



Raadsbrief

Datum 15 november 2024

Onderwerp Startnotitie The City Post fase 3
Versienummer 3.0

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het oude kantoor en postsorteercentrum van de PTT aan de Westerlaan wordt in drie fases herontwikkeld tot multifunctioneel kantoorverzamelgebouw. De ontwikkeling is onderdeel van het programma Spoorzone, maar grenst aan de Nieuwe Veemarkt, Singel van Zwolle (onderdeel: Willemsknoop) en de locatieontwikkeling Bolster.

In deze raadsbrief informeren we de raad over de start van de locatieontwikkeling voor fase 3 van de City Post.

Bijlagen

1. Startnotitie The City Post fase 3

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De startnotitie voor de ontwikkeling The City Post fase 3.

Datum 15 november 2024

Inleiding

Het oude kantoor en postsorteercentrum van de PTT aan de Westerlaan wordt in drie fases herontwikkeld tot multifunctioneel kantoorverzamelgebouw. 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 m² (vvo) kantoorruimte wordt gerealiseerd.

Van de beleidskaders is een aantal thema's uitgewerkt tot uitgangspunten en onderzoeksvragen voor de ontwikkeling van The City Post. Dit 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. Deze startnotitie geeft de beleidsuitgangspunten, randvoorwaarden en benodigde onderzoeken mee als input voor het Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP).

Kader

De ontwikkeling is onderdeel van het programma Spoorzone, maar grenst aan de Nieuwe Veemarkt, Singel van Zwolle (onderdeel: Willemsknoop) en de locatieontwikkeling Bolster.



Er wordt gewerkt conform de routekaart locatieontwikkeling.



Datum

15 november 2024

[Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030 \(2021\)](#)

[Ontwikkelkader Spoorzone \(2020\)](#)

[Ontwikkelprogramma Ons Stadshart van morgen \(2022\)](#)

[Kantorenmarktvisie \(2023\)](#)

[Mobiliteitsbeleid Spoorzone \(2024\)](#)

[Groene Kaart](#)

Kernboodschap

De startnotitie markeert de start van de locatieontwikkeling voor fase 3 van de City Post. 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.

Toelichting

1. 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.
2. Voor de komende periode zijn in het Ontwikkelprogramma 'Ons Stadshart van morgen' 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.
3. 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.
4. De huidige Zwolse kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een tekort aan toekomstbestendige kantoorgebouwen met kwalitatief hoogwaardige werkplekken. Fase 3 van de The City Post is programmatisch een voortzetting van de eerste twee fases. Het initiatief draagt daarmee bij aan de Zwolse doelstellingen, waardoor (regionale) werkgelegenheid kan worden gefaciliteerd.



Datum 15 november 2024

Maatschappelijk draagvlak & 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.

Communicatie

Na vaststelling van de startnotitie wordt door ontwikkelaar begin 2025 een startbijeenkomst op locatie georganiseerd, als onderdeel van het participatieproces.

Financiën

De gemeentelijke plankosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Hiervoor wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

Risico's

Geen bijzonderheden. Bij planvorming en de bijbehorende planologische procedures horen standaard risico's. We staan aan de voorkant van het proces en onderzoeken de haalbaarheid. In deze fase zijn nog geen specifieke risico's te benoemen.

Vervolg

Westerlaan B.V. stelt een integraal Ruimtelijk Ontwikkelingsplan op voor de nieuwbouw en de buitenruimte. Afhankelijk van de uitkomsten van de startbijeenkomst (begin 2025) wordt in de 2^e helft van 2025 naar verwachting het ROP ter vaststelling aangeboden.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

waarnemend secretaris, Frank Wijnandts