



Raadsbrief

Datum

3 april 2025

Onderwerp

Marktconsultatie indoor eventvoorziening

Versienummer

2

Portefeuillehouder

Paul Guldemon

Samenvatting

In februari 2025 is de marktconsultatie voor een indoor eventvoorziening in Zwolle afgerond. Uit deze marktconsultatie blijkt dat er vrij grote overeenstemming is in de markt dat er kansen zijn voor een rendabele eventvoorziening in Zwolle. Voorsterpoort Oost blijft hiervoor de beoogde locatie, wel vragen de ruimtelijke kaders en ambities om bijstelling. Daarnaast komt in de marktconsultatie naar voren dat voor een rendabele eventvoorziening in Zwolle de business-to-businessmarkt (beurzen, congressen, etc.) de basis is, waarbij publieksevenementen een mogelijke aanvulling kunnen zijn. Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie wordt de gebiedsambitie Voorsterpoort Oost geactualiseerd, een marktbenaderingsstrategie opgesteld en kan de voorbereiding voor een uitvraag (tender) gestart.

Bijlagen

Openbaarheid



Openbaar



Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De uitkomsten en conclusies van de gehouden marktconsultatie voor een indoor eventvoorziening in Zwolle.



Datum

3 april 2025

Inleiding

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 samenwerkingsovereenkomst met deze partner in het vierde kwartaal van 2025. 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.

De eerste stap in dit proces is het houden van een marktconsultatie, deze is in oktober 2024 gestart en in februari 2025 afgerond. Tijdens deze marktconsultatie zijn partijen in de markt bevraagd op de mogelijkheden die zij zien voor een dergelijke voorziening in Zwolle. En welke randvoorwaarden daarbij belangrijk zijn. Het doel hiervan was om een beter zicht op de mogelijke uitvraag richting de markt te krijgen. In de informatienota van 17 november 2024 is inhoudelijk ingegaan over de opzet en vragen tijdens de marktconsultatie. De vraag voor een indoor eventvoorziening is complex, de markt beperkt. Uiteindelijk hebben tien partijen zich aangemeld voor de marktconsultatie en reactie op de vragen aangeleverd. Met zes van deze partijen is een verdiepend gesprek gehouden. De conclusies uit de marktconsultatie worden in deze raadsbrief met u gedeeld, daarnaast wordt er ingegaan op het vervolgproces.

Kader

[Raadsbesluit vervolgprocedure eventvoorziening juli 2024](#)

[Informatienota college - marktconsultatie november 2024](#)

Kernboodschap

Uit de marktconsultatie blijkt dat er vrij grote overeenstemming is in de markt dat er kansen zijn voor een rendabele indoor eventvoorziening in Zwolle. De basis zijn Business-to-Businessevents (beurzen, congressen, etc.), de publieksevenementen (concerten, voorstellingen) zijn hierbij aanvullend. Het is een specifieke vraag met een beperkte markt, de randvoorwaarden zijn daarom belangrijk. Om tot een mogelijke ontwikkeling te komen is het van belang dat de ruimtelijke kaders worden aangepast en ambities hiervoor bijgesteld. De ambitie om een eventvoorziening te realiseren staat overeind, deze marktconsultatie helpt om daar een stap in te zetten. De uitkomsten geven de complexiteit van een dergelijke ontwikkeling aan, er is daarom ook bereidheid eigen ambities bij te stellen om deze eventvoorziening te realiseren.

Toelichting*Opzet marktconsultatie*

Er is een marktconsultatie gehouden waarvoor breed uitgenodigd is. Dit heeft geresulteerd in een deelname van tien partijen aan de schriftelijke ronde. Deze partijen variëren van vastgoedontwikkelaars tot exploitanten van eventvoorzieningen elders in het land. Er is gevraagd om in eerste instantie schriftelijk een vragenlijst in te vullen, deze is opgenomen in de [Informatienota college - marktconsultatie november 2024](#). Met zes partijen zijn vervolgens verdiepende gesprekken gehouden door de extern adviseurs van de gemeente en een afvaardiging van het projectteam. In deze gesprekken is dieper ingegaan op de vragen. Dergelijke gesprekken zijn essentieel om aanvullingen te



Datum 3 april 2025

doen op de schriftelijke inbreng, nuance aan te kunnen brengen en conclusies te kunnen trekken. Dit geeft uiteindelijk een zo volledig mogelijk beeld van hoe de markt tegen de vraag aankijkt.

De basis is dat er een vrij grote overeenstemming in de markt is dat er kansen zijn voor een rendabele eventvoorziening in Zwolle en op de locatie Voorsterpoort Oost. De overige belangrijkste conclusies uit de gesprekken van de marktconsultatie zijn:

1. Business-to-business-events zijn de drager van een rendabele eventvoorziening in Zwolle

Hoewel Zwolle vooral belang hecht aan business-to-consumer-events (publieksevenementen), benadrukken diverse marktpartijen dat vooral B2B-events de drager moeten zijn van een eventvoorziening en dat publieksevenementen vooral aanvullend zijn. Dat is anders dan eerdere uitgangspunten die door de gemeente ingenomen zijn, waarbij de publieksevenementen ook nadrukkelijk aangegeven zijn als basis. Bij de verdere voorbereiding van de uitvraag zal de conclusie uit de marktconsultatie gevolgd worden (drager B2B-events). De meerwaarde van een indoor eventvoorziening voor de stad ligt in dat geval meer op economisch gebied dan op cultureel gebied.

2. Voorsterpoort Oost is de locatie voor een indoor eventvoorziening in Zwolle

Tijdens de marktconsultatie is aan deelnemers gevraagd om mogelijke alternatieve locaties in te brengen. De achtergrond hierbij was dat er wellicht locaties elders in de stad buiten beeld zijn gebleven die zich wel goed zouden lenen voor een indoor eventvoorziening. Tijdens de gesprekken van de marktconsultatie is één andere locatie door partijen ter sprake gebracht, deze bleek bij nadere analyse niet haalbaar om verder te verkennen. Daarmee wordt duidelijk dat Voorsterpoort Oost de enige realistische locatie is voor een indoor eventvoorziening in Zwolle.

3. Ruimtelijke kaders voor de locatie Voorsterpoort Oost vragen om aanpassing

Om een rendabele ontwikkeling van een indoor eventvoorziening op Voorsterpoort Oost te faciliteren wordt door de markt aangegeven dat de randvoorwaarden belangrijk zijn. Specifiek wordt aangegeven dat aanpassing van de (ruimtelijke) kaders gewenst is. De eerder bepaalde (stedenbouwkundige) randvoorwaarden uit de gebiedsambitie van 2021 liggen hoog en hebben daarmee een beperkende invloed op de mogelijke realisatie van een rendabele eventvoorziening. De locatie heeft zijn beperkingen (bijvoorbeeld gesplitste kavels, aanwezigheid woningen), andere randvoorwaarden zijn dan des te belangrijker. Ook stapeling van ambities moet worden voorkomen om de kans op realisatie het grootst te maken. Het toevoegen van alternatief programma (kantoor, hotel, etc.) aan een eventvoorziening kan bijdragen aan een rendabele ontwikkeling.

4. Een ondergrens qua omvang (m2) helpt om de schaal van de voorziening te waarborgen

De schaal van de voorziening blijft een van de weinige criteria die ervoor zorgt dat er écht een grote eventvoorziening komt. Daarover waren de partijen in de marktconsultatie het grotendeels eens. De ondergrens van 7.000 m2 aaneengesloten gelijkvloerse eventruimten is daarbij een goed uitgangspunt.

Vervolgproces

De conclusies uit de marktconsultatie kunnen worden meegenomen bij de actualisatie van de gebiedsambitie Voorsterpoort Oost welke op dit moment wordt uitgevoerd. Deze gebiedsambitie zal onderdeel zijn van de marktbenaderingsstrategie.



Datum

3 april 2025

Er zijn plannen ingebracht waarbij ook aangrenzende locaties worden gebruikt. Dit is zeker interessant qua schaal en functiemenging. Maar het is tegelijkertijd complex en vraagt een veel bredere ruimtelijke benadering dan sec de locatie Voorsterpoort Oost. Deze specifieke plannen zouden kansen kunnen bieden voor een bredere gebiedsontwikkeling, hetgeen voor het gebied en de stad een meerwaarde zou kunnen zijn. Dit vraagt nog wel verdere uitwerking om een goed oordeel te kunnen vellen over hoe kansrijk ze zijn. Dat kan parallel aan de actualisatie van de gebiedsambitie en opstellen van de marktbenaderingsstrategie.

Met de uitkomsten van de marktconsultatie wordt duidelijk dat er geen andere realistische locatie is ingebracht en Voorsterpoort Oost de beoogde locatie blijft. Op basis hiervan wordt de gebiedsambitie van Voorsterpoort Oost geactualiseerd. Daarnaast wordt er gestart met de voorbereiding van de uitvraag, de zogeheten tender. Dat gebeurt door het opstellen van een marktbenaderingsstrategie. Deze strategie en de aangepaste kaders worden in Q2 van 2025 afgerond en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd, de daadwerkelijke tender start kan direct na vaststelling hiervan starten. Bij deze tender wordt een samenwerkingspartner geselecteerd, waarmee het planproces wordt ingegaan.

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

De partijen die deelgenomen hebben aan de marktconsultatie ontvangen een schriftelijke terugkoppeling van de gesprekken en worden geïnformeerd over deze raadsbrief.

Financiën

De kosten voor de marktconsultatie, het actualiseren van de gebiedsambitie en voorbereiding van de tender zijn onderdeel van de plankosten welke gedekt worden uit de grondexploitatie Voorsterpoort Oost.

Risico's

Tijdens de marktconsultatie is door de markt aangegeven dat de ontwikkeling van een indoor eventvoorziening een complexe opgave is in een beperkte markt. 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 voorgenomen tender niet tot daadwerkelijke realisatie van een eventvoorziening zal leiden.

Vervolg

Op basis van de uitkomsten van de marktconsultatie worden de ruimtelijke kaders aangepast en een uitvraag voorbereid. Dit gebeurt door de actualisatie van de gebiedsambitie Voorsterpoort Oost en het opstellen van een marktbenaderingsstrategie. De strategie en aangepaste kaders worden in Q2 van 2025 afgerond en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd, de daadwerkelijke tender kan direct na vaststelling hiervan starten.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.



voorstel

Zwolle

Datum 3 april 2025

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer