

 welkom

Zwolle



Nieuwe locaties voor
logies in Zwolle

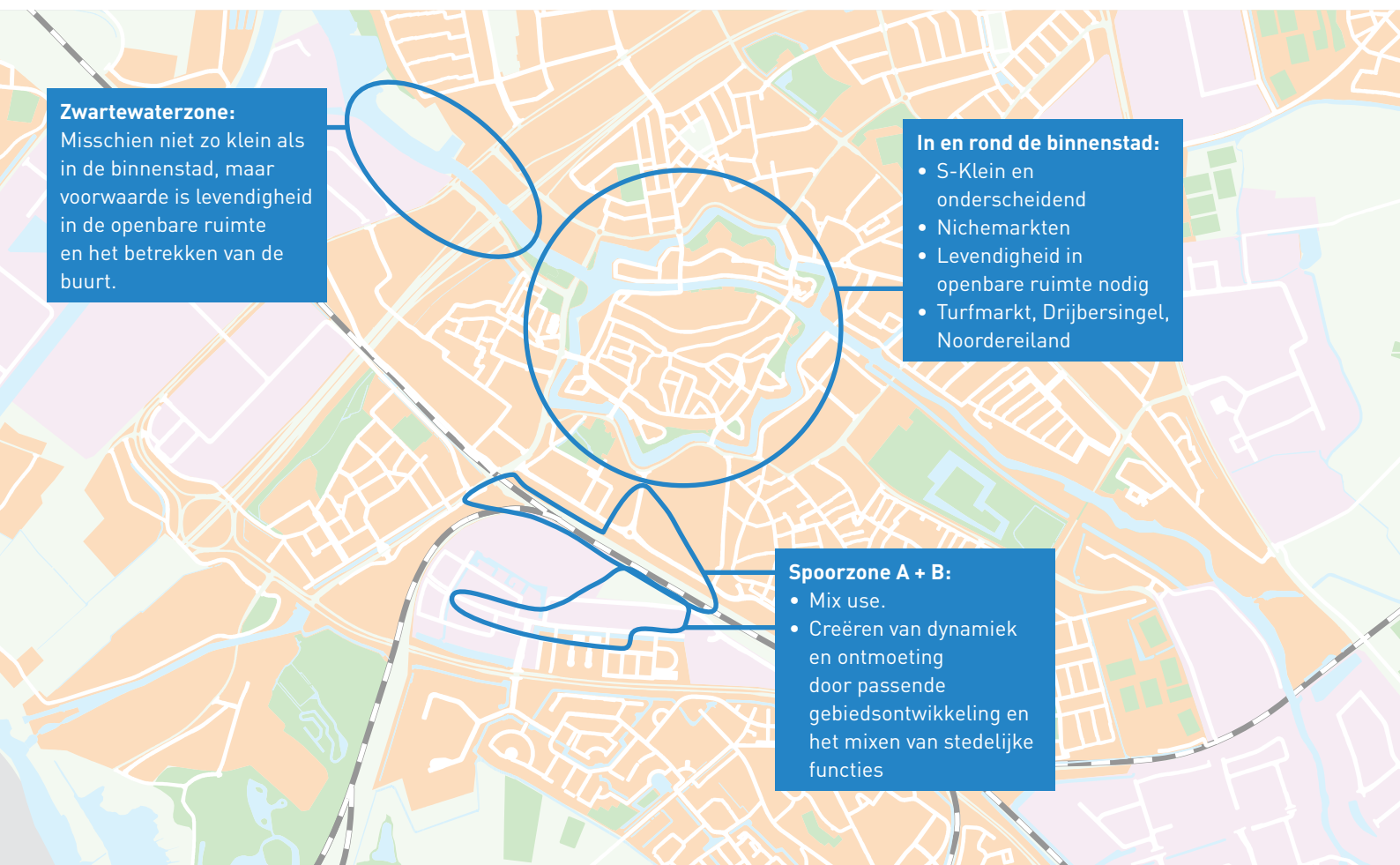
In de markt voor logies in Zwolle is ruimte voor nieuwe functies. De gemeente Zwolle streeft naar uitbreiding van de hotelcapaciteit in de stad. Het uitbreiden met capaciteit in twee gebieden wordt als meerwaarde voor de stad gezien. Vanuit de toenemende vraag, vanuit verschillende leefstijlen, zoekt de gemeente naar nieuwe onderscheidende concepten, als aanvulling op het bestaande aanbod. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de horecavisie op www.zwolle.nl/horeca.

In dit memo beschrijven wij de marktruimte en hoe we om willen gaan met initiatieven.

Nieuwe hotels worden binnen de gemarkeerde gebieden gerealiseerd. Er zijn twee beoogde locaties voor een grotere logiesfunctie: de Spoorzone en de Zwartewaterzone. Op een van deze locaties kan een grotere hotelvoorziening komen (70 tot 110 kamers). Voor de andere locatie resteren dan nog een flink aantal kamers en/of bijvoorbeeld de ruimte voor een hostel of

een ander hotel dat volledig eigen markt meeneemt. In die zin is sprake van communicerende vaten.

De gemeente Zwolle spreekt geen voorkeur uit voor één van de locaties. Wanneer een partij binnen het gewenste ontwikkelperspectief past, werken we mee aan realisatie. Afhankelijk van wat op de ene locatie wordt gerealiseerd, is er op een andere locatie of elders meer of minder mogelijk.



Noot: Binnen de Zwartewaterzone gaat de voorkeur uit naar de ontwikkellocatie ten noorden van de Zwartewaterallee.

De marktruimte

In de Zwolse markt is tot 2023 ruimte voor circa tweehonderd extra kamers, zo blijkt uit onderzoek. Na 2023 is er nog eens ruimte voor circa honderd kamers. Zwolle wil ruimte houden voor kleine en onderscheidende concepten. Dat betekent voor de twee beoogde locaties voor een grotere logiesfunctie dat er maximaal 150 kamers kunnen komen. Deze kamers komen ten laste komen van de tweehonderd kamers reguliere marktruimte. Een hotel neemt gemiddeld 15% eigen markt mee, dit verrekenen we niet met de Zwolse marktruimte van 200 kamers. Dit is de eigen markt die de hotelexploitant meeneemt naar Zwolle.

Er is een aantal uitzonderingen. In de volgende gevallen valt een (deel van) een initiatief buiten de marktruimte van 200 kamers:

- Hotel Van der Valk: het concern heeft de wens om uit te breiden en zoekt met name naar een regionale functie door vestiging aan de snelweg buiten de stad, vergelijkbaar met de huidige locatie. Het bedrijf neemt vooral eigen markt mee; de komst van het huidige hotel had een beperkte impact op het aantal overnachtingen bij de andere hotels. We beschouwen deze ontwikkeling in belangrijke mate als eigenstandig.
- Een hostel: deze vorm van logies richt zich op een geheel andere doelgroep. De levensvatbaarheid wordt in de ladder voor duurzame verstedelijking apart aangetoond.
- Een studenthotel: deze richt zich vooral op tijdelijke huisvesting van studenten. Kenmerkend voor een studenthotel is dat naast het verblijf van studenten ook wordt ingezet op gewone hotelovernachtingen. Er moet worden aangetoond dat de mate van verhuur voor hotelovernachtingen binnen de op dat moment nog beschikbare marktruimte valt.
- In het algemeen kamers voor short stay. Voor short stay hanteren we een definitie kortdurend wonen, namelijk minimaal 2 weken en maximaal circa 9 maanden.
- Een concept dat een geheel nieuwe doelgroep aantrekt en waarmee nog geen rekening is gehouden binnen het marktonderzoek voor de logiesfunctie. Bijvoorbeeld: een initiatief dat zich vrijwel volledig richt op het aantrekken van de Chinese (individuele) gast, een wellnesshotel of een hotel dat zich focust op de congresfunctie in de directe omgeving van een evenementvoorziening. De zelfstandig trekkende functie moeten worden aangetoond door de initiatiefnemer en het aandeel reguliere verhuur voor logies moet passen binnen de nog beschikbare marktruimte.

De twee ontwikkellocaties voor een grotere logiesfunctie

Zwolle heeft momenteel twee ontwikkellocaties die van wezenlijk belang waren en zijn bij het ontstaan en de ontwikkeling van de stad. De eerste plek is aan het Zwartewater. Zwolle is 1200 jaar geleden ontstaan op een hoge plek aan het water. Het water was het vliegwiel voor de ontwikkeling van de stad door de handelsroutes over water. Zwolle was immers één van de Hanzesteden. Ook nu nog maakt water een belangrijk onderdeel uit van de regionale economie door Port of Zwolle. Recreatief willen we graag meer doen met die oorsprong aan en met het water.

Veel later heeft Zwolle zich ontwikkeld als tweede spoorknooppunt van Nederland. In een wereld waar gewoontes veranderen van bezit naar gebruik, verwachten we dat het openbaar vervoer een steeds belangrijker positie in gaat nemen. Zwolle ontwikkelt daarom de Spoorzone.

De stad heeft flinke ambities om veel nadrukkelijker positie in te nemen binnen de metropool Nederland

en de vierde economische regio te worden met de innovatieve Hanzestad als economische en culturele trekker. We willen meer jongeren trekken; de jeugd heeft de toekomst. Spoorzone moet een interessante trekker worden voor die doelgroep young potentials. Iconisch, hip, mix to the max...

Beide locaties zijn in beeld voor logiesfuncties. Beide locaties hebben een verschillende identiteit; dat komt tot uiting in de wens voor de concepten op die plekken.

Zwolle is hip and happening

Een weekendje Zwolle is een absolute aanrader; steeds meer mensen ontdekken de charme én veelzijdigheid van deze oude Hanzestad. Natuurlijk is de binnenstad dé plek voor eten, drinken, cultuur en winkelen. Museum de Fundatie en toprestaurant De Librije genieten nationale bekendheid. Maar ook de Herman Brood Experience, de Sassenstraat (een top 10-winkelstraat) en Waanders in de Broeren, de mooiste boekhandel van ons land, zijn parels van de binnenstad.



Ook rondom het centrum wordt de stad steeds meer de moeite waard. Wie aankomt met de trein, ziet eerst al Nomad City liggen; hip, jong, rauw en een wachtlijst om te mogen wonen! Verderop ontwikkelt de Spoorzone zich tot de moderne tegenhanger van de oude binnenstad: groene gevels, daktuinen en prachtige moderne gebouwen. "Dit gebied groeit in hoog tempo uit tot een geweldig visitekaartje voor onze stad", vertelt

Het is een perfecte locatie voor een hip, informeel en duurzaam hotel of hostel.

wethouder Rene de Heer. "Hier gebeurt het; de mix van werkende mensen, innovatieve bedrijvigheid, moderne wooneenheden en studenten brengt een leuke dynamiek met zich mee. Het is een perfecte locatie voor een hip, informeel en duurzaam hotel of hostel. Je ziet het al voor je: een openbare lobby waar iedereen elkaar ontmoet, waar mensen zitten te werken." Dat betekent ook wat voor de eisen die worden gesteld aan een nieuw initiatief: "Een hotel of een hostel draagt bij aan de gewenste dynamiek in het gebied door een open karakter, een mix van functies en door een gedurfde architectuur". Een andere mooie plek net buiten de Zwolse binnenstad is de Zwartewaterzone. "Een ideale plek voor een opvallend hotel aan het water", vindt wethouder Rene de Heer. "Deze plek net

buiten de binnenstad heeft een trekker nodig. Als moderne Hanzestad aan het water, willen we onze vooruitstrevendheid laten zien door een onorthodox, opvallend gebouw of bouwwerk". "Stel je voor dat je daar als bezoeker van Zwolle of bewoner uit de omgeving in de zon op het terras zit, kijkend naar bootjes, vogels, de zonsondergang...dan is het vakantiegevoel compleet!" Rene de Heer vindt de Zwartewaterzone ook bij uitstek geschikt voor bijvoorbeeld een foodhal en bijzondere culturele buitenevenementen, zoals een buitenbioscoop. "En dat allemaal met de binnenstad dichtbij... mooier kan toch bijna niet!"



Inspiratiebeelden Spoorzone



Beeld: Bosco in Milaan



Fietsverbinding en station
Station Europapark, Groningen



Wijk brug
Stations, Rotterdam

Fietsverbinding over sporen
Rijksweg brug, Utrecht



Verbinden + verblijven
The High Line, New York

Fietsverbinding en station
Station Europapark, Groningen



Opbouw op verbinding
Ponte Vecchio, Florence

Wijk brug
Stations, Rotterdam



Markthalen Rotterdam



NHOW Rai hotel Architectuur.nl

Bron: Strategische agenda Zwolle Spoorzone

Inspiratiebeelden Zwartewaterzone



Inspiratiebeelden voor de Zwartewaterzone



Beeld: Tijdelijke horeca bij Station Sloterdijk, Amsterdam



Beeld: Sunborn Yacht Hotel Londen



Beeld: Hive Inn van OVA Studio Hong Kong



Pontsteiger Amsterdam



Beeld: The YAS Hotel Bron: ArchDaily

Colofon

Uitgave: gemeente Zwolle
Coördinatie: afdeling Communicatie
Vormgeving: afdeling Communicatie
Fotografie: gemeente Zwolle
juni 2019

Gemeente Zwolle
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE
Telefoon 14038