



Raadsbrief

Datum 10 maart 2026

Onderwerp Uitgifte Hessenpoort 3

Versienummer 1

Portefeuillehouder Paul Guldemon

Samenvatting

De economische ontwikkeling van de stad zet onverminderd door, we richten ons hierbij op een duurzame ontwikkeling van Zwolle. De vraag naar bedrijfskavels in Zwolle blijft aanwezig, op de bestaande bedrijventerreinen is er nauwelijks tot geen ruimte meer. In 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het tot ontwikkeling brengen van Hessenpoort 3. De ambitie is om met Hessenpoort 3 een 'werklandschap van de toekomst' te ontwikkelen met aantrekkelijke vestigingsruimte voor bedrijven die werken aan de economie van de toekomst van Zwolle en de regio. Duurzaam met beschikbare ruimte omgaan is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De voorbereidende werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond waarmee de uitgifte van de eerste kavels kan starten.

Bijlagen

Bijlage 1 – notitie uitgiftestrategie Hessenpoort 3

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De stand van zaken met betrekking de ontwikkeling van Hessenpoort 3

Datum 10 maart 2026

Inleiding

De economische ontwikkeling van de stad zet onverminderd door, we richten ons hierbij op een duurzame ontwikkeling van Zwolle. Er is een aanhoudende vraag naar en interesse voor de (uitgifte van) kavels op bedrijventerrein Hessenpoort. In 2023 heeft de raad daarom ingestemd met het tot ontwikkeling brengen van Hessenpoort 3. Inmiddels zijn de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van dit gebied in volle gang. Deze worden naar verwachting voorjaar 2026 afgerond. Het vervolg daar op is de uitgifte van de kavels.

De gemeente Zwolle heeft de ambitie om met Hessenpoort 3 een 'werklandschap van de toekomst' te ontwikkelen met aantrekkelijke vestigingsruimte voor bedrijven die werken aan de economie van de toekomst van Zwolle en de regio. Het bedrijventerreinen moet een regionale en landelijke voorbeeldfunctie gaan vervullen, waarbij de nieuwe standaard wordt gezet op het gebied van ontwerp en realisatie van duurzame bedrijfsgebouwen en inrichting van bedrijfskavels. Gebouwen en bedrijven op Hessenpoort 3 gaan voldoen aan de duurzaamheidseisen van de toekomst.

De planvorming voor bedrijventerrein Hessenpoort 3 is in een vergevorderd stadium en start verkoop van de eerste kavels komt in zicht. De volledige gronden zijn in eigendom van de gemeente en het omgevingsplan is onherroepelijk vastgesteld. Het bedrijventerrein met een milieucategorie tot maximaal 3.1 heeft een netto omvang van 10 hectare met bedrijfskavels variërend vanaf circa 2.500 m² tot maximaal 10.000 m² (1 hectare). Op basis van deze verkavelingsstructuur mag verwacht worden dat er circa twintig bedrijven uit Zwolle of uit de regio zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein.



Plankaart Hessenpoort 3

De kaveluitgifte van Hessenpoort 3 vindt op een andere manier plaats dan bij de kavels op bestaand Hessenpoort het geval is. De ambitie voor duurzaamheid en circulariteit is hoog, de uitgiftecriteria zijn daar ook op ingericht. Een uitgiftestrategie hiervoor is in ontwikkeling. Met deze uitgiftestrategie kan er daadwerkelijk gestart worden met de verkoop van de eerste tranche van kavels. De planning is dat de inschrijving voor de eerste tranche (6 kavels) van de kavels in het voorjaar van 2026 open wordt gezet.

Kader

[Beslisnota ontwikkeling Hessenpoort 3 – januari 2023](#)

[Economisch perspectief – juli 2025](#)



Datum 10 maart 2026

Kernboodschap

Met de uitgifte van kavels op Hessenpoort 3 wordt de duurzame economische ontwikkeling van Zwolle verder vorm gegeven. Op Hessenpoort 3 ontwikkelen we een 'werklandschap van de toekomst' met aantrekkelijke vestigingsruimte voor bedrijven die werken aan de economie van de toekomst van Zwolle en de regio. Duurzaamheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Toelichting

De vraag naar bedrijfskavels in Zwolle is onverminderd aanwezig. Op de bestaande bedrijventerreinen is er nauwelijks tot geen ruimte meer. Op bestaand Hessenpoort zijn er nog een paar kavels beschikbaar, de verwachting is dat deze ook op korte termijn verkocht worden. Om vestiging van lokale en regionale bedrijven mogelijk te maken is uitgifte van nieuwe kavels noodzakelijk.

Ruimte is schaars in Zwolle. Met de ruimte die er is willen we daarom graag gericht omgaan. Duurzaamheid van gebouw en bedrijfsvoering zijn daarom cruciale onderwerpen voor vestiging van bedrijven op Hessenpoort 3. De selectie- en beoordelingscriteria voor inschrijvers zijn daar ook op gebaseerd. Op Hessenpoort 3 wordt er met hoge duurzaamheidsambities invulling gegeven aan de regionale afspraken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Dit draagt bij aan een duurzame economische ontwikkeling van Zwolle. Ook past het bij de koers die is geformuleerd in de Economische Bouwsteen van Zwolle en de Regionaal Economische Bouwsteen van de Regio Zwolle. Hessenpoort 3 biedt ruimte voor bedrijven die werken aan de lokale en regionale economie van de toekomst.

Op verschillende Zwolse bedrijventerreinen zijn er bedrijven die uit hun jasje gegroeid zijn en uitbreidingswens hebben. Met de ontwikkeling van Hessenpoort 3 ontstaat er ruimte voor bedrijven die door willen schuiven. We onderzoeken hierbij ook of het mogelijk is om hierbij gericht kavels te 'ruilen', waarbij gekeken wordt of bedrijven die elders een kavel achterlaten een kavel kunnen kopen op Hessenpoort 3. Op deze manier kan er ruimte op bestaande bedrijventerreinen ontstaan voor mogelijke revitalisatie. We willen op bestaande terreinen naast revitaliseren ook naar intensiveren vanwege de eerder genoemde schaarste en herontwikkeling in het kader van beter benutten en juiste bedrijf op de juiste plek.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Er vindt gerichte participatie plaats over de uitgifte van Hessenpoort 3. Er is een gepolst bij mogelijk geïnteresseerde bedrijven hoe zij tegen de haalbaarheid van de ambities in dit gebied aan kijken. Daaruit kwam naar voren dat veel bedrijven deze ambities onderschrijven en niet als belemmering zien voor ontwikkeling van een kavel op Hessenpoort 3. Daarnaast is de ondernemersvereniging Hessenpoort gevraagd mee te kijken bij het opstellen van de uitgiftestrategie.

Communicatie

Via de ondernemersvereniging Hessenpoort zullen de bestaande bedrijven op Hessenpoort worden geïnformeerd over de ontwikkeling van Hessenpoort 3. Rond de start verkoop en inschrijving van de kavels zal een communicatiecampagne worden georganiseerd om dit onder de aandacht te brengen.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van Hessenpoort 3 draagt bij aan een duurzame economie. Op het bedrijventerrein ontstaat ruimte voor duurzame en innovatieve bedrijven om zich te vestigen. De duurzame



Datum 10 maart 2026

ontwikkeling van de kavels zijn ook uitgangspunt voor de selectiecriteria bij de uitgifte. Circulariteit wordt hierbij specifiek als selectiecriterium benoemd.

Daarnaast kijken we op Hessenpoort 3 naar de toepassing van alternatieve energiesystemen zoals de Smart Energy Hub en batterijopslag. In de openbare ruimte op Hessenpoort 3 is er ruimte en aandacht voor groen en water. De blauwgroene structuur sluit hiermee aan bij het bestaande bedrijventerrein.

Financiën

De werkzaamheden t.b.v. de uitgiftestrategie en de daadwerkelijke verkoop van de kavels zijn onderdeel van de grondexploitatie Hessenpoort 3.

Risico's

Risico is dat de ambities op het gebied van duurzaamheid toch niet aansluiten bij wat de markt wil en daarmee de interesse in kavels tegenvalt. Door uitgifte in tranches wordt dit risico beperkt, de uitgiftecriteria kunnen in dat geval bij een volgende tranche aangepast worden indien daar aanleiding toe is. Daarnaast kunnen een aantal duurzaamheidscriteria pas bij oplevering definitief getoetst worden, deze zijn daarmee slechts beperkt afdwingbaar.

Een ander risico is de stroomvoorziening, er speelt een vraagstuk rond netcongestie in die gebied. Er kunnen geen nieuwe grootzakelijke aansluitingen worden aangevraagd. Voor de eerste tranche kavels is gezien de grootte de verwachting dat bedrijven met een kleinzakelijke aansluiting voldoende hebben. Daarnaast kunnen bedrijven zich aansluiten bij de energiecorporatie en gebruik maken van de smart energy hub Hessenpoort. Daarnaast is onduidelijk wat de consequenties zijn van het recent aangekondigde voornemen dat naast grootverbruik aansluitingen ook kleinzakelijke aansluitingen per 1 juli 2026 niet automatisch meer worden afgegeven in gebieden met een netcongesie. Bedrijven komen op een wachtlijst te staan.

Vervolg

Na vaststelling van de uitgiftestrategie zullen de voorbereidingen voor de start verkoop verder in gang worden gezet. De beoogde start van de verkoop van de eerste tranche kavels is in het voorjaar van 2026

Openbaarheid

Deze raadsbrief openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders



voorstel

Zwolle

Datum 10 maart 2026

secretaris, Dick Emmer