



Marktonderzoek Voorzieningen Zwolle

bijlagenrapport

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Voorzieningenonderzoek Zwolle
51015678
Gemeente Zwolle
10 juni 2024
Miriam Hempen, Ellen Scholten, Joris Quaedflieg, Christine Oude Veldhuis
Christine Oude Veldhuis
christine.oudeveldhuis@sweco.com
+31 6 22972007

2.0

Inhoudsopgave

1	Marktruimteberekeningen	4
1.1	Dagelijkse detailhandel	5
1.2	Niet-dagelijkse detailhandel	8
1.3	Commerciële dienstverlening	9
1.4	Horeca.....	10
1.5	Leisure en cultuur.....	15
1.6	Maatschappelijke voorzieningen	19
2	Bijlage Berekeningen voorzieningen	23
2.1	Detailhandel	23
2.2	Hotel	25
2.3	Bioscoop en theater	26

1 Marktruimteberekeningen

Deze bijlage gaat in op kwantitatieve en kwalitatieve marktruimteberekeningen voor de economische, culturele en maatschappelijke voorzieningen in de Spoorzone, Stadshart en Nieuwe-
Veemarkt/Meeuwenlaan in Zwolle.

UITGANGSPUNTEN

Voor de marktruimteberekeningen hebben wij de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Inwonersgroei van ca. 132.000 in 2023 naar ca. 146.000 in 2035¹
- Voor de huishoudensgrootte houden wij 1,5 tot 1,8 aan ter betrekking van de demografische aanwas over de deelgebieden
- Hieruit kunnen wij concluderen dat 63% tot 75% van de inwonersgroei plaats vindt in het Stadshart, de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt.

Onderstaande tabel laat het inwonersaantal zien van de verschillende deelgebieden

2035	Zwolle	Spoorzone		Nieuwe Veemarkt + Meeuwenlaan		Stadshart	
Huishoudensgrootte		1,5	1,8	1,5	1,8	1,5	1,8
Demografische groei	14.298	5.250	6.300	2.148	2.578	1.580	1.895

Tabel 1 Inwonersaantal Zwolle en deelgebieden

Bron: Primos, 2023; Sweco

BENCHMARK

Voor zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte van horeca, culturele en leisure voorzieningen is gebruik gemaakt van de volgende vergelijkingssteden:

- Op basis van inwonersaantal
 - Den Bosch (156.000), Amersfoort (158.000), Leiden (125.000), Leeuwarden (126.000) en Haarlem (163.000)
- Op basis van de ambitie om de 4^{de} economische regio van Nederland te worden
 - Eindhoven, Rotterdam en Amsterdam

VERDELING METERS

De behoefte aan voorzieningen is uitgesplitst in dagelijkse detailhandel, niet-dagelijkse detailhandel, commerciële dienstverlening, horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen. De berekeningen (m.u.v. maatschappelijk) zijn eerst voor heel de gemeente Zwolle uitgevoerd. De eventuele marktruimte verdelen we daarna over de drie deelgebieden, op basis van de inwonersgroei, beleidskaders en gebiedsambities.

¹ Primos, 2023

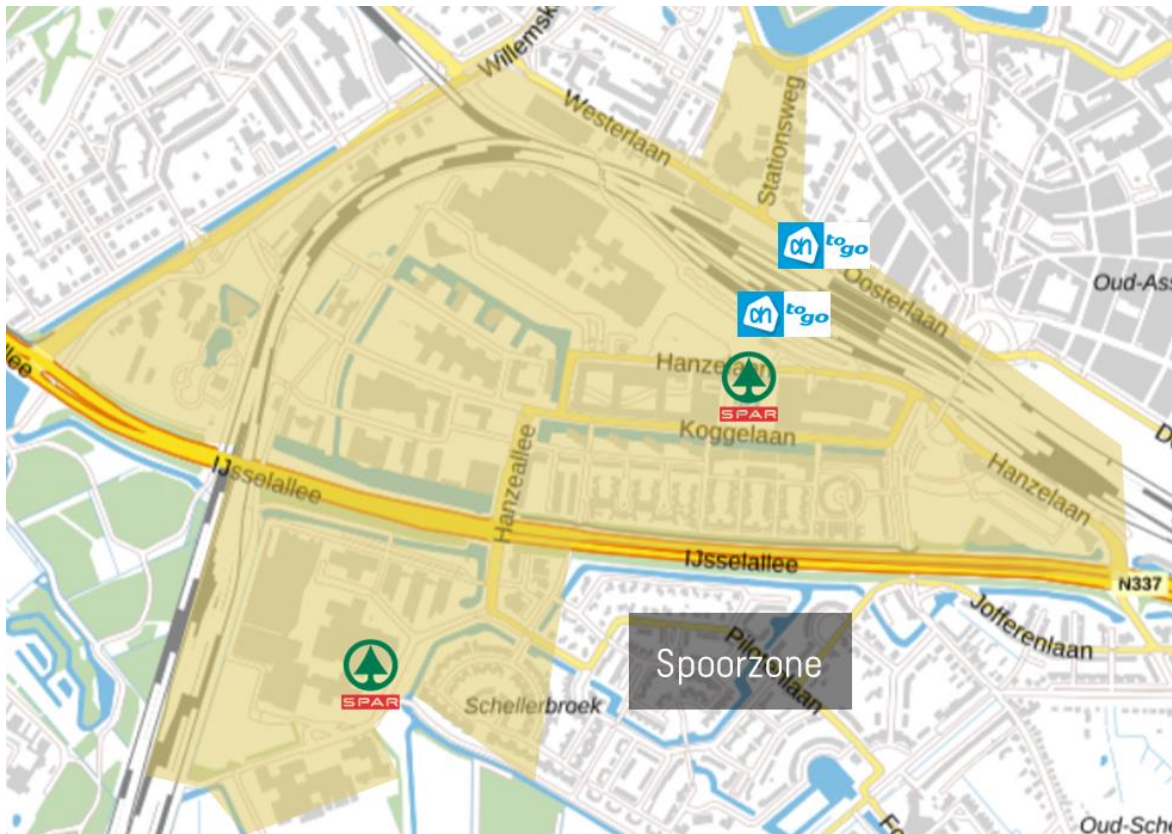


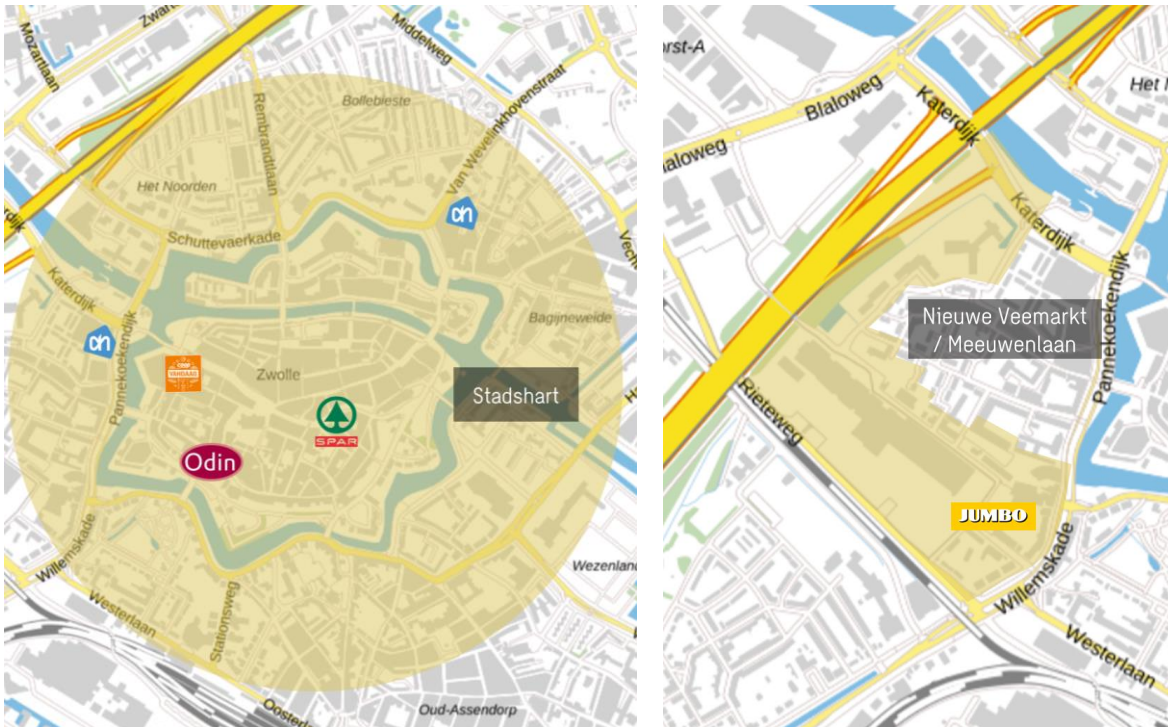
1.1 Dagelijkse detailhandel

De dagelijkse detailhandelssector bestaat uit supermarkten en overige dagelijkse winkels, zoals drogisten, bakkers en slagers. Het huidige aanbod voor de gehele dagelijkse sector in Zwolle bestaat uit 181 verkooppunten met een totaal aan 42.048 m² vwo. 30% van de Zwolse verkooppunten in de dagelijkse sector is gevestigd in het Stadshart, de Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan.

Zwolle heeft 29 reguliere supermarkten, 6 ethnische supermarkten, 2 biologische supermarkten en 11 minisupers, samen goed voor ca. 34.730 m² vwo (41.671 m² bvo)

Het uitgangspunt van de gemeente Zwolle is dat boodschappenvoorzieningen op korte afstand bereikbaar zijn voor de consument en zoveel mogelijk geclusterd worden in perspectiefrijke winkelconcentraties. Zoals weergegeven in figuur 1 zijn 10 supermarkten gesitueerd in Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan met een totaal van ca. 7.980 m² vwo (9.575 m² bvo).





Figuur 1 Supermarkten deelgebieden Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan

Bron: Locatus, 2023; Sweco

- **Stadshart.** Er zijn vijf supermarkten gevestigd in het Stadshart: Albert Heijn bij het Katwolderplein (ca. 1.250 m² wvo), Albert Heijn in het winkelcentrum Diezerpoort (ca. 1.900 m² wvo), Coop bij Maagjesbolwerk (ca. 700 m² wvo), bio-supermarkt Odin (ca. 650 m² wvo) en Spar City op de Oude Vismarkt (ca. 230 m² wvo). De Coop supermarkt wordt omgebouwd naar een Plus maar wanneer is nog onduidelijk.
- **Spoorzone.** De Spoorzone huisvest geen reguliere supermarkt. Wel zijn twee Albert Heijn to Go vestigingen aanwezig op het station (ca. 40 en 400 m² wvo). Daarnaast zijn er twee Spar supermarkten gevestigd in het gebied: Eén Spar University concept bij Campus Windesheim (ca. 490 m² wvo) en Spar City op het Lübeckplein (ca. 310 m² wvo).
- **Nieuwe Veemarkt / Meeuwenlaan.** Aan de rand van de Nieuwe-Veemarkt is een solitaire Jumbo supermarkt gelegen (ca. 2.000 m² wvo).

TOEKOMSTIG AANBOD VAN SUPERMARKTEN.

Er zijn twee ontwikkelingen rondom de drie deelgebieden bij ons bekend.

- Er wordt een Aldi supermarkt toegevoegd aan wijkwinkelcentrum Zwolle Zuid. In de zomer van 2023 wordt de winkel geopend met een oppervlakte van 1.345 m² wvo (ca. 1.600 m²). D
- Daarnaast wordt de Boni aan de Deventerstraatweg vernieuwd en uitgebreid naar ca. 1.700 m² wvo (ca. 2.100 m² bvo). Dit is een uitbreiding van 400 m² wvo t.o.v. het huidige pand. Verder wordt het naastgelegen Bristol gesloopt en komt er een nieuw gebouw waarin ook een nieuwe Albert Heijn supermarkt opent. Exact meters zijn niet bekend.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Om de kwantitatieve behoefte aan supermarkten en de dagelijkse detailhandelssector te becijferen, maken we een distributieve berekening (DPO) en kijken we naar de supermarktdichtheid van de gemeente Zwolle en van de drie deelgebieden. Hieruit kunnen we de volgende conclusies trekken.

- **Er is kwantitatieve marktruime voor dagelijkse voorzieningen op basis van de distributieve berekening (DPO).** Met de inwonersgroei in 2035 is er distributieve ruimte voor toevoeging van supermarkten en overige dagelijkse voorzieningen in Zwolle
- **Op basis van de dichthedenanalyse is er ook kwantitatieve ruimte voor supermarkten in 2035.** De gemeente Zwolle kent een iets lagere supermarktdichtheid (0,26 m² bvo per inwoner, t.o.v. 0,27 landelijk). De inwonersgroei zorgt ervoor dat er in 2035 marktruimte ontstaat om ca. 2.650 m² wvo (3.180 m² bvo) toe te voegen. Deze indicatieve uitbreidingsmeters gelden voor geheel Zwolle.

Dagelijks		2023 (m ² wvo)	2035 (m ² wvo)
Supermarkten	Marktruimte (DPO)	-2.100	+600
	Marktruimte (dichtheden)	+900	+2.650
Persoonlijke verzorging	Marktruimte (DPO)	-250	+600
Overige levensmiddelen	Marktruimte (DPO)	-450	+300

Tabel 2 Conclusie marktruimte dagelijkse detailhandel Zwolle 2035

Bron: Locatus, 2023; Sweco

We adviseren om 65% van de ruimte voor supermarkten, persoonlijke verzorging en overige levensmiddelen toe te delen aan Stadshart Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan. Dit advies is gebaseerd op de demografische groei in deze deelgebieden als aandeel van de totale Zwolse demografische groei. Voor supermarktmeters komt dit tot 2035 neer op **ca. 2.000 m² bvo**. Voor persoonlijke verzorging is dit **ca. 400 m² bvo** en voor overige levensmiddelen **ca. 200 m² bvo**.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

- De bestaande retailbestemmingen in het centrum bieden voldoende ruimte om specifieke dagelijkse winkels toe te voegen. Dat kan in panden met een retailbestemming die leeg komen te staan.
- De vraag naar overige dagelijkse voorzieningen kan verder toenemen, als het gaat om specifiek aanbod dat iets toevoegen aan het bestaande aanbod aan dagelijkse voorzieningen. Met de **groei van het inwonertal** in een wijk kan ook de behoefte aan dagelijkse voorzieningen of aan een dagelijks boodschappencluster toenemen.
- Specifieke dagelijkse voorzieningen of speciaalzaken (noem bv. wijnhandel) of delicatessewinkel met oosterse specialiteiten) kunnen **een eigen vraag** genereren en voor **vernieuwing in het aanbod** zorgen. Nieuwe vormen van speciaalzaken passen goed bij de ambitie van Zwolle
- Ook **hybride concepten** in combinatie met horeca of dienstverlening zijn goed denkbaar.

De DPO voor supermarkten laat een beperkte indicatieve uitbreidingsruimte in 2035 zien. Meer dan de helft van de inwonersgroei vindt plaats in Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan, dus de grootste behoefte-toename vindt hier plaats. Op basis van de dichthedenanalyse is het advies om een reguliere supermarkt van **ca. 1.500 m² bvo** te realiseren in de Spoorzone, omdat deze wijk ca. 5.000 á 6.000 nieuwe inwoners erbij krijgt. **De overige meters** (500 m² bvo) kunnen worden ingezet voor een **stadssupermarkt** in het Broerenkwartier in het Stadshart. Wij adviseren om de Jumbo op de Nieuwe-Veemarkt, die nu al 2.400 m² bvo meet, niet verder uit te breiden met het oog op de andere supermarktontwikkelingen in de buurt en andere gebiedsontwikkelingen in de gemeente Zwolle.



1.2 Niet-dagelijkse detailhandel

De niet-dagelijkse detailhandelssector bestaat uit de branches Mode & Luxe (kleding- en schoenenwinkels, (mode)warenhuizen), Vrije Tijd (sport- en spelwinkels) en In/Om het Huis (tuincentra, bouwmarkten en meubelzaken). De meeste verkooppunten van Zwolle in de niet-dagelijkse detailhandel zijn gevestigd in het Stadshart met een cluster van verkooppunten in de binnenstad.

De niet-dagelijkse detailhandelssector staat in Nederland gemiddeld genomen onder druk en dat geldt ook voor Zwolle. In 2019 stond 11% van de detailhandelverkooppunten leeg in de binnenstad van Zwolle². Er staat momenteel 4.356 m² wvo in de binnenstad leeg³. De gemeente Zwolle is voornemens de komende jaren aan de slag te gaan met herontwikkeling en transformatie van het centrumgebied, waarbij meer ruimte moet komen voor andere functies.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Uit de distributieve berekening blijkt dat er nauwelijks marktruimte is voor niet-dagelijkse detailhandel in 2035

- **Mode & Luxe.** Geen marktruimte tot 2035. Advies is om voorzichtig om te gaan met het toevoegen van extra meters in de toekomst, gezien deze sector juist sterk onder druk staat door online bestedingen.
- **Vrije Tijd.** Geen marktruimte tot 2035. Voor deze branche lijkt er momenteel voldoende aanbod in Zwolle te zijn. Omdat ook deze branche last heeft van de groei van online, zijn er niet direct nieuwe meters nodig.
- **In/Om Huis.** Geen marktruimte tot 2035.

Recreatieve detailhandel	Marktruimte Zwolle 2023 m2 WVO	Marktruimte Zwolle 2035 m ² WVO
Mode & Luxe	-10.750	-8.050
Vrije Tijd	-2.150	-6.200
In/Om Huis	-55.900	-44.650

Tabel 3 Conclusie marktruimte recreatieve detailhandel Zwolle 2035

Bron: Locatus, 2023; Sweco

Voor alle drie de branches in de recreatieve niet-dagelijkse detailhandel is in de toekomst geen indicatieve marktruimte aanwezig. Vanwege de trends en ontwikkelingen in de retailmarkt en de leegstand, adviseren wij om voorzichtig om te gaan met het realiseren van nieuwe niet-dagelijkse detailhandelometers. We delen daarom **geen nieuwe meters** toe aan de Spoorzone, Stadshart en Nieuwe-veemarkt/Meeuwenlaan.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

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

Voor een ondergeschikte vorm van niet-dagelijkse detailhandel in combinatie met andere functies, zoals dienstverlening, horeca, leisure, cultuur of de maakindustrie, zien we wel kansen. Dit past goed bij de trends in de markt en bij de leefstijl van de nieuwe doelgroepen van het BSK-gebied. Denk bijvoorbeeld aan een

² KSO, 2019

³ Locatus, 2023

atelier met verkoopruimte, koffiebar waar alles wat je ziet ook te koop is, of boulderhal waar ook klimgerei verkocht wordt. Dit draagt bij aan een meer toegankelijke en levendige plint en helpt ook mee in de beleving van de klant.



1.3 Commerciële dienstverlening

Commerciële dienstverlening is te onderscheiden in:

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

Het functioneren van de commerciële dienstensector laat een zeer divers beeld zien. Ambachtelijke diensten als kappers, schoonheidsspecialisten en fietsenmakers groeien nog, maar onder de financiële dienstverlening (en in mindere mate ook de particuliere dienstverlening) is een duidelijke krimp te zien. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus hun diensten steeds vaker aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. We lichten daarom alleen de meest relevante branches toe, namelijk de ambachten en particuliere dienstverlening.

In heel Zwolle zijn er 245 dienstverleners gevestigd, waarvan 31% particuliere diensten en 69% ambachtelijke diensten. Van het Zwolse totaal zijn er in de drie deelgebieden 65 ambachtelijke dienstverleners (totaal ca. 2.970 m² bvo) en 27 particuliere dienstverleners gevestigd (totaal ca. 1.580 m² bvo). Dit betreffen hoofdzakelijk schoonheidsspecialisten, makelaardijen, kappers, fietsenstallingen, massagesalons en uitzendbureaus. Samen zijn de ambachtelijke en particuliere dienstverleners in de drie deelgebieden goed voor 4.550 m² vvo.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De behoefte aan ambachtelijk en particulieren dienstverlening is separaat berekend. Met een gemiddelde omvang van ca. 61 m² bvo per vestiging (zowel ambachtelijke als particuliere dienstverlening) is er in Zwolle tot 2035 ruimte voor ca. 1.700 m² bvo (26 verkooppunten)

Type Dienst	Dichtheid VKP per 10.000 Inw*	Huidig aanbod	Marktruimte 2035 (in VKP)
Ambachtelijke dienstverlening	12,8	169	18
Particuliere dienstverlening	5,3	70	8

Tabel 4 Berekening behoefte dienstverlenende voorzieningen

**Op basis van het huidige Zwolse gemiddelde*

Gezien de trends en ontwikkeling in deze sector, de demografische groei en verdere ontwikkeling van de drie deelgebieden, zien wij ruimte voor ambachtelijke en particuliere diensten. Voor de ambachtelijke diensten geldt dat deze gemiddeld goed functioneren, maar wildgroei van deze voorzieningen komt ook voor. Daarom adviseren wij voorzichtig om te gaan met de marktruimte in Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan en hier maximaal 75% van het metrage en verkooppunten te realiseren. Dit komt neer op **ca. 1.300 m² bvo (20 vkp) tot 2035.**

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Dienstverlenende voorzieningen zijn veelal inpasbaar binnen de centrubestemming. Per deelgebied moet gekeken worden welke voorzieningen aanvullend zijn op het bestaande aanbod. Advies is om daarbij te kijken naar concepten die zich richten op speciale nichemarkten. Zo geven consumenten in toenemende mate om producten en diensten waar een verhaal achter zit. Denk hierbij aan creatieve ambachtdiensten die zich bijvoorbeeld richten op het Hanzeverleden.

1.4 Horeca



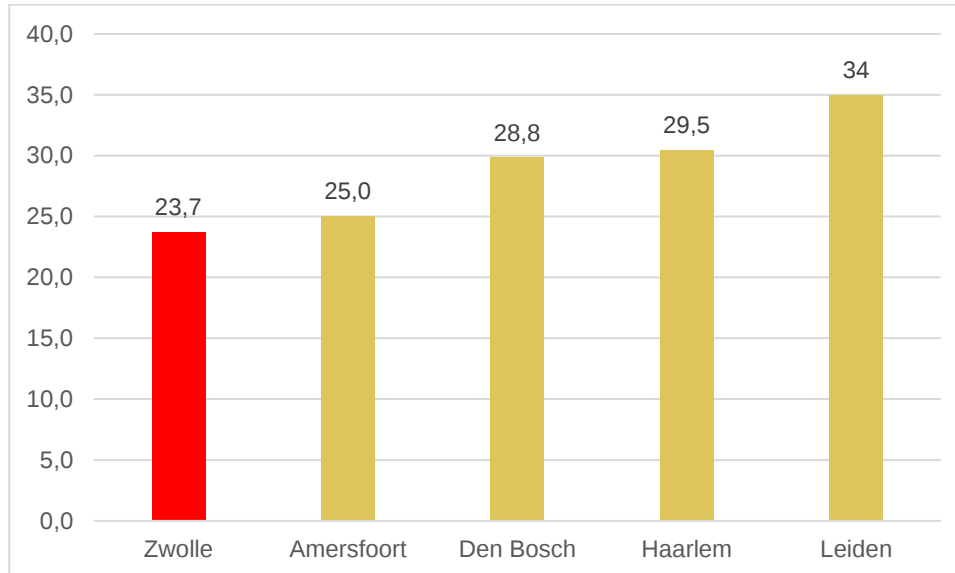
In Zwolle zijn in totaal 313 horecavestigingen (41.978 m² bvo) aanwezig⁴ in de vorm van cafés, restaurants en fastfoodvestigingen. Ruim de helft van de vestigingen ligt in de drie deelgebieden (187 verkooppunten, 22.900 m² bvo). Zowel in de hele stad Zwolle als in de drie deelgebieden, gaat het vooral om restaurants en fastfoodvestigingen (zoals afhaalrestaurants en snackbars/cafetaria's).



Figuur 2 Sfeerimpressies horeca gemeente Zwolle

⁴ Locatus, 2023

Ten opzichte van steden met een vergelijkbaar (toekomstig) inwoneraantal kent Zwolle een lage horecadichtheid (24 horecavestigingen per 10.000 inwoners). Ook het aantal horecameters per inwoner ligt in Zwolle lager dan in Nederland (0,27 m² ten opzichte van 0,30 m² landelijk⁵). De benchmark- gemeenten hebben mogelijk een grotere toeristische functie dan Zwolle en valt het grotere horeca-aanbod daardoor te verklaren.



Figuur 3 Verkooppunten per 10.000 inwoners, o.b.v. benchmark steden met vergelijkbaar inwonerstal

Bron: Locatus, 2023; KSO, 2021

Hoewel de horecasector zwaar te lijden had van de coronalockdowns, zien we een snel herstel van deze sector. De (nieuwe) bewoners en werkers in de drie deelgebieden zullen voor extra horecavraag zorgen. Daarnaast is er het potentieel van (extra) bezoekers en de trekkracht van nieuwe voorzieningen in en rondom de stad.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Op basis van de dichtheden en de inwonersprognose kunnen we een inschatting maken van de kwantitatieve behoefte aan horeca in de toekomst. Daarbij hanteren we twee dichtheden: de minimale dichtheid van een vergelijkbare stad als Amersfoort (25 vpk per 10.000 inwoners) en de maximale dichtheid op basis van het gemiddelde van de benchmarksteden Amersfoort, Haarlem en Den Bosch⁶.

1. de dichtheid 25 vpk per 10.000 inwoners weerspiegelt dat Zwolle in de benchmark aan de lage kant zit wat betreft de horecadichtheid.
2. de gemiddelde dichtheid van benchmarksteden van 27,8 vpk per 10.000 inwoners past bij de ambities die Zwolle heeft en de ontwikkelplannen voor met name Stadshart en Spoorzone. Verwacht mag worden de behoefte aan horeca daardoor ook toeneemt.

⁵ Locatus, 2023

⁶ Leiden is uit de benchmark gehaald omdat de hoge horecadichtheid van deze stad leidt tot een vertekend beeld.

Op basis van de demografische ontwikkelingen en deze dichtheden berekenen we de extra horecabehoefte tot 2035. Dit levert een behoefte op van **53 verkooppunten (7.100 m² bvo) tot 94 verkooppunten (12.500 m² bvo)** met een gemiddelde van 134 m² bvo per horecaverkooppunt.

Parameter	Min. 2035	Max. 2035
Inwoners	146.311	146.311
Potentieel aanbod vkp ⁷	366	413
Marktruimte vkp ⁸	53	94
Marktruimte m² wvo ⁹	5.900	10.500
Marktruimte m² bvo ¹⁰	7.100	12.500

Tabel 5 Uitkomsten behoefteraming horecameters gemeente Zwolle

Omdat de drie deelgebieden, met daarin de binnenstad en de Spoorzone als innovatiedistrict, dé belangrijkste plekken zijn voor horeca voor alle inwoners van de gemeente en ook de procentuele inwonersgroei van Zwolle hier het hoogste is, delen we 75% van het aanbod toe aan dit gebied. Dit komt neer op **40 verkooppunten (5.400 m² bvo) tot 70 verkooppunten (9.300 m² bvo)**¹¹. Het maximum aantal meters wordt alleen geadviseerd wanneer de ambities hier toe rijken. Zwolle heeft de ambitie om een aantrekkelijke stad te zijn voor haar inwoners, maar ambieert ook om meer studenten en werknemers aan te trekken in de toekomst. Indien meer studenten en werknemers worden aangetrokken is het advies om ook meer ruimte te geven aan horecagelegenheden. Daarnaast wordt er geadviseerd om de verkooppunten gefaseerd te verspreiden.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Figuur 3 laat zien dat de huidige horecameters voornamelijk zijn geclusterd in de binnenstad van Zwolle. In de Spoorzone is de horeca voornamelijk gericht op het onderwijs en de kantoren. De Nieuwe Veemarkt heeft horecagelegenheden die gesitueerd zijn aan de rand van het gebied aangrenzend met de binnenstad

Zoals de horecavisie van Zwolle¹² aangeeft, zijn de binnenstad en de Spoorzone dé plekken waar uitbreiding van horeca idealiter plaatsvindt en bij voorkeur in clusters. De gemeente wil de binnenstad als toeristisch-historisch centrum versterken en daarbij is een aantrekkelijk horeca aanbod nodig. In het horecabeleid voor het centrum is een aantal locaties aangewezen waar nieuwe ontwikkelingen en initiatieven kunnen ontstaan, bijvoorbeeld Stadshart, Broerenkwartier en Noorderkwartier.

Ook buiten het centrum is versterking of een beperkte uitbreiding van het horeca-aanbod wenselijk. De gemeente wil de Spoorzone van Zwolle op de kaart zetten als het innovatiedistrict. Hier is ruimte voor formules of concepten die **aansluiten bij de wijk(bewoners)**. Met name rond onderwijs en kantoren innovatiedistrict zijn bijzondere horecaconcepten een goede aanvulling op het gebied.

Naast een op zichzelf staande functie zien we horeca ook steeds vaker terugkomen als ondergeschikte functie bij andere sectoren. **Blurring van concepten** waarbij verschillende commerciële voorzieningen worden aangeboden onder één dak en één naam. Zo zie we horeca terugkomen bij bedrijf(verzamel)gebouwen, culturele centra, winkels, sportvoorzieningen of leisure functies.

⁷ Berekening: aantal inwoners 2035 / 10.000 * 23,7 (gemiddelde van Zwolle)

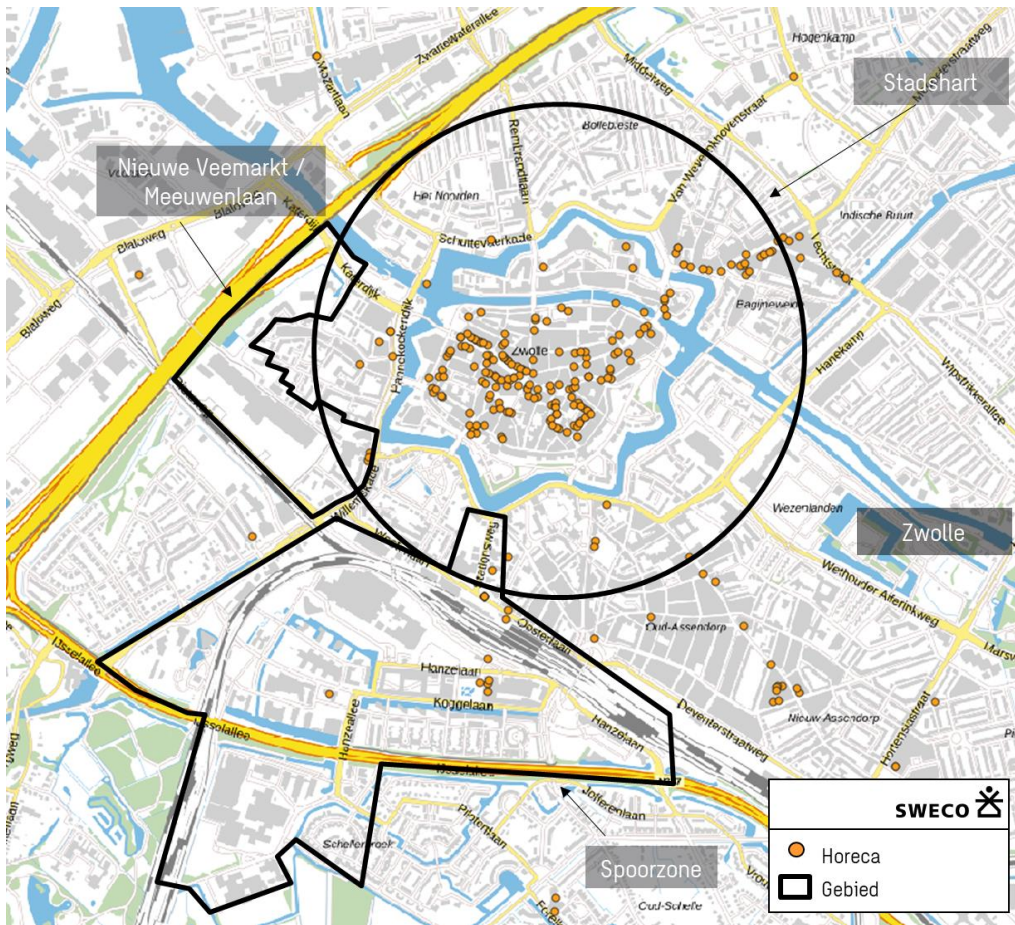
⁸ Berekening: potentieel aanbod – huidig aanbod (313 vkp)

⁹ Berekening: marktruimte in vkp * 112 m² wvo (gemiddelde metrage horecavestiging Apeldoorn)

¹⁰ Berekening: 112 m² wvo * 1,2 (verhouding wvo (80%) / bvo (100%))

¹¹ Onze berekende horecameters verschillen van de horecameters die onderzoeksbureau Van Spronsen&partners heeft berekend in de concept horecavisie. Dit komt omdat er andere uitgangspunten zijn gebruikt o.a. de methode en databron. Sweco maakt gebruik van de bron Locatus (2023) aangeleverd door de gemeente Zwolle. Daarnaast rekenen wij met alleen een dichthedenanalyse in vergelijking met andere benchmarksteden. Een landelijke omzetnorm hanteren wij niet vanwege het feit dat de huur voor een horecaonderneming per stad(sdeel) in Nederland grote verschillen heeft, hetgeen de omzet beïnvloedt.

¹² Horecavisie 2019 – 2023 Gemeente Zwolle



Figuur 4 Horeca verkooppunten Zwolle

Bron: Locatus, 2023

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

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

Hotel

Naast restaurants en cafés is er ruimte voor een of meerdere hotels in Zwolle en de drie deelgebieden. Daarmee kunnen werknemers en bezoekers hun bezoek verlengen en worden combinatiebezoeken (dagrond) gestimuleerd.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in Zwolle is afhankelijk van:

1. **De autonome vraag naar hotelkamers.** Deze is bepaald op basis van het huidige aanbod in het onderzoeksgebied (605 kamers), een bezettingsgraad van 71 % in 2019¹³, de bandbreedte van de groeiprognose hotelovernachtingen van 3,9% tot 7,7% en de benodigde bezettingsgraad voor een gezonde exploitatie in een stedelijk gebied (60-65%).
2. **Plancapaciteit.** We nemen alleen de harde plannen mee in de berekeningen. Voor de behoefteraming is de relevante harde plancapaciteit (goedgekeurde nieuwbouw- of uitbreidingsprojecten) van belang.
3. **De vervangingsvraag** als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld migrantenhuisvesting.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de kwantitatieve toets weergegeven:

Parameter	Uitkomst basisscenario	Uitkomst hoogscenario
Benodigde extra kamercapaciteit 2035	211	468
Vervangingsvraag nieuwe kamercapaciteit (2023-2035)	79	79
Plancapaciteit	15	15
Totale behoefte extra kamercapaciteit	274	532
Totaal benodigde meters (50 m² per kamer)	13.717	26.576

Tabel 6 Uitkomsten behoefteraming hotelkamers Zwolle, 2035

Bron. Sweco, 2023.

Tot 2035 heeft Zwolle een uitbreidingsruimte van ca. 274 hotelkamers in het basisscenario tot ca. 532 hotelkamers in het hoge scenario. We vermelden daar dat Zwolle een aantal zachte hotelplannen heeft met verschillende prioriteiten.

- Het Handelshuys in het Broerenkwartier met 58 kamers. Deze ontwikkeling nemen wij mee in dit onderzoek.
- Daarnaast loopt er een vergunningaanvraag voor een hotel met 27 kamers aan de Bloemendalstraat/Kromme Jak in de binnenstad van Zwolle
- In de Zwarte waterzone zijn er plannen voor een hotel met 125 kamers
- Bij de toekomstige evenementenhal zijn er plannen voor een hotel van 100-125 kamers
- Ook zijn er in de Spoorzone plannen voor een hotel van 100-125 kamers
- Verder bevat het bestemmingsplan van winkelcentrum Diezerpoort ruimte voor een hotel

¹³ Logiessector 2019 Gemeente Zwolle

De zachte plannen voor hotelkamers omvatten een groter potentieel aanbod dan de behoefteberekening in het basisscenario aangeeft. Daarom wordt het volgende geadviseerd voor de deelgebieden:

- Realiseer in Het Handelshuys in het Broerenkwartier een hotel met 58 kamers (ca. 2.900 m² bvo)
- Overweeg om de realisatie van een kleinschalig hotel aan de Bloemendalstraat met 27 kamers te vergunnen (ca. 1.350 m²)
- Maak een kleinschalig 3 sterren boutiquehotel mogelijk in het winkelcentrum Diezerpoort van 25 - 50 kamers (ca. 1.250 – 2.500 m² bvo)
- Stimuleer de ontwikkeling van een hotel in de Spoorzone met 100 - 125 kamers (ca. 5.000 – 6.250 m² bvo). Deze kan in de behoefte voorzien van bezoekers (evenementenlocatie) gedurende het weekend en is op werkdagen beschikbaar voor de zakelijke- en toeristische markt.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

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

1.5 Leisure en cultuur



Leisure en cultuur zijn twee zeer heterogene sectoren met een sterk gedifferentieerd aanbod, variërend van sauna tot trampolinepark en van theater tot escaperoom. Ook doelgroepen en verzorgingsbereik verschillen sterk per vrijetijdsvoorziening. Zo zijn er voorzieningen met een landelijke aantrekkingskracht (Museum De Fundatie en theater De Spiegel) gemeentelijke of regionale vrijetijdsvoorzieningen (Pathé, Bowlen & Zo, Filmtheater het Fraterhuis) of voorzieningen met een buurt- of wijkfunctie (een zonnebank of sportvoorzieningen).

Doordat leisure uiteenloopt in vorm, doelgroep en functie, laat de behoefte eraan zich niet gemakkelijk kwantificeren. We kiezen ervoor om de behoefte te duiden op basis van een kwalitatieve argumenten voor bepaalde leisure en culturele voorzieningen en een analyse waarbij we kijken naar het huidige aanbod en de daarbij ontbrekende concepten.

HUIDIGE AANBOD VAN LEISURE EN CULTUUR

Het huidige aanbod aan leisure- en cultuur in Zwolle bestaat uit 60 vrijetijdsactiviteiten. Het betreft 7 galerieën, 4 theaters/stadspodia, 13 musea, 2 bioscopen/filmtheaters, 15 indoor- en outdoor activiteiten¹⁴, 23 sportvoorzieningen¹⁵ en 6 kleine wellnessvoorzieningen.

Zwolle kent daarnaast ook grotere evenementen, die relevant zijn voor het aantrekken van bezoekers en bewoners. De meeste evenementen keren jaarlijks terug. Denk hierbij aan Carnaval, Bevrijdingsfestival, Stadsfestival, Blauwevingerdagen, Koningsdag- en nacht, foodfestivals, dancefestivals en het stadsstrand.

¹⁴ O.a. escaperooms, actieve leisure (bowling, trampolinepark, kinderspeelparadijs en padelbaan), attractieparken, casino

¹⁵ Waaronder reguliere fitnesscentra en kleinschalige sportvoorzieningen (zoals boksen, yoga etc.)



Figuur 5 Sfeerimpressie evenementen Zwolle

AFWEGING KANSRIJKE LEISURE EN CULTURELE VOORZIENINGEN

Om de marktkansen voor vrijetijdsvoorzieningen te schetsen (en uiteindelijk ook te kwantificeren) is voor verschillende typen leisurevoorzieningen een kwalitatieve beoordeling gemaakt aan de hand van de volgende criteria.

- Past de functie binnen beleid en ambities van de gemeente Zwolle?
- Laten landelijke trends en ontwikkelingen gunstige of ongunstige marktvooruitzichten zien?
- Gaat het om complementair aanbod?
- Past de leisure en/of culturele voorziening bij het karakter van (een van de) drie deelgebieden?
- Versterkt de leisure en/of culturele voorziening de bovenlokale instroom van bezoekers?

Type	Soort	Beoordeling
Cultuur	Galerieën en expositieruimtes	Kansrijk, gezien grote behoefte van de culturele sector
	Theater / Poppodium	Zwolle heeft reeds meerdere theaters en een poppodium. Het poppodium wordt uitgebreid. Voor uitbreiding van theaterstoelen zie aanvullend marktonderzoek op volgende pagina. Buitenpodium is kansrijk wanneer het gecombineerd wordt met een park. Uniek in vergelijking met omliggende steden.
	Museum	Afhankelijk van het concept. Zie aanvullend marktonderzoek op volgende pagina.
Ontspanning en vermaak	Edu-tainment	Kansrijk, gezien o.a. trends en (toekomstige) doelgroepen.
	Bioscoop / filmtheater	Alleen kansen om het filmtheater Fraterhuis uit te breiden.
	Outdoor active leisure	Zeer kansrijk, gezien het huidige aanbod in Zwolle, landelijke trends, (toekomstige) doelgroepen en regionale aantrekkingskracht

Health en Beauty	Amusement	Zeer kansrijk, gezien het huidige aanbod in Zwolle, landelijke trends en regionale aantrekkingskracht
	Kleinschalige sport & fitness	Zeer kansrijk, zie aanvullend marktonderzoek hieronder.
	(Kleinschalige) wellness	Geringe kansen, gezien minder passend bij (toekomstige) doelgroep

Tabel 8 Kwalitatieve analyse leisure en culturele voorzieningen

AANVULLENDE MARKTONDERZOEKEN

Voor enkele leisurevoorzieningen is een aanvullend marktonderzoek uitgevoerd:

- **Bioscoop / filmtheater.** Zwolle heeft 2 bioscopen/filmtheaters: Pathé Zwolle (9 zalen, 1.533 stoelen) en Filmtheater Fraterhuis (2 zalen, 269 stoelen). De stad heeft een hogere gemiddelde stoelbezetting per jaar (315) dan het landelijke gemiddelde (296) en steden met een vergelijkbaar inwonertal¹⁶. Maar door Covid en de groei van online streamingsdiensten staan bioscopen onder druk. Uitbreiding van het aanbod is in de toekomst alleen mogelijk als sprake is van demografische groei of een combinatie met nieuwe diensten (zoals evenementen en congressen). Momenteel is er bij Filmtheater het Fraterhuis de wens om de capaciteit te vergroten¹⁷. De marktruimteberekening in tabel 6 laat zien dat op basis van de gemiddelde stoelbezetting, demografische groei en het vraagpotentieel er tot 2035 ruimte is voor 460 extra stoelen. Het filmtheater Fraterhuis is van plan om met ca. 220 stoelen uit te breiden. Daarnaast kan er ook nog worden gedacht aan het toevoegen van een privé bioscoop. Dit is een opkomend concept.
- **Theater/poppodium.** Zwolle heeft meerdere theaters (De Spiegel en Odeon) en poppodium Hedon. Poppodium Hedon heeft meer ruimte nodig en zoekt een nieuwe locatie. We gaan uit van een extra 500 – 2.500 m² bvo aan uitbreiding. Daarnaast laat de marktruimteberekening in tabel 6 zien dat er tot 2035 ruimte is voor 77 extra theaterstoelen o.b.v. de gemiddelde Nederlandse stoelbezetting per jaar (101). Er is ruimte om een klein theater toe te voegen, waar kleine tentoonstellingen, concerten en comedyshows kunnen worden gehouden. Ook kan het kleine theater gebruikt worden als oefenruimte voor theatergezelschappen en eventueel het onderwijs.
- **Museum.** Het succes van musea is sterk afhankelijk van het initiatief en de locatie. De vraag is niet goed te becijferen door middel van kengetallen. Wel zit de populariteit van musea in de lift; zo is het aantal museumbezoeken tussen 2009 en 2019 toegenomen. De verwachting *is dat de cultuursector qua bezoekersaantallen in 2024 weer op hetzelfde niveau komt als in 2019. Zwolle telt 13 musea (klein en groot), met Museum De Fundatie als belangrijke trekker. Ook zijn er diverse kleinere musea, zoals het Herman Brood, buurtmuseum Kamperpoort en Bonami Spelcomputer museum. Een sterk en aantrekkelijk museumconcept draagt zeker bij aan de profilering van Zwolle. De beoogde Fundatie Future Factory (ca. 2.000 m² bvo) is hier een voorbeeld van. Daarnaast is er ruimte voor een nieuw concept, bijvoorbeeld een digital art museum (ca. 1.500 m² bvo) in combinatie met educatie gericht op het DNA van Zwolle (high-tech, handel, en maakindustrie). Gedacht kan worden aan een interactief museum waar kinderen en volwassenen spelenderwijs iets leren. Eventueel in combinatie met ruimtes voor exposities en galerieën.
- **Galerieën en expositieruimtes.** Recent onderzoek laat een grote behoefte zien aan galerieën en expositieruimte in Zwolle¹⁸. Momenteel is er maar 750 m² bvo beschikbaar aan expositieruimten. De creatieve industrie is al jaren één van de snelst groeiende sectoren van de Nederlandse economie. De komende jaren is er behoefte aan toename van het aanbod naar 2.000 m² bvo, variërend van circa 200 m² bvo tot 1.000 m² bvo per vestiging.
- **(kleinschalige) sport en fitness.** Zwolle ligt qua fitness-aanbod net iets onder het landelijk gemiddelde van vestigingen per inwoner¹⁹. Tot 2035 kan Zwolle 12 vestigingen toevoegen (ca. 4.400 m² bvo). Omdat slechts 2 fitnessvoorzieningen in de drie deelgebieden liggen, en deze

¹⁶ Jaarverslag 2019, NVBF

¹⁷ Bijlage 1 Toelichting Haalbaarheidsstudie Filmhuis Fraterhuis, Film Kenniscentrum 2021

¹⁸ Verkenning Accommodaties culturele en creatieve sectoren Zwolle, HEVO, 2020

¹⁹ Het landelijke kengetal bedraagt 1,6 vestigingen sportscholen/fitness per 10.000 inwoners. Doordat dit enkel de sportscholen betreffen en zaken als een yogastudio, crossfit en kickboksen hier niet in zitten gaan we ervan uit dat de dichtheid inclusief deze functies minimaal verdubbeld kan worden naar 3,2 vestigingen per 10.000 inwoners.

voorzieningen juist goed passen bij de (toekomstige) bewoners, kan ca. 75% landen in de drie deelgebieden (9 vkp, 3.300 m² bvo). Voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat is een compleet pakket aan (kleinschalig) sport en fitnessvoorzieningen van belang. Denk daarbij aan één groter fitnesscentrum en ruimte voor meerdere kleinschalige sportconcepten in de plinten, zoals spinning, yoga, barre, crossfit of (reformer) pilates.

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Voor de drie deelgebieden zijn de volgende leisure voorzieningen kansrijk op basis van de uitkomsten van de multi-criteria analyse en trends en ontwikkelingen.

- **Outdoor actieve leisure.** Er is een toenemende vraag naar beweegmogelijkheden in de openbare ruimte. Een opkomend concept is een urban sportpark in het stedelijk gebied. Alle leeftijden kunnen hier gebruik van maken; denk aan BMX, Skaten, Free-running en fitnessapparaten. Het zorgt voor een gezondere leefomgeving en het creëert ook levendigheid in een gebied gedurende dag. Ook is er ruimte voor een kleine padelbaan zoals Amsterdam Sloterdijk Peakz.
- **Indoor (actieve) leisure.** In aanvulling op het bestaande aanbod. Populair is alles op het gebied van urban sport en zitten en klimmen; bouldering, sport of VR gaming. Ook opkomend is de arcadehal waar jong en oud plezier beleven. Verder wordt leisure meer en meer gecombineerd met horeca, als gevolg van de toenemende borrelcultuur, zoals een ping-pong café of jeu-de-boules bar. Amusement kan bestaan uit meerdere functies los van elkaar of onder één dak, met groot verschil in oppervlakten tussen verschillende amusement functies.
- **Buiten stadspodium.** In aanvulling op de Zwolse theaters is er een wens om een stadspodium te realiseren. Advies is om een multifunctioneel (eventueel drijvend) buitenpodium (ca. 2.500 m² bvo) te realiseren mits in combinatiegebruik met sportfaciliteiten (zoals spinning, bootcamp of sporttoestellen) en een park.

MARKTRUIMTE

Groep	Mogelijke invulling	Aantal	Omvang
Bioscoop/Filmtheater	Verplaatsing en uitbreiding van filmtheater Fraterhuis van Odeon naar Broerenkwartier met een uitbreiding van ca. 240 stoelen	1	Ca. 750 – 1.000 m ² bvo
Poppodium	Uitbreiding van Hedon	1	500 – 2.500 m ² bvo
Theater	Klein theater met max. 250 stoelen	1	500 m ² bvo
Galerieën en expositieruimtes	Behoeft aan 2.000 m ² bvo	4 – 5	Ca. 1.000 – 1.500 m ² bvo
Museum	Fundatie Future Factory, uitbreiding wijkmuseum Nieuwe Veemarkt en digital art museum	2	4.000 m ² bvo Met de volgende onderverdeling: • 2.000 m² bvo Fundatie Future Factory • 1.500 m² bvo (digital art) museum • ca. 250 - 500 m² bvo uitbreiding wijkmuseum
(kleinschalige) sport en fitness	• Eén regulier fitnesscentrum (ca. 1.000 m²) • Meerdere kleinere sportconcepten, zoals spinning, yoga, barre,	7 - 8	3.300 m ² bvo

	crossfit, kickboksen en (reformer) pilates		
Outdoor active leisure	Urban sportpark met ruimte voor meerdere urban sports zoals free-running, BMX, skaten, obstacle baan, voetbalkooi, speel- en beweegtoestellen	1	Ca. 5.000 m ² bvo
Indoor (actieve) leisure	Arcadehal, multifunctionele sporthal met verschillende sporten zoals boulderen, urban sport, pingpong café, jeu de boules bar, karaokebar, VR gaming.	2 tot 5	Ca. 400 – 5.000 m ² bvo (200 tot 1.000 m ² bvo per voorziening)*
Buitenpodium	Multifunctioneel (drijvend) buitenpodium in combinatie met buitensport/fitness en een park	1	Ca. 2.500 m ²
Totaal			Ca. 17.960 – 25.300 m² bvo

Tabel 8 Conclusie marktruime leisure en cultuur Spoorzone, Stadshart en Nieuwe-Veemarkt/Meeuwenlaan

Bron: Sweco

*ruwe indicatie, omvang afhankelijk van initiatief

Ook optimalisatie van het bestaande aanbod, door modernisering, vernieuwing of uitbreiding, is in sommige gevallen interessant. Daarbij is van belang dat ondernemers kunnen aantonen dat de huidige omvang ontoereikend is en verdere doorgroei van het bedrijf of de programmering realistisch. Denk hierbij aan de bioscopen en theaters, maar ook verouderde indoor leisurevoorzieningen.

1.6 Maatschappelijke voorzieningen



Maatschappelijke voorzieningen zijn divers. Voor de Spoorzone, het Stadshart en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan gaan we in op de buurt- en wijkgerichte basisvoorzieningen die essentieel zijn voor het goed functioneren van de drie deelgebieden en aantrekkelijk zijn voor een brede doelgroep. De volgende voorzieningen vormen de basis voor deze behoefteeraming:

- **Onderwijs:** basisschool/integraal kindcentrum, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. Inclusief buitenruimte.
- **Cultuur:** bibliotheek
- **Eerstelijns gezondheidszorg:** huisarts, fysiotherapie, apotheek en tandarts
- **Sport:** sporthal en zwembad
- **Ontmoeten:** basisontmoetingsplek

Andere meer stads- of stadsdeelverzorgende voorzieningen zijn niet in de behoefteeraming meegenomen. Deze voorzieningen kunnen eveneens interessant zijn om bij te dragen aan de levendigheid van de drie deelgebieden, kunnen functioneren als 'trekker' of kunnen ruimtelijk goed passen binnen de gebieden vanwege de centrale ligging.

METHODIEK

- De behoefte aan wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen is onderzocht op basis van het toe te voegen aantal woningen/extra inwoners in de drie deelgebieden, vermenigvuldigd met de referentienorm. Voor de deelgebieden gaan wij uit van de volgende woningbouwontwikkelingen²⁰.
 - Stadshart: 1050 woningen (exclusief het Roelenkwartier);
 - Stationsgebied: 3.500 woningen
 - Nieuwe Veemarkt: 1.400 woningen.
 Voor de gemeente Zwolle gaan we uit van een groei van ca. 14.300 inwoners tot 2035²¹.
- De behoefte aan hoger onderwijs is niet met een referentienorm te berekenen. Hoger onderwijs creëert als voorziening ook vraag van buiten Zwolle en is afhankelijk van initiatiefnemers die zich op deze locatie willen vestigen.
- De volgende maatschappelijke voorzieningen zijn berekend: sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg, jeugd/kinderopvang, onderwijs, cultuur en ontmoetingsvoorzieningen: bibliotheken en buurt- en wijkcentra, sport: sporthallen en zwembaden.
- De aanname is dat het huidige aanbod op orde is.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De marktruimte is met de referentienormen voor alle type maatschappelijke voorzieningen in beeld gebracht in onderstaande tabel 8.

Voorziening	Voedings- gebied	Norm		Bron	Vraag			Maat voering	Advies	M² BVO
					Deelgebieden	Gemeente Zwolle	Eenheid			
Zorg / welzijn										
Huisarts	Wijk	0,48	fte per 1.000 inwoners	NZA	4,3 – 5,1	6,9	Fte per 1.000 inwoners	120 m² per fte	Gezien beperkte hoeveelheid huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen in de omgeving en vergrijzing:4 tot 5 huisartsen, 8 tot 9 fysiotherapeuten en 5 tot 6 tandartsen toe te voegen in de drie deelgebieden. Voorkeur om te combineren in 3 gezondheidscentrum van ca. 1.500 m² per vestiging	4.500
Fysiotherapeut	Wijk	1,53	fte per 1.000 inwoners	NZa / Vektis / CBS	7,5 – 9,0	12	Fte per 1.000 inwoners	50 m² per fte		
Tandarts	Wijk	0,56	fte per 1.000 inwoners	Stipo 2022	5,0 – 6,0	8,0	Fte per 1.000 inwoners	70 m² per fte		
Apotheek	Bovenwijken	0,15	fte per 1.000 inwoners	Sweco	1,1 – 1,3	1,7	Fte per 1.000 inwoners	150 m² per apotheek		
Jeugd / kindopvang / onderwijs										
Kinderdagverblijf (KDV)	Wijk	200	m² per 1.000 woningen	Sweco	1.200	x	m² per 1.000 woningen	195 m² per kdv	Gezien de doelgroep en positionering van de deelgebieden is	200

²⁰ De toevoeging van het aantal woningen is afgeleid uit de Nota van Uitgangspunten en gebiedsvisies van de gemeente Zwolle.

²¹ Primos, 2023

Buitenschoolse opvang (BSO)	Wijk	190	m² per 1.000 woningen	Sweco	1.100	x	m² per 1.000 woningen	215 m² per bso	het advies om 2 integraal kindcentrum toe te voegen en apart nog een kinderdag en bso verblijf erbij	200
Primair onderwijs	Wijk	4,13	vestiging per 1.000 4 – 12 jarigen	DUO	3,4 – 4,0	4,9	vestiging per 1.000 4 tot 12 jarigen	1.480 m² per vestiging		
Integraal kindcentrum	Wijk							2.916 m² per vestiging		5.800
Voortgezet onderwijs	Bovenwijks	1,17	vestiging per 1.000 12 tot 18 jarigen	DUO	0,4	-0,5	vestiging per 1.000 12 tot 18 jarigen	5.900 m² per vestiging	Geen voortgezet onderwijs nodig, maar verplaatsing naar de Spoorzone wordt geadviseerd door de centrale ligging in Zwolle als de regio aan het spoor	5.900
Culturele voorzieningen										
Bibliotheek	Bovenwijks	0,06	vestiging per 1.000 inwoners	Sweco	0,5 – 0,6	0,9	vestiging per 1.000 inwoners	500 – 1.500 m² per vestiging	Advies is om 1 extra bibliotheek in de vorm van een multifunctioneel ontmoetingscentrum te vestigen in de deelgebieden	500 – 1.500
Muziekschool	Bovenwijks	19	M² per 1.000 inwoners	Haarlem referentie norm	170 - 200	272	m² per 1.000 inwoners		Advies is om een muziekschool bij een integraal kindcentrum te vestigen	200
Ontmoetingsplekken en sport										
Buurthuis / wijkcentrum	Wijk	75	m² per 1.000 inwoners	Sweco	0,9 – 1,1	1,5	m² per 1.000 inwoners	400 - 500	1 wijkcentra en uitbreiding van bestaande bijvoorbeeld in de vorm van repair café	500 - 600
Sporthal	Bovenwijks	0,03	Vestiging per 1.000 inwoners		0,3	0,4	vestiging per 1.000 inwoners	3.000 m² per vestiging	Geen genoeg behoefte en passend bij de deelgebieden	
Zwembad	Bovenwijks	0,03	Vestiging per 1.000 inwoners		0,3	0,4	vestiging per 1.000 inwoners	3.000 m² per vestiging	Geen genoeg behoefte en passend bij de deelgebieden	
Totaal										17.800 – 18.900

Tabel 9 Behoeft Maatschappelijke voorzieningen in Spoorzone, Stadshart en Nieuwe-Veemarkt/Meeuwenlaan

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Het bestaande aanbod is verspreid in en rondom het stadshart. In de bestaande situatie zijn binnen de drie deelgebieden het volgende aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- 10 kdv/bsso/kindcentra
- 5 primair onderwijsvoorzieningen
- 3 voortgezet onderwijs voorzieningen
- 1 centrale bibliotheek

- 4 apotheken
- 6 fysiotherapiepraktijken
- 12 tandartspraktijken
- 4 huisartspraktijken
- 2 wijkcentra

Het spoor wordt meestal als barrière ervaren, waardoor spreiding van voorzieningen aan weerszijden van het spoor aandacht behoeft.

Voor maatschappelijke voorzieningen is over het algemeen een evenredige ruimtelijke spreiding aan te bevelen die tevens past bij de inwoneraantallen. In de ruimtelijke spreiding kan rekening worden gehouden met bewonersgroepen:

- In de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan wordt onder meer ingezet op het aantrekken van gezinnen. De vestiging van kindcentra is daarom kansrijk.
- Gezondheidscentra liggen bij voorkeur op goed bereikbare locaties, zodat deze ook voor mensen met een beperking en mensen op een hogere leeftijd toegankelijk zijn. Buurten met een groot aantal appartementen (geschikt voor senioren) en een goede ligging en bereikbaarheid zijn Stadshart en de Spoorzone.
- Basisontmoetingsplekken kunnen mogelijk geïntegreerd worden in andere maatschappelijke voorzieningen. Bij voorkeur bij andere (goed bereikbare) zorg- en welzijnsvoorzieningen. Al is ook integratie in een kindcentrum denkbaar.

2 Bijlage Berekeningen voorzieningen

In deze bijlage gaan we in op de berekening voor detailhandel en hotel. De uitkomsten van deze berekeningen zijn opgenomen in de marktonderzoeken van bijlage X

2.1 Detailhandel

DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de verschillende sectoren en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden in het onderzoeksgebied. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachte groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie; een hogere maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de distributieve berekening voor Zwolle zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van het huidige en toekomstige inwonersaantal binnen de gemeente Zwolle van ca. 146.311
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer (exclusief BTW) van €2.135 per persoon in fysieke supermarkten, €276 per persoon aan persoonlijke verzorging, €296 per persoon aan overige levensmiddelen, €755 aan Mode & Luxe, €238 aan Vrije Tijd en €995 aan In en om huis (I&O Research en Panteia, Omzetkengetallen 2021). Voor het bestedingsbedrag per hoofd in DPO-berekeningen voor de recreatieve detailhandelssector (Mode & Luxe en Vrije Tijd), corrigeren we het bestedingsbedrag naar de toekomst toe met -10%. Dit gezien het marktaandeel van online in de toekomst naar verwachting nog verder zal stijgen en dus het aandeel bestedingen in fysieke winkels zal afnemen. Daarbij is voor alle sectoren gecorrigeerd voor een lager inkomensniveau in Zwolle (-5% t.o.v. het landelijke gemiddelde). Daarom wordt het bestedingscijfer gecorrigeerd met een elasticiteit van 0,4 (supermarkten en dagelijks) of 0,7 (recreatief/doelgericht). De bestedingen worden constant verondersteld naar de toekomst.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel per jaar per m² wvo omzet. Het verschil tussen de feitelijk gerealiseerde vloerproductiviteit en het landelijk gemiddelde kan een indicator zijn om het functioneren van het bestaande winkelaanbod te duiden. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in fysieke supermarkten €8.381 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Voor Persoonlijke verzorging, overige levensmiddelen Mode & Luxe, Vrije Tijd, In/Om het Huis ligt de vloerproductiviteit op achtereenvolgens €5.591, €6.126, €2.390, €2.005 en 1.464 per m² wvo (exclusief BTW) (I&O Research en Panteia, Omzetkengetallen 2021). Voor de vloerproductiviteit in DPO-berekeningen voor de recreatieve detailhandelssector, hanteren we niet het landelijke gemiddelde maar de huidige gerealiseerde vloerproductiviteit als maatstaf voor de toekomst. Het landelijk gemiddelde is hier geen goede indicator voor goed functioneren, omdat de huurprijzen en overige lasten overal in Nederland verschillend zijn en bijvoorbeeld in stedelijke gebieden hoger liggen dan in het landelijk gebied.
- **Koopkrachtbinding en -toevloeiing.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het onderzoeksgebied (Zwolle) voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet dat afkomstig is van inwoners buiten het onderzoeksgebied. Voor deze cijfers maakten we gebruik van verdiepende gegevens voor Zwolle uit het Koopstroomonderzoek Oost (2019). De koopkrachtbinding is gecorrigeerd voor fysieke bestedingen.
- **Gevestigd aanbod.** Op basis van Locatus gegevens is het bestaande aanbod in beeld gebracht.

	SUPERMARKTEN		PERSOONLIJKE VERZORGING		OVERIGE LEVENSMIDDELEN	
	2023	2035	2023	2035	2023	2035
Inwoners (o.a. CBS Statline)	132.013	146.311	132.013	146.311	132.013	146.311
Bestedingen per hoofd in € (Panteia)	€ 2.135	€ 2.135	€ 276	€ 276	€ 296	€ 296
Bestedingspotentieel in € mln	€ 282	€ 312	€ 36	€ 40	€ 39	€ 43
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 276	€ 306	€ 36	€ 40	€ 38	€ 42
Koopkrachtbinding, gecorrigeerd voor online (KSO)	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 262	€ 291	€ 34	€ 38	€ 36	€ 40
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 14	€ 15	€ 2	€ 2	€ 2	€ 2
Totale bestedingen in € mln	€ 276	€ 306	€ 36	€ 40	€ 38	€ 42
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (Panteia)	€ 8.381	€ 8.381	€ 5.591	€ 5.591	€ 6.643	€ 6.643
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.954	€ 8.491	€ 5.426	€ 6.014	€ 6.251	€ 6.928
Haalbaar aanbod in m² wvo	32.955	36.524	6.386	7.078	5.764	6.389
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	34726	36051	6580	6580	6126	6126
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-1.771	+75	-194	+498	-362	+263

Tabel 9 DPO dagelijks en supermarkten Zwolle

	RECREATIEF		DOELGERICHT			
	Mode & Luxe		Vrije Tijd		In/Om het Huis	
	2023	2035	2023	2035	2023	2035
Inwoners (o.a. CBS Statline)	132.013	146.311	132.013	146.311	132.013	146.311
Bestedingen per hoofd in € (Panteia)	€ 755	€ 680	€ 238	€ 238	€ 995	€ 995
Bestedingspotentieel in € mln	€ 100	€ 99	€ 31	€ 35	€ 131	€ 146
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 96	€ 96	€ 30	€ 34	€ 127	€ 140
Koopkrachtbinding, gecorrigeerd voor online (KSO)	47%	47%	66%	66%	54%	54%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 45	€ 45	€ 20	€ 22	€ 68	€ 76
Koopkrachttoevloeiing (KSO)	53%	53%	34%	34%	46%	46%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 51	€ 51	€ 10	€ 11	€ 58	€ 65
Totale bestedingen in € mln	€ 96	€ 96	€ 30	€ 34	€ 127	€ 140
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo (Panteia)	€ 2.390	€ 2.224	€ 2.005	€ 3.143	€ 1.464	€ 1.464
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 1.955	€ 1.925	€ 1.794	€ 1.988	€ 952	€ 1.055

Haalbaar aanbod in m² wvo	40.239	43.134	15.120	10.690	86.573	95.949
Gevestigd aanbod in m² wvo (Locatus)	49.188	49.844 ²²	16.899	16.899	133.147	133.147
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-8.949	-6.710	-1.779	-6.209	-46.574	-37.198

Tabel 10 DPO niet-dagelijkse branches

DICHTHEDENANALYSE SUPERMARKTEN

Voor de supermarktdichtheid is het supermarktaanbod in Zwolle afgezet tegen het (toekomstig) aantal inwoners. Daaruit blijkt dat er op basis van dichtheden in de toekomst beperkte uitbreidingsruimte ontstaat voor nieuwe supermarktmeters.

	2023	2035
Inwoners	132.013	146.311
Supermarktmeters	34.726	36.451
Dichtheid (huidig)	0,26	0,25
Dichtheid (toekomstig)	0,27	0,27
Marktruimte (m² wvo)²³	+918	+2.650

Tabel 11 supermarktdichtheid en marktruime (in supermarktmeters) obv dichtheden

2.2 Hotel

Voor de berekening van de totale behoefte aan extra kamercapaciteit tot 2035 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:²⁴

- **Huidig aanbod** onderzoeksgebied: 605 kamers.
- **Huidige bezettingsgraad.** De bezettingsgraad van hotels in Zwolle in 2023 is niet bekend. Aangezien het aantal overnachtingen weer terug is op het niveau van 2019 hanteren we de bezettingsgraad van 2019, namelijk 71%.
- **Benodigde bezettingsgraad.** In de branche is het gebruikelijk om voor een gezonde exploitatie te rekenen met een bezettingsgraad van 60% tot 65%, afhankelijk van de stichtingskosten. In de behoefte-raming gaan we daarom uit van 62,5%, aangezien de stichtingskosten in het stedelijk gebied gemiddeld hoger liggen.
- **Verwachte (groei van de) vraag.** Voor de groeiverwachting vanaf 2023 hanteren wij een bandbreedte:
 - Basisscenario. gemiddeld jaarlijkse groei van 3,9%
 - Hoogscenario. gemiddeld jaarlijkse groei van 7,7%
- **Vervangingsvraag.** De vervangingsvraag is het gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld (tijdelijke) migrantenhuisvesting. Navraag bij Locatus (de dataleverancier van verkooppunten in Nederland) en het Kenniscentrum Horeca leert dat zij geen specifieke cijfers hebben over de vervangingsvraag, maar een autonome uitval/vervangingsvraag van zo'n 0,5% - 1%

²² Hier is rekening gehouden met meters die in de toekomst kunnen worden toegevoegd door het bestemmingsplan en harde plannen met bijbehorende meters.

²³ Berekening = (aantal inwoners * dichtheid toekomstig) – huidig aanbod

²⁴ Deze methodiek is door Sweco – Stedelijke planning eerder gevolgd in Ladder-onderbouwingen en Raad van State-procedures, onder meer voor de (hotel)ontwikkeling Den Haag-Spuikwartier (OCC), zie ook Uitspraak 201506639/1/R6.

van de voorraad per jaar hanteren. De vervangingsvraag is berekend voor de periode 2023 tot 2035 (12 jaar).

N.B.: Het is aannemelijk dat in de economische nasleep van de coronacrisis een hoger aantal faillissementen plaatsvindt en daarmee tot een hogere vervangingsvraag leidt. Vandaar dat gekozen is voor de vervangingsvraag van 1%.

Parameter	2035 basis	2035 hoog	Berekening
Aantal verkochte kamers 2022	156.786	156.786	(Aantal kamers x 365 dagen = overnachtingen) / gemiddelde kamerbezetting
Aantal verkochte kamers in 2035	261.060	411.255	Overnachtingen 2022 * (1,039 of 1,077 ^ 13) / gemiddelde kamerbezetting
Extra vraag 2022-2035	104.274	254.469	Verkochte kamers 2035 – aantal verkochte kamers 2022
Waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit	-18.770	-18.770	Aantal verkochte kamers 2022 - ((Huidig kameraanbod (594) * bezettingsgraad (62,5%)) * 365)
Waarvan extra capaciteit benodigd	123.044	273.239	Extra vraag – bestaande capaciteit
Benodigde extra kamer capaciteit 2035	211	468	Extra benodigde capaciteit / (365 * 62,5%)
+ Vervangingsvraag	79	79	Kameraanbod 2022 594 * 1% * 13 jaar
Totale behoefte kamers	289	547	Benodigde extra kamer capaciteit 2035 + vervangingsvraag
- Plancapaciteit	15	15	Harde plannen
Behoefte	274	532	Marktruimte – plancapaciteit
Benodigde meters	13.717	26.576	50 m² per kamer (incl. lobby en gangen)

Tabel 12 Berekening behoefte aan hotelkamers Zwolle 2035

2.3 Bioscoop en theater

Onderstaand de uitgangspunten voor de kwantitatieve behoefte-raming voor een bioscoop:

- **Binding.** Zwolle heeft een compleet aanbod aan bioscopen en filmtheaters. Daarom hanteren we een bindingspercentage van 100%. De regio is in deze berekening niet meegenomen, omdat 7% van de bezoekers buiten de gemeente Zwolle komt²⁵.
- **Gemiddelde bezoekfrequentie:** de huidige bezoekfrequentie van inwoners uit Zwolle is 4,9 bezoeken per jaar.
- **Gemiddelde stoelbezetting:** de gemiddelde stoelbezetting in Zwolle bedraagt 317²⁶.
- **Huidig en toekomstig aantal bioscoopstoelen.** De huidige bioscopen in het onderzoeksgebied hebben 1.802 stoelen.

Onderstaand de uitgangspunten voor de kwantitatieve behoefte-raming voor een theater:

²⁵ KSO, 2019

²⁶ Bron: Jaarverslag 2019, NVFB

- **Binding.** Zwolle is met haar Zwolse theaters veruit de belangrijkste aanbieder in de regio. We gaan uit van een bindingspercentage van 100%.
- **Gemiddelde bezoekenfrequentie:** het huidige Nederlandse gemiddelde is 1,2 bezoeken per jaar²⁷.
- **Gemiddelde stoelbezetting:** de gemiddelde Nederlandse stoelbezetting bedraagt 101²⁸.
- **Huidig en toekomstig aantal theaterstoelen.** De huidige theaters in het onderzoeksgebied hebben 1.391 stoelen. Er zijn geen hard plannen bekend van nieuwe theaters in Zwolle.

	Bioscoop		Theater	
	2023	2035	2023	2035
Inwoners Zwolle	132.013	146.311	132.013	146.311
Binding	100	100	100	100
Bezoekfrequentie	4,9	4,9	1,2	1,2
Vraagpotentieel	646.864	716.924	158.416	175.573
Huidige aanbod stoelen	1.802	1.802	1.661	1.661
Gemiddelde stoelbezetting per jaar	317	317	101	101
Claim bestaand aanbod	571.234	571.234	167.761	167.761
Saldo vraag / aanbod totaal	75.630	145.690	-9.345	7.812
Saldo vraag / aanbod in stoelen per jaar (adhv gemidd. stoelbezetting)	239	460	-93	77

Tabel 13 Marktruimteberekening bioscoop/filmtheater en theater

Bron: CBS, 2019; Jaarverslag bioscoop 2019, NVFB; Sweco

²⁷ Bron: CBS, 2023

²⁸ Bron: CBS, 2023