

Laddertoets Recreatiepark Zwolle

Gemeente Zwolle

Versie: 1.2
Datum: 11 maart 2020



Inhoudsopgave

AANLEIDING.....	3
LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	4
LADDERTOETS ONDERBOUWING.....	4
CONCLUSIE	4
ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE LEISURE.....	5
GEMEENTE ZWOLLE.....	5
LOKALE BEVOLKING.....	5
LOKAAL AANBOD.....	6
SERVICEGEBIED.....	6
DOELGROEP	7
AANBOD LEISURE.....	8
UNIEK PROJECT.....	8
ANDERE RECREATIEPARKEN	9
CONCLUSIE BEHOEFTE EN AANBOD.....	9
BESCHIKBARE LOCATIES.....	10
BENODIGDHEDEN.....	10
LOCATIES.....	11
HESSENWEG 19.....	13
LOCATIE	13
GEMEENTE	13
OMGEVING.....	14
HUIDIGE FUNCTIE	14
MILIEU	14
VERSTERKING	15
INFRASTRUCTUUR HESSENWEG 19	16
CONCLUSIE	17

Introductie

Aanleiding

AKA Escape Rooms biedt ruimte aan tussen de 6.000 en 10.000 recreanten per jaar op de huidige locatie aan de Grote Voort 5 in Zwolle en voorziet hiermee gedeeltelijk in de groeiende behoefte naar luxere recreatie.

De huidige locatie van AKA Escape Rooms aan de Grote Voort biedt geen ruimte tot uitbreiding. Daarnaast zijn de ambities van AKA Escape Rooms om uit te breiden met vernieuwende in- en outdoor activiteiten die breder zijn dan alleen escaperooms (een naamswijziging voor deze nieuwe locatie is op zijn plaats). Het recreatiepark zal niet-bestaande vormen van leisure introduceren op de markt. Bij de outdoor activiteiten zal er ingezet worden op beweging.

De gemeente Zwolle geeft in diverse rapporten aan (verder uitgewerkt in dit verslag) dat er behoefte is aan meer leisure voorzieningen. De gemeente Zwolle heeft hiervoor een aantal gebieden als ontwikkellocaties aangewezen, er zal naar deze locaties gekeken worden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor een zorgvuldige indeling van de beschikbare ruimtes voor diverse functies is er een goede onderbouwing nodig die laat zien dat er een nut en noodzaak is tot nieuwe stedelijke ontwikkeling, dit om te voorkomen dat er inefficiënt wordt omgegaan met de bestaande mogelijkheden en dat er zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt wordt gemaakt van het potentieel. Als tool is daarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld.

Laddertoets onderbouwing

Een onderdeel van het recreatiepark is indoorrecreatie. De twee loodsen die hiervoor neergezet dienen te worden beslaan meer dan 500m². In beginsel is er daardoor volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State over de Ladder sprake van een stedelijke ontwikkeling¹². Er wordt een nieuw beslag op de ruimte gedaan. Er wordt meer bebouwing mogelijk dan er op grond van geldend plan kan worden gerealiseerd.

Een kanttekening daarbij is wel dat er bij een nieuw en uniek concept, zoals het beoogde innovatieve recreatiepark, de Laddertoets geen vereiste is³ (uitspraak: ECLI:NL:RVS:2016:2105⁴).

Conclusie

Het kan beargumenteerd worden dat een laddertoets voor het recreatiepark niet nodig is vanwege de uniciteit van het project, op aanbeveling van de gemeente Zwolle is echter besloten wel een laddertoets op te stellen.

¹ <https://www.raadvanstate.nl/@107931/201608869-1-r3/>

² <https://www.raadvanstate.nl/@107121/201602966-1-r1/>

³ https://stec.nl/wp-content/uploads/2017/09/Stec-Groep-whitepaper_Ladder-voor-leisure.pdf, p4

⁴ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2016:2105>

Actuele regionale behoefte leisure

Gemeente Zwolle

De ambitie van de gemeente Zwolle is om een tussen 2010-2025 een groei te realiseren van 1,2-1,5 miljoen dagbezoekers extra per jaar⁵, dit zodat de gemeente ook kan voorzien in de lokale behoefte die er is aan recreatie. Zwolle is momenteel op de juiste koers, maar om de doelstelling te behalen moet er ruimte gemaakt worden voor vestiging van aanbieders waar er nog potentieel mogelijk is. Een recreatiepark kan gedeeltelijk in deze behoefte voorzien⁶.

Ook is er binnen gemeente Zwolle een beleid om gezondheid en beweging actief te bevorderen⁷, een doel waar een outdoor recreatiepark waar bij de verschillende attracties veel sprake is van beweging aan zal bijdragen.

Lokale bevolking

De meeste vrijetijdsrecreatie (>50%) vindt in Nederland binnen de gemeente zelf plaats⁸. Gezien er geen recreatieparken in Zwolle of omgeving zijn met een volwassen doelgroep, zijn er veel inwoners die relatief lange afstanden moeten afleggen om te voorzien in deze behoefte. Daarbij vormen buitenrecreatie en bezoek aan attracties een groot deel van de vrijetijdsactiviteiten^{9,10}. De toenemende economische welvaart binnen de arbeidsbevolking heeft als resultaat dat dit grotendeels aan luxe goederen en diensten besteed wordt. Zo wordt ruim een derde bij de hoogste inkomens besteed aan ontspanning¹¹.

⁵ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle, p11](#)

⁶ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle, p15](#)

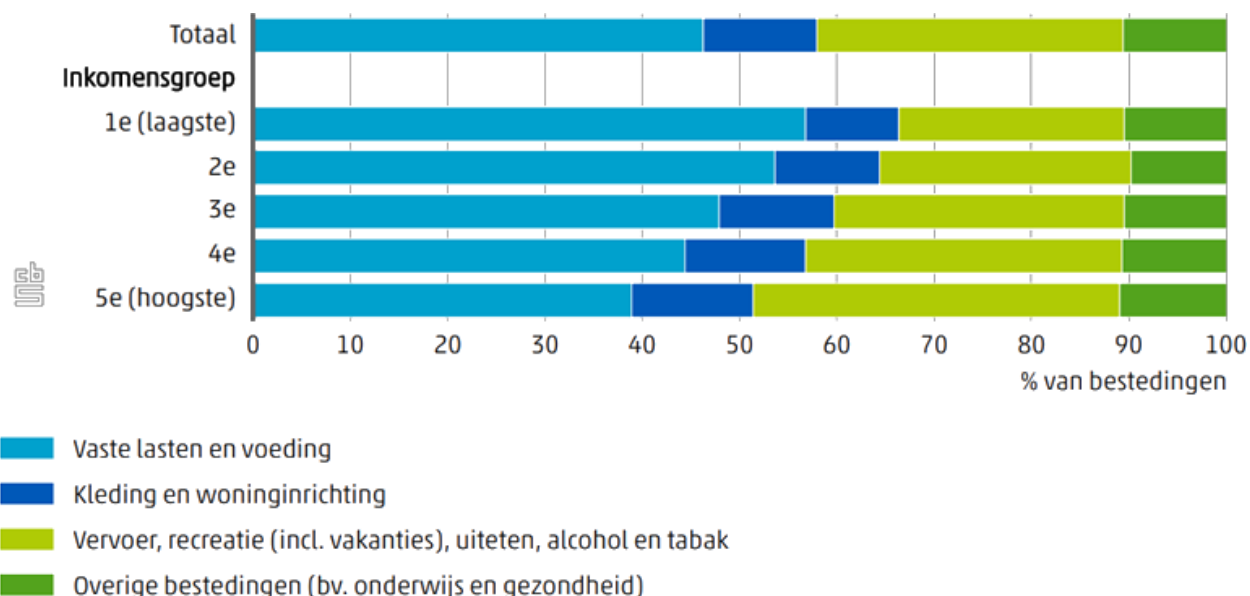
⁷ [Samen naar een gezonder Zwolle, Gezondheidsbeleid 2017-2021, p20](#)

⁸ Bron: CBS, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2017, p175

⁹ Bron: CBS, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2017, p179

¹⁰ Bron: CBS, Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2019, p175

¹¹ Bron: CBS, Welvaart in Nederland 2019, p142-143



Figuur 1 Bron: CBS, Welvaart in Nederland 2019, p144

Lokaal aanbod

Het themapark zal in beginsel kleinschalig worden opgezet en daarna organisch groeien, in het begin zal het park vooral in een lokale behoefte voorzien. De unieke concepten zullen echter ook een regionale en zelfs landelijke aantrekkingskracht hebben en naarmate het themapark groeit zal de regionale en bovenregionale functie ook verder toenemen. Er zijn geen raakvlakken met het bestaande aanbod van outdoor- en watervermaak in Zwolle. Gezien de hoge investeringskosten, de hoge afwerking en het innovatieve karakter is het type leisure dat het meest in aanmerking komt een attractiepark met een beperkte schaal waarbij er sprake is van organische groei. Dit soort activiteiten is financieel gezien niet draagbaar op een tijdelijke, dus onzekere, locatie en leent zich gezien de risico's en de nauwe volging van de marktwerking niet voor een grootschalige uitvoering. Een niet organische, grootschalige groei met innovatieve projecten brengt onaanvaardbare risico's met zich mee (zie pretpark Yumble¹²).

Servicegebied

Een aantal projecten (met name de escaperooms) bestaan al in een minder geavanceerde vorm in Nederland, deze zullen vooral lokale bezoekers aantrekken. De unieke projecten die elders in Nederland niet voorkomen, zullen mensen uit heel Nederland trekken, voor deze attracties zal het servicegebied een bovenregionale/landelijke functie innemen omdat dit elders in Nederland niet te doen is. Dit sluit volgens de rapportage die in opdracht van de gemeente Zwolle is gemaakt aan op een behoefte die in Zwolle bestaat:

¹² <https://www.deondernemer.nl/actueel/kersvers-pretpark-nu-al-failliet~731907>

*"Wat achterblijft qua ontwikkeling sinds 2010 en in vergelijking met de benchmark steden, is het aanbod in meer spectaculaire attracties die in staat zijn om ook mensen van (ver) buiten de regio aan te trekken"*¹³

Gemeld wordt in dezelfde rapportage dat er in Zwolle een gebrek aan en ruimte is voor een groot recreatiepark, mits het een bijzonder en zeer onderscheidend concept is. Het te realiseren project zal relatief klein, maar wel innovatief en zeer onderscheidend zijn, omdat het inspeelt op huidige en toekomstige real life gaming trends, zoals eerder beschreven.

Doelgroep

Zwolle heeft en houdt een relatief jonge bevolking¹⁴ (85% < 65 jaar en 22% < 18 jaar)¹⁵. Dit zal leiden tot een blijvend groot draagvlak voor o.a. thematische attracties en actieve leisure. De vraag van deze jongere doelgroepen blijft ook hoog. Hoewel de te ontwikkelen projecten vermaak bieden voor alle leeftijden, blijkt uit de praktijk dat het grootste deel van de doelgroep van AKA Escape Rooms bestaat uit mensen in de leeftijdscategorie van 25-55 jaar. Deze leeftijdscategorie is ook de categorie met het hoogste besteedbare inkomen voor ontspanning¹⁶.

¹³ Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p18, maart 2017

¹⁴ Bron: CBS, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/26/zwolle-blijft-relatief-jong>

¹⁵ Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p24, maart 2017

¹⁶ Bron: CBS, Welvaart in Nederland 2019, p66

Aanbod leisure

In diverse beleidsdocumenten van de gemeente Zwolle is te vinden dat het aanbod van leisure in Zwolle niet afdoende is¹⁷¹⁸¹⁹²⁰. Op het gebied van recreatieparken schiet Zwolle tekort. Dinoland in Zwolle komt het dichtste in de buurt, dit is echter gericht op kinderen t/m 12 jaar en voorziet een compleet andere doelgroep. Daarnaast gaat het om een uniek project, dit betekent dat een vergelijking met andere projecten niet heel relevant is. Op beide punten zal hieronder verder op ingegaan worden.

Uniek project

Het te ontwikkelen themapark zal bestaan uit attracties die op de marktontwikkeling inspringen, waarbij de nadruk ligt op real life gaming. Het is niet mogelijk om alles te omschrijven wat er ontwikkelt gaat worden, gezien het gedeeltelijk om attracties zullen gaan die nu nog niet bestaan. Ter illustratie kunnen we wel enkele voorbeelden geven. Zo staan er o.a. in- en outdoor escaperooms op de planning, allen met diverse innovatieve elementen die nog nooit eerder zijn gebruikt en daardoor significant onderscheidend van de rest van het aanbod in (en buiten) Nederland. Hoewel escaperooms al sinds 2013 bestaan in Nederland, zijn escaperooms explosief gegroeid²¹. De kwaliteit van de attracties is echter niet altijd even goed, terwijl hier wel steeds meer behoefte aan is²². De te ontwikkelen escaperooms zullen zich o.a. onderscheiden door diverse technologische toepassingen.

Escaperooms zijn slechts één van de real life gaming trends die in Nederland steeds meer aansluiting vinden. Andere voorbeelden van real life gaming die aanslaan in Nederland zijn augmented reality (bijv: Pokémon Go²³), maar ook bijvoorbeeld Prison Escape (een gevangenis simulatie), H.E.L.-shooter (airsoft gecombineerd met een spelscenario), maar ook gaming in het onderwijs. Deze voorbeelden dienen ter illustratie, het is niet de bedoeling dat bestaande real life gaming projecten gekopieerd worden, maar dat er wordt ingespeeld op de trend van real life gaming.

Een ander concept dat gepland staat is een levensgroot (outdoor) bordspel, waarbij deelnemers tegen elkaar spelen en door middel van minigames met diverse innovatieve en unieke spelelementen punten verzamelen. Hoewel er voor dit spel enkele raakvlakken zijn met spelshows op TV, is dit nog niet eerder uitgevoerd.

¹⁷ Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle, maart 2017

¹⁸ Zwolle, een belevenis!! Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen

¹⁹ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigingen-in-zwolle/leisure-vestigingen>

²⁰ [Zwolle: Een belevenis 2011-2025 – De Actualisatie](#)

²¹ <https://www.escaperoomsnederland.nl/nederland-escaperooms-wereld-vierkante-kilometer/>

²² <https://www.rtlnieuws.nl/editienl/artikel/4761831/bijna-duizend-escaperooms-er-komt-een-nieuwe-generatie-kamers-aan>

²³ <https://www.nu.nl/games/4290685/nederlandse-introductie-pokemon-go-uitgesteld-wegens-serverproblemen.html>

Omdat de marktwerking en technologische ontwikkelingen nauwgezet in de gaten gehouden dienen te worden, zullen diverse ontwikkelingen pas later volledig ontwikkeld worden. Wel zullen er uiteraard bij alle attracties de bestaande voorwaarden aangehouden worden die o.a. gelden voor geluid, milieu en stikstofdepositie.

Vroeger waren dit soort ontwikkelingen niet mogelijk op kleine schaal zonder grote financiële injecties, maar door de technologische ontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn er veel mogelijkheden bijgekomen om op zeer kleine schaal kostenefficiënt te ontwikkelen. De groeiende markt van microprocessors en computers voor de consumentenmarkt met de daarbij behorende groeiende gemeenschap van mensen die bijdraagt aan open source projecten draagt zorgt voor redelijk geprijsde en relatief eenvoudige implementaties voor projecten die vroeger alleen waren weggelegd voor miljoeneninvesteringen of massaproductie.

Gezien het een uniek project betreft, is er slechts een minimale overlap met bestaande leisure aanbieders.

Andere recreatieparken

Momenteel liggen er enkele recreatieparken binnen een straal van 45 minuten rijden van Zwolle waarbij er een relevante overlap in de doelgroep is. Dit zijn:

- Wildlands Adventure Zoo Emmen (>45min)
- Apenheul (20-30min)
- Dolfinarium (20-30min)
- Walibi (30min-45min)
- Hellendoorn (30min-45min)
- Ponypark Slagharen (30min-45min)

Alle vermelde recreatieparken zijn voornamelijk gericht op kinderen t/m 12 jaar, maar bedienen ook een doelgroep daarboven. Qua activiteiten is er geen overlap met het project.

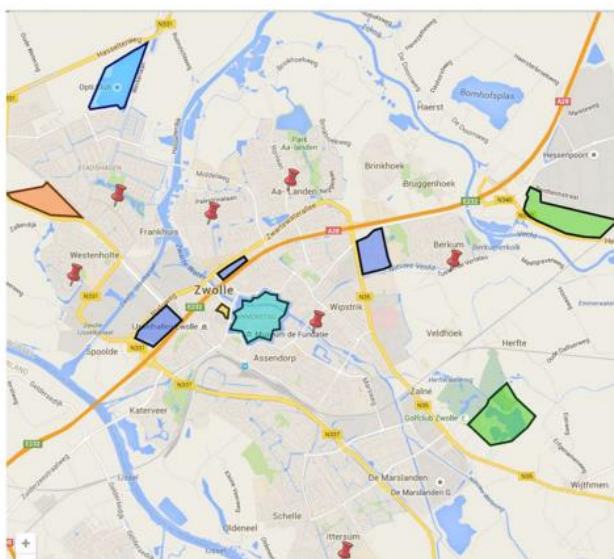
Conclusie behoefte en aanbod

In de gemeente Zwolle en omgeving is er geen aanbieder met een breed spectrum aan in- en outdoor activiteiten voor de doelgroep 25-55 jaar op één locatie. De dichtsbijzijnde recreatieparken voor deze doelgroep liggen op relatief lange afstand (30-45 minuten rijden) en bedienen voornamelijk een jongere doelgroep. Daarnaast is er door de uniciteit van het project geen lokaal, regionaal of bovenregionaal alternatief. Een innovatief recreatiepark in Zwolle kan gedeeltelijk voorzien in de behoefte m.b.t. leisure en beweging van de inwoners van Zwolle en omgeving. Gezien de vraag naar leisure groter is dan het aanbod en het een uniek project is, blijven er voldoende kansen bestaan voor andere leisure aanbieders in Zwolle. Dit betekent dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn in het ondernemersklimaat.

Beschikbare locaties

Benodigheden

Voor een recreatiepark dat voornamelijk is gericht op outdoor, maar ook indoor recreatie biedt en voldoende parkeerplaatsen heeft, is er een bepaald grondgebied nodig. Er is met de gemeente Zwolle gekeken naar de oppervlakte van de huidige plannen, in de tekening beslaat dit ca 0,7ha. Alle plannen zijn niet uitgekristalliseerd, omdat hierin ook heel erg naar de actuele situatie en marktwerking wordt gekeken en het recreatiepark op basis daarvan een organisch groei doorgaat. Er is dus, naast 0,7ha, ruimte nodig voor toekomstige uitbreiding. Dit betekent dat er minimaal 0,7ha beschikbaar dient te zijn op een ononderbroken kavel. Daarnaast moet er sprake zijn van een goede ontsluiting. Gezien het karakter is het zeer wenselijk dat het project ontwikkeld wordt in een gebied met landelijke uitstraling.



De ambities vertaald per locatie:

Locatie	Leisure - Thema	M2 BVO	Gerealiseerd
Voorsterpoort	Doelgericht – Groot avontuur	15.000m2- 30.000m2	3.500m2
Holtenbroek-Zuid	Doelgericht – Gezellige actie	10.000m2-15.000 m2	
De Vrolijkheid	Doelgericht – Kleinschalig sport en spel	5.000m2	10.000m2
Katwolderplein	Sfeergericht – Uit!	8.000m2	8.000m2
Vechtcorridor	Groen – Bovenregionaal bijzonder	12 ha	nihil
Wijthmenerplas	Groen – Regionaal actief	3 ha	3ha
Stadsgrachten	Blauw – Ontdekken		Gerealiseerd
Sekdoornse plas	Blauw – Actie		nihil
Stadshagen	Blauw – Spelen	5.000 m2	Optie 3000m2
	Basis – Gemak		1.800 m2
Wijken	Basis – Gemak	pm	2.000m2

Figuur 2 De aangewezen leisure locaties door gemeente Zwolle. Uit: Zwolle; Een belevenis 2011-2025 – De Actualisatie, p2

Locaties

Op de gewenste schaal ontwikkelen in Zwolle is zeer beperkt mogelijk. De grondprijzen in de binnenstad zijn financieel redelijkerwijs gezien onhaalbaar. Daarnaast is er door de grootte van het te ontwikkelen project niet genoeg beschikbare grond.

"Tegelijkertijd zien we dat een dergelijke ontwikkeling door gebrek aan locaties of te hoge grondprijzen niet altijd houdbaar is en een locatie in de periferie op termijn vaak de enige optie is. Deze ontwikkeling dient scherp gemonitord te worden om op termijn geen kansen te missen;"²⁴

Er moet gekeken worden naar alternatieven buiten de binnenstad:

"Tegelijkertijd zien we dat vanuit behoefte aan schaal afgezet tegen de beperkte capaciteit van de binnenstad er ook in de toekomst behoefte zal blijven bestaan aan locaties aan de rand van de binnenstad of in de periferie/aan uitvalswegen;"²⁵

Er is, met de gemeente Zwolle, gekeken naar deze alternatieve locaties voor het te realiseren project. Gezien de ambities, investeringskosten en het groene karakter van het project is er een groot terrein nodig dat is aangewezen als leisure locatie voor groene recreatie, waarbij de juiste groene uitstraling past en er sprake is van een goede ontsluiting. De mogelijkheden zijn hierdoor beperkt tot slechts twee locaties, de Vechtcorridor-Noord en de Wijthmenerplas. Dit zijn ook de enige leisure locaties die passen in het beleidskader Leisure van de gemeente Zwolle voor groene recreatie²⁶. Hier zullen we dan ook nader naar kijken.

Wijthmenerplas

De aangewezen gronden voor leisure rondom de Wijthmenerplas zijn in bezit van gemeente Zwolle. De gemeente faciliteert op dit moment geen nieuwe zelfstandige leisureconcepten op die locatie²⁷ en alle beschikbare grond is al gerealiseerd, waardoor deze locatie uitgesloten is.

Vechtcorridor-Noord

De Vechtcorridor-Noord heeft wel een bovenregionale functie²⁸. De aangewezen gronden zijn in bezit van particulieren en kunnen te koop staan. Hoewel het gebied wel aangewezen is als ontwikkellocatie voor (groene) leisure, is de ontwikkeling van leisure op deze locatie momenteel zeer beperkt. De ontsluiting loopt via de A28, wat de locatie goed bereikbaar maakt. Ook geeft de gemeente Zwolle aan

²⁴ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p24, maart 2017](#)

²⁵ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p35, maart 2017](#)

²⁶ [Zwolle, een Belevenis!! Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen, p19-20](#)

²⁷ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/wijthmenerplas>

²⁸ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

dat de Vechtcorridor-Noord in de praktijk al veel langer behoefte heeft aan extensieve commerciële vrijetijdsvoorzieningen zoals o.a. een themapark²⁹.

²⁹ Structuurvisie Vechtcorridor Noord, maart 2014

Hessenweg 19

De grond van dit perceel ligt in de Vechtcorridor-Noord en voldoet aan de bovengenoemde criteria.



Figuur 3 Planlocatie: Hessenweg 19

Locatie

De Hessenweg 19 ligt in het buitengebied van Zwolle, tussen de Vecht en industrieterrein de Hessenpoort. Het gaat om gemengd landelijk gebied. De locatie heeft ooit als agrarisch landschap gediend.

Gemeente

Het perceel van de planlocatie is door de gemeente in diverse plannen en beleidsdocumenten aangewezen als ontwikkelingsgebied voor (groene) recreatie.

- *Het Zwols beleidskader commerciële vrije tijdsvoorzieningen wijst de Vechtcorridor Noord aan als een geschikte locatie voor groene, bovenregionale commerciële vrijetijdsvoorzieningen³⁰*

³⁰ Structuurvisie Vechtcorridor Noord, maart 2014

- Tussen de huidige en nieuwe N340 is een zone gereserveerd met ruimte voor commerciële vrijetijdsvoorzieningen ('leisure')³¹
- De locatie is bereikbaar voor een (boven) regionale leisurefunctie, door de gunstige bereikbaarheid ten opzichte van de A28. Hier mag dus een trekker van formaat vestigen³²

In het beleidskader voor leisure ligt de Hessenweg 19 in een aangewezen ontwikkellocatie voor leisure. De reden dat leisure niet is meegenomen als functie in het vigerende bestemmingsplan is omdat de gemeente in samenspraak met initiatiefnemer(s) maatwerk wil leveren met betrekking tot het bestemmingsplan.³³

Omgeving

Het perceel ligt in de Vechtcorridor-Noord, een gebied dat, zoals eerder vermeld, aangewezen is met het oog op groene ontwikkeling. Momenteel is er in de Vechtcorridor-Noord een beeldentuin (Anningahof) en een camping (Vecht & Zo) met aangesloten horeca (Dijkmoment).

Huidige functie

Het weiland is een voormalig agrarisch gebied, maar dient momenteel geen enkele functie, dit leidt tot verlies van waarde. In de rapportage "Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle, maart 2017", wordt het volgende aangegeven:

"De beëindiging van agrarische activiteiten kan de aantrekkelijkheid van het buitengebied aantasten. De herinvulling van voormalige agrarische gronden en gebouwen kan hiervoor een alternatief bieden³⁴"

Dit betekent dat het wenselijk is dat het gebied een nieuwe functie krijgt toegewezen.

Milieu

De gemeente en provincie hebben als voorwaarde voor ontwikkeling binnen de Vechtcorridor gesteld dat de boskamers binnen eigen terrein aangeplant worden, als er een ondernemer komt die het gebied wil exploiteren³⁵, wat de flora, fauna en de uitstraling in het gebied ten goede zal komen. Dit zal echter alleen gebeuren als er ook sprake is van een initiatief. Daarnaast kunnen er, vanwege de ligging dichtbij Natura 2000 gebied, alleen initiatieven worden gestart die vallen binnen de stikstofnormen.

³¹ Natuurtoets Bestemmingsplan Vechtcorridor-Noord, oktober 2015

³² <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

³³ Structuurvisie Vechtcorridor Noord, oktober 2013

³⁴ [Actualisering en evaluatie leisurebeleid gemeente Zwolle p23, maart 2017](#)

³⁵ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

Versterking

Verwacht wordt dat een nieuw recreatiepark in de Vechtcorridor-Noord de samenwerking kan versterken met de bestaande horeca en leisure (Dijkmoment, beeldentuin Anningahof en Van der Valk). Hoewel ondersteunende horeca essentieel is omdat bezoekers vaak een kop koffie of fris op de speellocatie willen drinken, kunnen mensen bij de nabijgelegen horecagelegenheden gebruik maken van een uitgebreider aanbod. Daarnaast is de ondersteunende horeca alleen bedoeld voor de bezoekers die komen voor het recreatiepark, waardoor er geen sprake is van afname van bezoekers bij de bestaande voorzieningen in de omgeving.

Anderzijds wordt de Vechtcorridor ook aantrekkelijker om te bezoeken voor dagjesmensen die vooral gericht zijn op de bestaande voorzieningen, omdat het aanbod uitgebreider is.

Infrastructuur Hessenweg 19

Parkeerplaatsen

Voor de parkeerplaatsen is er met de gemeente Zwolle gekeken naar de mogelijkheden. In eerste instantie kunnen er op het eigen terrein 50 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, met een uitbreiding naar 70. In het eerste ruimtelijke kwaliteitsplan is er van uitgegaan dat er 40 parkeerplaatsen nodig zijn voor de komende 5-10 jaar. 70 parkeerplaatsen is daarmee ruim voldoende om de potentiële bezoekers kwijt te kunnen. Er zal dan ook geen parkeerdruk ontstaan buiten eigen terrein.

Huidige ontsluiting

De Hessenweg is de aangewezen ontsluitingsweg. Deze sluit richting Zwolle aan op de Kranenburgweg en de A28 en richting Dalfsen via de Hessenweg zelf. Overdag tijdens de spits is er vaak sprake van langzaamrijdend verkeer over deze weg richting Zwolle. De ervaring leert dat de meeste bezoekers in het weekend komen en na de avondspits. De capaciteit van de ontsluitingsweg is hierbij ruim voldoende. Dit wordt gestaafd door de gemeente Zwolle:

*"De locatie is bereikbaar voor een (boven) regionale leisurefunctie, door de gunstige bereikbaarheid ten opzichte van de A28"*³⁶

Toekomstige ontsluiting

De N340 wordt in de toekomst omgelegd. In de nieuwe situatie sluit de Hessenweg niet meer direct aan op de A28, maar wel indirect via de Kranenburgweg. De restcapaciteit van de Hessenweg als ontsluitingsweg zal door de omlegging enorm vergroten.

*"Het verplaatsen van de N340, de bereikbaarheid van de locatie en de kracht van de natuurwaarden (bos, vecht, vechtdal, vechtdijk) geven het gebied een bijzondere potentie. Door de goede bereikbaarheid kan worden gedacht aan een functie met (boven) regionale trekkracht."*³⁷

³⁶ <https://www.zwolle.nl/ondernemen/vestigen-in-zwolle/leisure-vestigen/vechtcorridor>

³⁷ [Beleidskader leisure – De actualisatie 2018.pdf](#)

Conclusie

Er is een relevante behoefte die met dit project bevredigd kan worden. Daarnaast is er sprake van ruimtegebrek binnen bestaand stedelijk gebied voor een dergelijk project. De Hessenweg 19 in Zwolle voldoet aan de beoogde kenmerken en past binnen de vigerende structuurvisie van de gemeente Zwolle m.b.t. groene recreatie.

Er kan worden geconcludeerd dat het project voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.