

Horecastructuur 2019-2023

Gemeente Zwolle

2017-R-107/1026 - 15 mei 2019



Inleiding

In 2012 is van Spronsen & Partners betrokken geweest bij het opstellen van de integrale horecanota “Gastvrij en Vitaal”. Inmiddels bestaat vanuit de gemeente de behoefte om de vervolgaanpak rond de horecastructuur vorm te geven.

De opdracht is het opstellen van een advies ten aanzien van de horecastructuur voor de gemeente Zwolle. Hierbij dient zowel het stadscentrum, de singels om de binnenstad, de Spoorzone en eventuele andere nader te bepalen relevante ontwikkelgebieden te worden meegenomen, zodat een gebiedsgerichte aanpak leidt tot richtinggevend en kaderstellend beleid per deelgebied van de stad, met de focus op de binnenstad binnen en net buiten de singels. Doel is mede te bepalen op welke wijze de horeca kan bij dragen aan het internationaal profileren van Zwolle.

Voor advisering inzake de vervolgaanpak rond de horecastructuur heeft de gemeente Van Spronsen & Partners horeca-advies benaderd.

Voor de hotelvisie is een apart document opgesteld.

Projectgroep

Om te komen tot een interactief proces is het horecatraject op verschillende momenten afgestemd met de projectgroep. De projectgroep bestaat uit afgevaardigden van de gemeente Zwolle, een afvaardiging van de lokale horeca en de regiomanager KHN.

Expertmeetings

Om input te verzamelen en de uitwerkingen te kunnen klankborden hebben er meerdere meetings plaatsgevonden met ondernemers en gebruikers/doelgroepen. Bijzondere aan deze meetings was dat over de linie op een positieve manier naar de stad en horeca werd gekeken, waarbij men zich niet protectionistisch heeft opgesteld maar juist open staat voor nieuwe ontwikkelingen en kansen, met name ook buiten de singels.

Inhoudsopgave	
Inleiding	2
Samenvatting	4
1. Trends & Ontwikkelingen	5
1.1 Fastservice	6
1.2 Drankensector	7
1.3 Restaurants	8
1.4 Hotels	9
1.5 Consumentengedrag	10
2. Stedelijke ontwikkelingen	11
3. Horeca-aanbod in perspectief	13
3.1 Aanbod in relatie tot andere steden	14
3.2 Concentratiegebieden en aanbod gemeente	15
3.3 Belangrijke doelgroepen	16
4. Binnen de singels	17
5. Buiten de singels	49
6. Ontwikkelgebieden	62
7. Prioritering en tijdsplanning	69
8. Kennis op peil	75
Bijlagen	77

Samenvatting

In dit document worden eerst de belangrijkste trends en ontwikkelingen die we in de horeca in grootstedelijk gebied zien uiteengezet. Vanwege de ambitie van de stad om zichzelf meer te profileren als een stad waar mensen van ver graag naar toe willen voor een toeristisch (meerdaags) bezoek om te winkelen, voor cultuur en vermaak, bedrijven zich willen vestigen, congressen worden georganiseerd, jongeren willen studeren en gezinnen graag wonen in een aantrekkelijke en veilige stad, gelegen in een groen landschap.

Voor zowel binnen als buiten de singels is op microniveau (straten/pleinen/buurtten) gekeken naar specifiek gebieden met een eigen horeca profiel. Hierbij is het huidige beeld bepaald (type horeca, belangrijke doelgroepen, openingstijden horeca, sterktes en zwaktes). In de bijlage is ook per gebied een sfeerimpressie opgenomen.

Vervolgens is mede op basis van input uit de expertmeetings per gebied vastgesteld wat de gewenste ontwikkelrichting is. Hierbij is strategie en visie uiteengezet en is gekeken naar kansrijke concepten en trends die toegepast kunnen worden.

Voor alle gebieden is vervolgens een prioritering bepaald aan de hand waarvan de komende jaren bepaald kan worden welke gebieden de voorkeur krijgen inclusief beoogde tijdspaden en betrokken partijen.

In de bijlage (pg. 107) is een overzicht opgenomen waarin per gebied is aangegeven hoe omgegaan dient te worden met uitbreiding van het horeca-aanbod.



Huidig beeld



Sfeerimpressie



Ontwikkelrichting

1. Trends en Ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen

FASTSERVICE

HORECATRENDS.COM
Van Spronsen & Partners

Haute Friture

- Speciale toppings, ambachtelijk en focus op inrichting.
- Het Frites Atelier van sterren chef Sergio Herman is reeds gevestigd in vijf steden.



Gekleurde koffie en thee

- Mooi maar ook erg gezond
- Matcha-poeders met druppel limoen- of citroensap zorgt voor verkleuring.
- Succes voor cocktails!
- Super lattes scoren op sociale media.



Kebab 2.0

- Verluching van assortiment in lager horeca segment zoals shoarmazaken en grillrooms.
- Döner, falafel en grill met biologisch vlees met vers gemaakte sauzen uit eigen keuken.



Ontbijt

- Traditionele horeca eetmomenten verdwijnen langzaam
- Ontbijt-, maar ook lunchconcepten maken opmars



Hyperspecialisatie

- Duidelijke keuze voor één product.
- Bistro Croquant (Maastricht) De Ballenbar en de Croquetten Boutique in Utrecht.
- Populair specialisatie producten: tosti's en culinaire toasty's.



Vegan Junkfood

- Ongezond maar toch bewust bezig. De Vegan Junk Food Bar is een walhalla voor vegetariërs
- Groeiende groep vega- en flexitariërs voor een goeie vegetarische snack. 'instagrammable'.



Trends en ontwikkelingen

DRANKENSECTOR

HORECATRENDS.COM

Van Spronsen & Partners

Foodhallen

- Steeds populairder: ontspannen omgeving waarbij er voor iedereen voldoende keuze is.
- Succesformule in meer dan 10 steden.
- Eten, drinken, ontmoeten, beleven.



Arcadegames

- Combinatie bierbrouwerij/bar met - arcadehal nostalgisch flipperen, air-hockeyen, blacklight poolen



De kroeg 'verdwijnt'

- Veranderend consumentengedrag, daling alcoholconsumptie, verbod rookruimtes zorgen voor landelijk forse daling ouderwetse kroeg.
- Zwolle stabiel!



Speakeasybars/cocktailbars

- Speakeasybars zijn mysterieuze en moeilijk te vinden bars
- De cocktailbars doen het goed als speakeasy gepaard met een verhaal. Gastbeleving voorop.



Bierbrouwerij –proeflokalen

- Opkomst bierbrouwerijen met proeflokaal.
- De Preal, Poesiat & Kater (Amsterdam), Kompaan (Den Haag) en Thoms (Rotterdam)



Speciaalbieren

- (Plaatselijke) bieren op de kaart.
- Bierarrangementen.
- Aantal kleine brouwerijen verzesvoudigd van 40 in 2007 tot 270 in 2017.



Trends en ontwikkelingen

RESTAURANTSECTOR

HORECATRENDS.COM

Van Spronsen & Partners

Shared Dining

- Gerechten en planken om te delen voor vaste bedragen
- De kans om meer van de menukaart te proeven.



Vernieuwende Aziatische concepten

- Sushisamba: unieke mix van Japanse, Peruaanse en Braziliaanse keuken, gecombineerd met passie voor muziek, kunst en design.
- Vietnamees in opkomst



One product stop

- Hamburgers en kip, twee populaire productgroepen die veel worden toegepast in horecaconcept rondom product.
- Vb: de Avocado'show



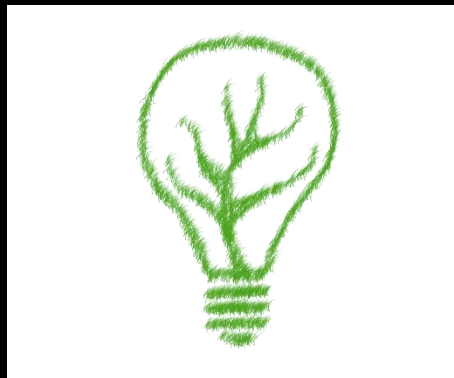
Blurring

- Horeca in retail, retail in horeca
- Grens ligt nu nog bij alcohol
- Beleving! Of Beleving?



Duurzaamheid - circulariteit

- Meer vraag naar producten van betere kwaliteit. Biologisch, ambachtelijk en duurzaam.
- Tegengaan van voedselverspilling
- Foodprint



Fastcasual concepten

- Functioneel eten belangrijker.
- Vaker buiten de deur eten.
- Fast casual: lager prijssegment met focus op gezondheid
- Vapiano wil kleinere locaties -> Zwolle...



Trends en ontwikkelingen

HOTELSECTOR

HORECATRENDS.COM

Van Spronsen & Partners

Hotels – Hostels

- Grens tussen hotels en hostels vervaagt.
- Hostels verluxen en bieden privékamers aan.
- Openbare ruimtes trendy ingericht
- Diverse doelgroepen



Short- en longstay concepts

- Appartement met 'thuisgevoel'.
- Kruising tussen thuis & kantoor, langer verblijf
- Moxy Hotel en Zoku in Cityden Hotel Apartments
- Buitenland: JO&JOE van Accorhotels.



Capsule hotels – Cityhubs

- Betaalbaar overnachten op A-locaties.
- Richten zich op de reizende Millennial die naast een bed, douche en stopcontact niet veel nodig heeft.



Airbnb en appartement verhuur

- Airbnb en bed&breakfast-spelen steeds grotere rol in de logiesmarkt.
- Consument heeft meer keuze dan ooit nu iedereen huis kan verhuren.
- Zwolle: +/- 100 aanbieders



Oplossing voor leegstand

- Verhaal van De Plek in bedrijfsvoering.
- De 'Brugwachterhuisjes'
- Slapen in vroegere winkelpanden in centrum die omgetoverd zijn tot hotelkamers door lokale architecten.



Thematisering & storytelling

- Thematisering blijft boeiend.
- Vb: Mr. Jordaan hotel in Amsterdam en Alibi Hostel in Leeuwarden



Trends en ontwikkelingen

CONSUMENTENGEDRAG

Digitalisering

- De jongste generatie groeit op met smartphone en is ongeduldiger dan ooit.
- Goede online vindbaarheid, vlekkeloze reserveringssystemen en een up-to-date social media plan cruciaal.



Instagrammable

- Glitterbiertjes, rainbow cappuccino's, eggwafles en raindropcakes.
- Niet alleen om smaak, maar ook hoog Instagram gehalte.
- Marketingkans om groot bereik kunnen halen.



Vegetarisch - Veganistisch

- Flexitariërs die bewust met vlees en vis omgaan.
- Vlees- en visconsumptie per hoofd van bevolking daalt.
- Standaard salade geitenkaas is niet meer voldoende



Bezorgen & afhalen

- Tijd besparen en gemak steeds belangrijker
- Naast Thuisbezorgd zijn nu ook Deliveroo en Foodora in opkomst.
- Apps als Foodsy (bestellen in de trein, afhalen op station).



Online positie en lijstjes

- Consument is op zoek naar concepten die online erkenning genieten.
- Bloggers en vloggers spelen grote rol in de totstandkoming van dergelijke top 10 lijsten van steden.



Transparantie

- Door bewustwording over hetgeen we consumeren is er steeds meer behoefte aan transparantie
- Bedrijven als McDonalds' lopen hier (enigszins noodgedwongen) in voorop.

Hoe maakt McDonald's patat?



2. Stedelijke ontwikkelingen

Ambities & Doelen

Binden en behouden young professionals

**Versterken van
'reasons to travel'.**

**Goede verbindingen tussen
deelgebieden**

**Meer bezoekers die vaker komen
en meer besteden**

Behouden van boven-stedelijke,
regionale centrumfunctie

Internationale allure

Transformatie van het huidige
'koopcentrum' tot
'onderscheidend
belevingscentrum'.

Inspelen op vraag naar en versterking van het
aanbod in winkels, cultuur, horeca, leisure,
ambulante handel en evenementen.

*Voldoende parkeeraccommodaties en
fietsenstallingen, verbeteren bereikbaarheid
centrum*

Verdere verbetering van ruimtelijke kwaliteit.
Zowel woon- werk- en verblijfsklimaat en
verzorgd aanzien van pleinen, parken straten
en panden.

Vergroten binnenstad door schil en
groter centrumgebied incl. spoorzone
en verbinden met omliggende wijken

De binnenstadsentree Hofvlietpark
krijgt een sterke identiteit door een
groen(e) ring/park langs het water.

Metamorfose voor het
Broerenkwartier.

Transformatie Bioscoop de
Kroon tot 39 appartementen
inclusief winkels en een daktuin.

Op Kraanbolwerk komt rustig stedelijk
woonmilieu met kades, pleintjes en stegen.
Toplocatie voor dure woningen.

Gasthuisplein: plein moet deel gaan
uitmaken van kernwinkelgebied met
een eigen identiteit

Wezenlandterrein: Schakel tussen
Assendorp en binnenstad. Accent op
grondgebonden woningbouw in combinatie
met versterking van de historische identiteit
aan de Singelkant.

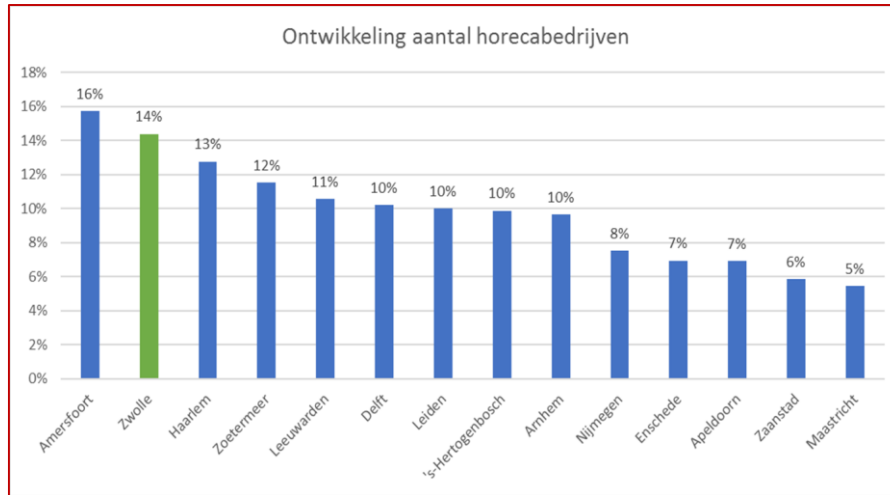
Ontwikkeling Spoorzone



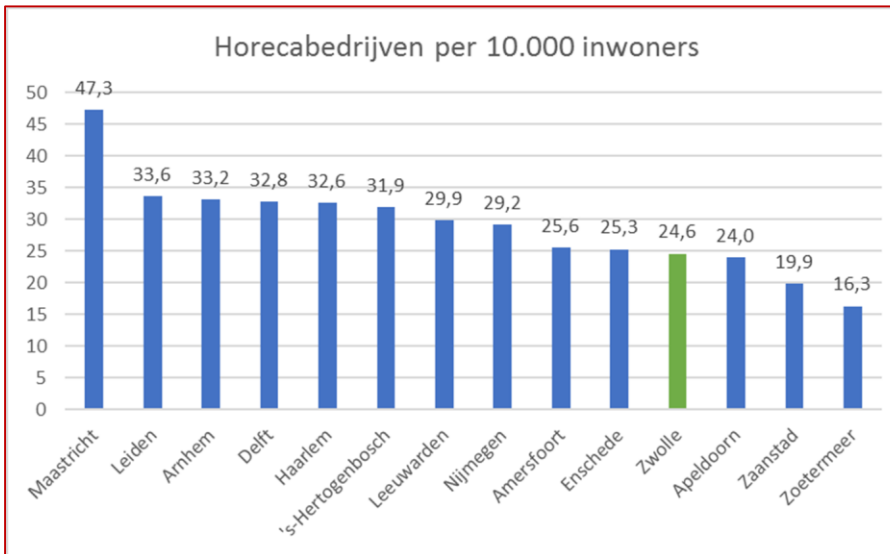
3. Horeca-aanbod in perspectief

3. Horeca-aanbod in perspectief

3.1 Horeca aanbod in relatie tot andere steden



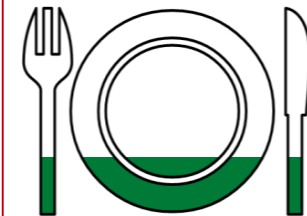
- In vergelijking tot andere steden is in Zwolle het aanbod in vijf jaar nagenoeg het hardst toegenomen (+14%).
- Dit kan worden gezien als een inhaalslag, aangezien de stad relatief weinig horeca telt (24,6 bedrijven per 10.000 inwoners. Alleen in Zaanstad, Apeldoorn en Zoetermeer is minder aanbod.
- Dit is mede het resultaat van het goed beleid de afgelopen jaren, waarbij stevig vinger aan de pols is gehouden. Het geeft echter nu ook weer dat ingezet kan worden op groei, echter met specifieke aandacht voor horeca passend bij een gebied.



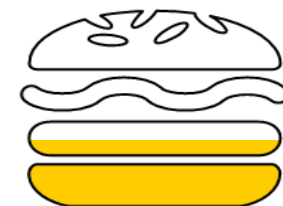
Bron: HorecaDNA

Zwolle

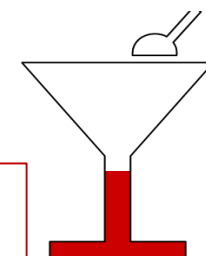
'Dynamische Hanzestad'



76 restaurants
+8



102 fastservice
+33



98
-10

- De gemeente Zwolle telt anno 2018 276 horecabedrijven
- Groei van 13% over de afgelopen 5 jaar
- Verschuiving van nacht- naar daghoreca

Belangrijke doelgroepen voor de horeca



Millennials



Vriendengroepen



Zakelijk



Gezinnen

Toeristisch



Winkelend publiek



Cultuurtoerist



Studenten



Empty nesters



Senioren

4. Binnen de singels

Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de analyse van het **huidig horeca-aanbod** plaats (peildatum mei 2018).

Er is gekeken welke horecagebieden zich bevinden binnen het stadscentrum van Zwolle en welk karakter deze individuele gebieden kenmerken (type aanbod, product- en uitstralingsniveau, capaciteit, openingstijden en doelgroepen). De uitkomsten bieden input voor de ontwikkelrichting per gebied en geven de kansen naar de toekomst weer en geven richting om de karakters van concentratiegebieden te versterken en het horecanetwerk te verbeteren.

Behalve specifieke aandacht voor de horecagebieden in de binnenstad is er ook een richting uitgewerkt voor ontwikkellocaties buiten de singels (volgend hoofdstuk).

Grote Markt anno 2018

'Ons vonnis:.....'

19



Ochtend
6-12 uur

10

Middag
12-18 uur

11

Avond
18-24 uur

10

Nacht
24-6 uur

5

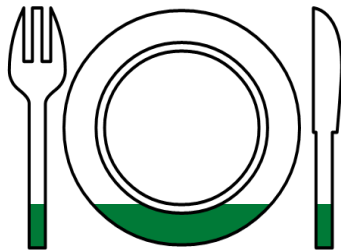
Middelpunt

Ontmoeting

Historisch

Herkenbaar

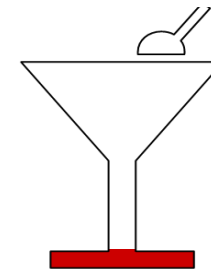
Kakafonie
terrassen



2 restaurants



8 fastservice bedrijven



1 drankverstrekkers



Zakelijk



Winkelend publiek



Vriendengroepen

Netwerk: Winkelconcentratie | Oude Vismarkt | Sassenstraat | Luttekestraat | Voorstraat | Melkmarkt

- Groene, herkenbare uitstraling
- Open pleingevoel handhaven
- Waak voor eenheidsworst horeca

Visie

- Handhaving terras richtlijnen
- Voor ieder wat wils
- Terras met eenheid in uitstraling
- Hét gezicht van Zwolle

Ontwikkelrichting

- Natuurlijke uitstraling
- Open uitstraling terrassen
- Diversiteit in mainstream horeca
- Geen fastfood

Trends

- Natuurlijke terrassen/zonwering
- Gezond en snel
- Betaalgemak
- Cocktails en speciaalbieren

Benchmark & learnings

Grote Markt Haarlem

- Groene, ruimtelijke uitstraling
- Herkenbare identiteit
- Horeca daggrond en laagdrempelig

Hof, Amersfoort

- Grote terrassen
- Diversiteit horeca
- Ruimtelijk gevoel

Learnings

- Laagdrempelige horeca goed voor toeristen
- Verzamelpunt: gezicht laten zien



Concepten

- Gezond en snel: salades, brood, Aziatisch
- Betaalgemak: draadloos, betaalapplicaties
- Daggrond concepten met beknopt menu voor massa

Winkelconcentratie

'De Diezerstraat is nog altijd dé winkelstraat van Zwolle'

21



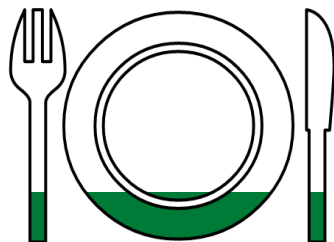
Verborgen schoonheden



Verrassend

Horeca 'boost'

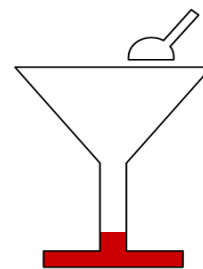
Matige uitlopers



7 restaurants

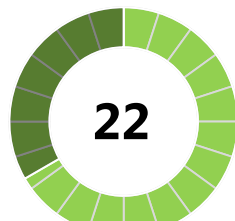


21 fastservice bedrijven

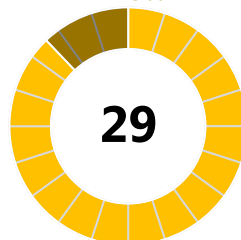


5 drankverstrekkers

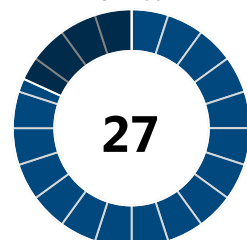
Ochtend
6-12 uur



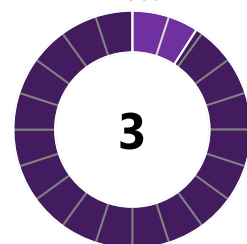
Middag
12-18 uur



Avond
18-24 uur



Nacht
24-6 uur



Gezinnen



Winkelend



Millennials

Netwerk: Binnenstad Noord | Gasthuisplein | Oude Vismarkt | Grote Markt

Winkelconcentratie: strategie

- Horeca op functionele locaties verspreid door het gebied
- Meer 'snelle' concepten → fast casual
- Waak voor verkleuring van winkel- naar horecagebied (Diezerpoort)

Visie

- 'Big City' winkelaanbod
- Horeca op functionele locaties en ondersteunend aan retail
- Een 'neverending' shopping ervaring
- Verbinding met Broerenkwartier en Gasthuisplein

Ontwikkelrichting

- Verspreid de horeca
- Vermijd horeca clustering
- Herontwikkeling uitstraling en ontsluiting Aplein

Trends

- Fast casual
- Healthy & green
- Huiskamerhoreca



Benchmark & learnings

Aalmarkt, Leiden

- Ontsluiting grote retailers
- Verbinding twee grote winkelstraten
- 'Achtje lopen' → doorlopend gebied
- Goede spreiding horeca

Learnings

- Signing relevant
- Hoogwaardige uitstraling terrassen trekt nieuwsgierigheid
- Bekende ontmoetingshoreca creëert aanloop voor nieuw gebied

Concepten

- Gezond: yoghurt, salades, burrito's, maar ook snacks
- Fast casual: burgers, pizza, wok, tosti's

Melkmarkt

'Voor elk wat wils'

23



Aantrekkelijke entree

Diversiteit
restaurants

Fietsen

Mainstream

11 hotelkamers

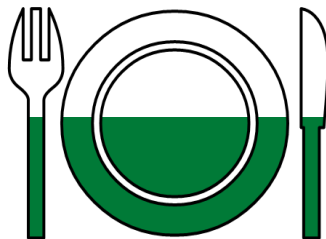
Druk

Markt

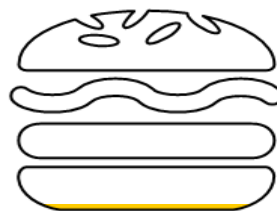
Gezinnen

Winkelend publiek

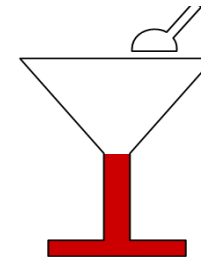
Millennials



9 restaurants



1 fastservice bedrijven



7 drankverstrekkers

Netwerk: Voorstraat | Grote Markt | Jufferenwal



Melkmarkt: strategie

- Zwols karakter zichtbaar maken in dé stadsentree van Zwolle
- Laagdrempelige restaurantformules behouden
- Gevels/presentatie avond/nachthoreca ontwikkelen (groen)

Visie

- 24/7: van ochtend tot nacht
- Zwolse gezelligheid
- Snelheid, gemak, laagdrempeligheid
- Keukens uit alle windstreken

Ontwikkelrichting

- Verbeter uitstraling nachthoreca
- Uitstraling gevels en plein (groen)
- Geen uitbreiding nachthoreca
- Multi culti foodconcepten
- Autovrij, aandacht voor fietsen

Trends

- Dagrond concepten
- Betaalbaar foodgemak
- Bijzondere cocktails en bieren
- Proeven en proberen
- Uitstraling terras

Benchmark & learnings

Groest, Hilversum

- Gezellige aanlooproute stadscentrum
- Laagdrempelige restaurant- en avondconcepten
- Duidelijke scheiding fietsparkeervoorzieningen en horeca
- Veel ruimte en groen

Learnings

- Groene fietsparkeerplekken zijn beperkt storend. Scheiding met horeca belangrijk
- Laagdrempelige concepten zijn toegankelijk voor dagjesmensen
- 'Hilversums karakter' goed zichtbaar en voelbaar in ondernemerschap



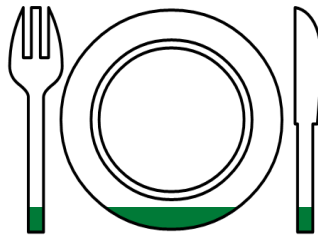
Concepten

- Laagdrempelig: grandcafé, burgerconcept, sushi, pizza, all-you-can-eat, tapas
- Avond/nacht: Cocktailbar, Swolsch speciaalbiercafé
- Uitstraling: transparant, groen, kleurrijk, bruine cafés

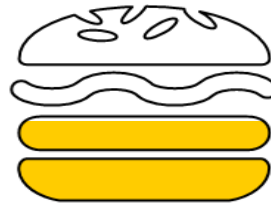
Gasthuisplein

'Het vernieuwde Gasthuisplein, waar wonen, winkelen en ontspannen een nieuwe boost krijgen'

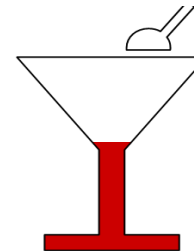
25



1 restaurants



4 fastservice bedrijven



4 drankverstrekkers



Vriendengroepen



Gezinnen



Winkelend

Gasthuisplein: strategie

- Ontwikkel 'kwaliteitshoreca' met Zwols karakter
- Horeca dagrond openen
- Creëer gevoel: 'Het plein voor de Zwollenaar'

Visie

- Hét plein voor de Zwollenaar
- Van het bakje koffie in de ochtend tot het afzakkertje na diner
- Het gezicht van de toekomst

Ontwikkelrichting

- Meer dagronde horeca
- Vernieuwende concepten
- 'Kwaliteitshoreca'
- Plein voor Zwolse gezinnen

Trends

- Ontbijt
- Ambacht en authenticiteit
- Bijzondere cocktails en bieren
- Specialty coffee

Benchmark & learnings

Plaats, Den Haag

- Rust en reuring
- Moderne concepten in de juiste mix
- Diversiteit voor dag en avond
- Intieme terrassen
- Veel ruimte, hoogwaardige uitstraling

Learnings

- Mix aan horecaconcepten zorgt voor aanloop vroeg en laat
- Trendy concepten trekken jonge doelgroepen



Concepten

- All-day-breakfast café
- Specialty coffee
- Avond/nacht: wijnbar, whiskeybar

Oude vismarkt

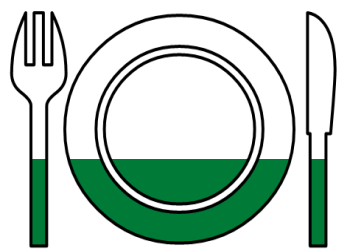
'Wat brengt de toekomst'



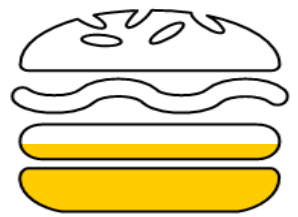
Witloop

Onduidelijke signatuur

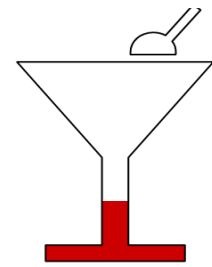
Overlast



3 restaurants



3 fastservice bedrijven



2 drankverstrekkers



Vriendengroepen



Winkelend



Studenten

Oude Vismarkt: strategie

- Maak knooppunt aantrekkelijk
- Indien horeca uitbreiding: trekpleister
- Uitstraling nachthoreca overdag verbeteren

Visie

- De verbindende Zwolle een doorlopend gebied kan geven
- 'Ontdekkingsplek' voor concepten
- Transformatie van nacht naar dag, zoals *overall* Zwolle

Ontwikkelrichting

- Uitstraling overdag verbeteren
- Speciaalzaken met blurring
- Geen uitbreiding nachthoreca
- Probleem: Verbinding naar Grote Markt.

Trends

- Blurring
- Ambacht en authenticiteit
- Storytelling

Benchmark & learnings

Centrum Zwolle 2011-2018

- Verkleuring van nacht- richting daghoreca

Learnings

- Oude Vismarkt is één van de laatste horecaconcentratiegebieden in het centrum waar ontwikkeling in kinderschoenen staat.
- Focus en aandacht voor verkleuring naar betere daginvulling



76 restaurants
+8



102 fastservice
+33



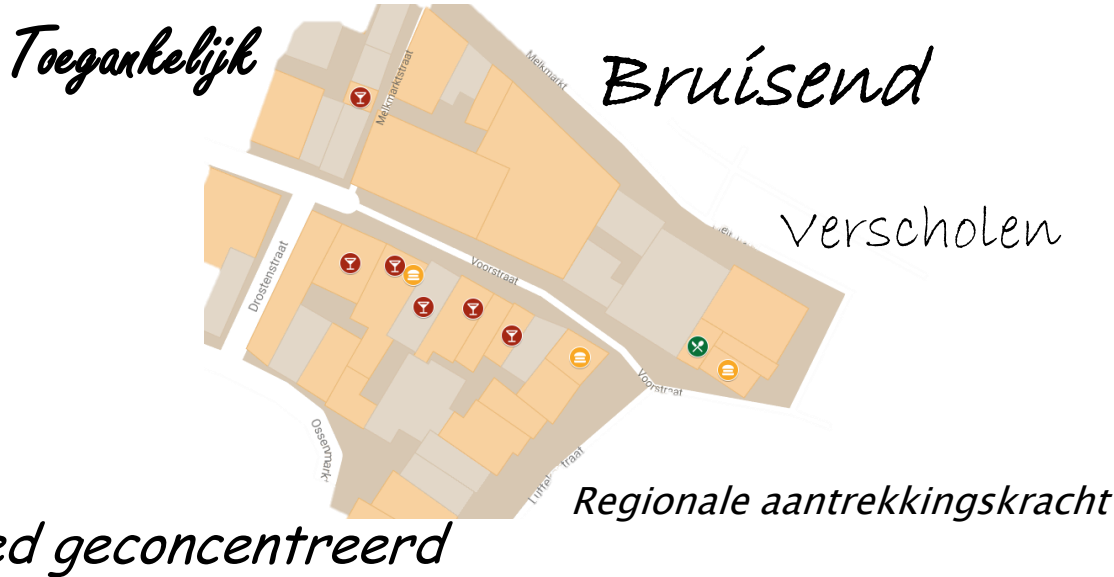
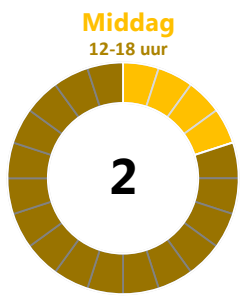
98
-10

Concepten

- Barbershop
- Burgerconcepten met bier
- Versmarkt

Voorstraat

'Ontspanning en plezier vind je hier'



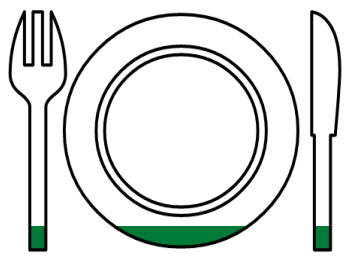
Vriendengroepen



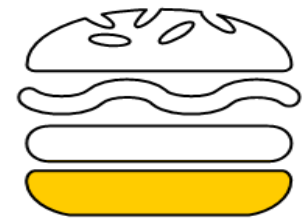
Studenten



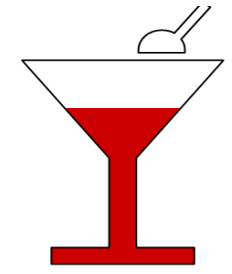
Millennials



1 restaurants



3 fastservice bedrijven



6 drankverstrekkers

Voorstraat: strategie

- Versterk dé kroegenstraat van Zwolle
- Moedig verkleuring nachthoreca naar avond én nacht aan
- Uitstraling nachthoreca overdag verbeteren

Visie

- Hét uitgaansgebied van Zwolle
- Een ideale mix van bars, cafés en muziek
- Toegankelijk voor iedereen

Ontwikkelrichting

- Uitbreiding alleen in avondsegment
- Aanboren oudere doelgroepen
- Aantrekkelijk maken voor jeugd/jongeren
- Toegankelijk voor minder validen

Trends

- Live muziek, DJ's
- Evenementen, samenwerkingen
- Burgers
- Non-alcohol drinks/mocktails

Benchmark & learnings

Stratumseind Eindhoven

- Van zuipstraat naar gastvrij uitgaansgebied
- Een gezellige mix aan cafés, avondhoreca en clubs
- Ligging aan rand centrum beperkt overlast

Learnings:

- Verkleuring naar avondhoreca zorgt voor aantrekking oudere doelgroepen
- 'Harde uitgaan' verzacht, toevoeging food component in avond versterkt geheel

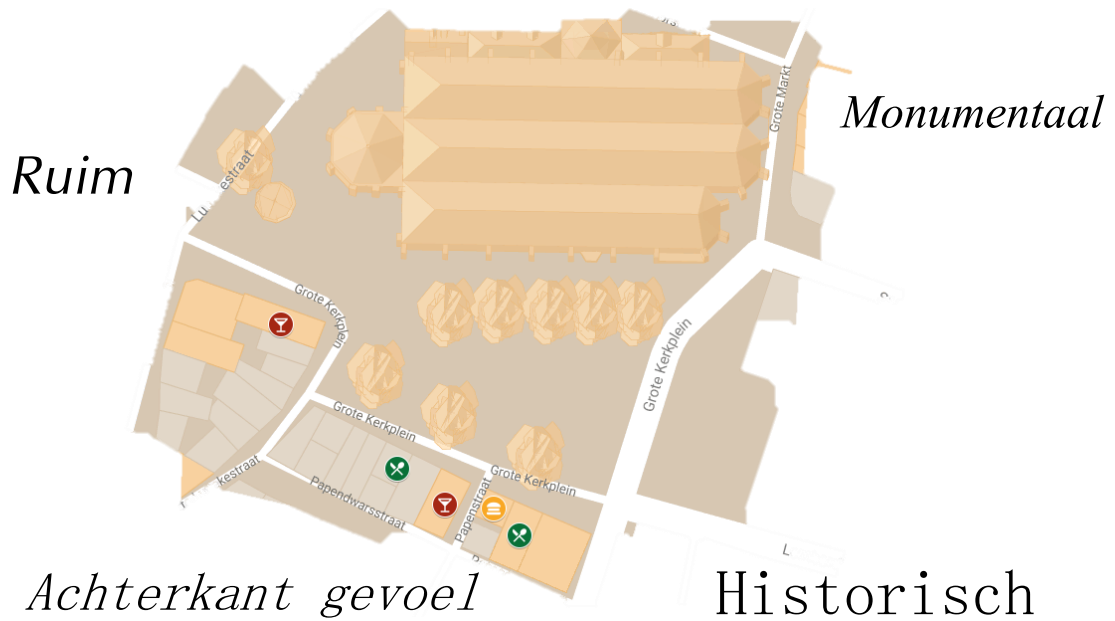


Concepten

- Karaokebar
- Muziek- danscafé
- Wijnbar/kroeg
- Vrouwvriendelijke bars

Grote Kerkplein

'Een plek voor de echte Zwollenaar'



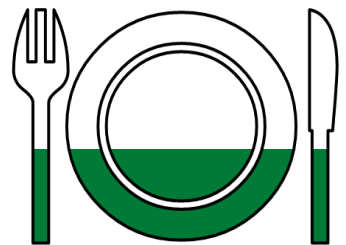
Gezinnen



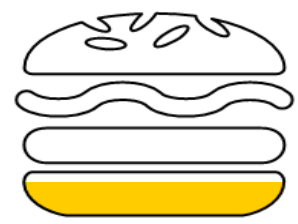
Zakelijk



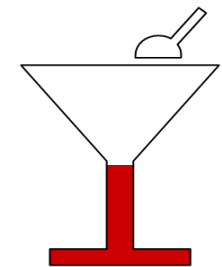
Empty nesters



2 restaurants



1 fastservice bedrijven



2 drankverstrekkers

Grote Kerkplein: strategie

- Verbeter verbinding met Grote Markt, Blijmarkt en Luttekestraat
- Trek aandacht Grote Markt bezoeker door kleine events
- Laagdrempelige specialistische horeca

Visie

- De oase van rust in Zwolle centrum
- Specialistische horeca met voor ieder wat wils
- Gezellige avondhoreca voor oudere doelgroepen

Ontwikkelrichting

- Versterk netwerken
- Behoudt rustgevoel plein
- Kleine evenementen als trekker
- 'Zwolse' speciaalhoreca
- Kindvriendelijk plein

Trends

- Specialistische concepten
- Horeca voor ouderen en gezinnen
- Shared dining

Benchmark & learnings

Rabbijn Maarsenplein, Den Haag

- Van afgelegen plein naar aantrekkelijk verblijfsklimaat
- Ruime terrassen
- Groene uitstraling
- Kinderspeelvoorzieningen

Learnings

- Kinderspeelvoorzieningen trekken gezinnen en oudere doelgroepen
- 'Gesloten' pleinen geven bezoeker rust



Concepten

- Concepten met live muziek
- Kindvriendelijke horeca
- Laagdrempelige concepten

Lutkekestraat

'Van kleine straat naar grote speler'



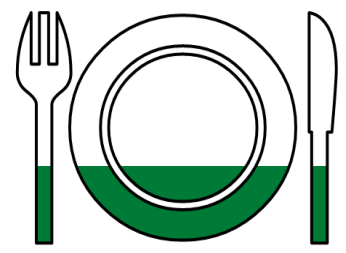
Kleinschalig

Divers

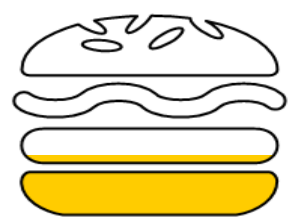


Ambacht

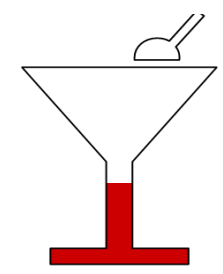
Voorbeeldfunctie onder entrees van steden.



3 restaurants



3 fastservice bedrijven



3 drankverstrekkers



Cultuur



Winkelend



Empty nesters

Lutkestraat: strategie

- Ontwikkel specialistische concepten
- Uitbreiding horeca: <25% van aantal winkels
- Blurring in luxe kledingzaken → verleng verblijfsduur

Visie

- De beste eerste indruk van Zwolle
- De stadsgarderobe
- De rode loper

Ontwikkelrichting

- Stadsgarderobe
- Ruimte voor blurring
- Ontmoetingsplekken
- Specialistische daghoreca
- Inzetten op fashion events

Trends

- Ambacht , specifieke concepten
- Biologisch en groen
- Fastcasual en design
- Huiskamerhoreca
- Rode loper events

Benchmark & learnings

Veemarktstraat, Breda

- Van onaantrekkelijke stadsentree naar dé entree voor stadsbezoekers
- Luxe retail
- Hippe dagconcepten
- Hoogwaardige uitstraling panden
- Sterke verbinding met Grote Markt
- Blurring concepten

Learnings

- Luxe retail trekt specifieke bezoekers
- Horeca sluit aan bij doelgroepen retail

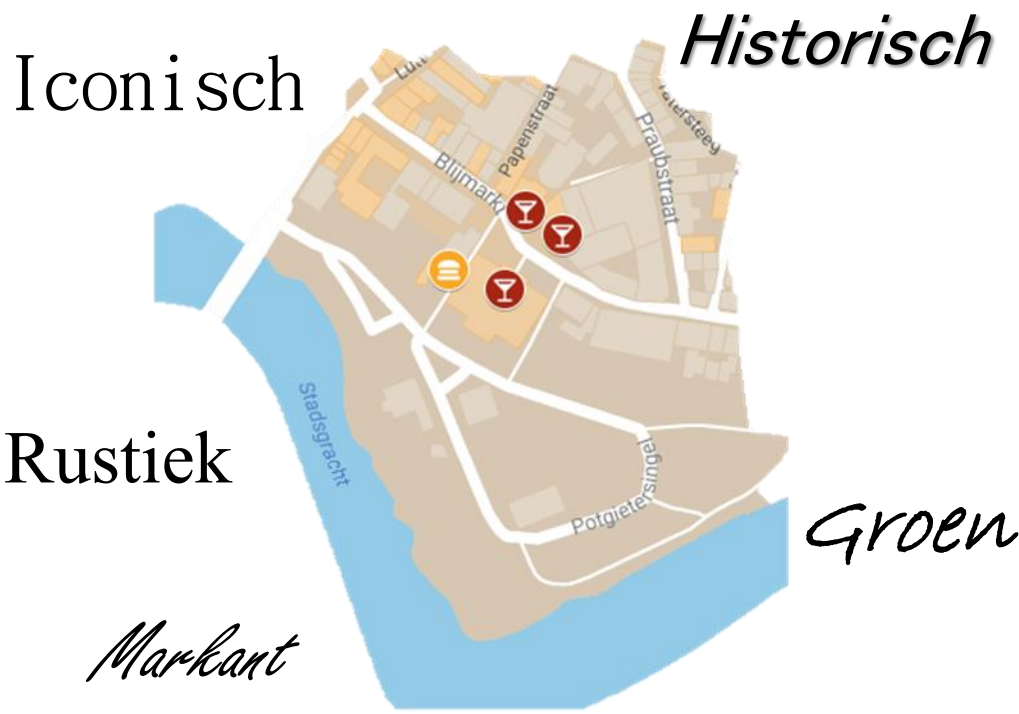


Concepten

- Bakery & coffee
- Yoghurt & ijs
- Healthy to-go
- Blurring

Cultuurzone

'Een prachtige collectie horeca'



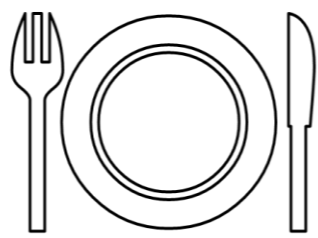
Empty nesters



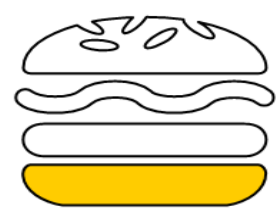
Cultuur



Senioren



0 restaurants



1 fastservice bedrijven



3 drankverstrekkers

Netwerk: Luttekestraat

Cultuurzone: strategie

- Behoudt gezicht kwaliteitshoreca
- Versterk netwerk horeca
- Laagdrempelige specialistische horeca

Visie

- Horeca als verblijfsduur verlenging van cultuurbezoeker in de stad
- Cultuurprogramma als stimulans voor horecabezoek en vice versa

Ontwikkelrichting

- Ontmoetingsplekken
- Traditionele horeca
- Hoger segment
- Ontwikkel mogelijkheden water

Trends

- High tea/wine/beer
- Bijzonder gebak
- Storytelling
- Ambacht

Benchmark & learnings

Noordeinde, Den Haag

- Trendy daghoreca
- Laagdrempelige avondhoreca
- Hoogwaardige uitstraling
- Divers aanbod

Learnings

- Trendy concepten vernieuwend voor culturele bezoeker → proberen
- Laagdrempelige avondhoreca verlengt verblijfsduur culturele bezoeker



Concepten

- Specialistisch
- Petit Grandcafé, brasserie
- Bakery/coffee/thee

Jufferenwal

'De aangename luwte van de binnenstad'



37



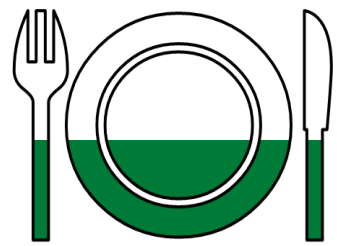
Herkenbaar

Geïsoleerd

Avond

Functioneel

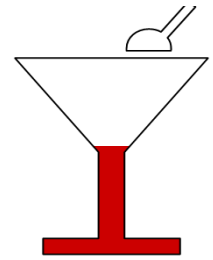
Vernieuwend



7 restaurants



2 fastservice bedrijven



7 drankverstrekkers



Zakelijk



Studenten



Gezinnen

Netwerk: Melkmarkt | Luttekestraat

Jufferenwal: strategie

- Vestigen restaurantformules
- Terugdringen nachthoreca
- Uitstraling als horecastraat verbeteren

Visie

- 'Het heerlijke begin en einde van een dagje Zwolle'
- Ontdekken en proberen

Ontwikkelrichting

- Ontmoetingsplek
- Van ochtend tot avond
- Moderne restaurantformules
- Diversiteit in keukenrichtingen

Trends

- Burgers en bier
- Samenwerking cafés & restaurants
- Ontbijt
- Terras als verlengstuk van concept

Benchmark & learnings

Witte de Withstraat, Rotterdam

- Van verloederde straat naar hippe hotspot met bruisende horeca
- Unieke terrassen
- 'Boulevard gevoel'
- Eten & borrelen in balans

Learnings

- Auto's storend voor terrasbezoeker
- Diversiteit zorgt voor bruisend geheel
- Samenwerking geeft karakter aan straat



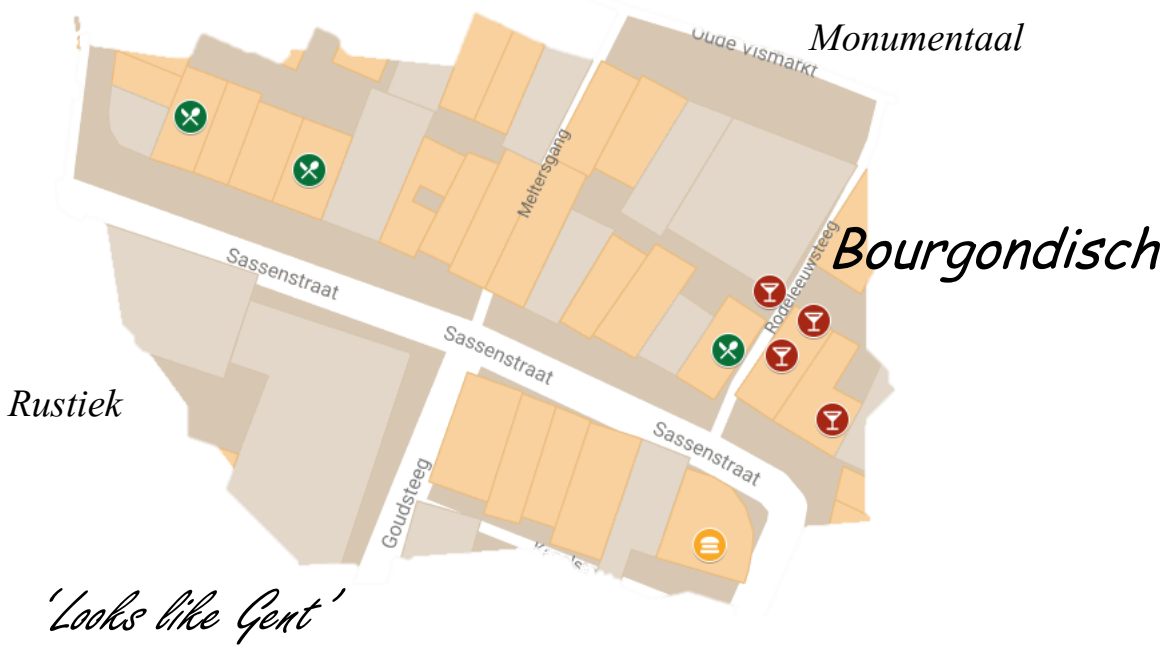
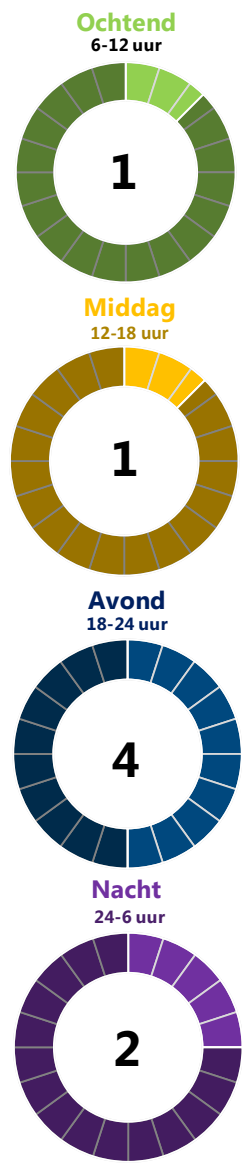
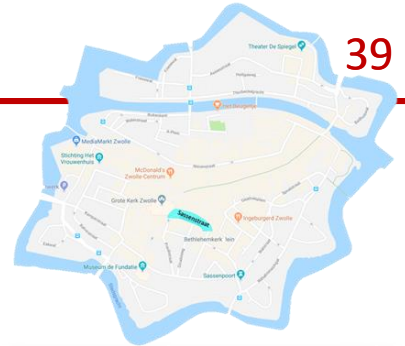
Foto's: Pexels.com

Concepten

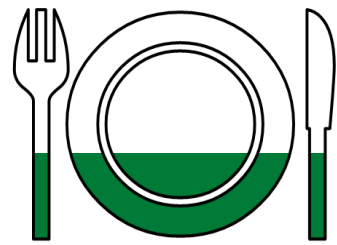
- Traditionele restaurants
- Grandcafé, wijn tapas bar

Sassenstraat

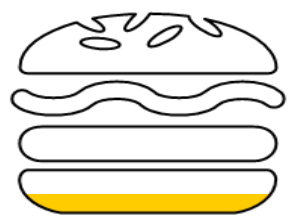
'De Meest Authentieke Winkelstraat van Zwolle'



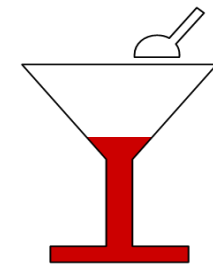
Ambachtelijke kleinschalige MKB



3 restaurants



1 fastservice bedrijven



4 drankverstrekkers



Vriendengroepen



Cultuur



Winkelend



Empty nesters

Sassenstraat: strategie

- Versterk uitstraling 'Bourgondisch Zwolle'
- Inzetten op Frans-Belgische concepten
- Moderne, trendy daghoreca

Visie

- 'Het Bourgondische stukje Zwolle'
- Een uitstapje binnen het centrum van Zwolle

Ontwikkelrichting

- Bourgondische concepten
- Pittoreske, hoogwaardige uitstraling
- Hoger segment

Trends

- Gezondheid
- Biologisch, vegan en groente
- Specialistische concepten

Benchmark & learnings

Molenstraat, Den Haag

- Specialistische horeca
- Kleinschalig en divers
- Mix van avond en daghoreca
- Hoogwaardige uitstraling

Learnings

- Groene gevelterrassen geven sfeer en gevoel van rust
- Cultuur en exposities voegen sfeer toe aan straat
- Bescheiden muziek aan gevel naar buiten geeft buitenlands gevoel

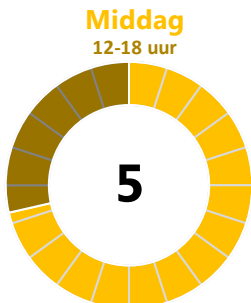


Concepten

- Vlees/kiprestaurant
- Moderne brasserie
- Dagconcepten: gezond, trendy, fastcasual

Bethlehemkerkplein

'intieme grootstedelijke allure'



Historisch vs. modern

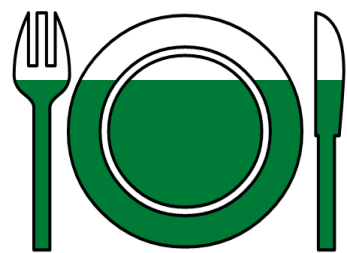
Intiem

Monumentaal

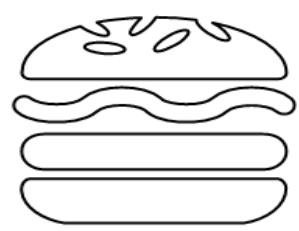
Volwassen & Ambachtelijk

Verscholen parel

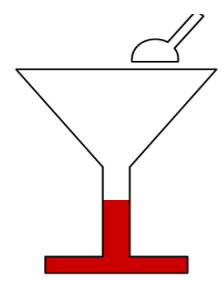
5 hotelkamers



5 restaurants



0 fastservice bedrijven



2 drankverstrekkers



Vriendengroepen



Studenten



Empty nesters

Bethlehemkerkplein: strategie

- Waak voor te veel terrassen
- Uitgaansgebied voor 'oudere' doelgroep
- Culinaire events, samen met Nieuwe Markt

Visie

- Met Nieuwe Markt 'The Place To Be' voor de oudere doelgroep
- Het 'proeverij plein' van Zwolle
- Behoud van intimiteit

Ontwikkelrichting

- Geen fastservice uitbreiding
- 'Bruine' cafés voor hoger segment
- Culinaire evenementen
- Waak voor 'gesloten plein'
- Samenwerking met Nieuwe Markt

Trends

- Speciaalbieren en wijnen
- High beer, high wine
- Shared dining
- Buitenkeukens en proeverijen

Benchmark & learnings

Huidenvettersplein, Brugge

- Traditionele, intieme horeca
- 'Bruine horeca' op goed niveau
- Combinatie met kleine markt specials

Learnings

- Te veel terras geeft benauwd gevoel



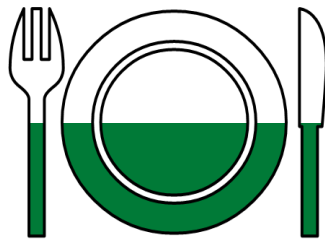
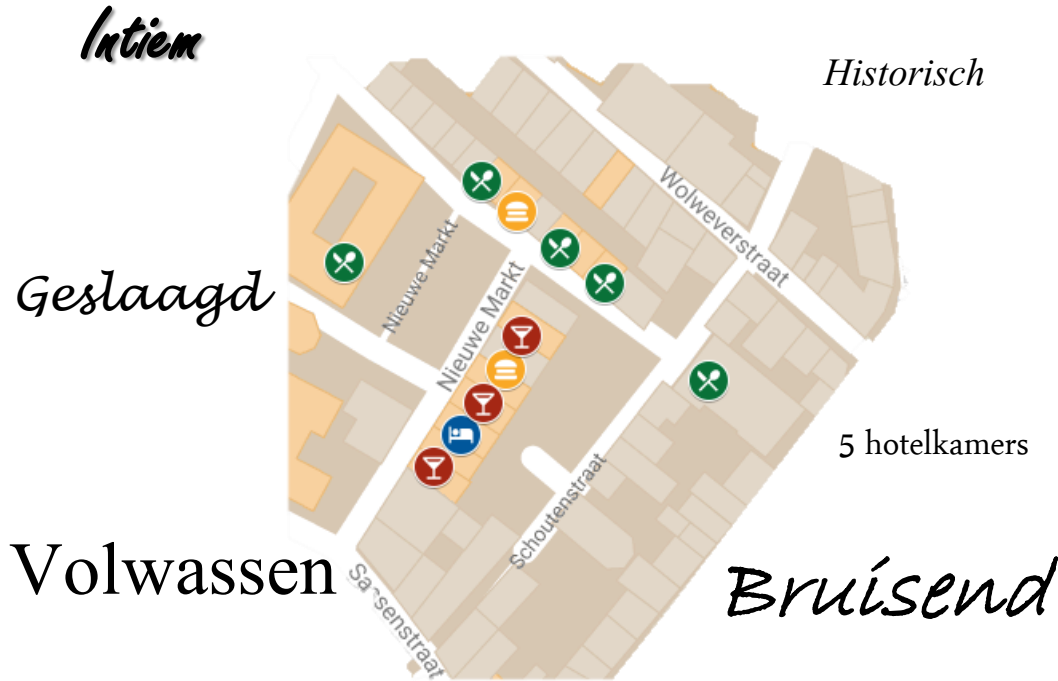
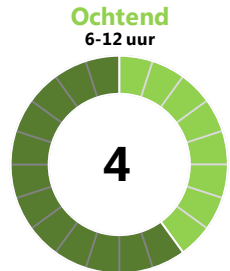
Concepten

- Culinaire evenementenkalender
- 'Bruine' biercafés
- Moderne, trendy wijn-cocktailbar

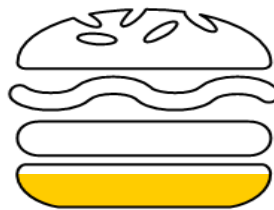
Nieuwe markt

'De Nieuwe markt, het fijnste plein van Zwolle'

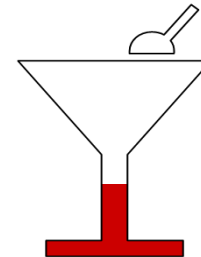
43



5 restaurants



2 fastservice bedrijven



3 drankverstrekkers



Vriendengroepen



Millennials



Gezinnen

Nieuwe Markt: strategie

- Ontwikkel tot hét moderne horecaplein voor Zwollenaar
- Met Bethlehemkerkplein uitgaansgebied oudere doelgroep
- Muzikale events, samenwerking met Bethlehemkerkplein

Visie

- Met Bethlehemkerkplein 'The Place To Be' voor de doelgroep 25+
- 'Het toonbeeld van authentiek Zwols ondernemerschap'
- 'Voor de gevestigde orde'

Ontwikkelrichting

- Ontwikkel daggrond horeca
- Verplaats Woonaccent (horecapand)
- Periodieke muzikale evenementen
- Versterk open en frisse karakter

Trends

- Gezonde, trendy daghoreca
- Laagdrempelige avondhoreca
- Muzikale events
- Buitenkeukens

Benchmark & learnings

- Uniek in zijn soort
- Combinatie van uitstraling, horeca ondernemerschap en uniek terras verder ontwikkelen

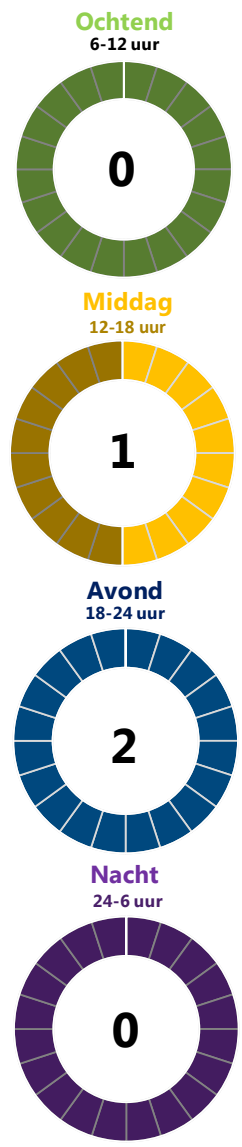
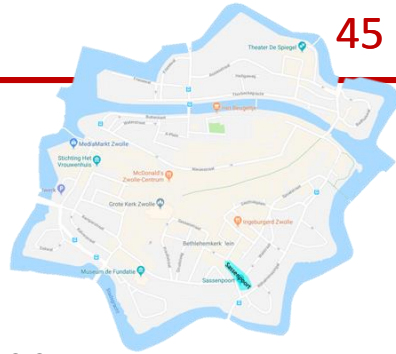


Concepten

- Muzikale evenementenkalender
- Daghoreca: huiskamerhoreca
- Avondhoreca: moderne brasserie, wijnbar

Sassenpoort

'Een van de meest markante gebouwen van Zwolle'



Rustiek en toch centraal



Stadsentree

Historisch

Unieke kleinschalige retail



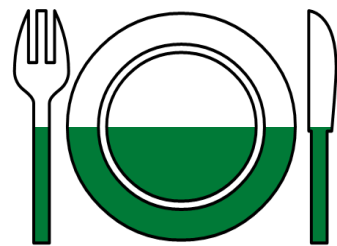
Gezinnen



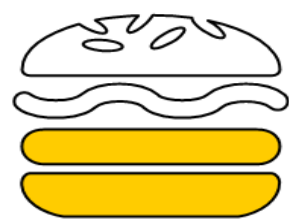
Cultuur



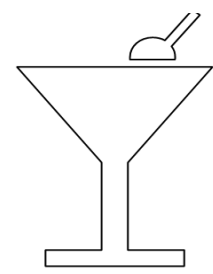
Empty nesters



1 restaurants



1 fastservice bedrijven



0 drankverstrekkers

Sassenpoort: strategie

- Restaurants die doelbezoek trekken
- Kleinschalige, gezonde, biologische, duurzame, concepten
- Blurring voor extra beleving bij specialistische retail

Visie

- 'Dé plek om in alle rust inspiratie op te doen onder het genot van uitstekende horeca.'

Ontwikkelrichting

- Beperkte fastservice
- Enkel restaurants voor doelbezoek
- Met name kleinschalige daghoreca
- Gevelterrassen voor uitstraling
- YER pand potentie (ligging, uitstraling)

Trends

- Gezonde, trendy daghoreca
- Specialistische restaurants
- Koffie en thee
- Storytelling

Benchmark & learnings

Morspoort, Leiden

- Prettige entree stad
- Specifieke restaurantformule

Learnings

- Te veel terras verpest open karakter
- Specifieke restaurantformule trekt doelbezoekers
- Autoluw



Concepten

- Daghoreca: bio, vegan, koffie, theeconcept
- Terras
- Avondhoreca: soulfood, hoger segment brasserie

Binnenstad Noord

'Horeca van het hoogste niveau'



Aangename aanloop

Culinair

Singel

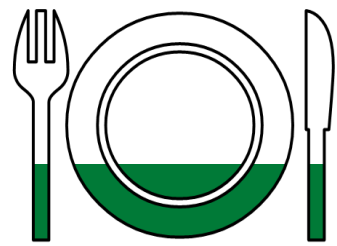


Historisch & modern

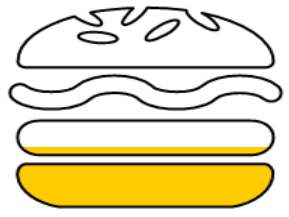
Internationale allure

Cultureel

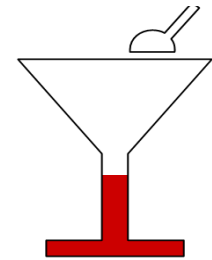
20 hotelkamers



2 restaurants



2 fastservice bedrijven



2 drankverstrekkers



Zakelijk



Cultuur



Empty nesters

Binnenstad Noord: strategie

- Versterk stadsentree Diezerpoort en Pelserbrugje
- Focus op oostkant/recreatie aan water
- Proeftuin van/voor horeca en bezoekers Zwolle

Visie

- 'Het Noordereiland is een aangename verrassing 'in de luwte' van de stad'
- Aansluiten op Kanskaart
- Bovenlokale trekker i.c.m. leisure en wonen

Ontwikkelrichting

- Groen ontsluiten bij entree brug
- Toeristische tochten (water)
- Versterk link theater en horeca
- Horeca in plint nieuwbouw
- Netwerk met Noordelijke Schil

Trends

- Specialistische horeca
- Storytelling
- Proeftuin

Benchmark & learnings

Wagenstraat, Den Haag

- Deel van de stadsentree
- Kopje koffie 'in de luwte' van de stad
- Moderne daghoreca met terras

Zijlpoort, Leiden

- Gebruik van water in binnenstad
- Recreatie aan het water
- Horeca (deels) op het water



Concepten

- Daghoreca: bio, vegan, koffie, gebak, matcha tea
- Avondhoreca: hoog segment, doelbezoek trekker
- Culinaire exposities

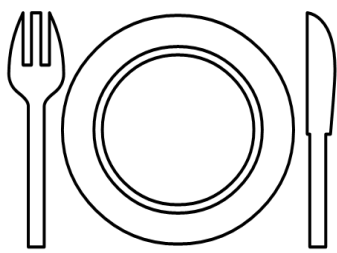
5. Buiten de singels

Assendorp

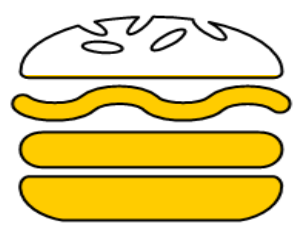
'Assendorp, dat leeft!'



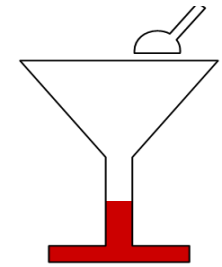
Ambachtelijke kleinschalige MKB



0 restaurants



9 fastservice bedrijven



3 drankverstrekkers



Millennials



Gezinnen



Studenten

Assendorp: strategie

- Ontwikkel het karakter van Assendorp
- Inzetten op restaurants met ambacht, diversiteit en kwaliteit
- 'Brand' Assendorp als dé hippe hotspot van Zwolle voor alle Zwollenaren

Visie

- Starters, jonge gezinnen, studenten
- Dag- en avondhoreca
- 'Assendorpse horeca'
- Kwaliteit en ambacht

Ontwikkelrichting

- Local hero's, geen ketens
- Verbeter uitstraling gevelterrassen
- Kwaliteitsslag huidige fastservice
- Specialistische restaurantconcepten

Trends

- Specialistische horeca
- Gezondheid en simpliciteit
- Groen en duurzaam
- Gemak en snelheid

Benchmark & learnings

Princenhage, Breda

- Herontwikkeling voormalig dorpscentrum
- Van verlaten aanloopgebied naar hippe hotspot
- Uitstraling en identiteit zeer herkenbaar.
- Specialistische horeca trekt specifieke doelgroepen

Learnings

- Gezonde concepten trekken jongere doelgroepen aan
- Groene terrassen verbeteren verblijfsklimaat en uitstraling
- Uitstraling wekt nieuwsgierigheid stadsbezoekers → naamsbekendheid



Concepten

- Gezond: Vegan, (Frozen)yoghurt granola, tarwegrasshots
- Avond: Taqueria, wok, vegetarisch, Italiaans, Bao
- Digitaal: betaalgemak, de 'Assendorpse horeca app'?

Spoorzone A

'Een aantrekkelijke omgeving vol levendigheid, maakt nieuwsgierig en nodigt uit tot ontmoeten'



Vernieuwend

Entree

Regionaal

Dynamisch

Informatief

99 hotelkamers

Functioneel



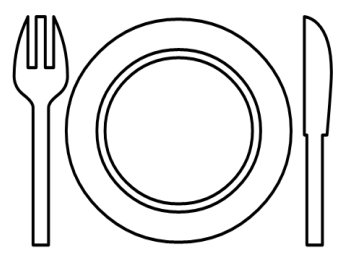
Zakelijk



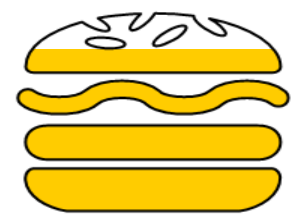
Millennials



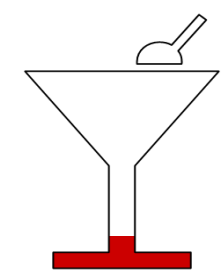
Studenten



0 restaurants



6 fastservice bedrijven



1 drankverstrekkers

Spoorzone A: strategie

- Focus op entree Westerlaan en Citypost
- Met name op pleinen en strategische zichtlocaties
- Ontwikkel CityPost met leisure, horeca, flexwerkplekken
- Horeca met beleving, vers, ambacht en Zwolse identiteit

Visie

- Het aangename begin van een bruisende stad
- Het nieuwe gezicht van Zwolle met een knipoog naar het verleden: Verbinding oude met nieuwe Hanze

Ontwikkelrichting

- Horeca doelbezoek
- Leisure als trekpleister
- Evenementen- en hostellocatie
- 'Mix to the max; experimenteer!'
- Flexwerkplekken

Trends

- Storytelling
- Vers, ambacht, authenticiteit
- Rooftop horeca / events

Benchmark & learnings

Spoorzone, Tilburg

- Herontwikkeling stationsgebied
- Van verlaten gebied naar hippe hotspot
- Industriële, groene look en feel
- Veel goedbezochte evenementen
- Local hero's

Zuidas Amsterdam

- Succesvolle daghorecazaken
- Aantrekkelijke terrassen
- Diner zeer beperkte aanloop
- In de avond een verlaten gebied

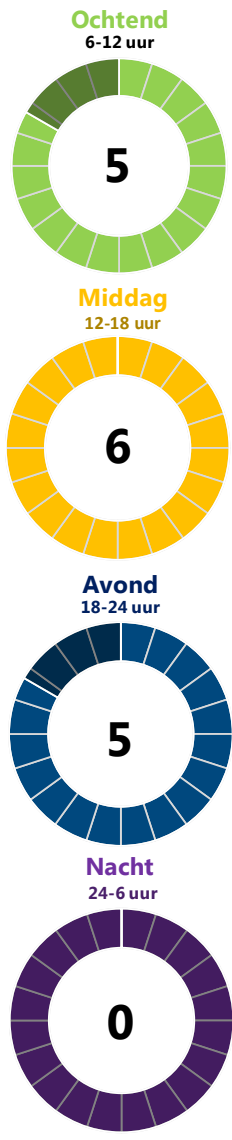


Concepten

- Versmarkt, brouwerij, foodhal
- Rooftopbar
- Leisure: innovatieve gamingconcepten
- Historische expositie Hanzestad

Spoorzone B

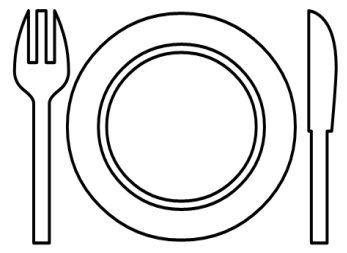
'Gebiedstransformatie in optima forma'



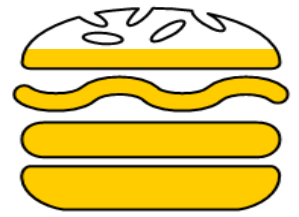
Zakelijk



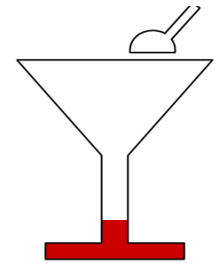
Studenten



0 restaurants



5 fastservice bedrijven



1 drankverstrekkers

Spoorzone B: strategie

- Ontwikkel aantrekkelijkheid openbare ruimte
- Met name op pleinen en strategische zichtlocaties
- Bekende grootschalige restaurantformule als trekker
- Horeca van vroeg tot begin avond

Visie

- Dé inspiratie werkplek van Zwolle
- Voor elke werknemer, reiziger en student wat wils
- Ontsluiting Lubeckplein
- Versterken bestaande pleinen

Ontwikkelrichting

- Concepten: huiskamer, hippe koffie, gezond, to-go, fastcasual
- De gezonde snelle hap
- Catering voor bedrijven
- Evenementenlocatie / dakmoestuin

Trends

- (Groene) terrassen
- Matcha, thee, Poké, Aziatisch, brood
- Gezondheid, betaalgemak, bio duurzaam, fast casual, lunch
- Rooftop green gardens

Foto's: Pexels.com & Pixabay.com



Benchmark & learnings

Strijp-S, Eindhoven

- Herontwikkeling voormalig Philipsterrein
- Van verlaten industriegebied tot hippe hotspot
- Uitstraling en identiteit zeer herkenbaar en kenmerkend voor de stad
- Specialistische horeca trekt specifieke doelgroepen

Learnings

- Herontwikkelingsgebieden trekken specifieke doelgroepen
- Locaties met historie sterke link met cultuur
- Creatieve werkplekken vaak industrieel

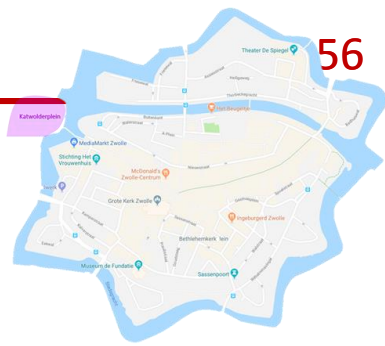


Concepten

- Gezond: SLA, Exki, Yoghurt Barn, Wok&
- Brood: Toastable, Tosti Club, SUGO pizza
- Koffie/thee: Lebkov, Kaldi
- Restaurant: Vapiano, Little V

Katwolderplein

'Een nieuwe poort naar de binnenstad'



Landmark



Water

Ontwikkeling

Vermaak



Gezinnen



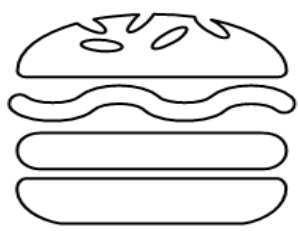
Empty nesters



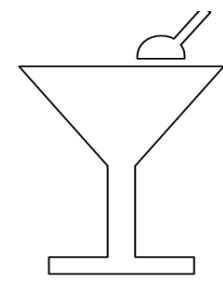
Senioren



2 restaurants



0 fastservice bedrijven



0 drankverstrekkers

Katwolderplein: strategie

- Versterk verbinding met Zwartwaterzone
- Grootchalige horeca voor gezinnen en groepen
- Nieuw plein: horecaplein?

Visie

- 'Stadsentree met grootstedelijke allure'
- Horeca voor groepen

Ontwikkelrichting

- Moderne horeca ketens
- Trendy dagzaken
- Grootchalige avondhoreca
- Linken met water
- Horeca in de plinten

Trends

- Gezondheid
- Grootchalige fastcasual restaurants
- Brood
- Snelheid en betaalgemak

Benchmark & learnings

Willem Wilinkplein, Enschede

- Herontwikkeling stadsdeel
- Grote horeca trekker
- Moderne dagzaken
- Samenwerking leisure en horeca

Kop van Zuid, Rotterdam

- Gebruik van water(taxi)
- Ruimte voor recreatie aan water

Learnings

- Openbare ruimte verdient prioriteit
- Kleine trendy daghoreca doet het goed



Foto's: Pexels.com & Pixabay.com



Concepten

- Grootchalig: Italiaans, laagdrempelig, kindvriendelijk: Vapiano, Happy Italy
- Daghoreca: gezond, kleinschalig, biologisch, modern

Thomas à Kempisstraat

Smeltkroes

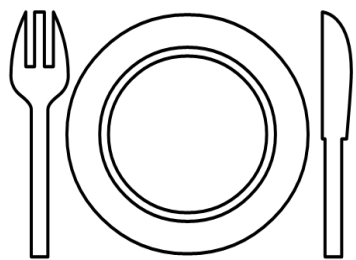


To Go & Bezorgen

Multiculti



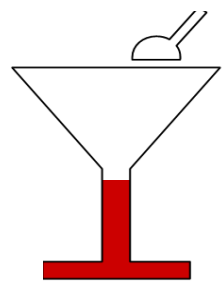
Kansen



0 restaurants



5 fastservice bedrijven



3 drankverstrekkers



Gezinnen



Studenten



Millennials

Thomas á Kempisstraat: strategie

- Uitstraling gevels (reclame)
- Benut kansen multiculturele functie

Visie

- 'Het multiculturele centrum van Zwolle'
- 'Hier ontdek ik elke keer iets nieuws'
- Gaan voor diversiteit
- Nieuwe horeca: Focus op de Brink

Ontwikkelrichting

- Regels voor kakafonie gevelreclame
- Kwalitatieve multiculti horeca
- Terrassen
- Gebruik water Diezerkade
- Waak voor döner overschot

Trends

- Moderne multiculti concepten
- Duurzaamheid en samenwerking
- Bijzondere koffie, thee

Benchmark & learnings

Stationsweg, Den Haag

- Multiculturele horeca met waardig uitstralingsniveau
- Marktfunctie & ambacht
- Grote diversiteit horeca trekt brede doelgroep
- Buurt-winkelfunctie omliggende wijken

Learnings

- Diversiteit concepten versterkt aantrekkingskracht gebied
- Terrassen versterkt levendigheid
- Gevelreclame bepaalt uitstraling
- Markt- en vers functie zorgt voor levendigheid gebied



Concepten

- Multiculti dagrond: Simit Sarayi, Meram, Mado
- Dagconcepten: lunchroom, wok, shoarma 2.0, coffeecorner
- Ambacht: (halal) slager, visboer, groenteboer, markten

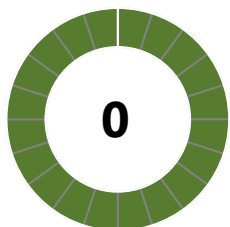
Willemskade

*'Met de herinrichting van de Willemskade werken we
verder aan de toekomst van de stad'*

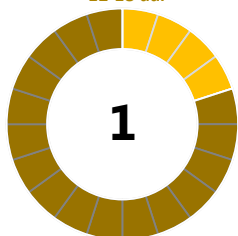


60

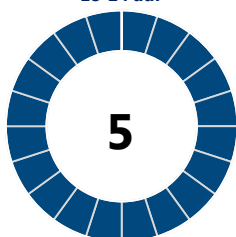
Ochtend
6-12 uur



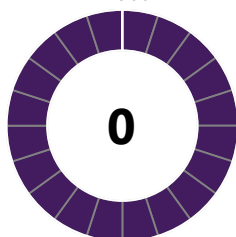
Middag
12-18 uur



Avond
18-24 uur



Nacht
24-6 uur



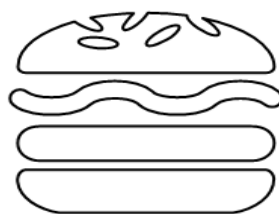
Uit de loop

Avond

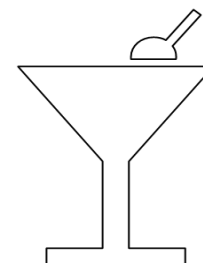
Functioneel



5 restaurants



0 fastservice bedrijven



0 drankverstrekkers

Ruimtelijk

Bereikbaar & bekend

Zoals het was



Gezinnen



Zakelijk



Empty nesters

Netwerk: Spoorzone A & B | Katwolderplein

- Huidig horeca-aanbod consolideren
- Goede locatie voor to-go concepten

Visie

- Goed = goed. Geen ontwikkeling forceren.

Ontwikkelrichting

- Behoudt representatieve uitstraling
- Waak voor verpaupering
- Geen fastservice
- To-go concepten

Trends

- To-go / bezorgen

Benchmark & learnings



Concepten

- Bestaande concepten consolideren
- Mogelijk uitbreiding met to-go zaken, geen horeca

6. Ontwikkelgebieden

Zwarte water zone

'Voel je vrij aan het water'

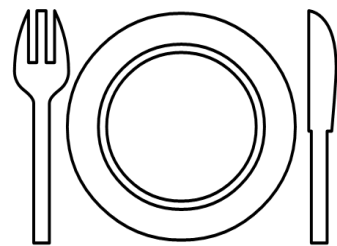
63



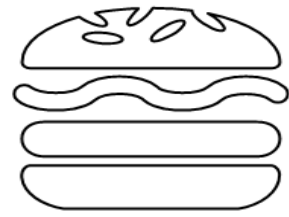
Buiten

Dynamiek

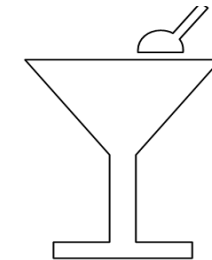
De Toekomst



0 restaurants



0 fastservice bedrijven



0 drankverstrekkers



Studenten



Millennials



Zakelijk

Zwarte Waterzone: strategie

➤ Multifunctioneel en grootschalig!

Visie

- 'Grootstedelijk vermaak in een moderne omgeving'
- 'Het volwassen broertje van het Katwolderplein'

Ontwikkelrichting

- Ruimte voor creatieve bedrijven
- Horeca/recreatie aan het water
- Creëer sportief karakter
- Houdt rekening met toekomst kantorenpark Drijbersingel

Trends

- Foodhal/markt
- Koffie en thee
- Craft beers / cocktails
- Entertainment/leisure

Benchmark & learnings

Docklands, London

- Succesvolle combinatie van werkplekken, trendy horeca met terras en recreatie op het water

Learnings:

- Connectie water en grootschalige architectuur
- A-centrische ligging vraagt om specialty concepten → Doelbezoek / Grootschalig / Multifunctioneel.



Concepten

- Multifunctioneel en grootschalig. Combi horeca/leisure/cultuur/sport/educatie
- Foodhal
- Flexwerkplekken

Noordelijke schil

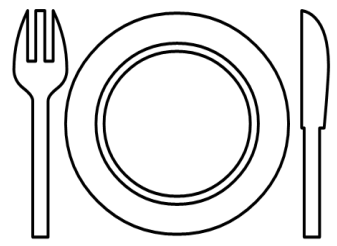


Toekomstmuziek?

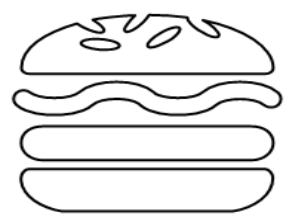


70 hotelkamers

Poppodium Hedon



0 restaurants



0 fastservice bedrijven



0 drankverstrekkers

Noordelijke Schil: strategie

- Ontwikkel uitstraling kantorenpanden
- Verbinding met water
- Ruimte voor creatief werk en to-go concepten

Visie

- Geen prioriteit

Ontwikkelrichting

- Ruimte voor creatieve bedrijven
- Horeca/recreatie aan het water
- Daghoreca voor kantorenpark
- Pas kansrijk na ontwikkeling Noordereiland

Trends

- Betaalgemak
- To-go
- Gezond

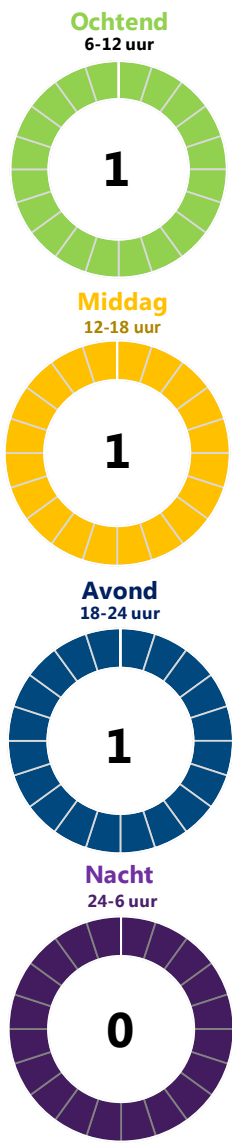


Concepten

- Specialistische daghoreca
- Koffie en thee
- To-go daghoreca
- Lokaal/wijkgericht

Weezenlanden

'Je houdt van je stad. Je houdt van Zwolle. Dan is wonen in Weezenlanden een prachtige buitenkans'



Uniek

Verbindingen

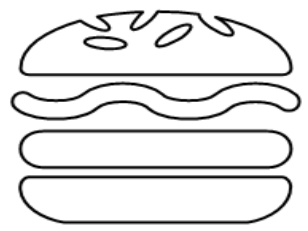


Singel

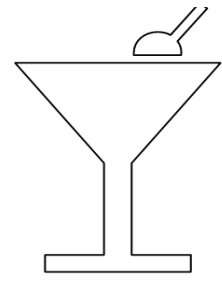
Rust & groen



1 restaurants



0 fastservice bedrijven



0 drankverstrekkers



Netwerk: Assendorp

Weezenlanden: strategie

- Beperkt: hoogwaardige kleinschalige horeca
- Zet in op natuurrecreatie
- Assendorp 2.0

Visie

- 'De fijnste plek voor de nieuwe gevestigde orde'

Ontwikkelrichting

- Verbinden met Assendorp
- Rust en ruimte behouden
- In plint

Trends

- Ontbijt
- Betaalgemak
- Gezond, duurzaam, biologisch



Concepten

- Specialistische daghoreca
- Koffie en thee
- To-go daghoreca

7. Prioritering en tijdsplanning

Toelichting

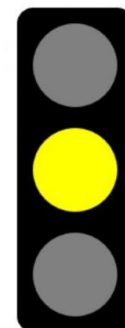
- Om te komen tot realisatie van de ontwikkelrichting van de diverse deelgebieden is onder andere gezamenlijk de horeca ondernemers, een prioritering gegeven aan de verschillende gebieden.
- Indien een gebied hoge prioriteit heeft (wow) kon een score van 3 punten worden toegekend. Bij een gemiddelde (basis) kon een score van 1 punt en bij lage prioriteit een score van -2 punten worden toebedeeld.
- In nevenstaande tabel is hierbij een overzicht gegeven van de uitkomsten. In de kolommen van 'wow', basis en laag is te zien hoe vaak een bepaalde urgentie werd toegekend aan een gebied. Op basis van bovenstaande puntenverdeling is de totaal score tot stand gekomen.
- Duidelijk is te zien dat prioriteit ligt bij de ontwikkeling van de Assendorp, Binnenstad Noord, Sassenstraat, Zwarte Waterzone en Spoorzone A.
- In de bijlage is het volledige overzicht opgenomen, waarbij tevens voor bepaalde gebieden extra input vanuit de ondernemers voor het richtinggevend kader is meegenomen.
- Op de volgende pagina's is een globale tijdsplanning en urgentie overzicht uiteengezet. Bij de uiteindelijke prioritering is voor een aantal gebieden niet de lijn van de ondernemers gevolgd. Zo is de Grote Markt een belangrijk aandachtspunt, gezien de prominente functie binnen de stad of geldt dat binnen een bepaald gebied verschillende acties een afwijkende prioritering hebben.

Gebied	Wow	Basis	Laag	Score
Assendorp	4			12
Binnenstad Noord	3	3		12
Sassenstraat	4			12
Zwarte Waterzone	3			9
Spoorzone A	2	2		8
Katwolderplein	2			6
Voorstraat		5		5
Gasthuisplein	1	1		4
Grote Kerkplein		3		3
Nieuwe Markt		3		3
Cultuurzone		2		2
Winkelconcentratie	1	1	2	0
Melkmarkt	1	1	2	0
Luttekestraat				0
Bethlehemkerkplein				0
Thomas a Kempistraat		2	1	0
Noordelijke schil				0
Willemskade				0
Oude Vismarkt	1		2	-1
Spoorzone B	1	1	3	-2
Grote Markt			2	-4
Sassenpoort			2	-4
Weezenlanden			2	-4
Jufferenwal		2	4	-6

Gebied	Acties	Trekker	Tijdspad
Assendorp	Positionering → Verdere verkleuring horeca	Gemeente KHN	2019-2022
Binnenstad Noord	Entree versterken	Gemeente	2019-2020
Spoorzone A	Ontwikkeling en invulling City Post e.o	Gemeente Ondernemer	2019-2022
	Verbinding binnenstad optimaliseren ((herinrichting volgt na bouw kelder in 2020)	Gemeente	2019-2024
Grote Markt	Terras uitstraling	Gemeente KHN	2019
	Autoluw	Gemeente	2019
Melkmarkt	Terrassen uitstraling	Gemeente KHN	2019
	Oplossing Fietsen	Gemeente Mobiliteit & handhaving	2019
Katwolderplein	Invulling nieuwe plein → Acquisitie nav wensbeeld	Gemeente Markt	2019-2020
Zwart water zone	Visie herontwikkeling	Gemeente Markt Vastgoed	2019



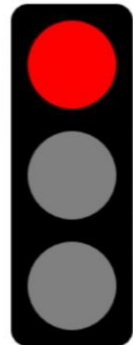
Gebied	Acties	Trekker	Tijdspad
Winkelgebied	Foodconcepten acquisitie	Centrum management	2019-2020
	Aplein e.o.	Gemeente Vastgoed	2019-2020
	Verbinding Grote markt - Luttekestraat	Gemeente	2019-2020
Melkmarkt	Uitstraling gevels	Gemeente Vastgoed	2019-2020
Gasthuisplein	Positionering na afronding herontwikkeling	Gemeente ZwolleFonds & Ondernemers GHP	2019
Oude Vismarkt	Verkleuring naar Zwols beeld	Gemeente KHN Retail	2019-2022
Voorstraat	Toegankelijkheid horeca verbeteren voor diverse doelgroepen	Gemeente KHN	2019-2020
Grote Kerkplein	Verbinding Grote Markt en Luttekstraat	Gemeente Vastgoed	2019
Luttekestraat	Pilot blurring	Gemeente Retail KHN	2019
Spoorzone B	Openbare ruimte	Gemeente	2019-2022
	Invulling werkgelegenheid/dynamiek	Gemeente Bedrijven	2019-2024
Thomas a Kempistraat	Plein/connectie water realiseren → Entree	Gemeente	2019-2021



Gebied	Acties	Trekker	Tijdspad
Bethlehemkerkplein	Vinger aan de pols in horeca ontwikkeling	Gemeente	2019 en verder
Nieuwe Markt	Puntjes op de I, Woonaccent, massage → Horeca	Gemeente Markt	2020
Sassenpoort	Conceptuele invulling horeca realiseren	Gemeente KHN	2019-2021
Binnenstad Noord	Waterverbinding	Gemeente	2020-2023
Thomas a Kempi straat	Uitstraling gevels en reclame	Gemeente	2019-2020
Weezenlanden	Connectie/ aansluiting Assendorp	Gemeente	2019-2022
	Water ontwikkeling mogelijk maken	Gemeente	2020-2022



Gebied	Acties	Trekker	Tijdspad
Cultuurzone	Uitbreiding horeca	Markt	2019-2020
	Verbinding winkelgebied	Gemeente	2020
Noordelijke schil	Connectie water	Gemeente	2022-2025
	Herontwikkeling panden	Gemeente Onroerend goed	2020-2025
Weezenlanden	Eigen horeca	Gemeente Markt	2019-2020
Jufferenwal	Buitenruimte	Gemeente	2020
	Horecaverkleuring	Gemeente KHN	2019-2022



8. Kennis op peil

Inleiding

Teneinde er voor te zorgen dat richting de toekomst geborgd wordt dat lokale partners met elkaar in gesprek blijven en op de hoogte zijn van interessante trends, ontwikkelingen en concepten is een soort inspiratie agenda opgesteld.

Hierbij is per thema de rol van verschillende partijen, frequentie, wijze van communicatie en inspiratie, prioriteiten en verantwoordelijkheden uiteen gezet.

Door uitvoer van de agenda blijft iedereen zo veel mogelijk op de hoogte van wat er speelt in de sector en waar de kansen liggen.

Ten eerste adviseren wij een *task force horeca* op te richten, die onderstaande kan monitoren, initiëren en aansturen. In deze groepen is de gemeente en vertegenwoordiging van de horeca vertegenwoordigd. Bij voorkeur kijkt de regioconsulent van KHN ook mee.

Idealiter is er een benefit /privilege verbonden aan participatie. Hier staat echter een inspanningsverplichting tegen over.

Thema	Programma	Frequentie	Betrokken partijen
Gebiedsontwikkeling	Leren van ontwikkeling elders	2020, 2022	Gemeente Horeca lokaal (Bijv) Bureau Stedelijke Planning
Trends	Trend presentatie met wisselende thema's (innovatie, personeel, efficiency, concepten, groots denken) → Horeca Ontbijt	2019, 2020, 2021, 2022 Bij voorkeur twee keer per jaar	Gemeente Horeca lokaal (KHN) KHN regio Trendpresentator.
Leren van buiten de sector	In gesprek met leisure, retail, cultuur	2020, 2022	Gemeente Horeca lokaal Extern betrokken partij afhankelijk van thema
Inspiratie	City trip (binnenland en buitenland)	2019, 2021	KHN Gemeente Lokale horeca
	Trendmailing, ieder half jaar. Naar sector of thema	2019, 2020, 2021, 2022	Externe trendpartij Horecatrends.com
Blurring	Volgen landelijke regelgeving Mogelijk nieuwe pilot	2019	Gemeente KHN
Verbinding	Vastgoed en ondernemers in gesprek	2020, 2022	Gemeente Vastgoed binnen- en buiten singels KHN Lokale horeca Twee sprekers van buitenaf

Bijlagen

Grote Markt

'Ons vonnis....'



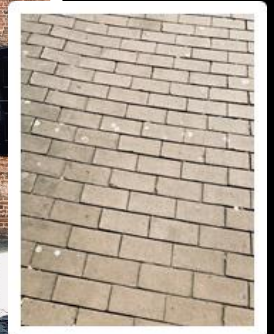
Winkelconcentratie

'De Diezerstraat is nog altijd dé winkelstraat van Zwolle'



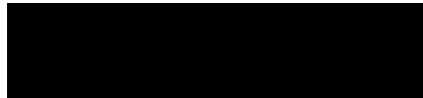
Winkelconcentratie

'De Diezerstraat is nog altijd dé winkelstraat van Zwolle'



Melkmarkt

'Voor elk wat wils'



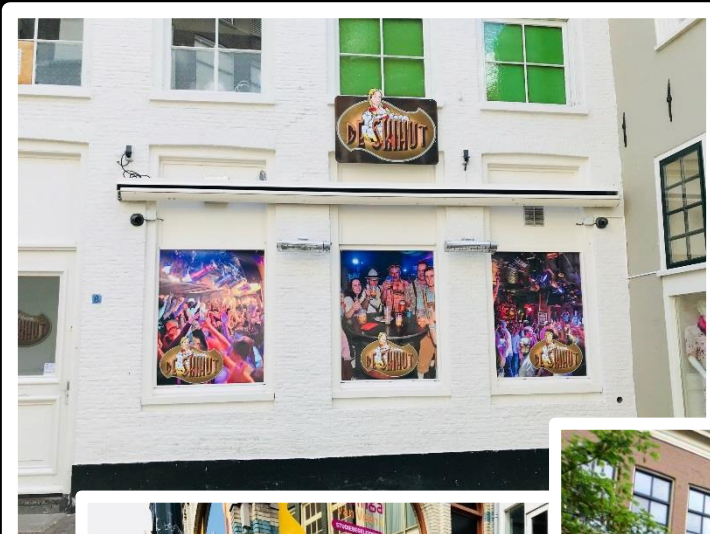
Gasthuisplein

'Het vernieuwde Gasthuisplein, waar wonen, winkelen en ontspannen een nieuwe boost krijgen'



Oude Vismarkt

'Wat brengt de toekomst'



Voorstraat

'Ontspanning en plezier vind je hier'

Shots & Cocktails



Grote Kerkplein

'Een plek voor de echte Zwollenaar'



Luttekestraat

'Van kleine naar grote speler'



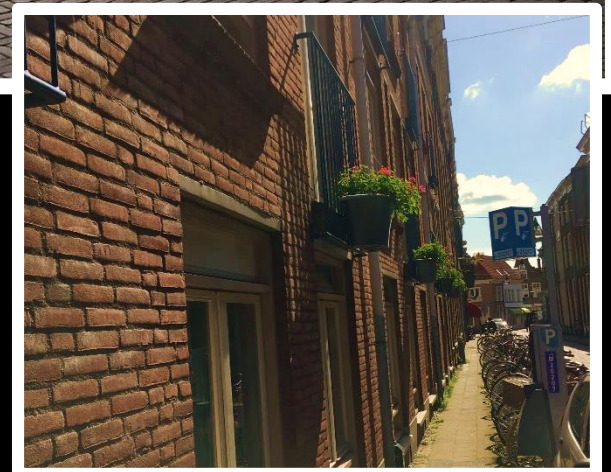
Cultuurzone

'Een prachtige collectie horeca'



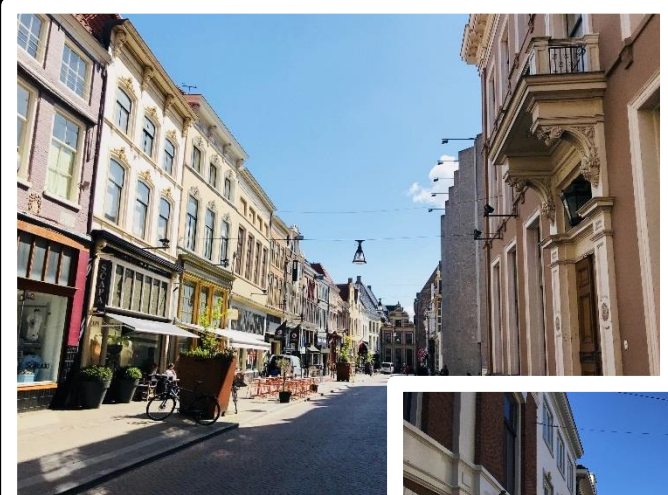
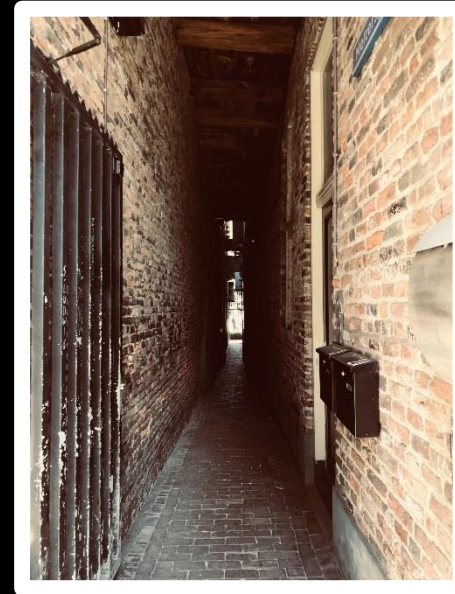
Jufferenwal

'De aangename luwte van de binnenstad'



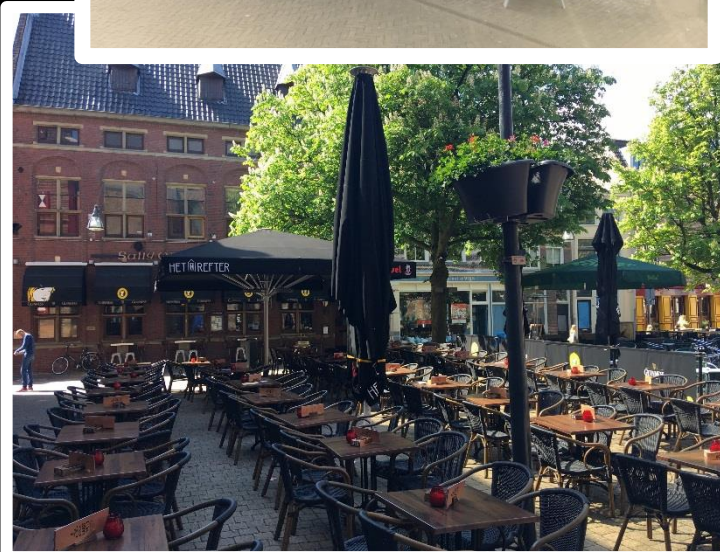
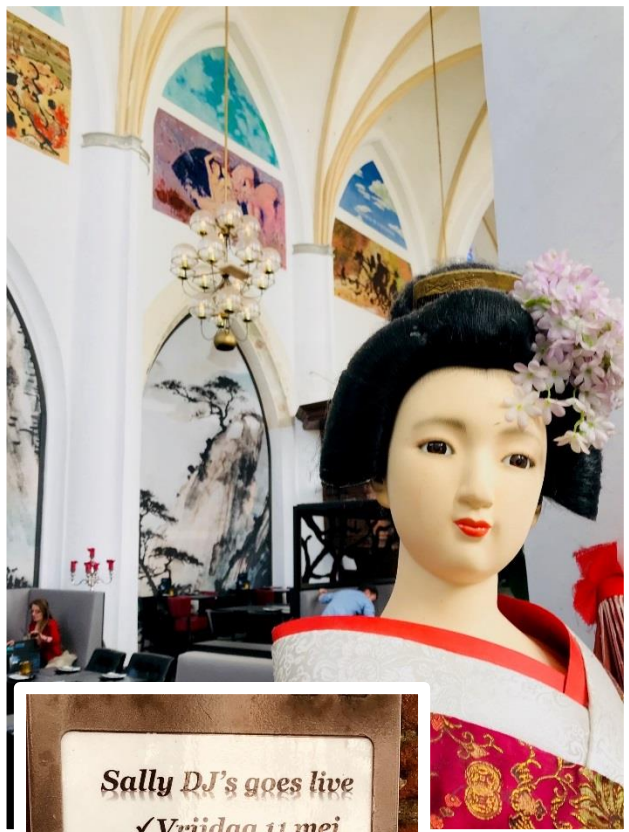
Sassenstraat

'De Meest Authentieke Winkelstraat van Zwolle'



Bethlehemkerkplein

'intieme grootstedelijke allure'



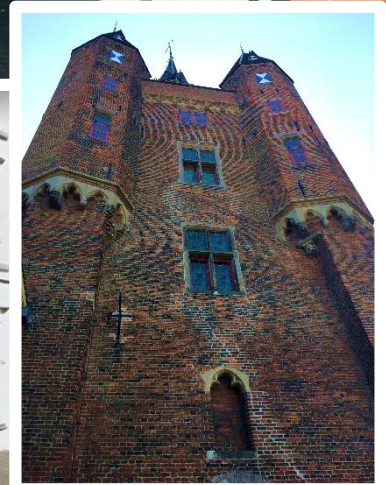
Nieuwe markt

'De Nieuwe markt, het fijnste plein van Zwolle'



Sassenpoort

'Een van de meest markante gebouwen van Zwolle'



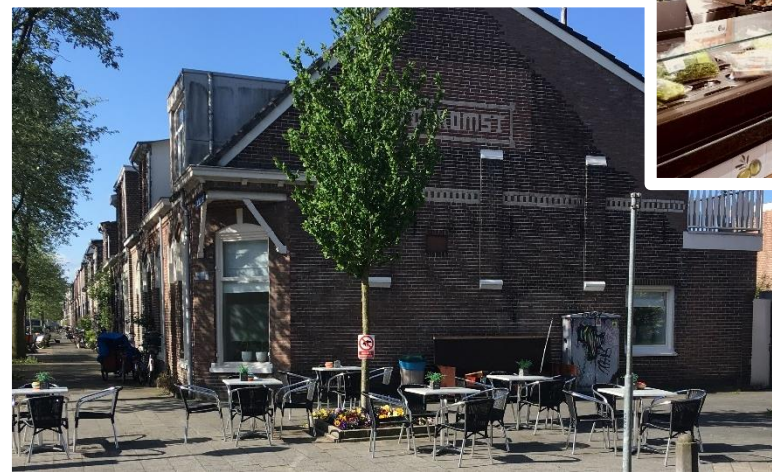
Binnenstad Noord

'Horeca van het hoogste niveau'



Assendorp

'Assendorp, dat leeft!'



Spoorzone A

'Een aantrekkelijke omgeving vol levendigheid, maakt nieuwsgierig en nodigt uit tot ontmoeten'



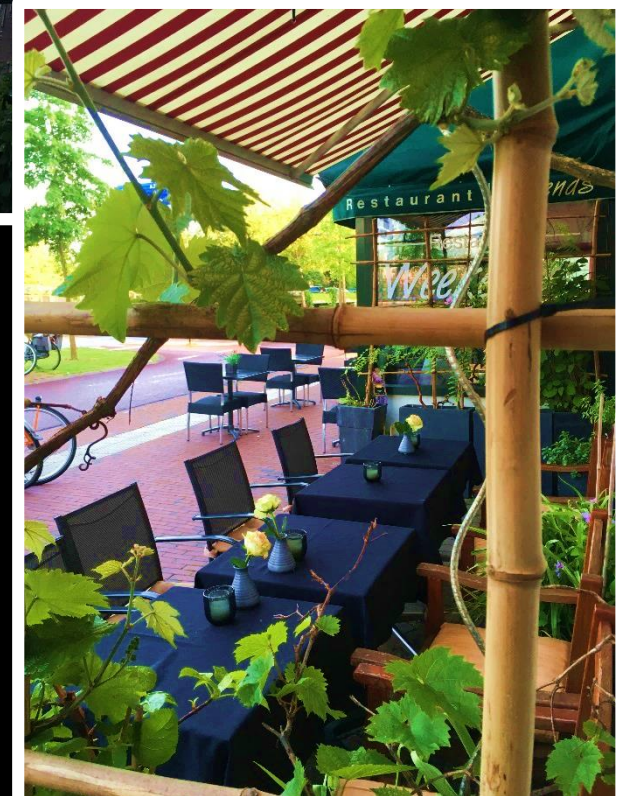
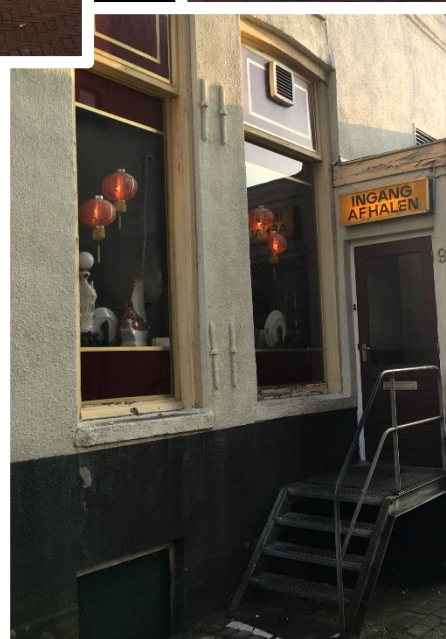
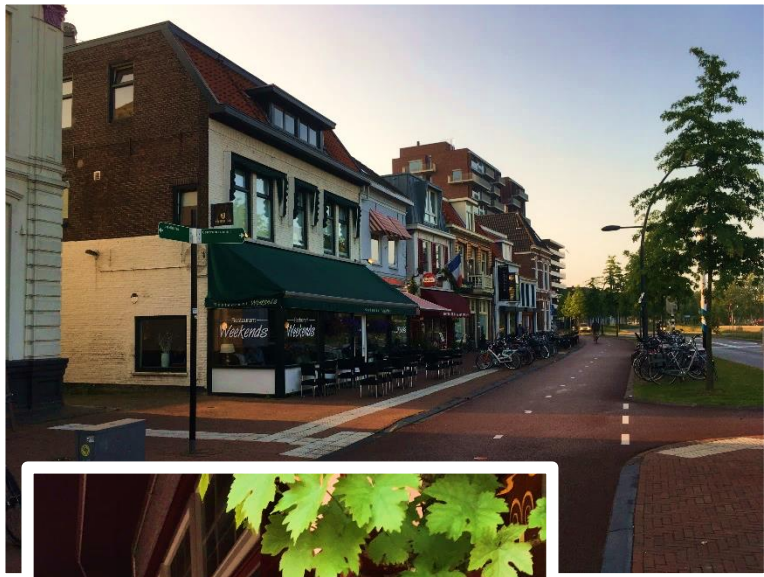
Spoorzone B

'Gebiedstransformatie in optima forma'



Willemskade

'Met de herinrichting van de Willemskade werken we verder aan de toekomst van de stad'



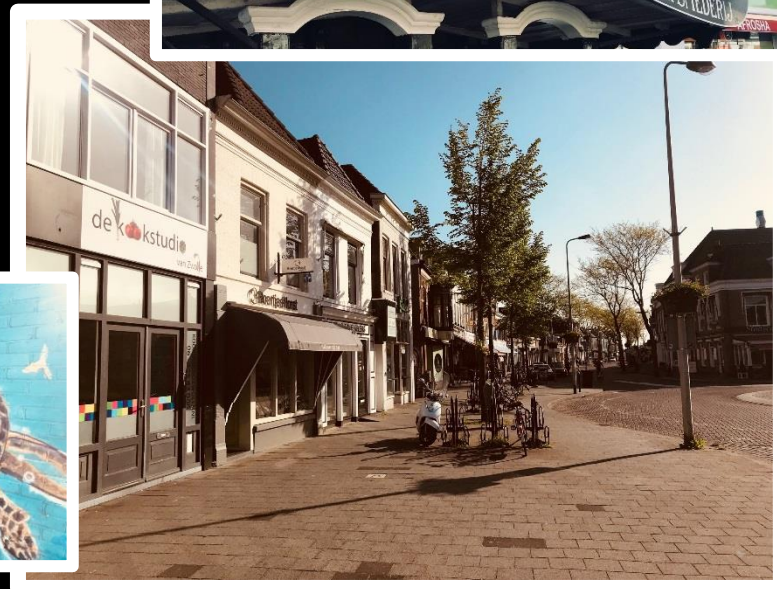
Katwolderplein

'Een nieuwe poort naar de binnenstad'



Thomas á Kempisstraat

Smeltkroes

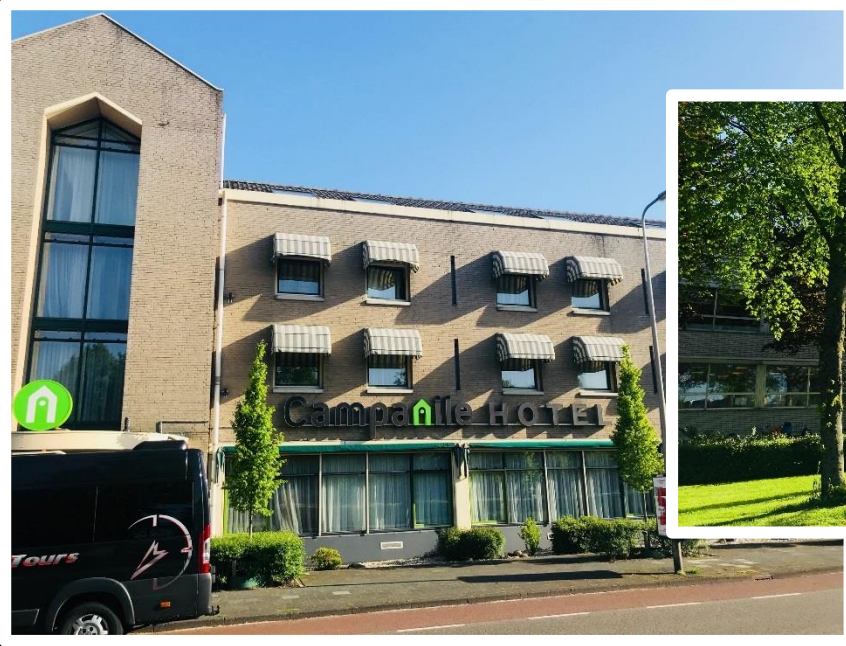


Zwart water zone

'Voel je vrij aan het water'

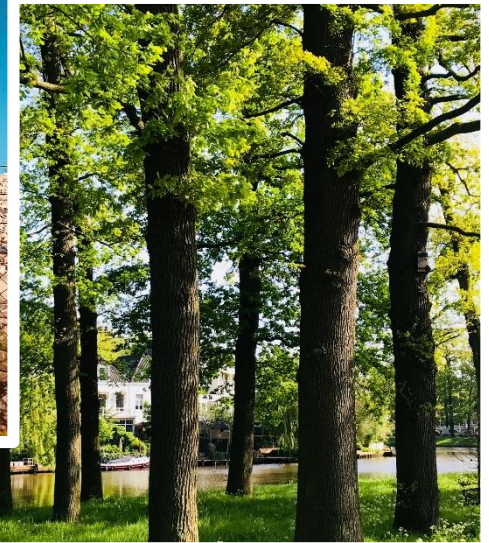


Noordelijke schil



Wezenlanden

'Je houdt van je stad. Je houdt van Zwolle. Dan is wonen in Weezenlanden een prachtige buitenkans'



Gebied	Wow	Basis	Laag	Score	Opmerkingen
Sassenstraat	4			12	- Lastig (hangt er een beetje bij). Trekken bij entree. - De shopstraat voor mensen met smaak (9 straatjes A'dam). - Autovrij, alles gelijkvloers - Samentrekken als kwaliteitsstraat met Lutteke en Kerkplein etc.
Binnenstad Noord	3	3		12	- Wel de entree v.a. A 28 - Nieuwe functie voor de parkeergarage - Verbinden met Diezerpoort (garage, kade)
Assendorp	4			12	- Ontbijtzaak - Vooral richten op nieuwe woningen Weezenlanden - Leuk, knus en kneuterig
Spoorzone A	2	2		8	- Zakelijk houden - Congressen sjieke hotels - De eerste (of laatste) indruk van Zwolle moet goed zijn. Een logische verbinding met de binnenstad.
Voorstraat		5		5	- De stap straat
Gasthuisplein	1	1		4	- Stadsgarderobe in fietsenstalling - Die <u>kunst/speelplek</u> had beter/mooier kunnen zijn. - Kindvriendelijke waterspeelplaats
Grote Kerkplein		3		3	- Rust en ruimte - Bomen laten staan - "Warmte" maker: natuur/bomen
Nieuwe Markt		3		3	- Heeft zich al fantastisch ontwikkeld - Autovrij - Probleem afval containers
Cultuurzone		2		2	- VB. Modekwartier Arnhem/ 9 straatjes A'dam met Sassenstraat, Kerkplein etc. - Terras op het water bij Potgiersingel. - Aankomst van toeristen naar de stad (trein). Breedste deel van de gracht
Winkelconcentratie	1	1	2	0	

Gebied	Wow	Basis	Laag	Score	Opmerkingen
Melkmarkt	1	1	2	0	- Scooters van Rodetorenbrug weg. Geeft rust in het centrum. - Geen doorgaande route. - Meer groen en eenheid in terrassen - Museum opnieuw openen met horeca& detailhandel -> Blurring - <u>Cultuur in binnenstad</u>
Luttekestraat				0	
Bethlehemkerkplein				0	- Stank Blue Sakura is <u>HEL</u> , verschrikkelijk - Vuilnisstort is verschrikkelijk. Stank overlast - Auto's weg - Vol met terras= jammer. Geen ruimte om te lopen.
Oude Vismarkt	1		2	-1	- Overlast beperken
Spoorzone B	1	1	3	-2	- Meer groen, dan ben je al een heel eind - Ruimte voor evenementen maken
Grote Markt			2	-4	- Gun elkaar ruimte - Groen? Water? - Openbaar toilet in Grote Kerk? - Kiosk met 'VVV' op het plein
Sassenpoort			2	-4	- Visitekaartje van de stad - Mooiere entree maken - YER pand moet horeca in (2x)
Jufferenwal		2	4	-6	

Gebied	Huidige sfeer	Visie	Benchmark horeca	Ontwikkelrichting	Trends	Concepten	Opmerkingen
Winkelconcentratie	Verrassend	Een 'big city' winkelaanbod met horeca op elke hoek voor iedere shopper'.	Aalmarkt project Leiden: Achtje lopen. Ontsluiten Waanders/Hudson	Horeca verspreiden	Fastcasual	Gezond: salade, yoghurt	-
	Horeca 'boost'			Herontwikkel uitstraling en ontsluiting	Healthy & green	Digitaal: Foodsy	
	Dode hoeken			Aplein/Meerminnenplein	Pick-up foodpoints	Fastcasual: burgers, pizza, wok	
	Verborgen schoonheid			Vermijd te grote horeca cluster	Huiskamerhoreca		
Grote Markt	Kakafonie terrassen	Handhaving terras richtlijnen	Grote Markt, Haarlem: Groen, ruimtelijk, herkenbaar, daggrond en laagdrempelig.	Diversiteit in mainstream horeca	Natuurlijke uitstraling	Gezond en snel: salades, brood, Aziatisch	Gun elkaar ruimte
	Middelpunt	Voor iedereen		Natuurlijke uitstraling	Cocktails en bieren	Betaalgemak	Groen? Water?
	Ontmoeting	Eenheid uitstraling terras	Hof, Amersfoort: grote terrassen, ruimtelijk en met veel diversiteit.	Open terrassen	Gezond en snel	Daggrond concept, klein menu	Openbaar toilet in Grote Kerk
	Herkenbaar	Hét gezicht van Zwolle		Geen fastfood	Betaalgemak		Kiosk met 'VVV' op het plein
Melkmarkt	Aantrekkelijke entree	24/7 Zwolse gezelligheid	Groest, Hilversum: gezellige aanloop naar stad, laagdrempelige concepten, veel ruimte en groen, duidelijke scheiding fietsvoorziening en horeca.	Verbeter uitstraling nachthoreca , geen uitbreiding	Daggrond horeca, uitstralingen terras	Avond/nacht: cocktail, speciaal bier.	Scooters van Rodentorenbrug weg. Geeft rust in het centrum
	Massa	Snel, gemakkelijk en laagdrempelig		Uitstraling gevels en plein	Betaalbaar gemak	Laagdrempelig: grandcafé, burgers, sushi, pizza, all-you-can-eat en tapas	Geen doorgaande route
	Fietsen	Diversiteit keukens		Multi-culti foodconcepten	Cocktails en bieren		Meer groen en eenheid in terrassen
	Diversiteit restaurants			Aandacht voor fietsen	Proeven en proberen		Cultuur in binnenstad, museum opnieuw openen met horeca&detailhandel -> blurring
Gasthuisplein	Terrassen	Hét plein voor de Zwollenaar	Plaats, Den Haag: rust en reuring, juiste mix moderne concepten, diversiteit avond en dag, intieme terrassen, ruimte en hoogwaardig uitstraling.	Kwaliteitshoreca	Ontbijt	All-day-breakfast / Anne&Max	Stadsgarderobe in fietsenstalling
	Laagdrempelig			Vernieuwende concepten	Ambacht	Specialty coffee	Die kunst/speelplek had beter/mooier kunnen zijn
	Groen	Van koffie tot afzakkertje		Dagronde horeca	Specialty coffee	Avond/nacht: wijnbar, speciaalbiërcafé	Kindvriendelijke waterspeelplaats
	In ontwikkeling	Het gezicht van de toekomst		Plein voor Zwollenaren	Speciaalbieren		
Oude Vismarkt	Verkleuring	Van massa richting rust	Centrum Zwolle 2011 - 2018: Verkleuring van nacht-richting daghoreca.	Verbeteren uitstraling overdag	Blurring	Versmarkt	Overlast beperken
	Uitloopt	'Ontdekkingsplek' concepten		Speciaalzaken met blurring	Ambacht	Barbershop met drankassortiment	
	Overlast	De verbindster die Zwolle één doorlopend gebied kan geven.		Geen nieuwe nachthoreca	Storytelling	Burgerconcepten met bier	
	Onduidelijke signatuur			Probleem, verbinding naar Grote Markt			
Voorstraat	Toegankelijk	Hét uitgaansgebied van Zwolle	Stratumseind, Eindhoven: van zuipstraat naar gastvrij, gezellige mix aan cafés, avondhoreca en clubs, beperkt overlast.	Uitstraling overdag	Live muziek (DJ's)	Vrouwvriendelijke bars	De stapstraat
	Bruisend			Invetten op jeugd, aanboren ouderen	Evenementen	Muziek- dans concepten	
	Verscholen	Goede mix van bars, cafés en muziek		Toegankelijk voor minder valide	Burgers	Wijnbar/kroeg	
				Uitbreiding alleen avondsegment	Non-alcoholic drinks	Karaokebar	
Grote Kerkplein	Regionale aantrekkings	Toegankelijk voor iedereen	Rabbin Maarsplein, Den Haag: van afgelegen naar aantrekkelijk verblijf, ruime terrassen, groen, kind vriendelijk.	Kind vriendelijk plein	Horeca voor ouderen en gezinnen	Wijnbar/ speciaalbiërcafé	
	Monumentaal	Oase van rust in het centrum		Behoudt rustgevoel	Shared dining	Concepten met livemuziek	
	Historisch	Specialistische horeca voor iedereen		Kleine events op plein	Specialistische concepten	Kindvriendelijke horeca	
	Ruim						
Lutkestraat	Achterkant gevoel	Avondhoreca voor ouderen	9 straatjes, Amsterdam: Concept vd winkelstraat	Zwolse' specialisten	Speciaalconcepten	Laagdrempelig	Rust en ruimte
	Kleinschalig			Stadsgarderobe	Fastcasual en design	Bakery en coffee	Bomen laten staan
	Divers	Entree stad, stadsgarderobe. Modeshows, rode loper		Blurring	Ambacht, biologisch en groen	Yoghurt & ijs	Warmte' maker: natuur en bomen
	Ambacht			Specialistische daghoreca	Huiskamerhoreca, rode loper events	Healthy to-go	
Cultuurzone	Voorbeeld stadsentree	Horeca als verblijfsduur verleging van cultuurbezoeker in de stad	Voorbeeld gebied	Ontmoetingsplekken	High tea/wine/beer	Specialistisch	VB. Modekwartier Arnhem / 9 straatjes A'dam met Sassenstraat, Kerkplein etc.
	Iconisch			Traditionele horeca	Bijzonder gebak	Grandcafé	
	Groen	Cultuurprogramma als stimulans voor horecabezoek en vice versa		Hoger segment horeca	Storytelling	Bakery/coffee	Terras op het water bij Potgietersingel. Aankomst van toeristen.
	Rustiek			Combinatie horeca-cultuur	Ambacht		
Jufferenwal	Vernieuwend	Het heerlijke begin en einde van een dagje Zwolle	Witte de Withstraat, Rotterdam: van verloederend naar hippe hotspot met bruisende horeca. 'Boulevard gevoel' Eten en borrelen in balans.	Ontmoetingsplek	Burgers en bier	Traditionele restaurants	-
	Avond			Van ochtend tot avond	Samenwerking	Grandcafé, wijn tapasbar	
	Geïsoleerd	Ontdekken en proberen		Moderne restaurant formules met veel diversiteit	Ontbijt		
	Functioneel				Terras als verlengstuk		
Sassenstraat	Monumentaal	Het Bourgondische stukje Zwolle'	Molenstraat, Den Haag: specialistische horeca, kleinschalig en divers, mix van avond en dag horeca, hoogwaardige uitstraling.	Bourgondische concepten	Gezondheid	Vis, vlees, burgerrestaurant	Lastig (hangt er een beetje bij) Trekken bij entree. Fractie huis = kaal.
	Bourgondisch			Pittoreske, hoogwaardige uitstraling	Biologisch, vegan en groente	Moderne brasserie	De shopstraat voor mensen met smaak (9-stratjes van A'dam)
	Looks like Gent	Een uitstapje binnen Zwolle		Hoger segment	Specialistische concepten	Dagconcept: gezond, trendy en fastcasual	Autovrij, alles gelijkvloers
	Rustiek	Overdag geopend			Speciaalbieren en wijnen	Culinaire evenementenkalender	Samentrekken als kwaliteitsstraat met Lutke en Kerkplein etc.
Bethlehemkerkplein	Intiem	Met Nieuwe Markt 'The Place To Be' voor de oudere doelgroep	Huidenvetters plein, Brugge: Traditionele intieme (bruine) horeca op niveau.	Meer culinaire evenementen	High beer, high wine	Bruine' biërcafés	Stank Blue Sakura is HEL verschrikkelijk
	Verscholen parel		Combinatie met kleine markt specials.	Bruine cafe's hoger segment, geen fastservice	Shared dining	Moderne , trendy wijn-cocktailbar	Vuilnisstort is verschrikkelijk. Stank overlast.
	Historisch vs. modern	Het proeverijplein		Waak voor 'gesloten plein'	Buitenkeukens en proeverijen		Auto's weg
	Volwassen			Samenwerken met Nieuwe Markt.			Vol met terras, jammer. Geen ruimte om te lopen

Gebied	Huidige sfeer	Visie	Benchmark horeca	Ontwikkelrichting	Trends	Concepten	Opmerkingen
Nieuwe Markt	Historisch	Met Bethlehemerkplein 'the place to be voor ouderen'	Uniek in zijn soort, combinatie van uitstraling, horeca, ondernemerschap en uniek terras.	Daggrond horeca	Gezonde, trendy daghoreca	Muzikale/evenementen kalender	Heeft zich al fantastisch ontwikkeld
	Bruisend			Muzikale events (periodiek)	Laagdrempelige avondhoreca	Daghoreca: Anne&Max, huiskamerhoreca	Autovrij
	Volwassen	Toonbeeld		Versterk open en fris karakter	Muzikale events	Avondhoreca: moderne brasserie, wijnbar	Probleem afval containers
	Geslaagd	Voor de gevestigde orde		Verplaats woonaccent en massage	Buitenkeukens		
Sassenpoort	Rustiek	De plek om in alle rust inspiratie op te doen onder het genot van uitstekende horeca	Morspoort, Leiden: prettige entree stad, specifieke restaurantformule.	Beperkte fastservice	Gezonde trendy daghoreca	Daghoreca: bio, vegan, koffie, theeconcepten	Visitekaartje van de stad
	Stadsentree			Enkel doelbezoek horeca	Specialistische restaurants		Mooiere entree maken
	Unieke retail			Kleinschalige horeca	Koffie en thee	Avondhoreca: soulfood, hoger segment brasserie	YER pand moet horeca in (2x)
	Kleinschalig			Gevelterrassen voor uitstraling	Storytelling		
Binnenstad Noord	Aangename aanloop	Het Noordereiland is een aangename verrassing in de luwte van de stad'	Wagenstraat, Den Haag: deel van stadsentree, kopje koffie in de luwte van de stad en moderne daghoreca met terras.	Groene ontsluiting bij entree brug	Specialistische horeca	Daghoreca: bio, vegan, koffie, theeconcepten	Wel de entree v.a. A28
	Culinair			Tochten (water) en versterk link theater/horeca	Storytelling		Nieuwe functie voor de parkeergarage
	Cultureel			Horeca in plint nieuwbouw	Proeftuin	Avondhoreca: hoog segment, doelbezoek trekker	Verbinden met Diezerpoort (garage, kade)
	Internationale allure			Netwerk Noordelijke Schil		Culinaire exposities	
Assendorp	Lokaal	Starters, jonge gezinnen, studenten	Princenhage, Breda: herontwikkeling voormalig centrum, van verlopen gebied naar hippe hotspot, herkenbare uitstraling en identiteit, specialistische horeca.	Local hero's, geen ketens	Specialistische horeca	Gezond: vegan, yoghurt, granola, tarwegras shots	Ontbijttaak
	Ongedwongen	Dag- en avondhoreca		Verbeteren gevelterrassen	Gezondheid en simpliciteit		Vooral richten op nieuwe woningen Weezenlanden
	Transformatie	Assendorpse horeca'		Kwaliteitslag huidige fastservice	Groen en duurzaam	Avond: Taqueria, wok, vegetarisch, Bao	Leuk, knus en knetterig
	Kleinschalige MKB	Kwaliteit en ambacht		Specialistisch restaurantconcepten	Gemak en snelheid		
Sporzone A	Vernieuwend	Het aangename begin van een bruisende stad	Strijp-S, Eindhoven: herontwikkeling, verlaten industrie tot hippe hotspot, uitstraling herkenbaar en kenmerkend voor de stad, specialistische horeca.	Horeca doelbezoek	Industriële look en feel	Versmarkt, brouwerij, foodhal	Zakelijk houden
	Regionaal			Leisure als trekpleister, evenementenlocatie	Storytelling	Rooftopbar	Congressen s/jeke hotels
	Informatief	Het nieuwe gezicht van Zwolle met een knipoog naar het verleden		Flexwerker	Vers, ambacht, authenticiteit	Leisure: innovatieve gamingconcepten	De eerste (of laatste) indruk van Zwolle moet goed
Sporzone B	Dynamisch	Dé inspiratie werkplek van Zwolle	Sporzone, Tilburg: herontwikkeling, verlaten gebied tot hippe hotspot, industriële look en feel, groen, local.	Locatie hostel	Rooftop horeca/events	Historische expositie Hanzestad	Een logische verbinding met de binnenstad
	Modern	Vertraging? Lubeckplein!		Concepten: huiskamer, hippe koffie, gezond, to-go	Rooftop terrassen (groen)	Gezond: SLA, Exki, Yoghurt Barn, Wok&	Meer groen, dan ben je al een heel eind
	Ontmoeten	Voor werknemer, reiziger en student		De gezonde snelle hap	Gezondheid, gemak, duurzaamheid, bio, fastcasual	Brood: Toastable, Tosti Clun, SUGO pizza	Ruimte voor evenementen maken
	Dynamisch			Catering voor bedrijven		Koffie/thee: Lebkov, Kaldi, Anne&Max	
Willemskade	Uit de loop	Gied = goed. Geen ontwikkeling forceren	Geen benchmark	Behouden representatieve uitstraling	To-go / bezorgen	Bestaande concepten consolideren	De Chinees <u>MOET</u> zijn pand opknappen, dan ben je al een heel eind
	Bereikbaar en bekend			Waak voor verpaupering			
	Zoals het was			Geen fastservice		Mogelijk uitbreiding met to-go zaken, geen horeca	Leuke straat met fine dining X goede bereikbaarheid
	Functioneel			To-go concepten			
Katwolderplein	Landmark	Stadsentree met grootstedelijke allure	Kop van Zuid, Rotterdam: water(taxi); recreatie aan het Willem Wilmsplein, Enschede; herontwikkeling stadsdeel, grote horeca trekker, moderne dagzaken en samenwerking leisure horeca	Moderne horeca ketens	Gezondheid	Grootschalig: Italiaans, laagdrempelig, kindvriendelijk: Vapiano, Happy Italy	Kracht: bereikbaarheid A28, parkeren
	Vermaak			Trendy dagzaken	Grootschalig fastcasual restaurants		Kans: Waterplein mooier maken, studentenpark,
	Water	Horeca voor groepen		Grootschalige avondhoreca	Brood	Daghoreca: gezond, kleinschalig, biologisch, modern	Risico: Leefomgeving belangrijk
	Ontwikkeling			Unken met water	Snelheid en betaalbaar		Drijvende aanlegsteigers?
Thomas á Kempisstraat	To-go en bezorgen	Hier ontdek je elke keer iets nieuws	Stationsweg, Den Haag: Multiculti horeca met hoogwaardige uitstraling, marktfunctie en ambacht, diversiteit horeca met brede doelgroep en buurt-winkelfunctie	Regels voor kakafonie gevelreclame	Moderne multiculti concepten	Multiculti daggrond: Simit Saray, Meram, Mado	Goede ontwikkeling, waken voor criminaliteit
	Multiculti			Kwalitatieve multiculti horeca, terrassen	Duurzaamheid en samenwerking	Ambacht: (halal) slager, visboer, groenteboer,	
	Kansen	Het multiculturele centrum van Zwolle		Plein bij Stroomberg	Bijzondere koffie/thee	Dagconcepten: lunchroom, wok, shoarma 2018, koffieshop	Verbinden met binnenstad
				Gebruik water Diezerkade			
Zwart Waterzone	Buiten	Grootstedelijk vermaak in moderne omgeving'	Docklands, London: succesvolle combinatie van werkplekken, trendy horeca, terrassen, recreatie op het water	Ruimte voor creatieve bedrijven	Foodhal/markt	Foodhal	Rafelrand van Zwolle, hier moet veel kunnen
	De toekomst			Horeca/recreatie aan het water	Koffie en thee	Flexwerkplekken	Terminal voor grote passagiers/ rivier cruiseschepen
	Millennials	Het volwassen broertje van het Katwolderplein		Creër sportief karakter	Craft beers / cocktails	Multifunctioneel en grootschalig. Combi horeca/ leisure/ cultuur/ sport/ educatie	Voor bruggen in de hoogte
	Dynamie			Toekomst Drijversingel in achterhoofd	Entertainment / leisure		
Schil Noord	Toekomstmuziek?	Geen prioriteit	Viaszak Breda - Toekomst, specialty	Ruimte voor creatieve bedrijven	Betaalbaar	Specialistische horeca	-
	Poppodium Hedon			Horeca/recreatie aan het water	To-go	Koffie en thee	
				Daghoreca voor kantorenpark	Gezond	To-go daghoreca	
				Pas kansrijk na ontwikkeling Noordereiland			
Weezenlanden	Uniek	De fijnste plek voor de nieuwe gevestigde orde		Verbinden met Assendorp	Ontbijt	Specialistische daghoreca	-
	Verbindingen				Betaalbaar	Koffie en thee	
	Rust & groen			Rust en ruimte behouden	Gezond, duurzaam, biologisch	To-go daghoreca	
	Singel						

Onderstaand is per gebied een richtinggevend kader uiteengezet. Op deze wijze kan worden gekeken hoe moet worden omgegaan met vragen uit de markt naar bestemmingswijziging voor het vestigen van horeca. Uiteraard geldt dat in de basis een concept aan dient te sluiten bij de vastgestelde ontwikkelstrategie .

Gebied	Strategie	Huidig aantal bedrijven
Sassenstraat	Wenselijk om een plafond van circa 25% horecabedrijven t.o.v. totaal aantal adressen aan te houden	8
Luttekestraat		9
Winkelconcentratie	Horeca moet ondergeschikt blijven. Concepten alleen toevoegen op strategische plekken en wanneer aan profiel van visie voldoet. Uitbreiding: maximaal 5 bedrijven	33
Gasthuisplein	Wenselijk om een plafond van circa 50% horecabedrijven t.o.v. totaal aantal adressen aan te houden	9
Melkmarkt		17
Oude Vismarkt	Wenselijk om een plafond van circa 30% horecabedrijven t.o.v. totaal aantal adressen aan te houden	8
Jufferenwal	Mag volledig verkleuren naar horeca, indien concept aansluit op ontwikkelstrategie. Specifiek Bethlehemkerkplein: Gezien beperkte mogelijkheden terras maximaal 1 tot 2 bedrijven toevoegen	16
Bethlehemkerkplein		7
Nieuwe Markt		10
Sassenpoort	Wenselijk om een plafond van circa 20% horecabedrijven t.o.v. totaal aantal adressen aan te houden	2
Binnenstad Noord	Focus horeca strategische plekken, concept moet iets bijzonders toevoegen	6
Zwart Waterzone		0
Cultuurzone	Focus horeca op pleinen en strategische plekken, concept moet iets bijzonders toevoegen	4
Spoorzone A		7
Spoorzone B		6
Voorstraat	Mag verder verkleuren naar horeca, indien concept aansluit op ontwikkelstrategie	10
Grote Kerkplein		5
Grote Markt	Mag verder verkleuren naar horeca, indien concept aansluit op ontwikkelstrategie. Daarvoor is eerst herstructurering terras nodig voor behoud ruimte, pleingevoel en verkeersruimte.	11
Weezenlanden	Bestemmingsplan is leidend	1
Assendorp	Focus horeca in Assendorpstraat (tot Molenweg), wenselijk dat horeca ondergeschikt blijft aan overige invulling. Concepten alleen toevoegen op strategische plekken en wanneer aan profiel van visie voldoet.	12
Thomas á Kempisstraat	Focus horeca op bronpunt Brink/Diezerkade	8
Katwolderplein	Focus op plinten van nieuwbouw	2
Willemskade	Geen verdere uitbreiding gewenst	5
Schil Noord		0

Het traject is begeleid door de projectgroep, waarbij Heleen Massen (Regioconsulente KHN), Theo Runhaar (KHN Zwolle), Jeroen Fleer en Marjan Willems (beide gemeente Zwolle) vertegenwoordigd waren.

Gedurende het traject is diverse malen een expert meeting georganiseerd waarbij informatie en visies zijn opgehaald bij en gedeeld met de stakeholders.

Meeting 1: 5 juni 2018

Bedrijf	Naam	Gebied	Sector
Las Rosas, Hanze Hotel, In de Hoofdwacht, Zw. Schaftlokaal	Hendrik Karabagias	Grote markt, Melkmarkt	Restaurant Hotel
De Engel	Henk Schippers	Grote markt	Fastservice / Blurring
Matbar	Alida Kampman	Lutkestraat	Restaurant
Restaurant Taiwan	Frank Chan	Lutkestraat	Restaurant
Eetkamer Everyday's & Everyday bread... & Coffee	Frank Lubbers	Assendorp	Fastservice
Stadscafé Blij ClubZo	Angelique Lau	Grote markt	Restaurant Drank
Shotto Bloopers De Kuiperij	Niels Wijermars	Voorstraat	Drank
Villa Suikerberg	Stephan wijermars	Cultuurzone	Fastservice / restaurant
Lekker Zwols	Thijs Poorter	Gasthuisplein	Fastservice
Stadscafe Stroomberg	Lianne Mensink	Thomas a Kempistraat	Drank
Het Rafter	Thomas Nobels	Bethlehemkerkplein	Restaurant Drank
Bar&Brood	Germon Stoffer	Nieuwe Markt	Restaurant
De Hofvlietvilla	Ton Kolman	Katwolderplein	Restaurant
Cafe de Hetebrij	Ellis Hetebrij	Nieuwe markt	Drank
Gemeente Zwolle	Jeroen Fleer		Overheid
KHN Regio	Hellen Massen		Horeca
KHN Zwolle	Theo Runhaar		Horeca
Van Spronsen & Partners	Guido Verschoor		Advies

Meeting 2: 4 september 2018

Sector	Bedrijf	Naam	Gebied
Drank	Cafe de hete brij	Ellis Hetebrij	Nieuwe markt
Fastservice / Blurring	De Engel	Henk Schippers	Grote markt
Restaurant	Matbar	Alida Kampman	Lutkestraat
Fastservice / restaurant	Villa Suikerberg	Stephan Wijermars	Cultuurzone
Restaurant Drank	Het Rafter	Thomas Nobels	Bethlehemkerkplein
Restaurant	Villa Hofvliet	Ton Kolman	Katwolderplein
Namens werkgroep	Bedrijf	Naam	Gebied
	KHNRegio	Hellen Massen	
	KHN lokaal	Theo Runhaar	
	Gemeente Zwolle	Jeroen Fleer	
	Van Spronsen	Guido Verschoor	

Daarnaast is er een meeting geweest met een vertegenwoordiging van belangrijke doelgroepen. Hier hebben Bart Dikkeschei (BBZ), Anne Blok (toegankelijk Zwolle), Rick Helminck (zzp) en Jeroen van Doornik (Nachtburgemeester) deelgenomen

Fastservice

Horecasector. Hieronder vallen bedrijfstypes als lunchrooms, ijssalons, snackbar, coffeecorners, fastfoodrestaurants, grillrooms

Fast casual

Horecaconcepten die zich, met name qua prijsniveau, tussen fastfood en restaurant positioneren. Concepten zijn doorgaans grootschalig met een modern food assortiment. Voorbeelden: Vapiano, Wagamana, La Place.

Mocktail

Non-alcoholische cocktail.

Rooftop bar/terras

Terras/buitenbar boven op (hoog) gebouw.