voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 29 augustus 2024

Onderwerp	Tijdelijke verhuurbaarheid Bogenhal
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
De Raad wordt geïnformeerd over de keuze om de resterende ruimte in de Bogenhal, naast de huidige verhuur aan Peakz Padel, niet beschikbaar te stellen voor tijdelijke verhuur. Het gaat om de periode voorafgaand en tijdens de verbouwing die in 2026 gepland staat. Deze keuze is gemaakt omdat er investeringen nodig zijn om extra functies aan de hal toe te kunnen voegen en in de huidige staat er vergaande beperkingen gelden voor het tijdelijk gebruik van de hal. Deze investeringen en beperkingen zijn noodzakelijk om de hal veilig te kunnen verhuren, deze investeringen wegen niet op tegen de baten.

Bijlagen
Geen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
De resterende ruimte in de Bogenhal, naast de huidige verhuur aan Peakz Padel, wordt niet beschikbaar gesteld voor verhuur voorafgaand aan de verbouwing.

Datum 29 augustus 2024

Inleiding
Op 6 november 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herontwikkeling van de Bogenhal (link). Inmiddels is een deel van de Bogenhal tijdelijk verhuurd aan Peakz Padel tot eind 2025. Dit maakt dat de Bogenhal vanaf 2026 verbouwd kan worden.

Tot eind 2025 vinden er verschillende werkzaamheden aan de Bogenhal plaats, zoals het slopen van het lagere deel aan de A28-zijde en het plaatsen van een nieuwe kopgevel. Het slopen van dit gedeelte van de Bogenhal is nodig om ruimte te maken voor de ontwikkeling Nieuwe Veemarkt en de bijbehorende verlegging van kabels en leidingen. Het slopen van dit gedeelte van de Bogenhal is conform het vastgestelde Ruimtelijke Ontwikkelplan. Tot eind 2025 wordt ook de verbouwing van de Bogenhal voorbereid, waaronder het aanbesteden en selecteren van een architect en aannemer.

Met het raadsbesluit was beoogd om de Bogenhal voorafgaand aan de verbouwing beschikbaar te stellen voor (tijdelijke) verhuur, om zo te starten met placemaking door creatievelingen, artistieken, ondernemers en ambachtslieden. De afgelopen maanden is duidelijk geworden welke maatregelen nodig zijn om te starten met (tijdelijke) verhuur in de Bogenhal, naast Peakz Padel, veilig te kunnen verhuren en het beoogde programma volgens het Ruimtelijk Ontwikkelplan Nieuwe Veemarkt mogelijk te maken. Deze bevindingen hebben geleid tot de conclusie dat het kostenefficiënter en praktischer is om de resterende ruimte niet beschikbaar te stellen voor verhuur, voorafgaand aan de verbouwing.

Kader
- Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) Nieuwe Veemarkt – Raadsbesluit 6 november 2023
- Herontwikkeling Bogenhal – Raadsbesluit 6 november 2023

Kernboodschap
De resterende ruimte in de Bogenhal, naast de huidige verhuur aan Peakz Padel, komt niet beschikbaar voor tijdelijke verhuur. Het gaat om de periode voorafgaand en tijdens de verbouwing die in 2026 start. Deze reden hiervoor is dat er investeringen nodig zijn om extra functies aan de Bogenhal toe te kunnen voegen en er vergaande beperkingen gelden voor het tijdelijk gebruik van de hal. Deze investeringen en beperkingen zijn noodzakelijk om de hal veilig te kunnen verhuren.

Toelichting
Het niet beschikbaar stellen van de resterende ruimte in Bogenhal voor verhuur voorafgaand aan de verbouwing is gebaseerd op de volgende argumenten:

Er zijn investeringen nodig om een korte verhuurperiode mogelijk te maken.
Het toevoegen van functies, naast Peakz Padel, vraagt om maatregelen ten behoeve van de brandveiligheid. Dit betreft het plaatsen van brandhaspels en het brandwerend maken van een deel van de gevel. Deze maatregelen kosten ruim € 20.000,- en zijn nodig om extra functies te kunnen combineren met de huidige verhuur. Deze investeringen wegen niet op tegen de korte verhuurperiode tot eind 2025 die hiermee mogelijk wordt gemaakt.

Er gelden vanuit brandveiligheid strikte voorwaarden aan het gebruik van de hal, naast Peakz Padel, waardoor placemaking wordt belemmerd
Bij het raadsbesluit (6 november 2023) is aangegeven dat de Bogenhal dé kans biedt om een “rafelrand” te realiseren voor creatievelingen, artistieken, ondernemers en ambachtslieden met een

sterke community en maakgemeenschap. De tijdelijke verhuur, voorafgaand en tijdens de verbouwing, was bedoeld om alvast een start te maken met deze placemaking. Maar vanuit brandveiligheid is het niet alleen noodzakelijk om voorgenoemde maatregelen te treffen, er worden vervolgens ook strikte voorwaarden gesteld aan het type functies die zijn toegestaan in de tijdelijke situatie. Deze voorwaarden worden opgelegd door de Veiligheidsregio in het kader van brandveiligheid. De functies die gecombineerd kunnen worden met de huidige verhuur aan Peakz Padel zijn beperkt. Bijvoorbeeld onderwijs- en bijeenkomstfuncties (denk aan een schilderles of kleine expositie) zijn niet toegestaan. Daarmee zijn de gebruiksmogelijkheden voor potentiële (tijdelijke) huurders beperkt en passen ook niet in het boogde profiel qua programmering. Dit belemmert de mogelijkheden voor placemaking. Bij placemaking moeten de (creatieve) mogelijkheden immers niet te veel worden beperkt.

Deze belemmeringen vanuit brandveiligheid zijn er na de verbouwing niet, omdat er verschillende brandcompartimenten worden gerealiseerd en Peakz Padel dan geen gebruiker van de hal meer is.

In de periode t/m de verbouwing kent de Bogenhal een aantal belemmeringen die de hal minder aantrekkelijk maken voor tijdelijk verhuur.
De sloop van het lagere deel aan de A28-zijde en de realisatie van de nieuwe kopgevel veroorzaakt overlast voor potentiële huurders in deze zijde van de hal. Ten behoeve van de sloop wordt de gevel dicht gezet met een tijdelijke wand. Deze tijdelijke wand sluit op de verdieping niet de gehele gevel af, waardoor overlast kan worden ondervonden van geluid, wind en lagere temperaturen in de winter. Ook beperkt deze tijdelijke wand op de begane grond het binnenkomende daglicht, terwijl er al beperkt daglicht in de hal aanwezig is.

De verbouwing vanaf 2026 kan plaatsvinden in een lege hal
Wanneer het huurcontract van Peakz Padel eind 2025 eindigt en er verder geen andere huurders in de hal zitten, staat de gehele Bogenhal leeg. Dit is gunstig voor de verbouwing die vanaf 2026 plaatsvindt. Tijdens de bouwwerkzaamheden hoeft geen rekening gehouden te worden met zittende huurders. Dit komt de voortgang en de doorlooptijd van de werkzaamheden ten goede omdat de nog te selecteren aannemer die de verbouwing gaat doen vrije werkruimte heeft.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Op 15 februari 2024 is een Open Huis gehouden in de Bogenhal. Het doel van deze dag was om de Bogenhal te tonen aan geïnteresseerden en belanghebbenden en te kijken of de Bogenhal aan kan sluiten op de wensen en behoeften van deze groep. Dit heeft geresulteerd in een geïnteresseerdenlijst voor (tijdelijke) huur. De verwachting was destijds dat de Bogenhal op korte termijn (tijdelijk) verhuurd kon worden. Met het voortschrijdend inzicht van de afgelopen maanden is duidelijk geworden dat de resterende ruimte in de Bogenhal op dit moment niet veilig verhuurd kan worden en dat de benodigde investeringen niet opwegen tegen de baten. Deze geïnteresseerden worden geïnformeerd over het uitblijven van tijdelijke verhuur van de Bogenhal.

Communicatie
De geïnteresseerden voor (tijdelijke) verhuur en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over het uitblijven van mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van de Bogenhal. Daarnaast wordt ook de webpagina van de gemeente Zwolle over de Bogenhal hierop aangepast. In de periode tot aan de verbouwing wordt nog steeds gewerkt aan het in kaart brengen van geïnteresseerden. Zo kunnen geïnteresseerden hun ideeën en initiatieven kenbaar maken voor de Bogenhal en vind er een

marktconsultatie plaatsvinden om het programma verder te concretiseren. Ook de voorbereiding van de verbouwing zorgt ervoor dat er een duidelijker beeld ontstaat van de faciliteiten die de Bogenhal in de toekomst te bieden heeft. Al deze informatie wordt verwerkt om het wervings- en selectieproces voor toekomstige huurders vorm te geven. De verwachting is dat de Bogenhal vanaf 2027 (na de verbouwing) beschikbaar komt voor verhuur.

Financiën
Voorliggende raadsbrief heeft geen impact op de exploitatie. In de exploitatiebegroting waarop het raadsbesluit over de herontwikkeling van de Bogenhal is gebaseerd, zijn geen huurinkomsten begroot in de aanloopperiode tot aan de verbouwing. De tijdelijke verhuur aan Peakz Padel genereert overigens wel inkomsten in de aanloopperiode die niet in de exploitatiebegroting zijn opgenomen.

Risico's
De volgende risico's zijn afgewogen:

- De interesse van potentiële (tijdelijke) huurders gaat mogelijk verloren. In februari 2024 heeft een Open Huis in de Bogenhal plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een lijst van geïnteresseerden voor het huren van een ruimte in de Bogenhal. De interesse van deze groep gaat mogelijk verloren omdat de Bogenhal pas na de verbouwing beschikbaar komt voor verhuur. Dit is naar verwachting vanaf 2027.
- De ruimte in de Bogenhal voor makers, kunstenaars en creatieven komt op een later moment beschikbaar. Dit risico is beperkt omdat Rieteweg 10 voorlopig in stand wordt gehouden. Hiermee valt de directe noodzaak weg om ruimte in de Bogenhal beschikbaar te stellen voor tijdelijke verhuur.

Vervolg
Het vervolg ziet er als volgt uit:

- Er wordt naar geïnteresseerden en belanghebbenden gecommuniceerd dat de resterende ruimte in de Bogenhal voorafgaand aan de verbouwing niet verhuurd wordt. Hiermee wordt duidelijkheid gecreëerd naar geïnteresseerden.
- De huidige werkzaamheden aan de Bogenhal gaan door, waaronder het slopen van een gedeelte van de Bogenhal, het voorbereiden van de verbouwing en de verdere uitwerking van het programma.

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

Datum 29 augustus 2024