



## Raadsvoorstel

Datum 15 april 2026

**Onderwerp** Vaststelling 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Harculo' en 'Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo'

Versienummer

**Portefeuillehouder** Gerdien Rots

### Samenvatting

Betreft voorstel aan de raad tot het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Harculo'. Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van de nieuwe suburbane natuurinclusieve woonwijk Nieuw Harculo, met 526 woningen en met nieuwe functies voor de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt voorgesteld de Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo vast te stellen.

### Financiële gevolgen

Betreft doel 311 Ruimtelijke ontwikkeling

Begroting wijzigen Nee

Budgetnummer

### Bijlagen

- wijzigingsbesluit omgevingsplan Hoofdstuk 22i Harculo (planregels met motivering);
- wijzigingsnota 'Wijzigingsnota wijzigingsbesluit omgevingsplan Hoofdstuk 22i Harculo';
- zienswijzennota 'Wijzigingsbesluit omgevingsplan Hoofdstuk 22i Harculo';
- zienswijzen;
- Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo.

### Openbaarheid

- ☒ Openbaar  
☐ Geheim

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Harculo', zoals omschreven in de zienswijzennota wijzigingsbesluit omgevingsplan omgevingsplan Hoofdstuk 22i Harculo;
2. het wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Harculo' gewijzigd vast te stellen, met de wijzigingen, zoals omschreven in de Wijzigingsnota 'Wijzigingsnota wijzigingsbesluit omgevingsplan Hoofdstuk 22i Harculo';
3. de Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo vast te stellen.



Datum 15 april 2026

## Inleiding

Op 6 mei 2025 heeft de gemeenteraad een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) en een Natuurontwikkelplan (NOP) vastgesteld voor Nieuw Harculo. Het ROP en NOP vormen het kader voor de realisatie van de nieuwe suburbane natuurinclusieve woonwijk Nieuw Harculo, met 526 woningen, een diversiteit aan woningtypes (waarvan 50% in de betaalbare categorie) en met nieuwe functies voor de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. In de woonwijk en daaromheen wordt ruimte geboden aan natuur en (ondergeschikte) recreatie in de vorm van natuurbeleving. De ontwikkeling van het gebied draagt bij aan de doelstellingen van Natura 2000, de versterking van de stedelijke hoofdgroenstructuur en het stimuleren van de biodiversiteit.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het Omgevingsplan gemeente Zwolle niet toegestaan. Het voorliggende wijzigingsbesluit omgevingsplan maakt het mogelijk de nieuwe woningen in Nieuw Harculo te realiseren.

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan lag met ingang van 6 december 2025 tot en met 16 januari 2026 voor een ieder ter inzage. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Het voorstel ziet op een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Daarnaast wordt voorgesteld de Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk sturingsinstrument om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid van een nieuwe gebiedsontwikkeling te borgen, zowel op hoofdlijnen als op detailniveau. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft een aantal richtlijnen en ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing binnen het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Harculo.

## Kader

- Omgevingswet [wetten.nl - Regeling - Omgevingswet - BWBR0037885](https://wetten.nl/Regeling-Omgevingswet-BWBR0037885)
- Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen 2021 [Document Zwolle - Omgevingsvisie-2021-november.pdf - iBabs Publieksporaal](#)
- Gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving Document Zwolle - 1. Gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving - [Document Zwolle - 1. Gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving - iBabs Publieksporaal](#)
- Ruimtelijk ontwikkelplan Nieuw Harculo Document Zwolle - 2025-05-06 Raadsbesluit Vaststelling Ruimtelijk Ontwikkelplan en Natuurontwikkelplan Nieuw Harculo - [Document Zwolle - Bijlage 1 ROP Nieuw Harculo - iBabs Publieksporaal](#)
- Natuur ontwikkelplan Nieuw Harculo Document Zwolle - 2025-05-06 Raadsbesluit Vaststelling Ruimtelijk Ontwikkelplan en Natuurontwikkelplan Nieuw Harculo - [Document Zwolle - Bijlage 2 NOP Nieuw Harculo - iBabs Publieksporaal](#)

## Beoogd effect

Een onherroepelijk (vastgesteld) wijzigingsbesluit, welke de beoogde realisatie van de woningen in Nieuw Harculo mogelijk maakt.

Een vastgestelde beleidsregel ten behoeve van het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte.

## Argumenten



Datum 15 april 2026

*1.1 Er zijn vier zienswijzen ingediend. In de nota van zienswijzen staat een reactie. De reactie sluit zoveel mogelijk aan bij bestaand beleid.*

Overeenkomstig de wettelijke procedure heeft het ontwerp-wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Harculo', 6 december 2025 tot en met 16 januari 2026 gedurende zes weken ter visie gelegen. In die periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn vier zienswijzen ontvangen over het ontwerp-wijzigingsbesluit

De zienswijzen gaan over enkele minder principiële punten en voor een deel ook over meer principiële punten. In de bijgaande nota van zienswijzen is hierop gereageerd. De beantwoording sluit aan bij bestaand beleid.

*2.1 In te stemmen met de inhoud van het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Harculo', zoals opgenomen in de bijlage.*

Met dit wijzigingsbesluit wordt de realisatie van de nieuwe woonwijk Nieuw Harculo mogelijk gemaakt. Deze wijziging van het omgevingsplan is mogelijk met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' - de opvolger van het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Het doel van deze wijziging is nieuwe suburbane natuurinclusieve woonwijk Nieuw Harculo, met 526 woningen, te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een samenhangende en evenwichtige inrichting van het gebied, in lijn met de doelen van de Omgevingswet. De wettelijke kaders vanuit de Omgevingswet, overige provinciale/gemeentelijke beleidskaders en de uitkomst van de tot nu toe gevoerde participatie zijn betrokken bij de planvorming.

Het resultaat is beschreven in de bijgevoegde motivering van het wijzigingsbesluit (de opvolger van de bestemmingsplantoelichting). Hierin wordt de integrale afweging toegelicht en onderbouwd, waaruit blijkt dat het beoogde eindbeeld voor Nieuw Harculo leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*2.2 Er zijn wijzigingen aangebracht in het vast te stellen plan door ingediende zienswijzen en ambtshalve.*

Er zijn wijzigingen in de motivering aangebracht. De plantoelichting is geactualiseerd op het gebied van water, bodemkwaliteit en aangevuld op de onderdelen inrichting openbare ruimte en artikelsgewijze toelichting. Ten aanzien van het onderdeel bodemkwaliteit zijn door ontwikkelaar een geactualiseerd historisch bodemonderzoek en een geactualiseerde onderzoeksopzet voor verkennend bodemonderzoek aangeleverd. Deze zijn verwerkt in de motivering en toegevoegd als bijlagen. Hieruit blijkt dat nader onderzoek en mogelijk sanering nodig is. Ondanks dat het verkennend bodemonderzoek nog moet worden uitgevoerd, is op basis van de aangeleverde beschikbare informatie de conclusie dat er op voorhand geen evidente belemmeringen zijn die de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan in de weg zitten. In dit kader heeft de ontwikkelaar een verklaring afgegeven dat, in het geval het maximale saneringsscenario van toepassing is, hij dit ook financieel kan dragen. Daarnaast zijn in de motivering nog ondergeschikte tekstuele wijzigingen aangebracht waar het gaat om zinsopbouw, verschrijvingen en verduidelijkingen van de tekst.

Er zijn wijzigingen in de regels aangebracht. In de regels zijn een beperkt aantal regels aangevuld en/of verduidelijkt zonder dat het de inhoud van de regeling wijzigt. Om te borgen dat het hiervoor genoemde verkennend bodemonderzoek binnen afzienbare tijd wordt uitgevoerd is in de regels een gebodsbepaling opgenomen dat binnen 6 maanden na inwerkingtreding van het omgevingsplan dit onderzoek dient te zijn aangeleverd. Daarnaast is ter voorkoming of beperken van mogelijke



Datum 15 april 2026

geluidhinder van het terras bij de Uitspanning artikel Milieu - geluid door activiteiten toegevoegd aan de regels. Verder is naar aanleiding van een zienswijze van TenneT een nieuw artikel 'Milieu - geluid door activiteiten nutsvoorziening' toegevoegd en de tekst in de motivering van hoofdstuk 8.4 aangepast. Omdat de functie Nutvoorziening - Hoogspanningsstation onbedoeld ook buiten de perceelsgrens van TenneT lag is ter plaatse van zonnepark ten noorden daarvan de functie aangepast naar een (reguliere) functie Nutsvoorzieningen en daarvoor een nieuw artikel Nutsvoorzieningen toegevoegd aan de regels.

Op ondergeschikte wijze zijn enkele werkingsgebieden qua begrenzing aangepast aan de meest recente inzichten en is het plan op onderschikte onderdelen aangepast in verband met optimalisatie van het bouwplan.

### *2.3 De planregeling uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Zwolle komt te vervallen.*

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maken alle geldende planologische kaders, zoals bestemmingsplannen, deel uit van het Omgevingsplan gemeente Zwolle. Dat tijdelijke plan wordt de komende jaren omgezet naar een definitief omgevingsplan. Door bij projecten zoals onderhavig gebruik te maken van de TAM (Tijdelijk Alternatieve Maatregel)-IMRO systematiek, moeten de planregelingen uit het tijdelijk deel voor het wijzigingsgebied de planstatus 'vervallen' krijgen. Artikel 1 van de planregels duidt het deel van het tijdelijk omgevingsplan dat komt te vervallen.

### *2.4 De publicatie van de ter inzagelegging kan niet meteen na het raadsbesluit. Het gaat om een gewijzigd vastgesteld wijzigingsbesluit omgevingsplan.*

Een besluit van de gemeenteraad dat een wijzigingsbesluit omgevingsplan gewijzigd is vastgesteld kan pas na twee weken worden gepubliceerd (Omgevingswet). De provincie heeft daardoor twee weken de gelegenheid om aan te geven of de wijzigingen aanleiding zijn om een reactieve aanwijzing te geven.

### *3.1 Om de gewenste beeldkwaliteit te bereiken moet er een Beleidsregel voor het BeeldKwaliteitsPlan (BKP) worden vastgesteld.*

In de planregels van het omgevingsplan wordt verwezen naar de Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo. De vergunningplichtige bouwwerken worden getoetst aan het BKP uit de beleidsregel.

### *3.2 De huidige Welstandsnota 2023 biedt voor het beoogde beeld voor Nieuw Harculo niet de kaders om de hier gewenste beeldkwaliteit te realiseren.*

Toen de huidige Welstandsnota werd gemaakt waren de plannen voor Nieuw Harculo nog niet concreet genoeg om dit mee te kunnen nemen. In de Welstandsnota 2023 is het gebied ingedeeld bij 'buitengebied'. Dit sluit niet aan bij de realisatie van een nieuwe woonwijk zoals wordt beoogd met de gebiedsontwikkeling Nieuw Harculo.

### *3.3 De ontwerp Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ontvangen.*

Overeenkomstig de wettelijke procedure heeft de ontwerp Beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo, vanaf 5 februari 2026 tot en met 19 maart 2026 gedurende zes weken ter visie gelegen. In die periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over de ontwerp beleidsregel.



Datum

15 april 2026

**Alternatieve mogelijkheden**

Dit betreft een wettelijk voorgeschreven procedure. Alternatieven zijn niet aan de orde. Met de ontwikkeling van Nieuw Harculo wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave van Zwolle, de zienswijzen geven geen aanleiding tot een andere invulling van het plan. Alleen de zienswijze van TenneT heeft, zoals onder argument 2.2 aangegeven, geleid tot een toevoeging van artikel 'Milieu - geluid door activiteiten nutsvoorziening'.

**Maatschappelijk draagvlak & participatie**

Al bij de totstandkoming van het ROP en NOP heeft ontwikkelaar Reales ingezet op enerzijds één-op-één participatie met directe omwonenden en andere belanghebbenden en anderzijds op besprekingen met diverse belangenorganisaties en brede participatie met de omgeving. Zo is er in maart 2024 is een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden en andere belangstellenden, waarbij in twee sessies meer dan 500 belangstellenden aanwezig waren. En op 25 juni 2025 is er een inloopbijeenkomst geweest, waar meer dan 500 belangstellenden aanwezig waren. Daarnaast heeft Reales de website [www.nieuwharculozwolle.nl](http://www.nieuwharculozwolle.nl) ingericht en wordt regelmatig een digitale nieuwsbrief rondgestuurd. De betrokkenheid van omwonenden, belanghebbenden en stakeholders bij Nieuw Harculo is groot.

**Communicatie**

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22i Harculo', wordt dat besluit bekendgemaakt via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) in het Gemeentebblad en gedurende zes weken ter visie gelegd. In die periode kan beroep en een verzoek om voorlopige voorziening worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nadat de beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo is vastgesteld wordt dit besluit bekendgemaakt via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) in het Gemeentebblad. Tegen de vaststelling van de beleidsregel staat geen bezwaar of beroep open.

**Duurzaamheid**

Het wijzigingsbesluit omgevingsplan draagt bij aan de Zwolse duurzaamheidsdoelen. Ten aanzien van energie-eisen voor nieuwbouw is het streven is een stap verder te zetten dan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en te gaan voor tenminste Energieneutraal (ENG) BENG-2=0 voor grondgebonden woningen. Bij gestapelde bouw (meergezinswoningen) is het lastig om aan de ENG-eis te voldoen en daarom wordt er gezocht naar een zo optimaal mogelijke BENG-score.

In het kader van circulair bouwen wordt in Nieuw Harculo samen met gerenommeerde marktpartijen getracht invulling te geven aan een circulaire bouwopgave. Hierbij is de balans met betaalbaarheid, haalbaarheid en brandveiligheid van belang. Daarnaast biedt de gebiedsontwikkeling tegen de hitte een groene duurzame leefomgeving. Er is rekening gehouden met een hittebestendige inrichting van de openbare ruimte. Zo is er in de wijk circa 35 procent openbaar groen in het te bebouwen gebied bestaande uit bomen, struiken, beplanting en kruidenrijke grasland. Hierbij zijn de dijk en uiterwaarden en het groen rondom de kolk niet meegerekend.

**Financiën**

Er is een anterieure overeenkomstovereenkomst afgesloten waarin alle verplicht te verhalen kosten worden verhaald, waaronder nadeelcompensatie.



Datum

15 april 2026

**Risico's**

Bij dit wijzigingsbesluit is de geldende wet- en regelgeving toegepast. Als gevolg van jurisprudentie kan verandering optreden in de wijze waarop die wet- en regelgeving toegepast moet worden. Met name op het gebied van stikstof doet zich dit regelmatig voor, waardoor dat een procesrisico vormt. Komende jaren wordt het dijkversterkingsproject 'IJsselwerken, versterking IJsseldijk tussen Zwolle en Olst' uitgevoerd. Hierdoor is er een risico op mogelijke vertraging voor de uitvoering van Nieuw Harculo. IJsselwerken en Reales hebben echter afspraken gemaakt waardoor zowel de werkzaamheden aan de dijkversterking als de woningbouw tegelijkertijd aan elkaar kunnen plaatsvinden.

Zoals bij argument 2.2 is beschreven is het eerste beeld uit het historisch onderzoek dat er plaatselijk nog sprake kan zijn van bodemverontreiniging. Dit past bij het vroegere industriële gebruik van het terrein. Er is sprake van een wisselend beeld verspreid over het terrein. Dit wordt verder onderzocht in het verkennend bodemonderzoek dat binnen 6 maanden na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aangeleverd dient te zijn. Daarna is meer te zeggen over de kwaliteit van de bodem en de sanering die nodig is om de bodem geschikt en veilig te maken om woningen op te bouwen.

**Vervolg**

Nadat het wijzigingsbesluit is vastgesteld wordt na tenminste 2 weken via [www.officiëlebekeendmakingen.nl](http://www.officiëlebekeendmakingen.nl) in het Gemeentebled de bekendmaking dit wijzigingsbesluit omgevingsplan gepubliceerd. Een wijziging van een omgevingsplan treedt vier weken na bekendmaking van dat besluit in werking. Na inwerkingtreding geeft het wijzigingsbesluit een grondslag voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten. De vergunningplichtige bouwwerken worden getoetst aan de beleidsregel Beeldkwaliteit Harculo.

**Openbaarheid**

De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer