



Memo

Aan Gedeputeerde staten van Overijssel, gemeente
 Olst-Wijhe, gemeente Raalte, gemeente Dalfsen

Van Gemeente Zwolle

Datum 16 september 2025

Onderwerp Omgevingsverordening Overijssel , kantoren Nieuw
 Harculo

Telefoon (038) 498

Inleiding

Er is een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Zwolle in voorbereiding. Deze wijziging betreft het mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling Nieuw Harculo. Inzet is een aantrekkelijk openbaar toegankelijk gebied aan de stad toe te voegen, met nieuwe natuur, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het ontwikkelen van nieuwe natuur, woningbouw en alsmede kleinschalig werken, horeca, cultuur en recreatie.

Als onderdeel van deze ontwikkeling op en nabij de locatie van de voormalige IJsselcentrale Harculo in de zuidelijke rand van Zwolle wordt er maximaal 1.200 m2 aan kantoorruimte en 340 m2 aan congres- en expositieruimte toegestaan in het Dienstengebouw. Het Dienstengebouw is één van de nog resterende gebouwen van de voormalige IJsselcentrale. Het toestaan van kantoorruimte in het omgevingsplan vormt aanleiding u deze memo aan te bieden.

Omgevingsverordening Overijssel

Hoofdstuk vier van de Omgevingsverordening Overijssel geeft instructieregels op het stellen van regels in omgevingsplannen. Eén van deze instructieregels betreft nieuwe kantoren. Artikel 4.27 van de verordening stelt dat omgevingsplannen de realisatie van nieuwe zelfstandige kantoren of kantorenlocaties alleen toestaan, als met een ruimtelijk-economische onderbouwing is aangetoond dat:

1. er behoefte is aan extra kantoorruimte waarin niet kan worden voorzien vanuit de bestaande capaciteit aan kantoorruimte; en
2. buurgemeenten en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de conclusie dat er behoefte is aan extra kantoorruimte zoals voorzien is in het omgevingsplan.

Om aan deze instructieregel te voldoen sturen wij u bij deze de ruimtelijk-economische onderbouwing toe. Met het verzoek om binnen drie weken na ontvangst in te stemmen met de conclusie uit deze onderbouwing. De conclusie is dat er behoefte is aan de kantoorruimte zoals opgenomen wordt in het omgevingsplan voor Nieuw Harculo.

Ruimtelijk-economische onderbouwing kantoorruimte Nieuw Harculo

Nieuw Harculo

De gebiedsontwikkeling Nieuw Harculo voorziet in de aanleg van nieuwe natuur, de bouw van ruim 500 woningen en de realisatie van De Uitspanning.

Datum

16 september 2025

Met De Uitspanning wordt een bruisend hart gecreëerd binnen de wijk, ter plekke van de historische gebouwen (Koelwaterhal, Hijshal, Magazijn en Dienstengebouw) die zijn behouden bij de sloop van de IJsselcentrale. Een plek waar ruimte zal zijn voor kunst, cultuur, werken, horeca en evenementen.

Binnen het concept van De Uitspanning past enige ruimte voor (creatieve) bedrijvigheid, kantoren en horeca, welke naar aard en omvang bijdraagt aan de beoogde karakteristiek en beleving van De Uitspanning. Kantoorruimte blijft, vanwege de beperkte vraag, beperkt tot maximaal 1.200 m². Met een congres- en expositieruimte van 340 m². Er is in Zwolle behoefte aan het toevoegen van nieuwe kantoorruimte ter compensatie van transformaties op andere plekken in Zwolle. Het cultuurhistorische vastgoed van De Uitspanning, in combinatie met de locatie aan de IJssel (bijzondere ligging), zorgen voor een onderscheidend aanbod op wat er in Zwolle momenteel beschikbaar is.

De diverse activiteiten worden verdeeld over de aanwezige gebouwen. De Uitspanning ligt op een unieke plek, met zeer karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Ieder gebouw heeft zijn eigen kenmerken, voortkomend uit het voormalige gebruik als onderdeel van de IJsselcentrale. Mede vanuit dat gegeven past kantoorruimte met congresruimte het beste bij het Dienstengebouw. Door zijn vorige functie is het gebouw al voorzien van vele aparte ruimten die vrijwel direct geschikt zijn voor gebruik in de vorm van kantoorruimtes.



Gebiedsontwikkeling Nieuw Harculo

Datum

16 september 2025

Zwolse kantorenmarkt

De Zwolse kantorenmarkt staat er in 2025 goed voor. De leegstand zit rond het gewenste frictieniveau van 5-7% en er wordt mondjesmaat weer geïnvesteerd in nieuwe moderne kantoorruimte. Maar onderliggend dreigt er krapte door de vele geplande onttrekkingen van kantoren uit de voorraad waarvoor nog geen alternatieve plannen zijn die dit compenseren. Ook geeft de markt signalen dat er steeds meer sprake is van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod door veranderende huisvestingswensen van bedrijven. Zo zien we onder andere een verschuiving van de vraag van formele werklocaties met een goede autobereikbaarheid naar meer dynamische gemengde werkgebieden en locaties met historische en culturele betekenis. De voormalige IJsselcentrale Harculo is zo'n locatie met betekenis.

Behoefte aan kantoorruimte in Zwolle

De tijd van grote leegstand in kantoren in Zwolle is voorbij. De nog niet gerealiseerde transformatie en sloopplannen doen de kantorenvorraad de komende jaren nog verder krimpen. De opgave voor de stad Zwolle is daarom om er voor te zorgen dat de kantorenvorraad niet nog verder afneemt en dat we op de juiste plekken nieuwe kantoorruimte toevoegen.

De vervangingsvraag voor de komende 10 tot 15 jaar is geprognostiseerd op circa 100.000 m². Dat komt voort uit circa 120.000 m² kantoorruimte dat de komende jaren nog onttrokken gaat worden. Per saldo neemt de kantorenvorraad de komende jaren dus niet toe. Het grootste deel van de vervangingsvraag programmeren we in de Spoorzone, Voorsterpoort en het Centrum. In de stedelijke programmering van kantoren is circa 10.000 m² kantoren gereserveerd voor speciale locaties in de stad.

De beperkte omvang van 1.200 m² kantoorruimte is een kwalitatieve toevoeging op het aanbod in Zwolle. Dit sluit aan op de behoefte van de groeiende groep gebruikers (met name maar niet uitsluitend creatieve zakelijke dienstverleners) die zich graag vestigen op een plek met een eigen uitstraling en cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De beoogde kantoorruimte op Nieuw Harculo vult een deel van de stedelijke vervangingsvraag van circa 100.000 m² in en het leidt per saldo dus niet tot een uitbreiding van de kantorenvorraad. De omvang van het plan is beperkt en daardoor heeft het geen significante impact op de kantorenmarkt van aangrenzende gemeenten. De impact is vooral lokaal en zeer klein. Regionale afstemming is daarom niet aan de orde. Het plan speelt vooral in op een kwalitatieve behoefte door de kenmerken van de gebouwen en historie van de locatie. Dat soort locaties zijn schaars in Zwolle. Dit plan leidt dus niet tot onaanvaardbare leegstand elders in de stad of daarbuiten.