Een plek waar
wonen en natuur
hand in hand gaan

NIEUW **HARCULO**



PARTICIPATIEJOURNAAL

REALES

Augustus 2025

Tijdlijn

2023

Nov 2023 - Feb 2024
Gesprekken direct omwonenden
en belangenorganisaties

2024

Maart 2024
NOP* en ROP* voorleggen
aan omgeving

2e helft 2024
NOP* en ROP* verder uitwerken

2025

2e kwartaal 2025
Start opstellen omgevingsplan

Mei 2025
NOP* en ROP* besluitvorming Raad

Juni 2025
Terugkoppeling participatie
en presentatie planuitwerking

2e helft 2025
Collegebesluit ontwerp Wijziging Omgevingsplan
Ontwerp Omgevingsplan 6 weken ter inzage
Beantwoording zienswijzen

2026

1e kwartaal 2026
Omgevingsplan besluitvorming Raad
Beroepstermijn 6 weken

2e kwartaal 2026
Omgevingsplan onherroepelijk

1e kwartaal 2026
Aanvraag Omgevingsvergunning
Na verlening Bezwaartermijn 6 weken

2e kwartaal 2026
Start bouwrijp maken
Omgevingsvergunning Onherroepelijk

4e kwartaal 2026
Start bouw

2028 - 2030

2028 - 2030
Woonwijk Nieuw Harculo klaar

= Omgeving denkt mee

*NOP = Natuurontwikkelplan
*ROP = Ruimtelijk Ontwikkelplan

Noot: Deze planning is onze ambitie en wordt indien nodig aangepast

Inhoudsopgave

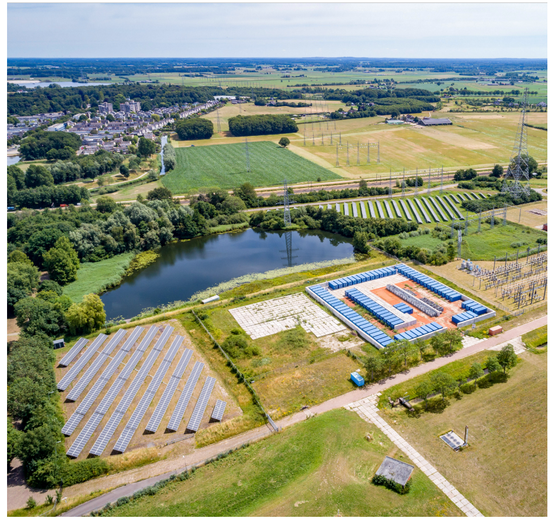
1. **Voorwoord en situatieschets** 4
2. **Doel participatie** 5
3. **Betrokken stakeholders** 5
4. **Participatieplan en -strategie** 6
5. **Overzicht gesprekken en bijeenkomsten** 7
6. **Participatieopbrengst** 9
7. **Vervolg** 14

BIJLAGEN 15

1. Participatieplan 16
2. Nieuwsbrieven 26
3. Veelgestelde vragen 36
4. Enquête 40

Colofon
Participatiejournaal
Locatie Nieuw Harculo
Augustus 2025





1. Voorwoord en situatieschets

Na de sloop van de IJsselcentrale in Zwolle is er een bijzonder gebied vrij gekomen. Het is een unieke plek, de enige plek waar een Zwollenaar (Blauwvinger) aan de IJssel kan wonen. ENGIE heeft op verzoek van de gemeente Zwolle een gebiedsvisie opgesteld. Hierin staat hoe de locatie Harculo en omgeving ontwikkeld kan worden tot een mooie nieuwe wijk. De visie is tot stand gekomen in samenspraak/participatie met de omgeving en is in juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op 20 oktober 2023 heeft ENGIE een koopovereenkomst getekend met Reales. De eigendom van het terrein gaat in maart 2025 over naar Reales. Het deel dat in handen is van Floris Property Fund, valt niet onder deze overeenkomst.

Reales wil graag een duurzame nieuwe wijk met 500 woningen realiseren die past bij de omgeving en waarde toevoegt aan de stad Zwolle.

Voor het ontwikkelen van de nieuwe wijk 'Nieuw Harculo' vindt Reales het belangrijk om de kennis, belangen en ideeën van de omgeving te kennen en mee te nemen in de plannen.

In dit participatiejournaal staat het contact beschreven dat Reales heeft gehad met bewoners, direct omwonenden en belangenorganisaties in verband met Nieuw Harculo en de vertaling van de gebiedsvisie in een Natuurontwikkelingplan (NOP), Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) en Omgevingsplan.



2. Doel participatie

In januari 2024 heeft Reales een participatieplan opgesteld (zie bijlage 1). Dit plan beschrijft de inrichting van het participatie- en communicatieproces rondom de ontwikkeling van de nieuwe wijk: Nieuw Harculo, inclusief de ontwikkelingen door BOEi en studio RAW in dit gebied. Doel is om de ontwikkeling inhoudelijk met de verschillende stakeholders af te stemmen en om het plan zodanig uit te werken dat recht wordt gedaan aan de belangen van de betrokken partijen.

Reales vindt het belangrijk om voor het ontwikkelen van Nieuw Harculo de kennis, belangen en ideeën van de omgeving te kennen en, voor zover mogelijk, mee te nemen in de planvorming. Als iets niet mogelijk is, wordt dat uitgelegd.

Verder wil Reales eventuele zorgen zoveel mogelijk wegnemen. Reales borduurt met deze aanpak voort op het vertrouwen dat ENGIE heeft opgebouwd. Ze wil hiermee de betrokkenheid en het verkregen draagvlak vasthouden en zo samen tot een goede en definitieve invulling van de wijk komen die past bij Zwolle en waar de omgeving zoveel mogelijk achter staat. Daarnaast zorgt een gedragen plan voor vlotte besluitvorming.



3. Betrokken stakeholders

Gemeente Zwolle
Gemeente Zwolle is de belangrijkste samenwerkingspartner, de gemeente is het bevoegd gezag. De gemeenteraad heeft in mei 2025 het Natuurontwikkelplan (NOP) en het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) vastgesteld. De planning is dat het Omgevingsplan begin 2026 ter besluitvorming aangeboden wordt aan de gemeenteraad.

Belangenorganisaties
Naast de gemeente en inwoners zijn er ook belangenorganisaties actief betrokken door Reales. Zo is er gesproken met de Belangengroep Oldenelerpark, Visserijvereniging De Hengelsport, Natuurplatform Zwolle, TenneT, Stichting Landschapsbelangen Harculo-Herxen-Windesheim (HHW) en Natuur en Milieu Overijssel. Ook zijn er contacten geweest met Provincie Overijssel, Rijkswaterstaat en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Met RAW en BOEi, als eigenaren van de bestaande gebouwen op de locatie, is er ook regelmatig contact geweest.

Omwonenden
De nieuw te ontwikkelen wijk Nieuw Harculo ligt als een scharnier tussen de stad Zwolle en het landschap. Aan de ene kant grenst het gebied aan de bebouwing van Zwolle-Zuid en haar inwoners, aan de andere kant van het terrein bevinden zich woningen en boerderijen. Het dorp Windesheim en het buurtschap Harculo liggen vlak bij de locatie. De ontsluiting van de nieuwe wijk gaat onder meer langs een woonwijk en scholen.

De belangstelling voor de herontwikkeling van de locatie is groot. Van mensen die recreëren in het gebied of er wonen, tot geïnteresseerden in een woning. Dit bleek ook tijdens de participatiebijeenkomsten in maart 2024 en in juni 2025.

BOEi en studio RAW
De gebouwen van BOEi en studio RAW zijn onderdeel van het ROP, NOP en omgevingsplan. BOEI en studio RAW realiseren hun ontwikkelingen in Nieuw Harculo dan ook mede op basis van dit participatieproces.

4. Participatieplan en -strategie

In januari 2024 is een participatieplan opgesteld (zie bijlage 1: Participatieplan). Dit plan beschrijft de inrichting van het participatie- en communicatieproces rondom de ontwikkeling van de nieuwe wijk. Doel is om de ontwikkeling inhoudelijk met de verschillende stakeholders en inwoners af te stemmen. Het plan doet recht aan de belangen van de betrokken partijen. Het plan is besproken met direct betrokkenen en vertegenwoordigers van de gemeente en afgerond en ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad. Zo vullen we samen de nieuwe woonwijk en de omliggende natuur in.

In het plan staat de strategie beschreven dat Reales in eerste instantie met de direct betrokkenen in gesprek gaat en in tweede instantie met de inwoners.

Consultatie direct betrokkenen/ stakeholders

Sinds de koop in het najaar van 2023 heeft Reales eerst haar oor te luister gelegd bij direct omwonenden en de belangrijkste stakeholders. Er zijn gesprekken gevoerd met inwoners die wonen aan het Harculosepad en belangenorganisaties zoals Belangengroep Oldenelerpark, Tennet, Natuurplatform Zwolle, Landschapsbelangen Harculo-Herxen-Windesheim (HHW) en de Hengelsportvereniging Zwolle. Reales heeft hun belangen en ideeën over onder meer de woningen, wegen en het groen van de nieuw te bouwen woonwijk scherp gekregen. De feedback die Reales ophaalde, hebben zij zo mogelijk verwerkt in het concept Natuurontwikkelplan (NOP), het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) en het Omgevingsplan.

Brede consultatie

Eind januari 2024 heeft Reales met een kleine vertegenwoordiging van direct betrokken en vertegenwoordigers van de gemeente gesproken over de vorm en aanpak van de brede participatie voor geïnteresseerden uit heel Zwolle. Deze aanpak is conform de Zwolse participatieaanpak 'Hanza!'.

Vervolgens zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd op 20 maart 2024 en op 25 juni 2025 in de Koelwaterhal. De opkomst was op beide momenten hoog. Bij iedere bijeenkomst waren er 540 geïnteresseerden, waaronder enkele raadsleden. In maart 2024 verzorgde Reales een presentatie over het NOP en ROP waarna bezoekers een informatiemarkt konden bezoeken. Hier waren ook de gemeente, BOEi, studio RAW en de Belangengroep Oldenelerpark met een stand aanwezig.

In juni 2025 was er een inloopmarkt waar belangstellenden informatie kregen over de aanpassingen in het NOP en ROP, het concept Omgevingsplan, de verkeerssituatie, de woningbouw en de ontwikkelplannen van studio RAW en BOEi. Medewerkers van Reales, gemeente Zwolle, ontwerpers, makelaars, BOEi en studio RAW waren aanwezig om vragen te beantwoorden. De input die bij de bijeenkomsten is opgehaald, heeft Reales verwerkt in de plannen die ter besluitvorming zijn voorgelegd aan de gemeenteraad.



5. Overzicht gesprekken en bijeenkomsten

Naast overleg met ENGIE en de gemeente Zwolle heeft Reales op periodieke basis contact met stakeholders zoals Provincie Overijssel, Rijkswaterstaat, Waterschap Drents Overijsselse Delta, RAW en BOEi. Daarnaast heeft Reales regelmatig overleg met andere belanghebbenden, zoals direct omwonenden, Belangengroep Oldenelerpark, Visserijvereniging De Hengelsport, Natuurplatform Zwolle, een naburige melkveehouderij, TenneT, Stichting Landschapsbelangen Harculo-Herxen-Windesheim (HHW), Floris Property Fund en raadsleden van de gemeente Zwolle. Doel van alle overleggen is om tot een breed gedragen plan voor de nieuwe woonwijk te komen.









UITNODIGINGEN INFORMATIEBIJEENKOMST | A5 flyer, advertentie in De Swollenaer en in ZwolleZuidNieuws.

6. Participatieopbrengst

De opbrengst van de consultatie wordt hieronder aangegeven per doelgroep:

Consultatie direct betrokkenen/ stakeholders

Er zijn diverse overleggen geweest met de direct omwonenden en stakeholders. Hun input is verwerkt in de conceptplannen die zijn voorgelegd aan de inwoners en belangstellenden tijdens de brede consultatie in maart 2024.
Zo ziet Reales in de plannen af van een fietspad over de dijk en wordt het fietsverkeer in plaats daarvan via Nieuw Harculo en de IJsselcentraleweg afgewikkeld naar het Harculosepad. Daarnaast ziet Reales af van het realiseren van struinpaden door de uiterwaarden. Ook streeft Reales naar een natuurvriendelijke inrichting van de havens. In dat kader wordt de steiger in de noordelijke haven losgekoppeld, zodat deze kan fungeren als vogeleiland. Daarnaast is er in de plannen geen intensieve recreatie in de havens voorzien.

Brede consultatie

De meeste vragen die tijdens de bijeenkomsten in maart 2024 en juni 2025 en via www.nieuwharculo.nl zijn binnengekomen, gaan over de woningen zelf. U kunt denken aan vragen over de prijsklassen van huur- en koopwoningen, of er aan levensloopbestendige woningen wordt gedacht en of er gelijkvloerse appartementen komen.

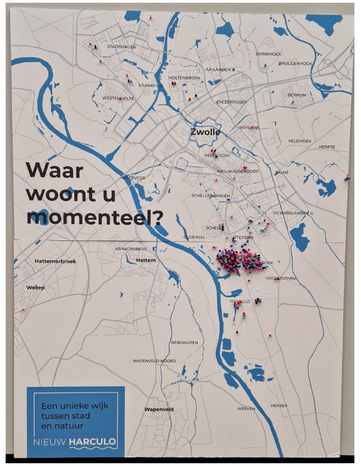
Verder zijn er tijdens de bijeenkomsten zorgen geuit over de verkeerssituatie en het openbaar vervoer (ov). Zo waren er vragen over het extra verkeer op de IJsselcentraleweg door de komst van de nieuwe wijk. Reales heeft in juni 2025 samen met de gemeente Zwolle aan belangstellenden laten zien op welke manier het extra verkeer op een veilige manier kan worden afgewikkeld. Voor de herinrichting van het buitenplanse deel van de IJsselcentraleweg is aanvullende besluitvorming door de gemeente Zwolle nodig. Daarnaast waren er bezoekers die het ov misten in de conceptplannen en vroegen naar de ov-mogelijkheden.

Reales bekijkt samen met de gemeente Zwolle en Provincie Overijssel of de nieuwe wijk aangesloten kan worden op het ov (bus).

Opvallend is dat er bijna geen vragen over de natuur waren. Reales neemt aan dat zij de zorgen die zij gehoord hebben tijdens de consultatie van de direct betrokkenen/stakeholders goed hebben verwerkt in de plannen, zodat de meeste vragen zijn weggenomen.

Tijdens en na de bijeenkomst in juni 2025 heeft Reales middels een korte enquête gepeild wat geïnteresseerden verwachten van wonen in Nieuw Harculo en hoe zij in de toekomst eventueel willen bijdragen aan de inrichting en het gezamenlijke leven in de wijk. Zie ook bijlage 4: resultaten enquête.

Tenslotte heeft Reales nog gesproken met twee raadsleden die niet bij de bijeenkomsten van 20 maart 2024 aanwezig konden zijn maar wel graag bijgepraat wilden worden.





Informatiepanelen maart 2024

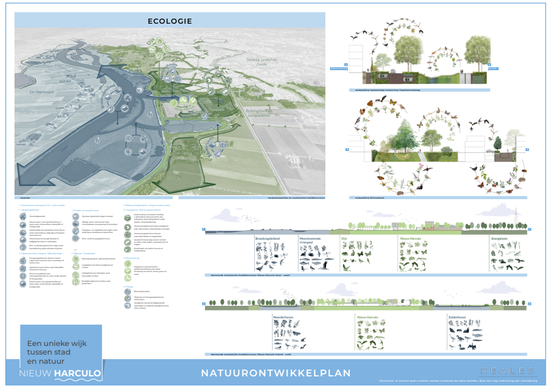
Deze A0-panelen waren te zien tijdens de participatiebijeenkomst op 20 maart 2024.



NOORD

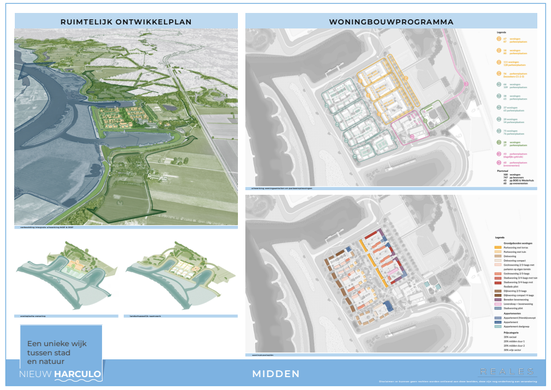


ZUID

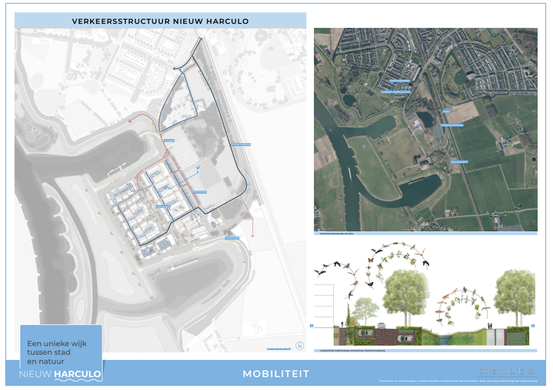


NATUURONTWIKKELPLAN





MIDDEN

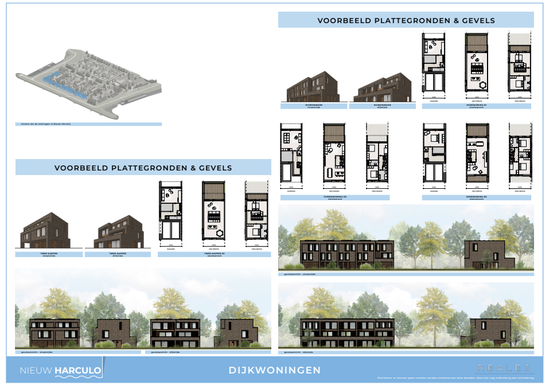


MOBILITEIT



Informatiepanelen juni 2025

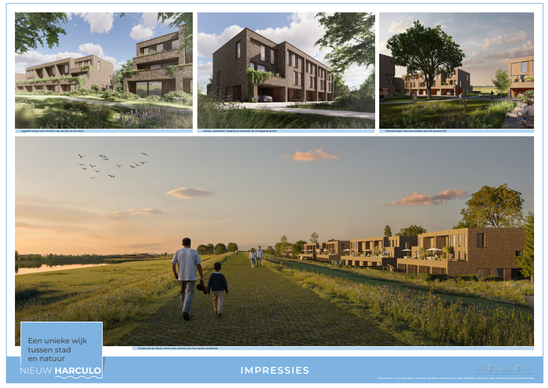
Deze A0-panelen waren te zien tijdens de participatiebijeenkomst op 25 juni 2025.



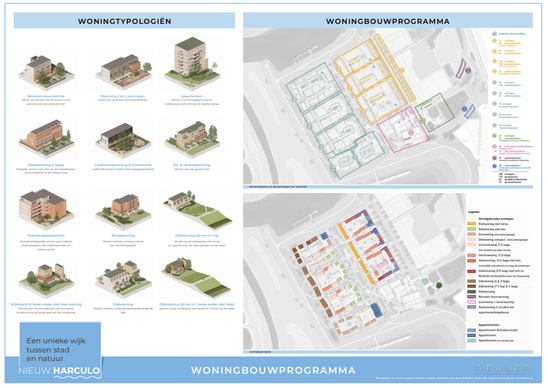
DIJKWONINGEN



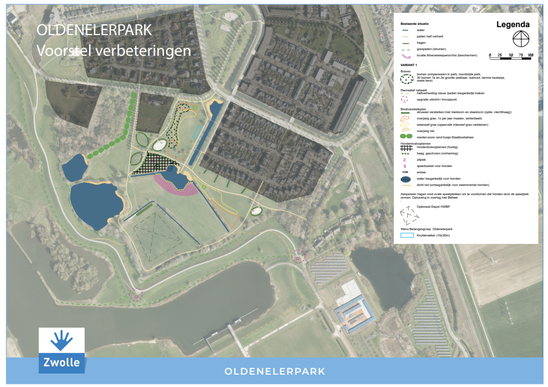
VOGELVLUCHT



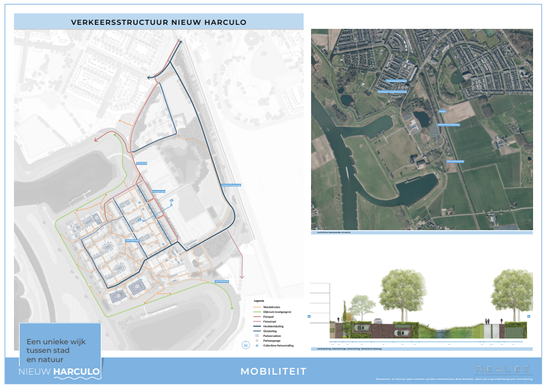
IMPRESSIES



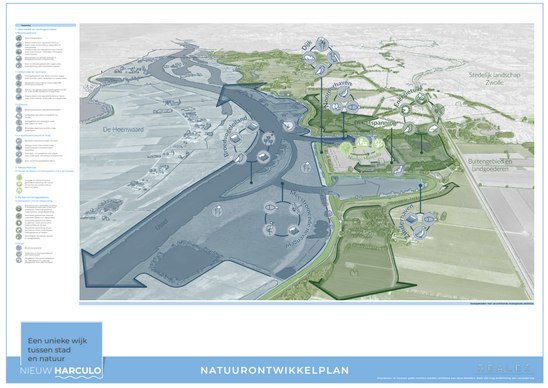
WONINGBOUWPROGRAMMA



OLDENELERPARK



MOBILITEIT



NATUURONTWIKKELPLAN (NOP)

7. Vervolg

De volgende stap in de ontwikkeling van de nieuwe wijk is het opstellen van het definitieve Omgevingsplan. Het ontwerp Omgevingsplan wordt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2025 ter inzage gelegd en zo spoedig mogelijk daarna door de gemeenteraad vastgesteld. Daarna kunnen we starten met het bouwrijp maken van de grond, en daarna met de bouw. De ambitie is dat de nieuwe wijk met ongeveer 500 woningen in 2028-2030 gefaseerd opgeleverd kan worden.

In de tussentijd zorgt Reales regelmatig voor updates via de digitale nieuwsbrief (zie bijlage 2: Nieuwsbrieven). Hiervoor hebben zich ondertussen 1972 geïnteresseerden ingeschreven. De website **nieuwharculozwolle.nl** blijft de centrale plek voor informatie over Nieuw Harculo. Omdat de ontwikkeling nu in een nieuwe fase komt, heeft Reales deze website vernieuwd. De informatie over het participatieproces blijft online beschikbaar, maar de focus is nu verlegd naar de woningbouw. Geïnteresseerden kunnen zich op de website inschrijven als woningzoekende en aangeven naar welk(e) woningtype(s) hun voorkeur uitgaat. Via de vernieuwde website zal later dit jaar ook de presentatie van de woningen plaatsvinden. We verwachten dat de verkoop start in het eerste kwartaal van 2026. Na de zomer is er meer informatie bekend over de exacte planning en het verkoopproces.



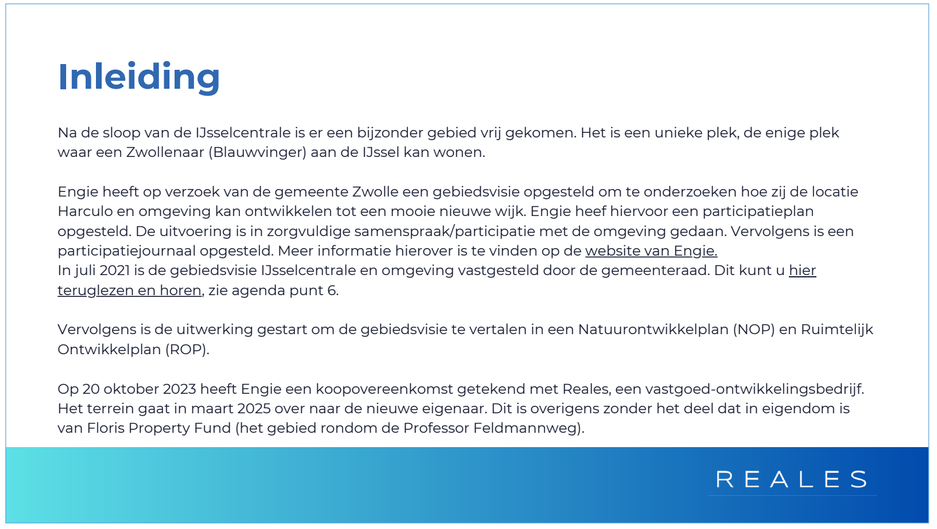
BIJLAGEN

BIJLAGEN

1. Participatieplan







Vervolg

Op dit moment stelt Reales het NOP en ROP op. Deze plannen bespreekt Reales momenteel met direct omwonenden en belangenorganisaties en wil Reales begin 2024 voorleggen aan de omgeving om te horen wat de omgeving ervan vindt. Vervolgens worden de plannen afgerond en wordt het NOP en ROP rond de zomer ter vaststelling aangeboden aan de gemeente.

Daarna kan de architect de woningen ontwerpen en kan het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Nieuw Harculo worden opgesteld. Het omgevingsplan willen we voorleggen aan omwonenden en belangenorganisaties, naar verwachting in de tweede helft van dit jaar. Mogelijk dat er nog op accenten of punten die afwijken ten opzichte van NOP en ROP geadviseerd kan worden.
Dit plan zal daarna ter vaststelling aangeboden worden aan de gemeenteraad.

De verwachting is dat in de tweede helft van 2025 het grondwerk start ter voorbereiding van de bouw vanaf 2026. Onze ambitie is dat tussen 2028 - 2030 de nieuwe wijk met ongeveer 500 woningen klaar is.

REALES

Planning

NOP* en ROP* voorleggen aan omgeving
Maart ‘24

NOP* en ROP* besluitvorming Raad
Zomer ‘24

Omgevingsplan voorleggen aan omgeving
Winter ‘24

Start grondwerk
2de helft ‘25

2023	2024			2025	2026 - 2027	2028 - 2030
Nov ‘23 - Feb ‘24 Gesprekken direct omwonenden en belangenorganisaties	**Voorjaar ‘24** Raad bijpraten	**Najaar ‘24** Omgevingsplan opstellen		**1ste helft ‘25** Omgevingsplan besluitvorming Raad	**‘26** Start bouw	**‘28 - ‘30** Woonwijk Nieuw Harculo klaar

*NOP = Natuurontwikkelplan
*ROP = Ruimtelijk Ontwikkelplan

= Omgeving denkt mee

Noot: Deze planning is onze ambitie en wordt indien nodig aangepast

REALES

Participatiedoelstelling

Voor het ontwikkelen van Nieuw Harculo vindt Reales het belangrijk om de kennis, belangen en ideeën van de omgeving te kennen en mee te nemen in de plannen die voor de zomer aan de raad worden voorgelegd.
De feedback die we ophalen verwerken wij zo mogelijk in de definitieve invulling van de wijk die we voor de zomer van 2024 aan het college aanbieden ten behoeve van de besluitvorming door de raad. Zo komen we samen tot een invulling van de nieuwe woonwijk en de omliggende natuur. Als iets niet mogelijk is zullen we dat uitleggen.
Daarnaast wil Reales eventuele zorgen zoveel mogelijk wegnemen. Dit wil Reales vanuit de overtuiging dat je zo samen tot een goede en definitieve invulling van de wijk komt die past bij Zwolle en waar de omgeving zoveel mogelijk achter staat. Daarnaast zorgt een gedragen plan voor vlotte besluitvorming.

De bewoners rondom het gebied (Zwolle-Zuid en buitengebied) en andere stakeholders zoals natuurorganisaties tonen zich betrokken sinds de sloop van de oude centrale. Engie heeft die betrokkenheid vertaald in een gedegen participatie; die lijn wil Reales graag voorzetten. Reales kan zo het gebied een kwaliteitsimpuls geven en verbinding leggen met de natuur, zodat de nieuwe wijk past bij de omgeving en waarde toevoegt aan de stad Zwolle. Zo maken we een unieke wijk in Zwolle.

REALES

Participatiestrategie

We stellen de volgende strategie voor:

- Voortbouwen op het vertrouwen dat Engie heeft opgebouwd en een stap extra doen.
- Betrokkenheid en verkregen draagvlak van de gebiedsvisie vasthouden.
- Laten zien dat we de eerder geleverde input en zorgen kennen en meenemen.
- We zetten enerzijds in op één-op-één participatie met direct omwonenden en belangrijkste stakeholders, anderzijds op brede participatie met de omgeving.
- We gebruiken de kennis van de belangrijkste stakeholders voor de versie van het NOP en ROP die we in brede consultatierondes voorleggen.
- We zetten de wijk neer als scharnier tussen Stad en Landschap en benadrukken het bijzondere karakter.

REALES

Uitgangspunten participatie

Reales hanteert de volgende uitganspunten:

- **Hanza!** De Zwolse participatie aanpak geldt als basis.
- Bij de start/overname **verdiepen** we ons in de omgeving en in het voorwerk dat gedaan is door Engie.
- We nemen **voldoende tijd** voor het proces en stellen indien nodig tussentijds in samenspraak de planning bij.
- **Verwachtingen managen: we spreken** een duidelijk proces af. Zo is bekend wat de momenten van inspraak zijn en waarover mensen kunnen meedenken.
- Van alle gesprekken en bijeenkomsten wordt een (**kort) verslag** gemaakt en teruggekoppeld aan de stakeholders.
- Er is ruimte voor stakeholders om hun mening te geven en ideeën in te brengen.
- Bij eventuele **issues en spanningen** tussen stakeholders (bv recreatie versus natuur) gaan we het gesprek aan met de stakeholders om te verkennen of en hoe een oplossing mogelijk is.
- We beschrijven de participatie-activiteiten en de resultaten hiervan in een **participatiejournaal** dat o.a. gepubliceerd wordt op de nieuw te ontwikkelen website.

REALES

Stakeholders

We benoemen de volgende stakeholders:

- Direct omwonenden
- Belanghebbenden: 1 Melkveehouderij
- Inwoners van Zwolle Zuid
- Inwoners van het buitengebied
- Belangenorganisaties: Belangengroep Oldenelerpark, Visserijvereniging De Hengelsport, Natuurplatform Zwolle, Fietsersbond Zwolle, TenneT, Landschapsbelangen Harculo-Herxen-Windesheim (HHW), Natuur en Milieu Overijssel
- Overheidsorganisaties: gemeente Zwolle, provincie Overijssel, Rijkswaterstaat, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Staatsbosbeheer
- RAW en BOEi als gebruikers van de locatie en eigenaren gebouwen
- Media (vooral als intermediair)
- Floris Property Fund
- Potentiële andere belangstellenden, zoals bijvoorbeeld toekomstige bewoners

REALES

Participatievraag/invloed stakeholders 1

Voor direct omwonenden / belangrijkste belangenorganisaties (november 2023 – februari 2024)

Wij vragen in november, december en januari tijdens één-op-één gesprekken naar hun belangen en ideeën over o.a. de woningen, wegen en groen van de nieuw te bouwen woonwijk. Dit nemen we mee in het concept NOP en ROP. We bespreken de concepten met de direct omwonenden/belangrijkste belangenorganisaties zodat zij op de hoogte zijn over wat er met hun inbreng is gedaan.

Vervolgens worden de plannen in maart 2024 voorgelegd aan een brede groep belangstellenden.
Daarnaast horen we graag de eventuele zorgen zodat wij die zoveel mogelijk kunnen wegnemen. Zo komen we samen met direct omwonenden en belangenorganisaties tot een goede invulling van de nieuwe wijk.

Later dit jaar maken we de participatie/communicatie-aanpak voor het omgevingsplan concreet.

In januari 2024 hebben we dit concept participatieplan voorgelegd aan een kleine vertegenwoordiging van direct betrokken zodat we ook conform de Hanza! draagvlak hebben voor deze participatieaanpak. Ook hebben zij meegedacht over de definitief te kiezen vorm van de brede participatie en de bijbehorende communicatie(middelen).

REALES

Participatievraag/invloed stakeholders 2

Voor brede groep belangstellenden (maart 2024)

Wij vragen feedback op het concept NOP en concept ROP. De afgelopen maanden hebben we al gesproken met direct omwonenden en belangenorganisaties. Hun ideeën en wensen hebben we al zoveel mogelijk verwerkt. In deze plannen staat op hoofdlijnen hoe de nieuwe wijk eruit kan zien. Dit is gebaseerd op de gebiedsvisie die eerder is voorgelegd en door de raad is vastgesteld én dus op de inbreng van direct omwonenden en belangenorganisaties*. Het gaat om een schets van de nieuwe woonwijk en natuur, het geeft een idee van de woningen, wegen en groen. Op deze beelden is de echte architectuur nog niet te zien, die wordt uitgewerkt na vaststelling van het NOP en ROP in het zogenaamde omgevingsplan. De feedback die we ophalen verwerken wij zo mogelijk in de definitieve invulling van de wijk die we voor de zomer van 2024 aan het college aanbieden ten behoeve van de besluitvorming door de raad. Zo komen we samen tot een invulling van de nieuwe woonwijk en de omliggende natuur.
Later dit jaar maken we de participatie/communicatie-aanpak voor het omgevingsplan concreet.

*Bij de aftrap van de bijeenkomst/inloop concreet aangeven wat we hebben meegenomen in de concept plannen uit de participatie met direct omwonenden en belangenorganisaties.

REALES

Issues

De omgevings- en gebiedsvisie vormen de basis van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk en de invulling van de omliggende natuur. Zoals in de Hanza! aangegeven onderzoeken we of er andere initiatieven zijn waarmee het verstandig is om samen te werken. Zo is er bijvoorbeeld al gesproken met vertegenwoordigers van het dijkversterkingsproject IJsseldijk Zwolle-Olst.

We houden rekening met belangrijke issues:

- Samenhang met Green Rivers Open Wonders (Grow) i.v.m. Kaderrichtlijn water
- Samenhang dijkversterkingsproject IJsseldijk Zwolle-Olst (planning)
- Samenhang Oldenelerpark (mogelijke upgrade)
- Ligging aan Natura 2000-gebied
- Verkeersveiligheid, ontsluiting en fietsrondje Zwolle

REALES

Belang en standpunten stakeholders

Belang	Standpunt	Vervolg
10 hectare grond op andere locatie voor uitrijden van mest.	Begrip dat zij niet langer gebruik kunnen maken van de uiterwaarden voor bedrijfsvoering.	
Privacy en rust en illegale recreatie en afval dumping voorkomen.	Geen fietspad over de dijk, geen sluipverkeer en geen recreatie in de zuidelijke kolk.	
Het bieden van meer bescherming voor groen.	Geen intensieve recreatie in de havens en geen struinpaden door de uiterwaarden.	

REALES

Belang en standpunten stakeholders

Belang	Standpunt	Vervolg
Behoud natuur- en landschapswaarde Oldenelerpark.	Natuurvriendelijke inrichting van noordelijke haven als uiterwaardegebied en dit gebied doortrekken langs Oldenelerpark en de kolk. Voorkomen van illegale recreatie bij beverburcht.	
Balans tussen Natura 2000 gebied en recreatie en balans tussen natuur en woonwijk.	Havens en uiterwaarden teruggeven aan natuur en educatie over de natuur en Natura 2000. Natuurvriendelijke verlichting. Actieve rol voor ecoloog Theo de Kogel van Natuurplatform Zwolle.	
Dat het mogelijk blijft om te vissen bij de kolk en de twee havens.	De kolk moet in open verbinding blijft met twee kanten (zoals huidige situatie).	

REALES

Vorm participatie brede groep belangstellenden

Op 16 januari 2024 hebben we conform de Hanza! aanpak met een kleine groep direct betrokkenen gesproken over de invulling van de bijeenkomsten in maart 2024. Aanwezig waren vertegenwoordigers van de gemeente en 2 belangenorganisaties en een omwonende. Zij hebben aangegeven wat zij belangrijk vinden voor een goede participatie:

- Op locatie, een middag en een avond bijeenkomst waarvoor je je moet aanmelden
- Starten met plenair deel (iedereen dezelfde informatie) en daarna uit elkaar per deelgebied
- Plenair: wie zijn wij, met wie al gesproken, wat meegenomen en wat niet, wat is belang en status NOP/ROP
- NOP en ROP laten zien a.d.h.v. maquette, foamborden en sfeerbeelden en kaders aangeven
- Wijze van terugkoppeling van de bijeenkomsten schetsen
- Proces van gebiedsvisie tot nu toe inclusief planning en betrokken partijen (wie is waarvan)
- Diverse stands (project dijkversterking/kader richtlijn water/RWS/Waterschap)
- Uitnodiging op de deurmat in bepaald gebied, via Wijkkrant Zwolle Zuid, infokasten en nieuwsbrief Nieuw Harculo
- Algemeen: informeer actief en positief: er is een goed verhaal te vertellen

REALES

Nieuwe website www.nieuwharculozwolle.nl

Op dit moment is de website www.harculo.nl in de lucht en kom je via deze url bij Engie uit. Idee is om deze url te laten bestaan om een stukje geschiedenis te kunnen lezen. Er komt een goed zichtbare doorklikmogelijk naar de nieuwe url: www.nieuwharculozwolle.nl. Op dit moment is er al een link naar het inschrijven voor de nieuwsbrief.

De website Nieuw Harculo wordt op dit moment (januari 2024) gemaakt door Vonc communicatie i.s.m. Made Marketing, het webbureau van Reales. De nieuwsbrief van Reales over Nieuw Harculo is hieraan gekoppeld.

REALES



REALES

Samenwerking BOEi, RAW www.ijsselcentrale.nl

In de afgelopen jaren is er een samenwerking ontstaan tussen Engie, Ronald Westerhuis (RAW) en BOEi. Er zijn door RAW en BOEi verschillende placemaking activiteiten georganiseerd. Er is een document opgesteld voor de beoordeling van evenementen. Placemaking heeft tot doel om voordat de daadwerkelijke herontwikkeling plaatsvindt, de leefbaarheid van het gebied te vergroten.

In de eerste maanden van 2024 ligt de focus op het participatieproces. Vanaf maart 2024 gaan we met de andere gebruikers van de locatie (RAW en BOEi) om tafel om te kijken naar placemaking en de mogelijkheden om de verouderde gezamenlijke website te actualiseren.

REALES

2. Nieuwsbrieven

12 februari 2024

NIEUW HARCULO



REALES

Nieuwsbrief Nieuw Harculo

Beste lezer,

Met deze nieuwsbrief brengen we u graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen met betrekking tot Nieuw Harculo.



Waar zijn we mee bezig

Momenteel werken we aan het Ruimtelijk ontwikkelplan (ROP) en het Natuurontwikkelingsplan (NOP). In deze plannen beschrijven we in detail hoe Nieuw Harculo eruit gaat zien. Hiervoor voeren we gesprekken met direct omwonenden en verschillende belangenorganisaties.

Aankondiging bijeenkomsten woensdag 20 maart 2024

Op woensdag 20 maart 2024 organiseren we twee bijeenkomsten:

- Middagbijeenkomst (14.00 - 16.45 uur)
- Avondbijeenkomst (19.00 - 21.45 uur)

We vertellen u waar we staan en gaan graag met u in gesprek over de plannen voor Nieuw Harculo. Ook laten we u impressiebeelden zien van hoe Nieuw Harculo eruit gaat zien.

BOEi en Ronald Westerhuis zijn aanwezig om hun plannen rond de bestaande bebouwing op Nieuw Harculo te presenteren. Verder is de Belangengroep Oldenelerpark aanwezig in verband met de upgrade van het Oldenelerpark.

U ontvangt binnenkort een uitnodiging om u aan te melden voor één van de bijeenkomsten. Zet u de datum alvast in uw agenda?



REALES

Neem contact op

Heeft u vragen? Neemt u dan vooral contact met ons op via
info@nieuwharculozwolle.nl
www.nieuwharculozwolle.nl

Je hebt deze e-mail ontvangen omdat u zich heeft aangemeld op onze website.

Afmelden

28 februari 2024

NIEUW HARCULO Website Contact



REALES

Nieuwsbrief Nieuw Harculo

Beste lezer,

Met deze nieuwsbrief brengen we u graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen met betrekking tot Nieuw Harculo. Zo leest u meer over de bijeenkomsten op woensdag 20 maart en onze nieuwe website.



Aanmelden bijeenkomsten woensdag 20 maart 2024

In de vorige nieuwsbrief kondigden we al aan dat we op woensdag 20 maart 2024 twee bijeenkomsten organiseren:

- Middagbijeenkomst (14.00 - 16.45 uur)
- Avondbijeenkomst (19.00 - 21.45 uur)

Tijdens de bijeenkomsten informeren we u graag over de plannen en gaan we hierover met u in gesprek.

We beginnen de bijeenkomsten met een presentatie en daarna kunt u op eigen gelegenheid de inloopmarkt met informatiestands bezoeken. Reales, RAW en BOEi presenteren hier hun plannen voor Nieuw Harculo en beantwoorden uw vragen. Ook is Belangengroep Oldenelerpark samen met gemeente Zwolle aanwezig om u te informeren over de toekomstplannen voor het Oldenelerpark.

We zien u graag tijdens één van de bijeenkomsten.

Meer informatie en aanmelden





Nieuwe website

We hebben een nieuwe website gelanceerd voor Nieuw Harculo. Via deze website houden we u de komende periode op de hoogte van alle ontwikkelingen rondom Nieuw Harculo. Ook kunt u hier uw vraag, opmerking of suggesties aan ons stellen.

Bekijk de nieuwe website op:
www.nieuwharculozwolle.nl



REALES

Neem contact op

Heeft u vragen? Neemt u dan vooral contact met ons op via
info@nieuwharculozwolle.nl
www.nieuwharculozwolle.nl

Je hebt deze e-mail ontvangen omdat u zich heeft aangemeld op onze website.

Afmelden

NIEUW HARCULO



REALES

Nieuwsbrief Nieuw Harculo

Beste lezer,

Met deze nieuwsbrief brengen we u graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen met betrekking tot Nieuw Harculo. Zo leest u meer over de bijeenkomsten die op woensdag 20 maart plaatsvonden en wat het vervolg is.



Bijeenkomsten Nieuw Harculo

Op woensdag 20 maart 2024 vonden er twee bijeenkomsten plaats in de Koelwaterhal te Zwolle. Beide bijeenkomsten waren druk bezocht. Er waren beduidend meer mensen dan aangemeld. Fijn om te zien dat er zoveel geïnteresseerden aanwezig waren. Met zo'n 540 bezoekers mogen we wel stellen dat de komst van de nieuwe woonwijk aan de IJssel leeft!

Verloop bijeenkomsten

De bijeenkomsten begonnen met een presentatie om bezoekers te informeren over de inhoud van het Natuurontwikkelingsplan (NOP) en het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) voor Nieuw Harculo. Hierna volgde een vragenronde.

Na de presentatie was er een inloopmarkt met diverse informatiestands. Bij de stands werd met informatieborden en ander presentatiemateriaal een beeld geschetst van de plannen voor het gebied. Bezoekers konden hier in gesprek over de plannen, meedenken en vragen stellen. Ook via de website zijn de nodige suggesties en vragen ingestuurd. Deze vragen worden de komende periode door ons beantwoord.

Wilt u de slides van de presentatie terugzien? Of bekijkt u graag (nogmaals) de informatiepanelen van onze stands? Deze vindt u op onze website.



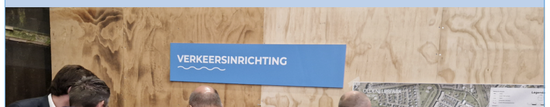
Belangrijke punten die we meenemen

Woningaanbod

De meeste vragen die u tijdens de bijeenkomsten en via de website heeft gesteld, gaan over de woningen zeg. Denk aan vragen over prijsklassen van huur- en koopwoningen, of er aan levensloopbestendige woningen wordt gedacht en of er gelijkvloerse appartementen komen. Eind 2024 organiseren we een aparte bijeenkomst, waarbij we specifiek op het woningaanbod ingaan. Mogelijk combineren we dit met de geplande bijeenkomst waarbij we het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) aan u voorleggen.

Verkeer en openbaar vervoer

Verder heeft u tijdens de twee bijeenkomsten zorgen geuit over de verkeerssituatie en het openbaar vervoer (ov). Zo waren er vragen over het extra verkeer op de IJsselcentraleweg door de komst van de nieuwe wijk. Wij kijken samen met de gemeente Zwolle naar hoe het extra verkeer op een veilige manier kan verlopen. Daarnaast waren er bezoekers die het ov misten in de conceptplannen en vroegen naar de ov-mogelijkheden. Samen met de gemeente Zwolle en Provincie Overijssel gaan we onderzoeken of de nieuwe wijk aangesloten kan worden op het ov (bus).





Veelgestelde vragen

Op onze website vindt u de antwoorden op vragen die veel gesteld worden. Hierin zijn ook de vragen opgenomen die tijdens de bijeenkomsten en via de website zijn gesteld. De pagina met veelgestelde vragen vullen we doorlopend aan.

Heeft u een vraag die er niet tussenstaat? Stelt u deze dan vooral aan ons via het contactformulier.

NAAR VEELGESTELDE VRAGEN

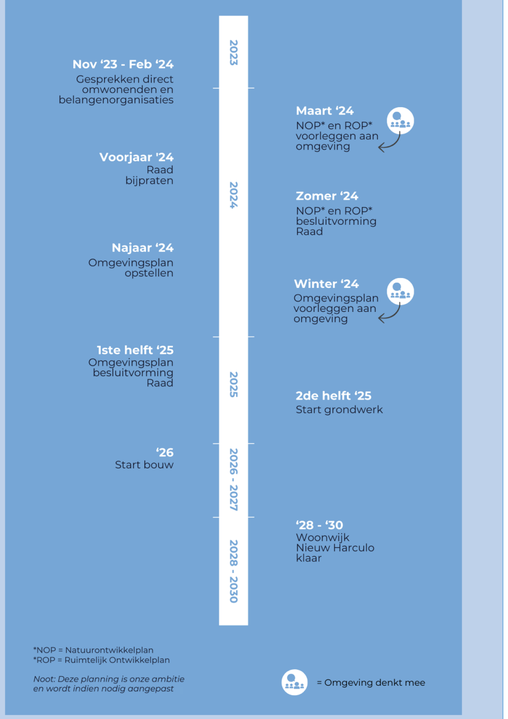


Wat gaat er nu gebeuren

Op dit moment zijn we bezig met de afronding van het Natuurontwikkelingsplan en Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Wanneer de plannen klaar zijn, bieden we deze ter besluitvorming aan het College en de Gemeenteraad aan. Dit verwachten we rond de zomer te kunnen doen. Na een positief besluit van het College en de Raad delen we de plannen op onze website.

De volgende stap is het opstellen van het omgevingsplan. Hierin worden de twee plannen verder uitgewerkt en samengevoegd. Ook dit plan leggen we graag aan u voor. Naar verwachting gebeurt dit eind dit jaar. In de eerste helft van 2025 wordt dit plan verder afgerond en ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

We verwachten dat in de tweede helft van 2025 het grondwerk kan starten ter voorbereiding van de bouw in 2026. Onze ambitie is dat de nieuwe wijk met ongeveer 500 woningen in 2028-2030 gefaseerd opgeleverd kan worden.





REALES

Neem contact op

Heeft u vragen? Neemt u dan vooral contact met ons op via info@nieuwharculozwolle.nl

www.nieuwharculozwolle.nl

Je hebt deze e-mail ontvangen omdat u zich heeft aangemeld op onze website.

Afmelden

Maart 2025

NIEUW HARCULO



REALES

Nieuwsbrief Nieuw Harculo

Beste lezer,

Met deze nieuwsbrief brengen we u graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom Nieuw Harculo. Zo leest u meer over het collegebesluit over het Natuurontwikkelplan en Ruimtelijk Ontwikkelplan en de vervolgstappen.



De afgelopen periode hebben we het Natuurontwikkelplan (NOP) en Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) voor Nieuw Harculo afgerond.

Gemeente Zwolle geeft groen licht

Het college van de gemeente Zwolle heeft dinsdag 18 maart 2025 ingestemd met de plannen voor een nieuwe woonwijk aan de IJssel (Nieuw Harculo). De plannen waar het College mee heeft ingestemd zijn hier in te zien.

Dit betekent dat de bouw van de natuurrijke en duurzame wijk weer een stap dichterbij komt.

Gebiedsvisie

Het Natuurontwikkelplan (NOP) en Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) borduren voort op de gebiedsvisie die de gemeenteraad van Zwolle in 2021 heeft vastgesteld. Op een aantal punten wijken deze stukken af van de vastgestelde gebiedsvisie. Zo is er voor gekozen om de uiterwaarden niet toegankelijk te maken door een struinpad. Er komen extra fiets- en wandelroutes rondom het gebied, de havens worden natuurvriendelijk en zijn er geen plannen meer voor intensieve recreatie in de havens. Daarnaast zijn de plannen aangepast naar aanleiding van het participatieproces. Zo is het fietspad over de zuidelijke dijk geschrapt en gaat het fietsverkeer in plaats daarvan via het Harculosepad. Ook is er één verdieping van de woningen in de noordelijke haven afgehaald.

Een groene en diverse woonwijk

In Nieuw Harculo komen ongeveer 500 woningen. De wijk wordt energiezuinig gebouwd en oude gebouwen met historische waarde krijgen een nieuwe bestemming. Het is een unieke plek, de enige plek waar 'Zwolle' aan de IJssel kan wonen. Daarom gaat Reales een mooie, diverse en duurzame woonwijk bouwen met een sterke verbinding met de natuur.



Hoe gaat het verder?

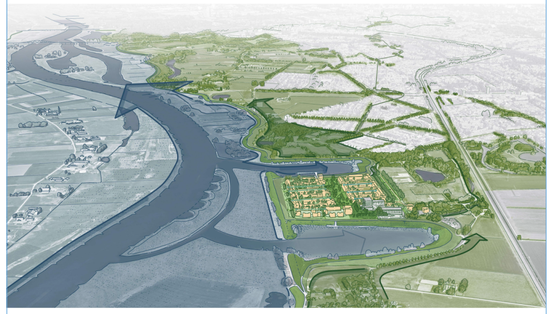
Nu het college heeft ingestemd en de plannen ter vaststelling aan de raad worden aangeboden, werken wij verder aan het omgevingsplan. Dit is de juridische vertaling van het ROP en NOP. In het omgevingsplan staan de regels die gelden voor de fysieke leefomgeving binnen het plangebied Nieuw Harculo. Wanneer het college met het omgevingsplan heeft ingestemd, wordt het voorgelegd aan de gemeenteraad. Zodra deze het omgevingsplan heeft vastgesteld, vormt het de basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de realisatie van Nieuw Harculo.

Vervolg participatietraject

Er volgt nog een bijeenkomst in vervolg op de participatiebijeenkomst van maart 2024. Deze bijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden vindt halverwege dit jaar plaats. Tijdens deze participatiebijeenkomst vertellen we wat er met de opmerkingen van omwonenden en andere belanghebbenden is gedaan. We presenteren op deze bijeenkomst ook het concept omgevingsplan.

Tijdens deze bijeenkomst gaan we ook uitgebreid in op het woonprogramma van Nieuw Harculo. Dit doen we naar aanleiding van de vele vragen die wij hebben ontvangen over de woningen, bijvoorbeeld over de afmetingen en prijzen van de huur- en koopwoningen. Ook kregen we de vraag of er aan levensloopbestendige woningen wordt gedacht en of er gelijkvloerse appartementen komen. Verder organiseren we samen met de gemeente Zwolle een participatiebijeenkomst over de verkeersafwikkeling en -veiligheid via de IJsselcentraleweg.

Zodra de datums van de hiervoor omschreven bijeenkomsten bekend zijn, melden we dit in de nieuwsbrief van Nieuw Harculo. Meer informatie over het project is te vinden op onze website: https://nieuwharculozwolle.nl.



Met vriendelijke groet,

Team Nieuw Harculo Zwolle

REALES

Neem contact op

Heeft u vragen? Neemt u dan vooral contact met ons op via info@nieuwharculozwolle.nl

www.nieuwharculozwolle.nl

Je hebt deze e-mail ontvangen omdat u zich heeft aangemeld op onze website.

Afmelden

NIEUW **HARCULO**



REALES

Nieuwsbrief Nieuw Harculo

Beste lezer,

Met deze nieuwsbrief informeren we u over de laatste ontwikkelingen rondom de woonwijk Nieuw Harculo.

In maart 2024 hebben omwonenden en belanghebbenden meegedacht over het Natuurontwikkelplan (NOP) en het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) voor Nieuw Harculo. Beide plannen zijn op 6 mei 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle. Het verslag van die raadsvergadering vindt u hier.

We komen nu in de volgende fase van de planvorming. Daarom organiseren we op woensdag 25 juni aanstaande weer een bijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden.



Inloopbijeenkomst op 25 juni 2025

Op **woensdag 25 juni 2025** bent u tussen **16.00 tot 20.00 uur** van harte welkom op een inloopbijeenkomst in de Koelwaterhal aan de IJsselcentraleweg 6 in Zwolle. Er is geen centrale presentatie, dus u kunt langskomen wanneer het u uitkomt.

Op de informatiemarkt vindt u stands over verschillende onderwerpen. Medewerkers van Reales en gemeente Zwolle laten zien hoe uw opmerkingen zijn verwerkt in het **NOP, ROP** en de **verkeersinrichting**. De uitwerking van het **woonprogramma** is in volle gang; Reales geeft een eerste inkijkje in het programma en het verkoopproces. Ook kunt u tijdens de bijeenkomst het **concept omgevingsplan** bekijken. En Ronald Westerhuis (RAW) en BOEi zijn aanwezig om u te informeren over hun plannen in en rond Nieuw Harculo.

We hopen u te zien op 25 juni.

Aanmelden voor de bijeenkomst



Met vriendelijke groet,

Team Nieuw Harculo Zwolle

REALES

Neem contact op

Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op via
info@nieuwharculozwolle.nl
www.nieuwharculozwolle.nl

U ontvangt deze e-mail omdat u zich op onze website heeft aangemeld voor de nieuwsbrief.

Afmelden

NIEUW **HARCULO**



REALES

Nieuwsbrief Nieuw Harculo

Beste lezer,

Met deze nieuwsbrief brengen we u op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rond de nieuwe woonwijk Nieuw Harculo in Zwolle:

- Terugblik op de informatiebijeenkomst van woensdag 25 juni
- Vernieuwde website - schrijf u in als woningzoekende
- Korte enquête over wonen in Nieuw Harculo
- Tijdlijn: hoe gaat het verder met de ontwikkeling van de wijk?



Terugblik bijeenkomst 25 juni 2025

Op woensdag 25 juni kwamen meer dan 500 belangstellenden naar de inloopbijeenkomst in de Koelwaterhal. Zij kregen informatie over het woonprogramma, de verkeersinrichting, het concept omgevingsplan en over de aanpassingen in het Natuurontwikkelplan (NOP) en Ruimtelijk ontwikkelplan (ROP). Medewerkers van Reales, gemeente Zwolle, stedenbouwkundigen, landschapsontwerpers, makelaars, BOEi en de Koelwaterhal waren aanwezig om vragen te beantwoorden. Onder de foto leest u de veelbesproken onderwerpen.

Wilt u (nog eens) de informatiepanelen bekijken die in de stands stonden? Dat kan via deze link:

Bekijk de informatiepanelen



Veelbesproken onderwerpen

Woningaanbod

De meeste vragen die tijdens de bijeenkomst en via de website zijn gesteld, gaan over de woningen. Denk aan vragen over prijsklassen van woningen en over welke woningtypen er komen. Ook willen veel mensen weten wanneer de verkoop van start gaat. Eind 2025 worden de verschillende typen woningen met 'vanaf prijzen' gepubliceerd. En we verwachten dat de verkoop start in het 1e kwartaal van 2026. Ook komen er sociale en middeldure huurwoningen in Nieuw Harculo.

Wanneer start de bouw?

We verwachten dat we in het 2e kwartaal van 2026 kunnen starten met het grondwerk. En in het 3e kwartaal van 2026 hopen we te beginnen met de bouw van de eerste woningen. De bouwtijd van een woning bedraagt circa 12-24 maanden, afhankelijk van het type woning.

Verkeer en openbaar vervoer

Ontsluiting van de wijk voor autoverkeer gaat via de IJsselcentraleweg. De ontsluiting voor fietsverkeer is via de Prof. Feldmannweg. Dit wordt een directe en autovrije fietsverbinding die aansluit op het fietsnetwerk in Zwolle Zuid. Het kruispunt Commissarislaan/IJsselcentraleweg wordt aangepast om de verkeersstromen overzichtelijker en veiliger te maken.

De gemeente is nog met de provincie Overijssel en de busmaatschappij in overleg over de ov-mogelijkheden. De huidige bushalte van buslijn 8 aan de Commissarislaan blijft sowieso bestaan.

Lees meer op de website



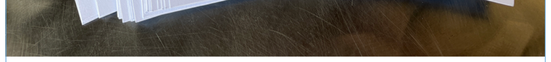
Vernieuwde website - schrijf u in als woningzoekende

De website www.nieuwharculozwolle.nl is vernieuwd! Vanaf vandaag is het mogelijk om u in te schrijven als woningzoekende en aan te geven naar welk(e) woningtype(s) uw voorkeur uitgaat. Inschrijven kan via de oranje button bovenaan de pagina. Via deze vernieuwde website zal later dit jaar ook de presentatie van de woningen gaan plaatsvinden. We verwachten dat de verkoop start in het eerste kwartaal van 2026. Na de zomer is er meer informatie bekend over de exacte planning en het verkooppproces. Als u zich inschrijft als woningzoekende, bent u daarvan als eerste op de hoogte.

Let op: het kan gebeuren dat uw browser nog de oude versie van de website toont. Dit komt vaak door de cache van uw browser. Om dit op te lossen, vernieuwt u de browser (Ctrl + F5 voor Windows of Command + R voor Apple), leegt u de browsercache (via de instellingen van uw browser) of opent u de website in een incognitovenster.

Naar de vernieuwde website





Enquête wonen in Nieuw Harculo

Nieuw Harculo ligt in een unieke, natuurlijke omgeving aan de IJssel, vlak naast een Natura 2000-gebied. Hier wonen betekent samenleven met elkaar én met de natuur. Dat vraagt om betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoners. En het biedt kansen voor een natuurinclusieve, hechte buurt.

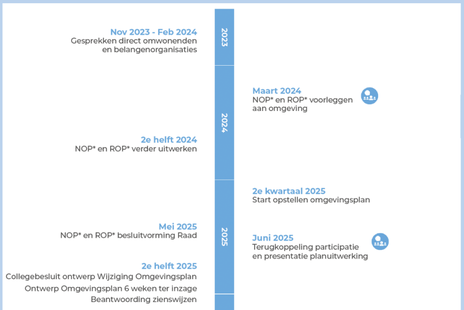
Met een korte enquête van 8 vragen willen we peilen wat u verwacht van wonen in Nieuw Harculo en hoe u in de toekomst eventueel wilt bijdragen aan de inrichting en het gezamenlijke leven in de wijk. Zo krijgen we een beeld van de wensen en ideeën van belangstellenden. Deze informatie kan ons richting geven bij de verdere planuitwerking.

Vul de enquête in

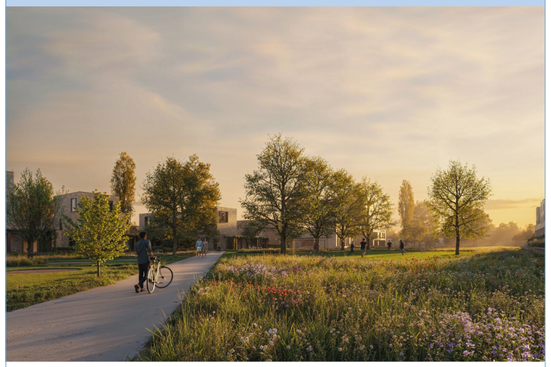


Wat gaat er nu gebeuren?

De volgende stap in de ontwikkeling van de nieuwe wijk is het opstellen van het omgevingsplan. Naar verwachting wordt het omgevingsplan in het 2e kwartaal van 2026 vastgesteld. Daarna kunnen we starten met het bouwrijp maken van de grond, en daarna met de bouw. Onze ambitie is dat de nieuwe wijk met ongeveer 500 woningen in 2028-2030 gefaseerd opgeleverd kan worden.







REALES

Neem contact op

Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op via info@nieuwharculozwolle.nl

www.nieuwharculozwolle.nl

U hebt deze e-mail ontvangen omdat u zich heeft aangemeld op onze website.

Afmelden

3. Veelgestelde vragen

Wonen

Wat voor woningen worden er gebouwd?
In Nieuw Harculo worden ongeveer 350 grondgebonden woningen en 150 appartementen gerealiseerd. Er komen vrijstaande woningen, friendswoningen, levensloopbestendige appartementen en ruime eensgezinswoningen. Binnen deze woningtypen zit er veel variatie in de woningen en prijsklassen: 30% sociaal, 40% midden 1 en 2 en 30% vrijesector.

Wanneer wordt er gestart met de bouw?
Onze ambitie is om in het tweede kwartaal van 2026 te starten met het grondwerk en om in het derde kwartaal vervolgens te beginnen met de bouw.

Wanneer zijn de woningen klaar?
We streven ernaar de woningen in de periode vanaf 2028 tot en met 2030 gefaseerd op te leveren.

Wie komen er te wonen / Voor welke doelgroepen wordt er gebouwd?
De wijk Nieuw Harculo is gericht op toekomstige bewoners die rust, natuur, eigenzinnigheid en saamhorigheid belangrijk vinden. In Nieuw Harculo wonen zij immers praktisch in de natuur en kunnen met elkaar een duurzame wijk realiseren. De wijk is gericht op bewoners uit alle leeftijden en lagen van de bevolking die dit omarmen. Door de grote variatie aan type woningen en prijsklassen is er voor iedereen wat wils.

Kan ik mij nu al inschrijven als geïnteresseerde voor een woning?
U kunt zich aanmelden als geïnteresseerde via:
www.nieuwharculozwolle.nl/inschrijven

Hoe hoog worden de gebouwen?
Het merendeel van de woningen bestaat uit grondgebonden woningen van drie of vier bouwlagen. Er zijn enkele kleine appartementencomplexen voorzien, waarbij het hoogste complex zeven bouwlagen telt en ongeveer 21/22 meter hoog zal worden. De hijshal blijft het hoogste gebouw van Nieuw Harculo.

Wat is de dichtheid van de bebouwing?
Dit is afhankelijk van de omvang van het kavel. Als je alleen kijkt naar het te ontwikkelen terrein, gaat het om zo'n 38 woningen per hectare. Als je over het gehele plangebied inclusief natuurontwikkeling spreekt, zit je op 7 woningen per hectare.

Worden er levensloopbestendige woningen gerealiseerd?
Ja, er worden ook 100 tot 150 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd als onderdeel van de nieuwe wijk.

Komen er waterwoningen in de kolken/havens?
Nee, deze zijn niet voorzien in de planvorming.

Komt er ook een ouderen project (Knarrenhof)?
Een specifiek ouderenproject maakt geen onderdeel uit van de plannen. Er worden wel verschillende hofjes gerealiseerd, maar deze zijn niet specifiek gericht op ouderen. Wel zijn er verschillende woonconcepten die goed kunnen passen voor ouderen danwel mensen met een hogere zorgvraag.

Telt het aantal jaren dat je staat ingeschreven bij de Woningzoeker mee bij het toewijzen van een woning? Wanneer kan ik verwachten dat ik mij kan inschrijven? Is dat via de site van de Woningzoeker of is dat via de website van de Gemeente Zwolle?
Het is waarschijnlijk dat de sociale huurwoningen worden verkocht aan een Zwolse woningcorporatie en dat deze corporatie de verhuur van de sociale huurwoningen zal verzorgen.

De wijze en het moment waarop u zich kunt inschrijven voor een sociale huurwoning is nog niet bekend. Wij raden u aan om u in te schrijven voor de nieuwsbrief, zodat u op de hoogte blijft van de ontwikkelingen. U wordt dan ook als een van de eersten op de hoogte gesteld zodra de woningen in de verkoop/verhuur gaan.

Het is nu redelijk rustig wonen in Zwolle Zuid. Als er een enorme wijk gebouwd gaat worden, gaat dat niet ten koste van de rust? Ik denk met name aan al het autoverkeer dat het met zich mee gaat brengen.
De doorstroom van het verkeer en verkeersveiligheid zijn belangrijke aandachtspunten. Er is gekozen voor een ontsluiting van Nieuw Harculo via de IJsselcentraleweg. Het wegprofiel van de IJsselcentraleweg is daarvoor passend. Wij onderzoeken samen met de Gemeente Zwolle hoe de extra vervoersbewegingen die Nieuw Harculo toevoegt aan de IJsselcentraleweg correct en verkeersveilig kunnen worden afgehandeld.

Verkeer

Is er genoeg parkeerruimte voor iedereen?
De uitvoering van een parkeeronderzoek maakt onderdeel uit van de planvorming. Uit dit onderzoek volgt dat aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

Hoe zit het met de ontsluiting in het gebied?
- De ontsluiting voor de auto gebeurt via de IJsselcentraleweg. De ontsluiting voor fietsers is via de Prof. Feldmannweg en wordt een directe en autovrije fietsverbinding die aansluit op het fietsnetwerk in Zwolle Zuid.
- Het kruispunt Commissarislaan/IJsselcentraleweg wordt aangepast om de verkeerstromen overzichtelijker en veilig te laten oversteken.
- Het Harculosepad is enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer. Er wordt in overleg met de gemeente Zwolle onderzocht of hier digitale handhaving middels een camera mogelijk is, om sluipverkeer te voorkomen.

Hoe zit het qua sluipverkeer via het Harculose pad?
Het Harculosepad is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Het is ook voor de toekomstige bewoners van Nieuw Harculo niet toegestaan om het Harculosepad als sluiproute te gebruiken. Door een goede inrichting van de IJsselcentraleweg, en in samenspraak met de bewoners mogelijke extra maatregelen, kan dit ook verder beperkt worden.

Hoe zit het met deelmobiliteit? Komen er deelauto's en hoeveel?
We zijn van plan om op drie plekken in het gebied deelmobiliteit toe te passen. Dit kan in latere uitwerking meer worden indien toekomstige bewoners daar behoefte aan hebben.

Komt er openbaar vervoer in het gebied?
De gemeente is met de provincie Overijssel en de busmaatschappij in overleg over de mogelijkheden. De huidige bushalte van buslijn 8 aan de Commissarislaan blijft sowieso bestaan.

De aanrijroute vanuit de Commissarissenlaan is mooi, echter zou er ook gekeken kunnen worden richting de Wijheseweg/ Jan van Arkelweg/ Harculosepad? Zo ontstaat er een soort van cirkel route.
Wat betreft de ontsluiting van de wijk is er gekozen voor de IJsselcentraleweg. Het wegprofiel van de IJsselcentraleweg is daarvoor passend. Daarbij geldt dat het Harculosepad enkel toegankelijk is voor bestemmingsverkeer. Het is ook voor de toekomstige bewoners van Nieuw Harculo dus niet toegestaan om het Harculosepad (via de Jan van Arkelweg) te gebruiken.

Verkeersveiligheid is wel een belangrijk aandachtspunt. Wij onderzoeken samen met de Gemeente Zwolle hoe de extra vervoersbewegingen die Nieuw Harculo toevoegt aan de IJsselcentraleweg verkeersveilig kunnen.

Natuur

Hoe ziet de inrichting van de buitenruimtes eruit?
Bij het maken van de plannen voor Nieuw Harculo is veel aandacht voor de natuurfunctie en natuurinclusieve inrichting van het gebied. Het ‘groen’ in het deel van het plangebied dat grenst aan de Ijssel krijgt een landelijke ecologische inrichting. Het deel van het plangebied dat grenst aan de Energietuin krijgt een meer stedelijke ecologische inrichting. Deze inrichtingen komen vervolgens samen in het klimaatpark dat de noordelijke en zuidelijke haven met elkaar verbindt. Het doel is om het gebied zo in te richten dat voor dit gebied kenmerkende habitats duurzaam kunnen voorkomen.

Wat zijn de plannen voor recreatie?
Er zijn geen plannen voor intensieve recreatie in het plangebied. Extensieve (wandel)recreatie zal wel mogelijk zijn in delen van het plangebied. Om de natuurwaarden te borgen, komen er geen struinpaden in de uiterwaarden.

Hoe wordt er omgegaan met het natura2000 gebied/stikstof?
Het Plangebied grenst aan, en ligt gedeeltelijk ook in, het Natura 2000-gebied Rijntakken. Vooropgesteld: er wordt niet gebouwd in het Natura 2000-gebied. Toch moet er uiterst zorgvuldig onderzocht te worden of de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek voeren we uit in samenspraak met de gemeente en de provincie.

Zijn er ideeën voor het gebruik van de havens?
Voor de havens voorzien we voornamelijk een natuurfunctie en geen recreatieve functie. Het idee is om de steiger in de noordelijke haven los te koppelen van de wal, zodat deze als broedlocatie kan dienen voor vogels. Ter plaatse van de zuidelijke haven zal door Rijkswaterstaat een meestromende nevengeul worden aangelegd ter uitvoering van de Kaderrichtlijn Water. Hierdoor verdwijnt de huidige toegang tot de zuidelijke haven.

Wat gebeurt er met de steigers?
De noordelijke steiger wordt teruggegeven aan de natuur en is niet meer te betreden. Op de zuidelijke steiger wordt mogelijk een gebouw voor ‘artists in residence’ gerealiseerd, waarmee de rest van de steiger wordt afgesloten voor publiek.

Is er een stikstof probleem?
De bestemming van de uiterwaarden gaat van agrarisch naar natuur. De stikstofuitstoot van het agrarisch perceel wordt gebruikt om woningbouw mogelijk te maken.

U geeft aan dat de havens met rust gelaten worden. Waarom komt er geen betere invulling van de havens, die naar mijn idee veel potentie hebben?
Voor de havens voorzien we voornamelijk een natuurfunctie en geen recreatieve functie. Het idee is om de steiger in de noordelijke haven los te koppelen van de wal, zodat dit een broedlocatie voor vogels kan worden. Bij de zuidelijke haven wordt door Rijkswaterstaat een meestromende nevengeul aangelegd ter uitvoering van de Kaderrichtlijn Water.

Wij voorzien dus geen recreatieve functie voor de haven. Recreatie zal ook niet actief gestimuleerd worden. Dat betekent niet dat recreatie onmogelijk is. De havens worden bij warme dagen nu ook al gebruikt als zwemlocatie; dat gaan wij niet verhinderen.

Overig

Wat is de aanleiding van deze ontwikkeling?
ENGIE heeft enkele jaren geleden besloten de IJsselcentrale te slopen, omdat Nederland geleidelijk overschakelt op schone, hernieuwbare energie. Het terrein van de IJsselcentrale kwam hierdoor beschikbaar voor herontwikkeling. ENGIE en de gemeente hebben daarvoor een gezamenlijke visie opgesteld. Met onze plannen voor Nieuw Harculo bouwen we voort op deze door de gemeenteraad goedgekeurde gebiedsvisie.

Zijn er ontwikkelingen voor de Prof. Feldmannweg?
De Prof. Feldmannweg is eigendom van Floris Property Fund. Voor zover bij ons bekend is, heeft Floris Property Fund op dit moment geen concrete plannen voor de herontwikkeling van dit gebied.

Hoe ziet het proces en de planning eruit?
Na de bijeenkomsten voor inwoners in maart 2024 zijn het Natuurontwikkelingsplan (NOP) en het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) afgerond. Begin 2025 heeft het college van gemeente Zwolle ingestemd met de plannen en in mei 2025 heeft de raad ze vastgesteld.
Ondertussen is verder gewerkt aan de volgende stap: het omgevingsplan. Dit is de juridische vertaling van het ROP en NOP. In het omgevingsplan staan de regels die gelden voor de fysieke leefomgeving binnen het plangebied Nieuw Harculo. Het concept omgevingsplan is tijdens de inloopbijeenkomst op 25 juni 2025 besproken. Nu wordt het plan afgemaakt en aangeboden aan het college. Wanneer het college met het omgevingsplan heeft ingestemd, wordt het voorgelegd aan de gemeenteraad. Zodra deze het omgevingsplan heeft vastgesteld, vormt het de basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de realisatie van Nieuw Harculo. In het tweede kwartaal van 2026 kan dan gestart worden met het grondwerk en vervolgens met de bouw. Oplevering is voorzien in 2028-2030.

Welke invloed heeft de Ijssel bij kritiek hoog water op de nieuwe wijk?
In de planvorming wordt rekening gehouden met de gevolgen van een piekwaterstand in de Ijssel. Nieuw Harculo dient daartegen bestand te zijn.

Waarom is gekozen voor de naam Nieuw Harculo?
Met Nieuw Harculo wordt gerefereerd aan de Centrale Harculo die voorheen in het plangebied stond. De Centrale is gesloopt en het plangebied biedt ruimte aan een nieuwe ontwikkeling: Nieuw Harculo.

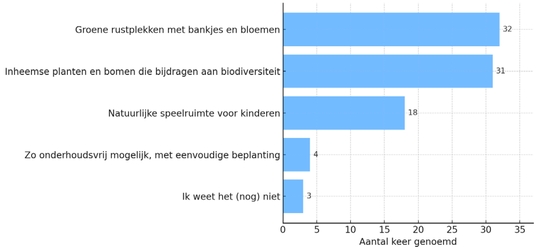
4. Enquête

De nieuwe wijk Nieuw Harculo ligt in een unieke, natuurlijke omgeving aan de IJssel, vlak naast een Natura 2000-gebied. Hier wonen betekent samenleven met elkaar én met de natuur. Dat vraagt om betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de toekomstige bewoners. En het biedt kansen voor een natuurinclusieve, hechte buurt.

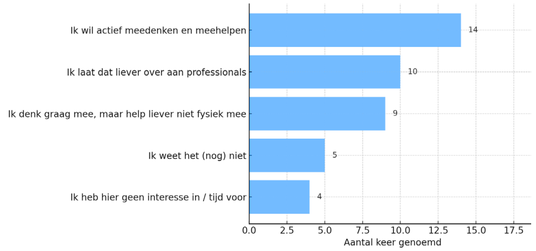
Met een korte enquête heeft Reales gepeild wat geïnteresseerden verwachten van wonen in Nieuw Harculo en hoe zij in de toekomst eventueel willen bijdragen aan de inrichting en het gezamenlijke leven in de wijk. Zo krijgen we een beeld van de wensen en ideeën van belangstellenden. Deze informatie kan ons richting geven bij de verdere planuitwerking.

Resultaten enquête

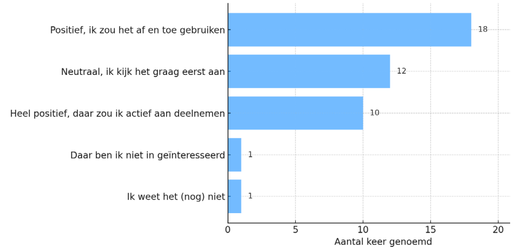
1. Wat vindt u belangrijk voor de inrichting van gemeenschappelijke groenvoorzieningen in de buurt?



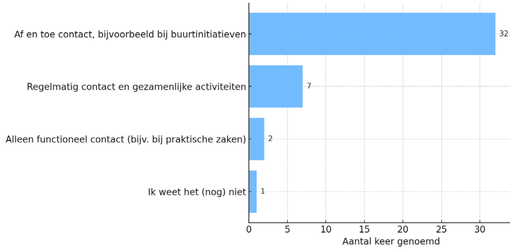
2. In hoeverre zou u willen bijdragen aan gezamenlijk groenbeheer, zoals inrichting en onderhoud van hofjes, schoonmaakacties, aanleg van een moestuin, meedenken bij de keuze van speeltoestellen?



3. Hoe staat u tegenover een buurtapp of -platform voor het uitwisselen van diensten en spullen (bijv. deelauto, deelfiets, oppas, gereedschap, planten)?



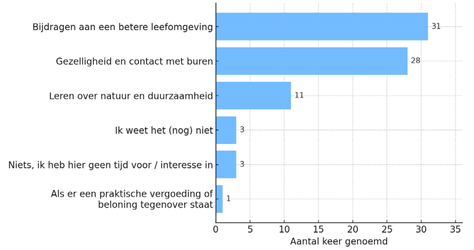
4. Wat verwacht u van het sociale contact met buren in Nieuw Harculo?



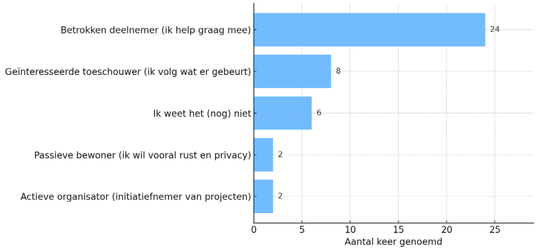
5. In hoeverre zou u willen bijdragen aan het opbouwen van een hechte buurtgemeenschap (bijv. via bewonersinitiatieven of wijkoverleggen)?



6. Wat zou u motiveren om actief deel te nemen aan natuur- of buurtprojecten?



7. Welke rol ziet u eventueel voor uzelf in de toekomst in de wijk?





PARTICIPATIEJOURNAAL

REALES