

Spoorzone Zwolle

Startnotitie
The City Post - fase 3

November 2024

1. Aanleiding

Het oude kantoor en postsorteercentrum van de PTT aan de Westerlaan wordt in drie fases herontwikkeld tot multifunctioneel kantoorverzamelgebouw. Hiervoor hebben Westerlaan Zwolle B.V. (DC Vastgoed) en de gemeente Zwolle in 2015 een samenwerkingsovereenkomst getekend. Voor fase 1 (laagbouw) en fase 2 (hoogbouw) heeft dit geresulteerd in een anterieure overeenkomst in 2019. In juni 2023 is onder de naam The City Post de eerste fase opgeleverd en in gebruik genomen door verschillende huurders waaronder ABN AMRO, BDO, Timing, Essent en CBRE. De werkzaamheden aan de tweede fase zijn gestart en de oplevering is gepland in 2026. De ontwikkeling van fase 3 vindt plaats op het lege terrein op de hoek van de Westerlaan en de Willemskade, aansluitend aan fase 1. Fase 3 is functioneel een uitbreiding van het kantoorconcept van fases 1 en 2, waarin circa 12.500 m^2 (vvo) kantoorruimte wordt gerealiseerd.



Overzichtsbeeld van de locatie met aanduiding fase 3 (bron: StreetSmart).



Beelden fase 1 (bron: DC Vastgoed).

De ontwikkeling is onderdeel van het programma Spoorzone, maar grenst aan de Nieuwe Veemarkt, Singel van Zwolle (onderdeel: Willemsknoop) en de locatieontwikkeling Bolster. Voor deze nieuwe fase is met Westerlaan B.V. afgesproken dat de Routekaart voor locatieontwikkelingen wordt toegepast. Deze startnotitie is hierin de eerste stap. Na vaststelling in het College kan Westerlaan B.V. een integraal Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opstellen voor de nieuwbouw en de buitenruimte. Deze startnotitie geeft de beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden en benodigde onderzoeken mee als input voor het ROP.

2. Context

De locatie bevindt zich op de hoek van de voormalige Willemsvaart en de Westerlaan. De Willemsvaart verbond vanaf het begin van de negentiende eeuw Zwolle met de IJssel en heeft circa 150 jaar als verbinding voor de scheepvaart gefunctioneerd. Aan noordzijde van de vaart liep, begeleid door bomen, de route naar het Katerveer: de Veerallee. Deze zijde heeft zich vanaf het begin van de 20e eeuw ontwikkeld tot een levendige stadswijk. De zuidzijde van de Willemsvaart heeft veel langer een agrarische functie gekend met na realisatie van de spoorlijn Zwolle – Amersfoort lossere bebouwing tussen spoor en vaart. Ten behoeve van de spoorwegen is langs de Westerlaan een spoorhaven gegraven waar brandstof en materialen voor het railverkeer per schip konden worden aangevoerd.



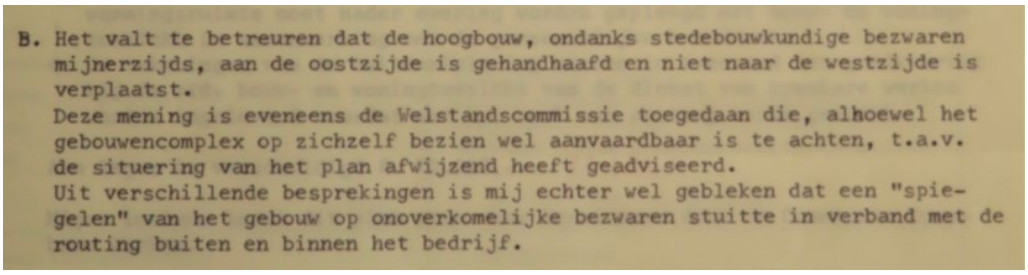
Historisch kaartmateriaal (bron: Collectie Overijssel).

De spoorhaven bleef tot in de jaren ’60 van de 20e eeuw bestaan. Door de demping van de haven en een gedeelte van de Willemsvaart ontstond het terrein waarop de PTT een nieuw postgebouw kon bouwen aan het spoor. Tegelijkertijd werd de Westerlaan aangesloten op de Willemskade, waarmee ook een goede verkeersverbinding ontstond met het hoofdwegennet van de stad. Het complex van de PTT bestond uit een laag gebouw en een toren voor kantoorfuncties. Hoewel de Zwolse Dienst Openbare Werken en de Welstandscommissie adviseerden de toren aan westzijde van het complex te situeren, gericht op de Willemskade, is de toren uiteindelijk vanwege het werkproces van de PTT aan de andere zijde van het gebouw gerealiseerd.
De ontwikkelingen van het postbedrijf zijn een continue strijd voor meer efficiency in het arbeidsintensieve proces: verzamelen, stempelen, verwerken, herdistribueren. Hierin is uiteindelijk ook postvervoer per spoor overgegaan op vervoer over de weg. In Zwolle werden daarvoor rond de eeuwwisseling twee nieuwe sorteercentra gebouwd op de Marslanden, een voor briefpost en een voor pakketpost. Het gebouw aan de Westerlaan verloor hiermee zijn functie en is door het postbedrijf verkocht.





Links: Beeld spoorhaven, 1967 (bron: Collectie Overijssel).
Rechts: Overzichtsbeeld complex PTT, 1981 (bron: Collectie Overijssel).

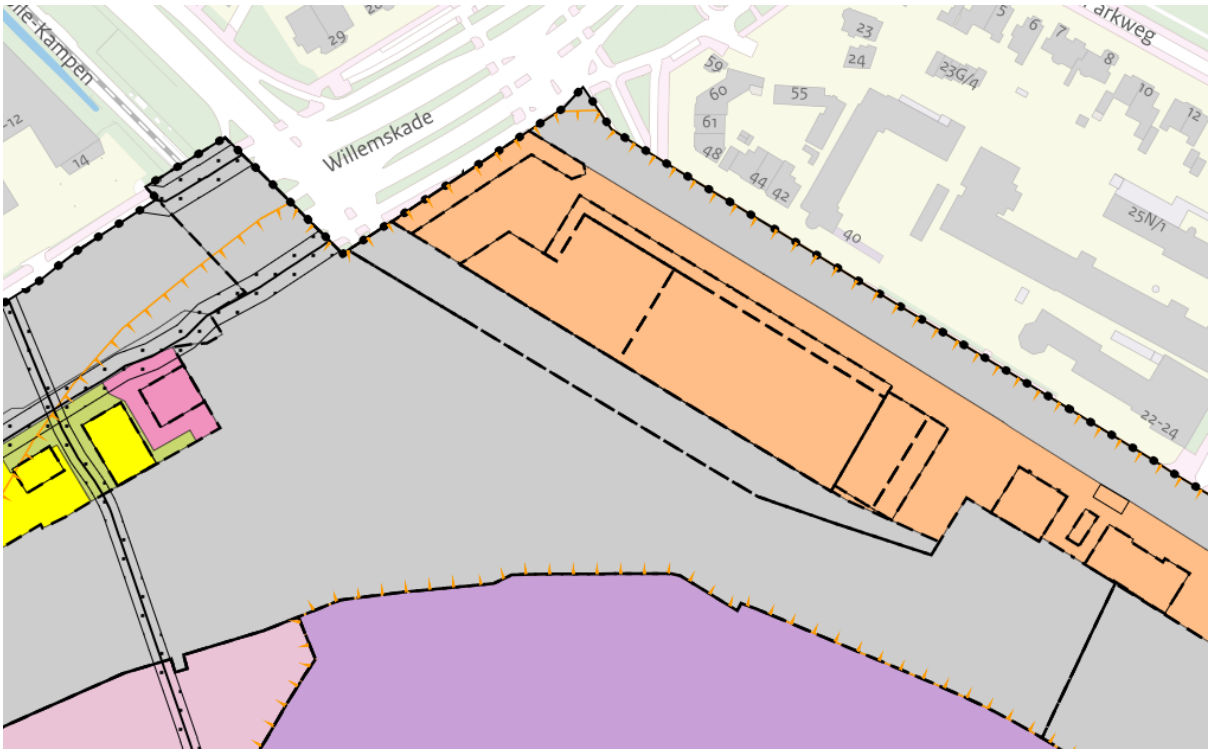


B. Het valt te betreuren dat de hoogbouw, ondanks stedebouwkundige bezwaren mijnerzijds, aan de oostzijde is gehandhaafd en niet naar de westzijde is verplaatst.
Deze mening is eveneens de Welstandscommissie toegedaan die, alhoewel het gebouwencomplex op zichzelf bezien wel aanvaardbaar is te achten, t.a.v. de situering van het plan afwijzend heeft geadviseerd.
Uit verschillende besprekingen is mij echter wel gebleken dat een "spiegelen" van het gebouw op onoverkomelijke bezwaren stuitte in verband met de routing buiten en binnen het bedrijf.

Advies Directeur Openbare Werken aan het College, dd 22 december 1969 (bron: Collectie Overijssel inv.nr. 5253).

In de huidige situatie ligt de kavel van circa 3.200 m^2 op een stedelijk knooppunt tussen Spoorzone, Nieuwe Veemarkt en Stadshart: de Willemsknoop. In deze plannen wordt gezocht naar een nieuwe betekenis van deze entree van Zwolle en het opnieuw verbinden van de IJssel met de stad. De locatie is daardoor complex en vraagt om een balans tussen aansluiting op omliggende structuren en een eigen identiteit in relatie met de eerste fases van The City Post en de Spoorzone.

Planologische situatie
Voor de locatie is het bestemmingsplan Spoorzone (2013) van kracht. Voor de locatie geldt de bestemming “Gemengd – 2”. Hierbinnen zijn gebouwen ten behoeve van spoorwegen, posterijen, koeriersdiensten, telecommunicatiebedrijven en kantoren ten behoeve van vervoersbedrijven mogelijk. Op een groot deel van de locatie voor fase 3 is geen bouwvlak voorzien. Dit betekent dat om de ontwikkeling mogelijk te maken een ruimtelijke procedure noodzakelijk is.



Uitsnede planologische situatie (Omgevingsloket).

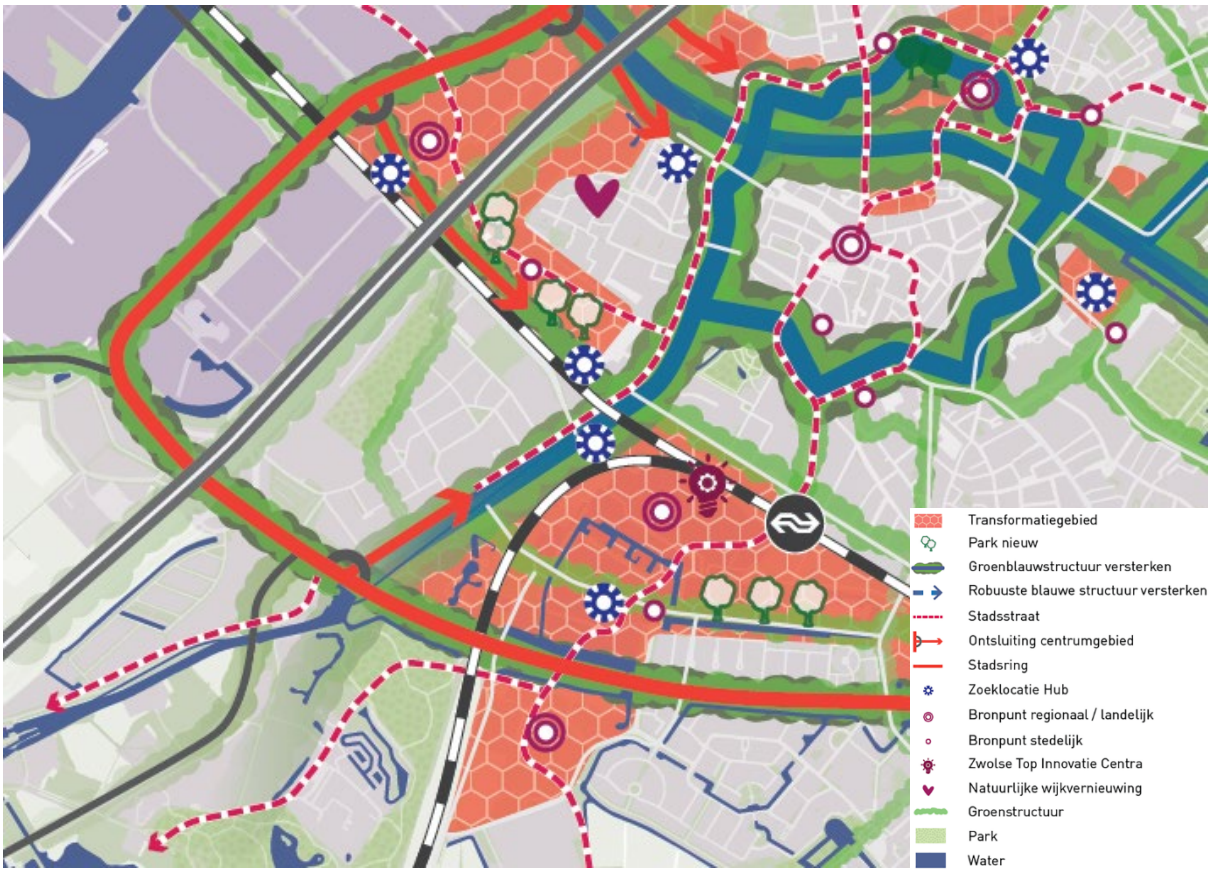
Inmiddels is de omgevingswet in werking. Deze zet in op een meer integrale beoordeling van de fysieke leefomgeving. De wet geeft nieuwe instrumenten, zoals het omgevingsplan met bijbehorende procedures en inhoudelijke normen. Omdat het initiatief onder het regime van de Omgevingswet valt is het belangrijk vanaf de start hierop zo goed mogelijk te anticiperen. Eerstvolgende stap is een nadere verkenning naar de betekenis van de Omgevingswet voor het initiatief. De gemeente definieert hierin het proces ten aanzien van de ruimtelijke procedure en de omgevingsvergunning, de initiatiefnemer Westerlaan B.V. inventariseert de inhoudelijke componenten. De uitkomst kan aanleiding zijn om de benoemde kansen, kanttekeningen en onderzoeksvragen in een later stadium aan te passen of aan te vullen.

3. Beleidskaders

De gemeentelijke beleidskaders geven richting voor de ontwikkeling van de locatie. Hieronder zijn de meest relevante beleidsuitgangspunten weergegeven.

Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030 (2021)

De Omgevingsvisie zet in op een sterke stad in een economisch krachtige regio, die zowel nieuwe inwoners trekt als huidige inwoners aan de stad blijft verbinden. De positie van Zwolle binnen Nederland verandert, Zwolle heeft een plek gekregen in het stedelijk netwerk van Nederland. De komende tien jaar groeit de stad fors. De Omgevingsvisie stelt dat deze groei niet ten koste mag gaan van de kwaliteit en identiteit van de stad. De ontwikkeling van vitale, gezonde, solidaire en duurzame stadsdelen is een belangrijke kernopgave in de Omgevingsvisie.

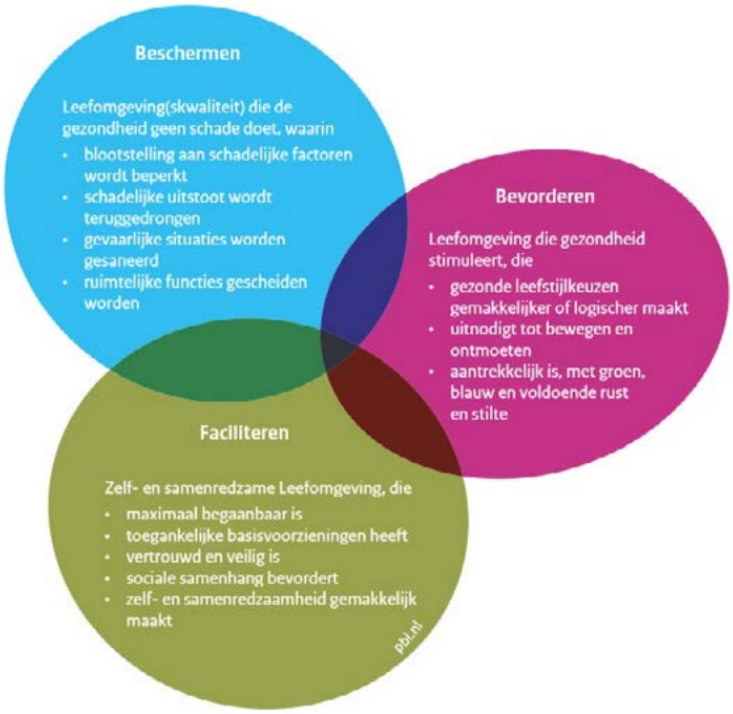


Uitsnede Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030 (2021).

De locatie ligt in de strategische ontwikkelzone tussen Stadskrans en Stadsruit. In dit gebied groeien de binnenstad en de Spoorzone langzaam naar elkaar toe. De ambitie is om dit gehele centrumgebied een integrale, stedelijke uitstraling te geven waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Een mix van functies zorgt voor een levendig centrumgebied. Het karakter van de verschillende deelgebieden in het centrumgebied wordt gehandhaafd. De historische binnenstad richt zich hoofdzakelijk op winkelen, cultuur en horeca en de Spoorzone hoofdzakelijk op werken, onderwijs en innovatie. In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat we inspelen op de groeiende vraag naar hoogwaardige kantoorruimte op goed bereikbare multifunctionele locaties in de Spoorzone. Hiermee houden we de positie van Zwolle als regionale kantorenstad sterk en toekomstbestendig.

De ontwikkeling grenst aan westzijde aan de Willemskade. Deze maakt onderdeel uit van de verbinding tussen binnenstad en het Engelse Werk. Hiervoor zijn het versterken van de Veerallee en Willemskade als groene entree van de stad en het herstel van de Willemsvaart als blauwgroene ambities benoemd.

Gezondheid
Er zijn meerdere aspecten die de gezondheid van mensen bepalen. In Zwolle vinden we het belangrijk dat die aspecten van betekenis zijn voor de ontwikkeling van Zwolle: 'Zwolle gezond'. De fysieke leefomgeving heeft alles in zich om een positieve bijdrage te leveren aan gezondheid. Bij de transformatie van gebieden en locaties kiest de gemeente een brede benadering die uitgaat van beschermen, bevorderen en faciliteren van een betere gezondheid van bewoners en bezoekers van Zwolle.



Perspectieven op een gezonde leefomgeving (bron: Planbureau voor de Leefomgeving, 2017).

Ontwikkelkader Spoorzone (2020)
Het Ontwikkelkader schetst de ambities voor de Spoorzone in Zwolle en geeft een kader en strategie voor een stapsgewijze, duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. De Spoorzone is de plek waar innovatie en talentontwikkeling in Regio Zwolle samenkomt. De komende jaren wordt deze plek getransformeerd van 'de andere kant' van het station naar een onderdeel van het stadscentrum én spillocatie voor Regio Zwolle. De Spoorzone wordt de innovatieve, culturele en kennis hotspot van Regio Zwolle en ver daarbuiten. Een plek waar mensen wonen, ondernemen, leren, innoveren en leven. Met volop kruisverbanden tussen grote en kleine bedrijven en onderwijsinstellingen. Het station is daarbij een belangrijk knooppunt. Op deze plek groeit in de komende jaren een innovatiedistrict voor heel Regio Zwolle met allure en een eigen identiteit. Een gemengd gebied om te werken, innoveren, leren, wonen en ontmoeten. Waarbij optimaal ruimte is voor interactie en uitwisseling van ideeën en innovatie en talentontwikkeling centraal staan. Om dit te bereiken zijn zes leidende principes gedefinieerd die voor nu en in de toekomst de focus zijn voor alle ontwikkelingen in de Spoorzone:

- We maken volop ruimte voor interactie.
- We zorgen voor blijvende vernieuwing.

- We geven voorrang aan schone mobiliteit.
- We richten ons vizier op de toekomst.
- We gaan voor kwaliteit van leven.
- We bouwen samen aan de Spoorzone.

Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van morgen (2022)

Het realiseren van een toekomstbestendig Stadshart is de centrale ambitie van het ontwikkelprogramma. Er wordt ruimte geboden aan groei en ontwikkeling, maar wel met behoud van de belangrijkste kenmerken en kernwaarden van Zwolle: een historische stad, een groene deltastad, een ondernemende stad, een culturele stad, een compacte, gastvrije en bereikbare stad, die toegankelijk is voor iedereen. In Ons Stadshart van Morgen wordt ingezet op 'binnenstedelijke groei'. Dat betekent dat we meer gaan wonen, werken en recreëren in hetzelfde stukje stad. Om een completer en veerkrachtiger Stadshart te realiseren, maken we de 'sprong' over de Singel en wordt de binnenstad vergroot door de omliggende wijken beter te verbinden en hier diverse gemengde buurten te ontwikkelen. De ontwikkeling van de singelzone is een van de belangrijkste speerpunten voor de komende periode. Deze vergroot de leefbaarheid in de stad met ruimte voor voetgangers en fietsers, voor cultuur en recreatie. De singelzone creëert daarnaast een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijven en verbindt de historische binnenstad met de wijken daaromheen, wat het Stadshart completer, diverser en fijner maakt. Om richting en sturing te geven wordt het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het Stadshart benaderd vanuit vijf ontwikkelprincipes:

- De gezonde, groene en waterrobuuste deltastad.
- De duurzame en circulaire stad.
- De ondernemende en creatieve stad.
- De stad met de menselijke maat.
- De bereikbare stad.

Voor de komende periode zijn vijf focusgebieden geselecteerd waar de gemeente in samenwerking met inwoners, ondernemers en ontwikkelaars aan gaat werken. Een van die gebieden is de Willemsknoop / Stationsbuurt, waar The City Post-locatie onderdeel van is. Het is een gebied waarin wonen en werken samenkomen en die een belangrijke entreefunctie naar het stadscentrum heeft. Vergroening is de belangrijkste ontwikkeling waar het gebied om vraagt. Er wordt ingezet op het creëren van een klimaatbestendige openbare ruimte. Het herstellen van de voormalige Willemsvaart speelt hierin een belangrijke rol, doordat het een forse bijdrage doet aan het versterken van het watersysteem. Bovendien biedt heropening van de Willemsvaart kansen om de verbinding tussen de stad en het IJssellandschap te versterken. De Willemsknoop is het nieuwe knooppunt dat de Spoorzone, Kamperpoort en binnenstad met elkaar verbindt.

Kantorenmarktvisie (2023)

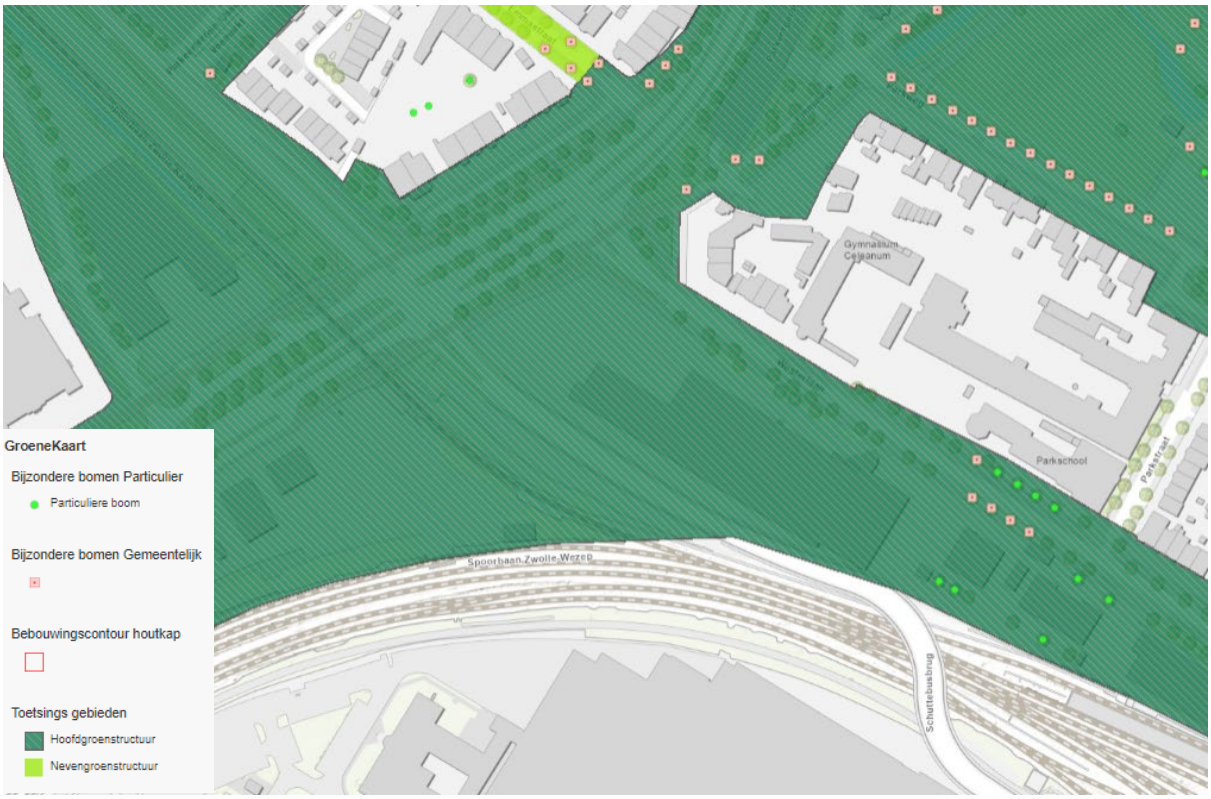
Vooruitlopend op een nieuwe kantorenmarktvisie voor Zwolle is onderzoek gedaan naar de kantorenmarkt in de stad. De gemeenteraad heeft besloten om de benodigde nieuwbouw bij voorkeur te faciliteren in de Spoorzone en het centrum. Op die manier wordt geanticipeerd op de verwachte groei van het aantal inwoners met de daarmee gepaard gaande benodigde banengroei en wordt gecompenseerd voor onttrekkingen door transformatie elders in de stad. De gemeente zet in op de duurzame ontwikkeling van nieuwe kantoren waarbij circulair en energieneutraal belangrijke uitgangspunten zijn. In lijn met dominante trends en ontwikkelingen zijn dit flexibele multi-tenant kantoorconcepten in de nabijheid van een belangrijk OV-knooppunt zoals station Zwolle. Daarmee beoogt de gemeente behoud en aantrekken van passende kantoorwerkgelegenheid (talent) op de daarvoor meest geschikte werklocaties in de stad.

Mobiliteitsbeleid Spoorzone (2024)

Een goed mobiliteitsconcept voor de Spoorzone is essentieel om invulling te geven aan de ambities uit het Ontwikkelkader Spoorzone. Het STOMP-principe is het belangrijkste ordeningsprincipe voor de Spoorzone. Dit betekent aandacht voor achtereenvolgens stappen (voetgangers), trappen (fietsers), openbaar vervoer, mobiliteitsdiensten en privé-automobiliteit. Het STOMP-principe is een systeem van communicerende vaten. Meer ruimte voor voetgangers en fietsers, en stimuleren van actieve mobiliteit, heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de plek van de auto in het gebied. En andersom: minder autoparkeerplaatsen betekent een hoog niveau van loop- en fietsinfrastructuur en deelmobiliteit. We zetten daarom in op een totaalpakket aan mobiliteitsmaatregelen: stimulerings- en gedragsmaatregelen en fysieke maatregelen. Het mobiliteitsbeleid voor de Spoorzone bevat de gebiedsspecifieke uitgangspunten voor dit maatregelenpakket, bedoeld om de ontwikkelingen vanuit het vastgestelde Ontwikkelkader mogelijk te maken.

Groene Kaart

De Groene Kaart van Zwolle toont de ligging van de stedelijke hoofdgroenstructuur en de nevengroenstructuur. De locatie ligt in de hoofgroenstructuur. Dit betekent dat geen bestaande bomen worden gekapt en een zeer terughoudend beleid wordt gevoerd ten aanzien van het toevoegen van extra bebouwing en verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Initiatieven worden hierbij getoetst aan de groene kenmerken van de stedelijke hoofdgroenstructuur ter plaatse. De locatie ligt op de kruising van twee belangrijke groenstructuren: de structuur parallel aan de Westerlaan en de Willemskade. Met de herontwikkeling ontstaan kansen voor een groenere inrichting van het kavel en het versterken van de biodiversiteit.



Uitsnede Groene Kaart.

Hanza! (2023)

Hanza! is het vastgestelde participatiebeleid van de gemeente Zwolle. Deze methode helpt initiatiefnemers om een zorgvuldig participatieproces te organiseren, die alle deelnemers van een proces een duidelijke positie geeft. Voor de ontwikkeling van The City Post worden de uitgangspunten uit Hanza! toegepast. De methode bestaat uit 3 fasen: 1) Klaar voor de start, 2) Samenwerken aan oplossingen en 3) Het resultaat. Elke fase heeft een specifiek doel, werkwijze en eindproduct. Er is omschreven welke rollen initiatiefnemer en deelnemers aan een participatieproces hebben. De basis hiervoor is beschreven in een aantal spelregels:

A. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor zorgvuldige participatie.
B. De initiatiefnemer zorgt ervoor dat alle Zwollenaren kunnen meedoen.
C. We maken gebruik van de kennis en contacten die er in Zwolle al zijn.
D. We streven er met elkaar naar dat iedereen zich aan het einde van het proces serieus genomen voelt.

4. Uitgangspunten en onderzoeksvragen

Van de beleidskaders in hoofdstuk 3 zijn een aantal thema's uitgewerkt tot uitgangspunten en onderzoeksvragen voor de ontwikkeling van The City Post. Het is richtinggevend en opgesteld op basis van een eerste globale beoordeling. Participatie met de omgeving, de nadere uitwerking van het ontwerp en uitkomsten van onderzoeken kunnen leiden tot aanpassing van uitgangspunten.

Programma

De huidige Zwolse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een tekort aan toekomstbestendige kantoorgebouwen met kwalitatief hoogwaardige werkplekken. Hierbij zijn flexibiliteit, (multimodale) bereikbaarheid en duurzaamheid belangrijke thema's. Ook de kwaliteit en inrichting van de omgeving is belangrijk. Werknemers en bezoekers moeten zien en ervaren dat het gebied voldoende mogelijkheden tot ontmoeting, ontspanning en invulling van dagelijkse behoeften kent.
Fase 3 van de The City Post wordt ontwikkeld tot een kantoorverzamelgebouw van circa 12.500 m^2 vvo kantoorruimte voor de huisvesting van profit- en non-profitbedrijven. Deze bedrijven delen faciliteiten zoals vergaderruimtes, ict-voorzieningen, catering en parkeervoorzieningen. Hiermee is het programmatisch een voortzetting van de eerste twee fases. Het initiatief draagt daarmee bij aan de Zwolse doelstellingen, waardoor (regionale) werkgelegenheid kan worden gefaciliteerd. Dit perspectief zorgt voor een substantiële bijdrage aan de uitvoerbaarheid van de brede welvaart op de langere termijn.

Door de ligging van de locatie tussen de Spoorzone en het Stadshart geeft de ontwikkeling mede de verbinding vorm tussen deze gebieden. Zowel ruimtelijk als programmatisch. Onderzocht moet worden op welke manier een plint met levendige uitstraling kan worden gerealiseerd. Commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen kunnen hieraan bijdragen, waarbij rekening gehouden moet worden met de beleidsmatige beperkingen op het vlak van horeca en detailhandel. De juiste functiemix op de locatie zorgt voor levendige routes in de stad en kan een enorme kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving.

Om het kantoor zelf een ankerpunt te laten zijn in een hybride werkomgeving is een aantrekkelijke omgeving nodig waarbinnen wordt geïnspireerd, samenwerking wordt gestimuleerd en ontmoeten wordt gefaciliteerd. De volgende elementen kunnen bijdragen aan de realisatie van een hoogwaardig kantoor.

<u>Voorzieningen pand:</u>

- Een centraal ontvangstpunt met hospitality.
- Zaken/gastenlounges, vergaderfaciliteiten, ontmoetingsruimte en evenementenruimte. Deze voorzieningen kunnen eventueel op clusterniveau gedeeld worden.
- Cafés en/of restaurants. Op gebouwniveau dient dit zodanig te worden ingericht dat het ook ruimte biedt aan het kunnen hebben van informeel overleg dan wel het kunnen bieden van aanlandplekken voor (bezoekers van de) gebruiker(s). De horeca kan ook op clusterniveau worden gedeeld, maar zichtbaarheid en een snelle en makkelijke toegang is dan wel essentieel, evenals een logische aanlandroute voor bezoekers.
- Sport/fitness/personal training/ontspanningsruimte. Op gebouwniveau niet essentieel, maar op gebiedsniveau sterk aan te bevelen ter bevordering van 'health en wellbeing' en aantrekkelijk voor werknemers.
- Er zijn open vloervelden nodig die ruimte bieden voor verbinding en ontmoeting en flexibel indeelbaar zijn.

<u>Duurzaamheid en welzijn:</u>

- Hoogwaardige en groene buitenruimte rond de gebouwen is in toenemende mate belangrijk, niet alleen vanuit veiligheids- en welzijnsperspectief maar zeker ook vanuit duurzaamheidsoogpunt.

- Voorzieningen die bewegen bevorderen zijn aan te bevelen, zoals een aantrekkelijke buitenruimte, sportruimte en deelmobiliteit.
- Schone technologie: zeker na de COVID-19 pandemie is de aandacht van gebruikers verschoven naar een schoon en gezond werkklimaat. Dit heeft betrekking op zowel de installaties (met name klimaatbeheersing) als bijvoorbeeld het mogelijk maken van een 'touchless' werkomgeving.

Landschap en stedenbouw

The City Post ligt op een stedelijk knooppunt in de stad, tussen Spoorzone, Kamperpoort en het Stadshart – de *Willemsknoop*. De ontwikkeling van deze locatie draagt bij aan het definiëren van de Willemsknoop als stadsentree en geeft op een lager schaalniveau vorm aan de route naar de Westerlaan en het station. De realisatie geeft een kwaliteitsimpuls aan de bestaande situatie die de stedelijke ambities op deze plek versterken. Ruggengraat van de Willemsknoop is de verbinding van de IJssel met de binnenstad, waarbij het de ambitie is om de Willemsvaart in de toekomst te herstellen en weer met de singel te verbinden: een groenblauwe entree van de stad met een sterk verblijfskarakter. Dit vraagt om afwaardering van de bestaande infrastructuur en opwaardering van de verblijfskwaliteit, waardoor een nieuwe groenblauwe entree van de stad kan worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundige context

Context

De ruimtelijke ontwikkeling van de locatie heeft betekenis op verschillende schaalniveaus. Op buurtniveau beëindigt de nieuwbouw het ensemble van The City Post en krijgt het geheel een oriëntatie richting de Willemskade. Hierbij wordt langs de Westerlaan een half omsloten (groene) ruimte gedefinieerd als entree van The City Post-ensemble. Op niveau van de Willemsknoop begeleidt de nieuwbouw de groenblauwe stadsentree en definieert het de kruising met de Westerlaan en de route naar het station. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij bestaande rooilijnen en wordt ruimte gelaten voor mogelijk toekomstige realisatie van de Willemsvaart. Op het hoogste schaalniveau draagt de locatieontwikkeling bij aan de leesbaarheid van de stadsplattegrond. Dit betekent dat op een deel van de locatie hogere bebouwing mogelijk is. Hiermee ontstaat ruimtelijke

samenhang met de bestaande Veeralleeflat, Nieuwe Veemarkt en de ontwikkeling van WärtZ aan overzijde van het spoor.

Hoogbouw
Op een deel van de locatie is een hogere bouwmassa mogelijk. In samenhang met bestaande en nieuwe hoogteaccenten definieert het daarmee de Willemsknoop als een betekenisvolle plek in de stedelijke structuur. Als een entreezone aan de rand van de binnenstad zoals het Waterplein en Weezenlanden-Noord.
De maximale bouwhoogte op The City Post is gelijk aan de bestaande hoogbouw van het ensemble (fase 2): 40 meter. Dit is conform de Omgevingsvisie waar op de locatie in de *stadskrans* onder voorwaarden een maximale bouwhoogte tot 45 meter mogelijk is. De ruimtelijke compositie van de hoogbouw, de inpassing en de zichtbaarheid vanuit verschillende plekken in de omgeving is erg belangrijk en hier zijn ruimtelijk studies naar noodzakelijk. Omdat de locatie het beschermde stadsgezicht raakt, geldt een hoog architectonisch beoordelingsniveau.

Landschap
De locatie wordt omringd door groenstructuren die alle onderdeel uitmaken van de stedelijke hoofdgroenstructuur en daarmee een betekenis hebben voor de stad. Aan noordwestzijde grenst de kavel aan de Willemsknoop. Hier is het versterken van de (groene) verblijfskwaliteit een belangrijke ambitie, waarmee een groenblauwe entree van de stad ontstaat. Aan noordoostzijde grenst de kavel aan de Westerlaan. Deze straat is belangrijk als aanloopstraat richting het station. Het is tegelijkertijd met het Stationsplein heringericht en daarmee op een hoog kwaliteitsniveau gebracht. Bestaande en nieuwe bomen creëren een duidelijke laanstructuur in de Westerlaan. De ontwikkeling van The City Post respecteert deze omliggende structuren. Bestaande bomen zijn hierin het casco, deze worden uiteraard gehandhaafd en er wordt duurzaam ruimte gefaciliteerd aan de continuering van deze structuren.
Op een lager schaalniveau draagt een groene inrichting van de buitenruimte bij de nieuwbouw of de realisatie van groene daken bij aan een robuuste groenstructuur in dit deel van de stad. Een groene inrichting draagt bij aan een prettige werkomgeving, versterkt biodiversiteit en is klimaatadaptief. Onderzocht moet worden welke betekenis de kavel kan hebben voor deze thema's en welke (minimale) afmetingen daarbij horen. Op deze manier kan de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de vergroening van de stad. Ook is de inzet om nieuwbouw natuurinclusief te bouwen. Zo kunnen er op een eenvoudige manier verblijf- en nestplaatsen aangeboden worden voor gebouwbewonende soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.

Architectuur
De architectonische uitstraling van de nieuwbouw sluit aan bij de bestaande en te realiseren fasen van het ensemble van The City Post. De aansluiting op de directe omgeving door middel van een open uitstraling en een menselijk maat is hierbij belangrijk.

<u>Uitgangspunten:</u>
- Realiseren van een gelede bouwmassa met een lagere (Willemskade I Westerlaan) en hogere bouwmassa (Spoorzone).
- Beëindigen ensemble The City Post met primaire oriëntatie op Willemskade en Westerlaan.
- Begeleiden van de groenblauwe stadsentree (Willemsknoop) en definiëren kruising met de Westerlaan en de route naar het station.
- Definiëren groene ontvangstruimte van de The City Post aan de Westerlaan in samenhang met de situering en vormgeving van de entree.
- Alzijdige uitstraling met levendige plint richting Willemskade en Westerlaan.
- Rekening houden met mogelijk herstel Willemsvaart.
- Versterken groenstructuren en groene inrichting van de buitenruimte op en rondom de locatie met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.

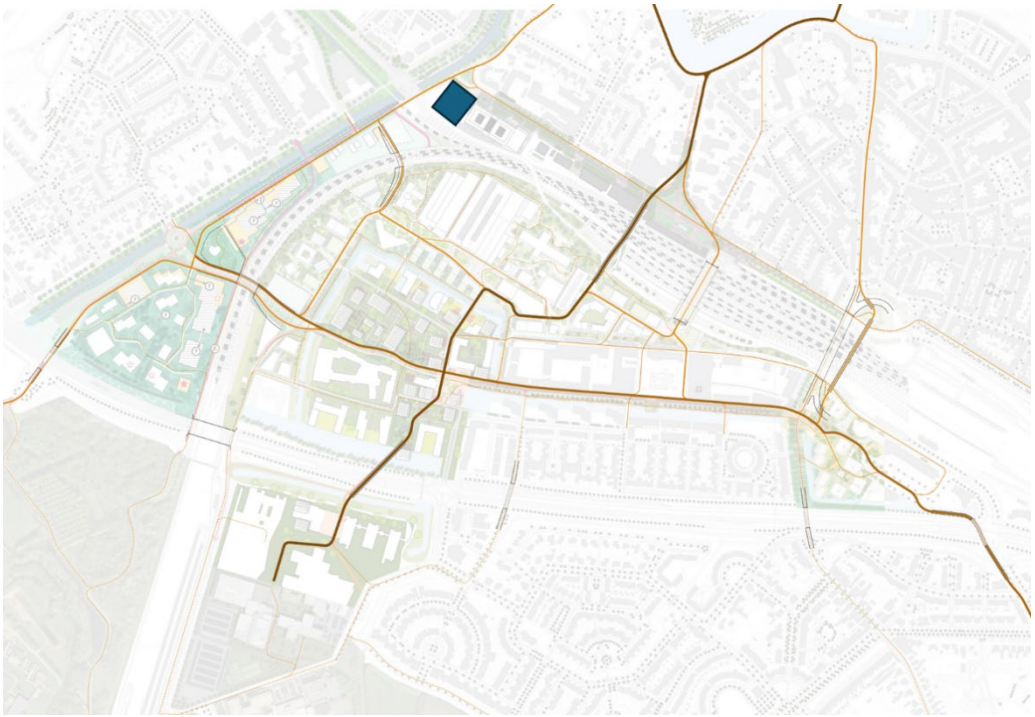
- Voldoende afstand houden tot bestaande bomen en duurzame continuering van de laanstructuur langs de Westerlaan en Willemskade mogelijk maken.

Onderzoeksvragen:
- Onderzoeken welke geleding van de bouwmassa aansluit op zowel het bestaande ensemble van The City Post als de directe omgeving.
- Onderzoeken situering van hoogbouw en onderbouwen van de effecten in een hoogbouweffectrapportage (HER).

Mobiliteit

Vanuit mobiliteit gelden de volgende uitgangspunten conform STOMP:

Stappen



De locatie is lopend goed te bereiken via routes langs de Nieuwe Veerallee, Willemskade en Westerlaan. Station Zwolle is op korte loopafstand bereikbaar. Ook de binnenstad met voorzieningen en horeca is binnen 10 minuten te bereiken. Van belang is dat de entree van het gebouw goed aangesloten wordt op de belangrijkste looproutes en dat het gebouw op een toegankelijke wijze zonder belemmeringen te bereiken is.

Trappen



Per fiets is de locatie goed ontsloten met een oost-west route via de Westerlaan – Oosterlaan en aan de andere kant van het spoor via de Kamperweg. Noord-zuid ligt de locatie direct aangesloten op de regionale route naar Hattem/Wezep en de andere kant naar de binnenstad. Van belang is dat er voldoende fietsparkeergelegenheid is en dat de fietsparkeervoorziening goed wordt aangesloten op de fietsroutes. Bij voorkeur goed zichtbaar zodat duidelijk is waar bezoekers de fiets kunnen neerzetten. Alle eisen over fietsparkeren zijn terug te vinden in het mobiliteitsbeleid Spoorzone en het Mobiliteits Programma van eisen Spoorzone.

Openbaar vervoer

De locatie ligt in de nabijheid van het station Zwolle. Het is ruim 5 minuten lopen. Vanaf het station rijden treinen naar alle windrichtingen in Nederland. Voor het vervoer binnen Zwolle rijden vanaf het station bussen.

Deelmobiliteit

Verspreid door de stad staan deelfietsen die gebruikt kunnen worden door werknemers en bezoekers van The City Post. Ook een deel van de eigen mobiliteitsvraag kan met deelmobiliteit worden ingevuld. Hiervoor wordt een onderbouwing van initiatiefnemer gevraagd.

Personenauto en parkeren

De City Post is per auto bereikbaar vanaf de Nieuwe Veerallee of Rieteweg. Vanaf de Willemskade of Westerlaan zijn ook mogelijkheden maar in dat gebied heeft de voetganger en fietser de prioriteit en is de openbare ruimte op die manier ingericht. Het autoparkeren zal primair op eigen plot moeten worden opgelost, conform het Mobiliteitsbeleid Spoorzone. De parkeernormen voor werken en voorzieningen volgen de CROW-kengetallen (zoals die golden op 14 november 2023) van zeer sterk stedelijke gebieden, onderkant van de bandbreedte. Hierbij willen we meegeven aan ontwikkelaar om de mogelijkheid voor dubbelgebruik te onderzoeken. In de Omgevingsvisie is het principe ‘nieuw helpt oud’ vastgelegd. Met dubbelgebruik kan de omgeving meeprofiteren van deze voorziening en kan de vrijkomende ruimte anders gebruikt worden voor bijvoorbeeld groen. Mocht het niet lukken het parkeren volledig op eigen terrein op te lossen, kan de ontwikkelaar een verzoek indienen of het mogelijk is om een deel van de parkeervraag in de mobiliteitshub

Nieuwe Veemarkt op te lossen. Dit vraagt om aanvullende afspraken en een afkoopsom conform de Adaptieve Ontwikkelstrategie Hubs.

Klimaatadaptatie

De Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS) is de basis voor de maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Belangrijk speerpunt in de ZAS is het vergroten van de sponswerking van de stad. Dit geldt ook voor de The City Post-locatie. Hemelwater mag conform de Zwolse hemelwaterverordening niet worden afgevoerd naar het riool, maar moet via bodeminfiltratie het grondwater op peil houden, ook om droogte te voorkomen. Het gebied moet een zware bui van eens per 100 jaar (70 mm in 1 uur) kunnen opvangen zonder wateroverlast in gebouwen. Van deze bui moet 60 mm/m^2 verhard oppervlak (gebouw en buitenruimte) worden opgevangen binnen het plangebied met een infiltratievoorziening van minimaal 20 mm/m^2 verhard oppervlak en het overige in een groenblauwe inrichting binnen het plangebied. Ook een bui T=250 (90mm in 1 uur) mag niet tot schade leiden in en rondom het plangebied.
Hittestress is een steeds meer voorkomend probleem in stedelijke gebieden, ook op deze locatie is het een aandachtspunt. Zorg bij de ontwikkeling van de locatie voor schaduwplekken voor werknemers en bezoekers door onder andere het creëren van groene schaduwrijke verblijfsplekken met bomen. Ook de aanleg van een groen dak met een gezamenlijk terras biedt mogelijkheden tot verkoeling. Met name een groen dak geeft ook verkoeling aan het gebouw zelf, waardoor ook energieverbruik wordt verminderd.

Energie

De gemeente Zwolle heeft de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Dit betekent dat nieuwbouw minimaal moet voldoen aan BENG-eisen met de ambitie om 100% energieneutraal te zijn. Fase 1 en 2 van The City Post zijn gasloos en Paris Proof en BREEAM Excellent door middel van onder andere het toepassen van een bodemwarmtepomp. Vanzelfsprekend is de nieuwbouw ook gasloos en zal er net als de twee andere gebouwen dit project stevig worden ingezet op duurzaamheid. Op het terrein is al een WKO-installatie aangelegd om de totale plot te kunnen bedienen van warmte en koude. Met de aanwezigheid van de WKO-installatie zal worden onderzocht of het mogelijk is om het gebouw energieneutraal te krijgen. Indien dit lukt dan zou een BREEAM outstanding certificaat tot de mogelijkheden behoren. De ondergrens is Paris Proof en BREEAM excellent.

Circulaire economie

De gemeente Zwolle heeft zich geconformeerd aan de nationale doelstelling om toe te werken naar een 100% circulaire economie in 2050. Voor 2030 is een tussendoelstelling geformuleerd: de halvering van het gebruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel, metaal). Daarnaast zijn de internationaal vastgestelde Sustainable Development Goals (SDG's) belangrijke uitgangspunten. Ze zijn een kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Ook Zwolle heeft zich geconformeerd aan deze doelstellingen.
Een belangrijk onderdeel van deze transitie heeft betrekking op de bouwsector, waarin veel grondstoffen worden verbruikt. Voor een effectieve aanpak van deze opgave is synergie met de thema's klimaatadaptatie en energie belangrijk. De drie KEC-thema's sluiten nauw op elkaar aan en ondersteunen elkaar.
Voor fase 3 van The City Post betekent dit de inzet van duurzaam materiaalgebruik, vermindering van afval, het sluiten van kringlopen en het inzetten van hernieuwbare materialen. Vertrekpunt voor het ontwikkel- en ontwerpproces zijn het 10R- en 7S-principe van circulariteit. In het vervolgproces moet worden onderzocht welke uitgangspunten worden gehanteerd om invulling te geven aan de circulaire ambities.

Milieu

Het uitgangspunt is het realiseren van een gezond werkmilieu. Dit betekent dat minimaal voldaan moet worden aan de wettelijke milieuaspecten beleidsdoelstellingen.

Geluid

Een kantoorgebouw is volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geen geluidgevoelig gebouw. Geluid op het gebouw is geen aandachtspunt. Het advies is om geen geluidgevoelige functies, zoals een onderwijsfunctie of zorgfunctie, toe te staan. Wanneer dit wel het geval is, dan is gezien de ligging van de locatie weg- en railverkeergeluid een belangrijk aandachtspunt.

Externe veiligheid

Onder de omgevingswet wordt de term omgevingsveiligheid gebruikt. Bij de ontwikkeling rondom transportassen, bedrijven en activiteiten houden we rekening met de risico's door de functies die daar worden toegestaan door middel van onder andere de afstand en de mogelijkheden voor ontvluchting en bestrijding. De gemeente Zwolle garandeert daarbij de basisveiligheid voor haar inwoners. Onder basisveiligheid in het kader van externe veiligheid wordt verstaan:

- Er wordt altijd voldaan aan normen voor plaatsgebonden risico.
- Er wordt een gebiedsgericht invulling geven aan groepsrisicobeleid.
- Veiligheidsdoelstellingen passen bij de typering van het gebied.
- Er wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op de landelijke beleidsontwikkeling die een ongunstige invloed kunnen hebben op de veiligheidssituatie in Zwolle. Het doel is het bewaken van een optimaal veiligheidsniveau.

Een kantoorgebouw met de beoogde vierkante meters valt volgens het Bkl onder een kwetsbaar gebouw. Op deze planlocatie is met name de invloed van de spoorlijn Amersfoort – Zwolle relevant. Deze spoorlijn maakt onderdeel uit van het Basisnet vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. De EV-signaleringskaart laat zien dat de planlocatie voor het geheel in een explosie-aandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn ligt. Dit betekent dat met betrekking tot het programma in de planontwikkeling rekening gehouden moet worden met de effecten van een mogelijk incident op het spoor, waardoor een explosie en/of een gifwolk kan ontstaan. Om de veiligheid te waarborgen moet rekening gehouden worden met paragraaf 5.1.2. uit het Bkl. Het advies is om de functie kantoor toe te staan en geen zogenaamde 'zeer kwetsbare gebouwen' te realiseren zoals kinderopvang, zorggebouw of basisschool. Dergelijke doelgroepen leiden tot de aanwijzing als voorschriftengebied en aanvullende bouwkundige eisen.

Natura 2000 (stikstof)

Bij het realiseren en het gebruik van het kantoorgebouw komt stikstofemissie vrij, die kan zorgen voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hierdoor kan de natuur verslechteren. Voor het plan geldt dat het uitvoerbaar moet zijn zonder dat er significant negatieve effecten op Natura 2000 plaatsvinden. Een stikstofberekening moet worden uitgevoerd.

5. Participatie

Voor fase 1 en 2 van de ontwikkeling heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Omwonenden en belanghebbenden zijn hierbij ook op de hoogte gesteld van de voornemens voor een derde fase op het braakliggende terrein. Het participatieproces wordt voor de derde fase actief gecontinueerd, waarbij het participatiebeleid van de gemeente Zwolle, Hanza!, het uitgangspunt is.
Bij deze locatieontwikkeling is Westerlaan Zwolle B.V. initiatiefnemer en de gemeente Zwolle het bevoegd gezag. Volgens de Omgevingswet kan het participatietraject wel een gezamenlijke actie zijn van beide partijen. Gemeente en Westerlaan Zwolle B.V. bepalen samen de rolverdeling, de gemeente geeft hierin het definitieve akkoord. De gemeente Zwolle heeft in Hanza! aangegeven wat de rollen zijn van de gemeente en de initiatiefnemer:

- Gemeente en Westerlaan Zwolle B.V. maken onderling goede en duidelijke afspraken over wie welke verantwoordelijkheid, taak en rol heeft in de communicatie en bij het organiseren van participatie.
- Westerlaan Zwolle B.V. maakt in samenwerking met de gemeente een omgevings- en stakeholdersanalyse.
- Onderling wordt expliciet gemaakt wat het doel, de ambities en uitgangspunten zijn van de participatie met bewoners en overige stakeholders bij het project.
- Westerlaan Zwolle B.V. draagt zorg voor een efficiënt en voor betrokken partijen helder en zichtbaar participatieproces. Hierin wordt expliciet benoemd wat de ruimte is waarover bewoners en belanghebbenden kunnen meedenken en meedoen.
- Westerlaan Zwolle B.V. legt het participatieplan ter toetsing voor aan de gemeente.
- Partijen communiceren open, eerlijk en zoveel mogelijk persoonlijk.

Gemeente Zwolle, november 2024.