



Zwolle bruist

Strategische Agenda binnenstad Zwolle

In de eerste helft van 2016 heeft Zwolle een visie op de binnenstad opgesteld met een horizon tot 2030. De voorliggende Strategische Agenda bouwt voort op deze visie. Zwolle legt de lat hoog. De ambitie is om structureel te horen bij de kopgroep van binnensteden in Nederland. De aanpak is integraal, gericht op een aantrekkelijk programma, een uitstekend verblijfsklimaat en ruimtelijk gefaciliteerd in de historische binnenstad én de omliggende stedelijke schil.

Zwolle

Zwolle bruist

Strategische Agenda Binnenstad Zwolle

Concept

OPGESTELD OP VERZOEK VAN:

Gemeente Zwolle

DATUM

5 december 2016

OPGESTELD DOOR:

Drs. H.M. (Herbert) ter Beek MPM

VOOR INFORMATIE:

Bureau voor Economische Argumentatie

Adres: Stad van Cahen
Muurhuizen 104
3811 EL Amersfoort
Telefoon: 06 – 430 35 116
Fax: 020 – 620 37 37
E-mail: info@bea.nl
Website: www.bea.nl

Inhoud

Voorwoord	1
Managementsamenvatting	2
1 Toelichting op ambitie en sporen waarlangs deze te realiseren	11
1.1 Naar een nieuwe fase in de ontwikkeling van de binnenstad	12
1.2 Definitief aansluiting bij 'kopgroep' sterke en groeiende (binnen-) steden	14
1.3 Kracht en kansen, zwaktes en bedreigingen van de Zwolse binnenstad	15
1.4 Strategische agenda uitgewerkt langs beperkt aantal lijnen en doelgroepen.....	16
2 Nieuwe impulsen voor aantrekkelijk programma en beleving	17
2.1 Culturele en culinaire 'toppers' benutten en creëren nieuwe trekpleisters.....	18
2.2 Stimuleren van een culturele 'rafelrand'.....	19
2.3 Gerichtte uitbreiding van horeca, focus op innovatie en ruimtelijke verbinding.....	20
2.4 Uitbreiding openingstijden winkels.....	21
3 Investeren in een uitstekend verblijfsklimaat	23
3.1 Benutten van recreatieve potentie van de stadsgrachten	24
3.2 Upgrade van aanwezig stedelijk groen en toevoeging groen waar mogelijk.....	26
3.3 Binnenstad verbinden met groene landschap.....	27
3.4 Blijvende aandacht voor 'schoon-heel-veilig' als basiskwaliteit	28
4 Ruimtelijk faciliteren van de groei van de binnenstad	30
4.1 Verstedelijken van de singels en verbinden met historische binnenstad	31
4.2 Verbeteren van de entrees naar de binnenstad.....	32
4.3 Centrumzone: verbinden binnenstad met spoorzone en Hanzeland	33
5 Versterken van de woonfunctie	35
5.1 Inzetten op uitbreiden van de woningvoorraad	36
5.2 Investeren in woonmilieus voor jongeren, jonge gezinnen en senioren.....	38
6 Van onderwijsstad naar studentenstad	40
6.1 Stimuleren van wonen in en om binnenstad door studenten.....	40
6.2 Binden van studenten, afgestudeerden en young professionals	42
6.3 Naar meer excellente opleidingen	42
7 Meer bezoekers, die langer blijven en meer besteden	44
7.1 Aantrekkelijker binnenstad door combinatie van 'sferen'	47
7.2 Herontwikkeling van Broerenkwartier met mix van functies.....	48
7.3 Blijven investeren in promotie en verder ontwikkelen van Zwolle Marketing.....	49

7.4	Uitbouwen van evenementenprogrammering passend bij 'merk Zwolle'	51
8	Samenwerken aan sterke binnenstad: publiek en privaat	53
8.1	Gemeentelijke inzet focussen op borgen van publieke belangen	53
8.2	Uitgangspunten voor rolneming gemeente bij publiek-private samenwerking	54
8.3	ZwolleFonds optimaal benutten voor samenwerking met bedrijfsleven	55
	Bijlage I: literatuur en bronnen	57

Voorwoord

De gemeente Zwolle heeft in de eerste helft van 2016 een visie op de binnenstad opgesteld, met een tijdshorizon die reikt tot 2030. In deze door AlphaRainbow opgestelde visie is vastgelegd hoe de binnenstad zich idealiter zou moeten ontwikkelen in de komende jaren. De daarvoor gebruikte beelden zijn afkomstig uit een groot aantal bijeenkomsten en gesprekken met maatschappelijke partners. In opdracht van de gemeente Zwolle heeft Bureau voor Economische Argumentatie (BEA), voortbouwend op deze visie, een Strategische Agenda opgesteld voor de komende jaren. De visie is uitgewerkt naar een heldere koers voor de binnenstad, voorzien van concrete activiteiten om de binnenstadvisie te realiseren.

Omdat de ontwikkeling van de binnenstad afhankelijk is van een groot aantal factoren, die deels wel en deels ook niet te beïnvloeden zijn door de gemeente en de maatschappelijke partners, is ervoor gekozen de Strategische Agenda te structureren aan de hand van drie centrale denklijnen:

- Het programma van de binnenstad moet voldoende aantrekkelijk zijn.
- Het verblijfsklimaat mag niet lijden onder intensivering van dit programma, maar moet sterker nog verder verbeteren.
- Deze ambities moeten ruimtelijk worden gefaciliteerd.

De ruimtelijke focus van de Strategische Agenda is ruimer dan de historische binnenstad. Om alle ambities waar te kunnen maken, moet de stedelijke schil rondom de vesting meegroeien qua stedelijkheid en moeten daarnaast de verschillende onderdelen van de centrumzone (Hanzeland, spoorzone en binnenstad) beter met elkaar worden verbonden.

Voor het opstellen van de Strategische Agenda is een ambtelijke begeleidingscommissie ingesteld onder leiding van Patricia Gerrits-Nijkamp en waarin verder Jeroen Fler en Han Goodijk hebben geparticipeerd. De werkzaamheden zijn uitgevoerd onder ambtelijke verantwoordelijkheid van Maarten Veeger en in nauwe afstemming met de heer Filip van As als portefeuillehouder voor de binnenstad. Bij het opstellen van de Strategische Agenda heeft Cees-Jan Pen, lector binnenstadsontwikkeling van Fontys Hogescholen, gefungeerd als klankbord en inspirator.

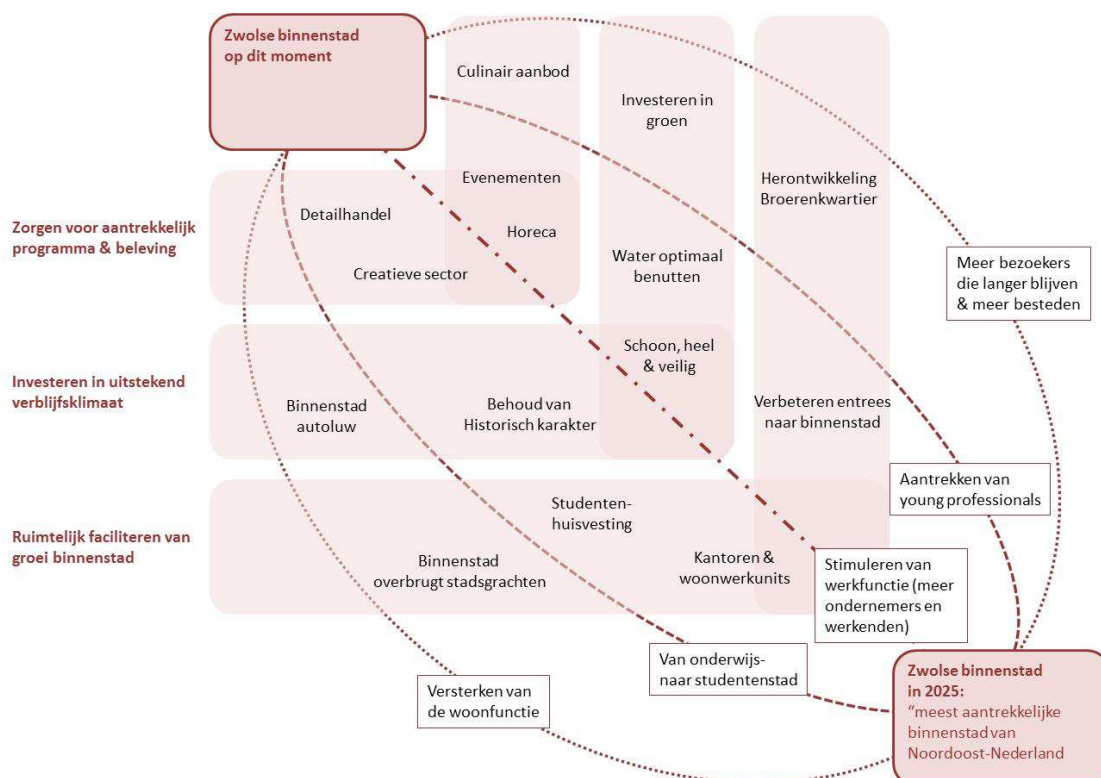
Zwolle, 5 december 2016

Managementsamenvatting

Van goed naar nog beter	De binnenstad van Zwolle behoort tot de meeste vitale van Nederland. De binnenstad “bruist” en is gelegen in een economisch sterke regio. Daar profiteert de binnenstad van en de binnenstad draagt daar omgekeerd ook aan bij. De binnenstad vormt één van de belangrijkste economische troeven van de stad Zwolle. Toch is er nog veel winst te behalen en werk aan de winkel. De binnenstad bruist, maar zeker niet altijd. De winkelpositie van de Zwolse binnenstad is zeer sterk, maar de sector is vanwege het toegenomen belang van internetaankopen geen groeisector meer. Het aantal bezoekers aan de Zwolse binnenstad is het hoogste in Noordoost-Nederland, maar wel duidelijk afgenomen ten opzichte van enkele jaren geleden. Als motief voor bezoek neemt het belang van detailhandel af; het belang van cultuur, evenementen en horeca neemt daarentegen toe. Mensen die de Zwolse binnenstad bezoeken moeten geboeid worden, zodanig dat ze graag weer terug komen en niet één winkel, één restaurant of één museum bezoeken maar liefst op een middag of een hele dag van meerdere kwaliteiten van de binnenstad gebruik maken. De laatste tijd neemt het aantal herhaalbezoeken echter af en de gemiddelde verblijfsduur van een bezoeker is hoog in het perspectief van Noordoost-Nederland, maar duidelijk lager dan in steden als Arnhem, Den Bosch of Breda.
Aansluiting bij kopgroep	Het doel van de Strategische Agenda voor de binnenstad is definitief aansluiting te vinden bij de selecte groep van (binnen-)steden in Nederland die fungeren als economische motor voor stad en regio. DTZ Zadelhoff ziet een kopgroep van vijftien steden in Nederland waarvoor geldt dat zij vanwege een uitstekend voorzieningenniveau en veel werkgelegenheid werken als een magneet voor inwoners, bedrijven en bezoekers. De Zwolse binnenstad heeft de potentie om dit hoge ambitieniveau waar te maken en in 2030 de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost-Nederland te zijn. Op dit moment is de winkelfunctie van de Zwolse binnenstad gemeten in omzet groter dan die van Enschede, de binnenstad ontvangt meer bezoekers dan Groningen en is samen met de binnenstad van Deventer het meest vitaal, met de kanttekening dat Zwolle op enkele aspecten twee keer zo groot is.
Centrale denklijnen	In de Strategische Agenda wordt de ambitie, zoals eerder verwoord in de door AlphaRainbow opgestelde binnenstadvisie 2030, uitgewerkt langs een beperkt aantal lijnen: 1. Om deze ambitie waar te maken, is vereist dat de binnenstad een aantrekkelijk ‘<u>programma</u>’ heeft en <u>beleving</u> biedt. De detailhandel moet haar sterke positie behouden, de potentie van de culturele en culinaire sector en de horeca moet optimaal worden benut en de woonfunctie moet een sterke impuls krijgen in en om de binnenstad. Zo is binnenstad meer in balans en minder kwetsbaar en heeft nog betere groeikansen. 2. Het stimuleren van programma en beleving moet plaatsvinden onder de voorwaarde dat het <u>verblijfsklimaat</u> niet wordt aangetast, maar sterker nog, ook verbetert. Het is essentieel dat het aanwezige groen en water beter wordt benut. Ook het verder autoluw maken van de binnenstad en blijven investeren in schoon-heel-veilig is gewenst. 3. Deze ambities moeten <u>ruimtelijk gefaciliteerd</u> worden gefaciliteerd. Essentieel is dat de schil om de historische binnenstad verder verstedelijkt en aansluit bij de binnenstad. Aandachtspunten zijn het verbinden van Hanzeland en spoorzone met de binnenstad, betere entrees van de binnenstad en herontwikkeling van het Broerenkwartier.

- Kernopgaven** De in de Strategische Agenda op te nemen ambities en acties op het vlak van (1) programma en beleving, (2) verblijfsklimaat en (3) ruimte worden uitgewerkt voor enkele specifieke doelgroepen. De daaruit voortvloeiende opgaven worden als volgt samengevat:
- Zwolle zet in op het stimuleren van de woonfunctie in zowel historische binnenstad als omliggende schil. Scope daarbij is zowel jong als oud. Het gaat om stedelijke oriëntatie.
 - Zwolle ontwikkelt zich van onderwijs- tot studentenstad, zodanig dat een groter deel van de studenten in de stad woont en daardoor nog meer bijdraagt aan de levendigheid en veelkleurigheid van de stad.
 - In het verlengde van deze opgave investeert Zwolle extra in het behouden van afgestudeerde jongeren en het aantrekken van young professionals door het verder ontwikkelen van passende woonmilieus in en om de binnenstad of het nog beter benutten van de potentie van wijken als Assendorp, Wipstrik en Kamperpoort voor deze doelgroep.
 - In een dynamische en levendige stad wordt ook gewerkt. In aanvulling op detailhandel en kantoren in de centrumzone zet Zwolle in op de combinatie van wonen en werken voor mensen werkzaam in dienstverlening, creatieve sector en ambachten.
 - Tot slot zet Zwolle in op het stimuleren van meer bezoekers, die vaker een bezoek brengen aan de binnenstad, langer blijven en daardoor meer besteden.

De centrale denklijnen en kernopgaven kunnen als volgt worden gevisualiseerd:



Ad 1. Nieuwe impulsen voor aantrekkelijk 'programma' en nog meer beleving

- Programma** De binnenstad van Zwolle kent een uitgebreid en divers aanbod aan detailhandel, horeca en cultuur en bovendien zijn er regelmatig evenementen die bezoekers naar de binnen-

stad trekken. Zwolle bruist, maar er blijft op dit terrein werk aan de winkel. De functie van de detailhandel als trekker voor de binnenstad wordt relatief minder belangrijk vanwege opkomst van internetwinkelen. Het is wel zaak de winkelfunctie optimaal te ondersteunen, waarbij de herontwikkeling van het Broerenkwartier van groot belang is. Daarnaast zijn extra impulsen welkom op het gebied van horeca, cultuur en evenementen.

Zorgen voor aantrekkelijk programma en beleving	
Huidig beeld - De Zwolse binnenstad bruist regelmatig, bij evenementen of festiviteiten of bij de piekmomenten van het winkelen. Op andere momenten kan de beleving verbeteren. - Zwolle beschikt over een aantal voorzieningen die landelijk als 'top' gekwalificeerd kunnen worden en wezenlijk bijdragen aan de kracht van de binnenstad. - Het aantal horecagelegenheden is de afgelopen jaren toegenomen, maar gerichte toevoegingen zijn welkom. - Het winkelaanbod blijft een grote trekker voor de binnenstad van Zwolle. Waar elders sprake is van forse leegstand, is dit in Zwolle niet het geval. De omzet van winkels in de binnenstad van Zwolle overstijgt die van Enschede en Apeldoorn en is twee keer zo groot als in Deventer.	Waardering - Het winkelaanbod is een sterke troef van de Zwolse binnenstad. De herontwikkeling van het Broerenkwartier kan hier voor extra impulsen zorgen die ook nodig zijn om de impact van internetverkoop te compenseren. - De Fundatie, Librije en Waanders in de Broeren laten zien dat dergelijke 'iconen' grote impact hebben op het imago van Zwolle en aantallen bezoekers van buiten. - Rondom de beeldbepalende kerninstellingen en ondernemingen is er ruimte voor een levendige 'humuslaag' van kleinschaliger initiatieven en een culturele 'rafelrand'. - De beleving van de Zwolse binnenstad kan verbeteren als ook de schil rondom de historische binnenstad verder verstedelijkt.
Acties - De gemeente zet actief in op uitbreiding van het aantal horecagelegenheden en probeert daarin te sturen op zaken die iets toevoegen aan het al aanwezige aanbod (kwaliteit gaat boven kwantiteit). Horeca kan daarbij op enkele plekken strategisch worden ingezet om de stedelijke beleving te bevorderen en delen van de binnenstad en de omliggende schil beter met elkaar te verbinden. - De herontwikkeling van het Broerenkwartier is wat betreft detailhandel de grootste uitdaging. De gemeente denkt hierover mee en heeft een nadrukkelijke rol bij de ruimtelijke uitwerking. Om daadwerkelijk integraal onderdeel te worden van de binnenstad, moet detailhandel worden gemengd met enige horeca en wonen en moet het gebied de doorgang van kernwinkelgebied rondom Diezerstraat naar het noorden stimuleren. - Het culturele aanbod is goed, maar rondom de kerninstellingen is er ruimte voor meer kleinschalige en op specifieke kleinere doelgroepen gerichte initiatieven. - Een extra trekpleister voor de binnenstad ontstaat als voor de Grote of Sint Michaëls-kerk een culturele invulling met kwaliteit en uitstraling wordt gevonden. - Verkenning van een verruiming van de winkelopeningstijden zodat openingstijden beter aansluiten op de momenten waarop mensen de binnenstad (kunnen) bezoeken.	

Ad 2. Investeren in een uitstekend verblijfsklimaat

Verblijfs-
klimaat

Door een verdere intensivering van het stedelijk programma van de Zwolse binnenstad en toevoeging van nieuwe impulsen op het gebied van horeca, cultuur en ook wonen, is het noodzakelijk te investeren in behoud van een goed verblijfsklimaat. Met name het aanwe-

zige groen en het water van de stadsgrachten bieden hiervoor uitgelezen aangrijpingspunten. De potentie van beide kwaliteiten voor de verdere ontwikkeling van de binnenstad is op dit moment nog niet optimaal benut.

Een gerichte extra impuls is nodig indien de woonfunctie van de binnenstad en de omliggende schil nog verder wordt gestimuleerd.

Investeren in een uitstekend verblijfsklimaat	
Huidig beeld - De leefbaarheid van de Zwolse binnenstad wordt structureel de laatste jaren zeer positief gewaardeerd (rapportcijfer 9,0). - Afgezien van het groen langs de stadsgrachten, heeft de binnenstad van Zwolle een weinig groene uitstraling. De verbinding van de historische binnenstad met stadspark Wezenlanden is niet optimaal. - Met de stadsgrachten beschikt Zwolle over veel water rondom de binnenstad. De afgelopen jaren zijn er meerdere initiatieven opgezet om het water meer te benutten. - Aan de rand van de binnenstad zijn diverse parkeergarages en toch zijn er delen van de binnenstad met nog veel 'blik' op straat.	Waardering - Aanwezigheid van stadsparken en meer kleinschalige (micro-) parkjes, hofjes, bomen op pleinen enzovoort maken een stadscentrum leefbaarder en verbeteren het verblijfsklimaat. - Uit onderzoek blijkt, dat steden met meer groen door inwoners en bezoekers aantrekkelijker worden gevonden en sneller groeien. - Ook de aanwezigheid van water kan sterk bijdragen aan het verblijfsklimaat van een (binnen-)stad. Zwolle heeft wat dat betreft potentie met stadsgrachten en de Thorbeckegracht, maar deze potentie lijkt vooralsnog onderbenut. - Als Zwolle meer inwoners wenst in en om de historische binnenstad, dan moet daar in de ruimtelijke inrichting en benutting van vooral het groen gericht op worden ingespeeld.
Acties - Stimuleren van meer/beter/meer functioneel groen en beter verbinden van de historische binnenstad met het grote stadspark Wezenlanden. - Nog beter benutten van de potentie van de stadsgrachten en de Thorbeckegracht. - Gericht verder autoluw maken van (delen van) de binnenstad, in combinatie met mogelijk meer parkeergelegenheid rondom de binnenstad. De noodzaak daarvoor wordt nader verkend. - In belang toenemende woonfunctie in en om de binnenstad gericht faciliteren door middel van parkjes, speelplekken en investeren in een levendig stedelijk klimaat ook rondom de binnenstad.	

Ad 3. Ruimtelijk faciliteren van de groei van de binnenstad

Ruimte

De toenemende intensivering van het gebruik van de binnenstad maakt het noodzakelijk dat de schil rondom de historische binnenstad verder verstedelijkt en daarmee qua sfeer en beleving beter aansluit op de historische binnenstad. De binnenstad dient als het ware over de oude grenzen van de vesting heen te groeien. Aantrekkelijke stadswijken als Assendorp en Wipstrik moeten nog beter met de binnenstad worden verbonden. Op andere plekken in de schil kan nieuwe stedelijke kwaliteit worden gecreëerd. In de wijk Kamperpoort, rondom het Katwolderplein en op de locatie van het voormalige ziekenhuis Groot Wezenland is dit proces volop gaande. Verkend moet worden wat de mogelijkheden zijn

voor extra impulsen in de stedelijke kwaliteit en functionaliteit van de noordzijde van de binnenstad en het gebied tussen de binnenstad en het park Wezenlanden.

Ruimtelijk faciliteren van de groei van de binnenstad	
Huidig beeld • Er is een harde scheiding tussen enerzijds de stedelijke binnenstad (de vesting met het eiland) en haar omgeving. Positieve uitzonderingen betreffen aangelegene gemengde stedelijke wijken als Assendorp, Wipstrik en ten westen het gebied rondom Hoogstraat en Katwolderplein. • Op diverse plekken is deze omgeving weinig (centrum-)stedelijk ingericht. Op andere delen is de omgeving wel aantrekkelijk. Zo heeft een deel van de singels een aantrekkelijke groene en statige aankleding. • Het aantal bruggen over de stadsgrachten is beperkt, al zijn er de afgelopen jaren enkele bijgekomen (Spinhuisbrug over de Achtergracht, de Rodetorenbrug over de Stadsgracht en de fiets- en voetgangersbrug naar het Maagjesbolwerk). • De entrees van de binnenstad variëren in kwaliteit. Vanaf het NS-station en vanuit westelijke richting is de ingang naar de binnenstad duidelijker en uitnodigender dan vanuit het noordoosten.	Waardering • De huidige harde scheiding tussen vesting en omgeving doet afbreuk aan de ervaren stedelijkheid van inwoners en bezoekers van Zwolle. • Het uitbreiden van de binnenstad over de singels is vanuit dit gevoel van stedelijkheid niet alleen gewenst, maar ook noodzakelijk om de meer grootschalige centrumstedelijke functies een plek te kunnen bieden (voorbeelden daarvan betreffen onder meer Hedon, de nieuwe bioscoop, de bibliotheek). Deze functies dragen meer bij aan de binnenstad als zij langs de singels worden gerealiseerd dan bij vestiging verder van het stadscentrum. • De verbinding van Hanzeland en de spoorzone met de binnenstad is niet optimaal, mede door het afsluiten voor niet-treinreizigers van de onderdoorgang van het NS-station.
Acties • Versterken van het al lopende proces om de meer grootschalige stedelijke functies rondom de binnenstad c.q. aan de singels een plek te geven indien deze niet passen in de binnenstad. • Nog beter verbinden van de historische vesting met de omringende schil waar steeds meer stedelijke functies een plek vinden. Lopende ontwikkelingen in de wijk Kamperpoort, rondom het Katwolderplein en op de locatie van het voormalige ziekenhuis Wezenlanden worden versterkt en elders, met name in de noordrand, wordt verkend welke mogelijkheden er zijn om ook hier de stedelijke kwaliteit en functionaliteit te bevorderen. • Verbeteren van de entrees naar de binnenstad, met name vanuit oostelijke richting. • Verkennen van mogelijkheden om de route van NS-station naar binnenstad aantrekkelijker te maken en de spoorzone en Hanzeland beter te verbinden met de binnenstad.	

Ad a. Versterken van de woonfunctie

Het aantal inwoners van de Zwolse binnenstad is relatief beperkt. Toevoeging van extra inwoners aan de binnenstad, inclusief de verstedelijkende schil, draagt bij aan een stedelijk gevoel, genereert reuring ook buiten piekmomenten van de detailhandel en het draagt bij aan de sociale veiligheid.

Om extra inwoners te trekken en deze goed te kunnen faciliteren, is het van belang om ge-

richt te investeren in de verblijfskwaliteit van de binnenstad. Zoals hiervoor toegelicht, bieden hiervoor met name groen en water goede aangrijpingspunten. Voor gezinnen met kinderen moeten speciale voorzieningen worden bevorderd, zoals speelplekken voor kinderen. Deze kunnen goed gecombineerd worden met voorzieningen die ook voor senioren belangrijk zijn, zoals parkjes of hofjes met zitbankjes.

Versterken van de woonfunctie	
Ambitie • Versterken van de woonfunctie van de binnenstad, inclusief schil rondom het historisch centrum, om zo het draagvlak voor stedelijke voorzieningen te vergroten en de stedelijke dynamiek te spreiden over de dag. • Door het vergroten van het aantal inwoners een impuls geven aan het dagelijkse segment binnen de detailhandel. • Opvoeren van de sociale controle in de binnenstad, met name in de avonduren.	Verwachte bijdrage aan de binnenstad • Een binnenstad die meer in balans is en minder eenzijdig afhankelijk is van bezoekers. • Een positieve bijdrage aan de stedelijke dynamiek, ook in bijvoorbeeld de ochtenduren. • Versterking van de dagelijkse sector binnen de detailhandel in combinatie met extra impulsen voor horeca en andere publieke en verzorgende functies.
Wat gaan we doen? • Binnen de historische binnenstad gericht woningen toevoegen op plekken die momenteel nog niet intensief worden benut, waarbij ook transformatie van functies tot de mogelijkheden behoort (niet exclusief van winkels naar wonen maar bijvoorbeeld ook van parkeren naar wonen). • In de schil rondom de historische binnenstad voortgaan op de al ingeslagen route voor een groter accent op wonen. De herontwikkeling van locatie Weezenlanden is hiervan een voorbeeld. • Verkennen van de eisen die stedelijk georiënteerde potentiële binnenstadsbewoners stellen aan hun woning en woonomgeving. Naast een basisniveau wat betreft schoon-heel-veilig, is waarschijnlijk de aanwezigheid van groen ten behoeve van recreatie of als groene long belangrijk. Op specifieke wensen van jongeren en stedelijk georiënteerde ouderen moet gericht worden ingespeeld (bijvoorbeeld met speelplekken in combinatie met zitbankjes).	

Ad b. Ontwikkeling van onderwijs- naar studentenstad

De stad Zwolle is een populaire onderwijsstad. Op dit moment volgen meer dan 20.000 jongeren een hbo-opleiding aan één van de in de stad gevestigde onderwijsinstellingen. Minder dan een kwart daarvan woont in Zwolle. Een toename van het aantal studenten dat ook daadwerkelijk in Zwolle woont draagt bij aan de levendigheid van de stad. De stad wordt leuker, minder grijs. Omdat deze groep relatief 'outgoing' is, hebben ook de horeca en culturele instellingen daar baat bij.

Een tweetal omstandigheden maken het niet eenvoudig op dit vlak snel grote resultaten te boeken. De grootste onderwijsconcentratie in het hbo is aan de 'verkeerde' zijde van het NS-station gelegen en de route richting binnenstad is weinig uitnodigend. Daarnaast is door veranderde wetgeving het op kamers wonen van studenten financieel onaantrekkelijker geworden. Voor een levendig, veelkleurig en stedelijk karakter van de binnenstad is het echter van groot belang om te blijven investeren in het verleiden van zoveel mogelijk jongeren, niet alleen hoger opgeleid, om voor Zwolle te kiezen als woonstad. Daarbij is niet alleen het verblijfsklimaat voor jongeren in het algemeen en studenten in het bijzonder van

belang, maar ook de kwaliteit van het onderwijsaanbod.

Van onderwijsstad naar studentenstad	
Ambitie • Zoveel mogelijk in Zwolle studerende jongeren verleiden om in Zwolle te gaan wonen. • Uitbreiding van een passend aanbod aan woningen. • Versterken en vergroten van de studenten-‘community’. • Omdat op dit moment het blijvende effect van het nieuwe leenstelsel nog niet voorspeld kan worden, is het lastig een kwantitatieve ‘target’ te formuleren. • Versterken van de concurrentiepositie van de hbo-opleidingen in Zwolle, ook door te investeren in de kwaliteit van het aanbod.	Verwachte bijdrage aan de binnenstad • Als meer studenten in Zwolle gaan wonen (in de binnenstad, er omheen of elders), draagt dit bij aan meer levendigheid in de vorm van meer en meer diverse horeca, een vergrote vraag naar allerlei culturele voorzieningen en evenementen. • Een langetermijneffect is dat de kans hierdoor groter is dat deze studenten ook ná hun opleiding kiezen voor Zwolle als woonstad.
Wat gaan we doen? • Met de in Zwolle gevestigde hogescholen inventariseren hoe groot de gesignaleerde spanning op de studentenwoningmarkt daadwerkelijk is en met welke maatregelen het aantal uitwonende studenten effectief kan worden gestimuleerd. Daarbij is aandacht voor zowel kwantiteit als kwaliteit van het aanbod in relatie tot de vraag als ook bijkomende aspecten als het voorzieningenniveau, aanwezigheid van een studentenmilieu en uiteraard de prijs. • Met de hogescholen nadenken over de vraag hoe zoveel mogelijk aangeboden opleidingen het predikaat ‘goed’ of zelfs ‘excellent’ kunnen verwerven binnen de systematiek van de NVAO als accreditatieinstelling en goed of uitstekend scoren in de ogen van de studenten (bijvoorbeeld blijkend in goede beoordelingen in de jaarlijkse Nationale Studenten Enquête (NSE)).	

Ad c. Verhogen van aantrekkelijkheid voor afgestudeerde jongeren en young professionals

In het verlengde van de focus op het aantrekken van studenten en het stimuleren dat zij in Zwolle komen wonen, loont het om ook in te zetten op het verhogen van de stad voor afgestudeerde jongeren en de groep zogenoemde ‘young professionals’. Een relatief groot deel van deze groepen heeft een sterke voorkeur voor een (binnen-)stedelijk woonmilieu. Zij maken ook net als jongeren en studenten relatief veel gebruik van stedelijke voorzieningen.

Voor deze groepen zijn stadswijken als Assendorp, Wipstrik en in toenemende mate ook Kamperpoort interessante en passende woonplekken. Zwolle kan deze groep beter bedienen als de daar aanwezige functiemix en levendigheid en diversiteit ook elders in de schil rondom de binnenstad kan worden gecreëerd.

Ad d. Stimuleren van de werkfunctie, ook in combinatie met wonen

Binnensteden zijn niet alleen aantrekkelijk om te winkelen, te recreëren en te wonen, maar ook om te werken. Met name kan de stad inzetten op het stimuleren van de combinatie van wonen en werken voor mensen die werkzaam zijn in de dienstverlening, de creatieve sector of een ambachtelijk beroep uitoefenen. Deze toepassing van deze combinatie kan bijvoorbeeld worden verkend voor de herontwikkeling van het Broerenkwartier en de-

len van het Noordereiland waar een transformatie naar woningbouw plaatsvindt. Ook in de schil rondom de historische binnenstad kan de combinatie van wonen en werken bijdragen aan de levendigheid van de stad.

Ad e. Meer bezoekers die langer blijven, vaker terugkomen en meer besteden

Een belangrijke opgave voor de Zwolse binnenstad is bevorderen dat meer mensen de stad bezoeken. De afgelopen jaren is dit aantal afgenomen, met name als gevolg van de mindere conjunctuur en omdat mensen minder vaak naar binnensteden gaan om te winkelen. Daar staat tegenover dat het belang van cultuur, horeca en evenementen als bezoeks-motief voor binnensteden toeneemt.

De ambitie van Zwolle is om de binnenstad wat betreft aantal bezoekers en gemiddelde verblijfsduur op te werken naar het niveau van steden als Arnhem, Breda en Den Bosch. Het 'product' van deze steden is vergelijkbaar, maar het imago vooralsnog beter, waardoor deze steden meer profiteren van de groeiende markt van dagjesmensen dan Zwolle.

Meer bezoekers trekken, die langer blijven en meer besteden	
Huidig beeld - Het aantal bezoekers en bezoeken is de afgelopen jaren sterk gedaald, waarbij sinds 2015 weer een lichte toename te zien is. - De frequentie waarmee bezoekers Zwolle bezoeken is ook afgenomen. - De gemiddelde verblijfsduur in de binnenstad is hoog in perspectief van Noordoost-Nederland maar blijft achter bij steden als Arnhem, Breda, Den Bosch en Maastricht. - In het afgelopen jaar hebben ondernemers en gemeente geïnvesteerd in een landelijke promotiecampagne voor (de binnenstad van) Zwolle. - In vergelijking met andere steden maakt Zwolle nog weinig gebruik van de potentie van het profileren van delen van de binnenstad. Zo kennen andere steden soms een 'cultuurkwartier', een duidelijk afgebakend horecagebied of winkelgebied voor het luxe segment of een studentenwijk. - Een uitdaging voor de Zwolse binnenstad vormt de herontwikkeling van het Broerenkwartier i.c. de winkelpassages in dit gebied.	Waardering - In de afgelopen jaren 'verloren' bezoekers proberen terug te winnen, waarbij aangetekend dat Zwolle geen marktaandeel heeft verloren maar meegegaan is met de landelijke trend van afnemende bezoekersaantallen en minder bezoeken aan de binnenstad. - Met name het aantal bezoekers aan de detailhandel neemt af. Met de aantrekkende conjunctuur liggen hier grote kansen, ook in combinatie met nieuwe formules (zowel grote als Primark en Hudson's Bay als kleinere). - De culturele instellingen realiseren steeds hogere bezoekersaantallen. De leisure in het algemeen vormt voor binnensteden steeds meer een motor van ontwikkeling. - Een sterkere concentratie van culturele functies, horeca en delen van de detailhandel (bijv. exclusiever aanbod) kan deze functies versterken en bijdragen aan een effectieve samenwerking en promotie.
Acties - Continuering en zo mogelijk intensiveren van de promotie van de Zwolse binnenstad. - Met name richten op verder vergroten van het aantal dagjesmensen dat Zwolle bezoekt. - Bezien of profileren van deelgebieden meerwaarde kan hebben en zo ja, hoe. - Koesteren van goed draaiend kernwinkelgebied met Diezerstraat als hoofdader. - Voor zijstraten en aanloopstraten met ondernemers zoeken naar creatieve invullingen. - Herontwikkeling van Broerenkwartier zodanig dat de binnenstad als geheel er sterker van wordt.	

Succesvoorwaarden voor een optimale ontwikkeling van de binnenstad

Integrale benadering De Strategische Agenda voor de binnenstad voorziet in een integrale benadering van de binnenstad, in lijn met de opgestelde 'binnenstadvisie 2030'. Om aan kwaliteit en kracht te winnen, moet worden ingezet op zowel

- programma
- verblijfsklimaat
- als ruimte.

'Urban coolness' Daarnaast is het gewenst om gericht in te spelen op de eisen die de uiteenlopende doelgroepen stellen aan de Zwolse binnenstad. Dit geldt niet alleen voor bezoekers, maar ook voor mensen die in of om de binnenstad willen werken en/of wonen. De woonwensen van jongeren en studenten verschillen van die van afgestudeerden en young professionals en ook de groep van stedelijk georiënteerde senioren heeft specifieke voorkeuren. Wat zij gemeen hebben, is een voorkeur voor een daadwerkelijk stedelijk leefmilieu. Het stedelijke karakter zit daarbij vaak niet zozeer in de woning of de woonomgeving, maar vooral in de levendigheid, diversiteit en dichtheid van stedelijke functies in en om de binnenstad. Anders gezegd schuilt de echte stedelijkheid vooral in een soort 'urban coolness', eigenzinnigheid en trots die in Nederland buiten de vier grote steden aanwezig is in steden als Den Bosch, Breda, Groningen, Arnhem, Nijmegen of Eindhoven.

Om blijvend aan te kunnen sluiten bij deze selecte kopgroep van steden die steeds meer afstand zullen nemen van de overige steden in Nederland, zijn tot slot de volgende uitgangspunten belangrijk bij de vormgeving van de Strategische Agenda voor de Zwolse binnenstad:

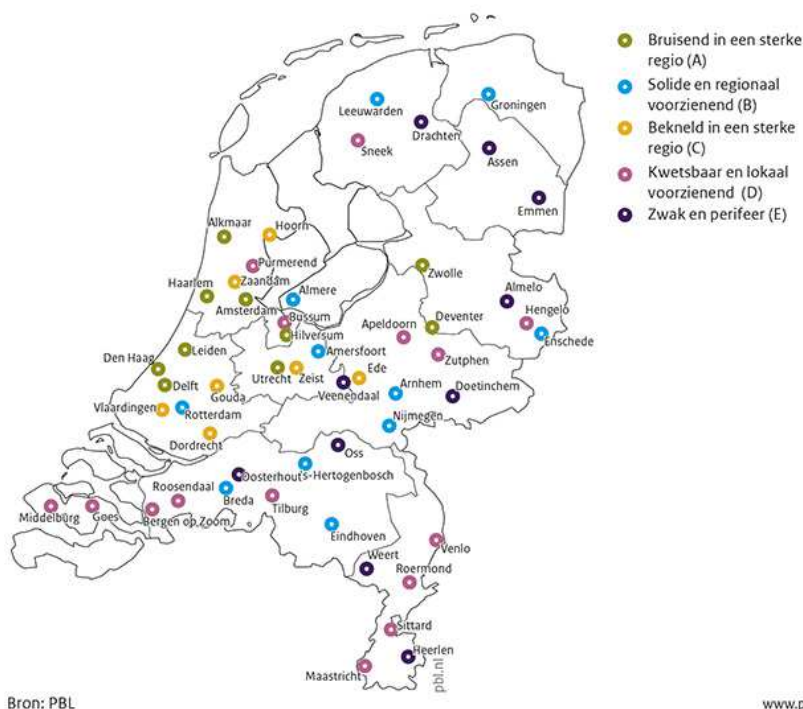
- De binnenstad is volwaardig onderdeel van de stad. Ook als je niet of om de binnenstad woont maar in bijvoorbeeld Stadshagen, ben je trots op de binnenstad.
- Die binnenstad 'begint' dan niet bij het via één van de bruggen binnengaan van het historische stadshart, maar al eerder in een stedelijke ring waarin in hoge dichtheden wonen, werken en recreëren wordt gecombineerd.
- Bij alle nieuwe ontwikkelingen in en om de binnenstad wordt ingezet op het bevorderen van een mix van stedelijke functies. De menging van stedelijke functies maakt een stad interessant. Bovendien is de toekomstbestendigheid van binnenstadsgebieden zo veel groter dan indien deze vooral monofunctioneel worden benut.
- De historie is een belangrijke kwaliteit van de stad. Het draagt bij aan het profiel en het karakter van de stad Zwolle als deze historie actief wordt uitgedragen en zichtbaar wordt gemaakt. Daarbij kan het gaan om het verleden als Hanzestad en de daarbij behorende handelsgeest maar ook om de traditie van Zwolle als stad van religieuzen, filosofen en staatslieden. De Moderne Devotie en Thorbecke hebben nog steeds waarde als 'uithangbord' van de stad. Deze oude historie gaat goed samen met de moderne historie van Zwolle, met recente iconen als Herman Brood of momenteel Typhoon. Bij elkaar maken zij Zwolle tot wat het is, een levendige stad die steeds meer bruist.

1 Toelichting op ambitie en sporen waarlangs deze te realiseren

Bruisend in sterke regio

De binnenstad van Zwolle is een visitekaartje voor de stad en een economische troef voor de regio. In een recent landelijk onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving behoort Zwolle tot de categorie steden die het meest positief worden beoordeeld op de kracht en vitaliteit van hun binnensteden¹. Zwolle bevindt zich in het gezelschap van steden als Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Haarlem en, het meest nabij, Deventer:

Profielen van binnensteden



Strijd om ruimte

Bij de categorisering van de Zwolse binnenstad in de A-categorie hoort een specifieke functionele opgave, namelijk het in goede banen leiden van “de strijd om de ruimte, met behoud van de eigen identiteit”. Voor steden met een B-profiel zoals Groningen, Enschede of Arnhem, is de functionele opgave anders gericht, namelijk op het stimuleren en organiseren van een transformatie. De analyse is dat het ruimtelijke beslag van de detailhandel te omvangrijk is en voor een deel plaats moet maken voor andere stedelijke functies. In Zwolle kan transformatie voor bepaalde delen van de binnenstad ook meerwaarde hebben, maar het is vooral een keuze vanuit een luxe positie. De Zwolse binnenstad is zeer sterk op het vlak van detailhandel. Krimp lijkt niet aan de orde.

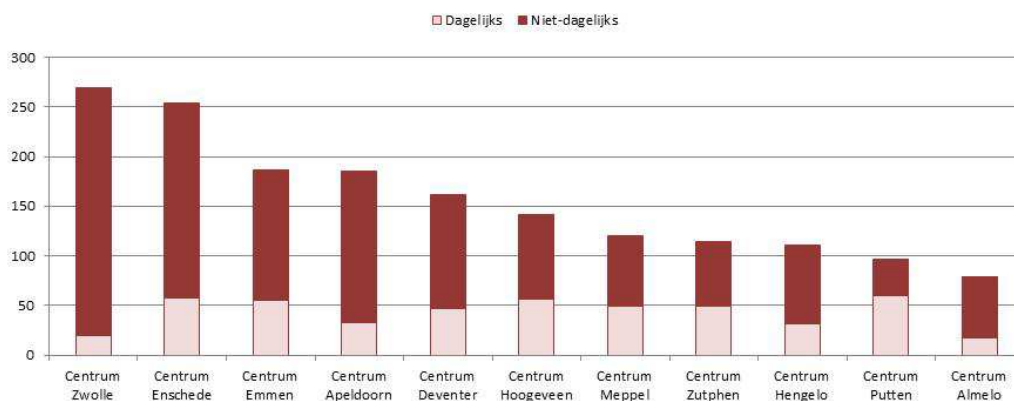
IJzersterke winkelpositie

De ijzersterke winkelpositie van de Zwolse binnenstad blijkt uit het meest recente koopstromenonderzoek voor Oost-Nederland. De binnenstad van Zwolle is wat betreft bestedingen groter dan bijvoorbeeld Apeldoorn en Enschede, steden met meer inwoners.

¹ Planbureau voor de Leefomgeving, *De veerkrachtige binnenstad*, 2015.

De winkels in de Zwolse binnenstad realiseren een twee keer zo hoge omzet als in het eveneens als sterk en bruisend te kwalificeren Deventer²:

Omzet dagelijkse sector en niet-dagelijkse sector, 2015



Groter accent op wonen

Opvallend aan de Zwolse binnenstad is dat de dagelijkse sector relatief bescheiden is. In de historische binnenstad zijn twee kleinere supermarkten gevestigd. Naast een supermarkt met natuurvoeding aan de Potgietersingel is er sinds het najaar van 2015 een City Store van de Spar gevestigd aan de Oude Vismarkt. Het compacte karakter van de binnenstad is hier mede debet aan, maar ook het beperkte aantal inwoners van de binnenstad. Het aantal bakkers en slagers is ook beperkt. In de voorliggende Strategische Agenda vormt het bevorderen van de woonfunctie in en om de binnenstad een belangrijke element. Als gevolg daarvan kan de dagelijkse sector groeien.

1.1 Naar een nieuwe fase in de ontwikkeling van de binnenstad

Visioen voor 2030

De nieuwe Strategische Agenda bouwt voort op de eerder dit jaar gepubliceerde visie “De binnenstad van Zwolle anno 2030”. Deze visie is het resultaat van een intensief interactief proces met alle stakeholders in en om de Zwolse binnenstad. De visie voor 2030 wordt kernachtig samengevat in het volgende beeld:

“Voor bewoners, bezoekers en ondernemers is de binnenstad een gezellige, gezonde, groene plek waar iedereen welkom is en aan zijn trekken komt, plezier heeft, smult, winkelt, cultuur beleeft, zijn brood verdient en steeds nieuwe dingen ontdekt. Dit komt door de unieke combinatie van de verbinding tussen mensen onderling en met de stad, de veilige omgeving waarin je durft uitgedaagd te worden en die stimuleert om je creativiteit en talenten te gebruiken en ontwikkelen. Dit wordt verder gevoed door de wil om samen innovatie te omarmen om beter te presteren naar de toekomst. Dit vindt plaats in een uniek cultuurhistorisch decor. Het ultieme doel dat we nastreven, is allemaal geluk te beleven in de breedste zin van het woord.”

De Strategische Agenda legt hiermee duidelijk andere accenten dan de voorgaande ontwikkelingsprogramma's voor de binnenstad.

² I&O Research, *Kijken, kijken naar kopen: koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015*, 2015.

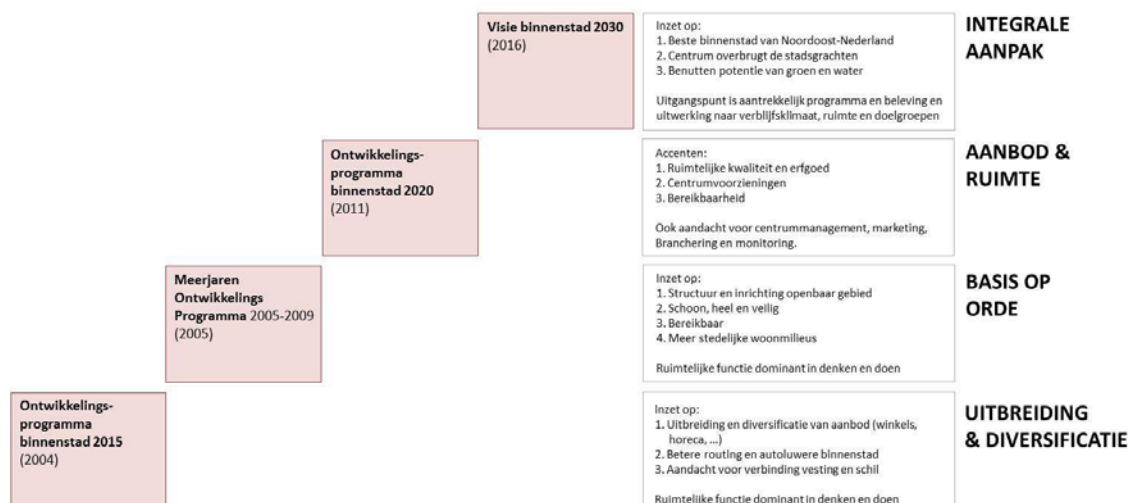
De 'mens' staat met andere woorden centraal in de nieuwe binnenstadvisie en hoe hij of zij de Zwolse binnenstad beleeft. Als belangrijkste drijfveren voor de binnenstadontwikkeling zijn benoemd: schoonheid, verbinding, veiligheid, nieuwsgierigheid en beweging van structuur en trots naar creatief en speels. De visie heeft ook een zevental aangrijpingspunten benoemd voor gerichte inspanningen om de voor 2030 gewenste visie te realiseren. De binnenstadvisie focust op extra inzet op de volgende aspecten:

- Wonen.
- Divers winkelaanbod.
- Historisch karakter.
- Culinaire aanbod.
- Culturele voorzieningen.
- Veiligheid.
- Levendigheid en bruisend karakter.

Voor 2030 zijn de volgende doelen geformuleerd. De A-status is verstevigd, door banengroei, leegstandsaanpak en benutting van de dichtheid van rijksmonumenten. De logistieke functies zijn grotendeels verdwenen uit de binnenstad, die vooral een showroom is. De infrastructuur van de omliggende gebieden is sterk verbeterd, mede door een betere bewegwijzering. Daarnaast is de bereikbaarheid beter, met minder gemotoriseerd verkeer en pendelbusjes vanaf P&R en het NS-station. De veiligheid is verbeterd, evenals het toeristisch imago door effectieve promotie. Het winkelaanbod is hip en de binnenstad bruist, mede door 800 inwoners extra, met oog voor de balans tussen jongeren en ouderen en de betaalbaarheid en met positieve impact op de dagelijkse voorzieningen.

Integrale
aanpak

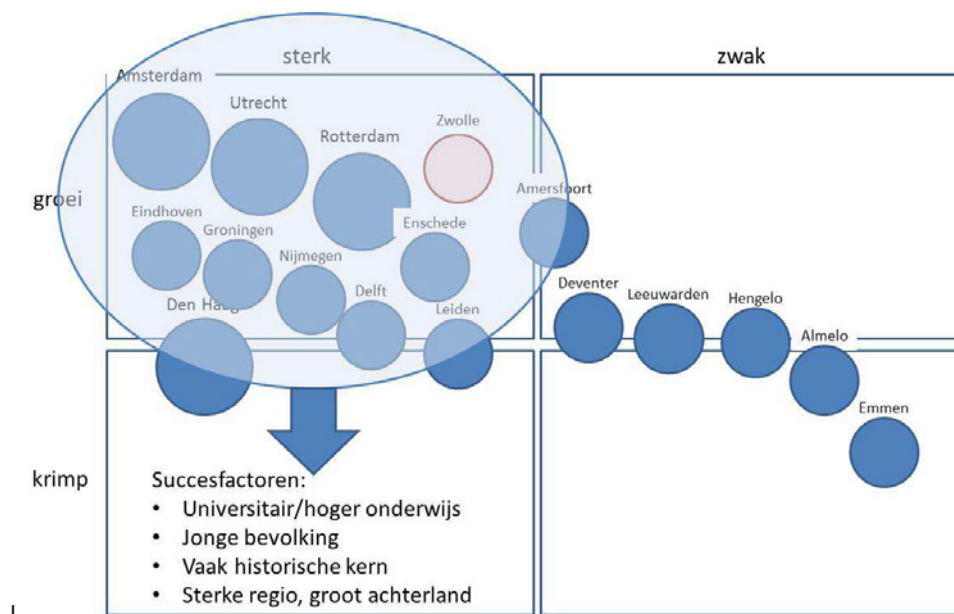
Hoewel een aantal van deze aspecten ook in vorige ontwikkelingsprogramma's voor de binnenstad zijn benoemd, is er een ontwikkeling zichtbaar in de voor de binnenstad opgesteld visies en ontwikkelingsprogramma's, waarbij achtereenvolgens het accent lag op 'de basis op orde' en daarna 'ruimte' en het 'aanbod' aan stedelijke functies en er nu wordt gekozen voor een daadwerkelijk integrale aanpak met als uitgangspunt 'beleving':



In de nieuwe visie staat het versterken van de stedelijke ‘beleving’ van de binnenstad centraal. Deze stedelijke beleving wordt niet primair gegenereerd door de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad, maar door de daar aanwezige aantrekkelijke mix van voorzieningen en de massa en diversiteit aan mensen die daar op af komt.

1.2 Definitief aansluiting bij ‘kopgroep’ sterke en groeiende (binnen-) steden

Blijvend in de kopgroep De recente PBL-studie naar de kracht en vitaliteit van binnensteden in Nederland, laat zien dat Zwolle behoort tot een selecte kopgroep van bruisende binnensteden in een economisch sterke regio. Zwolle behoort tot een groep van sterke steden waarvan de binnenstad ná de vier grote steden Nederland zich op dit moment het best ontwikkelt. Tot deze groep van ‘runners up’ behoren steden als Eindhoven, Nijmegen, Groningen, die snel zijn gegroeid in de afgelopen jaren qua inwonertal. Ook steden met veel studenten behoren in de regel tot de sterkere steden, zodat naast genoemde steden ook bijvoorbeeld Delft, Maastricht en Leiden aanhaken bij de kopgroep. Een ligging in een economisch sterke regio is ook bevorderlijk voor de kracht van een binnenstad, waarbij Eindhoven een goed voorbeeld is van een binnenstad die mede daardoor op dit moment een sterke ontwikkeling doormaakt. Zwolle is één van de steden in Nederland die door DTZ Zadelhoff worden gezien als ‘kernsteden’: steden waarvoor geldt dat zij vanwege een uitstekend niveau van voorzieningen en veel werkgelegenheid werken als een magneet voor inwoners en bedrijven uit de wijde omgeving³. De kernopgave voor Zwolle is om als stad blijvend onderdeel te vormen van de kopgroep van sterke en groeiende steden, waarbij de binnenstad zowel profiteert van de economische sterkte van de stad als drijvende kracht is achter het succes:



³ Gebaseerd op onder meer DTZ Zadelhoff, *Kiezen voor kernsteden: Amsterdam als kopman*, januari 2014; en Goudappel Coffeng, *Vitaliteitsbenchmark centrumgebieden*, 2015.

De binnenstad van Zwolle profiteert van de ligging van Zwolle in een economisch zeer sterke regio. De regio Zwolle is in 2016 opgeklommen naar de top drie van sterkste economische regio's in Nederland, op een jaarlijks door Elsevier gepubliceerde ranglijst. Twee andere sterke locaties zijn Haarlemmermeer met Schiphol en Amsterdam. Daarnaast is Eindhoven als centrum van de Brainport-regio economisch sterk en behoort ook 's-Hertogenbosch tot de top vijf. De kracht van de Zwolse regio blijkt onder meer uit een zeer hoge arbeidsparticipatie van 73 procent. Inwoners van de regio vinden ook relatief vaak een baan in de eigen regio, namelijk eveneens 73 procent. Op een totaal van 675.000 inwoners telt de regio 310.000 arbeidsplaatsen bij vooral middelgrote en kleine bedrijven waaronder veel familiebedrijven (76 procent van het totaal aantal bedrijven in de regio).

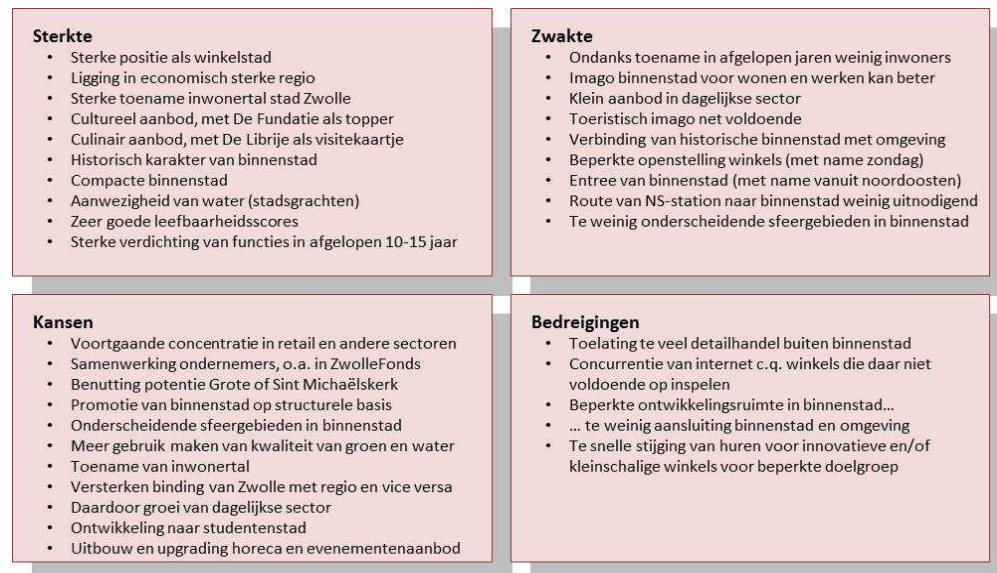
De regio Zwolle kenmerkt zich ook door een goede en succesvolle bestuurlijke samenwerking. Waar in andere regio's centrumstad en regio vaak met de ruggen tegen elkaar staan, is hier sprake van een constructieve samenwerking. Succesvolle voorbeelden betreffen onder meer de realisatie van de Hanzelijn of de samenwerking van museum De Fundatie met museum het Nijenhuis in Heino. Een belangrijke uitdaging is dat de binnenstad van Zwolle huiskamer is voor alle inwoners van de regio en niet alleen voor de Zwollenaren.



1.3 Kracht en kansen, zwaktes en bedreigingen van de Zwolse binnenstad

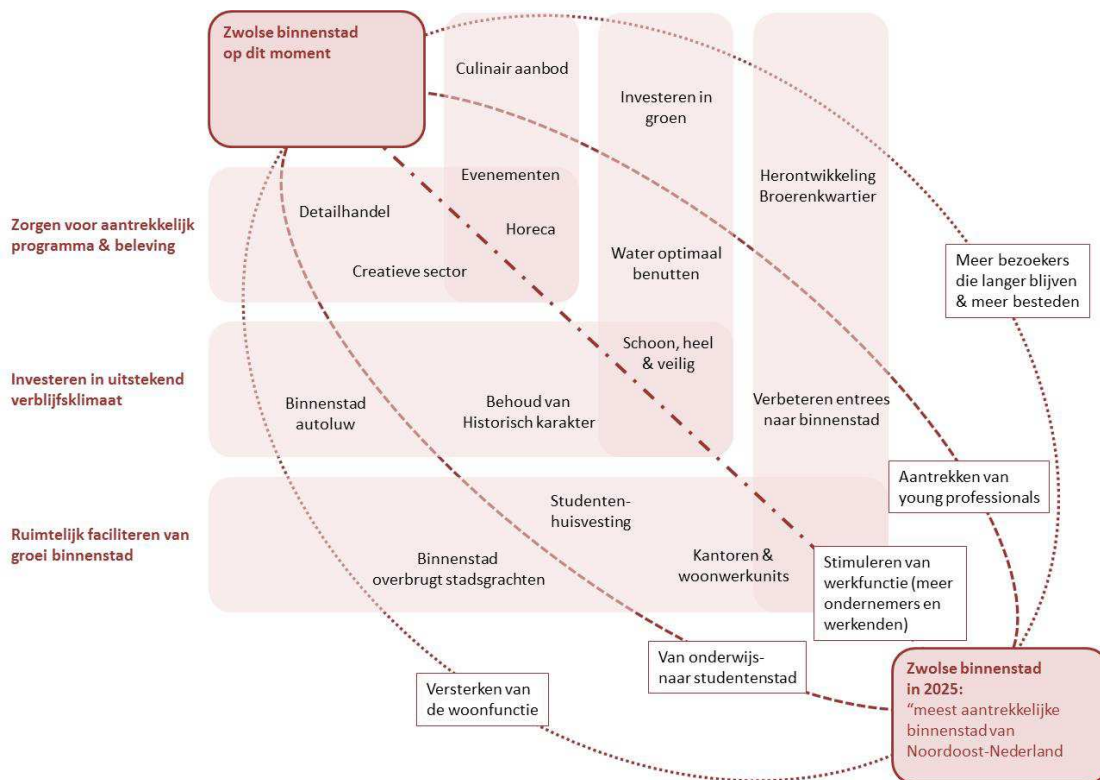
Kansen creëren & benutten De Strategische Agenda bouwt verder op de hiervoor toegelichte visie voor 2030 en de gunstige Ausgangssituatie van Zwolle als sterke stad met een vitale binnenstad. De Strategische Agenda is opgebouwd uit een beperkt aantal programmalijnen waarlangs ondernemers in en om de binnenstad in samenwerking met de gemeente en andere stakeholders kunnen werken aan een nog sterkere binnenstad. Deze programmalijnen, die hierna in paragraaf 1.4 en de navolgende hoofdstukken uitgebreider worden toegelicht, grijpen verder aan bij enkele belangrijke ervaren sterktes en zwaktes van de binnenstad en daaruit voortvloeiende kansen en bedreigingen. De focus ligt hierbij op de sterke punten en de kansen, vanuit de inschatting dat dit uiteindelijk ef-

fectiever is dan proberen alle eventuele minder sterke aspecten van de binnenstad te verhelpen.



1.4 Strategische agenda uitgewerkt langs beperkt aantal lijnen en doelgroepen

Voorgestelde structuur Om de Strategische Agenda overzichtelijk te houden, wordt gekozen voor een beperkt aantal denklijnen (programma en beleving, verblijfsklimaat en ruimte) en doelgroepen:



2 Nieuwe impulsen voor aantrekkelijk programma en beleving

De eerste voorwaarde om als Zwolse binnenstad in 2025 “de meest aantrekkelijke binnenstad” van Noordoost-Nederland te zijn, is dat de binnenstad een voldoende aantrekkelijk aanbod van functies (de ‘programmering’ van de binnenstad) biedt en dat er voldoende te beleven is. Het is met name de mix van functies en de kwaliteit van de functies die bepalen of de Zwolse binnenstad voldoende aantrekkelijk is en ‘bruist’.

Het burgerpanel beoordeelt de Zwolse binnenstad matig (rapportcijfer 6,0) op het aspect ‘bruisend’. De huidige mix aan functies in de binnenstad wordt voldoende tot goed beoordeeld, waarbij de beoordeling wel verschilt naar specifieke doelgroep. Het burgerpanel waardeert de mogelijkheden om uit eten te gaan het meest positief (rapportcijfer 8,2) en ook cultuur wordt ruim voldoende beoordeeld (7,7). Het uitgaansaanbod wordt voldoende gewaardeerd (7,2), al geeft dit ook aan dat er zeker ruimte voor verbetering is. Wensen hebben de deelnemers aan het burgerpanel ook. Het betreft dan onder meer speciale winkels en meer horeca. Een andere wens betreft ruimere openingstijden van winkels (rapportcijfer 6,1) en het aanbod aan winkels (6,4).

- | | |
|-----------------------------|--|
| Een bruisende binnenstad | Wie op 27 april 2016 aanwezig was op Koningsdag in Zwolle, of de feestelijkheden met circa 3,3 miljoen anderen via de televisie volgde, ziet de Zwolse binnenstad op haar uitbundigst. Alle talent en creativiteit uit Zwolle en omgeving leverden samen een zeer divers programma op, waardoor Zwolle en met name de binnenstad zich landelijk op de kaart hebben gezet. In de periode na Koningsdag noteerden winkeliers, restaurants en culturele instellingen opvallend meer bezoekers van buiten de regio. Ook bij andere gelegenheden bruist de binnenstad. Ook de Blauwvingerdagen en het jaarlijkse Bevrijdingsfestival zijn een begrip, waarbij het Bevrijdingsfestival weliswaar niet in de binnenstad plaatsvindt maar aan de rand in park de Wezenlanden. Ook op zaterdag of op de koopzondagen is de binnenstad druk. |
| Niet elke dag is Koningsdag | Op andere momenten leeft de binnenstad minder. Op doordeweekse ochtenden is het in regel rustig in de Zwolse binnenstad. Een belangrijk doel van de Strategische Agenda is het stimuleren van de levendigheid, diversiteit en de ervaren ‘stedelijkheid’ van de binnenstad, zonder dat het elke dag Koningsdag hoeft te zijn. In de meest populaire steden in Nederland, Amsterdam voorop, ontstaat een beweging tegen de ‘verpretparkisering’ van de binnenstad, waarbij de binnenstad meer en meer in beslag wordt genomen door bierfietsen, Segways en huifkarren. In Zwolle is er nog veel ruimte voor extra reuring zonder dat de leefbaarheid wordt aangetast, wat onverlet laat dat bij elke vergunningaanvraag voor een evenement het effect op de leefbaarheid moet meewegen. |
| De inzet van Zwolle | In de binnenstad van Zwolle is op dit moment al een zeer divers en uitgebreid aanbod aan publieke functies aanwezig. Het winkelaanbod is een sterke trekker, resulterend in veel bezoekers en hoge bestedingen in vergelijking met referentiesteden. De herontwikkeling van het Broerenkwartier kan de binnenstad op dit aspect nog verder versterken. In het culturele profiel is er ruimte om de culturele ‘rafelrand’ te versterken, als toevoeging aan de |

beeldbepalende en succesvolle boegbeelden van Zwolle als De Fundatie, Odeon, Theater De Spiegel. Ook op het vlak van horeca is er ruimte voor uitbreiding en nog meer diversiteit. Als onderdeel van deze sector kent Zwolle een sterk ontwikkeld culinair aanbod, met de Librije als uithangbord:

Zorgen voor aantrekkelijk programma en beleving	
Huidig beeld - De Zwolse binnenstad bruist regelmatig, bij evenementen of festiviteiten of bij de piekmomenten van het winkelen. Op andere momenten kan de beleving verbeteren. - Zwolle beschikt over een aantal voorzieningen die landelijk als 'top' gekwalificeerd kunnen worden en wezenlijk bijdragen aan de kracht van de binnenstad. - Het aantal horecagelegenheden is de afgelopen jaren toegenomen, maar het aanbod kan nog groeien en vooral ook diverser. - Het winkelaanbod blijft een grote trekker voor de binnenstad van Zwolle. Waar elders sprake is van forse leegstand, is dit in Zwolle niet het geval. De omzet van winkels in de binnenstad van Zwolle overstijgt die van Enschede en Apeldoorn en is twee keer zo groot als in Deventer.	Waardering - Het winkelaanbod is een sterke troef van de Zwolse binnenstad. De herontwikkeling van het Broerenkwartier kan hier voor extra impulsen zorgen. - De Fundatie, Librije en Waanders in de Broeren laten zien dat dergelijke 'iconen' grote impact hebben op het imago van Zwolle en aantallen bezoekers van buiten. - Rondom de beeldbepalende kerninstellingen en ondernemingen is er ruimte voor een levendige 'humuslaag' van kleinschaliger initiatieven.
Acties - De gemeente zet actief in op uitbreiding van het aantal horecagelegenheden en probeert daarin te sturen op zaken die iets toevoegen aan het al aanwezige aanbod (kwaliteit gaat boven kwantiteit). - De herontwikkeling van het Broerenkwartier is wat betreft detailhandel de grootste uitdaging. De gemeente denkt hierover mee en heeft een nadrukkelijke rol bij de ruimtelijke uitwerking. - Het culturele aanbod is weliswaar goed, maar verkend kan worden of in de Zwolse binnenstad mogelijkheden aanwezig zijn om de culturele 'humuslaag' van kleinschalige, alternatieve initiatieven te versterken. - Een extra trekpleister voor de binnenstad kan ontstaan als voor de Grote of Sint Michaëls-kerk potentie de kerkelijke functie nog meer wordt gecombineerd met een culturele invulling met uitstraling. - Verkenning van een verruiming van de winkelopeningstijden.	

2.1 Culturele en culinaire 'toppers' benutten en creëren nieuwe trekpleisters

De binnenstad van Zwolle wordt bezocht door uiteenlopende doelgroepen, met elk eigen wensen en bezoekmotieven. Voor de inwoners van Zwolle en omgeving vormen het winkelaanbod, de culturele functie en de horeca belangrijke bezoekmotieven. Voor dagjesmensen zijn het vooral de culturele voorzieningen en het culinaire aanbod, met in beide secto-

ren enkele beeldbepalende 'iconen', en de mooie historische binnenstad die aanleiding geven voor een bezoek, naast een aantal grote evenementen.

Het Continu Vakantie Onderzoek (CVO) 2015 laat zien dat Zwolle is gestegen op de ranglijst van best bezochte steden in Nederland en op dit moment op plek acht staat. Volgens Marketing Oost is dit met name het gevolg van de toegenomen bezoekersaantallen van Waanders in de Broeren en Museum de Fundatie. Ter illustratie: Museum de Fundatie trok in 2007 in totaal 63.000 bezoekers, waarvan 43.000 in Zwolle (de overige bezochten de locatie kasteel het Nijenhuis in Heino). In 2014 was dit opgelopen tot 262.500, waarvan 209.000 in Zwolle. Het afgelopen jaar 2015 was nog succesvoller, met in totaal 310.000 bezoekers waarvan 265.000 in Zwolle. De Fundatie staat hiermee bijna in de top tien van Nederlandse musea qua bezoekersaantallen. Het aantal bezoekers van Waanders in de Broeren was in 2014 al opgelopen tot 600.000 bezoekers per jaar. Het aantal bezoekers aan De Librije is minder, maar als één van de twee driesterrenrestaurants in Nederland, is het restaurant van chefkok Jonnie Boer ook een uithangbord voor de Zwolse binnenstad.

Grote Kerk
 nieuwe trekker? Het succes van Waanders in de Broeren en van Museum de Fundatie is mede het gevolg van de geslaagde publiek-private samenwerking tussen ondernemers, de gemeente en ook de provincie Overijssel. Het succes smaakt naar meer. Een nieuwe trekpleister zou de Grote of Sint Michaëlskerk kunnen zijn. Op dit moment is de kerk vooral een markant monument, maar de gebruiksfunctie is beperkt. Op dit moment zijn er scenario's in ontwikkeling voor de Grote Kerk. De uitdaging is om de aanwezige religieuze functie te combineren met bijvoorbeeld een aansprekende culturele bestemming, waarbij de bekostiging van de religieuze en de publieksfunctie op transparante wijze gescheiden dient te zijn.

Een andere mogelijk succesvolle nieuwe trekker betreft het Herman Brood-museum. Recent is bekend geworden dat in het Celecomplex aan de Papenstraat een vaste Herman Brood-expositie en winkel wordt ingericht. De particuliere initiatiefnemer wil in het complex verder culturele activiteiten voor basisschoolleerlingen, workshops en expositiemogelijkheden voor jonge kunstenaars aanbieden zodat het een levendig cultureel centrum wordt voor Zwollenaren en bezoekers van buiten. Het project kan met name ook voor jongeren voorzien in interessant aanbod.

2.2 Stimuleren van een culturele 'rafelrand'

Bij een levendig en bij uitstek stedelijk aanbod aan horeca, cultuur en evenementen hoort ook een 'rafelrand' met een kleinschaliger en deels ook alternatiever aanbod waarmee naast de 'mainstream' ook kleinere doelgroepen kunnen worden bediend. Op het culturele vlak vervullen Theater de Spiegel en Schouwburg Odeon een kernfunctie. Om deze kern is er ruimte voor en behoefte aan kleinere en veelkleurige initiatieven, deels ook voor een jeugdiger publiek. Naast Waanders kunnen kleinere boekenwinkels en antiquariaten de binnenstad voor boekenliefhebbers nog aantrekkelijker maken. Met Hedon beschikt Zwolle over een nieuwe zaal voor popmuziek, bandjes, dance en andere events. In diverse ca-

fés is er daarnaast geregeld programmering op het gebied van jazz, blues en andere genres voor een kleiner publiek.

Wisselwerking vraag & aanbod Met de aanwezigheid van het conservatorium en andere ArtEZ-onderdelen beschikt Zwolle in beginsel over een goede basis voor een nog veelkleuriger en avontuurlijker aanbod. Een uitgebreider en meer divers aanbod kan uiteindelijk alleen overleven als er voldoende vraag naar is. Zeker voor het meer alternatieve deel van het culturele aanbod geldt, dat jongeren en hoger opgeleiden de grootste ‘afnemers’ zijn. Er is daarbij sprake van een wisselwerking. Zwolle zal er beter in slagen om jongeren, en daarbinnen vooral hoger opgeleiden, vast te houden als het culturele aanbod meer op deze groep is toegesneden. Omgekeerd komt dit uitgebreidere aanbod alleen tot stand als er voldoende vraag is.

2.3 Gerichte uitbreiding van horeca, focus op innovatie en ruimtelijke verbinding

Trendy horeca & daghoreca In de afgelopen jaren heeft de gemeente Zwolle ingezet op een gastvrije en vitale horeca in de stad. Er is ingezet op meer kwaliteit en op het bevorderen van innovatieve concepten. Het heeft in de periode van 2012 tot en met 2016 geleid tot diverse nieuwe horeca-initiatieven. Uitbreiding van de horeca is ook mogelijk en gewenst. In vergelijking met referentiesteden als Deventer en Amersfoort en zeker ten opzichte van voorbeeldsteden als Den Bosch en Haarlem is er in Zwolle beduidend minder aanbod⁴. Dit betreft niet zozeer de ‘natte’ horeca voor een groter publiek. Ook de culinaire branche is relatief sterk, met aan de top de Librije.

De inmiddels vrijwel verlopen horecavisie is in 2015 geëvalueerd. Uit deze evaluatie bleek dat de analyses en ambities uit deze visie nog recht overeind staan en nog steeds actueel zijn. Onderdelen van het horeca-aanbod die Zwolle de komende jaren verder wil uitbouwen, zijn met name:

- Daghoreca.
- Innovatieve vormen van horeca, ook in de ‘mix’ met andere functies (ambachten, galeries, detailhandel).
- Meer trendy en/of exclusiever aanbod.

Strategische toevoegingen Gerichte toevoegingen aan de al aanwezige horeca is geen doel op zich, maar vooral ook een middel om de binnenstad aantrekkelijker te maken voor nog meer doelgroepen en om op strategische plekken beter verbinding te kunnen maken tussen verschillende delen van de binnenstad, zodat bezoekers beter doorgeleid worden van de ene locatie naar andere, en tussen de binnenstad en de omliggende schil.

De horeca kan bijvoorbeeld op de volgende plekken een belangrijke rol hebben bij het beter verbinden van verschillende delen van de binnenstad en de omliggende schil:

⁴ Gemeente Zwolle i.s.m. Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Zwolle, *Horecavisie Zwolle 2012-2017, Gastvrij en Vitaal*, 5 december 2012.

- De route van NS-station naar binnenstad, met daarbij inbegrepen eventueel de toevoeging van horeca (wellicht in de vorm van een paviljoen) op het zuidelijke bolwerk aan de Potgietersingel. Enige horeca op deze route kan helpen om bezoekers te verleiden richting binnenstad te lopen.
- In het algemeen de stadsgracht, inclusief de Thorbeckegracht, en de aangrenzende singels. In andere historische binnensteden wordt de kwaliteit van stadswater beter benut ten behoeve van horeca, en hetzelfde geldt voor de singels. Omgekeerd kan horeca op een aantal plekken langs de stadsgracht en de singels bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de levendigheid en dynamiek van de binnenstad.
- De routes van het kernwinkelgebied rondom de Diezerstraat naar het noordelijk deel van de binnenstad met Waanders op het Broerenplein en het Noordereiland. Bij de herontwikkeling van het Broerenkwartier kan opname van horeca op enkele plekken bijdragen aan de levendigheid van het gebied en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de doorgangen 'noord-zuid'.

Voor al deze mogelijke toevoegingen geldt, dat de verwachte meerwaarde aan het beter bedienen van doelgroepen en het beter verbinden van gebieden in en om de binnenstad moet worden afgezet tegen eventuele negatieve bijeffecten op de leefbaarheid en dat de toevoeging geen afbreuk mag doen aan de horecaconcentratiegebieden in de binnenstad.

2.4 Uitbreiding openingstijden winkels

Winkels open op werktijden Het uitgebreide winkelaanbod vormt een belangrijke trekpleister voor de binnenstad van Zwolle. Er is echter wel een mismatch tussen enerzijds de openingstijden van veel winkels en anderzijds de momenten waarop de meeste mensen tijd hebben om winkels te bezoeken. In grote lijnen kan worden gesteld dat de winkels vooral open zijn op tijden dat de meeste mensen niet in de gelegenheid zijn om te winkelen. Verruiming van winkeltijden kan daarom bijdragen aan het versterken van de positie van Zwolle als winkelstad. Voor een deel kan deze verruiming gestalte krijgen door de week, als meer winkels open zijn na zes uur. Voor een ander deel kan de verruiming vorm krijgen door uitbreiding van het aantal koopzondagen.

Voor 2017 is voorzien dat de winkels op 15 zondagen open kunnen. Dit betekent dat dagjesmensen die de Zwolse binnenstad op één van de andere zondagen bezoeken, bijvoorbeeld voor een museum of een stadswandeling, weinig merken van een bruisend karakter. Afhankelijk van het doel van het bezoek en de persoonlijke voorkeuren van mensen, kan dit als een nadeel worden beschouwd. Wellicht kan dit ook ten nadele zijn van het aantal mensen dat een herhaalbezoek aan Zwolle overweegt. Uit recente gegevens van MarketingOost blijkt dat de bezoekfrequentie de laatste tijd juist is afgenomen.

Concurrentiepositie De winkels in de Zwolse binnenstad drijven vooral op het zogenoemde 'funshoppen'. Het recreatief winkelen is belangrijker dan het doelgericht doen van boodschappen ('runshoppen'). Het aandeel van de grotere steden in het segment 'funshoppen' is groot en

neemt bovendien toe. Als mensen recreatief willen winkelen, dan willen zij dit bij voorkeur doen in een fraaie, stedelijke omgeving met een ruime keuze aan winkels en een bijpassend groot aanbod aan horeca en andere stedelijke functies. Een mooi historisch centrum, zoals in Zwolle, is daarbij een extra plus. De Zwolse binnenstad is kansrijk in het segment funshoppes. De binnenstad concurreert op een bovenregionaal niveau met steden als Groningen, Leeuwarden, Arnhem, Apeldoorn en Enschede. In dit perspectief is de beperkte zondagsopenstelling een handicap. In Groningen, Leeuwarden en Arnhem zijn de winkels in de binnenstad elke zondag open en in Apeldoorn en Enschede respectievelijk 25 en 23 keer per jaar (in 2016).

Verkenning Voor komend jaar kan een verkenning worden uitgevoerd, met maatschappelijke stakeholders en zeker de winkeliers en de burger, naar ruimere openingstijden. De verwachtingen omtrent de dan te realiseren omzetstijgingen moeten daarbij niet te hoog worden opgeschroefd. Elke euro kan zoals bekend maar één keer worden uitgegeven. Het kan er echter wel toe leiden dat mensen van buiten Zwolle en van buiten de regio vaker de Zwolse binnenstad bezoeken, ten behoeve van winkelen of om winkelen te combineren met andere binnenstedelijke functies.

3 Investeren in een uitstekend verblijfsklimaat

Elk jaar publiceren een aantal gerenommeerde economische instituten ranglijsten waarop steden worden beoordeeld op hun leefbaarheid. Bekende 'liveability' indexen zijn die van de Economist Intelligence Unit van het gelijknamige blad, de Mercer's Quality of Living index en Monocle's Most Liveable Cities index. Aan de top van deze ranglijsten staan stevast de volgende steden: Wenen, Vancouver, München, de Scandinavische hoofdsteden Kopenhagen, Helsinki en Stockholm, Melbourne en Sidney. Een belangrijke verklaring voor de hoge scores van deze steden, is dat zij relatief zeer positief worden beoordeeld op de staat van de publieke ruimte in deze steden en de beschikbare hoeveelheid groen en de kwaliteit. Dit is voor een belangrijk deel het resultaat van beleid. Zo heeft Kopenhagen de laatste jaren als ambitie gehanteerd dat alle inwoners binnen een straal van 300 meter een park of een ander groengebied moeten kunnen bezoeken⁵.

Uiteraard zijn deze steden qua schaal en intensiteit van de stedelijkheid niet te vergelijken met Zwolle, maar de ranglijsten illustreren dat economisch goed presteren een sterke samenhang vertoont met een uitstekend verblijfsklimaat. Investeren in groen is daarmee niet alleen een doel, maar ook een middel voor verdere groei. Een goed verblijfsklimaat is een voorwaarde voor een verdere uitbouw van de woonfunctie en het is een belangrijke stimulans voor economische bedrijvigheid omdat niet alleen burgers maar ook bedrijven hechten aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Toegepast op Zwolle en de Zwolse binnenstad, kan worden vastgesteld dat het water op dit moment prominenter aanwezig is dan het groen. Ook het water in de vorm van de stadsgrachten en de Thorbeckegracht wordt echter nog maar beperkt gebruikt. Het laat onverlet dat de Zwolse binnenstad op dit moment al erg hoog wordt gewaardeerd op leefbaarheid (rapportcijfer 9,0 in de afgelopen jaren). Een beter gebruik van water en groen kan behalve aan de leefbaarheid ook bijdragen aan de klimaatadaptieve stad.

De inzet van
Zwolle

Het verder verbeteren van de leefbaarheid van de Zwolse binnenstad is belangrijk als doel in zichzelf én als middel voor het stimuleren van andere belangrijke functies van de binnenstad. Het gaat dan met name om de woonfunctie. Daarnaast kan ook de toeristisch-recreatieve sector profiteren en hechten ook bedrijven aan een goede leefomgeving, waarbij dit ook meespeelt in hun vestigingsgedrag. In de komende jaren kan Zwolle op de volgende manieren investeren in de leefbaarheid van de binnenstad:

- Inzetten op het meer autoluw maken van (delen van de) binnenstad.
- Verbeteren van de verbinding van park Eekhout en park Wezenlanden met de binnenstad, ook door een betere verwijzing.
- Stimuleren van micro-parkjes in en om de binnenstad, bijvoorbeeld door het groen aankleden van hofjes en niet gebruikte 'restruimte' en het benutten van daken.
- De stadsgrachten hebben een grote waarde in zichzelf, als onderdeel van het stadsgezicht, en kunnen daarnaast nog meer worden gebruikt ten behoeve van ontspanning van inwoners en bezoekers door de veelal groene oevers meer te benutten.

⁵ London School of Economics (LSI), *Copenhagen, Green Economy Leader Report*, 2014.

Daarnaast is het zo dat het verbeteren van de leefbaarheid bevorderlijk is voor de woonfunctie, maar dat dit omgekeerd ook zo is in het geval van de Zwolse binnenstad. Als er meer mensen in en om de binnenstad wonen, draagt dit bij aan de sociale controle en de door inwoners en bezoekers ervaren veiligheid.

Investeren in een uitstekend verblijfsklimaat	
Huidig beeld - De leefbaarheid van de Zwolse binnenstad wordt structureel de laatste jaren zeer positief gewaardeerd (rapportcijfer 9,0). - Afgezien van het groen langs de stadsgrachten, heeft de binnenstad van Zwolle een weinig groene uitstraling. Park Eekhout ten zuidwesten van de historische binnenstad is de meest nabije 'groene long'. - Met de stadsgrachten beschikt Zwolle over veel water rondom de binnenstad. De afgelopen jaren zijn er meerdere initiatieven opgezet om het water meer te benutten. - Aan de rand van de binnenstad zijn diverse parkeergarages en toch zijn er delen van de binnenstad met nog veel 'blik' op straat.	Waardering - Aanwezigheid van stadsparken en meer kleinschalige (micro-) parkjes, hofjes, bomen op pleinen enzovoort maken een stadscentrum leefbaarder en verbeteren het verblijfsklimaat. - Uit onderzoek blijkt, dat steden met meer groen door inwoners en bezoekers aantrekkelijker worden gevonden en sneller groeien. - Ook de aanwezigheid van water kan sterk bijdragen aan het verblijfsklimaat van een (binnen-)stad. Zwolle heeft wat dat betreft potentie met stadsgrachten en de Thorbeckegracht, maar deze potentie lijkt vooralsnog onderbenut.
Acties - Stimuleren van meer/beter/meer functioneel groen. - Nog beter benutten van de potentie van de stadsgrachten en de Thorbeckegracht. - Gericht verder autoluw maken van (delen van) de binnenstad, in combinatie met mogelijk meer parkeergelegenheid rondom de binnenstad. De noodzaak daarvoor wordt nader verkend. - ZwolleFonds benutten als vliegwiel om vorderingen te maken op het vlak van schoon-heel-veilig.	

3.1 Benutten van recreatieve potentie van de stadsgrachten

Een belangrijk kenmerk én een grote kwaliteit van de binnenstad van Zwolle vormt het water van de stadsgrachten. Zowel het water van de stadsgrachten als de oevers met de veelal groene aankleding dragen bij aan de leefbaarheid van de binnenstad. Zeker als er in en vooral om de historische binnenstad wordt gekozen voor een verdere verdichting en verstedelijking, blijven de stadsgrachten een rustpunt. Het laat onverlet dat de stadsgrachten ook recreatieve waarde hebben. De oevers en de vestingbolwerken lenen zich deels voor wandelingen en uiteraard kan er op het water gerecreëerd worden. Het aanbod varieert van een tour met een rondvaartboot tot kanoën of het huren van een elektrische sloep.

Potentie water onderbenut In de Strategische Agenda wordt ingezet op het verder bevorderen van de kwaliteit van de stadsgrachten en de groene oevers en op het beter benutten van deze kwaliteit. De binnenstad van Zwolle hoeft geen pretpark te worden, maar er is ruimte voor een intensiever gebruik van het water van de stadsgrachten. Dit kan de vorm krijgen van meer terrassen aan het water, met bijbehorende horeca. Brasserie de Hofvlietvilla is momenteel aan

de stadsgrachten het enige aanbod in deze sfeer, waar andere steden met water in de binnenstad veel meer gebruik maken van de combinatie van gracht en terras. Aan de Thorbeckegracht, inclusief Rodetorenplein, is er een wat groter aanbod, met inbegrip van een enkel pannenkoekschip en café het Beugeltje in de Wijndragerstoren. Los van terrassen aan het water, kunnen stadsgrachten en oevers ook beter benut worden door er meer bankjes te plaatsen, met een zodanige vormgeving dat zij niet uitnodigen tot slapen voor daklozen, of door wellicht op enkele plekken trappen naar het water aan te leggen waar mensen in de zomer kunnen zitten.

Kansen creëren & benutten In de eerder dit jaar gepubliceerde 'Kansenkaart toeristisch medegebruik van het Zwolse water' wordt gestreefd naar een betere benutting van het (binnen-)stedelijk water ten behoeve van recreatie en leefbaarheid, in lijn met de ook in de in 2015 door de gemeente Zwolle vastgestelde 'Strategische Wateragenda' opgenomen ambities. De grachten vormen een parcours dat leidt langs de stedelijke kwaliteiten van Zwolle. Tegen een fraai historisch decor van de vesting gaat het dan onder meer om culturele voorzieningen, statige herenhuizen en bewoonde, deels historische schepen, horeca en recreatie:



Er wordt ingezet op het verder versterken van de volgende functies van het stadswater:

- Organiseren van (water-)evenementen op het zogenoemde 'Waterplein' van de Schuttevaerhaven, omgeven door de Schuttevaerkade, de Hofvlietbrug en de Friesewal.
- In de Thorbeckegracht de combinatie van horeca, cultuur, water en historische panden. Er is ruimte voor uitbreiding van terrassen aan het water of drijvend in de gracht.
- Aan de oostzijde van de stad ligt het accent op wonen op of aan het water, in combinatie met ligplaatsen voor sloepen en bootjes van bewoners, woonarken, tuinen aan het water en openbare oevers voor recreatief gebruik.

- Het westelijke deel van de stadsgracht biedt ruimte aan een jachthaven en er is aanbod in de sfeer van rondvaartboten, verhuursloepen, kano's, waterfietsen en dergelijke.
- De noordzijde van de stadsgracht wordt momenteel minder intensief gebruikt. Er wonen ook minder mensen aan het water. Dit deel van de stadsgracht leent zich daarom voor watersportevenementen, drijvende kunstmanifestaties en dergelijke.

3.2 Upgrade van aanwezig stedelijk groen en toevoeging groen waar mogelijk

Met de Groene Agenda 2015-2025 is het Groenbeleidsplan uit 1998 geactualiseerd. In de Groene Agenda wordt het grote belang onderstreept van behoud en waar mogelijk verdere accentuering van het groene karakter van de stad. Met name door de zogenoemde 'Groene Vingers' is de stad verbonden met het landelijke buitengebied. Verder is de stad meer naar het water gekeerd en worden groene overs langs het water, waaronder de stadsgrachten, intensiever gebruikt.

Wezenlanden verbinden met binnenstad

Ten aanzien van de binnenstad is verder belangrijk dat wordt ingezet op het vergroten van de 'bruikbaarheid' en bereikbaarheid van de om de binnenstad gelegen parken. Bestaande parken zoals Wezenlanden, Nooterhof, Eekhout en Potgietersingel zijn gerevitaliseerd. Ook de groene wandeling langs de singel rondom de binnenstad is sterk verbeterd.



Op dit moment is vooral de verbinding tussen Park Wezenlanden en de binnenstad niet sterk. Park Wezenlanden is voor Zwolle de plek voor grotere evenementen, voor zover deze

niet indoor worden georganiseerd in bijvoorbeeld de IJsselhallen. Een bekend jaarlijks festival is het Bevrijdingsdagfestival Overijssel. Op dit moment zijn er jaarlijks acht grootschalige evenementen mogelijk. De routing van Park Wezenlanden naar de binnenstad is echter niet zeer duidelijk en weinig uitnodigend. Het park zit 'verstopt' achter het provinciehuis. Bezoekers van evenementen worden niet gestimuleerd om richting binnenstad te gaan om zo evenementenbezoek te combineren met bijvoorbeeld het bezoek van een museum, horeca of winkels. Door middel van duidelijkere bewegwijzering in combinatie met een ruimtelijk meer uitnodigend ingerichte route van park naar binnenstad, kan hier verbetering in worden aangebracht.

3.3 Binnenstad verbinden met groene landschap

Langs Almelose Kanaal... Op een hoger schaalniveau kan de Zwolse binnenstad beter worden verbonden met het omringende groene landschap. Zeker indien wordt ingezet op het verder uitbreiden van de woonfunctie van de binnenstad, is het van belang dat bewoners goede toegang hebben tot het landelijke buitengebied. Met name de gecombineerde groen-blauwe zone langs het Zwartewater naar het noordwesten en oostelijk langs het Almelose Kanaal via Park Wezenlanden richting Wijthmenerplas en verder bieden mogelijkheden om deze relatie te versterken:



... en Zwarte Water

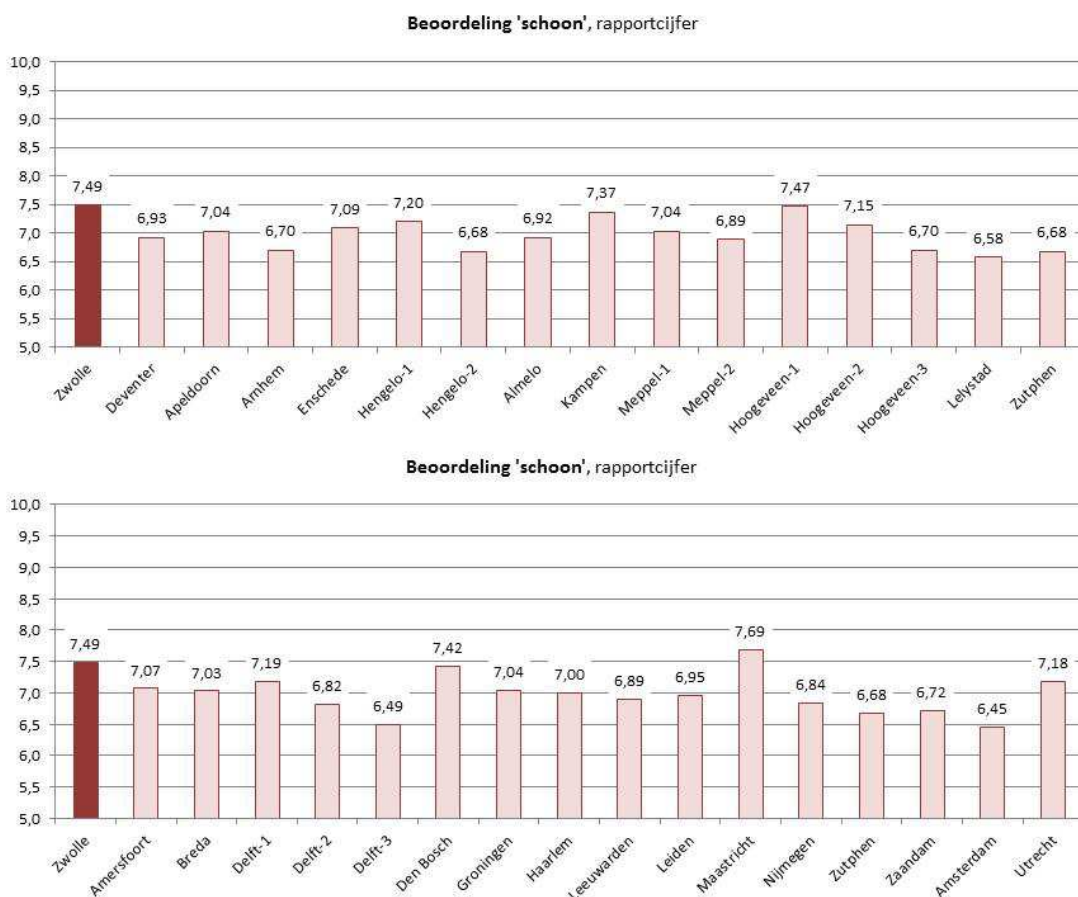
De noordwestelijke verbinding langs het Zwartewater naar het landelijk gebied van de historische en landschappelijk aantrekkelijke polder Mastenbroek stukt nu op het stuk tussen de Blaloweg en de Pannekoekendijk. Het is de moeite waard te bezien of alsnog een doorgaande route voor fietsers en wandelaars langs het water kan worden gerealiseerd op dit traject. Aan de oostzijde is het traject tussen de vesting en park Wezenlanden een zwakke schakel. Investeren in de toegankelijkheid van beide routes voor fietsers en wandelaars kan de binnenstad meer 'lucht' geven. Zowel inwoners als recreatieve bezoekers kunnen hier profijt van hebben.

3.4 Blijvende aandacht voor 'schoon-heel-veilig' als basiskwaliteit

Hoge
waardering

Een kwaliteit van Zwolle en de Zwolse binnenstad die momenteel al hoog wordt gewaardeerd, is de mate waarin de publieke ruimte 'schoon' is. In een onderzoek van Nederland Schoon scoort de Zwolse binnenstad hoog op diverse aspecten van 'schoon, heel en veilig'. Zo is bijna 80 procent van de bezoekers aan de Zwolse binnenstad van mening dat er weinig tot heel weinig zwerfvuil aanwezig is. Vrijwel alle bezoekers ervaren de binnenstad bovendien als (heel) veilig overdag. 's Avonds is het beeld ook relatief positief, met slechts 4 procent van de bezoekers die de binnenstad dan als (zeer) onveilig ervaart. Verder ervaart 64 procent de binnenstad als aangenaam en 17 procent zelfs als heel aangenaam.

De relatief goede scores van de Zwolse binnenstad blijken bijvoorbeeld op de mate waarin de binnenstad als schoon wordt ervaren. In zowel het perspectief van de overige steden in Noordoost-Nederland als landelijk haalt de Zwolse binnenstad een (zeer) hoog rapportcijfer:



De huidige hoge waardering van de binnenstad op de aspecten schoon, heel en veilig, kan

nog beter worden gewaarborgd indien er meer mensen in de binnenstad wonen. Door aanwezigheid van meer inwoners in de binnenstad wordt met name de sociale controle bevorderd. Dit vermindert de mate waarin allerlei vormen van overlast anoniem kunnen plaatsvinden.

4 Ruimtelijk faciliteren van de groei van de binnenstad

Om in 2025 de meest aantrekkelijke binnenstad van Noordoost-Nederland te zijn, moet voldaan worden aan drie voorwaarden:

- Om de Zwolse deze ambitie waar te maken, is allereerst noodzakelijk dat de binnenstad een voldoende aantrekkelijk 'programma' biedt en beleving.
- Het stimuleren van programma en beleving moet plaatsvinden onder de voorwaarde dat het verblijfsklimaat niet wordt aangetast, maar sterker nog, ook verbetert.
- Verder moeten de ambities ook ruimtelijk gefaciliteerd worden.

Aandachtspunten zijn onder andere de relatie tussen de historische binnenstad en de 'schil' buiten de stadsgrachten, de herontwikkeling van het Broerenkwartier, het verbeteren van de entrees naar de binnenstad en het huisvesten van de beoogde uitbreiding van functies in en om de historische binnenstad.

Ruimtelijk faciliteren van de groei van de binnenstad	
Huidig beeld • Er is een harde scheiding tussen enerzijds de stedelijke binnenstad (de vesting met het eiland) en haar omgeving. Positieve uitzonderingen betreffen aangelegene gemengde stedelijke wijken als Assendorp, Wipstrik en ten westen het gebied rondom Hoogstraat en Katwolderplein. • Op diverse plekken is deze omgeving weinig (centrum-)stedelijk ingericht. Op andere delen is de omgeving wel aantrekkelijk. Zo heeft een deel van de singels een aantrekkelijke groene en statige aankleding. • Het aantal bruggen over de stadsgrachten is beperkt, al zijn er de afgelopen jaren enkele bijgekomen (Spinhuisbrug over de Achtergracht, de Rodetorenbrug over de Stadsgracht en de fiets- en voetgangersbrug naar het Maagjesbolwerk). • De entrees van de binnenstad variëren in kwaliteit. Vanaf het NS-station en vanuit westelijke richting is de ingang naar de binnenstad duidelijker en uitnodigender dan vanuit het oosten.	Waardering • De huidige harde scheiding tussen vesting en omgeving doet afbreuk aan de ervaren stedelijkheid van inwoners en bezoekers van Zwolle. • Het uitbreiden van de binnenstad over de singels is vanuit dit gevoel van stedelijkheid niet alleen gewenst, maar ook noodzakelijk om de meer grootschalige centrumstedelijke functies een plek te kunnen bieden (voorbeelden daarvan betreffen onder meer Hedon, de nieuwe bioscoop, de bibliotheek). Deze functies dragen meer bij aan de binnenstad als zij langs de singels worden gerealiseerd dan bij vestiging verder van het stadscentrum.
Acties • Versterken van het al lopende proces om de meer grootschalige stedelijke functies rondom de binnenstad c.q. aan de singels een plek te geven indien het niet past in de binnenstad. • Nog beter verbinden van de historische vesting met de omringende schil waar steeds meer stedelijke functies een plek vinden. • Verbeteren van de entrees naar de binnenstad, met name vanuit oostelijke richting.	

4.1 Verstedelijken van de singels en verbinden met historische binnenstad

Zuid

Wie momenteel per fiets, lopend of met de auto de route over de singels neemt, ervaart sterk uiteenlopende stedelijke kwaliteiten. Het zuidelijke deel met Emmawijk, Burgemeester van Roijensingel en Groot Wezenland tot aan de Assendorperstraat heeft een statige uitstraling, gedomineerd door negentiende eeuwse herenhuizen en stadsvilla's. In combinatie met het water van de stadsgracht en de groene oevers heeft dit deel van de singels grote kwaliteiten. Bovendien komen er enkele nieuwe impulsen die zullen bijdragen aan de kwaliteit en stedelijkheid van het gebied. Een belangrijk project is 'De Stadkamer'. In het voormalige GGD-complex aan de Burgemeester van Roijensingel worden de Bibliotheek, de Muzierie en Kunst & Zo gehuisvest.

Oost

Het oostelijke deel van de singels werd gedomineerd door het voormalige ziekenhuis De Weezenlanden. Momenteel is de herontwikkeling gaande van deze locatie naar hoogwaardige nieuwbouw met bijna 300 woningen (zowel woonhuizen als appartementen, in de marktsegmenten vrije sector koop, luxe huur en corporatiehuur). Aan de singel komen herenhuizen die goed aansluiten bij het statige karakter van het zuidelijke deel van de singelring:



Een ander belangrijk element in het oostelijk deel van de singel betreft het Thomas à Kempis-college aan Groot Wezenland. De groene omgeving en het pand zelf bezitten een zekere allure. Dit geldt ook voor het ten oosten gelegen gebied met de rechtbank en het provinciehuis. Desondanks voelt het gebied weinig (centrum-) stedelijk aan, met name vanwege de geringe dichtheid van functies. Voor de langere termijn zou gezien kunnen worden of in dit deel van de schil rondom de oude binnenstad een verdere verdichting van stedelijke functies gerealiseerd kan worden, mogelijk ook in combinatie met het verhogen van het aantal wooneenheden en toevoeging van werkgelegenheid in bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening.

Noord	Het noordoostelijk deel van de singels met Blekerswegje en Diezerkade, met in het midden de aantrekkelijke winkelstraat Thomas à Kempisstraat, sluit door de relatief organische, kleinschalige en gevarieerde invulling relatief goed aan op de historische binnenstad. Heel anders voelt dit voor het noordelijk deel van de singels met de Burgemeester Drijbersingel en de Schuttevaerkade. In dit deel van de singels zijn enkele voor de (binnen-)stad op zich belangrijke functies gesitueerd, bijvoorbeeld popcentrum Hedon en een hotel, maar de stedenbouwkundige mix heeft geen binnenstedelijke uitstraling en beleving. Een verdere verdichting van stedelijke functies kan hier de belevingswaarde verbeteren. De lopende herontwikkeling van het terrein van het voormalige Weezenlanden-ziekenhuis kan hierbij als inspiratie dienen.
West	Het westelijke deel van de singels tot slot, doet deels wel (centrum-)stedelijk aan en biedt ook plek aan een aantal binnenstedelijke voorzieningen, maar heeft een ruimtelijke uitvoering die niet optimaal aansluit op de kleinschalige en organisch ontwikkelde historische binnenstad. Langs de Harm Smeengekade zijn enkele grootschalige studentencomplexen gevestigd, die belangrijk zijn voor de doorontwikkeling van Zwolle van onderwijsstad naar studentenstad. Ter hoogte van de Pannenkoekendijk en het Katwolderplein wordt binnenkort een grote nieuwe bioscoop gerealiseerd. Het betreft een Pathé-bioscoop met negen zalen en een totale capaciteit van 1.500 bezoekers. De bioscoop wordt gerealiseerd ter vervanging van de oude bioscoop aan het Gasthuisplein in de historische binnenstad. Met deze bioscoop neemt de stedelijke dynamiek in dit deel van de schil om de binnenstad sterk toe. Vanwege de nieuwe Rodetorenbrug is de verbinding met de historische binnenstad bovendien goed. Ook Brasserie de Hofvlietvilla wordt is met deze brug beter verbonden met de historische binnenstad. Per saldo ontstaat aan de westzijde van de historische binnenstad een nieuw, modern stedelijk milieu met leisure, wonen (met name voor studenten) en werken dat nieuwe kwaliteiten toevoegt aan de binnenstad.

4.2 Verbeteren van de entrees naar de binnenstad

Westzijde op orde	Voor een optimale ontwikkeling van de binnenstad zijn goede entrees belangrijk. Vanuit westelijke en zuidwestelijke richting is deze voor automobilisten aanwezig, met een korte toegang vanaf de snelweg A28 via Katerdijk en Burgemeester Roelenweg richting binnenstad. Stadsentree Katerdijk is 2012 heringericht en eind 2014 is de reconstructie Burgemeester Roelenweg afgerond. Op het Katwolderplein kan straks geparkeerd worden of in de parkeergarage Maagjesbolwerk, waarna de binnenstad te voet goed toegankelijk is via de 'rode loper' van de Melkmarkt. Daarna volgden omvangrijke reconstructies aan de Pannenkoekendijk en Harm Smeengekade medio 2015. Een volgend project betreft de herinrichting van de Willemskade, waardoor ook het verkeer van de Nieuwe Veerallee gemakkelijker toegang heeft tot de binnenstad.
Oostzijde nog 'to do'	Aan de noordoostelijke en oostzijde van de binnenstad is de toegang tot de binnenstad minder duidelijk. Verkeer met de auto vanuit richting Almelo kan via Wipstrikkerallee of Wethouder Alferinkweg richting binnenstad rijden, maar de routes richting parkeergele-

genheden in en om de binnenstad zijn minder duidelijk dan vanuit het westen of zuiden. Mede daardoor en omdat ze op wat grotere afstand van de binnenstad zijn gelegen, zijn parkeergarage Diezerpoort en parkeerterrein Turfkade minder intensief gebruikt dan de parkeergarages aan de westzijde van de binnenstad en de parkeergarage op het Noorder-eiland. Op een kleiner schaalniveau is ook de verbinding tussen de Thomas à Kempisstraat en de historische binnenstad niet optimaal. Hoewel de Thomas à Kempisstraat in de directe nabijheid van de binnenstad is gelegen en een divers en aantrekkelijk aanbod heeft aan winkels en horecagelegenheden dat aanvullend is op de binnenstad, is er maar weinig interactie tussen beide gebieden. Hoewel de Thomas à Kempisstraat in een ver verleden direct in het verlengde lag met de Diezerstraat, is deze verbinding gaandeweg grotendeels verloren gegaan. De route via de Diezerkade en het Noordereiland naar de Diezerstraat is voor voetgangers en ook fietsers niet aantrekkelijk.

Ook de verbinding tussen het voor de inwoners van de binnenstad belangrijke park de Wezenlanden en de binnenstad is momenteel rommelig. De route door het Schuurmankwartier nodigt niet echt uit en aan de binnenstadszijde van de stadsgracht is de route naar bijvoorbeeld het Gasthuisplein niet duidelijk.

Aan de zuidoostzijde van de binnenstad is Assendorp een gewilde wijk voor uiteenlopende doelgroepen inwoners, zowel jong als oud. Het aanbod aan winkels trekt bezoekers vanuit heel Zwolle en daarbuiten. De relatie met de binnenstad is beter dan die tussen de Thomas à Kempisstraat en de binnenstad, maar kan ook verder verbeteren. Een bijdrage daaraan kan de herontwikkeling van de voormalige ziekenhuislocatie Weezenlanden leveren. Om de verbinding optimaal tot stand te brengen, is ook aandacht nodig voor het resterende trajectdeel tussen de Sassenpoortbrug en de Assendorperstraat.

Noord & Zuid De verbinding van de ten noorden gelegen stadswijken met de binnenstad kan ook verder verbeteren. Bijvoorbeeld kan dit door herontwikkeling van de locatie van het voormalige belastingkantoor op de hoek van de Burgemeester Drijbersingel en de Van Wevelinkhovenstraat. De route vanuit de achterliggende buurt naar de binnenstad via de Stenen Pijp-brug kan hierdoor ruimtelijk aantrekkelijker worden ingericht.

4.3 Centrumzone: verbinden binnenstad met spoorzone en Hanzeland

Barrièrewerking Aan de zuidzijde van de binnenstad, tot slot, moeten de huidige verbindingen en de daarin
spoor opheffen aan te brengen verbeteringen worden gezien in het kader van de zich sterk ontwikkelende Centrumzone. De in deze Centrumzone gelegen spoorzone met het kantorengedebied Hanzeland moet optimaal verbonden worden met de binnenstad om de binnenstad optimaal te laten profiteren van de toenemende economische activiteiten in deze zone. De verbinding is ook belangrijk voor de ten zuiden van het spoor gevestigde gebouwen van Hogeschool Windesheim.

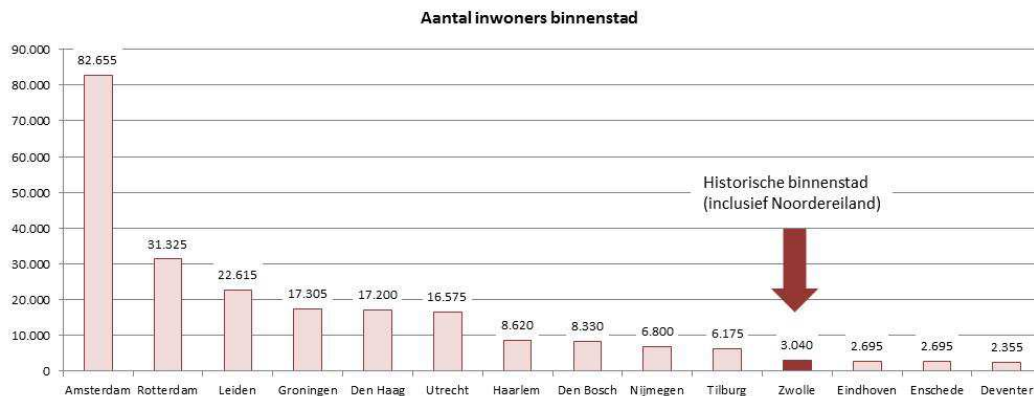
De verbinding laat op dit moment te wensen over. Voor voetgangers is de meest logische noord-zuidverbinding door het stationsgebied de reizigerstunnel. NS sluit heeft deze route per 20 juni 2016 afgesloten met poortjes. Voor het optimaal verbinden van Hanzeland als grote werklocatie met de binnenstad, is het noodzakelijk dat er een alternatief wordt ontwikkeld voor deze route. Een voetgangersbrug over de sporen kan hiervoor een geschikte vorm zijn.

Voor bezoekers die arriveren op NS-station Zwolle Centraal of mensen die werken op Hanzeland of deze locatie bezoeken, is ook het traject van NS-station naar de binnenstad momenteel weinig uitnodigend. De Stationsweg is weliswaar een lommerrijke en statige laan, maar de bezoeker ziet de binnenstad niet liggen. Het is niet eenvoudig om de verbinding tussen NS-station en de binnenstad te verbeteren zonder afbreuk te doen aan de groene en statige inrichting van de Stationsweg. Mogelijk kan extra horeca met terras of het aanbrengen van een zichtbaar markeringspunt op het zuidelijke bolwerk de verbinding tussen NS-station en binnenstad worden verduidelijkt.

5 Versterken van de woonfunctie

Een belangrijke denkklijn in de Strategische Agenda betreft de versterking van de woonfunctie in de binnenstad. Met meer inwoners in en om de historische binnenstad wordt het draagvlak voor de stedelijke functies vergroot, in het bijzonder voor winkels in het dagelijkse segment zoals een bakker, een slager of een supermarkt. Omdat er bij extra bewoners van de binnenstad sprake zal zijn van een zekere zelfselectie, met een oververtegenwoordiging van mensen die relatief veel gebruik maken van alle voorzieningen die de binnenstad biedt, zal een verhoging van het inwonertal in de binnenstad naar verwachting relatief sterk bijdragen aan het vergroten van het draagvlak voor de daar gevestigde stedelijke functies. Met name de culturele functies en de horeca kunnen profijt hebben. Aanwezigheid van meer inwoners in de binnenstad draagt daarnaast bij aan de sociale controle en de ervaren veiligheid. De binnenstad wordt in de avonduren minder exclusief het domein van het uitgaanspubliek.

Relatief weinig inwoners Het aantal inwoners van de Zwolse binnenstad, opgevat als de historische binnenstad binnen de stadsgrachten en inclusief het Noordereiland, bedraagt momenteel ruim 3.000 personen, waarvan ruim 500 op het Noordereiland. Dit is in het perspectief van andere 100.000 plus-steden weinig. Een verklarende factor hiervoor is het gegeven dat de historische binnenstad van Zwolle relatief klein is ten opzichte van de binnensteden van bijvoorbeeld Leiden, Groningen, Delft, Haarlem of Den Bosch.



Stedelijk wonen voor jong & oud De beoogde nieuwe inwoners van de binnenstad, inclusief de schil rondom de oude binnenstad, zijn zeker niet exclusief jong. Veel jongeren en alleenstaanden hebben over het algemeen voorkeur voor (binnen-)stedelijk wonen, nabij de centrumstedelijke voorzieningen. Zij delen dit echter met een toenemend aandeel van de senioren. De doelgroep van 'actieve senioren' is voor binnenstedelijk wonen ook kansrijk. Niet alleen neemt binnen deze groep de voorkeur voor binnenstedelijk wonen toe, maar zij hebben ook het een en ander te besteden. Een andere doelgroep die in toenemende mate in of om de binnenstad wil wonen, betreft huishoudens met jonge kinderen. In een stad als Amsterdam is de 'bakfietsmoeder' een ingeburgerd fenomeen. Waar voorheen de meeste huishoudens bij hun eerste kind uit het centrum van de stad vertrokken naar rustiger wijken, gedomineerd door woningen met een tuin, is dit patroon de laatste jaren minder evident. In steden als

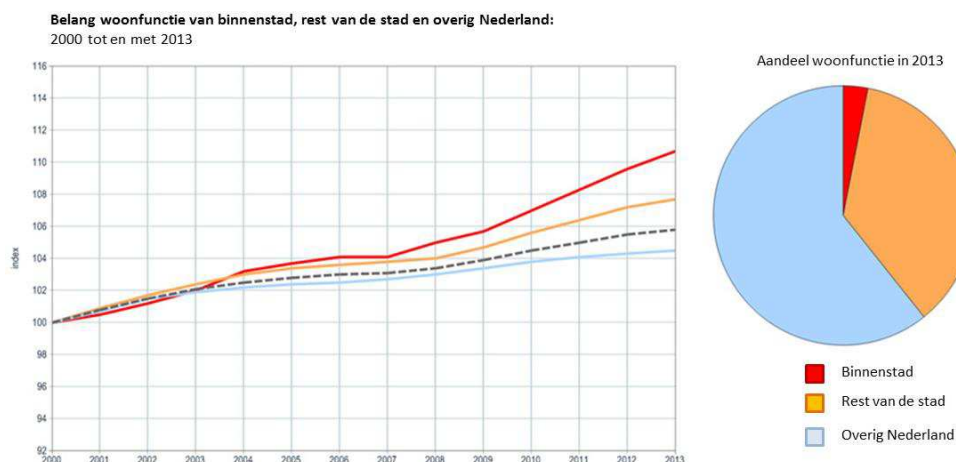
Amsterdam, Utrecht, Leiden en Delft wil een toenemend aandeel huishoudens met jonge kinderen in de binnenstad blijven wonen. Ook Zwolle kan van deze trend profiteren.

Versterken van de woonfunctie	
Ambitie • Versterken van de woonfunctie van de binnenstad, inclusief schil rondom het historisch centrum, om zo het draagvlak voor stedelijke voorzieningen te vergroten en de stedelijke dynamiek te spreiden over de dag. • Door het vergroten van het aantal inwoners een impuls geven aan het dagelijkse segment binnen de detailhandel. • Opvoeren van de sociale controle in de binnenstad, met name in de avonden.	Verwachte bijdrage aan de binnenstad • Een binnenstad die meer in balans is en minder eenzijdig afhankelijk is van bezoekers. • Een positieve bijdrage aan de stedelijke dynamiek, ook in bijvoorbeeld de ochtenduren.
Wat gaan we doen? • Binnen de historische binnenstad gericht woningen toevoegen op plekken die momenteel nog niet intensief worden benut, waarbij ook transformatie van functies tot de mogelijkheden behoort (niet exclusief van winkels naar wonen maar bijvoorbeeld ook van parkeren naar wonen). • In de schil rondom de historische binnenstad voortgaan op de al ingeslagen route voor een groter accent op wonen. De herontwikkeling van locatie Weezenlanden is hiervan een voorbeeld. • Verkennen van de eisen die stedelijk georiënteerde potentiële binnenstadbewoners stellen aan hun woning en woonomgeving. Naast een basisniveau wat betreft schoon-heel-veilig, is waarschijnlijk de aanwezigheid van groen ten behoeve van recreatie of als groene long belangrijk.	

5.1 Inzetten op uitbreiden van de woningvoorraad

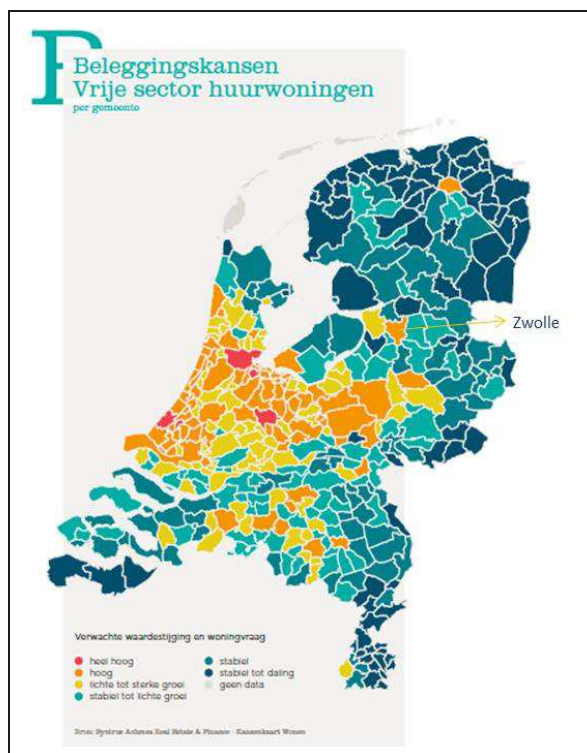
Binnenstad
in trek

Het wonen in en om de binnenstad is de afgelopen jaren steeds populairder geworden. Een recente studie van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)⁶ laat zien dat de woonfunctie van de steden, en daarbinnen in het bijzonder de binnensteden, vanaf het jaar 2000 trendmatig in belang is toegenomen ten opzichte van andere woonmilieus.



⁶ Planbureau voor de Leefomgeving, *De bestendige stad*, 15 december 2014.

De toenemende populariteit van wonen in en om de binnenstad wordt ook onderkend door projectontwikkelaars en beleggers in woningen.



Als grootste woningbelegger in Nederland geeft Syntrus Achmea prioriteit aan nieuwbouwprojecten in binnensteden. De focus ligt daarbij op de steden in de Randstad, maar ook Zwolle beschikt over relatief zeer goede perspectieven⁷.

Als belangrijkste trend op de woningmarkt in Nederland signaleert Syntrus Achmea de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat dan om jongeren maar ook om senioren. Deze trend gaat gepaard met een snel toenemende urbanisatie. Van het toenemende aantal huishoudens komt 75 procent terecht in de 27 grootste gemeenten van Nederland en daarvan 33 procent in de G4.

Zwolle goed gepositioneerd Met de historische binnenstad, de omringende schil die snel verder verstedelijkt, uitstekende verbindingen en een uitgebreid en kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau kan Zwolle stedelijk georiënteerde doelgroepen passende woonmilieus bieden die zij elders in Noordoost-Nederland alleen in Groningen en in mindere mate Deventer en Leeuwarden kunnen vinden. Een uitdaging voor Zwolle is wel dat het aanbod aan daadwerkelijk centrumstedelijke woonmilieus beperkt is. Naast de historische binnenstad gaat het dan met name om de aanliggende stadswijken Assendorp, Wipstrik en Kamperpoort. Deze specifieke krapte komt bovenop de algehele krapte op de Zwolse woningmarkt. Sinds enkele kwartalen is er in Zwolle, volgens het periodieke woningmarktonderzoek van Ten Hag Makelaars, sprake van een 'verkopersmarkt', waar dit de jaren daarvoor een kopersmarkt was.

Diverse actuele projecten illustreren de goede positie van Zwolle in het woningmarktsegment (binnen-)stedelijk wonen:

- De herontwikkeling van de voormalige ziekenhuislocatie De Weezenlanden. Gerealiseerd wordt een mix van bijna 300 woningen in de marktsegmenten vrije sector koop, luxe huur en corporatiehuur. Het betreft deels appartementengebouwen en deels wo-

⁷ Syntrus Achmea Real Estate & Finance, *Outlook 2015-2018, beleggen in Nederlands vastgoed en hypotheek*, 2015.

ningen, waaronder herenhuizen aan de singel Groot Weezenland.

- Project Kraanbolwerk met 85 nieuwbouwappartementen en 45 stadswoningen en een parkeergarage voor bewoners. Met dit project wordt de bebouwing van de Thorbeckegracht doorgetrokken tot op de westelijke kop van het Noordereiland. Een ander onderdeel van de herontwikkeling van het Kraanbolwerk betreft het project 'Hof van Volharding', waarbij elementen van de oorspronkelijke bebouwing zoals gietijzeren pilaren worden behouden en worden hergebruikt voor een binnenplein met speelgelegenheid voor kinderen.
- Renovatie en (ver-)nieuwbouw in de wijk Kamperpoort, met onder meer studentenflats aan de Burgemeester Roelenweg, de ontwikkeling van het Katwolderplein en het voormalige Leen Bakker-pand, de bouw van de Irishof.
- Het project Harm Smeengekade 20 (HSK20) betreft een nieuwbouwcomplex met tien verdiepingen, waar in totaal 39 appartementen en maisonnettes zijn gesitueerd die geschikt zijn voor singles, stellen en jonge gezinnen met één kind.

Een in potentie veelbelovende locatie voor onder meer woningbouw die momenteel extensief wordt benut, betreft het parkeerdek op het Noordereiland. Bij nadere de besluitvorming over handhaving van deze functie of herontwikkeling van deze locatie kan worden betrokken dat op het Katwolderplein extra parkeercapaciteit wordt gerealiseerd. Mogelijk kan een deel van het parkeerdek blijven in combinatie met herontwikkeling naar wonen en andere stedelijke functies voor deze locatie.

Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt in het algemeen in Zwolle en in het bijzonder in het segment wonen in en om de binnenstad, moet actief worden gespeurd naar locaties waar huidige bebouwing kan worden verdicht of waar mogelijkheden zijn voor transformatie van bijvoorbeeld winkels, kantoren en verouderde werklocaties en wellicht ook weinig benutte openbare ruimte naar wonen.

Stedelijke woonmilieus bieden In aanvulling op hiervoor al gememoreerde locaties, kan op termijn wellicht gedacht worden aan herontwikkeling van de huidige locatie van de IJsselhallen, een deel van de noordelijke schil om de historische binnenstad (bijvoorbeeld naast appartementencomplex de Zwanenburcht) of aan delen van het Schuurmankwartier en het Emmakwartier (bijvoorbeeld het parkeercomplex langs de Willemskade). Het uiteindelijke doel is om rondom de historische binnenstad een ring van aantrekkelijke, gemengde stadswijken te creëren met een hoge dichtheid aan wonen en andere stedelijke functies, waar actieve en stedelijk georiënteerde mensen van alle leeftijden zich op hun plek voelen. Op dit moment voldoen Assendorp en Wipstrik aan dit profiel, de reden waarom deze wijken ook zeer in trek zijn bij stedelijk georiënteerde bewoners. Kamperpoort ontwikkelt zich in deze richting.

5.2 Investeren in woonmilieus voor jongeren, jonge gezinnen en senioren

Met de herontwikkeling van delen van het Noordereiland, de locatie Groot Weezenlanden en de stedelijke zone van Harm Smeengekade en Katwolderplein in combinatie met de re-

novatie en (ver-)nieuwbouw in de wijk Kamperpoort, neemt de woningvoorraad in en om de binnenstad van Zwolle sterk toe. Het is van belang dat bij het creëren van nieuw woning-aanbod goed wordt ingespeeld op de doelgroepen die de stad met name wil bedienen in en om de binnenstad. Deels zal door zelfselectie worden gerealiseerd dat de nieuwe woningen worden ingenomen door mensen met een relatief sterke stedelijke oriëntatie, relatief 'outgoing' zijn en zich niet storen aan enige mate van stedelijke reuring om zich heen maar daar juist plezier aan ontleen. Het blijft daarnaast wel nodig om als gemeente met de ontwikkelaars, beleggers en verhuurders te investeren in een passende woon- en leefmilieus voor de te bereiken doelgroepen.

Met de toe te voegen wooneenheden kan in het bijzonder worden ingespeeld op doelgroepen die vaak relatief sterk op de binnenstad en de daar aanwezige voorzieningen georiënteerd zijn:

- Jongeren, waaronder studenten (op deze specifieke doelgroep wordt nader ingegaan in hoofdstuk 6), in de leeftijdscategorie 18 tot 24 jaar.
- Jonge gezinnen, met ouders in de leeftijd van 25 tot 39 jaar.
- 'Empty nesters' en ouderen.

Speelplekken voor kinderen Voor jonge gezinnen c.q. gezinnen met jonge kinderen geldt, dat zij hechten aan veilige speelplekken in de directe omgeving van de woning. Het kan gaan om grasveldjes of om zandbakken en speeltoestellen. Op dit moment is het aanbod in de historische binnenstad beperkt, met bijvoorbeeld een parkje aan het Van Nahuysplein, het Ter Pelkwijkpark, een veldje aan het Meerminneplein, een groene omgeving aan de Potgietersingel. Op deze plekken zijn geen speeltoestellen aanwezig voor kleinere kinderen. Speeltuin 'Het Noorden' aan de Albert Cuypstraat voorziet daar op enige afstand van de historische binnenstad wel in. Op grotere afstand zijn er voorzieningen in park Wezenlanden, met een skatebaan, een kinderboerderij en dergelijke. In het direct ten zuiden van de historische binnenstad gelegen park Eekhout zijn geen speelvoorzieningen voor kinderen gerealiseerd.

6 Van onderwijsstad naar studentenstad

De aanwezigheid van studenten is voor (binnen-)steden een factor die belangrijk bijdraagt aan de levendigheid en de veelkleurigheid van de horeca, het culturele aanbod en de evenementenprogrammering. Zwolle verkeert in de gelukkige omstandigheid dat het in de afgelopen jaren sterk heeft geprofiteerd van de schaalvergroting en concentratie in het hoger beroepsonderwijs. In de binnenstad is dit ook te merken, al is een belangrijke constatering dat Zwolle op dit moment wel een belangrijke onderwijsstad is, maar nog geen echte 'studentenstad'.

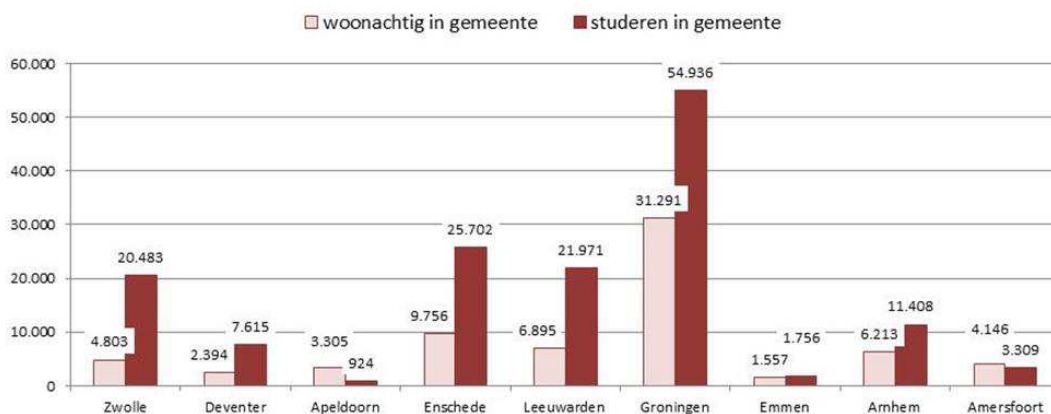
De inzet van Zwolle

In de Strategische Agenda vormt behoud en waar mogelijk uitbreiding van het aanbod aan studies in het hoger beroepsonderwijs, op termijn zo mogelijk ook in het universitaire onderwijs, een belangrijk uitgangspunt voor de langere termijn. Voor de korte termijn zet Zwolle vooral in op het stimuleren van het in Zwolle wonen van studenten van hogeschool Windesheim en het middelbaar beroepsonderwijs. Met de onderwijsinstellingen moet worden gestreefd naar zoveel mogelijk 'excellente opleidingen', met een grote aantrekkingskracht op studenten.

6.1 Stimuleren van wonen in en om binnenstad door studenten

Op dit moment wonen de meeste jongeren die studeren aan hogeschool Windesheim niet in Zwolle:

Aantal studenten per gemeente, o.b.v. www.studiekeuze123.nl



Op dit moment volgen circa 20.500 studenten aan de Zwolse hbo-instellingen onderwijs. De meeste studeren aan de 61 opleidingen van Hogeschool Windesheim (op dit moment circa 17.180 studenten). Op afstand volgen de Gereformeerde Hogeschool VIAA (1.600 studenten), de Katholieke Pabo Zwolle (650 studenten) en ArtEZ Hogeschool voor de Kunsten (917 studenten). Tot slot hebben ook de Noordelijke Hogeschool Leeuwarden (NHL) en de Marnix Academie voor leraren in het basisonderwijs een opleiding in Zwolle (met respectievelijk in Zwolle 42 en 88 studenten).

Beperkt aanbod Van deze grote aantallen studenten is uiteindelijk een beperkt deel woonachtig in Zwolle. Dit aantal wordt momenteel geraamd op circa 4.800. De spanning op de studentenwo-

ningmarkt varieert per stad. In 2015 was het beeld dat er in alle hoger onderwijs-steden in Nederland sprake was van een vraag naar woonruimte die groter was dan het aanbod, met uitzondering van Ede en Leeuwarden. De spanning was het grootst in Utrecht en Amsterdam, maar Zwolle behoorde met Arnhem, Den Haag, Eindhoven, Nijmegen en Den Bosch tot de steden waar het voor studenten verder het moeilijkst is om aan een (betaalbare) kamer of woning te komen⁸.

De druk op de Zwolse studentenwoningmarkt wordt wel verminderd als gevolg van het in het collegejaar 2015-2016 ingevoerde 'studievoorschot'. Door het vervangen van de studiebeurs door een leenstelsel besluiten aanmerkelijk minder studenten, met name startende studenten, om 'op kamers' te gaan wonen. Het aandeel startende bachelorstudenten van maximaal 19 jaar oud dat uitwonend is, is gedaald van 28 procent naar 13 procent als het collegejaar 2015-2016 wordt vergeleken met de jaren daarvoor⁹. Het inzetten op het vergroten van het aandeel in Zwolle wonende studenten is in die zin op dit moment een 'uphill battle'. In de Strategische Agenda verbinden we om deze reden geen kwantitatieve target aan de voorgenomen acties:

Van onderwijsstad naar studentenstad	
Ambitie • Zoveel mogelijk in Zwolle studerende jongeren verleiden om in Zwolle te gaan wonen. • Uitbreiding van een passend aanbod aan woningen. • Versterken en vergroten van de studenten-'community'. • Omdat op dit moment het blijvende effect van het nieuwe leenstelsel nog niet voorspeld kan worden, is het lastig een kwantitatieve 'target' te formuleren. • Versterken van de concurrentiepositie van de hbo-opleidingen in Zwolle, ook door te investeren in de kwaliteit van het aanbod.	Verwachte bijdrage aan de binnenstad • Als meer studenten in Zwolle gaan wonen (in de binnenstad, er omheen of elders), draagt dit bij aan meer levendigheid in de vorm van meer en meer diverse horeca, een vergrote vraag naar allerlei culturele voorzieningen en evenementen. • Een langetermijneffect is dat de kans hierdoor groter is dat deze studenten ook ná hun opleiding kiezen voor Zwolle als woonstad.
Wat gaan we doen? • Met de in Zwolle gevestigde hogescholen inventariseren hoe groot de gesignaleerde spanning op de studentenwoningmarkt daadwerkelijk is en met welke maatregelen het aantal uitwonende studenten effectief kan worden gestimuleerd. Daarbij is aandacht voor zowel kwantiteit als kwaliteit van het aanbod in relatie tot de vraag als ook bijkomende aspecten als het voorzieningenniveau, aanwezigheid van een studentenmilieu en uiteraard de prijs. • Met de hogescholen nadenken over de vraag hoe zoveel mogelijk aangeboden opleidingen het predikaat 'goed' of zelfs 'excellent' kunnen verwerven binnen de systematiek van de NVAO als accreditatieinstelling en goed of uitstekend scoren in de ogen van de studenten (bijvoorbeeld blijkend in goede beoordelingen in de jaarlijkse Nationale Studenten Enquête (NSE)).	

⁸ ABF Research i.s.m. Ministerie van BZK en Kences, *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015*, 1 oktober 2015.

⁹ Kences, *Voorpublicatie Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016*, www.kences.nl.

6.2 Binden van studenten, afgestudeerden en young professionals

Passende woonmilieus Voor studenten en recent afgestudeerden geldt, dat zij de aantrekkelijkheid van een stad niet alleen beoordelen op de aanwezigheid van betaalbare woonruimte op voor deze categorie aantrekkelijke locaties, maar ook op de aanwezigheid van een studentenmilieu. Er zijn op dit moment in Zwolle geen echte studentenwijken, zoals die wel gevonden worden in steden als Groningen, Nijmegen of Utrecht. De grootste concentraties studenten zijn te vinden in de wijk Kamperpoort, inclusief de nieuwbouw op het Talentenplein met 357 appartementen en het Veemarktcomplex met ruim 80 appartementen. De SSH verhuurt momenteel ruim 1.000 appartementen aan studenten.

In de periodiek door het blad Elsevier opgestelde ranglijst van studentensteden in Nederland, neemt Zwolle de 15^e positie in. De stad Groningen wordt door studenten het hoogst gewaardeerd als studiestad, gevolgd door Nijmegen, Utrecht, Leiden en Amsterdam. Van de steden met weinig tot geen universitair onderwijs scoren Breda (met een 8^e plek) en Leeuwarden (13^e positie) nog iets beter als Zwolle. In Leeuwarden is de Rijksuniversiteit Groningen in 2015 gestart met een aantal masteropleidingen die specifiek voor Friesland interessant en relevant zijn. Voor Zwolle blijft het interessant om alert te blijven op mogelijkheden om ook universitaire opleidingen naar de stad te halen.

Voor afgestudeerden van het hbo geldt, dat zij, voor zover wonend in huisvesting van de Stichting Studenten Huisvesting (SSH), na afronding van hun opleiding binnen redelijke termijn worden geacht alternatieve woonruimte te vinden. Of zij daarna in Zwolle blijven wonen is mede afhankelijk van de plaats waar zij eventueel een baan vinden en van de mogelijkheden op de Zwolse woningmarkt.

Wat de mogelijkheden op de Zwolse woningmarkt betreft, is vooral van belang of er voldoende aanbod is in het segment waarop de afgestudeerden zich met name richten. Het zal dan voornamelijk gaan om appartementen, in diverse prijsklassen al naar gelang de vraag of de afgestudeerde al een baan heeft en zo ja, in welke sector, met een voorkeur voor appartementen in of om het stadscentrum. De spoeling is dan relatief dun in Zwolle. In wijken die gewild zijn, zoals Assendorp, Wipstrik of Kamperpoort, is het aanbod beperkt en zijn de prijzen, zowel in het huursegment als in het koopsegment, relatief hoog. Een alternatief is wonen in de wijk Hanzeland, waar door de grootschalige nieuwbouw en aanwezigheid van vooral kantoren een ander woonmilieu beschikbaar is waar in de praktijk vooral vijftigplussers en jonge tweeverdieners woonruimte vinden nabij het centrum en het NS-station. Uitbreiding van voldoende aantrekkelijke woonmilieus voor jongere mensen is van belang om als Zwolle deze doelgroep vast te kunnen houden.

6.3 Naar meer excellente opleidingen

De ontwikkeling van Zwolle van onderwijs- naar studentenstad zal uiteindelijk vooral ook gebaseerd moeten zijn op de kwaliteit van de in de stad aanwezige opleidingen in combi-

natie met goede voorzieningen en een aantrekkelijk leefklimaat voor studenten. Wat de kwaliteit van de opleidingen betreft, verzorgt de Nederlands-Vlaamse Accreditatieorganisatie (NVAO) beoordelingen van het niveau en de kwaliteit van het hoger onderwijs. Op de meest recente ranglijsten voor bachelor- en master-opleidingen staan maar weinig opleidingen vermeld die worden aangeboden in Zwolle. Van de ruim 200 beoordeelde bachelor-opleidingen op hbo-niveau betreft dit alleen de opleidingen tot leraar basisonderwijs van de Katholieke PABO Zwolle (9^e positie) en de Gereformeerde Hogeschool (188^e positie) in Zwolle¹⁰. Bij de 86 beoordeelde master-opleidingen op hbo-niveau is geen opleiding die in Zwolle wordt aangeboden¹¹. Wel wordt de masteropleiding Kunsteducatie van ArtEZ in Zwolle hoog gewaardeerd door studenten met een rapportcijfer van 7,8.

Bij de bescheiden positie van de in Zwolle aangeboden opleidingen kan meespelen dat een deel van de opleidingen niet gewaardeerd is door de NVAO. Omdat studenten hun keuzes mede bepalen op deze waardering, is het wel van belang dat geïnvesteerd wordt in meer beoordelingen en hogere scores op deze beoordelingen.

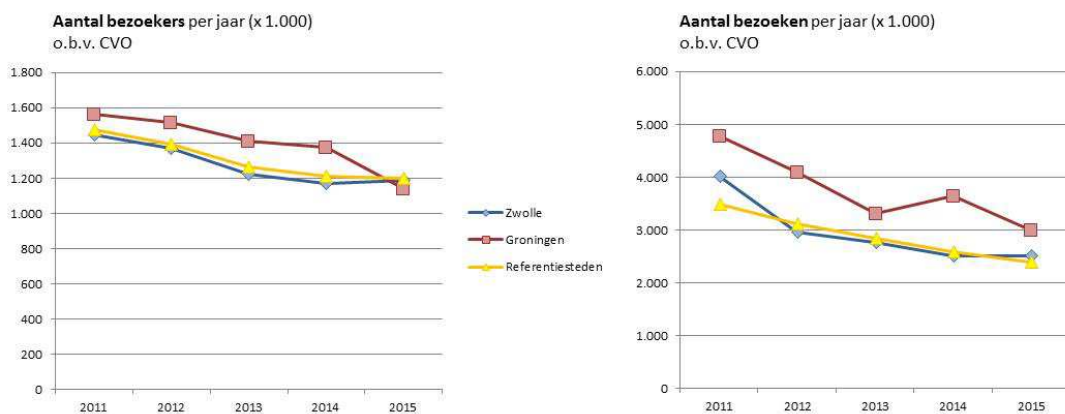
¹⁰ Zie <http://hbobachelors.nl/de-beste-opleidingen/>.

¹¹ Zie <http://allehbomasters.nl/de-beste-opleidingen/>.

7 Meer bezoekers, die langer blijven en meer besteden

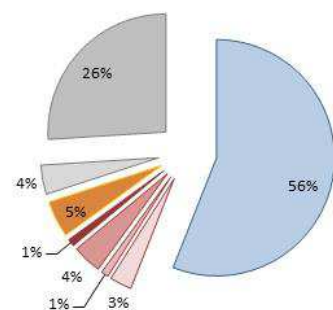
Uit het Continu Vakantie Onderzoek (CVO), dat periodiek wordt gehouden, blijkt dat in de afgelopen jaren zowel het aantal bezoekers als het aantal bezoeken aan Zwolle is afgenomen¹². Dit is in lijn met het landelijke beeld en voor een deel conjunctureel en voor een ander deel structureel bepaald. De recessie van de afgelopen jaren heeft ertoe geleid dat mensen minder te besteden hebben. Dit uit zich onmiddellijk in minder winkelbezoek en ook minder uitgaan of bezoek van horeca en culturele voorzieningen. Opvallend is dat in vergelijking met een aantal referentiesteden, de daling van het aantal bezoekers niet afwijkt, maar dat het aantal bezoeken wat meer is gedaald¹³. Per saldo betekent dit dat bezoekers die Zwolle bezoeken, dit ook minder frequent doen.

Leisure steeds belangrijker Op de schaal van Noordoost-Nederland is Zwolle inmiddels de stad met de meeste bezoekers. Het aantal bezoekers aan Zwolle is in 2015 die van Groningen gepasseerd:

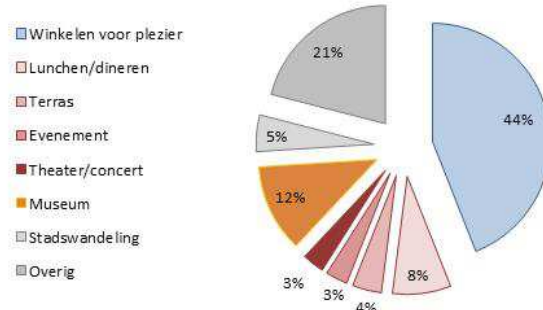


Opvallend is dat steeds meer bezoekers het bezoeken van een museum, een theatervoorstelling of een concert als belangrijkste motief noemen voor hun bezoek aan Zwolle.

Belangrijkste reden voor bezoek aan Zwolle 2011



Belangrijkste reden voor bezoek aan Zwolle 2015



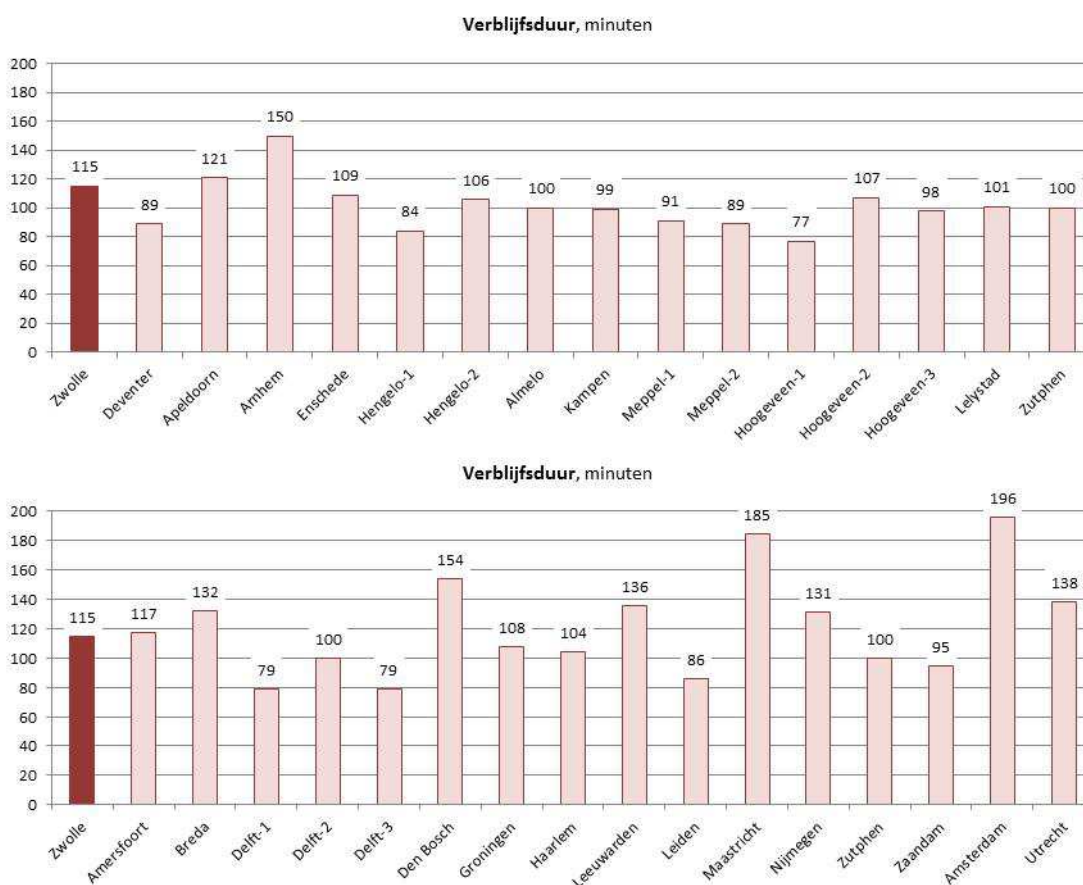
¹² Marketing Oost, CVO stedenonderzoek 2015, 2015.

¹³ Als referentiesteden zijn hier gekozen: Arnhem, Breda, Den Bosch, Haarlem en Maastricht.

Tegenover het toegenomen gewicht van cultuur, evenementen en horeca (in 2014 door 18 procent genoemd als belangrijkste motief en in 2015 door 30 procent van de bezoekers), staat een afgenomen belang van winkelen. Zoals hiervoor aangegeven, zal dit deels te maken hebben met de conjunctuur als consumenten meer bezuinigen op recreatief winkelen dan op cultuur en dergelijke, maar het kan ook een illustratie zijn van het toegenomen belang van cultuur, evenementen en horeca als bezoekmotief voor de (binnen-)stad.

Verblijfsduur
kan langer

De mensen die Zwolle bezoeken verblijven gemiddeld 115 minuten in het centrum. In vergelijking met andere steden in Noordoost-Nederland is dit relatief lang. Alleen in Apeldoorn en Arnhem verblijven bezoekers langer (tot 150 minuten in Arnhem)¹⁴.



In landelijk perspectief scoort Zwolle gemiddeld wat betreft de verblijfsduur van bezoekers aan het centrum. Steden als Arnhem, Breda, Den Bosch en Maastricht weten bezoekers langer te boeien en dus te binden. Hierbij speelt mee dat in deze steden een groter deel van de bezoekers bestaat uit bezoekers van buiten, met name dagjesmensen, waarvoor geldt dat die vaak een ochtend of een middag of zelfs een hele dag in een stadscentrum verblijven. Als Zwolle boeiender wordt voor bezoekers van buiten, zal dit naar verwachting ook een positief effect hebben op hoe de Zwollenaren hun stad zelf ervaren.

¹⁴ Stichting Nederland Schoon, *Zwolle, rapportage schoonste winkelgebied verkiezing 2016*, 2016.

De inzet van Zwolle Voor de komende jaren ligt er een belangrijke opgave om de daling van het aantal bezoekers in de afgelopen jaren om te buigen en ook het aantal bezoeken per bezoeker te stimuleren. De verwachte conjuncturele opleving kan hierbij een belangrijke steun in de rug zijn. Om ook ten opzichte van andere steden marktaandeel te winnen, is het belangrijk dat de Zwolse binnenstad zodanig leeft en bruist, dat bezoekers graag terugkomen. En behalve in het 'product', moet ook in de promotie van de Zwolse binnenstad worden geïnvesteerd onder het motto 'be good and tell it'.

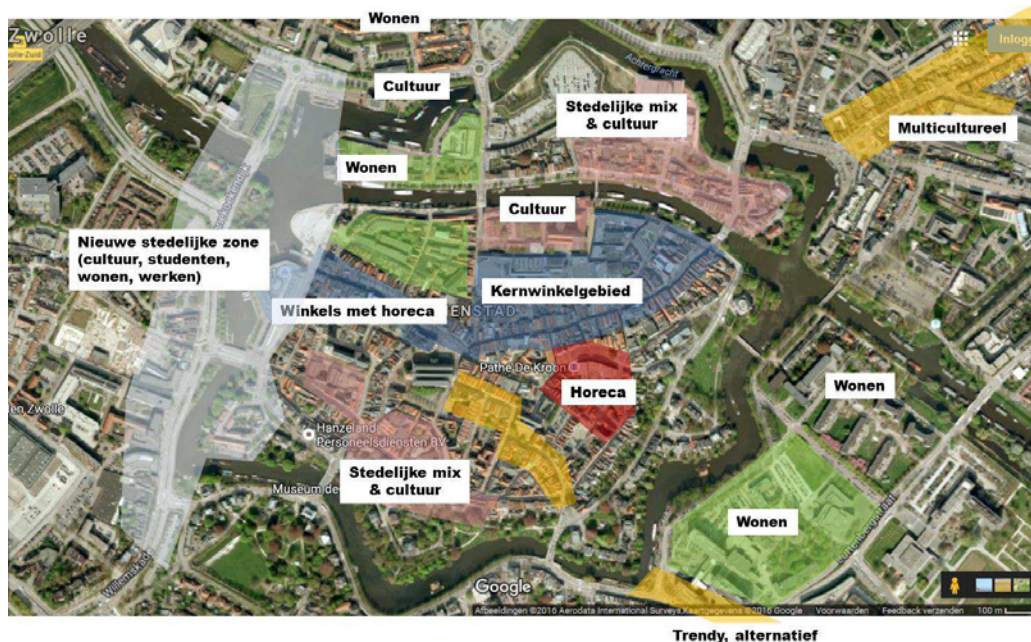
Meer bezoekers trekken, die langer blijven en meer besteden	
Huidig beeld - Het aantal bezoekers en bezoeken is de afgelopen jaren sterk gedaald, waarbij sinds 2015 weer een lichte toename te zien is. - De frequentie waarmee bezoekers Zwolle bezoeken is ook afgenomen. - De gemiddelde verblijfsduur in de binnenstad is hoog in perspectief van Noordoost-Nederland maar blijft achter bij steden als Arnhem, Breda, Den Bosch en Maastricht. - In het afgelopen jaar hebben ondernemers en gemeente geïnvesteerd in een landelijke promotiecampagne voor (de binnenstad van) Zwolle. - In vergelijking met andere steden maakt Zwolle nog weinig gebruik van de potentie van het profileren van delen van de binnenstad. Zo kennen andere steden soms een 'cultuurkwartier', een duidelijk afgebakend horecagebied of winkelgebied voor het luxe segment of een studentenwijk. - Een grote uitdaging voor de Zwolse binnenstad vormt de herontwikkeling van het Broerenkwartier en met name de winkelpassages in dit gebied.	Waardering - In de afgelopen jaren 'verloren' bezoekers proberen terug te winnen, waarbij aangetekend dat Zwolle geen marktaandeel heeft verloren maar meegegaan is met de landelijke trend van afnemende bezoekersaantallen en minder bezoeken aan de binnenstad. - Met name het aantal bezoekers aan de detailhandel neemt af. Met de aantrekkende conjunctuur liggen hier grote kansen, ook in combinatie met nieuwe formules (zowel grote als Primark en Hudson's Bay als kleinere). - De culturele instellingen realiseren steeds hogere bezoekersaantallen. De leisure in het algemeen vormt voor binnensteden steeds meer een motor van ontwikkeling. - Een sterkere concentratie van culturele functies, horeca en delen van de detailhandel (bijv. exclusiever aanbod) kan deze functies versterken en bijdragen aan een effectieve samenwerking en promotie. - Door het programma in de binnenstad nog aantrekkelijker te maken, kunnen meer bezoekers van buiten worden aangetrokken die bovendien langer blijven.
Acties - Continuering van de promotie van de Zwolse binnenstad. - Met name richten op verder vergroten van het aantal dagjesmensen die Zwolle bezoeken. - Bezien of profilering van deelgebieden meerwaarde kan hebben en zo ja, hoe. - Koesteren van goed draaiend kernwinkelgebied met Diezerstraat als hoofdader¹⁵. - Voor zijstraten en aanloopstraten met ondernemers zoeken naar creatieve invullingen. - Herontwikkeling van Broerenkwartier zodanig dat de binnenstad als geheel er sterker van wordt.	

¹⁵ Op dit thema wordt in een volgende versie van de Strategische Agenda nader ingegaan, waarbij met name het lopende BRO-onderzoek naar de winkelfunctie van Zwolle input kan opleveren.

7.1 Aantrekkelijker binnenstad door combinatie van 'sferen'

Meer dan de som der delen Om meer bezoekers aan te trekken, die bovendien langer blijven en meer besteden, is het gewenst dat de binnenstad wordt gepromoot als een verzameling van elkaar aanvullende stedelijke milieus die elk één of enkele relevante doelgroepen bedienen en die samen een dynamische en diverse (binnen-)stad vormen. Het uitgangspunt daarbij is dat het geheel aantrekkelijker is dan de som der delen. In steeds meer steden kan worden waargenomen dat delen van de binnenstad worden 'neergezet' als, bijvoorbeeld, cultuurkwartier of horecawijk. En in aanvulling op de altijd aanwezige hoofdwinkelstraat of -straten, zijn er vaak diverse andere aanloopwinkelstraten of (clusters van) zijstraten van de hoofdwinkelstraat met een geheel eigen karakter. Het zijn juist deze gebieden die een binnenstad extra kleur geven. Succesvolle voorbeelden hiervan zijn in een stad als Amsterdam onder meer het gebied van de 'Negen Straatjes' of de Haarlemmerstraat. Ook steden als Groningen en Leeuwarden hebben hun successen met respectievelijk kleinschalige winkelgebieden in en om de Folkingestraat en de Grote en Kleine Kerkstraat.

Gebieden met eigen 'sfeer' In de binnenstad van Zwolle zijn in aanzet ook deelgebieden te onderscheiden die mogelijk door gerichte promotie tot extra bloei kunnen komen. Bijvoorbeeld kan het gaan om het zuidelijk deel van de binnenstad met De Fundatie, het Fraterhuis en Odeon waar de 'high culture' sterk vertegenwoordigd is en dat logisch aansluit op het deels meer exclusieve en deels artistieke winkelgebied van de Sassenstraat. In het noordelijk deel van de binnenstad richt een ander gebied zich met Waanders, ArtEZ en iets verder verwijderd Hedon zich op jongere en ook meer alternatieve bezoekers.



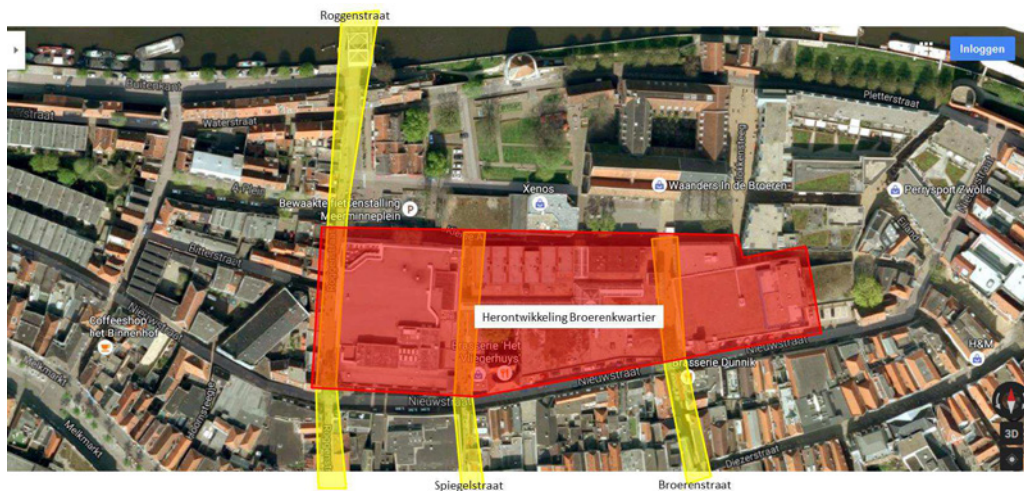
Net buiten de historische binnenstad zijn de Thomas à Kempisstraat en de Assendorperstraat aantrekkelijke kleinschalige winkelstraten met een uiteenlopend aanbod. De eerste met een sterk multicultureel profiel en de laatste met meer trendy zaken. Aan de westzijde

ontwikkelt zich een gebied met een sterke stedelijke dynamiek, met als centraal punt het ‘waterplein’ in combinatie met het vernieuwde Katwolderplein. In dit deel van de vergrote binnenstad wonen relatief veel studenten en er zijn enkele grote leisure-activiteiten aanwezig, zoals de nieuwe Pathébioscoop.

De voorgaande kaart biedt een eerste, nog nader te preciseren indeling van de binnenstad en directe omgeving met de daarin te onderscheiden uiteenlopende accenten naar aanbod en te bedienen doelgroepen.

7.2 Herontwikkeling van Broerenkwartier met mix van functies

Nieuw leven Broerenkwartier Een belangrijke locatie binnen de oude binnenstad betreft het Broerenkwartier. In het gebied ten noorden van de Diezerstraat is een concentratie van met name modewinkels gevestigd, met elkaar verbonden door overdekte passages van de Weeshuisstraat. Dit blok in combinatie met het pand van voorheen de V&D staat op de nominatie om te worden herontwikkeld. Leegstand is hier een structureel probleem, waarbij dit probleem nog verder is toegenomen door het wegvallen van de V&D en de daarmee samenhangende bezoekersstromen. De herontwikkeling van het Broerenkwartier is voor de binnenstad vooral een kans. Een kans om een nu monofunctioneel en weinig sfeervol deel van de binnenstad om te vormen tot een levendig gebied waarin mensen winkelen maar ook wonen, werken en een café of restaurant bezoeken.



Het naastgelegen winkelcentrum het Eiland draait beter. Hier is ook sprake van een grotere diversiteit aan winkelformules, met minder eenzijdig accent op mode en een minder grote vertegenwoordiging van ketenbedrijven. De grotere diversiteit door de mix van functies kan worden gezien als een belangrijke succesfactor.

Van barrière naar verbinding Voor de herontwikkeling van het Broerenkwartier kunnen de volgende uitgangspunten gelden:

- Met de herontwikkeling moet de stedenbouwkundige relatie tussen enerzijds de Diezerstraat als hoofdwinkelstraat en anderzijds Waanders in de Broeren als grote trek-

pleister worden hersteld. Dit pleit voor een zekere kleinschaligheid, zeker in de uitstraling op bezoekers, van het nieuw in te richten gebied en zo mogelijk een organische ontwikkeling.

- Door het huidige grootschalige concept, dat min of meer als een ‘Fremdkörper’ heeft gewerkt in de noordelijke binnenstad, te vervangen door een ander grootschalige ontwikkeling, is het risico groot dat op termijn weer problemen ontstaan. De noordelijke binnenstad wordt minder kwetsbaar bij een invulling die meer flexibel is en waarbij functiemenging centraal staat. Naast winkels kunnen in het gebied ook in enige mate cafés en restaurants met terrasfunctie worden gehuisvest.
- Vanuit het oogpunt van sociale controle is het gewenst als er in of om het plangebied ook wordt gewoond.

7.3 Blijven investeren in promotie en verder ontwikkelen van Zwolle Marketing

Om meer bezoekers te trekken, die langer blijven en meer besteden, moet niet alleen het ‘product’ Zwolse binnenstad voldoende aantrekkelijk zijn, maar moet ook de promotie goed zijn. De promotie van de Zwolse binnenstad wordt verzorgd door Zwolle Marketing, dat onderdeel is van de Stichting MarketingOost. MarketingOost streeft naar het verbeteren van het imago en het vergroten van de naamsbekendheid van deze merken. Ze doet dit door middel van regio- en stadsmarketing in de brede zin van het woord. De nadruk ligt op recreatie en toerisme, maar er is steeds meer aandacht voor andere domeinen, zoals wonen, werken, onderwijs en zorg, die samen met toerisme en recreatie de aantrekkelijkheid van stad en regio bepalen.

De viering van Koningsdag in Zwolle eerder dit jaar heeft voor Zwolle zeer veel positieve gratis publiciteit en goodwill opgeleverd in heel Nederland. In de maanden daarna zijn de effecten daarvan zichtbaar geworden. In 2016 werden op de landelijke radio promotie-spotjes uitgezonden, die verder hebben bijgedragen aan het succes. De campagne bouwt voort op een eerdere campagne in 2015, onder de noemer ‘Vier de zomer in Zwolle!’, die vooral via Radio 1 werd gevoerd, ondersteund met advertenties in Volkskrant en Trouw. Het nadruk in deze campagne lag op het rijke culturele aanbod van Zwolle. Onder meer Museum De Fundatie, Waanders in de Broeren, Stedelijk Museum Zwolle, Zwolse Theaters en Poppodium Hedon werden gepromoot.

Doelen & strategie

In het Marketingplan Zwolle 2016-2020 zijn wat betreft de binnenstad heldere doelen geformuleerd voor de (middel-) lange termijn¹⁶:

- In 2020 neemt Zwolle de 8^e positie in als het gaat om overall toeristisch imago in de top van 12 onderzochte steden. (2014 positie 11^e, Toeristisch Imago Onderzoek, LAGroup).
- In 2020 is 70 procent van de Nederlanders (zeer) positief over het algemene beeld van Zwolle. (Toeristisch Imago Onderzoek, LAGroup).

¹⁶ Zwolle Marketing, *Marketingplan Zwolle 2016-2020*, 2016.

- Zwolle heeft in 2020 minimaal 1.300.000 bezoekers met in totaal 2.700.000 bezoeken (excl. eigen inwoners en buitenlandse gasten). In 2014 ontving Zwolle 1.168.000 bezoekers met in totaal 2.500.000 bezoeken. (CVO stedenbezoek onderzoek, NBTC-NIPO).
- In 2020 zijn het historisch karakter en de schoonheid van de binnenstad prominent bekend onder Nederlanders. In 2020 neemt Zwolle de 9^e positie in als het gaat om imago cultuurhistorisch erfgoed in de top van 12 onderzochte steden. (2014 positie 10, Toeristisch Imago Onderzoek, LAGroup).

Daarnaast zijn er doelen geformuleerd voor het onderwijs en de economie in bredere zin. In 2020 staat het Zwolse onderwijs in de top 10 van MBO en HBO studentensteden (momenteel wordt Zwolle niet genoemd in de rankings) en in 2020 staat de regio Zwolle in de top 3 van economische TOP regio's van Nederland (huidige notering is 5).

Het Marketingplan Zwolle 2016-2020 werkt vanuit één strategie, met een duidelijke focus en een bundeling van middelen. De middelen worden met name ingebracht vanuit ZwolleFonds, Z8, Regio Zwolle en de gemeente Zwolle (via de subsidie aan Zwolle Marketing). De aanpak richt zich op de volgende zaken:

- Inzetten en faciliteren ambassadeurs.
- Intensieve samenwerking van alle betrokken partijen.
- Organiseren van een netwerkorganisatie die regie voert op:
 - het gezamenlijk uitdragen van het Verhaal van Zwolle
 - het bepalen welke iconen die het Verhaal van Zwolle uitdragen
 - het waar nodig bijdragen aan ontwikkeling van die iconen
 - het verbinden van initiatieven die het merk Zwolle versterken
 - overkoepelende promotionele campagnes
- Werken vanuit één gezamenlijk plan, gefinancierd door ZwolleFonds, Z8, regio Zwolle en subsidie gemeente (Zwolle Marketing)
- One brand, one story: Zwolle, dynamische Hanzestad: bruisende binnenstad, excellent onderwijs, economische topregio
- Gerichte acquisitie om partijen aan te trekken met toegevoegde waarde voor de thema's binnenstad, onderwijs en economie.

In het meerjarenbeleidsplan 2017-2021 van de Stichting ZwolleFonds, één van de partners achter het Marketingplan Zwolle 2016-2020, vormt promotie een belangrijk onderdeel van de activiteitenmix¹⁷. Promotieactiviteiten richten zich dan zowel op de binnenstad als geheel als op afzonderlijke delen, bijvoorbeeld straten. Er wordt zowel ingezet op het initiëren en/of ondersteunen van nieuwe binnenstadbrede activiteiten als op initiatieven per straat. De laatste initiatieven kunnen worden ondersteund met zogenoemde 'aanjaagbudgetten'. Als uitvloeisel van het ZwolleFonds is een werkgroep Activiteiten en Pro-

¹⁷ Stichting ZwolleFonds, *Meerjarenbeleidsplan 2017-2021*, 2016.

motie opgezet, met als taak het stimuleren, organiseren en promoten van sfeer en activiteiten in de binnenstad vanuit het beleid zoals dit door het bestuur is vastgesteld. Hiertoe wordt jaarlijks een activiteitenkalender opgesteld. De werkgroep werkt nauw samen met andere partijen en initiatiefnemers van activiteiten/evenementen in Zwolle. Ook de gemeente kan deelnemen in de werkgroep om hiermee de coördinatie en afstemming (en eventuele vergunningverlening) van activiteiten/evenementen tot stand te brengen. Daarnaast stimuleert de werkgroep ondernemers in diverse winkelstraten met eigen plannen te komen om de sfeer en uitstraling van de eigen straat te vergroten. Hiertoe worden aanjaagbudgetten ter beschikking gesteld (bijv. € 1.500,- per straat) die uitgekeerd worden als er een onderbouwd plan met begroting is ingediend en goedgekeurd door het bestuur.

7.4 Uitbouwen van evenementenprogrammering passend bij ‘merk Zwolle’

Merkwaarden Zwolle In het marketingplan Zwolle 2016-2020 is geformuleerd hoe het ‘merk Zwolle’ geladen moet worden c.q. welke waarden daarin centraal dienen te staan. De volgende aspecten maken typeren Zwolle bij uitstek en vormen daardoor de kern van het ‘merk Zwolle’:

- Ondernemersgeest.
- Oog hebben voor elkaar.
- Verbinden van mensen in stad en regio.

Het effect van evenementen op de beoogde versterking van het merk Zwolle en de te bijdrage aan bezoekersaantallen is naar verwachting het grootst als er sprake is van evenementen die ‘on brand’ gericht zijn. Dat wil zeggen dat zij duidelijk in lijn liggen met het profiel dat Zwolle wil uitdragen. ‘On brand’-events zijn onder meer Koningsdag, Chefs Revolution, Bevrijdingsfestival, ZU en het Stadsfestival.

Merk nog beter ‘laden’ Daarbij moet wellicht nog een slag gemaakt worden om de merkwaarden scherper te formuleren, waarbij zij nog meer verwoorden wat Zwolle nu uniek maakt en typeert. De merkwaarde ‘ondernemersgeest’ kan vanuit de Hanze-traditie goed verklaard worden en heeft onderscheidend vermogen ten opzichte van veel andere steden. Dit geldt in mindere mate voor de merkwaarden ‘oog hebben voor elkaar’ en ‘verbinden’. Deze merkwaarden liggen ook in elkaars verlengde.

Wellicht kunnen beide merkwaarden samen worden gevoegd en kan als derde merkwaarde ‘Zwolle bruist’ of ‘Zwolle viert het leven’ worden gekozen. Dit biedt betere mogelijkheden om de culturele en culinaire kwaliteiten van Zwolle uit te dragen en evenementen met een aantrekkingskracht op mensen van buiten Zwolle en de Zwolse regio.

In een sinds 2011 periodiek gehouden onderzoek naar de kracht van merken van steden en streken in Nederland, blijkt dat Zwolle als merk ‘subtop’ is¹⁸. De stad Maastricht

¹⁸ Hendrik Beerda Brand Consultancy, *Steden & streken merkonderzoek*, 2015.

neemt de eerste positie in, gevolgd door Den Bosch, Groningen, Leeuwarden en Utrecht completeert de top vijf. Maastrichtenaren waarderen vooral de historische binnenstad, het horeca-aanbod en de omringende natuur. Opvallend is dat in de top tien buiten Utrecht geen van de vier grote steden voorkomt. Amsterdammers zijn kritisch op fileproblemen, woonomgeving en woningaanbod, Rotterdammers over de veiligheid en het gebrek aan sfeer in de stad en Hagenaars zijn over de hele breedte kritisch en in het bijzonder kritisch op hun stadgenoten. Steden als Leiden, Breda, Delft, Haarlem en Nijmegen halen met de waardering van de inwoners wel de top tien. Zwolle komt op plek dertien.

Cultuur is
sleutelfactor

Een belangrijke sleutel voor succes is volgens de onderzoekers investeren in een aantrekkelijk aanbod aan culturele voorzieningen. Dit draagt bij aan de tevredenheid over de stad van de eigen inwoners, waardoor deze beter functioneren als ambassadeur naar buiten. Op deze wijze investeren in de aantrekkingskracht en 'merkwaarde' van de stad is effectiever dan het opzetten van promotiecampagnes waarbij alleen wordt geprobeerd meer toeristen te bereiken zonder daarbij ook te werken aan een aantrekkelijker 'product'.

De voorzieningen en kwaliteiten van een stad die het sterkst bijdragen aan een 'stadsimage' zijn achtereenvolgens horeca, culturele festivals en evenementen, het winkelaanbod, architectuur, theaters en andere podia en het museumaanbod. Deze kwaliteiten scoren op dit vlak duidelijk hoger dan, bijvoorbeeld, sportvoorzieningen, woningaanbod of aanwezigheid van opleidingen.

8 Samenwerken aan sterke binnenstad: publiek en privaat

De gemeente Zwolle hecht zeer aan een sterke en goed functionerende binnenstad. Voor de komende jaren is er door de gemeente ook een aanzienlijke financiële bijdrage voor de ontwikkelingen in de binnenstad gereserveerd. Een belangrijke vraag is op welke aspecten van de binnenstad de gemeente zich vooral moet richten, en ook op welke niet of minder, en op welke manier de betrokkenheid wordt vormgegeven.

Navolgend wordt de rol van de gemeente uitgewerkt op twee aspecten:

- Inhoudelijke focus van de betrokkenheid van de gemeente.
- De wijze waarop deze betrokkenheid het beste kan worden vormgegeven.

8.1 Gemeentelijke inzet focussen op borgen van publieke belangen

De inhoudelijke focus van de gemeente wordt vooral bepaald op basis van de vraag welke publieke belangen de gemeente in en om de binnenstad wil dienen en waar met name inzet van de gemeente vereist is om gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen of te beperken.

Als de structuur van de Strategische Agenda wordt aangehouden bij de waardering van de wenselijkheid van gemeentelijke betrokkenheid, dan kan de rolbepaling van de gemeente als volgt zijn:

Inhoudelijk aangrijpingspunt	Waardering van de rol van de gemeente
Zorgen voor aantrekkelijk programma en voldoende beleving	• In principe hebben ondernemers, maatschappelijke en culturele instellingen en burgers hier het voortouw. • De gemeente kan aanleiding vinden om bijvoorbeeld via subsidiëring gewenste ontwikkelingen te steunen. • Daarnaast kan de gemeente bijdragen aan de promotie van een en ander. • Voor de verschillende ingrediënten van het gemeentelijke 'programma' (winkelen, horeca, cultuur, culinair aanbod, evenementen) geldt, dat zij moeten opereren binnen de door de gemeente vastgestelde beleidsmatige en ruimtelijke kaders.
Investeren in uitstekend verblijfsklimaat	• Investeren in een goed verblijfsklimaat is een kerntaak van de overheid. • Wel kan het zijn dat met name ondernemers willen bijdragen aan extra kwaliteit ten opzichte van een door de overheid aan te bieden 'basisniveau' op het vlak van bijvoorbeeld schoon, heel en veilig. Met het ZwolleFonds, dat per 1 januari 2017 van start gaat, kunnen ondernemers op dit vlak ook gezamenlijk financiële inbreng leveren en in overleg met de gemeente bepalen voor welke extra kwaliteit zij zouden willen betalen. Een en ander moet zorgvuldig vastgelegd worden in een dienstverleningsovereenkomst, om te voorkomen dat ondernemers de indruk krijgen dat

	zij gaan betalen voor ‘achterstallig onderhoud’ van de gemeente.
Ruimtelijk faciliteren van de groei van de binnenstad	• Voor wat betreft het ruimtelijk faciliteren van de ontwikkeling van de binnenstad, bijvoorbeeld de verdere verstedelijking van de schil rondom de historische binnenstad, heeft de gemeentelijke overheid een belangrijke sturende en regisserende rol vanuit haar planologische bevoegdheden. • Binnen de vooral door de gemeente te bepalen planologische kaders, zal per locatie een stedenbouwkundige visie moeten worden ontwikkeld waarbinnen private partijen hun inbreng kunnen leveren. De gemeente is hier doorgaans ook leidend, waarbij bij voorkeur wel in een vroeg stadium input wordt gevraagd vanuit ‘de markt’ om optimaal te profiteren van daar aanwezige kennis, ervaring en creativiteit en om ook in een vroeg stadium de haalbaarheid van eventuele ontwikkelingen te kunnen toetsen aan de markt. Om optimaal te kunnen profiteren van de inbreng vanuit de markt, verdient het aanbeveling om bij (her-)ontwikkeling van locaties niet tot in detail voor te schrijven ‘hoe’ de locatie moet worden ingevuld, maar als overheid vooral te richten op de ‘wat’-vraag c.q. het bepalen van de uitgangspunten, de beleidsmatige doelen en te bedienen doelgroepen. • Afhankelijk van de specifieke locatie, kan de inbreng van de private partijen zich beperken tot het ontwikkelen van objecten of zich uitstrekken tot het alleen of met de overheid tot ontwikkeling brengen of herstructureren van gebieden.

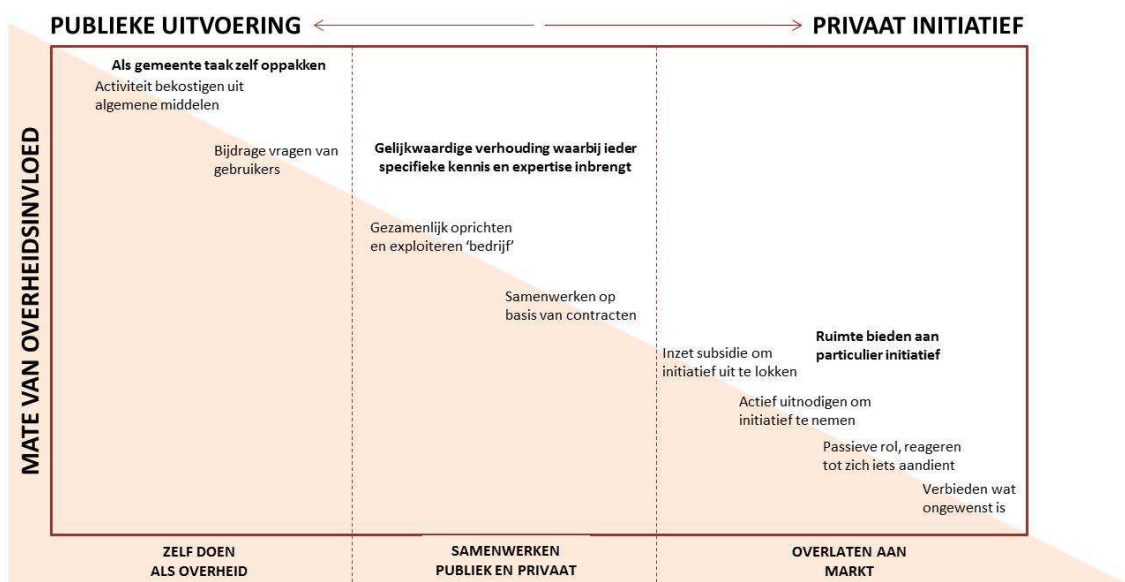
Uitnodigingsplanologie Ten aanzien van de ruimtelijke facilitering van de ontwikkeling van de binnenstad, kiest de gemeente Zwolle zoveel als mogelijk (hetgeen per locatie specifiek te beoordelen is) voor uitnodigingsplanologie boven traditionele verbodspanologie. De grondhouding van de gemeente is daarbij dat zij optimaal wil profiteren van de kennis, ervaring en creativiteit van de private partners.

8.2 Uitgangspunten voor rolneming gemeente bij publiek-private samenwerking

De vormgeving van de door de gemeentelijke overheid te kiezen rol hangt in belangrijke mate af van de vraag of en zo ja in welke mate zij directe invloed wil op de realisatie van de beoogde beleidsdoelen ten aanzien van de binnenstad. Als de gemeente volledige zekerheid wil dat iets gebeurt, dan kan zij dit vaak het beste zelf oppakken en uitvoeren of zelf bepalen wat er moet gebeuren en de uitvoering daarvan door uitbesteding opdragen aan een private partij.

Aan het andere uiterste van het spectrum zijn er maatschappelijke issues waarvoor het niet nodig is om als overheid direct te bepalen wat er moet gebeuren en voor te schrijven hoe. Een minimumniveau van betrokkenheid daarbij is dat de gemeente verbiedt wat echt ongewenst is, maar voor het overige de markt volledige vrijheid biedt. Als de gemeente iets actiever wil zijn, dan kan zij de markt uitdagen met oplossingen te komen voor een be-

paald probleem of een gekoesterde beleidswens, mogelijk voorzien van enige mate van subsidiëring om de markt extra te stimuleren.



Voor bepaalde uitdagingen kan het gewenst zijn om als gemeente met private partners samen te werken op structurele basis. Voor stedelijke gebiedsontwikkelingsprojecten wordt vaak gebruik gemaakt van uiteenlopende vormen van publiek-private samenwerking. De gemeente heeft onder meer voor de ontwikkeling en exploitatie van de Zuiderzeehaven in Kampen met deze gemeente en de provincie Overijssel als publieke partners en drie marktpartijen een PPS opgericht (Zuiderzeehaven Ontwikkelingsmaatschappij CV). Een ander voorbeeld betreft de NV Wonen boven winkels, waarbij gemeente Zwolle en woningstichting DeltaWonen elk voor 50 procent participeren.

8.3 ZwolleFonds optimaal benutten voor samenwerking met bedrijfsleven

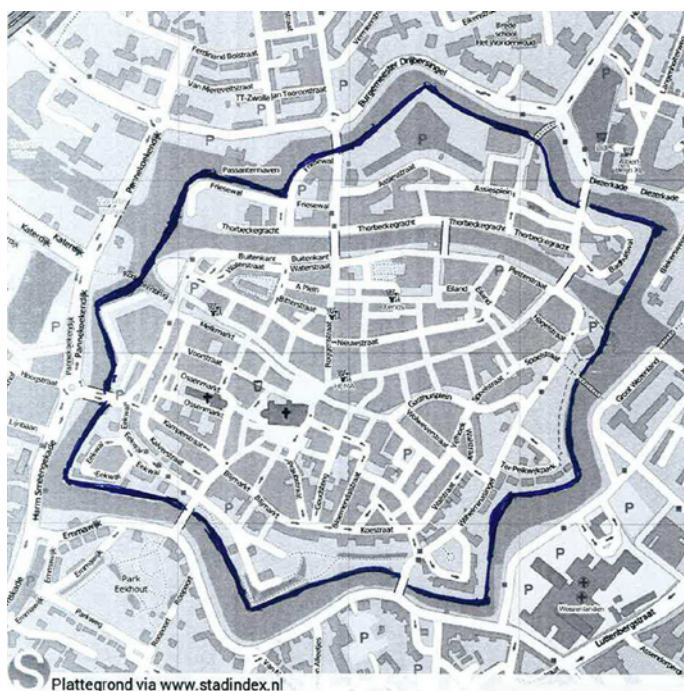
Groen licht voor BIZ
Toegepast op de ontwikkeling van de binnenstad, biedt de vorming van het ZwolleFonds per 1 januari 2017 nieuwe perspectieven op duurzame samenwerking van de gemeente met het bedrijfsleven. Begin november jl. heeft tweederde van de ondernemers in de binnenstad ingestemd met de oprichting van een ondernemersfonds voor de binnenstad in de vorm van een zogenoemde BIZ (Bedrijven Investeringszone). Vandaag zijn alle uitgebrachte stemmen geteld onder toezicht van een notaris. Van de 621 ondernemers in de binnenstad die hun stem mochten uitbrengen hebben 334 ondernemers gestemd. Van hen stemden er 223 (dat is 66,77%) voor het ZwolleFonds en 111 tegen (33,23%). De voorstемmers vertegenwoordigen samen ruim 76 % van de WOZ waarde in de binnenstad.

BIZ nu samen succes maken
Met deze uitkomst van de raadpleging van de ondernemers is nipt voldaan aan de wettelijke eisen aan draagvlak voor een BIZ. Met name het aantal voorstемmers onder de ondernemers die zijn gaan stemmen, is maar net hoog genoeg. Dit onderstreept nog eens

extra dat het ZwolleFonds zich in de praktijk nog zal moeten bewijzen. De gemeenteraad heeft op 26 september 2016 ingestemd met de BIZ, onder de voorwaarde van voldoende draagvlak bij de betrokken ondernemers.

De BIZ voor de binnenstad gaat ervan uit dat alleen de ondernemers, niet zijnde de vastgoedeigenaren, een financiële bijdrage leveren. Bij elkaar wordt in de indicatieve meerjarenbegroting voor 2017 tot en met 2021 rekening gehouden met een jaarlijkse opbrengst van € 285.000 (oftewel een bijdrage van circa € 450 gemiddeld per ondernemer).

De gebiedsafbakening van de BIZ betreft de historische vesting, inclusief Noordereiland.



Mogelijke
uitbouw

De gemeente Zwolle beschikt met de BIZ over een duidelijke partner voor publiek privatesamenwerking in de binnenstad. Op termijn kan nader worden gezien of de grenzen van het gebied niet te strak zijn getrokken, vanwege de hiervoor toegelichte 'groei' van de binnenstad over de stadsgrachten heen, en of naast ondernemers c.q. exploitanten niet ook de vastgoedeigenaren hun bijdragen zouden kunnen of moeten leveren. De gemeente Eindhoven kan dat opzicht als een voorbeeld dienen als gemeente waar recent de grootste binnenstads-BIZ van start is gegaan en waarbij ook vastgoedeigenaren bijdragen. Voor de korte termijn is het echter zaak om de huidige constructie tot een succes te maken.

Bijlage I: literatuur en bronnen

Gebruikte documenten:

- ABF Research i.s.m. Ministerie van BZK en Kences, *Landelijke Monitor Studentenhuisvesting* 2015, 1 oktober 2015.
- DTZ Zadelhoff, *Kiezen voor kernsteden: Amsterdam als kopman*, januari 2014.
- Gemeente Zwolle i.s.m. Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Zwolle, *Horecavisie Zwolle 2012-2017, Gastvrij en vitaal*, 5 december 2012.
- Goudappel Coffeng, *Vitaliteitsbenchmark centrumgebieden*, 2015.
- Hendrik Beerda Brand Consultancy, *Steden & streken merkonderzoek*, 2015.
- I&O Research, *Kijken, kijken naar koopstromen: koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015*, 2015.
- Kences, Voorpublicatie Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2016, www.kences.nl.
- MarketingOost, *CVO stedenonderzoek 2015*, 2015.
- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), *De veerkrachtige stad*, 2015.
- Stichting Nederland Schoon, *Zwolle, rapportage schoonste winkelgebied verkiezing 2016*, 2016.
- Stichting ZwolleFonds, *Meerjarenbeleidsplan 2017-2021*, 2016.
- Syntrus Achmea Real Estate & Fiinance, *Outlook 2015-2018, beleggen in Nederlands vastgoed en hypotheek*, 2015.
- Zwolle Marketing, *Marketingplan Zwolle 2016-2020*, 2016.



Zwolle

Bureau voor Economische Argumentatie

Stad van Cahen, Muurhuizen 104
3811 EL Amersfoort

t 06 - 43 03 51 16

e info@bea.nl

i www.bea.nl

