

Ontwikkeling
Economische zaken

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 29 69
Fax (038) 498 25 29
M.Willems@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Zwolle, een belevenis!!

Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen

Opdrachtgever College van Burgemeester & Wethouders
Opdrachtnemer Marjan Willems
Versie 1
Datum 28 april 2011

Inhoud

	Leeswijzer	4
	Samenvatting	4
1	1. Inleiding	6
1.1	Leisure is een belangrijke kans voor Zwolle	6
2	Strategisch kader	7
2.1	Het karakter van Zwolle	7
2.2	Conclusies omgevingsanalyse	7
2.3	SWOT-analyse	11
2.4	Doelstellingen	12
2.5	Confrontatie doelstellingen met de aanbodspyramide van Zwolle	13
2.6	Product Markt Combinaties	14
2.7	Strategische beleidslijnen	15
2.8	Scenario's	16
2.9	Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse scenario's	18
2.10	Keuze scenario's	19
3	Aanzet programmatische invulling locaties	21
3.1	Ontwikkel en uitgiftestrategie per locatie	21
3.2	Strategie bij alternatieve locaties	24
4	Leisuremanagement	25
5	Marketing en acquisitie	27
6	Financiën	29
	Bijlage 1 - Omgevingsanalyse	31
	Bijlage 2 - Huidige leisure-aanbod in Zwolle	42
	Bijlage 3 - Onderzoek ZKA	43
	Bijlage 4 - Maatschappelijke Kosten en baten Analyse	46
	Bijlage 5 - Uitwerking aanzet programmatische invulling per locatie	48

Leeswijzer

Leisure is een nieuwe en nog vrij onbekende sector. Dit stuk wil de lezer bekend maken met de sector en de kaders voor nieuw beleid aangeven. Om de kern van de notitie (pagina 6 tot en met 30) leesbaar te houden, is ervoor gekozen veel achtergrondinformatie in de bijlagen te vermelden (pagina 31 tot en met 53).

Na een inleiding en de conclusies van de omgevingsanalyse, worden verschillende scenario's gepresenteerd. Dan volgt een gemotiveerde keuze voor een scenario en wordt dit scenario uitgewerkt in locaties en thema's. Tenslotte volgt een aanzet voor de programmatische invulling wordt de uitvoering van het beleid beschreven.

Samenvatting

Wat is het doel van het beleidskader?

Voor u ligt het beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen. Deze nota maakt helder wat leisure is, wat de betekenis van leisure is en welke kansen Zwolle nu mist. De nota vormt de basis voor een bestuurlijk besluit over commerciële vrijtijdsvoorzieningen in Zwolle. Dit bestuurlijke besluit moet de leisuremarkt in Zwolle faciliteren, waardoor Zwolle toekomstige kansen kan pakken.

Wat is leisure?

Een gangbare naam voor commerciële vrijtijdsvoorzieningen is leisure. De leisuresector kan heel breed worden gedefinieerd: vermaak, winkels, cultuur, recreatie. Omdat delen van leisure al in ander beleid zijn vervat (horeca, cultuur, detailhandel, open lucht recreatie), beperken wij ons tot een smalle definitie van leisure, namelijk commerciële vrijtijdsvoorzieningen. De functie moet zichzelf financieel kunnen bedruipen.

Wat is de betekenis van leisure?

De leisure-sector is een relatief jonge, maar snel groeiende, bedrijfstak. De sector is ontstaan door de afgenomen hoeveelheid vrije tijd, met daarnaast de toegenomen welvaart. In de vrije tijd wil de consument een kwalitatieve belevenis. Uitgaande van de brede definitie wordt 25% van het netto besteedbaar inkomen aan leisure besteed. In 2008 bedroegen de bestedingen landelijk 36,9 miljard. 50% wordt besteed in de eigen woonplaats. Dit betekent dat de Zwollenaar in potentie € 420 miljoen besteedt aan leisure, waarvan 210 miljoen in Zwolle besteed zou kunnen worden. Omdat Zwolle een matig leisure-aanbod heeft, vindt een deel van deze bestedingen buiten Zwolle plaats. De sector zorgt voor nieuwe werkgelegenheid; met name voor lager opgeleiden.

Er zijn trends gaande van "Spending time" naar "spending money" en van "Werken volgt wonen". In beide gevallen speelt leisure een belangrijke maatschappelijke rol. De aanwezigheid van leisure zorgt voor een aantrekkelijker verblijfsklimaat en een groter woongenot.

Wat is de situatie in Zwolle?

Zwolle heeft een beperkt leisure-aanbod in relatie tot de omvang van de stad. Er is beeldbepalend aanbod: Librije en in toenemende mate De Fundatie. Verder aantrekkelijk aanbod wordt gevormd door de IJsselhallen, het FC Zwolle Stadion, de golfbaan, het Ecodrome en bijvoorbeeld Hiawatha en Yosemite. Bureau ZKA heeft onderzocht hoeveel markt ruimte Zwolle nog biedt voor de commerciële vrijtijdsvoorzieningen en komt op een totaal van 60.000 tot 80.000 m².

De afgelopen jaren hebben zich tientallen initiatieven gemeld in Zwolle; met name ondernemers uit Zwolle en de regio die een hiaat in het aanbod zagen. Ook hebben zich een beperkt aantal grote partijen gemeld voor een grote geïntegreerde leisurefunctie. Zwolle heeft deze initiatieven nog niet gefaciliteerd, omdat projecten zijn vertraagd (Voorsterpoort) en er planologisch geen andere locatie beschikbaar was. Zwolle heeft dus belangrijke kansen gemist, maar kan dit nog goedmaken door de vestigingsproblematiek op te lossen.

Hoe kan Zwolle de leisure-kansen pakken?

Zwolle kan leisure faciliteren met het scenario: Zwolse Visie trekt... Bij dit scenario worden optimale leisure-locaties aangewezen. De acquisitie voor de leisuremarkt wordt binnen de bestaande formatie van de Afdeling EZ opgepakt. Het feit dat voor goede locaties en clustering van leisurefuncties wordt gekozen, trekt de leisuremarkt naar Zwolle. Dit scenario levert naar verwachting in 2025 € 26 tot € 37 miljoen omzet op jaarbasis en brengt werkgelegenheid van 325 tot 460 FTE's met zich mee (met name laag opgeleiden). Het extra aantal bezoekers bedraagt naar verwachting 1.225.000 tot 1.600.000.

Het scenario Zwolse Visie trekt, kan als volgt worden uitgewerkt naar locatie:

Locatie	Leisure - Thema	M2 BVO
Voorsterpoort	Doelgericht – Groot avontuur	15.000m2- 30.000m2
Holtendoorn-Zuid	Doelgericht – Gezellige actie	10.000m2-15.000 m2
De Vrolijkheid	Doelgericht – Kleinschalig sport en spel	5.000m2
Katwolderplein	Sfeergericht – Uit!	8.000m2
Vechtcorridor	Groen – Bovenregionaal bijzonder	12 ha
Wijthmenerplas	Groen – Regionaal actief	3 ha
Stadsgrachten	Blauw – Ontdekken	
Sekdoornse plas	Blauw – Actie	
Milligerplas	Blauw – Spelen	
De Tippe-zuid	Basis – Gemak	5.000 m2
Wijken	Basis – Gemak	pm

* Voor het ruimtebeslag is geen rekening gehouden met eventuele nieuwe IJsselhallen. Dit is een aparte discussie.

Dit is een duidelijke uitbreiding van het aantal locaties ten opzichte van het voorgaande beleid. Dit maakt een flexibeler houding ten opzichte van de markt mogelijk. Er wordt nog steeds wel gekozen voor clustering omdat dit de exploitatiemogelijkheden van de sector verbetert. Dit zal met de markt gecommuniceerd worden. Wanneer een marktpartij desondanks een sterk beargumenteerde wens heeft voor een andere locatie, zal Zwolle het gesprek aangaan.

Voor de realisatie van leisure in Zwolle zal de afdeling Economische Zaken actief de Zwolse mogelijkheden bekend maken in de markt en acquireren bij ontwikkelaars en exploitanten. Bij de realisatie van initiatieven vormen de kaders uit dit beleidskader het uitgangspunt.

1. Inleiding

1.1 **Leisure is een belangrijke kans voor Zwolle**

Commerciële vrijtijdsvoorzieningen worden vaak leisure genoemd. Leisure is een opkomende en snel groeiende sector in Nederland. Deze sector is ontstaan en groeit dankzij een nieuw evenwicht tussen welvaart en welzijn. De hoeveelheid vrije tijd is de afgelopen jaren afgenomen. Anderzijds is het inkomen van de bevolking toegenomen. Hierdoor ontstaat de behoefte aan kwaliteit in de vrije tijd. Er is dus een trend gaande van “spending time” naar “spending money”.

In de sector gaat enorm veel geld om. 25% van het netto besteedbaar inkomen wordt aan leisure besteed. In 2008 was dat een totaalbedrag van € 36,9 miljard. De markt, waaronder verscheidene initiatiefnemers uit Zwolle, neemt deze trend waar en wil hier op inspelen in Zwolle.

De afgelopen jaren heeft Zwolle echter nagenoeg geen leisure-initiatieven kunnen faciliteren, ondanks de vele verzoeken van marktpartijen. Projecten waar leisure was voorzien zijn nog niet gerealiseerd (Voorsterpoort) en planologisch was er geen andere locatie beschikbaar.

De Zwollenaar is nu voor leisure dus grotendeels aangewezen op andere steden. Zwolle vervult haar regiofunctie niet optimaal en laat omzetkansen en werkgelegenheid liggen.

Voorheen was leisure bij reguliere ontwikkelaars en overheden nogal eens een ondergeschoven kindje; immers kantoorontwikkelingen brachten meer geld in het laatje en de panden moeilijk alternatief aanwendbaar. Nu de kantorenmarkt is gestagneerd, krijgt de leisure-sector meer prioriteit bij ontwikkelaars en overheden. In deze sector wordt nog geïnvesteerd!

Onderzoek van ZKA (2010) heeft uitgewezen dat er marktruimte in Zwolle is voor een bioscoop, indoor karting, indoor speeltuin, discotheek, attractiepark, outdoorcentrum, indoor skihal, fitnesscentra en bijzondere horecaformules. Allemaal functies in de vrijetijdsector die economisch zelfstandig kunnen functioneren.

De huidige vestigingsproblematiek in Zwolle moet worden doorbroken. Gezien het forse economisch en maatschappelijk belang van leisure en de vele vragen vanuit de markt is het nu tijd voor een heroverweging ten aanzien van het leisurebeleid in Zwolle en de vestigingslocaties voor leisurefuncties. Deze beleidswijziging moet leiden tot realisatie van leisure op korte termijn.

Onderstaand voorstel voor leisurebeleid is het resultaat van een brede afstemming met partijen in en buiten de stad; denk aan raadpleging van het burgerpanel, deskundige onderzoeksbureaus, ervaringsdeskundigen buiten de stad, ondernemers uit Zwolle met plannen, een branche-organisatie en collega gemeenten en de intern betrokken afdelingen.

2 Strategisch kader

2.1 Het karakter van Zwolle

Zwolle heeft een gunstige ligging in Nederland ten opzichte van de Randstad en als poort naar het noorden. Binnen 45 minuten reistijd is geen grote concurrerende stad aanwezig, wat een gunstige aantrekkingskracht op de koopstromen tot gevolg heeft. Zwolle heeft dus een echte regiofunctie. Deze regiofunctie is het meest duidelijk bij de werkgelegenheid, detailhandel, cultuur, zorg en onderwijs.

Zwolle heeft beeldbepalend leisure-aanbod: De Librije en De Fundatie. De IJsselhallen, FC Zwolle Stadion en de golfbaan vormen aantrekkelijk aanbod. Het aanbod blijft echter beperkt; de regiofunctie kan op het gebied van leisure beter ingevuld worden. De consument is nu aangewezen op omliggende plaatsen, denk bijvoorbeeld aan:

- Hattem, Wijhe en Meppel voor kinderspeelparadijzen
- Nijverdal en Harderwijk voor karting
- Balkbrug, Harderwijk, Kampen voor discotheken
- Emmen, Arnhem, Amersfoort, Hellendoorn en Apeldoorn voor dieren- of attractieparken
- Hattem, Raalte of Nijverdal voor outdoor
- Harderwijk en Hellendoorn voor attractieparken

Het Zwolse karakter kenmerkt zich door bescheidenheid: doe maar gewoon, dan doen we gek genoeg. Het feit dat Zwolle de afgelopen jaren een sterke groei heeft doorgemaakt tot maar liefst 120.000 inwoners zou moeten leiden tot een kentering in dat denken. Zwolle gaat en zal meer gaan denken als een grote stad. Daar horen ook bewuste en gedurfde keuzes bij. Belangrijke ontwikkelingen die dat beeld ondersteunen zijn de ontwikkeling van Spooldereiland met de landmarks van ABN-AMRO en Electrabel en de plannen die momenteel gesmeed worden rond het "Oog op de Fundatie".

2.2 Conclusies omgevingsanalyse

Leisure is een relatief jonge sector. De kaders rond "wat is leisure?" zijn niet altijd eenduidig. Omdat de markt jong is, is niet bij een ieder bekend wat er in de markt speelt. In bijlage 1 is dan ook een uitgebreide omgevingsanalyse opgenomen rond leisure in het algemeen en de situatie in Zwolle.

Leisure kan heel breed worden gedefinieerd. In dat geval, worden ook detailhandel, horeca, cultuur en recreatie tot leisure gerekend. In Zwolle is voor veel van deze beleidsvelden al beleid aanwezig. Het aanbod in mainstream leisure is echter matig in Zwolle. Om op korte termijn doelen te kunnen bereiken beperken we ons hier tot mainstream leisure. De definitie die we hanteren:

Definitie

Alle vrijetijdsvoorzieningen waar de consument bereid is een vergoeding te betalen voor het ervaren van een beleving, ingekaderd tot de sectoren: attracties en vermaak, sport en spel, wellness en health, uitgaan en recreatie. Deze sectoren worden gezien in relatie tot onze indeling in doelgerichte-, groene-, sfeergerichte- en basisleisure.

Doelgerichte leisure.

Hierbij moet gedacht worden aan aansprekende elkweersvoorzieningen op goed bereikbare locaties. Doelgericht geeft aan dat de consument bereid is om een afstand af te leggen voor de leisurevoorziening. Deze functies kunnen over het algemeen geen hoge huisvestingslasten betalen.

Functies: partycentra, bowling, indoor kartbaan, discotheek en grootschalige functies voor sport, health and adventure.

Groene leisure.

Voorbeelden zijn routes in de natuur, een natuurthemapark of outdoor en sportactiviteiten in een groene omgeving. Deze functies hebben een extensief gebruik en vaak ook lage huisvestingslasten.

Functies: attractiepark, dierentuin, plantentuin, familiebad, outdoor centrum.

Sfeergerichte leisure.

Het gaat hier om culturele-, horeca-, en detailhandelsvoorzieningen. Deze functies komen beter tot zijn recht op plekken, waar publiekstromen zijn. Deze leisure kan hogere huisvestingslasten betalen.

Functies: bioscoop, casino, horeca, poppodium.

Basisleisure

Voorzieningen voor de inwoners van de stad en wijk. De locatie moet dicht bij de gebruiker liggen.

Functies: fitness-centrum, dansschool, kleinschalige wellness.

Blauwe leisure

Dit is geen gangbare term. Echter, omdat water wel een kracht van Zwolle vormt, nemen wij deze extra sector op.

Functies: kanovaren, rondvaarten, waterskien.

Vraagzijde:

Door de afname van de hoeveelheid vrije tijd en de toename van de welvaart is er bij de consument behoefte ontstaan aan een kwalitatieve beleving in de vrije tijd. Dat mag wat kosten: er is een trend gaande van "spending time" naar "spending money". Daarnaast is de mobiliteit toegenomen. Dat betekent dat werknemers qua woonplaats niet meer gebonden zijn aan de werkgever. Er is een trend gaande dat werken juist wonen volgt. Een stad moet dus werken aan een aantrekkelijk leefklimaat. De consument zoekt steeds een nieuwe beleving: de levenscyclus van een concept is kort.

Zwolle heeft een relatief jonge bevolking (met name de categorie 20-40 jaar is oververtegenwoordigd). Ook de inwoner van Zwolle wil in zijn vrije tijd een unieke beleving. Wanneer we de landelijke bestedingcijfers aan leisure vertalen naar Zwolle, dan besteedt de Zwollenaar in potentie € 420 miljoen aan leisure. 50% van deze bestedingen vinden plaats in de eigen woonplaats, dus € 210 miljoen. Dit is overigens de besteding volgens de brede definitie van leisure.

Er is onderzoek gedaan naar de behoefte van de Zwollenaar naar leisure. Hiervoor is het burgerpanel benaderd. Twee voorzieningen worden écht gemist in Zwolle: een ijsbaan en een discotheek. Zowel door jongeren als door volwassenen. Andere voorzieningen die Zwollenaren graag in hun stad zouden zien zijn een outletcentrum, een megabioscoop, een groot wellnesscentrum en een kinderspeelparadijs. Men acht dit goed voor de aantrekkingskracht en de economie van Zwolle. Verder vraagt de Zwollenaar aandacht voor kwaliteit, voorzieningen voor jongeren en gezinnen, bereikbaarheid en parkeren en niet-seizoensgebonden voorzieningen met een constante aantrekkingskracht. Het onderzoek bij het burgerpanel is mede een reden om nieuw leisurebeleid te formuleren.

Aanbodzijde

Leisure is een relatief jonge sector. De sector professionaliseert echter snel, hetgeen zich uit in schaalvergroting en het ontstaan van formules. Leisure is in het verleden een ondergeschoven kindje geweest bij ontwikkelaars en overheden. Dit was te wijten aan de lage opbrengsten per m2 en het feit dat het vastgoed niet goed alternatief aanwendbaar is. Het is in feite een omhulsel voor het te leveren product. Nu de vastgoedmarkt er minder florissant voor staat in andere sectoren krijgt leisure meer prioriteit. Anderzijds heeft ook de leisuresector te maken met strengere financieringsregels.

Harderwijk, Hardenberg, Deventer en Busloo (Voorst) werken aan plannen op het gebied van leisure. In Hardenberg springen de plannen voor outdoor in het Vechtpark het meest in het oog. In Harderwijk zijn de plannen concreet; het plan Waterfront voorziet in een langere boulevard, een stadstrand, watersport en leisure-initiatieven. Er zal geen sterke leisurerekker wordt toegevoegd. Het Dolfinarium blijft de grote trekker. Er zal alleen 20.000m2 toegevoegd worden in ondersteunende functies (winkels, horeca, theater, hotel, kinderspeelparadijs etc). In Deventer is de Boreelkazerne gerealiseerd en wordt gedacht aan grootschalige leisure in aanvulling op "De Scheg". Onderhandelingen met partijen over bijvoorbeeld een skihal zijn nog op niets uitgelopen. In Busloo wordt gewerkt aan uitbreiding van de horeca met outdoor, evenementen en kinderspelen.

Zwolle heeft een matig leisure-aanbod. Het aanbod is van de eerste generatie leisurefuncties: toevallige en op zichzelf staande ontwikkelingen. Er zijn een aantal beeldbepalende leisurefuncties aanwezig, zoals Librije en in toenemende mate De Fundatie. Dit zijn echter geen functies met een brede doelgroep. Het verdere aanbod, dat een stad aantrekkelijk maakt en reden is om langer in de stad te verblijven, wordt bijvoorbeeld gevormd door IJsselhallen, FC Zwolle Stadion, Hedon en de Golfbaan. Voor een stad met de omvang van Zwolle is het aanbod toch beperkt (zie bijlage 2).

Het Ecodrome vormt ook aantrekkelijk aanbod. Aan de Raad is voorgesteld de jaarlijkse subsidie te beëindigen. Inmiddels vinden er gesprekken plaats over hoe het Ecodrome op commerciële basis voort te zetten.

Marktruimte

Bureau ZKA heeft onderzocht hoeveel marktruimte in Zwolle nog aanwezig is.

Functie	Ruimte in de markt	Omzetpotentieel*	Werkgelegenheid
Totaal leisure, (exclusief IJsselhallen)	48.750 – 67.000m2	37-52 miljoen (excl. poppodium)	440 – 580 FTE (570 – 870 banen)
Dieren- of plantentuin	8 – 12 hectare	4 – 5 miljoen	45 – 55 FTE (60 - 82 banen)
IJsselhallen	3 -4 hectare	4,5 miljoen	22 FTE (65 banen)

*De economische betekenis van leisure is hoger dan het genoemde omzetpotentieel.

Om de indirecte economisch spin-off mee te nemen, moet de omzet met een factor 1,3 worden vermenigvuldigd.

In de totale marktmogelijkheden voor leisure is ook rekening gehouden met de komst van een groot casino (bijvoorbeeld Holland Casino). Er is op grond van artikel 2 van de verordening speelautomatenhallen Zwolle 2005 maar één speelautomatenhal toegestaan in de gemeente Zwolle. In 2009 is voor 10 jaar vergunning verleend voor de hal in het stadion. Wij gaan dan ook niet uit van de realisatie van een casino, waardoor de omzetcijfers als volgt moeten worden aangepast:

Functie	Ruimte in de markt	Omzetspotentieel	Werkgelegenheid
Totaal leisure (exclusief IJsselhallen én casino)	40.750-57.000m ²	22-32 miljoen	260 – 380 FTE (340 – 490 banen)
Dieren- of plantentuin	8 – 12 hectare	4 – 5 miljoen	45 – 55 FTE (60 - 82 banen)
IJsselhallen	3 -4 hectare	4,5 miljoen	22 FTE (65 banen)

Geschikte leisure locaties

Alle soorten leisure stellen bereikbaarheid en zichtbaarheid als eis voor een geschikte vestigingslocatie. Er zijn ook verschillen. Voor doelgerichte leisure zijn bereikbaarheid en ruimte het meest van belang. Voor sfeergerichte leisure is de aanwezigheid van publiekstromen van belang.

Op basis van de vestigingseisen voor leisure-locaties zijn er, samen met ZKA, geschikte locaties geformuleerd:

- Voorsterpoort voor doelgerichte leisure (Holtenbroek-Zuid en De Vrolijkheid als alternatief)
- Katwolderplein voor sfeergerichte leisure.
- Wijthmenerplas voor groene leisure met een regionaal bereik.
- Vechtcorridor voor groene leisure met een boven-regionaal bereik.
- Wijken van Zwolle voor basisleisure.
- Naast de conclusies van ZKA nemen wij ook de stadsgrachten, Sekdoornse plas en de Milligerplas op als locaties voor blauwe leisure. Water is een kracht van Zwolle.

Conclusie omgevingsanalyse

Zwolle heeft een duidelijke regiofunctie en een jonge, groeiende bevolking. Ook in Zwolle bestaat de behoefte aan kwalitatieve belevenis bij de vrijetijdsbesteding. Het leisure-aanbod in Zwolle is matig, ondanks dat het belang van de sector groeit. Dit biedt mogelijkheden voor leisure die Zwolle tot op heden ontbeert en die een groter verzorgingsgebied nodig heeft dan de stad alleen. Zwolle heeft de fysieke ruimte voor leisure en verschillende locaties voldoen aan de eisen voor de leisure-sector.

Zwolle maakt, als sterk groeiende stad, ambitieuze keuzes; een stuk ambitie mag dan ook in leisure naar voren komen. Door ook op het gebied van leisure een regiofunctie te gaan vervullen, versterkt de positie van Zwolle als regiostad en de bestedingen in Zwolle en de werkgelegenheid (met name lager opgeleiden) zullen toenemen.

Zwolle heeft belangrijke kansen nog niet kunnen benutten en zal de leisuresector dus beter moeten faciliteren. Anderzijds is nu sprake van recessie. Leisure-ondernemers investeren nog, maar hebben ook te maken met de strengere regels rond financiering. Ondanks een uitgebreide accountlijst zullen niet alle genoemde voorzieningen in dit beleidskader op zeer korte termijn in Zwolle vestigen. Leisure moet nu echter wel mogelijk gemaakt worden om klaar te zijn op het moment dat de leisure-ondernemer wil investeren. Toekomstige kansen moeten worden benut.

2.3

SWOT-analyse

Om te komen tot een strategisch kader hanteren wij eerst het SWOT-model om Zwolle op leisure-gebied in kaart te brengen:

Sterk <ul style="list-style-type: none">• Zwolle is een prachtige oude hanzestad met sterke functies als Librije, De Fundatie en De Spiegel (smaak).• De stad heeft een strategische ligging en vervult een regiofunctie (werk, zorg, onderwijs, cultuur, detailhandel).• Zwolle is een groeistad en presteert economische sterk.• De forse groei van de stad creëert mogelijkheden voor ambitieuze keuzes.• Zwolle kent een hoog aandeel jonge inwoners (met name 20-40 jaar)• Zwolle heeft fysieke ruimte voor leisure-ontwikkelingen.• Zwolle heeft een prettig verblijfs-klimaat (sociale veiligheid, groen)• Zwolle heeft een gezonde economische structuur en er zijn prominente bedrijven gevestigd.• Zwolle heeft mogelijkheden voor waterrecreatie.	Zwak <ul style="list-style-type: none">• Zwolle heeft tot op heden de leisuremarkt niet bediend.• Het leisureaanbod is matig, blijkt uit een benchmark (ZKA (2010/ Lagroup 2008).• Het aanbod is versnipperd.• Zwolle is relatief onbekend buiten Zwolle.• Zwolle heeft geen must-see-voorziening voor een brede doelgroep.• Zwolle heeft, buiten de binnenstad, geen slecht-weer voorziening voor het toerisme in Zwolle en de regio.• Zwolle heeft weinig te bieden voor groepen, die een activiteit willen ondernemen.
Kans <ul style="list-style-type: none">• De bestedingen aan vrije tijd nemen toe.• Groeiende erkenning belang leisure voor economische prestaties en ruimtelijke kwaliteit.• Het inwonertal van de regio groeit.• Ten noorden en ten oosten van Zwolle verblijven jaarlijks 5 miljoen toeristen.• Leisure-ontwikkeling binnen de kaders van integrale gebiedsontwikkeling, waardoor mogelijkheden financiële verevening ontstaan.• Door de komst van de Hanzelijn, is de afstand tussen Zwolle en de Randstad verkleind.	Bedreiging <ul style="list-style-type: none">• Keuzes teveel af laten hangen van grondopbrengst.• Druk vanuit de markt om leisure op korte termijn op solitaire locaties te ontwikkelen (versnippering).• Op korte termijn de economische recessie; ook in de leisuresector.• Omliggende steden hebben wel leisure ontwikkeld en zijn bezig met nieuwe plannen, waarbij regionale afstemming zal moeten plaatsvinden.• Levenscycli van leisurebedrijven zijn relatief kort; trends volgen elkaar op.• Zwolle moet bezuinigen.

De stad Zwolle heeft een fors aantal sterke punten: groeiend, jong, historie, smaak, groen, blauw en regiofunctie). Deze sterke punten kunnen beter benut worden door kansen op het gebied van leisure te pakken: jonge inwoners hebben behoefte aan unieke ervaringen in de vrije tijd in een prachtige stad en omgeving. Zwolle is relatief onbekend buiten Zwolle. Een sterker leisure-aanbod trekt dagjes-mensen en toerisme en zet Zwolle op de kaart.

Zwolle heeft al een paar sterke leisurefuncties. Met een breder aanbod kan Zwolle zich nog meer op de kaart zetten en de bezoeker langer vasthouden in de stad., Zwolle heeft fysieke ruimte en anderzijds leisureaanbieders die in Zwolle willen ontwikkelen. Een sterkere leisure-sector draagt bij aan een bredere economische structuur in Zwolle en biedt werkgelegenheid aan lager opgeleiden.

De recessie gaat ook niet aan Zwolle voorbij. Zwolle zal financieel niet zwaar in kunnen zetten op leisure. Anderzijds wordt in leisure nog wel geïnvesteerd. De grondopbrengsten zijn per m2 misschien lager dan bij andere functies, maar het zijn wel inkomsten!

2.4

Doelstellingen

Uit voorgaande destilleren wij een ambitie: **Zwolle, een belevenis!!** Zwolle heeft de ambitie het verblijfsklimaat te verbeteren, het imago als verblijfsstad te verbeteren en de economische structuur te versterken door het faciliteren van een nieuwe economische sector: leisure.

Deze ambitie kan worden vertaald in de volgende doelstellingen:

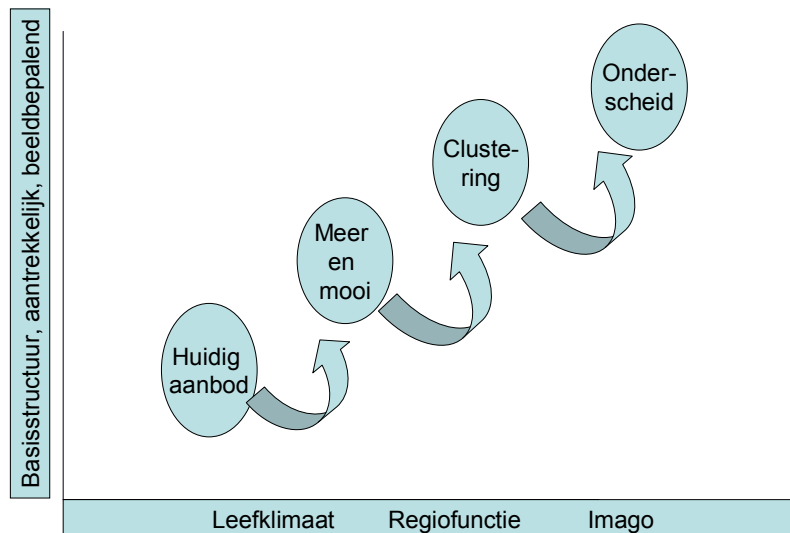
1. Versterking van de regiofunctie door toevoeging van een extra economische peiler onder de Zwolse economie, namelijk leisure. Dit moet leiden tot € 25 tot € 35 miljoen additionele omzet in de leisuresector in 2025 (300 tot 400 FTE additionele werkgelegenheid).

2. Versterking van het imago van Zwolle. In 2025 trekt de leisuresector 1.200.000 tot 1.500.000 additionele bezoekers.

3. Onderzoek bij het burgerpanel leverde op, dat 34% van de Zwollenaren vrijetijdsvoorzieningen mist in Zwolle. In 2025 is dat percentage gedaald naar 25%.

Na implementatie zal tussentijds (na 7 jaar) een meting plaats moeten vinden om te onderzoeken hoe ver we vorderen met het behalen van de doelstellingen.

2.5 Confrontatie doelstellingen met de aanbodspyramide van Zwolle



Bovenstaand schema geeft weer dat het huidige aanbod een basisstructuur vormt, die bijdraagt aan het leefklimaat in Zwolle. Wanneer Zwolle meer en goed (aantrekkelijk) aanbod toevoegt, zal dat een positieve uitwerking hebben op het leefklimaat. Het aanbod is aantrekkelijk voor de Zwollenaar zelf. Een aantrekkelijk aanbod zal ook de regio naar Zwolle trekken. Het aanbod wordt echter aantrekkelijker, wanneer het in een clustering wordt gerealiseerd. Een clustering vormt een sterkere trekker voor de regio. Wanneer tenslotte een onderscheidend aanbod wordt gerealiseerd wordt het imago van Zwolle sterker en kan een grotere regio worden getrokken.

2.6 Product Markt Combinaties



Hoe beter bereikbaar en zichtbaar een locatie, hoe meer potentie de locatie biedt voor de leisurefunctie. Een betere bereikbaarheid en zichtbaarheid dragen bij aan de realisatie van een groter markt bereik. Voor met name de grotere leisurefuncties zijn deze 2 locatiekenmerken onmisbaar. Bovenstaand schema geeft de match weer tussen de locaties en de soort leisure. Hoe hoger de locatie in het schema wordt weergegeven hoe hoger de potentie van de locatie wordt ingeschat qua markt bereik.

Het schema laat zien dat de identiteit van verschillende locaties in Zwolle geschikt is voor verschillende typen leisure. Zwolle heeft geschikte locaties! Op deze verschillende locaties kan Zwolle een evenwichtig en aantrekkelijk aanbod in de verschillende leisure sectoren realiseren. Het aanbod is een aanvulling voor de Zwollenaar zelf; verschillende functies hebben daarnaast ook de potentie om de regio te trekken.

De leisure op Voorsterpoort en de Vechtcorridor kunnen een bovenregionale functie innemen en daarmee voor Zwolle beeldbepalend aanbod vormen, waar Zwolle zich mee op de kaart kan zetten. De overige leisurefuncties zorgen voor een aanvullend aantrekkelijk aanbod; dus een reden om langer in Zwolle te blijven.

2.7 Strategische beleidslijnen

De ambitie om de Zwollenaar en de bezoeker van Zwolle echt “Zwolle te laten beleven” krijgt niet zomaar gestalte. Deze algemene ambitie wordt vertaald in een 6-tal strategische beleidslijnen, die voor Zwolle relevant zijn bij de ontwikkeling van leisure. Deze beleidslijnen dienen dus als strategisch kader voor het nog uit te werken toetsingskader voor nieuwe leisure-initiatieven in Zwolle. Deze initiatieven moeten passen in de strategische visie en het visitekaartje van Zwolle vormen.

Het is niet haalbaar om alle initiatieven aan alle 6 facetten van de beleidslijn te laten voldoen. Het streven is om bij elk initiatief 4 van de facetten van de beleidslijnen te integreren in het concept:

1 Regio

Zwolle heeft een duidelijke regiofunctie en kan deze uit bouwen door de leisure-sector te faciliteren. De regiofunctie impliceert dat de focus ligt op leisurefuncties die zich niet alleen op de stad Zwolle richten, maar ook een regionale en boven-regionale functie willen en kunnen vervullen. Anderzijds is het goed met de regio in overleg te treden over complementaire en onderscheidende leisurefuncties.

2 Nieuwe ambitie

Zwolle is een groeistad met navenante ambities. Deze ambities komen ook tot uiting in het leisurebeleid; passende locaties, onderscheidende functies en dito ruimtelijke uitstraling. In deze nieuwe ambitie past ook een grote nadruk op duurzaamheid van het initiatief.

3 Jong

Zwolle en de omliggende regio hebben een groot aandeel jonge inwoners. Zwolle kent een sterk aanbod op het gebied van culinaire activiteiten, detailhandel, cultuur en evenementen. Deze aanwezige sectoren bedienen zowel ouderen als jongeren. Kenmerk van mainstream leisure is dat zij veelal activiteiten aanbieden voor jongeren. Ondanks de aanwezigheid van jongeren ontbeert Zwolle leisure-attracties voor deze doelgroep.

4 Historie en Smaak

Zwolle was in 2008 culinaire hoofdstad. Terecht. Zwolle kent in vergelijking met Bourgondische steden als Arnhem, Den Bosch en Groningen een fors aantal kwalitatief hoogwaardige restaurants. Zwolle is een Hanzestad; de historische oude binnenstad is sfeer- en smaakvol. Zwolle wil zich dan ook graag profileren als stad met “historie” en “smaak”. De leisure-sector kan ook langs deze lat worden gelegd; culinaire, smaakvolle en historische concepten zijn zeer welkom.

5 Clustering

Ervaring leert dat leisure-bedrijven economisch beter presteren, wanneer zij gevestigd zijn in een cluster. Dit biedt veel meer mogelijkheden voor gebiedsmarketing en daarmee mogelijkheden om Zwolle op de kaart te zetten.

6 Groen/blauw

Zwolle heeft groen en de aanwezigheid van water als een van unique selling points. Dit is een waarde die verder kan worden benut door de ontwikkeling van extensieve leisure in groene gebieden

2.8 Scenario's

Bij de formulering van scenario's spelen 2 dimensies een rol:

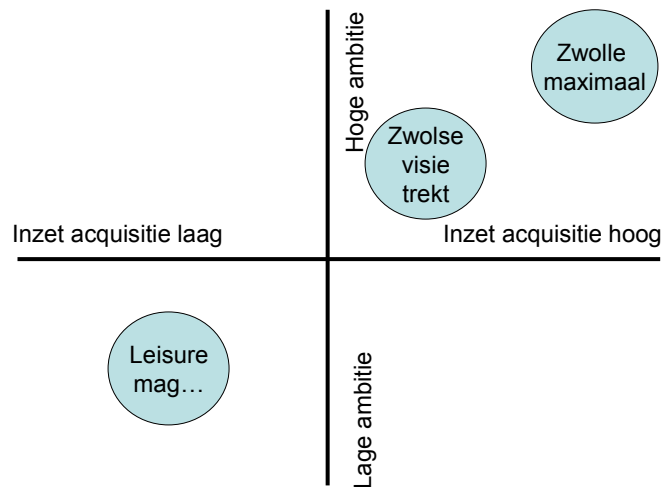
- Ambitieniveau qua functies die Zwolle wil bieden.

Zeer ambitieuze doelstellingen in het leisurebeleid om toonaangevende leisurefuncties te verwerven, kan op de betreffende locaties meer overlast betekenen. Ook moet naar verhouding veel grond voor een lage prijs worden verkocht.

- Actieve inzet en acquisitie door Zwolle

Bij een minder actieve inzet (gezien de initiatieven die zich nu al melden) wordt de acquisitie voor de leisuresector binnen de bestaande bezetting van de afdeling Economische Zaken opgelost. Wanneer Zwolle zwaar in zou zetten op acquisitie in de leisuresector, zou dat kunnen betekenen dat een extra FTE aangetrokken moet worden om die extra inzet capaciteitstechnisch te realiseren.

Schematisch kunnen drie meest voor de hand liggende scenario's als volgt worden weergegeven:



De 3 scenario's:

Scenario 1: Zwolle maximaal.....

Zwolle zet maximaal in op leisure en zet zich op de kaart als beleving. Dit grootse scenario leent zich met name voor de locaties: Voorsterpoort, Wythmenerplas en Vechtcorridor. Doelstelling is om grootse en beeldbepalende leisurefuncties binnen te halen. Om dit te bereiken wordt een extra FTE aangetrokken om te acquireren in de leisuresector. Er zal relatief meer grond tegen een lage prijs moeten worden verkocht. De maatschappelijke lasten liggen hoger in verband met overlast, verstoring op andere naastgelegen functies etc..

Pro:

- Imago: Zwolle zet zich maximaal op de kaart als leisurestad.
- Economie: De ondernemers realiseren een maximale omzet (€ 33 tot € 45 miljoen).
- Maatschappelijke baten: Maximale werkgelegenheid - 410 tot 560 FTE (530 – 725 banen) en maximale bestedingen in de stad.

Contra:

- Maatschappelijke last: De directe opbrengsten voor Zwolle zijn niet hoog door de lagere opbrengst van de grond.
- Maatschappelijke last: De overlast voor de omgeving is hoog. Bij de Wijthmenerplas zal bijvoorbeeld veel weerstand ontstaan bij een grote ontwikkeling.
- Economie: Het afbreukrisico is hoog; de meeste grote attracties zijn ontstaan door organische groei. De start van een grote leisurefunctie ineens is risicovol.

Scenario 2: Zwolse visie trekt.....

Zwolle wijst locaties aan met ambitie en duidelijkheid, waardoor de markt naar Zwolle trekt. Het gaat om dezelfde locaties als bij scenario 1, maar met een andere invulling en ambitieniveau. Zwolle zal actief acquireren in de leisuresector, maar trekt hier geen nieuwe mensen voor aan. Afdeling Economische Zaken zal de acquisitie op zich nemen. Uitgangspunt is dat goede locaties met een duidelijk profiel leisurefuncties aantrekken. De opbrengst bij verkoop van grond voor leisure is niet hoog, maar het zijn wel opbrengsten.

Pro:

- Imago: Zwolle heeft een duidelijke visie op leisure en faciliteert optimaal. Hierdoor worden aantrekkelijke functies in Zwolle gerealiseerd.
- Economie: de ondernemers wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat geboden (omzetpotentie € 26 tot € 37 miljoen op jaarbasis).
- Maatschappelijk: De acquisitie van leisure kan in de huidige formatie van de Afdeling EZ worden opgepakt; dit betekent relatief lage kosten voor Zwolle.
- Maatschappelijk: Er worden gunstige effecten voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad gerealiseerd, zonder dat de kans op overlast buitenproportioneel toeneemt.
- Maatschappelijk: Er wordt werkgelegenheid voor lager opgeleiden gerealiseerd - 325 tot 462 FTE's (425 - 600 banen).

Contra

- Imago: De kans op een grote bovenregionale vrijetijdsfunctie op korte termijn is kleiner.
- Economie: het maximale resultaat wordt niet bereikt, maar er is minder afbreukrisico, omdat de voorzieningen van een omvang zijn, die meer economisch verantwoord is.
- Maatschappelijk: De opbrengst bij verkoop van grond voor leisure is niet hoog, maar het zijn wel opbrengsten.

Scenario 3: Leisure mag.....

Zwolle wordt geen leisurestad, maar wil wel bepaalde functies in de stad. Het leisurebeleid wordt vastgesteld, maar er wordt niet geacquireerd. Wanneer leisure-initiatieven zich melden, worden deze optimaal gefaciliteerd. De maatschappelijke baten én lasten van dit scenario zijn laag, omdat er minder functies naar Zwolle komen. Er hoeft minder grond voor een lage prijs te worden verkocht.

Pro

- Economie: Dit scenario kent de laagste omzetverwachting (€ 21 – € 29 miljoen).
- Maatschappelijk: De kosten van dit scenario zijn laag. Enerzijds omdat de bestaande afdeling Economische Zaken niet pro-actief tijd besteedt aan acquisitie. Anderzijds omdat er naar verwachting minder functies naar Zwolle trekken en er minder grond tegen lage prijs wordt verkocht.

Contra

- Imago: De kans is groter, dat de stad een wat kleurloos imago houdt op het gebied van leisure.
- Maatschappelijk: De kans is klein dat met dit scenario de doelstellingen worden bereikt (versterking regiofunctie door nieuwe economische peiler, meer bestedende bezoekers, imago).
- Maatschappelijk: de werkgelegenheid is in dit scenario het laagst - 260 – 360 FTE (335 – 465 banen).

2.9 Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse scenario's

Leisure neemt een bijzondere positie in de vastgoedmarkt in. Het is feitelijk geen vastgoed; het is een productiehuls voor de doelstelling "het vermaken van mensen". Er zit veel verschil tussen de verschillende leisurefuncties; een aantal leisurefuncties kan echter maar een lage grondprijs betalen. Puur bezien vanuit grondrijspolitiek is leisure niet interessant. Leisure vervult echter wel een maatschappelijke functie. Dit zijn indirecte opbrengsten. In de Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (**bijlage 4**) worden ook de indirecte kosten en opbrengsten meegewogen in de afweging van de scenario's.

Uitgangspunt is dat grotere en meer onderscheidende functies een positiever uitwerking hebben op het imago van de stad, maar anderzijds ook voor meer overlast kunnen zorg dragen. Grotere functies hebben een positief synergie-effect op de detailhandel. Te groot zou weer nadelig kunnen werken voor een naastgelegen kantorenmilieu.

Scenario 2: Zwolse visie trekt... scoort het hoogst. Deze score hangt samen met de goede locaties die beschikbaar zijn voor de leisure, waardoor Zwolle een aantrekkelijke locatie is om te vestigen. De schaalomvang zorgt echter voor beperking van de nadelige effecten.

2.10 Keuze scenario's

In deze paragraaf motiveren wij de keuze voor 1 scenario en werken dat scenario uit naar concrete locaties.

Gezien de bezuinigingsopgave van Zwolle ligt het niet voor de hand om het eerste scenario "Zwolle Maximaal" te kiezen. In tegenstelling tot het kantorenprogramma heeft de leisure niet te kampen met een groot leegstands-probleem. Aantrekken van extra capaciteit is dan ook teveel van het goede. Bovendien levert een zeer hoge ambitie, grote kans op maatschappelijke lasten (overlast, dissynergie met kantorenprogramma)

Zwolle heeft te maken met diverse aanbieders van leisure die nu in Zwolle willen vestigen. Het is echter te gemakkelijk om te stellen dat Zwolle dus helemaal niet aan acquisitie zou hoeven doen. Om onderscheidend aanbod voor Zwolle te interesseren, zal Zwolle toch actief de markt en specifieke partijen moeten benaderen. Wij adviseren dan ook niet te kiezen voor het derde scenario "Leisure mag".

Op basis van de doelstellingen (1) het versterken van de regiopositie, (2) het versterken van het imago van Zwolle en (3) verbetering leef- en verblijfsklimaat in Zwolle en daarnaast de uitkomst van de Maatschappelijke Kosten- en Baten Analyse, adviseren wij te kiezen voor scenario 2: Zwolse visie trekt..... Zwolle wil leisurestad zijn, biedt daarvoor optimale locaties en benadert de leisuremarkt actief. Door ook te kiezen voor een ambitieuze locatie als Voorsterpoort, worden leisureconcepten volgens de 4^e generatie gerealiseerd; een geïntegreerd concept van werken en vrije tijd. Zwolle maakt een inhaalslag en vervult ook op leisuregebied haar regiofunctie.

De omzetpotentie van dit scenario bedraagt € 26 tot € 37 miljoen. Inclusief de indirecte economische spin-off bedraagt de omzetpotentie € 34 tot € 48 miljoen. Het scenario brengt een directe werkgelegenheid van 325 tot 462 FTE's (425 - 600 banen). Dit betreft met name laaggeschoold personeel. Het aantal bezoekers aan Zwolle groeit met 1.225.000 tot 1.600.000.

Uitwerking scenario in locaties en thema's. In hoofdstuk 3 volgt de nadere kaderstelling.



Uitwerking: Zwolse visie trekt.....

Locatie	Leisure - Thema	M2 BVO
Voorsterpoort	Doelgericht – Groot avontuur	15.000m2- 30.000m2
Holtendoorn-Zuid	Doelgericht – Gezellige actie	10.000m2-15.000 m2
De Vrolijkheid	Doelgericht – Kleinschalig sport en spel	5.000m2
Katwolderplein	Sfeergericht – Uit!	8.000m2
Vechtcorridor	Groen – Bovenregionaal bijzonder	12 ha
Wijthmenerplas	Groen – Regionaal actief	3 ha
Stadsgrachten	Blauw – Ontdekken	
Sekdoornse plas	Blauw – Actie	
Milligerplas	Blauw – Spelen	
De Tippe-zuid	Basis – Gemak	5.000 m2
Wijken	Basis – Gemak	pm

Dit is een duidelijke uitbreiding van het aantal locaties ten opzichte van het voorgaande beleid. Dit maakt een flexibeler houding ten opzichte van de markt mogelijk. De lichte spreiding in locaties, maakt Zwolle ook minder kwetsbaar voor “geclusterde leegstand”. De levenscyclus van bedrijven is immers kort en de alternatieve aanwendbaarheid van panden lastig. Ondernemers moeten hun concept blijven vernieuwen.

De omzetspotentie van scenario 2 is aantrekkelijk, omdat zoveel mogelijk functies naar Zwolle worden getrokken:

Functie	Ruimte in de markt	Omzetspotentieel	Werkgelegenheid
Totaal leisure (exclusief IJsselhallen en casino)	43.000-63.000m2	19-29 miljoen	237 – 360 FTE (308 – 468 banen)
Dieren- of plantentuin	8 – 12 hectare	4 – 5 miljoen	50 – 62 FTE (65 - 80 banen)
Outdoor	3 hectare	1,2 miljoen	15 FTE (20 banen)
Blauw		2 miljoen	25 FTE (32 banen)
Totaal		26 – 37 miljoen	325 - 462 FTE (425 – 600 banen)

* Voor de omzetspotentie en het ruimtebeslag is geen rekening gehouden met eventueel nieuwe IJsselhallen. Dit is een aparte discussie.

3 Aanzet programmatische invulling locaties

3.1 Ontwikkel en uitgiftestrategie per locatie

Om een sterke ontwikkeling van de locaties te realiseren, moeten de uitgangspunten voor de ontwikkeling helder zijn. Deze uitgangspunten worden gehanteerd bij gesprekken met en beoordeling van initiatieven. De verschillende locaties bevinden zich in een verschillend stadium van ontwikkeling. De aanpak van de ontwikkeling en uitgifte verschilt dan ook per locatie. Duurzaamheid zal bij iedere ontwikkeling een speerpunt vormen.

Per locatie worden tevens voorbeelden van functies genoemd. Deze functies worden niet genoemd met het doel om exact deze functies te realiseren. Het gaat met name om beeldvorming en ter inspiratie aan de markt om met initiatieven te komen.

De gedetailleerde uitwerking staat in bijlage 6.

Voorsterpoort

Voorsterpoort is de meest geschikte locatie voor doelgerichte, stedelijke, leisure. Ondernemers in de leisuresector tonen dan ook belangstelling voor deze locatie. Voorsterpoort heeft de potentie om "the place to be voor een belevenis" te worden. Leisure levert synergie op in relatie tot de andere functies op Voorsterpoort. Denk bijvoorbeeld aan een kinderspeelparadijs en horeca in relatie tot detailhandel en een zalencentrum, fitness en horeca in relatie tot kantoren.

Leisure is hier mogelijk in verschillende verschijningsvormen. Kleinere functies in synergie met omliggende functies, maar ook grote leisurefuncties, zoals een skihal, een ijsbaan of de IJsselhallen. Er zweeft momenteel geen groot initiatief boven de markt. Op Voorsterpoort is echter sprake van genoeg ruimte voor de beoogde functies kantoren, detailhandel en leisure. Met deze beschikbare ruimte is het goed een plek te hebben voor eventuele grootschalige leisure. Toekomstige kansen kunnen dan eenvoudig worden benut. Bij de uitvoering zullen voorwaarden worden gesteld aan uiterlijke verschijning en ontwerp, zodat de functie goed aansluit bij het milieu op Voorsterpoort.

Wanneer het bestuur een besluit heeft genomen over Voorsterpoort, zal breed aan de markt bekend worden gemaakt dat de locatie in ontwikkeling is. Het proces rond verkoop van de grond zal bepaald worden op basis van het gemeentelijk grondbeleid (aanbesteding, marktselectie of directe verkoop). Bij een brede belangstelling zullen selectiecriteria worden geformuleerd in de lijn van dit beleidskader.

Holtenbroek-Zuid

Deze locatie is geschikt voor kleinere lokale initiatieven, die niet noodzakelijk de synergie met andere functies als kantoren en detailhandel nodig hebben. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een multifunctioneel centrum, een sportschool, een dansschool, bowling en snooker.

Voorheen was de locatie Holtenbroek-Zuid een kantorenlocatie. Nadat er onvoldoende kantorenprogramma bleek te zijn, is de locatie ingezet als overlooplocatie voor onderwijs. Zwolle heeft echter onvoldoende financiële middelen om de locatie geschikt te maken voor onderwijs. Daarnaast geven de scholen hun voorkeur aan andere oplossingen voor de tijdelijke opvang van een piek in het aantal leerlingen. Leisure is daarentegen een definitief programma, dat nog geld op kan leveren voor de gemeente Zwolle.

Na besluitvorming over Holtenbroek-Zuid als leisurelocatie en een eerste onderzoek naar de haalbaarheid van de grondexploitatie, zal breed worden gecommuniceerd dat

de locatie voor leisure in de markt is. Bij serieuze initiatieven zal een gericht onderzoek plaats moeten vinden naar de haalbaarheid van de GREX. De resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek zullen in een startnotitie met een projectvoorstel aan het bestuur worden voorgelegd.

Het Grondbeleid is maatgevend bij de verkoop van grond. Binnen dat kader zullen de mogelijkheden worden onderzocht voor de verkoop van kavels. De breedte van de kavels zal variëren afhankelijk van vraag van de initiatiefnemer.

De Vrolijkheid

Zwolle mist al jaren een kinderspeelparadijs in het aanbod. Op De Vrolijkheid wordt getracht een quick-win te realiseren door het faciliteren van een kinderspeelparadijs en een bowling- en snookercentrum.

Uitgangspunt is dat De Vrolijkheid een bedrijventerrein is en blijft. Er wordt dan ook bij wijze van uitzondering meegewerkt met 1 initiatief. Voordeel van dit initiatief is de leisure op de eerste etage zal worden gesitueerd (boven de nieuwe SliGro), waardoor dit niet werkelijk ten koste gaat van m2 bedrijventerrein.

Leisure past niet in het bestemmingsplan; er zal dan ook een afwijking op het bestemmingsplan moeten worden aangevraagd door de initiatiefnemer. De kosten voor deze procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer (anterieure overeenkomst).

Katwolderplein

Het voorstel voor leisure op het Katwolderplein sluit geheel aan bij het lopende project Katwolderplein. De locatie is uitermate geschikt voor een mega-bioscoop, bijzondere horeca en bijvoorbeeld een kookstudio en kleinschalige wellness. Verschillende exploitanten van bioscopen tonen hun belangstelling voor een bioscoop op deze locatie.

Katwolderplein is een lopend project. Wij gaan er in dit stadium van uit dat realisatie haalbaar is conform de uitgangspunten. Wanneer de onderhandelingen met de ontwikkelaar spaak lopen, zullen eventueel nieuwe ontwikkelaars moeten worden benaderd om binnen het gestelde kader te ontwikkelen.

Wijthmenerplas

De Wijthmenerplas is een bijzondere, groene, locatie in Zwolle. De recreatieplas wordt nu op warme dagen intensief gebruikt, maar wordt gedurende de rest van het jaar matig bezocht. Om de locatie meer jaarrond te benutten heeft het College in 2010 gekozen voor uitwerking van de ontwikkelvisie volgens het thema: Outdoor en Health. Dit thema hangt samen met groepsactiviteiten, sport en gezondheid en horeca (ondersteunend).

Het unieke karakter van de plas vraagt om een zorgvuldig proces rond het selecteren van een ondernemer, die binnen de kaders van de ontwikkelvisie zal worden gefaciliteerd. Na vaststelling van het leisurebeleid zal de ontwikkelvisie verder worden opgepakt en aan alle belanghebbende partijen worden voorgelegd. Daarna wordt de ontwikkelvisie ter besluitvorming aan het bestuur voorgelegd. Afdeling Vastgoed zal vervolgens onderzoek doen naar de grondexploitatie en een voorstel doen voor het proces van de marktselectie. Ook dit zal aan het bestuur worden voorgelegd.

Vechtcorridor

De ontwikkelingen rond deze locatie bevinden zich in een vrij prematuur stadium. Het verplaatsen van de N340, de bereikbaarheid van de locatie en de kracht van de natuurwaarden (bos, vecht, vechtdal, vechtdijk) geven het gebied een bijzondere potentie. Denkbaar extensieve functies voor deze locatie zijn een doe- of themapark, plantentuin, wellness. De functie moet aansluiten op het groene en natuurlijke karakter van de omgeving en moet goed inpasbaar zijn in het landschap (fijnkorrelig).

Na vaststelling van het leisurebeleid zal het bestemmingsplan voor de Vechtcorridor worden gemaakt. Leisure zal in de onderzoeken voor het bestemmingsplan worden meegenomen. Wanneer leisure inderdaad wordt opgenomen in het bestemmingsplan, zal breed aan de markt bekend worden gemaakt dat de locatie in ontwikkeling is. Het proces rond verkoop van de grond zal bepaald worden op basis van het gemeentelijk grondbeleid (aanbesteding, marktselectie of directe verkoop). Bij een brede belangstelling zullen selectiecriteria worden geformuleerd in de lijn van dit beleidskader.

Grachten

Tijdens recente bijeenkomsten rond het economisch beleid in de binnenstad bleek de brede interesse in "meer activiteiten en leven in de Zwolse grachten". Jarenlang heeft Zwolle geen kades beschikbaar gehad voor vrijetijdsvoorzieningen. Inmiddels wordt echter gewerkt aan de uitbreiding van de Margriethaven. Dit maakt de weg vrij voor nader onderzoek, welke kades kunnen worden benut voor vrijetijdsvoorzieningen. Er kan dan bijvoorbeeld worden gedacht aan kanovaren, rondvaarten, sloepenverhuur, spelactiviteiten op en rond het water en in de binnenstad, overnachten op het water etc.

Na vaststelling van het leisurebeleid zal ook het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht" worden aangepast. De onderzoeken naar de mogelijkheden voor vrijetijdsvoorzieningen in de grachten kunnen in dit traject worden meegenomen.

Sekdoornseplas

Ondanks dat Zwolle een "waterstad" is, beschikt Zwolle niet over veel mogelijkheden voor snelle watersport als waterskiën en wakeboarden etc. Dit is wel mogelijk op de IJssel. Dit is echter niet voor iedereen weggelegd, omdat dit alleen met eigen boten mogelijk is.

De Sekdoornse plas ligt ten zuiden van bedrijventerrein "Marlanden". De plas is niet in eigendom van Zwolle en wordt de komende 4 tot 5 jaar nog gebruikt voor zandwinning. Recreatief gebruik is dus nog niet mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet al wel in mogelijkheden voor waterskiën aan de noordzijde van de plas, maar dit echter alleen in verenigingsverband (dus geen commerciële partij). Het voorstel is om af te wachten wat de eigenaar van de plas op termijn met de plas wil gaan doen. Wanneer dat plannen zijn voor commerciële watersport, kunnen op dat moment de mogelijkheden worden onderzocht.

Milligerplas

In 2009 is het horecapaviljoen aan de Milligerplas (in Stadshagen) van start gegaan. Uitgangspunt is op dat moment geweest dat het paviljoen activiteiten organiseert om de haalbaarheid van de exploitatie te vergroten. De locatie is heel geschikt voor groepsactiviteiten, waarbij ook van de (bestaande) horeca gebruik kan worden gemaakt. Er zal geen aparte exploitant worden gefaciliteerd. Ieder initiatief wordt doorverwezen naar de eigenaren van het paviljoen. Pas wanneer zij tot overeenstemming komen, zal Zwolle het plan faciliteren.

De Tippe-zuid

Leisure is een relatief jonge bedrijfstak. Bij nieuwe woonwijken kan er in eerste aanleg al meer rekening worden gehouden met deze sector. Bij de plannen van De Tippe-zuid wordt dan ook uitgegaan van 5.000 m² basisleisure. Hierbij moet worden gedacht aan fitness, een dansschool, kleinschalige wellness etc.

De realisatie van leisure in De Tippe-zuid loopt mee in het project Stadshagen 2.

Van der Heijdenstraat

De voormalige brandweerkazerne aan de Van der Heijdenstraat heeft de bestemming maatschappelijke voorzieningen. Fitness-ondernemingen moeten dicht bij de gebruiker gevestigd zijn; gebruikers willen maximaal 6 minuten reizen om te sporten. De wijk Zwolle-Zuid heeft relatief weinig fitnessaanbieders. Dit heeft zich de afgelopen jaren vertaald in veel vragen van ondernemers om in Zwolle-Zuid een locatie voor fitness te verwerven.

Doelstelling is dan ook om in de marktselectie voor de ontwikkeling van deze locatie een sportschool als uitgangspunt mee te nemen. Afdeling Vastgoed is de grondexploitatie en de marktselectie aan het onderzoeken. Er zal een voorstel aan het bestuur worden voorgelegd.

Wijken en buurten

Leisurebedrijven zijn over het algemeen veel ruimte en een groter verzorgingsgebied nodig dan een wijk of buurt. Veel bedrijven zullen dan ook kiezen voor een bereikbare, zichtbare en centrale locatie. Kleine initiatiefnemers op het gebied van sport en wellness kunnen eventueel kiezen voor een locatie dicht bij de gebruiker. Zwolle zal in dat geval meewerken aan een procedure voor een afwijking op het bestemmingsplan.

3.2 Strategie bij alternatieve locaties

In principe wordt met de vaststelling van dit beleid gekozen voor specifieke locaties voor leisure. De markt vraagt om een duidelijke keuze van de overheid, zodat de leisure-initiatieven een maximaal rendement in de clustering kunnen realiseren. Gezamenlijk gebruik van voorzieningen, gebiedsmarketing en een groter markt bereik spelen daarbij een rol.

Wanneer ondanks dit faciliterende beleid initiatiefnemers met andere ideeën en locaties komen, zal het accountmanagement in een open gesprek de wensen van de klant bespreken en zoeken naar de beste locatie voor de klant in Zwolle. Daarbij kan het voorkomen dat het College op grond van zwaarwegende belangen afwijkt van de ontwikkellocaties, zoals genoemd in dit beleidskader leisure.

Een integrale afweging moet plaats vinden:

- Wat zijn de effecten op de bestaande leisurefuncties en –locaties?
- Wat voegt het nieuwe leisure-initiatief toe aan het aanbod en imago van Zwolle (zie beleidslijnen)?
- Kan het nieuwe initiatief op de gevraagde locatie succesvol exploiteren?
- Schaadt het faciliteren van dit leisure-initiatief de belangen van ander beleid in Zwolle?
- Welk belang weegt zwaarder?

Voorafgaande aan het bestuurlijk traject wordt altijd eerst in de strategische werkgroep Stedelijk Programmeren en het Afstemmingsoverleg om advies gevraagd. Het gaat immers om ruimtelijke effecten die op stedelijk niveau spelen.

4 Leisuremanagement

Strategisch (stedelijk)

In 2008 is het Structuurplan van Zwolle vastgesteld. Dit is de leidraad voor de ontwikkeling van Zwolle. Belangrijk is dat ook het leisure-beleid binnen de uitgangspunten van dit structuurplan valt. Dit proces wordt bewaakt door de Werkgroep Stedelijk Programmeren. De Werkgroep Stedelijk Programmeren draagt zorg voor de afstemming van het leisureprogramma over de hele stad en de afstemming met de andere programma's.

Conclusie is dat het overwegende deel van deze leisure-nota binnen de kaders van het Structuurplan valt; alleen de leisure aan de Vechtcorridor en bij Holtenbroek-Zuid zijn gewijzigde inzichten. De Werkgroep Stedelijk Programmeren kan zich vinden in deze wijzigingen, omdat bij de Vechtcorridor nieuwe mogelijkheden ontstaan op het moment dat de N340 wordt verplaatst en omdat op Holtenbroek-Zuid feitelijk geen andere functie mogelijk is in verband met de externe veiligheid ten opzichte van de A28.

Een project kan nooit zelf het initiatief nemen tot substantiële aanpassing van het leisureprogramma. De stedelijke aansturing omvat in ieder geval de volgende onderwerpen:

- Programma en substantiële verschuivingen van leisurevolume (>2.000m²)
- Fasering en temporisering van leisureprogramma. Welke locaties hebben prioriteit? Voorsterpoort, Holtenbroek-Zuid, Wijthmenerplas en Van der Heijdenstraat hebben prioriteit in de fasering van ontwikkeling.
- Afstemming locaties in doelgroep, product en omvang.
- Organisatie van afstemming.
- Stedelijke aanpak leegstand.
- Strategie acquisitie en accountmanagement.
- Vaststelling van de jaarlijks te actualiseren vastgoedmonitor.
- Afstemming grondprijzen.

Tactisch (project- en gebiedsniveau)

Binnen de afgesproken kaders die op strategisch niveau zijn vastgesteld heeft het project zelf de regie op uitvoering van het vastgestelde programma. Indien er vanuit het project goede redenen zijn om af te wijken van dit vastgestelde programma, product of fasering dan meldt het project dit aan op strategisch niveau (Stedelijk programmeren). Op deze wijze wordt voorkomen dat projecten ieder hun eigen koers gaan varen richting het bestuur en elkaar onnodig beconcurreren.

Operationeel niveau binnen de gemeente

Op operationeel niveau gaat het om een heldere rolverdeling tussen afdelingen en medewerkers. Centraal staat een optimale en heldere service aan de "klant". Bij een project dat in uitvoering is (gronduitgifte aan vestigingskandidaten) is het operationele proces onder te verdelen in 4 fasen, waarbij in iedere fase een andere verdeling is in verantwoordelijkheid:

- Acquisitie, promotie, begeleiding en vestigingskandidaten (EZ)
- Contractvorming en-bewaking (Vastgoed + PM)
- Bouwplanbegeleiding (PM)
- After sales (EZ)

*PM = projectmanager

**Indien er geen projectmanager is aangesteld, wordt de contractvorming en bouwplan-begeleiding opgepakt door de afdelingen Vastgoed en Economische Zaken.

Acquisitie en begeleiding

EZ is altijd het aanspreekpunt voor nieuwe vestigingskandidaten, waar een vestigingsverzoek ook binnenkomt. Eén loket betekent overigens niet dat EZ solitair opereert in de richting van de vestigingskandidaat. Er wordt in beeld gebracht waar de kandidaat behoefte aan heeft en EZ werkt daarbij intensief samen met de projectleiders en met de afdeling Vastgoed en met de projectmanagers van de betrokken projecten. Het centrale loket bij EZ garandeert de vestigingskandidaat dat hij tijdens zijn zoekproces altijd hetzelfde aanspreekpunt heeft en volledig geïnformeerd wordt over de mogelijkheden in de stad. Het voorkomt ook dat de vestigingskandidaat zelf gaat "shoppen" en projecten cq. ambtenaren tegen elkaar uitgespeeld worden. Samen met de klant wordt bekeken wat de vestigingsmogelijkheden in de stad en per project zijn. Na het maken van een definitieve lokatiekeuze wordt de initiatiefnemer overgedragen aan de desbetreffende projectmanager. Indien er geen projectmanager is aangesteld, wordt de contractvorming en bouwplan-begeleiding opgepakt door de afdelingen Vastgoed en Economische Zaken.

Contractvorming- en bewaking

Het onderhandelingstraject en de contractvorming worden primair in onderlinge afstemming tussen de afdeling Vastgoed en de projectmanager uitgevoerd. Indien de onderhandeling dreigt vast te lopen, is er overleg met Economische Zaken.

Bouwplanbegeleiding

De begeleiding van het bouwplan, de planologische procedure, de vergunningaanvraag en de bewaking van de stedenbouwkundige voorwaarden worden uitgevoerd onder primaire verantwoordelijkheid van de projectmanager (of door Vastgoed en Economische Zaken).

After Sales

Na vergunningverlening en met name in de periode rond de verhuizing is er vanuit de klant vaak behoefte aan een centraal aanspreekpunt om praktisch zaken aan de orde te stellen. De Afdeling EZ is in het kader van het accountmanagement het centrale aanspreekpunt om vragen in de organisatie uit te zetten.

5 Marketing en acquisitie

Algemeen

De dynamiek in de Zwolse leisuremarkt is met name te verwachten bij nieuwe initiatiefnemers. Hierbij is sprake van opvallend veel plannen van Zwolse inwoners. Grote partijen van buiten Zwolle hebben de afgelopen jaren belangstelling getoond, maar staan nu niet te dringen in verband met de recessie. Hoewel in dit stadium niet bekend, kan er natuurlijk ook dynamiek ontstaan door verplaatsingsvraagstukken van bestaande leisurebedrijven.

Wanneer Zwolle kiest voor een extra economische peiler, namelijk leisure, dan is een sterke marketing en acquisitie door de stad noodzakelijk. Zwolle is goed bereikbaar met de auto en per spoor, de bevolking is jong en groeiend, Zwolle heeft een regiofunctie en het aanbod in leisure is nog matig. Dit zijn allemaal factoren die de kansen van de leisuremarkt in Zwolle bepalen. In het verleden zijn leisureinitiatieven niet gefaciliteerd. Zwolse vestigingskandidaten moeten worden gefaciliteerd en grote externe initiatiefnemers moeten opnieuw worden geënthousiasmeerd. Zwolle zal aan de markt bekend moeten maken dat wordt ingezet op de leisuremarkt.

De marketing en acquisitie zullen als volgt worden ingevuld:

- Acquisitie bedrijven buiten Zwolle.
- Accountmanagement in eigen stad.
- Deskresearch toonaangevende leisurebedrijven.
- Voorbereiding acquisitiesgesprek.
- Netwerken makelaars, vastgoedadviseurs en projectontwikkelaars.
- Samenwerking met andere gemeenten.
- Incentives.
- Relatiebijeekomsten.

Accountmanagement in de eigen stad

Om het leisureaanbod te verbeteren zijn ook de bestaande leisure-ondernemers in Zwolle van groot belang. Zij moeten worden gefaciliteerd bij plannen om het bedrijf te upgraden, uitbouwen en/of verplaatsen. Om deze ondernemers goed te faciliteren en te weten wat de plannen zijn, moet regelmatig contact worden onderhouden.

Het gaat in Zwolle om relatief kleine bedrijven. Omdat de eigenaar meewerkt, bezoekt men niet vaak relatie- of netwerkbijeenkomsten. Bedrijfsbezoek ligt voor de hand om in contact te komen en blijven. Een bedrijfsbezoek met een regelmaat van 1 maal per jaar is voldoende effectief. Bij vestiging van grotere leisurefuncties en wanneer de situatie daar om vraagt, kan de bezoekfrequentie worden verhoogd naar 2 of meerdere malen per jaar.

Bij nieuwe initiatieven is het goed de bestuurder samen met ambtelijke ondersteuning kennis te laten maken. Vervolggesprekken worden door de accountmanager gevoerd. De accountmanager draagt zorg dat vragen van de ondernemer worden uitgezet in de organisatie en tijdig worden beantwoord.

Deskresearch

De Zwolse leisuremarkt kan alleen wezenlijk groeien door de investeringen van nieuwe bedrijven. Een actieve databank gericht op acquisitie is daarbij een voorwaarde. De accountmanager houdt dossiers en doet actief research naar toonaangevende leisurebedrijven in Nederland.

City marketing en samenwerking

Zwolle Marketing

Wanneer de eerste leisure-bedrijven zijn gerealiseerd, kan in de citymarketing aandacht worden geschonken aan de nieuwe belevenissen in Zwolle. In overleg met Zwolle Marketing zal vorm worden gegeven aan deze promotie, binnen de bestaande budgetten van Zwolle Marketing

Samenwerking

De leisuresector in Zwolle is nog klein en de ondernemers ontmoeten elkaar nog niet binnen de branche. Wanneer de leisuresector in Zwolle een schaa sprong maakt, is het goed de ondernemers van die sector te organiseren en bij elkaar te brengen. Van elkaar leren, samenwerken, arrangementen in Zwolle opzetten, gezamenlijke promotie kunnen doelen zijn van deze opzet. In de praktijk zal met de ondernemers moeten worden overlegd, hoe deze samenwerking vorm kan worden gegeven.

6 Financiën

Grondexploitatie

Deze leisurenota valt voor een belangrijk deel binnen de kaders van het structuurplan. Op basis van deze leisurenota zal de gemeente actief acquireren om marktpartijen te interesseren voor Zwolle. Op termijn zal deze nota vertaald worden in diverse bestemmingsplannen.

Een leisure initiatief zal getoetst worden aan de kaders van o.a. het bestemmingsplan. Wanneer het initiatief niet passend is aan het bestemmingsplan kan de gemeente besluiten tot een (nieuwe) bestemmingsplanprocedure. De grondprijs wordt residueel bepaald op basis van de dan geldende grondprijzennota.

In het geval het initiatief betrekking heeft op gemeentelijke gronden, zal de gemeente zorgdragen voor bouwrijpe gronden. Ten aanzien van de locaties op gemeentelijke gronden toetst de gemeente de economische haalbaarheid van het initiatief (ten aanzien van de grondexploitatie). De gemeente brengt een marktconforme grondprijs in rekening. Deze marktconforme prijs kan leiden tot een grondexploitatie met een negatief saldo. In het geval de economische haalbaarheid van de gemeentelijke grondexploitatie negatief is zal, met inachtneming van de vigerende wet- en regelgeving, het college aan de gemeenteraad een besluit vragen of zij bereid is het negatieve saldo van de grondexploitatie al dan niet voor haar rekening wenst te nemen.

Bij private ontwikkelingen kunnen de gemeentelijke kosten worden gedekt d.m.v. het sluiten van een anterieure overeenkomst..

De kosten van marketing en acquisitie maken, conform de nota grondbeleid, onderdeel uit van het afdelingsbudget van Economische Zaken.

Op grond van de huidige kennis is het nog niet mogelijk om een financieel effect per locatie weer te geven. Het financiële effect wordt bepaald bij de behandeling van een concreet initiatief.

Toelichting per complex.

Complex	Toelichting
Voorsterpoort	Momenteel stelt de gemeente een scenario op voor de ontwikkeling van Voorsterpoort. Leisure is onderdeel van het programma waarmee de scenario's worden opgesteld. De gronden van Voorsterpoort worden beheerd in het complex Nog Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Bij een concreet leisure-initiatief zal, in samenhang met het overige programma van de (deel) locatie, de gemeenteraad een go – no go besluit nemen

	ten aanzien van het in exploitatie nemen van de locatie.
Holtenbroek-Zuid	Er zijn nog geen vastgestelde plannen voor Holtenbroek Zuid. Het programma waarvoor de eigendommen zijn gewaardeerd is in 2010 reeds gewijzigd van kantoren in maatschappelijke voorzieningen. De gronden van Holtenbroek-Zuid worden beheerd in het complex NIEGG. Bij een concreet leisure-initiatief zal in samenhang met het overige programma van de (deel) locatie zal de gemeenteraad een go – no go besluit nemen ten aanzien van het in exploitatie nemen van de locatie.
De Vrolijkheid	Deze locatie betreft een private locatie, waarbij de gemeente kostenverhaal zal toepassen op basis van de grondexploitiewet.
Katwolderplein en De Tippe-zuid	In de ontwikkeling van de beide locaties wordt reeds rekening gehouden met het programma leisure.
Overige locaties	Deze locaties bevinden zich nog in de initiatieffase, waardoor er nog geen specifiek programma gekoppeld is aan de locaties.

Menskracht en middelen

Uitgangspunt is dat er geen extra capaciteit wordt aangetrokken voor de acquisitie in de leisuresector. Dit zal worden opgepakt binnen de bestaande formatie van Afdeling Economische Zaken.

De communicatie rond en promotie van de verschillende leisurelocaties zal uit de grondexploitatie moeten worden gefinancierd.

Wel zal een beperkt budget noodzakelijk zijn voor monitoring van de sector en het opzetten van een aantal bijeenkomsten om samenwerking tussen de Zwolse leisureondernemers op gang te brengen. Jaarlijks zal een bedrag van € 5.000 tot € 10.000 uit het bestaande onderzoeksbudget van afdeling Economische Zaken worden gereserveerd voor leisure.

Bijlage 1 Omgevingsanalyse

Inhoud:

1. De huidige situatie in Zwolle.
2. Wat is leisure.
3. Het belang van leisure.
4. Marktsituatie – vraagzijde
5. Marktsituatie – aanbodzijde

1. De huidige situatie in Zwolle

In 2005 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het Beleidskader Vrije Tijd en Uitgaan vastgesteld. Dit is tot op heden het uitgangspunt geweest voor het beleid ten aanzien van leisurelocaties.

Doelstellingen van het leisurebeleid zijn geweest:

- Zwolle maakt een inhaalslag
- 75.000 tot 90.000 m2 bedrijfsruimte voor leisurefuncties tot 2015.
- Zwolle kiest voor synergie per gebied
- In 2015 moet Zwolle landelijk meetellen op leisuregebied

Gebieden die zijn aangewezen als leisure-locaties in dit beleidskader zijn:

1. Centrumgebied (binnenstad, Kamperpoort, Noordereiland)
2. Voorsterpoort
3. FC Zwolle stadion
4. Wijthmenerplas
5. Buurten en wijken
6. Stand alone locaties

De doelstellingen, zoals gepresenteerd in het Beleidskader Vrije Tijd en Uitgaan 2005 worden echter moeizaam gerealiseerd. De realisatie van de grootste geplande leisurelocatie, namelijk Voorsterpoort, is vertraagd. Er is planologisch geen andere locatie beschikbaar. Er melden zich een groot aantal initiatieven; met name initiatieven voor bowling, snooker, kinderspeelparadijs, multifunctioneel centrum met muziekfunctie en fitnesscentra. Zwolle kan dit niet faciliteren op basis van het huidige vastgestelde beleid. Planologisch zijn er geen andere locaties aanwezig, waar leisurebedrijven zich kunnen vestigen.

2. Wat is leisure

In de praktijk varieert de definitie van leisure van smal tot zeer breed. In de brede variant zouden ook de detailhandel, horeca, groen- en recreatievoorzieningen, evenementen en cultuur bij leisure horen. Aangezien deze beleidsvelden reeds zijn voorzien van beleid, brengen wij focus aan in de definitie.

De definitie van **leisure** die wij hanteren:

Alle vrijetijdsvoorzieningen waar de consument bereid is een vergoeding te betalen voor het ervaren van een belevenis, ingekaderd tot de sectoren: attracties en vermaak, sport en spel, wellness en health, uitgaan en recreatie. Deze sectoren worden gezien in relatie tot onze indeling van leisure in doelgerichte-, groene-, sfeergerichte- en basisleisure.

Rondom leisure worden een aantal termen veel gebruikt:

Doelgerichte leisure. Hierbij moet gedacht worden aan aansprekende elkweersvoorzieningen op goed bereikbare locaties. Doelgericht geeft aan dat de consument bereid is om een afstand af te leggen voor de leisurevoorziening. Voorbeelden functies: partycentra, bowling, indoor kartbaan, discotheek en grootschalige functies voor sport, health and adventure.

Groene leisure. Voorbeelden zijn routes in de natuur, een natuurthemapark of outdoor en sportactiviteiten in een groene omgeving. Voorbeelden functies: attractiepark, dierentuin, plantentuin, familiebad, outdoor centrum.

Sfeergerichte leisure. Het gaat hier om culturele-, horeca-, en detailhandelsvoorzieningen. Voorbeelden functies: bioscoop, casino, horeca, poppodium.

Basisleisure zijn voorzieningen voor de inwoners van de stad en wijk. Voorbeelden functies: fitness-centrum, dansschool, kleinschalige wellness.

Clusters:

soorten voorzieningen kunnen omwille van betere exploitatiemogelijkheden, gezamenlijke marketing, en gezamenlijk gebruik van voorzieningen worden samengevoegd in clusters.

Indeling naar generaties:

1^e generatie: stand alone voorzieningen zonder wisselwerking met andere voorzieningen);

2^e generatie: multi leisure centra of geclusterde voorzieningen;

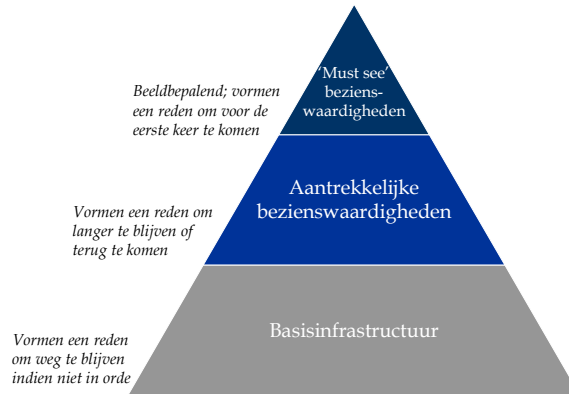
3^e generatie: gecombineerde ontwikkeling van leisure, wonen en werken;

4^e generatie: geïntegreerde ontwikkeling van leisure, wonen en werken.

Aantrekkingskracht:

De mate van aantrekkingskracht varieert per voorziening en kan worden weergegeven in een aanbodspyramide (zie volgende pagina):

- Beeldbepalend aanbod: Imagobepalende voorzieningen die reden vormen om voor de eerste keer naar Zwolle te komen;
- Aantrekkelijk aanbod: Voorzieningen die reden zijn om langer in Zwolle te blijven
- Basisinfrastructuur: Voorzieningen, die bij het ontbreken, reden zijn om weg te blijven uit Zwolle (goede infrastructuur, parkeergelegenheid, bewegwijzering etc).



3. Het belang van leisure

Economisch

De sector is jong en dynamisch en zeer heterogeen, maar ontwikkelt zich in korte tijd door professionalisering, schaalvergroting en ketenvorming. De sector is dus een relatief jonge en nieuwe economische peiler in de lokale en regionale economie.

De besteding aan leisure door alle inwoners van Nederland bedroeg € 36,9 miljard in 2008 (25% van het vrij netto besteedbaar inkomen). Leisure is goed voor 397.000 banen (4,3% van het totaal in Nederland). Sterk punt daarbij is dat de sector met name werk biedt aan lager opgeleiden.

Ruimtelijk

Leisure speelt een steeds belangrijker rol in gebiedsontwikkelingen, gezien waardevermeerdering die het oplevert in woonwijken, de synergie die ontstaat met horeca, detailhandel en kantoren en de rol die leisure vervult om te voldoen aan de hogere eisen van werknemers.

Voorheen werd investering in leisure als risicovol gezien; de rentabiliteit is laag en de alternatieve aanwendbaarheid van de panden is een probleem. Dit wil zeggen dat het niet om regulier vastgoed gaat, maar om een productiemiddel (huls) om de leisure-activiteit te exploiteren. Wanneer de bedrijfsactiviteiten stoppen is het lastiger een passende functie in het pand te krijgen. Ook bij de overheid was leisure vaak een ondergeschoven kindje, omdat de grondopbrengst lager ligt dan bij bijvoorbeeld kantoorontwikkelingen.

Leisure krijgt inmiddels bij ontwikkelaars en overheden een hogere prioriteit. In deze tijd van economische recessie is sprake van moeizame ontwikkelingen. Met name de kantorenmarkt maakt zware tijden door met veel leegstand; er zullen dan ook minder kantoren worden ontwikkeld dan voorheen. Leisure is een sector waar in tijden van economische recessie nog in wordt geïnvesteerd en dus opbrengstpotentie heeft.

City marketing

In het algemeen speelt het leisure-aanbod in toenemende mate een belangrijke rol in city-marketing. Steden willen zich profileren ten opzichte van andere steden om dagjesmensen en toeristen te trekken. Leisure hangt samen met unieke beleving, hetgeen zich leent o te benutten in de promotie van de stad.

Maatschappelijk

Naast de economische impact is er het maatschappelijk belang. Leisure draagt bij aan de kwaliteit van leven, de fysieke en mentale conditie, ontspanning en sociale cohesie.

Gerard Marlet beschrijft in zijn boek "De aantrekkelijke stad" dat werknemers qua woonplaats steeds minder gebonden zijn aan de stad waar de werkgever is gevestigd. De werknemer hecht bij de keuze voor een woonplaats waarde aan een aantrekkelijke stad. Aanwezigheid van geschikt potentieel aan werknemers, kan voor bedrijven aanleiding zijn om die stad te kiezen als domicilie. De aanwezigheid van een sterke leisure-sector kan dus een aanzuigende werking hebben op bewoners en bedrijvigheid.

4. marktsituatie - vraagzijde

Trends en ontwikkelingen algemeen

- Ondanks de afname van vrije tijd in Nederland zijn de uitgaven aan leisure fors gestegen. In die afgenomen vrije tijd wil de consument kwaliteit. Hierdoor is de leisure-sector ontstaan: alle vormen van betaalde vrijetijdsbesteding buitenshuis.
- Er is sprake van een verschuiving van spending time naar spending money.
- De consument wil een unieke beleving.
- Groeiende vraag naar leisure ongeacht de golfbeweging van de conjunctuur.
- Toename van de mobiliteit, de betekenis van internet en de technologisch mogelijkheden.
- Van beleviseconomie naar betekenseconomie: van spektakel en beleving naar zingeving, duurzaamheid, zelfontplooiing, en globalisering (behoud van lokale identiteit in een wereld waarin grenzen verleggen).
- Consument is goed geïnformeerd, kritisch en minder trouw.
- Duurzaamheid is een integrale factor van belang in de ontwikkeling; echter niet als onderscheidend kenmerk in de formule.

Bestedingen Zwolle

Zwolle telt 120.000 inwoners, die volgens het landelijke gemiddelde 25% van hun netto besteedbaar inkomen aan leisure besteden. Het netto besteedbaar inkomen ligt in Zwolle met € 14.000 een fractie onder het landelijk gemiddelde. Verder valt op dat Zwolle geen grote uitschieters heeft in de hoogte van het inkomen, zowel in de zin van zeer lage of zeer hoge inkomens. De inkomens zijn gelijkmatiger verdeeld dan gemiddeld in Nederland.

Voor Zwolle levert een grove schatting op dat de omvang aan de leisure bestedingen € 420 miljoen bedraagt. In deze bestedingen zijn ook de bestedingen aan horeca en recreatief winkelen en cultuur opgenomen. Gezien het matige leisureaanbod in Zwolle, vinden veel van deze bestedingen buiten Zwolle plaats.

Demografisch trends Zwolle

Zwolle is een groeistad; de verwachting is dat de stad zal groeien tot 2040. Bijzonder is dat ook de omliggende regio naar verwachting zal groeien. Dit is in sterk contrast met veel regio's in Nederland waar sprake is van krimp.

Schema bevolkingsgroei in verzorgingsgebied:

	2010	2025	2040
Zwolle	118.943	136.000	140.000
Buurgemeenten (straal <15 km)	339.345	359.000	366.000
(Boven-)regionaal (straal <30 km)	569.064	729.000	740.000

Verder is opvallend dat Zwolle een relatief jonge bevolking kent. De leeftijdscategorie 20-40 jaar neemt in Zwolle 30,9% van de totale bevolking voor rekening ten opzichte van 25,2% landelijk. Dit is een belangrijke doelgroep voor de leisuresector.

Burgerpanel Zwolle

In het algemeen zijn Zwollenaren wel tevreden over het aantal voorzieningen in Zwolle. Het meeste kunnen ze wel vinden in Zwolle en voor andere voorzieningen vinden ze het niet erg om ervoor naar een andere plaats te gaan.

Maar twee voorzieningen worden écht gemist in Zwolle: een ijsbaan en een discotheek. Zowel door jongeren als door volwassenen. Andere voorzieningen die Zwollenaren graag in hun stad zouden zien zijn een outletcentrum, een megabioscoop, een groot wellnesscentrum en een kinderparadijs. Men acht dit goed voor de aantrekkingskracht en de economie van Zwolle. Verder vraagt de Zwollenaar aandacht voor kwaliteit, voorzieningen voor jongeren en gezinnen, bereikbaarheid en parkeren en niet-seizoensgebonden voorzieningen met een constante aantrekkingskracht.

Doelgroepen:

1. Inwoners van Zwolle

Zwolle kent een relatief groot percentage jonge inwoners (met name tussen 20 en 40 jaar). Er zijn relatief weinig voorzieningen voor deze jonge inwoners. Dit is dan ook een belangrijke doelgroep voor nieuwe leisurefuncties. Daarentegen zoekt de leisuresector steeds meer naar verbreding van de doelgroep, waardoor er ook steeds meer aanbod komt voor andere leeftijdscategorieën.

2. Inwoners uit de regio rond Zwolle

Zwolle heeft een groot verzorgingsgebied. Het sterke punt is dat het aantal inwoners van deze regio groeit en ook relatief jong is. De leisurefuncties moeten voldoende onderscheidend zijn om dit publiek in de regio te trekken.

3. Toeristen die verblijven in de regio

Zwolle is de poort naar het noorden en goed bereikbaar. Ten noorden en oosten van Zwolle verblijven jaarlijks 5 miljoen toeristen. Deze toeristen komen bij slecht weer alleen naar Zwolle voor de binnenstad. Zwolle mist slecht-weer accommodaties. Leisure-functies moeten in het algemeen voldoende aantrekkingskracht hebben voor deze toeristen en/of een alternatief zijn bij slecht weer.

4. Zakelijke toeristen

Zwolle heeft een brede thuismarkt van grote bedrijven; denk aan ABN-AMRO, DSM, Storkair, DHL en Electrabel. Daarnaast heeft Zwolle in het algemeen een gezonde economische structuur en een goed aanbod in zaal- en vergaderruimte. Zwolle mist echter leisurefuncties waar groepsactiviteiten kunnen worden ondernomen. De organisator van zakelijke evenementen kan beter verleid worden door in te spelen op dit manco in Zwolle.

5. Marktsituatie - aanbodzijde

Trends en ontwikkelingen algemeen :

- Toename aantal leisurebedrijven, deels gekenmerkt door kleinschaligheid en versnippering (couleur locale)
- Maar ook toenemende schaalvergroting en internationalisering (standaardisatie)
- Toenemende vraaggerichtheid en commercialisering, kortere levenscycli van formules.
- Toenemende vervlechting van functies (multiplexen en verschillende leisurefuncties onder 1 dak)

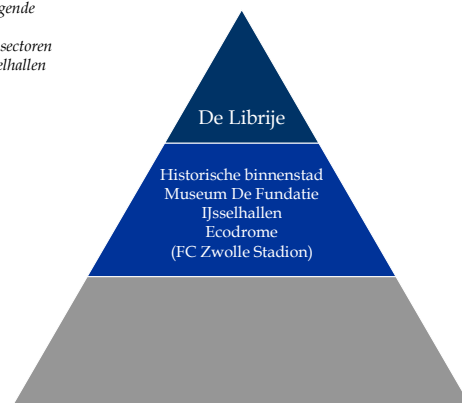
Bestaande aanbod Zwolle (Bijlage 2)

Het bestaande leisure-aanbod in Zwolle is geïnventariseerd. Er is een redelijk aantal functies in Zwolle gevestigd. Deze functies zijn echter niet tot stand gekomen door gericht beleid, maar door initiatieven van particuliere ondernemers met een goed idee. Het aanbod is dan ook versnipperd over de stad. Zwolle heeft nog geen geclusterde leisurevoorziening gerealiseerd. Dit betekent dat de aanwezige leisure zich nog in de 1^e generatie beweegt: solitaire leisurevoorzieningen die geen wisselwerking met elkaar hebben.

Wanneer we het bestaande aanbod weergeven in de aanbodspyramide ontstaat voor Zwolle het volgende beeld (ter vergelijking zijn Arnhem, Den Bosch en Groningen weergegeven)

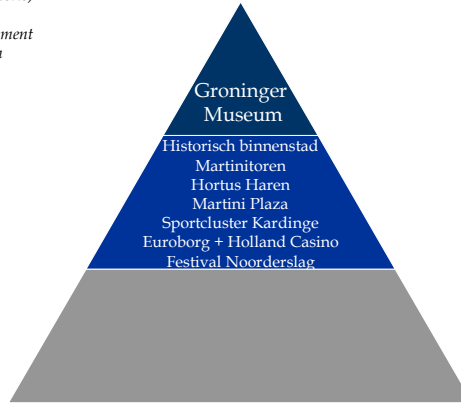
Aanbodspyramides

- Zwolle*
- Een gering aantal, merendeels kleine, in het oog springende voorzieningen
 - Verspreid over diverse sectoren
 - Enkele events in de IJsselhallen



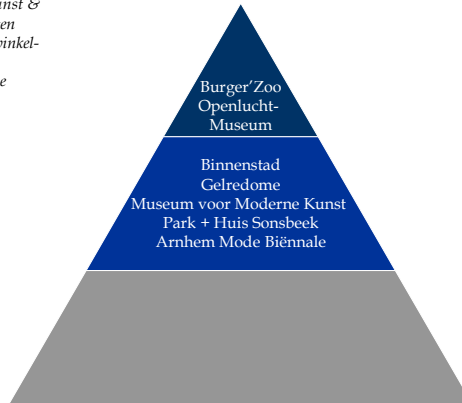
Groningen

- Een grote trekker
- Focus op cultuur (historie) en kunst
- Aanvallend entertainment en sportvoorzieningen
- Events in Martini Plaza



Arnhem

- Attracties zijn de grote trekkers
- Daarnaast enkele kunst & cultuur voorzieningen
- Binnenstad sterke winkel-functie
- Events in Gelredome



Conclusies bestaande leisure in Zwolle

Zwolle heeft een matig leisure-aanbod. Librije en in toenemende mate De Fundatie zijn beeldbepalende voorzieningen. Ander aantrekkelijk aanbod wordt gevormd door IJsselhallen, FC Zwolle stadion, Ecodrome en de golfbaan. Zwolle heeft geen beeldbepalende leisure-voorziening met een brede doelgroep als beeldbepalend icoon (denk aan Arnhem met Burgers Zoo, het openlucht museum en bijvoorbeeld het Gelredome met de grote concerten)

In een aantal sectoren mist het aanbod volledig; denk aan een kinderspeelparadijs. Het aanbod bowling en snooker en ver onder de maat. Zwolle mist een modern leisure-aanbod in de 3^e en 4^e generatie; dus een geïntegreerde ontwikkeling met wonen, werken en leisure.

Plannen leisure in de regio

Harderwijk, Hardenberg, Deventer en Busloo (Voorst) werken aan plannen op het gebied van leisure. In Hardenberg springen de plannen voor outdoor in het Vechtpark het meest in het oog. In Harderwijk zijn de plannen concreet; het plan Waterfront voorziet in een langere boulevard, een stadstrand, watersport en leisure-initiatieven. Er zal geen sterke leisurerekker wordt toegevoegd. Het Dolfinarium blijft de grote trekker. Er zal alleen 20.000m² toegevoegd worden in ondersteunende functies (winkels, horeca, theater, hotel, kinderspeelparadijs etc). In Deventer is de Boreelkazerne gerealiseerd en wordt gedacht aan grootschalige leisure in aanvulling op "De Scheg". Onderhandelingen met partijen over bijvoorbeeld een skihal zijn nog op niets uitgelopen. In Busloo wordt gewerkt aan uitbreiding van de horeca met outdoor, evenementen en kinderspelen.

Marktruimte Zwolle

Bureau ZKA heeft onderzocht hoeveel marktruimte in Zwolle aanwezig is.

Functie	Ruimte in de markt	Omzetpotentieel*	Werkgelegenheid
Totaal leisure, (exclusief IJsselhallen)	48.750 – 67.000m ²	37-52 miljoen (excl. poppodium)**	440 – 580 FTE (570 – 870 banen)
Dieren- of plantentuin	8 – 12 hectare	4 – 5 miljoen	45 – 55 FTE (60 - 82 banen)
IJsselhallen	3 -4 hectare	4,5 miljoen	22 FTE (65 banen)

*De economische betekenis van leisure is hoger dan het genoemde omzetpotentieel als gevolg van indirecte economische spinn-off. Het omzetpotentieel kan met een factor 1,3 worden vermenigvuldigd voor de totale economische impact.

**het casino levert volgens het onderzoek van ZKA een zeer fors deel van de bovengenoemde omzetpotentie (€ 15 - € 20 miljoen). Er is op grond van artikel 2 van de verordening speelautomatenhallen Zwolle 2005 maar één speelautomatenhal toegestaan in de gemeente Zwolle. In 2009 is voor 10 jaar vergunning verleend voor de hal in het stadion. Wij gaan dan ook niet uit van de realisatie van een casino. Dit beperkt de totale omzetmogelijkheden tot € 22 tot € 32 miljoen.

In bijlage 3 staat een samenvatting weergegeven van het onderzoek van ZKA. Hier staat ook de specificatie weergegeven van functies, waar in Zwolle marktruimte voor is (in m² bedrijfsvloeroppervlak)

Eisen en criteria aanbodzijde

Op basis van het onderzoek van ZKA komen wij tot criteria voor locaties in relatie tot de verschillende leisurevormen.

Behalve de basis leisure (gericht op de eigen wijk en de stad) hebben alle leisurebedrijven feitelijk minimaal de stad en de omliggende regio als verzorgingsgebied nodig. Dit stelt minimale eisen aan de vestigingslocatie. Bij alle gevallen zijn bereikbaarheid, zichtbaarheid en mogelijkheid tot clustering van belang. Voor de verschillende typen leisure gelden echter specifieke criteria:

Doelgerichte leisure:

Eisen: deze vorm van leisure is minder afhankelijk van de omgeving, omdat de bezoekers doelgericht naar de functie reizen. Over het algemeen kunnen deze functies een lage grondprijs betalen. Ligging nabij de A28 en de ringweg is vereist. Parkeren moet dicht bij de voorziening mogelijk zijn.

Functies: partycentra, bowling, indoor kartbaan, discotheek en grootschalige functies voor sport, health and adventure.

Sfeergerichte leisure:

Eisen: bezoekers stromen zijn van belang, waardoor solitaire locaties dus minder geschikt zijn. Een locatie dicht bij het centrum van een stad is het beste. Deze leisurefuncties kunnen nog een redelijke grondprijs betalen.

Functies: bioscoop, casino, horeca.

Groene leisure:

Eisen: Extensieve functies op groene locaties, die veel ruimte vragen en een lage grondprijs kunnen betalen.

Functies: dierentuin, plantentuin, strandbad, outdoor centrum.

Basisleisure

Basisleisure heeft in de scope van dit onderzoek een ondergeschikte rol gespeeld door het andersoortige karakter (een klein verzorgingsgebied en geen uitstraling voor de hele stad)

Eisen: dicht bij de gebruiker en lage huisvestingslasten

Functies: fitness-centrum, dansschool, kleinschalige wellness.

Aanbod locaties in Zwolle en identiteit

De mogelijke locaties zijn opgenomen in onderstaand schema. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en belemmeringen per locatie. Dit mondt uit in een identiteit per gebied.

Locatie	Kenmerken	Identiteit
Doelgerichte leisure		
Voorsterpoort	Best bereikbaar en zichtbaar, perifeer gebied, grootschalig, synergie detailhandel en werken	Bovenregionaal, grootschalig, avontuur
Holtendoorn-Zuid (max. 31.000m2)	Redelijk bereikbaar, kleinschaliger, clustering mogelijk.	Regionaal kleinschalig vermaak
Leenman-locatie (max. m2)	Geen bezit gemeente Zwolle, Nieuwe bestemmingsplan maakt leisure mogelijk. Realisatie afhankelijk eigenaar. Lastig bereikbaar.	Lokaal en regionaal watergebonden leisure.
Vrolijkheid	Beste plek voor kinderspeel-paradijs. Synergie met sport en spel stadion en Landstede.	Lokaal en regionaal kleinschalig sport en spel

	Hoofdfunctie bedrijventerrein; 1 initiatief meewerken.	
Sfeergerichte leisure:		
Katwolderplein	Super locatie bij A28 en binnenstad, veel passanten. Synergie met uitgaansfuncties binnenstad	Regionaal uit!
Singelkwartier	Op lange termijn eventueel geschikt voor casino. Dichtbij stad.	Regionaal spannend uit
Groene leisure:		
Wijthmenerplas	Prachtige recreatieplas, openbaar toegankelijk, geschikt voor extensieve recreatie. Bestuurlijke keuze outdoor en health.	Regionaal actief in het groen
Vechtcorridor	Poort naar het Vechtdal, geschikt voor groene, extensieve leisure.	Boven-regionaal groen en onderscheidend
Blauwe leisure:		
Sekdoornseplas	Voldoende omvang voor teleskibaan. Over ca. 4 jaar stopt de afgraving.	Regionaal blauw avontuur
Milligerplas	In aansluiting op het paviljoen bij de Milligerplas uitstekende plek voor actief op en bij het water. Potentie: stad	Lokaal blauwe actie
Grachten	Bij uitstek geschikte locatie om de pracht van de oude binnenstad te tonen.	Regionaal blauwe ontdekking
Basisleisure:		
De Tippe-zuid	Goed bereikbaar voor omliggende wijken en stad. Potentie: stad	Kleine geclusterde basis leisure
Wijken en buurten	Bij gebieds- en herontwikkeling rekening houden met kleine leisure-ontwikkelingen	Wijk en lokaal verzorgingsgebied

*Op de Leenmanlocatie wordt qua bestemmingsplan leisure mogelijk gemaakt. De eigenaar exploiteert wel een skihal, maar heeft plannen voor uitbreiding van de leisure. Deze locatie wordt dan ook niet verder uitgewerkt.

**Een casino in het Singelkwartier is vooralsnog niet aan de orde. Wij laten deze locatie dan ook verder buiten beschouwing.

Datum
Titel

28 april 2011
Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen

Bijlage 2 Huidig leisure-aanbod in Zwolle

Soort	Naam	Adres	Bedrijfsvloeroppervlakte in m ²
<i>Attracties en vermaak</i>			
	Kartbaan Karba	Heinoseweg 10	6105
	Zwols Kegelhuis	Van Wevelink Hovenstraat 103	1250
	Midgetgolf Karba BV	Heinoseweg 10	340
	Ecodrome Zwolle	Willemsvaart 19	5315
	Dierentuin	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Attractiepark	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Miniatuurpark	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Amusementscentrum	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Indoor Kartbaan	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Lasergamecentrum	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Kinderspeelparadijs	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Paintball	WORDT GEDOOGD BIJ WYTHEMERPLAS	
<i>Sport en spel</i>			
	Sportscholen	Assendorperweg 70	702
		Berkumstraat 100	240
		Dr. van Deenweg 13	200
		Buitengasthuisstraat 17	516
		Zamenhofsingel	1000
		Geert Grootestraat	1000
		Handellaan 329	360
		Handellaan 239b	2000
		Landsheerlaan	600
		Ministerlaan 206	650
		Molenweg 38	40
		Overtoom 1	1955
		Rijnlaan 33	200
		Stadionplein 16	2361
		Ternatestraat 13	190
		Tuinstraat 15	648
		Palestrinastraat 913	4572
		Zwaardvegerstraat 122	360
		Ceintuurbaan 34	1200
		Van der Heijdenstraat 8	1200
		Zalneweg 75	1450
		Haersterveerweg 1	49782
		Hollewandsweg 15	25.538
		Rechterland	
		Ceintuurbaan 1	21099
		Marsweg 10	1346
		Dobbe 69	1447
		Palestrinalaan 913	13512
		Industrieweg 31	550
		Stadionplein 1	35826
		Vastedo Rondvaarten, waterfietsen- en Kanoverhuur	Potgietersingel steiger Potgietersingel
		Hiawatha - groepsactiviteiten	Pannenkoekendijk
		Zwolse Lawn Tennis Bond (ZLTB)	WINTEROPBLAASHAL Koningin Wilhelminastraat
		Tennisschool Luc van Keulen	WINTEROPBLAASHAL Otterveld 20
		(Top)sporthal	WORDT GEBOUWD OP DE VROLIJKHEID
		Wieler/skate/skeeler	GEDOOGD BIJ WYTHEMERPLAS
		Pitch and Putt	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE
		IJsbaan	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE
		Windsurf/duikschool	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE
		Vliegbaan	Aanvraag tijdelijke vestiging Hessenpoort 2
<i>Welness and health</i>			
	Sauna Swoll	Heinoseweg 26	1278
	Veel kleine schoonheidssalons (157), solarium/massage (29) enz. verspreid over de stad.		
	Yoga/meditatiecentrum	IN BUURTHUIZEN	
<i>Uitgaan en recreatie</i>			
	De Bierton	Discotheek gaat mogelijk weer open	SSchellerbergweg 27
	Cinema De Kroon		Gasthuisplein 8
	Filmtheater Fraterhuis		Praubstraat 16-18
	Theater De Spiegel		Spinhuisplein 14
	Theater Odeon		Blijmarkt 25
	Poppodium Hedon		Burg. Drijbersingel 7
	Flash Casino Zwolle		Stadionplein 4
	Museum De Fundatie		Blijmarkt 20
	Stedelijk Museum		Voorstraat 34
	Stichting Het Vrouwenhuis		Voorstraat 46
	IJsselhallen		Rietweg 4
	Bowlingbaan Urbana	TE WEINIG VOOR ZWOLLE	Wipstrikkerallee 213
	Megabioscoop	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Outdoorcentrum	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE (plannen Wythemerplas)	
	Discotheek	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Snooker/biljartcentrum	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Gamecentrum	NIET AANWEZIG IN ZWOLLE	
	Dansscholen (7)	VOLDOENDE VOOR ZWOLLE	

Bijlage 3 Onderzoek ZKA

Het rapport van ZKA is als bijlage 6 integraal toegevoegd. Een korte samenvatting van de conclusies:

Zwolle

Zwolle is een stad met historie en kwaliteit en heeft een relatief jonge bevolking, hetgeen positief is voor de leisure-sector. Daarnaast maakt de stad nog steeds een snelle groei door qua aantallen inwoners en bedrijvigheid. De inwoners van de stad hebben een enigszins behoudend karakter. De stad heeft een duidelijke regiofunctie, hoewel de regio niet dichtbevolkt is. In een straal van 30 kilometer telt het verzorgingsgebied 569.064 bewoners (729.000 in 2025 en 740.000 in 2040). Tenslotte is er nog veel ruimte aanwezig om ontwikkelingen te realiseren.

Trends aanbodzijde leisure:

De sector professionaliseert snel. Dit uit zich in schaalvergroting en formulevorming. Leisurebedrijven presteren beter, wanneer zij gevestigd zijn in een cluster; clustering per gebied werkt daarbij beter dan clustering per gebouw. Het vastgoed is geen regulier commercieel vastgoed. Het is een productiemiddel om een leisurefunctie uit te kunnen voeren, hierdoor kan de alternatieve aanwendbaarheid een probleem zijn.

Trends vraagzijde leisure:

Hoeveelheid vrije tijd neemt af, dus de consument wil quality time. Door de toegenomen welvaart mag dat wat kosten. Er is een verschuiving gaande van spending time naar spending money. Men wil een unieke beleving, de mobiliteit neemt toe en er is meer aandacht voor duurzaamheid.

Benchmark:

In de benchmark met Apeldoorn, Amersfoort en Emmen blijkt dat Zwolle een tekort heeft in het aanbod van attractieparken, bowling en casino. Zwolle is goed vertegenwoordigd qua hoeveelheid beursvloer en fitnesscentra.

Conclusie marktruimte leisure in heel Zwolle:

63.750 tot 87.000 m2 ruimte inclusief IJsselhallen.
46.250 tot 63.500 m2 excl. IJsselhallen
Dieren- of plantentuin: 8 tot 12 hectare
Familiebad: 40 hectare

Deze uitbreiding van het leisure-aanbod heeft een omzetpotentieel: 42-58 miljoen (excl Hedon en IJsselhallen) met een arbeidspotentieel van 500 – ruim 650 FTE (650-975 banen). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de indirecte economische spin-off

Specificatie marktruimte per sector:

Op het gebied van attractieparken, dierentuinen, kinderattracties, indoor skateparken, duikscholen, bowlingbanen, casino's en wielervedbanen bioscoop, indoor karting, indoor speeltuin, poppodium, discotheek attractiepark, outdoorcentrum, indoor skihal, fitnesscentra en bijzondere horecaformules. Blijft het aanbod ruim achter.

Functie	Beschrijving	Ruimtebeslag
Stedelijk vermaak		
Bioscoop	Mainstream, 1.500 stoelen	5.000-6.000 m ²
Bowling	15 banen	750-1.000 m ²
Indoor karting	Grootschalig, modern	5.000-6.000 m ²
Familie vermaak		
Indoor speeltuin		2.500-5.000 m ²
Strandbad	Familievoorziening	40 hectare
Uitgaan		
Amusementscentrum	150 tot 250 automaten	1.000-2.000 m ²
Casino	Holland casino	8.000-10.000 m ²
Poppodium	Cap. 1000-1200 personen	2.500-3.500 m ²
Discotheek	Incl zakelijke functie	1.000-2.000 m ²
Conferentie en evenementen		
Evenementenhal	Multifunctioneel	15.000-20.000 m ²
Attracties en parken		
Attractiepark/dierentuin	Hoogwaardig, middelgroot	8-12 hectare
Sport, gezondheid en avontuur		
Outdoorcentrum		2.000-2.500 m ²
Indoor ski	1 voorziening	15.000-20.000 m ²
Fitnesscentra	2 kleine aanbieders of 1 grote luxe aanbieder	1.000-2.000 m ² 3.500-5.000 m ²
Restaurants		
Bijzondere horecaformules		1.500-2.000 m ²
Totaal		63.750 - 87.000 m²

Geschikte locaties

Na een afweging van verschillende beschikbare locaties in Zwolle, beoordeelt ZKA de onderstaande locaties als meest geschikt voor leisure. Synergie en nadelen van verschillende programma's op deze locaties moeten verder worden uitgewerkt.

- Stadsrand voor sfeergerichte leisure.
- Voorsterpoort voor doelgerichte leisure. Het alternatief is Voorst A of Holtebroek Zuid
- Vrolijkheid als alternatief voor Voorsterpoort voor sport, spel & adventure
- Vechtcorridor voor groene leisure met een bovenregionale functie.
- Wijthmenerplas voor groene leisure met een regiofunctie.

Ontwikkelproces

- Zwolle is zich niet bewust van potenties: daardoor blijven kansen onbenut en strookt het huidige leisure-niveau niet met regiofunctie. Enerzijds komt dit door behoudendheid van de stad, anderzijds door een onvoldoende heldere leisure-visie
- Ontbreken van visie belemmert slagkracht: Zwolle heeft een te voorzichtige en afwachtende houding. Een duidelijke visie maakt toetsen en beslissen eenvoudiger. Er is te lang vanuit locaties gedacht; de huidige programmatische aanpak voor de hele stad is beter.
- Veel aandacht voor het proces, mening bevolking etc: Zwolle zou niet teveel randvoorwaarden moeten stellen en meer de houding "Ja, tenzij ..." moeten hanteren
- Doorlooptijd ontwikkelingen: Zwolle moet marktpartijen niet in een vroeg stadium op invulling vastleggen, maar flexibel blijven en sneller beslissen (anders zoekt men een andere locatie). Cultuur heeft tot op heden meer prioriteit gekregen dan mainstream initiatieven

Datum
Titel

28 april 2011
Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen

- Leisure is geen regulier commercieel vastgoed: het is een omhulsel voor de bedrijfsactiviteit en beperkt alternatief aanwendbaar. De eindgebruiker moet leidend zijn in de ontwikkeling.
- Financiële verdringing: er wordt teveel gedacht vanuit een sluitende grond-exploitatie. Afhaken, een marginale exploitatie of bedreiging van de continuïteit is het gevolg. Leisure heeft ook een andere waarde, namelijk branding, bezoekersstromen, gedeeld parkeren etc.

Bijlage 4 Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse

Leisure neemt een bijzonder positie in de vastgoedmarkt in. Het is feitelijk geen vastgoed; het is een productiehuls voor de doelstelling "het vermaken van mensen". Er zit veel verschil tussen de verschillende leisurefuncties; een aantal leisurefuncties kan echter maar een lage grondprijs betalen. Puur bezien vanuit grondrijspolitiek is leisure niet interessant. Leisure vervult echter wel een maatschappelijke functie. Dit zijn indirecte opbrengsten. Wij proberen in onderstaande Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse ook de indirecte kosten en opbrengsten mee te laten wegen in de afweging van de scenario's.

Uitgangspunt is dat grotere en meer onderscheidende functies een positiever uitwerking hebben op het imago van de stad, maar anderzijds ook voor meer overlast kunnen zorg dragen. Grotere functies hebben een positief synergie-effect op de detailhandel. Te groot zou weer nadelig kunnen werken voor een naastgelegen kantorenmilieu.

Scenario 2: Zwolse Visie trekt... Behaalt de hoogste score. Deze score hangt samen met de goede locaties die beschikbaar zijn voor de leisure, waardoor Zwolle een aantrekkelijke locatie is om te vestigen. De schaalomvang zorgt echter voor beperking van de nadelige effecten.

Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse leisure (exclusief casino)			
	Scenario effecten		
	Zwolle maximaal..	Zworse visie trekt....	Leisure mag.....
Baten			
<i>Direct:</i>			
<i>Markt:</i>			
Omzetmogelijkheden	3	2	1
Groeiopotentie	3	2	1
Economische spin-off	3	2	1
Werkgelegenheid	3	2	1
<i>Gemeente:</i>			
Grondopbrengst	1	2	3
<i>Indirect:</i>			
Toename woongenot	3	2	1
Aantrekkelijker vestigingsstad	3	2	1
Beeldvorming voor de stad	3	2	1
Uitdaging bezoek (dag-)toerist	3	2	1
Lasten			
<i>Direct:</i>			
<i>Gemeente:</i>			
Sloop gebouwen	2	2	2
Bouwrijp maken	1	2	3
Deving huur school Holtenbroek-Zuid	2	2	2
Infrastructuur	1	3	3
Grondopbrengst	1	2	3
<i>Markt:</i>			
Investeringskosten	1	2	2
Plankosten	1	2	2
Parkeren	1	2	2
<i>Indirecte lasten:</i>			
Overlast directe omgeving	1	3	3
Impact kantorenprogramma	1	3	3
Impact detailhandelprogramma	3	2	1
Impact bedrijventerreinen	2	2	2
Totaalscore	42	45	39
financiële impact gemeente			
Netto-opbrengst gemeente: saldo grondopbrengst / directe kosten			
Uitkomst Kosten Baten Analyse			

Waardering

Meest gunstig	3
Gemiddeld	2
Minst gunstig	1

Bijlage 5 Uitwerking aanzet programmatische invulling per locatie

Voorsterpoort – Thema: Groot avontuur.

Dit is de enige ruimte in Zwolle voor een grote geïntegreerde voorziening. Voorbeelden van functies: zalencentrum, discotheek, grootschalige functies voor sport, health and adventure, horeca, skihal, ijsbaan, bowling, snooker, indoor kartbaan, gaming-centre.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none">• Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam.• Identiteitsdrager van Zwolle (beeldbepalend aanbod)• Bovenregionale functie.• Drager van stedelijkheid en dynamiek• Hoge visuele en ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de aanpalende programma's met name voor het aangrenzende hoogwaardige kantorendeel.• De functies hebben een toegevoegde waarde in combinatie met de aanpalende programma's detailhandel en kantoren.• Het ontwerp moet zodanig zijn dat functies die de meeste synergie opleveren voor aanpalende programma's ook aan die zijde van het plangebied worden gesitueerd.• Ruimte voor innovatieve intensieve ontwikkelingen (gebouwde voorzieningen, gestapeld, multifunctioneel).• Eventueel geïntegreerde ontwikkeling met andere functies.• Clustering leisure functies in zoning.• Leisurefuncties die gerelateerd zijn aan "uitgaan" meer in de nabijheid van de tramhalte.• Het parkeren bij voorkeur gecombineerd en geïntegreerd met andere functies.	<ul style="list-style-type: none">• Leisurebeleid vaststellen en publiceren• Brede bekendheid in de markt genereren in verband met openbaarheid en vrije mededinging.• Benadering van de de markt conform het marketing en acquisitieplan.• Meerdere ontwikkelaars en exploitanten benaderen• Het proces rond verkoop van de grond bepalen op basis van het gemeentelijk grondbeleid (aanbesteding, marktselectie of directe verkoop)• Grondprijs residueel bepalen volgens grondprijzennota.• Voorrang innovatief idee.• Voorrang voor duurzame innovatieve concepten ook op het gebied van mobiliteit bezoekers.• Realisatie volgens de gebruikelijke processen en (intentie-, reserverings- en koop-) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en Economische Zaken

Holtenbroek-Zuid – Thema: Gezellige actie.

Deze locatie is geschikt voor kleinere initiatieven, die zelf willen investeren in grond en gebouw. De functie moet kunnen functioneren zonder de traffic van functies als detailhandel en kantoren, zoals die op Voorsterpoort te realiseren valt. Er kan wel synergie met naastgelegen leisure-functies worden bereikt. Voorbeelden van functies zijn: sport en wellness, multifunctioneel centrum met dansfunctie, bowling en snooker, gaming centre, dansschool.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none"> • V Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam. • Identiteitsdrager Zwolle (aantrekkelijk aanbod). • Stedelijk en regionale functie. • Gezellige actie op een steenworp afstand van het centrum van Zwolle. • Middelhoge visuele en ruimtelijke kwaliteit (met name aan de zijde van de Zwartewaterallee) • Mogelijkheden clustering voor individuele ondernemers. • Initiatieven moeten een aanvulling zijn op elkaar en elkaar versterken. • Eventueel tijdelijke leisure-ontwikkelingen in huidige schoolgebouwen. • Het parkeren bij voorkeur gecombineerd en geïntegreerd met andere functies. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leisurebeleid vaststellen en publiceren • Brede bekendheid in de markt genereren in verband met openbaarheid en vrije mededinging. • Benadering van de de markt conform het marketing en acquisitieplan. • Meerdere ontwikkelaars en exploitanten benaderen • Het proces rond verkoop van de grond bepalen op basis van het gemeentelijk grondbeleid (aanbesteding, marktselectie of directe verkoop). Onderzoek naar flexibel kavels verkopen; starten met gebouw A, omvang van kavel afhankelijk van frontbreedte. • Grondprijs residueel bepalen volgens grondprijzennota. • Realisatie volgens de gebruikelijke processen en (intentie-, reserverings- en koop-) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en Economische Zaken.

De Vrolijkheid – Thema: Kleinschalig sport en spel.

Het gaat hier om een bedrijventerreinlocatie. Deze functie als bedrijventerrein blijft gehandhaafd. In verband met het realiseren van een quick-win wordt eenmalig meegewerkt met 1 initiatiefnemer voor de realisatie van een kinderspeelparadijs en bowlingbaan.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none"> • Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam. • Aanvullen van de basisstructuur in Zwolle. • Stedelijk en beperkt regionale functie • Geen bijzondere hoge ruimtelijke eisen (alleen beeldkwaliteitsplan) • Synergie met andere aanwezige functie op het gebied van sport en spel. • Het parkeren bij voorkeur gecombineerd en geïntegreerd met andere functies. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdfuncie blijft bedrijventerrein. • Incidenteel met 1 initiatiefnemer meewerken om een Quick Win te realiseren. • Realisatie volgens de gebruikelijke processen en (intentie- en anterieure) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en Economische Zaken.

Katwolderplein – Thema: Uit!

De locatie ligt zeer aantrekkelijk ten opzichte van de binnenstad en dan met name het uitgaansgebied van de binnenstad. Functies gerelateerd aan uitgaan en de binnenstad liggen leveren synergie op. Voorbeelden van functies zijn: bioscoop, bijzondere horeca, kookstudio, dansschool, en kleinschalige wellness

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none"> • Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam. • Identiteitsdrager van Zwolle (beeldbepalend aanbod) • (Boven)regionaal aanbod. • Drager van stedelijkheid en dynamiek. • Hoge visuele en ruimtelijke kwaliteit, rekening houdend met de aanpalende programma's wonen, horeca en winkels. • De functies hebben een toegevoegde waarde in combinatie met de aanpalende programma's horeca en winkels. • Het ontwerp moet zodanig zijn dat functies die de meeste synergie opleveren voor aanpalende programma's ook aan die zijde van het plangebied worden gesitueerd • Hoge visuele en ruimtelijke kwaliteit • Ruimte voor nieuwe en innovatieve intensieve ontwikkelingen • Geïntegreerde ontwikkeling met andere functies. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leisurebeleid vaststellen • Loopt mee in gehele project "Katwolderplein". • Onderhandelingen voortzetten met huidige ontwikkelaar. • Bij eventueel staken van die onderhandelingen, inzetten op een vergelijkbaar programma met een andere partij. • Realisatie volgens de gebruikelijke processen en (intentie-, reserverings- en koop-) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en Economische Zaken.

Wijthmenerplas – Thema: Outdoor en health.

De Wijthmenerplas is geschikt voor een groene, extensieve leisurefunctie met een regionaal markt bereik. Er kan worden gedacht aan functies als: outdoor, sport, duiken en horeca.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none"> • Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam. • Aantrekkelijk aanbod. • Initiatief moet passen binnen het thema outdoor en health. • De recreatieplas dient vrij toegankelijk te blijven. • De voorzieningen moeten aansluiten bij het rustige karakter van de plas • Er dient een logisch verband te zijn tussen de voorzieningen en de recreatieplas. • Initiatieven vormen een meerwaarde voor elkaar. • Voorkeur voor samenwerking van meerdere initiatieven. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leisurebeleid vaststellen • Ontwikkelvisie Wijthmenerplas maken en vaststellen. • Marktselectie uitwerken. Uitgangspunt is stimulerende werving van het beste idee. • Initiatief met groeipotentie heeft voorkeur. • Brede bekendheid in de markt generen in verband met openbaarheid en vrije mededinging • Marktselectie uitvoeren. • Realisatie volgens de gebruikelijke processen en (intentie-, reserverings- en koop-) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en

	<p>Economische Zaken.</p> <ul style="list-style-type: none"> Op basis van het Structuurplan faciliteert Zwolle de ondernemer beleidsmatig bij organische groei. Dit houdt <u>niet</u> in: aankopen van grond etc. ten behoeve van de leisurefunctie.
--	---

Vechtcorridor – Thema: Bijzonder groen.

Vechtcorridor is een geschikte locatie voor een groene, extensieve, leisurefunctie met een bovenregionaal markt bereik. Functies die als inspiratie voor de markt kunnen dienen: beeldentuin, wellness, hoogwaardige plantentuin of een themapark.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none"> Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam. Identiteitsdrager van Zwolle (beeldbepalend aanbod) Streven is naar een functie met een boven-regionale uitstraling. De voorzieningen moeten aansluiten bij het natuurlijke karakter van het Vechtdal. Er dient een logisch verband te zijn tussen de voorzieningen en de omgeving. Initiatieven vormen een meerwaarde voor elkaar. Omvang bedrijvigheid 8 tot 12 hectare. Initiatieven moeten landschappelijk goed inpasbaar zijn. Dit betekent een fijnkorrelige vormgeving en passend bij de maat, schaal en vormgeving van de omgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> Leisurebeleid vaststellen en publiceren Brede bekendheid in de markt genereren in verband met openbaarheid en vrije mededinging. Benadering van de markt conform het marketing en acquisitieplan. Meerdere ontwikkelaars en exploitanten benaderen Het proces rond verkoop van de grond bepalen op basis van het gemeentelijk grondbeleid (aanbesteding, marktselectie of directe verkoop) Grondprijs residueel bepalen volgens grondprijzennota. Voorrang innovatief en duurzaam idee. Voorrang voor duurzame innovatieve concepten ook op het gebied van mobiliteit bezoekers. Realisatie volgens de gebruikelijke processen en (intentie-, reserverings- en koop-) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en Economische Zaken.

Grachten – Thema: Ontdekken.

De grachten zijn een unique selling point van Zwolle en bieden bij uitstek de mogelijkheid om te ontdekken hoe mooi Zwolle is. Ter inspiratie een aantal denkbare functies: rondvaarten, kano's, sloepen, waterfietsen, vernieuwend groepsvermaak.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none"> Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam. Identiteitsdrager van Zwolle (beeldbepalend aanbod). Initiatieven die recht doen aan de historische sfeer in de binnenstad. Concepten om Zwolle vanaf het water te ontdekken. 	<ul style="list-style-type: none"> Leisurebeleid vaststellen. Beleidsmatig commerciële ligplaatsen in de stadsgrachten mogelijk maken (alternatieve locatie voor beroepsvaart (Margriethaven) en bestemmingsplan). Brede bekendheid in de markt genereren in verband met

<ul style="list-style-type: none"> • Vernieuwende concepten voor groepsvermaak. • Clustering van initiatieven en of locatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • openbaarheid en vrije mededinging. • Benadering van de markt conform het marketing en acquisitieplan. • Passende initiatieven faciliteren volgens de gebruikelijke processen en (intentie-, reserverings- en koop-) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en Economische Zaken..
--	--

Sekdoornse plas – Thema: actie.

Onderzoek heeft uitgewezen dat dit de enige locatie is waar snelle watersport mogelijk is qua beschikbare ruimte.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none"> • Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam. • Aantrekkelijk aanbod • Complementair aan ander (nog te ontwikkelen) leisure-aanbod in Zwolle. • Stimulans samenwerking: Imago Zwolle als waterstad versterken. • Optimale landschappelijke inpassing. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leisurebeleid vaststellen • Zwolle heeft geen eigendom. Het is niet bekend wat de huidige eigenaar in den toekomst met de plas wil. • Wanneer de eigenaar aangeeft commerciële watersport te willen, dan gaat Zwolle de mogelijkheden hiertoe onderzoeken.

Milligerplas – Thema: Spelen.

Leisure activiteiten kunnen positief uitwerken voor de exploitatie van de horecavoorziening en de sociale cohesie in de wijk. Een apart initiatief dat het functioneren van het strandpaviljoen ondermijnt is niet wenselijk. Denkbare functies zijn dan ook: groepsactiviteiten ondersteunend aan horeca, duikbassin.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none"> • Initiatief voldoet aan beleidslijnen en is duurzaam. • Aantrekkelijk aanbod • Complementair aan ander (nog te ontwikkelen) leisure-aanbod in Zwolle. • Bieden van groepsactiviteiten op een wijze dat deze de horecafunctie versterken. • Activiteiten die de sociale cohesie in de wijk versterken. • Optimale landschappelijke inpassing. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leisurebeleid vaststellen. • Gesprekken met de exploitant van de horecagelegenheid omtrent welk concept het meest kansrijk is.. • Initiatiefnemers en de eigenaar van de horeca met elkaar in contact brengen. • Wanneer sprake is van synergie bij partijen, dan mogelijkheden onderzoeken en meewerken aan realisatie.

De Tippe-zuid – Thema: Gemak.

De Tippe-zuid is geschikt voor basisleisure die bijdraagt aan goede verblijfsomstandigheden in de wijk. De bereikbaarheid is redelijk goed, dus functies kunnen een functie hebben voor de stad. Denkbare functies zijn: fitness, dansschool, multifunctioneel centrum, wellness.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none">• Aanvullen van de basisstructuur van Zwolle en dan met name voor Stadshagen en Westenhofte.• Kleine voorzieningen die bijdragen aan het leefklimaat van de wijken en Zwolle.• Middelhoge eisen aan de ruimtelijke uitstraling.	<ul style="list-style-type: none">• Leisure-beleid vaststellen.• Loopt mee in het project Stadshagen.• Bekendheid in de markt genereren in verband met openbaarheid en vrije mededinging.• Benadering van de markt conform het marketing en acquisitieplan.• Het proces rond verkoop van de grond bepalen op basis van het gemeentelijk grondbeleid (aanbesteding, marktselectie of directe verkoop)• Voorkeur voor een geïntegreerde ontwikkeling.• Voorzieningen moeten elkaar versterken en aanvullen.• Grondprijs residueel bepalen volgens grondprijzennota.• Realisatie volgens de gebruikelijke processen en (intentie-, reserverings- en koop-) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en Economische Zaken.

Wijken en buurten – Thema: Gemak.

In wijken en buurten moet het leefklimaat geoptimaliseerd worden. Dit betekent rekening houden met ruimte voor leisure bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en initiatieven voor basisleisure voor bestaande wijken faciliteren.

Uitgangspunten voor ontwikkeling	Uitgiftestrategie
<ul style="list-style-type: none">• Aanvullen van de basisstructuur van Zwolle en dan met name voor de betreffende wijken.• Kleine voorzieningen die bijdragen aan het leefklimaat van de wijken en Zwolle.• Lage tot middelhoge eisen aan de ruimtelijke uitstraling.	<ul style="list-style-type: none">• Leisurebeleid vaststellen.• Bij vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, de leisurefunctie waarborgen.• Bij herontwikkeling en herinrichting de leisurefunctie waarborgen.• Initiatiefnemers faciliteren volgens de gebruikelijke processen en (intentie-, reserverings- en koop-) overeenkomsten met Afdeling Vastgoed, Projectontwikkeling en Economische Zaken..

Datum
Titel

28 april 2011
Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen

Bijlage 6 – Rapport ZKA