Raadsbrief

Onderwerp	Raadsbrief met beantwoording technische vragen Evenementenhal Op Stoom
Zaaknummer	326749
Datum	27 september 2022
Portefeuillehouder	drs. W.J.H. Meulenkamp
Medewerker	Greven, B. (Bart)

Doel
Deze raadsbrief is bedoeld als addendum op het raadsvoorstel met betrekking tot Evenementenhal Op Stoom.

Aanleiding
Er zijn in de raadsvergadering van 13 september 2022 een aantal vragen gesteld over het voorstel met betrekking tot Evenementenhal Op Stoom.

Inhoudelijke boodschap
Uw vragen worden hieronder technisch beantwoord. Ook is een brief van de beoogde exploitant *IkwilKippenvel* bijgevoegd. Deze brief geeft nadere duiding in het concept maar ook beantwoording op een aantal technische vragen.
In de raadsbijeenkomst op maandag 20 september 2022 is een aantal vragen al mondeling besproken.

1. Hoe zit het met de Reggehof qua evenementen en haar toekomst qua concurrentie? Hoe hard zijn die afspraken?
Er is diverse keren gesproken met de Reggehof over het project en de beoogde evenementenhal, insteek hierbij is altijd dat er geen activiteiten verplaatst moeten worden van de Reggehof naar de nieuwe hal. De exploitant schrijft in de bijgevoegde brief ook dat er geen sprake zal zijn van concurrentie. Mochten er toch onoverkomelijke inzichten ontstaan dan is de overeenkomst voor de nieuwe hal jaarlijks opzegbaar.

2. Hoe omgaan met concurrentie met de horeca?
Met een aantal horecaondernemers is individueel gesproken en / of gemaild, maar ook via de BIZ centrum Goor en Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Hof van Twente. Het uitgangspunt is ook hier dat er geen feesten en omzet weg worden gehaald van bestaande locaties, maar dat het juist een aanzuigende werking moet hebben voor bestaande horecapartijen. De exploitant heeft toegezegd om ook de lokale partijen te betrekken bij de uitvoering, het is aan de bedrijven zelf om daar invulling aan te geven. De gemeente en ikwilKippenvel zullen een bijeenkomst op locatie houden waar de lokale horeca kan worden geïnformeerd over de mogelijkheden. De brief aan de gemeenteraad van het bedrijf zal ook gedeeld worden met de horecapartijen.

3. Waarom dit voorstel in de raad en niet via rapportage over het grote geheel?
Technische gezien moet het college voor dit nieuwe krediet, hoewel het geld beschikbaar is, naar de gemeenteraad om instemming te vragen. Uiteraard loopt ook de verantwoording via rapportages en bijeenkomsten, maar het budgetrecht van de raad maakt het dat dit voorstel voorligt. In de komende periode zullen we komen met een voorstel om de toekomstige investeringen te bundelen, zodat er geen losse voorstellen voor investeringen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

4. **Gemeente huurt terug van IWK, waarom en hoe / welke voorwaarden? En waarom is de huurprijs zo laag?**

De gemeente heeft gekozen voor een exploitant in plaats van eigen beheer, omdat de tijd en kennis intern ontbreekt om dit goed te organiseren. Het uitgangspunt is een huurovereenkomst te sluiten voor vijf jaar, die tussentijds jaarlijks opzegbaar is van beide kanten. Dit geeft de meeste garantie dat partijen goed met elkaar in overleg blijven over de juiste activiteiten en gebruik.

Als gemeente willen we ook graag gebruik maken van de locatie, dan is het ook logisch dat we betalen voor het gebruik van de ingerichte hal en bijbehorende consumpties. Wel maken we als verhuurder maatwerkafspraken met de exploitant, maar dat is nog nader uit te werken.

De huurprijs lijkt op het eerste oog laag, maar daar staat ook een forse eigen investering tegenover vanuit de exploitant. Daarbij maken de risico's met een kortlopend contract en nog onbekende locatie op de markt het niet bijzonder aantrekkelijk om op dit moment in te stappen voor een marktpartij.

5. **Hoe gekomen tot de keuze voor *ikwilKippenvel*?**

Er zijn via de projectnieuwsbrieven, LinkedIn en Funda in Business diverse oproepen geweest om leegstaande hallen in te vullen en je te melden voor (tijdelijke) activiteiten op het terrein. Zo zijn commerciële huurders binnengekomen voor de huur van ruimtes, maar ook creatieve functies zoals beeldhouwen, schilderen, bier brouwen en oa de kledingbank. Hierbij zijn ook aantal aanmeldingen gekomen voor horeca, waarvan twee partijen voor de tijdelijkheid. Het andere bedrijf wou de locatie voor eigen gebruik invullen, om zelf diverse commerciële activiteiten te ontwikkelen. Deze ontwikkeling was minder gewenst omdat dan meer concurrentie ontstaat en lokale partijen hierin niet kunnen participeren. Deze partij heeft zich daarop teruggetrokken en is gekozen voor het voorliggende concept waar wel veel meerwaarde in wordt gezien.

6. **Waarom voldoet het gemeentehuis (samen met de Reggehof) niet?**

Het gemeentehuis blijft uiteraard beschikbaar voor de gemeente, dit is echt een aanvullende locatie voor bijzondere bijeenkomsten. Om het grote project Op Stoom goed in de markt te zetten willen we zoveel mogelijk bijeenkomsten voor dit project op locatie laten [plaatsvinden.

7. **Waarom reuring op het terrein en wat is de meerwaarde van de hal?**

Conform het vastgestelde Masterplan moet het gebied gaan leven onder de mensen, daar zal deze ontwikkeling positief aan bijdragen.

8. **Welke afspraken zijn gemaakt over overlast en omgeving, waarom buurt later betrekken?**

Er is nog niet met de omwonenden gesproken, omdat de uitgangspunten nog niet geheel helder zijn. Het liefst gebruiken we de toekomstige ontsluiting via de Wheeweg, zodat er geen overlast in de woonwijken ontstaat voor de verkeersafwikkeling. Dat kan dan via het bedrijventerrein plaatsvinden. Ook staat het pand zo ver mogelijk weg van de bestaande huizen, zodat overlast beperkt zal zijn. Wanneer de gemeenteraad instemt zijn de kaders helderder en kunnen we in overleg treden met de omgeving.

9. **Welke aanpassingen / investeringen in het gebouw.**

Zoals beschreven staat in het voorstel gaat het voornamelijk om de aanpassingen in de entree, de sanitaire voorzieningen, brandveiligheid en de technische installaties.

10. **Welke functies later, of blijft vaste evenementenlocatie? Helderheid voor toekomstige kopers.**

Het is nog niet bekend wat de nieuwe functie van het pand zal worden in de toekomst. Wel zit het pand in de laatste fasering van de ontwikkeling van Op Stoom. Uiteraard zal tegen de tijd dat woningbouw wordt ontwikkeld wordt en in verkoop gaat, de functie (grotendeels) bekend moeten zijn.

11. Hoe stimuleren dat lokale ondernemers profiteren van de plannen voor de hal? Welke afspraken zijn daar over gemaakt?

Zoals in de brief van de exploitant omschreven staat willen ze graag gebruik maken van de lokale ondernemers uit de gemeente en omgeving. Ook in de huurovereenkomst zal deze inspanning (geen verplichting) worden opgenomen. Voor de investeringen zullen we , conform ons aanbestedingsbeleid, zo lokaal als mogelijk aanbesteden.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D. Lacroix	drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM