voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 23 juni 2025

Onderwerp	Indoor eventvoorziening
Versienummer	2
Portefeuillehouder	Paul Guldemond

Samenvatting
De ambitie om een indoor eventvoorziening te faciliteren staat overeind. Eerder dit jaar is uit de marktconsultatie gebleken dat er in de markt kansen worden gezien voor een rendabele eventvoorziening in Zwolle. Belangrijk daarbij zijn wel de randvoorwaarden en de manier waarop de markt benaderd wordt. In navolging op de marktconsultatie is er een volgende stap gezet in het proces om een indoor eventvoorziening in de stad te faciliteren. De afgelopen periode zijn de randvoorwaarden kritisch bekeken, ambities bijgesteld in een aangepast toekomstbeeld voor de locatie. Daarnaast is er een marktbenaderingsstrategie opgesteld. Doel hiervan is om door middel van een tender in Q4 van 2025 een ontwikkelpartner te kunnen selecteren voor deze ontwikkeling.

Bijlagen
1. Marktbenaderingsstrategie Brink Groep
2. Toekomstbeeld Voorsterpoort Oost

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1. de opgestelde marktbenaderingsstrategie voor het middels een tender selecteren van een partner voor de ontwikkeling van een indoor eventvoorziening
2. het ruimtelijk toekomstbeeld voor de locatie Voorsterpoort Oost

Datum 23 juni 2025

Inleiding
De ambitie om een indoor eventvoorziening te faciliteren staat overeind. Het college vindt een grootschalige indoor eventvoorziening van grote economische en culturele meerwaarde voor de stad. In juli 2024 heeft de raad ingestemd met het plan van aanpak om een vervolg te geven aan het proces om een indoor eventvoorziening in Zwolle te faciliteren. Het doel hierbij is het selecteren van een ontwikkelpartner en aangaan van een overeenkomst met deze partner in het vierde kwartaal van 2025.

Eerder dit jaar is er een marktconsultatie gehouden om te kijken hoe de markt tegen deze opgave aan kijkt. Uit die marktconsultatie blijkt dat er vrij grote overeenstemming is in de markt dat er kansen zijn voor een rendabele indoor eventvoorziening in Zwolle. Het is een specifieke vraag met een beperkte markt, de randvoorwaarden zijn daarom belangrijk. De afgelopen periode zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie Voorsterpoort Oost geactualiseerd. Daarnaast is er een marktbenaderingsstrategie opgesteld welke de basis vormt om een nieuwe tender te starten. De planning is om deze tender na de zomer te starten en een ontwikkelpartner te selecteren. De ruimtelijke randvoorwaarden worden samen met de tenderdocumenten voor de start van de tender ter besluitvorming voorgelegd.

Kader
Raadsbesluit vervolgprocedure eventvoorziening juli 2024
Informatienota college - marktconsultatie november 2024
Raadsbrief marktconsultatie eventvoorziening - april 2025

Kernboodschap
Het faciliteren van een indoor eventvoorziening kan de economische en culturele ontwikkeling van Zwolle verder versterken, de ambitie hiervoor staat overeind. Uit de eerdere marktconsultatie is gebleken dat het een complexe ontwikkeling is die vraagt om maatwerk. Hiervoor wordt een ontwikkelpartner gezocht middels een tender. Om hiertoe te komen is een marktbenaderingsstrategie opgesteld, hierin wordt beschreven op welke manier deze partner wordt gezocht. Voor de ontwikkeling van de indoor event voorziening is de locatie Voorsterpoort Oost in beeld. Omdat het een specifieke vraag in een beperkte markt is, zijn de randvoorwaarden belangrijk. Daarom is er kritisch naar de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze locatie gekeken en zijn ambities hier in op een aantal punten aangepast.

Toelichting
In navolging op de marktconsultatie is er een volgende stap gezet in het proces om een indoor eventvoorziening in de stad te faciliteren. De afgelopen periode zijn de randvoorwaarden kritisch bekeken en is er een marktbenaderingsstrategie opgesteld. Doel hiervan is om in Q4 van 2025 een ontwikkelpartner te kunnen selecteren voor deze ontwikkeling.

De marktconsultatie wijst uit dat er in Zwolle ruimte is voor een indoor eventvoorziening, met uitstraling en breed geoutilleerd. Het specifieke doel van de beoogde eventvoorziening is om een onderscheidende aanvulling te zijn op het bestaande aanbod van eventvoorzieningen in Zwolle en ruime omgeving. Uit de marktconsultatie blijkt dat economisch gezien de basis daarbij Business-to-

Businessevents (beurzen, congressen, etc.) zijn, de publieksevenementen (concerten, voorstellingen) worden hierbij als aanvullend gezien.

Marktbenadering
De marktbenaderingsstrategie biedt ondernemers de ruimte om een toekomstbestendige en rendabele eventvoorziening te realiseren, met behoud van enige publieke sturing.

De markt voor business-to-business is weliswaar voor een positieve businesscase belangrijk, echter wel moeilijker om een plek in te verwerven. Bij publieksevents (met name muziek en voorstellingen) is dat precies omgekeerd, daar is positionering makkelijker maar is er een groter financieel risico. Voor de beoogde ontwikkeling wordt gedacht aan een flexibele voorziening die beide kan faciliteren. Dat kan een extra investering in de uitrusting van een gebouw inhouden, met name op het gebied van geluid en akoestiek. Deze investering kan het opzetten van een rendabele business case voor een eventvoorziening beïnvloeden. Beide markten kunnen op een ander vlak meerwaarde voor de stad bieden, economisch dan wel cultureel. Bij de partnerselectie zal blijken hoe geïnteresseerde partijen hiertegen aan kijken, de gemeente heeft hier inhoudelijk geen actieve sturing op.

De gemeente wil wel enige invloed houden op de ontwikkeling van een indoor eventvoorziening vanwege de meerwaarde voor de stad, maar slechts beperkt financieel bijdragen en weinig risico lopen. Daarom kiest zij voor een faciliterende rol in deze ontwikkeling, waarbij een ondernemer de eventvoorziening ontwikkelt, financiert, bouwt, beheert en exploiteert. Dat houdt tevens in dat de invloed op bijvoorbeeld het inhoudelijke programma beperkt is. In de marktbenaderingsstrategie kiezen we niet voor een planselectie, maar voor een partnerselectie: de focus ligt op de kwaliteit van de ondernemer, diens visie en strategie, niet op een uitgewerkt ontwerp. Na de aanbesteding sluit de gemeente eerst een reserveringsovereenkomst met de ondernemer. Hierin worden juridische, ruimtelijke en inhoudelijke kaders vastgelegd waarbinnen de ondernemer een concreet plan ontwikkelt. Pas als dit plan aan de gestelde voorwaarden voldoet, volgt een koopovereenkomst voor de grond en een realisatieovereenkomst. De gemeente stelt functionele eisen en kaders vast en bewaakt het proces via toetsmomenten.

Gezien het risicoprofiel en de specifieke aard van de opgave, wordt een concurrentiegerichte dialoog toegepast als aanbestedingsvorm. De aanbesteding bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. In de selectiefase worden drie partijen geselecteerd op basis van geschiktheid en ervaring. In de gunningsfase beoordeelt de gemeente de visie en ontwikkel- en realisatiestrategie van de inschrijvers. Inschrijvers dienen geen ontwerp of grondbieding in. De gunningsfase bevat twee dialoogrondes waarin de gemeente één op één kan overleggen met de deelnemers. Gunning vindt plaats op basis van het criterium "hoogste kwaliteit" van de visie en ontwikkel- en realisatiestrategie.
Inschrijvers ontvangen een deelnamevergoeding indien zij een geldige inschrijving hebben ingediend.

Ruimtelijke randvoorwaarden
In zowel de marktconsultatie als tijdens de vorige tender is gebleken dat de ruimtelijke randvoorwaarden van de locatie impact hebben op de haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling. Die uitkomsten geven de complexiteit van een dergelijke ontwikkeling aan, uw raad heeft daarom ook bereidheid uitgesproken om de eigen ambities bij te stellen. De ruimtelijke kaders van de locatie Voorsterpoort Oost zijn geactualiseerd in een toekomstbeeld (bijlage 2) om de kans op realisatie van

een rendabele eventvoorziening te vergroten met behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit voor het gebied. Deze zijn mede gebaseerd op de uitkomsten van de marktconsultatie:

- Voorsterpoort is de beoogd locatie voor de indoor eventvoorziening
- Ondergrens van 7.000 m2 aaneengesloten gelijkvloerse eventruimten
- Ruimtelijke kaders voor de locatie Voorsterpoort Oost vragen om aanpassing om kans op rendabele ontwikkeling te vergroten.

Vervolg
Met de marktbenaderingsstrategie en de aangepaste ruimtelijke kaders ligt de basis voor een nieuwe tender er. Om tot daadwerkelijke publicatie van een tender over te kunnen gaan na de zomerperiode moeten er nog een aantal voorbereidingen worden getroffen. Bijvoorbeeld het verwerken van de informatie in de diverse tenderdocumenten (selectieleidraad, gunningsleidraad, etc.). Die documenten worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd, daarna kan publicatie van de tender volgen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden, daar zal mee worden gestart zodra de samenwerkingspartner voor de ontwikkeling bekend is.

Communicatie
Direct betrokkenen zullen worden geïnformeerd over het voorgenomen vervolg.

Financiën
De plankosten in het kader van de uitvraag/tender zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oost en worden gedekt uit de lopende grondexploitatie Voorsterpoort Oost.

Risico’s
De ontwikkeling van een dergelijke voorziening is een complexe opgave. Door de vraag scherp te stellen en kaders waar mogelijk passend te maken gaan we op zoek naar de beste aanpak met de hoogste kans van slagen. Dat geeft echter geen garantie op realisatie. Risico is dat de tender niet tot daadwerkelijke realisatie van een eventvoorziening zal leiden.

Vervolg
In de zomerperiode zal de tender verder worden voorbereid. De tenderdocumenten (o.a. selectieleidraad, gunningsleidraad) worden uitgewerkt en het toekomstbeeld wordt vertaald in ruimtelijke kaders welke onderdeel van de tender zijn. Deze tenderdocumenten en de beslissing de tender in de markt te zetten worden daarna ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. De planning is om in het vierde kwartaal een reserveringsovereenkomst met een ontwikkelpartner te sluiten.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

Datum 23 juni 2025

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer