

Memo

Om te bespreken

onderwerp	Memo - Bevindingen marktverkenning horeca Turmac Cultuurfabriek
datum	15 september 2025
deadline	
zaaknummer	Z/25/491664/INT/25/1270234
van afdeling/ambtenaar	Femke van Huet
aan afdeling/college/raad	PHO Arthur Boone

Opdracht – vervolg op Memo Z/25/491664/INT/25/1253650

In de raadsvergadering van januari 2025 heeft de gemeenteraad de visie Turmac 2025-2030 vastgesteld. Met betrekking tot de uitvoeringsplannen is de opdracht gegeven om een marktverkenning te doen ter voorbereiding op de aanbesteding. Met als doel opnieuw te kijken naar de aanpassingen die mogelijk nodig zijn om de aanbesteding aantrekkelijk(er) te maken voor lokale (horeca)ondernemers om te reageren.

Belangrijkste bevindingen (zie toelichting onderstaand)

- Onderzoek voor de horeca structuurvisie wijst uit dat de Zevenaarse horeca markt alleen nog ruimte biedt voor onderscheidende concepten (de markt voor concepten als grandcafés, brasserie etc. is grotendeels verzadigd)
- Commerciële horeca vergunning in de Turmac kan niet voldoende worden benut gezien restricties
- Commerciële horeca vergunning niet nodig voor huidig en beoogd gebruik passend bij de vastgestelde visie voor de Turmac Cultuurfabriek
- Commerciële horeca vergunning belemmert samenwerkingen tussen de partners in de Turmac Cultuurfabriek en belemmert samenwerkingen met vrijwilligersorganisaties (bijv. Filmhuis en Hal12)
- Een terras biedt niet voldoende (en slechts onzekere) mogelijkheden voor een betere exploitatie / horeca omzet
- Een terras levert grote weerstand op bij horeca ondernemers in het centrum én bij omwonenden
- De Cultuurhal wordt door zowel door huidige partners als externen aangemerkt als grootste potentieel, voor programmering én omzetmogelijkheden
- Restricties voor gebruik van de Cultuurhal moeten worden aangepast. Zonder aanpassingen kunnen ook de huidige ondernemers de werkzaamheden niet langdurig voortzetten
- Voor een goede positie als cultureel maatschappelijke locatie en voor (zakelijke) verhuur is in de Cultuurhal een vaste basis techniek opstelling nodig
- Geluidsmeting door omgevingsdienst Arnhem tijdens evenement wijst uit dat er geen overschrijding van de toegestane waarden op de buitengevel is gemeten
- Er is geen reactie gekomen op de marktverkenning vanuit (andere) lokale horeca ondernemers dan de huidige
- Rondgang vanuit KHN de Liemers geeft aan dat lokale ondernemers graag meer transparantie willen over wat de gemeente wil met de horeca in de Turmac. Men volgt de ontwikkelingen graag en reageert soms, maar er lijkt weinig tot geen interesse om bij een aanbesteding in te gaan schrijven
- De huidige partners in de Turmac Cultuurfabriek zijn zeer welwillend en gedreven om uitvoering te geven aan de visie Turmac 2025-2030. Tevens zeer bereid om hiervoor (nieuwe of intensievere) samenwerkingen aan te gaan.

Toelichting bevindingen

In de gesprekken zijn diverse zaken aangedragen die verder onderzocht zijn en hebben geleid tot bovenstaande samenvattende bevindingen. Rekening houdend met de visie Turmac 2025-2030, die door de gemeenteraad reeds is vastgesteld zijn er een aantal zaken verder bekeken, die onderstaand worden toegelicht.

- Aanbesteding algemeen

Uit de extra marktverkenning is gebleken dat er bij (lokale) horecaondernemers weinig tot geen interesse is om te zullen reageren op een aankomende aanbesteding.

Onder andere de combinatie tussen verhuur (beheer) van ruimtes en horeca is voor veel ondernemers niet interessant.

Als opdrachtgever is het nu lastig om te monitoren op catering én horeca. Catering vraagt om scherpe monitoring, prijsafspraken etc. terwijl je bij de horeca activiteiten juist ondernemerschap wilt zien en aanmoedigen aansluitend op de programmering van de Turmac. De huidige opdracht zet beide nu knel.

Daarom is de optie onderzocht om de catering en horeca opdracht te splitsen in aparte aanbestedingen.

Voordelen:

- Duidelijkere afspraken en betere monitoring mogelijk op catering gedeelte van de gemeente Zevenaar
- Ondernemerschap op horeca gedeelte krijgt meer ruimte
- Mogelijke interesse vanuit lokale cateraars op catering opdracht

Nadelen:

- Fysieke aanpassingen nodig in het grandcafé om twee aparte partijen te kunnen laten werken
- Locatie voor nuttigen van lunch door ambtenaren moet (deels) elders worden gezocht, of fysieke aanpassing nodig in grandcafé
- Meer complexiteit door toevoegen van een mogelijk extra partij in de samenwerking
- Personele lasten stijgen, doordat er minder combinaties mogelijk zijn bij inzet en uitvoering van de diverse werkzaamheden
- Beide opdrachten worden beperkt om interessante opdracht te kunnen uitzetten
- Op het horeca gedeelte blijft te weinig over om goed rendabel te kunnen zijn en de juiste ondernemer te kunnen aantrekken

Voorlopig advies: Geen aparte aanbestedingen uitzetten, indien mogelijk wel aparte percelen. In ieder geval losse opdracht omschrijvingen met eigen KPI's en verantwoording per onderdeel (horeca en catering). Voor catering zijn een vaste definitie van kostprijs, afspraken over aanbod voor medewerkers gemeente Zevenaar en verhuurafspraken ruimtes minimaal nodig. Voor horeca zijn met name de afspraken over inzet Grandcafé en de Cultuurhal van belang.

- Horecavergunning Turmac Cultuurfabriek

In eerdere onderzoeken en stukken is er uitgegaan van volwaardige commerciële horeca, hiervoor is ook de vergunning voor het Grandcafé gedeelte. Echter is dit een papieren werkelijkheid, want de horeca wordt als ondersteunend gedraaid. Onderzoek voor de horeca structuurvisie wijst uit dat de Zevenaarse horeca markt alleen nog ruimte biedt voor onderscheidende concepten (de markt voor concepten als grandcafés, brasserie etc. is grotendeels verzadigd). Er wordt met enige argwaan naar de horeca in de Turmac gekeken, omdat het voor overige ondernemers in de



gemeente niet duidelijk is wat de gemeente hiermee wilt en of er sprake zou zijn van oneerlijke concurrentie.

Een commerciële horeca vergunning is niet nodig voor huidig en beoogd gebruik van het Grandcafé gedeelte passend bij de vastgestelde visie voor de Turmac Cultuurfabriek, alle (gewenste) activiteiten kunnen uitgevoerd worden vanuit een 'ondersteunende horeca' voorziening.

Bovendien belemmert een commerciële horeca vergunning samenwerkingen tussen de partners in de Turmac Cultuurfabriek en samenwerkingen met vrijwilligersorganisaties (bijv. Filmhuis en Kunstwerk!).

Voorlopig advies: Op basis van de gedane marktverkenning is het advies om de horeca in het grandcafé gedeelte officieel te markeren als 'ondersteunende horeca', zoals je deze bijvoorbeeld ook hebt in het theater. In de praktijk is er binnen de Turmac, gezien de diversiteit aan gebruikers en ruime openingstijden dan nog steeds alles mogelijk wat nu ook gedaan wordt. Maar het geeft meer transparantie richting andere ondernemers in de stad, duidelijkheid over de ambitie en zorgt voor de cultureel maatschappelijke insteek die er voorzien is. *Let op! Dit heeft ook invloed op te vragen concessie of huurtarieven, hieraan wordt nog gerekend. Uitgangspunt is dat de mindere huurinkomsten gecompenseerd worden door afdracht voor de activiteiten in de Cultuurhal.*

Als de restricties voor de Cultuurhal aangepast worden, bijvoorbeeld middels een BOPA vergunning, is het wellicht niet mogelijk om het grandcafé als ondersteunende horeca aan te merken. Dan moet de omzetmogelijkheid die de Cultuurhal biedt de nadelen zoals in de huidige situatie ervaren worden op de huidige vergunning opheffen.

- *Ruimtelijke aanpassingen: terras*

In voorgaande onderzoeken is het openen van een terras aan de voorzijde genoemd als mogelijkheid voor het verbeteren van de exploitatie van de horeca. Hier is nader onderzoek naar gedaan. Op basis van branchecijfers gerelateerd aan het type locatie en de visie voor de Turmac Cultuurfabriek blijkt:

- Omwonende hebben in de oorspronkelijke plannen veel weerstand gehad tegen een terras en er is bij de totstandkoming van de TCF afgesproken met de buurt, geen terras te zullen plaatsen
- Horeca ondernemers in centrum Zevenaar staan zeer negatief tegenover een terras bij de Turmac Cultuurfabriek
- Een terras op deze locatie levert naar verwachting en ervaringen vanuit o.a. KHN beperkte extra omzet mogelijkheden op. Tevens bieden de extra terras plaatsen een potentiële horeca ondernemer geen tot weinig extra financieringsmogelijkheden. In Nederland wordt bij omzet prognoses namelijk gerekend met zitplaatsen binnen. Uitgangspunt daarbij is mensen zitten óf binnen óf buiten.
- Een terras draagt mogelijk bij aan een meer verwelkomende uitstraling en entree

Voorlopig advies: Om een terras te realiseren is een lang ruimtelijk traject nodig, met naar verwachting veel weerstand vanuit zowel horeca ondernemers als omwonenden. Aangezien het terras slechts beperkt bij zou dragen aan een betere exploitatie, adviseer ik negatief op een terras. Wel is op termijn een aanpassing aan de entree (entreegebied) gewenst, zodat een meer uitnodigend beeld vanaf de straat ontstaat. Hierbij is het verstandig om aan te sluiten op de herontwikkelingen die in de komende jaren gepland staan en de gebruikers van de Turmac hierbij te betrekken.

- *Ruimtelijke aanpassingen: Cultuurhal*

Zoals ook eerder is gebleken uit onderzoeken is regelmatig gebruik van de Cultuurhal cruciaal om een betere exploitatie en de inmiddels vastgestelde visie na te kunnen streven. Hierbij is het advies om de Cultuurhal als (cultureel- maatschappelijke) evenementen en congreslocatie te gebruiken. Met voornamelijk gebruik op de doordeweekse dagen. Voorstel richtlijnen:

- Maandag t/m vrijdag tot 20.00uur inzet van de Cultuurhal voor cultureel maatschappelijke initiatieven én zakelijke evenementen (congres). Denk aan:
 - Onderwijsinstellingen, brancheorganisaties, UWV, Liander, KvK, Rijkswaterstaat etc. Dit zijn partijen die dicht tegen onze en onze partners aan opereren en die ons af en toe al weten te vinden, maar die we vaak teleur moeten stellen.
 - Kunstbeurzen, informatiemarkten, Liemerse ambassade, Groene Metropoolregio etc.
- Zaterdag en zondag tot 20.00uur mag de Cultuurhal alleen ingezet worden voor cultureel maatschappelijke initiatieven (hiervoor wordt een toetsingskader/checklist opgesteld en zijn er ideeën voor een vrijwillige commissie of stichting vanuit inwoners, die dit toetst en vrijwillig minder ervaren initiatiefnemers kunnen begeleiden)
- Gebruik in de avonden maximaliseren op 24 keer per jaar. Hierbij kan eventueel onderscheid worden gemaakt in max aantal voor doordeweekse avonden en weekend avonden. Hiervoor geldt in het weekend óók dat het cultureel maatschappelijk karakter getoetst zal worden!

Deze richtlijnen bieden voldoende ruimte voor kleine zakelijke evenementen doordeweeks, lokale verenigingen met hun (jubileum)uitvoeringen in de avond, kledingbeurzen in het weekend etc. *Maar het vieren van privéaangelegenheden en het organiseren van commerciële events zonder cultureel maatschappelijk karakter is dus nadrukkelijk niet mogelijk!*

- Voor al het bovenstaand gebruik moet duidelijk worden gesteld wat de maximale capaciteit van de hal is. Hiervoor moet een overzicht komen per type evenement en opstelling ('standaard gebruik').
- Het gebruik van andere ruimtes in de Turmac i.c.m. de Cultuurhal kan alleen op basis van beschikbaarheid en in overleg met de gebruikers gezien de overbelasting op het vergadercentrum!
- Parkeerdruk? Check FD voor geplande parkeervoorziening

Advies: Maak zoveel mogelijk van bovenstaande mogelijk met een (relatief korte) BOPA procedure. Hierbij wordt op concrete punten afgeweken van het Omgevingsplan. Dat betekent dat er een aantal restricties zullen blijven, maar dit biedt wel op korte termijn de mogelijkheid voor een betere exploitatie. En biedt een beter uitgangspunt voor de aanstaande aanbesteding van de horeca. *Let op! Aan een BOPA kan alleen medewerking worden verleend als het ruimtelijk zowel wenselijk als haalbaar is. Daarvoor moet het initiatief in overeenstemming zijn met een goede fysieke leefomgeving (dat wil zeggen: er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties: ETFAL). Een zorgvuldige aanvraag is dus noodzakelijk, mogelijk met een ruimtelijk adviesbureau.*

Kanttekeningen algemeen

- Mogelijke fusie: Moet de hal in de toekomst ingezet gaan worden voor extra werkplekken voor ambtenaren?
 - Niet in lijn met vastgestelde visie Turmac 2025-2030
 - Periode van onzekerheid en verlengingen loopt al lang, juridisch ook niet mogelijk om verder uit te stellen als we kijken naar overeenkomsten Horeca



Advies: Kies voor een BOPA procedure en niet direct voor een volledige aanpassing van het Omgevingsplan. Die overweging kan altijd later nog gemaakt worden als er meer helderheid is over de mogelijke fusie.

Overige zaken om rekening mee te houden en nog te verwerken

- Multizaal:
 - o Filmhuis uitbreiden naar multizaal (derde zaal)?
 - o Kunstwerk Liemers Museum heeft een schrijven ingediend voor gebruik multizaal, waarbij het als flexibele expositie ruimte wordt ingezet
- Los van uitbreiding is extra investering in Filmhuis nodig om deze voorziening te kunnen behouden > wens van de raad is behouden
- Looptijd van nieuwe afspraken langer maken? Wens uit de markt is 10-15 jaar

Aanpak marktverkenning

Op basis van de opdracht van de raad is een marktverkenning opgezet onder de lokale horeca ondernemers, die tevens open was voor andere geïnteresseerden. Deze marktverkenning bestond uit twee onderdelen.

1. Inloophmoment voor het stellen van vragen en delen van ideeën op maandag 24 maart 2025.
2. Online formulier om ideeën voor de exploitatie van de Turmac Cultuurfabriek te kunnen delen. Dit formulier stond open t/m 9 april
<https://www.zevenaar.nl/gemeente-zevenaar-verkent-horecamogelijkheden-voor-de-turmac-cultuurfabriek>

Aangezien er weinig inhoudelijke reacties zijn geweest uit bovenstaande is de marktverkenning uitgebreid. Daarbij zijn aanvullende gesprekken gevoerd met:

- Koninklijke Horeca Nederland – regio Liemers Bart Kennis, voor onafhankelijk horeca advies
- Uitvraag bij diverse lokale horecaondernemers
- Chris Moerkerk, voor toelichting op eerder uitgevoerde onderzoeken en uitgebracht advies aangaande horeca
- Wendy Jansen, voor aansluiting op horecastructuur visie Zevenaar
- Advies Hutten catering en Vermaat, voor advies op kader aanbesteding vanuit catering/banqueting perspectief
- Horeca Hal12
- Stichting SEZ
- Kunstwerk!
- Filmhuis Zevenaar