Informatie locatie Hessenpoort 3 en 7B's

1. Locatie

Het gaat om kavels op bedrijventerrein Hessenpoort 3. De kavels zijn in eigendom van de gemeente en beslaan circa 10 hectare, waarvan slechts een deel hoeft te worden gebruikt. Het terrein is daarmee groot genoeg om een tijdelijke vluchtelingenopvang van 300 plekken, in de vorm van woonunits, te realiseren inclusief alle voorzieningen die het COA op deze locatie wil aanbieden. De locatie ligt verwijderd van voorzieningen. Het COA heeft een papieren schouw gedaan en ziet op basis hiervan deze locatie als een realistische optie. Deze locatie is beoogd voor de verdere ontwikkeling van een bedrijventerrein.



2. 7B's

	Toelichting
Beschikbaarheid	De locatie is eigendom van de gemeente Zwolle en is beschikbaar. De kavels beslaan circa 10 hectare, waarvan slechts een deel hoeft te worden gebruikt ten behoeve van de tijdelijke opvang van vluchtelingen. De kavels zijn reeds bouwrijp gemaakt. Deze locatie is beoogd voor de verdere ontwikkeling van een bedrijventerrein. De start verkoop van de eerste tranche kavels staat gepland. Daarmee blijft de locatie deels beschikbaar bij het in gebruik nemen als locatie voor tijdelijke opvang.
Betaalbaarheid	De kavel is in eigendom van de gemeente. Kosten voor het opleveren van de locatie en/of het aanpassen van het openbaar gebied worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer (COA). Het COA heeft aangegeven dat deze locatie financieel haalbaar lijkt, echter is hier nog niet het vereiste bestuurlijk akkoord op gegeven.

	Er zullen kosten voor de gemeente zijn met betrekking tot het communicatie- en participatieproces.
Bereikbaarheid	De locatie is ver van voorzieningen (ca 3km tot dichtstbijzijnde supermarkt). De dichtstbijzijnde bushalte (buslijn richting het centrum) ligt op 750 meter. De school voor nieuwkomersonderwijs ligt op grote afstand, wat zou betekenen dat waarschijnlijk vervoer per pendelbus van en naar school nodig is. De voorzieningen in Berkum zijn mogelijk niet berekend op een toename in gebruikers door de opvang van 300 statushouders en asielzoekers.
Bespreekbaarheid	De directe omgeving bestaat met name uit bedrijven en een aantal omwonenden aan de zuidkant. Andere omwonenden wonen in Berkum en het buitengebied van Haerst en Tolhuislanden. Er wordt een communicatie- en participatieproces uitgewerkt om de omgeving goed te betrekken.
Beheersbaarheid	De ligging tussen grote bedrijven en drukke wegen vraagt mogelijk om aanvullende voorzieningen rondom (verkeers)veiligheid en leefbaarheid voor de bewoners. De bewonersgroep betreft een vrij zelfredzame groep waaromheen inmiddels een sociaal netwerk is opgebouwd. De meeste bewoners werken, gaan naar school of hebben een andere vorm van dagbesteding. Gezien de ligging van deze locatie en de bereikbaarheid, moeten voorzieningen en dagbesteding naar het perceel toe worden gehaald. Mensen zullen meer tijd spenderen op de locatie dan in de stad en gaan minder gebruik maken van het aanbod uit de sociale basis. Hiermee bestaat het risico dat het invloed heeft op de mate van zelfstandigheid en actieve deelname aan de Zwolse samenleving, en daarmee op de leefbaarheid. Er zijn geen openbare ontspanningslocaties in de nabije omgeving. Deze zijn pas in de wijk Berkum. Dit is een aandachtspunt voor de locatie zelf.
Bruikbaarheid	In het huidige bestemmingsplan is de functie 'bedrijventerrein'. Er zal tijdelijk afgeweken moeten worden van de bestemming ten behoeve van de tijdelijke opvang van vluchtelingen. Er zijn geen nutsvoorzieningen aanwezig, ook geen elektriciteit. Voor aansluiting op het elektriciteitsnet zijn we afhankelijk van het door Enexis opgestelde acm-kader. Dit betekent dat er waarschijnlijk inzet van aggregaten nodig is. Mogelijke beperkingen bij de plaatsing van aggregaten i.v.m. stikstofdepositie moeten onderzocht worden. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie op deze locatie het meest duurzame bedrijventerrein van Noordoost-Nederland te realiseren. Het mogelijke gebruik van noodaggregaten sluit hier niet op aan. Er is geen riolering en water aanwezig op de locatie. De mogelijkheden zullen onderzocht worden voor het aanleggen van tijdelijke bovengrondse riolering. Het is momenteel onduidelijk of er sprake is van voldoende telecommunicatievoorzieningen.

	Er lijken vooralsnog geen beperkingen te zijn op het gebied van flora en fauna.
Buurt	De buurt is een bedrijventerrein, welke ook verder op die wijze verder ontwikkeld wordt. Daarmee wijkt een opvanglocatie af van wat gezien kan worden als een passende voorziening voor de buurt. Deze locatie is dan ook alleen in beeld voor de invulling van een tijdelijke situatie, niet structureel. Er dient rekening gehouden te worden met de aanstaande verkoop in mei van een aantal kavels binnen het betreffende terrein en de daaropvolgende ontwikkelingen op deze kavels. Het is echter nog onduidelijk hoe snel deze kavels ontwikkeld worden en de impact daarvan op de mogelijke tijdelijke opvanglocatie.

3. Buurt

Voor de Hessepoort locatie laten we data zien uit de wijk Berkum, tevens opgesplitst in buurten Bedrijventerrein Hessenpoort, Berkum, Brinkhoek en Veldhoek.

Kerncijfers (objectief)

	WIJK	BUURTEN			
	*Berkum**	*Bedrijventerrein Hessenpoort*	*Berkum*	*Brinkhoek*	*Veldhoek*
inwoners op 1 januari [2026]	5872	84	3911	671	265
% 1-ouderhuishoudens met kinderen [2026]	4,1	5,9	4,9	2,7	2
% huishoudens onder 105% van sociaal minimum [2022]	5	-	5	0	5
% met migratieachtergrond [2026]	22,1	13,1	8,2	8,6	7,9
woningen [woonruimten] [2026]	2364	34	1723	267	107
% huurwoningen [2025]	31	8	27	8	15
% gestapelde woningen [2025]	18	0	14	0	2

(BRP, 2026; CBS, 2022; BAG, 2026; GBLT, 2025)

*Wijk Berkum bestaat hier uit de volgende buurten: Bedrijventerrein de Vrolijkheid, Berkum, Brinkhoek, Veldhoek, Kantorenterrein Oosterenk.

Resultaten Buurt-voor-Buurt onderzoek 2024 i.r.t. draagkracht

	WIJK		BUURTEN			
	*Berkum**	*Bedrijven terrein Hessen poort*	*Berkum*	*Brinkhoek*	*Veldhoek*
leefbaarheid (rapportcijfer)	8,1	.	8,1	8,5	.
veiligheid buurt (rapportcijfer)	7,9	.	7,9	8,1	.
sociale cohesie (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	6,9	.	7	6,9	.
sociale participatie (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	6,1	.	6,1	6,5	.
sociale overlast (schaalscore) [0-10 positief-negatief]	0,7	.	0,6	0,4	.
inzet voor buurt (schaalscore) [0-10 negatief-positief]	4,2	.	3,9	5,4	.
% voelt zich medeverantwoordelijk voor leefbaarheid in buurt [%]	88	.	88	87	.

Beschrijving omgeving
Hessenpoort 3 is een toekomstig stuk bedrijventerrein dat ligt langs de N340 en tussen de A28 en industrieterrein Hessenpoort, nabij de IKEA en de Rova. Op Hessenpoort 3 is ruimte voor ongeveer twintig bedrijven, met kavels van 2.500 tot 10.000 m². Er zijn geen voorzieningen in de nabije omgeving. Er zal met name gebruik gemaakt worden van de voorzieningen in Berkum.

4. Risico's en dillema's

Aanstaande geplande verkoop kavels
De kavels staan op de planning voor verkoop op korte termijn, waarbij de eerste kavels in mei in de verkoop zullen gaan. Er dient rekening gehouden te worden met deze aanstaande verkoop en de daaropvolgende ontwikkelingen op deze kavels. Het is echter nog onduidelijk hoe snel deze kavels ontwikkeld worden en de impact daarvan op de mogelijke tijdelijke opvanglocatie. Andersom zal de mogelijke opvanglocatie ook impact kunnen hebben op de uit te geven kavels qua verkoopbaarheid.

De locatie is ver van voorzieningen
De locatie ligt op een bedrijventerrein en is ver van voorzieningen. De dichtstbijzijnde kleine supermarkt ligt op circa 3km en de bushalte ligt op 750 meter. Het nieuwkomersonderwijs en de reguliere basisschool waar de kinderen naartoe gaan, liggen op grote afstand. Deze afstanden beperken de zelfstandigheid van bewoners (nog meer voor bewoners die slecht ter been zijn) en bemoeilijken actieve deelname aan de Zwolse samenleving.

Beperkingen omgeving
De ligging tussen industrie en de naastgelegen N-weg leidt tot twijfels over de leefbaarheid op deze locatie, onder andere op het gebied van mogelijke geluidsoverlast.

5. Argumenten

De gemeente is eigenaar van de kavels en kan deze tijdelijk in gebruik geven aan COA
De kavels zijn in eigendom van de gemeente. Een gedeelte van de kavels staat op de planning voor verkoop in mei, daarmee is de locatie deels beschikbaar voor het in gebruik nemen als locatie voor tijdelijke opvang. Er kunnen duidelijke afspraken gemaakt worden over de termijn, het gebruik en de financiering.

De kavels zijn op korte termijn beschikbaar en zijn bouwrijp, waardoor er relatief snel een tijdelijke opvanglocatie gerealiseerd kan worden.
De kavels zijn op korte termijn beschikbaar en zijn bouwrijp, waardoor er relatief snel een tijdelijke opvanglocatie gerealiseerd kan worden.

COA geeft aan dit een geschikte en haalbare locatie te vinden
Het COA heeft een papieren schouw gedaan en ziet op basis hiervan deze locatie als een realistische optie met waarschijnlijk een haalbare businesscase. De locatie biedt ruimte om zelfvoorzienende faciliteiten te realiseren, zoals de mogelijkheid om zelfstandig te koken en te wassen, wat erg belangrijk is voor de zelfredzaamheid van bewoners.

6. Nog uit te werken voor deze locatie en planning

De 7B's zijn op dit moment op hoofdlijnen uitgewerkt. Wat al vaststaat, is dat de locatie zowel beschikbaar als betaalbaar is, aangezien de grond in eigendom is van de gemeente Zwolle. Ook de bereikbaarheid en betaalbaarheid zijn grotendeels in kaart gebracht, hoewel het bestuur van het COA nog geen akkoord heeft gegeven op de businesscase. In de verdere verkenning zal met name nadere uitwerking plaatsvinden van de overige vier B's: bespreekbaarheid, beheersbaarheid, buurt en bruikbaarheid.

Het communicatie- participatieproces met omliggende bedrijven en bewoners zal de komende weken nader uitgewerkt en vervolgens uitgevoerd worden. Het is belangrijk dit proces zorgvuldig te doorlopen, en daar zal enkele weken tot aan de zomer voor uitgetrokken worden.

Voor deze locatie dient nader uitgezocht te worden of een aansluiting van nutsvoorzieningen mogelijk is, of dat stroomvoorzieningen via aggregaten gerealiseerd moeten worden. Voor aansluiting op het elektriciteitsnet zijn we afhankelijk van het door Enexis opgestelde acm-kader. Als blijkt dat dit niet mogelijk is, en dat er gekozen dient te worden voor aggregaten zal ook de stikstofdepositie onderzocht moeten worden. zal ook de stikstofdepositie onderzocht moeten worden. Tevens zullen de mogelijkheden voor aansluiten op bestaande riolering dan wel het aanleggen van tijdelijke, bovengrondse riolering onderzocht moeten worden. Dit kan van effect zijn op de bruikbaarheid van de locatie. Ook moet er onderzocht worden of het mogelijk is om voldoende telecommunicatievoorzieningen te realiseren.

In algemene zin moet nog verder worden uitgezocht welke kavel(s) het meest geschikt zijn voor het realiseren van de tijdelijke opvanglocatie.