Voorzieningenonderzoek Zwolle

Stadshart, Spoorzone, Nieuwe Veemarkt/ Meeuwenlaan



SWECO

Sweco Nederland B.V.

Onderwerp	Voorzieningenonderzoek Zwolle
Projectnummer	51015678
Klant	Gemeente Zwolle
Datum	290923
Auteurs	Christine Oude Veldhuis, Ellen Scholten, Miriam Hempen en Joris Quaedflieg

Samenvatting voorzieningenonderzoek Centrumgebied Zwolle 4

1 Achtergrond, vraagstelling en aanpak 9
1.1 Onze aanpak 10
1.2 Leeswijzer 10

2 Profilering en positionering 11
2.1 Groeiende regio en stad 11
2.2 Sterk Stadshart 13
2.3 Innovatiedistrict Spoorzone 14
2.4 Dynamisch stadsgebied Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan 15
2.5 Programmering van voorzieningen 17

3 Marktonderzoek voorzieningen 20
3.1 Marktruimte samengevat 20
3.2 Trends en ontwikkelingen 22
3.3 Marktruimte versus programma 25

4 Onze reflectie op profilering en programmering 26
4.2 Overmaat in programmering is ruimte voor de toekomst 27
4.3 Urgentie van de Spoorzone 27
4.4 Engelenpad 28
4.5 En dan ook nog… 28

5 Naar een kansrijk programma per deelgebied 29
5.1 Ons advies voor een kansrijke programmamix 29
5.2 Verbeelding programmamix: vlekkenplan en referenties 30
5.2.1 Sterk Stadshart 30
5.2.2 Innovatiedistrict Spoorzone 34
5.2.3 Aantrekkelijk woon- en leefgebied aan de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan 37

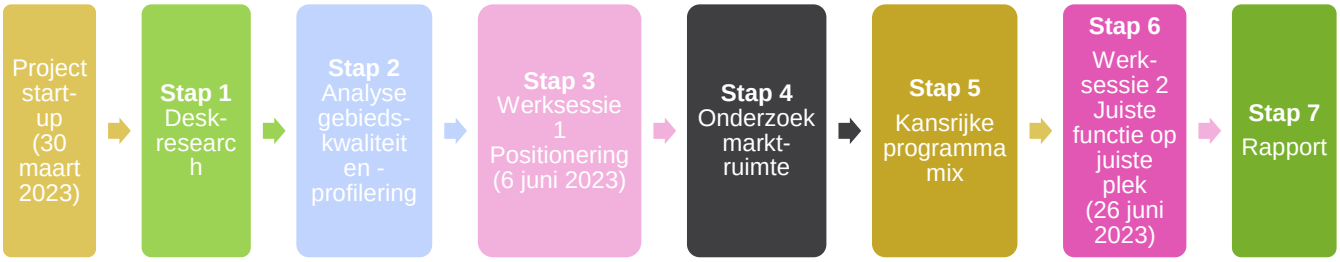
Samenvatting voorzieningenonderzoek Centrumgebied Zwolle

Achtergrond, vraagstelling en aanpak

Het Centrumgebied Zwolle omvat het Stadshart, de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan. De ambities van Zwolle en de ontwikkelingen in het Centrumgebied waren aanleiding voor het voorzieningenonderzoek. De vraagstelling aan Sweco Stedelijke Planning was als volgt geformuleerd.

- Reflectie op de profilering en positionering van de ontwikkelgebieden Stadshart,Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan en Spoorzone.
- Reflectie op het voorzieningenprogramma van deze deelgebieden op basis van onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte.
- Advies inzake een haalbaar en realistisch voorzieningenprogramma voor de deelgebieden.
- Uitwerking naar globaal vlekkenplan dat aansluit op de planvorming en aangeeft waar de verschillende functies het beste gerealiseerd kunnen worden.

Het voorzieningenonderzoek is in nauwe samenwerking met programmamanagers en beleidsmedewerkers van de gemeente Zwolle uitgevoerd in de periode maart tot en met juli 2023. De aanpak bestond uit zeven stappen.



Reflectie op profilering en positionering

De ambities, profilering en positionering van de deelgebieden in het Centrumgebied Zwolle, zoals vastgelegd in de beschikbare documentatie, zijn in beeld gebracht. In de eerste werksessie op 6 juni was de vraag aan de orde of deze voldoende onderscheidend zijn ten opzichte van elkaar en genoeg houvast bieden bij de programmering van voorzieningen. Er bleek behoefte aan aanscherping. Die is gezocht in een scherpere profilering van de opgaven:

- Een sterk Stadshart sterk houden.
- Een succesvol innovatiedistrict ontwikkelen in de Spoorzone.
- Aantrekkelijk wonen (werken, leven) in Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan.

Aansluitend is de vraag geformuleerd: *welke bijdrage kan het voorzieningenprogramma leveren aan de opgaven in de deelgebieden?* Deze vraag was leidend bij het advies van de kansrijke programmamix voor de deelgebieden.

Reflectie op het programma op basis van onderzoek naar de marktruimte

Voor een groot aantal functies is de ruimtebehoefte berekend die tot 2035 in Zwolle en in de deelgebieden van het Centrumgebied verwacht kan worden. Het gaat om dagelijkse

detailhandel, niet-dagelijkse detailhandel, commerciële dienstverlening, horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen.

De confrontatie van de opgetelde marktruimte laat zien dat tot 2035 een overmaat in de programmering bestaat van 35.100 tot 35.900 m² bvo.

Functie	Marktruimte in m² bvo Ondergrens bandbreedte	Marktruimte in m² bvo Bovengrens bandbreedte
Supermarkt	1.700	2.000
Overige dagelijkse detailhandel	550	600
Niet-dagelijkse detailhandel	0	0
Commerciële diensten	1.050	1.300
Horeca	5.400	9.300
Hotel	10.500	13.000
Culturele en leisure voorzieningen	17.950	25.300
Maatschappelijke voorzieningen	17.800	18.900
Bandbreedte marktruimte tot circa 2035	**54.950**	**70.400**
Gewenste programmering in de deelgebieden Stadshart, Spoorzone[1] en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan	90.850	105.500[2]
Marktruimte versus programma	- 35.900	- 35.100

De confrontatie van marktruimte en programmering leidt tot enkele opmerkingen en kanttekeningen:

- Stad maken is een opgave voor de lange termijn. Die opgave is nooit af en er zullen zich in toekomst ontwikkelingen voordoen die we nu niet voorzien. Het is verstandig om ruimte te houden voor wat nu nog niet bekend is. De ruimte die nog niet nodig is, kan een tijdelijke bestemming krijgen.
- In de veelheid van Zwolse opgaven is het aanbrengen van focus en prioriteit verstandig. De redenering zou kunnen zijn dat het Stadshart al een sterk gebied is. In de Spoorzone daarentegen, is er met name de transformatieopgave om een succesvol innovatiedistrict te realiseren. De urgentie is in de Spoorzone groter dan in het Stadshart.
- Het Engelenpad is waardevol als aantrekkelijke en veilige route - voor wandelaars ***en*** fietsers. Ons advies is om het accent te leggen op de kwaliteit, aantrekkelijkheid en vindbaarheid van deze verbinding en daarbij waar mogelijk aan te haken bij culturele (of culinaire) plekken langs de route.
- De waardering voor het stedelijk woon- en leefklimaat hangt sterk samen met voldoende – groene - buitenruimten van formaat die uitnodigen tot sporten, ontmoeten en beleven. Omvangrijke groene gebruiksruimten zijn vooralsnog beperkt in de planontwikkeling opgenomen. Het is verstandig om op een aantal plekken - al dan niet tijdelijk - groene pleinen en parken aan te leggen waar inwoners en bezoekers kunnen recreëren en elkaar kunnen ontmoeten.

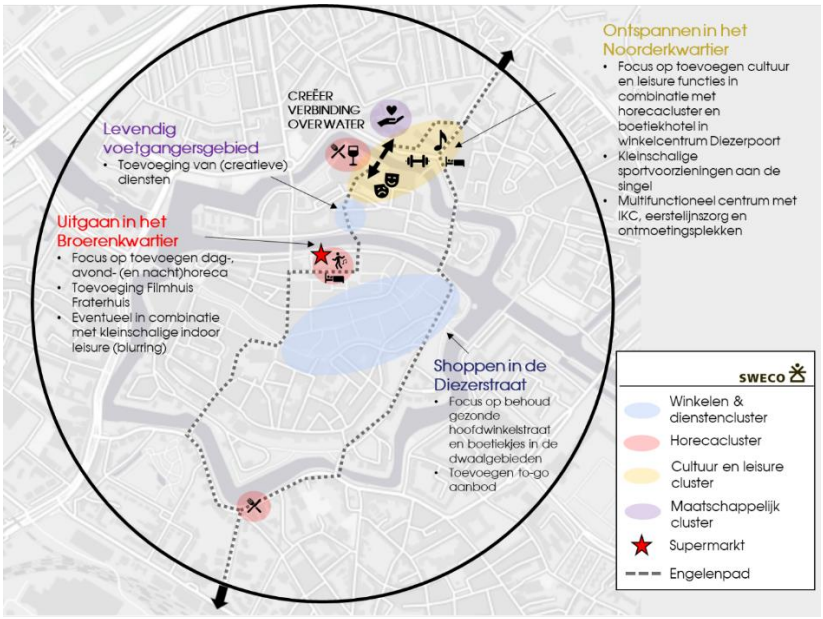
[1] De 30.000 m² bvo toegedeeld aan hoger onderwijs (Cibap/Artez) en museum Fundatie is uit de berekening gelaten.
[2] Incl. werkprogramma van de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan uit de gebiedsvisie

Naar een realistisch en haalbaar programma-advies en vlekkenplan

De uit het marktonderzoek resulterende marktruimte is uitgewerkt in een programmamix voor elke van de deelgebieden. Het globale vlekkenplan voor elk deelgebied geeft een indicatieve ruimtelijke vertaling.

De kansrijke programmamix voor het Stadshart is met name gericht op het Broerenkwartier en het Noorderkwartier.

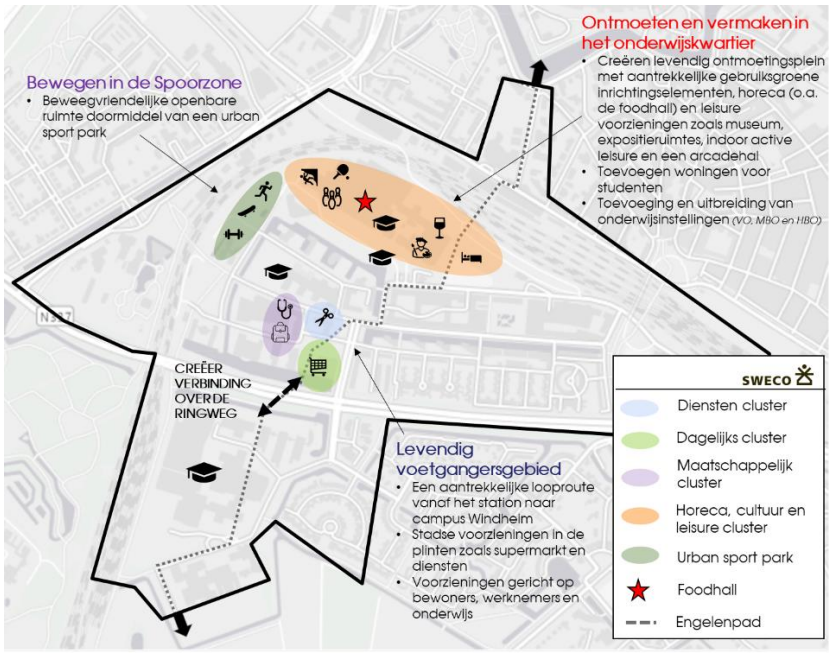
- Dagelijkse detailhandel: ca. 650 m² bvo
- Dienstverlening: ca. 300 – 350 m² bvo
- Horeca: ca. 2.700 – 4.700 m² bvo
- Hotels: ca. 5.500 – 6.750 m² (ca. 110 – 135 kamers)
- Leisure: ca. 4.850 – 9.300 m² bvo
- Maatschappelijk: ca. 5.100 – 6.100 m² bvo
- **Totaal:** **ca. 19.100 – 27.850 m² bvo**



Figuur 1 Vlekkenplan Stadshart

De kansrijke programmamix voor de Spoorzone heeft een sterke focus op District Z, de Werkplaatsen en Lurelui.

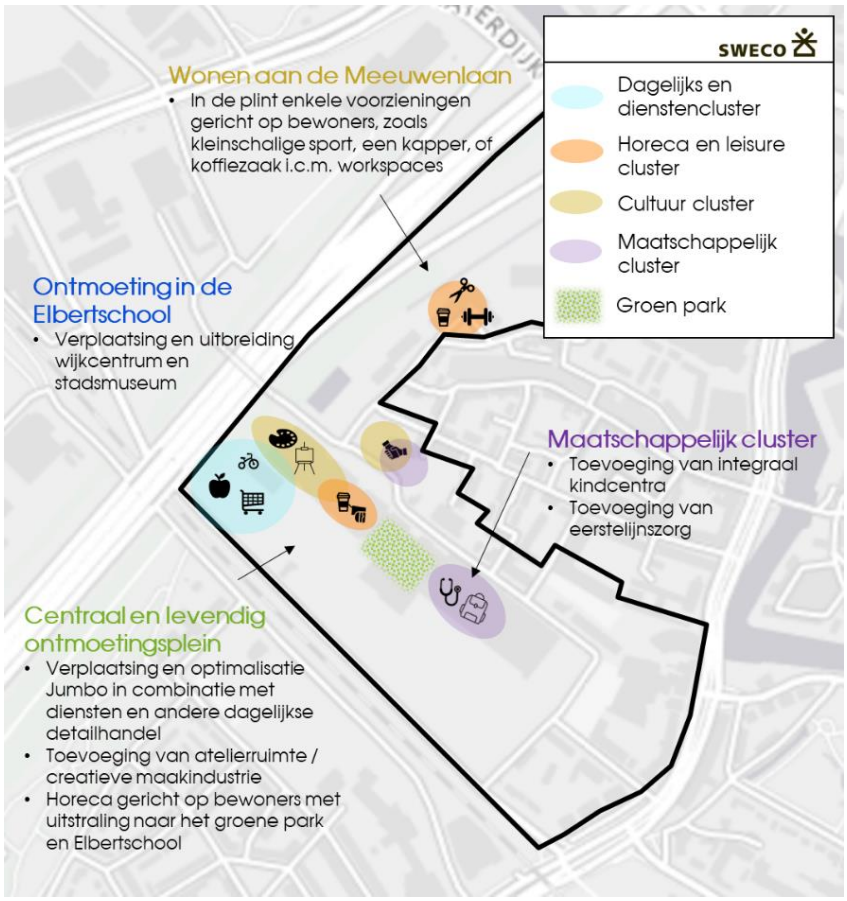
- Dagelijkse detailhandel: ca. 1.800 m² bvo
- Dienstverlening: ca. 500 – 550 m² bvo
- Horeca: ca. 2.150 – 3.750 m² bvo
- Hotels: ca. 5.000 – 6.250 m² hotels (ca. 100 – 125 kamers)
- Leisure: ca. 11.900 – 14.900 m² bvo
- Maatschappelijk: ca. 8.200 – 8.300 m² bvo
- **Totaal:** **ca. 29.550 – 35.550 m² bvo**



Figuur 2 Vlekkenplan Spoorzone

De kansrijke programmamix voor Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan heeft een accent op ontmoeting.

- Dagelijkse detailhandel: ca. 150 m² bvo
- Dienstverlening: ca. 250 - 300 m² bvo
- Horeca: ca. 550 - 950 m² bvo
- Leisure: ca. 650 – 1.300 m² bvo
- Maatschappelijk: ca. 4.500 – 4.600 m² bvo
- **Totaal:** **ca. 6.100 – 7.300 m² bvo**

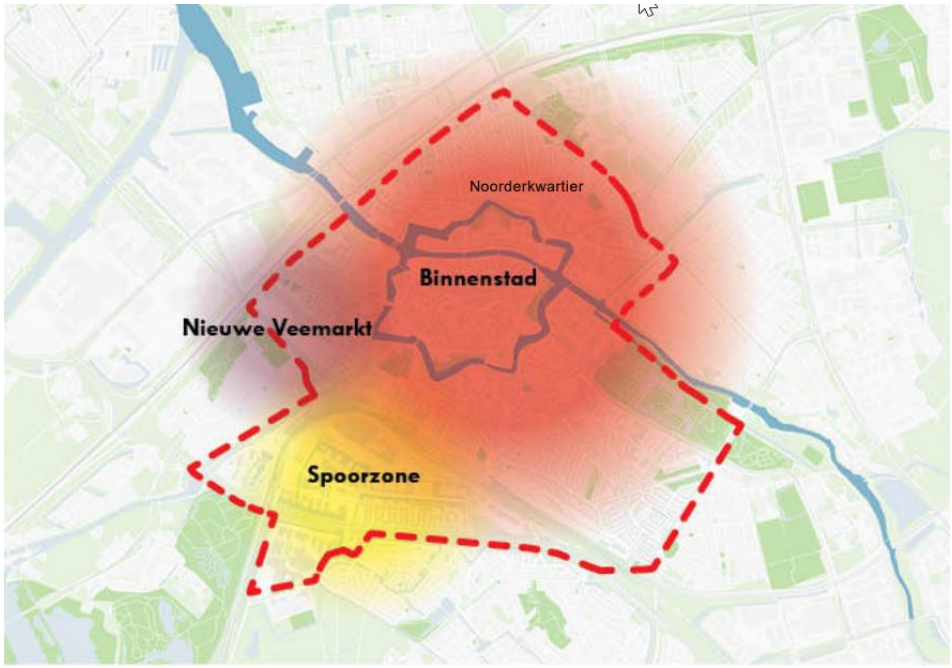


Figuur 3 Vlekkenplan Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan

1 Achtergrond, vraagstelling en aanpak

Zwolle is een snel groeiende en economisch sterke stad. Om de groei goed te accommoderen, wordt gewerkt aan een groot aantal gebiedsontwikkelingen. Als onderdeel van het Zwolse centrumgebied gaat het om:

- Stadshart.
- Spoorzone.
- Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan.



Figuur 1 Afbakening en deelgebieden van onderzoek centrumgebied
Bron: gebiedsatelier Centrum-Binnenstad, juli 2021

In deze deelgebieden worden de komende jaren ca 6.000 woningen gebouwd en 120.000 tot 140.000 m^2 bvo aan werkfuncties toegevoegd. Ook is er een fors programma van ca 100.000 m^2 bvo voorzien aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Daarbij doen zich meerdere specifieke vraagstukken voor die aandacht behoeven. Het gaat bijvoorbeeld om de situering van een (of meerdere) hotels, de beste plek voor een foodhall en het al dan niet verplaatsen van de Jumbo op het Nieuwe Veemarktterrein. Ook de vraag hoe de Spoorzone een levendig innovatiedistrict wordt, is relevant. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van een centrumgebied dat uit twee elkaar niet beconcurrerende delen bestaat.

De omvang van het beoogde programma en de diverse vraagstukken die zich voordoen, vereisen een goede afstemming binnen en tussen de gebiedsontwikkelingen. Daarom is er behoefte aan een markttechnische reflectie op het voorzieningenprogramma voor het centrumgebied als geheel. Sweco Stedelijke Planning is gevraagd om dit onderzoek uit te voeren

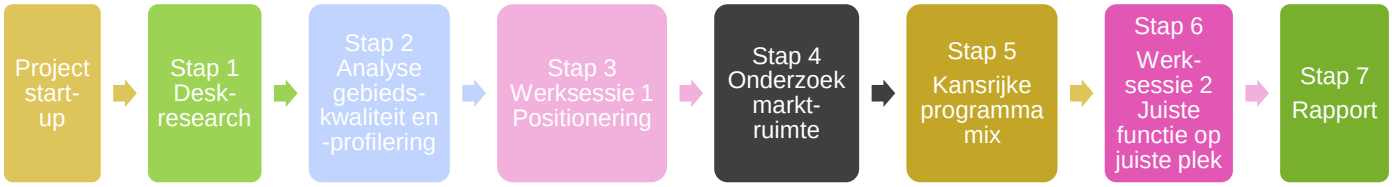
De vraagstelling voor het Voorzieningenonderzoek Centrumgebied Zwolle is als volgt geformuleerd:

- Reflectie op de profilering en positionering van de ontwikkelgebieden Stadshart (inclusief Noorderkwartier), Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan en Spoorzone.
- Reflectie op het voorzieningenprogramma van deze deelgebieden op basis van onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve marktruimte.

- Advies inzake een haalbaar en realistisch voorzieningenprogramma voor de deelgebieden.
- Voorstel voor een vlekkenplan dat aansluit op de planvorming en aangeeft waar de verschillende functies passend gerealiseerd kunnen worden.

1.1 Onze aanpak

We hebben het onderzoek uitgevoerd in de periode maart tot en met juli 2023. Onze aanpak bestond uit de onderstaande zeven stappen.



- De projectstartup vond plaats op 30 maart en was gericht op de onderlinge kennismaking, een toelichting op onze aanpak en de uitwisseling van relevante documenten.
- Op 18 april hebben we de verschillende deelgebieden bezocht en een toelichting gekregen op de stand van zaken en relevante ontwikkelingen van de programmamanagers.
- De eerste werksessie vond plaats op 6 juni met programmamanagers en beleidsverantwoordelijken en was gericht op een aanscherping van de profilering en positionering van de deelgebieden.
- De tweede werksessie was op 26 juni; daar zijn de resultaten van het marktonderzoek gepresenteerd en is met programmamanagers en beleidsverantwoordelijken gekeken naar de programmering. Aansluitend hebben we het concept-eindrapport opgesteld.
- Op 18 juli heeft de eindpresentatie plaatsgevonden in de werkgroep centrumgebied. Na de verwerking van de vragen en opmerkingen is het definitieve eindrapport opgesteld.

1.2 Leeswijzer

In dit eindrapport gaan we achtereenvolgens in op:

- de profilering en positionering van Zwolle en de deelgebieden zoals aangegeven in de verschillende documenten (hoofdstuk 2)
- de resultaten van het marktonderzoek en de confrontatie met de programmering (hoofdstuk 3)
- onze reflectie op de profilering en programmering van voorzieningen in de deelgebieden (hoofdstuk 4)
- ons advies in de vorm van een kansrijke programmamix voor de deelgebieden en een voorstel voor een vlekkenplan met referentiebeelden (hoofdstuk 5).

2 Profilering en positionering

In dit hoofdstuk geven we op basis van deskresearch de hoofdpunten weer uit de profilering en positionering van de Zwolse regio en de stad Zwolle en de drie deelgebieden.

2.1 Groeiende regio en stad[3]

Zwolle heeft ca 132.000 inwoners en groeit naar verwachting door tot ca 143.000 inwoners in 2030. De stad heeft een sterke centrumfunctie voor de regio. Die blijkt onder meer uit het grote aantal onderwijsinstellingen (MBO met ca 18.000 studenten, HBO met ca 22.000 studenten), het zorgcluster rondom het Isalaziekenhuis en de omvangrijke werkgelegenheid. Na Haarlemmermeer en Eindhoven heeft de gemeente Zwolle het hoogste aantal banen ten opzichte van het aantal inwoners. Ook trekt de binnenstad met aantrekkelijke winkels, horeca en cultuur een scala aan bezoekers

De Zwolse regio maakt deel uit van het Stedelijk Netwerk Nederland en heeft de status van NOVI/NOVEX-gebied in het nationaal omgevingsbeleid. In deze gebieden werken rijk en regio werken samen aan de grote ruimtelijke transities. De regio Zwolle werkt aan een verstedelijkingsstrategie gericht op klimaatbestendige groei. De groei van economie en inwoneraantal zal immers plaats moeten vinden in het deltagebied van IJssel en Vecht. Daar worden onder meer 50.000 nieuwe woningen gebouwd.

De ambitie van de regio Zwolle is om een demografisch en economisch zwaartepunt te worden in Noordoost Nederland en een plek te krijgen in de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Nederland. Daarbij zal de ‘driehoek’ Randstad- Eindhoven worden opgerekt tot een ruit:



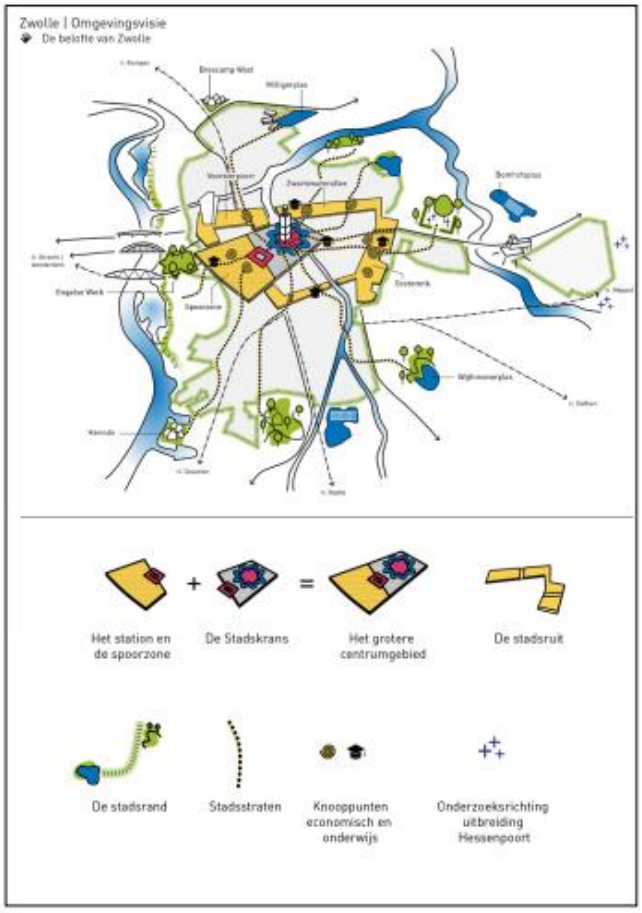
Bron: Sweco Stedelijke Planning, werksessie 1

Voor de stad Zwolle zijn drie ambities benoemd:

1. Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijk en bestendigt de toppositie als regio.
2. In 2050 is Zwolle klimaatbestendig en energieneutraal.
3. Vitale, Solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Deze ambities zijn onder meer uitgewerkt in de Omgevingsvisie 2021-2030. Daarin worden de strategische ontwikkelzones benoemd en gebiedsprofielen geschetst. Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan maken deel uit van deze ontwikkelzones. Het ontwikkelprogramma is gericht op stevige verdichting en vergroening. Zwolle wil ca 10.000 woningen bouwen in de periode 2021-2030; daarvan komen er ca 6.000 in en rond het Stadshart en in de Spoorzone.

[3] Op basis van Mijn Zwolle van Morgen, Omgevingsvisie 2021-2030



Bron: Mijn Zwolle van Morgen 2030, Omgevingsvisie 2021-2030, blz 35

In de ambities om de stedelijke economie te versterken staan het gezondheidscluster, ict/e-commerce en de creatieve industrie centraal. Zwolle ziet ook ruimte voor groei (en vernieuwing) van de logistieke sector. Voor de economische ontwikkeling is het van belang om jong, goed opgeleid talent en kenniswerkers aan te trekken en te behouden.

Om dat te bereiken, is de citymarketing van Zwolle uitgewerkt in het Kompas Zwolle. Het Hanzeverleden biedt daarin een fundament. Het wordt in een toekomstperspectief geplaatst met de kernbegrippen Experimenteel, Creatief en Ondernemend (ECO). Doelgroepen in de profilering en marketing zijn:
1. Studenten.
2. Kenniswerkers.
3. Pioniers.
4. Huidige bewoners.

De merkwaarden die Zwolle graag wil uitdragen zijn: Historische stad, Groene deltastad, Ondernemende stad, Culturele stad, Compacte, gastvrije en bereikbare stad.

2.2 Sterk Stadshart[4]

Het Stadshart betreft het gebied binnen de Singel, inclusief het Noorderkwartier. Het is een aantrekkelijk en compact gebied, met deels smalle straten en monumentale panden. Het omvat het binnenstedelijk winkelgebied met horeca, cultuur en wonen. Bijzondere invullingen met bovenlokale aantrekkingskracht zijn onder meer museum De Fundatie, restaurant De Librije, poppodium Hedon en de boekhandel in de Broerekerk.

De ambitie is het realiseren van een toekomstbestendig Stadshart dat tot de top vijf van de beste binnensteden behoort, talent aantrekt, een gevarieerd woningaanbod biedt en waar altijd wat te beleven valt. Het moet ook een gebied zijn waar gezondheid, leefruimte en groen alle aandacht krijgen. De inzet is gericht op binnenstedelijke groei, dus meer wonen, werken en recreëren op hetzelfde stukje stad. Zwolle wil de sprong over de Singel maken om de binnenstad te vergroten. Daarbij zullen omliggende wijken beter worden verbonden en diverse gemengde buurten worden ontwikkeld.



Dit Ontwikkelprogramma Stadshart Zwolle is gericht op de historische binnenstad, de Singel en de verbinding met de wijken eromheen; waaronder het Noorderkwartier, Roelenkwartier en de Willemsknoop/Stationsbuurt. Het gebied maakt deel uit van een groter centrum met de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt als belangrijke nieuwe stedelijke ontwikkelgebieden.

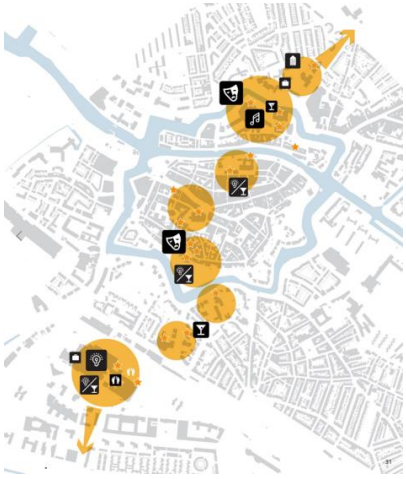
Bron: Ontwikkelprogramma Stadshart, februari 2022, blz 14

In het Stadshart zijn de Binnenstad, het Noorderkwartier, het Broerenkwartier en de Singel belangrijke focusgebieden. De Singelzone wordt de groene motor. Het Noorderkwartier biedt ruimte aan uitbreiding van de binnenstad naar het noorden. De inzet is hier gericht op functiemenging van wonen, maatschappelijke en commerciële functies en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimten.

Het Stadshart vormt samen met de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt het Centrumgebied van Zwolle. Afstemming van de ontwikkelprogramma's in het centrumgebied is van belang. Daarbij worden de volgende accenten aangebracht:
- Stadshart: ontmoeting, retail, horeca, evenementen en cultuur.
- Spoorzone: innovatief stedelijk woonwerkgebied.
- Nieuwe Veemarkt: nieuwe stadswijk met wonen, werken en voorzieningen.

[4] Op basis van Ontwikkelprogramma Stadshart februari 2022

De Culturele Loper loopt door deze centrumgebieden en verbindt een aantal culturele plekken met elkaar. De Loper borduurt voort op het Engelenpad, een voetgangersverbinding die Campus Windesheim en de binnenstad verbindt door middel van een passerelle. Uitgangspunt is dat er om de 200 m ‘iets te doen’ moet zijn langs dit pad.



Bron Ontwikkelprogramma Stadshart februari 2022, blz 31

2.3 Innovatiedistrict Spoorzone[5]

De Spoorzone betreft het ca 100 ha grote gebied aan de ‘andere kant’ van het spoor, tussen de binnenstad en de IJsselallee, inclusief de Campus Windesheim. De strook die direct langs het spoor ligt, is eigendom van NS. Hier staan nog diverse hallen en werkplaatsen. In de Spoorzone wordt gewerkt aan een nieuw stuk stad dat samen met de oude binnenstad het nieuwe centrumgebied gaat vormen. De ambitie is om in de Spoorzone een innovatiedistrict en een creatieve broedplaats te realiseren, waarmee de regio Zwolle zich positioneert in de nationale ruimtelijk-economische hoofdstructuur. Zwolle wil in dit innovatiedistrict vakmensen en bedrijven aantrekken in:

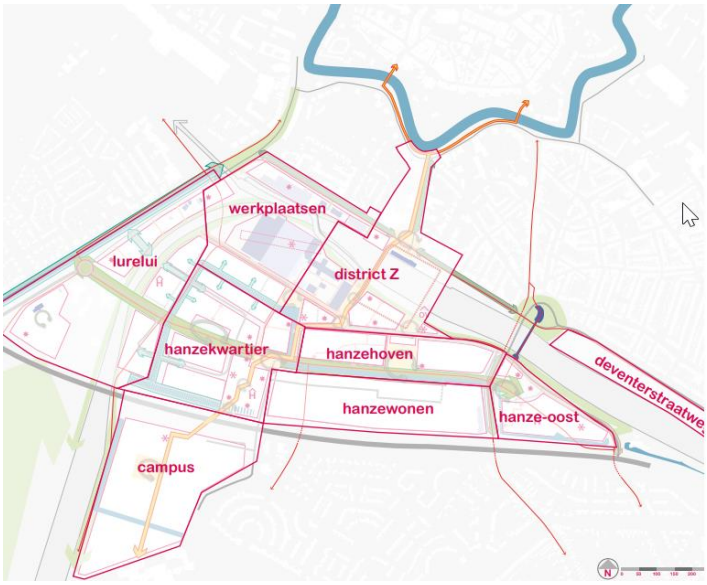
- slimme maakindustrie, techniek en digitalisering;
- slimme klimaatadaptatie;
- creatieve industrie en cultuur.

Het innovatiedistrict wordt in Zwolle getypeerd als *een nieuw type werkgebied, als antwoord op ontwikkelingen in economie en samenleving. Het kent een hoge concentratie van bedrijfsleven, innovatieve startups en kennis- en onderwijsinstellingen. Deze functies worden aangevuld met wonen, uitgaan en cultuur.*

De Spoorzone bestaat uit een aantal deelgebieden. Campus Windesheim, waar de hogeschool Windesheim staat, ligt aan de zuidzijde van de IJsselallee. De Campus zal beter worden verbonden met de rest van de stad door de aanleg van de Engelenbrug over de IJsselallee en het Engelenpad richting de binnenstad. Het innovatiedistrict krijgt met name vorm en inhoud in de deelgebieden District Z, Werkplaatsen en Hanzekwartier. Hier lijken de komst van Fundatie Future Factory, Cibap en Artez al redelijk zeker te zijn. Het Hanzeplein, op de kruising van het Koggepark en het Engelenpad, wordt het hart van de Spoorzone. Wonen heeft en krijgt vooral een plek in Lurelui, Hanzehoven, Hanze Wonen en Hanze Oost. Ook worden woningen toegevoegd op Campus Windesheim.

[5] Op basis van Ontwikkelkader Spoorzone, juni 2020 en Nota van Uitgangspunten District Z, Werkplaatsen, Lurelui oktober 2021

Interessant is het containerdorp Kattegat dat als tijdelijke woonbestemming een plek heeft in deelgebied Lurelui. Het trekt veel bezoekers door de evenementen die er worden georganiseerd (zoals het Kattegat Festival). De afspraak is dat het huidige Kattegat verdwijnt en de doorontwikkeling van deze formule in een Kattegat 2.0 elders plaatsvindt.



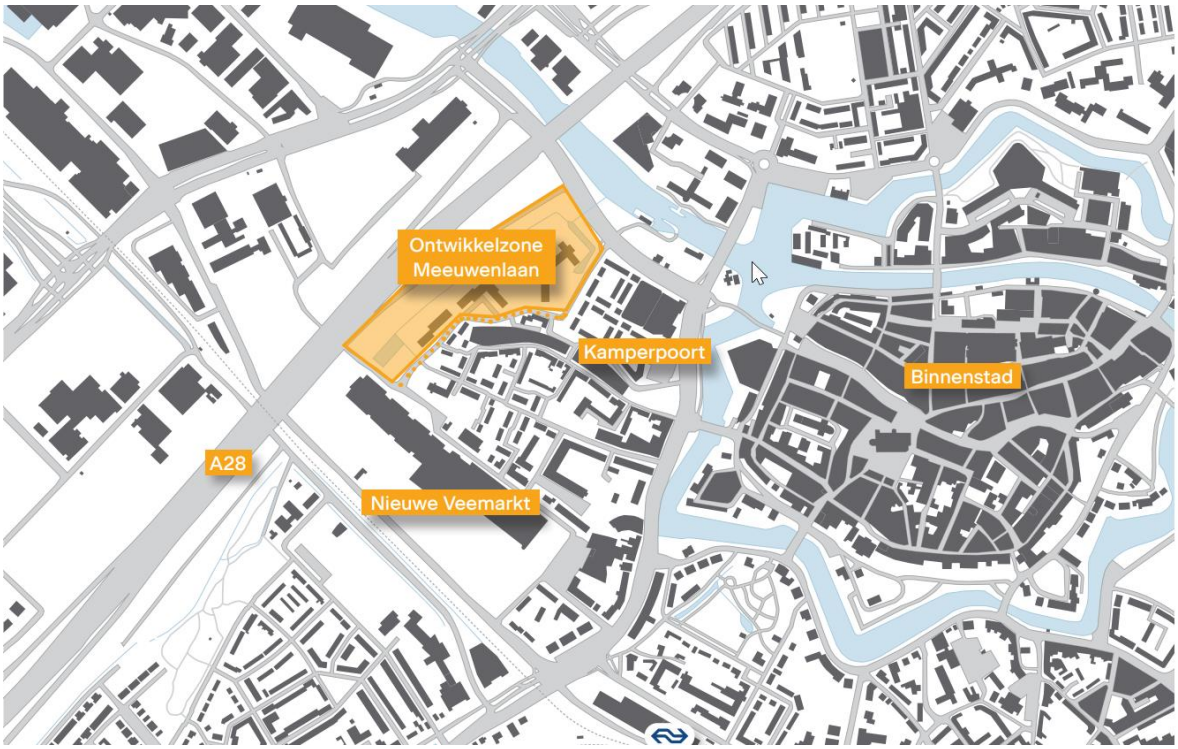
Bron: Ontwikkelkader Spoorzone juni 2020, blz 99

De ontwikkeling van een innovatiedistrict en de toevoeging van woningen vraagt ook om voorzieningen. Zwolle formuleert als belangrijk uitgangspunt daarbij dat het voorzieningenprogramma in de Spoorzone niet mag concurreren met de binnenstad. Men denkt vooralsnog aan kwalitatief goede horeca die ontmoeting stimuleert, een hotel, congresfaciliteiten en buurt- en wijkverzorgende detailhandel. Aanvullend zijn enkele buurt- en wijkverzorgende commerciële diensten (zoals een kapper) gewenst en maatschappelijke voorzieningen (school, eerstelijnszorg, sportvoorzieningen). Wat de onderwijsinstellingen betreft, is verdere aanvulling op wat er nu al is of komt, gewenst als dit bijdraagt aan het innovatiedistrict. Gevestigd in het gebied zijn behalve het Windesheimcollege ook het Zonecollege en een vestiging van ROC Landstede. Artez en Cibap gaan zich vestigen in de Spoorzone.

2.4 Dynamisch stadsgebied Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan[6]

De gebieden Nieuwe Veemarkt en Meeuwenlaan ligt ten westen van de binnenstad in de wijk Kamperpoort. Het gebied wordt begrensd door de A28 en de Rieteweg. Er is sprake van twee afzonderlijke ontwikkellocaties, waarvoor separate gebiedsvisies zijn opgesteld. De gemeente Zwolle hecht echter aan de integrale visie en aan afstemming in de ontwikkeling. Voor beide gebieden geldt de ‘Kamperpoortse stedelijkheid’ als een belangrijk uitgangspunt: groot naast klein, nieuw naast oud en een mix van functies.

[6] Op basis van Gebiedsvisie ontwikkelzone Meeuwenlaan (2022) en Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt (2022)



Bron: Gebiedsvisie Ontwikkelzone Meeuwenlaan maart 2022 blz 8

De ***Meeuwenlaan*** betreft de kantorenstrook langs de A28 waar onder meer het voormalige hoofdkantoor van Wehkamp gevestigd was. Een coalitie van marktpartijen heeft een ontwikkelperspectief gemaakt (Panorama Kamperpoort, 2020) dat verder is uitgewerkt in de Gebiedsvisie Meeuwenlaan (maart 2022). De ambitie is om hier een aantrekkelijk leefgebied te maken met ca 700 woningen voor diverse doelgroepen. De wat geïsoleerde voormalige kantorenstrook krijgt een heldere verbinding met de rest van de stad. Relevant voor dit onderzoek is vooral de toevoeging van de woningen; er is een beperkt metrage aan voorzieningen gepland.

De ***Nieuwe Veemarkt*** ligt in de oksel van A28 en Rieteweg. In dit gebied vond gedurende zeven decennia de Zwolse veemarkt plaats. Daaraan kwam in 2001 een einde (als gevolg van de mond- en klauwzeerziekte), waarna de bebouwing een functie kreeg als evenementenlocatie. Per 1 januari 2024 eindigt het huurcontract van de IJsselhallen en is het gebied beschikbaar voor herontwikkeling. Voor de evenementenfunctie is een nieuwe locatie voorzien aan de andere kant van de A28 (Voorsterpoort Oost).

De gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt (maart 2022) formuleert de ambitie van een dynamische stadswijk. Veelkleurig en stoer, met ontmoetingsplekken voor de sociale samenhang. Het programma bestaat overwegend uit woningen, waarbij er ruimte is voor experiment. De Elbertschool en de Bogenhal zijn iconen in het gebied; voor de Elbertschool worden met name maatschappelijke functies en sociaal ondernemerschap voorzien. Voor de Bogenhal bestaan initiatieven om er bedrijvigheid en ondernemerschap rondom circulaire ambachten te vestigen, atelierruimten te maken en kleinschalige kantoorruimte te realiseren. In de gebiedsvisie wordt voorgesteld om de Bogenhal door te snijden met een openbare route, om de uitwisseling van binnen en buiten te versterken. Op de kop van de Bogenhal, aangrenzend aan een groen park, wordt een horecafunctie gewenst.

Aandachtspunt is de Jumbo supermarkt die veel autoverkeer het gebied in trekt. In de huidige plannen blijft de supermarkt op de bestaande locatie. In de ontwikkelvisie voor de Nieuwe Veemarkt wordt overwogen om de Jumbo te verplaatsen naar de kruising van A28 en Rieteweg. Daarover worden met de eigenaar van het pand gesprekken gevoerd; deze verbindt daar de voorwaarde van maaiveld parkeren aan.

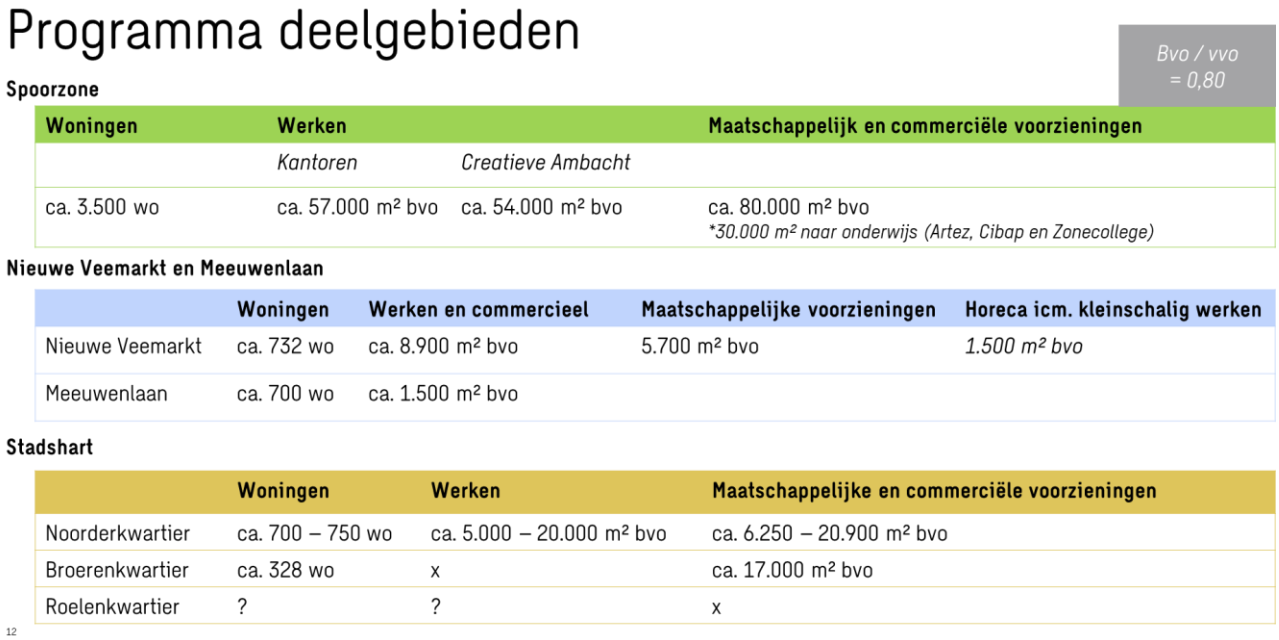


Variant verplaatsing supermarkt richting A28/ Rieteweg.
Aan de binnenstadszijde is de mogelijkheid om een aantal historische stegen te herstellen
en de routes tussen Veemarkt en binnenstad te verbeteren.

Bron: Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt, blz. 72

2.5 Programmering van voorzieningen

Het programma dat wordt voorzien in Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan omvat ca 6.000 woningen, ca 121.000 tot 136.000 m^2 bvo werken en ca 100.000 m^2 bvo voorzieningen.



Bron: Werksessie 2; op basis van informatie programmamanagers deelgebieden Zwolle

Het voorzieningenprogramma is vooralsnog slechts indicatief uitgewerkt. In de tweede werksessie zijn onder meer de volgende wensen benoemd:

	Stadshart	Spoorzone	Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan
Horeca	Boetiekhotel, hostel/StayOkay Rooftopbar Foodhal	Zakelijk hotel en short stay, bijvoorbeeld Studenthotel Zalencomplex voor bijeenkomsten/congressen/ evenementen Ontbijt/smoothie/koffie; instagrammable restaurant; broodzaak, bierbrouwerij Foodhal	Kidsvriendelijk café Third Spaces: ontmoeting, flexwerken, koffie
Leisure	Singelpark Karaoke bar, poolcafé, dance club Stadsstrand	Park Buiten- en binnensport Evenementenlocatie Urban Sports	Buitensport in parken/op pleinen
Commerciële voorzieningen	Meer winkels	Mandjessupermarkt/ dagelijkse retail	Jumbo verplaatsen Concept store – producten van startende ondernemers
Maatschappelijke voorzieningen		Voortgezet onderwijs	Basisschool

Cultuur	Filmhuis Klein theater	Expositieruimten	Stadsarchief/ stadsmuseum

Bron: werksessie 2; Sweco

3 Marktonderzoek voorzieningen

De demografische groei van Zwolle leidt tot extra marktruimte voor voorzieningen, ook in het Stadshart, de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan. Wij hebben voor een groot aantal functies de behoefte-ontwikkeling berekend die tot 2035 in deze deelgebieden verwacht kan worden. Het gaat om dagelijkse detailhandel, niet-dagelijkse detailhandel, commerciële dienstverlening, horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten in een samenvatting weergegeven. De volledige onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage. De marktberekeningen zijn eerst voor heel gemeente Zwolle berekend waarna er een verdeling is gemaakt naar de verschillende deelgebieden op basis van het inwonersgroei en geformuleerde ambities.

3.1 Marktruimte samengevat

De tabel geeft de kwantitatieve marktruimte en kwalitatieve behoefte weer voor commerciële voorzieningen in het Stadshart, de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan. De ruimte van de vierkante meters en bijbehorende voorzieningen is uitgedrukt in brutovloeroppervlak (bvo). Dit is voor de detailhandel de netto winkelruimte (waar de klant komt), met daarbij opgeteld de personeelsruimtes, magazijn, kantoor etc. Om van brutovloeroppervlak naar winkelvloeroppervlak te komen, wordt een omrekenfactor van 0,8 gehanteerd. De culturele voorzieningen zijn meegenomen bij de leisurevoorzieningen[7].

Functie	Toedeling aan Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan	Kwalitatieve behoefte
Dagelijkse detailhandel 	Tot 2035: • Ruimte voor 2.000 m² bvo supermarkt • Ruimte voor 600 m² persoonlijke verzorging • Ruimte voor 300 m² overige levensmiddelen (bakkers, slagerijen etc)	• Toevoeging van een reguliere supermarkt en een kleine supermarkt (city concept) • Inzetten op optimalisatie van het bestaande supermarktaanbod • Overige dagelijkse voorzieningen clusteren bij winkelcentra en supermarkten in combinatie met bv. horeca • Geen solitaire dagelijkse detailhandel toevoegen
Niet-dagelijkse detailhandel 	Geen marktruimte	• Alleen binnen de bestaande retailbestemmingen in de binnenstad zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk ((invulling leegstand) • Of in een ondergeschikte vorm in combinatie met andere functies, zoals horeca, dienstverlening, cultuur, leisure of de maakindustrie

[7] We maken in het kader van dit onderzoek geen onderscheid tussen leisure en cultuur omdat definities en afbakeningen van beide sectoren niet heel scherp zijn.

Commerciële dienstverlening[8] 	**Tot 2035:** • **20 verkooppunten (1.300 m2 bvo[9])**	• **Per deelgebied kijken naar aanvullende concepten** • **Advies is om zoveel mogelijk nieuwe of speciale doelgroepen en markten aan te boren, zoals een uitzendbureau voor studenten**
Horeca 	Tot 2035: • 40 vkp (5.400 m² bvo) tot 70 vkp (9.300 m² bvo)[10] • Incl. de foodhall	• Ruimte voor meer horeca-ontwikkelingen en initiatieven in het Stadshart, om de binnenstad als een fijn verblijfsgebied en toeristische Hanzestad te versterken. • Ruimte is er ook in de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan, passend bij de wijk en doelgroep om verbindingen tot stand te brengen • In een ondersteunende functie bij andere voorzieningen, zoals detailhandel, cultuur en leisure voorzieningen.
Hotel 	Tot 2035: • Ruimte voor 205 - 235 kamers in een 3 /4 sterrenhotel (ca. 10.250 – 11.750 m² bvo) • De zachte plancapaciteit is verwerkt in de toekomstige behoefteraming	• Voorkeursplekken zijn de binnenstad, dichtbij de A28 en/of goed bereikbaar vanaf het station • Bijzondere kwalitatieve formules leiden over het algemeen tot extra autonome vraag. Denk hierbij aan een urban hostel of een pop-up hotel.

Leisure en cultuur 	O.b.v. een kwalitatieve analyse is er ruimte voor de volgende leisureformules in Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan:
	• Uitbreiding en verplaatsing filmtheater met 240 stoelen (ca. 750 tot 1.000 m² bvo)
	• Uitbreiding Hedon (ca. 500 tot 2.500 m² bvo)
	• Klein theater (500 m² bvo)
	• Galerieën en expositieruimtes (1.500 m² bvo)
	• Museum
	  ○ Fundatie Future Factory van ca. 2.000 m² bvo
	  ○ Uitbreiding wijkarchief/wijkmuseum Nieuwe Veemarkt van ca. 250 tot 500 m² bvo
	  ○ Museum van ca. 1.500 m² bvo
	• (kleinschalige) sport en fitness; 7 vestigingen van ca. 3.300 m² bvo*
	• Outdoor active leisure; 1 sportpark met meerdere faciliteiten van ca. 5.000 m² bvo*
	• Indoor (active) leisure; 2 tot 4 vestigingen van ca. 400 tot 4.000 m² bvo*
	• Buitenpodium (ca. 2.500 m²)
	
	Daarnaast is het belangrijk om ruimte te bieden aan optimalisatie van bestaande voorzieningen. Daarbij is de omvang onder meer afhankelijk van het initiatief.	

[8] Onder commerciële dienstverlening worden functies bedoeld zoals kapper, fietsenmaker, uitzendbureau, schoonheidsspecialist, stomerij en wasserette

[9] Hier is gerekend met het gemiddelde bvo van bestaande dienstverlenende voorzieningen in Zwolle. Zie bijlage.

[10] Onze horecameters verschillen van de horecameters die onderzoeksbureau Van Spronsen&partners heeft berekend in de concept horecavisie. Dit komt voort uit verschillen in uitgangspunten, 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. Daarbij wordt het aantal maximum meters alleen geadviseerd wanneer de ambities dit mogelijk maken. Zwolle heeft de ambitie om een aantrekkelijke stad te zijn voor haar inwoners, maar wil ook meer studenten en werknemers aan te trekken in de toekomst. Indien meer studenten en werknemers worden aangetrokken kan wellicht ook meer ruimte worden gegeven aan horecagelegenheden.

Maatschappelijk 	**Tot 2035 vooral behoefte aan eerstelijnszorg en onderwijs:** • **Voortgezet onderwijs: ca. 5.900 m² bvo** • **IKC: ca. 5.800 m² bvo** • **KDV: ca. 400 m² bvo** • **Gezondheidscentrum: ca. 4.500 m² bvo** • **Bibliotheek: ca. 500 – 1.500 m² bvo** • **Muziekschool: ca. 170 – 200 m² bvo** • **Buurthuis/wijkcentrum: ca. 500 – 600 m² bvo**	**Het verdient de voorkeur primaire onderwijsvoorzieningen en kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang te clusteren in integrale kindcentra en eerstelijnszorgvoorzieningen te clusteren in gezondheidscentra. Aanbeveling is het aantal voorzieningen uit te breiden met de omvang van 2 kindcentra, toevoeging van 1 kdv en 3 – 4 gezondheidscentra door nieuwbouw of uitbreiding van bestaande voorzieningen verspreid over het gebied.** **De behoefte aan culturele voorzieningen en ontmoetingsplekken als bibliotheek, muziekschool en buurthuis kan worden gecombineerd met de ontwikkeling van op de groei gerichte kindcentra en gezondheidscentra of door het uitbreiden / beter benutten van bestaande voorzieningen.**

3.2 Trends en ontwikkelingen

In deze paragraaf geven we een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen weer. Detailhandel heeft altijd te maken met ontwikkelingen in de samenleving, de economie en technologie; als voorbeeld noemen we de toename van online winkelen en de effecten daarvan op de fysieke winkelstructuur. Ook voor de horeca-, leisure- en dienstensector en de maatschappelijke voorzieningen geldt dat trends komen en gaan.

LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL, HORECA EN DIENSTEN	
DAGELIJKSE SECTOR	
FOOD WINT AAN BELANG Zowel in steden als in kleinere woonkernen wint food aan belang. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich in toenemende mate met zijn eetgedrag (‘Food is the new fashion’) en met name jongeren leven sterk bij de dag. Ook de drang om buiten de deur te eten past hierbij.	**NIEUWKOMERS BINNEN DE FOODSECTOR** Nieuwkomers binnen de sector komen op in de foodbranche. Aanbieders als Marqt en Stach richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit. Daarnaast zijn er nieuwkomers vanuit de horeca. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren (Uber Eats en Thuisbezorgd.nl).
NIET-DAGELIJKSE SECTOR	
NON- FOOD SECTOR TREKT ZICH TERUG De non-food sector trekt zich steeds meer terug uit middelgrote en kleine winkelgebieden. Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de andere, ook in kleinere winkelkernen. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grootste winkelgebieden.	**GROEI INTERNETAANKOPEN** Er is een groei van internet als verkoopkanaal in de niet-dagelijkse sector en meer recent ook in de dagelijkse sector. Deze ontwikkeling, die extra versterkt is door de Coronacrisis, resulteert voor veel branches in minder bestedingen in de winkelstraat. Er is tussen branches een groot verschil in de onlinemarktaandelen en de impact op de winkelmeters.

MULTIFUNCTIONELE WINKELGEBIEDEN	
ONTMOETINGSPLEK BINNEN DE BUURT Doordat de verschillende functies sterker geconcentreerd worden en door de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra en dorpskernen steeds belangrijker als ontmoetingsplek in een wijk of kern. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen winkelcentra vergroot.	**COMBINATIE MET ANDERE (MAATSCHAPPELIJKE) WIJKVOORZIENINGEN** De combinatie met andere wijkvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen winkelkernen. Zo worden onder andere zorginstellingen, scholen en ondersteunende dienstverlening - zoals kappers – steeds meer geconcentreerd binnen of nabij de winkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van de wijk.
HORECA	
GROEIEND BELANG HORECA Het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom.	**VERNIEUWING EN BLURRING** Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Ook binnen de sector is sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt of een kledingwinkel met café.
HOTELS	
TOERISME IS EEN GROEISECTOR Het toerisme zit al enige jaren in de lift. De verwachting is dat het toerisme in 2024 weer op hetzelfde niveau zit als in 2019[11]. Het binnenlands toerisme is in 2022 met +12% zelfs gegroeid naar een hoger niveau dan in 2019 (voor corona). Ook is de trend dat gasten langer verblijven waardoor het totale aantal overnachtingen meer groeit dan het aantal gasten.	**VERNIEUWING EN BLURRING** De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn om een eigen vraag te genereren. We zien steeds meer hybride vormen, met horeca, short stay, werken en overnachten. Het hotel dient als ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet-hotelbezoekers. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.
DIENSTEN	
COMMERCIËLE DIENSTVERLENING ONDER DRUK Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen en goed te vervangen zijn door online diensten hebben het moeilijk. Zo bieden banken, reisbureaus en uitzendbureaus steeds vaker hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind.	**AANTAL DIENSTEN NOG STEEDS BELANGRIJK** Er zijn ook diensten die belangrijker worden voor winkelgebieden. Bijvoorbeeld ambachtelijke commerciële diensten als de kapper of de schoenmaker en maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf. Dergelijke diensten zijn idealiter onderdeel van een cluster. Al deze voorzieningen samen trekken potentiële klanten naar een gebied. Ze zorgen ervoor dat het ontmoetingsplekken blijven en zullen elkaar versterken.

[11] Verblijfstoerisme in Nederland in 2023, NBTC

LEISURE EN SPORT	
DIFFERENTIATIE SPORTSECTOR Door een toenemende aandacht voor gezond leven is de sportdeelname landelijk gestegen. Traditionele lidmaatschappen bij sportverenigingen nemen af en flexibele abonnementen nemen toe. Sporten worden diverser, denk aan yoga, fitness, cross-fit en boxing. Ook de koppeling met wellnessvoorzieningen (sauna, solarium) gebeurt steeds vaker.	**BELEVING IN LEISURE STEEDS BELANGRIJKER** De leisuresector zit in de lift. Door het grote, nog steeds toenemende en diverse aanbod is het voor bedrijven belangrijk om zich te blijven onderscheiden. Klantbeleving, de juiste combinatie van prijs en kwaliteit en focus op de juiste doelgroep zijn doorslaggevend voor een succesvol businessmodel. Het creëren van een bijzondere herinnering is een must voor herhaalbezoeken; dit kan door unieke concepten en nieuwe vormen van beleving te ontwikkelen.
MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	
BOVENGEMIDDELDE VERGRIJZING Heel Nederland is aan het vergrijzen. Vanwege de extra-muralisering in de zorg is de druk op de bestaande voorzieningen hoog. Het is van belang dat voldoende zorgvoorzieningen aanwezig zijn op goed toegankelijke locaties. Ook zijn ontmoetingsplekken belangrijk om de eenzaamheid van ouderen tegen te gaan. Buurtcentra, bibliotheken en een groene, openbare ruimte zijn functies die hierin kunnen voorzien.	**CONCENTRATIE VAN VOORZIENINGEN** Door voorzieningen op één locatie te clusteren kunnen omwonenden eenvoudiger en efficiënter de ondersteuning en begeleiding krijgen die nodig is. Dit gaat op voor zorgvoorzieningen als huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en apotheken die steeds vaker op één plek zijn te vinden in een gezondheidscentrum. Ook geldt dit voor de kinderopvang (kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang) en het onderwijs die steeds vaker zijn te vinden in een integraal kindcentrum.

De geschetste trends en ontwikkelingen bieden houvast bij het uitwerken van een kansrijke programmamix voor de deelgebieden. Relevant voor alle (middel) grote stedelijke gebieden – en dus ook voor Zwolle - zijn met name:

- De krimp van de non-foodsector in winkelgebieden.
- De opkomst van food en van sterke, vernieuwende horecaformules.
- Blurring van werken, eten, verblijven en tijdelijk wonen in nieuwe concepten.
- Het belang van (ruimte voor) cultuur, urban sports en leisure in stedelijke gebieden.
- De concentratie van commerciële en niet-commerciële voorzieningen op specifieke locaties om de verbindingen in de stad te versterken.

3.3 Marktruimte versus programma

Wij confronteren de berekende markruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen tot 2035 met de gewenste programmering van voorzieningen in de deelgebieden Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan. Deze confrontatie kunnen we alleen in m^2's bvo uitvoeren. De programmering van voorzieningen in de deelgebieden is nog niet uitgewerkt; er zijn alleen indicaties van hetgeen gewenst is.

Als we alle marktruimte die uit de onderzoeken komt, optellen voor Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan, dan komt het totale metrage uit op een brandbreedte van 54.950 m^2 bvo tot 70.400 m^2 bvo. De programmering voor deze gebieden omvat een voorzieningenprogramma van in totaal 90.850 m^2 bvo tot 105.500 m^2 bvo. De confrontatie laat zien dat tot 2035 een overmaat in de programmering bestaat van 36.150 tot 36.350 m^2 bvo.

Functie	Marktruimte in m² bvo Ondergrens bandbreedte	Marktruimte in m² bvo Bovengrens bandbreedte
Supermarkt	1.700	2.000
Overige dagelijkse detailhandel	550	600
Niet-dagelijkse detailhandel	0	0
Commerciële diensten	1.050	1.300
Horeca	5.400	9.300
Hotel	10.500	13.000
Culturele en leisure voorzieningen	17.950	25.300
Maatschappelijke voorzieningen	17.800	18.900
Bandbreedte marktruimte tot circa 2035	**54.950**	**70.400**
Gewenste programmering in de deelgebieden Stadshart, Spoorzone[12] en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan	90.850	105.500[13]
Marktruimte versus programma	- 35.900	- 35.100

[12] De 30.000 m² bvo toegedeeld aan hoger onderwijs (Cipab/Artez) en museum Fundatie is uit de berekening gelaten
[13] Incl. werkprogramma van de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan uit de gebiedsvisies.

4 Onze reflectie op profilering en programmering

De regio Zwolle werkt aan een duurzame positionering in de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Nederland, met de stad Zwolle als belangrijk centrumgebied. Dat gebeurt vanuit een sterke demografische, economische, culturele en ruimtelijke ontwikkeling. De strategie is weloverwogen en doordacht, met aandacht voor de opgaven, de gebieden waar die gerealiseerd kunnen worden en de marketing die daarvoor nodig is. De transformatie en versterking van het Zwolse centrumgebied, met de deelgebieden Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan, heeft daarin een belangrijke rol. Omdat de opgaven groot zijn, is de onderscheidende profilering, positionering en programmering een belangrijke voorwaarde; voor de sterke ontwikkeling van deze deelgebieden en voor de bijdrage aan stad en regio. Tegen deze achtergrond geven wij onze reflectie.

4.1 Onderscheidend profileren – de opgave centraal

De ambities voor het Stadshart, de Spoorzone en de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan zijn in de verschillende documenten uitgewerkt. Wij hebben die in samenvatting weergegeven in hoofdstuk 2. Er zijn ook SWOT-analyses gemaakt, kernwaarden en merkwaarden benoemd en ontwikkelprincipes geformuleerd.

In de eerste werksessie hebben wij de vraag aan de orde gehad of deze uitwerkingen voldoende onderscheidend zijn en genoeg houvast bieden bij de programmering/toedeling van voorzieningen. Er bleek behoefte te zijn aan een verdere aanscherping. We hebben die niet gezocht in een verdere verfijningen van ambities, SWOT, merkwaarden, kernwaarden en ontwikkelprincipes. In plaats daarvan adviseren wij een scherpere profilering door de vraag als volgt te formuleren:

Welke bijdrage levert het voorzieningenprogramma aan de opgaven in de deelgebieden? Wij zien die opgaven als volgt:

1. Sterk Stadshart sterk houden

In het Stadshart is het gebied binnen de singel een compact en aantrekkelijk gebied met historische bebouwing, smalle straten en mooie pleinen, winkels, horeca, cultuur en wonen. ‘Oprekken’ van dit gebied, door de sprong over de singel aan de noordkant (richting Noorderkwartier) en uitbreiding van het centrumgebied aan de zuidkant (richting Spoorzone), heeft als risico dat een ‘gat’ wordt getrokken.

We adviseren dan ook om de te opgave te zien in het sterk houden van het sterke Stadshart. In het beperkte oppervlak en het compacte karakter zit een belangrijk deel van de aantrekkelijkheid ervan. De plannen die met name voor het Broerenkwartier en de Singel bestaan, kunnen goed bijdragen aan het sterk houden. De verbinding van het gebied binnen de singel met het Noorderkwartier kan slagen als daar een aantrekkelijk, complementair cluster ontstaat (rondom een nieuw Hedon, theater De Spiegel en horeca) dat met een logische route via het Broerenkwartier en een extra brug aan het gebied binnen de singel verbonden is.

Doelgroepen zijn de bezoekers/toeristen die Zwolle zien als een aantrekkelijke bestemming voor een stedentrip, de huidige en de toekomstige Zwollenaren. Tot die laatsten behoren met name de studenten, talenten en kenniswerkers; overwegend jonge mensen die Zwolle aan zich wil binden.

2. Succesvol innovatiedistrict in de Spoorzone

Zwolle beschouwt het geheel van binnenstad en Spoorzone als het toekomstige centrumgebied. De centrumfunctie van binnenstad en Spoorzone wordt voorzien van een waarschuwing, waarbij de

Spoorzone geen concurrentie mag zijn voor de binnenstad.

Wij adviseren om het voorzieningenprogramma voor de Spoorzone te bezien vanuit de vraag: wat is nodig voor een sterk en aantrekkelijk innovatiedistrict?

Deze positieve vraagstelling geeft meer ruimte voor een onderscheidend voorzieningenpakket. De doelgroepen bestaan hier primair uit bedrijven, startups, studenten, talenten en kenniswerkers. Het gaat om vooral jonge mensen uit binnen- en buitenland die er bewust voor kiezen om in Zwolle te studeren, te werken en (al dan niet tijdelijk) te wonen. Belangrijk zijn:

- de concentratie van voorzieningen, op loopafstand van elkaar;
- voorzieningen die de ontmoeting tussen studenten, startups en bedrijven stimuleren; denk aan horeca, groen, urban sports, evenementen en festivals;
- een vibe van dynamiek en vernieuwing, van creëren en beleven die aantrekt en verbindt;
- gedeelde werkruimten (laboratoria, werkplaatsen) die de samenwerking van studenten, startups en bedrijven stimuleren;
- een organisatie die zich met dit alles bezighoudt;
- voorzieningen die aantrekkelijk zijn om te voet, per fiets of met het OV te bereiken.

3. Aantrekkelijk wonen (werken, leven) in Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan

De locatie Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan heeft door zijn ligging al veel sterke uitgangspunten voor aantrekkelijk wonen en leven, zoals de goede bereikbaarheid en de binnenstad op loopafstand. Voorzieningen in het gebied zijn vooral dienstbaar aan het wonen. Doelgroepen zijn met name de gezinnen, empty nesters en ouderen. De voorzieningen in het gebied kunnen daarop worden afgestemd.

De Bogenhal en omgeving zijn een goede locatie voor de concentratie van voorzieningen. Het is een scharnierpunt tussen Meeuwenlaan en Nieuwe Veemarkt. De Bogenhal is een mooi icoon van verleden, heden en toekomst. De vestiging van een kringloopwinkel, atelierruimte, werkplaatsen en kleinschalige kantoorruimten betekent dynamiek die versterkt kan worden door de clustering van voorzieningen. Ook het park werkt daarin mee.

Het verplaatsen van de Jumbovestiging naar de oksel van A28 en Rieteweg vergroot de aantrekkelijkheid. Het maakt het gebied beter bruikbaar voor wonen en haalt het verkeer uit de wijk.

4.2 Overmaat in programmering is ruimte voor de toekomst

De confrontatie van de berekende marktruimte voor voorzieningen met de gebiedsprogramma's laat tot 2035 een overmaat zien van ruim 35.000 m^2 bvo. Het is goed om daarbij te bedenken dat Stad Maken een opgave is voor de lange termijn. Die opgave is nooit af en er zullen zich in toekomst ontwikkelingen voordoen die we nu niet voorzien. Het is verstandig om ruimte te houden voor wat nu nog niet bekend is.

De ruimte die nu nog niet nodig is, kan een tijdelijke bestemming krijgen. Die tijdelijkheid kan goed worden ingezet om profilering en positionering te versterken. Het kan gaan om tijdelijke openbare ruimte, groene gebruiksruimte, een tijdelijk evenemententerrein of experimentele, tijdelijke woonvormen.

4.3 Urgentie van de Spoorzone

In de veelheid van Zwolse opgaven is het aanbrengen van focus en prioriteit verstandig. De redenering zou kunnen zijn dat het Stadshart al een sterk gebied is dat door ingrepen in onder meer

het Noorderkwartier, Broerenkwartier en de Singel sterk blijft. De Spoorzone staat daarentegen voor een grote transformatie en doorontwikkeling om een succesvol innovatiedistrict te worden. De urgentie is in de Spoorzone groter dan in het Stadshart en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan.

4.4 Engelenpad

Er lijkt onvoldoende marktruimte te zijn voor een Culturele Loper waar elke 200 meter iets gebeurt. Een aantrekkelijke en veilige route voor wandelaars ***en*** fietsers, van Campus Windesheim door de Spoorzone en het Stadshart, is echter een grote meerwaarde. Ons advies is om het accent te leggen op de kwaliteit, aantrekkelijkheid en vindbaarheid van deze verbinding en daarbij waar mogelijk aan te haken bij culturele, culinaire en natuurlijke plekken langs de route.

4.5 En dan ook nog…

Reeds genomen besluiten respecteren wij, zoals afgesproken. Wel geven we eventueel onze reflectie op besluiten. Wat een eventuele nieuwe evenementenlocatie aan de ‘buitenzijde’ van de A28 betreft, komt de vraag op of dit beste locatie is. Mogelijk dragen evenementen die veel publiek trekken en reuring geven, op een andere locatie meer bij aan de ambities van Zwolle. We denken dan met name aan de Spoorzone.

Ook vragen we in deze reflectie aandacht voor de programmering van voldoende – groene - buitenruimten van formaat die uitnodigen tot sporten, ontmoeten en beleven. Groene buitenruimten van formaat zijn van belang voor het welzijn van inwoners. Vooralsnog constateren wij dat groene gebruiksruimten beperkt in de planontwikkeling zijn opgenomen. We zien groene omlijsting van infrastructuur (Koggepark), een bescheiden park (bij de Bogenhal op het Nieuwe Veemarktterrein en het Spoorpark in de Spoorzone) en de vergroening van de Singel met een koppeling aan park Weezenlanden en park Hogenkamp. Het is verstandig om aanvullend op een aantal plekken - al dan niet tijdelijk - groene pleinen en parken aan te leggen.

5 Naar een kansrijk programma per deelgebied

In dit hoofdstuk adviseren we over de toedeling van de beschikbare marktruimte aan de deelgebieden Stadshart, Spoorzone en Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan. We werken een kansrijke programmamix uit voor elk van de deelgebieden en verbeelden die een vlekkenplan en referenties.

5.1 Ons advies voor een kansrijke programmamix

In de geadviseerde programmamix geven wij de additionele behoefte weer inclusief de harde plancapaciteit[14]. Het huidige aanbod en zogenoemde zachte plannen zijn niet meegenomen. De kansrijke programmamix is gebaseerd op[15]:

- De kwaliteiten en knelpunten van de locatie en positionering.
- De marktruimte en beleidsmatige wenselijkheid van de functies.
- De optimale synergie in de combinatie van functies.

De marktruimte is weergegeven in bandbreedtes en de metrages zijn afgerond op vijftigtallen.

Functie	Stadshart 'Sterk Stadshart'	Spoorzone 'Succesvol innovatiedistrict'	Nieuwe Veemarkt / Meeuwenlaan 'Aantrekkelijk woon- en leefgebied'
Dagelijkse detailhandel	• (city) supermarkt: totaal ca. 500 m² bvo • Persoonlijke verzorging: totaal ca. 100 m² bvo • Overige levensmiddelen: totaal ca. 50 m² bvo	• Supermarkt: totaal ca. 1.500 m² bvo • Persoonlijke verzorging: totaal ca. 200 m² bvo • Overige levensmiddelen: totaal ca. 100 m² bvo	• Persoonlijke verzorging: totaal ca. 100 m² • Overige levensmiddelen: totaal ca. 50 m² bvo
Niet-dagelijkse detailhandel	x	x	x
Dienstverlening	5-6 verkooppunten (totaal ca. 300 – 350 m² bvo)	8-9 verkooppunten (totaal ca. 500 – 550 m² bvo)	4-5 verkooppunten (totaal ca. 250 – 300 m² bvo)
Horeca	20 tot 35 verkooppunten (totaal ca. 2.700 – 4.700 m² bvo)	16 tot 28 verkooppunten (totaal ca. 2.150 – 3.750 m² bvo) • Incl. foodhall met meerdere verkooppunten (totaal ca. 500 tot 1.500 m² bvo)	4 tot 7 verkooppunten (totaal ca. 550 – 950 m² bvo)
Hotel	3 hotels • Het Handelshuys Broerenkwartier met 58 kamers (totaal ca. 2.900 m²) • Kleinschalig hotel Bloemendalstraat van 27 kamers (totaal ca. 1.350 m²) • Kleinschalig boutiekhotel Noorderkwartier van 25 - 50 kamers (totaal ca. 1.250 – 2.500 m² bvo)	1 hotel • 100 – 125 kamers (totaal ca. 5.000 – 6.250 m²) Eventueel aanvulling met een uniek hostelconcept (meters niet inclusief bij de marktbehoefte)	-
Leisure	• Filmtheater Fraterhuis: totaal ca. 750 - 1.000 m²	• Museum: totaal ca. 3.500 m² • Outdoor active leisure: totaal ca. 5.000 m²	• Uitbreiding wijkmuseum: totaal ca. 250 – 500 m² bvo

[14] Onder harde plancapaciteit verstaan wij de planologische verankerde plancapaciteit en de goedgekeurde plannen.
[15] In de programmamix is ook rekening gehouden met de input uit de werksessies.

	• Uitbreiding poppodium Hedon: totaal ca. 500 – 2.500 m² bvo • Buitenpodium: totaal ca. 2.500 m² bvo (i.c.m. stadspark en sportfaciliteiten) • 2 kleinschalige indoor (actieve) leisure: totaal ca. 200 – 2.000 m² bvo • 2 á 3 kleinschalige sportconcepten: totaal ca. 600 - 900 m² bvo • 2 á 3 galerieën en expositieruimtes: totaal ca. 300 tot 400 m² bvo m² bvo	• 2 á 3 indoor (actieve) leisure voorzieningen: totaal ca. 300 – 3.000 m² bvo (voorkeur voor 2 grootschalige en 1 kleinschalige) • Klein theater: ca. 500 m² bvo • Sport en fitness: totaal ca. 1.600 – 1.900 m² (voorkeur voor 1 regulier en 2 á 3 kleinschalige sportconcepten • Galerieën en expositieruimtes: totaal ca. 1.000 m² bvo	• 1 á 2 Kleinschalige sportconcepten van ca. 300 – 600 m² bvo • 1 á 2 galerieën en expositieruimtes: totaal ca. 100 tot 200 m² bvo
Maatschappelijk	• 1 IKC: totaal ca. 2.900 m² bvo ter grootte van ca. 1 nieuwvestiging (incl. primair onderwijs) • 1 gezondheidscentrum: totaal ca. 1.500 m² bvo (huisarts, fysiotherapeut en tandarts) • Muziekschool: totaal ca. 200 m² (onderdeel van IKC als multifunctioneel ontmoetingscentrum • Bibliotheek: totaal ca. 500 – 1.500 m² (onderdeel van multifunctioneel ontmoetingscentrum)	• KDV/BSO: ca. 400 m² bvo • 1 gezondheidscentrum ca. 1.500 m² bvo (huisarts, fysiotherapeut, apotheek en tandarts) • Buurthuis/wijkcentrum: totaal ca. 400 – 500 m² • Verplaatsing middelbare school: totaal ca. 5.900 m²	• 1 IKC: 2.900 m² bvo ter grootte van ca. 1 nieuwvestiging. • 1 gezondheidscentrum: totaal ca. 1.500 m² bvo (huisarts, fysiotherapeut en tandarts) • Uitbreiding bestaande wijkcentrum: totaal ca. 100 – 200 m² bvo

5.2 Verbeelding programmamix: vlekkenplan en referenties

5.2.1 Sterk Stadshart

Voor de ontwikkeling van het stadshart is een kansrijke programmamix opgesteld, met de focus op de gebieden Broerenkwartier en het Noorderkwartier. De programmamix voor het Stadshart omvat:

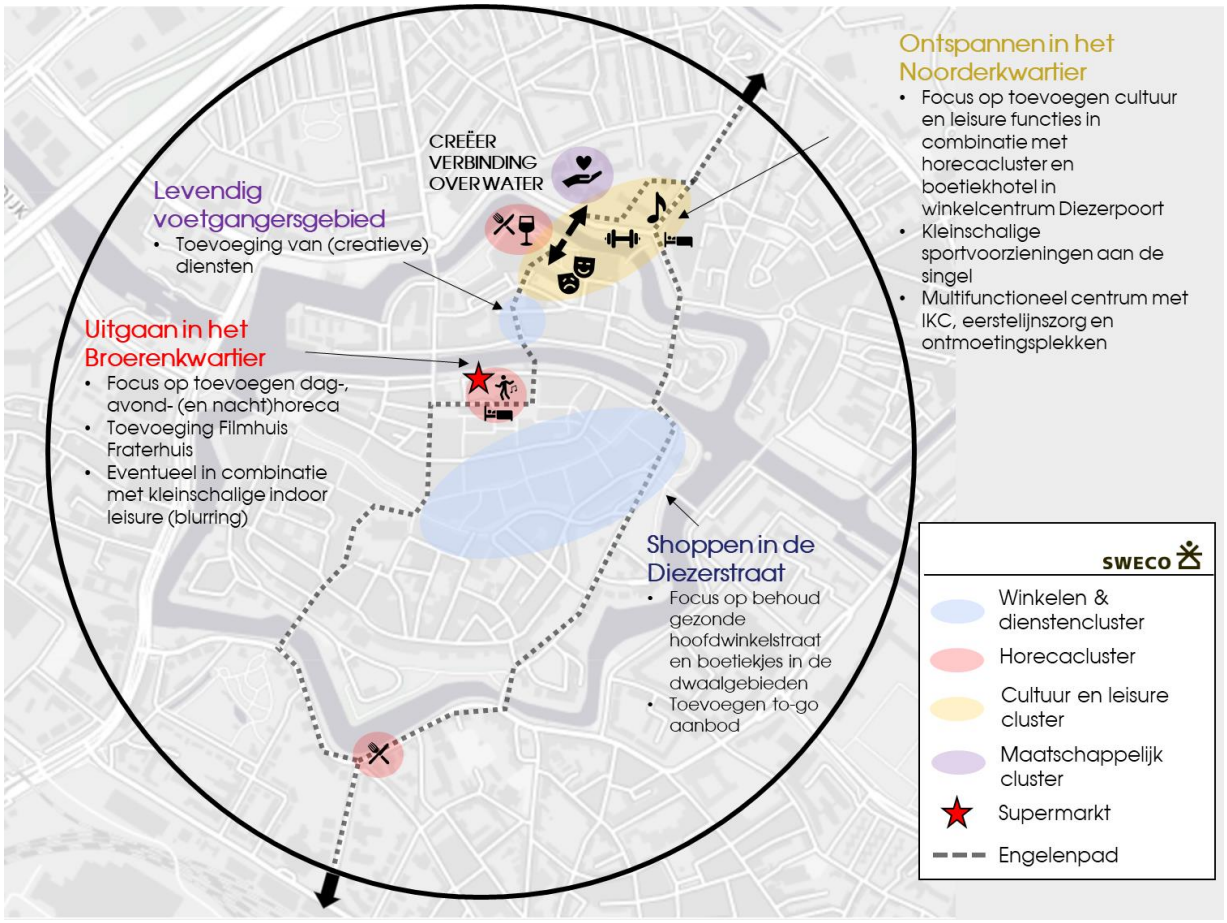
- Dagelijkse detailhandel: ca. 650 m² bvo
- Dienstverlening: ca. 300 – 350 m² bvo
- Horeca: ca. 2.700 – 4.700 m² bvo
- Hotels: ca. 5.500 – 6.750 m² hotels
  ca. 110 – 135 kamers
- Leisure en cultuur: ca. 4.850 – 9.300 m² bvo
- Maatschappelijk: ca. 5.100 – 6.100 m² bvo
- **Totaal:** **ca. 19.100 – 27.850 m² bvo**

Onze toelichting op de verbeelding in het vlekkenplan:

- **Broerenkwartier:** wij adviseren om een City supermarkt (max. 500 m² bvo) toe te voegen aan de noordzijde van de binnenstad. Hier komen nieuwe woningen en deze plek draagt bij aan een evenredige ruimtelijke verdeling van supermarkten. Ook past hier een cluster van **culturele voorzieningen en horeca.** In aanvulling op reeds gevestigde horeca en de iconische Broerenkerk past hier Filmhuis het Fraterhuis, met daaromheen meerdere horecazaken (dag-, avond- en nachthoreca).
- **Noorderkwartier:** We adviseren om een **clustering van leisure en horecafuncties** toe te voegen aan het Noorderkwartier. Het Noorderkwartier heeft al drie grote (culturele) trekkers: De Spiegel, Hedon en de Librije. Het Singelpark en het Engelenpad dragen bij aan nog meer levendigheid, die versterkt kan worden met een cluster van horeca, cultuur en leisure functies.

Er is ook ruimte voor een **cluster van maatschappelijke voorzieningen**. Er komen in het Noorderkwartier veel woningen bij voor verschillende doelgroepen: jong, oud en gezinnen. Eerstelijnszorg, IKC en ontmoetingsplekken op een goed toegankelijke locatie, met aansluiting op de woonbuurten, passen hier goed bij.

- **Zuidzijde van de Singel.** Waar het Engelenpad de Singel kruist, ontstaat een goede plek om horeca toe te voegen. Die markeert het Engelenpad en draagt bij aan de levendigheid van zowel deze verbinding als het park.



Figuur 2 Ruimtelijke uitwerking programma Stadskrans

Bron: Sweco



Figuur 3 Sfeerimpressie Stadshart

Ter inspiratie geven we enkele concepten die goed passen bij de beoogde sfeer in het Stadshart:

ACTIVITEITEN IN DE AVONDUREN: DUKE OF TOKYO

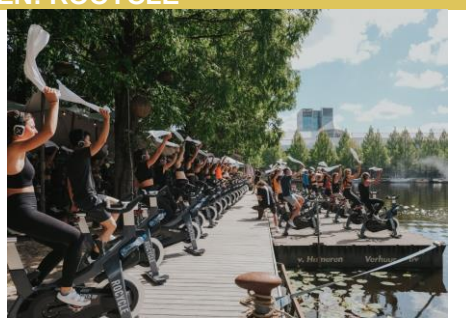
Een combinatie van horeca en activiteiten kan het gebied levendig houden, ook buiten werkuren en -dagen. Het realiseren van een kleinschalige activiteitenlocatie in combinatie met horeca heeft een positief effect op de beleving en betekent ook trekkracht in de weekenden. Voorbeelden zijn Duke of Tokyo of Jeu de Boules Bar.



Bron: dukeoftokyo.nl

KLEINSCHALIGE SPORTFACILITEITEN: ROCYCLE

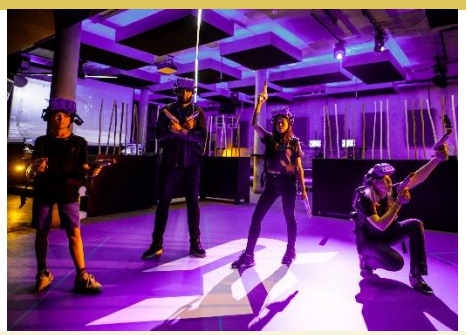
Een clustering van indoor- en outdoor faciliteiten kan het gebied levendig houden, ook buiten werkuren en -dagen. Een voorbeeld hiervan is Rocycle, een vorm van spinning die onder jongeren de laatste 2 jaar erg populair is geworden. Wissel indoor Rocycle af met outdoor Rocycle, zoals bij Strand Zuid in Amsterdam. Combineer het bijvoorbeeld met het stadspodium, levendigheid aan de Singel gegarandeerd.



Bron: recycle.nl

VR GAMING

Virtual Reality heeft de potentie om in de toekomst een belangrijke rol te spelen in de gaming en leisure industrie. Het biedt de speler een nieuwe ervaring door zelf onderdeel uit te maken van het spel. VR gaming is een interessante invulling voor het Noorderkwartier. Daarbij heeft het relatief weinig oppervlak nodig.



Bron: adamtoren.nl/adam-vr-gamepark/

TOERISTISCH INFORMATIEPUNT ALS VISIT GOEREE-OVERFLAKKEE



Een toeristisch informatiepunt kan de bezoekers meteen kennis laten maken met een gebied. Tegenwoordig is er informatie, maar vooral ook inspiratie. Dit kan bewerkstelligd worden door middel van storytelling en thematisering die aansluit op de identiteit van het gebied. Het kan dienen als informatiecentrum voor een bezoek aan de Hanzesteden, bijvoorbeeld in de buurt van de iconische Broerenkerk.

Bron: visitgo.nl/nl – voorbeeld Visit Goeree Overflakkee

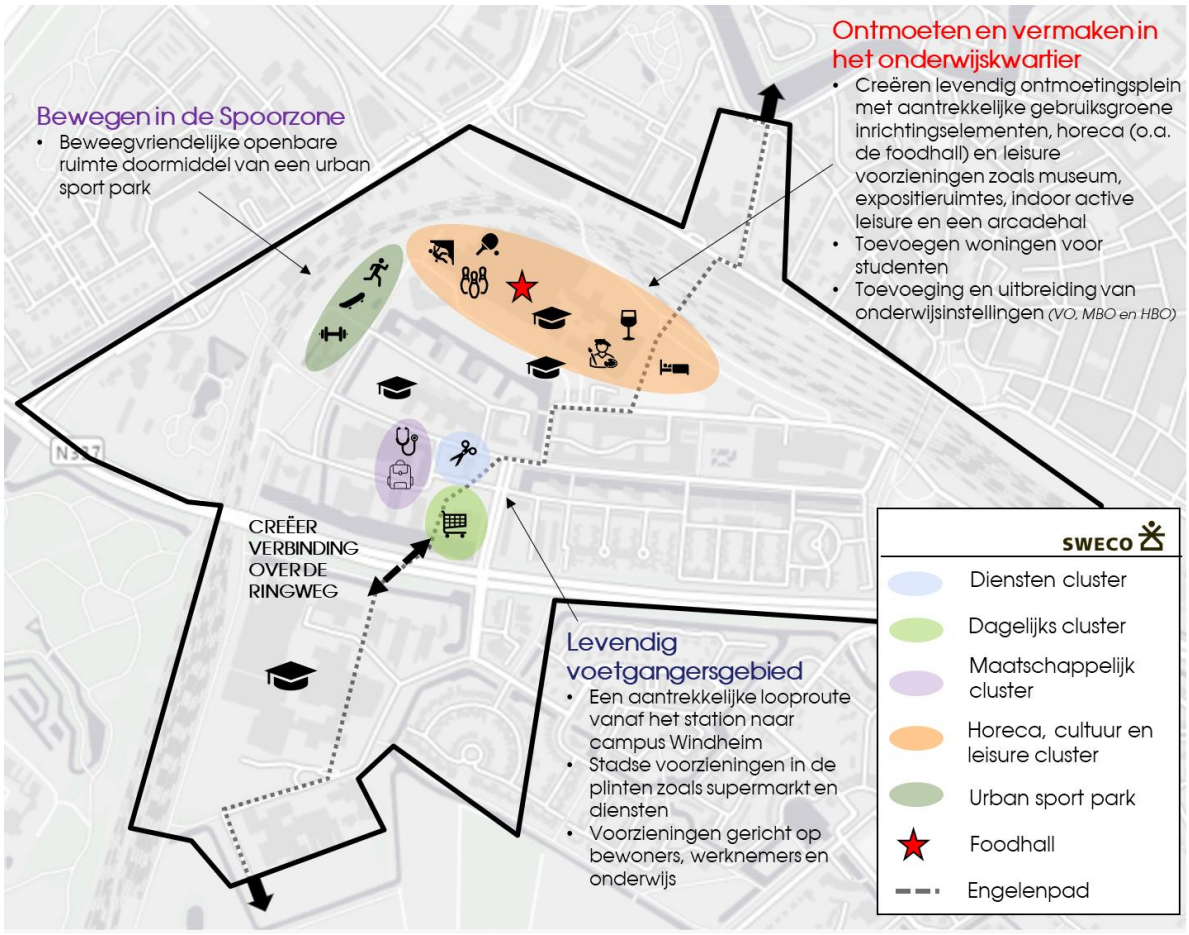
5.2.2 Innovatiedistrict Spoorzone

Voor de ontwikkeling van de Spoorzone is een kansrijke programmamix opgesteld, met de focus op District Z, de Werkplaatsen en Lurelui. De programmamix voor de Spoorzone omvat:

- Dagelijkse detailhandel: ca. 1.800 m² bvo
- Dienstverlening: ca. 500 – 550 m² bvo
- Horeca: ca. 2.150 – 3.750 m² bvo
- Hotels: ca. 5.000 – 6.250 m² hotels
  ca. 100 – 125 kamers
- Leisure: ca. 11.900 – 14.900 m² bvo
- Maatschappelijk: ca. 8.200 – 8.300 m² bvo
- **Totaal:** **ca. 29.550 – 35.550 m² bvo**

Het vlekkenplan voorzien we van de volgende toelichting::

- **Onderwijskwartier (Werkplaatsen / District Z).** Er ontstaat een levendig gebied, zowel overdag als in de avond, door vermaak, ontspanning en ontmoetingsfuncties te clusteren met het onderwijs en werkfuncties. Deze locatie is geschikt voor de **clustering van leisure, cultuur en horecafuncties** omdat het grote terrein aan de noordzijde van de Spoorzone een goede langzaam verkeersverbinding krijgt met het Stadshart door de loopbrug over het spoor.
- **Hanzeplein.** Wij adviseren om een **cluster van dagelijkse detailhandel, maatschappelijk voorzieningen en diensten** te programmeren rondom het Hanzeplein. Op deze manier wordt de verbinding gemaakt tussen station en Campus Windesheim en de aantrekkelijkheid van het Engelenpad versterkt.
- **Lurelui.** In Lurelui kan ruimte worden gegeven aan een **(urban sport) park.** Daarmee ontstaat een beweegvriendelijke openbare ruimte en ontmoetingsplek waar bewoners, werkers en studenten kunnen recreëren.



Figuur 4 Ruimtelijke uitwerking Spoorzone

Bron: Sweco



Figuur 5 Sfeerimpressies Spoorzone

Wij geven ter inspiratie enkele concepten/referenties die goed passen bij de Spoorzone.

AUDIOVISUELE ERVARINGEN: DOLORIS META MAZE

Er poppen nieuwe concepten voor musea op, zoals Doloris Meta Maze in Tilburg. Dit is een unieke en interactieve ervaring, waarbij je door het grootste kunstdoolhof ter wereld loopt en 40 kamers met mysterieuze objecten aandoet. Een dergelijke publiekstrekker heeft een landelijke aantrekkingskracht en kan vernieuwend zijn voor het aanbod van Zwolle, zeker in combinatie met het onderwijs.



Bron: visitbrabant.com/nl/locaties/2387781475/doloris

LOLA BIKES & COFFEE



Dienstverleners die slim inspelen op de functie van het station en daarbij ook nog een ander verdienmodel (horeca) integreren bieden een bijzondere beleving en hebben met twee inkomstenbronnen meer overlevingskans. Lola Bikes & Coffee uit Den Haag is een goed voorbeeld van een combi van functies.

Bron: Lolabikesandcoffee.nl / Racefietsblog.nl

DE KNIP BAR

Kapsalon, Barbier, werkplek en koffieplek. Allemaal te vinden bij de Knip Bar. In verschillende steden in Nederland is de Knip Bar al actief. De kapsalon beschikt over een koffiebar waar klanten maar ook passanten van koffie kunnen genieten aan één van de tafeltjes of mee kunnen nemen op weg naar werk of school. Goed voorbeeld waar horeca een onderschikte functie heeft aan een commerciële dienst, maar ook levendigheid geeft aan een gebied.



Bron: deknipbar.nl/

VOLKSHOTEL AMSTERDAM



Het Volkshotel is een plek voor iedereen (gast of geen gast), met een levendige lobby, werkplekken en vergaderzalen, creatieve ruimten, een cocktailbar en restaurant met dakterras (en hot tubs). De unieke hotelkamers bieden elke bezoeker zijn eigen ervaring. Naast deze faciliteiten biedt het hotel regelmatig sportlessen en culturele evenementen aan. Deze mix van mogelijkheden maakt het een levendige locatie, passend in een stoere omgeving zoals de Spoorzone.

Bron: volkshotel.nl

VOETBALVELD IKEA UTRECHT

Op het dak van de Ikea in Utrecht ligt één van de meest unieke sportparken van Nederland. Ook de kantine is hier gevestigd. Door ruimtegebrek is er een creatieve oplossing gezocht en die werd gevonden. Een sportcomplex op het dak van de Ikea. Voetbalclub Fajolobi DKS speelt haar wedstrijden op het dak van de Ikea.



Bron: fajalobikds.nl

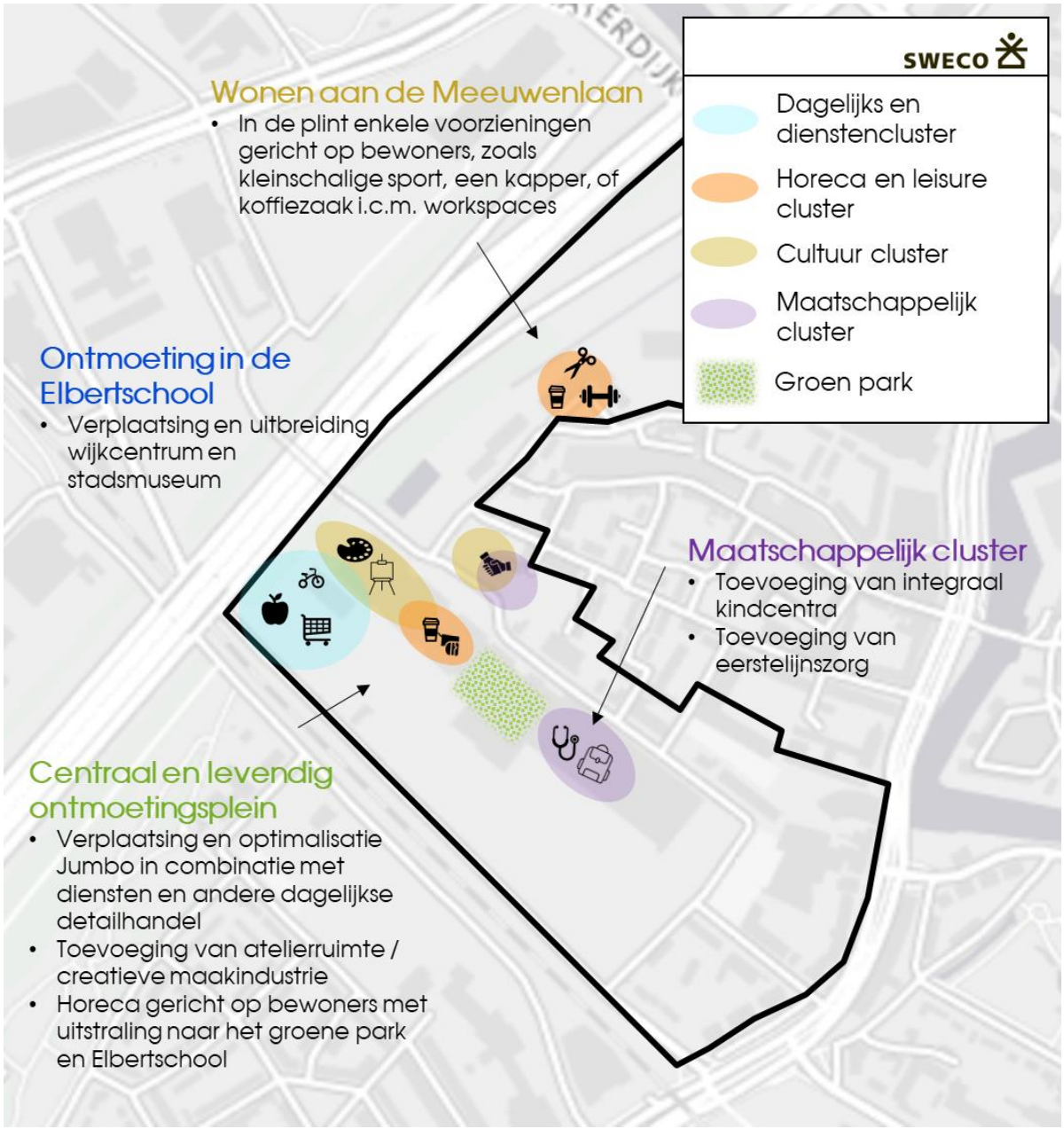
5.2.3 Aantrekkelijk woon- en leefgebied aan de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan

Voor de ontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan is een kansrijke programmamix opgesteld, met de focus op ontmoeting. De programmamix omvat:

- Dagelijkse detailhandel: ca. 150 m² bvo
- Dienstverlening: ca. 250 - 300 m² bvo
- Horeca: ca. 550 - 950 m² bvo
- Leisure en cultuur: ca. 650 – 1.300 m² bvo
- Maatschappelijk: ca. 4.500 – 4.600 m² bvo
- **Totaal:** **ca. 6.100 – 7.300 m² bvo**

Hieronder volgt een toelichting op onderstaand vlekkenplan van de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan:

- **Meeuwenlaan.** Overwogen kan worden om **horeca en leisurevoorzieningen** toe te voegen in de plinten van de nieuwe woongebouwen, gericht op de bewoners (en eventueel werknemers).
- Rondom de **Bogenhal** ontstaat een cluster van**n commerciële diensten, culturele voorzieningen, dagelijkse detailhandel en horeca en leisurevoorzieningen**. Eventueel kunnen ook de plinten van woongebouwen gevuld worden met maatschappelijke voorzieningen, zoals eerstelijnszorg en IKC.



Figuur 6 Ruimtelijke uitwerking Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan



Figuur 7 Sfeerimpressies Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan

Ter inspiratie geven wij enkele concepten/referenties die goed passen bij de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan:

BLURRING HORECA/WERKEN: BAR BETON

Steeds meer horecagelegenheden gaan over op een hybride concept. Door toename van het thuiswerken is er behoefte aan afwisseling van de werkplek of een plek om samen te komen. Bar Beton uit Utrecht is een goed hybride concept met zowel normaal horecadeel als aparte ruimtes om (zakelijk) te huren.



Bron: bar-beton.nl

BLURRING SPORT/HORECA: FIG FOOD & BAR GYM

Ook horeca en sport wordt meer een meer samengevoegd. Het nieuwe concept zoals FIG Food & Bar Gym in Utrecht is hier een voorbeeld van. Real foodies en gym junkies kunnen hier terecht om zich in het zweet te werken maar ook om lekker te eten. Een gouden combinatie onder één dak.



Bron: indebuurt.nl/utrecht/gids/fig-food-gym-bar

KINDVRIENDELIJK CAFÉ: BLIK & BURGERS

In de Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan is ruimte voor/behoefte aan een kindvriendelijk restaurant. Blik & Burger is zo'n restaurant waar ook zo nu en dan leuke activiteiten plaatsvinden. Ook beschikt het restaurant over een verkeerstuin waar kinderen veilig kunnen leren hoe te handelen in het verkeer.



Bron: blikenburgers.nl