerd. Gebouwen aan Westerlaan en Lübeckplein zijn afzonderlijk beoordeeld

Brandweerkazerne (Harm Smeengekade)
Deze locatie betreft een nieuwbouwvariant op de langere termijn. De huidige brandweerkazerne wordt op termijn herontwikkeld. De locatie wordt voor een periode van 5 jaar verhuurd en is daarom niet beschikbaar. Om eventueel de bibliotheek op termijn te herhuisvesten op deze locatie moet een volledig nieuwe bibliotheekaccommodatie worden gerealiseerd. Dit is gelet op de aard en omvang van de bouwperiode en het feit dat de locatie nu niet beschikbaar is, niet te realiseren binnen het beoogde tijdpad. Ook is de verwachting dat nieuwbouw ten behoeve van de bibliotheek op deze locatie financieel niet haalbaar.

Katwolderplein
Ook bij het integreren van de bibliotheek in de bouwplannen voor het Katwolderplein moet een volledige nieuwe bibliotheekaccommodatie worden gerealiseerd. De planning voor de realisatie van de bouwplannen op het Katwolderplein komen niet overeen met het gewenste tijdpad voor herhuisvesting van de bibliotheek. Ook is volledige nieuwbouw financieel niet haalbaar binnen de door de raad gestelde financiële kaders.

Gebouwen Roelenstaete (Burgemeester Roelenweg) en Schuttevaerkade (Schuttevaerkade 80)
Beide gebouwen liggen aan de noordwestzijde van de binnenstad net buiten de gracht. De bibliotheek heeft nadrukkelijk aangegeven de zuidzijde van de Singel rondom de binnenstad te prefereren boven de noordwestzijde. Dit onder ander vanwege de aanwezigheid van het station. De bereikbaarheid van de beide locaties is uitgaande van de doelgroep en de visie van de bibliotheek niet goed. Vooral de psychologische bereikbaarheid van beide locaties schiet vanwege de psychologische afstand ten opzichte van de binnenstad tekort.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Gebouwen aan de Burgemeester Drijbersingel 23, 25 en 27
Deze drie gebouwen liggen aan de noordzijde van de binnenstad net buiten de gracht. De gebouwen voldoen niet aan de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden zoals gesteld in het PvE en voldoen daarom niet aan de ruimtebehoefte van de nieuwe bibliotheek. Daarnaast is de bereikbaarheid van deze locaties uitgaande van de doelgroep en de visie van de bibliotheek als niet goed beoordeeld.

Noordereiland
Ook voor het Noordereiland geldt dat voor de komst van de bibliotheek naar deze locatie er een volledige nieuwe bibliotheekaccommodatie gerealiseerd moet worden. Dit is niet te realiseren binnen het beoogde tijdpad en de accommodatie op deze locatie is daarmee niet tijdig beschikbaar. Ook is nieuwbouw ten behoeve van de bibliotheek op deze locatie financieel niet haalbaar.

Weeshuisstraatgebied
In het Weeshuisstraat is geen gebouw beschikbaar dat voldoet aan de ruimtebehoefte van de nieuwe bibliotheek en bovendien tijdig beschikbaar is voor de herhuisvesting van de bibliotheek. De gemeente Zwolle heeft geen enkele grondpositie in eigendom binnen dit gebied. Het vastgoedeigendom is erg versnipperd.

Maagjesbolwerk
De winkelruimte aan het Maagjesbolwerk is ruimtelijk functioneel niet geschikt (en grotendeels niet beschikbaar) om het PvE van de nieuwe bibliotheek in onder te brengen. Na verkennende gesprekken met de eigenaar van het gebouw heeft de eigenaar de conclusie getrokken dat het gebouw niet voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten voor huisvesting van de bibliotheek.

Gasthuisplein (De Kroon)
Wat ligging in de binnenstad betreft is het Gasthuisplein een goede locatie voor het herhuisvesten van de bibliotheek. In een gezamenlijk overleg met de eigenaar is echter geconcludeerd dat het gebouwencomplex te klein is voor inpassing van het PvE voor de nieuwe bibliotheek en daarbij ook ruimtelijk complex. Vooral in de winkels is er onvoldoende hoogte te realiseren. Daarnaast is er een afhankelijkheid met de ontwikkeling van de bioscoop op het Katwolderplein. Een deel van het gebouw is niet eerder beschikbaar dan nadat de bioscoop op het Katwolderplein gerealiseerd is.

Grote Kerk
Herhuisvesting van de bibliotheek in de Grote kerk stuit op vele bezwaren van ruimtelijk functionele aard. Het gebouw voldoet niet aan de ruimtebehoefte van de nieuwe bibliotheek en is niet ondersteunend aan het inhoudelijke concept van de nieuwe bibliotheek. De kerk heeft een oppervlakte van circa 2.500 m² bvo (zonder consistorie à 150 m2 en geen rekening gehouden met het ruimteverlies als gevolg van de diverse zuilen). Deze omvang wijkt significant af van de ruimtebehoefte (5.000 tot 5.700 m² bvo). De keuze voor een Waandersachtige constructie waarbij in de zijbeuken van het

gebouw een stellage met verdiepingen wordt aangebracht, lijkt vrijwel onmogelijk vanwege blijvend gebruik van het gebouw door de Protestantse Gemeente Zwolle.

Stadhuis
Het Stadhuis blijft de thuisbasis van de gemeentelijke organisatie en biedt geen ruimte voor integratie van het bibliotheekconcept.

Goudsteeg 17 en 19
Goudsteeg 17 is inmiddels verkocht. Goudsteeg 19 is substantieel te klein om te voldoen aan de ruimtebehoefte van de bibliotheek.

Ziekenhuis Weezenlanden
De locatie Weezenlanden is in beeld voor herontwikkeling met woningbouw. Bij nieuwbouw op deze locatie is de accommodatie bovendien niet tijdig beschikbaar.

Stadskantoor
Het Stadskantoor aan het Lübeckplein blijft één van de “thuishonken” van de gemeentelijke organisatie. De in verband met het nieuwe werken leegkomende ruimte wordt gevuld door verhuur aan derden (GBLT).

Spoorzone algemeen
In de Spoorzone bevinden zich verschillende gebouwen die wat omvang betreft ruimte zouden kunnen bieden aan de bibliotheek. De Spoorzone aan de zuidzijde van het spoor wordt vanuit het oogpunt van bereikbaarheid minder goed gewaardeerd. Er is vooral een psychologische afstand tot de binnenstad en het ontbreekt (nu nog) aan levendigheid. De gebouwen Meander aan het Lübeckplein en het voormalige postsorteercentrum aan de Westerlaan liggen beide in de Spoorzone en zijn separaat beoordeeld.

4.3.2 Nader uitgewerkte locaties

Na de eerste selectie op basis van de geformuleerde selectiegronden zijn de overblijvende 5 potentieel geschikte locaties voor herhuisvesting van de bibliotheek nader beoordeeld. Het betreft de volgende locaties:

- ’t Eiland
- Bankenlocatie (Melkmarkt)
- GGD-gebouw (Zeven Alleetjes)
- Voormalig Postsorteercentrum (Westerlaan)
- Gebouw Meander (Lübeckplein)

Met de eigenaren van deze locaties hebben gesprekken plaatsgevonden over de betreffende locaties en de ten aanzien van de herhuisvesting van de bibliotheek aan de orde zijnde eisen en wensen. Aan de eigenaren van de 5 resterende locaties is gevraagd om uitgaande van het opgestelde PvE een aanbieding voor hun locatie te maken waarin hun gebouw wordt gepresenteerd richting gemeente en bibliotheekdirectie. Een “pitch” waarin wordt ingegaan op aspecten als ruimtelijk-

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

functionele geschiktheid, planning en prijs. Voor 4 locaties is uiteindelijk door de betreffende eigenaren een aanbiedingsdocument opgesteld.
De eigenaar van de Bankenlocatie aan de Melkmarkt heeft geen aanbieding gedaan. Zoals eerder aangegeven is tussen de eigenaar van de Bankenlocatie en een internationaal opererende retailonderneming overeenstemming bereikt over het vestigen van een grote winkel op de Bankenlocatie. De Bankenlocatie is derhalve niet beschikbaar voor herhuisvesting van de bibliotheek.
Voor alle 5 locaties geldt dat de bibliotheek niet binnen de vigerende planologie kan plaatsvinden. Voor elke locatie is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Beoordeling volgens beoordelingscriteria

	’t Eiland	**Melkmarkt**	**GGD-gebouw**	**Westerlaan**	**Meander**
Ruimtebehoefte					
Oppervlakte in m² fno (behoefte is circa 4.100 m²)	3.700 m²	4.700 m²	4.400 m²	4.100 m²	4.300 m²
Score	0	3	3	3	3
Tijdige beschikbaarheid					
Vroegst mogelijke opleverdatum	Q4 2015	Q2 2016 (?)	Q1 2016	Q1 2016	Q4 2015
Score	2	1	2	2	2
Ligging en bereikbaarheid					
Centrum, ring of buiten ring	Centrum	Centrum	Ring	Buiten ring	Buiten ring
Score	3	3	2	1	1
Financiële haalbaarheid					
Last t.o.v. dekking	negatief	negatief	positief	negatief	positief
Score	0	0	3	0	3
Ondersteuning en impuls bibliotheekconcept					
Geschiktheid gebouw volgens biebdirectie	Minder geschikt	Goed geschikt	Goed geschikt	Goed geschikt	Zeer goed geschikt
Geschiktheid ligging volgens biebdirectie	Zeer goed geschikt	Zeer goed	Goed geschikt	Minder geschikt	Minder geschikt
Score	1	3	2	1	2
Flexibiliteit vastgoedconstructie					
Huur of koop	Huur	Koop (?)	Koop	Huur	Huur (15 jr.)
Score	2	2	2	2	2

Scores: 0 = ontoereikend, 1 = laag, 2 = midden, 3 = hoog

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Aanwezigheid mogelijkheden uitbreiding of inkrimping		**Score**
’t Eiland	De beschikbare ruimte is nu niet toereikend om de bibliotheek in te huisvesten. En is verspreid over meerdere gebouwen, waardoor het voor de bibliotheek moeilijker te exploiteren valt. In de toekomst kan wellicht meer ruimte gehuurd worden. Uitbreiding van het concept is in ’t Eiland zoals nu kan worden geschat niet goed mogelijk. Verminderen van de gehuurde oppervlakte is zonder financiële consequentie pas mogelijk aan het einde van de huurperiode (10 jr.).	0
Melkmarkt	In het aan de Melkmarkt te realiseren gebouw is meer ruimte aanwezig dan nodig is voor het inpassen van het PvE voor het nieuwe bibliotheekconcept. Uitbreiding van het bibliotheekconcept die leidt tot een grotere ruimtebehoefte is daarom mogelijk. Bij inkrimping van de ruimtebehoefte kan een deel van het gebouw commercieel verhuurd worden aan derden.	3
GGD-gebouw	Hoewel dit nog deels afhankelijk is van de bij de verbouwing en nieuwbouw te realiseren bruto/netto-factor kan er vanuit worden gegaan dat er meer ruimte in het gebouw aanwezig is dan nodig is voor het inpassen van het PvE voor het nieuwe bibliotheekconcept. In de buitenruimte kan nog uitbreiding door nieuwbouw plaatsvinden. Bij inkrimping van de ruimtebehoefte kan een deel van het gebouw commercieel verhuurd worden aan derden.	3
Westerlaan	In het gebouw is circa drie keer de nu voor de bibliotheek benodigde ruimte aanwezig. Zolang deze ruimte niet door derden in gebruik is genomen kan indien extra ruimte voor het uitgebreide bibliotheekconcept nodig is meer ruimte gehuurd worden. Gelet op de forse investering en afschrijvingstermijn in verband met het geschikt maken van het gebouw voor de bibliotheek kan voor het einde van de huurtermijn van minimaal 10 jaar geen inkrimping van de gehuurde ruimte plaatsvinden.	3
Meander	In het gebouw Meander kan bij een toekomstige toename van de ruimtebehoefte extra ruimte op de derde verdieping van het gebouw gehuurd worden. Deze ruimte dient dan uiteraard nog wel beschikbaar en niet aan derden verhuurd te zijn. Verminderen van de gehuurde oppervlakte is zonder financiële consequentie pas mogelijk aan het einde van de huurperiode van 15 jaar. Na 10 jaar kan voor een klein deel van de gehuurde ruimte de huur beëindigd worden onder betaling van een afkoopsom.	3

Scores: 0 = ontoereikend, 1 = laag, 2 = midden, 3 = hoog

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Aanwezigheid bijkomende effecten		Score
’t Eiland	+ Onttrekken (leegstaande) detailhandel ruimte aan de ruime voorraad + Creëren cultuur- en educatiecluster	3
Melkmarkt	+ Vullen van een lang leegstaande locatie in de binnenstad - Het niet meer beschikbaar zijn van de locatie voor retail	2
GGD-gebouw	+ Onttrekken leegkomende kantoorruimte aan de ruime voorraad + Gedeeltelijk oplossen exploitatieprobleem gemeenschappelijke regeling GGD	2
Westerlaan	+ Invulling geven aan de ambitie m.b.t. de Spoorzone	1
Meander	+ Onttrekken leegkomende kantoorruimte aan de ruime voorraad + Het geven van een impuls aan de Spoorzone	1

Scores: 0 = ontoereikend, 1 = laag, 2 = midden, 3 = hoog

Totaalscore

	’t Eiland	Melkmarkt	GGD-gebouw	Westerlaan	Meander
Ruimtebehoefte	**0**	3	3	3	3
Tijdige beschikbaarheid	2	1	2	2	2
Ligging en bereikbaarheid	3	3	2	1	1
Financiële haalbaarheid	**0**	**0**	3	**0**	3
Ondersteuning en impuls bibliotheekconcept	1	3	2	1	2
Flexibiliteit vastgoedconstructie	2	2	2	2	2
Aanwezigheid mogelijkheden uitbreiding of inkrimping	**0**	3	3	3	3
Aanwezigheid bijkomende effecten	3	2	2	1	1
Totaal	11*	17*	19	13*	17

Scores: 0 = ontoereikend, 1 = laag, 2 = midden, 3 = hoog

* *een score “0” op Ruimtebehoefte en/of Financiële haalbaarheid maakt dat herhuisvesting van de bibliotheek binnen de gestelde kaders op de betreffende locatie niet haalbaar is*

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Locatie ‘t Eiland

De in de binnenstad van Zwolle nabij de Thorbeckegracht gelegen winkellocatie ’t Eiland bestaat uit drie gebouwen die (nu) niet met elkaar verbonden zijn. De bibliotheek zou in een deel van de begane grond en een deel van de eerste verdieping van de commerciële ruimte gehuisvest kunnen worden. Op eerste verdiepingsniveau zouden met een overbouwing boven de straat het Eiland de gebouwen aan weerszijden van deze straat met elkaar verbonden kunnen worden. Het backoffice van de bibliotheek zou op de begane grond van het gebouw ten oosten van de Drietrommeltjessteeg gehuisvest kunnen worden.

Eigenaar van de commerciële ruimte in ’t Eiland is Bouwinvest. De commerciële ruimte wordt beheerd door WPM. WPM heeft een propositie voor de huisvesting van de bibliotheek in de commerciële ruimte van ’t Eiland uitgewerkt en met zowel WPM als Bouwinvest hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden.

Ruimtelijk-functionele geschiktheid
De door WPM opgegeven oppervlakte in ’t Eiland voldoet niet aan de gevraagde oppervlakte. Het aanwezige volume (circa 4.500 m² bvo) is te gering om het PvE voor de bibliotheek onder te brengen. De ruimte op de locatie ’t Eiland is verdeeld over drie gebouwen. De ruimte voor het backoffice is gelegen op de begane grond van het gebouw ten oosten van de Drietrommeltjessteeg en staat niet in verbinding met de andere gebouwen. Om een verbinding te maken tussen de gebouwen aan weerszijden van de straat het Eiland wordt op de eerste verdieping een overbouwing gerealiseerd. Door de verdeling van de ruimte over drie gebouwen is de ruimtelijke indeling zeker niet optimaal.

Tijdige beschikbaarheid
Een groot deel van de locatie staat leeg of wordt tijdelijk verhuurd aan derden. Hierdoor is herhuisvesting van de bibliotheek op ’t Eiland naar verwachting op relatief korte termijn te realiseren. Wel dient rekening te worden gehouden met een bestemmingsplanwijziging.

Ligging en bereikbaarheid
De locatie ’t Eiland is zowel per auto als per fiets en te voet goed bereikbaar. Voor bezoekers die met de auto komen is er ruimschoots parkeergelegenheid in de parkeergarage Het Eiland. In het gebouw bevindt zich ook een bewaakte fietsenstalling waar fietsen gratis gestald kunnen worden.
Door de ligging van ’t Eiland in de binnenstad van Zwolle op geringe afstand van de huidige bibliotheek zullen bezoekers van de bibliotheek deze locatie makkelijk weten te vinden. De omgeving waarin ’t Eiland is gelegen leent zich erg goed voor de huisvesting van de bibliotheek. De ligging in de binnenstad naast het gebouw van Artez en nabij de getransformeerde Broerenkerk draagt bij aan het creëren van een cultureel cluster.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Financiële haalbaarheid
De ruimte in ’t Eiland is oorspronkelijk bestemd voor een detailhandelsfunctie waarbij een aanzienlijk hoger huurprijsniveau geldt dan bij maatschappelijke functies zoals een bibliotheek. Door toenemende leegstand van winkelruimte ontstaat bij eigenaren van deze ruimte belangstelling voor het verhuren van de ruimte voor andere functies. Dit gaat gepaard met verlaging van het huurprijsniveau. De door de eigenaar van ’t Eiland gevraagde huur is echter substantieel te hoog om de herhuisvesting van de bibliotheek financieel haalbaar te maken binnen de gestelde financiële kaders.

Flexibiliteit in vastgoedconstructie
Herhuisvesting op deze locatie betreft een huurconstructie voor een periode van 15 jaar. Bij verhuur is een huurperiode van 10 jaar vanuit het perspectief van gemeente gewenst.

Bijkomende effecten
Een positief bijkomend effect van vestiging van de bibliotheek in ’t Eiland is het onttrekken van ruimte voor detailhandel aan de binnenstad op een locatie waar al langere tijd sprake is van leegstand.
Een ander positief effect is dat maatschappelijke partners die samen zouden kunnen werken met de bibliotheek over het algemeen een voorkeur hebben voor huisvesting in de binnenstad.

Mogelijkheid uitbreiding of inkrimping
Op de korte termijn is er geen ruimte tot uitbreiding van het aan te huren oppervlakte. Een eventuele toekomstige uitbreiding zou mogelijk kunnen worden gefaciliteerd in de ruimte van Perry Sport, mocht deze winkel zijn huidige locatie verlaten.

Conclusie
Voor ’t Eiland heeft WPM namens eigenaar Bouwinvest een aanbieding gedaan. Zelfs nadat de aanbieding nog eens op verzoek van de gemeente is aangepast moet geconcludeerd worden dat het vestigen van de bibliotheek in ’t Eiland zowel op ruimtelijk functionele gronden als op financieel gronden niet past bij de financiële kaders en ruimtelijk-functionele uitgangspunten. Door de drie losstaande gebouwdelen is het ruimtelijk inpassen van het PvE voor de bibliotheek in ’t Eiland een complexe opgave. Een bibliotheek verdeeld over drie losstaande gebouwdelen is moeilijk te beheren en te exploiteren. Daarnaast is de nu door Bouwinvest gevraagde huurprijs te hoog om de herhuisvesting van de bibliotheek financieel haalbaar te maken.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Bankenlocatie aan de Melkmarkt

De Bankenlocatie aan de Melkmarkt heeft een bijzondere positie ingenomen bij het selecteren van een herhuisvestingslocatie voor de bibliotheek. De in de binnenstad gelegen leegstaande Bankenlocatie aan de Melkmarkt is wat ligging en ruimtelijk functionele mogelijkheden betreft een geschikte locatie voor herhuisvesting van de bibliotheek. Zoals eerder aangegeven is inmiddels tussen de eigenaar van de Bankenlocatie en een internationaal opererende retailonderneming overeenstemming bereikt over het vestigen van een grote winkel op de Bankenlocatie. De Bankenlocatie is derhalve niet beschikbaar voor herhuisvesting van de bibliotheek en derhalve is de verdere uitwerking van deze locatie niet meer in deze rapportage opgenomen.

GGD-gebouw (Zeven Alleetjes)

Het gebouw waarin nu de GGD en de Veiligheidsregio zijn gevestigd is net buiten de stadsgracht gelegen op de hoek van de Burgemeester van Roijensingel en de Zeven Alleetjes. Het gebouw bestaat uit vier aan elkaar verbonden gebouwdelen van verschillende leeftijden. Het meest zuidelijk gelegen en oudste gebouwdeel is monumentaal en biedt weinig mogelijkheden voor het realiseren van de open ruimtes die kenmerkend zijn voor een bibliotheek. Dit deel, waarin nu de GGD is gevestigd, blijft dan ook buiten beschouwing voor de herhuisvesting van de bibliotheek. De overige bouwdelen betreffen een vier bouwlagen tellend gebouw en een zes bouwlagen tellend gebouw die nu als kantoorgebouwen en (kelder)opslag in gebruik zijn en een gebouwdeel waarmee de verschillende gebouwbouwdelen met elkaar zijn verbonden. Deze drie gebouwdelen zijn betrokken in het onderzoek naar een nieuwe huisvestingslocatie voor de bibliotheek.

Ruimtelijk-functionele geschiktheid

Oppervlakte

De oppervlakte die in het GGD-gebouw gerealiseerd kan worden voor de bibliotheek voldoet aan de ruimtebehoefte van de bibliotheek. Bij het bepalen van de oppervlakte is beperkt rekening gehouden met de grote goed bruikbare kelderruimte (circa 1.250 m² bvo) die onder het gebouw aanwezig is. Ook is er relatief veel vrije buitenruimte aanwezig.

Ruimtelijke indeling

Het gebouw moet grondig worden verbouwd om het bibliotheekconcept in te passen en onderhoudskundige achterstanden (vooral gedateerde installaties) weg te werken. Door het slopen van het bestaande entreegebouwdeel en het bouwen van een hoger en groter entreegebouw en het doorbereken van tussenmuren kan een grote open ruimte op de begane grond gecreëerd worden waarin de publieksruimtes van de bibliotheek ingepast kunnen worden. Ook op de eerste verdieping kan een grote open ruimte ten behoeve van publieksruimtes gecreëerd worden. Op de tweede verdieping kan de backoffice gehuisvest worden.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Inpasbaarheid bibliotheekprogramma
Wat gebouwhoogte en vrije indeelbaarheid betreft zijn de verschillende functionele ruimten van de bibliotheek (zoals collectieruimten, een grote zaal en horecaruimte) goed inpasbaar in het GGD-gebouw. Beperking hierbij is de relatief beperkte overspanning tussen de kolommen. Door de nieuwbouw en nodige grondige verbouw ontstaan er kansen voor het creëren van een passende uitstraling en het realiseren van speciale functies.

Tijdige beschikbaarheid
Het gebouw kan binnen het beoogde tijdpad op tijd worden geleverd door de GGD. Afhankelijk van het moment van besluitvorming ligt de levering van het gebouw zo'n negen maanden later dan dit moment. Deze periode wordt onder andere benut voor ontwikkeling van het bouwplan (ontwerpfase) en het doorlopen van procedures. Na levering kan de daadwerkelijke verbouw en inrichting worden vormgegeven. Verwachting is dat het aangepaste gebouw, ingericht en wel, omstreeks het eerste kwartaal 2016 kan worden opgeleverd.

Ligging en bereikbaarheid
Fysieke bereikbaarheid en parkeren
Het GGD-gebouw is zowel per auto als per fiets en te voet goed bereikbaar. Voor bezoekers die met de auto komen is er ruimschoots parkeergelegenheid op het parkeerterrein bij het gebouw en op de naastgelegen openbare parkeerplaats. Ook is er voldoende buitenruimte bij het gebouw beschikbaar om een fietsenstalling te realiseren.

Psychologische bereikbaarheid
Omdat het GGD-gebouw niet in de binnenstad ligt, kan de bereikbaarheid van de locatie als minder goed worden ervaren. De ligging ten opzichte van de binnenstad en het station is echter gunstig.

Financiële haalbaarheid
Het GGD-gebouw is eigendom van de gemeenschappelijke regeling GGD IJsselland waarin 11 regionale gemeenten participeren. Het gebouw is deels in gebruik bij de GGD IJsselland. Een ander deel van het gebouw werd verhuurd aan de gemeenschappelijke regeling Veiligheidsregio IJsselland. De Veiligheidsregio IJsselland is per 1 januari 2014 verhuisd naar de brandweerkazerne aan de Marsweg waardoor een groot deel van het gebouw beschikbaar komt. Een ander deel van het gebouw wordt verhuurd aan verschillende marktpartijen.

De GGD IJsselland zou de drie gebouwdelen die in het onderzoek naar de herhuisvesting van de bibliotheek zijn betrokken willen verkopen aan de gemeente Zwolle. De GGD IJsselland blijft wellicht zelf gehuisvest in het meest zuidelijk gelegen monumentale gebouwdeel. Als de gemeente de drie betreffende gebouwdelen zou kopen zou zij ook eigenaar worden van kantoorruimte die nu nog verhuurd is aan derden. Dit brengt met zich mee dat de gemeente verhuuropbrengsten krijgt, maar ook dat er verhuurrisico wordt gelopen. Als beheersmaatregel is met de GGD afgesproken

dat zij, indien door gemeente en bibliotheek gewenst, zij het gebouw vrij van verhuur opleveren.
De GGD IJsselland en de gemeente hebben taxaties van de waarde van het GGD-gebouw laten uitvoeren. Binnen de bandbreedte van deze taxaties kan het gebouw aangekocht worden.

De financiële doorrekening van de herhuisvesting van de bibliotheek in het GGD-gebouw waarbij de gebouwdelen worden gekocht en worden verbouwd ten behoeve van de inpassing van het PvE van de bibliotheek, laat zien dat de herhuisvesting financieel haalbaar is binnen het gestelde budgettaire neutrale financiële kader.

Flexibiliteit in vastgoedconstructie
De gemeenschappelijke regeling GGD-IJsselland, de eigenaar van het gebouw, wenst de betreffende gebouwdelen te verkopen en niet te verhuren. Bij koop van de gebouwdelen van het GGD-gebouw wordt ogenschijnlijk ingeboet op flexibiliteit die bij een huurrelatie groter is. Echter, inschatting is nu dat in de koopvariant na een periode van maximaal 15 jaar zonder boekverlies afscheid genomen kan worden van de locatie (marktwaarde na 15 jaar = boekwaarde na 15 jaar).

Bijkomende effecten
Een bijkomend positief effect van huisvesting van de bibliotheek in het GGD-gebouw is dat door aankoop van de gebouwdelen en vestiging van de bibliotheek een leegstandsprobleem van de gemeenschappelijke regelingen waar ook de gemeente Zwolle deel van uitmaakt wordt opgelost.
Een ander bijkomend positief effect is dat bij aankoop van de gebouwdelen van het GGD-gebouw de kelder van het gebouw voor de gemeente beschikbaar komt. Deze kelder kan goed functioneel worden ingezet. Ook het onttrekken aan de markt van kantoorruimte kan als positief bijkomend effect worden aangemerkt.

Mogelijkheid uitbreiding of inkrimping
Na verbouw en gedeeltelijke nieuwbouw is voldoende ruimte aanwezig voor de herhuisvesting van de bibliotheek. Afhankelijk van de gerealiseerde oppervlakteverhoudingen kan een deel van de kantoorruimte op de 4^{e} en 5^{e} verdieping voorlopig nog worden verhuurd. Deze ruimte kan in de toekomst worden aangewend voor het nieuwe bibliotheekconcept. Ook is er veel vrije buitenruimte rondom het gebouw beschikbaar waar eventueel in de toekomst uitbreiding van het gebouw kan plaatsvinden.

Conclusie
Het gebouw is goed zichtbaar en ligt op de looproute station-binnenstad. De psychologische bereikbaarheid an sich is goed te noemen, doch kan minder goed worden ervaren als een locatie in de binnenstad. De locatie is met elk type vervoer goed bereikbaar en beschikt over voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen. Het gebouw is (na verbouwing) voldoende ruim voor herhuisvesting van de bibliotheek en biedt goede mogelijkheden voor het optimaal inpassen van het PvE voor de nieuwe

bibliotheek. Er is naar verwachting bovendien ruimte voor uitbreiding voor het geval het bibliotheekconcept daar behoefte aan heeft. Herhuisvesting van de bibliotheek in het GGD-gebouw is financieel haalbaar binnen het door de raad gestelde financiële kader.

Voormalige postsorteercentrum (Westerlaan)

Het gebouw van het voormalige postsorteercentrum aan de Westerlaan aan de rand van het plangebied van de Spoorzone biedt vanwege de enorme omvang van het gebouw ruimtelijk veel mogelijkheden. De bibliotheek zou in de laagbouw van het gebouw gehuisvest kunnen worden. Het gebouw bevat een oppervlakte die drie keer groter is dan de voor de bibliotheek benodigde oppervlakte.

Eigenaar van het gebouw is DC Vastgoed. Met vertegenwoordigers van DC Vastgoed hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden.

Ruimtelijk-functionele geschiktheid

De oppervlakte in het gebouw voldoet ruimschoots aan de voor de huisvesting van de bibliotheek gevraagde oppervlakte. Het gebouw zal volledig vanaf casco opnieuw gebouwd moeten worden. Er zijn grote open ruimtes aanwezig waarin de publieksruimtes van de bibliotheek ingepast kunnen worden. Wat gebouwhoogte en vrije indeelbaarheid betreft zijn de verschillende functionele ruimten van de bibliotheek (zoals collectieruimten, een grote zaal en horecaruimte) goed inpasbaar in het gebouw.

Tijdige beschikbaarheid

Een groot deel van het gebouw staat leeg. Na besluitvorming kan daarom vrijwel direct worden gestart met ontwerpen en het doorlopen van ruimtelijke procedures. Het gebouw moet significant worden verbouwd. Dit vergt een behoorlijke bouwtijd, met een verwachte oplevering omstreeks het eerste kwartaal van 2016.

Ligging en beschikbaarheid

Het gebouw aan de Westerlaan is zowel per auto als per fiets en te voet goed bereikbaar. Voor bezoekers die met de auto komen is er voldoende parkeergelegenheid. Ook is er voldoende parkeergelegenheid voor fietsers.
Door de ligging buiten de binnenstad en niet op een logische fiets- of wandelroute is de psychologische bereikbaarheid minder goed. Ook de omgeving waarin het gebouw is gelegen biedt geen meerwaarde voor de huisvesting van de bibliotheek.

De oppervlakte van het gebouw zou na de vestiging van uitsluitend de bibliotheek nog voor circa 2/3 deel ongebruikt zijn. Zonder dat zicht bestaat op de invulling van de overige beschikbare ruimte ligt het vestigen van de bibliotheek in het gebouw waar verder nauwelijks levendigheid bestaat niet voor de hand.

Financiële haalbaarheid

De door de eigenaar van het voormalige postsorteercentrum gevraagde huur past niet binnen het door de raad afgegeven financiële kader.

Bijkomende effecten
Bijkomend effect van eventuele huisvesting van de bibliotheek in dit gebouw is dat invulling wordt gegeven aan de ambities en leegstand binnen de Spoorzone.

Mogelijkheid uitbreiding of inkrimping
Het gebouw heeft een dusdanig omvang en opzet, dat een eventuele groei- en krimpbewegingen (uiteraard na de overeengekomen huurtermijn) van de bibliotheek goed kunnen worden opgevangen

Conclusie
Het gebouw biedt vanwege de enorme omvang goede mogelijkheden om het PvE voor de bibliotheek in te passen. De omvang van het gebouw en het ontbreken van (zicht op) invulling van de overige beschikbare ruimte vormt ook het grote bezwaar tegen de herhuisvesting van de bibliotheek op deze locatie. Ook de negatieve invloed van de ligging van het gebouw op de psychologische bereikbaarheid maakt deze locatie minder geschikt voor herhuisvesting van de bibliotheek. De door DC Vastgoed gevraagde huurprijs is te hoog om de herhuisvesting van de bibliotheek financieel haalbaar te maken.

Locatie Lübeckplein (Meander)

Het aan de zuidzijde van het spoor aan het Lübeckplein gelegen kantoorgebouw Meander bestaat uit een grote relatief hoge open ruimte op de begane grond met daarboven nog drie verdiepingen. Het gebouw is relatief jong en voldoet aan de huidige eisen. Doordat zowel op de begane grond als op de verdiepingen grote open ruimtes gecreëerd kunnen worden is het gebouw functioneel goed geschikt voor het vestigen van de bibliotheek. Een groot deel van het kantoorgebouw staat nu leeg.
De publieksruimtes voor de bibliotheek zouden op de begane grond en de eerste verdieping gehuisvest kunnen worden. Het backoffice van de bibliotheek zou op de tweede verdieping kunnen landen.

Ruimtelijk-functionele geschiktheid
Oppervlakte
De oppervlakte die in de onderste drie bouwlagen van gebouw Meander gerealiseerd kan worden voor de bibliotheek voldoet aan de ruimtebehoefte van de bibliotheek.

Ruimtelijke indeling
De ruimte in het gebouw Meander is verdeeld over drie bouwlagen. De ruime en hoge begane grond is goed geschikt voor de publieksfuncties. Ook op de eerste verdieping kunnen goed publieksfuncties gevestigd worden. Door overkapping van de binnentuin op de eerste verdieping ontstaat een ruimte die wat oppervlakte betreft bijna gelijk is aan de ruimte op de begane grond. De ruimte op de eerste verdieping heeft een lagere plafondhoogte. Het backoffice zou op (een deel van) de tweede verdieping gehuisvest kunnen worden.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Inpasbaarheid bibliotheekprogramma
Wat gebouwhoogte en vrije indeelbaarheid betreft zijn de verschillende functionele ruimten van de bibliotheek (zoals collectieruimten, een grote zaal en horecaruimte) goed inpasbaar in het gebouw Meander. Ook is een uitnodigende entree in het gebouw te realiseren. De theaterzaal zal in verband met de benodigde hoogte een plaats moeten krijgen op de eerste verdieping in de overkapte binnentuin.

Tijdige beschikbaarheid
Een groot deel van het gebouw staat leeg. Om het gebouw geschikt te maken voor de functie bibliotheek moet er worden verbouwd. Hoewel deze verbouw enige omvang heeft, is de complexiteit van deze verbouwing beperkt. Verwachte oplevering is eind 2015.

Ligging en bereikbaarheid
Fysieke bereikbaarheid en parkeren
Het gebouw Meander aan het Lübeckplein is zowel per auto als per fiets en te voet goed bereikbaar. Voor bezoekers die met de auto komen is er ruimschoots parkeergelegenheid in de parkeergarage Lübeckplein en op het maaiveld bij het gebouw. Bij het gebouw bevindt zich ook een fietsenstalling waar fietsen gratis gestald kunnen worden. Het gebouw bevindt zich op geringe afstand van het treinstation en het toekomstige hoofdbusstation.

Psychologische bereikbaarheid
Door de ligging van het gebouw Meander aan het Lübeckplein buiten de binnenstad aan de zuidzijde van het spoor en station wordt de psychologische bereikbaarheid minder goed gewaardeerd. Ook het ontbreken van levendigheid op het Lübeckplein, vooral in de avonden en in het weekend, maakt dat de ligging van het gebouw voor de bibliotheekfunctie minder gunstig is.

Omgeving
In de omgeving van het gebouw Meander bevinden zich het Stadskantoor en het station. Na de verplaatsing van het busstation naar de zuidzijde van het spoor zal ook het busstation dichtbij het gebouw Meander zijn gelegen. Aan het Lübeckplein bevinden zich verder een aantal horecazaken, een enkele winkel en dienstverlenende bedrijven.

Financiële haalbaarheid
NS Stations is eigenaar van het gebouw Meander dat is ontwikkeld en gebouwd als kantoorgebouw met bedrijfsruimte op de begane grond. Voor dergelijke bestemmingen geldt een hoger huurprijsniveau dan bij maatschappelijke functies zoals een bibliotheek gebruikelijk is. Door toenemende leegstand van kantoorruimte is de eigenaar van het gebouw Meander bereid het huurprijsniveau te verlagen, tot nagenoeg het niveau waarbij sprake is van een financieel haalbare ontwikkeling. Daarmee is deze locatie als financieel nagenoeg passend beoordeeld.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

Risico
Voor de drie bouwlagen in het gebouw Meander kan een huurovereenkomst voor een periode van 15 jaar worden aangegaan. Ook kunnen afspraken gemaakt worden over het huren van extra ruimte en over het afstoten van overbodig geworden ruimte, bijvoorbeeld met een “breakoptie” na 10 jaar. Het risico dat de gemeente loopt bij het huisvesten van de bibliotheek in het gebouw meander kan daarom overzichtelijk en beperkt zijn. Echter de aangeboden breakoptie door NS Stations is dusdanig marginaal ingekleed dat deze als financieel en juridisch niet interessant kan worden betiteld.

Bijkomende effecten
Een positief bijkomend effect van vestiging van de bibliotheek in het gebouw Meander is dat het Lübeckplein en het gebied van de Spoorzone een stevige impuls voor wat betreft reuring en passantenaantallen krijgen. Herhuisvesting van de bibliotheek naar het gebouw Meander draagt bij aan de gemeentelijke visie om meer activiteit aan de zuidzijde van het station te creëren. Met de komst van het busstation naar de zuidzijde van het spoor en het verbreden van de voetgangerstunnel onder het spoor zal de verbinding tussen de binnenstad en de zuidzijde van het station in ieder geval een ander karakter krijgen.
Ook het onttrekken aan de markt van kantoorruimte kan als positief bijkomend effect worden aangemerkt.

Mogelijkheid uitbreiding of inkrimping
Om ruimte te kunnen bieden aan toekomstige samenwerkingsinitiatieven is het van belang dat er op de betreffende locatie ruimte is om in de toekomst eventueel meer ruimte beschikbaar te kunnen krijgen. Bij het gebouw Meander is de mogelijkheid om in de toekomst meer ruimte te huren aanwezig.

Conclusie
Het gebouw biedt door zijn omvang en aard uitstekende mogelijkheden voor het inpassen van een modern bibliotheekconcept. Het gebouw is dan ook ruimtelijk functioneel goed geschikt voor het onderbrengen van het PvE voor de nieuwe bibliotheek. Het gebouw is gelegen op een looproute van studenten van de Hogeschool Windesheim en de komst van bibliotheek zou een impuls voor de Spoorzone zijn. Door de mogelijkheid tot huren van extra ruimte op de derde verdieping van het gebouw is er voldoende ruimte voor uitbreiding voor het geval het bibliotheekconcept daar behoefte aan heeft. De locatie is met elk vervoermiddel goed bereikbaar en beschikt over voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen. Op het plein kan een terrasfunctie gerealiseerd worden. Herhuisvesting van de bibliotheek in het gebouw Meander is als financieel (nagenoeg) haalbaar beoordeeld. De psychologische bereikbaarheid kan als gevolg van de ligging van het gebouw aan de zuidzijde van het spoor en het ontbreken van veel levendigheid op het Lübeckplein als minder gunstig beoordeeld worden.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

4.3.3 Nader onderzoek naar aanleiding van debat in raad op 10 maart 2014

Op 10 maart 2014 heeft de meningsvormende bespreking plaatsgevonden over de Opinienota waarin de raad is geïnformeerd over het spoor “Transformatie en verkoop Diezerstraat 80” en waarin de raad is gevraagd een voorkeur uit te spreken voor een locatie waar de bibliotheek kan worden geherhuisvest. In deze meningsvormende bespreking hebben enkele fracties aangegeven zeer te hechten aan herhuisvesting van de bibliotheek op een locatie in de binnenstad. Naar aanleiding hiervan is voor een aantal op dit moment beschikbare en binnen afzienbare termijn beschikbare komende binnenstadlocaties nogmaals onderzocht of herhuisvesting van de bibliotheek op deze locaties al dan niet na het doen van concessies aan het programma van eisen voor de nieuwe bibliotheek mogelijk is of binnen afzienbare termijn zou kunnen worden.

De volgende locaties zijn bij dit nadere onderzoek betrokken:

- Grote kerk
- Stadhuis
- Gasthuisplein
- ’t Eiland
- Weeshuisstraat
- Bankenlocatie (Melkmarkt)
- Maagjesbolwerk
- Stedelijk Museum

Beschikbaarheid
Van deze locaties zijn nu alleen het Stadhuis en ’t Eiland gedeeltelijk beschikbaar. De overige locaties zijn nu niet beschikbaar en er bestaat onzekerheid over de toekomstige beschikbaarheid van deze locaties.

Ruimtelijke inpasbaarheid
Zonder het doen van concessies aan het programma van eisen voor de nieuwe bibliotheek is van de bovengenoemde binnenstadlocaties alleen de Bankenlocatie aan de Melkmarkt voldoende groot om de bibliotheek te kunnen huisvesten. Inmiddels is tussen de eigenaar van de Bankenlocatie en een internationaal opererende retailonderneming middels het sluiten van een “Letter of Intent” overeenstemming bereikt over het vestigen van een grote winkel op de Bankenlocatie. De Bankenlocatie is derhalve niet beschikbaar voor herhuisvesting van de bibliotheek.

Omdat de overige locaties wat gebouwoppervlakte betreft niet beschikken over de in het programma van eisen voor de nieuwe bibliotheek opgenomen aantal vierkante meters is onderzocht of bij het splitsen van de bibliotheek in een front- en backoffice en het verkleinen van de collectieruimte van de bibliotheek met 750 m² bvo (600 m² fno) de binnenstadlocaties wel kunnen voldoen aan de ruimte-eis voor huisvesting van de bibliotheek. Dit onderzoek heeft geleid tot de onderstaande resultaten.

Datum 16 mei 2014
Ons kenmerk OW1401-05

LOCATIE	AANBOD	VRAAG MIN	VRAAG MAX
Grote Kerk	2.500	3.454	4.030
Stadhuis	2.700	3.454	4.030
Gasthuisplein	2.000	3.454	4.030
Eiland	4.500	3.454	4.030
Weeshuisstraat	Onbekend	3.454	4.030
Bankenlocatie	6.000	3.454	4.030
Maagjesbolwerk	1.500	3.454	4.030
Stedelijk Museum	3.000	3.454	4.030

In m² bvo

Bij het splitsen van de bibliotheek in een front- en backoffice en het verkleinen van de collectieruimte van de bibliotheek met 750 m² bvo (600 m² fno), biedt van de binnenstadlocaties alleen locatie ‘t Eiland voldoende oppervlakte voor huisvesting van de bibliotheek. Bij ’t Eiland staan evenwel de spreiding van de beschikbare ruimte over meerdere gebouwen en de te hoge huurlasten in de weg aan huisvesting van de bibliotheek.
De conclusie is dan ook dat er op dit moment en in de overzienbare toekomst geen acceptabele locaties in de binnenstad beschikbaar zijn voor herhuisvesting van de bibliotheek.

5 Conclusie

Van de oorspronkelijk 22 geïnventariseerde locaties/gebouwen blijken na toepassing van de selectiegronden en nadere uitwerking van de ruimtelijk functionele mogelijkheden en financiële doorrekening meerdere locaties ruimtelijk-functioneel goed geschikt te (maken te) zijn voor herhuisvesting van de centrale vestiging van de Zwolse bibliotheek.
Vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt valt van de 5 nader uitgewerkte locaties enkel ’t Eiland af. Bij het nader onderzoek dat heeft plaatsgevonden naar aanleiding van het debat in de raad op 10 maart 2014 is gebleken dat bij het splitsen van de bibliotheek in een front- en backoffice en het verkleinen van de collectieruimte van de bieb, ‘t Eiland wel voldoende oppervlakte biedt. De spreiding van de ruimte in ’t Eiland over meerdere gebouwdelen en de te hoge huurlasten maken ’t Eiland evenwel ongeschikt voor herhuisvesting van de bibliotheek.
Het nader onderzoek heeft ook geleid tot de conclusie dat er nu en in de nabij toekomst geen acceptabele locaties in de binnenstad beschikbaar zijn voor herhuisvesting van de bibliotheek.
In financieel opzicht is enkel herhuisvesting op de GGD-locatie en in gebouw Meander aan het Lübeckplein (nagenoeg) passend binnen de gestelde financiële kaders.