



Gemeente Raalte

Strategisch plan bedrijventerreinen Raalte

November 2020



1. Inleiding

Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt steeds complexer

Uit de in 2018 opgestelde provinciale behoefte­raming bedrijventerreinen blijkt dat de kwantitatieve vraag naar nieuwe bedrijfs­grond in West-Overijssel op middellange termijn afneemt. In het rapport wordt de verwachting uitgesproken dat er jaarlijks netto steeds minder nieuwe m² bedrijfs­grond nodig zijn om uitbreiding en nieuw­vestiging van bedrijven te kunnen faciliteren.

In de regio wordt het toevoegen van kwantiteit hierdoor steeds minder noodzakelijk, terwijl het werken aan de kwaliteit van bestaande plekken steeds belangrijker wordt. Op bestaande plekken willen ondernemers immers goed kunnen (blijven) ondernemen en hebben zij waarde opgebouwd in activiteiten, mensen en vastgoed. Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen mag niet leiden tot leegstand of verpaupering van bestaande plekken. Van gemeenten worden dan ook steeds zorgvuldiger afwegingen gevraagd over ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Daarom hebben gemeenten in West-Overijssel afspraken gemaakt over nieuwe ontwikkelingen

Naar aanleiding van de behoefte­raming hebben de gemeenten in West-Overijssel, ondersteund door de provincie, gezamenlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in het regionaal programma bedrijventerreinen. Deze afspraken zijn bestemd in het in 2019 ondertekende 'Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2019-2022'.

De doelstelling van de regionale afspraken is om vraag en aanbod van bedrijfs­grond in de regio kwantitatief en kwalitatief in evenwicht te brengen. Twee overwegingen vormen de basis voor deze doelstelling.

- Overaanbod en onderaanbod van bedrijfs­grond hebben allebei een negatief effect op bedrijventerreinen en de regionale markt voor bedrijfs­grond. Overaanbod in de markt leidt tot versnelde veroudering van bestaande bedrijventerreinen en zet grondprijzen en grondexploitaties onder druk, terwijl onderaanbod de groei­ruimte voor ondernemers beperkt.
- In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is sinds 2012 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze wet verplicht de gemeente om bij een nieuw bestemmingsplan te motiveren dat er in de regio kwantitatief én kwalitatief behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer de behoefte aan een plan niet gemotiveerd kan worden, omdat er sprake is van overaanbod in de regio, kan het bestemmingsplan door een rechter worden vernietigd. Overaanbod kan er dus toe leiden dat gewenste, nieuwe ontwikkelingen niet door kunnen gaan, omdat er op andere plekken in de regio nog voldoende aanbod beschikbaar is.

In dat kader stelde de gemeente Raalte dit strategisch plan op

Uit de behoefte­raming en regionale afspraken blijkt dat de gemeente Raalte op papier een kwantitatief overaanbod heeft van 6,7 hectare bedrijfs­grond voor de periode tot en met 2030. Met andere woorden, op basis van de provinciale behoefte­raming en de regionale afspraken heeft Raalte meer dan voldoende ruimte beschikbaar om groeiende bedrijven en nieuwe vestigingen van bedrijven te faciliteren. Omdat de regionale afspraken als doel hebben om overaanbod terug te dringen, heeft de gemeente Raalte daarom met de regio afgesproken dat zij een strategisch plan opstelt om in balans te komen.

Dit strategisch plan ligt nu voor u. In dit strategisch plan wordt achtereenvolgens een overzicht gegeven van de huidige bedrijventerreinen en ontwikkelingen hier, de uitgangspunten voor het strategisch plan en de wijze waarop de gemeente Raalte vraag en aanbod aan bedrijfs­grond in balans brengt voor de komende jaren. De analyses die ten grondslag liggen aan dit strategisch plan zijn uitgevoerd door Stec Groep in het voorjaar van 2020.

2. Ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn van grote waarde voor de economie in de gemeente Raalte

- De bedrijventerreinen in de gemeente Raalte bieden werk aan ruim 6.500 mensen (BIRO, 2019); dat is circa 37% van de totale werkgelegenheid in de gemeente.
- Ongeveer 53% van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte wordt ingevuld door mensen die ook in de gemeente wonen (CBS, 2020); op de bedrijventerreinen gaat het om ruim 3.400 banen.
- De bedrijventerreinen hebben primair een lokaal verzorgingsgebied. Dat is terug te zien in de verhuisdynamiek van bedrijven. Van alle bestaande bedrijven die zich in de gemeente Raalte vestigen, komt 87% van de gevallen van binnen de gemeentegrenzen. Slechts 13% komt dus van buiten de gemeentegrenzen.
- De ondernemers op de bedrijventerreinen hebben vaak een lokale binding en zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de kernen, bijvoorbeeld voor een lokale woon-werkbalans en in de vorm van sponsoring van verenigingen.

2.1 Beschikbare bedrijfsgrond in de gemeente Raalte

Aanbod op bedrijventerreinen

De gemeente Raalte heeft meerdere kernen met één of meerdere bedrijventerreinen, namelijk Broekland, Heeten, Heino, Luttenberg, Mariënheem, Nieuw-Heeten en Raalte. In drie kernen is op dit moment nog bedrijfsgrond beschikbaar of zijn er plannen om nieuwe bedrijfsgrond te realiseren, namelijk Raalte, Heeten en Heino.

Op 1 januari registreerde de provinciale Monitor Overijsselse Bedrijventerreinen (hierna: MOB) een beschikbaar aanbod bedrijfsgrond in de gemeente van 19,7 hectare. Daarvan beschikt het aanbod op De Zegge VI en VII in Raalte (16,0 hectare) over een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit noemen we ‘hard’ aanbod. Het aanbod in Heeten (0,2 hectare) en Heino (3,5 hectare) maakt onderdeel uit van de regionale programmeringsafspraken, maar het bestemmingsplan moet hiervoor nog vastgesteld worden en daarmee moet ook de Ladder-onderbouwing nog worden opgesteld. Dit noemen we daarom ‘zacht’ aanbod.

Tabel 1: Aanbod bedrijfsgrond in Raalte

Kern	Bedrijventerrein	MOB (ha)	Geografisch aanbod (ha)			Eigendom	Status
			Totaal	Vrij	In optie		
Raalte	De Zegge VI	1,63	1,33	0,84	0	Particulier	Hard
	De Zegge VII	14,39	14,63	7,49	4	Gemeente	Hard
Heeten	Uitbreiding Heeten	0,22	3,22	0,40	0	Particulier	Zacht
Heino	Uitbreiding Heino	3,50	3,50	3,50	-	Gemeente	Zacht
Totaal		19,74	22,46	12,23	4		

Bron: Gemeente Raalte (2020); Provincie Overijssel (2020)

Bovenstaande tabel maakt een onderscheid in MOB-aanbod en geografisch aanbod. Het MOB-aanbod is gebaseerd op de contouren in het bestemmingsplan en is door de provincie samen met de gemeenten in de regio vastgesteld. Het geografische aanbod is gebaseerd op de verkavelingskaarten van het gemeentelijk grondbedrijf. Het MOB-aanbod is dus het aanbod zoals de provincie dit registreert en waarop de regionale programmeringen worden gebaseerd. Het geografische aanbod geeft weer welke kavels daadwerkelijk uitgegeven kunnen worden.

In enkele gevallen verschillen deze getallen van elkaar. Mogelijke redenen zijn een verschil in peildatum (tussentijdse verkopen) of een geplande, maar nog niet gerealiseerde openbare groenstrook of infrastructuur die nog in de MOB is opgenomen, maar niet in het verkavelingsplan zit. In het geval van Raalte zijn deze verschillen beperkt, met uitzondering van de kern Heeten. Daar zit een verschil van 3,0 hectare tussen het MOB-aanbod en het geografische aanbod. Dat verschil wordt gemaakt door een wens voor de uitbreiding van bedrijventerrein de Telgen (ongeveer 3,0 hectare). Over dit plan is nog geen formeel besluit genomen en deze is dan ook nog niet opgenomen in de MOB. Ook dit plan rekenen we overigens onder ‘zacht’ aanbod.

Leegstand op bedrijventerreinen

Naast het aanbod van bedrijfsgrond is de leegstand van het vastgoed op de bedrijventerreinen relevant. In het voorjaar van 2020 bedroeg de leegstand op bedrijventerreinen ongeveer 7.000 m². Dat betekent een leegstand van ongeveer 1,3 tot 1,9%. Dat is ruim onder het frictieniveau van 5% dat algemeen als gezond wordt beschouwd. Frictieleegstand is namelijk noodzakelijk voor een gezonde verhuis- en vestigingsdynamiek van bedrijven.

Het huidige leegstandsniveau betekent dat Raalte kwantitatief nog ongeveer 11.500 tot 20.000 m² bedrijfstvastgoed toe kan voegen, zonder dat de leegstand ongezonde vormen aanneemt en zonder dat dit binnen de gemeente negatieve ruimtelijke effecten (gerelateerd aan leegstand) oplevert, zoals waardedaling van vastgoed en kwaliteitsverlies van locaties. Uitgaande van een gemiddelde verhouding tussen vastgoed en kavel van 70%, is dat vergelijkbaar met een toevoeging van ongeveer 1,6 tot 2,8 hectare netto bedrijfsgrond.

Herontwikkelingen in de gemeente

Tot slot is ook herontwikkeling relevant. Concreet zijn er in de gemeente plannen voor de herontwikkeling van het Douma-terrein in Raalte. Het Douma-terrein omvat een kavel van ongeveer 1,6 hectare in particulier eigendom, waarvan het de bedoeling is dat het herbestemd gaat worden ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Op dit moment zijn voor deze locatie een stedenbouwkundig ontwerp en onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan in voorbereiding. De verwachting is dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2022 onherroepelijk is, waarna er begonnen gaat worden met sloop van de bestaande opstallen en nieuwbouw op de locatie.

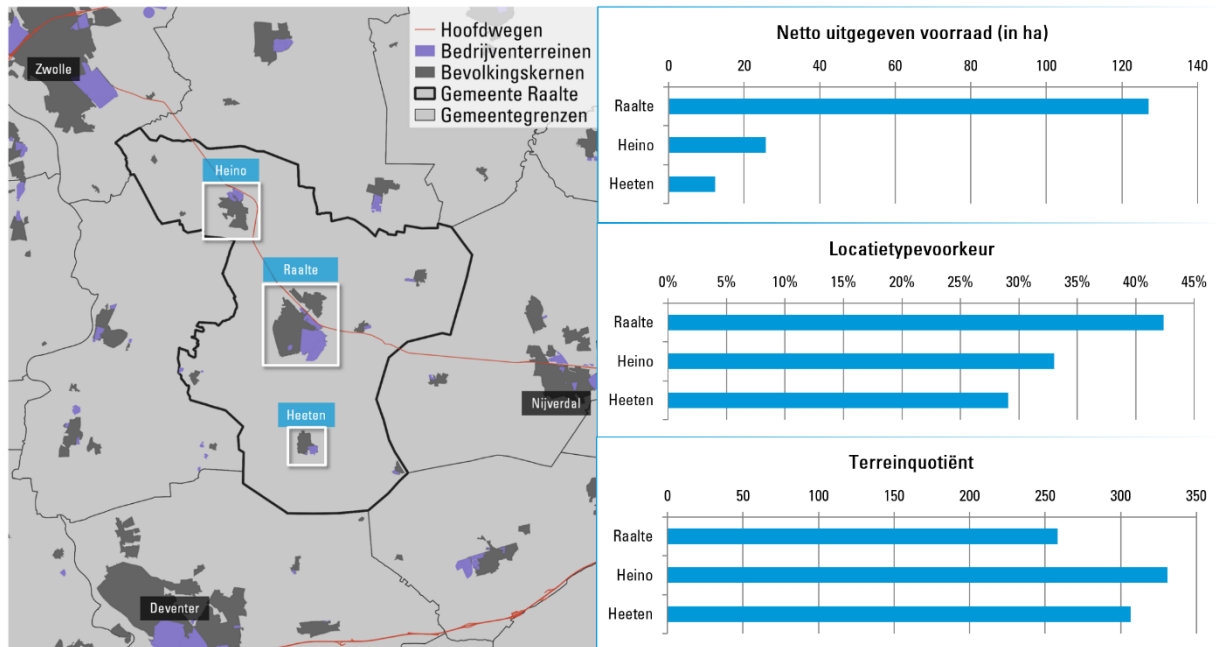
Op het Douma-terrein vindt daarmee op korte termijn onttrekking plaats van bestaande bedrijfsgronden. In lijn met de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen levert dat een 'vervangingsvraag' op die elders in de gemeente ingevuld moet worden. We rekenen als vervangingsvraag de omvang van de onttrekking (1,6 hectare netto bedrijfsgrond), omdat dit het deel is dat aan de huidige voorraad onttrokken wordt en op dit moment planologisch een invulling als bedrijventerrein mogelijk maakt.

2.2 Marktgebied per kern

De gemeente Raalte erkent dat de verschillende kernen binnen de gemeente een eigen identiteit heeft en dat dat ook doorwerkt in de voorkeuren van ondernemers. De kernen in de gemeente onderscheiden zich van elkaar qua type bedrijvigheid die er is gevestigd, de omvang van de bedrijven en het aandeel van de bedrijventerreinen in de totale werkgelegenheid.

Bovendien bedienen de bedrijventerreinen in de verschillende kernen vooral een zeer lokale doelgroep. Het gaat primair om de behoefte van lokale ondernemers. De (boven)regionale vestigingsdynamiek in de kernen Heino en Heeten is zeer beperkt. De bedrijventerreinen in de kern Raalte hebben historisch gezien de grootste (boven)regionale vestigingsdynamiek, hoewel dat absoluut gezien wel om relatief beperkte aantallen gaat ten opzichte van bijvoorbeeld Deventer of Zwolle. Ook hier vindt het gros van de bedrijven zijn oorsprong in de gemeente. In de kern Raalte zijn wel de wat grotere bedrijven van de gemeente gevestigd. De sector 'logistiek en groothandel' heeft met 40% bijvoorbeeld een belangrijk aandeel in het aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen.

Figuur 1: Aanbod bedrijfsgrond in Raalte



Locatietypevoorkeur: percentage van banen dat op een bedrijventerrein is gevestigd (t.o.v. totaal aantal banen). Terreinquotiënt: aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon
Bron: Stec Groep (2020).

Voor nieuwe ontwikkelingen is voornamelijk de eigen gemeente het meest relevante marktgebied. Dat heeft ook effect op de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Afhankelijk van de kern is het noodzakelijk om in ieder geval ook aanbod en ontwikkelingen in de buurgemeenten mee te wegen. Met name Dalfsen en Olst-Wijhe, en in mindere mate Deventer, Hellendoorn, Rijssen-Holten en Zwolle. Dat baseren we op de volgende analyses:

- Op basis van reistijd, historische verhuisbewegingen en algemene bedrijfsverplaatsingsdata van het PBL en CBS hebben we geconstateerd dat de bedrijventerreinen elkaar qua marktverzorgingsgebied niet helemaal overlappen. De bedrijventerreinen in de kern Raalte is een redelijk alternatief voor bijvoorbeeld bedrijven uit Heeten of Heino, maar Heino bijvoorbeeld niet voor Heeten en andersom.
- De vestigingsdynamiek vanuit andere gemeenten is beperkt. Van alle bestaande bedrijven die zich in de gemeente Raalte vestigen, komt 87% van de gevallen van binnen de gemeentegrens. Slechts 13% komt dus vanuit een andere gemeente naar Raalte.
- Over de gemeentegrenzen vindt de meeste vestigingsdynamiek plaats met de gemeente Deventer, waar bedrijven uit Raalte voor ongeveer 9% van de dynamiek tellen. Voor bedrijven die in Raalte uit hun jasje groeien en naar een grotere, beter bereikbare stad willen verplaatsen, is Deventer een logische stap.
- Daarnaast is de interactie met buurgemeente beperkt. Met de gemeente Olst-Wijhe vindt enige dynamiek plaats (4%). De interactie met de buurgemeenten Hellendoorn en Zwolle is daarentegen zeer beperkt (0 tot 1%). Ondanks de goede wegverbinding (N35) met beide gemeenten, spelen voor bedrijven blijkbaar andere aspecten een belangrijkere rol. Ook de historische vestigingsdynamiek met buurgemeenten Dalfsen en Rijssen-Holten is zeer beperkt (0 tot 1%).

2.3 Vraag per kern

Om het onderscheid tussen de verschillende kernen vorm te geven, is indicatief inzichtelijk gemaakt wat de groeiverwachtingen voor de kernen Raalte, Heino en Heeten zijn. Dat zijn immers de drie kernen met harde en/of zachte plannen. Deze inschatting van de vraag naar kernen is gemaakt op basis van:

- Historische marktaandeelen van de kernen op de markt voor bedrijfsgrond.

- Omvang en sectorverdeling van de bestaande bedrijven en de groeiverwachtingen per sector, gebaseerd op de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen.

Op basis van deze analyse verwachten we dat 82% van de uitbreidingsvraag zich voordoet in de kern Raalte. Het verwachte marktaandeel van Heino (12%) en Heeten (6%) is kleiner. Op basis van de groeiverwachtingen per sector, gebaseerd op de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen, lijkt de kern Raalte een hoger aandeel te krijgen in de ruimtelijke groei dan dat het op basis van historische gegevens had, terwijl Heino en Heeten een kleiner aandeel krijgen.

We zien dat de opgave uit de regionale programmering nuance verdient. Op basis van onderstaande analyses is het overaanbod in de kern Raalte slechts zeer beperkt, namelijk 1,7 à 2,7 hectare. Tegelijkertijd is er in Heino en Heeten feitelijk helemaal geen sprake van een overaanbod, omdat hier alleen 'zacht' aanbod is. Daar is juist sprake van een behoefte van in totaal 2,6 à 2,8 hectare, hoewel die behoefte weliswaar kleiner is dan het totaal aan (zachte) plannen dat daar ligt.

Op basis van alleen het harde planaanbod is er in de gemeente Raalte als geheel op dit moment dus geen kwantitatief overaanbod, maar in het hoogste scenario juist een onderaanbod van 0,8 hectare. Aangezien de Ladder voor duurzame verstedelijking enkel rekening houdt met 'hard' aanbod, is de uitdaging op dat vlak op dit moment dus beperkt tot de onderbouwing van nieuwe plannen binnen de gemeente Raalte.

Tabel 2: Marktaandeel van de kernen, toegespitst naar de kernen met hard en/of zacht aanbod

Kern	% totale voorraad	% banen bedrijventerreinen	% banen totaal	Gemiddeld voorgaande	Prognose per sector	Gemiddeld totaal	Marktaandeel (100%)
Raalte	70%	75%	66%	70%	84%	77%	82%
Heino	14%	12%	13%	13%	8%	11%	12%
Heeten	7%	6%	8%	7%	4%	6%	6%

Bron: BIRO (2019); IBIS (2020); Provincie Overijssel & Stec Groep (2018); Bewerking: Stec Groep (2020).

Tabel 3: Vraag (indicatief) per kern

Kern	Uitbreidingsvraag		Gezonde leegstand		Vervangingsvraag		Vraag
	Aandeel	Omvang	Aandeel	Omvang	Locatie	Omvang	
Raalte	82%	10,3 ha	82%	1,3 - 2,3 ha	Douma	1,6 ha	13,2 - 14,2 ha
Heino	12%	1,5 ha	12%	0,2 - 0,3 ha			1,7 - 1,8 ha
Heeten	6%	0,8 ha	6%	0,1 - 0,2 ha			0,9 - 1,0 ha
Totaal		12,6 ha		1,6 - 2,8 ha		1,6 ha	15,8 - 17,0 ha

Bron: Stec Groep (2020)

Tabel 4: Vraag en aanbod per kern (rood is kwantitatief teveel, groen is kwantitatieve behoefte)

Kern	Vraag	Aanbod			Verschil	
		Bedrijventerrein	Hard	Zacht	Hard	Zacht
Raalte	13,2 - 14,2 ha	De Zegge VI	1,3 ha	-	1,7 - 2,7 ha	-
		De Zegge VII	14,6 ha	-		
Heino	1,7 - 1,8 ha	Uitbreiding Heino	-	3,5 ha	-	1,7 - 1,8 ha
Heeten	0,9 - 1,0 ha	Uitbreiding Heeten	-	3,2 ha	-	1,2 - 1,3 ha
Totaal	15,8 - 17,0 ha		16,2 ha	6,7 ha	0,2 - 0,8 ha	2,9 - 3,1 ha

Bron: Stec Groep (2020)

2.4 Ontwikkelingen en reserveringen

Op de bedrijventerreinen gaat het in de tussentijd hard met de gronduitgifte. In 2020 is er tot zoverre 3,2 hectare bedrijfsgrond uitgegeven en in 2019 was de uitgifte 3,6 hectare (op De Zegge VI en VII). Dat is meer dan de gemiddeld 1,3 hectare per jaar die wordt verwacht in de regionale programmering. Ofwel, de gemeente Raalte presteert goed op dit vlak.

Daarnaast zien we, ondanks de coronacrisis, een grote interesse voor de nog beschikbare kavels op de bedrijventerreinen. Op dit moment is een groot aantal kavels in optie vergeven, namelijk ongeveer 4 hectare. Dat is

ongeveer 46% van het beschikbare aanbod. Dat geeft de gemeente het vertrouwen dat we ook de komende jaren de gemiddelde jaarlijkse uitgifte uit het hoge scenario van de regionale programmering zullen overtreffen.

Tabel 5: Overzicht aanbod en opties

Kern	Bedrijventerreinen	Aanbod		
		Totaal	Vrij	In optie
Raalte	De Zegge VI	1,33	0,84	0
	De Zegge VII	14,63	7,49	4
Heino	Uitbreiding Heino	3,50	3,50	-
Heeten	Uitbreiding Heeten	3,22	0,40	0
Totaal		22,46	12,23	4

Bron: Gemeente Raalte (2020)

3. Aanpak

3.1 Uitgangspunten voor de aanpak

Bij de keuze voor de aanpak heeft de gemeente Raalte de regionale opgave en de lokale ambities met elkaar willen verenigen. Concreet is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten.

Kiezen voor de kwalitatief beste plekken voor ondernemers

Met de aanpak zorgt de gemeente ervoor dat ondernemers zoveel als mogelijk lokaal kunnen groeien. We geloven dat de bestaande plannen allemaal toekomstbestendige plekken zijn. Daarnaast vinden we het belangrijk dat Raalte, Heino en Heeten leefbare kernen blijven waar niet alleen gewoond, maar ook gewerkt kan worden. De gemeente zet daarom binnen de gestelde kaders de schouders onder ontwikkelingen die aansluiten op de behoefte van lokale ondernemers.

Zorgen dat de regio geen Ladderrisico's loopt

Met de aanpak zorgt de gemeente ervoor dat regiogemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking geen risico's lopen door aanbod dat in de gemeente Raalte beschikbaar is. Daarbij helpt het om te constateren dat op basis van alleen het 'hard' aanbod de gemeente in het hoogste scenario geen overaanbod, maar juist een onderaanbod van 0,8 hectare heeft.

Geen maatregelen nemen waar de gemeente spijt van kan krijgen

Met de aanpak zorgt de gemeente ervoor dat zij geen maatregelen neemt die een groot risico vormen naar de toekomst. Bijvoorbeeld door nu bedrijfsgrond uit de markt te nemen die in de toekomst toch nodig is. Of bijvoorbeeld door gronden af te waarden, waardoor mogelijk ook druk ontstaat op de vastgoedwaarden van ondernemers. Daarbij is ook het belang van het grondbedrijf meegenomen en de gemaakte afspraken met ondernemers en ontwikkelaars die de gemeente respecteert.

3.2 Aanpak

De gemeente Raalte kiest ervoor om geen hard aanbod uit de markt te nemen om in de regionale opgave te voorzien. Dat is namelijk:

- a. Niet nodig, aangezien we binnen het harde aanbod over de gehele gemeente geen overaanbod hebben en daarmee geen Ladderrisico vormen voor andere gemeenten in de regio.
- b. Niet verstandig, omdat het op dit moment hard gaat met de gronduitgifte en reserveringen, en, hoewel de gemeente volgens de behoefteraming nog 10 jaar met het bestaande aanbod uit de voeten kan, zij op basis daarvan mogelijk sneller door de beschikbare grond heen is dan verwacht.
- c. Niet verstandig, omdat, ondanks dat er in de kern Raalte kwantitatief op papier een overaanbod is, het slechts gaat om enkele hectares op kavels die verspreid liggen over de bedrijventerreinen. Het uit de markt nemen van hard aanbod is daarom moeilijk, zou ertoe leiden dat de gemeente minder flexibel kan zijn in het aanbod naar ondernemers en kan bovendien mogelijk ook de vastgoedwaarden van bestaande plekken onder druk zetten.

Aanvullend kiest de gemeente Raalte ervoor om via een zogenaamde 'maatwerkonderbouwing' de plannen voor Heino en Heeten in procedure te gaan brengen. Dat is wenselijk, zodat ondernemers zich kunnen vestigen in de kern van hun voorkeur en zodat we bijdragen aan de leefbaarheid van deze kernen. Bovendien bemerkt de gemeente dat er een concrete behoefte is van ondernemers en ontwikkelt zij dus enkel vraaggericht.

Het nieuw te ontwikkelen aanbod is naar verwachting bij beschikbaarheid vrijwel direct uitgegeven aan lokale ondernemers. Daardoor ontstaat er ook bij nieuwe ontwikkeling geen Ladderrisico voor de rest van de regio.

3.3 Aanvullend

Om ervoor te zorgen dat de gemeente Raalte ook blijft koersen op de beoogde uitgiftecijfers en een evenwicht tussen vraag en aanbod zijn een aantal aanvullende investeringen gedaan en zaken opgepakt, namelijk:

- De gemeente heeft een accountmanager in dienst genomen specifiek voor de verkoop van bedrijfskavels en het faciliteren van ondernemers.

- De gemeente investeert fors in de toekomstbestendigheid van de bestaande bedrijventerreinen. Onder andere door herstructureringsmaatregelen op bestaande terreinen zoals verbetering infrastructuur, fietsbereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is bij het nieuwe terrein de Zegge VII een forse voorinvestering gedaan door het gehele gebied bouwrijp te maken en het volledige infrastructurele en groenprogramma alvast te realiseren. Dit versterkt de verkoopbaarheid van kavels en ondersteunt de actieve acquisitie. Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor opwekking van zonne-energie op niet uitgeefbare gronden binnen het bedrijventerrein.
- De gemeente wil de mogelijkheden van parkmanagement verkennen samen met het bedrijfsleven en betreft hierbij de uitkomsten van het provinciaal onderzoek aangaande andere maatregelen om tot toekomstbestendige bedrijventerreinen te komen.