Raadsvoorstel

Onderwerp	Evenementenhal Op Stoom
Datum collegebesluit	23 augustus 2022
Zaaknummer	236231
Portefeuillehouder	drs. W.J.H. Meulenkamp
Medewerker	Greven, B. (Bart)

Doel

Op de locatie van de voormalige Twentse Stoomblekerij (TSB) in Goor is sinds 2020 het project Op Stroom gestart. De gemeenteraad heeft hiervoor het Masterplan vastgesteld. De komende jaren gaan we op dit terrein honderden woningen, een stadpark en nieuwe bedrijvigheid realiseren. Dit najaar gaat het bestemmingsplan voor de eerste ca. 100 woningen ter inzage en er wordt gewerkt aan het stadspark en de herontwikkeling van de voormalige fabriekspanden.

Om onze doelen uit het Masterplan te realiseren is het van groot belang dat mensen Op Stoom kennen. Onze eigen inwoners moeten trots worden op dit unieke gebied. Mensen van buiten onze gemeente moeten ook het unieke karakter gaan zien.
Met de eerste stap, een nieuwe weg, is het bijzondere terrein weer zichtbaar gemaakt voor iedereen die er langs komt. Met dit voorstel willen we een tweede grote stap zetten: investeren in één van de fabriekshallen, die we inrichten als Evenementenhal. We willen deze hal gebruiken voor presentaties, congressen en evenementen die het project Op Stoom versterken. Hier kan de gemeente de komende tien jaar vele bijeenkomsten organiseren voor potentiële kopers en ondernemers die zich willen vestigen op het TSB terrein. Daarnaast is er veel vraag naar zulke locaties in het land waar bedrijven zich onderscheidend kunnen presenteren of waar een commercieel evenement kan worden gehouden.

Voorstel

1. Een krediet van € 200.000,- beschikbaar stellen voor de realisatie van een tijdelijke evenementenhal op de locatie van de voormalige stoomblekerij te Goor, ten laste van de huidige budgetten TSB.
2. De 4e programmawijziging op de begroting 2022 vaststellen.

Argumenten

Om de naamsbekendheid en zichtbaarheid van het terrein te vergroten, wordt er hard gewerkt om r*euring* te krijgen op het fabrieksterrein. Op dit moment worden de grote hallen voornamelijk gebruikt voor de opslag van goederen. Dit draagt bij aan de totale exploitatie, maar brengt niet de nodige reuring.
Het projectbureau krijgt vaak de vraag van externen of de industriële hallen gebruikt kunnen worden voor evenementen of bijeenkomsten. Dit sluit goed aan bij onze eigen wensen, maar op dit moment hebben we daar geen mogelijkheden voor.
Daardoor is het plan ontstaan om een van de historisch booghallen te transformeren naar een tijdelijke evenementenlocatie.

Wat gaan we doen
De betreffende hal heeft een bruto oppervlakte van ca 850m2. Als we de noodzakelijke voorzieningen voor veiligheid en gebruiksgemak aanbrengen, ontstaat er een unieke evenementenlocatie.

De hal zal gebruikt worden voor presentaties, congressen en evenementen die het project Op Stoom versterken. Hier kan de gemeente de komende tien jaar vele bijeenkomsten organiseren voor potentiële kopers en ondernemers die zich willen vestigen op het TSB terrein. Daarnaast is de hal te verhuren aan derden als evenementenlocatie.

Het pand
De beoogde locatie is een industriële hal met een kenmerkende boogconstructie als dak. In het Masterplan is de locatie aangewezen als beeldbepalend. De hal wordt dus behouden voor een nader te kiezen bestemming. Die bestemming wordt pas later in het project gekozen. Tot het zo ver is, kan deze hal een evenementenfunctie krijgen zonder dat dat hinder of vertraging oplevert voor andere plannen.

De exploitatie
Het project vraagt op dit moment veel aandacht en inzet om het grote terrein in beheersbare stappen te ontwikkelen. Daarnaast is de exploitatie van een evenementenlocatie een specifieke tak van sport die niet bij de gemeentelijke organisatie past. Daarom is er gekozen om het pand te verhuren aan een lokale commerciële partij die de locatie zal uitbaten. De gemeente wordt dan de verhuurder van het pand, evenementenbureau ‘Ik wil kippenvel’ uit Goor zal de exploitatie voor haar rekening nemen. Dat betekent dat de gemeente zorgt voor een veilig complex, de exploitant zal zelf ook investeren in de inrichting en ingebruikname van de hal.

Meerwaarde voor Goor
De evenementenhal zal een toegevoegde waarde hebben voor heel Goor. Bij een goede programmering zal de locatie extra bezoek naar Goor brengen, wat ook af zal stralen op de overige voorzieningen en horeca in Goor en Hof van Twente.
De afgelopen periode is hierover gesproken met de horecapartijen in de gemeente en die staan overwegend positief tegenover dit plan. Partijen zien er de meerwaarde van in voor Goor en het project, maar zien ook kansen om zelf een zakelijke bijdrage te kunnen leveren.

Ook hebben er constructieve gesprekken plaatsgevonden tussen het bestuur/directie van de Reggehof en de gemeente Hof van Twente. De Reggehof ziet de meerwaarde voor Goor en Hof van Twente van de ontwikkeling van Op Stoom, zeker waar het de woon- en werkfunctie betreft. Toekomstige bewoners zullen gaan deelnemen aan het verenigingsleven en gebruik gaan maken van de basisvoorzieningen voor verenigingen, cultuur en culturele educatie, zoals De Reggehof. Ook zullen mensen in Goor willen gaan wonen mede vanwege het rijke verenigingsleven en de ondersteunende cultuurvoorzieningen.

Parallel aan de ontwikkeling van Op Stoom verdient daarom ook de toekomstbestendigheid van De Reggehof aandacht. De directie en het bestuur willen daar het komende half jaar een duidelijk beeld van schetsen. Als gemeente trekken we samen op met de Reggehof om te zorgen dat deze organisatie geen last zal krijgen van de commerciële ontwikkelingen van Op Stoom. Zo nodig worden daar nadere afspraken over gemaakt.

Planning
Aangezien de jaarwisseling een interessante periode is voor activiteiten in een evenementenhal, koersen we erop om voor het eind van 2022 de hal geschikt te hebben voor de exploitatie. Wanneer de gemeenteraad instemt met de investering, zullen de bedrijven spoedig starten met de technische verbouwing.

Daarnaast moet een tijdelijke vergunning aangevraagd en verleend worden door de gemeente voor het beoogde gebruik.

Financiële consequenties
Het project Op Stoom draait financieel goed. Daarnaast is er o.a. een forse subsidie van € 750.000,- ontvangen van de provincie Overijssel om de woningbouw te versnellen en het industriële erfgoed te behouden.

Om het pand en de omgeving geschikt te maken voor een evenementenhal, is naar verwachting een investering nodig van € 200.000,-. Dit bedrag is o.a. nodig voor een toegang en nooduitgang, (brand)veiligheidsmaatregelen, sanitaire voorzieningen, basisvoorzieningen voor horeca en een veilige openbare ruimte. De investeringen zijn voornamelijk voor de tijdelijke exploitatie, maar zullen uiteraard ook de toekomstige waarde van het pand vermeerderen. Daarnaast zal de exploitant zelf ook investeren in de inrichting en aankleding van het pand.

De gemeenteraad heeft op 15 september 2020 zes miljoen euro beschikbaar gesteld voor de aankoop (€ 5.563.000,-) en opstart van de ontwikkeling (€ 437.000,-) van het gebied.
Door de volledig verhuurde status, de efficiënte inzet van de beschikbare middelen en het binnenhalen van diverse subsidies verloop het project financieel boven verwachting. Op dit moment beschikken we dan ook over voldoende financiën om de woningbouwplannen verder uit te werken, de gebouwen in stand te houden en te investeren in deze evenementenhal. Hiervoor is dan ook geen extra bijdrage nodig vanuit de gemeenteraad.

De investeringen worden daarnaast gedekt door de verhuur van het pand aan de exploitant. De toekomstige huuropbrengst zal dan ook voldoende zijn om de investeringen terug te verdienen.

<u>Rol van de gemeenteraad</u>
De gemeenteraad heeft het budgetrecht om te besluiten over het toekennen van het benodigde krediet. Ook nu het geld wel beschikbaar is binnen het project, heeft de gemeenteraad de rol om de (grote) uitgave van nieuwe ontwikkelingen toe te kennen.

Hoewel er dus geen extra bijdrage vanuit de raad benodigd is, vragen we de gemeenteraad wel formeel om met het benodigde krediet in te stemmen.

Risico’s
De risico’s voor deze investering zijn goed te overzien, doordat de locatie en het pand al in bezit zijn en vragen om een (tijdelijke) invulling. De charme van een oude fabriekslocatie is ook de locatie te nemen zoals die is. Er zal niet bezuinigd worden op de veiligheid en noodzakelijke ingrepen voor het gebruik, maar voor de aankleding en uitstraling is het budget taakstellend of voor rekening van exploitant. Hierdoor wordt het risico op kostenoverschrijding beperkt.

Daarnaast bestaat het risico dat de samenwerking met de exploitant niet naar behoren functioneert, of niet bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling van het gebied. In de voorgenomen huurovereenkomst is dan ook opgenomen dat de gemeente in die gevallen de hal zelf weer kan gebruiken als locatie, een andere exploitant kan zoeken of indien gewenst toch wel eerder kan starten met de definitieve invulling van het pand.
Ook de beoogde exploitant kan bij tegenvallend succes stoppen met de huur van het pand, in dat geval is de verwachting dat er een nieuwe exploitant of invulling voor het pand zal worden gevonden.

Alternatieven
Een alternatief is om geen locatie voor bijeenkomsten op het terrein te ontwikkelen. Dat zal de ontwikkeling van het gebied naar verwachting fors beperken.
Een tweede alternatief is de locatie zelf te exploiteren. De exploitatie van een evenementenlocatie is echter geen corebusiness van de gemeente. Daarom is dit niet aan te bevelen.

Vervolg

Na een positief besluit van de gemeenteraad zullen de benodigde stappen worden ondernomen om de evenementenlocatie hopelijk nog dit jaar te openen.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,

de secretaris,	de loco-burgemeester,
drs. D. Lacroix	H.J. Scholten

Bijlage(n):

Geen