SPOORZONE ZWOLLE

Ladderonderbouwing District Z, Werkplaatsen en Lurelui

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	16 oktober 2023
PROJECTLEIDER	T. Walvius
OPDRACHTGEVER	NS Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER	20210672.001
AUTEURS	Julia Breukelman, Joost Jansen
STATUS	Definitief

INHOUD

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Vraagstelling 7
1.3 Leeswijzer 8

2. Behoefte transformatie spoorzone 9

2.1 Omgevingsvisie ‘Zwolle van Morgen 2030’ (2021) 9
2.2 Kompas Zwolle (2021) 9
2.3 Economisch Perspectief (2021) 10
2.4 Ontwikkelkader Spoorzone (2020) 11
2.5 Ontwikkelprogramma ‘Ons stadshart van morgen’ (2022) 13
2.6 Gebiedsvisie De Nieuwe Veemarkt (2022) 14
2.7 Bevolkingsprognose Zwolle (2023) 15
2.8 Conclusie 15

3. Woningbehoefte 16

3.1 Beleid en woningbehoefte 16
3.2 Specifieke behoefte short stay 21
3.3 Aanbod 21
3.4 Conclusie 22

4. Behoefte werkfuncties 23

4.1 Beleid 23
4.2 Trends en ontwikkelingen 24
4.3 Onderzoek 26
4.4 Conclusie 28

5. Behoefte detailhandel 29

5.1 Beleid 29
5.2 Trends en ontwikkelingen 30
5.3 Onderzoek 33
5.4 Conclusie 36

6. Behoefte horeca 37

6.1 Beleid 37
6.2 Trends en ontwikkelingen 37
6.3 Onderzoek 38
6.4 Conclusie 40

7. Behoefte onderwijs 41

7.1 Beleid 41
7.2 Trends en ontwikkelingen 41

7.3 Onderzoek 42
7.4 Conclusie 43

8. Behoefte culturele en maatschappelijke voorzieningen, leisure en sport 44

8.1 Beleid 44
8.2 Trends en ontwikkelingen 47
8.3 Onderzoek 49
8.4 Conclusie 52

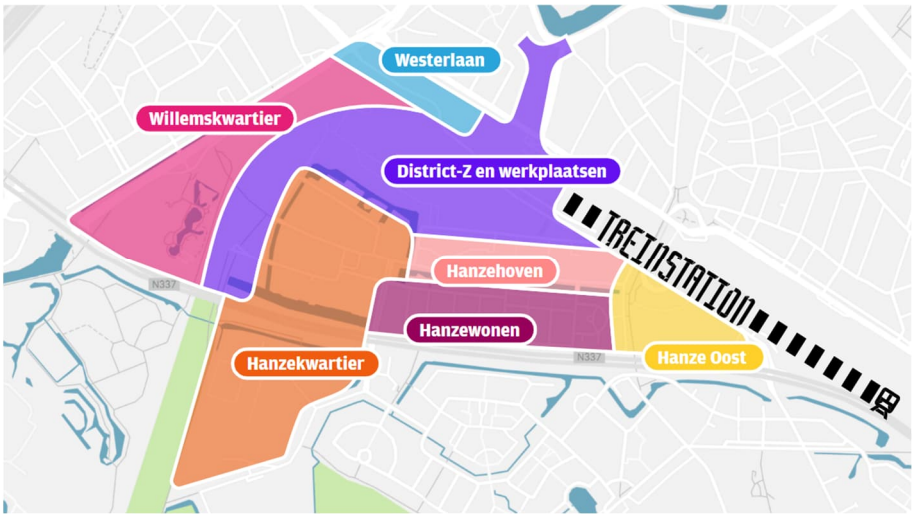
9. Behoefte hotel 53

9.1 Beleid 53
9.2 Trends en ontwikkelingen 53
9.3 Onderzoek 54
9.4 Conclusie 55

1. INLEIDING

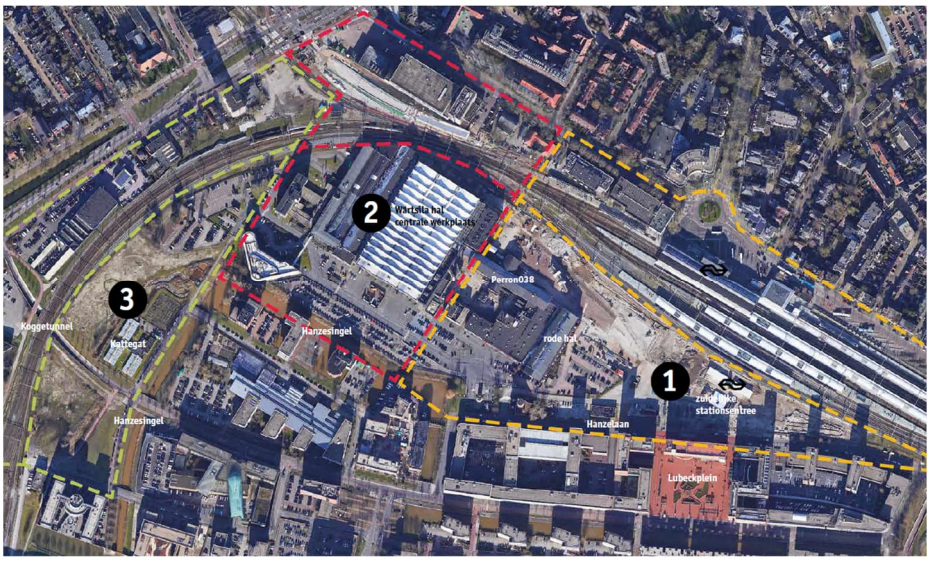
1.1 Aanleiding

Deze rapportage beschrijft de behoefte aan de herontwikkeling van het deelgebied District Z, Werkplaatsen en Lurelui binnen de Spoorzone in Zwolle. Dit gebied is nu nog een plek waar veel bedrijvigheid is en een plek die gebruikt wordt voor onderwijs. De ambitie is om in dit gebied rond het station en het spoor een nieuw groen stedelijk woon-werkmilieu te creeren. Een nieuw stuk stad waar woningen samengaan met innovatieve en creatieve bedrijven en organisaties. Het wordt een mix aan functies: werken, onderwijs, culturele voorzieningen en horeca.



Figuur 1.1 Deelgebieden Spoorzone Zwolle (bron: Spoorzonezwolle.nl)

NS Stations werkt aan de herontwikkeling van het grootste deel van “District Z en werkplaatsen”, onderverdeeld in drie deelgebieden “District Z (1), Werkplaatsen (2) en Lurelui (3).



Figuur 1.2 Deelgebieden (Bron Nota van uitgangspunten District Z | Werkplaatsen | Lurelui, oktober 2021)

Hier is ruimte voor ongeveer 235.000 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) aan wonen en andere functies. Het gaat om een deel van de Spoorzone dat ten zuiden van het spoor ligt en begrensd wordt door het Koggepad, de Oostzeelaan en de Hanzelaan (figuur 1.3).

Figuur 1.3 Luchtfoto plangebied gebiedsontwikkeling (bron: Facton)

Op dit moment bevinden zich in dit gebied grote bedrijfshallen (momenteel in gebruik door de bedrijven Wärtsilä en Van Halteren), parkeerplaatsen, een kantoorgebouw en een tijdelijke evenementenlocatie (Doggerland en Kattegat). In 2020 is een ontwikkelkader voor de Spoorzone Zwolle vastgesteld om richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen. De toekomstige spoorzone zal bestaan uit een aantal deelgebieden, elk met een eigen karakter. De dichtheid en programmamix zal per deelgebied anders zijn. Er ontstaat zo een gevarieerd gebied waar rust en reuring elkaar afwisselen.

Om te komen tot een levendig en dynamisch gebied wordt een programma beoogd met daarin diverse stedelijke functies en woningbouw. Met het bestemmingsplan wordt ingezet op een flexibele invulling van deze functies. In totaal wordt het volgende programma mogelijk gemaakt in de herontwikkeling:

Tabel 1.1: Programma plangebied

Functie	Referentieprogramma	Maximale omvang bestemmingsplan
Wonen (1.330 woningen) inclusief short stay	**93.686**	**108.500 / maximaal 1.330 woningen**
Werkfuncties	**66.538**	**Toegestaan in de plinten en de bestaande hallen**
- maken	27.986	
- creatieve (kantoorachtige) bedrijvigheid)	25.957	
- kantoren	12.595	11.000 + de bestaande kantoren + 6.200 als het hotel niet doorgaat
Detailhandel	**1.540**	**1.550**
- in District Z	860	
- mandjessupermarkt	430	
- detailhandel foodhal	250	
Horeca (ontmoeten)	**3.050**	**3.200 (specifieke aanduidingen)**
Hotel	**6.149**	**6.200 (of kantoren als hotel niet doorgaat)**
Onderwijs	**22.158**	**23.500**
Culturele en maatschappelijke voorzieningen, leisure en sport	**11.577**	Toegestaan in de plinten. Voor de bestaande hallen is maximaal 15.000 voor onderwijs (geen basisonderwijs) en 2.000 voor andere maatschappelijke voorzieningen opgenomen.
- Dienstverlening/maatschappelijke voorzieningen	2.363	

- Cultuur	6.503	
- Leisure/Sport	2.711	
Overig (parkeren etc.)	**29.530**	**34.500**
	234.228	

De optelsom van alle functies is, gelet op de gewenste flexibiliteit, hoger dan het totale ruimtelijk laadvermogen van het gebied. Het laadvermogen is de optelsom van de bouwmassa's in het ontwerp en bedraagt circa 235.000 m^2 (bvo).

1.2 Vraagstelling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient aan deze Ladder te worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven, omdat er sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

RELEVANTE REGIO

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functies in dit deelgebied van de Spoorzone bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De relevante regio voor de woningbouw is de stad Zwolle binnen de regio West -Overijssel. De werkfuncties, onderwijs-, leisure- en hotelfuncties hebben een breder (regionaal) verzorgingsgebied. Kleinschalige voorzieningen, horeca en detailhandel hebben hoofdzakelijk een buurtfunctie.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m^2 voorzieningen wordt over het algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is het vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Figuur 1.4 Uitsnede bestemmingsplan 'Spoorzone' (bron: ruimtelijkeplannen.nl, nieuwe indicatieve plangrens wit gemarkeerd)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een aantal functies die met het plan worden beoogd al mogelijk. Zo zijn verschillende werkfuncties mogelijk (bedrijvigheid en kantoren) en zijn ook maatschappelijke functies en ook een aantal dienstverlenende functies mogelijk. De overige boogde functies voor dit deel van de Spoorzone zijn echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De optelsom van nieuwe planologische mogelijkheden maakt dat deze gebiedsontwikkeling wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Dit zijn (met uitzondering van parkeren/infrastructuur) 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' op basis waarvan de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden.

Omdat de ontwikkeling van de Spoorzone een totale gebiedsontwikkeling betreft waarbij de combinatie van alle functies tezamen tot een levendig en dynamisch gebied moeten leiden, wordt voor alle functies de behoefte beschreven.

BESCHRIJVING BEHOEFTE
De algemene behoefte aan de transformatie van de Spoorzone en de behoefte aan de stedelijke voorzieningen wordt beschreven op basis van:

- Het geldende beleid en de ambities voor het gebied.
- De grote woningbehoefte in de stad en in de regio op basis van de woonagenda West-Overijssel en de ontwikkelstrategie wonen.
- Het groeiende inwonertal in Zwolle en het projectgebied en daarmee een groeiende behoefte aan onderwijs, werkgelegenheid en stedelijke functies.
- De behoefte aan een sterk economisch en cultureel centrum met voldoende flexibiliteit en functies die elkaar versterken.
- De behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid die zich goed verhoudt met de woonfunctie.
- De trends en ontwikkelingen en indien mogelijk een benchmark voor de diverse functies.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan de transformatie van de Spoorzone beschreven vanuit onder meer het Ontwikkelkader Spoorzone, het Economisch perspectief, de Omgevingsvisie en de bevolkingsprognose. In hoofdstuk 3 tot en met 9 wordt de behoefte aan de afzonderlijke nieuwe functies beschreven.

2. BEHOEFTE TRANSFORMATIE SPOORZONE

De behoefte aan herontwikkeling van de Spoorzone wordt in diverse documenten beschreven, waaronder de Omgevingsvisie 'Zwolle van Morgen 2030', het Kompas Zwolle, het Economisch perspectief en het Ontwikkelkader Spoorzone.

2.1 Omgevingsvisie 'Zwolle van Morgen 2030' (2021)

Zwolle is de hoofdstad van de provincie Overijssel. Het inwonerstal in de provincie blijft groeien en Zwolle neemt daarin het grootste deel van deze groei voor haar rekening. De druk op de woningmarkt is groot en neemt toe. De economie in Zwolle is divers en het aantal banen in de stad groeit. Er is een toenemende vraag naar het wonen in de stad. Het is de ambitie van de gemeente om hoe dan ook 1.000 woningen per jaar te kunnen bouwen. Zwolle heeft daarbij veel aandacht voor menging en verstedelijking. Het gaat hier om zowel de menging van verschillende functies in gebieden, maar ook verschillende typen bedrijvigheid en bewoners.

Zwolle zet in haar Omgevingsvisie 'Zwolle van Morgen 2030' duidelijk een nieuwe stap op het gebied van stedelijkheid. De vijf hoofddoelen van de Omgevingsvisie zijn:

1. Zwolle benut en versterkt het menselijk kapitaal.
2. Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.
3. Zwolle versterkt haar stedelijkheid.
4. Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal.
5. Zwolle nodigt uit om samen te werken aan vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

De herontwikkeling van de Spoorzone is één van de belangrijkste toekomstige ontwikkelingen in de stad Zwolle. De herontwikkeling draagt bijvoorbeeld bij aan het creëren van een goed kantorenaanbod op een goed bereikbare multifunctionele plek. De Spoorzone wordt een plek voor innovatie, onderwijs en werken, met een focus op triple helix samenwerking.

2.2 Kompas Zwolle (2021)

Het Kompas beschrijft hoe de stad Zwolle zichzelf gaat profileren en manifesteren als een toekomstbestendige en economische topstad. De gemeente richt zich op het verbeteren van de bereikbaarheid met andere steden, in combinatie met het bieden van een prettige omgeving om te wonen, werken en recreëren. Dit moet leiden tot een betere leefomgeving voor huidige én toekomstige inwoners van Zwolle. Uitgangspunt van het Kompas is Zwolle als ECO-systeem: Experimenteel, Creatief en Ondernemend.

De gemeente ziet een aantal kansen voor Zwolle:

- In Zwolle moeten voor 2030 10.000 woningen gebouwd worden. Daarbij worden kansen gezien om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, bijvoorbeeld met inclusieve woningbouw die goed is voor samenleving en klimaat.
- Het nadrukkelijker positioneren van Zwolle als goed alternatief voor de Randstad en andere steden in Nederland, om daarmee werkgevers en talent naar Zwolle te trekken.
- Zwolle (inter)nationaal op de kaart zetten als studentenstad en hun kennis te behouden voor de Zwolse economie.
- Werken aan een sterke economische profilering en een duidelijke identiteit, om een krachtig en herkenbaar merk worden, met een betere positionering in Nederland en daarbuiten.
- Inzetten op human capital. Dat betekent enerzijds focussen op aantrekken van de young potential: kenniswerkers en pioniers, maar ook uit blijven gaan van de sterktes van de huidige ondernemers en familiebedrijven die Zwolle rijk is.

De kernopgave voor Zwolle is het werken naar een meer onderscheidend aanbod. Zwolle heeft veel maar valt (inter)nationaal nog te weinig op. Het aanbod voor kenniswerkers, studenten en pioniers is te weinig avontuurlijk. Het aanbod moet een boost krijgen met meer uitgesproken woonconcepten, gewaagdere architectuur, hippere horecaconcepten, een spannender winkelaanbod, betere overnachtingsmogelijkheden en een breder aanbod van muziek en cultuur.

De gemeente heeft een aantal criteria geïdentificeerd voor het opnemen van projecten die bijdragen aan de doelstellingen voor de toekomst van Zwolle. Deze projecten moeten:

1. Een aanzienlijke impact hebben op de economie, het nieuwe economische profiel en het ECO-karakter van Zwolle. En er daarmee aan bijdragen dat Zwolle de vierde economische regio van Nederland wordt;
2. De stad aantrekkelijker maken voor het aantrekken van bedrijven en kennisorganisaties en specifiek van kenniswerkers, pioniers en studenten;
3. Als hefboom kunnen fungeren voor andere waardevolle projecten;
4. Binnen afzienbare tijd en binnen een realistisch te financieren budget te realiseren zijn en een goede businesscase kennen;
5. Duidelijk eigenaarschap kennen, met een duidelijke trekker die de realisatie van het project mogelijk maakt;
6. Samenwerking bevorderen tussen verschillende partijen;
7. Aansluiten bij de focus en ambitie van het economische perspectief, de omgevingsvisie (Mijn Zwolle van morgen, 2020) en de Strategische Agenda Spoorzone Zwolle.

De Spoorzone Zwolle is opgenomen in de projectenlijst van de uitvoeringsagenda als ECO-gebied van de toekomst. In de Zwolse Spoorzone komen woningen en ondernemingen in allerlei soorten en maten; bedrijven, kantoren, startups, educatie, cultuur en recreatie, samen in een verrassende dynamiek. De Spoorzone vormt de brug tussen twee landschappen: aan de ene kant de IJssel met haar overweldigende natuur en aan de andere kant het stedelijke landschap; de historische binnenstad. Deze combinatie van stedelijkheid en natuur maakt de plek een aantrekkelijke woonlocatie. De levendige Spoorzone biedt ontzettend veel potentie voor innovatieve woningen en het plan is om er komende jaren drie- tot vierduizend bij te bouwen. Oude kantoren worden ontwikkeld tot woningen, er wordt geëxperimenteerd met gedeelde tuinen en met materiaalgebruik studentenwoningen met gedeelde voorzieningen worden gerealiseerd, en er vinden experimenten in eigenaarschap en samenwerking tussen beleggers en woningbouw coöperaties plaats. De Spoorzone biedt woningen aan voor alle doelgroepen die van het hoogstedelijke houden. Naast de toename van het woningaanbod in de Spoorzone neemt ook de bereikbaarheid in deze zone toe. In 2019 is het busstation verplaatst naar de andere zijde van het station en aan de voorzijde van het station is eind 2020 een nieuwe klimaatbestendige fietsenkelder gerealiseerd.
Aankomende jaren zal de bereikbaarheid in de Spoorzone nog meer toenemen door extra verbindingen voor langzaam verkeer. Zo zal er een passerelle over het spoor worden aangelegd om de verbinding met de binnenstad te verbeteren en de Spoorzone voor de voetganger aantrekkelijker en bereikbaarder te maken. Kortom: een goed bereikbare en aantrekkelijke toplocatie om ruimte voor kenniswerkers, pioniers en studenten te creëren!

Naast dat de Spoorzone een geschikte woonlocatie is, is het dé creatieve broedplaats van Zwolle. De creatieve en slimme (maak-) industrie is hier sterk geclusterd met Perron038 als belangrijke aanjager. De combinatie van wonen, werken en leren in de Spoorzone biedt ruimte en mogelijkheid voor innovatieve en creatieve kruisbestuiving.

2.3 Economisch Perspectief (2021)

In dit Economisch Perspectief wordt het plan voor de lange termijn beschreven, waarmee de gemeente de basis wil leggen voor een duurzaam model voor een stedelijke economie met volop innovatiekracht. Het gaat niet alleen om het creëren van nieuwe banen, maar ook om het voortbouwen aan een aantrekkelijke én inclusieve stad. Een prettige leefomgeving voor huidige én toekomstige inwoners van Zwolle.

Dit Perspectief moet daarom gelezen worden in samenhang met de andere beleidskaders van de gemeente Zwolle en van de regio. Het vormt een lokale doorvertaling van de Economische Agenda Regio Zwolle 2018-2022. Het sluit aan op onderzoeken naar de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen en gebiedsgerichte ontwikkelkaders en gebiedsvisies, zoals die van de Spoorzone en Oosterenk. Het past bij de strategie om Zwolle vanuit citymarketing neer te zetten als Experimentele Hanzestad en bij de inzet rond Smart Zwolle en de toegenomen aandacht voor datagedreven werken. De gemeente versterkt de weg die al met de Omgevingsvisie is ingeslagen en waarin de profilering van de werklocaties zoals we die nu

kennen is opgenomen. Met dit Perspectief bepaalt de gemeente de richting om keuzes te maken die de stad economisch sterker maken.

In het perspectief is een aantal ambities opgesteld.

- Groeien met kwaliteit. De stad groeit letterlijk, de verwachting is dat er tot aan 2040 zo'n 25.000 woningen bij zullen komen. Deze groei wil de stad benutten om ook een kwalitatieve groeispurt door te maken, met betere voorzieningen, slimmere mobiliteit, meer werkgelegenheid en een hoogwaardiger leefomgeving. Groei waarbij welvaart en welzijn hand in hand gaan.
- Ondernemen met impact. Om een samenleving te creëren die gezond is en blijft voor mens en planeet moeten we zorgen dat welzijn, welvaart en welbevinden met elkaar in balans komen. Ondernemers die via hun bedrijfsvoering antwoord willen geven op maatschappelijke vraagstukken spelen hier de komende jaren een belangrijke rol in. Zwolle wil een gunstig klimaat ontwikkelen voor deze vormen van ondernemen en ondernemers koesteren die impact veroorzaken.
- Kennisintensieve economie. Om de economie weerbaarder en innovatiever te maken, is ontwikkelen van een kennisintensieve economie van belang. Zwolle wil zorgen voor een optimale aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt en daarbij met name bevorderen dat de samenwerking tussen bedrijfsleven en het onderwijs wordt gericht op de vraagstukken van de nieuwe economie.
- Een ambitie die past bij een experimentele Hanzestad. Door in te zetten op een groeiende, impactvolle en kennisintensieve stedelijke economie wil Zwolle haar positie (inter)nationaal uitbouwen. Samen met al het ondernemerschap in de regio.
- Concrete doelen.
  - De gemeente werkt aan groeiclusters, waarbij eind 2022 ten minste 15 bedrijven en/of onderwijsinstellingen een actieve betrokkenheid laten zien per groeicluster.
  - In 2025 is er een actieve samenwerking tussen de Topinnovatiecentra of groeiclusters met universitair onderwijs.
  - Het aantal snelgroeiende bedrijven is in 2025 toegenomen van 20 naar 30 snelle groeiers.
  - Zwolle heeft in 2025 ten minste drie nieuwe bedrijven van buiten de Regio Zwolle weten aan te trekken actief binnen één van de groeiclusters of Topinnovatiecentra.

Bij het versterken van de stedelijke economie legt Zwolle nog meer de focus op het aanjagen van innovatie en het verstevigen van de verbinding tussen onderwijs en ondernemers. En Zwolle maakt een keuze door een selectie van sectoren extra aandacht te geven, gebaseerd op de economische analyse. Juist vanuit de kracht van de stedelijke economie, waar het gaat om het proactief creëren van verbindingen en versterken van netwerkkracht, wil Zwolle een strategie ontwikkelen waarbij drie sectoren centraal worden gesteld en ontwikkeld worden tot sterke clusters die bedrijfsleven en onderwijs met elkaar verbinden: (1) ICT/E-commerce, (2) Health, (3) Creatieve en slimme (maak-)industrie. Daarnaast willen we deze clusters ondersteunen en de Zwolse positie in het (inter)nationale netwerk versterken door in te zetten op de versterking van de logistiek binnen de Regio Zwolle.
In de Spoorzone wordt ruimte geboden om de stedelijke economie te versterken met creatieve en slimme maakindustrie en combinaties tussen bedrijfsleven en onderwijs.

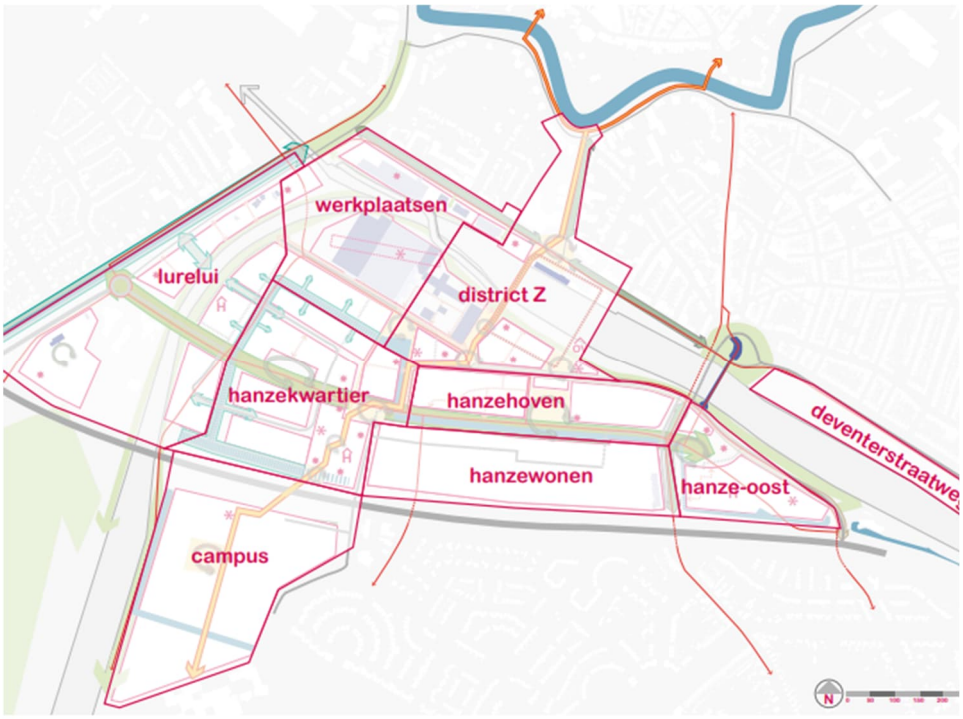
2.4 Ontwikkelkader Spoorzone (2020)

De belangrijkste ambitie voor de Spoorzone in Zwolle is het creëren van een hoogstedelijk stationsgebied waar triple helix zijn thuisbasis heeft. Dat betekent dat overheid, ondernemers, kennisinstellingen en de culturele sectoren hun invloedssferen in het gebied bij elkaar brengen en gezamenlijk actiegericht handelen. De Spoorzone heeft op deze manier de kans om zich te ontwikkelen tot een innovatiedistrict die een motor is voor economische vernieuwing. Het doel is dat de Spoorzone straks samen met de binnenstad onderdeel uitmaakt van het centrumgebied van Zwolle. In de Spoorzone zal een aanzienlijke verdichting plaatsvinden van mensen en gebouwen. Er ontstaan ook deelgebieden die ieder een eigen karakter hebben.

Het accent in de Spoorzone ligt op werken, onderwijs en innovatie. De ontwikkeling van de Spoorzone is gebaseerd op zes leidende principes:

1. Ruimte voor interactie: De mens staat centraal in de Spoorzone. Er moeten plekken ontstaan die stedelijk, gemengd en levendig zijn. Deze levendigheid en leefbaarheid wordt gevoed door een rijke mix aan activiteiten in het gebied.
2. Blijvende vernieuwing: Bijvoorbeeld door blijvend (betaalbare) ruimte voor innovatieve maakindustrie en creatieve industrie.
3. Voorrang aan schone mobiliteit: Het station is een OV-HUB. Binnen de Spoorzone is het uitgangspunt een verkeerssysteem met volop ruimte voor langzaam verkeer en schone mobiliteit.
4. Vizier op de toekomst: De Spoorzone wordt voorbereid op een fossielvrije en energieneutrale toekomst. Klimaatadaptatie en waterbeheer zijn onderdeel van het DNA van het gebied.
5. Kwaliteit van leven: Ontwikkelingen in de Spoorzone moeten bijdragen aan de kwaliteit van het leven in het gebied. De menselijke maat is leidend in het ontwerp.
6. Samen bouwen aan de Spoorzone: In de Spoorzone werken gemeente, grondeigenaren en ontwikkelende partners in coalities aan plannen voor de deelgebieden. Er wordt gestuurd op coöperatieve projecten.

De plannen voor de Spoorzone bestaan uit een grote uitbreiding van het programma met een rijke functiemix. Er komt een sterke menging van wonen, werken en voorzieningen. De programmamix zal per deelgebied anders zijn en zo zullen de deelgebieden ook hun eigen karakter krijgen. Het gebied waar NS Stations gaat ontwikkelen maakt deel uit van drie deelgebieden van de Spoorzone: Lurelui-Noord, Werkplaatsen en District Z. Bij het ontwerp van de openbare ruimte en gebouwen wordt optimaal rekening gehouden met natuurinclusiviteit.



Figuur 2.1 De deelgebieden van de herontwikkeling van de Spoorzone (bron: Ontwikkelkader Spoorzone)

Deze gebieden worden in het Ontwikkelkader Spoorzone als volgt omschreven:

- **District Z:** District Z bevindt zich aan de Zuidkant van de stad Zwolle. Nu nog de achterkant van het station, maar straks de tweede voorkant en een etalage van de nieuwe Zwolse stedelijkheid. Het is een gemengd gebied met een hoge dichtheid waar wonen, werken en voorzieningen samen de plek tot leven brengen. De functies in de plinten van de omringende bebouwing zorgen voor levendigheid. In het programma is ruimte voor ongeveer 40% wonen, 40% werken en 20% voorzieningen (horeca, congres, hotel, cultuur en retail).

- **Werkplaatsen:** De Werkplaatsen staan in het teken van de innovatieve maakindustrie. Het is belangrijk dat dit gebied haar ruw industrieel imago behoudt. De grote industriële hallen in dit gebied worden geschikt gemaakt voor een nieuwe functie. Tegelijkertijd worden nieuwe gebouwen toegevoegd aan het gebied. In de Werkplaatsen staat de relatie tussen onderwijs en de maakindustrie centraal. De hallen moeten plaats bieden aan experimenten en onderzoek, maar ook plaats bieden aan culturele voorzieningen en evenementen. Op het dak van de hallen is eventueel ruimte voor iconische nieuwbouw, die mogelijk gevuld kan worden met woningen of werkfuncties. In het programma is plaats voor ongeveer 75% werken, 15% voorzieningen en 10% wonen/flexibel.
- **Lurelui:** Lurelui wordt een woonmilieu voor mensen die bewust kiezen voor het wonen in de stad met alle voorzieningen, zoals het station, werk en de historische binnenstad, binnen handbereik. Er is ruimte voor stadswoningen, appartementen en coöperatieve woonvormen. De woonlocaties worden afgewisseld met kleinschalige werklocaties en voorzieningen, waaronder kleinschalige buurtvoorzieningen en eerstelijns zorgvoorzieningen. Het programma zal voor ongeveer 80% uit wonen bestaan, 10% uit werken en 10% uit kleinschalige voorzieningen.

In de programmamix wordt rekening gehouden met bovengenoemde programma-indicaties. Er wordt in dit deelgebied van de Spoorzone ruimte mogelijk gemaakt voor wonen, werken en voorzieningen.

2.5 Ontwikkelprogramma 'Ons stadshart van morgen' (2022)

Het ontwikkelprogramma is de eerste uitwerking van de Zwolse omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030, en heeft als doelkoers te bepalen en richting te geven aan een gezonde ontwikkeling tot een toekomstbestendig Stadshart.

Een toekomstbestendig Stadshart biedt ruimte voor groei en ontwikkeling. In Zwolle streeft de gemeente ernaar die groei en verstedelijking te realiseren met behoud en versterking van landschap en leefkwaliteit. De gemeente staat daarbij voor belangrijke opgaven met betrekking tot wonen, mobiliteit en versterking van de economische en culturele positie. Met Ons Stadshart van Morgen wordt ingezet op 'binnenstedelijke groei', dat wil zeggen: meer wonen, werken en recreëren in hetzelfde stukje stad. Om een completer en veerkrachtiger Stadshart te realiseren, wordt de 'sprong' over de Singel gemaakt en wordt de binnenstad vergroot door de omliggende wijken beter te verbinden en hier diverse gemengde buurten te ontwikkelen. Dat vraagt om een integrale aanpak. En om groen. Groen zorgt voor frisse lucht in een drukke stad, zorgt voor biodiversiteit en nodigt uit om naar buiten te gaan, te bewegen en te ontmoeten.

Om richting en sturing te geven aan het realiseren van een toekomstbestendig Stadshart wordt het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het Stadshart benaderd vanuit vijf ontwikkelprincipes:

1. De gezonde, groene en waterrobuuste deltastad
2. De duurzame en circulaire stad
3. De ondernemende en creatieve stad
4. De stad met de menselijke maat
5. De bereikbare stad

Het versterken van het centrumgebied is één van de belangrijkste ambities in de Omgevingsvisie. Dit centrumgebied bestaat uit het Stadshart, de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt. Het Stadshart heeft grote betekenis als plek van ontmoeting. Retail, horeca, evenementen en cultuur komen hier samen. In de Spoorzone wordt gewerkt aan het realiseren van een innovatief, stedelijk woon-werkgebied en de Nieuwe Veemarkt wordt ontwikkeld tot een nieuwe stadswijk, met wonen, werken en voorzieningen. De combinatie van deze woon-, werk- en recreatieve functies draagt bij aan een sterk economisch, cultureel en sociaal vestigingsklimaat, dat talent aantrekt en vasthoudt, plek biedt aan ondernemers en cultuur. Vanuit de groei van de stad zullen in dit gebied in korte periode, grote en complexe opgaven samenkomen, die fysiek en programmatisch hun weerslag zullen hebben. Dat vraagt afstemming tussen de programma's Spoorzone, Nieuwe Veemarkt en Stadshart.

Figuur 2.2 Centrumgebied Zwolle

In dit deel van de Spoorzone wordt een innovatief, stedelijk woon-werkgebied mogelijk gemaakt dat complementair is aan het Stadshart en het programma in de Nieuwe Veemarkt.

2.6 Gebiedsvisie De Nieuwe Veemarkt (2022)

In de Omgevingsvisie Mijn Zwolle van morgen 2030 heeft Zwolle de koers uitgezet voor de ontwikkeling van het gebied tot een dynamische stadswijk. Deze gebiedsvisie vormt het richtinggevende kader voor de verdere uitwerking.

Het Veemarktterrein ligt in een van de dynamische ontwikkelzones: de Stadskrans. De Stadskrans kenmerkt zich door de aanwezige functiemix en stedelijke sfeer en functie. Door de grote diversiteit aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft hij betekenis voor de stad en de regio. Daarbij biedt de Stadskrans ruimte voor het toevoegen van woningen.

De wijk Kamperpoort is een stoere eigenzinnig stadswijk, wat zich toont in het creatieve en ondernemende karakter en de rijke cultuurhistorie. De Nieuwe Veemarkt voegt vanuit deze kernkwaliteiten een nieuwe buurt toe aan de wijk en het stedelijk wonen in Zwolle. Het wordt een centraal gelegen, veelkleurige, eigenzinnig toekomstgerichte groene stadsbuurt. Van oudsher een plek van ontmoeten, reuring en handel die opnieuw tot leven wordt gebracht met een patchwork aan leefomgevingen en functies. Er komen circa 600-700 woningen met een divers, eigenzinnig, betaalbaar en experimenteel woonaanbod.

De belangrijkste doelgroepen houden allemaal van wonen in de stad, met de bijbehorende reuring. Dit zijn starters(ende) ambachtwerkers en kenniswerkers en pas-afgestudeerden, stedelijke gezinnen en vitale senioren. Daarnaast biedt de Nieuwe Veemarkt ook kansen om woon-, zorg- en welzijnsconcepten te integreren in de gebiedsontwikkeling.

Qua economische profilering wordt aangesloten bij het karakter van de wijk en de gewenste doelgroep. Ambacht en kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige kantoorfuncties lijken daar goed bij te passen. Waarbij met name ook hoogwaardige coworking concepten interessant zijn om te verkennen voor dit gebied, hetzij verspreid door het gebied of op één centrale locatie. Gedacht kan worden aan bedrijven en organisaties in de creatieve sector, kunst en cultuur.

Voor wat betreft horeca, leisure en sport zal de toevoeging in de Nieuwe Veemarkt beperkt zijn. Functioneren van het Stadshart staat voorop, met daarnaast ook de Spoorzone als ontwikkelgebied. Toevoeging van horeca in de Nieuwe Veemarkt zal beperkt zijn en zich richten op werkplekken of als ondersteunende functie. Ook in relatie tot de functie van het Stadshart en strategische plekken in de Spoorzone. Voor leisure is maar beperkt ruimte. Dit zal kleinschalige zijn, passend bij de ontwikkeling van het gebied.

Het lijkt voor de hand te liggen om onderwijscapaciteit onderwijsprogramma op de Nieuwe Veemarkt op te nemen/te programmeren. Voor wie (welk bestuur), welke omvang en/ of wat voor relatie met scholen in de omgeving, is op dit moment nog niet duidelijk.
Als onderdeel van een gemengd stedelijk gebied is het goed voorstelbaar dat eerstelijnszorg een plek vindt binnen deze ontwikkeling. Vooral op goed bereikbare meer openbare plekken kan dit het gebied interessanter maken.
Het programma voor de Nieuwe Veemarkt wordt afgestemd op De Spoorzone en het Stadshart, zodat de gebieden een eigen karakter krijgen en elkaar aanvullen.

2.7 Bevolkingsprognose Zwolle (2023)

De komende jaren zal het aantal inwoners in de stad Zwolle blijven groeien. In 2023 had Zwolle 132.510 inwoners. De prognose is dat het aantal inwoners tot en met 2035 met ongeveer 12.550 zal stijgen tot 145.060.

Tabel 2.1 Bevolkingsprognose Zwolle (bron: Primos)

Jaar	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Aantal inwoners	132.510	136.390	142.030	145.060	147.930	150.360	152.320

De woningmarkt van Zwolle staat onder druk. De vraag naar woningen in Zwolle is op dit moment al groot. In combinatie met de verwachte bevolkingstoename van de stad betekent dit dat er meer woningen gerealiseerd moeten worden. In haar woonvisie geeft de gemeente Zwolle aan te streven naar een opgeschaald woningbouwprogramma waarin gemiddeld tot 2030 1.000 woningen per jaar worden gebouwd in de stad. Een aanzienlijk deel van deze woningen zal gebouwd worden in de Spoorzone in Zwolle. In het voorzieningenonderzoek Zwolle, September 2023 wordt uitgegaan van circa 5.250 tot 6.300 nieuwe inwoners in de Spoorzone. Versnelling van de woningbouw is een belangrijke doelstelling van de gemeente Zwolle.

2.8 Conclusie

De herontwikkeling van de Spoorzone in Zwolle past binnen de bredere ambities van de gemeente Zwolle om meer in te zetten op verstedelijking. In de Spoorzone wordt een innovatief, stedelijk woon-werkgebied mogelijk gemaakt dat complementair is aan het Stadshart en het programma in de Nieuwe Veemarkt. De behoefte aan het creëren van een hoogstedelijk, gemengd gebied dat onderdeel wordt van het centrumgebied van Zwolle komt voort uit ontwikkelingen in de stad. De komende jaren zal het inwonertal in de stad blijven groeien. Daarbij hoort de behoefte aan een goed bereikbare, gemengde woon-werk omgeving waar veel activiteiten en innovatie plaatsvinden. Het Ontwikkelkader Spoorzone sluit aan bij de gemeentelijke visie en de ontwikkelingen in de stad. De Spoorzone heeft de potentie om zich te ontwikkelen tot een belangrijk innovatiedistrict voor Zwolle en voor de regio. De toevoeging van nieuwe woningen helpt de krapte op de Zwolse woningmarkt tegen te gaan en de nieuwe (creatieve) bedrijvigheid zal een motor voor economische vernieuwing in de stad en regio zijn. Museum De Fundatie, Cibap en ArtEZ krijgen hier de ruimte om een spot te creëren waar tevens nieuw talent gepresenteerd wordt aan (inter)nationaal publiek. Hun aanwezigheid stimuleert de creatieve industrie en de maakindustrie in de Spoorzone.

3. WONINGBEHOEFTE

In dit deel van de Spoorzone is ruimte voor maximaal 1.330 woningen. Ook wordt short stay mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld voor studenten, expats of gastdocenten die tijdelijk willen wonen in Zwolle. De spelregels voor het gebied, de beleidsambities, de woningbehoefte de regionale en nationale afstemming daarover blijken uit diverse beleidsstukken en rapporten die hierna worden behandeld.

3.1 Beleid en woningbehoefte

Ontwikkelkader Spoorzone

De Spoorzone in Zwolle wordt ontwikkeld tot een gemengd woon-werkgebied. De woningbouw is mogelijk door nieuwbouw in combinatie met transformatie van bestaande kantoorpanden. Op deze manier ontstaat er een nieuw, hoogstedelijk woonmilieu in Zwolle. Met dit hoogstedelijke woonmilieu spreekt Zwolle ook een doelgroep aan die nu nog niet veel plek heeft in Zwolle. Het kader voor wonen in de Spoorzone bestaat uit de volgende punten:

- Er is in totaal ruimte voor zo'n 3.000-4.000 woningen in het gebied.
- De prijsdifferentiatie van 30/40/30 is van toepassing.
- De gemeente stuurt op een variatie in woonmilieus, woningtypologieën en doelgroepen.
- Per deelgebied worden gebiedscoalities gevormd waar in ieder geval een woningcorporatie en bij voorkeur ook een belegger aan deelneemt.
- Woongebouwen en woonvormen worden ontwikkeld voor de toenemende zorgvraag.
- Woongebouwen worden ontwikkeld met diverse vormen van opdrachtgeverschap.
- Een deel van de woningen worden door wooncoöperaties ontwikkeld.
- Een deel van de woningen wordt ontwikkeld in de vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Woonvisie 'Ruimte voor Wonen'

Zwolle maakt een sterke groei mee in het aantal inwoners. De druk op de woningmarkt in Zwolle is heel groot en groeit sneller dan verwacht. De gemeente heeft het woningbouwprogramma voor de komende jaren opgeschaald naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar. Zwolle streeft naar een gevarieerd woonaanbod in de stad, met een woningbouwprogramma voor de stad dat bestaat uit 30% goedkope woningen, 40% middeldure en 30% dure woningen.

De woonvisie van de gemeente Zwolle bestaat uit vier pijlers:

1. **Zwolle als sterke groeistad:** Vanwege de groeiende economie en werkgelegenheid in Zwolle zal er een nieuwe stap naar verstedelijking moeten worden gezet. Om duurzaam te kunnen groeien, zullen keuzes gemaakt moeten worden voor inbreiding, (hoog)stedelijkheid en functiemenging in de stad.
2. **Zwolle als vernieuwende woonstad:** Zwolle wil ruimte geven aan vernieuwende, creatieve en betaalbare wooncon-cepten. Dit betekent dat er ruimte is voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, markt-partijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad.
3. **Zwolle als solidaire leefstad:** Zwolle draagt zorg voor een prettige woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.
4. **Zwolle als duurzame deltastad:** Zwolle waardeert haar aantrekkelijke ligging aan de delta en zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige stad.

Woonbrief 2022

Hoewel in 2022 veel veranderd is, zijn de ambities uit de Woonvisie onveranderd en staan ze als een huis: Zwolle als sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltastad. De focus is echter wel verschoven, de nadruk is (nog) meer komen te liggen bij hoe we het wonen betaalbaar houden, zodat alle verschillende doelgroepen betere kansen hebben op de woningmarkt. De kernopgave voor wonen staat daarmee nog als een huis: het zorgen voor continuïteit in de woningbouwproductie, diversiteit in aanbod en het versterken van de aantrekkelijkheid van Zwolle als woonstad. In het afgelopen jaar is gewerkt aan de kernopgave voor wonen door onder andere het vaststellen van scherpere kaders voor

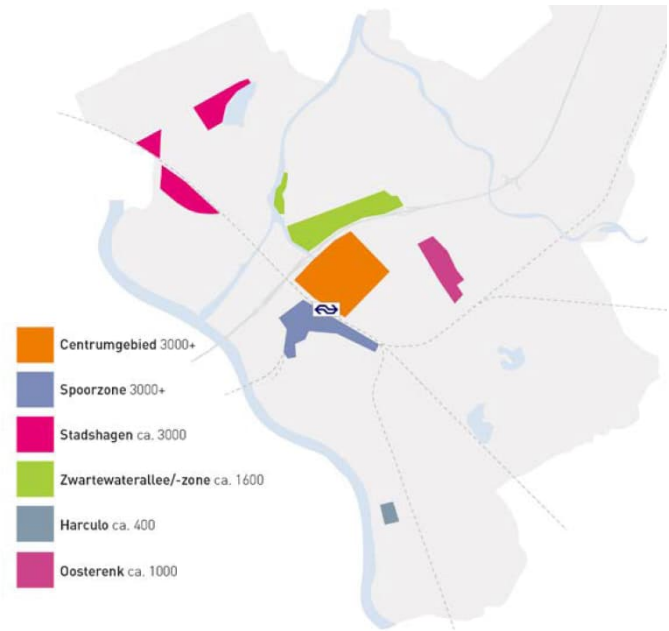
betaalbaar woonaanbod (50% betaalbaar), ontwikkeling van instrumentarium zoals de verordening middenhuur en de positionering van corporaties in elke gebiedsontwikkeling, die onlangs heeft geleid tot geconcretiseerde afspraken over de realisatie van sociale huurwoningen.

Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024
In 2019 is de Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024 verschenen waarin staat hoe de gemeente de ambities uit de Woonvisie 2017 wil realiseren.
Het gaat goed met Zwolle. Een sterke, bruisende stad in een economisch krachtige regio die op een natuurlijke manier nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen zoals geraamd in de Woonvisie 2017 en overgenomen in de Omgevingsvisie deel 1. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar er is ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De woningmarkt in Zwolle is overspannen. De ambities van een ongedeelde, inclusieve en kwalitatief hoogwaardige stad staan onder druk. De urgentie om nieuwe betaalbare woningen toe te voegen is hoog. De aanhoudende groei van Zwolle versterkt dat alleen maar. Daarom schaalt de gemeente voor de komende jaren het woningbouwprogramma op naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar. De leidraad 30-40-30 wordt bestendigd en aangevuld met basisregels om te komen tot een inclusieve stad. Het centrumgebied is aangemerkt als een van de focusgebieden.

De ontwikkeling van het centrumgebied is bepalend voor de groei in stedelijkheid van Zwolle, alle opgaves (stedelijk wonen, vernieuwing van de economie, slimme mobiliteit en bereikbaarheid, inclusiviteit, gezondheid en klimaat) komen hier samen. Het is de plek waar centrumstedelijk wonen kan landen en het draagt sterk bij aan het overall aanbod stedelijk wonen.
Voor Spoorzone/Hanzeland specifiek geldt als woon-en werkgebied van de toekomst, met het centraal gelegen tweede OV-knooppunt van Nederland, dat we hier aan het begin staan van een grote en integrale transformatie van het gebied. Een schaalsprong in verstedelijking. Om deze sprong te laten slagen, is het belangrijk om vanuit gezamenlijke verantwoordelijkheid en met alle partners te werken aan het verbinden van alle vraagstukken die hier samenkomen. Daar profiteren niet alleen de stad en regio van, hier kan ook een deel van de groei uit de Randstad landen.
Het centrumgebied vraagt om een schaalsprong in stedelijkheid, mobiliteit en toekomstbestendigheid (klimaat). Een complexe herinrichtings- en bereikbaarheidsopgave. De gemeente bezit weinig grond en het gebied kent verschillende eigenaren. Dit vraagt om een vernieuwende aanpak. Zwolle heeft ambities, en de gemeente ziet de kansen en de enorme meerwaarde van dit gebied voor de stad, de regio Zwolle en Nederland.

NOVI gebied en versnellingsgebied
Zwolle is aangewezen als NOVI-gebied in het kader van de Nationale Omgevingsvisie. Het Rijk heeft daarnaast de Spoorzone in Zwolle geïdentificeerd als één van de veertien prioritaire gebieden waar het meer regie op verstedelijking wil nemen. Spoorzone Zwolle is een van de veertien nationale versnellingsgebieden. Door het inzetten op plekken rondom bestaande OV-knopen en infrastructuur wordt de bestaande stedelijke omgeving in Nederland zoveel mogelijk benut.
Voor deze veertien gebieden wil het kabinet op korte termijn tot concrete (investerings-)afspraken komen.
In regionaal verband wordt de samenwerking ook gezocht ten aanzien van de verdere verstedelijking van deze regio. De Regio Zwolle verkent samen welke richtingen er zijn voor de groei van wonen en werken in de regio tot 2040, waarbij kansen voor de toekomst optimaal benut worden en de kwaliteiten van de regio behouden worden en zo mogelijk versterkt.

De aanvraag voor de gebiedsontwikkeling Spoorzone is in september 2021 ingediend.



Figuur 3.1 Focusgebieden (Bron: Monitor Wonen 2021)

Inmiddels zijn subsidies verstrekt vanuit de Woningbouwimpuls voor vijf grote projecten, namelijk Goor op Stoom, binnenstad Deventer, Spoorzone Hengelo- Enschede, Spoorzone Zwolle, Hart-Van-Zuid Hengelo, de Boulevard-zone Enschede en Zwartewaterallee Zwolle die voor een versnelling in de woningbouw moeten zorgen. De woningbouwimpuls is een financiele ondersteuning van het Rijk om woningbouwprojecten te versnellen.

Zwols pakket 1.0 en 2.0
Het doel van het Zwols Pakket is betaalbare woningen bouwen, maar zeker ook om deze woningen betaalbaar te houden en daarmee beschikbaar te houden voor de doelgroep. Het Zwols Pakket richt zich op de doelgroep starters en doorstromers op de woningmarkt met een maximaal (gezamenlijk) inkomen van €55.000, op koopwoningen tot €260.000 en huurwoningen tot €850 per maand.

Het Zwols Pakket 1.0 is in 2020 opgesteld met daarin de belangrijkste maatregelen de zelfbewoningsplicht en de beleidsregel 'Zelfstandige Woonruimte'. Voor niet-grondgebonden woningen in het centrumgebied geldt dat de woning na splitsing, transformatie of nieuwbouw minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte voor wonen moet hebben.

Vervolgens zijn er nog aanvullende maatregelen gekomen in het Zwols Pakket 2.0. Daarin is een anti-speculatiebeding opgenomen voor alle nieuwbouwkoopwoningen in het betaalbare segment. Ook is afgesproken dat marktpartijen zich zullen inspannen om passende woonproducten te ontwikkelen voor starters, te beginnen in de focusgebieden. Er zal onderzoek worden gedaan naar een passend woonproduct voor starters op de woningmarkt, anders dan het standaardproduct twee woonlagen met kap en tuin. De reden hiervoor is dat bij de eerste doorverkoop van deze woningen, dit product al niet meer in de categorie 'betaalbaar' valt en de eerste koper dus spekkoper is bij de verkoop van zijn woning, omdat de vrij-op-naam-prijs kunstmatig laag gehouden is.

Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 (februari 2021)
De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor de periode 2021-2025 staan die afspraken in de regionale Woonagenda.

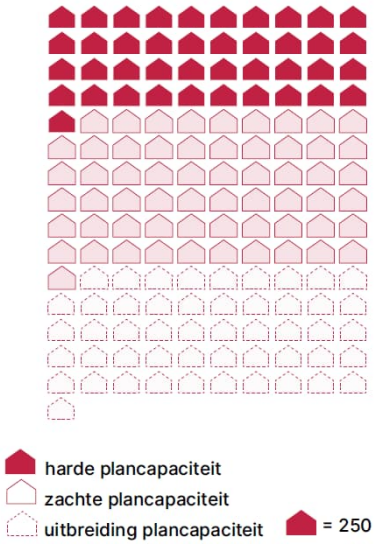
Een toekomstbestendige woningmarkt betekent in West-Overijssel:
1. een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen
2. een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied

3. een duurzaam en circulair woningbestand.

Het is belangrijk dat er voor iedere woningzoekende een passende, betaalbare en niet in de laatste plaats kwalitatief goede woning is.

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen wil de regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen.

Voor de periode na 2025 wordt onderzoek gedaan naar het uitbreiden van plancapaciteit binnen bekende en nieuwe woningbouwlocaties met 9.000 tot 14.000 woningen. Dat doet de regio programmatisch en kwalitatief (via ontwerpend onderzoek). Kapstok voor deze verkenning zijn de ruimtelijke woonstrategieën: versterking en uitbreiden van het aanbod ontspannen wonen, centraal wonen en stedelijk wonen met respectievelijk ca 1.000, 5.000 en 8.000 woningen (eerste aanzet). Dit onderzoek krijgt vorm in samenhang met de lopende verstedelijkingsstrategie BO MIRT van de regio Zwolle en de ontwikkelperspectieven die voor deze regio worden opgesteld in het kader van de verstedelijkingsstrategie.



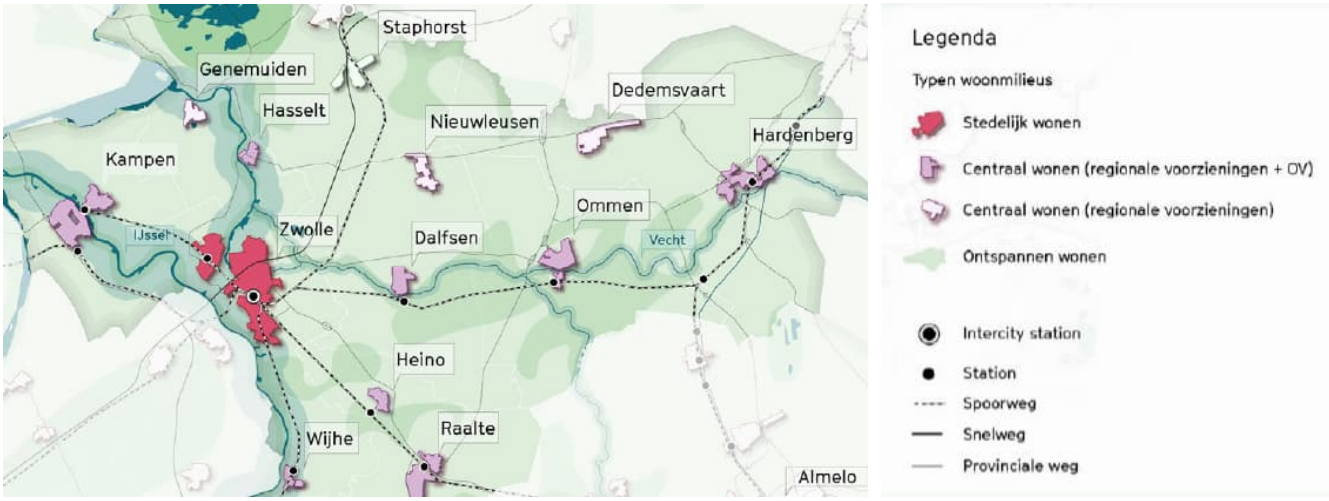
	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plancapaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Figuur 3.2 Plancapaciteit (najaar 2020)

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Figuur 3.3 Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

Tot en met 2025 ligt de focus op het realiseren van de bestaande harde plancapaciteit (10.292 woningen) en het versneld doorontwikkelen van de zachte plancapaciteit (15.511 woningen).
Dit wordt ondersteund door een versnellingsaanpak. Om de opgave voor de periode na 2025 voor te bereiden start de regio een additioneel onderzoek naar het uitbreiden van de plancapaciteit.

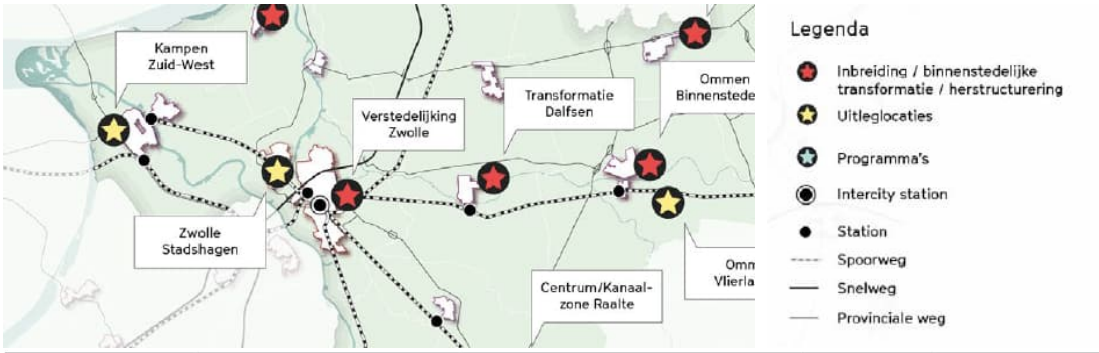


Figuur 3.4 Ruimtelijke woonstrategieën West-Overijssel

Zwolle en Deventer zijn aangemerkt als woonmilieu “stedelijk wonen”. Beide steden bieden een kwalitatief hoogwaardige stedelijkheid met uiteenlopende milieus: van hoogstedelijke en multifunctionele gebieden, tot groenstedelijke en suburbane wijken. Het unieke van wonen in deze stedelijke milieus is de aanwezigheid van een breed woningaanbod en hoogwaardige maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen, evenals onderwijs en werkgelegenheid. Beide steden hebben een gunstige geografische ligging en zijn uitstekend verbonden over spoor en via de weg. Stedelijk wonen is erg in trek, en er liggen kansen om meer binnenstedelijk programma te realiseren in deze steden. De binnenstedelijke locaties zijn kansen om een bijzonder, stedelijk programma te realiseren.

Er is ruimte voor maatwerk, maar regionaal is afgesproken dat minimaal 30% van de nieuwbouw in de sociale huursector of goedkope koop wordt gerealiseerd en wordt gezorgd voor toevoeging van een aanzienlijk aanbod middeldure huurwoningen (met name in Zwolle en Deventer, maar ook in de andere grote kernen).

Om het regionale woningbouwprogramma in kwantiteit en kwaliteit kracht bij te zetten zijn regionale sleutelprojecten aangewezen. De spoorzone in Zwolle is aangewezen als onderdeel van sleutelproject “Verstedelijking Zwolle”. Hier ziet de regio ruimte voor het toevoegen van 3.000 woningen. Met dit plan wordt daaraan mede invulling gegeven. Dit deelgebied binnen de Spoorzone biedt capaciteit voor maximaal 1.330 woningen.



Naam sleutelproject	Projecten	Opgave	Status	Aantal woningen	Fasering
2. Verstedelijking Zwolle	a. Centrum Zwolle - Spoorzone - Binnenstad +singels - Kamperpoort - IJsselhallen b. Zwartewaterallee /- Zone c. Oosterenk	Verstedelijking, mobiliteitsknooppunten	Zacht	a. 6.500 - 3.000+ - 2.500+ - 1.000+ b. 1.600 c. 1.200	a. start 2021-205 (in de Spoorzone zijn de eerste transformaties al gereali-seerd) b. start 2021-205 c. start 2021-205 (eerste transformaties zijn al gere-aliseerd)

Figuur 3.5 Sleutelprojecten Zwolle

Woondeal West-Overijssel (december 2022)
In West-Overijssel is behoefte aan 28.200 woningen tot en met 2030. Elke gemeente neemt een 'fair share' van de regionale opgave. Zwolle spoorzone is in de regionale woondeal aangemerkt als sleutelproject voor 3.000 woningen.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is het streven dat tweederde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen in Nederland t/m 2030 betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen tot €355.000. West-Overijssel zet zich in om binnen de planvorming tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar te maken. Hiermee streeft de regio naar de realisatie van minimaal 18.800 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030.

3.2 Specifieke behoefte short stay

Bovenop de Wärtsila-hal wordt een specifieke woonvorm geïntroduceerd voor studenten, expats of gastdocenten die tijdelijk willen wonen in Zwolle. Het gaat om shortstay studio's voor een periode tot een half jaar. Studenten kunnen een semester lang blijven, maar kunnen daarna verlengen.

Met de vestiging van ArtEZ in het gebied, is de verwachting dat de belangstelling groot is van studenten, 'visiting' professors of artists-in-residence van buiten Zwolle en mensen die op projectbasis een tijdje komen werken in WärtZ. Een shortstay formule past daarbij. Deze specifieke behoefte is er vooral in studentensteden, waaronder Zwolle.

Shortstay appartementen zijn gekoppeld aan services zoals gedeelde werkplekken, deelfietsen, een wasfaciliteit, sportfaciliteiten, etc.

Shortstay is een vorm van flexwonen, waarover in de Woondeal West Overijssel (december 2022) afspraken zijn gemaakt. In Overijssel wordt flexwonen gezien als middel om versnelling, doorstroming en vernieuwing op gang te brengen. Flexwonen is meer dan tijdelijk gebruik van locaties. Transformatie van een bestaand gebouw, de bestaande voorraad (tijdelijk) anders benutten (bijvoorbeeld woningsplitsing of vakantieparken) en het gebruik van permanente gebouwen voor tijdelijke bewoning (huurcontracten voor bepaalde tijd) vallen hier ook onder. De regio ziet flexwonen als middel om verschillende knelpunten te doorbreken en beweging op de woningmarkt in gang te zetten. Met de inzet van flexwonen kan versnelling van de woningbouw op gang komen. Doordat flexwonen sneller vergund en gerealiseerd kan worden dan niet-flexwoningen, komen er op korte termijn woningen beschikbaar voor starters, senioren en andere doelgroepen die vaak met spoed een woning nodig hebben en er op dit moment niet goed tussen komen.

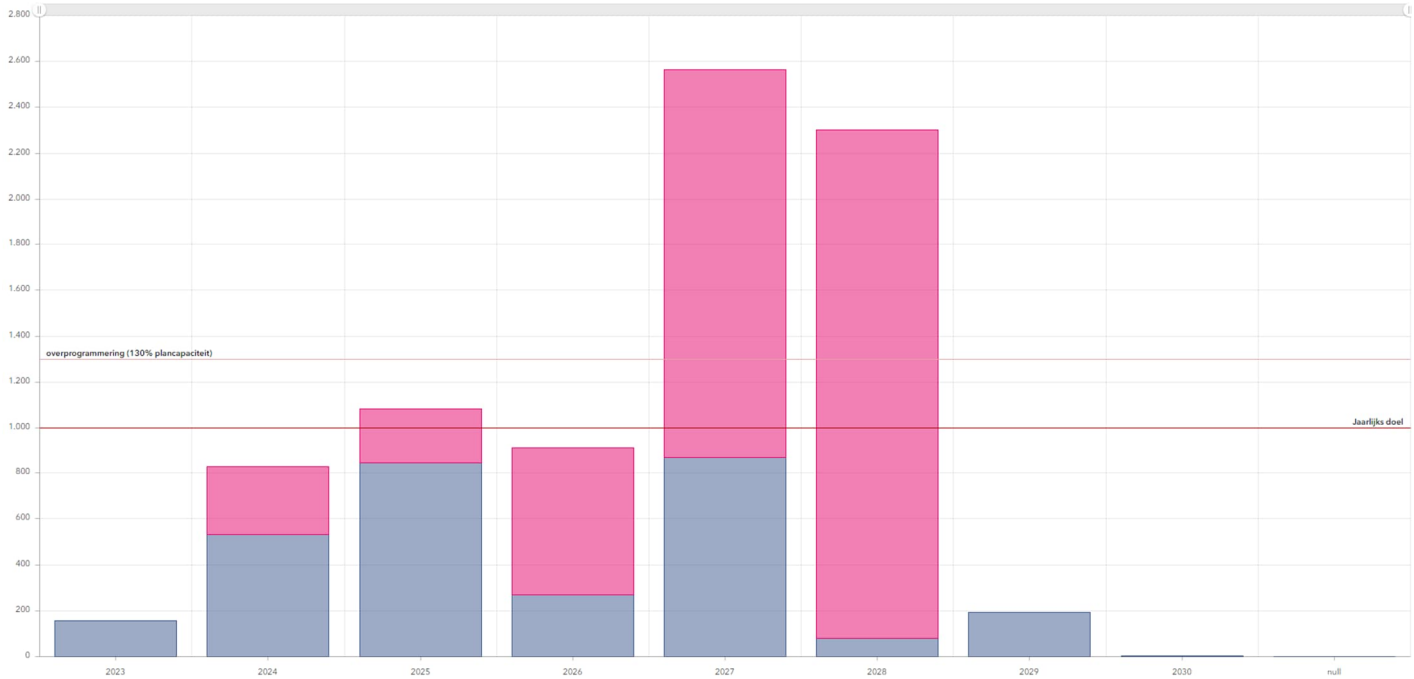
Landelijk wordt gestreefd naar het versnellen van de realisatie van flexwoningen naar 15.000 per jaar. In de periode tot en met 2030 betekent dit een toevoeging van 135.000 flexwoningen in Nederland. Er is een expliciete ambitie om 37.500 woningen daarvan t/m 2024 te realiseren. Dat betekent een versnelling op de korte termijn. De provincie Overijssel heeft een aandeel van 4,7% in de totale opgave. Dit vertaalt zich naar 705 flexwoningen per jaar en 6.345 flexwoningen over de gehele periode. Specifiek t/m 2024 is dit 1.763 (de versnellingsambitie van 37.500 t/m 2024 doorvertaald naar Overijssel). Dit aantal is onderdeel van de totale woningbouwopgave.

3.3 Aanbod

Het **Dashboard Woonprogramma** geeft overzicht in de woningbouwplannen in de gemeente Zwolle. Het programma maakt onderscheid tussen harde plannen, waarvoor het bestemmingsplan al gereed is, en zachte plannen. In dit dashboard zijn de harde plannen beschikbaar en de zachte plannen die gepland staan tot en met 2027.

Er zijn per 10 oktober 2023 8.039 woningen in het programma opgenomen. Hiervan zijn harde plannen voor 2.941 woningen.

Het jaarlijkse doel is 1.000 woningen. De verwachting is dat de harde plancapaciteit in 2025 op is.



Figuur 3.6 Geplande Oplevering per Jaar (Bron: dashboard woonprogramma gemeente Zwolle)

3.4 Conclusie

Er is te weinig harde plancapaciteit om te kunnen voorzien in de regionale woningbehoefte. De spoorzone in Zwolle is aangewezen als onderdeel van sleutelproject “Verstedelijking Zwolle”. Hier ziet de regio ruimte voor het toevoegen van 3.000 woningen. Met dit plan wordt daaraan mede invulling gegeven. Dit deelgebied binnen de Spoorzone biedt capaciteit voor maximaal 1.330 woningen. Spoorzone Zwolle is bovendien aangewezen als een van de veertien nationale versnellingsgebieden. Afgesproken is om 50% van de woningbouwproductie in het betaalbare segment te realiseren. Hiermee wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan betaalbare woningen. De woningen krijgen een gebruiksoppervlakte van minimaal 50m^2. In het gebied wordt ook ruimte geboden voor short stay, gericht op studenten, expats of gastdocenten die tijdelijk willen wonen in Zwolle. Short stay is een vorm van flexwonen, waar een grote behoefte aan is.

4. BEHOEFTE WERKFUNCTIES

In dit deel van de Spoorzone wordt ruimte gemaakt voor verschillende werkfuncties (circa 66.500 m^2). Het gaat om 'maken', 'creatieve kantoorachtige bedrijvigheid' en 'kantoorfuncties'. Werkfuncties zijn mogelijk in de plinten en in de bestaande hallen. Voor kantoren is in het bestemmingsplan maximaal 11.000 m^2 bvo opgenomen, naast de bestaande kantoren. Als het hotel niet doorgaat dan kan 6.200 m^2 bvo extra kantoren worden gerealiseerd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn werkfuncties al mogelijk. Ook zijn al kantoren mogelijk in een deel van het gebied. In dit hoofdstuk is de behoefte beschreven. Het gebied krijgt immers een ander karakter en transformeert naar een gemengd woon-werkgebied, waarbij het onderscheid tussen kantoren en bedrijven naar verwachting steeds verder vervaagt.

4.1 Beleid

Ontwikkelkader Spoorzone

De ambitie is om van de Spoorzone een (inter)nationaal innovatiedistrict met allure en een eigen Zwolse identiteit te maken. Er is nu al een transformatie gaande van introverte kantoor- en maakbedrijven naar werkplekken waar interactie en innovatie voorop staat. Er ontstaat een gemengd innovatief ecosysteem door in te zetten op:

- Samenwerking in de Triple Helix: bedrijfsleven, onderwijs en overheid.
- Concentratie en nabijheid: een hoge dichtheid van ideeën die elkaar kunnen versterken.
- Ingebed in een inspirerend stedelijk gebied dat volop ruimte biedt voor interactie en experiment.
- Focus van de groei op drie topsectoren: Slimme maakindustrie; Klimaatadaptatie en Water; Cultuur en Onderwijs.

Er wordt een focus gelegd en actieve acquisitie gepleegd op het aantrekken van:

- Creatieve industrie en cultuur;
- Slimme maakindustrie, techniek en digitalisering;
- Organisaties gericht op slimme klimaatadaptatie;
- Onderzoeks- en onderwijsinstellingen;
- Innovatie en R&D afdelingen van bedrijven;
- Meer startups/scaleups;
- Dienstverleners met een core business op de innovatie van de maakindustrie en slimme klimaatoplossingen;
- Dienstverleners die een rol van opdrachtgever kunnen en willen spelen voor het innovatieve ecosysteem en focus clusters van de regio.
- De ontwikkeling en groei van Perron038 wordt ondersteund als een strategisch innovatiecentrum (TopInnovatieCentrum) voor Spoorzone, Zwolle en de regio.

In de nieuwe Spoorzone is geen ruimte voor introverte, gesloten kantoorgebouwen met eigen kantoortuinen en kantines, maar open werkomgevingen, met een duidelijk gezicht, tonen zich transparant aan de straat. Gesloten kantoorgebouwen maken ruimte voor levendige co-working plekken waar start-ups en grown-ups elkaar ontmoeten en inspireren. Grote en kleine bedrijven komen afwisselend voor in het straatbeeld. Het doel is dat de werknemers zich vermengen met buurtbewoners en gezamenlijk gebruik maken van dezelfde voorzieningen.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen Regio Zwolle (2020)

Ruim een derde van het aantal banen in de regio Zwolle is gerelateerd aan bedrijventerreinen. Provincies en gemeenten hebben de afgelopen jaren ingezet op herprogrammering van bedrijventerreinen en het aanpakken van veroudering. Het volgende doel is het creëren van toekomstbestendige bedrijventerreinen die een aantrekkelijke, groene en gezonde werkomgeving bieden, bijdragen aan klimaatdoelstellingen en bestendig zijn voor de veranderende economie.

Voor de fysiek-ruimtelijke opgaven worden de volgende aanbevelingen gedaan*:*

- Zoek naar koppelkansen fysiek-ruimtelijke opgaven, verduurzamings- en energiemaatregelen.
- Richt je eerst op de terreinen waar ruimte is.

- Ga voor de overige terreinen tezamen op zoek naar schuifruimte.
- Onderken dat niet alle problemen direct op te lossen zijn.
- Werk samen met ondernemers en benut/vergroot de organisatiegraad.

De bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die zich niet goed verhouden met de woonfunctie. De spoorzone transformeert naar een gemengd woon-werkgebied.

Economisch Perspectief Zwolle

Met het Economisch Perspectief Zwolle zet de gemeente in op het versterken van de stedelijke economie aan de hand van drie groeiende sectoren die passen bij de stad:

- ICT & e-commerce
- Health
- Creatieve en slimme (maak-)industrie.

Er is behoefte aan kleinschalige kantoorruimte in Zwolle tot 2030 (CBRE, 2021). Het grootste deel van de marktvraag landt in de Spoorzone. Daarnaast is ook ruimte elders in de stad van belang.

4.2 Trends en ontwikkelingen

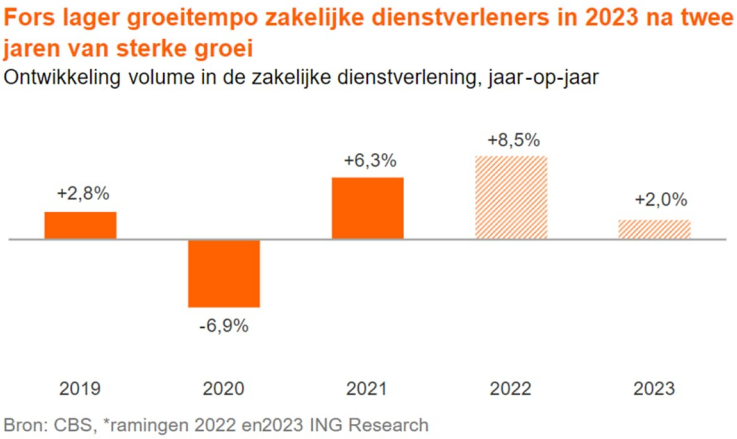
Regiofunctie Zwolle

Het aantal banen is in Zwolle met 14,9% gegroeid in tien jaar tijd; het aantal kantoorhoudende banen is met 10,5% gegroeid; het aantal inwoners is met 6,6% gegroeid; en het aantal inwoners tussen de 20-65 jaar (potentiële beroepsbevolking) met 4,7% (Bedrijven en Instellingen Register Overijssel, 2023). Dit betekent dat de bevolking van Zwolle vergrijst, maar dat tegelijkertijd het aantal banen harder is gegroeid dan de bevolking en de potentiële beroepsbevolking. Tot slot is het aantal bevolking20-65 jaar ten opzichte van het aantal banen 75%. Dit betekent dat per 100 banen, 75 inwoners tussen de 20 en 65 jaar deze zouden kunnen invullen. Hieruit wordt geconcludeerd dat een groot deel van de banen door werknemers van buiten Zwolle wordt ingevuld. Zwolle heeft een regiofunctie.

Het aantal banen in de Spoorzone is met 32% gegroeid van ongeveer 6.000 in 2013 naar 7.800 in 2022. Het aantal kantoorbanen is met 45% toegenomen in die tijd, van 4.700 in 2013 en 6.800 in 2022. Dit betekent dat zowel de werkgelegenheidsontwikkeling als de ontwikkeling van het aantal kantoorbanen in de Spoorzone aanzienlijk hoger lag dan in Zwolle.

ING: prognose zakelijke dienstverlening (december 2022)

De actuele inzichten voor de branche zakelijke dienstverlening wordt door ING in beeld gebracht. Na twee jaren van sterke volumegroei in de zakelijke dienstverlening, bij onder meer adviesbureaus, accountants, schoonmaak- en uitzendbedrijven, neemt het groeitempo in 2023 naar verwachting af. Door de relatief hoge inflatie, stijgende rente en een historisch laag consumentenvertrouwen, neemt de vraag naar zakelijke diensten af ten opzichte van 2022. Dit resulteert in 2023 naar verwachting in 2% groei van zakelijke diensten.



Figuur 4.1 prognose zakelijke dienstverlening (Bron: ING)

Eén van de grootste uitdagingen voor zakelijke dienstverleners is op dit moment de krapte op de arbeidsmarkt. Of het nu gaat om accountants, advocaten, schoonmakers of uitzendkrachten, allemaal zijn ze op dit moment heel moeilijk te vinden. De flexbranche en de accountancy ervaren de grootste belemmering. Naar verwachting zal de personeelsschaarste ook de komende jaren hoog blijven. Het personeelstekort beperkt de groei van de zakelijke dienstverleners.

Rabobank: onderkant kantorenmarkt raak achterop (maart 2022)
De kantorenmarkt maakt zich op voor een nieuwe fase. Steeds meer bedrijven gaan over op het hybride werken: de combinatie van thuis, onderweg én op kantoor. De behoefte aan kantoormeters wordt daarmee niet direct minder maar vooral anders, slimmer en meer divers. De vrees voor massale leegloop van kantoren is voorlopig ongegrond verklaard en toch nemen zorgen over de onderkant van de markt toe. In dat segment sluiten kantoren niet altijd meer goed aan bij veranderende behoeftes en duurzaamheidsvereisten. Dat maakt het extra lastig om nieuwe huurders aan te trekken.

- Vanaf het moment dat het thuiswerkadvies werd ingevoerd, begonnen kantoorbeleggers, -gebruikers en -ontwikkelaars een afwachtende houding aan te nemen. Er waren zorgen over massale leegloop en vraaguitval. Nu, 2 jaar later, staat de markt er eerder beter dan slechter voor. Ten opzichte van de situatie vóór het begin van de coronapandemie in 2020 is de voorraad licht uitgebreid met 210.000 m², terwijl het aanbod iets harder daalde met 255.000 m². Per saldo daalde hiermee ook de leegstand. Inmiddels bedraagt deze in Nederland gemiddeld zo'n 8,5%. Dat betekent ook dat er genoeg gebieden zijn waar geen of bijna geen leegstand is en sprake kan zijn van een tekort.
- Meer vraag en minder aanbod resulteert in opwaartse huurdruk in krappe markten. Vooral kantoren op stationslocaties en in centrumgebieden profiteren daarvan. Ook op de markt van flexkantoren is een omslag zichtbaar. Aan het begin van de coronapandemie resulteerde het thuiswerkadvies in veel opzeggingen, maar nu geven flexaanbieders aan dat de tijd van onderhandelen over huurprijzen en voorwaarden voorbij is.
- De komende tijd maken meer bedrijven de stap naar het hybride werken. Het hybride werken gaat leiden tot andere, slimmere en meer diverse concepten. Nieuwe kantoorindelingen moeten anticiperen op soms tegenstrijdige wensen. Dat vergt flexibiliteit als het gaat om piek- en daluren, ruimtes voor kleine en grote groepen, online en offline vergaderen en stilte versus gezelligheid. Tot slot speelt de omgeving buiten het kantoor een steeds belangrijker rol. Denk hierbij aan een goede OV-bereikbaarheid, nabijgelegen voorzieningen en de openbare ruimte als wandel- en verblijfsgebied. Overigens zullen op bepaalde plekken in het land ook goed gelegen snelweglocaties hun rol behouden.
- Het hybride werken versnelt de overgang van kantoren als productieplek naar ontmoetingsplek. Een goed kantoor geldt als uithangbord naar andere bedrijven en de arbeidsmarkt. Waar de noodzaak om altijd fysiek aanwezig te zijn afneemt, neemt de meerwaarde van aantrekkelijke kantoren toe. Het is de plek om collega's te spreken, ideeën uit te wisselen en klanten te ontvangen. Steeds meer bedrijven zien in dat kantoren in grote steden daar het beste in voorzien. Daar kunnen relatief veel mensen eenvoudig samenkomen en daar heeft ook de omgeving het meeste te bieden. Het resultaat is dat kantoren zich in grote steden concentreren en dan bij voorkeur bij stations en stadscentra. De keerzijde is dat kantoorruimte op andere plekken – de onderkant de van de markt – afneemt. Denk hierbij vooral aan gedateerde kantoren op monofunctionele kantoorlocaties en op bedrijventerreinen.

Rabobank: Vastgoed: wat doen de deelmarkten in 2022 en 2023?
Hoewel Rabobank een overschot aan kantoorruimte verwacht, hoeft dat voor de markt geen probleem te zijn. De vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoren, op goede plekken houdt aan en veel lege panden kunnen worden herbestemd. Interessant is vooral de toenemende vraag naar duurzame panden. In 2023 gaat de C-labelplicht voor kantoorruimtes gelden. Bekend is dat veel kantoren niet op tijd aan de C-labelplicht zullen voldoen. Dit zijn vooral veel kantoren aan de onderkant van de markt. Omdat huurders steeds meer oog hebben voor hun totale lasten (huur en servicekosten) komt de verhuurbaarheid hier in het geding. Beleggers van niet-duurzame kantoren zijn dus gewaarschuwd en moeten echt in actie komen.

Stec-groep: trends kantoren en kantoorachtige bedrijven 2022
Nog maar een paar decennia geleden was het onderscheid tussen 'kantoorruimte' en 'bedrijfsruimte' vrij duidelijk; in een bedrijfsruimte worden 'stoffelijke' goederen geproduceerd, terwijl in een kantoorruimte 'administratieve processen' plaatsvinden. Tegenwoordig gaat 'productie' niet per definitie gepaard met 'stoffelijke goederen', maar vindt deze veelal

plaats vanachter de computer, in een kantooromgeving. Door dit soort ontwikkelingen is er een grijs gebied ontstaan tussen de van oudsher bekende 'kantoorruimte' versus 'bedrijfsruimte'. In dat grijze gebied heeft de 'kantoorachtige ruimte' een positie ingenomen. In dergelijke ruimten kan research & development plaatsvinden, laboratoriumonderzoek, het testen van producten, creatieve processen of andere vergelijkbare activiteiten. In de praktijk is het lastig om de drie genoemde typen vastgoed precies af te bakenen. Met onderstaande definities is daar evenwel een poging toe gedaan:

Kantoorruimte: Een gebouw, dan wel een ruimte in een gebouw die door zijn aard, indeling en inrichting in zijn geheel is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard. Er wordt in de ruimte géén stoffelijk product vervaardigd. Normaliter heeft het (gedeelte van het) gebouw de bestemming 'kantoorruimte'. We spreken hier ook wel over 'zelfstandige kantoren' (geen 'ondersteunende kantoorruimte').

Kantoorachtige ruimte: Ruimte in een gebouw die door zijn verschijningsvorm, indeling en inrichting voor 50% of meer van het totale bruto vloeroppervlak kan worden gebruikt als kantoorruimte. In de praktijk zal de ruimte veelal worden gebruikt voor R&D, laboratoriumonderzoek, testen van producten, 'creatieve processen' of andere vergelijkbare activiteiten. Gebruikers van een kantoorachtige ruimte behoren tot een categorie bedrijfsactiviteiten die zich niet bezighoudt met werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard. Het (gedeelte van het) gebouw heeft normaliter niet de bestemming 'kantoorruimte'.

Bedrijfsruimte: Ruimte die is bedoeld voor productie en/of opslag van goederen. In het bestemmingsplan is het (gedeelte van het) gebouw waar de ruimte deel van uit maakt, normaliter bestemd met de aanduiding 'bedrijfsdoeleinden', 'bedrijf' of woorden van gelijke strekking. Een bedrijfsruimte kan in combinatie voorkomen met ondersteunende kantoorruimte die ten dienste staat van de activiteiten die in de bedrijfsruimte worden ondernomen. Zo lang de ondersteunende kantoorruimte minder dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak beslaat, wordt het gehele gebouw met de term 'bedrijfsruimte' aangeduid.

Sprekende cijfers Kantorenmarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle (2023)
De kantorenmarkt van Zwolle is in 2022 licht gestagneerd. Na een goed herstel van de coronapandemie in 2021, lopen de opnamecijfers van bestaande kantoorruimte in 2022 licht terug. Dit heeft vooral te maken met het tekort aan kwalitatief goede kantoorruimte in Zwolle. Er is weinig aanbod van kantoorruimte op een goede locatie met gedeelde voorzieningen en een levendige omgeving. Daarnaast staat duurzaamheid bij de Zwolse kantoorgebruiker hoog in het vaandel.

De tophuren in Zwolle worden gerealiseerd in het centrum. Daar zijn het de kantoorpanden met een monumentale uitstraling die de bovenkant van de tophuren bepalen. Op Hanzeland wordt daarna de hoogste huurprijs per m² gerealiseerd, vanwege haar relatief nabije ligging van het station. Hier zal binnenkort de Spoorzone Zwolle worden ontwikkeld, wat het gebied nog aantrekkelijker maakt voor ondernemers. Door indexatie zullen huurprijzen op de Zwolse kantorenmarkt stijgen in 2023.

4.3 Onderzoek

Bedrijven
In de Regio Zwolle werken gemeenten uit Overijssel, Drenthe, Gelderland en Flevoland aan brede regionale samenwerking en regionale economische structuurversterking. Uit de Marktverkenning grootschalige bedrijven Regio Zwolle (januari 2021) blijkt dat de regio Zwolle een economische groei kent die vrijwel elk jaar het landelijk gemiddelde overtreft. Bovendien heeft de regio de ambitie om de vierde economische regio van Nederland te worden.

In dit onderzoek is de ruimtevraag voor bedrijven onderzocht. De prognose van de ruimtebehoefte in West-Overijssel is het vertrekpunt voor de analyse van de ruimtevraag. De behoefteraming gaat in detail in op de periode t/m 2030 en geeft een doorkijk naar de periode t/m 2040.

De uitbreidingsvraag ligt tussen de 310 hectare en 465 hectare tot en met 2040. De behoefte aan zakelijke en overige dienstverlening ligt tussen de 3 en 18 hectare. De behoefte aan consumentendiensten ligt tussen de 52 en 69 hectare.

Sector ▼ Scenario ►	WLO – Laag 2020-2030	WLO – Laag 2031-2040	WLO – Hoog 2020-2030	WLO – Hoog 2031-2040	EIB 2020-2030	EIB 2031-2040
Bouw, handel en reparatie	-6	-33	11	-26	13	-26
Consumentendiensten	34	18	44	25	32	24
Zakelijke en overige dienstverlening	3	0	13	5	1	5
Industrie - Chemie	17	-4	22	-2	22	-2
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling	15	2	21	5	14	5
Industrie - HTSM	47	4	59	10	62	11
Industrie – Kleding & textiel	12	-1	15	1	15	1
Industrie - Overig	-13	-24	-6	-22	-5	-22
Industrie - VGM	13	-2	17	0	17	0
Logistiek & groothandel	198	28	230	46	234	47
Totaal	**320**	**-12**	**425**	**41**	**404**	**42**
...waarvan grootschalig	**160**	**18**	**193**	**30**	**195**	**30**

Figuur 4.2 Prognose behoefte bedrijventerrein per sector (bron: Marktverkenning grootschalige bedrijven Regio Zwolle)

Op bedrijventerreinen is nog 420 hectare uitgeefbaar. Dit betekent dat er in het hoge scenario onvoldoende ruimte is op bedrijventerreinen. Een deel van de sector consumentendiensten en zakelijke en overige dienstverlening is goed inpasbaar in gemengde woonwerkgebieden, zoals in de Spoorzone wordt beoogd. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kantoren

In Zwolle bedraagt de totale kantorenvoorraad momenteel 783.000 vierkante meter, de voorraad is sinds 2018 afgenomen grotendeels door onttrekkingen ten behoeve van woningen. De kantorenvoorraad in Zwolle is deels verouderd en deels beperkt gedateerd (CBRE, 2023). De kantorenvoorraad in de Spoorzone bedraagt 186.900 m^2 bvo.

De leegstand in Zwolle betreft 5,3%, ongeveer 41.700 m^2 (CBRE, 2022). De leegstand in de Spoorzone is ongeveer 8.100 m^2 bvo. Dit komt neer op een leegstandspercentage 4,3%, wat onder het gewenst frictieniveau ligt.
De behoefte aan kantoren in Zwolle blijkt uit de Update visie kantorenmarkt Zwolle 2022, CBRE 2023. CBRE raamt de uitbreidingsvraag voor de gemeente Zwolle op tussen de 20.000 en 30.000 m^2 tussen 2020 en 2030 (CBRE, 2020). De uitbreidingsvraag voor de Spoorzone is geraamd op 10.600-15.900 m^2 tot 2030. Daarnaast raamt CBRE de vervangingsvraag tot en met 2027 op 58.000 m^2 (2023). Dit is verouderd vastgoed, voornamelijk buiten de Spoorzone, met een slecht energielabel, dat wordt getransformeerd naar woningbouw. Om het aantal kantorenmeters Zwolle breed niet in te laten krimpen, dient elders in de stad te worden gecompenseerd. De vervangingsvraag van Zwolle die kan landen in de Spoorzone is geraamd op 29.000 m^2. De argumentatie hiervoor is dat jaarlijks de helft van de opname van kantoormeters plaatsvindt in de Spoorzone. Ook is de kantorenwerkgelegenheid in de afgelopen tien jaar het hardst gegroeid in de Spoorzone (45% in Spoorzone ten opzichte van 10,5% Zwolle).

De totale behoefte in de Spoorzone ligt tussen de 31.500 en 36.800 m^2 bvo (10.600 tot 15.900 uitbreidingsvraag + 29.000 vervangingsvraag – 8.100 leegstand). Het grootste deel van de behoefte kan gelet op de ligging, bereikbaarheid en beoogde functie van District Z en Werkplaatsen in dit gebied landen.

CBRE geeft aan dat naast een kwantitatieve behoefte er vooral een kwalitatieve behoefte is in de markt. Een deel van het bestaande kantorenvastgoed is verouderd, heeft slechte energielabels en ligt niet op optimale locaties. Ook is bekend dat eigenaren van een deel van de bestaande kantorenvoorraad transformatieplannen heeft. Deze vervangingsmeters moet worden gecompenseerd. Een logische locatie daarvoor is de Spoorzone vanwege haar multimodale ontsluiting en nabijheid van een economisch- en onderwijscluster.

Commerciële dienstverlening

De behoefte aan commerciële dienstverlening is onderzocht (Sweco, Voorzieningenonderzoek Zwolle, september 2023).

Commerciële dienstverlening is te onderscheiden in:

- ambachten (kapper, fietsenmaker, schoonheidsspecialist)
- verhuur (van fietsen, auto's en gereedschap)
- financiële dienstverlening (bank, verzekering)
- particuliere dienstverlening (uitzend- en reisbureaus, massagesalon, stomerij).

Het functioneren van de commerciële dienstensector laat een zeer divers beeld zien. Ambachtelijke diensten als kappers, schoonheidsspecialisten en fietsenmakers groeien nog, maar onder de financiële dienstverlening (en in mindere mate ook de particuliere dienstverlening) is krimp te zien. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus hun diensten steeds vaker aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen.
In heel Zwolle zijn 245 dienstverleners gevestigd, waarvan 31% particuliere diensten en 69% ambachtelijke diensten. Van het Zwolse totaal zijn er in de drie deelgebieden 65 ambachtelijke dienstverleners (totaal ca. 2.970 m² bvo) en 27 particuliere dienstverleners gevestigd (totaal ca. 1.580 m² bvo). Dit betreffen hoofdzakelijk schoonheidsspecialisten, makelaardijen, kappers, fietsenstallingen, massagesalons en uitzendbureaus. Samen zijn de ambachtelijke en particuliere dienstverleners in de drie deelgebieden goed voor 4.550 m² wvo.

Met een gemiddelde omvang van ca. 61 m² bvo per vestiging (zowel ambachtelijke als particuliere dienstverlening) is er in Zwolle tot 2035 ruimte voor ca. 1.700 m² bvo (26 verkooppunten). Gezien de trends en ontwikkeling in deze sector, de demografische groei en verdere ontwikkeling van de deelgebieden Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan is er daar ruimte voor ca. 1.300 m² bvo ambachtelijke en particuliere diensten (20 vkp) tot 2035. Aanbevolen wordt om per deelgebied te kijken welke voorzieningen aanvullend zijn op het bestaande aanbod.

4.4 Conclusie

De komende jaren zal het aantal inwoners in Zwolle toenemen, en daardoor ook de behoefte aan werkgelegenheid en werkplekken. In het gebied wordt substantieel ruimte geboden voor werkfuncties in de plinten en in de bestaande hallen (circa 66.500 m^2 bvo).
Het geldende bestemmingsplan maakt al verschillende werkfuncties en kantoormeters mogelijk. Wel zal de focus van de bedrijven en kantoren veranderen. Het gebied transformeert naar een hoogwaardig woon-, werk en verblijfsgebied met meer creatieve bedrijvigheid en kantoorachtige bedrijven die goed samen gaat met de woonfunctie. Door ruimte te bieden voor 'lichte' bedrijven in milieucategorie 1 en 2 hoeven deze zich niet te vestigen op bedrijventerreinen. Uit onderzoek blijkt dat er in het hoge prognose-scenario onvoldoende ruimte is op bedrijventerreinen. Een deel van de behoefte aan consumentendiensten, zakelijke en overige dienstverlening is goed inpasbaar in gemengde woon-werkgebieden. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
Er is in dit deel van de Spoorzone naast behoefte aan ruimte voor maakfuncties en kantoorachtige bedrijven ook behoefte aan nieuwe hoogwaardige (zelfstandige) kantoorruimte, naast de bestaande kantoren in het gebied. Er wordt 11.000 m^2 bvo mogelijk gemaakt en als het hotel niet doorgaat, kan nog eens 6.200 m^2 bvo worden toegevoegd, zodat de hoeveelheid kantoren in het gebied met maximaal 17.200 m^2 bvo kan toenemen. Vanuit kantoorgebruikers is er vooral vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte maar die is in Zwolle over het algemeen vergeven. De omgeving buiten het kantoor krijgt ook een steeds belangrijker rol. Denk hierbij aan een goede OV-bereikbaarheid, nabijgelegen voorzieningen en de openbare ruimte als wandel- en verblijfsgebied. De multimodale ontsluiting en nabijheid van een economisch- en onderwijscluster maakt de Spoorzone een zeer kansrijke en aantrekkelijke plek voor werk en hoogwaardige kantoorfuncties.

5. BEHOEFTE DETAILHANDEL

In de Spoorzone is een maximaal detailhandelsprogramma beoogd van 1.550 m² bvo, gericht op de (nieuwe) bewoners en bezoekers van deze stadswijk. Het winkelaanbod is kleinschalig met een nadruk op food en gemak. Dit sluit aan op de behoefte van de bezoekers aan het bezoekersknooppunt ten zuiden van het station (District Z) en de dagelijkse behoefte van bewoners (3.000 – 4.000 woningen). Het beoogde programma bestaat uit de volgende onderdelen:

- 860 m² bvo in District Z - Het betreft hier winkels (en horeca) die aansluiten op de functie van een station (eten en drinken, lectuur, gemaksproducten, etc.).
- 430 m² bvo supermarkt – Het betreft een kleine supermarkt voor een snelle boodschap, kant-en-klaar eten maar ook vers bereide producten en maaltijden.
- 250 m² bvo detailhandel foodhal, aanvullend op de horecafunctie. Een foodmarkt is hoofdzakelijk een horeca-concept met een veelvoud aan zelfstandig functionerende eet- en drinkkramen, met ondersteunende detailhandel. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 6. Deze horecaconcepten zijn succesvol op binnenstedelijke transformatielocaties en een voorbeeld van 'blurring' tussen horeca en detailhandel. De scheidslijn tussen horeca en detailhandel (tezamen vaak omschreven als retail) is niet altijd duidelijk. Daarom is gekozen voor een verhouding van 75% horeca en 25% detailhandel binnen één concept. Standjes hebben de mogelijkheid om naast de directe consumptie lokaal geproduceerde producten af te zetten.

Detailhandel in het gebied zal hoofdzakelijk ter ondersteuning van het dagelijks gebruik van de Spoorzone en het innovatiedistrict zijn en mag niet concurreren met de binnenstad.

5.1 Beleid

Herijking Kadernota detailhandel, onderdeel centrum (2017)

De algemene beleidsambities voor de detailhandelsstructuur in Zwolle zijn als volgt:

- Het uitgangpunt is een heldere en evenwichtige detailhandelsstructuur, waarbij elk winkelgebied een eigen functie binnen de hoofdstructuur heeft om de complementariteit tussen de verschillende winkelgebieden te borgen.
- De ambitie is om de markt voldoende ruimte te bieden voor vernieuwing, mits dit past binnen de kaders van de hoofdstructuur. Specifiek voor nieuwe supermarktontwikkelingen geldt dat deze zoveel mogelijk plaats dienen te vinden binnen de bestaande winkelcentra. Ontwikkelingen daarbuiten worden in principe niet toegestaan, tenzij deze een aangetoonde meerwaarde leveren aan de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging.
- De ambitie is te komen tot compacte winkelgebieden. Dit betekent dat ontwikkelingen buiten de hoofdstructuur in principe niet zijn toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat een dergelijk initiatief van meerwaarde is voor de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur (bijvoorbeeld doordat versnippering afneemt) en de leefbaarheid en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten hierop (zoals leegstand).
- De ambitie is dat de leegstand in perspectiefrijke winkelgebieden zo veel mogelijk beperkt blijft, en dat daar waar er sprake is van winkelgebieden zonder perspectief, de leegstand aangepakt wordt, bijvoorbeeld door transformatie.
- De ambitie is nieuwe stedelijke ontwikkelingen op een duurzame wijze in te passen in de bestaande (fysieke) ruimte. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiervoor het belangrijkste uitgangspunt.

Daarnaast zijn ook algemene beleidsambities per winkelgebiedstype opgesteld:

- Zwolle-centrum: De ambitie is om de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost Nederland te worden om te winkelen en bovendien een dagje te kunnen verblijven. Nadrukkelijk moet de verbinding worden gezocht met de entreegebieden naar de historische binnenstad.
- Perifere winkelgebieden: De ambitie is de huidige woonboulevard c.q. Voosterpoort als dé aankoopplaats voor doelgerichte en laagfrequente aankopen binnen het thema 'in en om het huis' in Zwolle en de regio, maar wel complementair aan het centrum van Zwolle.
- Stadsdeel-, wijk- en buurtcentra: De ambitie is het behoud van de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur in de wijken en buurten. Het aanbod moet zijn afgestemd op de verzorgingsfunctie van het winkelgebied. Nieuwe super-

marktontwikkelingen moeten zoveel mogelijk plaats vinden binnen de bestaande winkelcentra. Ontwikkelingen daarbuiten worden in principe niet toegestaan, tenzij deze een aantoonbare meerwaarde opleveren voor de consumentenverzorging en de effecten op de detailhandelsstructuur en de leegstand per saldo niet onaanvaardbaar zijn.

- Bezoekersknooppunten: De ambitie is om eventuele initiatieven ten aanzien van detailhandel op bezoekersknooppunten te faciliteren, mits deze kleinschalig van aard zijn en er geen onaanvaardbare concurrentie met het centrumaanbod plaatsvindt. Dit betekent dat moet worden aangetoond dat de detailhandel geen onaanvaardbare effecten heeft op de het centrum.

Onderdeel van het centrumgebied van Zwolle zijn ook de entreegebieden; de entrees naar de binnenstad. De Spoorzone maakt hier ook onderdeel van uit. Uitgangsituatie voor de Spoorzone is dat het een groot gebied is waar in de (nabije) toekomst een centrumstedelijke gebiedsontwikkelingsopgave ligt. Momenteel is met name het gebied rondom het NS station deels bewinkeld. Het betreft hier winkels (en horeca) die aansluiten op de functie van een station (eten en drinken, lectuur, etc.).

De Spoorzone wordt ontwikkeld tot gemengd woon- werk en verblijfsgebied. Er worden woningen en voorzieningen toegevoegd (kantoren, cultuur, onderwijs, etc.). De ontwikkeling van nieuwe detailhandel moet worden bezien in relatie tot de functie van het gebied en de toename van het draagvlak. Door het groeiend aantal inwoners in het gebied neemt het draagvlak voor voorzieningen toe. Daarnaast is voor het goed functioneren van het gebied ook behoefte aan wijkverzorgende voorzieningen in de vorm van verkooppunten voor dagelijkse artikelen. Eventuele detailhandelsontwikkelingen moeten in verhouding staan tot de andere functies in het gebied. Een verdere uitbreiding van het winkelaanbod rond het station is mogelijk, mits het past binnen het profiel van stationsretail. De verbinding tussen het station en de binnenstad moet worden versterkt. Bezoekers moeten bij aankomst op het station al het gevoel hebben in het centrum van Zwolle te zijn. Een verdere uitbreiding van winkels in de Spoorzone moet worden bezien vanuit de ontwikkeling van de Spoorzone als geheel en aansluiten op het toekomstig draagvlak.

5.2 Trends en ontwikkelingen

De retailbranche (winkels, horeca, dienstverlening) is de laatste jaren sterk aan verandering onderhevig. Deze, soms structurele, veranderingen hebben invloed op de fysieke commerciële verkooppunten in steden en dorpen. Hieronder een korte opsomming van de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

SCHAALVERGROTING IN DE RETAIL

Winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Zo hebben nieuwe supermarkten tegenwoordig een omvang vanaf circa 1.500 m^2, maar soms ook al 3.000 m^2 winkelvloeroppervlak (wvo).

Schaalvergroting vindt eveneens plaats op het niveau van winkelketens. Er komen meer en meer ketenbedrijven en deze krijgen ook steeds meer filialen: de zogenaamde filialisering. De consument ervaart de aanwezigheid van de bekende (grootschalige) ketens in een winkelgebied als aantrekkelijk. Het aantal zelfstandige winkeliers is flink gedaald, veelal mede door gebrek aan opvolging.

Tot slot is ook schaalvergroting waarneembaar bij afzonderlijke winkelgebieden. In grotere winkelgebieden is de kans groter dat consumenten vinden wat ze zoeken. Hierbij is wel sprake van specifieke wensen ten aanzien van de omvang van winkelgebieden gericht op bezoekmotief en het verzorgingsgebied.

BRANCHEVERVAGING EN -VERBREDING: DE DISCUSSIE OVER 'BLURRING'

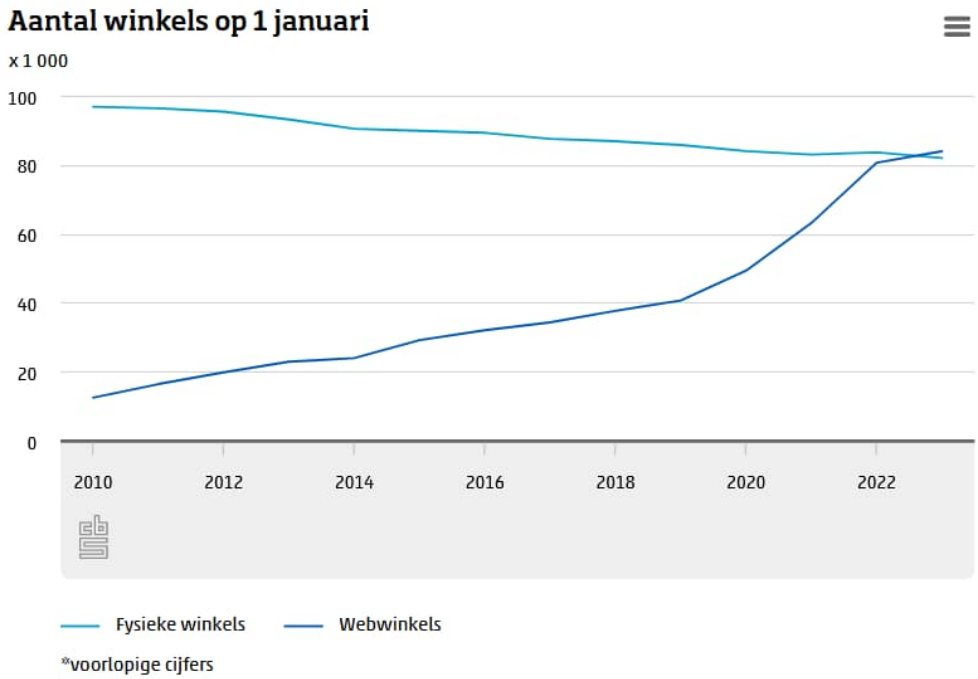
In de detailhandel vindt al enkele jaren branchevervaging en -verbreding plaats. Dit betekent dat het aangeboden assortiment in veel winkels (sterk) is uitgebreid met artikelen die niet thuishoren in de oorspronkelijke branchegroep. Het gaat hierbij steeds meer om nieuwe combinaties van bedrijfsmodellen in de horeca, detailhandel en dienstverlening. Dit wordt vaak samengevat met de term 'blurring'. Een voorbeeld is een kapper die ook koffie schenkt. Het inpassen van deze nieuwe

bedrijfsmodellen in bestaande regels levert vaak discussie op, met name als de verkoop van alcohol daarbij in het spel is (Drank- en Horecawet).

INTERNETVERKOOP HEEFT EEN BLIJVENDE IMPACT OP FYSIEK WINKELAANBOD

De wereld van de retail is al jaren bijzonder dynamisch. Concurrentie neemt vanuit verschillende branches toe en de technologische ontwikkelingen leiden tot een verdere druk op de marktverhoudingen.

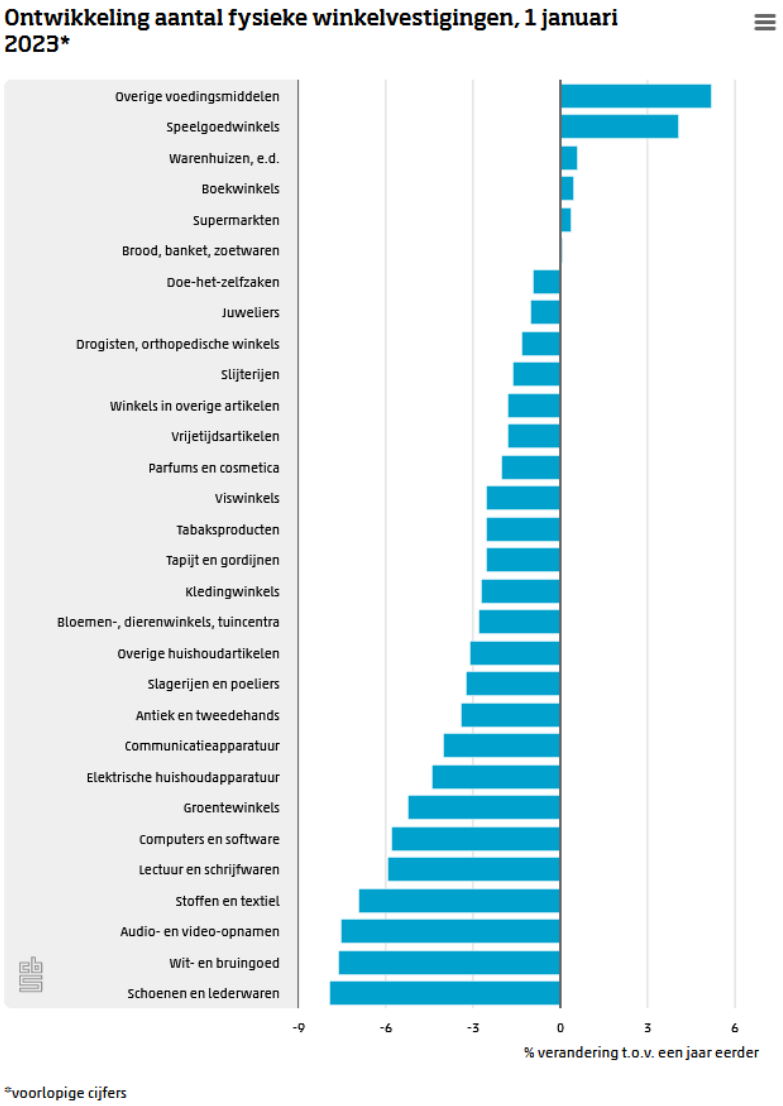
Het online afzetkanaal valt niet meer weg te denken en neemt nog steeds in belang toe. Onder andere door online concurrentie is het aantal fysieke winkels in Nederland de afgelopen tien jaar met circa 12% afgenomen. Het aantal webwinkels blijft stijgen, maar afgelopen jaar met +4,1% wel minder hard dan in de periode van sterke groei tijdens de pandemie. Internetverkoop heeft blijvende invloed op het koopgedrag van de consument en daarmee de behoefte aan fysieke winkelmeters.



Figuur 5.1 Aantal fysieke winkelvestigingen in Nederland (CBS, 2023)

Toch zijn er ook uitzonderingen. Zo nam het aantal winkels in de food-sector in Nederland het afgelopen jaar toe: supermarkten groeiden met +0,1% en overige voedingsmiddelen +5,2%. De groei van het aantal winkels in de food-sector is afgezwakt, na een sterke groei tijdens de pandemie. Het aantal winkels met non-foodproducten staat onder druk met uitzondering van de groeibranches speelgoed, warenhuizen en boekwinkels. Generieke producten die gemakkelijk online te bestellen zijn, zijn steeds minder vaak in de fysieke winkel te vinden. Winkels die dit soort producten verkopen verdwijnen steeds meer uit het Nederlandse straatbeeld.

Tegelijkertijd openen steeds meer online bedrijven fysieke winkels, vaak als een soort ‘etalage’ van de producten of als servicepunt. Door gebruik te maken van bijvoorbeeld showrooms en nieuwe technieken worden consumenten verleid om (online) een product aan te kopen.



Figuur 5.2 Ontwikkeling fysieke winkelvestigingen food en non-food (CBS, 2023)

BEZOEKMOTIEF CONSUMENT VERANDERT

De consument bezoekt verschillende winkelgebieden met een verschillend motief en gaat daarbij ook steeds anders om met de push- en pull-factoren. In het algemeen voelen consumenten zich aangetrokken tot winkelgebieden met een ruim winkelaanbod in een compacte structuur. Als de consument langer in een gebied verblijft, is ook een aantrekkelijke openbare ruimte en goede horeca van belang. Deze kenmerken worden wel omschreven als de pull-factoren. Voor het overige verwachten consumenten dat een aantal zaken goed is geregeld in een winkelgebied. De consument verwacht een goed bereikbaar winkelcentrum met voldoende (gratis) parkeren op korte afstand van de winkels. Als dit niet aanwezig is dan 'duwt' dit hen als het ware naar concurrerende winkelcentra (of naar het internet). In dit verband spreekt men van push-factoren.

Voor reguliere winkelgebieden zijn er drie soorten bezoekmotieven:

- **Boodschappen doen:** voor de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse goederen doet de consument vooral lokaal boodschappen. Supermarkten zijn de belangrijkste soort detailhandel voor het doen van boodschappen. Consumenten combineren in 52% van de gevallen (DTNP, 2021) een bezoek aan een supermarkt met een bezoek aan naastgelegen speciaalzaken. De kwaliteit van een boodschappengebied wordt bepaald door de compleetheid van het aanbod, de omvang en complementariteit van de supermarkten, de autobereikbaarheid en de parkeermogelijkheden.
- **Recreatief winkelen:** bij deze categorie gaat het om het kopen van mode en luxeartikelen of de aanschaf van woonartikelen, waarbij het vergelijken tussen winkels en een dagje uit belangrijk zijn. Van belang is een complete mix van

grootschalige trekkers en interessante, kleinschalige boetieks. Trekkers die wenselijk zijn voor centrumgebieden zijn modezaken. De grote woonwarenhuizen zijn de trekkers van recreatief bezochte woonboulevards. Ook horeca is van belang voor een recreatief winkelgebied.

- **Doelgerichte aankopen:** bij deze categorie heeft de consument vooraf bepaald wat wordt gekocht en waar. Het betreft kooptrips naar grote winkels vaak op perifere locaties, zoals bouwmarkten. Om de doelgericht winkelende consument de keuzevrijheid te bieden, hebben de winkels een uitgebreid assortiment onder één dak, waarbij de consument het productaanbod binnen dezelfde winkel vergelijkt. Productvergelijking in meer dan twee winkels onderling vindt relatief weinig plaats.

Relevantie spoorzone

Het beoogde detailhandelsprogramma sluit aan op de landelijke trends en ontwikkelingen. Het programma richt zich op de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse goederen, die de consument vooral lokaal doet. De bestedingen in de levensmiddelenbranche blijven groeien en hiermee ook het winkelaanbod, zowel supermarkten als (vers)speciaalzaken. Het aanbod is gericht op gemak, zowel voor de bewoners als bezoeker van het station. Hiermee is het in bezoekmotief ook aanvullend op het centrumgebied (recreatief winkelen), boodschappencentra met volwaardige supermarkten (boodschappen doen) of de woonboulevard (doelgerichte aankopen).

5.3 Onderzoek

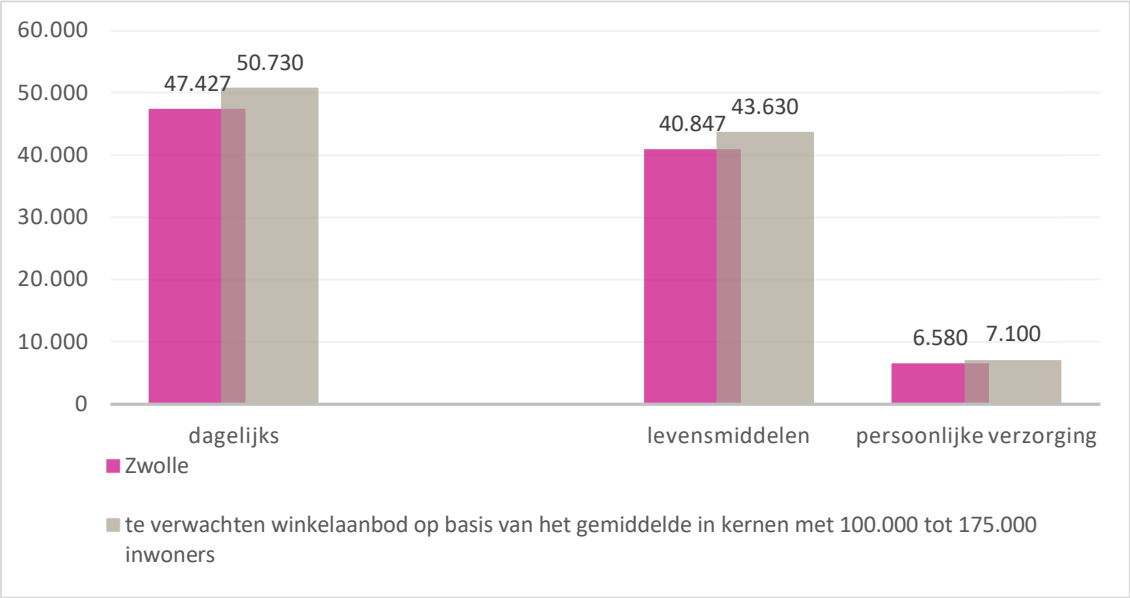
DAGELIJKS WINKELAANBOD

Op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus is het winkelaanbod in Zwolle in beeld gebracht. Het dagelijks winkelaanbod in Zwolle heeft een omvang van 47.427 m² wvo verdeeld over 181 winkels (tabel 5.1). De dagelijkse goederensector bestaat uit de branches levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisten en apotheken). Binnen de dagelijkse goederensector zijn supermarkten de belangrijkste consumenttrekker. Gemiddeld bezoekt een consument 2 à 3 keer per week een supermarkt (Deloitte Consumentenonderzoek, 2021). Het dagelijks winkelaanbod in Zwolle bestaat voor circa 68% uit supermarkten.

Tabel 5.1 Dagelijks winkelaanbod Zwolle (bron: Locatus, 2023)

	aantal winkels	omvang (m² wvo)
AH TO GO	2	122
ALBERT HEIJN	6	7.962
ALDI	3	2.849
BONI	1	938
COOP	3	1.925
JUMBO	8	10.345
LIDL	4	4.350
SPAR (incl. City + University)	4	1.127
supermarkten	30	29.618
speciaalzaken	110	11.229
levensmiddelen	140	40.847
persoonlijke verzorging	41	6.580
totaal dagelijkse winkelaanbod	**181**	**47.427**

In de Spoorzone zijn op dit moment geen reguliere supermarkten gevestigd, maar wel twee Albert Heijn to Go vestigingen op het station en twee Spar vestigingen (Spar University bij Campus Windesheim en Spar City). Alle vestigingen zijn kleiner dan 500 m² wvo en hiermee gemakswinkels.



Figuur 5.3 Vergelijking winkelaanbod dagelijkse goederensector Zwolle met het gemiddelde in kernen met 100.000 tot 1750.000 inwoners (bron: Locatus, 2023)

Als het dagelijks winkelaanbod in Zwolle wordt vergeleken met het gemiddelde aanbod in kernen met 100.000 tot 175.000 inwoners wordt geconcludeerd dat het aanbod benedengemiddeld is te noemen. Op basis van het gemiddelde in vergelijkbare kernen wordt een groter aanbod aan dagelijkse goederen verwacht. Ook als rekening wordt gehouden met actuele supermarktontwikkelingen van o.a. Aldi in Zwolle Zuid en Boni Deventerstraatweg. Dit geeft de indicatie van goede marktomstandigheden in Zwolle.

Dit beeld wordt bevestigd door de Marktruimteberekeningen zoals eind september 2023 uitgevoerd door Sweco. Hierin is niet alleen gekeken naar de supermarktdichtheid, maar is ook een distributieve berekening (DPO) uitgevoerd. Hieruit blijkt een distributieve ruimte voor toevoeging van supermarkten en overige dagelijkse voorzieningen in Zwolle. Sweco adviseert om 65% van de ruimte voor supermarkten, persoonlijke verzorging en overige levensmiddelen toe te delen aan Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan. Dit advies is gebaseerd op de demografische groei in deze deelgebieden als aandeel van de totale Zwolse demografische groei. Dit komt tot 2035 neer op +2.000 m² bvo voor supermarkten, +400 m² bvo voor persoonlijke verzorging en +200 m² bvo voor overige levensmiddelen. Op basis van de dichthedenanalyse is het advies om een reguliere supermarkt van ca. 1.500 m² bvo te realiseren in de Spoorzone, omdat deze wijk ca. 5.000 á 6.000 nieuwe inwoners erbij krijgt.

Het beoogde programma blijft binnen het geadviseerde metrage van Sweco.

NIET-DAGELIJKS WINKELAANBOD

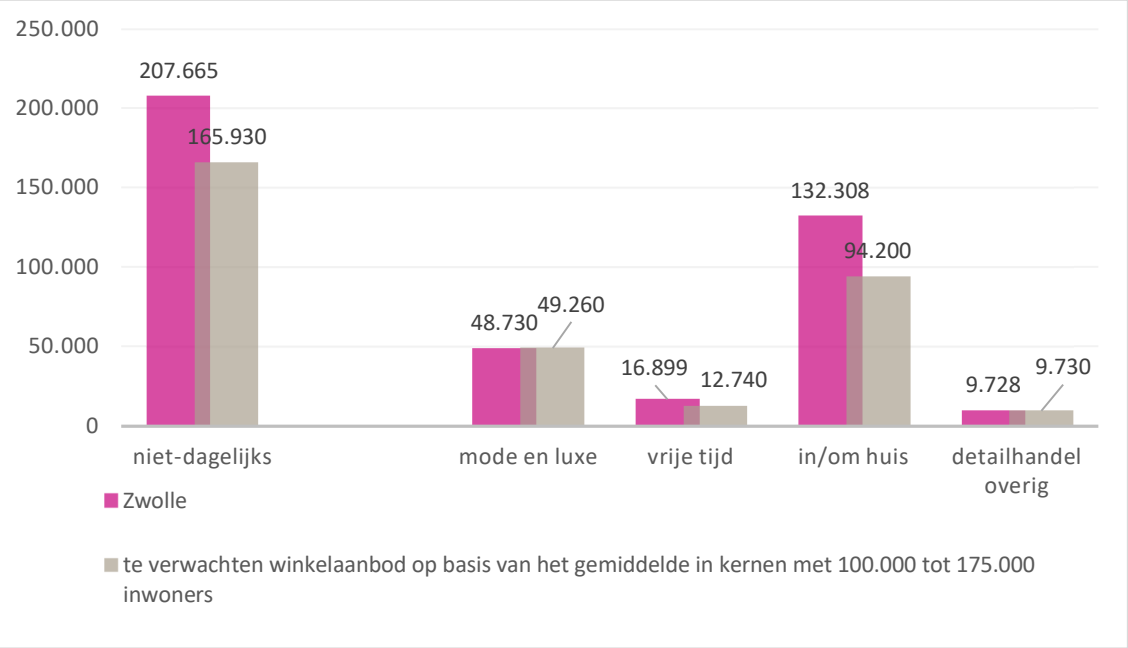
Het niet-dagelijks winkelaanbod bestaat uit de branches mode & luxe, vrije tijd, in/om huis en overige detailhandel. De beoogde functies zullen waarschijnlijk binnen de branches vrije tijd en overige detailhandel vallen. Het gaat dan om frequent benodigde niet-dagelijkse goederen, die de consument vooral lokaal doet, en detailhandel dat aansluit op de gewenste bedrijvigheid in de creatieve industrie en cultuur.

In Zwolle heeft het niet-dagelijks winkelaanbod momenteel een omvang van 207.665 m^2 wvo, verdeeld over 487 verkooppunten. Het grootste aanbod bestaat uit winkels in de branche in/om huis. Dit betreft vooral Voorsterpoort waar verschillende woonwinkels zijn.

Tabel 5.2 Niet-dagelijks winkelaanbod Zwolle (bron: Locatus, 2023)

	aantal winkels	omvang (m² wvo)
Mode en luxe	210	48.730
Vrije tijd	55	16.899
In/om huis	173	132.308
Detailhandel overig	49	9.728
Totaal niet-dagelijks winkelaanbod	**487**	**207.665**

In vergelijking met andere kernen met 100.000 tot 175.000 inwoners, is het niet-dagelijkse winkelaanbod in Zwolle bovengemiddeld aanwezig. Op basis van het gemiddelde in vergelijkbare kernen wordt een kleiner aanbod aan dagelijkse goederen verwacht. Dit komt met name door het grote aandeel aan winkels in de branche in/om huis. Dit zijn onder andere woonwinkels, bouwmarkten en tuincentra. Hierin heeft Zwolle een regiofunctie.



Figuur 5.4 Vergelijking niet-dagelijks winkelaanbod Zwolle met het gemiddelde in kernen met 100.000 tot 175.000 inwoners (bron: Locatus, 2023)

Op basis van het toekomstig aantal inwoners en het gemiddelde detailhandelsaanbod in Zwolle is een inschatting gemaakt van de behoefte aan niet-dagelijks winkelaanbod in dit deel van de Spoorzone (tabel 5.3). Op basis van Zwolse gemiddelden ontstaat er een behoefte van circa 3.900 m^2 bvo. De detailhandel die in dit deel van de Spoorzone mogelijk wordt gemaakt, gaat met name om frequent benodigde niet-dagelijkse goederen of in combinatie met de aanwezige bedrijvigheid. Dit valt voornamelijk in vrije tijd en overige detailhandel, waarmee op basis van het aantal inwoners een omvang van 400 – 500 m² bvo te verantwoorden is.

Landelijk staat de niet-dagelijkse detailhandelssector onder druk. Dit geldt ook voor Zwolle, zoals blijkt uit het voorzieningenonderzoek Zwolle van Sweco van september 2023. Zij geven aan dat er geen indicatieve marktruimte is voor de drie branches in de recreatieve niet-dagelijkse detailhandel: mode & luxe, vrije tijd en in/om huis. Het advies is om voorzichtig om te gaan met het realiseren van nieuwe niet-dagelijkse detailhandelmeters en daarom geen nieuwe meters toe te delen aan de Spoorzone.

Hoewel er vanuit de marktruimteberekeningen geen uitbreiding mogelijk is, bieden de huidige retailbestemmingen in het centrum ruimte om nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Voor onderscheidende concepten of formules die een aanwinst

zijn voor het centrum is er zo toch ruimte om deze te faciliteren. Voor een ondergeschikte vorm van niet-dagelijkse detailhandel in combinatie met andere functies, zoals dienstverlening, horeca, leisure, cultuur of de maakindustrie, ziet Sweco wel kansen. Dit past goed bij de trends in de markt en bij de leefstijl van de nieuwe doelgroepen in het gebied. Denk bijvoorbeeld aan een atelier met verkoopruimte, koffiebar waar alles wat je ziet ook te koop is, of boulderhal waar ook klimgerei verkocht wordt. Dit draagt bij aan een meer toegankelijke en levendige plint en helpt ook mee in de beleving van de klant.

Tabel 5.3 Te verwachten niet-dagelijks winkelaanbod plangebied Spoorzone (District-Z en Werkplaatsen)

	mode & luxe	vrije tijd	in/om huis	detailhandel overig
Toevoeging woningen	1.330	1.330	1.330	1.330
gemiddelde huishoudensgrootte	1,5	1,5	1,5	1,5
Aantal nieuwe inwoners	1.995	1.995	1.995	1.995
Gemiddeld aanbod (m² wvo) per inwoner in Zwolle	0,37	0,13	1,01	0,07
Te verwachten aanbod (m² wvo) op basis van het aantal nieuwe inwoners	738	259	2.015	140
Te verwachten aanbod (m² bvo) op basis van het aantal nieuwe inwoners	923	324	2.519	175

Het beoogde programma wijkt af van het advies van Sweco om geen niet-dagelijkse detailhandel toe te bedelen, omdat er een duidelijke kwalitatieve behoefte is (zie navolgend).

Kwalitatieve behoefte
De nieuwe inwoners in de Spoorzone brengen een nieuwe behoefte aan niet-dagelijkse voorzieningen met zich mee. Het programma levert een belangrijke bijdrage aan de levendigheid rondom het station en de beleving van dit nieuwe gebied. Het detailhandelsaanbod dat wordt toegevoegd in de Spoorzone is passend bij de functie van dit gebied en niet concurrerend met het aanbod in het centrum van Zwolle.

Deels is dit een aanloopgebied richting het station, met daarbij passende functies (frequent benodigde niet-dagelijkse goederen). Deels is dit een woon- werk en verblijfsgebied met scholen en cultuur, zoals museum De Fundatie. Voor bijpassende detailhandel kan worden gedacht aan een atelier, winkels in combinatie met de aanwezige bedrijvigheid (o.a. dienstverlening, leisure, cultuur, creatieve- en maakindustrie) of cadeauwinkels. Deze winkels versterken de identiteit van de Spoorzone en zijn complementair aan het aanbod in het Stadshart en de Nieuwe Veemarkt.

5.4 Conclusie

De detailhandel in dit deel van de Spoorzone zal gericht zijn op de verzorging van de ‘eigen’ bewoners en bezoekers in het plangebied. Op basis van het draagvlak dat de nieuwe inwoners, werknemers, studenten en bezoekers met zich mee brengen ontstaat behoefte aan uitbreiding van het detailhandelsaanbod. Het beoogde programma is niet alleen passend bij het bezoekersknooppunt (station), maar ook nodig om tot beoogde levendige stadswijk te komen.

Het beoogde winkelprogramma is gericht op de eigen bewoners, waardoor er elders geen onevenredige negatieve effecten te verwachten zijn in de vorm van leegstand. In het beoogde programma ligt de nadruk op winkels in dagelijkse goederen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (gericht op eigen bewoners) en detailhandel dat aansluit op de gewenste bedrijvigheid in de creatieve industrie en cultuur.
Er is behoefte aan winkelvoorzieningen. De beoogde metrages voor een kleine supermarkt, dagelijkse detailhandel in de foodmarkt en detailhandel die nodig is voor een levendige wijk in District Z (station) zijn hierin passend. Hiermee is het complementair aan het Stadshart, waar in belangrijke mate wordt voorzien in mode & luxe (recreatief winkelen) en het winkelaanbod in/om het huis op Voorsterpoort (doelgericht winkelen).

6. BEHOEFTE HORECA

In totaal wordt (door middel van specifieke aanduidingen in het bestemmingsplan) maximaal 3.200 m^2 bvo horeca mogelijk gemaakt (exclusief de hotelfunctie). In het projectgebied wordt uitgegaan van horecatoevoegingen op strategische plekken, rondom de belangrijkste openbare ruimtes zoals het Engelenpad, maar ook kleinschalig op buurtniveau of straathoeken. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om een koffietentje, lunchroom, restaurant, foodmarkt en/of buurtrestaurant.

6.1 Beleid

Horecavisie 2019-2023 Zwolle

De algemene ambitie van Zwolle is om haar stedelijkheid te versterken, nationaal en internationaal aantrekkelijker te worden en haar (economische) toppositie als regio zo te bestendigen. De twee belangrijkste uitgangspunten voor het horecabeleid in de komende jaren zijn:

- Kwaliteit en innovatie van de sector is noodzakelijk voor het versterken van de (inter)nationale positie van Zwolle.
- Horeca levert een bijdrage aan de ruimtelijke samenhang van het centrumgebied en de stad.
- De horecavisie en -beleid moeten ondernemers inspireren en stimuleren om te ondernemen.

In de Spoorzone wordt ingezet op een mix van functies, zonder vooraf een blauwdruk neer te leggen. Horeca zorgt voor interactie en identiteit. Horeca is het meest kansrijk op strategische plekken in de plint en op de pleinen. Op deze locaties wordt optimaal voor verbinding tussen gebieden gezorgd.

Zoals de horecavisie van Zwolle aangeeft, zijn de binnenstad en de Spoorzone dé plekken waar uitbreiding van horeca idealiter plaatsvindt en bij voorkeur in clusters. De gemeente wil de binnenstad als toeristisch historisch centrum versterken en daarbij is een aantrekkelijk horeca aanbod nodig.

Ook buiten het centrum is versterking of een beperkte uitbreiding van het horeca-aanbod wenselijk. De gemeente wil de Spoorzone van Zwolle op de kaart zetten als het innovatiedistrict. Hier is ruimte voor formules of concepten die aansluiten bij de wijk(bewoners). Met name rond onderwijs en kantoren innovatiedistrict zijn bijzondere horecaconcepten een goede aanvulling op het gebied.
Naast een op zichzelf staande functie komt horeca ook steeds vaker terug als ondergeschikte functie bij andere sectoren. Blurring van concepten waarbij verschillende commerciële voorzieningen worden aangeboden onder één dak en één naam. Zo zie je horeca terugkomen bij bedrijf(verzamel)gebouwen, culturele centra, winkels, sportvoorzieningen of leisure functies.

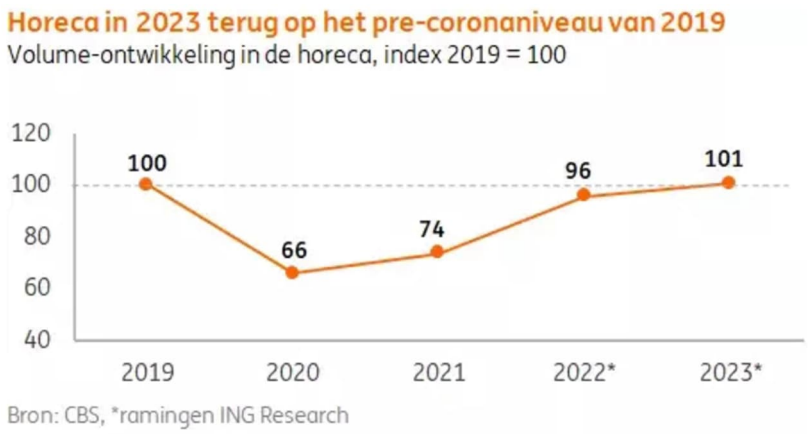
Het Stadshart en de Spoorzone zijn de gebieden voor uitbreiding van horeca:

- Meer horeca in het centrum sluit aan bij het gemeentelijk beleid.
- Horeca draagt bij aan een langere verblijfsduur van bezoekers aan het centrum.
- Het versterkt het functioneren van de andere voorzieningen door combinatiebezoeken.
- Horeca zorgt voor reuring in het centrum en daarbuiten, ook na sluitingstijd van de winkels en kantoren.
- Horeca past bij het hoogstedelijke woonmilieu dat in Spoorzone wordt ontwikkeld.

6.2 Trends en ontwikkelingen

ING Horeca Outlook 2023

De vooruitzichten voor de horeca voor 2023 zijn gematigd positief. Met een historisch laag consumentenvertrouwen, hoge inkoop- personeels- en energiekosten en aanhoudende personeelsschaarste blijven het uitdagende tijden voor horecaondernemers. Voor 2023 verwacht ING een volumegroei van circa 5%. Dit betreft deels herstel van de coronapandemie, aangezien de horeca in de eerste twee maanden van 2022 nog met beperkingen had te maken. In 2023 is het volume in de horeca naar verwachting weer terug op het pre-coronaniveau van eind 2019.



Figuur 6.1 Volume-ontwikkeling in de horeca (ING, 2023)

De top 10 horeca trends 2022 (KPN, 2022)
KPN heeft onderzoek gedaan naar de tien belangrijkste horecatrends voor 2022:

1. **Digitalisering horeca zet voort:** systemen zoals voorraadbeheer, kassasysteem, reserveringen en bestellingen zijn steeds slimmer en digitaler.
2. **Hygiëne en veiligheid:** veel horecagasten geven aan dat de aanscherping van hygiëneregels (contactloos betalen, bestellen via QR, vaak ventileren) een ontwikkeling is die men graag gehandhaafd zou willen zien.
3. **Nieuwe ervaringen:** Horecagasten willen in 2022 nieuwe dingen zien, proeven en ontdekken.
4. **Gezondheidstrend duurt voort:** Horecagasten zijn zich meer bewust dan ooit van het belang van goede voeding en gezondheid. Gasten zijn steeds vaker op zoek naar vegan, biologische en kwalitatieve producten.
5. **Blurring retail en horeca:** Het blurren van bepaalde branches zet door. Horeca in retail komt steeds vaker voor.
6. **Maaltijdbezorging blijft groeien:** De verwachting is dat maaltijdbezorging ook na de coronapandemie hard blijft groeien.
7. **Luxury fast food:** Mensen raken uitgekeken op de bekende fastfood gerechten en zijn op zoek naar luxere opties.
8. **A-la-carte ontbijt:** In hotels worden buffetten steeds vaker vervangen door a-la-carte ontbijten.
9. **Masterclassses van de meester:** Steeds meer horecabranches ontdekken een nieuw verdienmodel in de vorm van online masterclasses.
10. **Apps en social media marketing:** Horeca profileert zich steeds vaker op nieuwe platformen, zoals TikTok.

Foodmarkt concept
Een foodmarkt is een ontmoetingsplek waar de horecafunctie centraal staat. Onder één dak zijn standjes te vinden met verschillende 'keukens', waar een grote variatie aan gerechten en drankjes wordt verkocht. Een foodmarkt is een succesvol horecaconcept op binnenstedelijke transformatielocaties (zie voorbeelden Amsterdam / De Hallen en Breda Foodhall), vaak in combinatie met ondersteunende detailhandel. Het bezoekersprofiel is vooral gericht op jongere mensen en de verblijfsduur is vaak langer dan één uur, met een grote kans op herhalingsbezoek. Een foodmarkt is een voorbeeld van 'blurring' tussen horeca en detailhandel. Standjes hebben de mogelijkheid om naast de directe consumptie lokaal geproduceerde producten af te zetten.

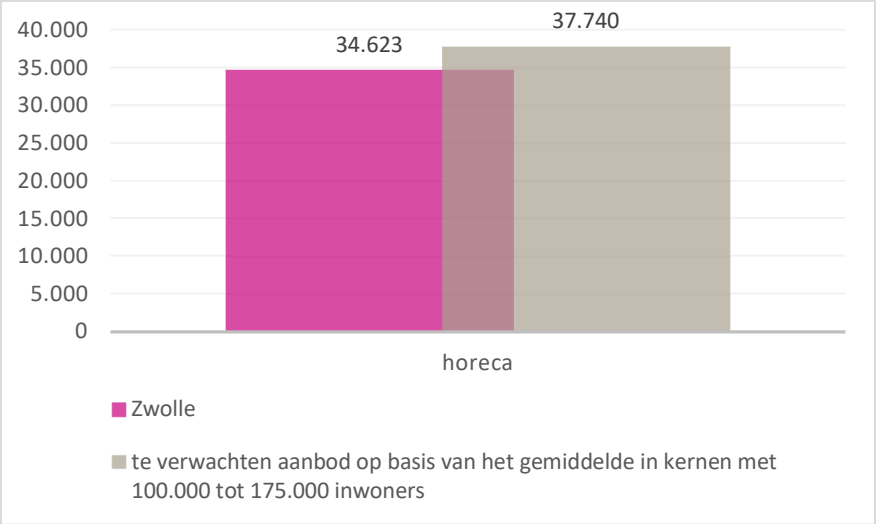
6.3 Onderzoek

Huidig aanbod
Op basis van het verkooppuntenbestand van Locatus is het horeca-aanbod in Zwolle in beeld gebracht. Er is 34.623 m^2 wvo aan horeca aanwezig, verdeeld over 311 verkooppunten (tabel 6.1). Dit zijn met name functies in de branche 'eten' (restaurants): 23.164 m^2 wvo en 144 vestigingen.

Tabel 6.1 Bestaand horeca aanbod cultuur en leisure in Zwolle (bron: Locatus, 2023)

Functie	Omvang (m² wvo)	Aantal vestigingen
Dranken	2.745	35
Eten	23.164	144
Fastfood	5.529	103
Koffie en Desserts	907	10
Hotels	1.754	10
Horeca Overig	524	9
Totaal	**34.623**	**311**

Als het horeca-aanbod in Zwolle wordt vergeleken met het gemiddelde aanbod in kernen met een vergelijkbare omvang, valt op dat Zwolle een benedengemiddeld aanbod heeft. Op basis van het gemiddelde in kernen met 100.000 tot 175.000 inwoners wordt circa 3.000 m² wvo meer aan horeca verwacht. Dit geeft een indicatie van de uitbreidingsmogelijkheden in Zwolle.



Figuur 6.2 Horeca aanbod in Zwolle vergeleken met het gemiddelde voor vergelijkbare steden (bron: Locatus, 2023).

Op basis van het toekomstig aantal inwoners, studenten en werknemers en het gemiddelde detailhandelsaanbod in Zwolle is een inschatting gemaakt van het te verwachten horeca-aanbod in dit deel van de Spoorzone (tabel 6.2).

Tabel 6.2 Te verwachten horeca-aanbod plangebied

	horeca
Gemiddeld aanbod (m² wvo) per inwoner in Zwolle	0,27
Toevoeging woningen	1.550
Gemiddelde huishoudensgrootte	1,5
Aantal nieuwe inwoners in het gebied	1.995
Te verwachten horeca-aanbod (m² wvo) op basis van:	
- Aantal nieuwe inwoners in het gebied	539
- Aantal werknemers kantoor/werkruimte (ca 1 per 10m² en 50% gebruik horeca)	232
- Aantal werknemers overige functies in het gebied (ca 1 per 10m² en 25% gebruik horeca)	333
- Aantal studenten in het gebied (Cibap ca 1.800 en ArtEZ ca 3.000 en 100% gebruik horeca)	1.026
Aanwezig horeca-aanbod	0
Verschil te verwachten aanbod en huidig aanbod (m² wvo)	2.130
Verschil te verwachten aanbod en huidig aanbod (m² bvo)	2.662

Het aantal gebruikers in het gebied is vermenigvuldigd met het gemiddelde horeca-aanbod per inwoner in Zwolle. Op basis van deze berekening is er indicatief circa 2.700 m^2 bvo aan horeca te verwachten in dit deel van de Spoorzone. Daarbij is nog geen rekening gehouden met overige gebruikers van de horeca zoals bezoekers en passanten en met de huidige markt-ruimte in Zwolle. Er is ook nog geen rekening gehouden met het marktverruimende effect van een foodmarkt. Dit concept bestaat op dit moment nog niet in Zwolle en zal een eigen aantrekkingskracht hebben. Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan 3.200 m^2 bvo horeca en dat deze toevoeging niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.

De behoefte aan horeca in Zwolle is ook berekend door Sweco (Rapport Voorzieningenonderzoek Zwolle, september 2023). Ten opzichte van steden met een vergelijkbaar (toekomstig) inwoneraantal kent Zwolle een lage horecadichtheid (24 horecavestigingen per 10.000 inwoners). Ook het aantal horecameters per inwoner ligt in Zwolle lager dan in Nederland (0,27 m^2 ten opzichte van 0,30 m^2 landelijk). Op basis van de demografische ontwikkelingen en de gemiddelde dichtheid van benchmarksteden van 27,8 verkooppunten per 10.000 inwoners blijkt dat er in Zwolle tot 2035 een extra horecabehoefte is van 53 verkooppunten (7.100 m^2 bvo) tot 94 verkooppunten (12.500 m^2 bvo) met een gemiddelde van 134 m^2 bvo per horecaverkooppunt.

Omdat de binnenstad en de Spoorzone als innovatiedistrict, de belangrijkste plekken zijn voor horeca voor alle inwoners van de gemeente en ook de procentuele inwonersgroei van Zwolle hier het hoogste is, is 75% van het aanbod toegedeeld aan dit gebied. Dit komt neer op 40 verkooppunten (5.400 m^2 bvo) tot 70 verkooppunten (9.300 m^2 bvo). Het maximum aantal meters wordt alleen geadviseerd wanneer de ambities hier toe rijken. Zwolle heeft de ambitie om een aantrekkelijke stad te zijn voor haar inwoners, maar ambieert ook om meer studenten en werknemers aan te trekken in de toekomst. Indien meer studenten en werknemers worden aangetrokken is het advies om ook meer ruimte te geven aan horecagelegenheden. Gelet de ligging en de beoogde nieuwe functie van de deelgebieden District Z, Werkplaatsen en Lurelui, is er behoefte aan het toevoegen van 3.200 m^2 horeca.

6.4 Conclusie

Horeca is een belangrijk onderdeel in een goede mix aan voorzieningen in de Spoorzone. Horeca is van groot belang voor de levendigheid in het gebied. Horeca zorgt voor interactie en identiteit. In dit deel van de Spoorzone kan horeca in de plint of op een plein bijdragen aan de levendigheid en identiteit van de plek. Er is in het plangebied behoefte aan 3.200 m^2 bvo horeca voor verschillende doelgroepen; de inwoners, studenten, werknemers en passanten in de Spoorzone.

7. BEHOEFTE ONDERWIJS

In het bestemmingsplan wordt maximaal 23.500 m^2 bvo aan onderwijsfuncties mogelijk gemaakt. Hiermee wordt verplaatsing van twee vestigingen van ArtEZ University of the Arts (een creatieve opleiding met de focus op kunst, muziek en creeren) en Cibap (vakschool voor vormgeving) mogelijk.
De ruimte voor de onderwijsfunctie is bedoeld voor dergelijke instellingen die het vestigingsklimaat als innovatiedistrict ten goede komen en de instelling actief de interactie met haar omgeving aangaat. Onderwijsinstellingen in de Spoorzone dragen bij aan het versterken van de Triple Helix (onderwijs, bedrijfsleven, overheid) en het internationale economische profiel van Zwolle.

7.1 Beleid

Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen'
Op het gebied van onderwijs is het credo van de gemeente Zwolle 'een leven lang ontwikkelen'. Dat betekent onderwijs in elke fase van het leven. Zowel voor persoonlijke ontwikkeling als arbeidsmatige inzet. Een trend waarop wordt ingezet is de mix van onderwijs met bedrijfsleven: leren en werken op één plek in een campus-achtige setting. De Triple Helix werkt samen om de innovatiekracht van Zwolle te ontwikkelen en te versterken. Ook is er een trend gaande dat onderwijsgebouwen ook 's avonds gebruikt gaan worden voor andere activiteiten dan onderwijsdoeleinden. Die functies mogen het woonplezier van omwonenden echter niet in de weg staan. Ten slotte is er de e-studie, een vorm van onderwijs waar mensen steeds vaker gebruik van maken.

Door ICT ontwikkelingen verandert het onderwijs sterk. Bepaalden eerder de locatie en de kwaliteit van het onderwijs de toestroom van studenten, in de toekomst zal dat alleen nog de kwaliteit zijn. Al het onderwijs is straks digitaal beschikbaar. Maar digitaal onderwijs is onvoldoende. Interactie en ontwikkelen van vaardigheden zijn cruciaal. Dat vraagt fysieke en digitale ontmoetingsplekken waar mensen elkaar ontmoeten, van elkaar leren en samenwerken.

De te verwachten groei van de stad maakt het nog niet nodig Voortgezet Onderwijsvoorzieningen toe te voegen. De gemeente kiest voor voorzieningen centraal gelegen in de stad, zodat schommelingen in aantallen leerlingen en medegebruik beter zijn op te vangen. De ruimte in dit deel van de Spoorzone maakt verplaatsing en concentratie mogelijk.

7.2 Trends en ontwikkelingen

Onderwijstrends Top 10 (Jester Strategy)
Volgens het onderzoeksbureau Jester Strategy zijn er op dit moment tien trends zichtbaar in het onderwijs in Nederland. De volgende trends zijn voor deze ontwikkeling het meest relevant:

- **Tekort aan geschikt onderwijspersoneel:** De komende jaren dreigt het lerarentekort in alle lagen van het onderwijs op te lopen. Vergrijzing en een verminderde aantrekkelijkheid van het beroep zijn belangrijke factoren. Wel is er een toename van een zij-instroom in het onderwijs van professionals van buiten het onderwijs. Er zijn steeds meer hybride docenten, die naast het onderwijs een andere baan hebben.
- **Kansenongelijkheid in het onderwijs:** De gelijke kansen in het onderwijs staan in toenemende mate onder druk. De negatieve bijwerkingen van vroege selectie binnen het huidige stelsel lijken moeilijk te overkomen.
- **Digitalisering onderwijs:** Vooral sinds de coronacrisis is digitalisering in een stroomversnelling terecht gekomen. Leren gebeurt al lang niet meer alleen in het klaslokaal. Door digitalisering kunnen we overal, tijd- en plaatsonafhankelijk, kennis tot ons nemen en vaardigheden ontwikkelen. De leeromgeving is niet langer alleen fysiek, maar ook digitaal. Dit biedt mogelijkheden om deze persoonlijker te maken en meer af te stemmen op de individuele student.
- **Veranderende onderwijsgeldstromen:** Publiek geld is voor veel onderwijsinstellingen nog steeds de belangrijkste bron van inkomsten, waarbij het aantal leerlingen of diploma's de hoogte van de overheidsbijdrage bepaalt. Met name voor het hoger onderwijs geldt dat het aandeel van deze primaire geldstroom al jaren aan belang inboet ten opzichte van

inkomsten uit subsidies en inkomsten uit de private sector. Ook worden geldstromen ingezet om strategische disciplines (bijv. bètastudies) te stimuleren. In het basis- en middelbaar onderwijs staat de financiering onder druk door dalende leerlingenaantallen.

7.3 Onderzoek

In de herontwikkeling van dit deel van de Spoorzone wordt 23.000 m^2 bvo aan onderwijsfuncties mogelijk gemaakt.

Op dit moment is het onderwijsaanbod in Zwolle als volgt:

- 60 basisscholen
- 25 middelbare scholen
- 4 scholen voor middelbaar beroepsonderwijs (mbo):
  - Zone.College;
  - Vakschool Cibap;
  - ROC Landstede (hieronder valt ook ROC Menso Alting);
  - ROC Deltion College.
- 4 hogescholen voor het hoger beroepsonderwijs (hbo):
  - ArtEZ Hogeschool voor de Kunsten;
  - Christelijke Hogeschool Windesheim;
  - Viaa Gereformeerde Hogeschool;
  - Katholieke Pabo Zwolle.

Zwolle heeft geen eigen universiteit. Er kan wel wetenschappelijk onderwijs worden gevolgd op afstand, en in het regionaal studiecentrum van de Open Universiteit.

De behoefte aan hoger onderwijs is niet met een referentienorm te berekenen. Hoger onderwijs creëert als voorziening ook vraag van buiten Zwolle en is afhankelijk van initiatiefnemers die zich op deze locatie willen vestigen.

De ontwikkeling betreft een verplaatsing en uitbreiding van bestaande onderwijsaanbieders ArtEZ en het Cibap. Verplaatsing naar de Spoorzone wordt geadviseerd door de centrale ligging in Zwolle en de ligging bij het station. Concentratie is efficiënter, kent minder risico's bij schommelingen in leerlingaantallen en leidt tot nieuwe mogelijkheden voor samenwerking tussen de opleidingen en met het bedrijfsleven.

ArtEZ heeft momenteel in Zwolle twee locatie, Het ArtEZ Conservatorium aan Aan de Stadsmuur 88, en het Sophiagebouw aan de Rhijnvis Feithlaan 50 met daar de Academie voor Theater, Academie voor Art & Design Zwolle en Academie van Bouwkunst.

In dit deel van de Spoorzone kunnen de academies, het Conservatorium, de Academie voor Art & Design Zwolle, de opleiding Docent Theater en de masters Interieurarchitectuur, en Kunsteducatie interdisciplinair samenwerken met elkaar en de partners in de Spoorzone. Zo krijgt het onderwijs nieuwe ruimte voor crossovers tussen de opleidingen en staat het in verbinding met de maatschappij.

Cibap is in Zwolle gevestigd aan de Nijverheidstraat 11. Voor deze school is vestiging in de Spoorzone ook een kans op vestiging in een omgeving met creatieve en culturele bedrijvigheid, wat belangrijk is voor de toekomstbestendigheid van het onderwijs.

De bestaande locatie aan de Rhijnvis Feithlaan 50 heeft een brede gemengde bestemming voor woningen, bijzondere woonvormen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en sport. De bestaande locatie aan de aan de Aan de Stadsmuur 88 heeft een brede bestemming Centrum – Maatschappelijk (voor (maatschappelijke voorzieningen, woningen dienstverlening, bedrijven, horeca en detailhandel) en wordt herontwikkeld. Mede gelet op de grote woningbehoefte is op deze vertreklocaties geen risico op onaanvaardbare leegstand.

De bestaande locatie aan de Nijverheidstraat 11 heeft een brede gemengde bestemming voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, sport, sportieve recreatie, cultuur en ontspanning en leisure. Ook deze bestemming biedt ruime mogelijkheden voor herinvulling, waardoor er hier geen het risico op onaanvaardbare leegstand bestaat.

7.4 Conclusie

Er is behoefte aan 23.500 m^2 bvo ruimte voor het concentreren van verschillende onderwijsvestigingen op een centrale locatie in de stad. Dit is efficiënter, kent minder risico's bij schommelingen in leerlingaantallen en leidt tot nieuwe mogelijkheden voor samenwerking tussen de opleidingen en met het bedrijfsleven. Interactie en ontwikkelen van vaardigheden zijn cruciaal. Daarom is vestiging in een omgeving met creatieve en culturele bedrijvigheid noodzakelijk. Op deze locatie komt een mix aan functies, waardoor samenwerkingen opgezocht kunnen worden. De locatie is hiervoor zeer geschikt en is bovendien goed bereikbaar naast het station, wat van groot belang is voor studenten. De vertreklocaties hebben allen een brede bestemming. Door de brede mogelijkheden voor herinvulling met andere functies zal naar verwachting geen leegstand ontstaan.

8. BEHOEFTE CULTURELE EN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN, LEISURE EN SPORT

In het plan voor dit deel van de Spoorzone worden in de plinten en in de bestaande hallen verschillende culturele, maatschappelijke voorzieningen, leisure en sportfuncties mogelijk gemaakt (in totaal circa 11.600 m^2 bvo). In nauw overleg met de gemeente Zwolle, de Nederlandse Spoorwegen en de creatieve opleidingen CIBAP en ArtEZ, wordt een plan ontwikkeld, waarin Museum de Fundatie en de opleidingen een plek krijgen in het nog te ontwikkelen innovatiedistrict van internationale allure, in de Spoorzone bij het Centraal Station van Zwolle. Een markant industrieel gebouw waarin vroeger treinen werden gereviseerd, de Rode Loods, zou plaats kunnen gaan bieden aan de tweede vestiging van Museum de Fundatie in Zwolle (circa 5.700 m^2 bvo). Ook galerieën en expositieruimtes behoren tot de mogelijkheden. In het bestemmingsplan worden verder dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, leisure en sportvoorzieningen mogelijk gemaakt. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een gezondheidscentrum en een boulderhal of sportschool.

8.1 Beleid

Woonvisie Ruimte voor wonen 2017-2027

Zwolle wil werken aan levensloopbestendige wijken waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen en willen blijven wonen, waarbij voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit een aantrekkelijke woonomgeving versterken. De ambitie is dat inwoners zo lang mogelijk zo zelfstandig mogelijk wonen.

De gemeente Zwolle heeft een belangrijk deel van de rijkstaken in de zorg en ondersteuning overgenomen. In Zwolle bestaat het WWZ038 programma: een samenwerkingsverband van woon- en zorgpartners en de gemeente. Met zorgaanbieders, welzijnsinstellingen, woningcorporaties, zorgverzekeraars en de doelgroep zelf wordt gewerkt aan een drietal uitwerkingslijnen:

- **Een geschikte woning:** Het doel van de gemeente is zo lang mogelijk zelfstandig wonen of zo snel mogelijk weer terugkeren naar zelfstandig wonen. Dat betekent niet in alle gevallen thuis blijven wonen. In sommige gevallen is het nodig om te kiezen voor een andere woonvorm die past bij de benodigde zorg en ondersteuning. De doelen op dit gebied zijn:
  - Meer differentiatie aan vormen van ondersteuning en begeleiding thuis.
  - Een gedifferentieerd woningaanbod: voldoende passende en betaalbare woningen.
  - Betere spreiding van beschermde woonvormen in de regio.
- **Vergroten vitaal netwerk:** In het programma Samenkracht en de Transformatieagenda Sociaal Domein zet Zwolle in op het vergroten van een vitaal netwerk in de stad.
- **Een toegankelijke wijk:** De ambitie van Zwolle is om de verschillende behoeften van mensen op een vanzelfsprekende wijze te verwerken in een inrichting die bereikbaar, bruikbaar en begrijpelijk is voor iedereen.

De bovenstaande doelstellingen worden bereikt door middel van de volgende acties:

- De gemeente geeft verder uitvoering aan WWZ038, langer zelfstandig wonen, de scheiding van wonen en zorg, levensloopbestendige woningen, nieuwe woon(zorg)vormen en zorg op afstand.
- De gemeente zet qua nieuwbouw in op levensloopbestendige woningen en maakt hierover prestatieafspraken met corporaties en nieuwbouwafspraken met ontwikkelaars.
- De gemeente stimuleert vernieuwende initiatieven en woonzorgconcepten die bijdragen aan langer zelfstandig (kunnen) wonen en de zorg voor kwetsbare doelgroepen. Daarvoor zoekt de gemeente actief naar samenwerkingspartners, zoals woonpartners maar ook zorgpartijen.
- De gemeente benut de kansen voor (maatschappelijk/zorg) vastgoed en zoekt naar (experimenteer)ruimte voor pilots (provincie: wonen / zorg, vergunninghouders, et cetera.)

Beleidskader Commerciële Vrijetijdsvoorzieningen Zwolle 2011 (+ actualisatie 2018)
Zwolle volgt op het gebied van leisure zes hoofdlijnen:

1. Zwolle zet in op drie centrale doelstellingen:
    a. Versterking van de regiofunctie door toevoeging van een extra economische pijler onder de Zwolse economie, namelijk leisure. Dit moet leiden tot €21 tot €26 miljoen additionele omzet in de leisuresector in 2025 (270 tot 340 FTE additionele werkgelegenheid.
    b. Versterking van het imago van Zwolle. In 2025 trekt de leisuresector 1,2 tot 1,5 miljoen additionele bezoekers.
    c. Op dit moment mist 34% van de Zwollenaren vrijetijdsvoorzieningen. In 2025 moet dit percentage gedaald zijn naar 25%.
2. De aandacht van de gemeente gaat uit naar het faciliteren van groeikansen voor bestaande ondernemers. De markt bepaalt, maar er is een aantal leisurefuncties die Zwolle graag wil faciliteren, zoals een kartbaan, een particulier museum of lasergame.
3. Zwolle wil nieuwe vrijetijdsconcepten graag faciliteren. Het gaat hier om kleine (tijdelijke) initiatieven. Aspecten die hierbij spelen zijn: klein, tijdelijk, authentiek, dicht bij de bewoners en dicht bij de natuur.
4. Een aantal leisurefuncties zal de gemeente niet (actief) faciliteren. Denk hierbij aan een amusementshal of een casino.
5. Als het specifiek gaat over de Spoorzone, dan kan leisure bijdragen aan ontmoeting in het gebied. De Spoorzone is aantrekkelijk voor leisurefuncties door de strategische ligging, herkenbaarheid en bereikbaarheid. Denkbare functies zijn: 1) functies met grote bezoekersstromen (bijvoorbeeld congresfaciliteiten of een poppodium) en/of 2) functies die een strategische ligging wensen en/of zich op een jonge en innovatieve doelgroep richten (Urban sports, Escape rooms, etc.).
6. Om ondernemers optimaal te faciliteren, is het nodig dat de beschikbare locaties in beeld zijn en dat voor de ondernemer duidelijk is welke kaders hier gelden. Het moet snel duidelijk zijn of en hoe een initiatief op een plek haalbaar is.

Cultureel perspectief Zwolle 2040 (mei 2021)
In 2040 is Zwolle de experimentele Hanzestad, het kloppend culturele hart van de regio waar kunst en cultuur bijdraagt aan de hoge kwaliteit van leven van eenieder die in de gemeente of regio woont, werkt of deze bezoekt. Zwolle omarmt de volle breedte van het culturele veld door de ontwikkeling van de culturele infrastructuur te omvatten in drie pijlers: cirkels, spots en sterren.

Het rijke culturele leven van Zwolle in 2040 oefent grote aantrekkingskracht op het hele land en zelfs daarbuiten.
In 2040 staat Zwolle bekend om het experiment en de interdisciplinariteit. Dat maakt de stad spannend voor iedere vrijdenker. In de historische binnenstad worden inwoners en bezoekers verrast door aanbod van verschillende kleine en grote podia en expositieruimtes.
Het maakproces is inmiddels onderdeel van de presentatie. Nieuwe broedplaatsen voor creatieve ondernemers verhogen de creatieve vibe in de stad. Deze is gerealiseerd in de Spoorzone waar cross-overs zijn ontstaan tussen de creatieve industrie, de maakindustrie en het onderwijs.

De culturele infrastructuur past bij een stad die inmiddels is uitgegroeid tot de vierde economische regio. Binnen alle disciplines zijn voorzieningen voor beginnende en gevestigde makers, er zijn minstens twee theater- of muziekgezelschappen die cofinanciering vanuit het rijk ontvangen en er zijn presentatieplekken voor experimenteel werk, kleine en grote podia, galeries voor nieuw talent en musea van internationale statuur.
Zwolle heeft een bloeiend makerklimaat en er zijn meerdere ‘spots’ met landelijke aantrekkingskracht. Deze nieuwe spots bieden kansen voor grootstedelijke moderne architectuur. Een aantal bestaande instellingen is uit hun voegen gegroeid en deels verhuisd naar de Spoorzone. Museum De Fundatie, Cibap en ArtEZ hebben hier een spot gecreëerd waar tevens nieuw talent gepresenteerd wordt aan (inter)nationaal publiek. Hun aanwezigheid stimuleert de creatieve industrie en de maakindustrie in de Spoorzone. Het Celekwartier staat bekend om cultuur, diverse podia en expositieruimtes dichtbij Museum De Fundatie en het Academiehuis Grote Kerk Zwolle (hierna te noemen Academiehuis). En er zijn spots waar cross-overs gemaakt en gepresenteerd worden van disciplines die we nu nog niet kennen.

De eerste stappen richting 2040 betreffen het op orde brengen van de basis en een eerste stap te zetten om de schaalsprong te maken naar de hoge ambities richting 2040. Dit wil de gemeente doen binnen de pijlers op diverse gebieden waaronder uitbreiding van het aantal instellingen in de Basisinfrastructuur en door het ophogen van de budgetten voor de incidentele subsidieregelingen. Naast deze investeringen in de breedte brengt de gemeente focus aan op drie specifieke aandachtsgebieden:

- Ruimte voor kunstenaars om te creëren en te presenteren;
- structurele budgetten voor makers in de podiumkunsten;
- investering in talentontwikkeling.

De culturele groei van Zwolle loopt over drie parallelle sporen: (1) hogere kwaliteit van het aanbod, (2) een grotere diversiteit van het aanbod en (3) uitbreiding van de capaciteit. Om dit te kunnen realiseren zijn op korte termijn investeringen nodig. De gevestigde culturele instellingen vervullen een rol in het divers maken van het aanbod en het verhogen van de kwaliteit, maar er is meer nodig voor de groei naar grootstedelijkheid. Uit onderzoek blijkt dat momenteel een groot gebrek is aan ruimte voor makers van verschillende disciplines; atelierruimte, expositieruimtes en broedplaatsen. Maar ook kleine podia (ook in de vorm van experimentele festivals) ontbreken in de keten. De regeling Cultuur & Kwaliteit wordt sterk overvraagd. Zwolse gezelschappen zijn landelijk steeds beter zichtbaar, maar missen structurele subsidie om door te kunnen groeien naar landelijke statuur met bijbehorende cofinanciering.
Daarnaast knelt de huidige capaciteit van een aantal bestaande voorzieningen.

In 2021 behoren tot de basisinfrastructuur binnen de Spots: ANNO, Filmtheater Fraterhuis, Museum De Fundatie, Hedon, Herman Brood Experience, Zwolse Theaters. Het is wenselijk om vanaf 2022 de basis te verbreden met het Academiehuis de Grote Kerk, Landgoed Anningahof en inzet te plegen voor ruimte voor makers (creëren en presenteren) en een aantal gezelschappen uit de podiumkunsten.

In het Zwolle van 2040 versterken creativiteit en economie elkaar. De creatieve opleidingen, kunstinstellingen, studenten en makers vormen een actief en energiek ecosysteem dat het innovatieve vermogen van het Zwolse bedrijfsleven verhoogt. De regeling ArtPitch038 slaat een brug tussen de creatieve sector en andere sectoren zoals welzijn en het MKB. Creatief talent vindt in Zwolle de weg naar de top.
Zwolse productiehuizen in verschillende disciplines hebben een internationale reputatie en kunnen rekenen op cofinanciering vanuit het rijk, ook door de samenwerking met creatieve opleidingen uit andere steden. De samenwerking tussen Museum De Fundatie en Cibap heeft geleid tot een spot in de Spoorzone met internationale allure waarin nieuw talent en experimenteel werk getoond wordt in de klimaatneutrale Future Factory.

Zwolle: Actieplan Sport en Bewegen (2016)
Op het gebied van sport staat de stad Zwolle er goed voor. De sportparticipatie is hoog en het aandeel bewoners dat lid is van een sportvereniging is hoog ten opzichte van landelijke cijfers. Er is een hoge sportparticipatie onder Zwollenaren, er is een goede en stevige sportinfrastructuur met een kwalitatief goed sportaanbod en een zeer stevig accommodatiebeleid. De huidige cijfers over sport zijn in tabel 8.1 opgenomen.

De gemeente wil sport en bewegen gebruiken om bij te dragen aan gezondheids-, participatie-, welzijns- en zorgdoelstellingen. De bestaande verworvenheden wil de gemeente in stand houden, maar waar de gemeente eerder actief stimuleerde en participeerde, wordt het initiatief nu meer bij de sportverenigingen zelf gelegd.

Tabel 8.1: Kernindicatoren sport gemeente Zwolle

Kernindicatoren	Zwolle	Landelijk
Percentage 4-17 jarigen dat voldoet aan de NNGB[1]	13%	26%
Percentage 4-17 jarigen dat voldoet aan de fitnorm[2]	64%	36%
Percentage 18-65 jarigen dat voldoet aan de NNGB[3]	66%	61%
Percentage 18-65 jarigen dat voldoet aan de fitnorm[2]	22%	20%
Percentage inactieven 18 jaar en ouder[4]	9%	4%
Percentage 4-18 jarigen dat lid is van een sportvereniging	74%	71%
Percentage 18-75 jarigen dat lid is van een sportvereniging	36%	33%

[1]Nederlandse Norm Gezond Bewegen 4-17 jaar: dagelijks 60 minuten matig intensieve lichamelijke activiteit , waarbij de activiteiten minimaal tweemaal per week gericht zijn op het verbeteren of handhaven van lichamelijke fitheid (Bron: Jeugdsportmonitor SSO 2014)

[2]Ten minste drie keer per week gedurende minimaal 20 minuten zwaar intensieve activiteit (Bron: Gezondheidsatlas GGD 2012)

[3]Nederlandse Norm Gezond Bewegen 18-65 jaar: minstens 30 minuten matig intensieve activiteit op minimaal 5 dagen per week (Bron: Gezondheidsatlas GGD 2012)

[4]Geen enkele dag in zomer en winter ten minste 30 minuten matig intensief lichamelijk actief (Bron: Rapport Fit en Gezond in Overijssel).

De kerndoelen van het Actieplan Sport en Bewegen zijn als volgt:

1. **Vitale inwoners.** De belangrijkste pijlers hierbij zijn:
   a. Inzet van buurtsportcoaches ten behoeve van sport- en maatschappelijke participatie voor kwetsbare groepen.
   b. Het initiëren van, participeren in- en/of uitvoeren van gerichte programma's en projecten op het gebied van sport-, sociale en (een opmaat naar) arbeidsparticipatie, gezonde leefstijl, zorg en op andere beleidsterreinen.
   c. Activering en stimulering van de rolneming van verenigingen op maatschappelijk vlak.
2. **Vitale verenigingen.** De gemeente draagt bij aan het behouden en versterken van vitale verenigingen door maatwerk te bieden in ondersteuning en facilitering. Onder meer door middel van:
   a. Zo veel mogelijk ruimte te bieden aan verenigingen om hun verdienmodellen te optimaliseren door het vergroten van de exploitatiemogelijkheden en -ruimte, het overnemen van beheerstaken door e verenigingen en het zo mogelijk wegnemen van belemmeringen die daaraan in de weg staan.
   b. Individuele en collectieve verenigingsondersteuning van SSZ (al dan niet tegen betaling) ten behoeve van deskundigheidsbevordering, ontwikkelen van een kwalitatief sportaanbod en bij planontwikkeling in het kader van vergroten van de vitaliteit.
   c. Nog nadrukkelijker de buurtsportcoaches in te zetten op de verbinding tussen wijkbehoefte en de maatschappelijke rol van de sportverenigingen en de ontwikkeling van een daarbij passend aanbod.
3. **Vitale sportaccommodaties.** Accommodaties zijn een belangrijke maar kostbare basis om te komen tot vitale verenigingen en vitale inwoners. Hierbij wordt ingezet op:
   a. Optimale en efficiënte benutting van de sportaccommodaties waarbij:
      i. Accommodatievraagstukken en –knelpunten stadsdeelgericht en zo nodig stedelijk worden opgelost.
      ii. Sportaccommodaties ingezet worden voor meer en andersoortige activiteiten al dan niet voor nieuwe en andere doelgroepen.
   b. De openbare ruimte als stimulerende sport- en beweegomgeving te handhaven en waar mogelijk (verder) te ontwikkelen ten behoeve van het ongeorganiseerd, anders georganiseerd, maar ook het georganiseerd sporten.

8.2 Trends en ontwikkelingen

Platform Vrijetijdskennis: Vrijetijdstrends voor 2023

Het vrijetijdsgedrag van de Nederlander wordt in 2023 met name beïnvloedt door de inflatie. Het is echter opvallend dat de consument nog steeds veel geld uitgeeft aan leisure. Echter letten zij wel op hun budget. Toerisme en recreatie helpen mensen 'te genieten van het nu'. Door de diverse onverwachte crisissen van de afgelopen twee jaar leven mensen met

‘Carpe Diem” motto. Het live ontmoeten van mensen maar ook hosts wordt steeds belangrijker. Zeker nu door personeelstekorten veel proces geautomatiseerd worden. In reizen lijkt de gap tussen grote rondreizen (met een groot budget) en de doelgroepen die echt op het budget letten steeds groter. Reizen lijkt meer en meer een luxe product.

Sectorale trends Sport en Bewegen (SBB Trendrapport Zorg, Welzijn en Sport)

1. **Groeiende maatschappelijke rol van sport:** De sport en bewegen branche raakt steeds intensiever verbonden met andere domeinen. Met gezondheidszorg maar ook participatie en leefbaarheid. Ook die verbinding met cultuur is iets wat meer en meer in beeld komt. De verbinding met beleidssectoren wordt intensiever en breder. Sport wordt vaker ingezet als middel voor het bevorderen van bijvoorbeeld gezondheidszorg of participatie.
2. **Meer diversiteit in sport:** Het sportlandschap verandert. De aantallen sporters, het aantal verschillende sporten, sportaanbieders en de manier van sporten zijn anders dan 20 jaar geleden. Mensen nemen minder genoegen met een massaproduct, ook binnen de sport verwachten mensen dat het aanbod zo nauw mogelijk aansluit op hun voorkeuren.
3. **De veranderende sporter:** Mensen gaan steeds meer ‘ongeorganiseerd’ sporten en er is een toename in sporten die mensen zelf gemakkelijk alleen kunnen ondernemen op het moment dat het hen uitkomt. De afgelopen jaren is een groei waarneembaar in sportdeelname van fitness en duursporten. De sporter stelt steeds meer en andere eisen aan het sportaanbod.
4. **Knowledge-based sporten:** De sportbranche en de gezondheidszorg groeien steeds dichter bij elkaar. Doordat de zorgvraag verder stijgt is er ook steeds meer behoefte aan ‘knowledge-based’ sporten. Dat betekent dat er voorafgaand wetenschappelijk onderzoek is uitgevoerd naar welke bewegingen of behandelplannen het beste aanslaan bij bepaalde diagnoses.
5. **Digitalisering:** Digitale technologie oefent steeds meer invloed uit op de sportbranche. De grens tussen offline en online sport begint steeds meer te vervagen. Er is een behoefte om steeds meer kennis te vergaren over hoe mensen bewegen (bijvoorbeeld via smartwatches).

Klimsport

De klimsport blijft de laatste jaren groeien. Dat is te zien aan het toenemend aantal klim- en boulderhallen en de stijging in het aantal klimmers (Mulier instituut, 2018). Zo was het aantal leden van de Koninklijke Nederlands Klim- en Bergsportvereniging in 2015 58.766 en eind 2018 al bijna 65.000 (jaarverslag NKBV 2018). Dit bevestigt dat de klimsport een volwassen sport is geworden. De toelating van de klimsport tot de Olympische Spelen van Tokyo heeft verder bijgedragen aan de populariteit van de sport. De verwachting is dan ook dat dat de verenigingen nog veel meer groeien de komende jaren (Nederlandse Koninklijke Klim- en Bergsportvereniging).

De klimsport bestaat uit een drietal onderdelen:

- ‘Lead’. De klassieke discipline waarbij de klimmer aan een touw zit en het doel is om zo hoog mogelijk te komen in moeilijke en alsmaar wisselende routes op wanden tot 20 meter hoog.
- ‘Speed’. Een explosieven en opkomende discipline waarbij de klimmer zo snel mogelijk boven moet komen in een vaste route.
- ‘Boulderen’. Een uiterst populaire discipline, waarbij er wordt geklommen op een klimwand met een sterk gereduceerde hoogte. Het touw is vervangbaar door een vangmat.

Vooral boulderen is de afgelopen jaren flink in populariteit toegenomen. Zo is het aantal locaties die specifiek ingericht zijn voor het boulderen sinds 2012 hard gestegen (Mulier instituut, 2018). Het precieze aantal mensen dat boulderen als sport beoefent is niet bekend. Zo wordt binnen de NKBV geen onderscheid gemaakt tussen touwklimmers en boulderaars. Wel blijkt uit onderzoek dat ongeveer 40 procent van de boulderaars geen lid is van de NKBV. Ook wordt de sport beoefend door bijvoorbeeld dagjesmensen. De mensen die de sport boulderen beoefenen bestaan veelal uit een jong publiek, en onder kinderen wordt het steeds populairder (Mulier instituut, 2018).

8.3 Onderzoek

Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kennisbank, Voorzieningenscan, van mensen naar meters, 2012). Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan maatschappelijke, culturele, zorg- en sport binnenvoorzieningen in een (nieuwe) buurt (tabel 8.2). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden.

Tabel 8.2 Voorzieningenscan

functie/voorziening	gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners in m²	Plangebied (1.995 inwoners)
apotheek	31	60
basisonderwijs*	5.800	670
basisonderwijs speciaal onderwijs*	1.000	120
bibliotheek	60	120
buitenschoolse opvang*	585	70
buurthuis, dorpshuis en wijkcentrum	70	140
consultatiebureaus**	195	20
fysio- ergo- en oefentherapeuten	54	110
gymzaal	140	280
huisarts	56	110
jongerencentra***	110	30
kinderdagverblijf****	2.025	220
maatschappelijk werk	25	50
muziekschool en creativiteitscentra	10	20
peuterspeelzaal*****	2.650	290
sporthal	165	330
tandarts	57	110
verloskundigen******	39	20
verpleeghuis*******	1.760	570
verzorgingshuis********	2.440	790
voortgezet onderwijs********	5.200	1.250
zwembad	45	90
	indicatie totaal	**5.470**

* per 1.000 4- tot 11-jarigen (CBS leeftijdsgroep 5-10 jaar)
** per 1.000 0-4-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)
*** per 1.000 12- tot 19-jarigen (CBS leeftijdsgroep 10-15 en 15-20 jaar)
**** per 1.000 2- en 3-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)
***** per 1.000 0 tot 3-jarigen (CBS leeftijdsgroep 0-5 jaar)
****** per 1.000 vrouwen 15-39 jaar (CBS leeftijdsgroep 15-20, 20-25 en 25-45 jaar)
******* per 1.000 65+'ers (CBS leeftijdsgroep 65-80 en 80+ jaar)
******** per 1.000 12- tot 18-jarigen (CBS leeftijdsgroep 10-15 en 15-20 jaar)

De scan is indicatief, mede omdat er nog geen inzicht is in de toekomstige leeftijdsgroepen. Op basis van het te verwachten inwonertal in de nieuwe wijk kunnen er verschillende voorzieningen worden verwacht. Dit betekent niet dat al deze functies in de nieuwe buurt gerealiseerd moeten worden. Dit is een indicatie voor een passend voorzieningenaanbod berekend op basis van gemiddelden. Duidelijk is dat er behoefte is aan ruimte voor verschillende maatschappelijke, culturele, zorg- en sportvoorzieningen.

De behoefte aan leisure en cultuur is onderzocht door Sweco (Voorzieningenonderzoek, september 2023. Hieronder vallen de volgende functies: sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg, jeugd/kinderopvang, onderwijs, cultuur en ontmoetingsvoorzieningen: bibliotheken en buurt- en wijkcentra, sport (sporthallen en zwembaden).

In totaal is voor drie deelgebieden (Spoorzone, Stadshart en Nieuwe-Veemarkt/Meeuwenlaan) een behoefte berekend van 17.800 tot 18.900 m^2 bvo. Voor maatschappelijke voorzieningen is over het algemeen een evenredige ruimtelijke spreiding aan te bevelen die tevens past bij de inwoneraantallen. Omdat de grootste groei is voorzien in de Spoorzone, is het ook aannemelijk dat de het grootste deel van de behoefte hier moet worden geaccommodeerd.

Leisure en cultuur zijn twee zeer heterogene sectoren met een sterk gedifferentieerd aanbod. Ook doelgroepen en verzorgingsbereik verschillen sterk per vrijetijdsvoorziening. Zo zijn er voorzieningen met een landelijke aantrekkingskracht (Museum De Fundatie en theater De Spiegel) gemeentelijke of regionale vrijetijdsvoorzieningen (Pathé, Bowlen & Zo, Filmtheater het Fraterhuis) of voorzieningen met een buurt- of wijkfunctie (een zonnebank of sportvoorzieningen). Doordat leisure uiteenloopt in vorm, doelgroep en functie, laat de behoefte eraan zich niet gemakkelijk kwantificeren. De behoefte is daarom geduid op basis van een kwalitatieve argumenten voor bepaalde leisure en culturele voorzieningen en een analyse waarbij is gekeken naar het huidige aanbod en daarbij ontbrekende concepten.

Indoor (actieve) leisure
Populair is alles op het gebied van urban sport en zippen en klimmen; bouldering, sport of VR gaming. Ook opkomend is de arcadehal waar jong en oud plezier beleven. Verder wordt leisure meer en meer gecombineerd met horeca, als gevolg van de toenemende borrelcultuur, zoals een ping-pong café of jeu-de-boules bar. Amusement kan bestaan uit meerdere functies los van elkaar of onder één dak, met groot verschil in oppervlakten tussen verschillende amusement functies.

(kleinschalige) sport en fitness.
Uit het Voorzieningenonderzoek, september 2023 blijkt dat Zwolle lqua fittness-aanbod net iets onder het landelijk gemiddelde van vestigingen per inwoner ligt. Tot 2035 kan Zwolle 12 vestigingen toevoegen (ca. 4.400 m² bvo). Omdat deze voorzieningen goed passen bij de (toekomstige) bewoners, kan ca. 75% landen in de deelgebieden Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan (9 vkp, 3.300 m² bvo). Voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat is een compleet pakket aan (kleinschalig) sport en fitnessvoorzieningen van belang. Denk daarbij aan één groter fitnesscentrum en ruimte voor meerdere kleinschalige sportconcepten in de plinten, zoals spinning, yoga, barre, crossfit of (reformer) pilates.

Sportschool of boulderhal
Voor de invulling van sportvoorzieningen in dit deel van de Spoorzone wordt gedacht aan een sportschool of boulderhal. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende sportscholen (fitnesscentra) aanwezig (figuur 8.1). Aan het Hanzeplein zit een vestiging van fit20. Dit is een sportstudio waar onder begeleiding in 20 minuten gesport kan worden. Daarnaast zit op het terrein van Windesheim sportschool 'On Campus'. Deze is niet alleen voor studenten bedoeld, maar is voor iedereen toegankelijk. Aan de overzijde van het spoor zijn ook twee sportscholen. De overige sportscholen liggen op grotere afstand tot het plangebied. De sportscholen liggen verspreid over de verschillende wijken in Zwolle. Rond het station is een aantal sportvoorzieningen aanwezig. Deze profiteren vanwege de centrale ligging. Toevoeging van een sportschool op deze locatie betekent een uitbreiding van het sportaanbod in dit gebied. Toevoeging van een sportschool op deze locatie is logisch, juist door deze centrale ligging, zeker wanneer rekening wordt gehouden met de grote woningbouwontwikkeling in de Spoorzone.

In Zwolle is het aanbod aan bouldermogelijkheden beperkt. Enkel Boulderhal Roest op sportpark de Marslanden biedt hier de mogelijkheden voor. In klim- en outdoorcentrum Yosemite en On Campus is een klimhal aanwezig. Dit is echter een andere discipline dan boulderen. Uitbreiding van het aanbod met een tweede boulderhal in de Spoorzone is, gelet op de ruimtelijke spreiding en populariteit van boulderen, passend.

Figuur 8.1 Inventarisatie sportscholen en klim-/boulderhallen Zwolle omgeving Spoorzone

Musea, galerieën en expositieruimtes

Uit marktonderzoek van Sweco (Voorzieningenonderzoek, september 2023) blijkt dat er behoefte is aan cultuuraanbod. Het succes van musea is sterk afhankelijk van het initiatief en de locatie. De vraag is niet goed te becijferen door middel van kengetallen. Wel zit de populariteit van musea in de lift; zo is het aantal museumbezoeken tussen 2009 en 2019 toegenomen. De verwachting is dat de cultuursector qua bezoekersaantallen in 2024 weer op hetzelfde niveau komt als in 2019. Zwolle telt 13 musea (klein en groot), met Museum De Fundatie als belangrijke trekker. Ook zijn er diverse kleinere musea, zoals het Herman Brood, buurtmuseum Kamperpoort en Bonami Spelcomputer museum. Een sterk en aantrekkelijk museumconcept draagt zeker bij aan de profilering van Zwolle. De beoogde Fundatie Future Factory (ca. 2.000 m² bvo) is hier een voorbeeld van. Daarnaast is er ruimte voor een nieuw concept, bijvoorbeeld een digital art museum (ca. 1.500 m² bvo) in combinatie met educatie gericht op het DNA van Zwolle (high-tech, handel, en maakindustrie). Gedacht kan worden aan een interactief museum waar kinderen en volwassenen spelenderwijs iets leren. Eventueel in combinatie met ruimtes voor exposities en galerieën.

Fundatie Future Factory

Museum De Fundatie is al jaren een zeer succesvolle publiekstrekker en een icoon voor de stad. De gemeente ziet kansen in dit deel van de Spoorzone om Museum De Fundatie meer ruimte te bieden met mogelijkheden om experimenteel werk te tonen en ruimte te bieden aan nieuw talent. Deze Future Factory wordt een nieuw spot met landelijke en mogelijk internationale aantrekkingskracht en draagt daarmee bij aan zowel de versterking van de pijlers sterren als de pijler spots. Museum De Fundatie wordt nu ondersteund vanuit het rijk (als enige Zwolse instelling opgenomen is in de landelijke culturele Basisinfrastructuur 2021-2024). Deze subsidie wil Museum De Fundatie komende periode besteden aan publieksactiviteiten waarin de rol van de kunsten in de noodzaak tot verandering centraal staat.
Ze doet dit in samenwerking met creatieve opleidingen (Cibap en ArtEZ) en branchenetwerk Creative Works. Er is daarnaast de ambitie om het eerste klimaatneutrale museum van Nederland te worden.

Galerieën en expositieruimtes.
Recent onderzoek (Verkenning Accommodaties culturele en creatieve sectoren Zwolle, HEVO, 2020) laat een grote behoefte zien aan galerieën en expositieruimte in Zwolle. Momenteel is er maar 750 m² bvo beschikbaar aan expositieruimten. De creatieve industrie is al jaren één van de snelst groeiende sectoren van de Nederlandse economie.
De komende jaren is er behoefte aan toename van het aanbod naar 2.000 m² bvo, variërend van circa 200 m² bvo tot 1.000 m² bvo per vestiging.

Gezondheidscentrum en ontmoetingsplekken
In de spoorzone is ruimte voor een gezondheidscentrum, waarin diverse functies worden geclusterd. Gezondheidscentra liggen bij voorkeur op goed bereikbare locaties, zodat deze ook voor mensen met een beperking en mensen op een hogere leeftijd toegankelijk zijn. Buurten met een groot aantal appartementen (geschikt voor senioren) en een goede ligging en bereikbaarheid zijn Stadshart en de Spoorzone.

Basisontmoetingsplekken kunnen mogelijk geïntegreerd worden in andere maatschappelijke voorzieningen. Bij voorkeur bij andere (goed bereikbare) zorg- en welzijnsvoorzieningen. Al is ook integratie in een kindcentrum denkbaar.

8.4 Conclusie
Om de gewenste culturele groei van de stad mogelijk te maken is er behoefte aan een tweede locatie van Museum de Fundatie waar experimenteel werk kan worden getoond en waar ruimte kan worden geboden aan nieuw talent.
De nieuwe inwoners zorgen ook voor extra vraag naar maatschappelijke voorzieningen, zorg, leisure en sport. Een gezondheidscentrum is een basisvoorziening in de buurt. Sport en bewegen draagt bij aan gezondheids-, participatie-, welzijns- en zorgdoelstellingen. De beoogde culturele-, maatschappelijke en sportvoorzieningen (totaal circa 11.600 m^2 bvo) dragen bij aan een compleet en divers aanbod voor de toekomstige inwoners en gebruikers van het nieuwe gebied. Dit past bij de ambities voor de Spoorzone als levendige en dynamische stedelijke locatie.

9. BEHOEFTE HOTEL

In dit deel van de Spoorzone wordt het Engelenpad gezien als de meest kansrijke plek voor een nieuw hotelconcept. Hier wordt een hotel met een oppervlakte van maximaal 6.200 m^2 bvo mogelijk gemaakt. Dit komt neer op een toevoeging van ongeveer 125 kamers. Het hotelconcept moet passen in de gedachte van het Hanzekwartier, een open en uitnodigende uitstraling en een publiek karakter hebben. Als het hotel niet doorgaat kan dit kantoorruimte worden.

9.1 Beleid

Horecavisie 2019-2023

Voor de hotelsector in Zwolle geldt dat vernieuwing wenselijk is, het liefst op locaties dicht bij de binnenstad. Het uitbreidingspotentieel van het aantal kamers in Zwolle tot 2023 is ongeveer 200 kamers, met een bandbreedte van 10%. Grote hoteluitbreiding zal met name plaatsvinden in de Spoorzone en/of Zwarte Waterzone. Indien een concept aantoonbaar marktverruimend is door het aantrekken van nieuwe doelgroepen, dan hoeft het kameraantal niet per definitie ten laste te vallen van de uitbreidingsruimte.

Nieuwe hotelconcepten worden getoetst aan de hand van een toetsingskader, de zogenoemde hotelladder. Harde eisen zijn voorzien van een asterisk (*). Andere criteria zijn meer 'softe' voorwaarden. Een nieuw hotelconcept wordt getoetst aan de volgende punten:

1. Voegt het hotel iets toe aan bestaand aanbod?
    a. Worden er nieuwe doelgroepen bediend?
    b. Valt het beoogde niveau binnen de segmenten waarvoor ruimte is vastgesteld?*
    c. Zorgt het initiatief voor een kwaliteitsimpuls van directe omgeving (veiligheid, openbare functies, fysieke pandverbetering etc.)?
2. Is er sprake van transformatie?
    a. Krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie of wordt een gebouw gesloopt en komt er nieuwbouw voor terug?
3. Voldoet initiatief aan ruimtelijke criteria?
    a. Zijn er OV verbindingen in directe omgeving of zorgt hotel zelf voor vervoer? Hotel aan snelweg wordt met name door automobilisten bezocht.
    b. Leidt de verkeersaantrekkende werking niet tot problemen en zijn de parkeervoorzieningen in orde in relatie tot parkeerdruk?*
    c. Past het initiatief binnen milieu wet- en regelgeving?*
    d. Past de maat en schaal binnen de ruimtelijke omgeving (geen grote bouwvolumes in woonwijk of natuurgebied)?*
4. Voldoet initiatief aan kwalitatieve en economische criteria?
    a. Heeft het initiatief een hoogwaardige bedrijfsfilosofie m.b.t. duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen?
    b. Is er aantoonbare financiële haalbaarheid?*
    c. Is er een financier/eindbelegger/exploitant?

9.2 Trends en ontwikkelingen

Platform Vrijetijdskennis, VrijetijdsTrends 2023

Nu reizen weer mogelijk is ziet het platform een enorme inhaalslag op reizen. Tegelijkertijd stijgen de kosten van vliegen en accommodaties. De reden hiervoor ligt ook bij de inflatie maar ook de hogere kosten voor de gastvrijheidsindustrie. Er zal een groter verschil tussen echt reizen en goedkopere vakanties ontstaan. In reizen lijkt de gap tussen grote rondreizen (met een groot budget) en de doelgroepen die echt op het budget letten steeds groter. Het verre reizen lijkt meer en meer voor

de rijkere consument weggelegd te zijn. In de financiële banken crises bleek de consument echter niet te stoppen met reizen maar juist in eigen land op vakantie ging. In de corona tijd is het eigen land en zijn de dichtbij bestemmingen zoals Duitsland, Frankrijk en België al populair geworden. De hogere vraag naar accommodaties zal de prijs wel blijven opdrijven. Mogelijk kiezen reizigers dan nu ook voor een 'Staycation'. Ze blijven thuis, verluxen hun huis en plannen kleine uitjes naar horeca of attracties.

ING: Horeca Outlook 2023
De vooruitzichten voor de horeca voor 2023 zijn gematigd positief. Met een historisch laag consumentenvertrouwen, hoge inkoop- personeels- en energiekosten en aanhoudende personeelsschaarste blijven het uitdagende tijden voor horecaondernemers. Voor 2023 verwacht ING toch een volumegroei van circa 5%. Dit betreft deels herstel van de coronapandemie, aangezien de horeca in de eerste twee maanden van 2022 nog met beperkingen had te maken. In 2023 is het volume in de horeca naar verwachting weer terug op het pre-coronaniveau van eind 2019.
Het herstel van de coronapandemie verloopt bij de hotels langzamer dan bij de restaurants. Dit komt met name doordat de terugkeer van de zakelijke en intercontinentale reiziger nog enigszins achterblijft. Veel bedrijven zijn nog terughoudend met betrekking tot zakenreizen. Bovendien gelden soms nog beperkende maatregelen voor reizigers. Niettemin deden Nederlandse hotels in het tweede en derde kwartaal 2022 goede zaken. Met het wegvallen van de beperkende maatregelen kwamen, naast de binnenlandse gasten, ook de buitenlandse toeristen weer in grotere getalen terug naar Nederland.

Branche in beeld: het 4-sterrenhotel (Van Spronsen en Partners, 2019)
Onderzoeksbureau van Spronsen en Partners heeft een onderzoek uitgevoerd naar de trends en ontwikkelingen in de 4-sterrenhotelbranche. Voor deze hotelbranche worden de volgende ontwikkelingen verwacht:

- Strategische posities worden ingenomen: Hotelontwikkelingen zullen voornamelijk plaatsvinden rondom 'high-traffic locaties'. Dit zijn sleutelposities rondom snelweg- en stadslocaties. Deze locaties zijn goed bereikbaar in de buurt van snelwegen, stadscentra, bedrijvigheid en toeristische voorzieningen.
- Marktpositie hotels is veranderd: het is steeds belangrijker voor een hotel om hun merk relevant te houden. Concept en branding en een kwalitatieve verbetering van het aanbod worden belangrijker.
- Duurzaamheid wordt belangrijker. Duurzame producten, transparant beleid en maatschappelijk verantwoord ondernemen moeten zichtbaar worden gemaakt voor de hotelgast.

9.3 Onderzoek

In 2019 heeft onderzoeksbureau Van Spronsen en Partners onderzoek uitgevoerd naar het logiesaanbod in Zwolle. De volgende uitspraken zijn gedaan over het hotelaanbod in Zwolle:

- De lokale zakelijke individuele vraag naar hotelkamers is zeer goed. Dit komt onder andere door het grote aantal arbeidsplaatsen ten opzichte van de bevolking in Zwolle en de groeiende werkgelegenheid. De stad heeft een sterk zakelijk karakter.
- Lokaal gezien zorgt met name het culturele bezoekmotief voor aantrekkingskracht voor de toeristische hotelvraag. Daarnaast is er volgens hoteliers in Zwolle relatief veel afgeleide toeristische hotelvraag door attracties en evenementen in de regio.

De behoefte aan hotelkamers is recent onderzocht (Sweco, voorzieningenonderzoek, september 2023). Hieruit blijkt dat Zwolle tot 2035 een uitbreidingsruimte van ca. 274 tot 532 hotelkamers heeft (13.700 tot 26.600 m^2 bvo). De behoefte bestaat uit de autonome groei (in een basisscenario en een hoog groei scenario) en de vervangingsvraag min de harde plancapaciteit.

De zachte plannen voor hotelkamers omvatten een groter potentieel aanbod dan de behoefteberekening in het basisscenario aangeeft. Voor de Spoorzone wordt geadviseerd om de ontwikkeling van een hotel in de Spoorzone te stimuleren met 100 - 125 kamers (ca. 5.000 – 6.250 m^2 bvo). Deze kan in de behoefte voorzien van bezoekers (evenementenlocatie) gedurende het weekend en is op werkdagen beschikbaar voor de zakelijke- en toeristische markt.

Hotelgasten kiezen hun hotel voornamelijk vanwege de locatie, de functie en het (unieke) concept. Bijzondere kwalitatieve aspecten leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. Denk hierbij aan een urban hostel of een pop-up hotel, die tijdelijk kan worden neergezet wanneer er een groot of meerdaags evenement plaatsvindt in Zwolle of in de beoogde nieuwe evenementenlocatie.

9.4 Conclusie

Er is marktruimte voor een hotel in de Spoorzone. Daarmee kunnen werknemers en bezoekers hun bezoek verlengen en worden combinatiebezoeken (dagrond) gestimuleerd. Een hotel met een omvang van circa 6.200 m^2 bvo kan in de behoefte voorzien van bezoekers (evenementenlocatie) gedurende het weekend en is op werkdagen beschikbaar voor de zakelijke- en toeristische markt.