Zienswijze Ontwerp-Omgevingsvisie Zwolle – PEC Zwolle

Betreft: Sleutelgebied *Vechtrand* en positie MAC³PARK Stadion

Indiener:
PEC Zwolle B.V.
5.1.2e
Stadionplein 1
Postbus 402
8000 AK Zwolle

Aan:
Gemeente Zwolle
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10007
8000 GA Zwolle

Datum: 8 december 2025

1. Onderwerp van de zienswijze
Deze zienswijze betreft de Ontwerp-Omgevingsvisie Zwolle (vastgesteld 14 oktober 2025), specifiek de passages met betrekking tot:

- Sleutelgebied Vechtrand,
- de ruimtelijke opgaven rond mobiliteit, Ceintuurbaan en gebiedsinrichting,
- en het ontbreken van ontwikkelruimte voor het MAC³PARK Stadion en PEC Zwolle als regionale maatschappelijke voorziening.

2. Aanleiding en belang van indiener
PEC Zwolle is de Betaald Voetbal Organisatie van de stad Zwolle en een centrale maatschappelijke, sociale, sportieve en economische voorziening voor stad en regio. Het MAC³PARK Stadion is:

- structureel uitverkocht en trekt bezoekers uit de volledige Regio Zwolle,
- kent een wachtlijst van meer dan 2.500 seizoenkaarthouders,
- is een van de grootste publieke ontmoetingsplekken van Oost-Nederland,
- door de groei van het aantal inwoners in stad en regio zal ook het aantal stadionbezoekers verder toenemen, met een potentiële bezoekersgroep bij wedstrijden van circa 3% van de inwoners.

De Omgevingsvisie stelt terecht dat Zwolle haar stedelijkheid en regionale positie moet versterken. PEC Zwolle draagt daar aantoonbaar en structureel aan bij. Het ontbreken van een expliciete ontwikkelparagraaf over het stadion vormt daarom een structureel risico voor de toekomstbestendigheid van deze regionale kernvoorziening.

Het stadion is bovendien in eigendom bij Lenferink Groep Zwolle, waardoor PEC Zwolle, de eigenaar en de gemeente gezamenlijk belang hebben bij een toekomstbestendige ruimtelijke inpassing en mogelijke groei van deze voorziening binnen het gebied Vechtrand.

2.1 Regionale positionering en concurrentiekracht
In de nationale voetbal- en voorzieningenmarkt is zichtbaar dat veel andere betaald voetbalorganisaties (vaak in samenwerking met hun gemeenten) bezig zijn met stadionuitbreidingen of volledige vernieuwing. Dit gebeurt om:

- de publieksfunctie te versterken,
- economische spin-off te vergroten,
- veiligheid en comfort te verbeteren,
- en concurrentiekracht te behouden binnen de betaalde voetbalpiramide.

Wanneer Zwolle binnen de Omgevingsvisie géén ontwikkelruimte borgt voor het MAC³PARK Stadion, betekent dit dat PEC Zwolle wordt geconfronteerd met fysieke grensvorming, terwijl andere steden doorgroeien.

Dit gaat onvermijdelijk ten koste van:
- de sportieve en commerciële concurrentiepositie van PEC Zwolle,
- de uitstraling en aantrekkingskracht van Zwolle als centrumstad,
- de economische spin-off in de regio.

Een toekomstbestendig stadion is daarmee niet enkel een belang van de club, maar expliciet een belang van de stad en regio Zwolle.

3. Waarop de zienswijze betrekking heeft (passages en inhoud)
De zienswijze richt zich op de volgende onderdelen van de ontwerp-omgevingsvisie:

- Hoofdstuk 6 – Gebieden, onderdeel *Sleutelgebied Vechtrand*
  (water, wonen, mobiliteit, Ceintuurbaan, gefaseerde gebiedsontwikkeling).
- Hoofdstuk 3 – Ambities en basiswaarden, met name:
  - “Zwolle versterkt haar stedelijkheid”,
  - “Zwols noaberschap door sterke sociale weefsels”,
  - “Zwolle nabij door duurzame en aantrekkelijke verbondenheid”.

In deze onderdelen wordt geen ontwikkelruimte geborgd voor het MAC³PARK Stadion, terwijl het stadion zich in dit gebied bevindt en ruimtelijk rechtstreeks afhankelijk is van mobiliteits-, infrastructuur- en gebiedskeuzes.

4. Wensen aanpassingen PEC Zwolle (en waarom)
4.1 Opnemen van PEC Zwolle als regionale kernvoorziening

Verzoek:
Neemt u in de definitieve Omgevingsvisie op dat PEC Zwolle en het MAC³PARK Stadion worden aangemerkt als stedelijke en regionale maatschappelijke kernvoorziening.

Motivering:
De Omgevingsvisie benoemt dat Zwolle regionale voorzieningen moet versterken. PEC Zwolle vervult die rol aantoonbaar. Een formele erkenning ontbreekt nu, terwijl het stadion een groot en zichtbaar onderdeel is van het stedelijke en regionale voorzieningenniveau.

4.2 Borging van toekomstige ontwikkelruimte voor het stadion

Verzoek:
Voeg aan het hoofdstuk *Sleutelgebied Vechtrand* een passage toe waarin de gemeente expliciet ruimte reserveert voor uitbreiding of herontwikkeling binnen het gebied van het MAC³PARK Stadion in de periode tot 2040.

Motivering:
Het stadion functioneert op maximale capaciteit en verdere groei of modernisering is noodzakelijk om Zwolle mee te laten bewegen met ontwikkelingen in andere steden. Zonder ontwikkelruimte:

- verslechtert de concurrentiepositie van PEC Zwolle,
- wordt Zwolle als centrumstad minder aantrekkelijk,
- en worden maatschappelijke, sportieve en economische kansen gemist.

De ruimtelijke borging moet bovendien worden afgestemd tussen gemeente, PEC Zwolle én de eigenaar Lenferink Groep Zwolle, zodat plannen uitvoerbaar en toekomstvast zijn.

4.3 Integrale afstemming met mobiliteit, Ceintuurbaan en bereikbaarheid

Verzoek:
Leg vast dat toekomstige verkeers-, mobiliteits- en ontsluitingsmaatregelen (o.a. Ceintuurbaan, ringstructuur, STOMP-uitwerkingen) integraal worden afgestemd op de huidige en toekomstige bezoekersstromen van PEC Zwolle.

Motivering:
Bij grote evenementen en thuiswedstrijden ontstaan omvangrijke mobiliteitsbewegingen. Deze moeten planologisch worden meegenomen om het gebied veilig, efficiënt en toekomstbestendig in te richten. Gezien de eigendomssituatie van het stadion is afstemming met Lenferink Groep Zwolle essentieel.

4.4 Structurele betrokkenheid van PEC Zwolle in gebiedsontwikkeling Vechtrand

Verzoek:
Leg vast dat PEC Zwolle en de eigenaar van het stadion, Lenferink Groep Zwolle, als vaste stakeholders worden betrokken bij alle vervolgstappen in de gebiedsontwikkeling van Vechtrand.

Motivering:
De Omgevingsvisie noemt participatie als leidend principe. Voor een maatschappelijk, mobiliteitsintensief en eigendomsgebonden object als het stadion is structurele betrokkenheid noodzakelijk.

5. Conclusie
PEC Zwolle onderschrijft de ambities van de Omgevingsvisie, maar constateert dat een cruciale regionale voorziening – het stadion (eigendom van Lenferink Groep Zwolle) – onvoldoende is opgenomen binnen de ruimtelijke en strategische koers voor Vechtrand.

In een tijd waarin andere steden en betaald voetbalorganisaties hun stadions wél uitbreiden, leidt het ontbreken van ontwikkelruimte in Zwolle tot een structurele verslechtering van de regionale en sportieve concurrentiepositie.

Wij verzoeken de gemeente daarom om genoemde aanpassingen in de definitieve Omgevingsvisie op te nemen, zodat Zwolle ook in 2040 kan beschikken over een toekomstbestendige, regionale en maatschappelijk vitale voetbalvoorziening.

Wij danken u voor de mogelijkheid een zienswijze in te dienen en lichten deze desgewenst mondeling toe.

Datum: 8 december 2025

Met vriendelijke groet,
namens PEC Zwolle B.V.,

5.1.2e

Algemeen directeur Technisch directeur

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4