

CONCEPTRAPPORTAGE

Update horecavisie Zwolle

2022-R-081/1007

April 2023



Samenstellers:
Hans van Spronsen
Niek Timmermans
Leonie van Spronsen

Inleiding en inhoudsopgave

Inleiding

In 2012 is van Spronsen & Partners betrokken geweest bij het opstellen van de integrale horecanota voor de gemeente Zwolle; "Gastvrij en Vitaal". In 2019 is hier een vervolg aan gegeven met advisering inzake de horecastructuur in de stad en het opstellen van een ontwikkelstrategie voor de hotelsector in Zwolle.

De stad ontwikkelt in rap tempo en er zijn veel ambities voor de toekomst. Er is daarom behoefte aan een actueel beeld van het toekomstperspectief van de horeca in de stad. Om een goed toekomstperspectief te schetsen voor de horeca in Zwolle, is het van belang de ontwikkelingen binnen de horecasector in de gemeente inzichtelijk te maken. Er dient een beeld te komen van het actuele aanbod, aantal horecameters en verschillen binnen de sub-branches van de horeca. Daarnaast dient het inzicht in de positie van de horecamarkt van Zwolle in relatie tot vergelijkbare gemeenten en ambitiesteden geactualiseerd te worden. In combinatie met een actuele toekomstverwachting van de vraag (particulier, zakelijk en toeristisch) dient tot slot het ontwikkelperspectief van verschillende typen horeca in de gemeente opgesteld te worden. Hierbij dient een verdeling gemaakt te worden van het uitbreidingspotentieel over diverse bestaande concentratiegebieden en toekomstige ontwikkelingen (bijvoorbeeld rondom de Spoorzone en Zwartewaterzone).

Voor het actualiseren van de horecavisie heeft de gemeente Zwolle Van Spronsen & Partners horeca-advies benaderd.

Inleiding & Inhoudsopgave

1. Actueel aanbod en benchmark horeca Zwolle

1.1 Inleiding	4
1.2 Restaurantsector	5
1.3 Fastservicesector	8
1.4 Drankensector	11
1.5 Afhaal- en bezorgservices	14

2. Analyse horeca-aanbod

2.1 Analyse	16
-------------	----

3. Analyse horecavraag

3.1 Inleiding	19
3.2 Particuliere vraag	20
2.3 Toeristische- en hotelvraag	21
2.4 Zakelijke vraag	22

4. Ruimtelijk economische visie

4.1 Inleiding	24
4.2 Omvang huidige horecamarkt	25
4.3 Omvang toekomstige horecamarkt	27
4.3 Uitbreidingspotentieel	29

Bijlagen

31

1. Actueel aanbod en benchmark horeca Zwolle

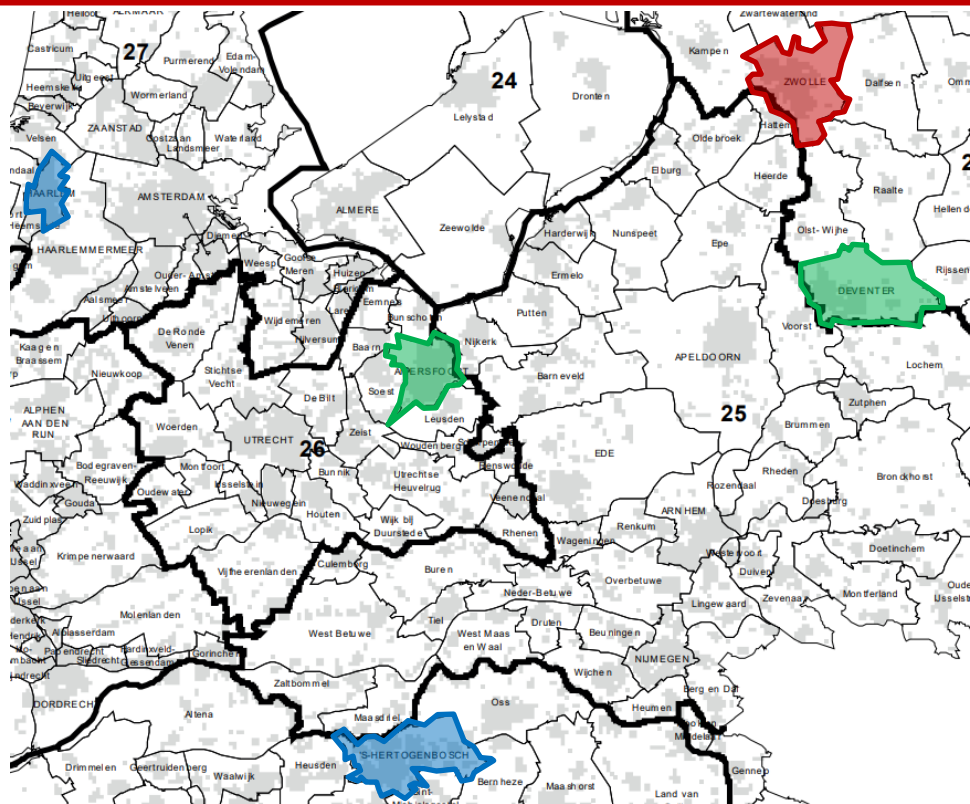
1. Benchmark horeca-aanbod

1.1 Inleiding

Inleiding

De benchmark heeft als doel om het horeca-aanbod in Zwolle in kwantitatieve zin in perspectief te plaatsen. We onderscheiden de volgende gebieden:

- Zwolle (rood op de kaart) met circa 127.500 inwoners.
- Vergelijkbare gemeenten (groen op de kaart): Deventer met circa 99.900 inwoners en Amersfoort met circa 156.300 inwoners.
- Ambitie gemeenten (blauw op de kaart): Haarlem met circa 161.300 inwoners en Den Bosch met circa 154.200 inwoners.
- In de benchmark is een splitsing gemaakt naar de verschillende subsectoren in de horeca: restaurant-, fastservice-, en drankensector.



1. Benchmark horeca-aanbod

1.2 Horeca-aanbod - Restaurantsector

Restaurantaanbod	Zwolle		Amersfoort		Deventer		Haarlem		Den Bosch	
Aanbod en dichtheid										
Aantal Inwoners	127.497		157.462		101.236		162.543		155.490	
Restaurants	90		112		63		153		164	
Restaurants in hotels	10		7		8		12		11	
Totaal aantal restaurants	100		119		71		165		175	
Restaurantdichtheid	1.275		1.323		1.426		985		889	
Oppervlakte restaurants	16.462		18.225		9.740		17.309		20.592	
Oppervlakte restaurants bij hotels	2.074		3.010		1.466		1.874		2.948	
Totale oppervlakte restaurants	18.536		21.235		11.206		19.183		23.540	
Oppervlaktedichtheid	6,9		7,4		9,0		8,5		6,6	
Bedrijfstype	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid
Nederlands-Frans	39	3.269	37	4.256	20	5.062	56	2.903	64	2.430
Italiaans	14	9.107	11	14.315	12	8.436	24	6.773	15	10.366
Zuid-europees	7	18.214	9	17.496	5	20.247	11	14.777	14	11.106
Chinees-Indisch	9	14.166	14	11.247	7	14.462	9	18.060	9	17.277
Overig Aziatisch	11	11.591	10	15.746	8	12.655	22	7.388	15	10.366
Overige keukenrichtingen	20	6.375	38	4.144	19	5.328	43	3.780	58	2.681
Totaal restaurantsector	100	1.275	119	1.323	71	1.426	165	985	175	889
Restaurants 2018	71		115		65		131		128	
Restaurants in hotels	10		9		5		9		11	
Totaal aantal restaurants	81		124		70		140		139	
Ontwikkeling restaurants	23%		-4%		1%		18%		26%	

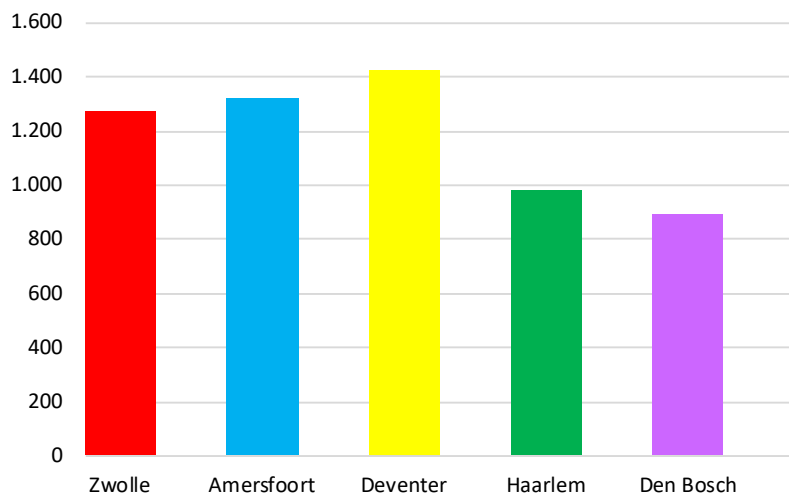
1. Benchmark horeca-aanbod

1.2 Horeca-aanbod - Restaurantsector

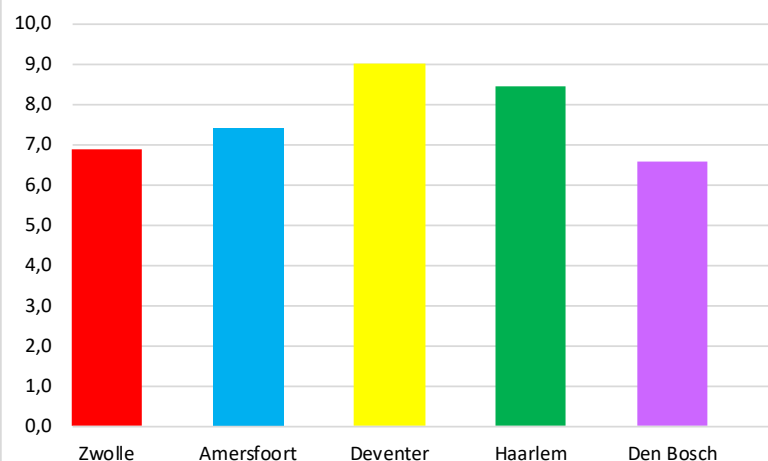
Dichtheid en ontwikkeling restaurants:

- De dichtheid is het aantal inwoners per restaurant. In Zwolle is de dichtheid ongeveer gelijk aan Amersfoort, maar de dichtheid in Zwolle is hoger dan Deventer. In de ambitie gemeentes is de dichtheid aanzienlijk hoger dan in Zwolle.
- De oppervlakedichtheid is het aantal vierkante meters per inwoner. De vergelijkbare- en ambitiegemeentes hebben allemaal een lagere oppervlakedichtheid dan Zwolle, met de laagste dichtheid in Deventer. Alleen Den Bosch heeft een hogere dichtheid.
- Zwolle heeft relatief veel grootschalige restaurants.
- Sinds 2018 is het restaurantaanbod in vrijwel alle gemeentes gestegen, alleen in Amersfoort is sprake van een lichte daling. De stijging in Zwolle komt het meest overeen met Den Bosch en Haarlem, in Deventer was slechts sprake van een zeer lichte groei.
- De groei heeft in Haarlem en Den Bosch geleid tot een relatief hoge restaurantdichtheid. In Zwolle is dit niet het geval, daar was de startpositie een relatief lage dichtheid en is die nu gemiddeld.

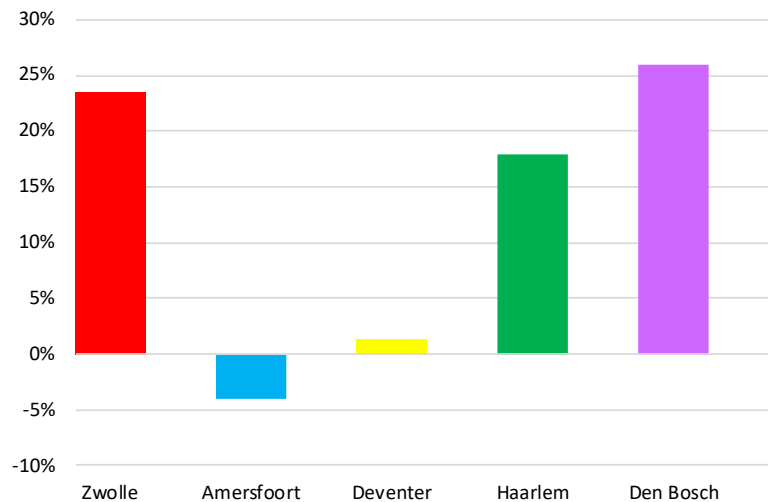
Dichtheid Restaurants



Oppervlakedichtheid Restaurants



Ontwikkeling restaurants 2018 - 2023



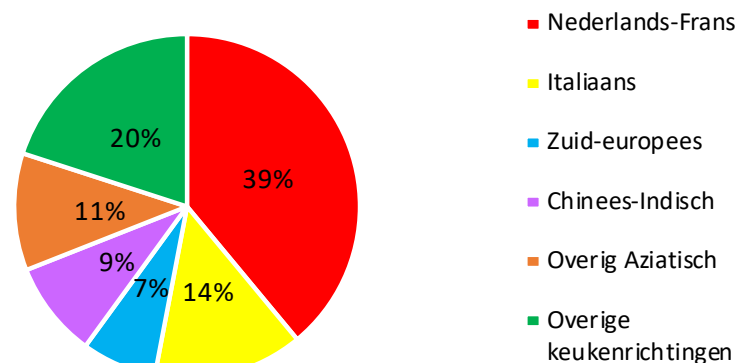
1. Benchmark horeca-aanbod

1.2 Horeca-aanbod - Restaurantsector

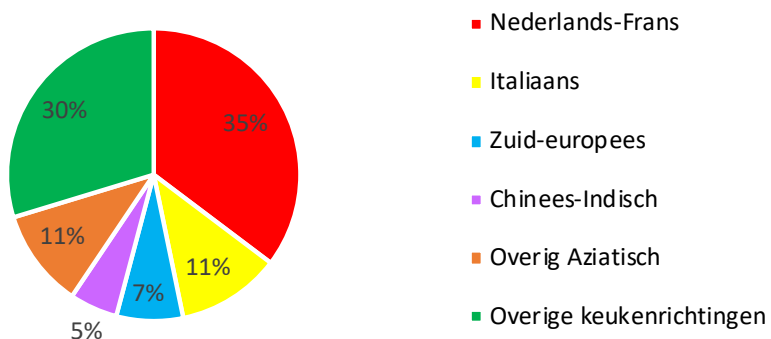
Diversiteit aan keukenrichtingen

- Zwolle heeft een sterke diversiteit aan keukeninrichtingen.
- Ten opzichte van de vergelijkbare- en ambitie gemeenten is de restaurantmarkt enigszins traditioneel met een lichte oververtegenwoordiging van Nederlands-Franse en Italiaans.
- Overige keukenrichtingen zijn ondervertegenwoordigd in Zwolle, in vergelijking met de andere gemeentes.
- Zuid-Europees en overig Aziatisch zijn nagenoeg vergelijkbaar qua aandeel binnen de diverse steden.

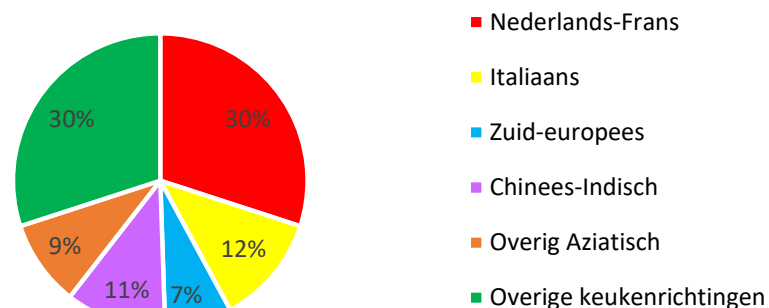
Zwolle restaurant aanbod



Ambitie gemeenten restaurantaanbod



Vergelijkbare gemeenten restaurantaanbod



1. Benchmark horeca-aanbod

1.3 Horeca-aanbod - Fastservicesector

Fastserviceaanbod	Zwolle		Amersfoort		Deventer		Haarlem		Den Bosch	
Aanbod en dichtheid										
Aantal Inwoners	127.497		157.462		101.236		162.543		155.490	
Fastservicebedrijven	91		111		80		151		134	
Fastservicedichtheid	1.401		1.419		1.265		1.076		1.160	
Fastserviceoppervlakte	8.118		7.383		4.365		9.695		8.643	
Oppervlakedichtheid	16		21		23		17		18	
Bedrijfstype	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid
Cafetaria	25	5.100	32	4.921	24	4.218	30	5.418	54	2.879
Ijssalon	2	63.749	6	26.244	4	25.309	8	20.318	2	77.745
Fastfoodrestaurant	7	18.214	6	26.244	2	50.618	3	54.181	5	31.098
Shoarmazaak	11	11.591	9	17.496	17	5.955	21	7.740	18	8.638
Lunchroom	40	3.187	39	4.037	27	3.749	59	2.755	47	3.308
Pannenkoekenrestaurant	2	63.749	5	31.492	2	50.618	4	40.636	0	0
Overige spijsverstrekker	4	31.874	14	11.247	4	25.309	26	6.252	8	19.436
Totaal fastservicesector	91	1.401	111	1.419	80	1.265	151	1.076	134	1.160
Fastservice 2018	87		117		83		165		144	
Ontwikkeling 2018	5%		-5%		-4%		-8%		-7%	

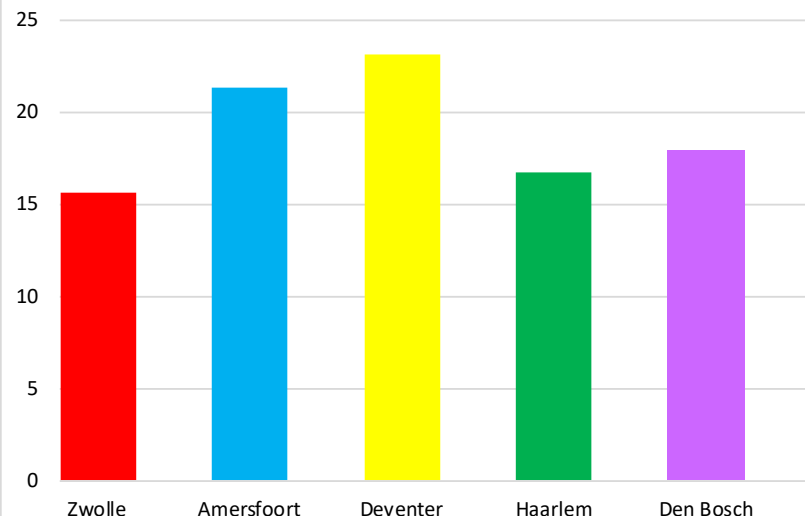
1. Benchmark horeca-aanbod

1.3 Horeca-aanbod - Fastservicesector

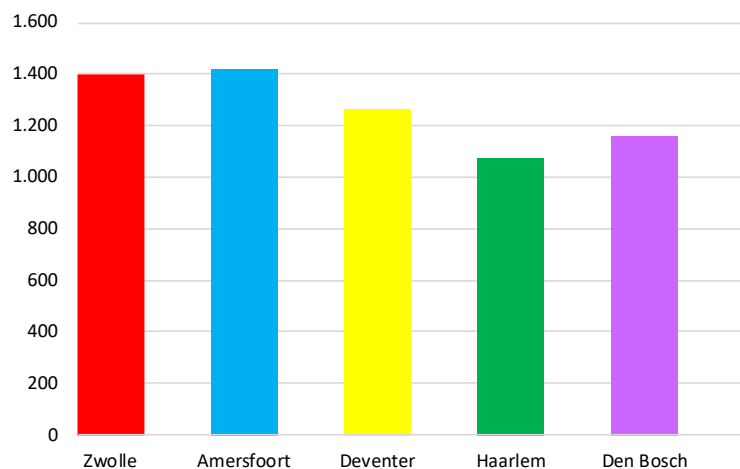
Dichtheid en ontwikkeling fastservicesector:

- De dichtheid van het fastservice aanbod is in Zwolle vergelijkbaar met Amersfoort, in Deventer is de dichtheid licht hoger.
- De ambitie gemeenten hebben een hogere fastservice dichtheid dan de andere steden.
- De oppervlaktedichtheid in Zwolle is hoger dan alle andere gemeenten. Met name de vergelijkbare gemeentes hebben een lager aanbod dan Zwolle. De ambitie gemeentes komen meer in de buurt van Zwolle.
- Fastservice is in Zwolle relatief beperkt qua aantal bedrijven, maar relatief grootschalig. Dit komt deels door de sterke vertegenwoordiging van fastfoodrestaurants, die relatief grootschalig zijn.
- In Zwolle steeg het fastservice-aanbod sinds 2018 met 11 aanbieders (14%). In de andere steden was sprake van een lichte daling (-4% tot -8%).

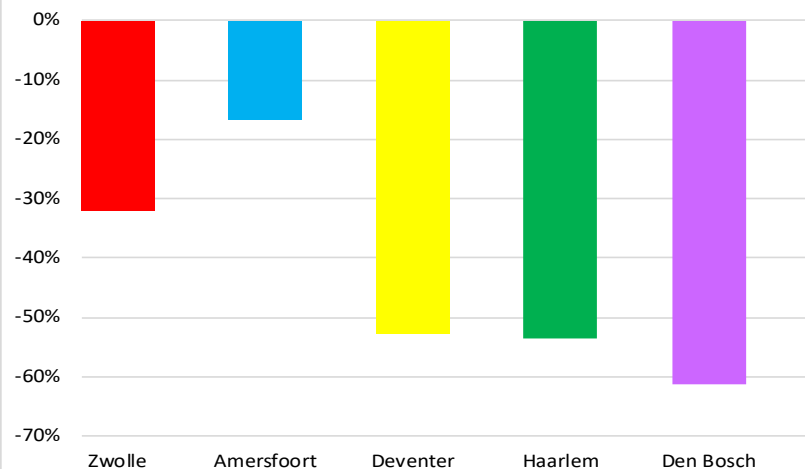
Oppervlaktedichtheid fastservice aanbod



Dichtheid fastservice aanbod



Ontwikkeling drankverstrekkers 2018 - 2023



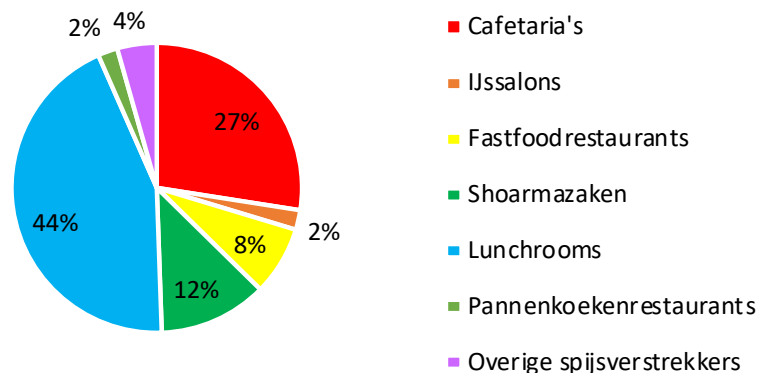
1. Benchmark horeca-aanbod

1.3 Horeca-aanbod - Fastservicesector

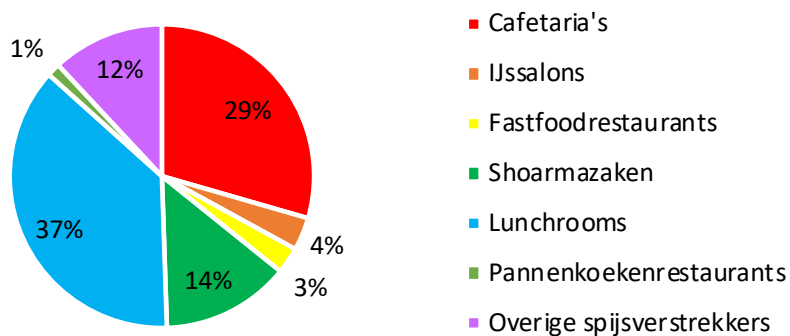
Diversiteit in bedrijfstypes

- De verdeling naar type van fastservice bedrijven komt in grote lijnen overeen met de vergelijkbare gemeenten en de ambitie gemeenten.
- Het aandeel lunchrooms en fastfoodrestaurants in Zwolle is hoger dan de vergelijkbare en ambitie gemeentes.
- Het aandeel overige spijsverstrekkers is lager dan de vergelijkbare en ambitie gemeentes.

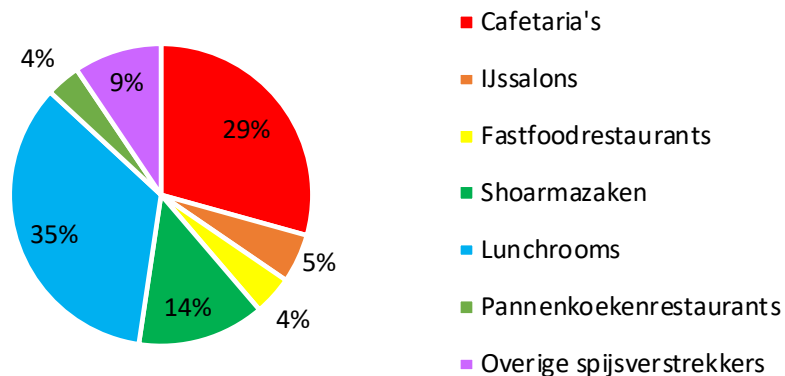
Zwolle fastservice



Ambitie gemeenten fastservice



Vergelijkbare gemeenten fastservice



1. Benchmark horeca-aanbod

1.4 Horeca-aanbod - Drankverstrekkers

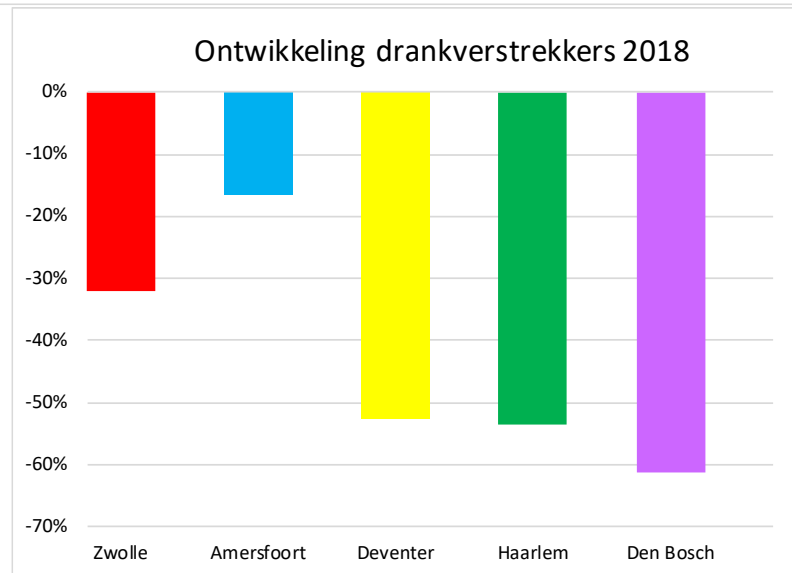
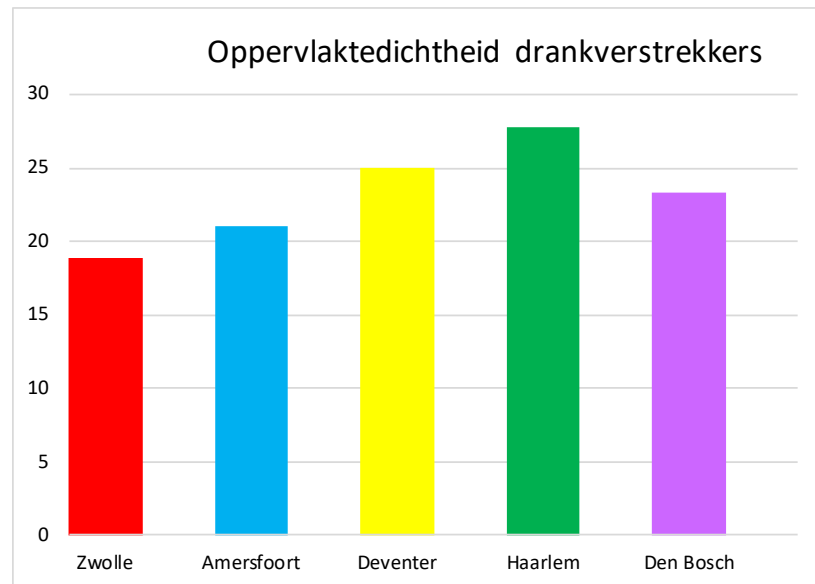
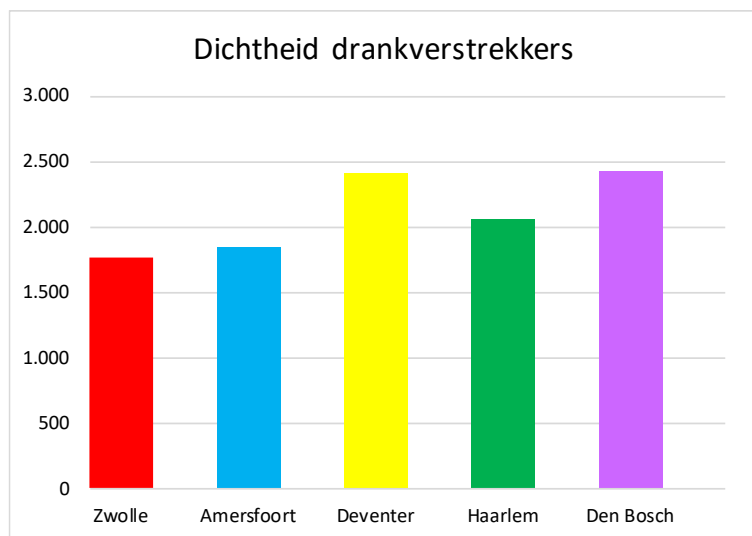
Aanbod drankverstrekkers	Zwolle		Amersfoort		Deventer		Haarlem		Den Bosch	
Aanbod en dichtheid										
Aantal Inwoners	127.497		157.462		101.236		162.543		155.490	
Drankverstrekkers	72		85		42		79		64	
Dichtheid drankverstrekkers	1.771		1.852		2.410		2.058		2.430	
Oppervlakte dranken	6.761		7.491		4.053		5.848		6.672	
Oppervlakedichtheid	19		21		25		28		23	
Bedrijfstype	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid	Aanbod	Dichtheid
Cafe/Bar	54	2.361	60	2.624	33	3.068	52	3.126	45	3.455
Discotheek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coffeeshop/theehuis	7	18.214	11	14.315	3	33.745	13	12.503	8	19.436
Zalencentrum	6	21.250	9	17.496	5	20.247	3	54.181	8	19.436
Overige drankverstrekkers	5	25.499	5	31.492	1	101.236	11	14.777	3	51.830
Totaal drankensector	72	1.771	85	1.852	42	2.410	79	2.058	64	2.430
Drankverstrekkers 2018	106		102		89		170		166	
Ontwikkeling 2018	-32%		-17%		-53%		-54%		-61%	

1. Benchmark horeca-aanbod

1.4 Horeca-aanbod - Drankverstrekkers

Dichtheid en ontwikkeling drankverstrekkers:

- De dichtheid van het aanbod drankverstrekkers in Zwolle is hoger dan zowel de vergelijkbare- als ambitie gemeenten. Waarbij Deventer en Den Bosch de laagste dichtheid hebben.
- De oppervlakte van de drankensector is exclusief de zaaloppervlaktes (zie hiervoor pagina 14).
- De oppervlactedichtheid van het aanbod drankverstrekkers in Zwolle ligt hoger dan de vier andere gemeenten.
- Het aanbod drankverstrekkers is in alle gemeenten fors gekrompen. Amersfoort heeft de minste krimp doorgemaakt met -17%, daarna Zwolle met -32% in de overige steden was de krimp meer dan 50%.
- Eén van de oorzaken van de krimp is dat bedrijven die voormalig als café (drankverstrekker) stonden ingeschreven in praktijk tegenwoordig ook maaltijden vertrekken. Dergelijke grand-café's en eetcafé's tellen we nu in het restaurantaanbod.
- Een andere oorzaak is dat in de actuele stand paracommerciële bedrijven, wijkcentra en horeca bij sportvoorzieningen uit het aanbod zijn gehaald.



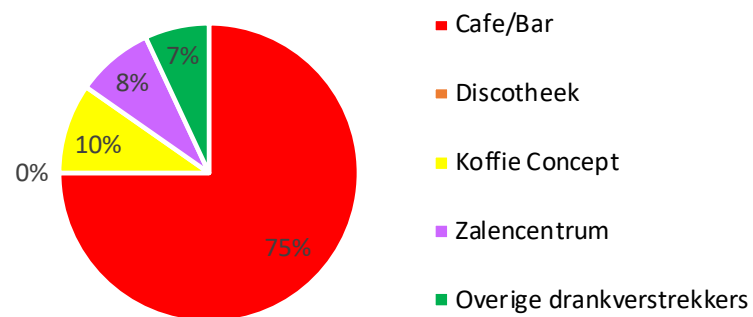
1. Benchmark horeca-aanbod

1.4 Horeca-aanbod - Drankverstrekkers

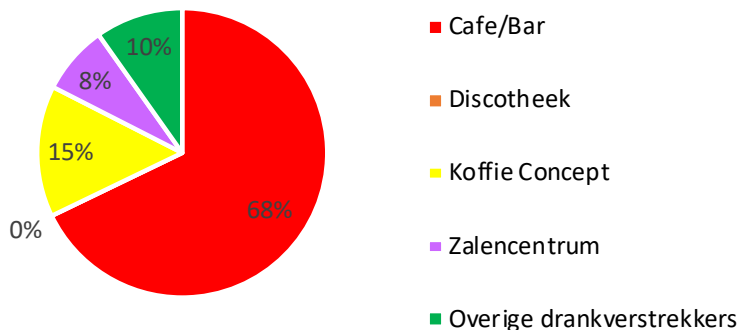
Diversiteit in bedrijfstypes

- In verhouding tot de vergelijkbare- en ambitiegemeenten heeft Zwolle een hoger aandeel cafés en bars binnen de drankensector, veel hoger dan de ambitie gemeenten.
- Ook het aandeel koffieconcepten is gelijk aan de vergelijkbare gemeenten, maar lager dan de ambitie gemeentes.
- Het aanbod zalencentra ligt gelijk aan dat van de ambitie gemeenten.
- Het aanbod overige drankverstrekkers in Zwolle ligt lager dan de ambitie-, maar hoger dan de vergelijkbare gemeentes..
- Het resterende aanbod is in Zwolle en de vergelijkbare- en ambitiegemeenten redelijk gelijk.

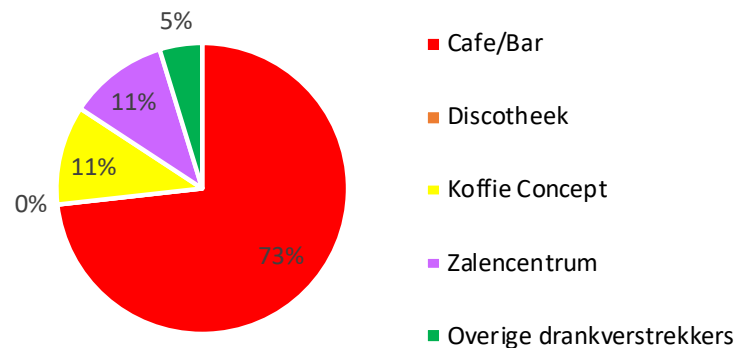
Zwolle drankverstrekkers



Ambitie gemeenten drankverstrekkers



Vergelijkbare gemeenten drankverstrekkers



1. Benchmark horeca-aanbod

1.5 Zalen en afhaal- en bezorgformules

Zalen

- Zalen komen voor bij restaurants, bij hotels en bij bedrijven in de drankensector (met name bij cafés en zaalbedrijven).
- In totaal telt Zwolle circa 29.500m² zalen bij horeca, wat relatief veel is.
- Sommige gemeenten hebben regionale eventhallen met omvangrijke oppervlakte. Dit heeft niet direct een relatie met de lokale horecabehoeftte in een stad. In Zwolle is dat bijvoorbeeld De IJsselhallen, in Den Bosch zijn er ook diverse van dergelijke locaties.
- Zonder de regionale eventhallen telt Zwolle circa 13.700m² zalen, ofwel 9 inwoners per m² zaal. De zaaldichtheid is daarmee relatief zeer hoog, hoger dan alle andere steden in deze benchmark.

Oppervlakte en dichtheid zalen	Zwolle	Amersfoort	Deventer	Haarlem	Den Bosch
Zalen bij restaurants (m ²)	1.937	915	1.943	1.260	3.630
Zalen bij hotels (m ²)	3.769	4.869	2.103	5.078	5.576
Zalen in drankensector (m ²)	23.866	8.164	3.675	3.883	79.282
Zalen totaal (m ²)	29.572	13.948	7.721	10.221	88.488
Inwoners	127.497	157.462	101.236	162.543	155.490
Zaaldichtheid	4	11	13	16	2
Regionale eventhallen (m ²)	15.900	0	0	0	74.404
Zalen totaal ex hallen	13.672	13.948	7.721	10.221	14.084
Zaaldichtheid	9	11	13	16	11

Afhaal en bezorgmarkt

- De dichtheid van het aanbod bezorg- en afhaalformules in Zwolle ligt ongeveer gelijk aan Deventer en Den Bosch, fors hoger dan Amersfoort maar aanzienlijk lager dan in Haarlem. De dichtheid in Haarlem is echter aanzienlijk hoger dan alle andere gemeenten in deze benchmark.

Thuisbezorgd	Zwolle	Amersfoort	Deventer	Haarlem	Den Bosch
Inwoners	127.497	156.286	99.957	161.265	154.205
Aanbod	94	88	75	196	120
Dichtheid	1.356	1.776	1.333	823	1.285

3. Analyse horecavraag

3. Analyse horecavraag

3.1 Inleiding

Inleiding

In dit hoofdstuk vindt de analyse van de vraag naar horeca in de gemeente Zwolle plaats. Per doelgroep zijn de subsegmenten, omvang en toekomstige ontwikkelingen in beeld gebracht.

De uitkomsten worden in het hoofdstuk van de ruimtelijk economische visie toegepast om te bepalen wat de potentiële horeca omzet is. Dit wordt vervolgens vertaald naar eventuele uitbreidingsruimte per horecasector.

De segmenten zijn op hoofdlijnen ingedeeld in drie categorieën:

- Particuliere vraag
- Zakelijke vraag
- Toeristische vraag

Er is rekening gehouden met dubbeltellingen. Voorbeeld: de doelgroep scholieren valt voor een groot deel ook in de groep gezinnen met oudere kinderen. Er is vastgesteld hoeveel horecabezoeken een scholier doet vanuit deze specifieke hoedanigheid en hoeveel bezoeken er plaatsvinden vanuit de thuissituatie met het gezin.



3. Analyse horecavraag

3.2 Particuliere vraag

Bevindingen particuliere vraag

- Zwolle telt momenteel circa 131.000 inwoners.
- Op basis van prognoses van het CBS zal dit de komende jaren (tot 2027) met 3,1% stijgen, naar circa 135.000 inwoners. Tevens vindt, op basis van de toekomstige leeftijdsverdeling, enige verschuiving plaats van doelgroepen. Dit zorgt met name voor de stijging van senioren.
- Gemeente Zwolle heeft een woningbouw-ambitie van circa 10.000 woningen. De gemeente verwacht dat het aantal inwoners hierdoor zal stijgen naar circa 160.000.
- Op basis van de ambitie van de gemeente gaan we ten aanzien van de nieuwe woningbouw uit van bovengemiddelde stijging van éénpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens hoog opgeleid.
- De gezinnen vertegenwoordigen nu en in de toekomst het grootste aandeel binnen de bevolking.
- Op basis van de ontwikkelingen binnen opleidingsinstituten gaan we uit van een gelijkblijvend aantal scholieren en studenten in de toekomst. Doordat het aantal inwonende studenten in de stad stijgt zal het aantal studenten van buiten de stad afnemen.
- Het gemiddeld besteedbaar inkomen (niet is deze tabel) ligt in Zwolle op een gemiddeld niveau in verhouding tot Nederland.
- Inwoners met een Nederlandse- of westerse migratieachtergrond (niet is deze tabel) besteden over het algemeen meer in de horeca. Deze groep is in Zwolle oververtegenwoordigd, wat een positief effect heeft op horecabezoek en -bestedingen.

Conclusies

- De particuliere vraag ontwikkelt zich positief. De ambitie ten aanzien van woningbouw zorgt voor een groei van het aantal inwoners naar 160.000.
- Voorwaarde voor de groei is het realiseren van de woningbouwambitie van de gemeente.

Omvang doelgroep	Huidig (2022)	Groei	Toekomstig
Particuliere segmenten			
Studenten	6.740	21,8%	8.208
Eenpersoonshuishoudens	19.830	24,3%	24.640
Tweepersoonshuishoudens laag opgeleid	5.809	19,8%	6.960
Tweepersoonshuishoudens hoog opgeleid	4.036	54,2%	6.224
Gezinnen met jongere kinderen	26.645	20,1%	32.000
Gezinnen met oudere kinderen	36.070	17,8%	42.496
Empty nesters (kinderen uit huis)	10.070	24,4%	12.528
Actieve senioren (65+)	12.000	29,9%	15.584
Passieve senioren (75+)	9.300	22,2%	11.360
Subtotaal	130.500	22,6%	160.000
Aanvullende segmenten			
Scholieren	42.242	0,0%	42.242
Studenten van buiten de stad	16.553	-8,9%	15.085
Subtotaal	58.795	-2,5%	57.327
Grand totaal Particulier	189.295	14,8%	217.327

3. Analyse horecavraag

3.3 Zakelijke vraag

Bevindingen zakelijke vraag

- Zwolle telt momenteel circa 106.000 werkplekken. Op basis van de regionale arbeidsmarktprognose, landelijke prognose per sector en de historische ontwikkelingen is de verwachting dat dit aantal komende jaren (tot 2027) met 10,9% zal stijgen.
- In alle sectoren, met uitzondering van industrie en bouw verwacht men groei van 10% tot 14%.
- Het topsegment is de bovenste 4% van de arbeidsmarkt en beweegt mee met de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid.
- De werkloosheid in Zwolle ligt met 3,7% van de totale beroepsbevolking (Cijfers over Zwolle, 2020) precies op het landelijk gemiddelde van 3,7% (CBS).

Conclusies

- De zakelijke vraag ontwikkelt zich positief. Het aantal arbeidsplaatsen groeit van 106.000 huidig naar circa 117.600 in de toekomst.

Omvang doelgroep	Huidig	Groei	Toekomstig
Zakelijke segmenten			
Industrie en bouw	9.120	-1,2%	9.008
Horeca en handel	22.944	14,3%	26.229
Zakelijke dienstverlening	26.880	13,7%	30.570
Overheid, onderwijs en zorg	42.816	10,0%	47.080
Topsegment	4.240	10,9%	4.704
Totaal zakelijk	106.000	10,9%	117.590

Toelichting segmenten

- Industrie en bouw: productie sector, bouwnijverheid, energie en water.
- Horeca en handel: horeca, detail- tussen- en groothandel.
- Zakelijke dienstverlening: financiële instellingen, verhuur en handel van onroerend goed en specialistische zakelijke diensten.
- Overheid, onderwijs en zorg: openbaar bestuur, onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg,
- Topsegment werkenden: diverse sectoren, 4% van het totaal aantal arbeidsplaatsen.

3. Analyse horecavraag

3.4 Toeristische- en hotelvraag

Bevindingen toeristische vraag

Overnachtingen

- Het aantal hotelovernachtingen is op basis van inschatting van marktgemiddelden en historische input van hoteliers verdeeld naar het zakelijke en toeristische segment, respectievelijk 49%-51%.
- De toekomstverwachtingen ten aanzien van het aantal overnachtingen is gebaseerd op het algemene beschouwingen op de ontwikkeling van de Nederlandse hotelmarkt (waarbij er eerst herstel moet plaatsvinden tot het niveau van 2019 en er daarna lichte groei zal plaatsvinden), de toevoeging van hotelkamers aan de markt de komende jaren en de effecten van beiden op de verwachtingen. Dit betekent dat het aantal overnachtingen de komende jaren dus niet explosief zal groeien maar na herstel rustig ontwikkelt.

Dagtoeristen

- Dagtoeristen zijn te verdelen over vier hoofdcategorieën: Horeca, Cultuur, Winkelen en Overig.
- Het huidige aantal van ruim 4,6 miljoen is gebaseerd op het aantal dagtoeristen uit 2018. Tijdens de covid-pandemie lag het aantal fors lager, maar we verwachten dat dit aantal in 2022 weer is hersteld naar dit pre-covid niveau.
- De gemeente heeft een groeiambitie ten aanzien van toeristisch bezoek aan de stad, waarin wordt uitgegaan van 5 miljoen dagtoeristen per jaar.
- Het aantal winkeltoeristen is de afgelopen jaren in heel Nederland gedaald maar is voorlopig nog de grootste groep. De verwachting is dat deze daling de komende jaren doorzet (onder andere door verdere toename van online winkelen).
- De groeiambitie van de gemeente zit verwerkt in de overige dagtoeristische bezoeken (horeca, cultuur en overige recreatie).

Conclusies

- De toeristische markt gaat zich de komende jaren positief ontwikkelen.

Omvang doelgroep	Huidig (2022)	Groei	Toekomstig
Overnachtingen			
Hotel toeristisch	117.996	32,6%	156.486
Hotel zakelijk	113.369	32,6%	150.349
Vakantieparken	29.855	0,0%	29.855
Kampeesterreinen	7.483	-5,0%	7.109
Overig (B&B's en havens)	21.071	0,0%	21.071
Totaal overnachtingen	289.774	25,9%	364.870
Dagtoeristen (aantal 2019)			
Horeca	875.710	15%	1.009.060
Cultuur	460.900	15%	531.084
Winkelen	1.705.330	-3,0%	1.654.170
Overig	1.567.060	15%	1.805.686
Totaal dagtoeristen	4.609.000	8,5%	5.000.000

Toelichting segmenten

- Horeca: lunchen, dineren, terrasje pakken, uitgaan, nachtleven.
- Cultuur: bezoek aan museum, theater, concert, bioscoop of maken van een stadswandeling.
- Winkelen: winkelen voor plezier.
- Attractie: bezoeken aan attractiepark, dierentuin zwemparadijs, etc.
- Overig: bezoek evenement, sportwedstrijd, wellness of geen specifieke reden.

4. Ruimtelijk economische visie

4. Ruimtelijk economische visie

4.1 Inleiding

Methodiek

- In dit hoofdstuk is het ruimtelijk economisch advies uitgewerkt. Op basis van het horecagedrag van de vraagsegmenten (bezoekfrequentie en besteding), is de omzet van de horecamarkt in Zwolle bepaald.
- De omzet bepaalt de potentiële horecacapaciteit (aantal m² en bedrijven).
- Indien de capaciteit hoger ligt dan het huidige aanbod is er ruimte voor **ontwikkeling**. In dat geval worden gebieden aangewezen waar deze uitbreiding bij voorkeur plaatsvindt. Hierbij wordt gekeken naar versterking van de signatuur van een gebied.
- Indien de capaciteit gelijk of lager ligt dan het huidig aanbod, is **consolidatie** of **terugdringen** het advies. Bij consolidatie sluit het huidige aanbod reeds aan bij de toekomstige vraag. Bij terugdringen dient binnen instrumentarium en regelgeving gekeken te worden naar (lange termijn) mogelijkheden.
- Indien gemeente breed ingezet wordt op terugdringen of consolideren, is het mogelijk dat in bepaalde gebieden wel ingezet wordt op ontwikkeling. Het advies ten aanzien van capaciteit geldt per saldo voor de gehele gemeente.
- Het kader geeft inzicht in de ruimte in de markt bij verwachte vraagontwikkeling. Omdat de toekomstige behoefte niet exact voorspelbaar is, wordt een bandbreedte voor het uitbreidingspotentieel vastgesteld. Het is raadzaam de uitbreiding frequent te monitoren en eens in de 2-3 jaar te herijken.

Richtinggevend kader vs. vrije markt

Er wordt een richtinggevend kader geadviseerd in plaats van het vrijgeven van de markt voor horeca initiatieven, omdat het vrijgeven van de markt in onze optiek schadelijk is voor de kwaliteit van het aanbod op lange termijn:

- Door overaanbod komt het rendement van bedrijven onder druk te staan.
- Een gevolg hiervan is dat goedkoper personeel wordt aangetrokken, de kwaliteit onder druk komt te staan en concepten 'uithollen'.
- Er komt steeds minder ruimte voor vervangingsinvesteringen.

Het is derhalve niet realistisch te veronderstellen dat het vrijgeven van de markt leidt tot kwaliteitsverbetering, echter eerder het tegenovergestelde.

4. Ruimtelijk economische visie

4.2 Omvang huidige horecamarkt

Omvang doelgroep

- De omvang van de doelgroepen in 2022 is gebaseerd op de kenmerken zoals aangegeven in de vraaganalyse.

Bezoekfrequentie

- In de tabel is per segment de gemiddelde bezoekfrequentie per jaar weergegeven aan de verschillende horecasectoren.
- Dit is gebaseerd op gemiddelde cijfers voor Nederland (een macro analyse van de totale horeca sector), waarbij correcties zijn gemaakt op basis van de specifieke kenmerken van de gemeente, ligging, bevolking en kenmerken van de horecamarkt.
- Het betreft bezoek en bestedingen in reguliere horecabedrijven. Bezoek en bestedingen in, paracommerciële horeca en sociëteiten, buurthuizen en wijkcentra is hier niet in meegenomen.

Besteding

- Per segment is de gemiddelde besteding per bezoek per persoon aangegeven, gespecificeerd naar de verschillende horecasectoren.
- Dit is gebaseerd op gemiddelde cijfers voor Nederland (een macro analyse van de totale horeca sector), waarbij ook hier correcties zijn gemaakt op basis van specifieke kenmerken van de bevolking (zoals gemiddeld besteedbaar inkomen) en kenmerken van de horecamarkt.

Omvang doelgroep	Huidig	Bezoekfrequentie per persoon jaar, overnachting of bezoek			Besteding per bezoek		
Particuliere segmenten	Omvang	Restaurant	Dranken	Fastservice	Restaurant	Dranken	Fastservice
Studenten	6.740	14	32	52	€ 35,00	€ 20,00	€ 8,00
Eenpersoonshuishoudens	19.830	7	18	34	€ 35,00	€ 14,00	€ 7,00
Tweepersoonshuishoudens laag inkomen	5.809	7	20	32	€ 35,00	€ 20,00	€ 7,00
Tweepersoonshuishoudens hoog inkomen	4.036	14	20	24	€ 60,00	€ 20,00	€ 7,00
Gezinnen met jongere kinderen	26.645	5	6	30	€ 35,00	€ 10,00	€ 8,00
Gezinnen met oudere kinderen	36.070	7	8	30	€ 40,00	€ 10,00	€ 8,00
Empty nesters	10.070	10	12	16	€ 60,00	€ 12,00	€ 7,00
Actieve senioren	12.000	8	6	14	€ 50,00	€ 10,00	€ 6,00
Passieve senioren	9.300	2	2	4	€ 40,00	€ 6,00	€ 6,00
Subtotaal	130.500						
Verblijfstoerisme (overnachtingen)	Omvang	Restaurant	Dranken	Fastservice	Restaurant	Dranken	Fastservice
Hotel toeristisch	117.996	0,5	0,5	0,75	€ 40,00	€ 12,00	€ 7,00
Hotel zakelijk	113.369	0,5	0,2	0,25	€ 40,00	€ 10,00	€ 7,00
Vakantieparken	29.855	0,2	0,2	0,75	€ 30,00	€ 8,00	€ 7,00
Kampeerterreinen	7.483	0,2	0,2	0,5	€ 30,00	€ 8,00	€ 7,00
Overig (B&B's en havens)	21.071	0,2	0,25	0,5	€ 30,00	€ 8,00	€ 7,00
Subtotaal	289.774						
Dagbezoek	Omvang	Restaurant	Dranken	Fastservice	Restaurant	Dranken	Fastservice
Horeca	875.710	0,3	0,25	0,45	€ 40,00	€ 10,00	€ 8,00
Cultuur	460.900	0,2	0,15	0,5	€ 35,00	€ 10,00	€ 8,00
Winkelen	1.705.330	0,1	0,15	0,75	€ 35,00	€ 10,00	€ 8,00
Overig	1.567.060	0,1	0,15	0,75	€ 35,00	€ 10,00	€ 8,00
Studenten van buiten de stad	58.795	0,0	0,00	0,75	€ 40,00	€ 10,00	€ 8,00
Subtotaal	4.667.795						
Zakelijke segmenten	Omvang	Restaurant	Dranken	Fastservice	Restaurant	Dranken	Fastservice
Industrie en bouw	9.120	2	6	24	€ 30,00	€ 16,00	€ 8,00
Horeca en handel	22.944	2	8	12	€ 35,00	€ 16,00	€ 8,00
Zakelijke dienstverlening	26.880	4	8	12	€ 40,00	€ 12,00	€ 8,00
Overheid, onderwijs en zorg	42.816	4	4	12	€ 30,00	€ 10,00	€ 8,00
Topsegment	4.240	6	6	6	€ 75,00	€ 16,00	€ 8,00
Subtotaal	106.000						

4. Ruimtelijk economische visie

4.2 Omvang huidige horecamarkt

Toelichting omzetprognose

- Op basis van de omvang de doelgroepen, bezoekfrequentie en gemiddelde besteding per sector (zoals weergegeven op voorgaande pagina) is de omzetspotentie van de horecasectoren bepaald.
- Op basis van deze berekening berekenen wij dat de omzet voor de horeca in Zwolle afgelopen jaar circa 184 miljoen euro bedroeg.
- De particuliere markt zorgt voor het grootste omzetaandeel van 47%, met name door gezinnen met kinderen, eenpersoonshuishoudens en studenten.
- Het toeristisch segment heeft een omzetaandeel van circa 35%, met name door de dagtoerist.
- Het zakelijke segment is goed voor een aandeel van circa 18%. Met name de sectoren die het best vertegenwoordigd zijn zoals de zakelijke dienstverlening en overheid, onderwijs en zorg hebben een groot omzetaandeel.

Omvang doelgroep	Omzet huidig			
Particuliere segmenten	Restaurant	Dranken	Fastservice	Totaal
Studenten	€ 3.302.600	€ 4.313.600	€ 2.803.840	€ 10.420.040
Eenpersoonshuishoudens	€ 4.858.350	€ 4.997.160	€ 4.719.540	€ 14.575.050
Tweepersoonshuishoudens laag inkomen	€ 1.423.095	€ 2.323.420	€ 1.301.115	€ 5.047.630
Tweepersoonshuishoudens hoog inkomen	€ 3.390.618	€ 1.614.580	€ 678.124	€ 5.683.322
Gezinnen met jongere kinderen	€ 4.662.875	€ 1.598.700	€ 6.394.800	€ 12.656.375
Gezinnen met oudere kinderen	€ 10.099.600	€ 2.885.600	€ 8.656.800	€ 21.642.000
Empty nesters	€ 6.042.000	€ 1.450.080	€ 1.127.840	€ 8.619.920
Actieve senioren	€ 4.800.000	€ 720.000	€ 1.008.000	€ 6.528.000
Passieve senioren	€ 744.000	€ 111.600	€ 223.200	€ 1.078.800
Subtotaal	€ 39.323.138	€ 20.014.740	€ 26.913.259	€ 86.251.137
Verblijfstoerisme (overnachtingen)	Restaurant	Dranken	Fastservice	Totaal
Hotel toeristisch	€ 2.359.924	€ 707.977	€ 619.480	€ 3.687.381
Hotel zakelijk	€ 2.267.378	€ 226.738	€ 198.396	€ 2.692.511
Vakantieparken	€ 179.130	€ 47.768	€ 156.739	€ 383.637
Kampeerterreinen	€ 44.898	€ 11.973	€ 26.191	€ 83.061
Overig (B&B's en havens)	€ 126.426	€ 42.142	€ 73.749	€ 242.317
Subtotaal	€ 4.977.755	€ 1.036.598	€ 1.074.553	€ 7.088.906
Dagbezoek	Restaurant	Dranken	Fastservice	Totaal
Horeca	€ 10.508.520	€ 2.189.275	€ 3.152.556	€ 15.850.351
Cultuur	€ 3.226.300	€ 691.350	€ 1.843.600	€ 5.761.250
Winkelen	€ 5.968.655	€ 2.557.995	€ 10.231.980	€ 18.758.630
Overig	€ 5.484.710	€ 2.350.590	€ 9.402.360	€ 17.237.660
Studenten van buiten de stad	€ 0	€ 0	€ 352.771	€ 352.771
Subtotaal	€ 25.188.185	€ 7.789.210	€ 24.983.267	€ 57.960.662
Zakelijke segmenten	Restaurant	Dranken	Fastservice	Totaal
Industrie en bouw	€ 547.200	€ 875.520	€ 1.751.040	€ 3.173.760
Horeca en handel	€ 1.606.080	€ 2.936.832	€ 2.202.624	€ 6.745.536
Zakelijke dienstverlening	€ 4.300.800	€ 2.580.480	€ 2.580.480	€ 9.461.760
Overheid, onderwijs en zorg	€ 5.137.920	€ 1.712.640	€ 4.110.336	€ 10.960.896
Topsegment	€ 1.908.000	€ 407.040	€ 203.520	€ 2.518.560
Subtotaal	€ 13.500.000	€ 8.512.512	€ 10.848.000	€ 32.860.512
Grand Totaal	€ 82.989.078	€ 37.353.060	€ 63.819.079	€ 184.161.216

4. Ruimtelijk economische visie

4.3 Omvang toekomstige horecamarkt

Omvang doelgroep

- De omvang van de doelgroepen in het toekomstige scenario is gebaseerd op demografische, economische en stedelijke ontwikkelingen, zoals bepaald bij de vraag.

Bezoekfrequentie

- In de tabel is per segment de gemiddelde bezoekfrequentie per jaar weergegeven aan de verschillende horecasectoren.
- Dit is gebaseerd op gemiddelde cijfers voor Nederland (een macro analyse van de totale horeca sector), waarbij correcties zijn gemaakt op basis van de specifieke kenmerken van de gemeente, ligging, bevolking en kenmerken van de horecamarkt.
- Het betreft bezoek en bestedingen in reguliere horecabedrijven. Bezoek en bestedingen in, paracommerciële horeca en sociëteiten, buurthuizen en wijkcentra is hier niet in meegenomen.

Besteding

- Per segment is de gemiddelde besteding per bezoek per persoon aangegeven, gespecificeerd naar de verschillende horecasectoren.
- Dit is gebaseerd op gemiddelde cijfers voor Nederland (een macro analyse van de totale horeca sector), waarbij ook hier correcties zijn gemaakt op basis van specifieke kenmerken van de bevolking (zoals gemiddeld besteedbaar inkomen) en kenmerken van de horecamarkt.

Omvang doelgroep	Toekomstig scenario	Bezoekfrequentie per persoon jaar, overnachting of bezoek			Besteding per bezoek		
		Restaurant	Fastservice	Dranken	Restaurant	Fastservice	Dranken
Particuliere segmenten	Omvang						
Studenten	8.208	14	52	32	€ 35,00	€ 8,00	€ 20,00
Eenpersoonshuishoudens	24.640	7	34	18	€ 35,00	€ 7,00	€ 14,00
Tweepersoonshuishoudens laag inkomen	6.960	7	32	20	€ 35,00	€ 7,00	€ 20,00
Tweepersoonshuishoudens hoog inkomen	6.224	14	24	20	€ 60,00	€ 7,00	€ 20,00
Gezinnen met jongere kinderen	32.000	5	30	6	€ 35,00	€ 8,00	€ 10,00
Gezinnen met oudere kinderen	42.496	7	30	8	€ 40,00	€ 8,00	€ 10,00
Empty nesters	12.528	10	16	12	€ 60,00	€ 7,00	€ 12,00
Actieve senioren	15.584	8	14	6	€ 50,00	€ 6,00	€ 10,00
Passieve senioren	11.360	2	4	2	€ 40,00	€ 6,00	€ 6,00
Subtotaal	160.000						
Verblijfstoerisme (overnachtingen)	Omvang						
Hotel toeristisch	156.486	0,5	0,75	0,5	€ 40,00	€ 7,00	€ 12,00
Hotel zakelijk	150.349	0,5	0,25	0,2	€ 40,00	€ 7,00	€ 10,00
Vakantieparken	29.855	0,2	0,75	0,2	€ 30,00	€ 7,00	€ 8,00
Kampeerterreinen	7.109	0,2	0,5	0,2	€ 30,00	€ 7,00	€ 8,00
Overig (B&B's en havens)	21.071	0,2	0,5	0,25	€ 30,00	€ 7,00	€ 8,00
Subtotaal	364.870						
Dagbezoek	Omvang						
Horeca	1.009.060	0,3	0,45	0,25	€ 40,00	€ 8,00	€ 10,00
Cultuur	531.084	0,2	0,5	0,15	€ 35,00	€ 8,00	€ 10,00
Winkelen	1.654.170	0,1	0,75	0,15	€ 35,00	€ 8,00	€ 10,00
Overig	1.805.686	0,1	0,75	0,15	€ 35,00	€ 8,00	€ 10,00
Scholieren en studenten van buiten de stad	57.327	0,0	0,75	0,00	€ 40,00	€ 8,00	€ 10,00
Subtotaal	5.057.327						
Zakelijke segmenten	Omvang						
Industrie en bouw	9.008	2	24	6	€ 30,00	€ 8,00	€ 16,00
Horeca en handel	26.229	2	12	8	€ 35,00	€ 8,00	€ 16,00
Zakelijke dienstverlening	30.570	4	12	8	€ 40,00	€ 8,00	€ 12,00
Overheid, onderwijs en zorg	47.080	4	12	4	€ 30,00	€ 8,00	€ 10,00
Topsegment	4.704	6	6	6	€ 75,00	€ 8,00	€ 16,00
Subtotaal	117.590						

4. Ruimtelijk economische visie

4.3 Omvang toekomstige horecamarkt

Toelichting omzetprognose

- Op basis van de omvang de doelgroepen, bezoekfrequentie en gemiddelde besteding per sector (zoals weergegeven op voorgaande pagina) is de omzetspotentie van de horecasectoren bepaald.
- Op basis van deze berekening berekenen wij dat de omzet voor de horeca in Zwolle in het toekomstige scenario circa 216 miljoen zal bedragen.
- De particuliere markt zorgt voor het grootste omzetaandeel van 50%, met name door gezinnen met kinderen, eenpersoonshuishoudens en studenten.
- Het toeristisch segment heeft een omzetaandeel van circa 34%, met name door de dagtoerist.
- Het zakelijke segment is goed voor een aandeel van circa 17%, met name de sectoren die het best vertegenwoordigd zijn zoals de zakelijke dienstverlening en overheid, onderwijs en zorg hebben een groot omzetaandeel.

Omvang doelgroep	Omzet toekomstig scenario			
Particuliere segmenten	Restaurant	Fastservice	Dranken	Totaal
Studenten	€ 4.021.920	€ 3.414.528	€ 5.253.120	€ 12.689.568
Eenpersoonshuishoudens	€ 6.036.800	€ 5.864.320	€ 6.209.280	€ 18.110.400
Tweepersoonshuishoudens laag inkomen	€ 1.705.200	€ 1.559.040	€ 2.784.000	€ 6.048.240
Tweepersoonshuishoudens hoog inkomen	€ 5.228.160	€ 1.045.632	€ 2.489.600	€ 8.763.392
Gezinnen met jongere kinderen	€ 5.600.000	€ 7.680.000	€ 1.920.000	€ 15.200.000
Gezinnen met oudere kinderen	€ 11.898.880	€ 10.199.040	€ 3.399.680	€ 25.497.600
Empty nesters	€ 7.516.800	€ 1.403.136	€ 1.804.032	€ 10.723.968
Actieve senioren	€ 6.233.600	€ 1.309.056	€ 935.040	€ 8.477.696
Passieve senioren	€ 908.800	€ 272.640	€ 136.320	€ 1.317.760
Subtotaal	€ 49.150.160	€ 32.747.392	€ 24.931.072	€ 106.828.624
Verblijfstoerisme (overnachtingen)	Restaurant	Fastservice	Dranken	Totaal
Hotel toeristisch	€ 3.129.720	€ 821.551	€ 938.916	€ 4.890.187
Hotel zakelijk	€ 3.006.986	€ 263.111	€ 300.699	€ 3.570.796
Vakantieparken	€ 179.130	€ 156.739	€ 47.768	€ 383.637
Kampeerterreinen	€ 42.653	€ 24.881	€ 11.374	€ 78.908
Overig (B&B's en havens)	€ 126.426	€ 73.749	€ 42.142	€ 242.317
Subtotaal	€ 6.484.915	€ 1.340.031	€ 1.340.899	€ 9.165.844
Dagbezoek	Restaurant	Fastservice	Dranken	Totaal
Horeca	€ 12.108.718	€ 3.632.615	€ 2.522.650	€ 18.263.983
Cultuur	€ 3.717.589	€ 2.124.336	€ 796.626	€ 6.638.551
Winkelen	€ 5.789.595	€ 9.925.021	€ 2.481.255	€ 18.195.871
Overig	€ 6.319.901	€ 10.834.116	€ 2.708.529	€ 19.862.546
Studenten van buiten de stad	€ 0	€ 343.963	€ 0	€ 343.963
Subtotaal	€ 27.935.803	€ 26.860.051	€ 8.509.060	€ 63.304.913
Zakelijke segmenten	Restaurant	Fastservice	Dranken	Totaal
Industrie en bouw	€ 540.489	€ 1.729.566	€ 864.783	€ 3.134.838
Horeca en handel	€ 1.836.009	€ 2.517.955	€ 3.357.273	€ 7.711.236
Zakelijke dienstverlening	€ 4.891.165	€ 2.934.699	€ 2.934.699	€ 10.760.562
Overheid, onderwijs en zorg	€ 5.649.577	€ 4.519.661	€ 1.883.192	€ 12.052.430
Topsegment	€ 2.116.621	€ 225.773	€ 451.546	€ 2.793.939
Subtotaal	€ 15.033.860	€ 11.927.653	€ 9.491.492	€ 36.453.005
Grand Totaal	€ 98.604.737	€ 72.875.127	€ 44.272.523	€ 215.752.387

4. Ruimtelijk economische visie

4.4 Uitbreidingspotentieel

Uitbreidingspotentieel

- In hoofdstuk 2 (horeca-aanbod) is de huidige oppervlakte vastgesteld.
- De normomzet per m² verkoopoppervlakte is gebaseerd op een macro analyse van de landelijke horecamarkt en ervaringscijfers voor horecabedrijven in Zwolle of andere gemeenten die qua omvang, samenstelling, ligging en karakter vergelijkbaar zijn.
- Door een normomzet te hanteren wordt uitgegaan van een gemiddeld bedrijfseconomisch gezonde exploitatie (individuele bedrijven kunnen daarbij boven- of ondermaats presteren).
- Op basis van het toekomstig omzetpotentieel en de normomzet per m² is per sector het oppervlakteplafond voor het toekomstscenario bepaald.
- Het oppervlakteplafond minus de huidige oppervlakte bepaalt de uitbreidingsruimte.
- Op basis van de uitkomsten is er de komende vijf jaar ruimte voor uitbreiding van circa 5.200m² VVO (+15%) Dit komt neer op circa 8.000m² BVO.
- Op basis van de huidige gemiddelde oppervlakte is de uitbreidingsruimte vertaald naar een indicatief aantal bedrijven (41). De vierkante meters zijn echter meer leidend, aangezien bijvoorbeeld een groot wereldrestaurant meer invloed heeft op de markt dan twee kleine bistro's.

Uitbreidingsruimte Zwolle	Restaurant	Fastservice	Drank	Totaal
Omzetpotentieel toekomst	€ 98.604.737	€ 72.875.127	€ 44.272.523	€ 215.752.387
Normomzet per m ²	€ 4.950	€ 7.000	€ 2.750	€ 4.900
Oppervlakteplafond (m ² VVO)	19.920	10.411	16.099	46.430
Huidige oppervlakte	18.536	8.118	14.577	41.231
Uitbreidingsruimte (m ² VVO)	1.384	2.293	1.522	5.199
Vertaling naar aantal bedrijven				
Gemiddelde oppervlakte	185	89	205	157
Uitbreidingsruimte (aantal bedrijven)	7,5	25,7	7,4	40,6
Huidig aantal bedrijven	90	95	70	255
Toekomstig aantal bedrijven	97,5	120,7	77,4	295,6
Groei 2022-groeiscenario	8%	27%	11%	16%

4. Ruimtelijk economische visie

4.4 Uitbreidingspotentieel

Lopende horeca-ontwikkelingen

- Bij de gemeente zijn geen horecaontwikkelingen bekend die gedurende dit traject nieuw zijn vergund ten aanzien van het in beeld gebrachte aanbod.

Toelichting uitbreidingspotentieel

- De uitbreiding betreft de ontwikkeling per saldo. Faillissementen of andere stakingen van horecaexploitaties leiden tot toename van het uitbreidingspotentieel en ook overnames bieden ruimte voor verdere beweging in de markt.
- Berekeningen van het omzetpotentieel zijn gebaseerd op gemiddelde bezoekfrequentie en bestedingen en daarmee geen exacte wetenschap. Wij adviseren een bandbreedte van circa 10% ten aanzien van de berekende uitbreidingsruimte.
- Horeca uitbreiding op verdiepingen dient voor 50% meegerekend te worden, aangezien hier doorgaans lagere omzetten per m² worden gerealiseerd.

Overschrijden van plafond

- Indien het plafond (bovenmatig) wordt overschreden, wat een politieke keuze kan zijn, kan dit op termijn impliceren dat horecabedrijven op locaties met minder traffic de deuren moeten sluiten vanwege bedrijfseconomische redenen.
- Met het oog op versterken van specifieke gebieden kan dit een bewuste keuze zijn. Uitbreiding dient echter gedoseerd plaats te vinden met oog op de uitbreidingsruimte.

5. Ontwikkelgebieden

5. Ontwikkelgebieden

5.1 Uiteenzetting gebieden

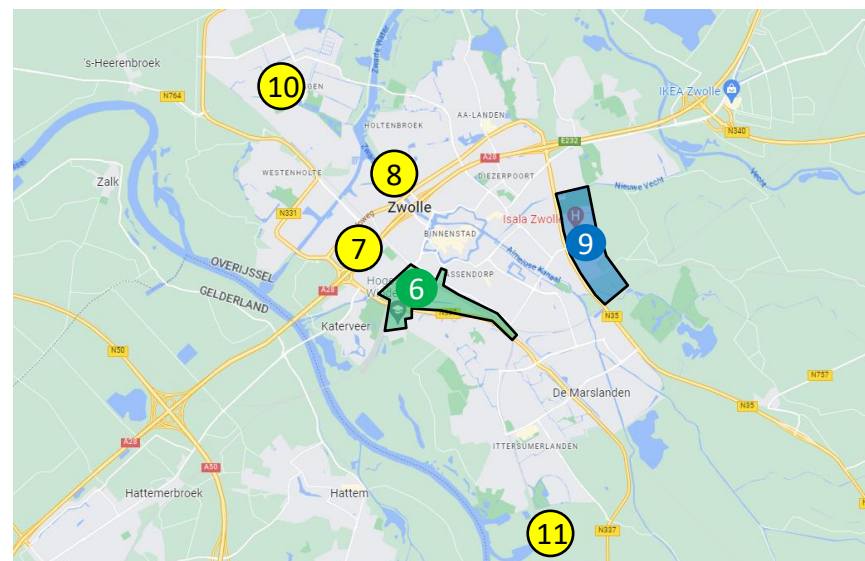
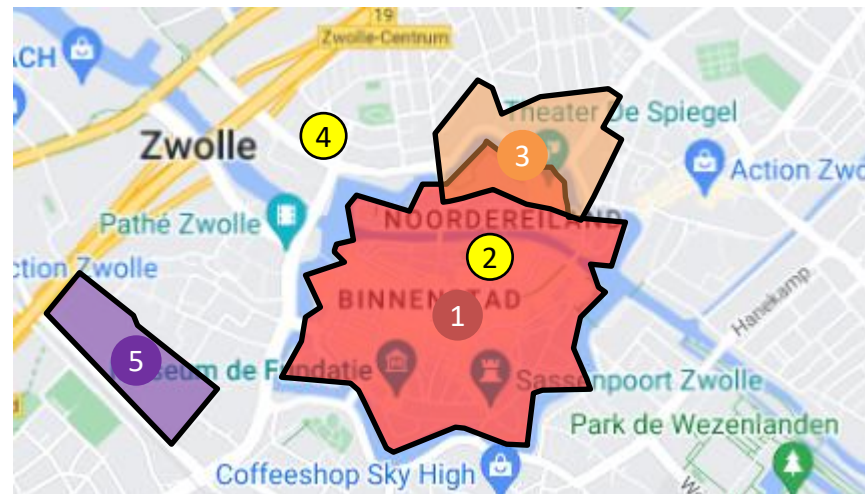
Gebiedsontwikkelingen Zwolle

Zwolle werkt aan het vergroten van het centrumgebied en aan veel gebiedsontwikkelingen binnen en buiten dit centrumgebied. Ieder gebied op zichzelf zoekt naar “levendigheid, dynamiek en mogelijkheden tot ontmoeting”. De wenselijkheid hiervan wordt onderschreven vanuit het beleidsveld vrijetijdseconomie. Dit betekent echter ook dat de individuele gebiedsontwikkelingen, onafhankelijk van elkaar, veel horeca programmeren.

Wanneer hier geen regie op wordt gevoerd, zal een overaanbod ontstaan. Dat is niet wenselijk. Met de verschillende projecten en de horecasector (KHN) is dan ook afgesproken om op basis van de ruimtelijk economische horecavisie de marktruimte te bepalen om vervolgens te kijken hoe deze marktruimte in te zetten richting de verschillende gebiedsontwikkelingen.

We onderscheiden de volgende ontwikkelgebieden met bijbehorende gewenste horecaprogramma's (bandbreedte):

Nr.	Project	m ² horeca van	m ² horeca tot
1	Stadshart	2.500	4.000
2	Broerenkwartier	1.500	1.500
3	Noorderkwartier	1.750	4.000
4	Roelenkwartier	0	0
5	Nieuwe veemarkt	1.000	1.000
6	Spoorzone	5.500	5.500
7	Woonboulevard	600	600
8	Zwartewaterzone	1.440	1.540
9	Oosterenk	1.350	1.350
10	Stadshagen	1.175	1.600
11	Harculo	700	1.000
	Totaal	17.515	22.090



5. Ontwikkelgebieden

5.1 Uiteenzetting gebieden



1. Stadshart

- 2.500-4.000 m² horeca



4. Roelenkwartier

- 100 woningen



2. Boerenkwartier

- 265 woningen
- 1.500 m² horeca



5. Nieuwe Veemarkt

- 732 woningen
- 13.500 m² werken
- 8.200 m² voorzieningen
- 250 m² horeca, 750 M² werkplek/horeca



3. Noorderkwartier

- 82 studio's en 500-600 woningen
- 7.650-15.900 m² werken
- 1750-4.000 m² horeca



6. Spoorzone

- 3.000-4.000 woningen
- 260.000 m² werken
- 80.000 m² voorzieningen
- 5.500 m² horeca

5. Ontwikkelgebieden

5.1 Uiteenzetting gebieden



7. Woonboulevard

- 600 m² horeca



10. Stadshagen

- 1.175-1.500 m² horeca



8. Zwartewaterzone

- 280 woningen
- 1.440-1.540 m² horeca



11. Harculo

- 500-750 woningen
- 700-1.000 m² horeca



9. Oosterenk

- 850-1.000 woningen
- 1.350 m² horeca

5. Ontwikkelgebieden

5.2 Prioritering horecaontwikkelingen

Uitbreidingsruimte vs ontwikkelingen

- De uitbreidingsruimte qua horeca bedraagt circa 8.000 m² BVO.
- Op basis van de gebiedsontwikkelingen is er een wens voor circa 17.500 tot 22.000 m² horeca.
- De wens binnen de ontwikkelingen overschrijdt daarmee de uitbreidingsruimte zoals bepaald in de ruimtelijk economische visie.
- Een overschrijving van dergelijke omvang is wat ons betreft onwenselijk, omdat overaanbod in onze optiek schadelijk is voor de kwaliteit van het aanbod op lange termijn. Door overaanbod komt het rendement van bedrijven onder druk te staan. Een gevolg daarvan is dat goedkoper personeel wordt aangetrokken, de kwaliteit onder druk komt te staan en concepten 'uithollen'. Ook leidt onvoldoende rendement voor minder of geen ruimte voor vervangingsinvesteringen, waardoor aanbod verschaald en gedateerd wordt.

Prioritering horeca in gebiedsontwikkelingen

Om de ontwikkeling van horeca binnen ontwikkelgebieden onderling af te wegen, is een prioriteringslijst gemaakt. Hierbij gelden de volgende overwegingen:

- Valt de ontwikkeling binnen horecaconcentratiegebieden, zoals omschreven in de horecavisie van 2019?
- Welke andere ontwikkelingen vinden binnen een gebied plaats die zorgen voor toename van een (lokale) horecavraag?
- Welke ambitie heeft de gemeente met de diverse gebiedsontwikkelingen?

5. Ontwikkelgebieden

5.2 Prioritering horecaontwikkelingen

Toelichting prioritering

1. Stadshart (A): vrijwel alle horecaconcentratiegebieden bevinden zich in het Stadshart. Hier moet komende jaren ruimte blijven voor nieuwe ontwikkelingen.
2. Broerenkwartier (A): vast gegeven dat reeds bestemd is.
3. Noorderkwartier (B): minder prioriteit dan het Stadshart, maar nieuwe ontwikkelingen in woningbouw en werkruimte leiden tot toename van lokale vraag. Eventuele ruimte voor kleinschalige concepten dit zich op de lokale markt richten.
4. Roelenkwartier (D): kleine ontwikkeling van woningen, nauwelijks nieuwe vraag.
5. Nieuwe Veemarkt (C): nieuwe ontwikkelingen in woningbouw, werkruimte en voorzieningen leiden tot toename van lokale vraag. Eventuele ruimte voor kleinschalige concepten die ondersteunend zijn aan de nieuwe ontwikkelingen.
6. Spoorzone (A): belangrijke en omvangrijke ontwikkeling voor Zwolle. Horecacapaciteit is gebaseerd op vergelijkbare gebieden in Nederland.
7. Woonboulevard (C): eventueel winkel ondersteunende horeca, geen grote horecamassa realiseren.
8. Zwartewaterzone (A): ontwikkeling sluit aan bij de horecavisie.
9. Oosterenk (D): eventueel kleinschalige wijk ondersteunende horeca, geen grote horecamassa realiseren.
10. Stadshagen (C): eventueel winkel ondersteunende horeca, geen grote horecamassa realiseren.
11. Harculo (D): eventueel kleinschalige wijk ondersteunende horeca, geen grote horecamassa realiseren.

Nr.	Project	m ² horeca van	m ² horeca tot	Prioriteit
1	Stadshart	2.500	4.000	A
2	Broerenkwartier	1.500	1.500	A
3	Noorderkwartier	1.750	4.000	B
4	Roelenkwartier	0	0	D
5	Nieuwe veemarkt	1.000	1.000	C
6	Spoorzone	5.500	5.500	A
7	Woonboulevard	600	600	C
8	Zwartewaterzone	1.440	1.540	A
9	Oosterenk	1.350	1.350	D
10	Stadshagen	1.175	1.600	C
11	Harculo	700	1.000	D
	Totaal	17.515	22.090	

Categorie	m ² horeca van	m ² horeca tot
Prioriteit A	10.940	12.540
Prioriteit B	1.750	4.000
Prioriteit C	2.775	3.200
Prioriteit D	2.050	2.350
Totaal	17.515	22.090