Zwolle

RUIMTELIJKE SCENARIO'S

Hessenpoort 4

1 juli 2021

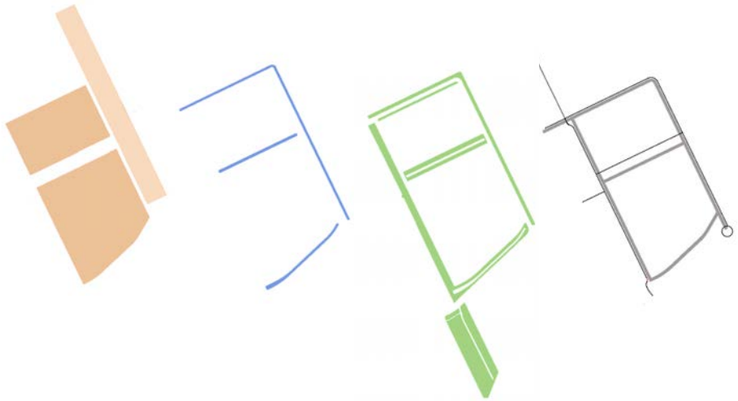
Overzicht

Zwolle



Ruimtelijke scenario's I Tolhuis V1

Legenda



Uitgeefbaar:
30.4 ha

Water (nieuw):
2.3 ha

Groen (nieuw):
12.2 ha

Verharding (nieuw)
Weg (7 m): 3.6 ha
Fietspad (3 m): 1 ha
Berm: 7.6 ha

- Uitgeefbaar Fase 1 (19.1 ha)
- Uitgeefbaar Fase 2 (11.3 ha)
- As rijbaan
- Indicatief kavelgrens | zijstraat
- As fietspad
- Gemeentegrens Zwolle
- Bestaande bebouwing (te handhaven)
- Bestaande bebouwing (nader onderzoek milieucontour)
- Bestaande bebouwing (te saneren)
- Gasleiding
- Milieucontour (50 en 300 m)

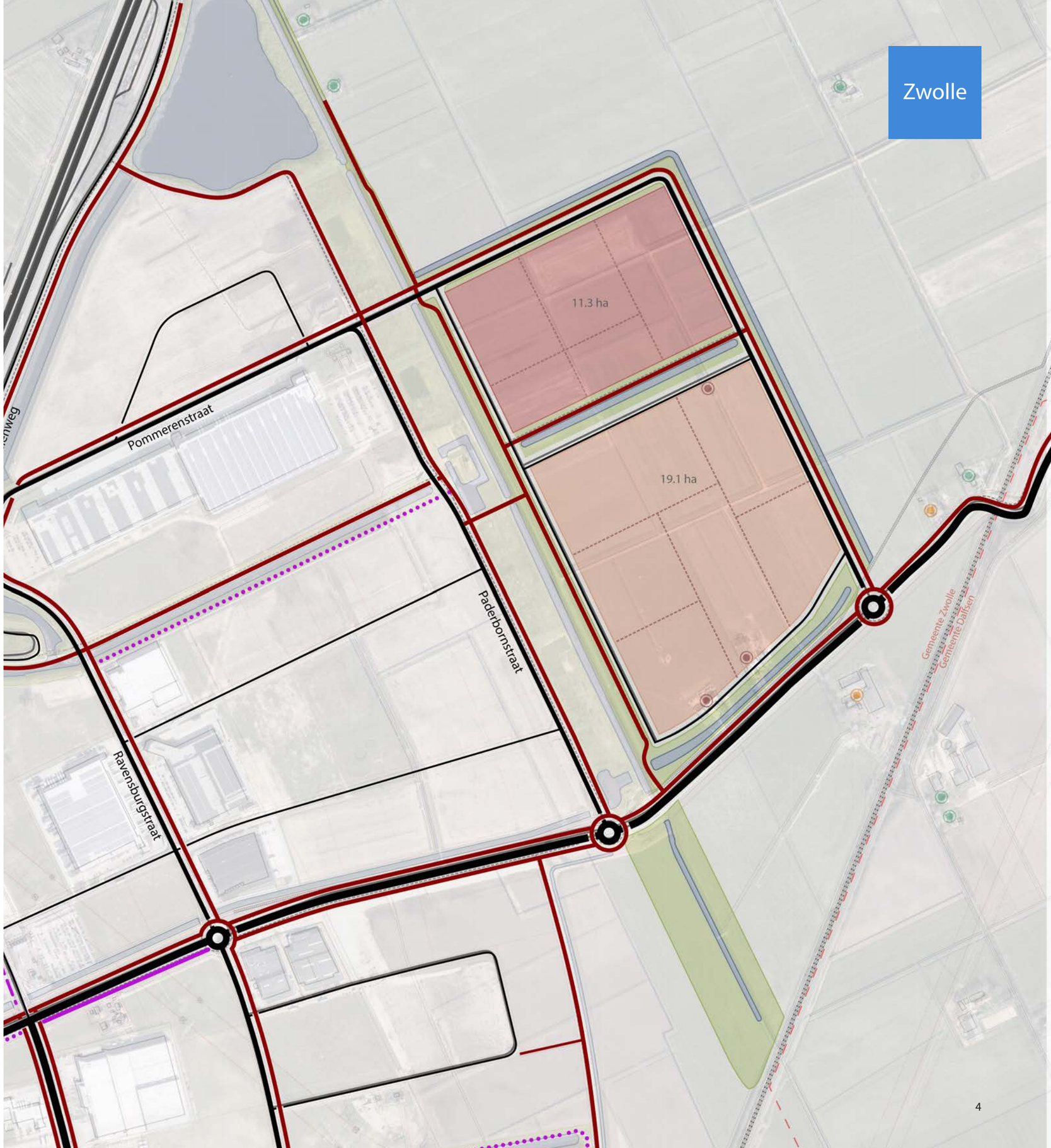


Tolhuis V1

Aanhechting bestaande verkeerstructuur

Legenda

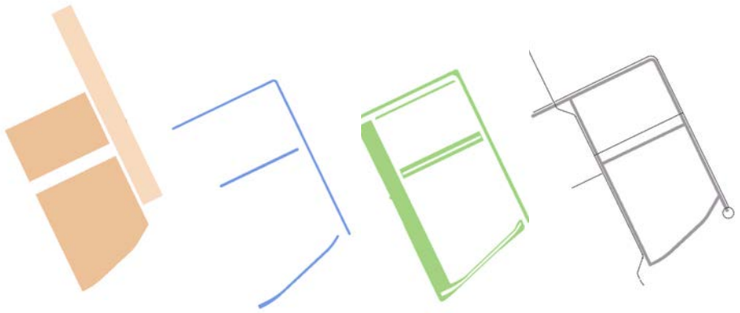
- A28
- Autoweg_primair
- Autoweg_secundair
- Autoweg_tertiair
- Fietspad
- Voetpad
- Wandelpad
- Maaipad



Ruimtelijke scenario's I Tolhuis V2

Maximale ecozone

Legenda



Uitgeefbaar:
30.4 ha

Water (nieuw):
2.4 ha

Groen (nieuw):
15.9 ha

Verharding (nieuw)
Weg (7 m): 3.75 ha
Fietspad (3 m): 1.2 ha
Berm: 7.7 ha

- Uitgeefbaar Fase 1 (19.1 ha)
- Uitgeefbaar Fase 2 (11.3 ha)
- As rijbaan
- Indicatief kavelgrens | zijstraat
- As fietspad
- Gemeentegrens Zwolle
- Bestaande bebouwing (te handhaven)
- Bestaande bebouwing (nader onderzoek milieucontour)
- Bestaande bebouwing (te saneren)
- Gasleiding
- Milieucontour (50 en 300 m)

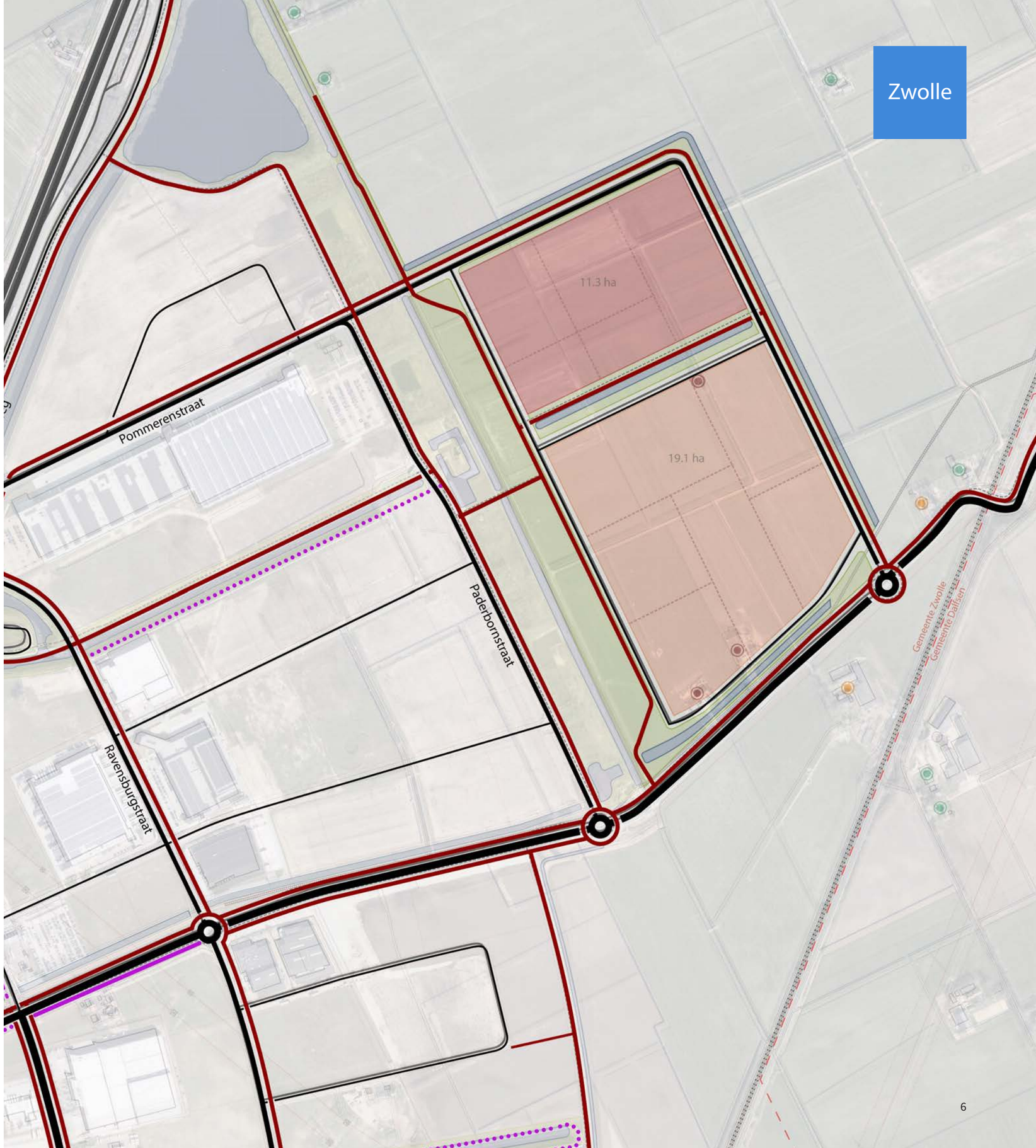


Tolhuis V2

Aanhechting bestaande verkeerstructuur

Legenda

- A28
- Autoweg_primair
- Autoweg_secundair
- Autoweg_tertiair
- Fietspad
- Voetpad
- Wandelpad
- Maaipad



Ruimtelijke scenario's I Tolhuis

Positieve ruimtelijke effecten:
Structuur agrarisch landschap overnemen:
De uitbreiding aan de Tolhuislanden-kant neemt de onderliggende structuur van het agrarisch landschap over. De uitbreiding 'botst' daardoor niet met significante cultuurhistorische structuren. De historische Steenwetering, loopt parallel aan de uitbreiding en wordt extra benadrukt door een groene ruimte er omheen.

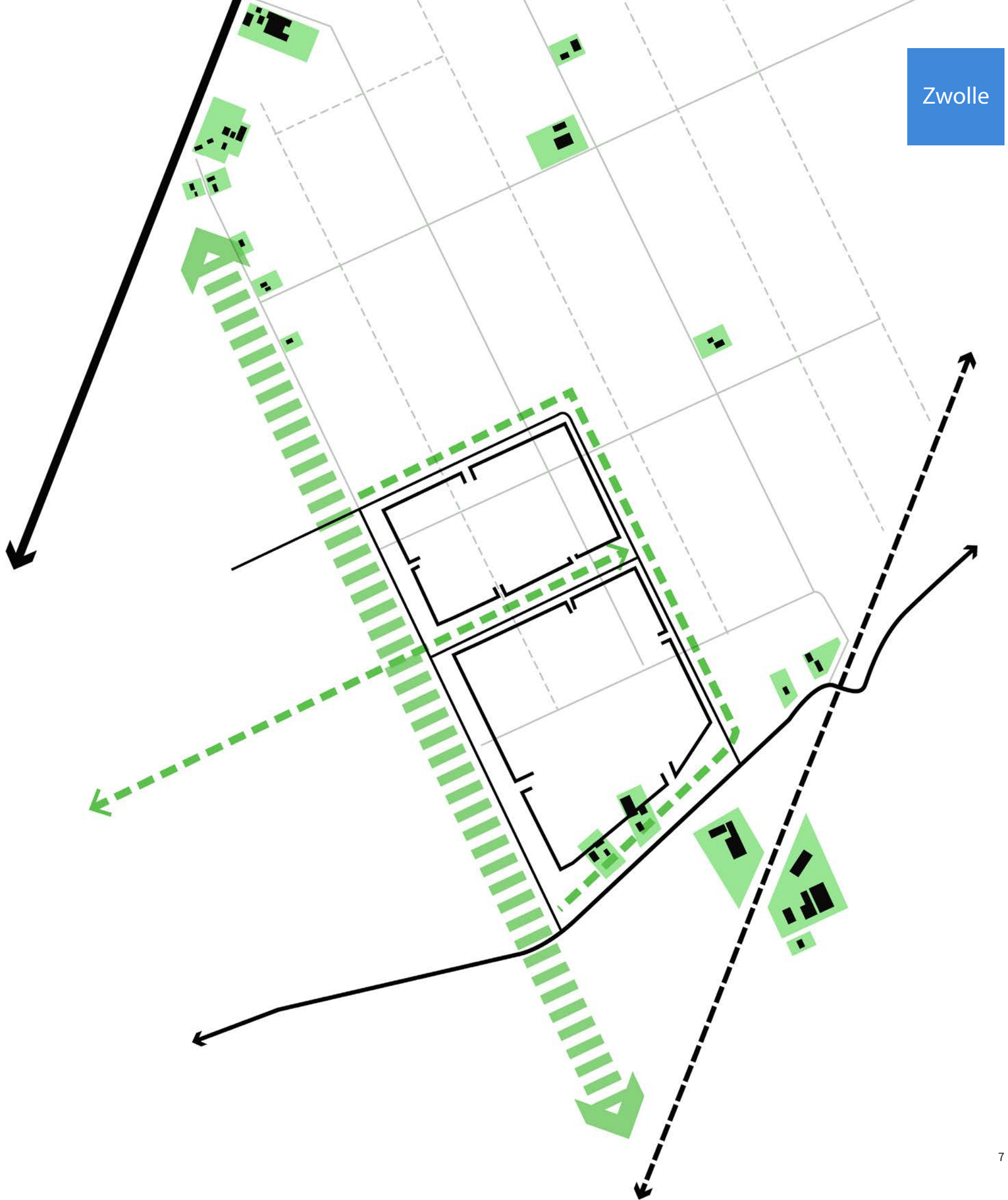
Onderdeel bestaande Hessenpoort:
De uitbreiding komt in de verlenging van het bestaande bedrijventerrein, waardoor de routing en koppeling met de huidige identiteit van Hessenpoort optimaal is.

Voorkant aan de brede groenzone bij de Steenwetering:
Door een brede groenzone langs de Steenwetering aan te leggen, wordt er meer groen en biodiversiteit aan het bedrijventerrein toegevoegd. Dit gebied biedt kansen voor wandelroutes voor werknemers uit Hessenpoort, maar dit zal moeten afgestemd worden op de verdere eisen van een ecologisch zone.

Spoorwegterminal:
De uitbreiding sluit aan bij de eventuele spoorwegterminal wat nieuwe mogelijkheden voor logistiek zou betekenen.

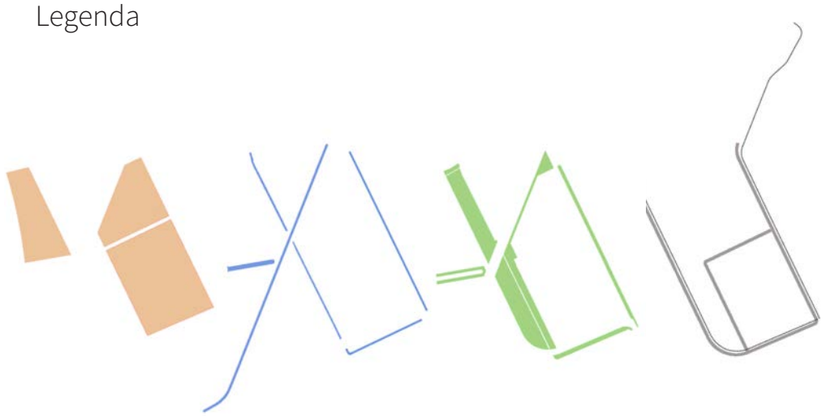
Negatieve ruimtelijke effecten:
Bestaande woningen
Voor de uitbreiding moeten afspraken getroffen worden met een aantal bestaande woningen die langs de zuidkant van de uitbreiding liggen.
Ook de impact van een eventuele spoorwegterminal op bestaande woningen moet onderzocht worden.

Geen natuurlijke grens
De uitbreiding aan de Tolhuiskant heeft in het aangrenzend landschap geen natuurlijke begrenzing - wat zou kunnen suggereren dat het bedrijventerrein in het oneindige zou kunnen worden uitgebreid.



Ruimtelijke scenario's I De Bese

Legenda



Uitgeefbaar:
30.1 ha

Water (nieuw):
3.8 ha

Groen (nieuw):
11.8 ha

Verharding (nieuw)
Weg (7 m): 2.2 ha
Fietspad (3 m): 1.6 ha
Berm: 8.7 ha

- Uitgeefbaar Fase 1 (14.5 ha)
- Uitgeefbaar Fase 2 (15.6 ha)
- As rijbaan
- Indicatief kavelgrens | zijstraat
- As fietspad
- Gemeentegrens Zwolle
- Bestaande bebouwing (te handhaven)
- Bestaande bebouwing (nader onderzoek milieucontour)
- Bestaande bebouwing (te saneren)
- Gasleiding
- Milieucontour (50 en 300 m)

Zwolle

Gemeente Zwolle
Gemeente Dalfsen

7 ha
6.4 ha
0.8 ha
0.3 ha
1.1 ha
1.3 ha
13.2 ha

Ruimtelijke scenario's **Hessenpoort 4**

De Bese

Aanhechting bestaande verkeerstructuur

Legenda

- A28
- Autoweg_primair
- Autoweg_secundair
- Autoweg_tertiair
- Fietspad
- Voetpad
- Wandelpad
- Maaipad



1 juli 2021

Ruimtelijke scenario's I De Bese

Positieve ruimtelijke effecten:
Geen verlies van landschap:
Vanwege de hoogspanningsleiding is het gebied niet van een hoge ruimtelijke kwaliteit

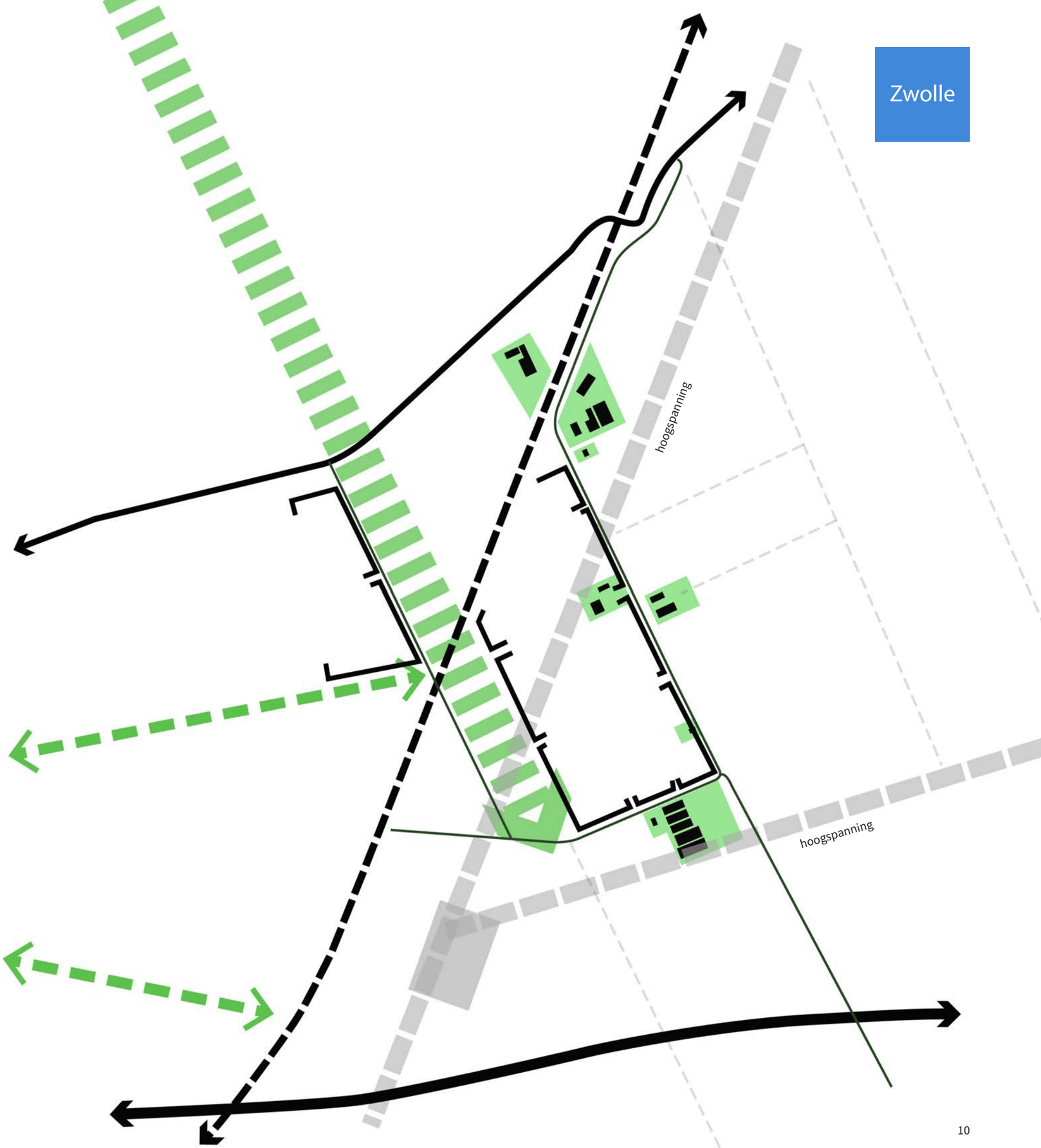
Negatieve ruimtelijke effecten:
Aansluiting op Hessenpoort:
Het westelijke gedeelte van De Bese sluit direct aan bij de bestaande Hessenpoort. Het gedeelte ten zuiden van het spoor is veel minder een onderdeel van het bestaande bedrijventerrein.

Spooronderdoorgang
Om deze variant te kunnen realiseren moet er een nieuwe tunnel onder het spoor worden aangelegd. Als ruimtelijke kwalitatieve verbinding minder wenselijk. Hiermee wordt alleen één verbinding met Hessenpoort gecreëerd. De andere route via bestaande spoorovergang is niet geschikt voor veel of zwaar transport. Daarmee is deze variant dus erg kwetsbaar voor verstoringen op het wegennnet.

Uitbreiding valt uiteen in twee aparte delen
Het spoor(als ook een hoogspanningsleiding) loopt door De Bese.
Daardoor wordt de uitbreiding in twee delen gesplitst.
De hoekpunten langs spoor zijn minder geschikt voor een functionele inrichting

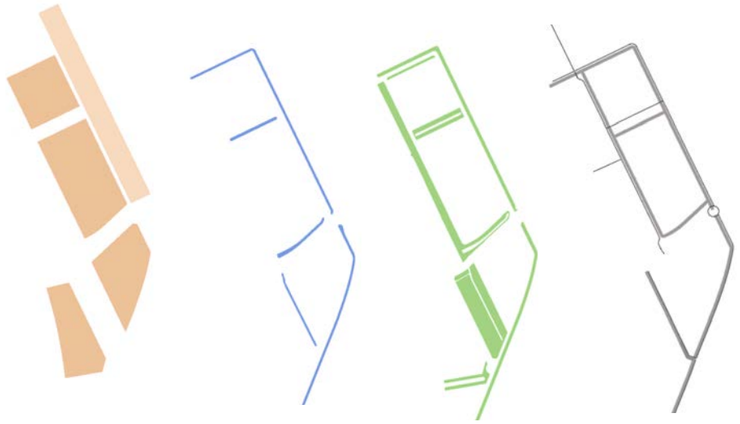
Verbinding mogelijke spoorterminal
Bij Model de Bese is er geen relatie met de spoorterminal mogelijk.

Bestaande woningen
Bestaande woningen aan de noordkant van de Nieuwleusenerdijk hebben in principe geen hinder van de uitbreiding. Voor een aantal bestaande woningen die langs de oost-en zuidkant van de uitbreiding liggen moeten afspraken gemaakt worden.



Ruimtelijke scenario's I Combinatie

Legenda



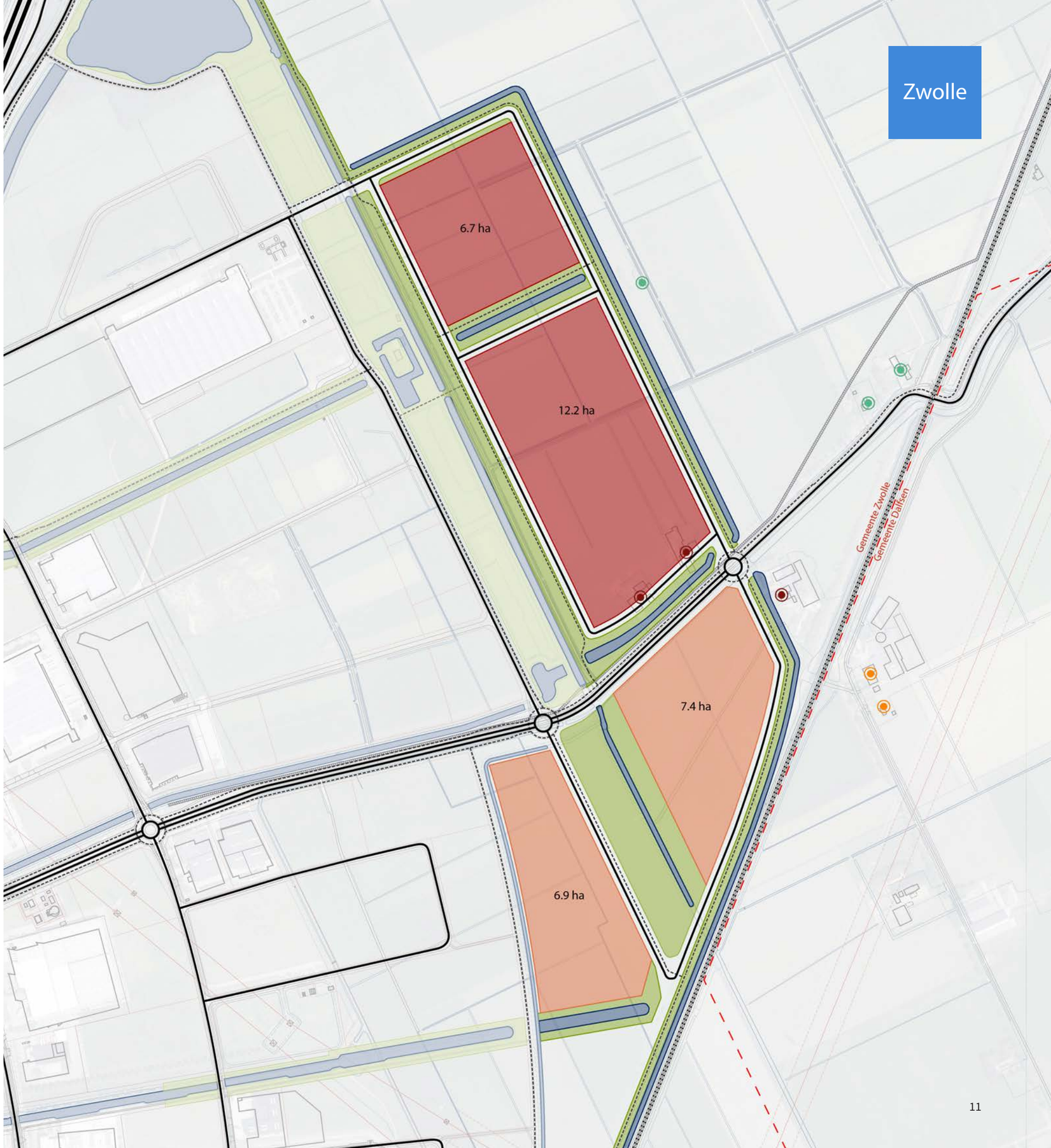
Uitgeefbaar:
33.2 ha

Water (nieuw):
3.8 ha

Groen (nieuw):
13.3 ha

Verharding (nieuw)
Weg (7 m): 2.8 ha
Fietspad (3 m): 1.2 ha
Berm: 9.6ha

- Uitgeefbaar Fase 1 (14.3 ha)
- Uitgeefbaar Fase 2 (18.9 ha)
- As rijbaan
- Indicatief kavelgrens | zijstraat
- As fietspad
- Gemeentegrens Zwolle
- Bestaande bebouwing (te handhaven)
- Bestaande bebouwing (nader onderzoek milieucontour)
- Bestaande bebouwing (te saneren)
- Gasleiding
- Milieucontour (50 en 300 m)

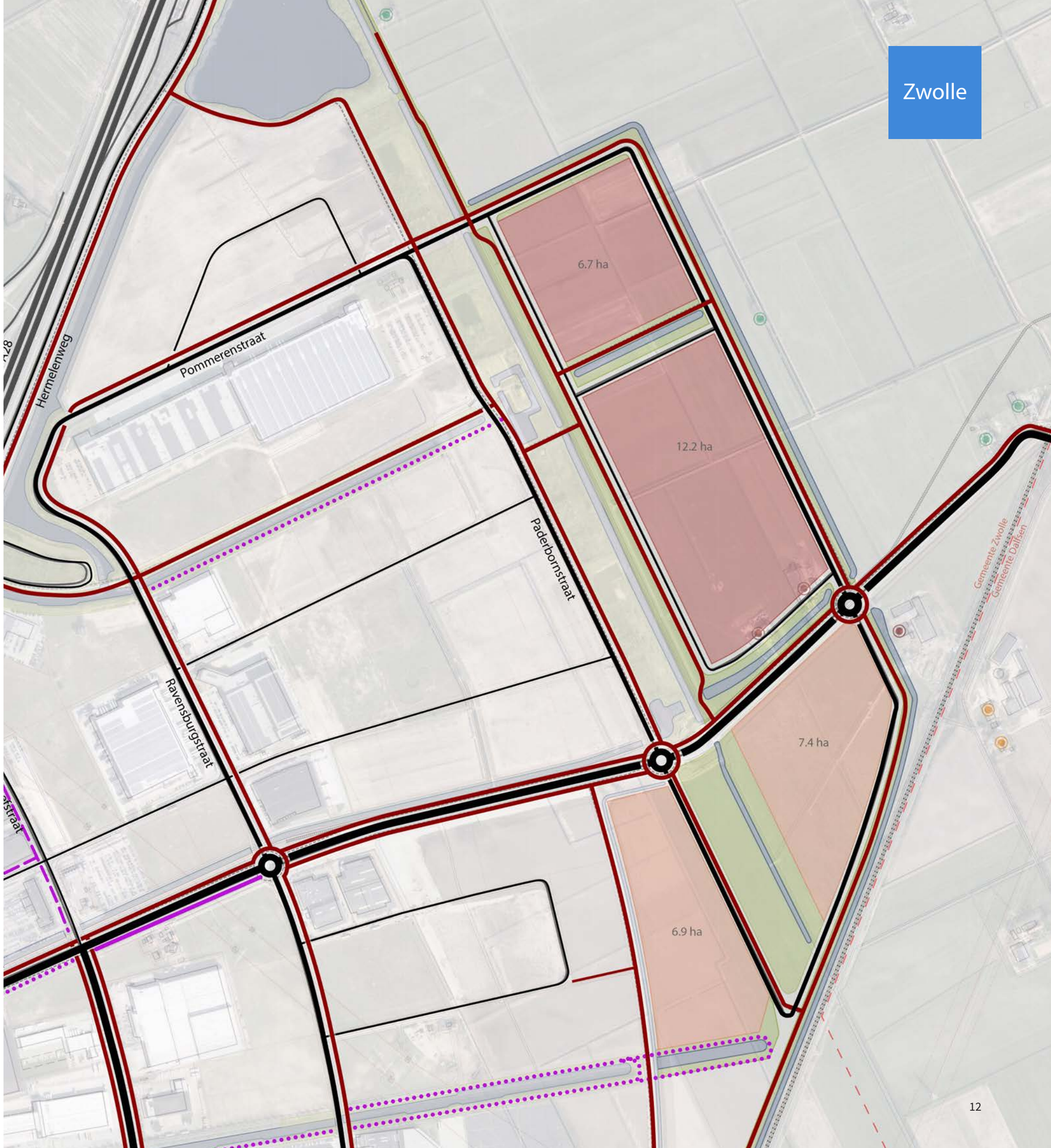


Combinatie

Aanhechting bestaande verkeerstructuur

Legenda

- A28
- Autoweg_primair
- Autoweg_secundair
- Autoweg_tertiair
- Fietspad
- Voetpad
- Wandelpad
- Maaipad



Ruimtelijke scenario's I Combinatie

Positieve ruimtelijke effecten:
Structuur agrarisch landschap overnemen:
De uitbreiding aan de Tolhuislanden-kant, ten noorden van de Nieuwleusenerdijk, neemt de onderliggende structuur van het agrarisch landschap over. De uitbreiding 'botst' daardoor niet met significante cultuurhistorische structuren. De historische Steenwetering, loopt parallel aan de uitbreiding en wordt extra benadrukt door een groene ruimte er omheen.

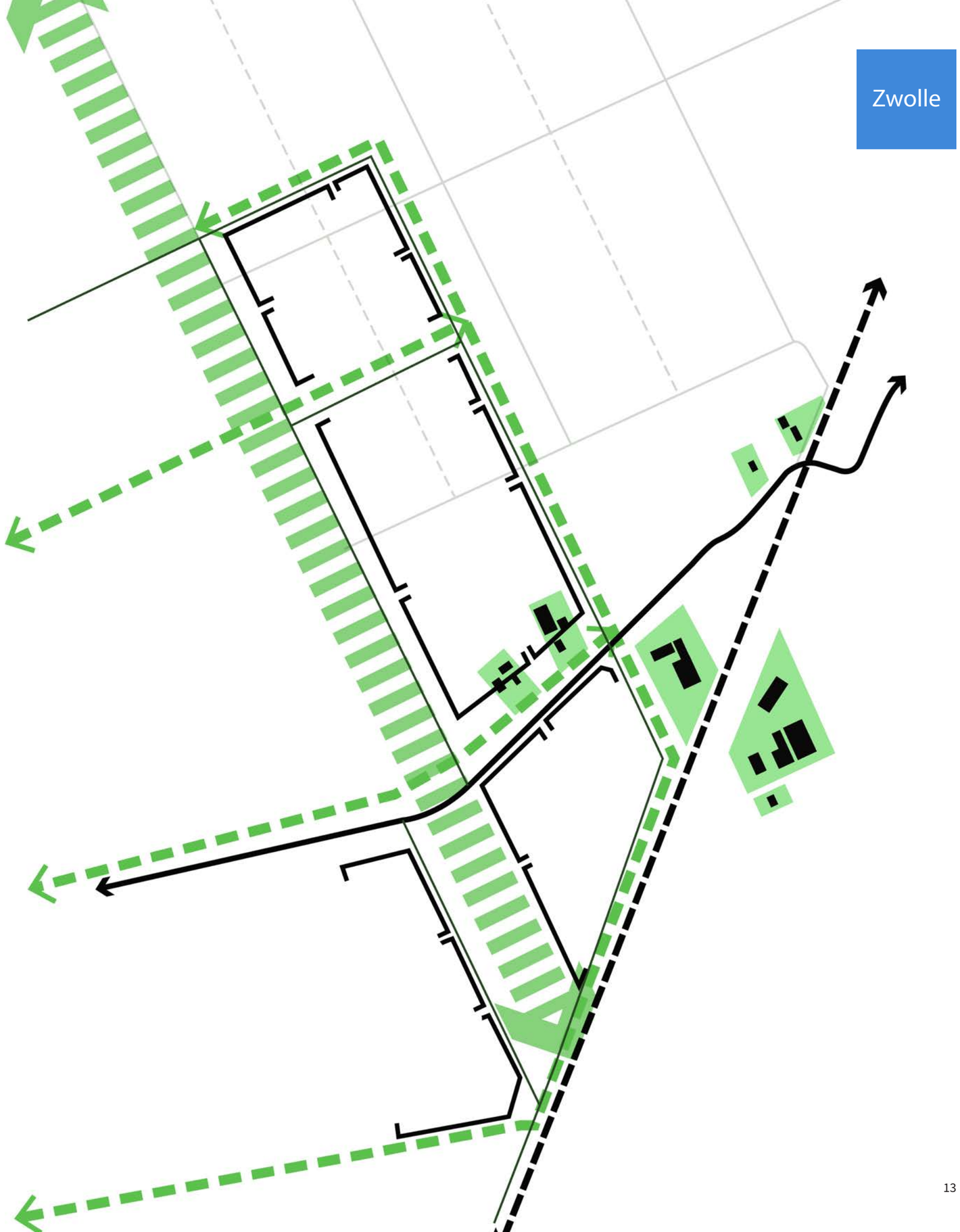
Restruimte gebruiken
Aan de zuidkant van de Nieuwleusenerdijk 'vult' de uitbreiding 'restruimte' op tussen het spoor en de Nieuwleusenerdijk. Ruimte die voor andere doeleinden minimaal bruikbaar zijn.

Onderdeel bestaande Hessenpoort:
De uitbreiding komt in de directe verlenging van het bestaande bedrijventerrein, waardoor de routing en koppeling met de huidige identiteit van Hessenpoort optimaal is.

Voorkant aan de brede groenzone bij de Steenwetering:
Door een brede groenzone langs de Steenwetering aan te leggen, wordt er meer groen aan het bedrijventerrein toegevoegd. Daarnaast kan de groenzone aangelegd worden als een plek voor de voetganger en fietser.

Spoorwegterminal:
De uitbreiding biedt potentie aan te sluiten bij de eventuele spoorwegterminal wat nieuwe mogelijkheden voor logistiek zou betekenen.

Negatieve ruimtelijke effecten:
Bestaande woningen
Voor behoud van woningen nabij het plangebied moeten nadere afspraken worden gemaakt.



Zwolle