



Raadsvoorstel

Datum 18 maart 2025

Onderwerp Vaststelling Ruimtelijk Ontwikkelplan en Natuurontwikkelplan Nieuw Harculo
Versienummer 1.0
Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Op 6 juli 2021 heeft u de gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving vastgesteld. U heeft toen besloten dat er naast een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) ook een Natuurontwikkelplan (NOP) opgesteld diende te worden. Daarnaast zijn moties aangenomen ten behoeve van de architectuurambitie en voor de upgrade van het Oldenelerpark.

Wij zijn verheugd u het ROP en NOP voor Nieuw Harculo ter vaststelling te kunnen aanbieden. Met de realisatie van Nieuw Harculo ontstaat een voor Zwolle unieke natuurinclusieve woonwijk grenzend aan de IJssel en het Natura 2000-gebied Rijntakken.

In het ROP en NOP zijn de in de gebiedsvisie geformuleerde ambities en doelstellingen verder onderzocht en geconcretiseerd. Vanwege de complexiteit en omvang is ervoor gekozen twee documenten op te stellen. Het ROP en NOP zijn in samenhang met elkaar ontwikkeld en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Beide documenten moeten echter in samenhang met elkaar gelezen worden en vormen het integrale plan voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw Harculo. Waar het NOP functioneert als landschappelijk raamwerk, met als doel de aanwezige natuurwaarden in en rondom het plangebied te behouden en te versterken, is het ROP het daarop gebaseerde stedenbouwkundige ruimtelijk raamwerk voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw Harculo. Er is gestreefd naar een wisselwerking tussen stedenbouw en natuur, waarbij beide onderdelen elkaar kunnen versterken. Op deze manier is een integraal natuurinclusief ruimtelijk ontwerp voor Nieuw Harculo ontstaan. 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.

Het vaststellen van het ROP en NOP is een belangrijke stap voor de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van Nieuw Harculo is onderdeel van de brede groei van heel Zwolle en draagt met de bouw van 500 woningen bij aan de Zwolse woningbouwopgave. In Nieuw Harculo wordt een diversiteit aan woningtypes gerealiseerd, waarvan 50% van de woningen in de betaalbare categorie. In de Uitspanning met bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden nieuwe functies toegevoegd. In de woonwijk en daaromheen wordt ruimte geboden aan natuur en (ondergeschikte) recreatie in de vorm van natuurbeleving.

Door de ontwikkelaar zijn veel gesprekken gevoerd met stakeholders. Ook omwonenden zijn betrokken bij de totstandkoming van het ROP en NOP, zowel een-op-een als in groepsverband. Het participatieproces wordt vervolgd met participatie over onder meer het omgevingsplan. Om ervoor te zorgen dat Nieuw Harculo als een hechte gemeenschap gaat functioneren, worden ook toekomstige bewoners in een vroeg stadium betrokken bij de totstandkoming van de natuurinclusieve wijk.



Datum 18 maart 2025

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 Een passend woningaanbod
Begroting wijzigen	Ja
Budgetnummer	54000017

Bijlagen

1. Ruimtelijk Ontwikkelplan Nieuw Harculo met bijlagen (1.1 t/m 1.3)
2. Natuurontwikkelplan Nieuw Harculo
3. Participatiejournaal Nieuw Harculo
4. Financiële afspraken op hoofdlijnen Reales – gemeente Zwolle (geheim)
5. Ontwerp upgrade Oldenelerpark
6. Memo upgrade Oldenelerpark

Openbaarheid

- ☒ Openbaar, met uitzondering van bijlage 4
- ☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Het Ruimtelijk Ontwikkelplan en Natuurontwikkelplan Nieuw Harculo vast te stellen;
2. Kennis te nemen van het participatiejournaal;
3. Kennis te nemen van bijlage 4 'Financiële afspraken op hoofdlijnen Reales - gemeente Zwolle' (geheim);
4. Kennis te nemen van het ontwerp voor de upgrade van het Oldenelerpark waarbij de besluitvorming en het bijbehorende krediet worden aangemeld voor de integrale afweging over de begroting 2026 en van de voorgestelde wijze van afdoening van motie M6-5 'Onderzoek Oldenelerpark als aantrekkelijk recreatiegebied';
5. Kennis te nemen van twee buitenplanse maatregelen (kruising IJsselcentraleweg/Commissarislaan en buitenplanse deel IJsselcentraleweg) waarbij de besluitvorming en de bijbehorende kredieten worden aangemeld voor de integrale afweging over de begroting 2026;
6. Een krediet van € 590.000 beschikbaar te stellen voor de ambtelijke planbegeleidingskosten tot en met realisatie en deze kosten te dekken uit de toekomstige met Reales te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst in het kader van kostenverhaal;
7. Kennis te nemen van de voorgestelde wijze van afdoening van motie M6-4 'Hoge architectuurambitie ontwikkeling Harculo'.



Datum 18 maart 2025

Inleiding

Op 6 juli 2021 heeft u de gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving vastgesteld. Daarbinnen heeft u ingestemd met:

- de transformatie van het gebied naar een aantrekkelijk gemengd gebied met daarbij de functies wonen, werken, natuur, energie, horeca, cultuur, leisure en passende recreatie. Op een manier die de waarden van het Natura 2000-gebied respecteert en de hoofdgroenstructuur versterkt waarbij, aangetoond door onafhankelijk onderzoek conform de Wet natuurbescherming¹ inzake significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de natuur, ontwikkelingen worden afgewogen;
- het realiseren van een onderscheidend suburbaan woonmilieu met 450 tot 500 woningen op de locatie van de voormalige centrale, met een overwegend grondgebonden programma (70%) in een 30/40/30 (goedkoop/middelduur/duur) verhouding;
- uitwerking hiervan in een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) en een Natuurontwikkelplan (NOP).

Daarnaast heeft u moties aangenomen over de architectuurambitie en de upgrade van het Oldenelerpark.

Na de verkoop van het terrein door Engie aan Reales in het najaar van 2023, is een start gemaakt met de uitwerking en is met de ontwikkelaar en adviseurs gewerkt aan de totstandkoming van het ROP en NOP. Wij zijn verheugd u dit ROP en NOP ter vaststelling aan te bieden. Dit is een belangrijke stap voor de verdere uitwerking van deze gebiedsontwikkeling.

Nieuw Harculo is integraal uitgewerkt als één ontwikkeling. Het ROP en NOP zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Vanwege de complexiteit en omvang is ervoor gekozen twee documenten op te stellen. Beide documenten moeten echter in samenhang met elkaar gelezen worden. Samen vormen ze het integrale plan voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw Harculo.

Het NOP is het landschappelijk raamwerk met als doel het versterken van de natuurwaarden in en rondom het plangebied van Nieuw Harculo. In het NOP is omschreven op welke wijze de ontwikkeling van Nieuw Harculo kan bijdragen aan de doelstellingen van Natura 2000, de versterking van de stedelijke hoofdgroenstructuur, het stimuleren van biodiversiteit en het vergroten van de natuurbeleving. Binnen het landschappelijk raamwerk krijgen de overige opgaven een plek. Met het NOP krijgt het woongebied een bijzondere extra dimensie, door de natuurlijke dooradering in het woongebied. Het ROP is de vertaling van de ambities uit de gebiedsvisie en vormt het stedenbouwkundige ruimtelijk raamwerk voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw Harculo.

Kader

Omgevingsvisie Mijn Zwolle van Morgen 2021 [Document Zwolle - Omgevingsvisie-2021-november.pdf](#)
- [iBabs Publieksporaal](#)

Gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving [Document Zwolle - 1. Gebiedsvisie IJsselcentrale & Omgeving - iBabs Publieksporaal](#)

Samenwerkingsovereenkomst met Engie (overgedragen aan Reales) (geheim, 21 april 2022)

¹ Op 1 januari 2024 is de Wet Natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet



Datum

18 maart 2025

Beoogd effect

Het ROP en NOP vormen het kader voor de realisatie van de nieuwe suburbane natuurinclusieve woonwijk Nieuw Harculo, met 500 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. Het vaststellen van het ROP en NOP markeren de start van de bouwplanontwikkeling en de uitwerking naar het inrichtingsplan voor het openbaar gebied. Ook vormen het ROP en NOP de basis voor het op te stellen omgevingsplan.

Argumenten*1.1 In het ROP en NOP zijn de ambities uit de gebiedsvisie uitgewerkt*

In de gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving zijn de kansen en ambities voor het gebied vastgelegd en op hoofdlijnen de ruimtelijke en programmatische kaders. De thema's die in de gebiedsvisie worden benoemd zijn zoveel mogelijk vertaald en verder vormgegeven in het ROP en NOP.

Vanuit de participatie en uitwerking van de gebiedsvisie naar ROP en NOP zijn enkele aanpassingen en verbeteringen gedaan:

- Met het oog op bescherming van de natuurwaarden worden de uiterwaarden in het Natura 2000 gebied niet toegankelijk gemaakt door middel van een struinp pad. Dit wordt gecompenseerd door meer wandelpaden in en rondom de Energietuin aan te leggen, Nieuw Harculo te verbinden met het Oldenelerpark en goede wandelpaden met verblijfsplekken te realiseren op de dijk. Verder wordt op een beperkt aantal plekken het water in de havens (te voet) bereikbaar gemaakt en worden wandel- en fietsroutes rondom het gebied versterkt. Op deze manier wordt vanuit de natuurwaarden invulling gegeven aan de verrijking van recreatieve mogelijkheden langs de IJssel en in de stadsrand van Zwolle.
- Vanaf de dijk kan de weidsheid van het IJssel landschap worden ervaren zonder dat het Natura 2000 gebied wordt verstoord. Dit wordt verder versterkt door de appartementengebouwen niet aan de dijk te positioneren maar in het midden van het gebied.
- Het Klimaatpark is tegen de Uitspanning aangelegd, zodat het park beter aansluit op de Uitspanning en de bestaande gebouwen beter tot hun recht komen. Hiermee komen de funderingsresten van de voormalige IJsselcentrale grotendeels in het park te liggen.
- Rijkswaterstaat heeft vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) de opgave om de waterkwaliteit van de IJssel te verbeteren. Een van de maatregelen bij Nieuw Harculo is de aanleg van een nevengeul. Dit biedt meekoppelkansen voor de natuurontwikkeling en de realisatie van vogeleiland. De zuidelijke haven is hiermee niet meer bereikbaar voor bijvoorbeeld pleziervaartuigen en waterscooters vanaf de IJssel.
- Ten behoeve van de Uitspanning is aanvullend voorzien in ruimte voor parkeren zodat bij drukke parkeermomenten (bijvoorbeeld bij een evenement of expositie in de Koelwaterhal) de woonwijk zo min mogelijk belast wordt en structurele overlast wordt voorkomen. Dit wordt nog verder uitgewerkt in relatie tot de functies en activiteiten in de Uitspanning.
- Het is niet haalbaar gebleken om energie en warmte te leveren aan bestaande woningen in Zwolle-Zuid. Wel worden de woningen in Nieuw Harculo energieneutraal ontwikkeld. In het vervolgetraject wordt uitgewerkt welke keuze wordt gemaakt in het verwarmen en koelen van woningen (collectief/individueel).



Datum 18 maart 2025

- In het ROP is ook de ambitie voor circulariteit nader uitgewerkt. In het ROP zijn de doelstellingen beschreven op woningniveau, op milieu-impact, op losmaakbaarheid en op materiaalgebruik. Voor wat betreft de meetbaarheid van de prestaties wordt aangesloten bij het Nieuwe Normaal². De ontwikkelaar zal met marktpartijen invulling geven aan een vooruitstrevende circulaire bouwopgave.

1.2 Met het ROP en NOP voor Nieuw Harculo wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave door de toevoeging van 500 woningen

Het ROP en NOP voor Nieuw Harculo voorzien in de ontwikkeling van 500 woningen. Hiermee dragen we bij aan de ambitie van de gemeente Zwolle. Er is sprake van een aantrekkelijk woningbouwprogramma met een diversiteit aan woningtypologieën. Naast traditionele woningen met tuin en appartementen worden ook beneden-bovenwoningen, Friendswoningen³ en woningen met bijvoorbeeld werkruimte, een terras aan het park, een collectieve tuin of met zicht op de IJssel gerealiseerd.

Het woningaanbod bestaat uit circa 300 grondgebonden woningen (60%), 100 appartementen (20%) en 100 woningen in bijzondere woonvormen (20%). Er wordt een mix van koop- en huurwoningen gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Dit doen we in lijn met het coalitieakkoord en de Zwolse betaalbaarheidsagenda: 30% van de woningen wordt goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Van het totaal aantal woningen valt de helft in de betaalbare categorie (goedkoop en middelduur 1). Minimaal 20% van het totaal aantal woningen valt in de sociale huursector en minimaal 10% bestaat uit woningen in de middeldure huurcategorie (middelduur 1).

Binnen de Uitspanning (zie argument 1.6) wordt door BOEi aanvullend een plan ontwikkeld voor 26 appartementen in de hijshal. In de gebiedsvisie is deze ontwikkeling benoemd als flexwonen in de bestaande gebouwen. De flex-component zat oorspronkelijk in het aanbieden van (permanente) woningen met tijdelijke huurcontracten in combinatie met de huur van een atelier. Woningcorporaties mogen echter geen tijdelijke huurcontracten meer aanbieden. Om deze reden is de flex-component vervallen en worden deze woningen aangemerkt als transformatiewoningen. Dit plan biedt de mogelijkheid om extra woningen in dit gebied te realiseren zonder de dichtheid van de woningbouwlocatie te verhogen. Ook gaat dit plan niet ten koste van groen en wordt een nieuwe functie gegeven aan een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Het plan hiervoor is nog in ontwikkeling. We hopen u hier binnenkort gelijktijdig met de uitwerking van de Uitspanning nader over te kunnen informeren.

1.3 In het ROP en NOP zijn de ruimtelijke ontwikkeling en natuurontwikkeling met elkaar in evenwicht

Het ROP en NOP zijn in samenhang met elkaar ontwikkeld en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Waar het NOP functioneert als landschappelijk raamwerk, met als doel de aanwezige natuurwaarden in en rondom het plangebied te behouden en te versterken, is het ROP het daarop gebaseerde stedenbouwkundige ruimtelijk raamwerk voor de gebiedsontwikkeling van Nieuw Harculo. Op deze manier vormen het ROP en NOP samen de integrale uitwerking van de gebiedsvisie.

² [Het Nieuwe Normaal | Cirkelstad](#)

³ In dit concept delen de bewoners een aantal voorzieningen met elkaar en hebben ze daarnaast een eigen ruimte met badkamer.



Datum

18 maart 2025

Er is gestreefd naar een wisselwerking tussen stedenbouw en natuur, waarbij beide onderdelen elkaar kunnen versterken. Met deze integrale benadering is een kader gecreëerd waarbinnen de mens en haar leefomgeving met elkaar in balans zijn. Een kader waar zowel stedenbouw als natuur een zeer belangrijke en gelijkwaardige rol spelen. Op deze manier is een integraal natuurinclusief ruimtelijk ontwerp voor Nieuw Harculo ontstaan.

1.4 Met het NOP is gewaarborgd dat de natuurfunctie een stevige plek krijgt in het ontwikkelingstraject

De ontwikkeling van Nieuw Harculo biedt de kans om de waarden van de IJsseldelta, Natura 2000 en de hoofdgroenstructuur van Zwolle te versterken. In Nieuw Harculo woon je in een duurzame natuurinclusieve wijk. Een toegankelijke groene omgeving die uitnodigt om te bewegen en te ontspannen en die sociale interactie stimuleert.

Het NOP is parallel aan het ROP opgesteld zodat de natuurwaarde maximaal geïntegreerd is in de woningbouwontwikkeling. Ook wordt met het NOP voorkomen dat de natuurwaarden rondom de woningbouwontwikkeling worden aangetast. Tevens is onderzocht hoe de natuurwaarden in de gebieden rondom de woningbouwontwikkeling versterkt kunnen worden. De verschillende natuurdoeltypen die in het NOP naar voren zijn gekomen zijn de leidraad om het gebied te verrijken, differentiëren en versterken. De herontwikkeling van het gebied heeft positieve effecten voor zowel de gebiedseigen flora en fauna als voor de huidige omwonenden en de toekomstige bewoners. Van grote schaal op structuurniveau tot aan de kleine schaal in tuinen en op daken.

Voor de te realiseren binnendijkse ontwikkelingen is een wettelijke verplichte toetsing (de natuurtoets) uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkelingen binnen Nieuw Harculo op (beschermde) soorten wilde planten en dieren. Conclusie van de natuurtoets is dat er geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig is. Wel geldt de zorgplicht, zodat passende maatregelen worden genomen om eventuele nadelige gevolgen voor planten en dieren te voorkomen. Omdat het ROP en NOP voorzien in een natuurinclusieve inrichting van het woongebied, zullen veel van de nu in het gebied aanwezige soorten ook in de toekomst voorkomen en wordt ook ruimte gegeven aan andere soorten planten en dieren. Voor de invulling van de zorgplicht wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld. De natuurtoets is een bijlagen in het NOP.

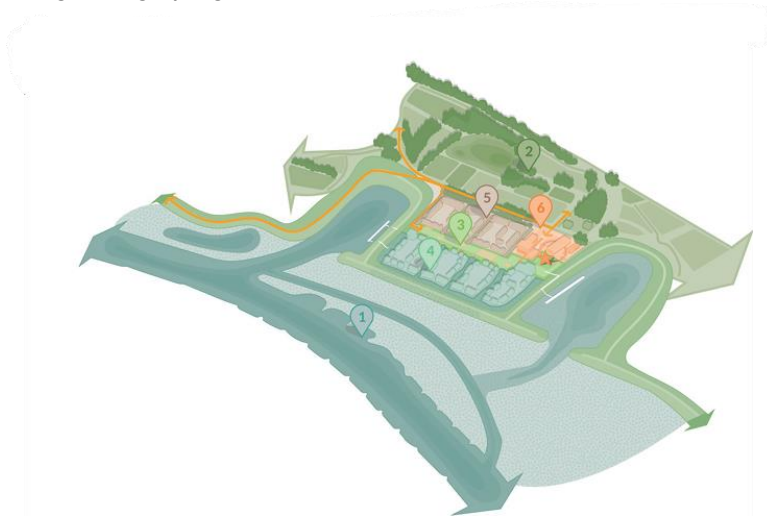
1.5. Het ROP is gebaseerd op de landschappelijke waarde en op de cultuurhistorische invloeden vanuit het industriële verleden

Nieuw Harculo positioneert zich als een onderscheidende woonwijk in Zwolle en aan de oevers van de IJssel. In het ROP zijn de cultuurhistorische waarden samen met de landschappelijke waarden zoals beschreven in het NOP als vertrekpunt en inspiratie genomen om deze nieuwe betekenis te geven aan het natuur- en woonlandschap van Nieuw Harculo. Naast de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen van de voormalige IJsselcentrale in de Uitspanning vertellen ook andere elementen door het hele gebied heen de verhalen uit het verleden, zoals de spoorlijn, de vacuumgebouwtjes, de plek van de voormalige schoorstenen, de havenkommen en de steigers. Deze hebben bewust een plek gekregen in het ontwerp en geven samen met de natuurlijke inrichting een waardevolle uitstraling aan het gebied mee.

In het plan worden 6 deelgebieden onderscheiden. In de deelgebieden 1 (Uiterwaarde en nevelgeul) en 3 (Klimaatpark) wordt geen bebouwing gerealiseerd. De overige deelgebieden onderscheiden zich in wisselwerking met het NOP en de cultuurhistorie door een eigen (woon)sfeer:

Datum 18 maart 2025

- Deelgebied de Energietuin (2): een hedendaags landgoed dat is samengesteld uit een lappendeken van verschillende functies en landschappen (met in aansluiting op de Uitspanning beperkt nieuwe bebouwing).
- Voor deelgebied Tussen de dijken (4) is het weidse IJssellandschap de inspiratiebron;
- Deelgebied In de Centrale (5) refereert aan de ruimtelijke opbouw en architectuur van de voormalige IJsselcentrale.
- In de Uitspanning (deelgebied 6) krijgen de cultuurhistorische bestaande gebouwen met een gemengd programma een nieuwe betekenis.



1.6 In overleg met de gebouweigenaren wordt een nadere uitwerking gemaakt voor de invulling van de Uitspanning

Binnen Nieuw Harculo wordt de Uitspanning met de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen het bruisend hart van de wijk. Een plek waar bezoekers, bewoners en recreanten samen komen en waar ruimte is voor kunst, cultuur, werken, horeca, wonen (in de hijshal) en kleinschalige evenementen. Samen met de gebouweigenaren RAW en BOEi en Reales wordt onderzocht welke functies en activiteiten / evenementen passend zijn binnen Nieuw Harculo, zowel in de gebouwen als in het openbaar gebied. Aspecten als milieu (met name geluid) en parkeren zijn daarvoor bepalend. Daarnaast is het van belang dat de Uitspanning goed aansluit op het ruimtelijk raamwerk van Nieuw Harculo.

Over de uitwerking neemt ons college zo spoedig mogelijk een aanvullend besluit zodat deze informatie (mede) input vormt voor het op te stellen omgevingsplan. Op grond van de uitwerking wordt met de eigenaren BOEi en RAW een anterieure overeenkomst aangegaan, gericht op realisatie van de plannen, de aanleg van het openbaar gebied en kostenverhaal.

1.7 Ingezet wordt op de ontwikkeling van Nieuw Harculo als community

Reales en de gemeente werken samen om van Nieuw Harculo naast een prettige woonwijk, ook een hechte gemeenschap te maken. Om dit te bereiken worden toekomstige bewoners betrokken bij de natuurinclusieve wijk waarin ze komen te wonen. De ambitie is om tot de kleinste schaal zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin en het delen van spullen (bv gereedschap), toekomstige bewoners te activeren, te inspireren en mee te laten denken over de inrichting van hun woonomgeving.



Datum 18 maart 2025

Op deze manier leren nieuwe bewoners elkaar kennen en voelen ze zich verbonden met de wijk en met elkaar. Dit helpt om samen aan de wijk en gemeenschap te bouwen. In het ROP wordt de aanpak om hiertoe te komen beschreven.

1.8 Het ROP en NOP vormen de opmaat naar een omgevingsplan voor Nieuw Harculo.

Het ROP en NOP worden als basis gebruikt bij het opstellen van het omgevingsplan voor Nieuw Harculo. Het omgevingsplan zal planregels bevatten die gericht zijn op het mogelijk maken van Nieuw Harculo. Bij het opstellen van het omgevingsplan wordt bepaald waarover planregels gesteld worden en wat de mate van flexibiliteit van de planregels moet zijn. Dit om te komen tot een juiste balans tussen regelen wat noodzakelijk is en het bieden van flexibiliteit waar dat kan en wenselijk is. Dit alles met inachtneming van het wettelijke vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zoals de Omgevingswet voorschrijft. Mede gelet op het detailniveau van het ROP en het NOP zal niet voor ieder thema en onderwerp uit het ROP en NOP een (globale of gedetailleerde) planregel nodig zijn. Van belang is in ieder geval dat de ruimtelijke hoofdstructuur, het feit dat het gaat om één ruimtelijke ontwikkeling en dat specifieke waarden worden beschermd, met planregels geborgd worden.

2.1 Er is sprake van een zorgvuldig participatieproces

Op 30 januari 2024 bent u via een raadsbrief geïnformeerd over het door Reales op basis van de HANZA!-aanpak geactualiseerde participatiedocument. Reales heeft zowel 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. Daarnaast heeft Reales de website www.nieuwharculo zwolle.nl ingericht en wordt regelmatig een digitale nieuwsbrief rondgestuurd. De betrokkenheid van omwonenden, belanghebbenden en stakeholders bij Nieuw Harculo is groot.

Op 20 maart 2024 heeft Reales tijdens twee bijeenkomsten het concept ROP en NOP gepresenteerd aan ongeveer 540 bezoekers. Ook de gebouweigenaren van de Uitspanning, de werkgroep Oldenelerpark en de gemeente hebben daar de ideeën en plannen getoond. Er werden vooral vragen gesteld over de planning, de te realiseren woningen en over diverse mobiliteitsaspecten zoals routes voor lopen en fietsen, de toename van mobiliteit en de gevolgen daarvan zoals de verkeersafwikkeling en -veiligheid van de IJsselcentraleweg. Na vaststelling van het ROP en NOP wordt het participatieproces vervolgd.

3.1 De informatie over de (concept) financiële afspraken tussen gemeente en Reales is geheim

Reales is eigenaar en initiatiefnemer van Nieuw Harculo. De gemeente Zwolle heeft een faciliterende rol. Op grond van de Omgevingswet is kostenverhaal verplicht. De financiële afspraken in bijlage 4 worden onderdeel van de te sluiten anterieure overeenkomst tussen Reales en de gemeente Zwolle. Deze bijlage is geheim.

4.1 Upgrade Oldenelerpark

In motie M6-5 heeft u gevraagd te onderzoeken of het Oldenelerpark een upgrade kan krijgen waardoor het als recreatiegebied voor buitengeluk kan zorgen voor zowel de huidige omliggende bewoners als de toekomstige bewoners van Nieuw Harculo. Naast de motie zijn er nog twee aanleidingen voor een upgrade van het Oldenelerpark:

- Bij de gemeente bekende wensen van bewoners (hondenlosloopterrein, biodiversiteit, routes);



Datum 18 maart 2025

- De aanstaande dijkversterking.

De upgrade van het Oldenelerpark is vormgegeven door het maken van een ontwerp (bijlage 5). Wij stellen u voor hiervan kennis te nemen.

Onderdelen van het ontwerp zijn onder meer het aantrekkelijker maken van het bestaande hondenlosloopterrein (door het planten van een haag als omheining), het vergroten van de natuur- en belevingswaarde (aanleg van een kruidenakker, (deels) bloemrijk gras in plaats van gazon) en het planten van circa 30 bomen. De werkgroep Oldenelerpark is betrokken bij het ontwerp voor het Oldenelerpark. Met hen is een rondgang door het park gemaakt, waarbij aandachtspunten zijn benoemd. Daarnaast is de afgelopen periode vier keer overleg gevoerd. De werkgroep heeft een eigen visie op het park opgesteld. Deels is er overlap met het opgestelde ontwerp, deels gaat de visie van de werkgroep verder. In bijlage 5 wordt aangegeven welke onderdelen uit de visie van de werkgroep zijn overgenomen en welke (gemotiveerd) niet.

Om de upgrade van het Oldenelerpark te kunnen uitvoeren, is krediet nodig. Daarnaast is krediet nodig voor aanvullend beheer. Met Reales is een afspraak gemaakt over een financiële bijdrage. Met het waterschap wordt in het kader van de dijkversterking en (tijdelijke) invloed daarop op het Oldenelerpark ook overleg gevoerd over een financiële bijdrage aan de upgrade van het Oldenelerpark. De besluitvorming en het bijbehorende krediet voor upgrade van het Oldenelerpark worden aangemeld voor de integrale afweging over de begroting 2026.

Met het onderzoek naar de upgrade van het Oldenelerpark is motie M6-5 'Onderzoek Oldenelerpark als aantrekkelijk recreatiegebied' afgedaan.

5.1 Er zijn twee buitenplanse maatregelen

Alle werkzaamheden binnen Nieuw Harculo op eigendom van Reales, worden door Reales gerealiseerd en betaald. Buiten dit eigendom is sprake van twee buitenplanse maatregelen: (1) herinrichting van de kruising IJsselcentraleweg/ Commissarislaan en (2) maatregelen op het buitenplanse deel van de IJsselcentraleweg.

In de gebiedsvisie is geconstateerd dat bij ontwikkeling van het Harculo-terrein het nodig is het kruispunt IJsselcentraleweg/ Commissarislaan te verbeteren. Door de toename van het verkeer is enerzijds ontvlechting van langzaam en gemotoriseerd verkeer nodig. Anderzijds wordt dit kruispunt de entree naar de nieuwe woonwijk, hetgeen vraagt om een gelijkwaardige kruising. Hiervoor zijn in het ROP twee varianten in beeld gebracht. Hiervoor wordt in een later stadium een aanvullend participatieproces doorlopen.

Het buitenplanse deel van de IJsselcentraleweg doorsnijdt een deel van Zwolle-Zuid en vormt met de huidige inrichting (vooral voor fietsers en wandelaars) een barrière voor het bereiken van sportfuncties, scholen en overige bestemmingen. Daarom is in 2019 op verzoek - en in overleg met onder andere voetbalvereniging SVI een oversteeklocatie over deze weg nabij SVI voor fietsers verbeterd. En in het participatieproces voor Nieuw Harculo werd door veel bewoners aangegeven dat verbetering van de verkeerssituatie dringend nodig is omdat er hard wordt gereden en kwetsbare verkeersdeelnemers deze rijbaan moeten passeren richting huis, school en sport. Als gevolg van de ontwikkeling van Nieuw Harculo neemt het aantal verkeersbewegingen op delen fors toe. Het is



Datum 18 maart 2025

daarom passend de snelheid van het buitenplanse deel van de IJsselcentraleweg terug te brengen van 50 naar 30 km per uur, in combinatie met aanpassingen van de rijbaan en kruispunten. Dit vergroot de verkeersveiligheid en de leefbaarheid en past binnen de doelen die zijn vastgelegd in de Strategie Verkeersveiligheid. Een lagere snelheid draagt vervolgens ook bij aan een aangename leefomgeving en het vermindert verkeerslawaai en luchtvervuiling, waardoor de kwaliteit van leven voor omwonenden verbetert. Om dit te bereiken is herinrichting van de weg nodig. In een later stadium wordt hiervoor het participatieproces doorlopen.

Voor beide buitenplanse maatregelen geldt dat de uitvoering is voorzien in 2029. Om de maatregelen te kunnen uitvoeren is krediet nodig. Met Reales zijn financiële afspraken gemaakt voor een bijdrage aan deze werkzaamheden. Daarnaast is krediet nodig van de gemeente.

Besluitvorming en bijbehorende kredieten worden aangemeld voor de integrale afweging over de begroting 2026. In de geheime bijlage 4 kunt u zien welke bedragen zijn geraamd en welke afspraken hierover zijn gemaakt met Reales.

6.1 Er is krediet nodig voor het vervolg

Voor het vervolg van het ontwikkelproces is krediet nodig voor planbegeleidingskosten tot en met realisatie ter hoogte van € 590.000,-. Deze kosten worden geheel verhaald in de te sluiten anterieure overeenkomst met Reales.

Voor de overige te maken en verhalen kosten wordt in een later stadium, na het sluiten van de anterieure overeenkomst, krediet aangevraagd.

7.1 De architectuur is onderscheidend, hedendaags, natuurlijk en verbonden met cultuurhistorie

Bij de vaststelling van de gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving is een motie aangenomen om een architectuurambitie te formuleren en dit dieper uit te werken in het stedenbouwkundig plan. In het ROP is een hoofdstuk (H5) gewijd aan de beeldambitie voor de nieuw te realiseren woningen in Nieuw Harculo.

Zoals ook bij 1.4 omschreven wordt, is het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Harculo gebaseerd op de landschappelijke waarde en op de cultuurhistorische invloeden vanuit het industriële verleden. Nieuw Harculo verhoudt zich tot het oude Harculo door te lenen uit vormen, materialen en elementen die het kenmerkende van de IJsselcentrale bepaalden. Hedendaagse architectuur en detaillering geven uiting aan de actuele opgaven.

De architectuur wordt ten eerste gekenmerkt door de stedenbouwkundige samenhang van het gebied waarin de deelgebieden vervolgens hun eigen nuancering en betekenis hebben. Zo ontstaat een samenhangende architectuur waarin overall-verwantschap samengaat met geleidelijke overgangen en variaties naar deelgebieden. Per deelgebied (zie ook 1.4) is een leidende structuur geïntroduceerd die in het ROP verder wordt beschreven aan de hand van de ontwerpgegevens voor de specifieke plekken in het plan. Deze ontwerpgegevens worden geïllustreerd aan de hand van referentiebeelden en – materialen om een indruk te geven van het onderscheid en de samenhang tussen deze deelgebieden. Als aanvulling op de architectonische kwaliteit geldt bovendien de integratie met natuurdoeltypen zoals beschreven in het NOP (zie 1.3).

De ambities voor beeldkwaliteit zoals omschreven in het ROP zijn het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de bouwplannen en worden (voor zover nodig) verankerd in het op te stellen



Datum 18 maart 2025

omgevingsplan. Door Reales worden meerdere architecten geselecteerd die in nauwe samenwerking met het begeleidingsteam werken aan samenhangende en aansprekende ontwerpen voor de bouwplannen.

Met de uitwerking van beeldambitie in het ROP is motie M6-4 'Hoge architectuurambitie ontwikkeling Harculo' afgedaan.

Alternatieve mogelijkheden

De gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving heeft ook betrekking op de locatie aan de Professor Feldmannweg. Het was aanvankelijk de bedoeling om deze locatie ook op te nemen in een gezamenlijk ROP en NOP. Al vroeg in het ontwikkelproces bleek dat het niet mogelijk was om gezamenlijk op te trekken. Met de eigenaren van de locatie aan de Professor Feldmannweg zijn afzonderlijk verkenningen gedaan voor ontwikkeling van deze percelen, maar dit heeft nog niet tot een plan geleid.

Het is in dit stadium niet zeker of er krediet beschikbaar wordt gesteld voor de upgrade van het Oldenelerpark en de twee buitenplanse infrastructurele maatregelen, omdat hierover bij de begroting 2026 een integrale afweging wordt gemaakt.

De upgrade van het Oldenelerpark is een wens van uw raad, waarmee het buitengeluk van de bestaande en nieuwe inwoners wordt vergroot. Wanneer geen krediet beschikbaar wordt gesteld voor de upgrade van het Oldenelerpark, worden er geen verbeteringen aangebracht en blijft het zoals het nu is. Het niet beschikbaar stellen van krediet voor de infrastructurele aanpassingen voor de buitenplanse maatregelen kan aanzienlijke gevolgen hebben op de verkeersveiligheid en leefbaarheid waardoor het de kwaliteit van de woonwijk kan beïnvloeden.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Reales heeft het ROP en NOP in nauwe samenwerking met de gemeente Zwolle tot stand gebracht. Zoals uit het participatiejournaal blijkt heeft Reales in dit proces diverse instanties zoals het Natuur- en Milieuplatform, de werkgroep Oldenelerpark en omwonenden zoveel mogelijk betrokken.

In maart 2024 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden, belanghebbenden en overige geïnteresseerden. Er was een hoge opkomst en een goede sfeer. Er is veel belangstelling voor huur- en koopwoningen in Nieuw Harculo.

Reales informeert geïnteresseerden regelmatig via haar nieuwsbrief. Daarnaast is de meest recente informatie te vinden op de website www.nieuwharculozwolle.nl.

Gelet op de bijzondere ligging van Nieuw Harculo is er ook samenwerking en afstemming geweest met het Waterschap en IJsselwerken. Ook in het vervolgtraject zal met deze partijen overlegd worden, bijvoorbeeld over de totstandkoming van het omgevingsplan voor Nieuw Harculo en het afstemmen van plannen voor de uitvoering van de dijkversterkingsopgave.

Communicatie

Na vaststelling van het ROP en NOP wordt de aanpak voor communicatie en participatie door Reales voortgezet. In eerste instantie heeft Reales, nadat ons college heeft ingestemd met het ROP en NOP voor Nieuw Harculo, een nieuwsbrief uitgebracht. In die nieuwsbrief wordt ingegaan op de behandeling van het ROP en NOP door uw raad en het vervolg, waaronder de procedure van het omgevingsplan. In een later stadium wordt in de nieuwsbrief de eerstvolgende bewonersbijeenkomst aangekondigd.



Datum 18 maart 2025

Door de gemeente is een persbericht uitgebracht over het collegebesluit.

Financiën

De kosten voor ambtelijke begeleiding op grond van het beschreven proces in de Zwolse routekaart gebiedsontwikkeling worden verhaald op de ontwikkelaar door middel van een nog te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst. Deze begeleidingskosten zijn op basis van de Zwolse Plankostenscan in beeld gebracht. Het is een wettelijke verplichting dat de kosten worden verhaald op de ontwikkelaar.

Daarnaast zijn de kosten voor de buitenplanse investeringen in de openbare ruimte geraamd (upgrade Oldenelerpark, kruising IJsselcentraleweg/Commissarislaan en IJsselcentraleweg buitenplans). Besluitvorming en de bijbehorende kredieten worden aangemeld voor de integrale afweging voor de begroting 2026. Een deel van de Professor Feldmannweg is in gemeentelijk eigendom, maar valt binnen het plangebied. De werkzaamheden die hier nodig zijn om de afwikkeling van de verkeersstromen van en naar het plangebied goed te laten verlopen, worden uitgevoerd door de ontwikkelaar. Het krediet dat in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor onderhoud van dit deel van de Professor Feldmannweg is gereserveerd wordt aan de ontwikkelaar overgedragen. Informatie over de geraamde kosten en de bijdrage van Reales en gemeente staat in bijlage 4 (geheim).

Na aanleg en overdracht van het openbaar gebied, zijn de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten voor rekening van de gemeente. Nieuw Harculo valt hierbij onder de noemer 'Stadsinbreiding'. De kosten voor beheer en onderhoud worden in eerste instantie geraamd op basis van het stedenbouwkundig plan uit het ROP en NOP. In de vervolgfase wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt naar een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op dat moment worden de beheerkosten definitief geraamd en wordt een investeringsbesluit aan u voorgelegd.

Risico's

Er is een risicoanalyse opgesteld die leidt tot de conclusie dat het risicoprofiel vooralsnog als hoog moet worden bestempeld. Dit heeft vooral te maken met de (landelijke) onduidelijkheid in het stikstofdossier.

De volgende risico's kunnen leiden tot vertraging:

- Voordat daadwerkelijk tot realisatie kan worden overgegaan zal het omgevingsplan nog gewijzigd moeten worden en zullen er voor diverse activiteiten omgevingsvergunningen verleend moeten worden. Bij dergelijke wettelijke procedures is er altijd sprake van een procesrisico en een risico op vertraging. Dit kan leiden tot een latere start van de bouw van woningen.
- Het ROP en NOP zijn aan de hand van de geldende wet- en regelgeving opgesteld. 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.
- Wanneer er geen krediet beschikbaar wordt gesteld voor de infrastructurele aanpassingen ten behoeve van de buitenplanse maatregelen (kruispunt Commissarislaan/IJsselcentraleweg en IJsselcentraleweg buitenplans) kan dit aanzienlijke gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Ook kan dit leiden tot vertragingen in de ontwikkeling in verband met zienswijzen en beroep.



Datum 18 maart 2025

- Met Reales wordt in het kader van kostenverhaal een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Op grond van de Omgevingswet moet deze overeenkomst zijn gesloten voordat het omgevingsplan als ontwerp ter visie wordt gelegd. Ten aanzien van de financiële afspraken is er overeenstemming. Deze financiële afspraken zijn onderdeel van de te sluiten overeenkomst. De gesprekken over de overeenkomst zijn in een ver stadium. Mocht het onverhoopt toch niet lukken om de overeenkomst aan te gaan, dan komt het project hiermee (al dan niet tijdelijk) tot stilstand.
- Met de eigenaren van De Uitspanning moet in het kader van kostenverhaal ook een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten. Deze gesprekken worden binnenkort gestart in samenhang met de nadere uitwerking van passende functies, activiteiten en evenementen in de Uitspanning. Hiervoor geldt ook dat in het geval het niet lukt om een overeenkomst te sluiten, het project hiermee (al dan niet tijdelijk en/of gedeeltelijk) tot stilstand komt.
- Voor wat betreft de dijkversterking is er een risico op vertraging voor de uitvoering van Nieuw Harculo. Door afstemming met IJsselwerken en het bevorderen van samenwerking tussen IJsselwerken en Reales kan hieraan mogelijk tegemoet worden gekomen.

Vervolg

Met Reales wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Na vaststelling van het ROP/NOP wordt het omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Besluitvorming door de raad over het omgevingsplan is voorzien in het 1^e kwartaal van 2026. Nadat het omgevingsplan rechtskracht heeft, kan gestart worden met bouwrijp maken van het gebied en kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van woningen. De start voor de bouw van woningen is voorzien in 2026/2027. Dit is afhankelijk van onder meer eventuele zienswijzen en beroep in de omgevingsplanprocedure en uitwerking van de planning voor wat betreft bouwrijpmaken en het verkoopproces.

De komende tijd gaat Reales (in overleg met de gemeente) aan de slag met de ontwikkeling van de bouwplannen en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een (technisch) inrichtingsplan.

Openbaarheid

Dit raadsvoorstel en de bijlagen zijn openbaar, met uitzondering van bijlage 4 (geheim). Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b (het economisch of financieel belang van de gemeente) van de Wet open overheid heeft ons college hierop geheimhouding gelegd totdat alle werkzaamheden die betrekking hebben op voltooiing van de woonwijk zijn afgerond (naar verwachting 2030).

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer