

Zwolle, Ruimtelijk-functionele effecten-analyse ontwikkeling Voorsterpoort

Gemeente Zwolle



Zwolle, Ruimtelijk-functionele effecten-analyse ontwikkeling Voorsterpoort

Gemeente Zwolle

Rapportnummer:	P02407_2
Datum:	14 december 2020
Projectteam BRO:	RvL, DB
Trefwoorden:	Woonboulevard, uitbreiding, modernisering, Ladderonderbouwing, effecten, behoefte
Bron foto kapt:	BRO
Beknopte inhoud:	In dit rapport zijn de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand in beeld gebracht van de beoogde uitbreiding van de huidige woonboulevard op Voorsterpoort met de branches wonen en bruin- en witgoed en horeca. De systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Onderzoeksopzet	4
1.3 Conclusies en ladder voor duurzame verstedelijking	6
1.4 Dienstenrichtlijn	8
2. ANALYSE DETAILHANDEL	10
2.1 Trends en ontwikkelingen	10
2.2 Analyse winkelaanbod en leegstand	14
2.2.1 Ruimtelijk relevant verzorgingsgebied en structuuranalyse	14
2.2.2 Aanbodanalyse primaire verzorgingsgebied (gemeente Zwolle)	17
2.2.3 Aanbodanalyse secundaire verzorgingsgebied	21
2.2.4 Leegstand	27
2.3 Plannen en initiatieven en beleidskaders	29
2.4 Economisch functioneren en marktruimte	31
2.4.1 Uitgangspunten distributieve berekening	31
2.4.2 Huidig en toekomstig functioneren	34
2.5 Kwantitatieve effectenanalyse gemeente Zwolle	36
2.6 Kwantitatieve effectenanalyse secundair verzorgingsgebied	37
2.7 Kwalitatieve effectenanalyse	39
3. ANALYSE HORECA	41
3.1 Trends en ontwikkelingen	41
3.2 Analyse horeca-aanbod	43
3.2.1 Aanbodanalyse secundaire regio	43
3.2.2 Aanbodanalyse primaire regio (gemeente Zwolle)	44
3.3 Marktruimte en effectenanalyse	47
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Herkomst omzet niet-dagelijkse sector gemeente Zwolle	1
Bijlage 2: Europese Dienstenrichtlijn	3
Bijlage 3: Relevante beleidskaders	5

1. AANLEIDING EN CONCLUSIES

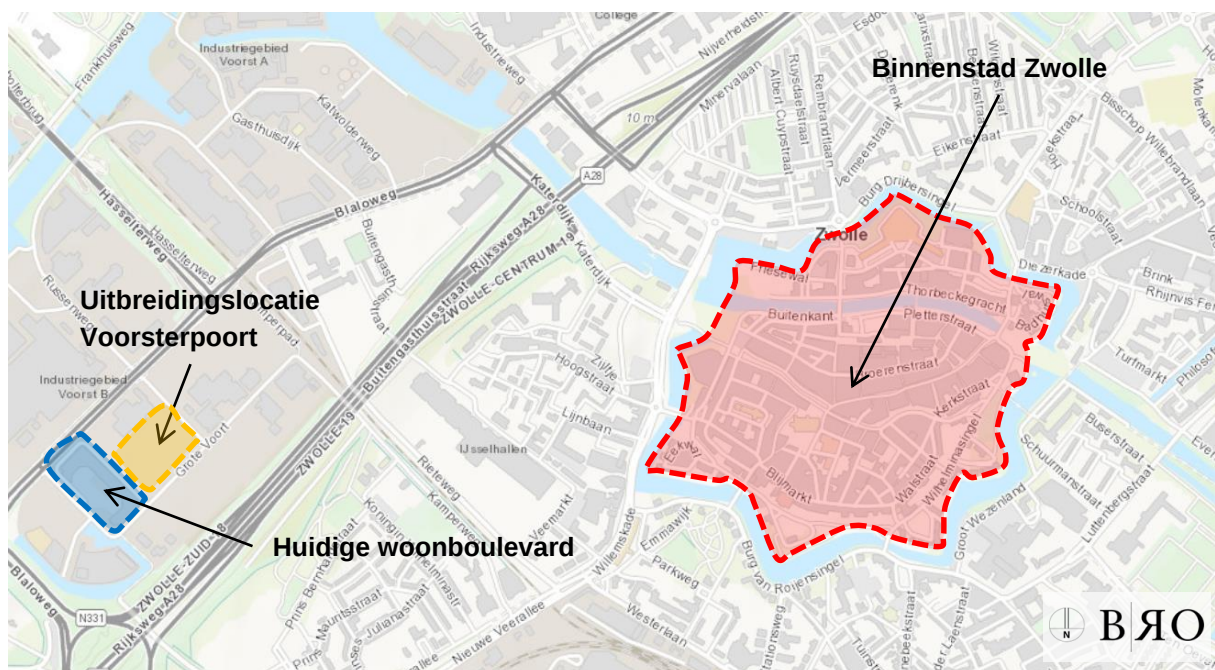
1.1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Zwolle gaat concreet een bestemmingsplanprocedure opstarten om de winkelontwikkeling op Voorsterpoort mogelijk te maken. In maart 2018 heeft BRO het rapport “Zwolle, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Voorsterpoort” opgeleverd. Hierin is de behoefte aan en effecten van uitbreiding op Voorsterpoort in verschillende detailhandelsbranches in beeld gebracht. Dit rapport heeft geresulteerd in enkele adviesnotities, waaronder “Zwolle, Advies programma en ruimtelijke inpassing Voorsterpoort” (14 december 2017). Mede op basis hiervan heeft de gemeente Zwolle besloten het volgende programma op te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan voor Voorsterpoort:

- **Detailhandel in wonen:** 15.000 m² bvo (wijzigingsbevoegdheid naar 17.500 m² bvo), minimaal 500 m² bvo per winkel. Op basis van een gebruikelijke omrekenfactor (BVO:WVO = 100:80) wordt in dit rapport gerekend met 14.000 m² wvo.
- **Detailhandel in bruin- en witgoed (elektro):** 1.750 m² bvo (afwijkingsbevoegdheid naar 2.500 m² bvo), minimaal 1.000 m² bvo per winkel. Op basis van een gebruikelijke omrekenfactor (BVO:WVO = 100:80) wordt in dit rapport gerekend met 2.000 m² wvo.
- **Ondersteunende horeca:** In het plan is ondersteunende horeca ten behoeve van de winkelfunctie mogelijk. In de praktijk komt dit op basis van een representatieve invulling neer op circa 1 à 2 kleinschalige horecazaken.

Figuur 1.1: Ontwikkellocatie t.o.v. binnenstad

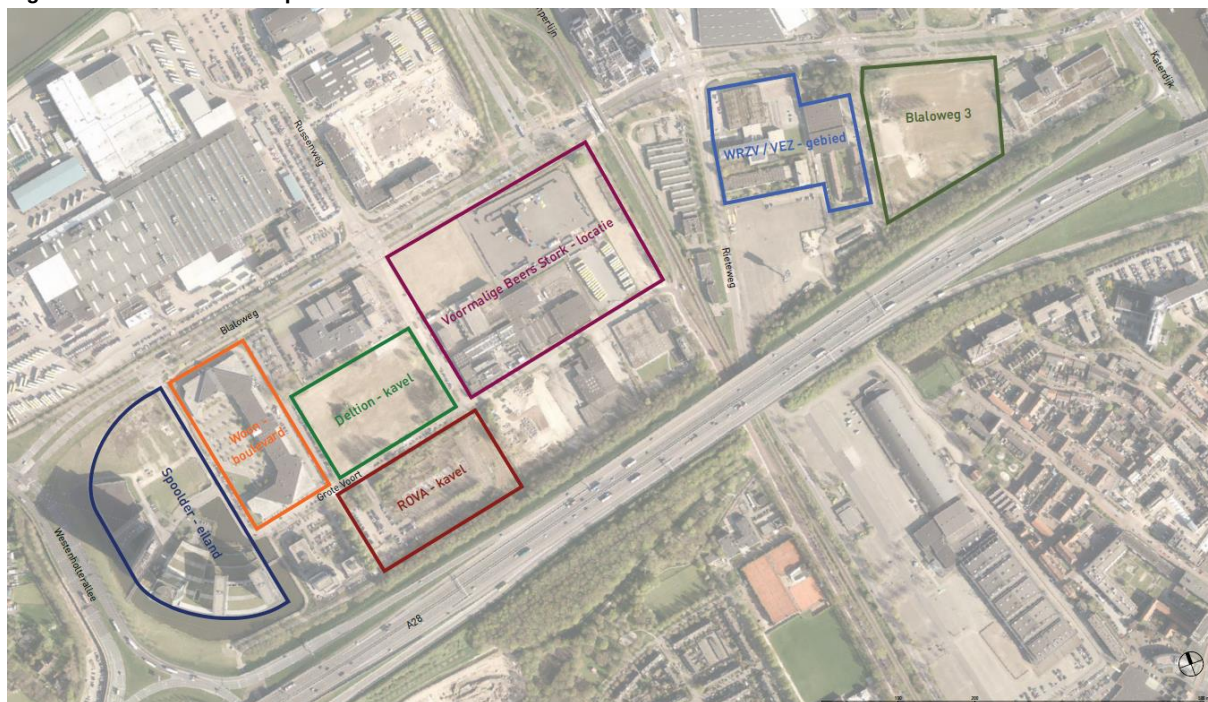


Context en historie

Het voornemen de huidige woonboulevard uit te breiden op Voorsterpoort speelt al vele jaren. Sinds het begin van de planvorming (begin 21e eeuw) is de richting en ambitie van Voorsterpoort meerdere malen gewijzigd. Zo werd in het begin van de 21e eeuw nog een forse uitbreiding van het publieksgerichte aanbod op Spoolderwerk/Voorst A voorzien, namelijk 70.000 m² detailhandel, 25.000 m² overige publieksfuncties, 15.000 m² vrije tijdsvoorzieningen en horeca. Dit is later in de Kadernota Detailhandel 2012-2020 teruggebracht naar een programma van ca. 20.000 tot 25.000 m² bvo. Naar aanleiding van de Kadernota Detailhandel is het Ontwikkelkader Voorsterpoort opgesteld. Hierin werd aangesloten op het beoogde programma van ca. 20.000 tot 25.000 m² bvo.

In 2017 is BRO gevraagd de behoefte en effecten van uitbreiding van winkelaanbod op Voorsterpoort te onderzoeken en advies uit te brengen over een vanuit een goede ruimtelijke ordening haalbaar en acceptabel programma. Mede op basis hiervan is gekozen om primair in te zetten op een relatief beperkte uitbreiding van het winkelaanbod binnen de categorie 'in en om het huis' op de Deltion-kavel. Uitgangspunt van de uitbreiding is een versterking van de bovenregionale verzorgingsfunctie van Zwolle op het gebied van doelgerichte aankopen binnen het thema 'in en om het huis'. Hiermee wordt het bestaande profiel van de woonboulevard versterkt en blijft de complementariteit met onder andere de binnenstad behouden. Het programma voor Voorsterpoort is meermaals in goede afstemming met stakeholders uit de binnenstad overlegd.

Figuur 1.2: Kavels Voorsterpoort



1.2 Onderzoeksofzet

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het rapport van maart 2018 (met analyses uit 2017) is inmiddels verouderd en is bovendien een breed ingestoken haalbaarheidsonderzoek, waarin verschillende branches worden onderzocht. Het is wettelijk verplicht om iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals het beoogde initiatief, te toetsen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Vraagstelling

Om de Ladder succesvol te kunnen doorlopen moet voor het betreffende initiatief de behoefte voor de branches wonen en bruin- en witgoed worden aangetoond binnen het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied. Omdat de locatie zich binnen het bestaand stedelijk gebied bevindt, hoeft de locatiekeuze niet nader te worden gemotiveerd. Daarnaast moeten, binnen het verzorgingsgebied, de ruimtelijk-functionele effecten op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat in beeld worden gebracht. Op basis hiervan staan de volgende onderzoeksvragen in het onderzoek centraal:

- Wat is het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van de ontwikkeling (in samenhang met de huidige woonboulevard)?
- Wat is de (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte aan de ontwikkeling van het beoogde woonwinkel-, bruin- en witgoed- en horeca-aanbod binnen het verzorgingsgebied?
- Wat zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het beoogde programma op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat?
- In hoeverre sluit het initiatief aan op relevante beleidskaders van de provincie, de regio en de gemeente Zwolle?

Het toekomstige verzorgingsgebied

Vanuit het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden de distributieve uitbreidingsruimte en de ruimtelijk-functionele effecten doorgaans in beeld gebracht binnen het ruimtelijke relevante verzorgingsgebied¹. Op basis van het KSO Oost-Nederland 2019 is het verzorgingsgebied tot stand gekomen (zie bijlage 1). Wij gaan in onderhavig rapport uit van het volgende verzorgingsgebied (figuur 1.3), na ontwikkeling van Voorsterpoort:

- *Primaire verzorgingsgebied*: gemeente Zwolle. Momenteel komt 44% van de bestedingen op de woonboulevard uit de gemeente Zwolle. Dit is vergelijkbaar met de herkomst van bestedingen in de gehele woonbranche. Ook na realisatie van Voorsterpoort zal een belangrijk deel van de bestedingen uit de gemeente Zwolle zelf komen.

¹ Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, via <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/>

- *Secundair verzorgingsgebied*: Hiertoe behoren de gemeenten: Dronten, Oldebroek, Elburg, Hattem, Heerde, Olst-Wijhe, Raalte, Dalfsen, Ommen, Hardenberg, De Wolden, Meppel, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland, Noordoostpolder en Kampen. Uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 blijkt dat 56% van de totale omzet op de woonboulevard Zwolle van buiten de gemeente komt. Dit spreidt zich over een groot gebied. De regiofunctie en –aantrekkingskracht zal door de ontwikkeling van Voorsterpoort nog steker worden.

Figuur 1.3: Toekomstig verzorgingsgebied Woonboulevard/Voorsterpoort



Onderzochte branches

In dit onderzoek zijn de branches wonen en bruin- en witgoed onderzocht:

- De analyse ten aanzien van de woonbranche betreft de Locatus-groep Wonen inclusief tuinmeubelen². Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van een brede bestemming voor detailhandel in wonen. Dit maakt een analyse en Laddertoets voor de gehele woonbranche noodzakelijk.

² Deze indeling is gekozen om een goede match te maken met de landelijke omzetkengetallen.

- Met bruin- en witgoed (elektro) wordt in deze analyse primair de branche ‘elektronicawinkels’ bedoeld³. Deze indeling is gekozen om een goede match te maken met de landelijke omzetkengetallen en de richting van effecten. Volgens het ontwerp bestemmingsplan geldt een minimum omvang van 1.000 m² bruto per winkel. Dit maakt het niet waarschijnlijk dat computershops en telecomwinkels (vaak kleinschalig van aard) zich op deze locatie zullen vestigen, maar elektronicawinkels (met name elektronicawarenhuizen) wel. Voor de volledigheid wordt in onderhavige analyse toch ingegaan op de branches telecom en computers. Dergelijk assortiment wordt immers ook verkocht in elektrowarenhuizen.

1.3 Conclusies en ladder voor duurzame verstedelijking

In deze paragraaf is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, waarin tevens de conclusies van de analyses terugkomen. Hierbij gaat het primair om de vraag in hoeverre het planinitiatief voorziet in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Kwantitatieve behoefte

Het planinitiatief voorziet duidelijk in een kwantitatieve behoefte. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

- Uit de berekeningen komt naar voren dat het aanbod in de woonbranche in de gemeente Zwolle circa 29% boven het 5-jaars landelijk gemiddelde functioneert met € 1.650,- per m² wvo. Naar de toekomst toe ontstaat er circa 34.600 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte binnen de gemeente Zwolle. Programmatisch is ruimte voor maximaal 14.000 m² wvo wonen. Dit past daardoor ruimschoots binnen de berekende uitbreidingsruimte.
- Uit de berekeningen komt naar voren dat het aanbod in de bruin- en witgoedbranche momenteel zeer ruim boven het 5-jaars landelijk gemiddelde functioneert met € 6.050,- per m² wvo. Naar de toekomst toe ontstaat circa 3.500 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte binnen de gemeente Zwolle. Programmatisch is ruimte voor maximaal 2.000 m² wvo bruin- en witgoed. Dit past daardoor binnen de berekende uitbreidingsruimte.
- Uit de berekeningen komt naar voren dat er in de huidige en toekomstige situatie in de horecbranche voldoende marktpotentie bestaat voor nieuw aanbod. Het beperkte ondersteunende horeca aanbod op Voorsterpoort (1 à 2 zaken) speelt in op deze extra marktpotentie.

Kwalitatieve behoefte

Het planinitiatief voorziet duidelijk in een kwalitatieve behoefte. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

³ Deze indeling is gekozen om een goede match te maken met de landelijke omzetkengetallen. Conform de notitie ‘Omzetkengetallen 2018’ gaat het om de Locatusbranches elektronica, naaimachines, radio & tv, huishoudonderdelen, witgoed, elektro.

- De consument heeft op basis van trends behoefte aan ten minste één groot en volwaardig perifeer winkelconcentratiegebied, met een gevarieerd winkelaanbod binnen het brede thema 'in en om het huis' en een goede bereikbaarheid vanuit een grotere regio. Een dergelijke locatie ontbreekt momenteel in Zwolle en omgeving, hetgeen wel verwacht mag worden bij een regio met een dusdanig groot draagvlak. Door de uitbreiding op Voorsterpoort neemt het toekomstperspectief van de bestaande Woonboulevard toe en wordt variatie (doorbreken mono-functionaliteit) en concentratie van winkelaanbod in het genoemde thema versterkt. Dit voorziet in gemak, comfort en meer keuzemogelijkheden voor de consument.
- In het verlengde van het voorgaande moet benadrukt worden dat per saldo concentratie van winkelaanbod binnen hetzelfde thema wordt bereikt. Nieuw winkelaanbod bij de Woonboulevard Zwolle op Voorsterpoort zorgt voor meer aantrekkingskracht, waar ook bestaande ondernemers in de vorm van combinatiebezoek van kunnen profiteren. Daarnaast biedt het initiatief kansen voor bestaande momenteel slecht gesitueerde winkels (solitair/verspreid) in Zwolle en omgeving om te verplaatsen naar een perspectiefrijk concentratiegebied.
- Het succes van grootschalige winkellocaties met een bovenregionale verzorgingsfunctie, zoals de Woonboulevard Zwolle / Voorsterpoort, zijn steeds meer afhankelijk van de algehele aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Dit betekent naast een ruim en breed winkelaanbod ook ondersteunende horeca voor een aantrekkelijker verblijfsklimaat en een aantrekkelijke openbare ruimte zorgt. Het initiatief voorziet in deze behoefte.
- Naast beleving in het winkelgebied, hebben consumenten behoefte aan beleving in winkels. Aanbieders spelen hier op in door producten aantrekkelijk uit te stallen, productdemonstraties te organiseren, sfeer/themagebieden in te richten, etc. Om deze beleving te kunnen bieden is veelal ruimte nodig, wat bereikt wordt via schaalvergroting. Het initiatief speelt hier op in, doordat uitsluitend wordt ingezet op grootschalig winkelaanbod met een minimale maat. Hierdoor wordt bovendien, naast de branchering, de complementariteit met de reguliere centra geborgd.
- Beleidsmatig voorziet de ontwikkeling in een behoefte en ambitie om Zwolle als winkel- en verblijfsstad nog meer op de kaart te zetten. Op veel fronten is deze ontwikkeling al gaande, maar met het initiatief wordt dit ook gerealiseerd ten aanzien van doelgerichte aankopen in perifere en grootschalige winkels
- In het verlengde van het voorgaande krijgt de stad Zwolle een steeds belangrijkere centrumfunctie voor de regio. Een toekomstbestendig en modern grootschalig winkelconcentratiegebied in Zwolle dat uitstekend bereikbaar is voor inwoners uit de regio, voorziet daardoor niet alleen in een behoefte voor de eigen inwoners maar ook duidelijk in een behoefte voor inwoners uit de regio Zwolle.
- De aanwezigheid van nieuw horeca-aanbod op Voorsterpoort zal bijdragen aan de algehele aantrekkelijkheid en kwaliteit van het winkelgebied (incl. huidige woonboulevard). Dit is noodzakelijk voor een goed toekomstperspectief.

Effectenanalyse

Op basis van de uitgevoerde kwantitatieve en kwalitatieve effectenanalyses moet geconcludeerd worden dat de effecten van het initiatief aanvaardbaar zijn voor de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, ondernemers- en leefklimaat. De volgende conclusies liggen hieraan ten grondslag:

- Het winkelaanbod in de woon- en bruin- en witgoedbranche in de gemeente Zwolle functioneert momenteel ruim bovengemiddeld. Hierdoor is relatief veel distributieve uitbreidingsruimte te berekenen. Hoewel het initiatief omzeteffecten zal hebben op het bestaande aanbod, is er voor het bestaande aanbod binnen de gemeente in de toekomst ruimvoldende omzet te behalen om economisch-duurzaam te kunnen blijven functioneren. De kans op verdringing van bestaand aanbod is daardoor zeer klein. Leegstand wordt daardoor niet verwacht.
- Het omzeteffect in het secundaire verzorgingsgebied zal zich spreiden over een groot gebied en vele aanbieders. Per saldo blijft het effect op lokaal niveau en per aanbieder daardoor beperkt, waardoor niet verwacht wordt dat aanbod verdwijnt.
- Het is niet uit te sluiten dat er enige leegstand zal ontstaan als gevolg van verplaatsing van bestaand aanbod. Per saldo resulteert dit echter in een versterking van de detailhandelsstructuur, omdat concentratie op een toekomstbestendige en beleidsmatig aangewezen plek wordt bereikt. Het meeste aanbod dat programmatisch mogelijk is, is immers verspreid aanwezig. Bovendien is de leegstand veelal goed invulbaar met andere winkels of voorzieningen. De bestemmingen zijn vaak ruim en het vastgoed is meestal niet van dien aard dat dit herinvulling of transformatie in de weg staat.
- De effecten op de consumentenverzorging zijn per saldo positief. De hedendaagse consument heeft behoefte aan de grotere perifere winkelclusters met een gevarieerd winkelaanbod en aanvullende horeca. Het initiatief op Voorsterpoort realiseert in meer keuzemogelijkheden voor de consument en versterkt de aantrekkingskracht van de woonboulevard. De consument in de regio Zwolle krijgt de beschikking over een regionaal verzorgend perifeer cluster met een meer gevarieerd winkelaanbod binnen het brede thema 'in en om het huis'.
- Uit de leegstandsanalyse blijkt dat de aangetoonde behoefte niet in bestaand leegstaand (winkel)vastgoed kan worden ingepast. Er is, gelet op de omvang en locatie-aspecten, geen leegstaand vastgoed in winkelgebieden geschikt om het beoogde initiatief te ondervangen. De leegstand in het centrum van Zwolle is relatief kleinschalig. Het initiatief op Voorsterpoort is bovendien onderdeel van een gebiedsontwikkeling die inzet op een beleidsmatig aangewezen winkelgebied voor ontwikkeling.
- Ondersteunende horeca-concepten bij perifere winkelgebieden vervullen doorgaans nauwelijks eigen aantrekkingskracht. Deze horeca haalt omzet vanuit het combinatiebezoek van winkelend publiek. Om deze reden zijn negatieve effecten op regulier horeca-aanbod niet te verwachten. De horeca in bijvoorbeeld de binnenstad heeft een andere functie en wordt veelal in het verlengde van het recreatief bezoek bezocht of doelgericht (avondhoreca).

1.4 Dienstenrichtlijn

Europese Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie⁴ volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele ves-

⁴ ABRS 20 juni 2018, 201309296/5/R3 (Appingedam).

vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, getoetst moeten worden aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn. Onderstaand wordt op hoofdlijnen aangegeven dat vestigingsbeperkingen voldoen aan de voorwaarden uit de Dienstenrichtlijn.

De vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan gelden voor eenieder, ongeacht nationaliteit of vestigingsland, waarmee deze niet-discriminerend zijn. Ook kunnen vestigingsbeperkingen aan de eis van noodzakelijkheid voldoen als deze zijn gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid, want dit is een dwingende reden van algemeen belang. Van beide voornoemde voorwaarden, heeft de Raad van State al aangegeven dat hieraan bij bestemmingsplannen naar verwachting meestal wel aan voldaan wordt of kan worden. Ook in dit specifieke geval zijn de beperkingen opgelegd om de leegstand in de reguliere centra te voorkomen en de complementariteit met de binnenstad te borgen. Dit zijn doelen die een algemeen belang dienen (noodzakelijkheid).

Bij beantwoording van de vraag of vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen evenredig zijn, moet gemotiveerd worden dat de beperkingen evenredig zijn in relatie tot het doel ervan. Dus dat ze geschikt zijn om het nagestreefde doel (behoud leefbaarheid c.q. voorkomen leegstand) te bereiken, ze niet verder gaan dan nodig en het doel niet met minder beperkende maatregelen bereikt kan worden. Van belang hierbij is dat in algemene zin gesteld kan worden dat de regels in een bestemmingsplan een geschikt en niet te vergaand middel zijn het doel te bereiken. Van belang hierbij is met name de wijze waarop de regeling geformuleerd is (te vergaand beperkend of niet?) en de onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt. Hierbij moet het doel van de regeling duidelijk en goed gemotiveerd zijn vanuit ruimtelijke motieven. Hoewel dit al gebruikelijk is in de Nederlandse ruimtelijke ordeningspraktijk, is hier door de Dienstenrichtlijn nog een extra dimensie aan toegevoegd. Het onderliggende doel (bijvoorbeeld leefbaarheid van het centrum) moet feitelijk onderbouwd zijn en men kan niet volstaan met algemene ervaringsgegevens. De motiveringseis is dus aanzienlijk zwaarder geworden. Uit de analyses blijkt dat de beperkingen evenredig bijdragen aan de algemene doelen.

2. ANALYSE DETAILHANDEL

2.1 Trends en ontwikkelingen

Consumentengedrag

- De consument is steeds mobieler en is bereid grotere afstand af te leggen. Hierdoor groeit het referentiekader van consumenten verder. Welke producten wil de consument waar kopen? Keuzes worden onder andere gebaseerd op de aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en de verschijningsvorm (inrichting, uitstraling). De consument is steeds meer op zoek naar een unieke beleving en uniciteit. Door het bieden van een unieke beleving is een centrumgebied in staat om consumenten aan zich te binden.
- Service, persoonlijke aandacht en op maat gemaakte producten wordt steeds relevanter. Consumenten verwachten ook steeds meer een compleet aanbod in winkelgebieden (goederen, diensten, horeca, culturele voorzieningen, etc.), zowel in binnensteden, buurt- en wijkcentra als op perifere concentraties.
- De consument wil kopen waar en wanneer hij/zij wil en hecht waarde aan de wisselwerking tussen on- en offline, tussen horeca en detailhandel en ook de verruiming van de openingstijden naar avond- en zondagopenstellingen.
- Nederlanders kopen steeds meer online. De afgelopen jaren is het aantal onlinebestedingen sterk toegenomen, net zoals het aantal producten en diensten dat online te verkrijgen is. Sinds corona zijn de online verkopen nog sterker toegenomen. Zo werd in juni 2020 online ruim 45% meer omgezet dan in juni 2019. Een belangrijke nuance is echter dat het aandeel pure online aankopen niet heel sterk stijgt ten opzichte van de totale detailhandelsbestedingen. Toonbankbestedingen blijven domineren en groeien, waarbij offline en online steeds meer met elkaar verweven raakt. Een grote groep mensen oriënteert zich bijvoorbeeld op internet, maar wil graag de aankoop in de winkel bekijken en daar aanvullend advies vragen.
- De vraag naar fysieke winkels zal blijven bestaan, maar de druk neemt wel toe door onder andere toenemende onlineverkoop. Anderzijds biedt de veranderende economie, demografische transitie, de sterk toenemende combinatie van fysieke en online winkels en het gewijzigd consumentengedrag ook kansen voor vernieuwing. Hierdoor is de focus in veel gebieden gericht op het verhogen van de kwaliteit van het bestaande aanbod of het toevoegen van vernieuwend en onderscheidend aanbod.

Consumentendraagvlak in het verzorgingsgebied

Naast het consumentengedrag is de ontwikkeling van het inwonertal en daarmee het consumentendraagvlak in de regio van belang. Uit de volgende figuur blijkt dat het inwonertal zowel in de primaire als de secundaire regio nog fors zal groeien in de periode tot 2030.

Tabel 2.1: Bevolkingsontwikkeling primaire en secundaire regio 2020-2030 (ABF Research, Primos Prognose, 2020)

	2020	2025	2030	Vershil 2020-2030
Zwolle	128.840	136.910	144.120	15.280
<i>Subtotaal primaire regio</i>	128.840	136.910	144.120	15.280
Dalfsen	28.587	29.200	29.410	823
De Wolden	24.330	24.210	24.180	-150
Dronten	41.555	42.530	43.810	2.255
Elburg	23.161	23.620	24.300	1.139
Hardenberg	60.948	61.880	62.530	1.582
Hattem	12.209	12.370	12.610	401
Heerde	18.589	18.530	18.450	-139
Kampen	54.319	55.350	55.910	1.591
Meppel	33.920	34.530	34.880	960
Noordoostpolder	47.291	48.330	49.770	2.479
Oldebroek	23.646	23.930	24.130	484
Olst-Wijhe	18.252	18.140	18.500	248
Ommen	18.009	18.180	18.180	171
Raalte	37.712	37.820	37.810	98
Staphorst	17.145	17.570	17.930	785
Steenwijkerland	44.126	44.340	44.910	784
Zwartewaterland	22.685	22.740	22.550	-135
<i>Subtotaal secundaire regio</i>	526.484	533.270	539.860	13.376
Totaal	655.324	670.180	683.980	28.656

Ontwikkelingen in de woonbranche

- Door het toenemende besteedbaar inkomen, het stijgende consumentenvertrouwen en de dynamiek op de woningmarkt neemt de omzet per hoofd in de woonbranche sinds 2014 structureel toe.⁵ Benadrukt moet worden dat hoewel de omzet in de woonbranche momenteel weer sterk toeneemt, dit geen garantie is voor de toekomst. De woonbranche is immers zeer conjunctuurgevoelig.
- Mede door de toenemende bestedingen in de woonbranche, maar ook door het feit dat in de tijd van de crisis nauwelijks vernieuwing plaatsvond, zijn bestaande woonformules momenteel sterk in ontwikkeling. Sommige formules hebben een sterke expansiestrategie en zijn op zoek naar nieuwe locaties. Voorbeelden zijn de succesvolle opkomende woonwarenhuizen, zoals Loods 5 en Woonexpress. Meer gevestigde woonwarenhuizen moderniseren bestaande vestigingen, zoals Kwantum en Leen Bakker. Dit vraagt in sommige gevallen ook om nieuwe, betere locaties.
- Er is sprake van een stevige concurrentie in de woonbranche, omdat branchevreemde aanbieders, zoals supermarkten, huishoudelijke zaken, bouwmarkten en tuincentra, een assortiment in woninginrichting aanbieden. Mede door de sterke concurrentie neemt het aantal (vaak kleinschalige) winkels af terwijl de totale omvang (in m² vwo) in de woonbranche groeit. Over het algemeen

⁵ INRetail en Panteia (juli 2020). Omzetkengetallen 2019.

vindt er een verschuiving plaats in vestigingslocatie, van reguliere winkelgebieden naar grootschalige concentratiegebieden. Hier kunnen formules doorgroeien naar de gewenste omvang en zijn zij tevens goed bereikbaar.

- Schaalverkleining is ook duidelijk zichtbaar binnen de woonbranche. De traditionele woonwinkels verkopen ook steeds meer online, waardoor de fysieke winkel steeds meer een showroom wordt. Dit betekent dat minder fysieke ruimte nodig is. Een omvang van bijvoorbeeld 1.000 m² wvo wordt veelal niet langer gehaald. Hoewel de winkels nog steeds als grootschalig kunnen worden gecategoriseerd, ligt de omvang van moderne woonwinkels veelal tussen de 500 en 1.000 m² wvo.

Ontwikkelingen in de bruin- en witgoedbranche

- De bruin- en witgoedbranche wordt primair bepaald door elektrozaken. De omzet per hoofd in deze branche neemt sinds 2014 structureel af.⁶ Ook de omvang van het aanbod is in de afgelopen jaren afgenomen.
- Een waarschijnlijke verklaring van het bovenstaande is het feit dat de online kooporiëntatie de laatste jaren fors is toegenomen (totaal circa 40% op basis van KSO Randstad 2018). De verwachting is dat de online kooporiëntatie nog verder zal toenemen, wat er waarschijnlijk toe zal leiden dat de afnemende omzet per hoofd in gelijke trend doorzet.
- Er is sprake van een sterke concurrentie in de branche. Enerzijds door de internetverkoop, anderzijds omdat ook branchevreemde aanbieders elektronica gaan verkopen. Daarbij is door de toegenomen transparantie een sterke prijsdruk, waardoor de marges krimpen. Kleinere niet-onderscheidende elektronica-zaken hebben het zwaar gekregen en zullen zich moeten onderscheiden van de concurrentie en van internet.
- Het marktaandeel van grootschalige filiaalbedrijven in de elektrobranche neemt toe. Er vindt daarbij integratie plaats van bruin-, wit- en grijsgoed onder één dak, zoals Media Markt en BCC. Door omvang en assortiment zijn dit echte elektrowarenhuizen. De grootschalige zaken zijn relatief bezoekersintensief (veel bezoekers per week per m² wvo).
- Elektrozaken worden steeds meer gezien als onderdeel van het thema 'in en om het huis' vanwege de doelgerichtheid waarmee ze bezocht worden en een assortiment van laagfrequente aankopen. Elektrozaken zijn daarmee ook vaker gevestigd op een woonboulevard of een grootschalig concentratiegebied. De omvang van het aanbod in 'reguliere' centrale en ondersteunende winkelgebieden neemt af en de omvang op grootschalige concentratiegebieden (waaronder woonboulevards) neemt toe.
- Grootschalige elektrowarenhuizen sluiten met de inrichting van de winkel in sommige gevallen specifiek aan op de doelgroep en het bezoekmotief van het type winkelgebied. In binnensteden is het assortiment sterk gericht op recreatieve bezoekers die meer 'kleinschalige' producten (zoals telefoons, media, accessoires, etc.) willen beleven. Op perifere locaties is het assortiment gericht op volumineuze artikelen (zoals wasmachines, stofzuigers, TV's, etc.). In de grotere steden met een bovenregionale verzorgingsfunctie zijn veel elektrowarenhuizen op een perifere locatie én in de binnenstad aanwezig, soms zelfs van dezelfde formule. Voorbeelden zijn Eindhoven, Groningen, Almere en Deventer.

⁶ INRetail en Panteia (juli 2020). Omzetkengetallen 2019.

Aanbod- en locatieontwikkelingen perifere en grootschalige detailhandel

- Naar verwachting neemt door toenemende schaalvergroting de vraag naar ruimte voor grootschalige detailhandel nog verder toe. Door toenemende concurrentie is clustering steeds relevanter voor woonboulevards en perifere retailparken, want daarmee kan voldoende kritische massa worden gecreëerd zodat het gebied aantrekkelijk blijft voor de consument. De mobiele consument heeft immers een voorkeur voor een bezoek aan locaties met veel keuzemogelijkheden.
- Daarbij worden steeds meer branches gezien als onderdeel van het brede thema 'in en om het huis'. Op perifere locaties zijn naast de klassieke PDV-zaken (bouwmarkten, tuincentra, zaken in de volledige woninginrichtingsbranche en de ABC-categorie, auto's, boten en caravans) steeds meer GDV-zaken aanwezig (grootschalige detailhandel in branches zoals sport, speelgoed, elektro, rijwielen, dibevo en huishoudelijke artikelen). Het betreft winkels die overwegend sterk doelgericht bezocht worden en vaak relatief veel volumineuze artikelen voeren.
- Horeca en leisure zijn steeds meer onderdeel van grootschalige detailhandelsconcentraties, omdat beleving en een 'dagje winkelen' (binnen het thema in/om het huis) ook belangrijke onderdelen zijn van een toekomstbestendige perifere winkellocatie met een bovenregionale functie.
- In het kader van de multichannel verkoop openen voormalige internetaanbieders zoals Cool Blue en Fietsenwinkel.nl steeds vaker ook winkels op strategisch gekozen locaties. Via winkels kunnen zij de klant beter bedienen en neemt de zichtbaarheid en herkenbaarheid toe. Deze winkels hebben een voorkeur voor locaties met een goede autobereikbaarheid, zoals woonboulevards, retailparken en andere PDV-locaties.
- Mede als gevolg van het internet is er ook sprake van schaalverkleining binnen met name de woonbranche. Winkels verkopen meer via internet en hebben een kleinere fysieke showroom (winkel) met specifieke assortimenten gericht op bezoekers. De webwinkel is immers de showroom voor het gehele assortiment. Dit betekent dat niet voor alle winkels een groot oppervlak noodzakelijk is om een goede winkel te kunnen exploiteren in de periferie.
- Niet elke woonboulevard of PDV-locatie is in de huidige vorm toekomstbestendig. Essentiële aspecten zijn de omvang en de samenstelling van het winkelaanbod, de aanwezigheid van trekkers (grote woonwarenhuizen), de variatie (in branchering, omvang en aanbod), de (regionale) bereikbaarheid, goede gratis parkeermogelijkheden voor de deur, de aanwezigheid van andere voorzieningen zoals horeca en leisure en de afstand tot concurrerende perifere clusters. In de toekomst zullen er waarschijnlijk minder concentraties aanwezig zijn, maar de locaties die aanwezig zijn hebben een grote kritische massa en regiofunctie, hebben een gevarieerd aanbod en bieden veel keuzemogelijkheden voor de consument waardoor ze een grote regiofunctie hebben.



Relatie met het planinitiatief

- Ten aanzien van woonaankopen bezoekt de hedendaagse consument de woonboulevards met het ruimste winkelaanbod die, bij voorkeur, beschikken over een grootschalig woonwarenhuis. In het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn geen grootschalige concentraties aanwezig die voldoen aan de moderne eisen van de consument. Woonboulevard Zwolle is relatief kleinschalig en heeft een eenzijdige branchering (woonaanbod betreft met name meubelzaken). Het overig woonaanbod in Zwolle is sterk verspreid aanwezig. Inwoners in de regiogemeenten rondom Zwolle moeten redelijk ver reizen voor een alternatief.
- Het perspectief van de huidige woonboulevard is echter wel positief, mede vanwege de centrale ligging van Zwolle in de regio, de bovenregionale verzorgingsfunctie van Zwolle (o.a. ten aanzien van onderwijs, zorg, winkelen), de goede bereikbaarheid en ligging en voldoende ruimte. Uit het KSO Oost-Nederland 2019 blijkt immers dat inwoners uit de regio relatief sterk op Zwolle zijn georiënteerd voor aankopen in de woon- of elektrobranche. Het initiatief op Voorsterpoort zet in op het realiseren van een gevarieerder aanbod met meer speciaalzaken binnen de woonbranche en anderzijds de bruin- en witgoedbranche. Hiermee wordt de monofunctionaliteit van de huidige woonboulevard doorbroken, ontstaat meer kritische massa (keuzemogelijkheden en trekkracht), kan worden ingespeeld in een behoefte, kan de regionale potentie worden benut en neemt het toekomstperspectief toe.
- Naast detailhandel beschikken moderne grootschalige concentraties veelal over een aanvullend programma met horeca en/of leisure. Horeca draagt bij aan het verblijfsklimaat en daarmee de aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Ook hier speelt het initiatief op Voorsterpoort op in door horeca te realiseren.
- De stad Zwolle vervult een belangrijke centrumfunctie voor een grote regio op het gebied van detailhandel, horeca, werk, onderwijs, sport en zorg. Deze centrumfunctie neemt naar verwachting alleen maar verder toe. Dit onderstreept het belang van een toekomstbestendige goed bereikbare regionale woonboulevard.

2.2 Analyse winkelaanbod en leegstand

In deze paragraaf zijn de conclusies van de aanbodanalyse in de branches wonen en bruin- en witgoed weergegeven. Ook zijn de conclusies van de leegstandsanalyse opgenomen. De analyses hebben betrekking op zowel het primaire (gemeente Zwolle) als secundaire (overige regio) verzorgingsgebied. Allereerst is de afbakening van het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied toegelicht.

2.2.1 Ruimtelijk relevant verzorgingsgebied en structuuranalyse

Toelichting relevant verzorgingsgebied

- **Primair verzorgingsgebied:** Zwolle is veruit de grootste gemeente in de omgeving. Aangezien het initiatief plaatsvindt binnen de gemeente Zwolle, is het te verwachten dat het initiatief ook primair een verzorgingsfunctie heeft voor de eigen inwoners. Uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 blijkt ook dat inwoners uit Zwolle voor aankopen in verschillende branches sterk op het eigen aanbod zijn georiënteerd. Wat betreft de gemeente Zwolle is het volgende relevant:

- De Woonboulevard is binnen de gemeente Zwolle de belangrijkste perifere winkelconcentratie voor aankopen binnen het thema 'in en om het huis' (primair wonen). De Woonboulevard telt 15 winkels, met ruim 24.000 m² wvo. Dit is circa één derde van het totale m² wvo aan woonwinkels in de gemeente.
- Naast de Woonboulevard beschikt de gemeente Zwolle over perifeer winkelaanbod op bedrijventerrein Marslanden B. Het betreft hier een min of meer geconcentreerd winkelaanbod rond de Praxis en Karwei (George Stephensonstraat e.o.). Aan de andere zijde van de Ittersumallee zijn enkele woon- en sanitairwinkels aanwezig, evenals een grootschalig tuincentrum.
- Noemenswaardig is verder de solitaire IKEA van 24.400 m² wvo aan de Diepholtstraat.
- Overig woonaanbod is verder te vinden in de Zwolse binnenstad en de aanloopgebieden.
- **Secundair verzorgingsgebied:** Zwolle is een centrale plaats met een bovenregionale verzorgingsfunctie, mede door de afwezigheid van grotere plaatsen in de regio. Een versterking van de woonboulevard zal de regionale positie van dit winkelgebied versterken en daardoor ook bezoekers trekken uit een groter gebied. Mede op basis van Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 is op basis van bestaande kooporiëntatie het relevante secundaire verzorgingsgebied voor de Woonboulevard Zwolle (en Voorsterpoort) bepaald (zie figuur 2.2). Wat betreft het secundaire verzorgingsgebied is het volgende relevant:
 - Uit Locatus⁷ blijkt dat er nog diverse andere perifere winkelconcentratiegebieden aanwezig zijn in het secundaire verzorgingsgebied (zie figuur 2.2). Deze zijn qua omvang en aanbod echter kleinschaliger dan de Woonboulevard in Zwolle. Deze locaties hebben overwegend een lokale verzorgingsfunctie.

Conclusies structuuranalyse

- Woonboulevard Zwolle is momenteel sterk monofunctioneel (primair meubelzaken binnen de woonbranche) en ten opzichte van andere bovenregionaal verzorgende perifere concentraties relatief kleinschalig. De huidige spreiding van het perifere winkelaanbod, met name woonwinkels, in de gemeente Zwolle zorgt er voor dat de regionale consument momenteel niet optimaal voorzien wordt in een behoefte ten aanzien van gemak, comfort en keuzemogelijkheden op één plek. Woonboulevard Zwolle kent momenteel geen leegstand, hetgeen een indicatie is voor goed functioneren.
- De kleinere perifere concentraties in het secundaire verzorgingsgebied hebben een bredere variatie in branches dan Woonboulevard Zwolle. De conclusie is dat Woonboulevard Zwolle een goede uitgangspositie heeft ten opzichte van de lokaal verzorgende clusters in het secundaire verzorgingsgebied.
- Het verzorgingsgebied van Woonboulevard Zwolle en Voorsterpoort wordt mede bepaald door het invloedsgebied van andere grotere regionaal verzorgende woonboulevards en perifere clusters. Ten noorden van het totale verzorgingsgebied zijn dit de perifere winkelgebieden van Hoogeveen (cluster Griendtsveenweg), Heerenveen (cluster Nijehaskeweg), Wolvega (Home Center Woonboulevard), Groningen (Sontplein) en Leeuwarden (De Centrale). Ten zuiden van het secundaire verzorgingsgebied zijn dit de clusters van Deventer (Snipperling), Apeldoorn (Woonboulevard/De Voorwaarts) en Almelo (Woonboulevard Almelo).

⁷ Locatus Retailverkenner maakt geen onderscheidt tussen woonboulevards en overige perifere winkelclusters.

Figuur 2.1: Verzorgingsgebied Woonboulevard Zwolle en concurrerende perifere clusters



Tabel 2.2: Zwolle en concurrerende centra naar totale omvang detailhandel

Cluster	Aantal zaken	Omvang m ² wvo
Marslanden B ⁸	15	27.573
Woonboulevard Zwolle	15	24.129
Lange Spruit	8	17.324
Westerlengte	11	14.535
Woonboulevard de Munt	8	12.563
De Noord	7	12.294
Blankenstein Meppel	8	11.268
Van Oldebarneveltplein	8	4.689
Totaal	80	124.375

⁸ Marslanden is het concentratiegebied rondom Karwei en Praxis (George Stephensonstraat e.o.). Het keukenaanbod aan de Marsweg behoort niet tot concentratiegebied Marslanden.

2.2.2 Aanbodanalyse primaire verzorgingsgebied (gemeente Zwolle)

Aanbod wonen en bruin- en witgoed gemeente Zwolle in perspectief

Navolgend zijn twee tabellen opgenomen met in tabel 2.3 het winkelaanbod in de woon- en bruin- en witgoedbranche in de gemeente Zwolle, afgezet naar aantal inwoners en in vergelijking met referentiekernen. In tabel 2.4 is de totale omvang van het woonwinkelaanbod in Zwolle in perspectief gezet met enkele andere vergelijkbare steden met een bovenregionale verzorgingsfunctie waar eveneens een Ikea aanwezig is.

Tabel 2.3: Aanbod gemeente Zwolle in perspectief⁹

	Zwolle		Referentiekernen		
	Aantal	m ² wvo	m ² wvo per 1.000 inwoners	m ² wvo per 1.000 inwoners	Afwijking t.o.v. gemiddelde referentie (%)
Wonen	65	74.742	580	384	51%
Bruin- en witgoed (electro)	13	4.978	39	33	17%
Totaal	78	79.720	619	417	48%

Tabel 2.4: Woonbranche (excl. keukens en sanitair) in vergelijkbare plaatsen (100.000 tot 175.000 inwoners), met een regiofunctie, met een Ikea

Gemeente	Inwonertal	Aantal	m ² wvo	m ² wvo per 1.000 inwoners
Amersfoort	157.276	65	102.147	649
Breda	184.069	101	94.652	514
Haarlem	162.902	70	48.001	295
Heerlen	87.086	57	100.695	1156
<i>Gemiddelde</i>	<i>147.833</i>	<i>73</i>	<i>86.374</i>	<i>654</i>
Zwolle	128.840	51	61.812	461

- Zwolle heeft in zijn totaliteit een relatief ruim aanbod per 1.000 inwoners in de onderscheiden branches ten opzichte van vergelijkbare plaatsen¹⁰, met name het woonaanbod. Een verklaring hiervoor is de sterke bovenregionale verzorgingsfunctie van de stad Zwolle en de aanwezigheid van enkele grote spelers zoals Ikea (24.400 m² wvo) en zelfstandige keukenzaak Satink (4.000 m² wvo).
- Als het woonwinkelaanbod in Zwolle wordt vergeleken met enkele specifieke vergelijkbare plaatsen die een vergelijkbare bovenregionale verzorgingsfunctie én een Ikea hebben, moet geconcludeerd worden dat het aanbod in de woonbranche in Zwolle relatief beperkt is.

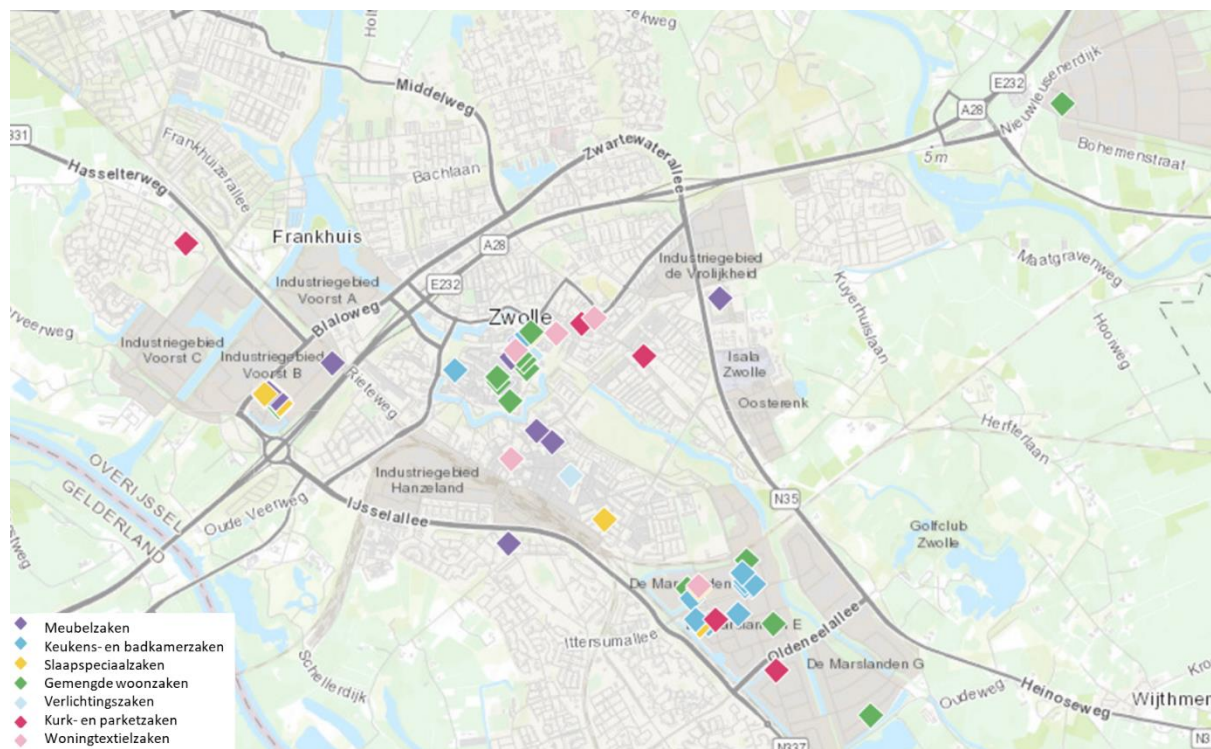
⁹ Locatus Retailverkenner, september 2020.

¹⁰ Dit is het gemiddelde aanbod in de onderscheiden branches bij kernen van soortgelijke omvang als Zwolle (100.000 tot 175.000 inwoners).

In de navolgende figuur is het woonwinkelaanbod in de gemeente Zwolle weergegeven naar branche. De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- De Woonboulevard heeft relatief veel meubelzaken.
- Zwolle-centrum (historische binnenstad) telt relatief veel gemengde woonzaken, met in de aanloopgebieden enkele speciaalzaken.
- Marslanden B telt relatief veel keukens- en badkamerzaken.
- Op overige locaties binnen Zwolle is nauwelijks woonwinkelaanbod aanwezig.

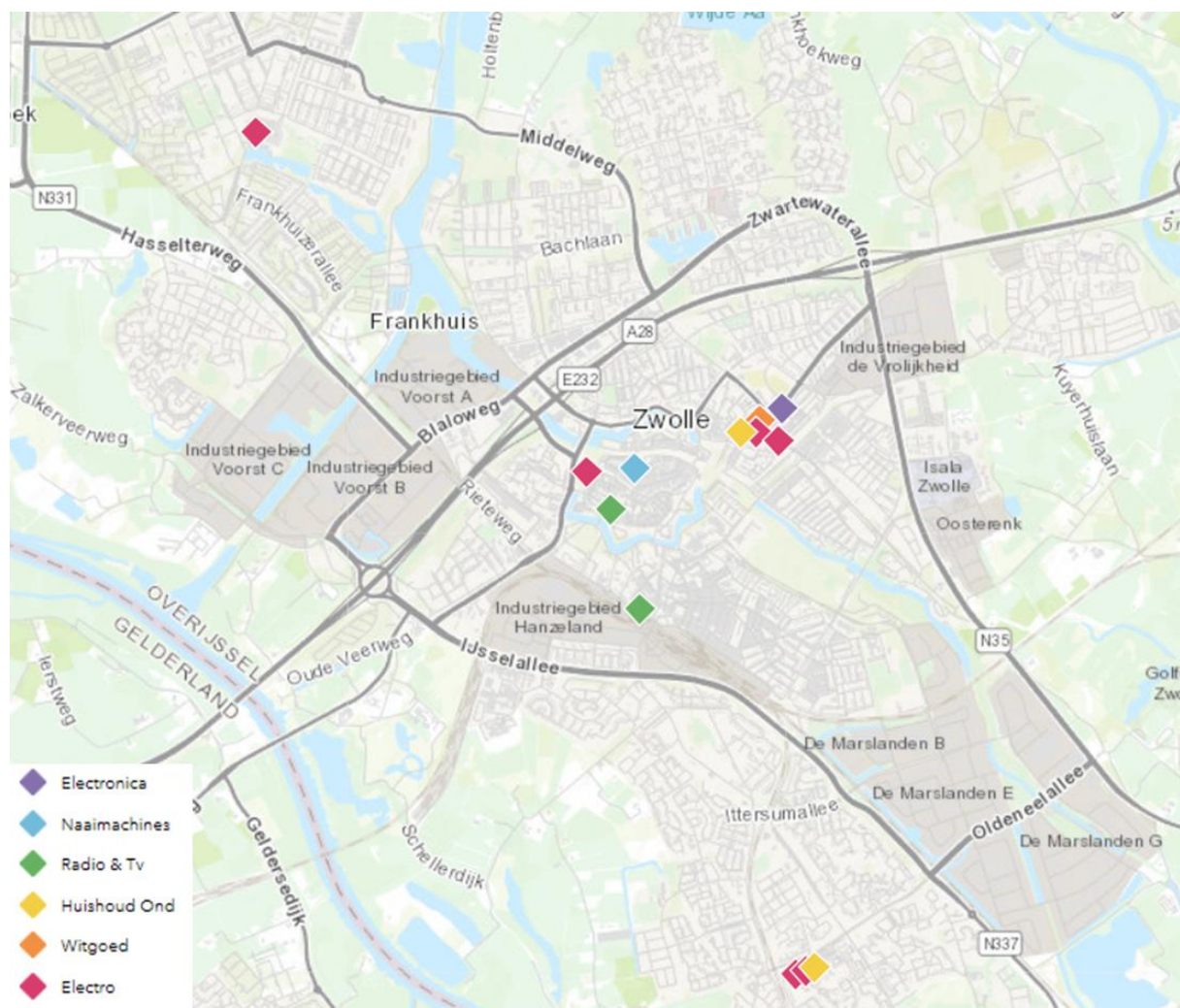
Figuur 2.2: Aanbod woonbranche primaire regio



In de navolgende figuur is het bruin- en witgoedaanbod (electro) in de gemeente Zwolle weergegeven. De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

- De bruin- en witgoedbranche in Zwolle wordt primair bepaald door één grootschalige winkel in het centrum (Maagjesbolwerk), namelijk Media Markt met 3.300 m² vvo.
- De overige elektrowarenhuizen zijn veel kleiner van omvang en bevinden zich voornamelijk in de wijkcentra van Zwolle (o.a. Handyman, EP, Expert). Er ligt één kleinschalige zaak solitair buiten de winkelgebieden (zelfstandige zaak Hanze Hifi).

Figuur 2.3: Aanbod bruin- en witgoedbranche primaire regio



Aanbod telecom- en computerzaken gemeente Zwolle in perspectief

In tabel 2.5 is het aanbod in telecom- en computerzaken in de gemeente Zwolle afgezet naar aantal inwoners en in vergelijking met referentiekernen. Hieruit blijkt dat het telecom- en computeraanbod in de gemeente Zwolle iets ruimer is dan gemiddeld in referentiekernen. De telecom- en computerzaken in de gemeente Zwolle zijn relatief kleinschalig van aard en bevinden zich primair in de binnenstad en in ondersteunende buurt- en wijkcentra. Twee zaken bevinden zich op een bedrijventerrein, waaronder de grootste telecom- en computerzaak binnen de gemeente Zwolle: KPN XL (272 m² vvo) op bedrijventerrein de Vrolijkheid.

Tabel 2.5: Aanbod telecom en computers gemeente Zwolle in perspectief¹¹

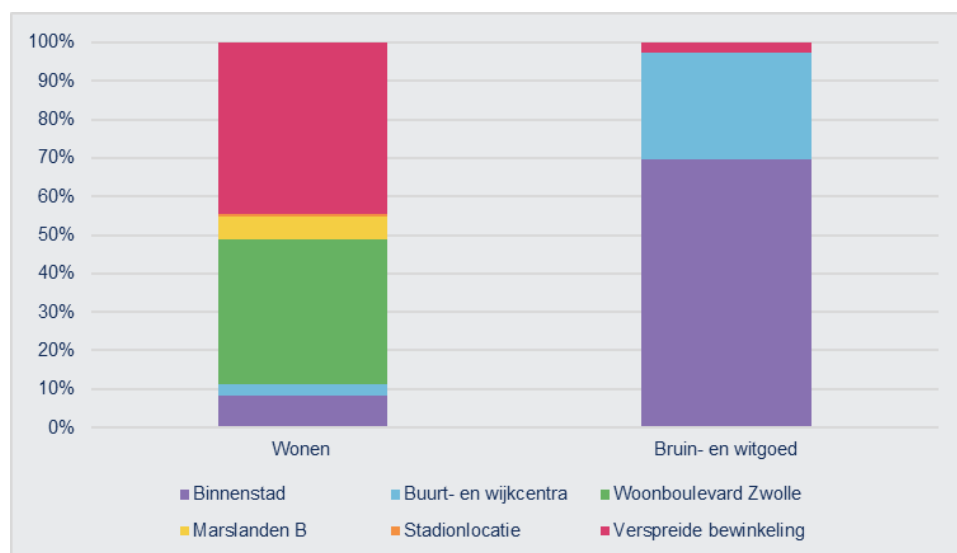
	Zwolle		Referentiekernen		
	Aantal	m ² wvo	m ² wvo per 1.000 inwoners	m ² wvo per 1.000 inwoners	Afwijking t.o.v. gemiddelde refe- rentie (%)
Telecom- en computerzaken	13	1.236	10	9	11%

Aanbod naar winkelgebied

De gemeente Zwolle heeft als voorwaarde gesteld dat een eventuele brancheverruiming en uitbreiding van Woonboulevard Zwolle niet mag leiden tot onaanvaardbare negatieve effecten op het centrum van Zwolle en de buurt- en wijkcentra. Tegen deze achtergrond is navolgend het winkelaanbod in de onderscheiden branches geanalyseerd naar vestigingslocatie (figuur 2.4).

- Het aanbod in de woonbranche is in diverse winkelgebieden en op verspreide locaties gevestigd (Ikea). De belangrijkste concentratie is Woonboulevard Zwolle. Hier is ca. 38% van het totale aanbod in de woonbranche gevestigd. Naast Woonboulevard Zwolle is in de binnenstad een aantal relatief kleinschalige woonzaken gevestigd. Deze zaken hebben deels een ander profiel en assortiment (veelal woonaccessoires) dan de grootschalige woonzaken op de woonboulevard (veelal meubels).
- De voornaamste zaak binnen de branche is het elektrowarenhuis Media Markt (3.300 m² wvo) in het centrum van Zwolle. Op grootschalige concentraties in Zwolle is geen bruin- en witgoed- aanbod aanwezig.

Figuur 2.4: Onderscheiden branches (in m² wvo) naar type vestigingslocatie gemeente Zwolle¹²



¹¹ Locatus Retailverkenner, september 2020.

¹² Locatus Retailverkenner, september 2020.

Conclusie primaire verzorgingsgebied (gemeente Zwolle)

- Zwolle heeft een relatief ruim woonwinkelaanbod, maar dat kan worden verklaard door de aanwezigheid van Ikea en de bovenregionale verzorgingsfunctie van het aanbod. Als Zwolle wordt vergeleken met vergelijkbare steden met een Ikea, is het woonaanbod juist relatief beperkt.
- Het bruin- en witgoedaanbod (elektro) in Zwolle bestaat uit één grootschalige winkel in het centrum en enkele kleinschalige in ondersteunende winkelgebieden. Het aanbod is daarmee iets ruimer dan vergelijkbare steden.

2.2.3 Aanbodanalyse secundaire verzorgingsgebied

Aanbod wonen secundaire verzorgingsgebied in perspectief

In de navolgende tabel is het winkelaanbod in de woonbranche per gemeente in het secundaire verzorgingsgebied weergegeven, afgezet naar aantal inwoners en ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

- In totaal telt de secundaire regio (excl. Zwolle) 282 winkels met een gezamenlijke omvang van 212.144 m² wvo in de woonbranche¹³. Per 1.000 inwoners is er gemiddeld 403 m² wvo aanbod in de woonbranche aanwezig, tegenover 409 m² wvo landelijk gemiddeld. De verschillen per gemeente zijn groot: waar de ene gemeente relatief veel woonaanbod per 1.000 inwoners heeft (Elburg, Meppel, Staphorst), heeft de andere gemeente zeer weinig woonaanbod (De Wolden, Heerde). Het ruime aanbod in sommige gemeenten wordt onder andere verklaard door de aanwezigheid van enkele zeer grote aanbieders en in sommige gevallen een bovenlokale verzorgingsfunctie.

¹³ Locatus groep Wonen incl. tuinmeubelen.

Tabel 2.6: Aanbod wonen secundaire regio Zwolle in perspectief¹⁴

Secundaire regio Zwolle			Referentie		
Gemeente	Aantal	m² wvo	m² wvo per 1.000 inwoners	Nederland m² wvo per 1.000 inwoners	Afwijking t.o.v. landelijk gemid- delde (%)
Dalfsen	12	12.932	452	409	11%
De Wolden	9	3.186	131	409	-68%
Dronten	19	17.009	409	409	0%
Elburg	14	14.415	622	409	52%
Hardenberg	33	27.962	459	409	12%
Hattem	8	2.756	226	409	-45%
Heerde	6	2.169	117	409	-71%
Kampen	31	13.966	257	409	-37%
Meppel	32	28.208	832	409	103%
Noordoostpolder	24	21.241	449	409	10%
Oldebroek	18	9.892	418	409	2%
Olst-Wijhe	12	8.193	449	409	10%
Ommen	10	6.494	361	409	-12%
Raalte	15	9.676	257	409	-37%
Staphorst	6	20.544	1198	409	193%
Steenwijkerland	18	9.037	205	409	-50%
Zwartewaterland	15	4.464	197	409	-52%
Secundaire regio	282	212.144	403	409	-1%

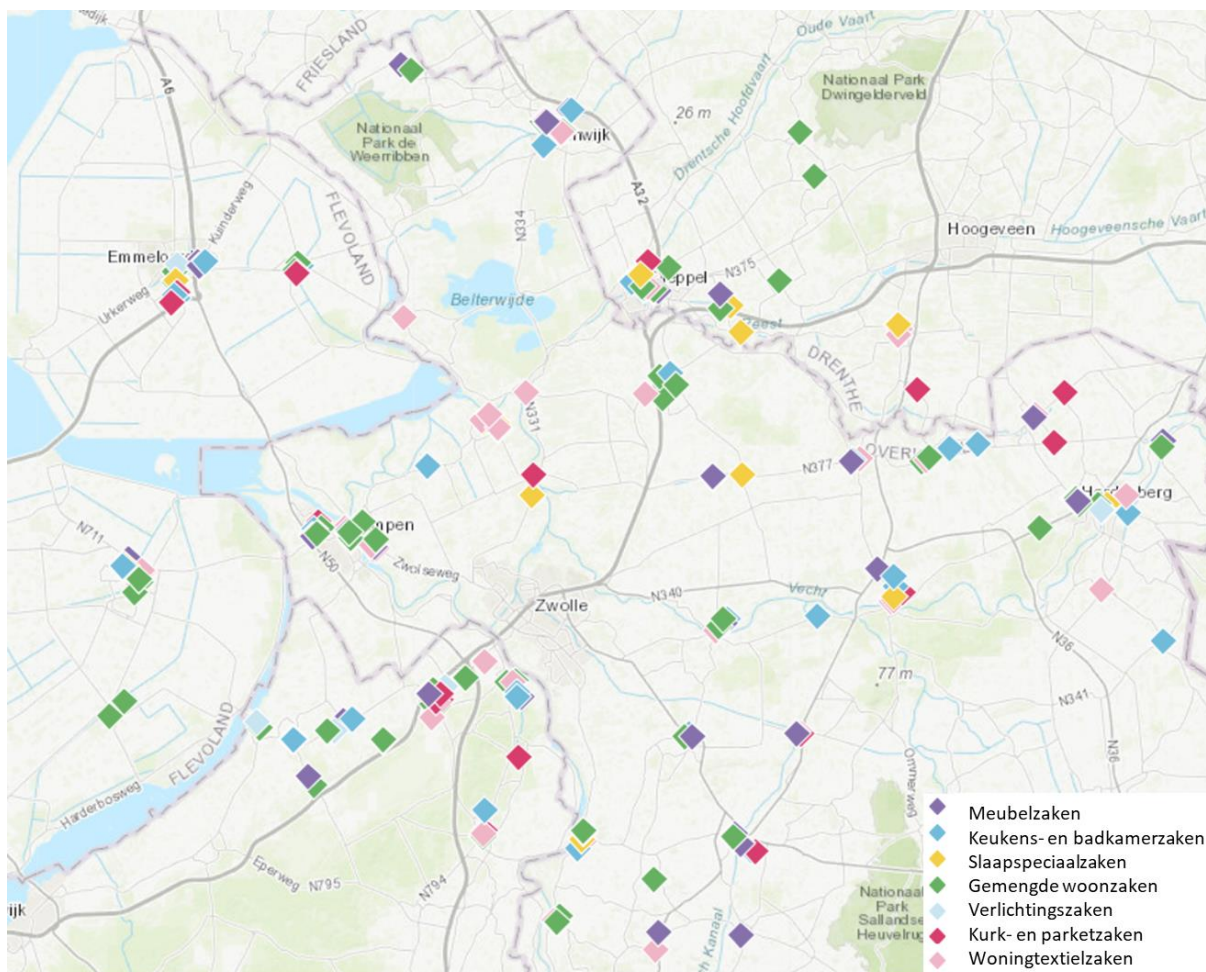
In tabel 2.7 is een overzicht opgenomen van de vijf grootste woonzaken binnen het secundaire verzorgingsgebied. De vijf grootste zaken zijn zelfstandigen en liggen op een perifeer cluster of verspreid. Met name woonwarenhuis Boer Staphorst is omvangrijk (18.213 m² wvo).

Tabel 2.7: Top-5 grootschalig woonaanbod in de secundaire regio

Gemeente	Naam	Branche	m² wvo	Winkelgebied
Staphorst	Boer Staphorst	Woonwarenhuis	18.213	Bedrijfsterrein
Meppel	Van De Belt Interieurwinkel	Woninginrichting	8.000	Bedrijfsterrein
Dronten	Rikken Wooncentrum	Woninginrichting	5.296	De Noord
Hardenberg	Plaggenmarsch	Tuinmeubelen	4.240	Lange Spruit
Elburg	Weber Woonwereld	Woninginrichting	4.050	Westerlengte

¹⁴ Locatus Retailverkenner, september 2020.

Figuur 2.5: Aanbod woonbranche secundaire regio



- Uit het bovenstaande kaartbeeld blijkt dat er een goede spreiding is van woonaanbod in het secundaire verzorgingsgebied. Bovendien is het aanbod vertegenwoordigd in verschillende branches (variatie).
- Het grootste deel van het aanbod functioneert in het lage- en middensegment, terwijl zaken in het hogere segment nauwelijks aanwezig zijn.
- Het aandeel zelfstandigen in de woonbranche in het secundaire verzorgingsgebied is naar aantal winkels relatief hoog met circa 85%. Gezamenlijk zijn de zelfstandige woonzaken goed voor een omvang van 171.699 m² wvo, oftewel circa 81% van de omvang in de woonbranche.

Aanbod bruin- en witgoed secundaire verzorgingsgebied in perspectief

In de navolgende tabel is het winkelaanbod in de bruin- en witgoedbranche (elektro) per gemeente in het secundaire verzorgingsgebied weergegeven, afgezet naar aantal inwoners en ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Tabel 2.8: Aanbod bruin- en witgoed secundaire verzorgingsgebied in perspectief¹⁵

Secundaire regio Zwolle			Referentie		
Gemeente	Aantal	m² wvo	m² wvo per 1.000 inwoners	Nederland m² wvo per 1.000 inwoners	Afwijking t.o.v. landelijk gemid- delde (%)
Dalfsen	3	450	16	35	-55%
De Wolden	1	77	3	35	-91%
Dronten	3	724	17	35	-50%
Elburg	2	293	13	35	-64%
Hardenberg	7	1295	21	35	-39%
Hattem	-	-	0	35	-100%
Heerde	5	769	41	35	18%
Kampen	5	587	11	35	-69%
Meppel	7	1234	36	35	4%
Noordoostpolder	4	743	16	35	-55%
Oldebroek	6	2964	125	35	258%
Olst-Wijhe	2	502	28	35	-21%
Ommen	3	844	47	35	34%
Raalte	5	1123	30	35	-15%
Staphorst	2	240	14	35	-60%
Steenwijkerland	4	740	17	35	-52%
Zwartewaterland	2	130	6	35	-84%
Totaal secundaire re- gio	61	12.715	24	35	-31%

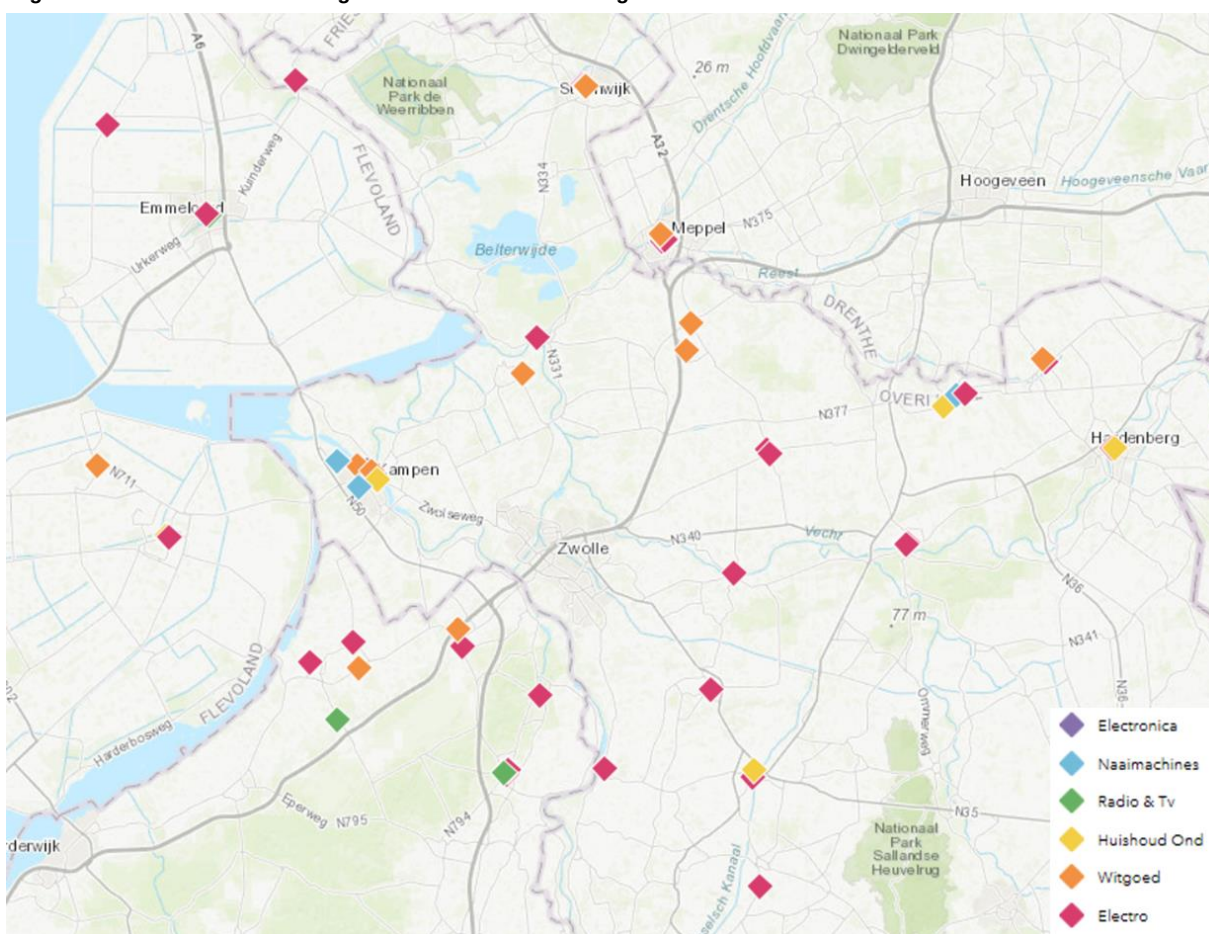
- De secundaire regio (excl. Zwolle) telt 61 winkels met een gezamenlijke omvang van 12.715 m² wvo in de branche bruin- en witgoed (elektro). Per 1.000 inwoners is er gemiddeld 24 m² wvo aanbod in de bruin- en witgoedbranche aanwezig, tegenover 35 m² wvo per 1.000 inwoners landelijk gemiddeld. Daarmee is het bruin- en witgoedaanbod in de secundaire regio relatief beperkt.
- De grootste bruin- en witgoedzaak binnen de secundaire regio is Expert (670 m² wvo) in de gemeente Oldebroek. Over het algemeen is de omvang van het bruin- en witgoedaanbod in de gemeenten in de secundaire regio relatief beperkt per 1.000 inwoners, met uitzondering van de gemeenten Oldebroek, Heerde en Ommen.

¹⁵ Locatus Retailverkenner, september 2020.

Tabel 2.9: Top-5 grootschalig bruin- en witgoedaanbod in het secundaire verzorgingsgebied

Gemeente	Naam	Branche	m ² wvo	Winkelgebied
Oldebroek	Expert	Elektro	670	Centrum Wezep
Oldebroek	Thijs Stoel	Witgoed	605	Bedrijfsterrein
Dronten	Expert	Elektro	586	Centrum Dronten
Meppel	Expert	Elektro	491	Centrum Meppel
Ommen	Expert	Elektro	448	Centrum Ommen

Figuur 2.6: Aanbod bruin- en witgoedbranche secundaire regio



- Het bruin- en witgoedaanbod in het secundaire verzorgingsgebied is goed verspreid over de regio. Met name in de grotere plaatsen is er aanbod aanwezig.
- Het aandeel zelfstandigen in de bruin- en witgoedbranche in de secundaire regio is circa 54%. Samen zijn de zelfstandige bruin- en witgoedzaken goed voor een omvang van 5.429 m² wvo oftewel circa 43% van de omvang in de branche.

Aanbod telecom- en computerzaken secundaire verzorgingsgebied in perspectief

In de navolgende tabel is het winkelaanbod in telecom- en computerzaken per gemeente in het secundaire verzorgingsgebied weergegeven, afgezet naar aantal inwoners en ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Tabel 2.10: Aanbod telecom en computers secundaire verzorgingsgebied in perspectief¹⁶

Secundaire regio Zwolle			Referentie		
Gemeente	Aantal	m² wvo	m² wvo	Nederland	Afwijking t.o.v.
			per 1.000 inwoners	m² wvo per 1.000 inwoners	landelijk gemiddelde (%)
Dalfsen	5	205	7	9	-20%
De Wolden	1	37	2	9	-83%
Dronten	2	138	3	9	-63%
Elburg			0	9	-100%
Hardenberg	6	439	7	9	-20%
Hattem	1	60	5	9	-45%
Heerde	1	55	3	9	-67%
Kampen	10	721	13	9	47%
Meppel	6	393	12	9	29%
Noordoostpolder	6	351	7	9	-18%
Oldebroek	2	91	4	9	-57%
Olst-Wijhe	2	86	5	9	-48%
Ommen	2	106	6	9	-35%
Raalte	4	266	7	9	-22%
Staphorst	4	163	10	9	6%
Steenwijkerland	5	351	8	9	-12%
Zwartewaterland	2	218	10	9	7%
Totaal secundaire regio	59	3.680	7	9	-22%

- De secundaire regio (excl. Zwolle) telt 59 winkels met een gezamenlijke omvang van 3.680 m² wvo in de branches telecom en computers. Per 1.000 inwoners is er gemiddeld 7 m² wvo aanbod aanwezig, tegenover 9 m² wvo per 1.000 inwoners landelijk gemiddeld. Daarmee is het telecom- en computeraanbod in de secundaire regio relatief beperkt.
- De grootste telecom- en computerzaak binnen de secundaire regio is Digitotaal (208 m² wvo) in de gemeente Kampen. Over het algemeen is de omvang van de telecom- en computerzaken in de gemeenten in de secundaire regio relatief beperkt per 1.000 inwoners, met uitzondering van de gemeenten Kampen, Meppel, Staphorst en Zwartewaterland.

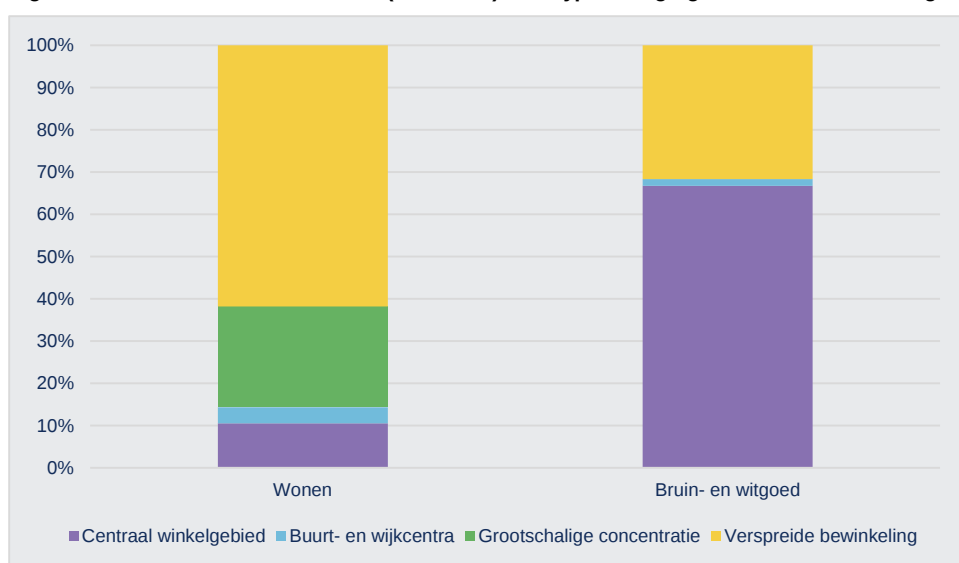
¹⁶ Locatus Retailverkenner, september 2020.

- Het telecom- en computeraanbod in het secundaire verzorgingsgebied is goed verspreid over de regio. Dit aanbod is met name vertegenwoordigd in de hoofdwinkelgebieden, gevolgd door verspreide locaties.
- Het aandeel zelfstandigen in de telecom- en computerzaken in de secundaire regio is circa 53%. Samen zijn de zelfstandige bruin- en witgoedzaken goed voor een omvang van 1.746 m² wvo ofwel circa 47% van de omvang in de branche.

Spreiding aanbod naar winkelgebiedstype

In de navolgende figuur is de spreiding van de omvang van het woon-, bruin- en witgoedaanbod in het secundaire verzorgingsgebied weergegeven, naar winkelgebiedstype.

Figuur 2.7: Onderscheiden branches (in m² wvo) naar type vestigingslocatie secundaire regio¹⁷



- Het woonaanbod in het secundaire verzorgingsgebied is qua omvang primair aanwezig op verspreide locaties, gevolgd door de verschillende grootschalige (perifere) concentraties. In de hoofdcentra en buurt- en wijkcentra is nauwelijks woonwinkelaanbod aanwezig.
- Het bruin- en witgoedaanbod (elektro) in de secundaire regio is in omvang primair aanwezig in de centrale winkelgebieden aanwezig, gevolg door verspreide bewinkeling. In de regio is geen bruin- en witgoedaanbod aanwezig op grootschalige concentraties.

2.2.4 Leegstand

De mate van leegstand is een relevante graadmeter voor het economisch functioneren van de voorzieningenstructuur binnen een bepaald gebied. Tevens moet in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderzocht in hoeverre de behoefte aan een nieuwe ontwikkeling kan

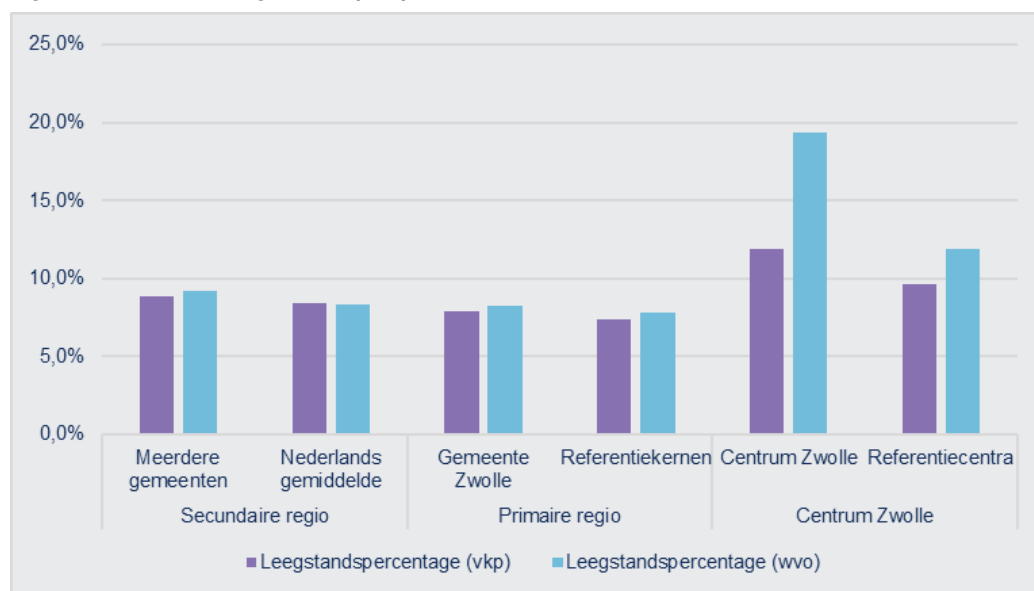
¹⁷ Locatus Retailverkenner, september 2020.

worden opgevangen binnen bestaand leegstaand (winkel)vastgoed. In onderstaande tabel is de leegstand naar duur geanalyseerd voor de secundaire regio, de primaire regio en de binnenstad van Zwolle (Woonboulevard Zwolle kent geen leegstand). In de daaropvolgende figuur zijn de leegstandspercentages¹⁸ weergegeven en vergeleken met de referentie.

Tabel 2.11: Leegstand naar duur en regio¹⁹

Leegstand	Secundaire regio			Gemeente Zwolle			Centrum Zwolle		
	aantal	wvo	verdeling VKP naar duur	aantal	wvo	verdeling VKP naar duur	aantal	wvo	verdeling VKP naar duur
Aanvang/Frictie	202	34.904	42%	48	17.158	43%	31	12.393	42%
Langdurig	129	37.825	27%	35	5.055	32%	26	3.723	36%
Structureel	123	34.061	26%	23	3.313	21%	11	1.389	15%
Verbouw	22	4.146	5%	5	2.448	5%	5	2.448	7%
Totaal	476	110.936	100%	111	27.974	100%	73	19.953	100%

Figuur 2.8: Relatieve leegstand in perspectief



Op basis van het voorgaande kan voor de **gemeente Zwolle** het volgende worden geconcludeerd:

- In de gemeente Zwolle staan 111 panden leeg, waarvan het merendeel aanvang/frictie leegstand betreft. In het centrum van Zwolle staan 73 panden leeg en is de structurele leegstand beperkt.
- De leegstand in aantal verkooppunten en in omvang in de gemeente Zwolle is vergelijkbaar met de referentie. In de binnenstad van Zwolle is de leegstand in verkooppunten en in omvang relatief ruim in vergelijking met referentiecentra. Dit wordt primair veroorzaakt door het leegstaande pand van de voormalige Hudson's Bay (8.854 m² wvo). Wanneer dit pand niet wordt meegerekend in

¹⁸ Berekend door de totale leegstand te delen door het aantal verkooppunten (leegstand + detailhandel + leisure + diensten).

¹⁹ Aanvang/frictie (minder dan 1 jaar leeg), Langdurig (tot 2 jaar leeg), Structureel (meer dan 2 jaar leeg).

het leegstandspercentage is de leegstand in het centrum van Zwolle vergelijkbaar met de leegstand in referentiecentra.

- De leegstand in het centrum van Zwolle concentreert zich voor een groot gedeelte in het winkelcomplex de Weeshuispassage tussen de Broerenkerk, de Nieuwstraat en de Roggestraat. Er zijn plannen om de gebouwen tegenover de Hudson's Bay aan de Spiegelstraat te slopen, waardoor de achtertuin van het Vliegerhuys het karakter van een open plein krijgt. Ook krijgen een hoop winkels vernieuwde gevels en worden er woningen toegevoegd. Met het initiatief worden leegstaande panden uit de markt gehaald of krijgen een nieuwe invulling.

Op basis van het voorgaande kan voor het **secundaire verzorgingsgebied** het volgende worden geconcludeerd:

- In totaal staan 476 panden leeg in het secundaire verzorgingsgebied. Het grootste deel hiervan betreft aanvangsleegstand (42%). Dit is wat hoger dan het landelijk gemiddelde (35%).
- De leegstandspercentages in de secundaire regio liggen iets hoger dan het landelijk gemiddelde, met name ten aanzien van de omvang. Dit kan voor een deel verklaard worden door autonome ontwikkelingen, waarbij de behoefte aan winkelaanbod in kleinere en middelgrote plaatsen afneemt en de oriëntatie op grotere regiosteden met veel keuzemogelijkheden (zoals Zwolle) toeneemt.

2.3 Plannen en initiatieven en beleidskaders

Los van het in dit rapport beschreven planinitiatief, spelen er in de primaire en secundaire regio enkele andere voor deze rapportage relevante planinitiatieven. Het betreft zowel harde als zachte plannen en ambities. De volgende criteria zijn onderscheiden om een plan als hard of zacht te typeren (navolgende tabel). Ook is rekening gehouden met de onbenutte plancapaciteit in Zwolle en de regio.

Tabel 2.12: Criteria harde/zachte plannen

	Privaatrechtelijk	Planologisch
Hard	• (principe)besluit B&W • Getekende overeenkomst	• Ontwerp bestemmingsplan • Vastgesteld bestemmingsplan • Onherroepelijk bestemmingsplan
Zacht	• Geen afspraak (slechts informatie) • Mondelinge afspraak	• Idee of voorstel

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking moet zowel rekening worden gehouden met de bestaande leegstand als andere plancapaciteit. BRO inventariseert de bestaande leegstand doorgaans via Locatus. De plancapaciteit wordt door BRO onderzocht op basis van een inventarisatie van relevante plannen en initiatieven en Locatus. Deze inventarisatie geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen die relevant zijn in relatie tot het planinitiatief. Uiteraard is een dergelijke inventarisatie niet volledig uitsluitend, omdat BRO vanuit praktische overwegingen niet alle bestemmingsplannen in een gebied controleert op mogelijk onbenutte plancapaciteit.

Planinitiatieven in de primaire en secundaire regio

Buiten de voorgaand beschreven planinitiatieven spelen er nog tal van detailhandelsontwikkelingen.

- Jarenlang werd er gesproken over een retailpark met hypermarkt langs de A32 in Steenwijk, met onder andere ook volumineuze detailhandel. Een grote 'hypermarkt' op bedrijventerrein Eesterwold aan de A32 komt er definitief niet. De gemeente Steenwijkerland zegt dat er in plaats van een hypermarkt (een winkelcentrum met een enorme supermarkt) nu plannen worden gemaakt voor een 'Family Fun Zone' (o.a. hotel, restaurants, andere horeca-activiteiten, vormen van leisure). De komende maanden wordt de precieze invulling duidelijk.
- In de secundaire regio betreft het vooral kwalitatieve verbeteringen van centrale winkelgebieden en diverse supermarktontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn gelet op de voorgestelde uitbreiding van Voorsterpoort niet relevant.
- In Zwolle is het recreatieve winkelaanbod in de binnenstad aanzienlijk versterkt. Onder andere door de komst van Primark en Zara in 2017 en de recente opening van Trendhopper City Store in 2019. Daarentegen heeft Hudson's Bay de deuren gesloten (december 2019).
- Naast versterkingen van het grootwinkelbedrijf, openen er ook nieuwe kleine zelfstandigen een zaak in het centrum van Zwolle. Uit onderzoek²⁰ komt naar voren dat Zwolle na Amsterdam de beste binnenstad van Nederland heeft. Buiten het centrum zijn er ook voorstellen om de wijk- en buurtcentra een impuls te geven.

Conclusies beleidskaders

In bijlage 3 zijn de relevante beleidskaders opgenomen. Navolgend worden de conclusies van deze beleidskaders ten aanzien van het planinitiatief beschreven.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, actualisatie 2019) is erop gericht dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente, Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer). Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De provincie zet hierbij in op hoogdynamische plekken binnen de stedelijke netwerken waar (boven)regionale functies en voorzieningen het best tot hun recht komen:

- plekken als binnensteden (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo, Almelo, Kampen, Oldenzaal en Borne);
- stationsgebieden (directe omgeving van de intercitystations in de vijf grote steden);
- stadsassen, de hoofdverbindingen tussen intercitystations en auto(snel)wegen. De goede bereikbaarheid maakt de stadsassen tot voorkeurslocaties voor ontwikkelingen die bovenlokale mobiliteit met zich meebrengen.

Het provinciaal beleid staat in principe niet negatief tegenover nieuwe perifere en grootschalige detailhandelsinitiatieven in de steden binnen de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer), mits vooraf regionaal is afgestemd. Voor de uitbreiding van de woonboulevard in Zwolle geldt, dat er op basis van het provinciaal beleid zowel perifere als grootschalige detailhandel mogelijk is, indien de systematiek van de Ladder

²⁰ Elsevier Weekblad/Bureau Louter (2018). Beste Binnensteden.

met succes doorlopen kan worden. Onderhavige rapportage voorziet hierin binnen de branches wonen en bruin- en witgoed. Bovendien kan de locatie gekenmerkt worden als een stadsas/hoofdverbinding binnen Zwolle. Vanuit het oogpunt van bereikbaarheid en mobiliteit komt de locatie daarom in aanmerking als voorkeurslocatie voor ontwikkelingen met een bovenregionale behoefte.

Gemeentelijk beleid

- Het vigerend gemeentelijke detailhandelsbeleid voor perifere detailhandel is vastgelegd in het Beleidskader Detailhandel Zwolle 2017. Dit betreft een actualisatie van de Kadernota Detailhandel uit 2011, waarbij het beleid voor perifere detailhandel uit 2011 gehandhaafd is gebleven.
- Ten aanzien van PDV- en GDV-aanbod is Voorsterpoort benoemd als dé aankoopplaats voor doelgerichte en laagfrequente aankopen binnen het thema 'in/om huis' in Zwolle en de regio. Uitgangspunt is wel dat de ontwikkeling complementair moet zijn aan het centrumgebied van Zwolle. Het programma van Voorsterpoort bestaat uit de branches wonen en bruin- en witgoed. Wonen (PDV) is sowieso primair op Voorsterpoort toegestaan, omdat woonzaken zich vanwege de aard van het assortiment, de omvang van de winkels en het bijbehorende bereikbaarheids- en bezoekprofiel al jaren kunnen vestigen op perifere locaties.
- Voor het bruin- en witgoedaanbod (GDV) geldt dat de binnenstad prioriteit heeft. Als er in de binnenstad geen realistische mogelijkheden zijn voor grootschalige detailhandel, mag dit gefaciliteerd worden op Voorsterpoort, mits dit past binnen het thema 'in/om huis'. De Zwolse binnenstad biedt nauwelijks mogelijkheden voor grootschalige detailhandel, alleen het Maagjesbolwerk kan in deze behoefte voorzien. Bij het Maagjesbolwerk staan geen grootschalige panden leeg. Ook het leegkomende pand van Hudson's Bay is niet geschikt vanwege onder andere de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. Om deze reden wordt ook GDV toegestaan op Voorsterpoort, maar uitsluitend de branches die passen binnen het thema 'in/om huis'.

2.4 Economisch functioneren en marktruimte

Navolgend wordt nader ingegaan op het huidig en toekomstig functioneren van de branches wonen en bruin- en witgoed (elektro).

2.4.1 Uitgangspunten distributieve berekening

Allereerst worden de uitgangspunten voor de berekening weergegeven in onderstaande tabel, met onder de tabel voor een aantal waardes een aanvullende uitleg.

Tabel 2.13: Uitgangspunten analyse woonbranche en bruin- en witgoedbranche

	Woonbranche (wonen)	Bruin- en witgoedbranche (elektro)	
Variabele	Waarde	Waarde	Bron
Inwonertal ²¹	2020: 128.840 inwoners 2030: 144.120 inwoners	2020: 128.840 inwoners 2030: 144.120 inwoners	CBS Statline (2020) Primos prognose (2020)
Bestedingen per hoofd (€)	2019: € 476,- 2030: € 457,-	2019: € 142,- 2030: € 128,-	Notitie omzetkengetallen 2019 (BRO 2020, e.a.) CBS (2018), gemiddeld besteedbaar inkomen
Koopkrachtbinding	2019: 84% 2030: 85%	2019: 92% 2030: 93%	Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2019) en ervaring BRO
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	2019: 58% 2030: 60%	2019: 44% 2030: 50%	Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2015) en ervaring BRO
Landelijk 5-jaarsgemid- delde winkelomzet per m ² wvo	€ 1.279,- per m² wvo	€ 4.047,- per m² wvo	Notitie omzetkengetallen 2018 (Retailinsiders.nl, 5-jaar gemiddelde '14- '18)

Toelichting

- Het besteedbaar inkomen in de gemeente Zwolle ligt gemiddeld 1% lager dan het landelijk gemiddelde. Er wordt daarom een correctie op de gemiddelde bestedingen toegepast. Hier is conform landelijke afspraken in de Omzetkengetallennotitie 2019 op gecorrigeerd.
- De toekomstige bestedingen zijn gecorrigeerd voor het te verwachten interneteffect. BRO heeft op basis van diverse koopstromenonderzoek een inschatting gemaakt van het gemiddelde interneteffect per branche. Hoewel het lastig is een voorstelling te maken over toekomstige bestedingsontwikkelingen, verwachten wij dat in beide branches rekening moet worden gehouden met een afname van de gemiddelde bestedingen. In de woonbranche gaan wij uit van een internetcorrectie van 4%, in de bruin- en witgoedbranche van een internetcorrectie van 10%.
- Opgemerkt moet worden dat de internetcorrectie zeer negatief is. Ondanks bijvoorbeeld de forse toename van het online bestedingsaandeel in de woonbranche, nemen de toonbankbestedingen jaarlijks nog steeds fors toe. Voor elektro geldt dat er momenteel al sprake is van een hoge mate van online kooporiëntatie, maar dit betekent niet dat de toonbankbestedingen in gelijke mate afnemen. De ontwikkeling van de winkelomzet per hoofd in de Omzetkengetallennotitie 2019 toont dit aan.

Koopstromen

De koopstromen per branche zijn bepaald op basis van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019.

²¹ Opgemerkt moet worden dat in de voorgaande Primos-prognose (2019) werd uitgegaan van een groei tot 2030 tot 132.770 inwoners. In de nieuwe prognose wordt uitgegaan een fors hogere bevolkingsgroei tot 144.120 inwoners.

In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2019) zijn naast aankopen in fysieke winkels ook de internet-aankopen meegenomen. BRO gaat doorgaans uit van koopstroomgegevens die gebaseerd zijn op uitsluitend niet-winkelaankopen, oftewel aankopen in fysieke winkels, aangezien de omzetkengetallen alleen betrekking hebben op omzet die via de fysieke winkel wordt gerealiseerd.²² Via het bestedingscijfer houdt BRO rekening met het interneteffect per branche in de toekomst. De koopkrachtbinding en -toevloeiing zijn daardoor per branche gecorrigeerd en teruggerekend naar cijfers waarin het aandeel internetafvloeiing niet is meegenomen. Deze aanpak is conform landelijke afspraken (zie Omzetkengetallennotitie 2018).

Voor onderhavig onderzoek zijn de artikelgroepen 'woninginrichting' en 'elektronica' uit het KSO Oost-Nederland 2019 relevant. Deze artikelgroepen sluiten voor een groot deel goed aan op de branches zoals genoemd in onderhavig onderzoek, maar dekken nooit volledig de branches af (NB: er zit een verschil tussen onderzoek naar branches en artikelgroepen).

Wonen

- Het koopstromenonderzoek geeft inzicht in de koopstromen van de artikelgroep woninginrichting. Deze artikelgroep omvat de woonbranche exclusief keukens en sanitair.
- In 2015 kon het winkelaanbod in de woonbranche 75% van de koopkracht uit de gemeente Zwolle aan zich binden. De overige koopkracht vloeide af naar het internet (12%) en overige aankoopplaatsen buiten de gemeente Zwolle. Anno 2019 lag dit op respectievelijk 76% en 10%.
- Circa 54% kwam begin 2015 van buiten (toevloeiing). Ten opzichte van 2010 ligt zowel het bindings- als toevloeiingspercentage in 2015 hoger. Anno 2019 ligt de toevloeiing nog hoger, namelijk op 58%. Sinds 2015 is het woonaanbod in m² wvo in Zwolle fors toegenomen, door Ikea, maar ook door andere winkels. De bovenregionale functie van Zwolle neemt steeds verder toe.
- In vergelijking met de koopstromen in referentiesteden²³ is de koopkrachtbinding in de woonbranche in de gemeente Zwolle al relatief hoog. Bij een versterking van de Woonboulevard Zwolle zal het aanbod in de woonbranche meer koopkracht uit de eigen gemeente kunnen binden, maar gezien de huidige hoge binding zal de groei beperkt zijn. Daarnaast kan meer koopkracht uit de regio worden getrokken, waardoor de koopkrachttoevloeiing zal toenemen. Op basis van een behoudende aanname achten wij een koopkrachtbinding en –toevloeiing van respectievelijk 85% en 60% (na correctie internet) in de toekomst haalbaar bij de ontwikkeling van Voorsterpoort.

Bruin- en witgoed

- In het koopstromenonderzoek zijn koopstroomgegevens bekend ten aanzien van de artikelgroep elektronica. Het gaat hier o.a. om tv's, audioapparatuur, computers, koelkasten, wasmachines etc.²⁴
- In 2015 kon het winkelaanbod in de elektronicabranche 74% van de koopkracht uit de gemeente Zwolle aan zich binden. De overige koopkracht vloeide af naar het internet (24%) en overige aan-

²² BRO, Panteia, e.a. (juli 2020). Omzetkengetallen 2019. Winkelomzet.

²³ Voor de referentiesteden is gekeken naar steden met een duidelijke regiofunctie, en eventueel met de aanwezigheid van een Ikea. Het gaat om de steden: Apeldoorn, Hengelo (Ikea), Amersfoort (Ikea), Groningen (Ikea), Leeuwarden, Eindhoven/Son en Breugel (Ikea).

²⁴ Bron: I&O Research (2019).

koopplaatsen buiten de gemeente Zwolle. Anno 2019 is de binding gedaald naar 59%, en de online kooporiëntatie toegenomen tot 36%. Dit is deels een autonome trend, maar daarnaast ook verklaarbaar door het verdwijnen van aanbod, zoals Scheer & Foppe.

- Circa 56% van de omzet kwam in 2015 van buiten (toevloeiing). Anno 2019 ligt de koopkrachttoevloeiing op 44%, wat mede verklaard wordt door het verdwijnen van bestaand aanbod.
- Door versterking van het aanbod met eventueel één grootschalige aanbieder op Voorsterpoort, zal de oriëntatie op Zwolle versterken. Desalniettemin is de impact en groei van online in deze branche niet terug te draaien. Het niveau van 2015 kan daardoor naar verwachting niet langer gehaald worden, ook niet na toevoeging van nieuw modern aanbod.
- Op basis van een behoudende aanname achten wij een koopkrachtbinding en –toevloeiing van respectievelijk 93% en 50% (na correctie internet) in de toekomst haalbaar bij de ontwikkeling van Voorsterpoort.

2.4.2 Huidig en toekomstig functioneren

Navolgend is voor de branches een berekening gemaakt op basis van eerdergenoemde uitgangspunten (tabel 2.13). De uitkomsten van het functioneren kunnen als indicatie worden beschouwd om te bepalen in hoeverre er distributieve uitbreidingsruimte in de branches bestaat.

Tabel 2.14: Benadering huidig en toekomstig functioneren wonen gemeente Zwolle

	Huidig functioneren (2020)	Toekomstig functioneren (2030)
Aantal inwoners	128.840	144.120
Bestedingen per hoofd (€)	476	457
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	61,3	65,9
Koopkrachtbinding	84%	85%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	51,5	56,0
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	58%	60%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	71,1	84,0
Totale besteding (€ mln.)	122,7	140,0
Huidig wvo (m²)	74.742	74.742
Omzet per m² wvo (€)	1.650	1.875
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² wvo)	1.279	1.279
Uitbreidingsruimte (m²) afgerond	21.100	34.600

- Uit de berekeningen komt naar voren dat het aanbod in de woonbranche circa 29% boven het 5-jaars landelijk gemiddelde functioneert met € 1.650,- per m² wvo, wat momenteel al circa 21.100 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte in de woonbranche betekent. In de toekomst nemen de totale bestedingen fors toe, met name als gevolg van de autonome bevolkingsgroei in Zwolle. Hierdoor ontstaat in 2030 circa 34.600 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte binnen de gemeente Zwolle.

- Op basis van het bestemmingsplan wordt maximaal 14.000 m² wvo aan nieuwe detailhandel in de woonbranche toegevoerd. Dit past daarmee ruimschoots binnen de huidige en toekomstige berekende uitbreidingsruimte. Het initiatief voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Tabel 2.15: Benadering huidig en toekomstig functioneren elektronicabranche gemeente Zwolle

	Huidig functioneren (2020)	Toekomstig functioneren (2030)
Aantal inwoners	128.840	144.120
Bestedingen per hoofd (€)	142	128
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	18,3	18,4
Koopkrachtbinding	92%	93%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	16,8	17,2
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	44%	50%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	13,2	17,2
Totale besteding (€ mln.)	30,1	34,3
Huidig wvo (m ²)	4.978	4.978
Omzet per m² wvo (€)	6.050	6.900
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	4.047	4.047
Uitbreidingsruimte (m²) afgerond	2.400	3.500

- Uit de berekeningen komt naar voren dat het aanbod in de elektronicabranche momenteel zeer ruim boven het 5-jaars landelijk gemiddelde functioneert met € 6.050,- per m² wvo, wat momenteel al circa 2.400 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte in de elektronicabranche betekent. In de toekomst nemen de totale bestedingen fors toe, met name als gevolg van de autonome bevolkingsgroei in Zwolle. Hierdoor ontstaat in 2030 circa 3.500 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte binnen de gemeente Zwolle.
- Op basis van het bestemmingsplan wordt maximaal 2.000 m² wvo aan nieuwe detailhandel in de elektrobranche toegevoerd. Dit past daarmee ruimschoots binnen de huidige en toekomstige berekende uitbreidingsruimte. Het initiatief voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk gaan stijgen of juist gaan dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk de meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

2.5 Kwantitatieve effectenanalyse gemeente Zwolle

Effecten Woonbranche

Ondanks de forse distributieve uitbreidingsruimte in de woonbranche, kan het verschil in omzet per m² na de beoogde ontwikkelingen mogelijk effect hebben op het bestaande woonwinkelaanbod in de gemeente Zwolle. Op basis van de volgende overwegingen verwachten wij echter niet dat deze effecten zullen leiden tot verdringing van bestaand aanbod en daardoor leegstand.

- Indien maximaal 14.000 m² wvo nieuw aanbod wordt toegevoegd, neemt het functionele aanbod in de woonbranche in de gemeente Zwolle toe tot 88.822 m² wvo. Bij een toekomstige haalbare omzet van circa € 140 mln. betekent dit een vloerproductiviteit van € 1.576 per m² wvo.
- In de huidige situatie weet het aanbod gemiddeld circa € 1.650 per m² wvo te behalen. Per saldo is daardoor sprake van een daling van de gemiddelde vloerproductiviteit met 4%. Een dergelijk omzeteffect moet worden beschouwd als ondernemersrisico en zal niet leiden tot verdringing van bestaand aanbod en leegstand.
- Opgemerkt moet worden dat ook na toevoeging van 14.000 m² wvo nieuw aanbod de gemiddelde vloerproductiviteit in Zwolle nog steeds 23% boven het landelijk gemiddelde functioneert. Dit betekent dat het aanbod nog steeds op een goed niveau kan functioneren wat de kans op leegstand nog verder beperkt.

Effecten elektro

Ondanks de forse distributieve uitbreidingsruimte in de bruin- en witgoedbranche, kan het verschil in omzet per m² na de beoogde ontwikkelingen mogelijk effect hebben op het bestaande bruin- en witgoedzaken in de gemeente Zwolle. Op basis van de volgende overwegingen verwachten wij echter niet dat deze effecten zullen leiden tot verdringing van bestaand aanbod en daardoor leegstand.

- Indien maximaal 2.000 m² wvo nieuw aanbod wordt toegevoegd (waarschijnlijk in de vorm van één elektrowarenhuis), neemt het functionele aanbod in de elektronica- en witgoedbranche in de gemeente Zwolle toe tot 6.978 m² wvo. Bij een toekomstige haalbare omzet van circa € 34,3 mln. betekent dit een vloerproductiviteit van € 4.925 per m² wvo.
- In de huidige situatie weet het aanbod gemiddeld circa € 6.050 per m² wvo te behalen. Per saldo is daardoor sprake van een daling van de gemiddelde vloerproductiviteit met 19%. Een dergelijk omzeteffect moet worden beschouwd als ondernemersrisico en zal niet leiden tot verdringing van bestaand aanbod en leegstand.

- Opgemerkt moet worden dat ook na toevoeging van 2.000 m² wvo nieuw aanbod de gemiddelde vloerproductiviteit in Zwolle nog steeds 22% boven het landelijk gemiddelde functioneert. Dit betekent dat het aanbod nog steeds op een goed niveau kan functioneren wat de kans op leegstand nog verder beperkt.
- Naast de pure elektrowarenhuizen zijn er wellicht enige omzeteffecten te verwachten op telecom- en computerzaken. De kans dat een zelfstandige en grootschalige winkel in deze branches zich vestigt op Voorsterpoort is klein, aangezien deze winkels veelal kleinschalig in binnensteden opereren.

2.6 Kwantitatieve effectenanalyse secundair verzorgingsgebied

Effecten Woonbranche

- Op basis van de distributieve berekening (tabel 2.14) is het omzeteffect op de regio als gevolg van de ontwikkeling Voorsterspoort maximaal € 12,8 mln. Dit wordt primair verklaard door de extra toevloeiing richting Zwolle (en daarmee afvloeiing voor gemeenten in de regio). Een groot deel hiervan zal 'ten koste gaan' van de bestedingen in het secundaire verzorgingsgebied. Een klein deel zal van nog verder weg komen.
- Het bovenstaande effect zal zich spreiden over diverse gemeenten en diverse aanbieders. Het is te verwachten dat dit effect zich spreidt naar rato van de huidige oriëntatie van inwoners uit het secundaire verzorgingsgebied op Zwolle. In de praktijk betekent dit dat naarmate de afstand tot Zwolle toeneemt, het omzeteffect in verhouding zal afnemen.
- Op basis van de totaal haalbare omzet in het secundaire verzorgingsgebied en op basis van de koopstromen uit 2019, blijft het omzeteffect binnen aanvaardbaar ondernemersrisico²⁵. Op basis van de volgende overwegingen achten wij het berekende omzeteffect in de woonbranche in de praktijk veel beperkter:
 - Van de 14.000 m² wvo is de verwachting dat een deel van het programma zal worden ingevuld met verplaatsters. Per saldo zal het omzeteffect in de praktijk in het secundaire verzorgingsgebied hierdoor (veel) lager liggen.
 - Het is te verwachten dat het toevoegen van nieuw winkelaanbod op Voorsterpoort niet één op één ten kosten gaat van omzet bij bestaande aanbieders in het secundaire verzorgingsgebied. Het is waarschijnlijk dat een deel van de bestaande afvloeiing vanuit gemeenten in het secundaire verzorgingsgebied naar Zwolle en overige regio zal worden omgebogen naar de huidige Woonboulevard en Voorsterpoort.
 - Op basis van trends en ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een toenemende kooporiëntatie op centrale steden, zoals Zwolle. Daarnaast neemt op basis van autonome trends het traditionele woonaanbod in kleinere (krimp)gemeenten af. Een eventuele afname van de omzet is daardoor niet primair te verklaren door de uitbreiding van Voorsterpoort, maar door autonome trends.

²⁵ Indien het totale woonaanbod in het secundaire verzorgingsgebied (212.144 m² wvo) momenteel functioneert op een lagere vloerproductiviteit dan het landelijk gemiddelde (circa -18%, op basis van KSO Oost-Nederland voor de gehele niet-dagelijkse sector), is de omzetclaim circa € 222 mln. (circa € 1.050,- per m² wvo). Een maximaal effect van € 12,8 mln. betekent een gemiddeld omzeteffect van circa 6%.

- Op basis van het voorgaande is niet te verwachten dat er als gevolg van verdringing leegstand ontstaat.
- Het is niet uit te sluiten dat er eventueel toch enige leegstand ontstaat, bijvoorbeeld ook als gevolg van verplaatsing. In het geval leegstand zou ontstaan, is deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.
 - Concentratie van woonaanbod op een centrale en goedbereikbare locatie wordt bereikt, wat positief is voor de regionale detailhandelsstructuur.
 - De consumentenverzorging wordt per saldo versterkt. De keuzemogelijkheden nemen toe, evenals gemak en comfort van één grootschalige concentratie.
 - Woonwinkels in het secundaire verzorgingsgebied zijn primair op solitaire en verspreide locaties aanwezig en daardoor zal het eventueel verdwijnen van zaken geen negatieve impact hebben op de detailhandelsstructuur.
 - Locaties van woonwinkels zijn in algemene zin goed herinvulbaar met andere winkels of voorzieningen vanwege de vaak ruimere bestemmingen. Bovendien zijn de panden niet van dien aard dat transformatie niet mogelijk is.

Effecten bruin- en witgoed

- Op basis van de distributieve berekening (tabel 2.15) is het omzeteffect op de regio als gevolg van de ontwikkeling Voorsterspoort maximaal € 700.000. Dit wordt primair verklaard door de extra toevoeging richting Zwolle (en daarmee afvloeiing voor gemeenten in de regio). Een groot deel hiervan zal 'ten koste gaan' van de bestedingen in het secundaire verzorgingsgebied. Een klein deel zal van nog verder weg komen.
- Het bovenstaande effect zal zich spreiden over diverse gemeenten en diverse aanbieders. Het is te verwachten dat dit effect zich spreidt naar rato van de huidige oriëntatie van inwoners uit het secundaire verzorgingsgebied op Zwolle. In de praktijk betekent dit dat naarmate de afstand tot Zwolle toeneemt, het omzeteffect in verhouding zal afnemen.
- Op basis van de totaal haalbare omzet in het secundaire verzorgingsgebied en op basis van de koopstromen uit 2019, blijft het omzeteffect binnen aanvaardbaar ondernemersrisico²⁶. Op basis van de volgende overwegingen achten wij het berekende omzeteffect in de woonbranche in de praktijk veel beperkter:
 - Grootschalige elektrowarenhuizen, zoals is toegestaan op Voorsterpoort, concurreren in de basis met vergelijkbare grootschalige elektrowarenhuizen. Het bruin- en witgoedaanbod in het secundaire verzorgingsgebied is overwegend kleinschalig van aard en heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie.
 - Kleinschalige elektrozaak zijn als het ware 'servicepunten' voor alles rondom bruin- en witgoed voor de lokale consument. Consumenten bezoeken deze zaken veelal uit gemak (nabijheid) en om goed en uitgebreid advies te krijgen over producten. Hierdoor vervullen deze zaken een andere functie dan de grootschalige elektrowarenhuizen op perifere locaties.

²⁶ Indien het totale aanbod elektro in het secundaire verzorgingsgebied (12.714 m² wvo) momenteel functioneert op een lagere vloerproductiviteit dan het landelijk gemiddelde (circa -18%, op basis van KSO Oost-Nederland voor de gehele niet-dagelijkse sector), is de omzetclaim circa € 42 mln. (circa € 3.318,- per m² wvo). Een maximaal effect van € 700.000 betekent een gemiddeld omzeteffect van nog geen 2%.

- Indien er onverhoopt toch leegstand zou ontstaan als gevolg van de vestiging van mogelijk één elektrowarenhuis op Voorsterpoort, dan is deze leegstand vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar. In de regel zijn de vaak kleinschalige panden goed in te vullen met andere winkels of voorzieningen, omdat het brede bestemmingingen betreft. Ook staat de aard en omvang van de bebouwing transformatie niet in de weg.

2.7 Kwalitatieve effectenanalyse

Op basis van de analyses moet geconcludeerd worden dat er per saldo sprake is van een positief effect op de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. Negatieve effecten op leegstand worden niet verwachten en indien er onverhoopt toch enige leegstand zou ontstaan is deze niet onaanvaardbaar. De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan deze conclusie:

- **Consumentenverzorging:** Het effect van versterking van Woonboulevard Zwolle met grootschalige winkels in de woon- en bruin- en witgoedbranche op de consumentenverzorging is per saldo positief. De consument krijgt door uitbreiding van het winkelaanbod meer keuzemogelijkheden binnen het thema 'in en om het huis'.
- **Detailhandelsstructuur:** Beleidsmatig wordt ingezet op de Woonboulevard/Voorsterpoort als dé aankoopplaats voor doelgerichte en laagfrequente aankopen binnen het thema 'in/om huis' in Zwolle en de regio. De toevoeging van winkels in de woon- en bruin- en witgoedbranche draagt bij aan een toekomstbestendige Woonboulevard Zwolle waar ook bestaande zaken van kunnen profiteren. Bovendien kan door dit bestemmingsplan verdere concentratie van grootschalige winkels worden bereikt, eventueel ook door verplaatsing van bestaande solitaire winkels. Per saldo is daardoor sprake van een positief effect op de detailhandelsstructuur.
- **Leegstand:** Mede door de forse toekomstige distributieve uitbreidingsruimte en het feit dat het omzeteffect zich zal spreiden over een groot gebied met veel aanbieders, is het niet de verwachting dat er bestaande aanbieders zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief. Mocht er tegen de verwachting in toch aanbod verdwijnen, dan is de leegstand die ontstaat en het effect op de omgeving niet onaanvaardbaar, omdat:
 - vergelijkbaar aanbod vooral op verspreide locaties aanwezig is en eventuele leegstand niet leidt tot negatieve effecten op winkelgebieden of de omgeving;
 - achterblijvende (winkel)panden veelal een bredere bestemming hebben en herinvulling daardoor goed mogelijk is;
 - achterblijvende (winkel)panden qua vastgoed veelal niet van dien aard zijn dat herinvulling of transformatie niet meer mogelijk is;
 - per saldo clustering van aanbod ontstaat op een beleidsmatig aangewezen perspectiefrijk winkelgebied met een bovenregionale verzorgingsfunctie.
- In het verlengde van het voorgaande zijn nog enkele andere opmerkingen relevant:
 - Vanwege de aard van het assortiment, de omvang en het bijbehorende bereikbaarheids- en bezoekprofiel van winkels in de woon- en bruin- en witgoedbranche op Voorsterpoort, is sprake van een duidelijke complementariteit met aanbod in het centrumgebied van Zwolle. Deze zaken hebben een ander bezoekprofiel en type assortiment.

- Inwoners uit het secundaire verzorgingsgebied zijn voor diverse aspecten steeds meer op Zwolle georiënteerd, omdat Zwolle op alle fronten een steeds belangrijke centrumfunctie vervult. De behoefte aan grootschalig winkelaanbod op een vanuit de regio goed bereikbare locatie is sterk aanwezig. Het initiatief voorziet daardoor niet alleen de inwoners in de gemeente Zwolle in een behoefte, maar ook de inwoners uit het secundaire verzorgingsgebied.
- Als gevolg van verplaatsers kan enige leegstand ontstaan. Dit betreft waarschijnlijk veelal solitaire locaties die vanuit de bestemming en aard van het vastgoed goed herinvulbaar zijn. Ook is de impact op de omgeving beperkt. Het effect op de detailhandelsstructuur is per saldo positief, omdat concentratie (van verspreid aanbod) wordt bereikt.

3. ANALYSE HORECA

3.1 Trends en ontwikkelingen

Consumentengedrag

- De afgelopen jaren groeit de totale omzet in de horecasector, met circa 1,5% in het eerste kwartaal van 2019.²⁷ In het eerste kwartaal van 2020 daalde de omzet door de coronamaatregelen fors. Op de lange termijn is de verwachting dat de omzet in de horeca weer zal stijgen.
- De consument is in toenemende mate op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Horeca richt zich daarom steeds meer op vermaak en beleving. Sterke horeca zet een gebied op de kaart, ook voor bovenlokale bezoekers.
- De belevenis- en betekenis-economie worden steeds relevanter. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en leisure-concepten kunnen.

Algemene aanbodontwikkelingen

- Hoewel de bestedingen in de sector de afgelopen jaren fors zijn gestegen en de toekomstverwachting (lange termijn) eveneens positief is, bestaat er landelijk een overaanbod van 'traditionele' horeca. Er is 'teveel van hetzelfde'. Anno 2020 bestaan er vooral ontwikkelingskansen voor zaken die zich qua thema, product, service, bezoekprofiel en marketing sterk en onderscheidend profileren.
- Horecazaken worden groter, om aan de eisen van hedendaagse consumenten te voldoen is in veel gevallen meer ruimte benodigd. Deze schaalvergroting kan enerzijds verbonden worden aan de omzeteisen, maar heeft daarnaast ook een relatie met de gewenste multifunctionaliteit. De horeca beperkt zich niet alleen tot het serveren van drinken of eten, maar de bedrijven organiseren steeds vaker culturele, recreatieve en leisure-activiteiten en hiervoor is steeds meer ruimte benodigd.
- Horeca wordt ook steeds meer met andere functies (zoals detailhandel) gemixt om meer beleavingswaarde te creëren en nieuwe vernieuwende concepten te realiseren. Andersom wenst de horeca ook producten die zij serveert te verkopen; olie, wijn, receptenboek, etc. Cross-selling, waarbij andere aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.

Aanbodontwikkelingen op perifere winkelclusters

- Het is een internationale trend dat doelgericht bezochte horecaketens gericht op fastservice en fast casual zich oriënteren op gezamenlijke vestiging op lokaal en regionaal goed bereikbare locaties. Dergelijk aanbod vestigt zich steeds vaker op perifere winkelclusters, omdat exploitanten in de keuze voor de vestigingslocatie waarde hechten aan:
 - een optimale bereikbaarheid met de auto;

²⁷ CBS (augustus 2019). Omzet horeca.

- ruime beschikbaarheid van (eigen) parkeergelegenheid dicht bij de ingang (ter indicatie: groot-schalige wereldrestaurants vergen minimaal 80 parkeerplaatsen);
- ruime panden met voldoende hoogte, soms op verdieping;
- eventueel combinatiebezoek met andere leisure en horeca gelegen in het cluster;
- goede herkenbaarheid op een zichtlocatie.
- Andersom kan (grootschalig) horeca-aanbod de vaak saaie en monotone woonboulevards verlevendigen. Op perifere detailhandelsclusters neemt het aantal horecaconcepten toe. Voorbeelden zijn wereldrestaurants, fastservice-restaurants lunchrooms. Op Woonboulevard Zwolle is nog geen horeca-aanbod aanwezig, wat op basis van trends noodzakelijk is voor het toekomstperspectief.
- Daarentegen richt de horeca in binnensteden en hoofdcentra zich steeds meer op kwaliteit, keuze en verblijfsklimaat (recreatie en 'fun') en profiteert van het lokale aanbod aan detailhandel, cultuur, evenementen en zakelijke bedrijvigheid. Beide vestigingsmilieus hebben hun eigen bezoeks-motieven, bezoekgedrag en doelgroepen en vullen elkaar daarom goed aan.

Horeca-concepten op perifere winkelclusters

Navolgend wordt vanuit trends en ontwikkelingen een aantal horeca-concepten op perifere locaties beschreven.

Fastservice-restaurants en lunchrooms

- Fastservice-restaurants en lunchrooms zijn de meest voorkomende horeca-typen in perifere winkelclusters. Grotere clusters hebben meestal één of meerdere fastservice-restaurants (zoals Burger King), en lunchrooms zoals (Subway). De afgelopen jaren worden echter steeds vaker ook alternatieve horecaconcepten in perifere winkelclusters ingepast.

Casual dining en fast casual

- De *casual dining* en *fast casual* restaurants vullen het segment in tussen de full-serviceresaurants (dineren à la carte, bediening aan tafel etc.) en de fastfoodformules (snelle bereiding, zelfbediening etc.).
- Casual dining is de tegenhanger van full-serviceresaurants. Hier komen gasten die willen eten in een informele setting, samen met vrienden of familie, zonder de meerprijs van uitgebreide service.
- Fast casual vult het gat tussen fastfood en casual dining. Het combineert de sfeer en ambiance van een restaurant met de snelheid van fastfood. Voorbeelden zijn Happy Italy en Vapiano met een Italiaanse keuken.

Relatie met het planinitiatief

- Horecaconcepten vestigen zich steeds vaker in perifere clusters. Om de lage prijzen en de relatief hoge servicegraad te kunnen hanteren is een relatief groot oppervlak benodigd om schaalvoordelen te behalen. Vanwege hun specifieke verzorgingsfunctie voor de consument is bereikbaarheid met de auto en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van doorslaggevend belang. Horeca-aanbod op perifere winkelclusters kan de vaak monotone woonboulevards verlevendigen en geeft gehoor aan de behoefte van de consument aan meer beleving.

- De uitbreidingslocatie aan Woonboulevard Zwolle voldoet aan bovenstaande locatievereisten. Het initiatief zet in op ondersteunende horeca die bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het winkelgebied, zonder dat dit afbreuk doet aan de horeca in bijvoorbeeld de binnenstad van Zwolle.

3.2 Analyse horeca-aanbod

In deze paragraaf is het horeca-aanbod geanalyseerd van de primaire en secundaire regio en afgezet tegen het Nederlands gemiddelde. Er wordt gebruik gemaakt van zowel gegevens afkomstig van Horeca DNA als Locatus Retailverkenner. De gegevens afkomstig van Horeca DNA zijn gehanteerd omdat op basis van hun indeling naar subsoort (drankverstrekkers, fastservice, restaurants) een indicatieve marktbenadering voor horeca kan worden opgesteld. De gegevens afkomstig van Locatus Retailverkenner worden gehanteerd omdat het aanbod kan worden geanalyseerd naar typologie en vestigingslocatie. De beide datasets komen door een verschil in indeling niet volledig overeen, maar vullen elkaar wel goed aan.

3.2.1 Aanbodanalyse secundaire regio

De volgende tabel geeft inzicht in het horeca-aanbod in de secundaire regio. De conclusie is dat in de secundaire regio het horeca-aanbod in alle onderscheiden branches achterblijft bij het landelijk gemiddelde, met name de deelsector fastservice. Dit is een indicatie voor groeipotentie in de regio.

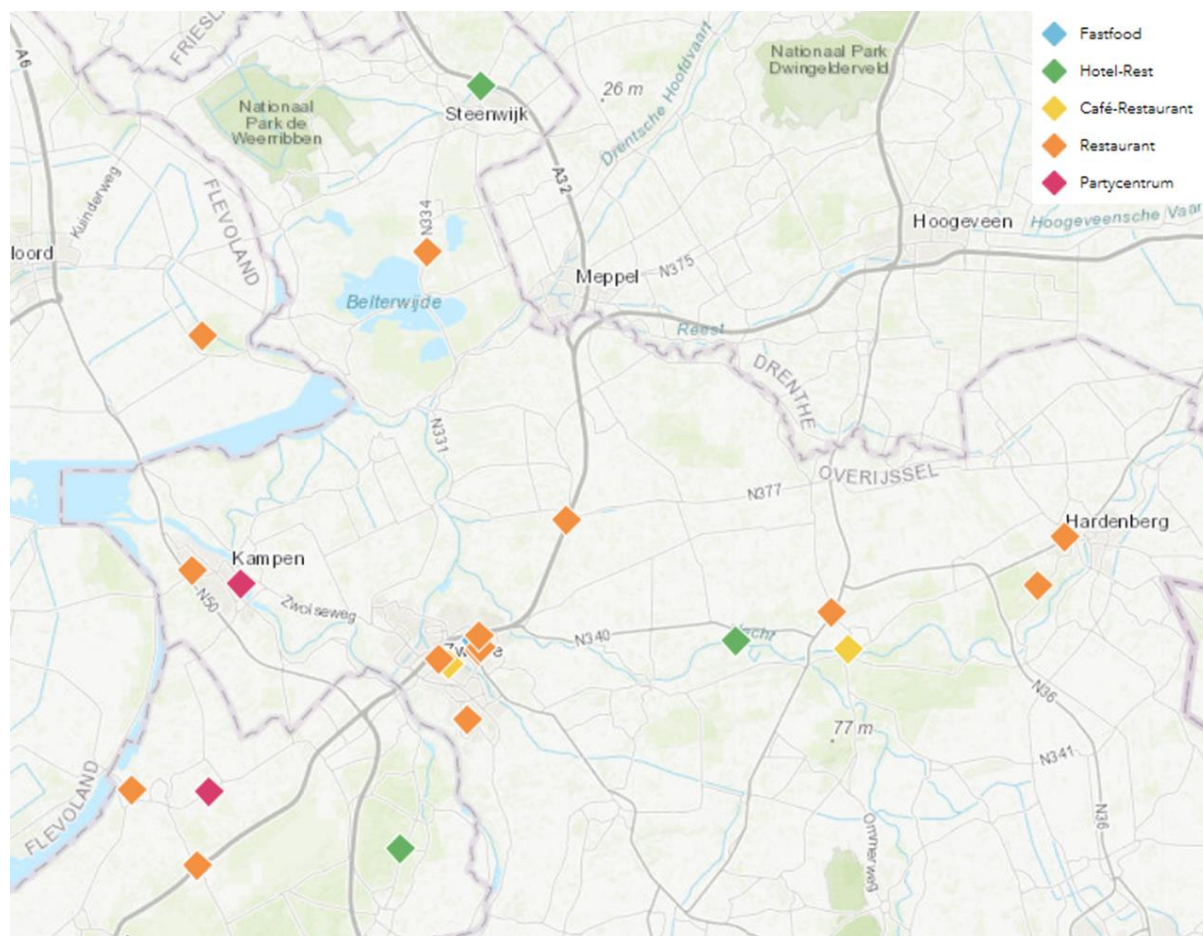
Tabel 3.1: Horeca-aanbod secundaire regio naar deelgebied²⁸

	Secundaire regio		Referentie
	Aantal zaken	Per 10.000 inwoners	Nederlands gemiddelde
Drankverstrekkers	465	8,9	9,7
Fastservice	268	5,1	7,4
Restaurants	260	5,0	6,9
Hotels	102	2,0	2,1
Totaal	1.095	21,0	26,1

Horeca-aanbod op grootschalige locaties heeft een regionaal verzorgend karakter. In de regionale analyse zijn enkel die branches opgenomen die (in potentie) een regionaal verzorgingsgebied kunnen hebben. De volgende figuur geeft het grootschalige horeca-aanbod weer op basis van Locatus. Hieruit blijkt dat de regio geen perifere en grootschalige horecaclusters kent. Het merendeel van het grootschalige aanbod ligt op solitaire locaties (zoals bedrijventerreinen) buiten de reguliere winkelgebieden, verspreid over de regio. Het aanbod betreft voornamelijk restauratieve horeca.

²⁸ Horeca DNA, peildatum september 2020.

Figuur 3.1: Grootchalig²⁹ regionaal verzorgend horeca-aanbod



3.2.2 Aanbodanalyse primaire regio (gemeente Zwolle)

Aanbodanalyse primaire regio

In de navolgende tabel is het horeca-aanbod in de primaire regio weergegeven en afgezet tegen het Nederlands gemiddelde. De conclusie is dat ook in Zwolle het horeca-aanbod beperkt is in vergelijking met het landelijk gemiddelde. Dit is opvallend omdat op basis van de regionaal verzorgende functie van het Zwolse aanbod verwacht mag worden dat het aanbod groter dan gemiddeld zou zijn. In alle deelsectoren blijft het aanbod achter bij de referentie. Dit biedt kansen voor ontwikkeling van nieuw horeca-aanbod op Woonboulevard Zwolle.

²⁹ Dit is aanbod met een omvang groter dan 400 m² wvo. Locatus Retailverkenner, september 2020.

Tabel 3.2: Horeca-aanbod naar deelsector in perspectief³⁰

	Primaire regio		Referentie
	Aantal zaken	Per 10.000 inwoners	Nederlands gemiddelde
Drankverstrekkers	109	8,5	9,7
Fastservice	90	7,1	7,4
Restaurants	76	6,0	6,9
Hotels	21	1,6	2,1
Totaal	296	23,2	26,1

Spreiding en kwaliteiten

Het belangrijkste concentratiegebied van horeca is de binnenstad van Zwolle. Hier bepalen vooral restaurants, (eet)cafés en formules en zelfstandigen het beeld. Hier zijn twee grootschalige restaurants gevestigd, te weten het Sushi restaurant Blue Sakura en café-restaurant Het Refter. Winkelgebied Diezerpoort kent ook een concentratie van restaurants en cafés. Daarnaast zijn er enige kleinere horecaconcentraties (veelal fastservice en café-restaurants) op wijk- en dorpsniveau aanwezig. Het grootschalige en perifere horeca-aanbod in Zwolle bestaat uit café-restaurant de Beren (ten westen van het centrum), McDonald's, La Place en Restaurant Eten & Zo op industriegebied de Vrolijkheid, Wereldkeuken Fusion Plaza langs de A28 richting Staphorst en het wokrestaurant Wokstadion Zwolle aan het Stadionplein.

De horeca in Zwolle is redelijk gevarieerd, met zowel aanbod in het hogere, midden als het lagere marktsegment. De monumentale en toeristisch populaire binnenstad van Zwolle bedient alle marktsegmenten. Binnen het aanbod van fastfood is de kwaliteit en uitstraling evenwel zeer uiteenlopend tussen zaken. Omdat het merendeel van het aanbod in en rond de reguliere winkelcentra ligt, is de autobereikbaarheid en de parkeervoorziening soms beperkt (met uitzondering van de voorgaand genoemde grootschalige aanbieders).

Plannen en initiatieven

- In juli 2019 is een Foodcourt geopend in Zwolle, in het verouderde bedrijfspand 'de Vrolijkheid' in het noordoosten van Zwolle. In dit cluster zitten vestigingen van de fastservice-aanbieders Burger King, Kentucky Fried Chicken en Febo. Ook is er een restaurant van La Place. In de navolgende marktbenadering wordt rekening gehouden met de recent geopende Foodcourt door de gegevens van Horeca DNA³¹ te corrigeren naar de situatie inclusief de drie fastservicezaken en één restaurant.
- In de gemeente Steenwijkerland zijn er plannen voor een 'Family Fun Zone' (o.a. hotel, restaurants, andere horeca-activiteiten, vormen van leisure). De komende maanden wordt de precieze invulling duidelijk.

³⁰ Horeca DNA, peildatum september 2020.

³¹ De gegevens van Horeca DNA voor de gemeente Zwolle zijn voor het laatst gewijzigd op 4 juli 2019. Pas later in de maand is de Foodcourt geopend.

Beleidskaders

In bijlage 3 zijn de relevante beleidskaders opgenomen. Navolgend worden de conclusies van deze beleidskaders ten aanzien van het planinitiatief beschreven.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, actualisatie 2019) is erop gericht dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente, Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer). Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De provincie zet hierbij in op hoogdynamische plekken binnen de stedelijke netwerken waar (boven)regionale functies en voorzieningen het best tot hun recht komen:

- plekken als binnensteden (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo, Almelo, Kampen, Oldenzaal en Borne);
- stationsgebieden (directe omgeving van de intercitystations in de vijf grote steden);
- stadsassen, de hoofdverbindingen tussen intercitystations en auto(snel)wegen. De goede bereikbaarheid maakt de stadsassen tot voorkeurslocaties voor ontwikkelingen die bovenlokale mobiliteit met zich meebrengen.

De hoofddoelstelling van de provincie is om de vrijetijdseconomie te versterken en meer mensen aan te trekken, die langer verblijven en meer besteden. De versterking van Woonboulevard Zwolle past in beginsel in deze beleidsdoelstelling. In onderhavige rapportage worden de mogelijkheden voor groot-schalig horeca-aanbod verkend en de eventuele effecten op met name het centrum van Zwolle geanalyseerd. Bovendien kan de locatie gekenmerkt worden als een stadsas/hoofdverbinding binnen Zwolle. Vanuit het oogpunt van bereikbaarheid en mobiliteit komt de locatie daarom in aanmerking als voorkeurslocatie voor ontwikkelingen met een bovenregionale behoefte.

Gemeentelijk beleid

- De gemeente Zwolle zet in op een sterk horeca-aanbod. De horecavisie concludeert dat er relatief weinig horeca-aanbod gevestigd is in de gemeente en dat een versterking wenselijk is en kansen biedt. De horecavisie zet primair in op het faciliteren van horeca binnen deelgebieden in de binnenstad. Uitzonderingen zijn mogelijk voor zogenaamde Pareltsjes die iets unieks toevoegen aan het aanbod en geen bedreiging zijn voor het aanbod in de binnenstad.
- Het initiatief zet in op het realiseren van horeca-aanbod op de Woonboulevard Zwolle. Horeca draagt bij aan het verlevendigen van dit gebied en voegt iets nieuws toe aan het bestaande aanbod, waardoor het als pareltje beschouwd kan worden.
- Het leisure-beleid zet specifiek op grootschalig leisure-aanbod op Voorsterpoort en benoemt dat dit gebied de potentie heeft om “the place to be voor een belevenis” te worden. Het initiatief draagt bij aan deze ambitie door horeca mogelijk te maken in het winkelgebied.

3.3 Marktruimte en effectenanalyse

Kwantitatieve marktruimte-benadering horeca

In de volgende twee tabellen is op basis van de actuele besteding- en omzetgegevens³² een indicatieve marktbenadering opgesteld. De marktruimte is benaderd door het bestedingspotentieel te verrekenen met de te behalen omzet van het aanwezige aanbod. Dit geeft een indicatie of er marktruimte is of niet. Opgemerkt wordt dat de benadering geen rekening houdt met inkomende en uitgaande horecabestedingen naar/vanuit de regio, omdat hier geen gegevens van zijn.

Het vraagpotentieel is dus nadrukkelijk ook exclusief bestedingen door toeristen en recreanten in de regio. Als een gebied per saldo meer horecabestedingen aantrekt dan dat er afvloeien resulteert dat in een hoger bestedingspotentieel en dus meer ontwikkelingskansen voor horeca. Door de regiofunctie van Zwolle en de belangrijke recreatieve en toeristische betekenis van de historische binnenstad van Zwolle, is de indruk dat dit laatste hier zeker het geval is.

Tabel 3.3: Huidige (2020) marktruimte horeca gemeente Zwolle

Variabele	Drankverstrekkers	Fastservice	Restaurants
Inwoners gemeente	128.840	128.840	128.840
Gemiddelde besteding per persoon in restaurants	200	258	514
Bestedingspotentieel	€ 25.768.000	€ 33.240.720	€ 66.223.760
Aantal zaken	109	93	77
Gemiddelde omzet per onderneming	€ 205.462	€ 346.642	€ 749.454
Te realiseren omzet	€ 22.395.358	€ 32.237.706	€ 57.707.958
Marktpotentie	€ 3.372.642	€ 1.003.014	€ 8.515.802

Tabel 3.4: Toekomstige (2030) marktruimte horeca gemeente Zwolle

Variabele	Drankverstrekkers	Fastservice	Restaurants
Inwoners gemeente	144.120	144.120	144.120
Gemiddelde besteding per persoon in restaurants	200	258	514
Bestedingspotentieel	€ 28.824.000	€ 37.182.960	€ 74.077.680
Aantal zaken	109	93	77
Gemiddelde omzet per onderneming	€ 205.462	€ 346.642	€ 749.454
Te realiseren omzet	€ 22.395.358	€ 32.237.706	€ 57.707.958
Marktpotentie	€ 6.428.642	€ 4.945.254	€ 16.369.722

Uit de voorgaande tabellen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In de huidige situatie (2020) is er marktruimte voor uitbreiding van het horeca-aanbod in alle deelsectoren.

³² Gemiddelde omzet per deelbranche (inclusief BTW, meest recente cijfers over 2018). Bedragen gebaseerd op landelijke bestedingscijfers van het CBS. Omzetcijfers per onderneming o.b.v. Horeca DNA Nederland.

- Naar de toekomst toe (2030) zal de marktpotentie voor horeca-aanbod toenemen als gevolg van het sterk groeiende inwonertal van de gemeente Zwolle. De groeipotentie is het sterkst in de deelsector restaurants, mede vanwege de hoge bestedingen in deze sector.
- De benaderde marktpotentie kan worden ingezet voor de inpassing van grootschalig horeca-aanbod op Woonboulevard Zwolle. Waarbij opgemerkt wordt dat dergelijke indicatieve benaderingen altijd in perspectief moeten worden gezien. Horeca creëert deels zijn eigen markt.

De cijfers in de tabellen geven een indicatie van het functioneren van het horeca-aanbod vóór corona. Hoewel niemand precies weet wat de gevolgen van het coronavirus zijn voor de horecasector, is het niet de eerste keer dat de sector door een crisis gaat. Gedwongen sluiting voor langere tijd op deze schaal is echter uniek, en de verwachte economische recessie geeft extra onzekerheid. Horecabedrijven zullen het qua liquiditeit zwaar krijgen, ondanks flankerende, landelijke maatregelen gericht op lastenverlichting van personeel, huisvesting en financiering. Het aantal faillissementen in de horeca zal aanzienlijk toenemen, deels bij bedrijven die al slecht functioneerden of al eerder geen nieuw krediet kregen. Gezien de intensiteit en aard van de huidige omstandigheden en verwachtingen zullen ook beter functionerende horecazaken worden getroffen. Te meer gezien de forse groei van het aanbod de afgelopen jaren. Vooral restaurants, dag- en uitgaanshoreca zien een omzetsdaling. De fastservicesector lijkt meer bestendig. De langere termijn schetst een positiever beeld. Er zullen zich weer nieuwe exploitanten melden en de prognose is dat de horecasector op termijn weer zal groeien.

Benchmarkanalyse horeca-aanbod perifere winkelclusters

Navolgend is een benchmarkanalyse gemaakt van het horeca-aanbod gevestigd op de Woonboulevard Zwolle. De benchmark bestaat uit vergelijkbare perifere winkelgebieden³³. Het horeca-aanbod verschilt sterk per cluster zowel in het aantal zaken als typologie. In tabel 3.5 is het horeca-aanbod van Woonboulevard Zwolle vergeleken met het aanbod in de benchmarkcentra en naar branche weergegeven. Gekozen is om zowel het gemiddeld aantal zaken per cluster als het totaal aantal zaken weer te geven. Dit geeft een indicatie of er veel of weinig aanbod op de Woonboulevard Zwolle gevestigd is, maar ook met welk potentieel aanbod de woonboulevard zich mogelijk kan versterken.

Er wordt het volgende geconcludeerd ten aanzien van het horeca-aanbod op Woonboulevard Zwolle:

- Er is geen horeca-aanbod op Woonboulevard Zwolle, terwijl er in 80% van de benchmarkcentra wel horeca is gevestigd. Dit biedt perspectief voor de ontwikkeling van horeca-aanbod op de Woonboulevard.
- Gelet op de actuele trends en ontwikkelingen en de aanbodanalyse zou in beginsel de inpassing van een lunchroom (zoals Subway of Bufkes), een fastservice-aanbieder (zoals Burger King of Febo) of zelfs een grootschalig restaurant potentie hebben.

³³ Als vergelijkbare perifere winkelgebieden zijn aangeduid: Gerritsenweg, Morres, Peizerweg Groningen, Roda Boulevard, Trefcenter, Tuinboulevard Gardenz, Lifestyle Boulevard Almelo, Woonboulevard de Mortiere, Woonboulevard Uden, Woonboulevard Zwolle en Woonboulevard Oldenzaal.

Tabel 3.5: Aanbod horeca gevestigd op de benchmark perifere clusters

Branche	Woonboulevard Zwolle	Referentie gem. aantal zaken per cluster	Referentie totaal aantal zaken
Café			1
Discotheek			1
Fastfood		1	5
Bezorg/halen			2
Grillroom/Sh			1
Hotel-Rest			1
Lunchroom		1	10
Café-Restaurant			2
Restaurant		1	5
Totaal	0	3	28

Effecten grootschalig horeca-aanbod Woonboulevard Zwolle

- Ondersteunende horeca-concepten bij perifere winkelgebieden vervullen doorgaans nauwelijks eigen aantrekkingskracht. Deze horeca haalt omzet vanuit het combinatiebezoek van winkelend publiek. Om deze reden zijn negatieve effecten op regulier horeca-aanbod niet te verwachten.
- De aanwezigheid van nieuw horeca-aanbod op Voorsterpoort zal bijdragen aan de algehele aantrekkelijkheid en kwaliteit van het winkelgebied (incl. huidige woonboulevard). Dit is noodzakelijk voor een goed toekomstperspectief gelet op de huidige trends en ontwikkelingen en behoefte van de consument.

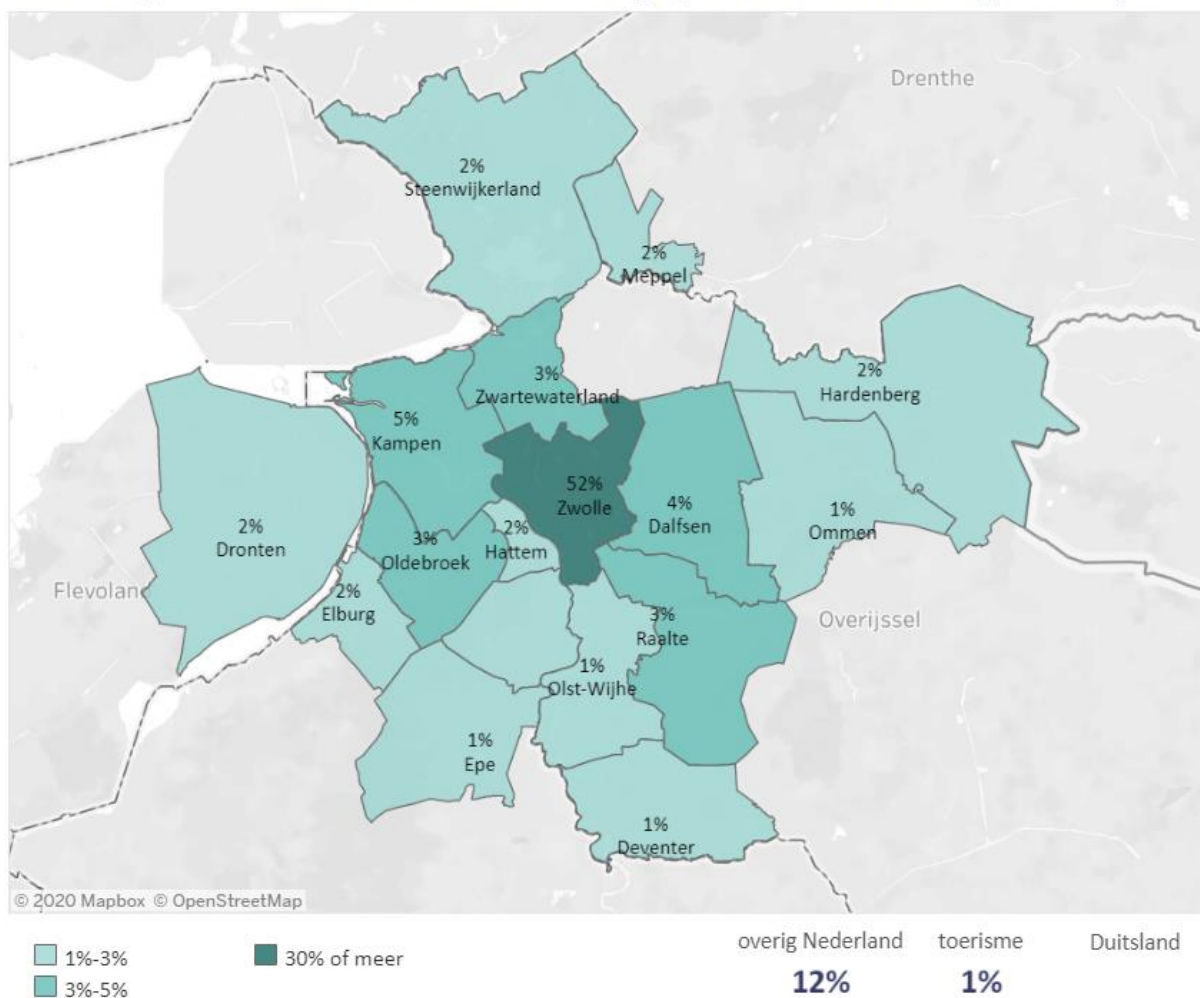
BIJLAGEN

Bijlage 1: Herkomst omzet niet-dagelijkse sector gemeente Zwolle

In deze bijlage is de herkomst van de omzet in Zwolle weergegeven in percentages, volgens het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019. Hieruit blijkt dat het aanbod in Zwolle een relatief groot verzorgingsgebied bedient. Op basis van de kooporiëntatie van inwoners in deze gemeenten is vervolgens bepaald of zij tot het ruimtelijke relevante verzorgingsgebied behoren. Als voorbeeld is navolgend de kooporiëntatie van de gemeenten Elburg en Hoogeveen weergegeven. Hieruit blijkt dat Zwolle een belangrijkere aankoopplaats is voor inwoners van Elburg dan voor Hoogeveen. Dit maakt dat Hoogeveen geen onderdeel uitmaakt van het ruimtelijke relevante verzorgingsgebied en Elburg wel.

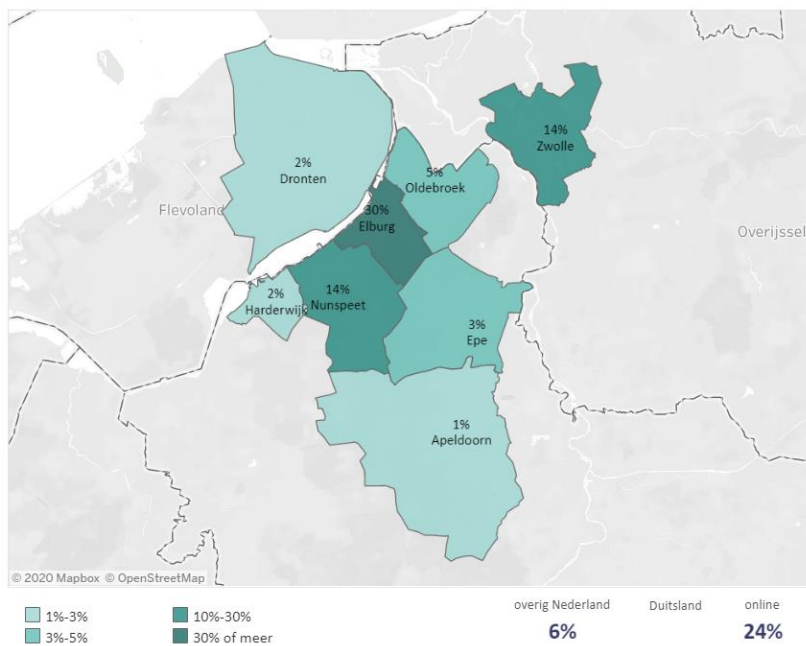
Herkomst omzet Zwolle

Uit welke gemeenten komt de omzet aan niet-dagelijkse artikelen in Zwolle (gemeente)?



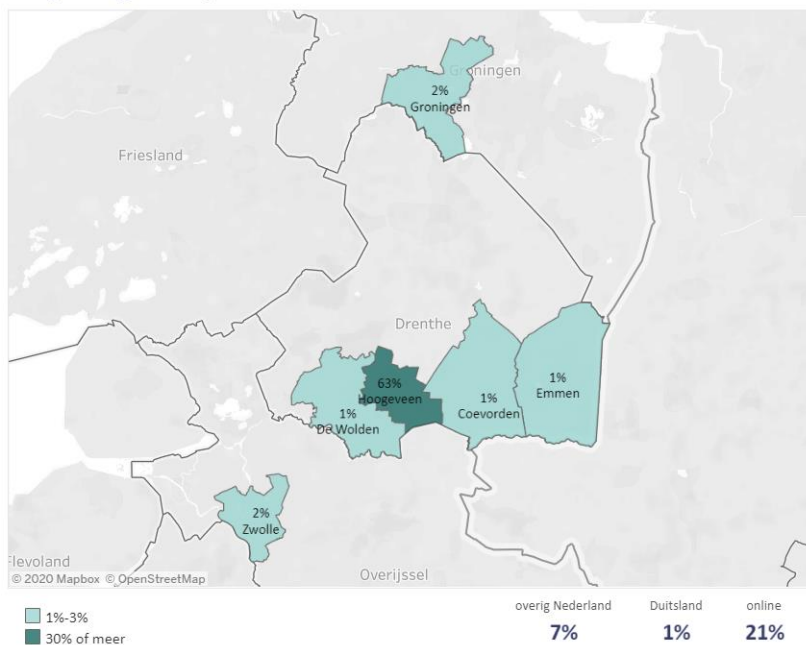
Kooporiëntatie Elburg

Naar welke gemeenten gaan bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen van inwoners van Elburg (gemeente)?



Kooporiëntatie Hoogeveen

Naar welke gemeenten gaan bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen van inwoners van Hoogeveen (gemeente)?



Bijlage 2: Europese Dienstenrichtlijn

Het Europese Hof van Justitie heeft de prejudiciële vragen beantwoord³⁴ die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) aan het Hof zijn voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen. Uit het antwoord volgt dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.

Voorwaarden vestigingsbeperking Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn heeft als doelstelling dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. De vervolgvraag is dan of vestigingsbeperkingen zijn toegestaan die de uitoefening van detailhandelsactiviteiten beperken, zoals regels omtrent branchering, min./max. oppervlakte of max. aantal vestigingen. De Dienstenrichtlijn staat aan dergelijke beperkingen niet in de weg, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn inzake non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid.

- non-discriminatie, doordat ze geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit, of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijk, vanwege een dwingende reden van algemeen belang;
- evenredig, doordat ze geschikt zijn voor hun doel, niet verder gaan dan nodig om hun doel te bereiken en het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid

De eis omtrent **non-discriminatie** is niet aan de orde, omdat de vestigingsbeperkingen voor eenieder gelden ongeacht nationaliteit of vestigingsland.

Verder kunnen vestigingsbeperkingen aan eis van **noodzakelijkheid** voldoen als de dwingende reden van algemeen belang is gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid.

Wanneer de vestigingsbeperkingen voldoen aan de eis noodzakelijkheid, is het vervolgens van belang dat deze **evenredig** zijn in relatie tot het doel ervan. Dat wil zeggen dat de vestigingsbeperkingen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, dat deze niet verder gaan dan nodig is en niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Van belang hierbij is dat vestigingsbeperkingen die opgenomen zijn in de planregels, in feite een regeling is met voorafgaande administratieve toestemming³⁵. Het vaststellen van een planregeling is daarmee een evenredig middel om te bewerkstelligen dat gronden in het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden gebruikt. Bij een andere regeling dan het stellen van een algemeen verbindend voorschrift vooraf bestaat het gevaar dat het toegestane gebruik of de toegestane bebouwing niet kenbaar is of, bijvoorbeeld bij controle achteraf, dat gronden op een zodanige wijze worden gebruikt of bebouwd dat de uiteindelijk gewenste bestemming niet meer kan worden verwezenlijkt. Oftewel, als de vestigingsbeperkingen niet worden opgenomen in de planregels kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waarvan de (in

³⁴ Bij arrest van 30 januari 2018 (ECLI:EU:C:2018:44)

³⁵ Zie uitspraak van ABRvS van 2 mei 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW4538)

ruimtelijke zin onaanvaardbare) gevolgen niet meer ‘teruggedraaid’ kunnen worden, waarmee het doel dan ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Altijd al toets aan ‘goede ruimtelijke ordening’

Overigens, ook los van de Dienstenrichtlijn moet gemotiveerd worden dat vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat deze niet verder strekken dan nodig is om het doel te bereiken en dat doel ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Met de gebruikelijke toets aan 'de goede ruimtelijke ordening' zal dan ook in de meeste gevallen voldoende gemotiveerd zijn dat aan de Dienstenrichtlijn wordt voldaan.

Bijlage 3: Relevante beleidskaders

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel, Beken Kleur, actualisatie 2018/2019

In deze visie is opgenomen dat detailhandel in principe alleen is toegestaan binnen kernwinkelgebieden (binnensteden, wijkwinkelcentra, dorpscentra). Een uitzondering kan worden gemaakt voor volumineuze detailhandel waarvoor geen ruimte gevonden kan worden in of aansluitend aan kernwinkelgebieden. Grootschalige detailhandel buiten kernwinkelgebieden kan alleen worden toegestaan in de steden binnen de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer), mits vooraf regionaal is afgestemd.

De drie stedelijke netwerken vormen de motor van de Overijsselse economie en cultuur. Binnen de stedelijke netwerken vervullen de vijf grote steden (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo, Almelo) een centrumfunctie die van (boven)regionale betekenis is. Hier is de werkgelegenheid geconcentreerd en vind je de 'massa' en het creatieve en innovatieve klimaat dat zo belangrijk is voor de concurrentiepositie van Overijssel. Het beleid van de provincie is erop gericht dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente, Zwolle-Kampen en Cleantech regio (Deventer). Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De provincie zet hierbij in op hoogdynamische plekken binnen de stedelijke netwerken waar (boven)regionale functies en voorzieningen het best tot hun recht komen:

- plekken als binnensteden (Enschede, Zwolle, Deventer, Hengelo, Almelo, Kampen, Oldenzaal en Borne);
- stationsgebieden (directe omgeving van de intercitystations in de vijf grote steden);
- stadsassen, de hoofdverbindingen tussen intercitystations en auto(snel)wegen. De goede bereikbaarheid maakt de stadsassen tot voorkeurslocaties voor ontwikkelingen die bovenlokale mobiliteit met zich meebrengen.

Omgevingsverordening Overijssel, Beken Kleur, actualisatie 2019

Titel 2.4 Detailhandel

In deze titel wordt verstaan onder:

- a) kernwinkelgebieden: de delen van binnensteden en dorpscentra waar detailhandelsvestigingen geconcentreerd zijn en wijkwinkelcentra;
- b) stedelijke centra: steden binnen de stedelijke netwerken Zwolle Kampen Netwerkstad, Netwerkstad Twente en de Cleantech regio (Deventer);
- c) streekcentra: de kernen Steenwijk en Hardenberg;
- d) volumineuze detailhandel: winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals showrooms voor auto's, boten en caravans, bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken;
- e) grootschalige detailhandel: winkelformules met een zeer groot winkelvloeroppervlak dat (hoog)-frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen;

- f) weidewinkel: zelfstandige detailhandelsvestigingen aan de rand van bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen of in de Groene Omgeving. Onder weidewinkel wordt niet verstaan detailhandel in de vorm van 'verkoop bij de boer'.

Volumineuze detailhandel (artikel 2.4.3)

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.

Lid 2

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte waarvoor in kernwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.

Lid 3

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in streekcentra en stedelijke centra (waartoe Zwolle behoort) de mogelijkheid geboden worden voor de vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling. Voorwaarde daarbij is dat met een ruimtelijke onderbouwing:

- a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
- b. aangetoond is dat de vestiging **niet leidt** tot een **onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau** in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;
- c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.

Artikel 2.4.4 Grootschalige detailhandel

Lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe grootschalige detailhandelsvestigingen op locaties in of aansluitend op bestaande kernwinkelgebieden.

Lid 2

Grootschalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling mogen uitsluitend worden toegelaten in de bestaande kernwinkelgebieden van de stedelijke centra, nadat met een ruimtelijke onderbouwing:

- a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
- b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;
- c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de
- d. buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.

Lid 3

In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan op bedrijventerreinen binnen de stedelijke centra met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van grootschalige detailhandel op bedrijventerreinen binnen de stedelijke centra waarvoor in de bestaande kernwinkelgebieden geen ruimte gevonden kan worden. De aanvraag omgevingsvergunning moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing die voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 2 onder a, b en c.

Lid 4

In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van grootschalige detailhandel op locaties elders binnen de stedelijke centra in geval de grootschalige detailhandel thematisch aan deze perifere locatie is gebonden en op basis van een ruimtelijke onderbouwing die voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 2 onder a, b en c.

Programma Vrijtijdseconomie 2016-2020 (vastgesteld maart 2016)

De hoofddoelstelling van dit beleidsstuk is als volgt: “Op duurzame wijze professionaliseren, innoveren en vermarkten van de vrijetijdseconomie in Overijssel ten behoeve van een sterkere concurrentiepositie in Nederland, om daarmee een groeiend aantal bezoekers en gasten uit binnen- en buitenland aan te trekken, zodat de bestedingen toenemen en de vrijetijdseconomie substantieel en structureel een bijdrage levert aan de werkgelegenheid in Overijssel.”

De ambitie is het vergroten van de aantrekkelijkheid van Overijssel als bestemming voor bezoek en verblijf, zowel recreatief als zakelijk. Er wordt in dit beleidsstuk niet specifiek ingegaan op grootschalige horeca-concepten.

Gemeente Zwolle

Beleidskader detailhandel Zwolle 2017

In 2016 is de strategisch visie voor de binnenstad vastgesteld, begin 2017 de strategische agenda. Aangezien de winkels een belangrijke component van de binnenstad zijn was dit reden om te kijken of het vigerende beleidskader voor detailhandel nog voldoende houvast biedt om de uitdagingen en nieuwe ontwikkelingen op winkelgebied aan te gaan en te faciliteren. Het winkelen in de binnenstad kan echter niet geheel los gezien worden van het winkelen elders in Zwolle. Daarom is, bekeken vanuit de binnenstad als top van de winkelpiramide, ook nagegaan of het beleidskader voor de andere winkelgebieden in Zwolle nog toereikend is.

Uit de analyse wordt duidelijk dat het huidige beleidskader voor winkels op hoofdlijnen nog grotendeels voldoet. Wel zijn er, ook deels samenhangend met de uitvoering, vier hoofdkeuzes te onderscheiden te weten:

1. gebiedsgerichte aanpak;
2. breed centrumgebied;
3. segmentering in de stad;

4. handhaven van de fijnmazige wijkwinkelstructuur.

Perifere winkelgebieden

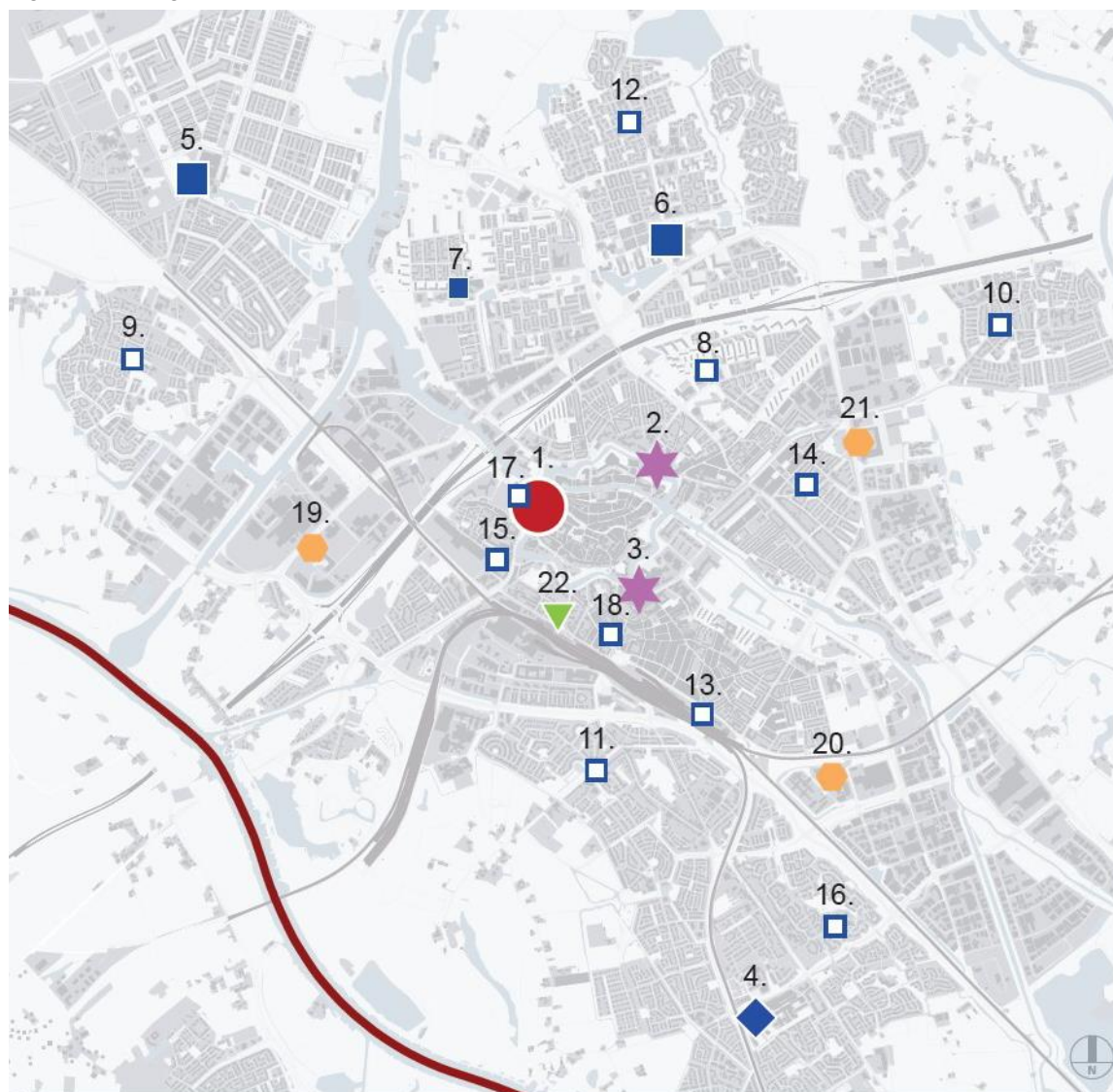
Binnen de gewenste hoofdwinkelstructuur behoort Woonboulevard Zwolle (gebied 19) samen met de Marslanden B (gebied 20) en het Stadionplein (gebied 21) tot het winkelgebiedstype 'perifere concentratie' (figuur B2.1). In de rapportage: *"Zwolle, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse revitalisering Woonboulevard Zwolle"* (BRO, december 2015), is geconstateerd dat de positie van het perifere winkelaanbod in de gemeente Zwolle niet optimaal is. De woonboulevard heeft een duidelijk profiel en is compact, maar naar de huidige maatstaven voor een moderne woonboulevard te beperkt van omvang en te eenzijdig qua aanbod. Om de eerder geformuleerde doelstelling van 'het versterken de economische positie van Zwolle als koop- en recreatiecentrum te realiseren' is het wenselijk dat de huidige woonboulevard c.q. Voorsterpoort als dé aankoopplaats voor doelgerichte en laagfrequente aankopen binnen het thema 'in en om het huis' in Zwolle en de regio wordt uitgebouwd, maar wel complementair aan het centrum van Zwolle.

Om dit te bereiken is het nodig dat:

- **Perifere detailhandel:** vanwege de aard van het assortiment, de omvang van de winkels en het bijbehorende bereikbaarheids- en bezoekprofiel, vestigen perifere detailhandelsvestigingen zich doorgaans buiten de reguliere winkelstructuur (centrum Zwolle en buurt- en wijkcentra). Perifere detailhandel (doe-het-zelf, tuincentra, wonen, etc.) wordt primair gefaciliteerd op de woonboulevard c.q. Voorsterpoort. Dit betekent dat nieuwvestiging van perifere detailhandel buiten Voorsterpoort niet wordt toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn op Voorsterpoort.
- **Grootschalige detailhandel:** grootschalige detailhandel vindt vanwege de omvang van de winkel vaak geen plek in de reguliere winkelstructuur. De binnenstad van Zwolle biedt wel enkele mogelijkheden voor grootschalige detailhandel, wat deels de compleetheid van het winkelaanbod in het centrum bepaalt. Het behoud hiervan staat voorop. Als er in de binnenstad geen realistische mogelijkheden zijn voor grootschalige detailhandel, mag het gefaciliteerd worden op Voorsterpoort, mits dit past binnen het thema 'in en om het huis'. Uiteraard mag de toevoeging van eventuele grootschalige detailhandel op Voorsterpoort aantoonbaar geen onaanvaardbare effecten hebben op het centrumaanbod.
- **Beperken verspreide bewinkeling:** verspreide perifere detailhandel moet worden teruggedrongen, omdat dit vanuit de structuur gezien onwenselijk is. In sommige gevallen kunnen echter uitzonderingen worden gemaakt, bijvoorbeeld als de detailhandel een nevenactiviteit is die in relatie staat met een de hoofdactiviteit (bijvoorbeeld groothandel, bedrijvigheid, etc.). Internet afhaalpunten worden idealiter gehuisvest in of aansluitend aan winkelgebieden, omdat dit kan leiden tot synergiewerking.
- **Geen reguliere detailhandel:** het boodschappenaanbod en het modische aanbod zijn de belangrijkste dragers voor de reguliere winkelgebieden, waaronder het centrum. In perifere winkelgebieden worden winkels in deze branches per definitie daardoor niet toegestaan, omdat dit kan leiden tot onaanvaardbare effecten op onder meer het centrum en de buurt- en wijkcentra.

- **Compleet aanbod:** de huidige woonboulevard heeft momenteel een eenzijdige branchering. Het aanbod is primair gericht op woonzaken. Verbreding moet gezocht worden in enerzijds de woonbranche (toevoegen speciaalzaken) en anderzijds enkele andere branches die bijdragen aan het thema 'in en om het huis'. Verbreding binnen dit thema komt het toekomstperspectief van Voorsterpoort ten goede. Op de overige perifere winkelgebieden mag geen verdere verbreding plaatsvinden, buiten perifere detailhandel.

Figuur B3.1: De gewenste hoofdstructuur van Zwolle



Hoofdstructuur gemeente Zwolle

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| ● Hoofdwinkelgebied | □ Buurtsteunpunt |
| ◆ Stadsdeelcentrum | ★ Binnenstedelijke winkelstraat |
| ■ Wijkcentrum groot | ● Perifere concentratie |
| ■ Wijkcentrum klein | ▼ Overige concentratie |

De Horecavisie van Zwolle, 2019-2023

De Horecavisie 2019-2023 schept kaders waarbinnen ondernemers geïnspireerd en gestimuleerd worden om te ondernemen. De focus van de visie richt zich met name op het centrumgebied van Zwolle, maar doet ook uitspraken over wijken en bedrijventerreinen. Er wordt in de visie niets specifiek gezegd over Voorsterpoort en Woonboulevard Zwolle.

De twee belangrijkste uitgangspunten van de horecavisie voor de komende jaren zijn:

- Kwaliteit en innovatie van de sector is noodzakelijk voor het versterken van de (inter)nationale positie van Zwolle.
- Horeca levert een bijdrage aan de ruimtelijke samenhang van het centrumgebied en de stad.

Het toevoegen van nieuwe horeca in Zwolle is mogelijk aangezien er voldoende ruimte in de markt is om mee te werken met initiatieven. Wanneer dit niet binnen het bestemmingsplan past, volgt er een gesprek met de accountmanager horeca. Op basis van de ontwikkelstrategieën per deelgebied wordt bekeken of en hoe het initiatief mogelijk gemaakt kan worden. Het toevoegen van horeca moet ook passen binnen de ruimtelijke kaders; nieuwe horeca mag niet ten koste gaan van de winkelstructuur of woongebieden.

Uitzonderingen zijn mogelijk, wanneer het conform de visie om Pareltjes gaat. Dit zijn sterke, unieke concepten met een eigen initiële aantrekkingskracht. Via de zogenaamde Pareltjes wordt kwaliteit en innovatie nagestreefd. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Het concept voegt iets toe aan het bestaande aanbod (uniciteit).
- Het is een bewezen succesformule, nationaal of internationaal (bijvoorbeeld top-100 Misset Horeca).
- Kopstuk qua ondernemer/gezicht (sterrenchef, top-dj).
- Het betreft een topmerk (ook branchevreemd).
- Het concept komt veel voor in de vakliteratuur en ander media.
- 's Werelds/'s lands eerste, grootste, langste, etc.
- Voor toetsing kan een gespecialiseerd bureau ingeschakeld worden.

Zwolle, een belevenis!!, Beleidskader commerciële Vrijtijdsvoorzieningen (vastgesteld april 2011)

Bureau ZKA heeft onderzocht hoeveel marktruimte Zwolle nog biedt voor de commerciële vrijetijdsvoorzieningen en komt op een totaal van 60.000 tot 80.000 m². Voor Voorsterpoort wordt ca. 15.000-30.000 m² gereserveerd aan leisure, binnen het brede concept 'Doelgericht, groot avontuur'. Hierbij moet gedacht worden aan aansprekende voorzieningen 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. Dit zijn functies zoals partycentra, bowling, indoor kartbaan, discotheek en grootschalige functies voor sport, health and adventure.

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 ski-hal, een ijsbaan of de IJsselhallen.
- Op Voorsterpoort is 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.

