GEMEENTE ZEVENAAR

Marktverkenning horeca Turmac Cultuurfabriek

Werkwijze, bevindingen en voorkeursrichting

Agenda

Doel vanavond: informeren over werkwijze, uitkomsten en keuzeopties

- Context Turmac
- Aanpak marktverkenning
- Belangrijkste bevindingen
- Aanbevelingen
- In gesprek



Context Turmac Cultuurfabriek

Visie: bruisende ontmoetingsplek voor cultuur, maatschappelijke dienstverlening en ontmoeting

Gebruikers o.a.: gemeente Zevenaar, Kunstwerk! bibliotheek, RSD, Filmhuis, Caleidoz, Liemer museum en Streekarchivaat

Missie: toegankelijk, inclusief, met sterke profilering en stevige basisvoorzieningen.

(Visie Turmac Cultuurfabriek 2025–2030, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 29 januari 2025

Opdracht & werkwijze marktverkenning

GEMEENTE ZEVENAAR

Opdracht

Extra marktverkenning als voorbereiding op aanbestedingsprocedure (gemeenteraad, januari 2025).

Aanpak

- Inloopmoment 24-03-2025
- Online formulier t/m 09-04-2025
- Aanvullende verdiepende gesprekken

Doel

1. Meer ruimte bieden voor inbreng vanuit lokale ondernemers
2. Interesse peilen
3. Drempels en randvoorwaarden voor rendabele, passende horeca in kaart brengen

GEMEENTE ZEVENAAR

Belangrijkste bevindingen

1. Aanbesteding algemeen

- Combi horeca voorziening én catering voor gemeente Zevenaar werkt verlammend
- Ander sturingsniveau gewenst voor de onderdelen
- Losse aanbestedingen vraagt om (kostbare) fysieke aanpassingen en (te) beperkte opdrachten
- Markt vraagt om langere looptijd van 10-15 jaar

2. Horecavergunning

- Huidige vergunning en huurtarieven voor het grandcafé gedeelte gebaseerd op ‘zelfstandige horeca’
- Huidige vergunning belemmert samenwerkingen met maatschappelijke partners en vrijwilligers organisaties (o.a. Filmhuis)
- Volledige commerciële vergunning van grandcafé niet nodig voor huidig/beoogd gebruik.
- Ondersteunende horeca versterkt maatschappelijk karakter en biedt meer transparantie richting ondernemers in de gemeente.
- Omgevingsplan staat in Cultuurhal alleen ‘ondersteunende horeca’ toe


GEMEENTE
ZEVENAAR

3. Lokale horecamarkt

- Zevenaarse horeca markt biedt alleen nog ruimte voor onderscheidende concepten *(de markt voor middensegment o.a. grandcafés, brasserie etc. is grotendeels verzadigd)*
- Weinig tot geen animo vanuit de huidige lokale ondernemers bij komende aanbesteding
- Behoefte aan transparantie over afspraken en ambities voor horeca in de Turmac vanuit de lokale ondernemers
- Huidige partners in de Turmac Cultuurfabriek zijn zeer welwillend en gedreven om gezamenlijk uitvoering te geven aan de visie Turmac 2025-2030


GEMEENTE
ZEVENAAR

4. Terras

- Beperkte en onzekere omzetbijdrage
- Beperkte extra financieringsmogelijkheden voor ondernemer
- Aanzienlijke weerstand verwacht bij zowel centrumhoreca als omwonenden.

5. Cultuurhal

- Grootste potentieel voor programmering en omzet binnen Turmac Cultuurfabriek
- Onderscheidend vermogen *(o.a. op zakelijke markt, congres)*
- Positieve spin-off en aanvulling op centrum Zevenaar
- Vaste basistechniek noodzakelijk *(binnen exploitatiebudget 2025 realiseerbaar)*
- Geluidsmeting ODRA: geen overschrijding buitengevel gemeten bij evenement met 'luidruchtig karakter' in de Cultuurhal


GEMEENTE
ZEVENAAR

Aanbeveling(en)

1. Focus op Cultuurhal:
   - Maak zakelijke verhuur en cultureel maatschappelijke programmering in de Cultuurhal mogelijk, dit vergroot bezetting en inkomsten
   - Zorg voor een vaste opstelling aan basis techniek

2. Zet niet in op een ruimtelijke aanpassing voor een terras, maar kies bij een aanpassing van het entreegebied voor een meer gastvrije 'open' uitstraling

3. Markeer het grandcafé gedeelte als 'ondersteunende horeca' *(conform visie en marktrealiteit)*

4. Zorg voor één aanbestedingsprocedure, met duidelijke opdrachten:
   - Twee percelen of heldere KPI's per onderdeel *(catering en horeca)*
   - Duidelijke definities voor catering en gebruik grandcafé en Cultuurhal
   - Onderzoek mogelijkheid voor langere looptijd

Cultuurhal – voorstel richtlijnen

- Maandag t/m zondag tot 20.00uur inzet van de Cultuurhal voor cultureel maatschappelijke initiatieven én zakelijke evenementen (congres, besloten). Denk aan:
  - Onderwijsinstellingen, brancheorganisaties, UWV, Liander, KvK, Rijkswaterstaat etc. Dit zijn partijen die dicht tegen onze en onze partners aan opereren.
  - Kunstbeurzen, informatiemarkten, Liemerse ambassade, Groene Metropoolregio etc.

- Gebruik in de avonden na 20.00uur maximaliseren op 24 keer per jaar. *Hierbij kan eventueel onderscheid worden gemaakt in maximaal aantal voor doordeweekse avonden en weekend avonden.*

In gesprek

1. Hoe kijkt de raad naar de aanbevolen positionering en richtlijnen voor gebruik van de Cultuurhal?

2. Kan de raad zich vinden in een scenario zonder terras?

3. Hoe staat de raad tegenover één aanbesteding met onderscheidende percelen danwel duidelijkere KPI's aangaande horecafunctie en cateringfunctie?

4. Staat de raad achter 'ondersteunende horeca' als uitgangspunt voor het grandcafé gedeelte?

5. Hoe wenst de raad bij het vervolg betrokken te zijn?

GEMEENTE ZEVENAAR

Aanbeveling	Opties	Voordelen	Nadelen
Aanbesteding	A: Eén opdracht met percelen & eigen KPI's B: Volledig splitsen (catering/horeca)	A: heldere monitoring; ondernemerschap mogelijk B: duidelijke scheiding	A: nog uitwerking nodig B: complexer; hogere lasten; fysieke aanpassingen nodig; minder rendabele opdrachten
Horecavergunning	A: Ondersteunende horeca B: Zelfstandige horeca	A: past bij visie; samenwerking eenvoudiger; transparant; B: grotere (horeca) ambitie	A: lagere huurafdracht B: belemmert samenwerking; risico oneerlijke concurrentie
Terras	A: Geen terras, wel entree verbeteren B: Terras realiseren	A: beperkt weerstand; gastvrij beeld B: extra stoelen buiten	A: geen extra omzet B: weerstand; lang traject; beperkte businesscase
Cultuurhal	A: Gebruik volgens omgevingsplan behouden B: Gebruik breder mogelijk maken	A: Geen nieuwe procedure nodig B:	

Planning & vervolgstappen

GEMEENTE ZEVENAAR

Aanbesteding horeca – korte termijn

Q4 2025: financiële doorrekening (vergunning/huur, Cultuurhal, multizaal-opties).

Dec. 2025: Raadsvoorstel uitvoeringsplan Turmac Cultuurfabriek (herziene versie)

Q1 2026: uitwerken aanbestedingsstukken (percelen, KPI's etc.).

Q2 2026: besluitvorming en publicatie aanbesteding.

ONDER VOORBEHOUD !
Aanpassing gebruik Cultuurhal – lange termijn

Q1 2026: Conceptverzoek

Q1 en Q2 2026: Aanvullend onderzoek (o.a. geluid, parkeren)

Q3 en Q4 2026: Participatie (o.a. omwonenden en ondernemers)

2027: Besluit