

Zwolle, Weerbaarheidsanalyse centrum

Gemeente Zwolle

Concept



Zwolle, Weerbaarheidsanalyse centrum

Gemeente Zwolle

Concept

Rapportnummer: 205X00778.090042_3

Datum: mei 2017

Contactpersoon opdrachtgever: De heer R. van Oosterhout

Projectteam BRO: Felix Wigman, Robin van Lieshout

Trefwoorden: Centrum, monitor, winkels, horeca, cultuur, ontspanning, leegstand, deelgebieden, weerbaarheid, toekomstperspectief, trends en ontwikkelingen, beleidskeuzes.

Bron foto kaft: BRO

Beknopte inhoud: Het onderhavig rapport kan worden beschouwd als het analysedeel in het kader van een herijking van de Kadernota Detailhandel voor het onderdeel centrum en het opstellen van een retailactieplan voor Zwolle-centrum. Centraal in onderhavig rapport staat de analyse van het winkelaanbod en de leegstand in het centrum van Zwolle en de weerbaarheid van de verschillende deelgebieden in het centrum.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Opzet rapportage	2
2. AANBODANALYSE	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Binnenstad Zwolle	6
2.2.1 Omvang winkelaanbod en branchering	6
2.2.2 Ontwikkeling winkelaanbod in de tijd	8
2.2.3 Leegstand	8
2.2.4 Horeca en Leisure	10
2.2.5 Ambacht, dienstverlening en warenmarkt	11
2.2.6 Economisch functioneren	13
2.3 Centrum Zwolle	13
2.3.1 Diezerpoort, Diezerkade en Thomas a Kempisstraat	13
2.3.2 Assendorperstraat	14
2.3.3 Katwolderplein	14
2.3.4 Spoorzone	14
3. WEERBAARHEIDSANALYSE	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Weerbaarheid deelgebieden	16

Bijlage: Toelichting indicatoren deelgebieden

37

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwolle is volop bezig met het centrumgebied. Zo is er een Binnenstadsvisie¹ opgesteld en is op strategisch niveau de visie op de binnenstad uitgewerkt in de Strategische Agenda Binnenstad. Daarnaast zijn er nog diverse concrete deelopgaven uitgewerkt, waaronder verschillende visies op het Broerenkwartier². De gemeente Zwolle heeft BRO gevraagd deze kaders voor het onderdeel detailhandel verder uit te werken. Deze uitwerking is vastgelegd in drie rapporten:

- **Zwolle, Weerbaarheidsanalyse centrum:** onderhavig document. Omvat een vraag-, aanbod- en leegstandanalyse ten aanzien van de detailhandel in Zwolle-centrum, een analyse op deelgebiedsniveau en een beoordeling van de weerbaarheid (vanuit het perspectief van detailhandel) per deelgebied.
- **Zwolle, Herijking Kadernota detailhandel, onderdeel centrum:** kan worden beschouwd als het toetsingskader en visiedocument voor detailhandelsontwikkelingen in Zwolle-centrum. Het omvat de ambities en doelstellingen voor het centrum en de deelgebieden.
- **Zwolle, Retailactieplan centrum:** een inspiratiedocument met voorstellen ten aanzien van uitvoeringsgerichte acties en maatregelen om het centrum te versterken, organisatiestructuren en financiering.

¹ Bron: Gemeente Zwolle, AlphaRainbow (2016), De Binnenstad van Zwolle anno 2030.

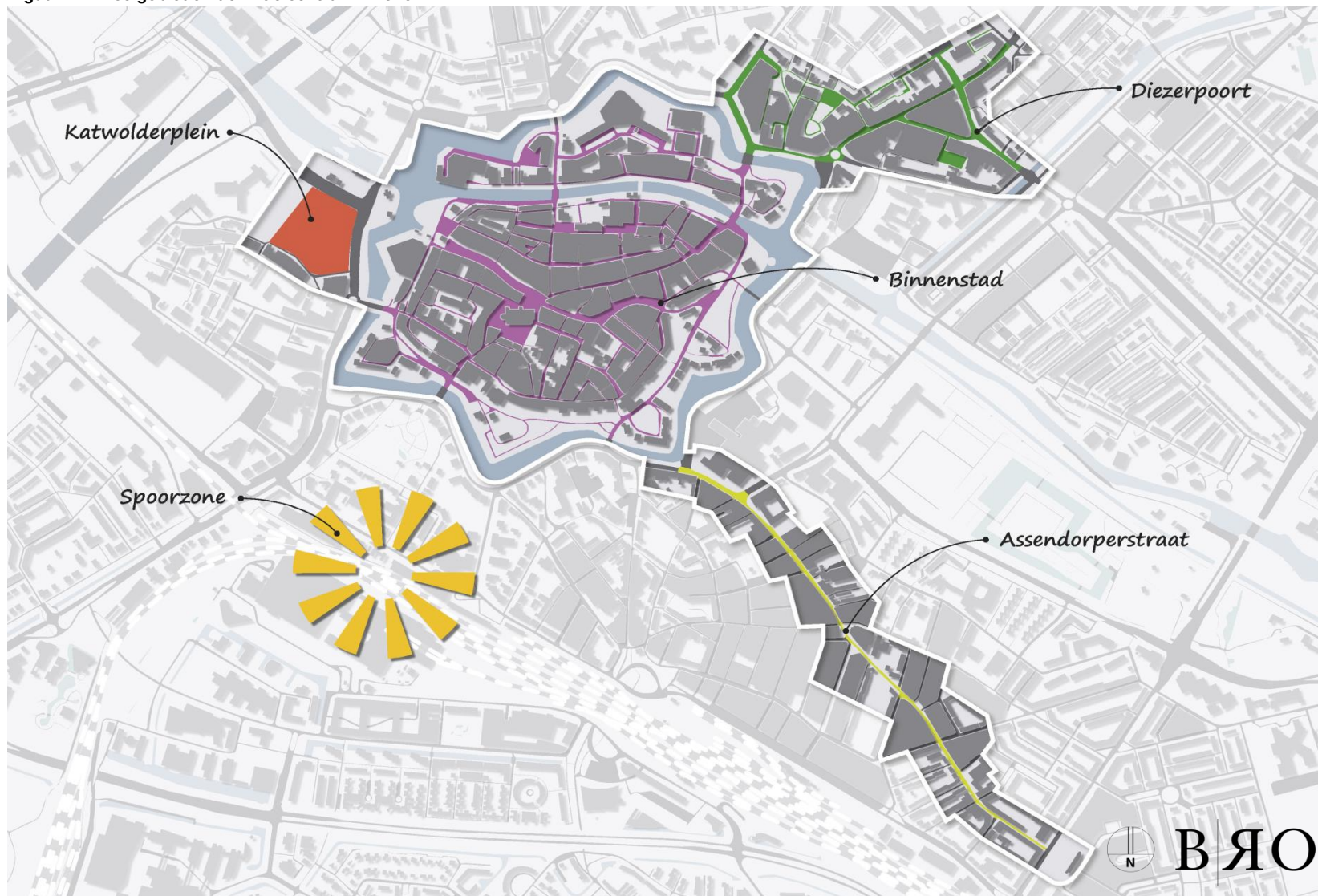
² Zie: <https://www.zwolle.nl/wonen-en-leven/bouwen-en-verbouwen/projecten/ontwikkelingsprogramma-binnenstad/documenten>.

1.2 Opzet rapportage

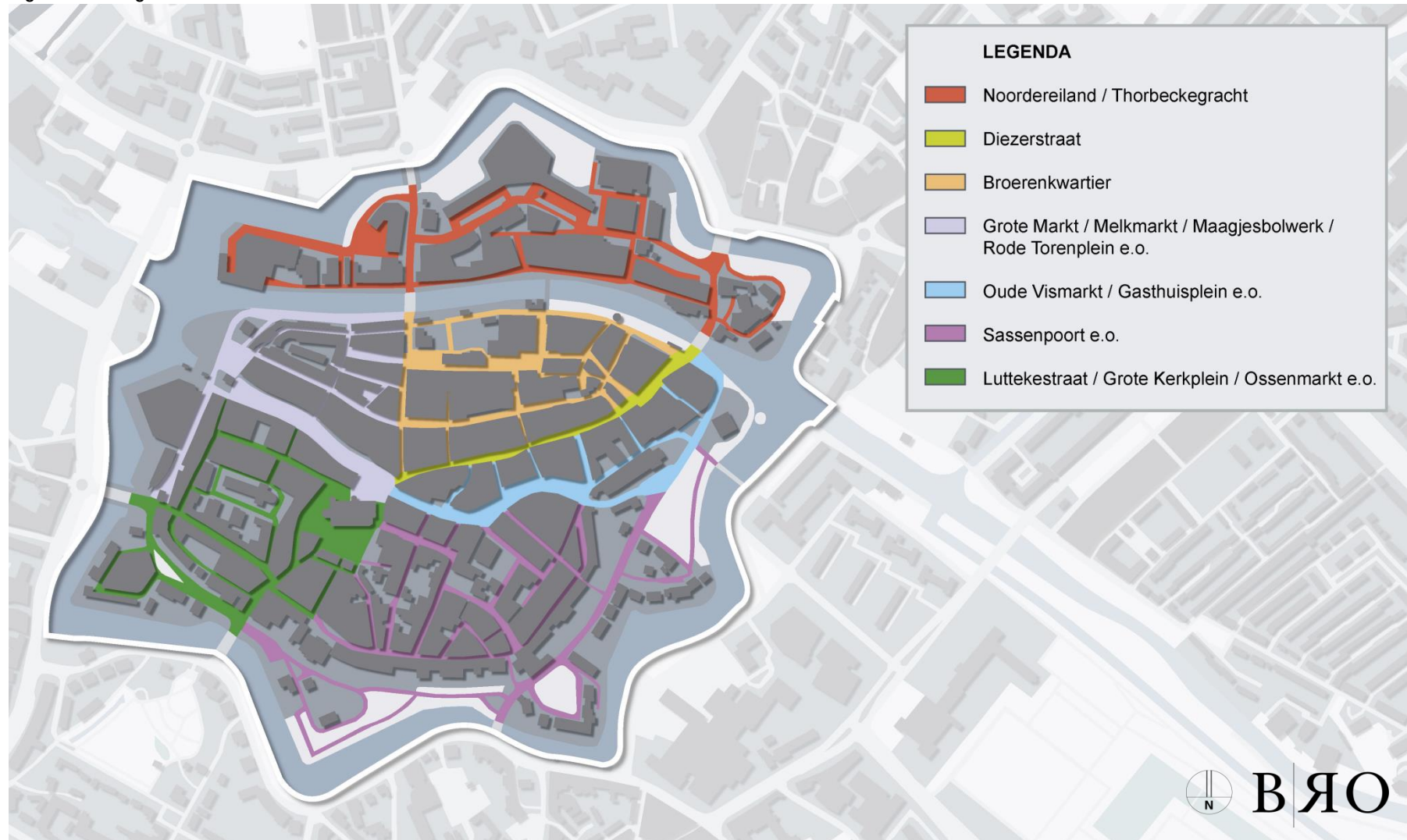
In samenspraak met de gemeente Zwolle is een gebiedsafbakening vastgesteld. Er worden twee verschillende hoofdniveaus onderscheiden, namelijk de **binnenstad** en het **centrum**. De (historische) binnenstad omvat het gebied binnen de buitenste grachten. Het centrum heeft een ruimere definitie en omvat ook de deelgebieden die direct aan de binnenstad gekoppeld zijn (Diezerpoort, Assendorperstraat, Spoorzone en Katwolderplein). In de navolgende kaartbeelden zijn de gebieden en deelgebieden afgebakend.

Het onderhavige rapport start met een analyse op niveau van de historische binnenstad als geheel en in vergelijking met andere binnensteden. Vervolgens wordt ingegaan op verschillende deelgebieden binnen de centrumzone. Per deelgebied wordt het toekomstperspectief van de commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en diensten) op basis van kwantitatieve en kwalitatieve factoren bepaald. De kwantitatieve (aanbod en leegstand) analyse is gebaseerd op Locatus Online. De database is grotendeels gebaseerd op de inventarisatie (van Locatus) in februari 2016, omdat dit de meest recente peildatum was ten tijde van het opstellen van onderhavig document (records zijn gedownload in december 2016). Hudson's Bay, Zara en Primark zijn toegevoegd aan het aanbod, omdat deze zaken zich zeker zullen vestigen in Zwolle en een aanzienlijke betekenis hebben voor de analyses.

Figuur 1.1: Deelgebieden definitie centrum Zwolle



Figuur 1.2: Deelgebieden definitie binnenstad Zwolle



2. AANBODANALYSE

2.1 Inleiding

Begrippen

Zoals gezegd heeft de onderhavige analyse primair betrekking op de detailhandel. Enkele begrippen staan hierin centraal:

- **Detailhandel (als activiteit):** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.
- **Dagelijkse artikelen / sector:** voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.
- **Niet-dagelijkse artikelen / sector:** alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector, zoals kleding, mode, luxe, hobby, media, bruin & witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuin, etc.
- **Leegstand:** een (leegstaand) pand waarvan redelijkerwijs de verwachting is dat in het pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen.

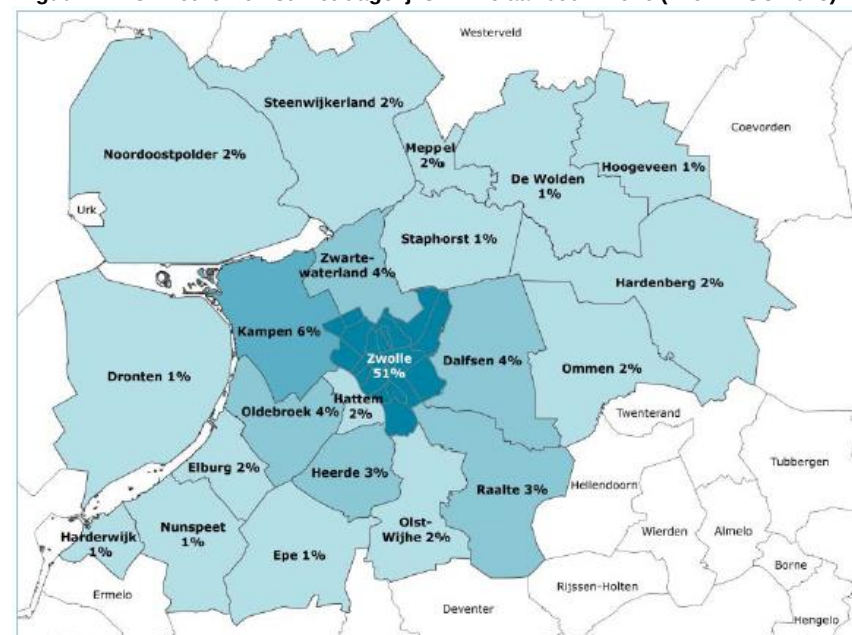
Zwolle in de regio

In dit hoofdstuk staat de positie van Zwolle-centrum centraal, zowel vanuit de eigen gemeente als de regio gezien. Zwolle-centrum staat bovenaan de hiërarchie van detailhandelsconcentraties in de gemeente Zwolle. Het biedt een divers winkelaanbod met een mix van filiaalbedrijven en lokale ondernemers in met name de modische en luxe bran-

ches. Samen met ook het horeca, diensten, leisure en culturele voorzieningenaanbod, heeft de binnenstad een belangrijke recreatieve functie voor de eigen inwoners, maar zeker ook voor de inwoners uit de regio en daarbuiten.

Uit de navolgende figuur uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015, blijkt de zeer sterke regiofunctie van de stad Zwolle als geheel. De figuur geeft de omzetherkomst van het niet-dagelijkse winkelaanbod in Zwolle weer. De omzet bij niet-dagelijkse winkels in de regio komt waarschijnlijk voor een belangrijk deel terecht in het centrum.

Figuur 2.1: Omzetherkomst niet-dagelijks winkelaanbod Zwolle (Bron: KSO 2015)

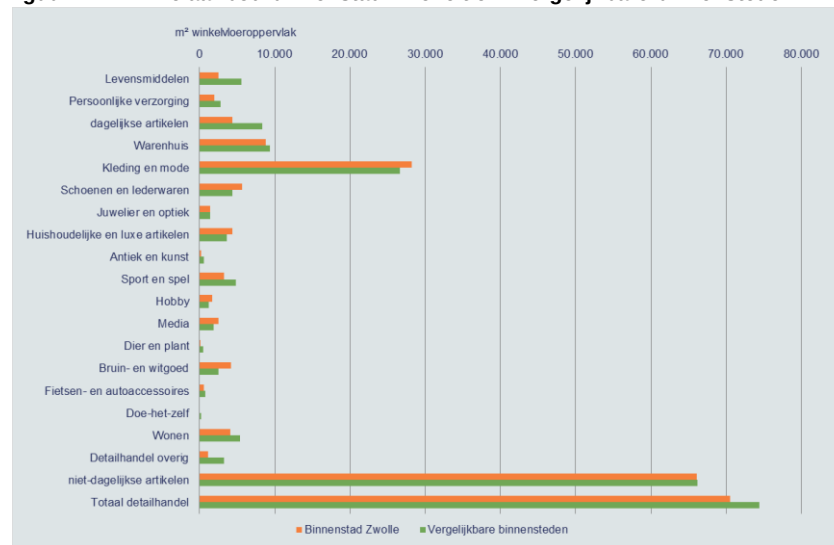


2.2 Binnenstad Zwolle

2.2.1 Omvang winkelaanbod en branchering

De binnenstad van Zwolle telt 326 winkel, met een totale omvang van 70.519 m² winkelvloeroppervlak (wvo)³. In de navolgende tabel is het winkelaanbod in de binnenstad van Zwolle naar hoofdbranche afgezet tegen binnensteden in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal als Zwolle (ca. 100.000 tot 175.000 inwoners)⁴.

Figuur 2.2: Winkelaanbod binnenstad Zwolle t.o.v. vergelijkbare binnensteden



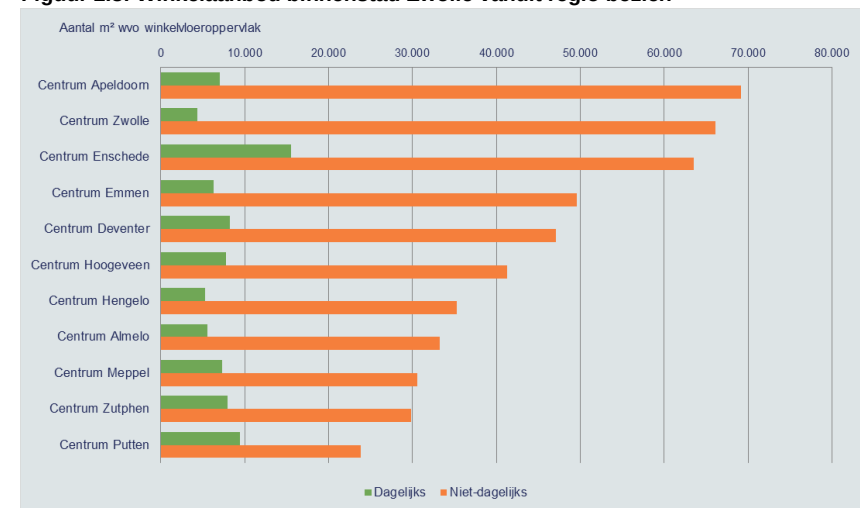
³ Inclusief Hudson's Bay (6.731 m² wvo), Primark (4.200 m² wvo) en Zara (2.200 m² wvo). Dit komt in totaal neer op 13.131 m² wvo extra winkelaanbod.

⁴ In de benchmark zijn de navolgende binnensteden opgenomen: Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Dordrecht, Enschede, Haarlem, Leiden, Maastricht, Nijmegen, 's-Hertogenbosch, Zoetermeer en Zwolle.

- Het dagelijkse artikelenaanbod in de binnenstad van Zwolle is ten opzichte van vergelijkbare binnensteden zeer beperkt. Dit kan echter worden verklaard vanuit het feit dat de meeste dagelijkse voorzieningen in Zwolle net buiten de binnenstad aanwezig zijn (Katwolderplein, Diezerpoort en de Assendorperstraat).
- Het niet-dagelijkse aanbod is naar omvang van de winkelruimte met de komst van Hudson's Bay, Primark en Zara in Zwolle vergelijkbaar met vergelijkbare binnensteden. Zelf het aanbod in de branche 'kleding en mode' is iets bovengemiddeld vertegenwoordigd.

In de navolgende figuur is het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod in de historische binnenstad van Zwolle afgezet tegenover de regio.

Figuur 2.3: Winkelaanbod binnenstad Zwolle vanuit regio gezien



- Het winkelaanbod in de dagelijkse sector in de Zwolse binnenstad is vergeleken met de belangrijkste binnensteden/centra van steden uit de regio beperkt. Zwolle heeft naar aantal m² wvo het minste aanbod. Dit wordt voor een belangrijk deel verklaard door de aanwezigheid van dagelijks aanbod net buiten de binnenstad.
- Zwolle heeft ten opzichte van binnensteden/centra uit de regio veel niet-dagelijks aanbod, wat deel wordt verklaard door de huidige regiofunctie. Alleen Apeldoorn heeft naar aantal m² wvo meer niet-dagelijks aanbod in de binnenstad/het centrum.

Schaalgrootte winkels

Schaalgrootte of schaalomvang van de winkels drukken we uit in m² wvo. In de navolgende tabel is de gemiddelde schaalgrootte van het winkelaanbod in de binnenstad van Zwolle weergegeven.

Tabel 2.1: Schaalgrootte winkels binnenstad Zwolle t.o.v. vergelijkbare

Branchegroep	Binnenstad Zwolle	Vergelijkbare binnensteden
Dagelijks	105	142
Mode en luxe	236	224
Vrije Tijd	190	197
In/om huis	237	182
Detailhandel overig	116	118
Totaal	216	195

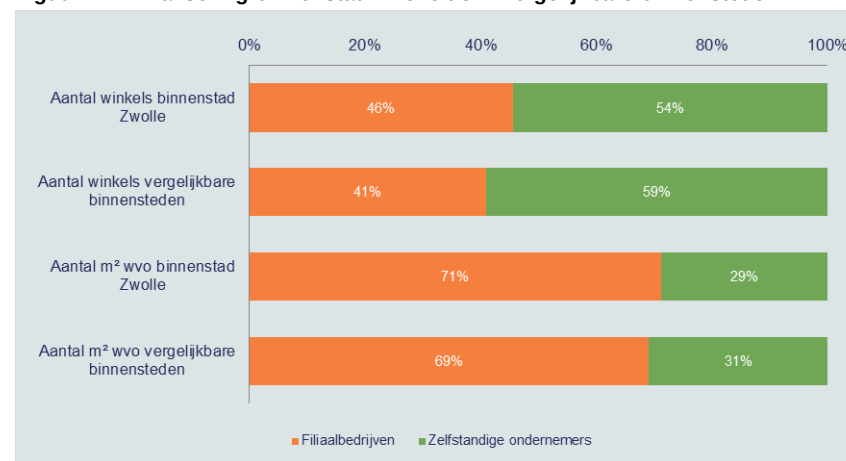
- De schaalgrootte van het winkelaanbod in de binnenstad van Zwolle in de branchegroepen dagelijks, vrije tijd en detailhandel overig is relatief beperkt ten opzichte van vergelijkbare binnensteden.
- De schaalgrootte in de binnenstad is bovengemiddeld, wat verklaard kan worden vanuit de aanwezigheid van Primark, Zara, Hudson's Bay, Media Markt en enkele grootschalige woonzaken,

zoals Nibourg, Pistache en Spinde. Dit betekent dat de Zwolse binnenstad naast kleinschalig aanbod ook grootschalig winkelaanbod heeft, wat de kwaliteit en variatie van het aanbod ten goede komt.

Filialisering en trekkersbeeld

De mix van ketenbedrijven en bijzonder aanbod c.q. zelfstandige ondernemers bepalen onder meer de aantrekkingskracht van de binnenstad. Ketenbedrijven trekken kritische massa, bijzonder aanbod maakt de binnenstad onderscheidend. In de navolgende figuur is de verdeling tussen de filiaalbedrijven (ketens) en zelfstandige ondernemers in de binnenstad Zwolle afgezet tegen vergelijkbare plaatsen.

Figuur 2.4: Filialisering binnenstad Zwolle t.o.v. vergelijkbare binnensteden



- In de binnenstad van Zwolle zijn meer zelfstandige winkeliers aanwezig, dan filiaalbedrijven. Ten opzichte van vergelijkbare binnen-

steden is het aantal filiaalbedrijven in de Zwolse binnenstad echter wel bovengemiddeld.

- De filiaalbedrijven domineren 71% van de winkelruimte in de binnenstad van Zwolle ten opzichte van 69% in vergelijkbare binnensteden.
- De bovengemiddelde aanwezigheid van ketenbedrijven in de binnenstad is een indicatie van de regiofunctie van Zwolle-centrum. Grote nationale en internationale ketens vestigen zich doorgaans in centra met een regionale verzorgingsfunctie.

In de navolgende tabel zijn de belangrijkste trekkers in de Zwolse binnenstad benoemd die qua omvang per winkel het meeste massa innemen en een eigen aantrekkingskracht hebben.

Tabel 2.2: Trekkersbeeld binnenstad Zwolle

Primark	Piet Zoomers	Waanders in de Broeren
Zara	Perry	Nibourg
Hudson's Bay	The Sting	Spinde
Media Markt	Hema	Pistache
C&A	H&M	WE Store

- De Zwolse-binnenstad heeft zowel nationale, internationale als lokale trekkers. Daarnaast opereren de trekkers in verschillende branches (kleding en mode, warenhuis, wonen, media, bruin en witgoed). Dit is positief voor de variatie van het aanbod en het trekt bovendien verschillende doelgroepen aan.
- Naast trekkers in de detailhandel, heeft Zwolle-centrum nog diverse andere trekkers met onder andere Museum De Fundatie, Theater

De Spiegel, Pathé-bioscoop (Katwolderplein), ArtEz Conservatorium, etc.

2.2.2 Ontwikkeling winkelaanbod in de tijd

In de navolgende tabel is de ontwikkeling van het winkelaanbod naar sector in de binnenstad Zwolle weergegeven.

Tabel 2.3: Ontwikkeling winkelaanbod naar sector binnenstad Zwolle

	2010		2013		2017	
	Aantal winkels	m² wvo	Aantal winkels	m² wvo	Aantal winkels	m² wvo
Dagelijks	42	4.156	40	4.166	42	4.396
Niet-dagelijks	317	62.807	288	59.869	284	66.123
Totaal	359	66.963	328	64.035	326	70.519

- Sinds 2010 is het aantal winkels in de dagelijkse sector stabiel gebleven. Het aantal m² wvo is beperkt toegenomen. Een belangrijke ontwikkeling is de vestiging van de Spar (stadswinkel) geweest.
- Het aantal niet-dagelijkse winkels in de binnenstad, is sinds 2010 afgenomen.
- Het aantal m² wvo niet-dagelijks is met de komst van Hudson's Bay, Primark en Zara het laatste jaar fors toegenomen.

2.2.3 Leegstand

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terug-

komen. Het begrip 'leegstand' heeft dus een **breder definitie** dan alleen winkelleegstand. In de navolgende tabel is de leegstand naar type⁵ in de binnenstad van Zwolle ten opzichte van vergelijkbare binnensteden opgenomen.

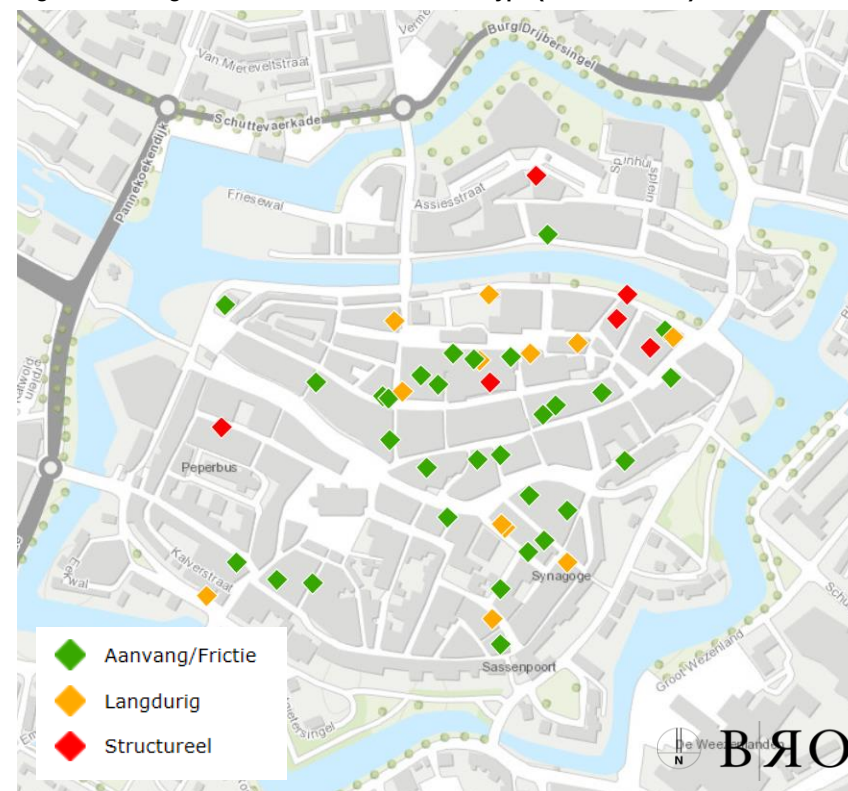
Tabel 2.4: Leegstand binnenstad Zwolle t.o.v. vergelijkbare binnensteden

	Binnenstad Zwolle		Vergelijkbare binnensteden	
	Aantal	m ² wvo	Aantal	m ² wvo
Aanvang/frictie	29	3.290	31	6.627
Langdurig	12	1.806	25	4.201
Structureel	7	1.477	12	3.252
Totaal Leegstand	48	6.573	68	14.080

- In de binnenstad van Zwolle staan 48 verkooppunten, met een totale omvang van 6.573 m² wvo leeg. Ten opzichte van vergelijkbare binnensteden is de leegstand in de binnenstad van Zwolle zeer beperkt.
- Ten opzichte van 2010 is de leegstand in de Zwolse binnenstad wel aanzienlijk toegenomen. In 2010 stonden 31 verkooppunten leeg, met een totaal oppervlak van 3.254 m² wvo. Het leegstaand vloeroppervlak in de binnenstad is daarmee sinds 2010 verdubbeld.

In de navolgende figuur is de leegstand naar type in de binnenstad van Zwolle weergegeven.

Figuur 2.5: Leegstand binnenstad Zwolle naar type (Bron: Locatus)



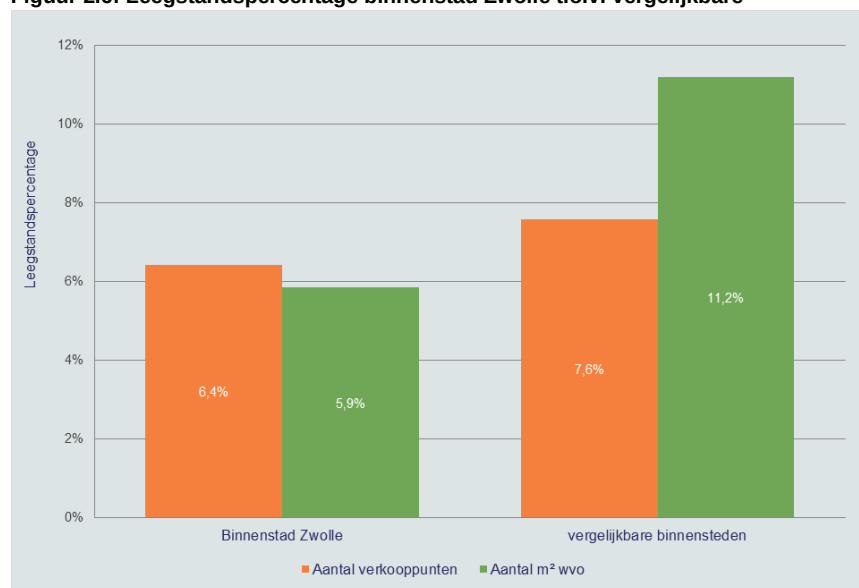
- De structurele en langdurige leegstand is met name aan de randen van de binnenstad aanwezig.

⁵ Aanvang/frictie: minder dan 1 jaar leeg, langdurig: 1 tot 2 jaar leeg, structureel: meer dan 2 jaar leeg.

Percentage winkelleegstand

Navolgend is ingezoomd op het leegstandspercentage in de binnenstad van Zwolle. Het leegstandspercentage geeft aan hoeveel van de winkelpanden er leeg staat⁶. Het leegstandspercentage in Zwolle is afgezet tegen vergelijkbare binnensteden.

Figuur 2.6: Leegstandspercentage binnenstad Zwolle t.o.v. vergelijkbare



⁶ Binnen de 'categorie Leegstand' is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt.

- In de binnenstad van Zwolle staat 6,4% van de verkooppunten leeg. Dit is ten opzichte van vergelijkbare binnensteden (7,6%) relatief beperkt.
- Het aantal leegstaande m² vvo in de binnenstad van Zwolle is met 5,9% eveneens zeer beperkt ten opzichte van vergelijkbare binnensteden. De herinvulling van het voormalig V&D-pand door Hudson's Bay draagt hier in belangrijke mate aan mee.

2.2.4 Horeca en Leisure

Horeca-aanbod

De Zwolse binnenstad telt ca. 148 horecagelegenheden, wat relatief beperkt is ten opzichte van vergelijkbare binnensteden (ca. 190). Sinds 2010 is het horeca-aanbod in de binnenstad van Zwolle echter wel enigszins toegenomen (in 2010 ruim 130 horecagelegenheden). In de navolgende tabel is het horeca-aanbod naar branche weergegeven.

Tabel 2.5: Horeca-aanbod binnenstad Zwolle t.o.v. 2010

Branche	Aantal vestigingen 2010	Aantal vestigingen 2016	Saldo
Café	39	36	-3
Coffeeshop	3	3	0
Discotheek	2	-	-2
Seks/Nachtclubs	2	2	0
Fastfood	12	11	-1
Bezorg/Halen	3	4	+1
Grillroom/Sh	5	4	-1
Hotel	1	1	0
Hotel-Rest	-	1	+1

Branche	Aantal vestigingen 2010	Aantal vestigingen 2016	Saldo
IJssalon	2	3	+1
Lunchroom	4	17	+13
Pannenkoeken	1	1	0
Café-Restaurant	18	24	+6
Restaurant	38	37	-1
Partycentrum	-	1	+1
Horeca overig	2	3	+1
Totaal horeca	132	148	+16

- Het horeca-aanbod in de Zwolse binnenstad wordt gedomineerd door cafés en restaurants.
- Sinds 2010 is het aandeel van de lunchrooms en café-restaurants fors toegenomen. De toename van deze typen horeca, heeft er voor gezorgd dat het horeca-aanbod in de binnenstad van Zwolle in algemene zin is toegenomen.

In algemene zin kan onderscheid worden gemaakt tussen dag- en avondhoreca. Daghoreca heeft een belangrijke winkelondersteunende functie en de openingstijden zijn dan ook vaak gekoppeld aan die van de winkels. Met name de dag-horeca is in de binnenstad van Zwolle met de komst van veel lunchrooms aanzienlijk versterkt. Waarschijnlijk heeft dit ook in Zwolle een positief effect op de verblijfsduur in en verblijfsfunctie van de binnenstad. Ook de avondhoreca is versterkt met de toename van het aantal café-restaurants, wat positief is voor de leefbaarheid ook na sluitingstijd van de winkelopeningstijden.

Cultuur en ontspanning

De binnenstad van Zwolle telt ca. 14 culturele instellingen en 3 verkooppunten ten aanzien van ontspanning. In de navolgende tabel is het aanbod naar branche weergegeven.

Tabel 2.6: Aanbod cultuur en ontspanning binnenstad Zwolle t.o.v. 2010

	Aantal vestigingen 2010	Aantal vestigingen 2016	Saldo
Bibliotheek	1	1	0
Galerie	5	8	+3
Kunstuitleen	1	1	0
Museum	2	2	0
Theater	2	2	0
Biljart/Pool	-	1	+1
Zonbank	1	1	0
Amusement overig	-	1	+1
Eindtotaal	12	17	+5

- In totaal is het aanbod cultuur en ontspanning in de binnenstad sinds 2010 toegenomen. Deze toename is net name bepaald door de toename van het aantal galeries.

2.2.5 Ambacht, dienstverlening en warenmarkt

Ambacht en dienstverlening

In totaal zijn er in de binnenstad ca. 50 ambachten aanwezig en 36 overige commerciële dienstverleners.

Tabel 2.7: Aanbod ambachten binnenstad Zwolle t.o.v. 2010

	Aantal vestigingen 2010	Aantal vestigingen 2016	Saldo
Videotheek	2	-	-2
Edelsmid	2	4	+2
Schoenreparatie/sleutels	2	2	0
Kapper	20	27	+7
Tattoo/Piercing	1	5	+4
Schoonheidssalon	5	6	+1
Kledingreparatie	3	3	0
Drukwerk/Copy	1	1	0
Fotograaf	3	2	-1
Lijstenmaker	2	-	-2
Totaal ambachten	41	50	+9

- Het aantal ambachten is in de binnenstad van Zwolle sinds 2010 fors toegenomen.
- De toename van het aantal ambachten wordt met name verklaard vanuit de sterke toename van het aantal kapsalons en het aantal schoonheidssalons.

De aanwezigheid van ambachten zorgt voor meer diversiteit van functies en draagt bij aan de multifunctionaliteit van de binnenstad. Ambachten zoals kappers, tattooshops en schoonheidssalons, hebben veelal een winkelachtige uitstraling, waardoor ze goed passen binnen winkelgebieden.

Tabel 2.8: Aanbod commerciële dienstverlening binnenstad Zwolle t.o.v. 2010

	Aantal vestigingen 2010	Aantal vestigingen 2016	Saldo
Financiële instelling	4	3	-1
Verzekeringen	-	1	+1
Bank	4	2	-2
Fotostudio	3	-	-3
Makelaardij	25	9	-16
Fietsenstalling	1	1	0
Massagesalon	-	2	+2
Stomerij/Wassalon	1	1	0
Reisbureau	5	2	-3
Uitzendbureau	25	14	-11
Diensten Overig	2	1	-1
Totaal diensten	70	36	-34

- Het aantal commerciële dienstverleners in de binnenstad is sinds 2010 met 34 verkooppunten fors afgenomen.
- Met name het aantal makelaars (-16) en het aantal uitzendbureaus (-11) in de binnenstad is fors afgenomen.

Warenmarkt

In de binnenstad wordt wekelijks op vrijdag en zaterdag een warenmarkt gehouden op de Melkmarkt en Grote Markt. De Vrijdagmarkt vindt plaats van 8:00 uur tot 13:00 uur en bestaat uit ca. 90 kramen. Dit is aanzienlijk minder dan het aantal in 2010 (180 kramen). Het aanbod bestaat uit zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen. De zaterdagmarkt is eveneens ingeschaald sinds 2010 van ca. 80 kramen naar 60 kramen. De zaterdagmarkt vindt plaats van 9:00 uur tot 17:00 uur.

2.2.6 Economisch functioneren

Het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 geeft enig inzicht in het economisch functioneren van de binnenstad. Hieruit blijkt dat het dagelijkse artikelenaanbod in de binnenstad ca. € 19,8 mln. omzet, terwijl het niet-dagelijks aanbod ca. € 247,3 mln. omzet (beide inclusief BTW). Vertaald naar de gemiddelde omzet per m² wvo (vloerproductiviteit), betekent dit dat het winkelaanbod in de binnenstad van Zwolle bovengemiddeld functioneert.

2.3 Centrum Zwolle

De binnenstad van Zwolle staat niet op zichzelf. De Assendorperstraat en het gebied rondom Diezerpoort, Diezerkade en de Thomas a Kempisstraat, zijn belangrijke aanloopgebieden naar de binnenstad. Het Katwolderplein is een belangrijk bronpunt voor de binnenstad, waar ook retailactiviteiten plaatsvinden. Het NS station van Zwolle is eveneens een belangrijk bronpunt voor de binnenstad. Er zijn plannen voor de ontwikkeling van de Spoorzone, met een combinatie van functies zoals, cultuur, onderwijs, wonen, kantoren en zorg. Navolgend wordt voor deze vier deelgebieden rondom de binnenstad beknopt inzicht gegeven in het huidige aanbod.

2.3.1 Diezerpoort, Diezerkade en Thomas a Kempisstraat

Aan de noordzijde van de binnenstad bestaat via een brug een verbinding tussen het Noordereiland en Diezerpoort / Diezerkader. Diezerpoort is een overdekt winkelcentrum, met een primaire functie voor de

boodschappen. Iets verderop ligt de Thomas a Kempisstraat, Diezerkade en Vechtstraat. Dit is een van oudsher ontstane aanloopstraat met bewinkeling. Beleidsmatig en door Locatus worden beide winkelgebieden als één geheel beschouwd. Ruimtelijk-functioneel gezien, kan echter onderscheid worden gemaakt tussen de twee gebieden. In de navolgende tabel is het verschil tussen beide gebieden duidelijk gemaakt.

Tabel 2.9: Verschil Diezerpoort en Thomas a Kempisstraat/Vechtstraat

Diezerpoort	Thomas a Kempisstraat/Vechtstraat
- Boodschappenfunctie, met aanvullend recreatief winkelaanbod. - Overdekt - Parkeerdek - Compact winkelgebied	- Doelgerichte en recreatieve aankopen, aanvullend boodschappen. - Onoverdekt - Parkeren aan de straat - Langgerekte aanloopstraat

Diezerpoort

De supermarkten Albert Heijn en Lidl zijn de belangrijkste trekkers voor het overdekte winkelcentrum. Daarnaast is er een Kruidvat, Etos, Gall & Gall, Shoeby en Wibra aanwezig. Er is enige leegstand in het overdekte winkeldeel aanwezig. Parkeren is mogelijk op het parkeerdek (betaald). Het parkeerdek heeft ook belangrijke bronpuntfunctie voor de binnenstad.

Thomas a Kempisstraat/Vechtstraat

Huishoudelijke artikelenzaak Action en de supermarkten Coop en Ekoplaza zijn de belangrijkste trekkers. Daarnaast zijn er nog diverse andere winkels in de niet-dagelijkse sector aanwezig. Het aantal winkels in de branchegroep 'in/om huis' is sterk vertegenwoordigd (ca. 31% van het aantal m² wvo). Er zijn opvallend veel zelfstandige onderne-

mers aanwezig (ca. 71% van het aantal winkels) ten opzichte van de binnenstad. Dit geeft dit gebied een meer specialistisch en uniek profiel ten opzichte van de binnenstad. Er is enige leegstand aanwezig.

2.3.2 Assendorperstraat

De Assendorperstraat heeft een langgerekte ruimtelijke structuur en kan worden beschouwd als aanloopstraat van de binnenstad. In totaal zijn er 52 winkels, met een totale omvang van 6.896 m² wvo aanwezig. In de navolgende tabel is de branchering van de Assendorperstraat opgenomen.

Tabel 2.10: Branchering Assendorperstraat

Branchegroep	Aantal verkooppunten	m ² wvo
Dagelijks	14	2.121
Mode & Luxe	10	1.371
Vrije Tijd	10	1.395
In/Om Huis	11	1.395
Detailh Overig	7	614
Totaal detailhandel	52	6.896
Leisure	12	-
Diensten	25	-
Leegstand	5	468

- De belangrijkste trekkers zijn Jumbo, Action en Bever. Het boodschappenaanbod is minder nadrukkelijk aanwezig, maar het aanvullend niet-dagelijks winkelaanbod is relatief ruim en divers.
- Er is naast detailhandel ook relatief veel aanbod in leisure en dienstverlening aanwezig.
- De leegstand is beperkt.

2.3.3 Katwolderplein

Op het Katwolderplein aan de westzijde net buiten de binnenstad, zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- Pathé-bioscoop
- Deen-Supermarkt
- Parkeergarage (720 parkeerplaatsen)

Met de realisatie van het bovenstaande is het Katwolderplein functioneel gezien complementair aan de binnenstad. Met name bezoekers van de bioscoop en de supermarkt, zullen gemakkelijk hun weg vinden naar de binnenstad via de verbidingsbrug over het water. De parkeergarage met relatief veel parkeermogelijkheden zal een belangrijk bronpunt voor de binnenstad worden, wat ook de loop richting het Maagjesbolwerk en de Melkmarkt versterkt.

2.3.4 Spoorzone

De verbinding tussen het NS station en de binnenstad is momenteel niet optimaal. De Stationsweg sluit niet direct aan op de binnenstad en het tussengebied bestaat primair uit niet-retailfuncties. Met de ontwikkeling van de Spoorzone wordt de verbinding tussen het NS station en de binnenstad mogelijk versterkt.

3. WEERBAARHEIDSANALYSE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat een weerbaarheidsanalyse van de deelgebieden in het centrumgebied centraal. Primair wordt de weerbaarheid van het deelgebied vanuit de retailfuncties benaderd, met een nadruk op winkels. Woon-, zorg-, maatschappelijke- en kantorenfuncties worden nadrukkelijk niet meegenomen in de beoordeling. De weerbaarheidsanalyse heeft drie doelen:

1. Bepalen van het **functieprofiel per deelgebied**, aan de hand de navolgende indicatoren:
 - a. Kritische massa aanbod;
 - b. Mate van concentratie;
 - c. Onderscheidend karakter;
 - d. Schaalgrootte winkels;
 - e. Internetgevoeligheid;
 - f. Uitstraling openbare ruimte & vastgoed;
 - g. Bereikbaarheid en parkeren;
 - h. Voetgangersvriendelijkheid;
 - i. Leegstand;
 - j. Filialiseringsgraad;
 - k. Functiemix (detailhandel, horeca, dienstverlening, etc.).

2. Aangeven van de **weerbaarheid per deelgebied** aan de hand van het navolgende stoplichtmodel:



Zeer perspectiefrijk: Het gebied is toekomstbestendig, heeft een goede uitgangspositie en heeft goede vooruitzichten. Er zijn weinig bedreigingen en veel kansen.



Matig perspectiefrijk: Er zijn verschillende kwaliteit en kansen, maar ook enkele knelpunten en bedreigingen. Interventies om de knelpunten aan te pakken en de kansen te benutten, kunnen positief bijdragen aan het perspectief.



Enigszins perspectief arm: Er zijn veel knelpunten en bedreigingen, wat zorgt voor een matig vooruitzicht. Interventies om de knelpunten aan te pakken en de kansen te benutten zijn noodzakelijk, om weerbaar te kunnen zijn.



Zeer Perspectief arm: Het toekomstperspectief is slecht, vanwege diverse knelpunten en bedreigingen. Inzetten op het gebied als winkelgebied heeft nauwelijks toekomst.

3. Aangeven van de **kansen voor de toekomst per deelgebied**.

3.2 Weerbaarheid deelgebieden

Conclusie

De Diezerstraat en de Grote Markt / Melkmarkt / Maagjesbolwerk / Rode Torenplein e.o., zijn deelgebieden waar het winkelaanbod het beste toekomstperspectief heeft. Primair wordt dit veroorzaakt door de hoge kritische massa, de hoge mate van concentratie, de uitstraling en allure, de beperkte leegstand en de relatief hoge passantenintensiteit. Beide deelgebieden maken voor een belangrijk deel uit van het kernwinkelgebied van het centrum. Een goed toekomstperspectief wil echter niet zeggen dat er geen interventies hoeven plaats te vinden. Zoals blijkt uit de analyse zijn er wel enkele aandachtspunten die verbeterd en kansen die beter benut kunnen worden.

De deelgebieden Broerenkwartier en Oude Vismarkt / Gashuisplein e.o., hebben een goede uitgangspositie en kennen diverse kwaliteiten. Er zijn echter ook nadrukkelijke knelpunten die verbetering vereisen en kansen die benut kunnen worden. De deelgebieden zijn matig perspectiefrijk. Voor het Broerenkwartier ligt de opgave met name rondom de Weeshuispassage en het deelgebied beter verbinden met de rest van de binnenstad. Voor de Oude Vismarkt / Gasthuisplein e.o. ligt er eveneens een opgave in het beter verbinden van het deelgebied met de rest van de binnenstad. Daarnaast is de uitstraling momenteel niet optimaal, maar dit zal aanzienlijk verbeterd worden door huidige ontwikkelingen.

De entreegebieden Assendorperstraat en Diezerpoort zijn eveneens matig perspectiefrijk. De Assendorperstraat is momenteel een sterk winkelgebied, met veel kwaliteiten. De nadruk ligt op het boodschappen doen. Diezerpoort is eveneens sterk en heeft een zeer ruim en gevarieerd aanbod. Het aanbod is multicultureel en richt zich zowel op het

boodschappen doen als het recreatief winkelen. Aanloopstraten staan echter vanuit trends en ontwikkelingen onder druk. Belangrijk is dat de randvoorwaarden goed op orde zijn. Dit betekent een goede bereikbaarheid, een nette openbare ruimte (schoon, heel, veilig), goede parkeermogelijkheden, etc. Het aanbod moet zich primair richten op de dagelijkse boodschappen, met aanvullend efficiënt (recreatief) winkelen, zodat complementariteit bestaat met andere winkelgebieden.

De deelgebieden Luttekestraat / Grote Kerkplein / Ossenmarkt e.o. en Sassenpoort e.o., hebben een enigszins perspectief arm toekomstperspectief. De Luttekestraat kan zich verder profileren als straat met hoogwaardig aanbod. Als de aanloop vanuit de zuidzijde niet op peil blijft of verbeterd wordt, bestaat de kans dat het een meer solitaire positie krijgt in de binnenstad. Dit is vanuit het perspectief van het winkelaanbod onwenselijk. Voor de Sassenpoort geldt hetzelfde. Wellicht zal dit deelgebied zich in de toekomst meer als horecagebied gaan profileren, met wellicht een meer doelgericht bezocht winkelaanbod. Met name het begin van de Sassenstraat is een duidelijk winkelconcentratiegebied.

Het winkelaanbod op het Noordereiland e.o. is zeer perspectief arm, vanwege de beperkte concentratie, de solitaire ligging ten opzichte van het kernwinkelgebied en de dominantie van andere functies. Winkels kunnen hun plek behouden, maar worden vooral doelgericht bezocht en moeten het hebben van een bepaalde eigen unieke trekkracht. De kansen voor dit deelgebied liggen bij andere functies, zoals bijvoorbeeld wonen, ambachten en cultuur.

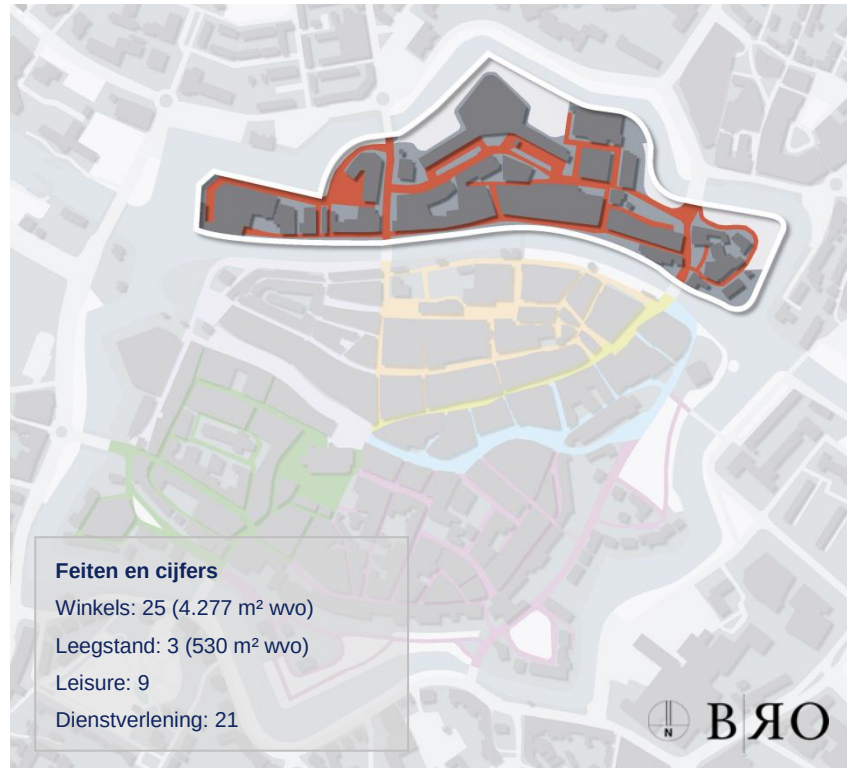
Figuur 3.1: Conclusie weerbaarheid deelgebieden binnenstad



Tot slot

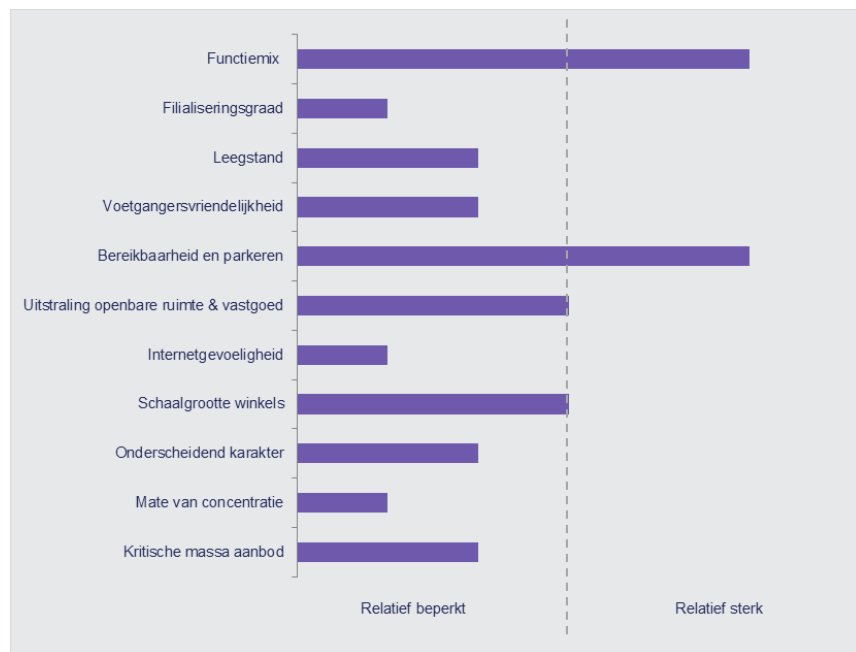
Zwolle-centrum heeft een uitstekend toekomstperspectief. Er liggen op deelgebiedsniveau echter nog vele kansen die benut kunnen worden. Primair heeft dit te maken met het beter verbinden van de deelgebieden onderling en het uitdragen van de verschillende kwaliteiten in het centrum naar de bezoeker. De regiofunctie van het centrum is er, maar deze kan verder versterkt worden. In het herijkte detailhandelsbeleid en het Retailactieplan is dit nader uitgewerkt.

Deelgebied 1: Noordereiland / Thorbeckegracht

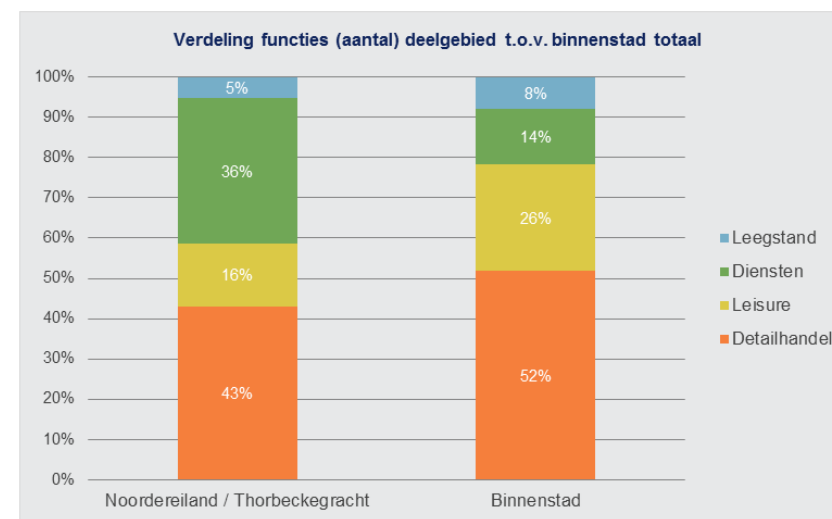
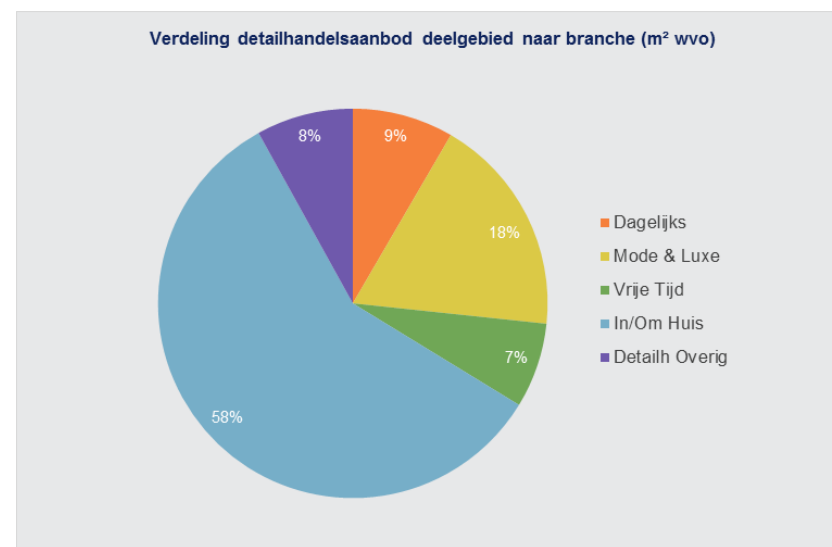


- Het Noordereiland heeft vanwege de fysieke barrières een enigszins geïsoleerde ligging ten opzichte van het zwaartepunt van de binnenstad. De passantendichtheid is hier dan ook fors lager dan in het kernwinkelgebied van de binnenstad.

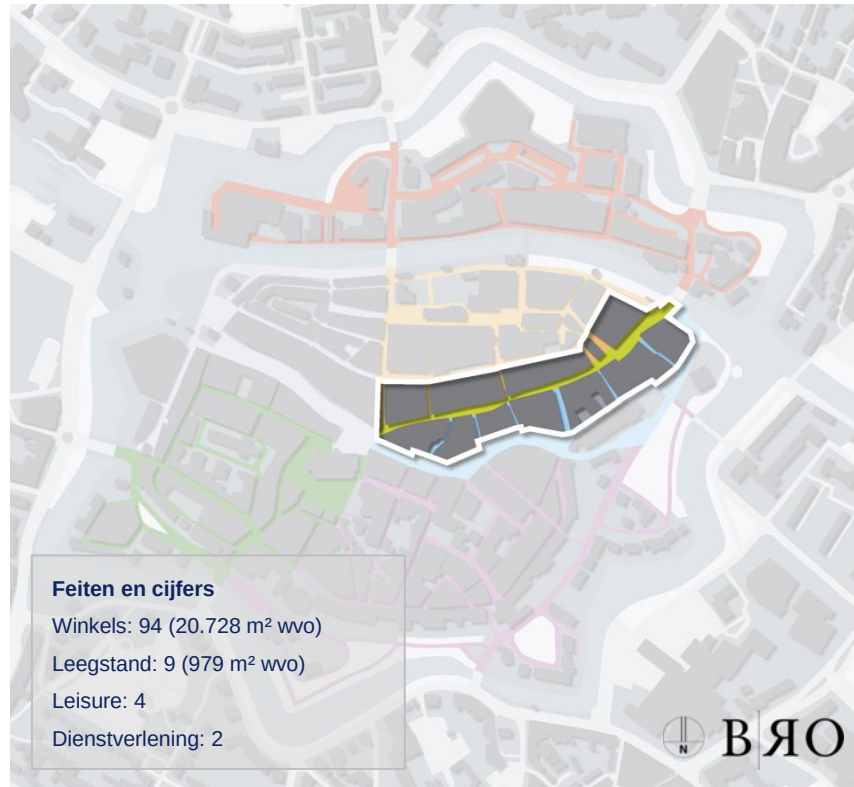
- Het aantal publieksgerichte functies is gering, maar het gebied biedt ruime mogelijkheden om te wonen in de binnenstad.
- De winkels verspreiden zich over een groot oppervlakte, waardoor nauwelijks sprake is van concentratie. De voetgangersvriendelijkheid is daardoor eveneens beperkt, omdat grotere afstanden gelopen moeten worden.
- Het gebied leent zich ook voor doelgerichte aankopen, omdat het met de auto goed bereikbaar is. Er is een parkeergarage aanwezig, maar er zijn ook mogelijkheden voor aan de straat parkeren. Ook worden winkels veelal doelgericht bezocht vanwege de unieke aantrekkingskracht en naamsbekendheid van individuele winkels.
- De branchering van het winkelaanbod kenmerkt zich ook als meer doelgericht, met enkele grootschalige woonzaken, zoals Nibourg en Spinde. Theater De Spiegel is een belangrijke culturele trekker in dit gebied. Er zijn verder opvallend veel ambachten aanwezig, met name kapsalons.
- Met name het vastgoed en de openbare ruimte aan de Thorbeckegracht geeft het gebied uniciteit met een hoge mate van historische uitstraling en allure.
- Er zijn nauwelijks internetgevoelige winkels aanwezig en de leegstand is met 5,4% van het aantal verkooppunten relatief beperkt.
- Het aantal ambachten is opvallend. De ambachten (onder andere kappers) geven het deelgebied een eigen profiel.



Profiel
- Overgangsgebied binnenstad-rand met beperkte detailhandelsfunctie. - Combinatie wonen, werken, cultuur, ambachten.
Weerbaarheid
Zeer perspectief arm. Het gebied heeft voldoende kansen voor functies zoals wonen, ambachten en cultuur. Bestaande winkels generen eigen trekkracht (en dwaalmilieu), maar een compact winkelgebied is het niet.

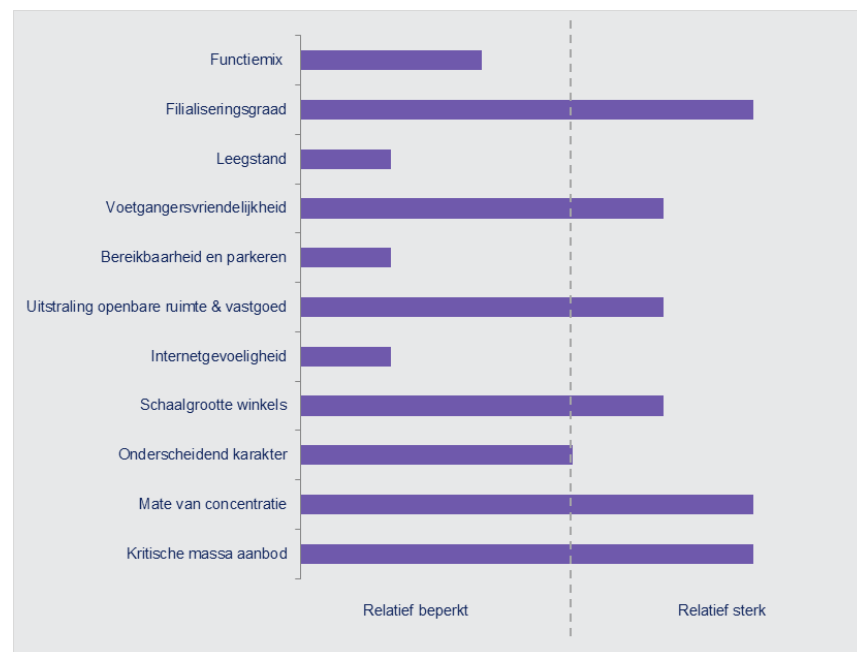


Deelgebied 2: Diezerstraat

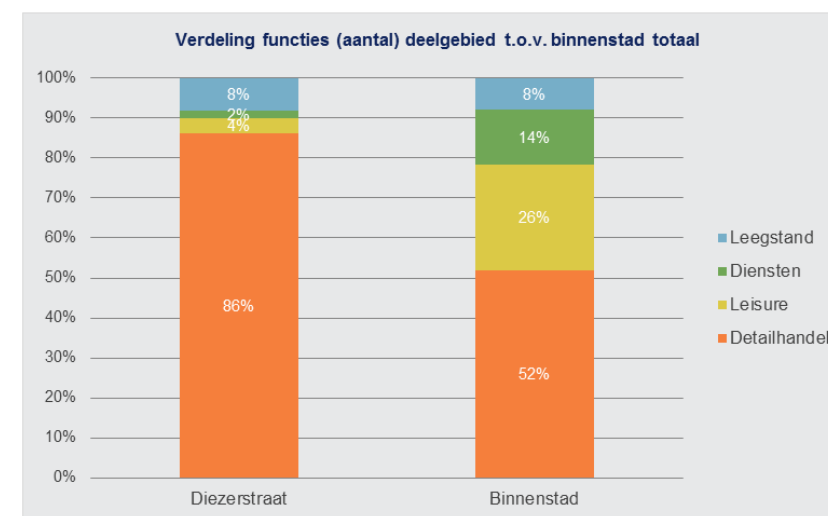
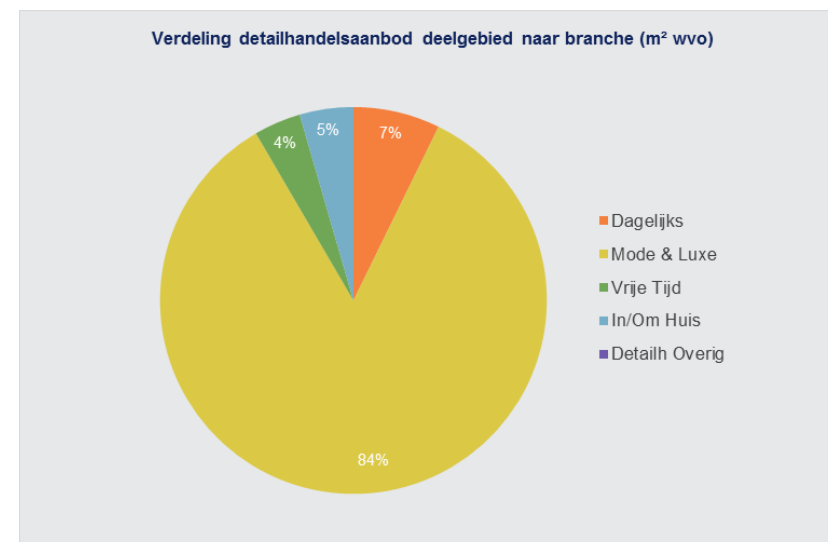


- De Diezerstraat kan worden beschouwd als het kernwinkelgebied of hoofdwinkelstraat van de binnenstad. Het winkelaanbod domineert en bestaat hoofdzakelijk uit filiaalbedrijven, waardoor de filialiseringsgraad met 80% bijzonder hoog is.

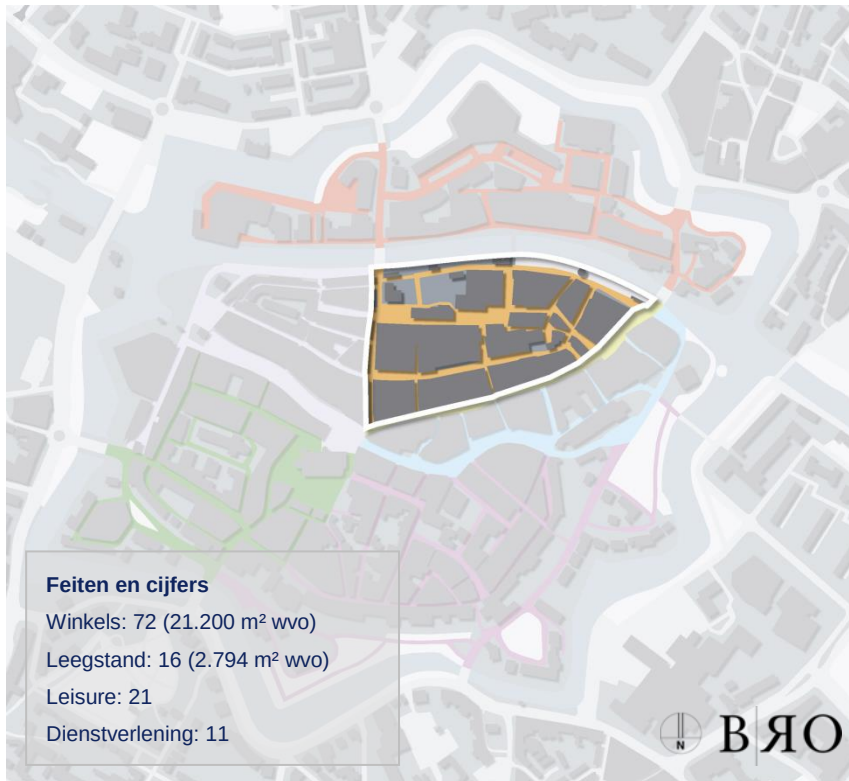
- Het aanbod bestaat vooral uit winkels in de modische branches, zoals dames- en herenkleding en schoenen. Verder zijn er relatief veel telecomzaken en parfumeriezaken aanwezig.
- Veel nationale en internationale modische winkelketens zijn vertegenwoordigd, zoals Zara, H&M, The Sting, Bershka, Coolcat, Didi, etc.
- De gemiddelde schaalgrootte van de winkels ligt met 221 m² wvo per winkel boven het gemiddelde in de binnenstad.
- Diezerstraat biedt naast vele ketens ook nog unieke zelfstandige winkels in de modische branches, zoals Derksen & Derksen, Lingerie Zwolle, Sons en Othello. Ook in andere branches zijn enkele bijzondere zelfstandige winkels aanwezig, zoals Beds & Bedwear, Oldenhof, Van Heerde en Xando.
- De Diezerstraat heeft een langgerekte (licht gebogen) ruimtelijke structuur, met een historische uitstraling. Daarnaast zijn enkele iconische panden aanwezig, zoals het oude bibliotheekpand (Zara).
- Het ontbreekt in de winkelstraat aan rustpunten, maar dit is vooral te vinden in de aanpalende deelgebieden. Het winkelaanbod is compact, wat er toe leidt dat de consument goed kan 'kijken en vergelijken'.



Profiel
- Kernwinkelgebied van de binnenstad (main shopping street). - Historisch karakter en bovenregionale aantrekkingskracht.
Weerbaarheid
- Zeer perspectiefrijk deelgebied. - Diezerstraat zal ook in de toekomst de belangrijkste winkelstraat van de binnenstad blijven. De historische uitstraling, de compactheid van het winkelgebied en de kritische massa van het aanbod (en formules) resulteren in een hoge (regionale) aantrekkingskracht.

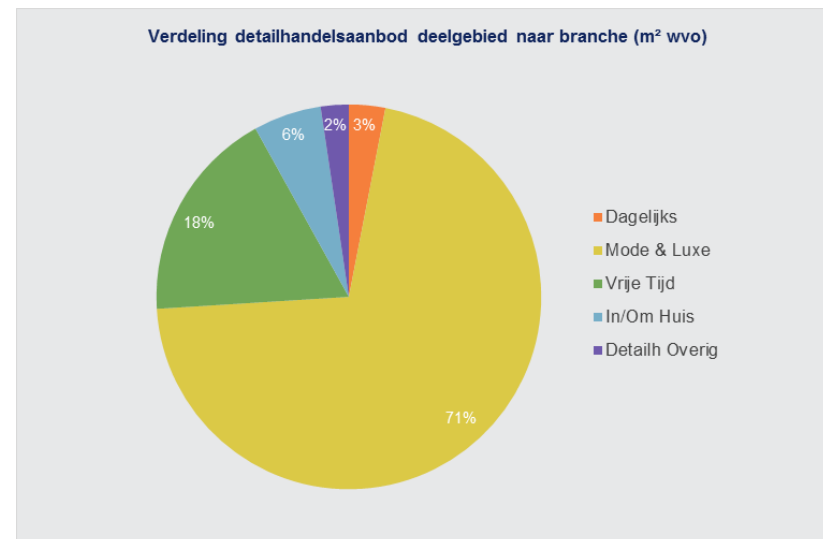


Deelgebied 3: Broerenkwartier

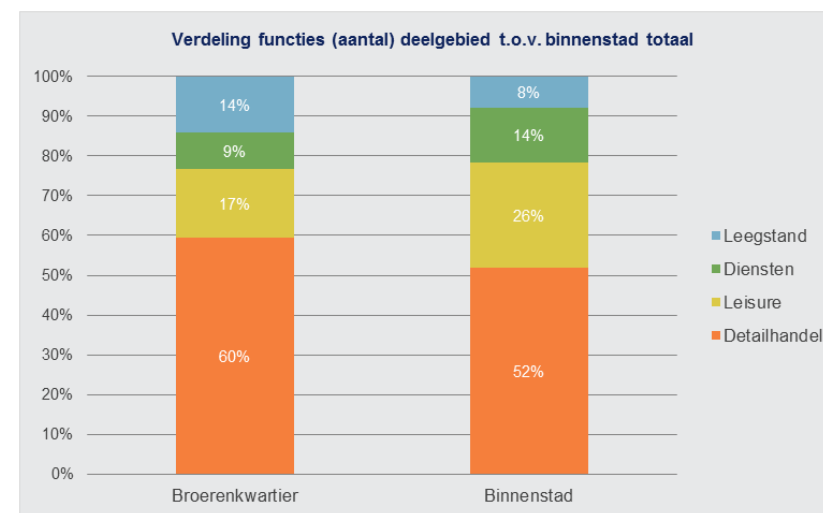


- Het Broerenkwartier is na de Diezerstraat qua aantal winkels het grootste winkelgebied in de binnenstad en sluit hier op aan via de smalle verbindingsteegjes: Korte Smeden, Broerenstraat, Spiegelstraat (Weeshuispassage) en Roggelstraat. De aansluiting via deze steegjes is echter niet optimaal.

- Het Broerenkwartier is geen eenduidig deelgebied. Het vastgoed tussen de Nieuwstraat en de Broerenkerk is grootschalig, vanwege de planmatig opgezet. Deze panden zijn gedateerd en hebben een onaantrekkelijke introverte uitstraling. Hierin zijn enkele ketens aanwezig, zoals C&A, WE, Jan Sikkes en Perry. Hudson's Bay in het voormalige V&D-pand is een belangrijke trekker aan de westzijde. Rondom Hudson's Bay is echter wel enige leegstand aanwezig.
- Het gebied rondom de Broerenkerk is bijzonder en heeft diverse unieke zelfstandige winkels, waaronder Waanders in de Broeren, Smaak in de Broeren, Project5.nl, Pistache en Pand 4. Daarnaast zijn er enkele ketens aanwezig, zoals Kruidvat, Xenos, Hans Anders en Eye Wish. Verder is er relatief veel groen en het water aan de noordzijde geeft een unieke kleur aan het deelgebied.
- Het Eiland aan de oostzijde van het Broerenkwartier heeft een eigen unieke trekkracht, met veel unieke zelfstandige zaken, zoals Pistache en Dille & Kamille. Dit winkelgebied heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld en profileert zich ook sterk als uniek winkelgebied. De leegstand is hier de afgelopen jaren fors afgenomen.
- De Q-Park garage aan de Pletterstraat is een belangrijk bronpunt voor de binnenstad en het deelgebied, maar wordt door de regiobezoeker nog niet optimaal benut. Daarnaast is er een grote bewaakte rijwielstalling aanwezig aan de Pletterstraat, wat ook een belangrijke bronpuntfunctie heeft voor de gehele binnenstad.
- De Nieuwstraat loopt parallel aan de Diezerstraat maar functioneert als bevoorradingsweg voor de winkels aan de Diezerstraat.
- De Weeshuispassage is een overdekt winkeldeel, ligt centraal in het deelgebied en heeft een verouderde uitstraling. Er is relatief veel leegstand aanwezig en er is geen optimale samenhang met het overige deel van het deelgebied.



Profiel
• Gevarieerd gebied met Het Eiland, warenhuis Hudson's Bay en Waanders • Nadruk op detailhandel, maar ook cultuur, wonen, ambachten en horeca
Weerbaarheid
• Toekomst is matig perspectiefrijk. • De uitgangspositie is goed, maar het gebied rondom de Weeshuis-passage kent veel leegstand en zorgt voor onveiligheid. De kansen van het Broerenkwartier worden momenteel nog niet optimaal benut.



Deelgebied 4: Grote Markt / Melkmarkt / Maagjesbolwerk / Rode Torenplein e.o.



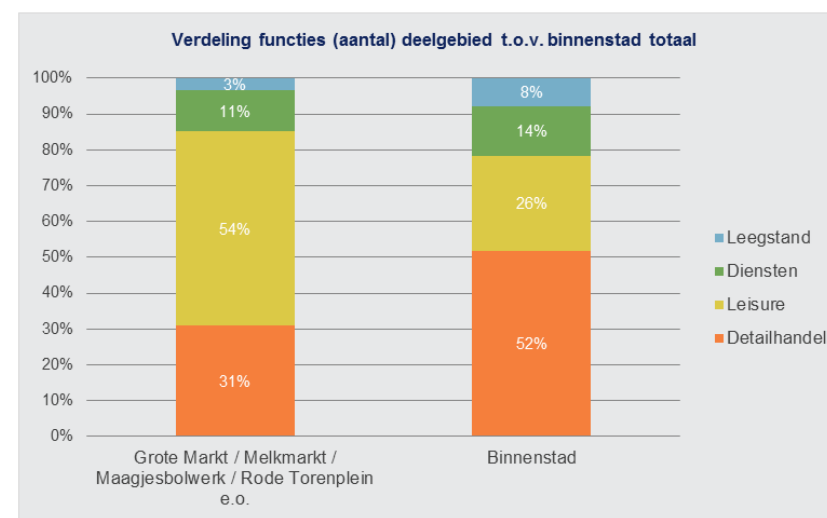
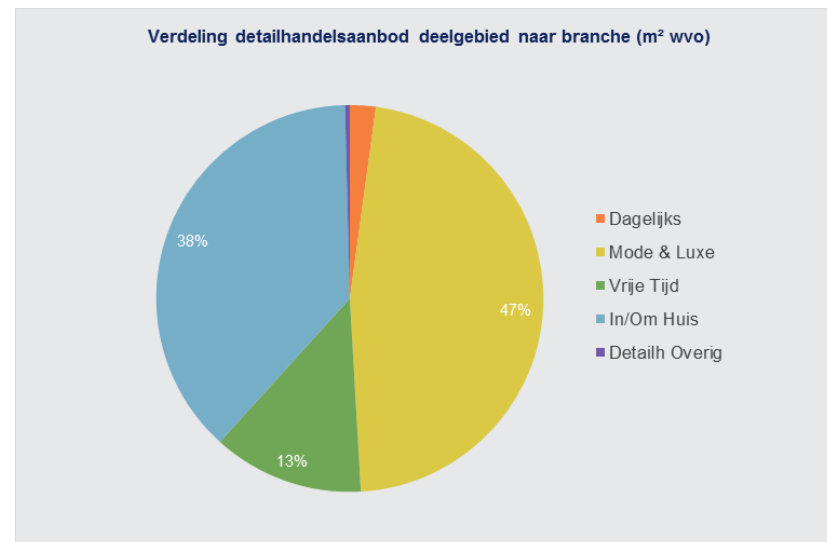
- De Melkmarkt is het belangrijkste horeca- en uitgaansgebied in de binnenstad. Ruim de helft van de commerciële voorzieningen in dit deelgebied bestaat dan ook uit horeca-vestigingen. Met name aan

de oostzijde van de Melkmarkt en rondom de Rode toren is het horeca-aanbod aanwezig.

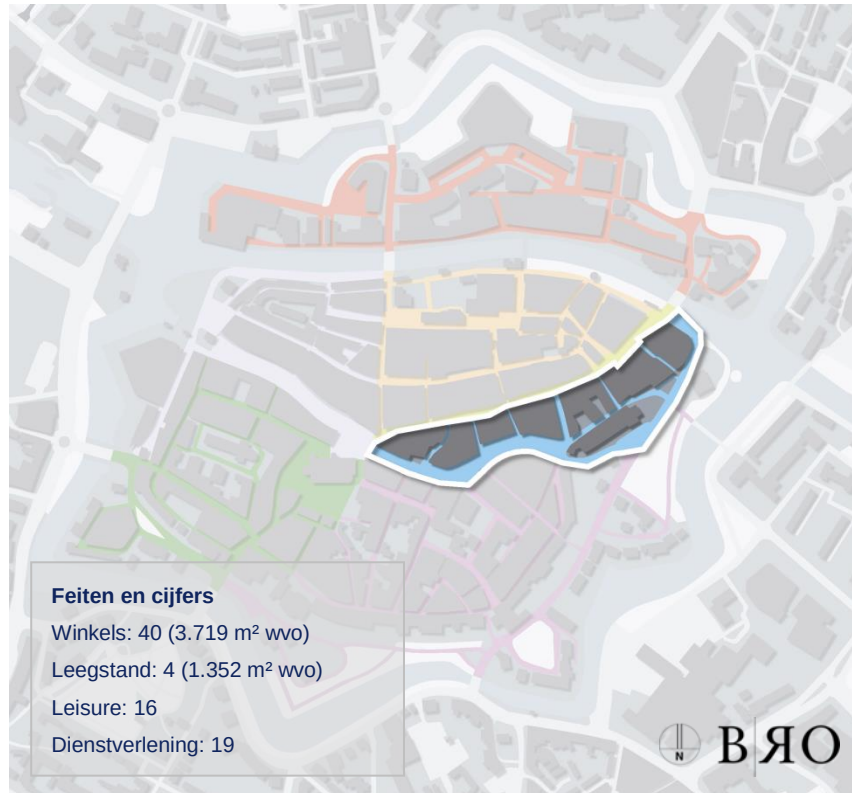
- Vanwege de breedte van de Melkmarkt heeft het deels een terrasfunctie voor de horeca en een evenementenfunctie. Op vrijdag en zaterdag is er een grote warenmarkt aanwezig. De Melkmarkt en de Grote Markt zijn een belangrijk rustpunt en hebben een sterke historische uitstraling.
- Modewarenhuis Primark aan het zuidelijk deel van de Melkmarkt is de belangrijkste trekker. Dit zal het winkelend publiek meer naar het Melkmarktgebied trekken, wat een betere samenhang met de Diezerstraat zal betekenen.
- Het westelijke deel van de Melkmarkt bestaat verder hoofdzakelijk uit commerciële dienstverlening en is hier het Stedelijk Museum Zwolle aanwezig.
- De Melkmarkt is verder een belangrijke verbinding tussen diverse bronpunten en andere deelgebieden in de binnenstad, zoals de Diezerstraat, het Broerenkwartier en Gasthuisplein.
- In het Maagjesbolwerk is een grote Q-Park parkeergarage aanwezig en via de nieuwe voetgangers/fietsersbrug over het water is het Katwolderplein met de Pathé-bioscoop en toekomstige parkeergarage bereikbaar.
- Het Maagjesbolwerk is een planmatig en overdekt winkelcentrum met Media Markt als belangrijkste trekker. Aangezien het winkelaanbod eigenlijk pas aanwezig is vanaf het midden van de Melkmarkt, ligt het winkelaanbod in het Maagjesbolwerk enigszins solitair.
- De Jufferenwal (verkeer) zorgt momenteel voor een beperkt aantrekkelijke entree naar de binnenstad.



Profiel
- Het primaire (dag)horeca gebied in de binnenstad. Plek van de warenmarkt. - Huisvest enkele belangrijke trekkers voor overgang en loop (Media Markt, Primark)
Weerbaarheid
- Zeer perspectiefrijk winkelgebied. - Het horeca-aanbod is uniek. Het gebied is een belangrijk overloopgebied met bronpunten en kent enkele belangrijke trekkers (Media Markt en Primark). Het heeft een historische uitstraling.



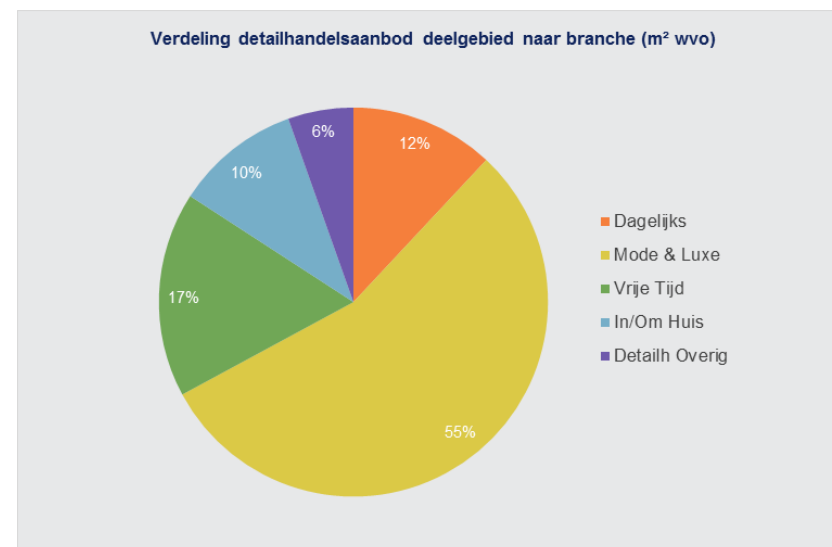
Deelgebied 5: Oude Vismarkt / Gasthuisplein e.o.



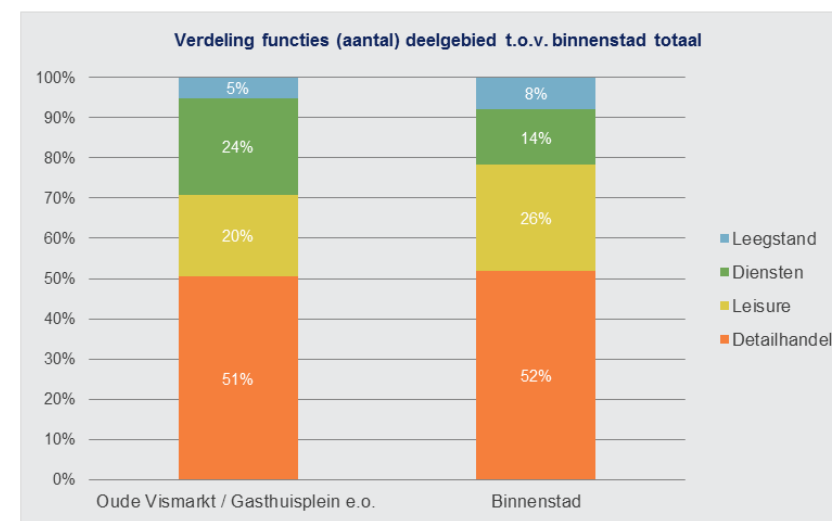
- Het gebied rondom het Gasthuisplein, de Oude Vismarkt en de Spoelstraat kenmerkt zich als uniek dwaalmilieu, met een sterke mix van detailhandel, horeca, dienstverlening en leisure.
- Het winkelaanbod is uniek, met relatief veel zelfstandige winkeliers (88%). De schaalgrootte van de winkels is met 93 m² wvo per win-

kel relatief beperkt. Doordat het aanbod hoofdzakelijk bestaat uit zelfstandige ondernemers, is de kwaliteit wisselend. Wel zorgt het zelfstandig aanbod voor uniciteit en meer diversiteit.

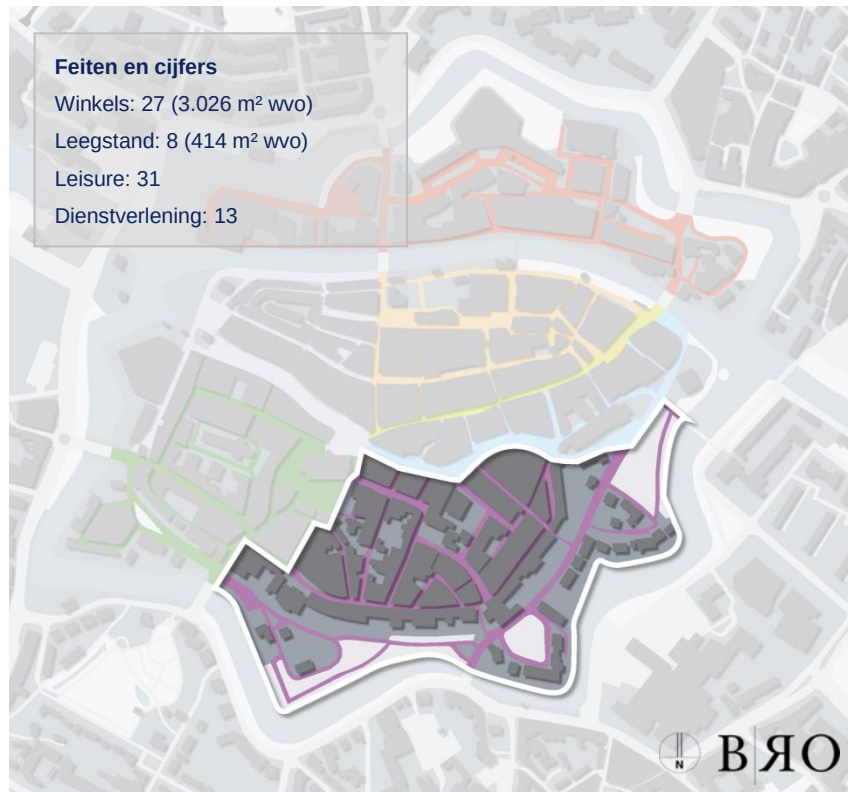
- In het deelgebied zijn eigenlijk alle winkelbranches vertegenwoordigd. Er ligt een nadruk op damesmode in het hogere segment. Opvallend is het aantal hobbywinkels.
- In het deelgebied is een kleine Spar-supermarkt van 250 m² wvo aanwezig. Een echte trekker ontbreekt verder.
- Met name het centrale deel van het deelgebied op het Gasthuisplein biedt een goed alternatief voor de Melkmarkt, met horeca en terrassen. Het aantal fietsen is opvallend. Er wordt voorzien in een nieuwe overdekte fietsenstalling, wat een belangrijk bronpunt voor de binnenstad zal zijn.
- De Brouwerstraat en Rodehaanstraat zijn de belangrijkste verbindingsteegjes met de Diezerstraat. Zara kan in potentie de twee deelgebieden beter met elkaar verbinden. De westelijke aansluiting op de Grote Markt is matig.
- De leegstand van de winkelruimte is relatief fors, maar wordt deels getransformeerd (Scheer & Foppen-pand) en/of gesloopt (voormalige bioscoop-pand).



Profiel
- Dwaalmilieu met een sterke functiemix (winkels, horeca, cultuur) - Veel zelfstandig winkelaanbod met unieke winkeltjes en horecazaken
Weerbaarheid
- Matig perspectiefrijk winkelgebied. - Uitstraling is momenteel beperkt, maar er gebeuren veel positieve dingen. Voormalige Scheer & Foppen-pand wordt getransformeerd naar fietsenstalling (bronpunt) met fietsenwinkel. De voormalige bioscoop is recentelijk gesloopt en hier komen nieuwe winkelpanden in de plint en wonen boven winkels.



Deelgebied 6: Sassenpoort e.o.



- De commerciële functies zijn met name aanwezig aan de Sassenstraat, Nieuwe Markt en Blijmarkt. Het overige deel van dit deelgebied bestaat hoofdzakelijk uit woonfuncties en andere niet-publiekgerichte voorzieningen.

- De Sassenstraat is een unieke winkelstraat in de binnenstad. De straat kenmerkt zich door een mix van functies: detailhandel, horeca, diensten en leisure.
- Het winkelaanbod in dit deelgebied bestaat hoofdzakelijk uit zelfstandige ondernemers (90%) en de schaalgrootte van de winkels is met 112 m² wvo per winkel relatief beperkt.
- Het Bethlehemkerkplein ligt centraal in het deelgebied en heeft een belangrijke terrasfunctie. Hier is een groot deel van de horeca geconcentreerd. In de voormalige kerk is sushirestaurant Blue Sakura gevestigd.
- De Nieuwe Markt is de laatste jaren meer getransformeerd naar een horecagebied met terrassen. Ook biedt het ruimte voor evenementen in dit deelgebied.
- Het leegstaande aantal verkooppunten is bovengemiddeld (11,4%) en concentreert zich met name aan de randen.
- Het deelgebied huisvest enkele bijzondere functies, zoals het Odeon en Fraterhuis (De Spiegel), museum De Fundatie en biologische supermarkt GoodyFoods.



Profiel

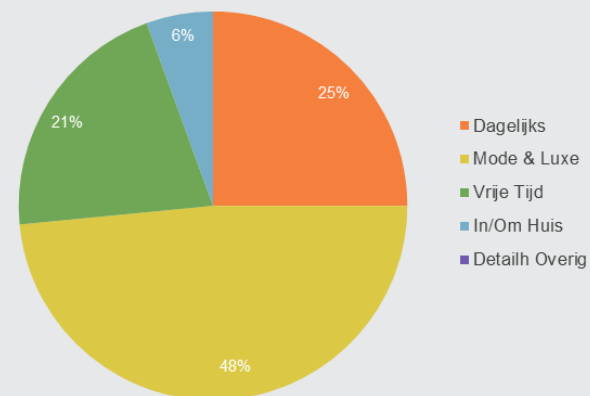
- Dwaalmilieu met een sterke functiemix (winkels, horeca, cultuur).
- Veel zelfstandig winkelaanbod met unieke winkeltjes en horecazaken.
- Bethlehemkerkplein en Nieuwe Markt zijn horecapleinen.

Weerbaarheid

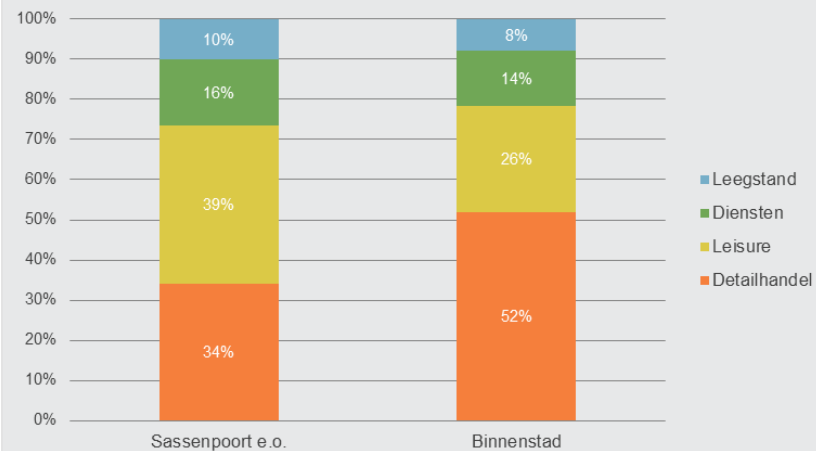
- Enigszins perspectief arm.
- De Sassenstraat is een duidelijke winkelstraat met een uniek karakter. Er bestaat echter wel versnippering van verschillende niet-winkels tussen de winkels. Ook is de leegstand fors.



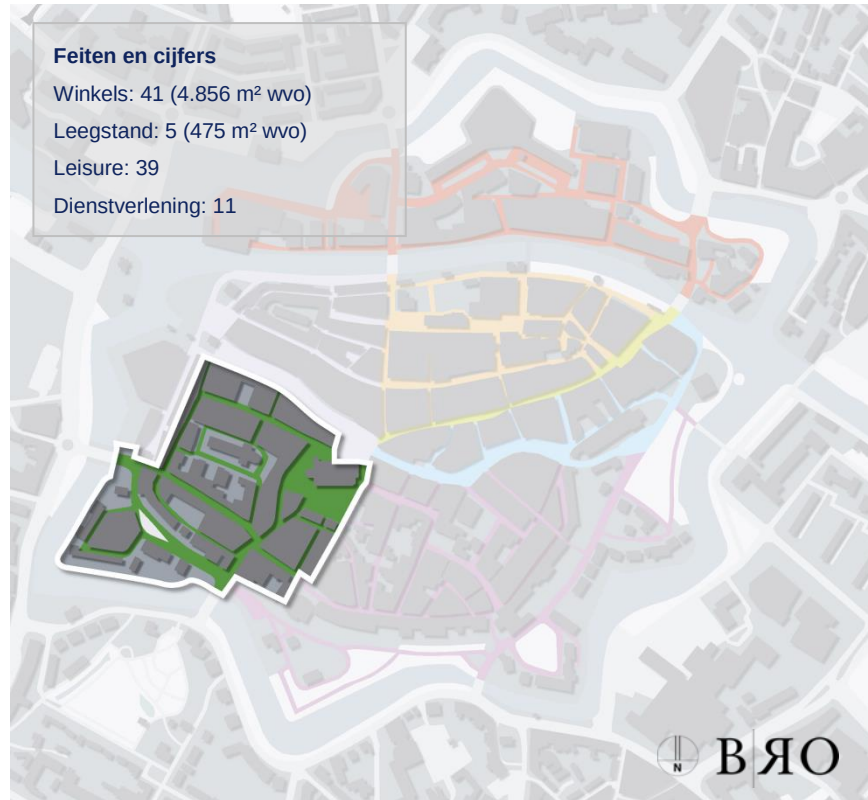
Verdeling detailhandelsaanbod deelgebied naar branche (m² vvo)



Verdeling functies (aantal) deelgebied t.o.v. binnenstad totaal

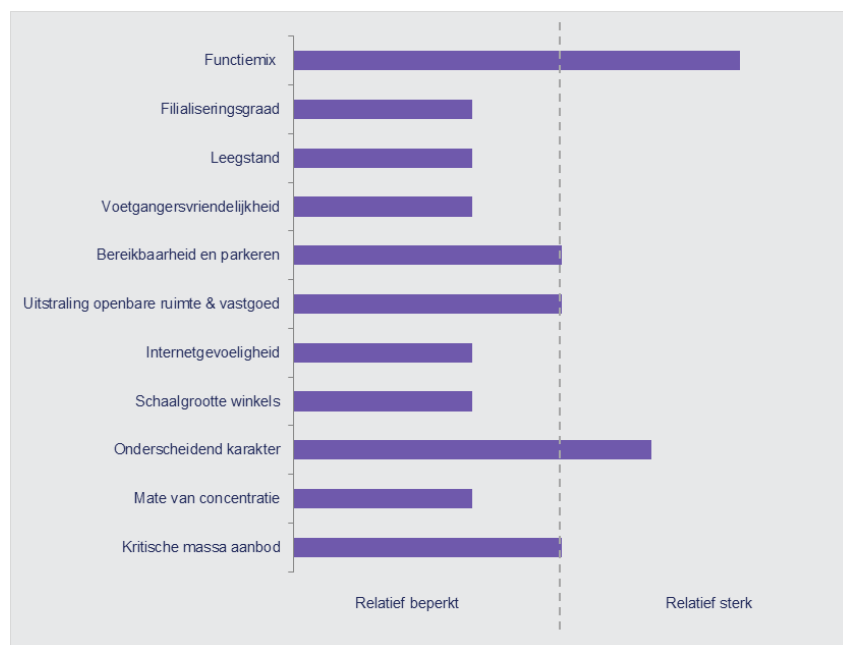


Deelgebied 7: Luttekestraat / Grote Kerkplein / Ossenstraat e.o.

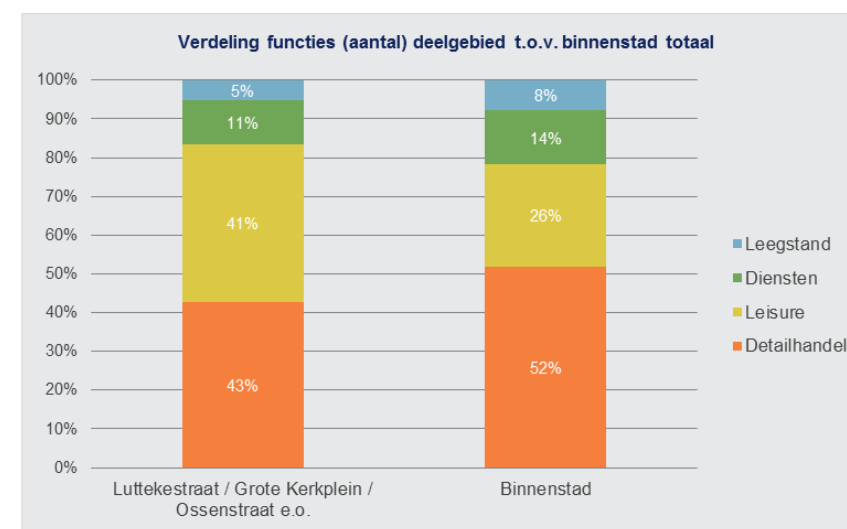
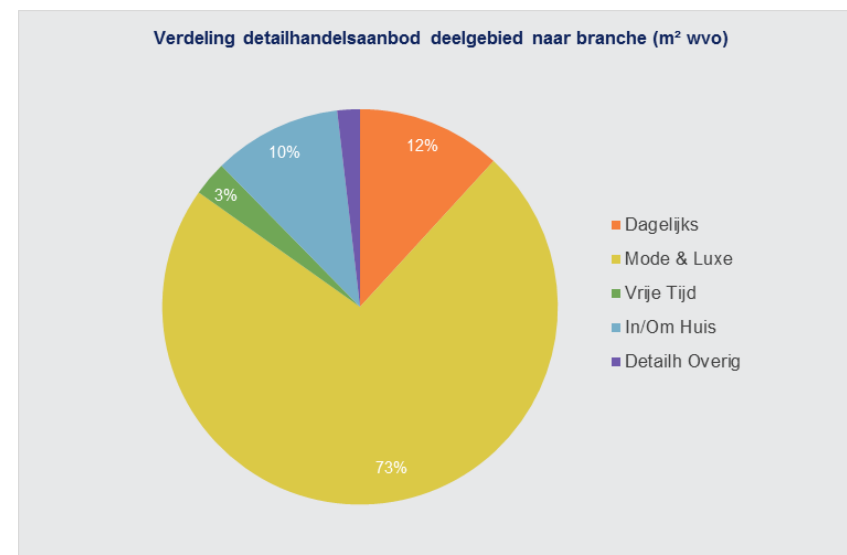


- De Luttekestraat is de een belangrijkste zuidelijke entree van de binnenstad. Het voorzieningenaanbod bestaat voornamelijk uit winkels en horeca.

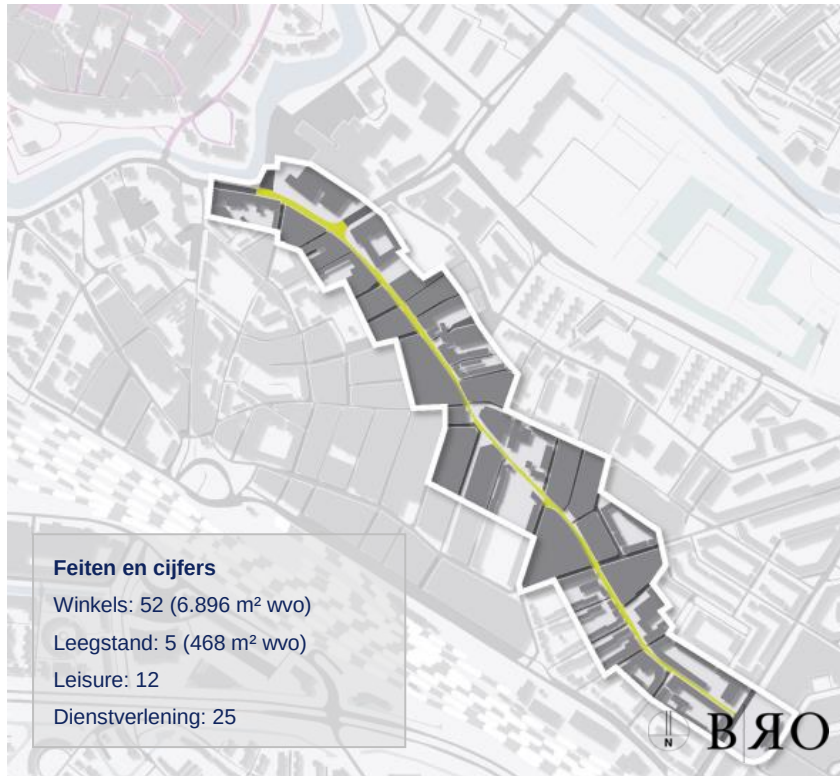
- Het winkelaanbod bestaat hoofdzakelijk uit zelfstandige ondernemers (66%), is relatief kleinschalig van aard (118 m² wvo per winkel) en bestaat vooral uit winkels in de modische branches in met name het hogere segment. Piet Zoomers is met 1.200 m² wvo een belangrijke trekker.
- Het horeca-aanbod concentreert zich met name rond het Grote Kerkplein, wat tevens een terrasfunctie heeft.
- Het deelgebied heeft ook enkele culturele elementen, zoals de Grote Kerk, de Basiliek van Onze-Lieve-Vrouw-ten-Hemelopneming en enkele galeries (Delfi Form, Daniel Douglas en Kunsttuitlen Zwolle).
- Het zuidwestelijke deel van dit deelgebied bestaat hoofdzakelijk uit woonfuncties. Het gebied aan en rondom de Ossenstraat funktioneert primair als woongebied.
- Hoewel de Luttekestraat een belangrijke entreefunctie vervult, is de aansluiting met de Spoorzone niet optimaal. Met de komst van het Katwolderplein als bronpunt (voor autoverkeer), kan dit op termijn de aanloop vanuit het zuiden verslechteren.
- Er is relatief weinig leegstand aanwezig.



Profiel
- Luttekestraat heeft belangrijke entreefunctie en bestaat uit veel unieke winkels - Veel zelfstandig winkelaanbod in hogere segment
Weerbaarheid
- Enigszins perspectief arm. - De leegstand is beperkt en de kwaliteit van het winkelaanbod is relatief hoog. Een verschuiving van de loop naar het westelijke deel van de binnenstad (met Primark en Katwolderplein) kan de zuidelijke kant (Luttekestraat) verder verzwakken.



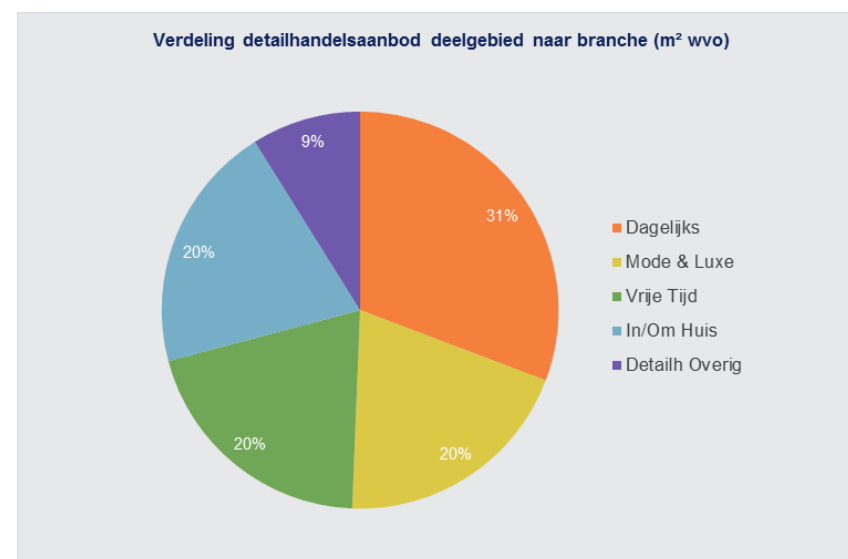
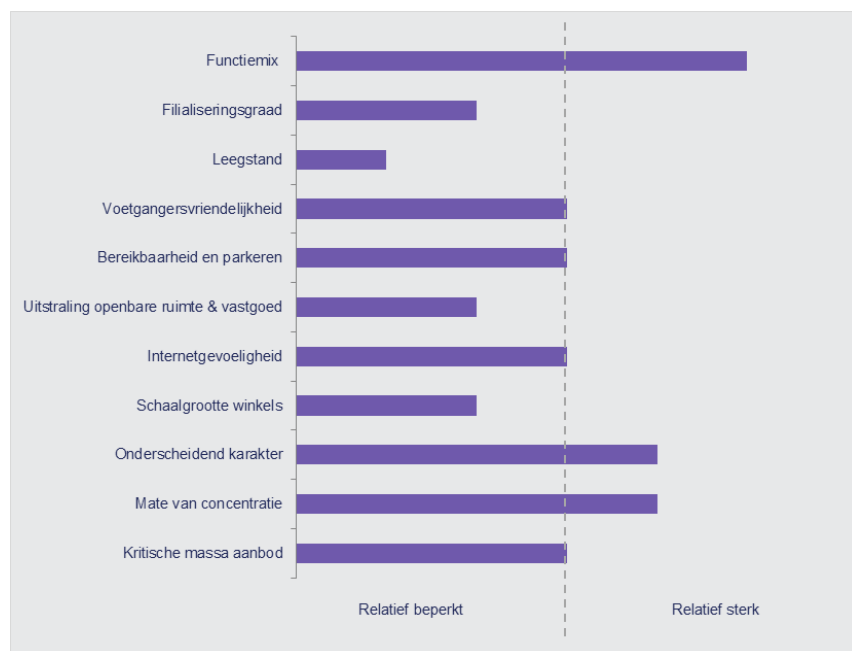
Deelgebied 8: Assendorperstraat



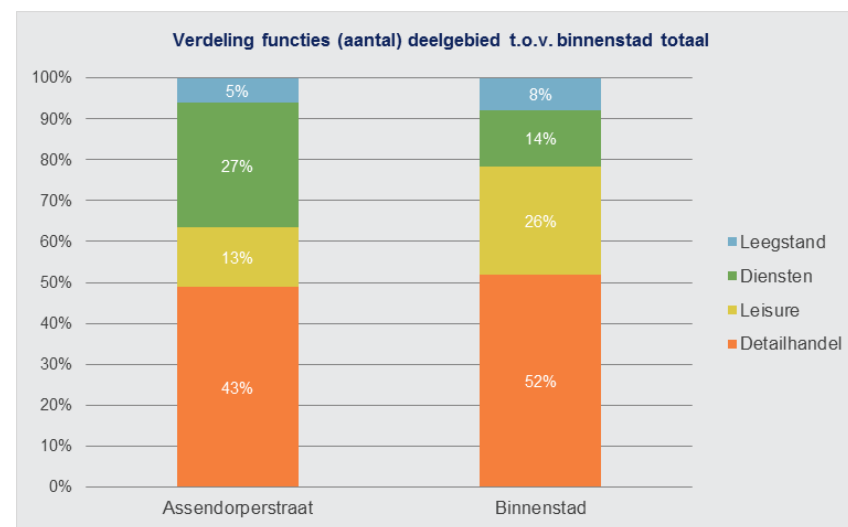
- De Assendorperstraat heeft een langgerekte ruimtelijke structuur en kan worden beschouwd als aanloopstraat van de binnenstad. Het aanbod concentreert zich met name tussen de Luttenbergstraat en Molenweg.
- Er sprake van eenrichtingsverkeer richting het zuidoosten, waardoor het winkelaanbod voor automobilisten niet optimaal bereikbaar

is. De straat functioneert als belangrijke aanrijroute voor met name fietsers die uit Zwolle-Zuid richting de binnenstad gaan.

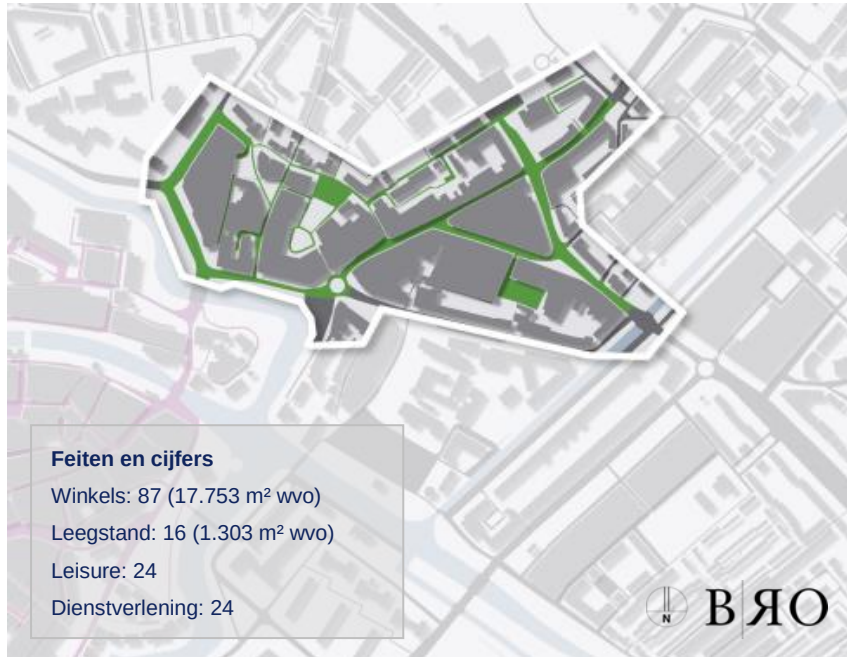
- De belangrijkste trekkers zijn Jumbo (1.003 m² wvo), Action (367 m² wvo) en Bever (474 m² wvo).
- Het winkelaanbod in dit deelgebied bestaat hoofdzakelijk uit zelfstandige ondernemers (75%) en de schaalgrootte van de winkels is met 133 m² wvo per winkel relatief beperkt.
- De kwaliteit van de winkels is hoog. Doordat er sprake is van veel zelfstandig ondernemerschap, is het service niveau ook hoog. Dit betekent dat de consument winkels ook vaak doelgericht bezoekt. Dit wordt versterkt door de mogelijkheid om voor de winkel te parkeren.
- Er is sprake van een sterke mate van functiemix, maar het deelgebied kan wel worden beschouwd als winkelgebied, omdat de winkelfunctie dominant is.
- De leegstand is voor een dergelijke type straat (aanloopstraat) met 5 panden en een omvang van 468 m² wvo beperkt.
- De uitstraling van het vastgoed wisselt sterk. In het midden van het winkelgebied heeft het vastgoed enige historische uitstraling, maar verder richting het zuidoosten en aan het begin van de straat is er beperkt tot geen sprake van een historische uitstraling.
- De openbare ruimte is op orde, maar oogt wat kaal en strak. Er is nauwelijks straatmeubilair aanwezig (bankjes, verlichting) en er is beperkt groen in de vorm van bomen of planten. Ook zijn er beperkte fietsenrekken aanwezig. Het algehele beeld is rommelig.
- De aansluiting c.q. relatie met de historische binnenstad is momenteel niet optimaal, zowel in fysiek-ruimtelijke als ruimtelijk-functionele zin. De Assendorperstraat profiteert momenteel onvoldoende van de bezoekers van de binnenstad.



Profiel	
- Assendorperstraat is een entreegebied voor de binnenstad. - Veel zelfstandig winkelaanbod in diverse branches en van hoge kwaliteit.	
Weerbaarheid	
- Matig perspectiefrijk winkelgebied. - De leegstand is beperkt en de kwaliteit van het winkelaanbod is relatief hoog. Het perspectief van aanloopstraten is echter onzeker. Een goed onderscheid vermogen is essentieel. Complementariteit met de binnenstad, andere winkelgebieden en het internet moet het uitgangspunt zijn voor een goed toekomstperspectief.	

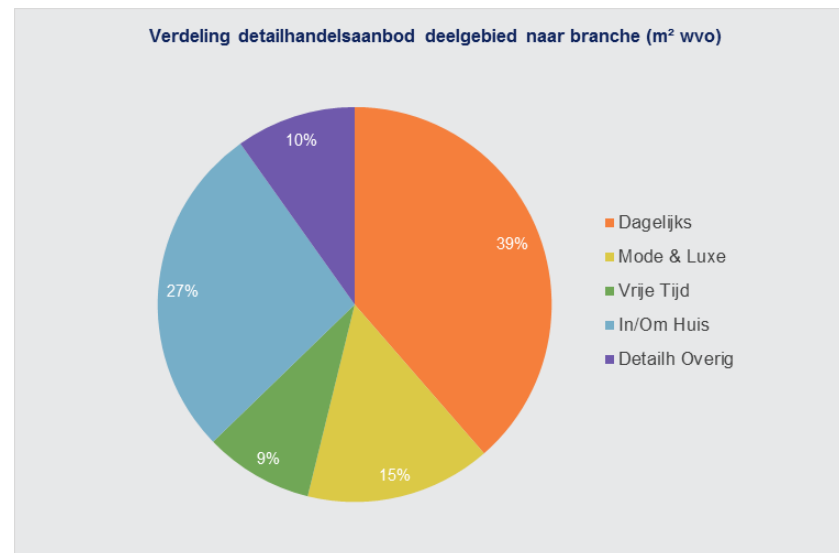


Deelgebied 9: Diezerpoort

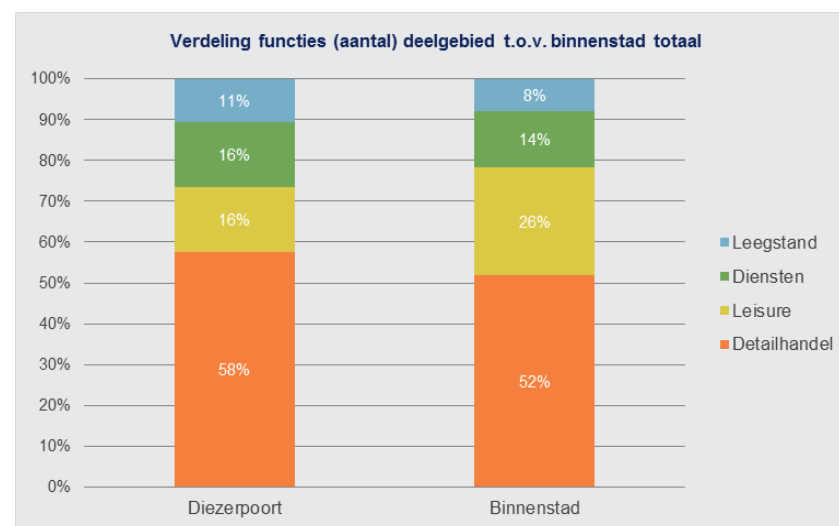


- De Diezerpoort bestaat uit de Diezerkade, Thomas a Kempisstraat en de Vechtstraat en is het grootste winkelgebied na de binnenstad. Het deelgebied kan worden beschouwd als aanloopgebied naar de binnenstad.
- Het overdekte winkelcentrum heeft ruime parkeermogelijkheden op het dak en is primair gericht op het boodschappen doen. De Thomas a Kempisstraat en de Vechtstraat zijn de belangrijke winkelstraten waar het efficiënt recreatief winkelen centraal staat. De Diezerkade heeft een bijzondere en historische uitstraling.

- De bereikbaarheid is goed. Er zijn ruimvoldoende parkeermogelijkheden, ook voor de deur. Met name de Thomas a Kempisstraat is een belangrijke aanrijroute naar de binnenstad.
- Het relatief ruime aantal supermarkten (Albert Heijn, Coop, Aldi en Lidl) en warenhuis Action, zijn de belangrijkste trekkers.
- Het winkelaanbod in dit deelgebied bestaat hoofdzakelijk uit zelfstandige ondernemers (68%) en de schaalgrootte van de winkels is met 204 m² wvo per winkel relatief beperkt. Toch zijn er nog diverse formules aanwezig, die het winkelaanbod verrijken en trekkracht genereren.
- De kwaliteit van het aanbod is goed. Er zijn relatief veel (vers)speciaalzaken. Daarnaast kenmerkt het zelfstandig aanbod zich door relatief veel multicultureel aanbod, wat ook de bevolkingssamenstelling van het primaire verzorgingsgebied weerspiegelt.
- Het aanbod wordt voor een belangrijk deel ook sterk doelgericht bezocht, wat bepaald wordt door het aanbod (relatief veel in/om huis) en het bereikbaarheidsprofiel.
- De leegstand is voor een dergelijke type winkelgebied (aanloopstraat) met 7,8% van het aantal winkels en 4,6% van het aantal m² wvo relatief beperkt.
- Er is sprake van een hoge dynamiek. Op sommige plekken worden appartementen toegevoegd, wat positief is voor de sociale controle.
- De openbare ruimte is op orde, maar de ondernemersvereniging wenst vernieuwing c.q. modernisering. Met name de fiets- en voetgangersveiligheid is door de relatief brede straat en inrichting van de rotonde en bestrating en de beperkte en verouderde lantarenpalen niet optimaal.



Profiel	
- Diezerpoort is een entreegebied voor de binnenstad. - Veel zelfstandig en multicultureel winkelaanbod, met een nadruk op boodschappen doen en efficiënt recreatief en doelgericht winkelen.	
Weerbaarheid	
- Matig perspectiefrijk winkelgebied. - De omvang van het winkelgebied, het aantal trekkers, de specialzaken en het parkeer- en bereikbaarheidsprofiel is positief. Het zelfstandig aanbod, is in relatie tot de toename van e-commerce en de positie van de binnenstad ook een bedreiging.	



Bijlage: Toelichting indicatoren deelgebieden

- **Kritische massa aanbod:** Het aantal publieksgerichte functies (o.a. winkels, horeca, cultuur, dienstverlening) in een deelgebied bepaalt in hoge mate de aantrekkingskracht op de binnenstadbezoeker. Uitgangspunt is hier of het aanwezige aanbod zelfstandig voldoende wervingskracht heeft op bezoekers.
- **Clustering:** De mate waarin publieksgerichte functies ruimtelijk zijn geconcentreerd, bij voorkeur zonder niet-publieksfuncties (kantoren, wonen) ertussen. Sterke clustering creëert extra loop en draagvlak voor nieuwe functies.
- **Onderscheidend karakter:** Naast de bekende winkelformules zijn bezoekers continu op zoek naar bijzondere, unieke winkels en voorzieningen in de binnenstad. Het betreft hier het onderscheidende karakter van het gebiedsdeel als geheel.
- **Schaalgrootte:** Er komen steeds meer (inter)nationale winkel- en horecaformules die een pand zoeken van moderne omvang. De beschikbaarheid van grotere panden is een onderscheidend aspect
- **Internetgevoeligheid:** Bepaalde branches zijn extra gevoelig voor internetverkoop, zoals media (incl. software, boekenwinkels), bruin- & witgoed (incl. telecom, computers) en reizen. Indien deze branches veel voorkomen in een deelgebied, betekent dit een grotere kans op opheffing van zaken en leegstand.
- **Uitstraling openbare ruimte en vastgoed:** Vastgoed en de openbare ruimte moeten optimaal aansluiten op de gewenste uitstraling van het winkelgebied. Factoren die mee kunnen spelen zijn onder andere het (monumentale) karakter of onderhoud van de panden, de inrichting van de openbare ruimte, verlichting etc.
- **Bereikbaarheid en parkeren:** Winkels en bedrijven moeten bereikbaar zijn voor het aantrekken van hun publiek. Met name bij doelgericht bezochte functies speelt de nabijheid van parkeren een grote rol. We beoordelen in hoeverre gebieden aansluiten op de belangrijkste parkeerplaatsen in en rond de binnenstad.
- **Voetgangersvriendelijk:** Een recreatief winkel- of uitgaansgebied is gebaat bij een voetgangersvriendelijke inrichting waardoor de bezoeker comfortabel, ontspannen en veilig kan verpozen, kijken en vergelijken. Dit verhoogt de bezoekduur en bestedingen.
- **Vergrijzing ondernemers:** Veel zelfstandige winkeliers zullen de komende jaren stoppen in verband met hun leeftijd. In veel gevallen is er geen opvolging waardoor winkels zullen sluiten, wat een negatief kan hebben op de attractiewaarde en uitstraling van het deelgebied.
- **Leegstand:** Verschillende delen van de binnenstad kennen een relatief grote leegstand, maar in het A1-winkelgebied komt het nauwelijks voor. Leegstand kan zeer negatieve effecten hebben op de verblijfskwaliteit en uitstraling van een gebied.
- **Filialiseringsgraad:** De filialiseringsgraad geeft inzicht in het aandeel filiaalbedrijven per deelgebied. Een evenwichtige balans tussen ('voorspelbare') filiaalbedrijven en ('verrassende') zelfstandige ondernemers vergroot de aantrekkelijkheid van deelgebieden.
- **Funciemix:** De evenwichtige verhouding tussen detailhandels-, diensten- en leisuurefuncties in een deelgebied.

Per deelgebied is met een staafgrafiek de score per indicator weergegeven op een 5-punt schaal. De score per indicator is bepaald aan de hand van het binnenstedelijke gemiddelde.

