

Participatieplan

Versie 5 februari 2024

REALES



Dit plan beschrijft de inrichting van het participatie- en communicatieproces rondom de ontwikkeling van de nieuwe wijk: Nieuw Harculo op het voormalig terrein van de IJsselcentrale in Zwolle. Het plan is opgesteld met als doel om de ontwikkeling inhoudelijk met de verschillende stakeholders af te stemmen, om zo tot een gewogen planuitwerking te komen, die recht doet aan de belangen van de betrokken partijen.

Reales heeft Vonc Communicatie gevraagd de aanpak te ontwikkelen en voor de uitvoering/organisatie te zorgen.

REALES

Inleiding

Na de sloop van de IJsselcentrale 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 om te onderzoeken hoe zij de locatie Harculo en omgeving kan ontwikkelen tot een mooie nieuwe wijk. Engie heeft hiervoor een participatieplan opgesteld. De uitvoering is in zorgvuldige samenspraak/participatie met de omgeving gedaan. Vervolgens is een participatiejournaal opgesteld. Meer informatie hierover is te vinden op de [website van Engie](#).

In juli 2021 is de gebiedsvisie IJsselcentrale en omgeving vastgesteld door de gemeenteraad. Dit kunt u [hier teruglezen en horen](#), zie agenda punt 6.

Vervolgens is de uitwerking gestart om de gebiedsvisie te vertalen in een Natuurontwikkelplan (NOP) en Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).

Op 20 oktober 2023 heeft Engie een koopovereenkomst getekend met Reales, een vastgoed-ontwikkelingsbedrijf. Het terrein gaat in maart 2025 over naar de nieuwe eigenaar. Dit is overigens zonder het deel dat in eigendom is van Floris Property Fund (het gebied rondom de Professor Feldmannweg).

Vervolg

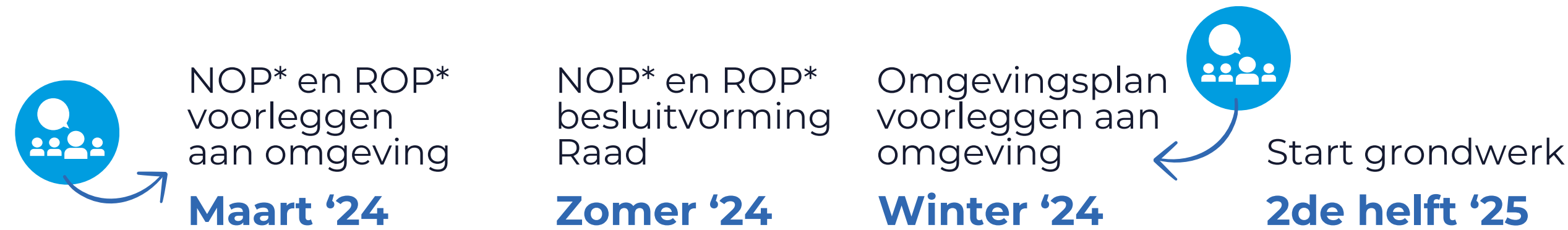
Op dit moment stelt Reales het NOP en ROP op. Deze plannen bespreekt Reales momenteel met direct omwonenden en belangenorganisaties en wil Reales begin 2024 voorleggen aan de omgeving om te horen wat de omgeving ervan vindt. Vervolgens worden de plannen afgerond en wordt het NOP en ROP rond de zomer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

Planning



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

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.

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.

Uitgangspunten participatie

Reales hanteert de volgende uitgangspunten:

- **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.

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, Fietzersbond 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

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 betrokkenen 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).

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.

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

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 ecooloog 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).	

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.	

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

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.

Samenwerking BOEi, RAW

www.ijssselcentrale.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