

Informatienota voor de raad

Datum 1 juli 2021

Onderwerp	Onderzoeksresultaten Hessenpoort 4
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder R.E. de Heer, M. Schuttenbeld

Informant H. Augustinus, JA. Westenbrink

Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement

Telefoon 038-4982768

Email H.Augustinus@zwolle.nl, j.westenbrink@zwolle.nl**Bijlagen**

1. Marktverkenning grootschalige ruimtevragers Regio Zwolle (STEC Groep 2021)
2. Collegebesluit – marktverkenning grootschalige bedrijven Regio Zwolle (feb 2021)
3. Ruimtelijke varianten Hessenpoort 4 (juni 2021)
4. Onderzoeksresultaten verkenning Hessenpoort 4 (juni 2021)

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De onderzoeksresultaten naar uitbreiding van Hessenpoort voor grootschalige logistieke bedrijvigheid, Hessenpoort 4.

Datum 1 juli 2021

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Medio 2019 heeft uw raad ingestemd met het onderzoeken van uitbreiding van Hessenpoort voor grootschalige (logistieke) bedrijvigheid (Hessenpoort 4). Een onderzoek gericht op de economische behoefte en wenselijkheid voor Zwolle en de Regio en de ruimtelijk-financiële haalbaarheid van de richtingen Tolhuislanden en De Bese. De uitbreidingsrichtingen zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 2.0 'Mijn Zwolle van Morgen'.

De 'Marktverkenning grootschalige bedrijven Regio Zwolle' (Stec Groep, 2021) geeft inzicht in de economische behoefte en waarde van de beoogde uitbreiding (bijlage 1). Het resultaat biedt argumentatie om een uitbreiding van het plangebied 'Hessenpoort 4' met een bandbreedte van 15–30 hectare te onderbouwen. Na het collegebesluit op 2 februari jl. (bijlage 2) is 30 hectare aan uitgeefbare grond opgenomen in de regionale programmeringsafspraken van West-Overijssel als 'zacht plan'.

Hessenpoort 4 is op basis van de huidige vraagdynamiek kansrijk met name voor bedrijvigheid met een focus op logistiek (transport en distributie), deels gekoppeld aan e-commerce en daarnaast de (slimme) maakindustrie. Als onderdeel van de ontwikkelingen rond Port of Zwolle speelt Hessenpoort 4 een belangrijke rol in het verbinden van logistiek aan de circulaire economie binnen Regio Zwolle. Hessenpoort 4 kent in het typologie bedrijvigheid (e-commerce en maakindustrie) een directe verbinding met het Economisch Perspectief. Binnen de marktregio is Hessenpoort de aangewezen locatie voor bovenregionale en grootschalige (logistieke) bedrijvigheid.

De marktvraag van 15-30 hectare aan uitgeefbare grond is ruimtelijk vertaald naar de gebieden Tolhuislanden en De Bese in de vorm van een drie-tal ruimtelijke varianten (bijlage 3):

- Variant 1: Tolhuislanden (V1 en V2)
- Variant 2: De Bese
- Variant 3: Combinatie

Middels deze nota wordt de raad op de hoogte gebracht van de onderzoeksresultaten van Hessenpoort 4 en het vervolgproces.

Kernboodschap

De 'Onderzoeksresultaten verkenning Hessenpoort 4' (bijlage 4) tonen aan dat uitbreiding richting het noorden (variant Tolhuislanden V1/V2 en Combinatie) potentie biedt. De varianten leiden tot een kwalitatieve verbinding met bestaand Hessenpoort, voldoende flexibiliteit in uitgiftemogelijkheden en kansen voor het verbinden van uitbreiding met de geambieerde grootschalige duurzame opwek en de mogelijke komst van een railterminal. Echter, de ecologische waarde van het gebied Tolhuislanden is hoog met name vanwege de aanwezigheid van beschermde weidevogels. Nader onderzoek (in samenhang met de opgave vanuit de energietransitie) is nodig om vast te stellen of compenserende maatregelen mogelijk zijn. Zonder compenserende maatregelen is realisatie van Hessenpoort 4 in Tolhuislanden niet mogelijk.

De variant De Bese is vanwege de ligging ten oosten van de spoorlijn een meer autonome uitbreiding op grondgebied van Dalfsen. De aanwezigheid van het hoogspanningstracé beperkt de uitgiftemogelijkheden. De bovenplanse infrastructurele investeringen van de variant De Bese zijn

Datum 1 juli 2021

omvangrijk (meerkosten variant De Bese indicatief 12,5 mln). Al met al is uitbreiding richting De Bese niet kansrijk.

Samenhang met gebiedsovereenkomst Duurzaam Tolhuislanden

Zeer recent zijn de varianten voor grootschalige duurzame opwek door coöperatie Duurzaam Tolhuislanden (CDT) met de gemeente Zwolle gedeeld. Nu is het moment om samen met CDT in gesprek te gaan om de koppelkansen van de van uitbreiding Hessenpoort en de grootschalige energieopwekking verder uit te werken. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 2b, lid 14 van de overeenkomst (de invloed van en op de uitbreiding van het bedrijventerrein Hessenpoort) (Gezamenlijk). Vervolgens kan CDT in samenwerking met de gemeente toewerken naar een ontwikkelplan (eind 2021 indienen) en kan de gemeente werken aan besluitvorming hierover. Een beslisnota over grootschalige energieopwekking in Tolhuislanden wordt in het najaar ter besluitvorming voorgelegd.

Consequenties

Het delen van inzicht in de modellen en onderzoeksresultaten van uitbreiding Hessenpoort 4 biedt transparantie en relevante informatie in de afstemming met name voor het proces rondom grootschalige energieopwekking in Tolhuislanden. Een geïntegreerde ontwikkeling vergroot de kans van een gedragen uitwerking vanuit CDT en doet recht aan het gebiedsproces. Een gedragen uitwerking vanuit CDT is noodzakelijk voor het realiseren van het Zwolse energiebod in de RES-West Overijssel, omdat het gebied Tolhuislanden als enige zoeklocatie is aangewezen voor grootschalige windenergie. De geïntegreerde aanpak is eveneens nodig om behoud en compensatie van de ecologische waarde (weidevogels) in Tolhuislanden te onderzoeken en de haalbaarheid van beide ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen.

Het delen van deze informatie wordt niet gezien als een grote bedreiging in het kader van grondspeculatie. Er blijken nauwelijks voorbeelden te zijn van een door de markt ontwikkeld bedrijventerrein voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. In het enkele geval dat de markt wel is overgegaan tot een risicodragende ontwikkeling heeft dit ook geleid tot realisatie. Al zou grondpositie door derden verworven worden, dan leidt dit dus niet per definitie tot een onhaalbare ontwikkeling.

Financiën

De resultaten van de financiële verkenning van opbrengsten en kosten zijn nog in de maak. Adviesbureau Stec werkt aan de concept-eindrapportage. Het definitieve rapport wordt als vertrouwelijke bijlage toegevoegd als onderdeel van de besluitvorming in het najaar.

Communicatie

Omwonenden, Streekvereniging De Marsen, coöperatie Duurzaam Tolhuislanden, gemeente Dalfsen en Provincie Overijssel worden op de hoogte gebracht van de onderzoeksresultaten tot nu toe.

Vervolg

In Q3 2021 worden de onderzoeksresultaten inclusief financiële verkenning aan het college aangeboden om een voorkeursvariant uit te spreken. De koppelkansen van uitbreiding Hessenpoort en



Datum 1 juli 2021

grootschalige duurzame opwek worden gezamenlijk met CDT uitgewerkt. Vervolgens wordt besluitvorming aan de raad gevraagd voor een keuze van de ontwikkelrichting voor Hessenpoort 4 en de nadere uitwerking ervan.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

interim-secretaris, Liesbeth Borsboom