

# Vraag naar bedrijventerreinen in Raalte

Nut en noodzaak van De Zegge VII

---

**Uitgave**

STOGO onderzoek + advies

Postbus 691

3430 AR Nieuwegein

030-2334342

info@stogo.nl

www.stogo.nl

**Opdrachtgever**

Gemeente Raalte

**Auteurs**

drs. Robert Nordeman

drs. Henry de Vaan

**Datum**

25 april 2012

**Versie**

Definitief eindconcept

---

## Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen	5
	1.3 Onderzoeksaanpak	5
	1.4 Leeswijzer	6
2	Een schets van economie van de gemeente Raalte	7
	2.1 Inleiding	7
	2.2 Economie en bedrijventerreinen	7
	2.3 Beleidskader	9
3	Vraag naar bedrijventerreinen in Raalte	13
	3.1 Inleiding	13
	3.2 Vraag naar bedrijventerrein op de lange termijn	13
	3.3 De vraag naar bedrijventerreinen op de korte en middellange termijn	15
	3.4 Conclusie	21
4	Aanbod van bedrijventerreinen in Raalte	23
	4.1 Inleiding	23
	4.2 Bestaand areaal en hard aanbod bedrijventerreinen	23
	4.3 Gering aanbod aan bestaand vastgoed	24
	4.4 Toekomstig aanbod: De Zegge VII	24
	4.5 Aanbod uit herstructurering	25
	4.6 Aanbod van verplaatste bedrijven	28
	4.7 Conclusie	28
5	Nut en noodzaak De Zegge VII	31
	5.1 Confrontatie vraag en aanbod 2012-2030	31
	5.2 De Zegge VII is noodzakelijk	33

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Raalte is bezig met de ontwikkeling van bedrijventerrein De Zegge VII. Het ten behoeve van De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek dateert van 2008. In februari 2011 is wel de Bedrijventerreinvisie Gemeente Raalte vastgesteld, waarin een actuele behoefteaming voor de gehele gemeente is opgenomen. Vanwege het verouderde karakter van het specifiek voor De Zegge VII uitgevoerde behoefteonderzoek, alsmede ingekomen zienswijzen, heeft de gemeente Raalte besloten het behoefteonderzoek uit 2008 te actualiseren en daarmee de bedrijventerreinraming uit de bedrijventerreinvisie te toetsen. Daarbij moet rekening worden gehouden met duurzaam ruimtegebruik volgens het principe van de SER-ladder (zie tekstbox).

STOGO onderzoek + advies heeft in opdracht van de gemeente Raalte het nut en noodzaak onderzoek uitgevoerd.

### Wat is de SER-Ladder

De SER introduceerde de ladder in 1999 in zijn Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur stelde de SER voor de volgende ladder als denkmiddel te hanteren:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

## 1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen

De centrale doelstelling van het onderzoek luidt als volgt:

*“Onderzoek de nut en noodzaak van het bedrijventerrein De Zegge VII door de vraag naar bedrijventerrein in Raalte in beeld te brengen en deze te confronteren met het aanbod. Houd daarbij rekening met het gebruik van de SER-ladder”*

De onderzoeksvragen die daarbij moeten worden beantwoord zijn:

1. Wat is de vraag naar bedrijventerreinen in Raalte op de korte/middellange termijn en de lange termijn?
2. Wat is het actuele aanbod aan bedrijventerreinen en welke bestaande bedrijfspanden worden aangeboden op de markt (leegstand)?
3. Welk aandeel van de bestaande bedrijventerreinen is binnen afzienbare tijd door herstructurering, herontwikkeling geschikt te maken voor heruitgifte?
4. Bestaat er behoefte aan nieuw bedrijventerrein als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd?
5. Is de aanleg van De Zegge VII daarbij noodzakelijk?

## 1.3 Onderzoeksaanpak

De volgende onderzoeksstappen zijn gezet om antwoord te geven op de onderzoeksvragen:

1. Er is een korte schets gemaakt van de economie van Raalte.
2. De vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn is in beeld gebracht op basis van de BLM-raming volgens het Trans Atlantic Market scenario zoals die is opgenomen in de bedrijventerreinvisie van de gemeente Raalte.
3. De vraag naar bedrijventerreinen op de korte en middellange termijn is in beeld gebracht door middel van een enquête onder het bedrijfsleven in de kern Raalte. Daarbij zijn zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten van de vraag in beeld gebracht.
4. Het actuele aanbod is in beeld gebracht aan de hand van het Integraal Bedrijventerrein Informatiesysteem en inventarisatie van het leegstaand bedrijfmatig vastgoed.
5. In het kader van de SER-ladder is gekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn tot ruimtewinst door herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. In het bijzonder is onderzocht of de Spoorzone een reëel alternatief is voor herontwikkeling als bedrijventerrein en of er mogelijkheden zijn voor ruimtewinst door herstructurering op De Zegge I t/m VI.
6. Daarnaast is gekeken welke omvang de bedrijfspercelen hebben die de bedrijven die willen verplaatsen zullen achterlaten en die voor hergebruik geschikt zijn.
7. Vraag en aanbod van bedrijventerreinen zijn uiteindelijk met elkaar geconfronteerd voor de periode 2012-2020 en de periode 2021-2030.
8. Uit deze confrontatie volgt het antwoord op de vraag of de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is.

## 1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een schets gemaakt van de economie van Raalte. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de vraag naar bedrijventerreinen in Raalte. Aansluitend wordt het huidig en toekomstig aanbod in beeld gebracht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd.

## 2 Een schets van economie van de gemeente Raalte

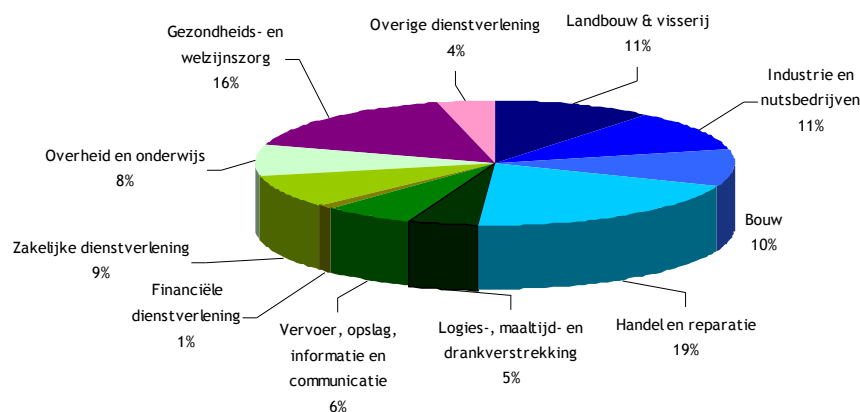
### 2.1 Inleiding

De gemeente Raalte vervult een centrumfunctie in het landelijk gebied van Zuidwest-Overijssel. De gemeente ligt in de driehoek Zwolle-Deventer-Almelo. Onder de gemeente vallen de kernen Raalte, Heino, Heeten, Luttenberg, Laag-Zuthem, Nieuw-Heeten, Mariënheem, Liederholthuis en Broekland. Van oudsher heeft de gemeente een sterk agrarisch karakter. De hoofdkern Raalte vervult een verzorgende functie voor de eigen gemeente en voor de direct aangrenzende kernen. Door de ligging op een kruispunt van de Oost-Westverbinding Zwolle-Twente en de Noord-Zuidverbinding Deventer-Hoogeveen zijn er perspectieven op verdere economische groei. Naast Raalte is Heino de belangrijkste kern in de gemeente. Dit is de hoofdkern van de voormalige gemeente Heino die sinds de gemeentelijke herindeling deel uitmaakt van de gemeente Raalte. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de economische structuur van Raalte en de betekenis van de bedrijventerreinen voor de lokale economie. Daarnaast komen de voor bedrijventerreinen relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Raalte aan de orde.

### 2.2 Economie en bedrijventerreinen

In 2011 telde de gemeente Raalte 15.610 arbeidsplaatsen. Op een beroepsbevolking van circa 16.700 personen is dit een woon-werkbalans van 0,93. In Raalte werken relatief veel mensen in de eigen gemeente (circa 60% van de beroepsbevolking). Daarnaast werken veel inwoners van Raalte in Deventer (13%) en Zwolle (13%). De meeste arbeidsplaatsen zijn te vinden in de bedrijfsklasse handel en reparatie, zorg en agrarische sector. In vergelijking tot Overijssel zijn de agrarische sector, bouwnijverheid, handel, horeca en overige diensten oververtegenwoordigd. De industrie en financiële en zakelijke diensten zijn relatief ondervertegenwoordigd.

Figuur 2.1: Werkgelegenheid naar bedrijfstak in Raalte, 2010

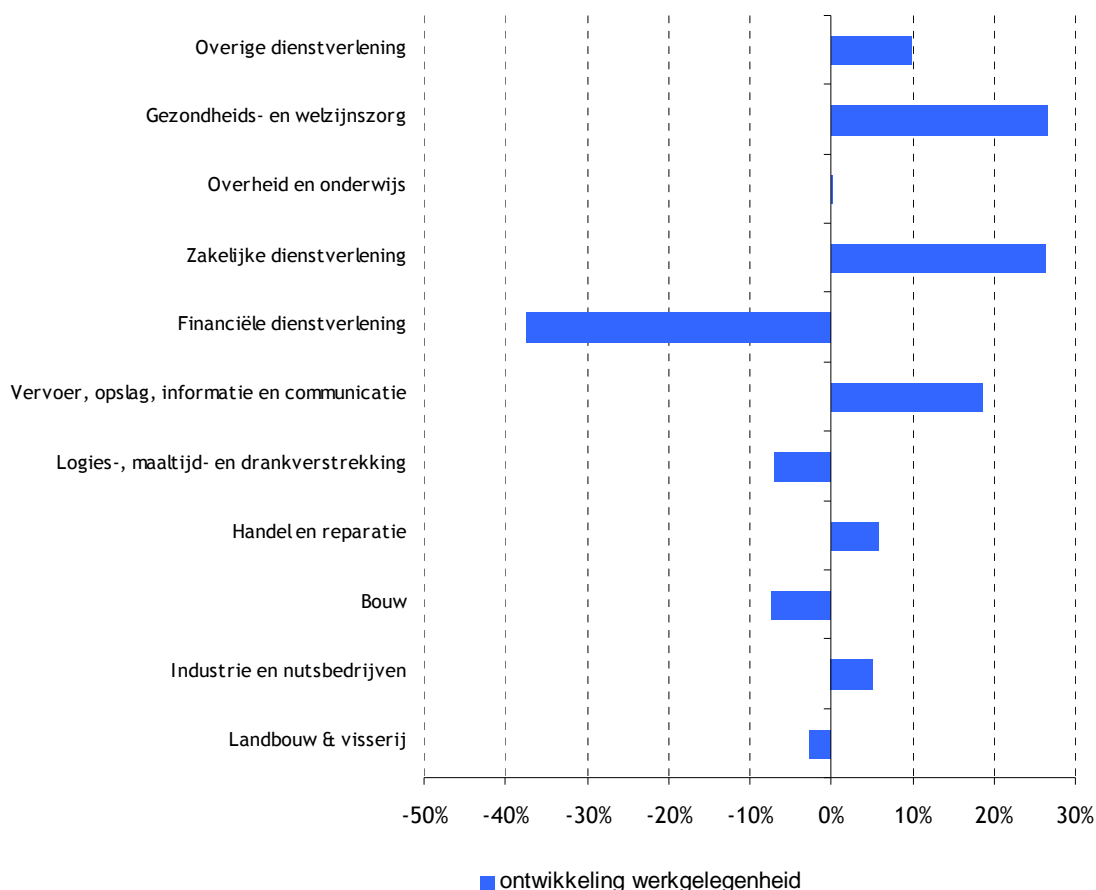


Bron: BIRO, Provincie Overijssel, 2010

In de periode 2007 - 2011 nam de werkgelegenheid toe met ruim 520 arbeidsplaatsen. Dit is een groei met 3,2%. De groei kwam vooral voor rekening van de overige industrie, de zakelijke dienstverlening, niet-commerciële dienstverlening en de gezondheids- en welzijnszorg. Een daling in werkgelegenheid is waar te nemen in de bouwnijverheid, financiële dienstverlening en de industrie. Verreweg de meeste werkgelegenheid (65%) bevindt zich in de kern Raalte (ruim 10.200 arbeidsplaatsen), gevolgd door de kern Heino met 2.130 arbeidsplaatsen (14%). Daarnaast bevinden zich in Heeten nog 1.130 arbeidsplaatsen (7%). De rest van de werkgelegenheid is verspreid over de overige kleine kernen in de gemeente.

Van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte bevindt ongeveer een derde zich op één van de bedrijventerreinen.

*Figuur 2.2: Werkgelegenheidsontwikkeling naar bedrijfstak in de gemeente Raalte, 2006-2010*



Bron: BIRO, Provincie Overijssel, 2010





## 2.3 *Beleidskader*

In deze paragraaf worden kort enkele beleidskaders geschetst. Het gaat daarbij om Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

### A. Rijksbeleid

Landelijk zijn voor bedrijventerreinen de Agenda Mooi Nederland en de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen van belang.

De Agenda Mooi Nederland zet in op het voorkomen van de versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap. In dat kader is de doelstelling om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en om een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. De aanpak van de herstructurering van bedrijventerreinen staat hoog op de agenda binnen Mooi Nederland. Het Rijk wil gemeenten stimuleren om bestaande bedrijventerreinen op te knappen, alvorens nieuwe locaties uit te leggen.

De Taskforce Herstructurering heeft een aantal aanbevelingen opgesteld voor het realiseren van een kwaliteitsimpuls op bestaande bedrijventerreinen. Dit zijn de volgende:

- hoge mate van regionale samenwerking;
- nadruk op verevening tussen nieuwe en oude bedrijventerreinen;
- fondsvorming en financiële arrangementen;
- residueel rekenen en grondprijsstijging investeren in herstructurering;
- verankering parkmanagement;
- toepassing en verankering SER-ladder.

Tot slot heeft het Rijk het gebruik van de SER-ladder verplicht gesteld bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen.

### B. Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de omgevingsvisie en de omgevingsverordening Overijssel van belang. Daarnaast heeft de provincie met gemeenten prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2010-2015. Zo ook met de gemeente Raalte.

In de omgevingsvisie en de omgevingsverordening zet de provincie Overijssel in op het tot stand brengen van regionale samenwerking en afstemming over de uitgifte en herstructurering van bedrijventerreinen. Gemeenten worden gevraagd een lokale bedrijventerreinvisie op te stellen. Zij moeten daarin uitwerken hoe de planning van de bedrijventerreinen er uitziet en hoe de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen wordt opgepakt. Het doel van de bedrijventerreinvisie is om de bestaande voorraad bedrijventerreinen optimaal te benutten en zo min mogelijk nieuwe locaties aan te leggen. De bedrijventerreinvisie moet zijn afgestemd met de buurgemeenten.

De provincie Overijssel heeft prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten over de planning en herstructurering van bedrijventerreinen voor de periode 2010-2015. De prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de gemeente Raalte d.d. 27 mei 2010 zijn, de volgende:

- De gemeente Raalte en de provincie spannen zich in om voor De Zegge I t/m V een herstructureringsprogramma in uitvoering te hebben;
- de gemeente Raalte draagt zorg voor de financiering van deze herstructurering;
- de gemeente Raalte kan een subsidie aanvragen bij de provincie Overijssel met een maximum van € 500.000.

Ten aanzien van planontwikkeling worden volgende afspraken gemaakt:

- De gemeente stelt een bedrijventerreinvisie vast;
- De gemeente maakt afspraken met de gemeenten Olst-Wijhe en Deventer over de ruimtelijke planningsopgave;
- In de regionale samenwerking worden op bovenlokale aspecten tevens afspraken gemaakt over fasering, segmentering, locatiekeuze en uitgiftebeleid voor nieuwe bedrijventerreinen. Ook de herstructureringsafpraak per gemeente wordt meegenomen.
- de gemeente zal bij de ontwikkeling en uitvoering van de nieuwe terreinen nadrukkelijk aandacht besteden aan kwaliteit, waaronder duurzaamheid en landschappelijke inpassing en toekomstig beheer en onderhoud.

Al deze afspraken zijn door de gemeente inmiddels nagekomen.

### C. Lokaal beleid

De gemeente Raalte heeft in 2011 haar lokale bedrijventerreinvisie vastgesteld. Daarin zijn de volgende belangrijke constatering gedaan:

#### Algemeen

- De werkgelegenheid in de gemeente Raalte is tussen 2000-2008 sterker gestegen dan in Zuidwest-Overijssel en landelijk;
- Raalte heeft een lage werkloosheid;
- Het aantal bedrijfsvestigingen is tussen 2000-2008 slechts licht gestegen;
- Door vergrijzing en ontgroening stabiliseert de bevolking tot 2020 en de beroepsbevolking zal gaan afnemen; De potentiële beroepsbevolking neemt sterker af dan in Zuidwest Overijssel en landelijk;
- De gemeente Raalte heeft een belangrijke streekfunctie en de beroepsbevolking heeft een sterke lokale en regionale binding;
- De bedrijfsruimtemarkt is sterk lokaal georiënteerd.

### Kwantitatieve aspecten bedrijventerreinen

- Er zijn twee herstructuringslocaties in Raalte: De Zegge I t/m V en Spoorzone-Oost;
- Over de herstructurering van De Zegge zijn concrete afspraken gemaakt met de provincie;
- De maximale ruimtewinst door de herstructureringsopgave (De Zegge I t/m V en Spoorzone-Oost) is tussen 5 en 10 hectare;
- De vraag tussen 2009-2020 is volgens het TM-scenario becijferd op 36 hectare netto;
- De vraag tussen 2021-2030 is volgens het TM-scenario tussen 12,3 en 14,0 hectare netto;
- Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen zal plaatsvinden in de kern Raalte, voor de overige kernen geldt maatwerk;
- Uit de vraag-aanbodconfrontatie volgt, wanneer rekening wordt gehouden met 5-10 hectare ruimtewinst, een netto ruimtebehoefte tussen 2009-2020 van 26-31 hectare.
- Als De Zegge VII wordt aangelegd en de ruimtewinst door herstructurering op De Zegge I t/m V en Spoorzone Oost wordt gehaald, dan is er ultimo 2020 een licht bedrijventerreinoverschot van 4 à 9 hectare;
- Voor de lokale vraag in Heino wordt een gefaseerde aanleg en uitgifte van Blankenfoort III voorzien.

### Kwalitatieve aspecten bedrijventerreinen

- De gemeente Raalte is actief op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit van bedrijventerreinen;
- Er wordt ingezet op energiebesparing door grootverbruikers en het inventariseren van vraag en aanbod van vragers van koude en warmte;
- De gemeente Raalte wil zo veel mogelijk ruimte aan zo veel mogelijk branches bieden;
- Er is geen formeel parkmanagement, maar wel een actieve ondernemersvereniging (KRW) die soortgelijke activiteiten onderneemt;
- De gemeente en KRW hebben actief overleg om het onderhoudsniveau van de bedrijventerreinen op peil te houden;
- Bij de aanleg van de bedrijventerreinen De Zegge VII en Blankenfoort in Heino zal veel aandacht zijn voor landschappelijke inpassing en architectuur.

### Grondprijzen en regionale afstemming

- Het grondprijspeil van de gemeente Raalte is op het niveau van de omliggende gemeenten;
- De bedrijventerreinmarkt van de gemeente Raalte neemt een autonome positie in en is lokaal georiënteerd vanwege de (relatief geïsoleerde) ligging van de gemeente;
- Er is sprake van regionale afstemming; De SER-ladder is van Rijksweg verplicht;
- De gemeente Raalte past de SER-ladder toe;
- Bij de uitgifte van bedrijventerreinen worden richtlijnen verstrekt voor de juiste segmentering.



## 3 Vraag naar bedrijventerreinen in Raalte

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Raalte en meer specifiek de vraag vanuit de kern Raalte in beeld gebracht. De lange termijn raming voor de vraag is gebaseerd op de bedrijventerreinvisie van de gemeente Raalte die in februari 2011 is vastgesteld. Deze bedrijventerreinraming is gebaseerd op de methodiek van de BedrijfslocatieMonitor (BLM) van het CPB<sup>1</sup> met gebruikmaking van het Transatlantic Market scenario (TM-Scenario). Voor het in beeld brengen van de vraag op korte en middellange termijn is gekozen voor een telefonische enquête onder de bedrijven in de kern Raalte. Op deze wijze kan de concrete en actuele vraag vanuit Raaltense ondernemers inzichtelijk worden gemaakt.

In dit onderzoek is door middel van de enquête enkel de vraag uit de kern Raalte zelf in beeld gebracht. De werkelijke korte termijn behoefte zal hoger liggen doordat bedrijventerrein De Zegge ook een regionale opvangfunctie heeft. Gezien de verdeling van de vraag vanuit de verschillende kernen (zie tabel 3.3) is de verwachting dat de actuele vraag voor de korte termijn vanuit de kern Raalte 65% bedraagt van de totale vraag die bestaat voor de korte termijn in de gehele gemeente Raalte. De werkelijke totale vraag voor de kern Raalte is zeer waarschijnlijk nog hoger, omdat er ook vraag zal zijn van bedrijven uit het buitengebied en de omliggende kernen. Met deze vraag is tot op heden geen rekening gehouden.

### 3.2 Vraag naar bedrijventerrein op de lange termijn

De vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn is gebaseerd op de bedrijventerreinvisie van de gemeente Raalte<sup>2</sup>. In deze bedrijventerreinvisie is de behoefte aan bedrijventerreinen gebaseerd op de methodiek van de Bedrijfslocatiemonitor van het Centraal Planbureau. Daarbij wordt uitgegaan van het middenscenario Transatlantic Market (TM-scenario). Het gebruik van het TM-scenario is afgesproken in het “*Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020*” dat de Rijksoverheid heeft gesloten met de provincies (IPO) en de gemeenten (VNG). Daarmee is sprake van een geaccepteerde onderzoeksmethode. In bijlage 1 worden zowel de BLM-methodiek als de groeiscenario's, waaronder het TM-scenario, uitgebreid toegelicht.

#### *De vraag naar bedrijventerrein in de gemeente Raalte 2009-2030*

De vraag naar bedrijventerreinen volgens het TM-scenario is in de bedrijventerreinvisie vertaald naar het geografisch schaalniveau van de gemeente Raalte. Deze vraag naar bedrijventerreinen ziet er voor de gehele gemeente Raalte als volgt uit:

<sup>1</sup> Bedrijfslocatiemonitor: de vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040 (2005) Centraal Plan Bureau, Den Haag.

<sup>2</sup> Bedrijventerreinvisie gemeente Raalte (2011) STEC Groep, Arnhem.

### Behoefte aan bedrijventerreinen:

Periode 2009 t/m 2020:	36,0 hectare netto
Periode 2021 t/m 2030:	12,3 -14,0 hectare netto
<b>Totaal periode 2009-2030:</b>	<b>48,3 -50,0 hectare netto</b>

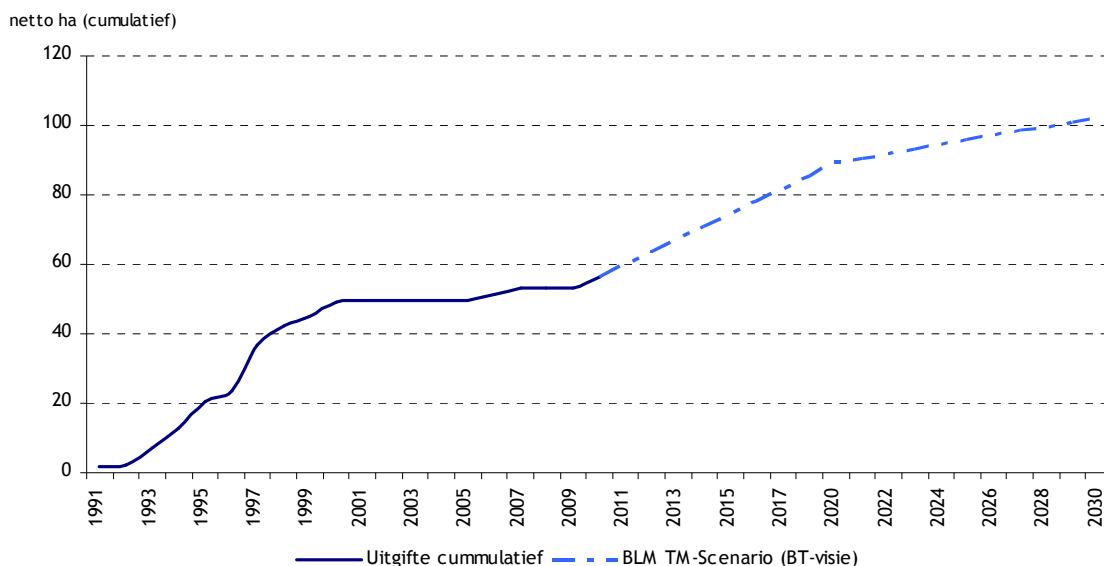
In 2009 en 2010 werd in totaal 3,0 hectare uitgegeven. Dit betekent dat voor de periode 2010-2020 nog 33,0 hectare aan vraag wordt verwacht, ofwel gemiddeld 3,7 hectare per jaar. Dit is in lijn met het langjarige gemiddelde uitgiftetempo dat 3,2 hectare per jaar bedraagt<sup>3</sup>.

Voor de periode 2021-2030 wordt binnen het model een lagere vraag naar bedrijventerreinen verwacht. Dit heeft te maken met de vergrijzing en ontgroening en daarmee een lagere groei van de beroepsbevolking. Dit leidt tot een lagere economische groei en daarmee ook een lagere groei van de werkgelegenheid.

De totale behoefte aan bedrijventerreinen in de periode 2012-2030 ziet er voor de gemeente Raalte als volgt uit:

Vraag 2009-2020	36,0 hectare
-/- Uitgegeven 2009-2011	-3,0 hectare
Resterende vraag 2012-2020	33,0 hectare
Vraag 2021-2030	12,3 - 14,0 hectare
<b>Totale vraag 2009-2030</b>	<b>45,3 - 47,0 hectare</b>

Figuur 3.1 Cumulatieve uitgifte bedrijventerreinen gemeente Raalte 1991-2010, Prognose BLM, TM-scenario 2011-2030 (bedrijventerreinvisie Raalte)



Bron: IBIS 2012, Bedrijventerreinvisie gemeente Raalte, bewerking STOGO

<sup>3</sup> Bron: Bedrijventerreinvisie Raalte (2011), STEC Groep, pagina 12.

### Verdeling van de vraag naar kern

Aansluitend is er een verdeling van de totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Raalte naar de kernen gemaakt. Deze verdeling is gebaseerd op het werkgelegenheidsaandeel van de verschillende kernen in de totale werkgelegenheid binnen de gemeente Raalte. In de kern Raalte concentreert zich 65% van de werkgelegenheid van de gemeente. We gaan er van uit dat ook 65% van de vraag naar bedrijventerreinen kan worden toegerekend aan de kern Raalte. De vraag naar bedrijventerreinen in de kern Raalte is daarmee als volgt:

Periode 2012-2020: 65% van 33,0 hectare netto is 21,5 hectare netto  
Periode 2021-2030: 65% van 12,3 -14,0 hectare netto is 8,0- 9,1 hectare netto  
Totale periode 2012-2030: 65% van 45,3 - 47,0 hectare netto is 29,5 -30,6 hectare netto

Tabel 3.3 Verdeling lange termijn (TM-Scenario) vraag naar kernen

	Aandeel werkgelegen- heid	Raming vraag naar bedrijventerrein in ha (netto)		
		2012-2020	2021-2030	Totaal 2012-2030
Kern Raalte	65%	21,5	8,0-9,1	29,5-30,6
Overige kernen	35%	11,5	4,3-4,9	15,8 -16,4
<b>Totaal gemeente Raalte</b>	<b>100%</b>	<b>33,0</b>	<b>12,3-14,0</b>	<b>45,3 - 47,0</b>

### Conclusie

De totale vraag naar bedrijventerrein in de kern Raalte in de periode 2012-2030 wordt berekend op 29,5-30,6 hectare netto.



### 3.3 De vraag naar bedrijventerreinen op de korte en middellange termijn

De vraag naar bedrijventerrein in de kern Raalte is volgens het BLM-model berekend. Het is belangrijk de resultaten van deze berekening in de praktijk te toetsen door de actuele, concrete vraag naar bedrijfspercelen onder het bedrijfsleven te peilen. In februari 2012 heeft hiervoor een telefonische enquête plaatsgevonden onder 144 bedrijven in de kern Raalte. Deze bedrijven vervullen een belangrijke lokale werkgelegenheidsfunctie. In totaal hebben 106 bedrijven meegedaan aan het onderzoek. Dit betekent een responspercentage van 74 procent, hetgeen

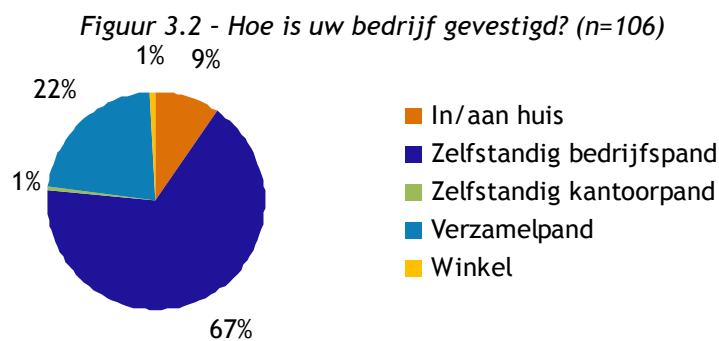
bijzonder hoog is voor dit type onderzoek en een betrouwbaarheid van 95% oplevert. Voor een reguliere schriftelijke enquête onder het bedrijfsleven ligt de respons normaliter tussen 25% en 35%, waarbij de ruimtevragers in meerderheid zijn. Doordat hier gekozen is voor een telefonische enquête is de respons twee maal zo hoog en is er goede mix tussen bedrijven die wel plannen voor uitbreiding en verplaatsing hebben en bedrijven die geen plannen in die richting hebben. De enquête zoals die is afgenomen bij de bedrijven is opgenomen in bijlage 2.

## A. Huidige huisvesting

In de enquête is allereerst in onderdeel A ingegaan op de huidige huisvesting van de bedrijven. Daarbij is onder meer gevraagd naar de huidige wijze van huisvesting, of het pand gehuurd of in eigendom is en wat het huidige in gebruik zijnde bedrijfsvloeroppervlak en perceelsoppervlak is en de mate van tevredenheid met de huidige bedrijfsvesting.

De uitkomsten zijn als volgt:

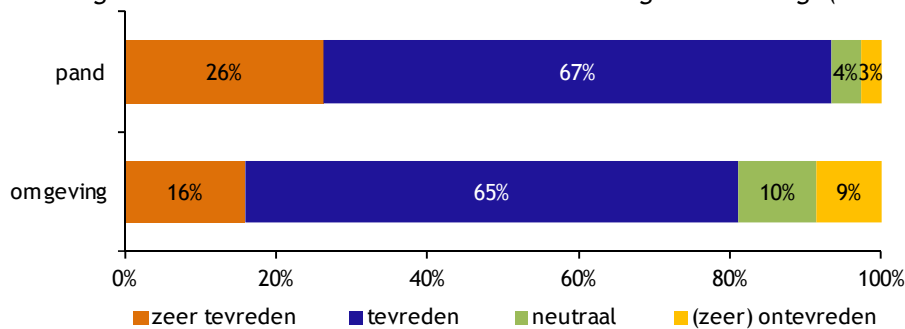
- 9 procent van de respondenten is in/aan huis gevestigd. Het gaat hier in de meeste gevallen om bedrijven met een bedrijfswoning op het perceel. Tweederde van de bedrijven is gevestigd in een zelfstandig bedrijfspand, 22 procent in een verzamel pand.
- Tweederde van de respondenten heeft het pand dat wordt gebruikt in eigendom, een derde huurt het pand.
- 7 op de 10 ondernemers hebben een eigen perceel tot hun beschikking voor de bedrijfshuisvesting.



- Niet alle respondenten hebben opgegeven wat de oppervlakte van het perceel is. De 67 bedrijven die een opgave deden, beschikken over in totaal 4,5 hectare (inclusief het bebouwde gedeelte).
- Van de 106 respondenten gaven 94 aan hoeveel vierkante meter bedrijfsvloeroppervlak ze op de genoemde locatie in gebruik hebben. In totaal gaat het om ruim 150.000 m<sup>2</sup>.



Figuur 3.3 - Hoe tevreden bent u over uw huidige huisvesting? (n=106)



- Over het algemeen zijn de respondenten tevreden over hun bedrijfshuisvesting. Over het pand is tweederde tevreden en een kwart is zelfs zeer tevreden.
- Over de bedrijfsomgeving is 80 procent (zeer) tevreden. 9 procent van de ondernemers is ontevreden of zeer ontevreden hierover en 10 procent staat neutraal ten opzichte van de omgeving.
- 46 procent geeft aan knelpunten te ervaren op de huidige locatie.
- De belangrijkste knelpunten betreffen: overlast van geparkeerde auto's en vrachtauto's in de straat en gebrek aan uitbreidingsruimte. Daarnaast laat de bereikbaarheid te wensen over (een aantal respondenten wijst op gevaar voor fietsers bij het oversteken van wegen). Verder worden de kwaliteit van de openbare ruimte en de representativiteit van de omgeving genoemd als knelpunt.

Tabel 3.1 - Knelpunten huidige locatie

knelpunt	aantal*	percentage
parkeeroverlast	15	31%
ruimtegebrek/uitbreidingsmogelijkheden	12	24%
bereikbaarheid	8	16%
bestrating/openbare ruimte	7	14%
representatieve omgeving/zichtlocatie	5	10%
glasvezel	4	8%
overlast vrachtverkeer	4	8%
overig	4	8%

\*meerdere antwoorden mogelijk

## B. Toekomstige huisvesting en ruimtevraag

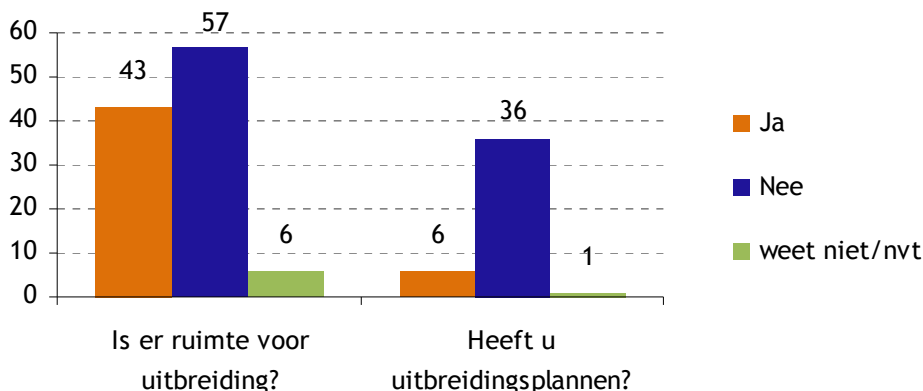
In onderdeel B van de enquête is ingegaan op de toekomstige huisvestingswensen en eventuele ruimtevraag van de bedrijven. Gevraagd is of bedrijven ruimte voor uitbreiding op de eigen locatie hebben, of er uitbreidingsplannen of plannen tot verplaatsing zijn, welke voorkeur bedrijven hebben voor een locatie als het gaat om uitbreiding of verplaatsing en wat het gewenste bedrijfsvloeroppervlak en de gewenste perceelsgrootte is.

De uitkomsten zijn als volgt:

### Uitbreiding op de huidige locatie

- 40% van de respondenten geeft aan dat er op de huidige locatie ruimte is om uit te breiden. Van de 43 bedrijven met ruimte om uit te breiden hebben er 37 opgegeven hoeveel ruimte zij beschikbaar hebben. In totaal gaat het om 54.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak.

Figuur 3.4 - Uitbreidingsplannen (n=106)



- Van de bedrijven die ruimte hebben om uit te breiden zijn er zes die van plan zijn binnen nu en 5 jaar op de huidige locatie uit te breiden. Als zij hun plannen realiseren zal er 8.700 m<sup>2</sup> bvo in gebruik genomen worden.

### Verplaatsing van het bedrijf of uitbreiding op een nieuwe locatie (nevenvestiging)

- 90 bedrijven (85 procent) hebben geen plannen om te verplaatsen of een nevenvestiging op te richten.
- 16 bedrijven (15 procent) hebben wel plannen om binnen nu en 5 jaar de vestiging te verplaatsen (11%) óf een nevenvestiging (3%) op te richten. Eén respondent heeft al een nieuwe locatie gevonden, 15 respondenten willen verplaatsen of een nevenvestiging oprichten.

Figuur 3.5- Verhuisplannen (n=106)



## Redenen voor verplaatsing of verhuizing

- Van de 16 bedrijven die willen verplaatsen of verhuizen geven 3 respondenten als belangrijkste reden om te verhuizen aan dat het pand niet meer voldoet. Voor 3 respondenten voldoet de locatie niet meer en voor eveneens 3 respondenten is de omvang van het huidige perceel te klein. Het overige deel heeft andere redenen om te verhuizen.
- Van de 16 bedrijven hebben er 10 respondenten voorkeur voor het kopen van een perceel om daarop een pand te bouwen. 3 respondenten willen een bestaand pand huren of kopen en 2 respondenten hebben geen voorkeur. 1 ondernemer is op zoek naar een woon-werkeenheden.
- Gevraagd naar de termijn waarbinnen men wil verhuizen geven 2 respondenten aan dit jaar of volgend jaar te willen verhuizen. 7 respondenten willen over 3 tot 5 jaar verhuizen en 6 respondenten hebben nog geen concrete termijn in gedachten.
- De belangrijkste eis voor de nieuwe locatie is de bereikbaarheid. Ook de wens voor een zichtlocatie wordt door meerdere ondernemers geuit.

Tabel 3.2 - Locatie-eisen

locatie-eis	aantal	locatie-eis	aantal
bereikbaarheid	7	representativiteit	2
zichtlocatie	4	energievriendelijk	1
betaalbaar	3	glasvezel	1
parkeergelegenheid	3	vergunningen	1
bedrijfswoning	2	beveiliging	1

\*meerdere antwoorden mogelijk

- 5 bedrijven zoeken een bestaand pand om naar te verhuizen. In totaal hebben deze bedrijven 7.000 m<sup>2</sup> bvo nodig.

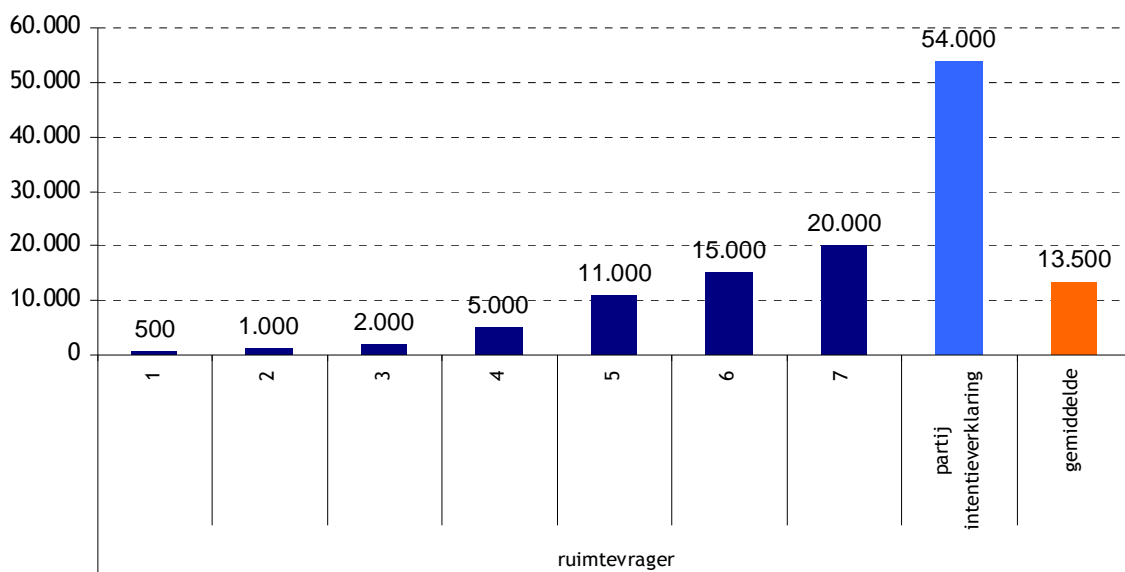
## Ruimte vraag De Zegge VII

- Bij een verplaatsing of oprichting van een nevenvestiging geven in totaal tien bedrijven aan een voorkeur te hebben voor een eigen perceel en pand. Deze bedrijven hebben een totale ruimtebehoefte van 64.000 m<sup>2</sup>, ofwel 6,4 hectare.
- Drie van deze tien bedrijven, met in totaal 0,95 ha vraag hebben geen (duidelijke) voorkeur uitgesproken voor De Zegge VII. Daarvan hebben twee bedrijven, met een ruimte vraag van 0,65 hectare, helemaal geen voorkeur voor een locatie uitgesproken. Een bedrijf (0,3 hectare) heeft aangegeven zich bij voorkeur te vestigen op bedrijventerrein Blankenfoort.
- Zeven van deze tien bedrijven hebben de voorkeur uitgesproken voor vestiging op De Zegge VII. Zij hebben een **totale ruimte vraag van 5,4 hectare netto**.
- Naast de vraag die uit de enquête naar voren is gekomen heeft de gemeente Raalte inmiddels een getekende intentieovereenkomst met een partij die aangeeft binnen 5 jaar te willen verplaatsen naar De Zegge VII en daarbij een ruimtebehoefte heeft van **5,4 ha netto**.

- De totale ruimtevraag voor De Zegge VII voor de korte termijn voortkomend uit de enquête en de ruimtebehoefte van deze partij tezamen komt daarmee op tenminste **10,8 hectare netto**.
- De gemiddelde gevraagde perceelsomvang is 13.500 m<sup>2</sup> (figuur 3.6). 1 bedrijf vraagt 500 m<sup>2</sup> netto. 3 bedrijven vragen tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 1 ha netto. 3 bedrijven vragen meer dan 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha) netto. De partij waarmee een intentieovereenkomst is gesloten, is met een vraag van 54.000 m<sup>2</sup> (5,4 hectare) netto goed voor de helft van de totale vraag.

Figuur 3.6 Gewenste perceelsgrootte op De Zegge VII van verplaatsters (n=7) en ruimtevraag partij intentieverklaring

gewenste perceelsgrootte in m<sup>2</sup> op De Zegge VII



### C. Waardering potentiële locaties De Zegge VII en Spoorzone Oost

In onderdeel C is de ondernemers, die plannen hebben voor verplaatsing of het oprichten van een nevenvestiging, gevraagd naar hun oordeel over verschillende aspecten van de locaties De Zegge VII en Spoorzone Oost. Gezien het beperkt aantal respondenten zijn deze cijfers vooral indicatief.

- Het oordeel over de ligging is voor beide locaties vrijwel gelijk: ongeveer de helft is positief en de andere helft neutraal. Opvallend is dat de ligging van de Spoorzone positief wordt beoordeeld. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de mogelijkheid tot een zichtlocatie langs de N35.
- Het oordeel over de huidige bereikbaarheid is voor beide locaties exact gelijk. Een drietal respondenten geeft aan de huidige bereikbaarheid van de Spoorzone Oost slecht te vinden en een drietal respondenten vindt de huidige bereikbaarheid van De Zegge VII slecht.
- Voor de Spoorzone Oost is gevraagd wat men vindt van de huidige uitstraling. De meerderheid vindt deze neutraal tot slecht.

Tabel 3.3 - Waardering locaties De Zegge VII en Spoorzone Oost

	De Zegge VII		Spoorzone Oost		
	ligging	bereikbaarheid	ligging	bereikbaarheid	uitstraling
goed	7	6	8	6	3
neutraal*	7	6	6	6	8
slecht	0	3	1	3	4

\* incl. weet niet/geen mening

### 3.4 Conclusie

#### De periode 2012-2020

De ruimtevraag tussen 2012-2020 is in de bedrijventerreinvisie door middel van TM-Scenario voor de gemeente Raalte geraamd op 33,0 hectare netto. Hiervan is 65% toe te rekenen aan de kern Raalte. Dit komt neer op een vraag van 21,5 hectare netto.

Om deze lange termijn vraag te toetsen, is een telefonische enquête gehouden onder 144 bedrijven in de kern Raalte. Daarnaast is rekening gehouden met een reservering van grond door de gemeente Raalte voor een bedrijf op de Zegge VII. Uit deze enquête en de reservering komt naar voren dat ervoor de korte tot middellange termijn (tot en met 2016) een concrete vraag van 10,8 hectare netto bestaat voor de vestiging op de Zegge VII. Daarbij moet worden aangetekend dat dit een conservatieve inschatting van de vraag is, doordat enkel de vraag uit de kern Raalte is gepeild. Er is geen rekening gehouden met vraag van bedrijven uit het buitengebied of vanuit andere kernen. Gezien de hierboven genoemde 65% is deze extra vraag naar bedrijventerreinen in de kern Raalte uit de omliggende regio circa 3,7 hectare netto groot en kan de totale vraag op korte termijn oplopen tot 14,5 hectare.

Wanneer in de periode 2016-2020 een even grote aanvullende vraag wordt uitgeoefend dan zal de totale ruimtevraag voor de periode 2012-2020 uitkomen op 28,9 hectare netto. Deze vraag is dus hoger dan de 21,5 hectare die is geraamd in de bedrijventerreinvisie.

#### De periode 2021-2030

Op basis van de enquête wordt geen uitspraak gedaan over de periode na 2020. In de bedrijventerreinvisie wordt voor de kern Raalte een ruimtevraag geraamd tussen 8,0 en 9,1 hectare. Ofwel gemiddeld tussen 0,80 en 0,91 hectare per jaar.



## 4 Aanbod van bedrijventerreinen in Raalte

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het aanbod aan bedrijfskavels en bedrijfsmatig vastgoed in de gemeente Raalte. Er is gekeken naar de volgende vormen van aanbod:

1. bestaand areaal en hard aanbod van bedrijventerreinen;
2. beschikbaar bestaand aanbod bedrijfsmatig vastgoed (leegstand);
3. toekomstig aanbod in Raalte;
4. mogelijk aanbod uit herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
5. aanbod door verplaatsing van bedrijven naar een nieuw terrein.

### 4.2 Bestaand areaal en hard aanbod bedrijventerreinen

In de gemeente Raalte is op dit moment circa 190 hectare bruto bedrijventerreinen in gebruik. Hiervan bestaat 170 hectare uit uitgegeven kavels (netto areaal) en 20 hectare uit openbaar gebied. Dit betekent dat relatief veel ruimte in gebruik is bij bedrijven. De netto-bruto verhouding van 89% ligt ruim boven het landelijk gemiddelde van 75%. De huidige bedrijventerreinen in Raalte worden daarmee intensief benut. De Zegge is verreweg het grootste bedrijventerrein met ruim 97 hectare netto uitgegeven bedrijventerrein. Spoorzone-Oost is een verouderd bedrijvengebied tussen de provinciale weg Almelo-Zwolle en de spoorlijn. Het terrein komt in aanmerking voor transformatie naar andere functies.

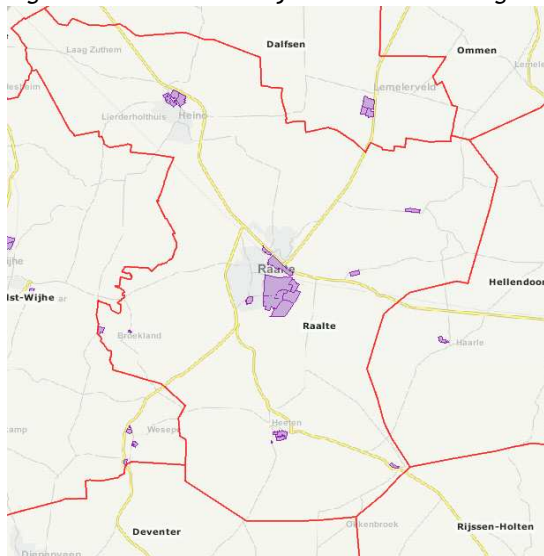
Momenteel is er 6 hectare bouwrijpe grond uitgeefbaar. Daarvan is 3 ha beschikbaar op De Zegge VI. Hiervan is 0,8 hectare direct uitgeefbaar en komt 2,2 hectare in de loop van 2012 beschikbaar. Op de Telgen in Heeten is daarnaast 3 ha beschikbaar. Het bedrijventerrein De Telgen in Heeten is strikt gereserveerd voor het lokale bedrijfsleven in die kern.

Tabel 4.1 Aanbod bedrijventerreinen in de gemeente Raalte in hectare netto

Kern	Naam terrein	Bruto hectare	Netto hectare	Uitgeefbaar hectare
Raalte	De Zegge (t/m fase VI)	104	97	3
	Spoorzone Oost	22	19	0
	Raalte Zuid	4	4	0
Heino	't Zeegsveld/Zwolsesweg	10	9	0
	Blankenfoort (fase I en II)	20	17	0
Heeten	De Telgen, Heeten	16	14	3
Overige kernen	Broekland, Luttenberg, Mariënheem, Nieuw-Heeten	14	11	0
<b>Totaal hard aanbod</b>		<b>190</b>	<b>170</b>	<b>6</b>

Bron: Integraal Bedrijventerreininformatiesysteem 2011 (IBIS)

Figuur 4.1 Locaties bedrijventerreinen in de gemeente Raalte



Bron: Atlas van Overijssel

#### 4.3 Gering aanbod aan bestaand vastgoed

Bedrijven die willen verplaatsen of een nevenvestiging willen oprichten hoeven niet per se een nieuw perceel te kopen en nieuw te bouwen. Bedrijven kunnen, mits dit een passend aanbod is, ook een bestaand perceel/pand kopen of huren en zich daar vestigen. Dit aanbod is in het kader van het onderzoek geïnventariseerd.

In februari 2012 was er volgens opgave van de makelaars een aanbod van 19.000 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte in 22 panden. Hiervan bevond zich 16.000 m<sup>2</sup> op bedrijventerreinen in de kern Raalte. Daarnaast was er een aanbod van 6.400 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte in 14 panden, 1.700 m<sup>2</sup> opslagruimte in 2 panden en een showroom van 800 m<sup>2</sup>.

Naar schatting staat ongeveer 2% van het totale bedrijfsvloeroppervlak in Raalte leeg. Dit is ruim onder de 6% dat landelijk gezien wordt als de norm voor frictieleegstand. Frictieleegstand is de leegstand die ontstaat tussen twee opeenvolgende huur/koopperiodes. In Nederland geldt dit voor gemiddeld 6% van de bedrijfspanden. Geconcludeerd mag worden dat Raalte op haar bedrijventerreinen weinig leegstand kent.

#### 4.4 Toekomstig aanbod: De Zegge VII

De gemeente Raalte heeft plannen om bedrijventerrein De Zegge uit te breiden met uitbreidingsplan De Zegge VII. Daarnaast zijn er zachte plannen voor bedrijventerrein Blankenfort III voor de lokale vraag in Heino en een klein, lokaal bedrijventerrein in Mariënheem.

De Zegge VII betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in zuidoostelijke richting. De Zegge VII wordt aan de westzijde begrensd door de Overkampsweg en aan de



noordzijde door de Heesweg en bedrijventerrein De Zegge VI. Aan de oostzijde van het plangebied is de Achterweiweg gelegen en in het zuiden wordt het toekomstige bedrijventerrein begrensd door agrarisch gebied.

De gronden voor De Zegge VII zijn vrijwel volledig in eigendom van de gemeente.

De Zegge VII zal ongeveer 31 hectare bruto worden. Uitgegaan wordt van een netto uitgifbaar oppervlak van 21,4 hectare. Dit komt neer op een bruto-netto verhouding van ca. 67%. Het bedrijventerrein De Zegge VII zal gefaseerd worden uitgegeven en zal voorzien in maximaal categorie 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Het bedrijventerrein is gesegmenteerd en richt zich op verschillende doelgroepen. Daarnaast wordt gezorgd voor een natuurlijke overgang naar de omgeving. Voor De Zegge VII is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de kwaliteit van de openbare ruimte wordt geborgd.

*Figuur 4.3 Plangebied De Zegge VII*



Bron: Ontwerpbestemmingsplan De Zegge VII

#### **4.5 Aanbod uit herstructurering**

Het gebruik van de SER-ladder schrijft voor dat eerst wordt gekeken naar de mogelijke ruimtewinst door herstructurering op het bestaande areaal bedrijventerreinen voordat er nieuwe bedrijventerreinen mogen worden aangelegd. In de bedrijventerreinvisie Raalte wordt aangegeven dat ongeveer 5-10 hectare netto bedrijventerrein ruimtewinst kan worden geboekt door in te zetten op herstructurering. Deze ruimte zou vooral gevonden worden op Spoorzone-Oost en De Zegge I t/m VI.

In dit onderzoek is deze aanname uit de bedrijventerreinvisie in de praktijk getoetst door beide terreinen nader te bekijken. Hiertoe heeft in februari 2012 een uitgebreide schouw van de terreinen plaatsgevonden.

### Mogelijkheden tot herstructurering op bedrijventerrein De Zegge

Uit paragraaf 4.2 blijkt dat er in 2012 nog 3 hectare uitgifbaar is op De Zegge VI. In figuur 4.5 zijn deze percelen aangegeven met de groene vlakken.

Daarnaast zijn er op De Zegge I t/m VI nog enkele percelen die weliswaar zijn uitgegeven, maar die nog niet volledig benut worden. De schouw van bedrijventerrein De Zegge I t/m V heeft opgeleverd dat er mogelijk twee percelen in aanmerking komen voor herontwikkeling. Op de kaart in figuur 4.4 zijn deze percelen (oranje vlakken) aangegeven met A en B. Perceel A betreft evenwel een strategische reserve direct gelegen aan de Boeierstraat met een omvang van ca. 7.500 m<sup>2</sup>. De ontwikkeling van dit terrein zou een actieve grondpolitiek vereisen omdat dit terrein dus geen eigendom is van de gemeente Raalte. Daarom wordt met het aanbod van de mogelijke herstructurering van dit perceel geen rekening gehouden. Perceel B is een strategische reserve van Van Merksteijn Group Holding B.V. van ca. 2 ha en geen eigendom van de gemeente. Dit perceel is bovendien alleen te ontsluiten via het terrein van de Van Merksteijn Group zelf. De ontsluiting via de Kanaalijk Oostzijde is ongeschikt aangezien deze veel te smal is. Ook perceel B valt af als mogelijk aanbod uit herstructurering.

Figuur 4.4 Uitgifbare kavels en mogelijkheden tot herstructurering De Zegge



Reserveterrein Boeierstraat



Bron: Bing Maps, bewerking STOGO onderzoek + advies foto eruit

### Spoorzone Oost

Bedrijventerrein Spoorzone Oost is ingeklemd tussen de N35 en de bebouwde kom van Raalte. Aan de zuidoostzijde grenst het terrein aan bedrijventerreinen De Zegge I t/m V. Het terrein is bruto 22,1 ha groot.

In het kader van het toepassen van de SER-ladder komt de vraag aan de orde of herstructurering mogelijk is.

De gemeente Raalte heeft met de HMO (HerstructureringsMaatschappij Overijssel) contact over de mogelijkheden voor herstructurering.

Het deel Spoorzone Oost ligt ten oosten van het kanaal en ligt ingeklemd tussen de N35 en de spoorlijn. Dit terrein is ca. 16,7 hectare netto groot. Op het terrein zijn vier deelgebieden te onderscheiden:

1. Terrein voormalige betonfabriek MBI - 4,5 hectare netto;
2. Terrein in gebruik van Durisol - ca. 4,9 hectare netto;
3. Terrein tussen Jos Dennebos BV en Durisol - 2,2 hectare netto;
4. Terrein in gebruik van Houthandel Jos Dennebos BV (voorheen Veldhoenlocatie) - 5,1 hectare netto.

Figuur 4.6 Spoorzone Oost



Bron: Bing Maps, bewerking STOGO onderzoek+ advies

Figuur 4.7 Voormalige terrein betonfabriek MBI



Foto: STOGO onderzoek+advies

Er wordt nagedacht over herstructurering van het terrein van de voormalige betonfabriek MBI en het terrein tussen Durisol en Jos Dennebos BV. In totaal gaat het om 6,7 ha bruto. Als uitgegaan wordt van een standaard netto-bruto verhouding van 75% dan zou hier netto 5,0 hectare aan uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren zijn.

Als het MBI-terrein geherstructureerd en geschikt gemaakt wordt voor heruitgifte aan reguliere bedrijven kan daarmee een deel van de behoefte aan bedrijfslocaties worden opgevangen. Er is echter een aantal forse problemen om het MBI terrein te herontwikkelen, met name voor wat grotere bedrijven uit de hogere milieucategorieën:

1. De gemeente is geen eigenaar van de grond en moet deze tegen (relatief hoge) kosten verwerven.
2. Het terrein is vervuild en moet tegen hoge kosten gesaneerd worden voordat het bouwrijp gemaakt kan worden en heruitgifte mogelijk is.
3. Het terrein is gelegen tegen de woonwijk Blekkerhoek. Vanuit een milieutechnisch oogpunt is het onwenselijk relatief zware bedrijvigheid op het voormalige MBI-terrein te vestigen.
4. Het MBI-terrein is aan de westzijde ontsloten via de Parallelweg, maar de routing van en naar de Parallelweg voert door woonwijken en 30-km zones. Daarmee is deze ongeschikt voor (zwaar) vrachtverkeer. Ontsluiting via de oostzijde is alleen te realiseren over de terreinen van Jos Dennebos BV en Durisol.
5. Een ontsluiting op de N35 wordt de komende jaren niet gerealiseerd en het verkeer zal dus op een andere wijze opgevangen moeten worden.

De HMO en de gemeente Raalte zijn -als gezegd- in overleg om oplossingen te vinden voor bovenstaande belemmeringen en te komen tot de herstructurering van de Spoorzone Oost.

#### **Conclusie**

De ruimtewinst die uit herstructurering kan worden behaald op De Zegge I t/m VI en Spoorzone Oost bestaat uit 5 hectare netto op De Zegge I t/m V.

#### **4.6 Aanbod van verplaatste bedrijven**

De acht bedrijven die op korte termijn overwegen te verplaatsen of een nevenvestiging willen oprichten op De Zegge VII hebben een ruimtebehoefte van 10,8 ha. Drie bedrijven willen een nevenvestiging oprichten en laten dus geen ruimte achter. Een bedrijf is nu gevestigd in het buitengebied. Deze ruimte wordt normaal gesproken niet opnieuw met bedrijven ingevuld. Het huidige terrein van het bedrijf dat een optie heeft op grond van de gemeente zal worden getransformeerd naar een andere functie als dit bedrijf zich verplaatst. Twee bedrijven zitten nu in een bedrijfsverzamelgebouw en laten geen perceel achter. Een drietal bedrijven dat wil verplaatsen naar de Zegge VII is op dit moment op De Zegge I t/m VI gevestigd. Deze bedrijven laten ook bedrijfspercelen achter. In totaal gaat het om 2,8 hectare netto. Deze bedrijventerreinen en bedrijfsopstallen komen beschikbaar voor andere bedrijven die op zoek zijn naar ruimte. Wanneer alle bedrijven naar een nieuwe locatie zouden verplaatsen, dan laten zij in totaal ca. 2,8 ha aan bedrijventerrein achter die opnieuw door andere bedrijven zou kunnen worden ingevuld.

#### **4.7 Conclusie**

##### **Uitgeefbaar terrein**

Op dit moment is in de gemeente Raalte nog 6 hectare direct uitgeefbaar. Hiervan ligt drie hectare op de Telgen in Heeten en 3 hectare op De Zegge VI. Deze terreinen zijn allen in particuliere handen.

### Bestaand vastgoed

De leegstand in Raalte is niet groot. In totaal is 1,9 hectare aan bedrijfsruimte direct te huur of te koop. Hiervan is 1,6 hectare beschikbaar in de kern Raalte. Dit is ca. 2% van het totale oppervlak en daarmee ruim onder de landelijk gemiddelde frictieleegstand (6%).

### Aanbod uit herstructurering

De bedrijventerreinvisie Raalte gaat uit van een ruimtewinst van 5 tot 10 hectare te behalen op De Zegge I t/m VI en Spoorzone Oost. Dit is getoetst in dit onderzoek. De ruimtewinst die door herstructurering te behalen is op De Zegge I t/m VI blijkt evenwel nihil.

Het is de bedoeling om de locatie van de Spoorzone (5,0 hectare netto) de komende jaren geschikt te maken voor herontwikkeling. Als dit bedrijventerrein inderdaad voor heruitgifte geschikt te maken blijkt, ontstaat een ruimtewinst van 5 hectare.

### Conclusie

Het totale aanbod uit herstructurering is: 5 hectare.

### Ruimte die bedrijven achterlaten als ze verplaatsen

Veel van de bedrijven die hebben aangegeven te willen verplaatsen naar een nieuwe locatie zijn nu al gevestigd op De Zegge I t/m VI. Als deze bedrijven kunnen verplaatsen naar (bijvoorbeeld) De Zegge VII dan laten zij 2,8 ha netto achter die kan worden gebruikt voor de vestiging van andere bedrijven.

Het totale aanbod in hectare netto tot en met 2020 (excl. De Zegge VII) ziet er als volgt uit:

	Gemeente Raalte	Kern Raalte
Uitgeefbaar aanbod:	6,0 hectare	3,0 hectare
Aanbod bestaand vastgoed:	1,9 hectare	1,6 hectare
Aanbod uit herstructurering:	5 hectare	5 hectare
<b>Totaal 2012-2020:</b>	<b>12,9 hectare</b>	<b>9,6 hectare</b>
Ruimte door verplaatsing naar nieuwe bedrijventerrein (hernieuwd aanbod):	2,8 hectare	2,8 hectare
<b>Totaal 2012-2020 mits nieuw terrein beschikbaar komt:</b>	<b>15,7 hectare</b>	<b>12,4 hectare</b>



## 5 Nut en noodzaak De Zegge VII

### 5.1 Confrontatie vraag en aanbod 2012-2030

In deze paragraaf worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. Op basis van de confrontatie wordt een uitspraak gedaan over de nut en noodzaak van De Zegge VII.

#### 1. De periode 2012-2020

De bedrijventerreinvisie Raalte gaat uit van een vraag naar bedrijventerreinen in de kern Raalte van 21,5 hectare netto in de periode 2012-2020. Om de korte en middellange termijnraming te toetsen is door middel van onder meer een enquête de actuele concrete vraag voor de periode 2012-2016 gepeild binnen de kern Raalte. Deze vraag bedraagt 10,8 hectare netto. Er moet op worden gewezen dat bij deze cijfers geen rekening is gehouden met een aanvullende vraag uit de omliggende kernen. Als met deze aanvullende vraag (ca. 3,7 hectare) rekening wordt gehouden is de verwachting dat de concrete vraag tot 2016 oploopt tot 14,5 hectare netto. Voor de periode 2016-2020 is naar verwachting een even grote vraag van 10,7-14,5 hectare aan de orde. Dit is volledig in lijn met de lange termijn bedrijventerreinraming. Op basis hiervan is de verwachting dat minstens 21,5 hectare nodig is voor de periode tot en met 2020. De extra vraag uit de regio kan oplopen tot 7,5 hectare. Uit dit aanvullende onderzoek blijkt dus dat de vraag voor deze periode groter is dan de behoefte waarvan in de bedrijventerreinvisie wordt uitgegaan.

Het totale aanbod is 9,6 hectare. Immers, op De Zegge VI is 3,0 hectare nieuw bedrijventerrein uitgeefbaar, waarvan 0,8 hectare direct uitgeefbaar. Daarnaast is 1,6 hectare aan bedrijfsruimte in Raalte te huur of te koop op de reguliere markt voor bestaande bedrijfsruimten. Tot slot is 5,0 hectare aan nieuw bedrijventerrein te winnen door herstructurering en intensivering op De Zegge I t/m VI.

#### Conclusie:

Als vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd dan resteert er voor de periode 2012-2020 in de kern Raalte een tekort aan bedrijventerreinen van 11,9 ha (uitgaande van de conservatief ingeschatte behoefte uit de bedrijventerreinvisie). Dit tekort kan oplopen tot 19,4 hectare als rekening wordt gehouden met de extra vraag uit de regio. Om deze vraag te kunnen faciliteren zullen nieuwe bedrijventerreinen moeten worden aangelegd. De Zegge VII kan in deze behoefte voorzien.

**Tabel 5.1 Confrontatie vraag en aanbod kern Raalte 2012-2020 in netto hectare**

Kern Raalte	Bron:	hectare netto
<b>(A) Vraag naar bedrijventerreinen</b>	<b>Bedrijventerreinvisie Raalte</b>	<b>21,5 ha</b>
waarvan in de periode 2012-2016	Enquête februari 2012	10,8 ha
waarvan in de periode 2016-2020	Bedrijventerreinvisie Raalte	10,7 ha
<b>(B) Te verwachten vraag uit omliggende kernen (bovenlokale en regionale opvangfunctie)</b>		<b>7,4 ha</b>
Waarvan in de periode 2012-2016		3,7 ha
Waarvan in de periode 2016-2020		3,7 ha
<b>(C) Totale vraag 2012 -2020</b>		<b>21,5 ha-28,9 ha</b>
<b>(D) Totaal aanbod</b>		<b>9,6 ha</b>
waarvan uitgeefbaar De Zegge VI	Gemeente Raalte/IBIS	3,0 ha
waarvan aanbod bestaand vastgoed	Inventarisatie vastgoed websites	1,6 ha
waarvan aanbod uit herstructurering	Inventarisatie STOGO onderzoek + advies	5,0 ha
<b>(E) Tekort 2012-2020 (C-D)</b>		<b>19,4 tot 11,9 ha</b>

## 2. Hernieuwd aanbod als De Zegge VII wordt ontwikkeld in de periode 2012-2020

De Zegge VII kan voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen voor de periode 2012-2020. Doordat bedrijven verplaatsen van de Zegge I t/m VI komt op dit terrein aanvullend 2,8 hectare vrij. Andere bedrijven die ruimte zoeken, kunnen op deze percelen terecht om zich te vestigen.

### Conclusie:

De Zegge VII kan volledig voorzien in de vraag naar bedrijventerrein voor de periode 2012-2020. De bedrijven die naar De Zegge VII verhuizen laten in totaal 2,8 hectare netto achter op hun oude locaties. Deze ruimte kan opnieuw worden benut door andere bedrijven.

**Tabel 5.2 Confrontatie vraag en aanbod kern Raalte 2012-2020 in netto hectare**

Kern Raalte	Bron:	hectare netto
(E) Tekort 2012-2020 (C-D)		- 19,4 tot -11,9 ha
(D) Aanbod De Zegge VII	Plan De Zegge VII	21,4 ha
(E) Hernieuwd aanbod door verplaatsing bedrijven, mits De Zegge VII wordt ontwikkeld	Enquête februari 2012	2,8 ha
<b>(F) Totaal 2012-2020 A-(B+D+E)</b>		<b>+ 4,8 tot + 12,3 ha</b>

## 3. De periode 2021-2030

Het bedrijventerrein De Zegge VII heeft een omvang van 21,4 hectare netto. In de periode 2012-2020 wordt hiervan (bij een conservatieve inschatting) 9,1 hectare (-11,9 hectare + 2,8 hectare) uitgegeven. Daarmee resteert er nog 12,3 hectare eind 2020. Als rekening wordt gehouden met aanvullende vraag uit de regio van 7,4 hectare dan wordt in totaal 16,6 hectare netto (-19,4 hectare + 2,8 hectare) van De Zegge VII uitgegeven. In dat geval resteert er een saldo van 4,8 hectare netto. In de bedrijventerreinvisie Raalte wordt voor de periode 2021-2030 voor de kern Raalte een behoefte berekend van 8,0-9,1 hectare netto. Wanneer deze vraag wordt geconfronteerd met het aanbod op De Zegge VII dat overblijft na 2020 dan resteert in het



conservatieve scenario een saldo dat ligt tussen +4,3 en +3,2 hectare. In het geval dat rekening wordt gehouden met de aanvullende vraag uit de regio dan is er een tekort dat ligt tussen -3,2 hectare en -4,3 hectare.

**Tabel 5.3 Confrontatie vraag en aanbod kern Raalte 2021-2030 in netto hectare**

Kern Raalte	Bron:	hectare netto
(G) Vraag 2021-2030	Bedrijventerreinvisie Raalte	8,0 tot 9,1 ha
(F) Resterend aanbod De Zegge VII (Saldo 2012-2020) A-(B+D +E)	Plan De Zegge VII	4,8 tot 12,3 ha
<b>(H) Saldo 2021-2030 (G-F)</b>		<b>-4,3 tot +4,3 ha</b>

### Het aanhouden van een ijzeren voorraad

Het ontwikkelen van een bedrijventerrein duurt van de eerste planvorming tot het feitelijk moment van uitgifte in Nederland gemiddeld 7 tot 8 jaar. Tegelijkertijd fluctueert de vraag naar bedrijventerreinen door de tijd als gevolg van de conjuncturele schommelingen. Om op deze fluctuaties in de actuele vraag te kunnen spelen is het bij de planning van bedrijventerreinen van belang om over een ijzeren voorraad te beschikken. Als landelijke stelregel voor de ijzeren voorraad wordt gehanteerd dat op elk moment vijf keer de langjarig gemiddelde uitgifte op voorraad is. Als het begrip ijzeren voorraad op de kern Raalte wordt toegepast dan zou op dit moment ongeveer 10,0 hectare op voorraad moeten zijn<sup>4</sup>. In de praktijk is dat nu 3,0 hectare. Ook eind 2020 zou er een voorraad van ca. 10 ha moeten zijn om op fluctuaties in de vraag te kunnen inspelen. Met de aanleg van De Zegge VII wordt hieraan voldaan. In de periode 2021-2030 wordt vanwege de vergrijzing en daardoor een lagere groei van de beroepsbevolking rekening gehouden met een lager gemiddeld uitgiftetempo. De ijzeren voorraad zal dan ook kunnen dalen. Eind 2030 zou een ijzeren voorraad voor de kern Raalte van ongeveer 3,2 tot 4,6 ha<sup>5</sup> netto voldoende moeten zijn. Mocht er derhalve eind 2030 inderdaad nog 4,3 hectare resteren dan kan dit goed fungeren als ijzeren voorraad voor de periode daarna.

## 5.2 De Zegge VII is noodzakelijk

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt dat de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk is om in de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein in Raalte te kunnen voorzien.

- De bedrijventerreinvisie Raalte berekent volgens het TM-scenario van de BLM-methodiek voor de kern Raalte een vraag aan bedrijventerrein voor 2012-2020 van 21,5 hectare netto en voor de periode 2021-2030 8,0-9,1 hectare netto.
- Door middel van een enquête onder de bedrijven in Raalte is deze raming getoetst voor de korte tot middellange termijn. Uit de enquête komt een concrete actuele vraag naar voren van 5,4 hectare voor de periode 2012-2016. Daarnaast heeft de gemeente Raalte een terrein gereserveerd voor een gegadigde voor een terrein met een grootte van 5,4 hectare. De totale vraag komt daarmee op 10,8 hectare. In de enquête is geen rekening gehouden met het feit dat het bedrijventerrein ook zal voorzien in een groter verzorgingsgebied dan alleen de kern van Raalte, wat zal leiden tot ongeveer 35% extra vraag.

<sup>4</sup> vijf keer de langjarig gemiddelde uitgifte:  $5 \times 65\% \times 3,2 \text{ ha} = 10,4 \text{ ha}$

<sup>5</sup> vijf keer de gemiddelde uitgifte 2021-2030:  $5 \text{ keer } 0,8 - 0,91 \text{ ha}$  geeft 3,2 tot 4,6 ha.

- Vanwege de centrum- en opvangfunctie van Raalte voor de omliggende kernen en het buitengebied zal de concrete vraag naar bedrijventerreinen naar alle waarschijnlijkheid tot en met 2016 ca. 3,7 ha netto hoger zijn en in totaal uitkomen op 14,5 ha netto.
- Het actuele aanbod nieuw bedrijventerrein in de kern Raalte is 3,0 ha netto, waarvan 0,75 hectare direct uitgeefbaar is. Daarnaast is er 1,6 hectare beschikbaar in bestaand bedrijfsmatig aanbod.
- Op De Zegge I t/m VI en Spoorzone Oost kan in theorie in totaal 5,8 hectare aan ruimte worden gewonnen. Het grootste deel daarvan, 5,0 hectare, is op Spoorzone Oost te behalen, zij het dat hiervoor nog enkele oplossingen moeten worden gevonden voor de aanwezige knelpunten. Hierover vindt overleg plaats tussen de gemeente en HMO. Van de 0,8 ha op Zegge I t/m V is het niet realistisch te veronderstellen dat dit perceel kan worden herontwikkeld. Op De Zegge I tot en met VI bestaan daarmee geen reële mogelijkheden om ruimte te winnen.
- Als herstructurering van Spoorzone Oost slaagt dan is het aanbod in Raalte voor de hele periode 2012-2020 9,6 hectare netto.
- Confrontatie tussen vraag en aanbod levert een planningsopgave van minimaal 11,9 en 19,4 hectare op.
- Om in de ruimtebehoefte van de bedrijven in Raalte te voorzien is de aanleg van De Zegge VII noodzakelijk.
- Eind 2020 resteert er bij een conservatieve raming een aanbod op De Zegge VII van 12,3 hectare. De verwachting is evenwel dat dit resterende aanbod veel kleiner is vanwege het feit dat het bedrijventerrein De Zegge VII ook de vraag voor bedrijven uit omliggende gemeenten zal gaan opvangen. Als de verhouding in de vraag 65% Raaltense ondernemers en 35% extra vraag vanuit bedrijven uit omliggende kernen aanhoudt dan zal er eind 2020 minder dan 5 hectare aanbod resteren.
- De vraag voor de periode 2021-2030 is 8,0-9,1 hectare netto. Voor zover er in deze periode nog aanbod op De Zegge VII over is, dan bestaat hiervoor in elk geval ook nog voldoende vraag.
- Bovendien is het om in te kunnen spelen op fluctuaties in de vraag en vanwege de lange doorlooptijd van de planning van bedrijventerreinen in Nederland gebruikelijk rekening te houden met een ijzeren voorraad bedrijventerreinen. Deze bestaat uit 5 keer de langjarig gemiddelde uitgifte. Wanneer het begrip ijzeren voorraad op de kern Raalte wordt toegepast dan betekent dat op dit moment, in 2012, in Raalte 10 ha op voorraad zou moeten zijn, in de praktijk is dat nu 3 hectare. Ook eind 2020 zou nog 10 hectare op voorraad moeten zijn. Het aanbod van De Zegge VII zou hier invulling aan kunnen geven. Doordat de gemiddelde uitgifte na 2020 naar verwachting zal dalen kan eind 2030 worden volstaan met een ijzeren voorraad van 3,2 tot 4,6 ha. Mocht er eind 2030 inderdaad nog ruimte op De Zegge VII zijn, zoals bij een zeer conservatieve schatting van de vraag het geval is, dan kan dit aanbod uitstekend dienen als ijzeren voorraad.



## Bijlagen

## Bijlage 1: BLM methodiek

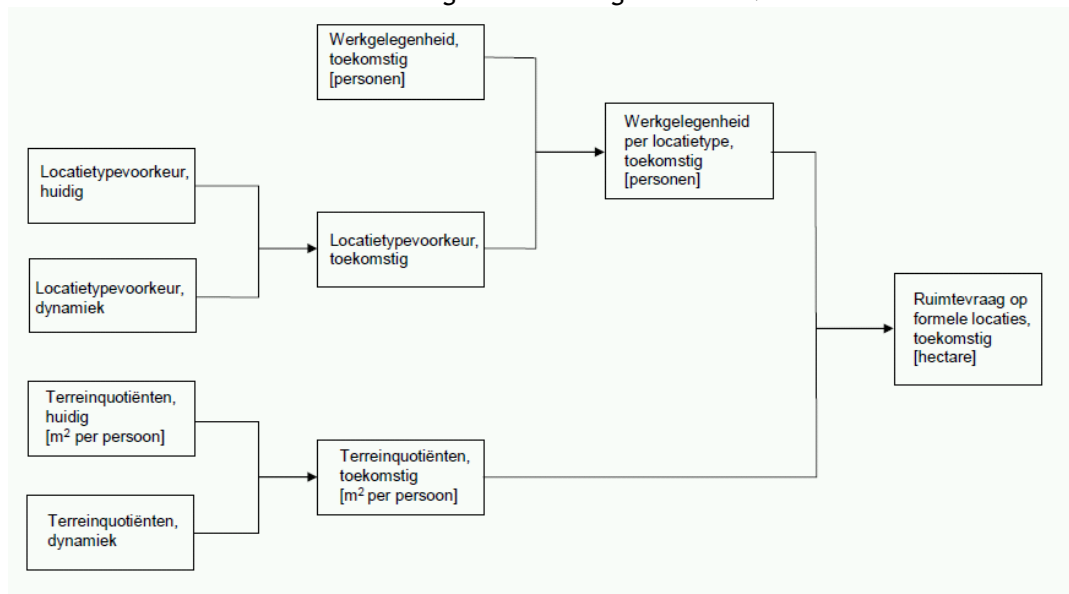
De BLM methodiek is weergegeven in de onderstaande figuur.

De methode werkt volgens de volgende stappen:

Het Centraal Plan Bureau stelt een lange termijn **raming** op voor de **werkgelegenheid**. Vervolgens wordt op basis van statistieken uit het verleden een inschatting gemaakt voor de **locatietypevoorkeur** van bedrijven en hun werkgelegenheid in de toekomst. Ofwel over welk type werklocaties is de werkgelegenheid verdeeld. Verschillende mogelijke locaties zijn: bedrijventerreinen, kantoorlocaties, winkelgebieden, wijk en buitengebied. In Raalte heeft bijvoorbeeld ongeveer 30% van de werkgelegenheid de locatietypevoorkeur bedrijventerreinen. 70% van de werkgelegenheid zit buiten het bedrijventerrein en heeft dus een andere locatietypevoorkeur. Dit is overigens voor elke sector anders en wordt apart berekend. Zo heeft de industrie een sterke voorkeur voor bedrijventerreinen en de detailhandel een sterke voorkeur voor winkelgebieden.

Tot slot is voor de toekomst een inschatting gemaakt van de **terreinquotiënt** van de verschillende sectoren op bedrijventerreinen. De terreinquotiënt is het ruimtebeslag per werknemer of omgekeerd het aantal werkzame personen per ha. Ook dit terreinquotiënt varieert sterk per sector. Zo is voor de zakelijke diensten de terreinquotiënt relatief laag, omdat er veel mensen op een klein oppervlakte werken terwijl in de procesindustrie het terreinquotiënt hoog is, omdat er relatief weinig mensen op een groot terrein werken.

Figuur 1: Ramingsmodel BLM



Bron: BLM (2005), CPB

De hoeveelheid benodigde bedrijventerreinen is nu als volgt te berekenen:

**Benodigd areaal bedrijventerrein** =  $\Sigma$  werkgelegenheid \*  $\Sigma$  aandeel dat op bedrijventerrein werkt (locatietypevoorkeur) \*  $\Sigma$  ruimtebeslag per werknemer (terreinquotiënt)

voor de sectoren 1 t/m i

Deze berekening is beleidsarm en betreft alleen de uitbreidingsvraag en geen vervangingsvraag.

Het laagste aggregatieniveau waarom het Centraal Plan Bureau de gegevens publiceert is de COROP-regio. Raalte valt in COROP Zuidwest Overijssel.

## Vier scenario's

Het Centraal Planbureau heeft de werkgelegenheid en de BLM doorgerekend voor de volgende vier scenario's.

1. Global Economy (GE) (hoge groei)
2. Transatlantic Markets(TM) (midden)
3. Strong Europe (SE) (midden)
4. Regional Communities (RC) (lage groei)

Deze scenario's komen uit de CPB-studie "Vier vergezichten op Nederland; productie, arbeid en sectorstructuur in vier scenario's tot 2040" uit 2004.

Hieronder is weergegeven welke uitgangspunten onder de verschillende scenario's liggen.

Figuur 2: Uitgangspunten scenario's



Figuur 3: Scenario-uitkomsten voor de Nederlandse economie 2002-2040

	1971-2001	SE 2002-2040	TM 2002-2040	RC 2002-2040	GE 2002-2040
	gemiddelde jaarlijkse verandering in %				
Bevolkingsomvang	0,7	0,4	0,2	0,0	0,5
Arbeidsaanbod	1,1	0,1	0,0	- 0,4	0,4
Werkgelegenheid <sup>b</sup>	0,9	0,1	0,0	- 0,5	0,4
Arbeidsproductiviteit	1,9	1,5	1,9	1,2	2,1
BBP-volume, marktprijzen	2,6	1,6	1,9	0,7	2,6

<sup>a</sup> Bron: CPB 2004.

<sup>b</sup> Werkgelegenheid bij bedrijven en overheid in arbeidsjaren.

### Keuze voor een scenario

Tot 2009 was het voor provincies en gemeenten gebruikelijk om voor hun bedrijventerreinplanning in Streekplannen en structuurvisies rekening te houden met het hoogste groeiscenario (GE). Het uitgangspunt was daarbij dat planologisch rekening gehouden moest worden met de maximale ruimtebehoefte.

Onder invloed van het realiseren van de doelen van het beleid in het kader van de Nota Ruimte, de Samenwerkingsagenda Mooi Nederland, Pieken in de Delta en het programma Schoon en Zuinig hebben de Rijksoverheid, het IPO en de VNG het *Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020* gesloten.

Een van de afspraken in het Convenant was dat Partijen het Transatlantic Market scenario (middenscenario) als randvoorwaarde nemen voor het opstellen en beoordelen van de raming van de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen. Daarbij is er ruimte voor regio's om gemotiveerd af te wijken. De provincie Overijssel heeft er voor gekozen niet af te wijken van TM-Scenario. Binnen de provincie Overijssel is het TM-scenario daarom het uitgangspunt voor het plannen van bedrijventerreinen.

## Bijlage 2: Enquête ruimtevraag gemeente Raalte

### Controle/algemeen

---

- Volgens onze gegevens is uw bedrijf gevestigd op [adres]
  - Klopt het adres? Zo nee, wat is de postcode van uw vestigingsadres? \_\_\_\_\_
  - Heeft u in deze regio alleen de locatie op genoemd adres in gebruik?
    - Ja
    - nee, meerdere locaties in de regio: \_\_\_\_\_
- Hoeveel personen werken er meer dan 12 uur per week op deze vestiging (*inclusief eigenaar/directeur*)?  
\_\_\_ personen, waarvan \_\_\_ uit de gemeente Raalte

### Huidige huisvesting

---

- Hoe is uw bedrijf op eerdergenoemd adres gevestigd?
  - In/aan huis (garage/aanbouw; ruimte op eigen kavel)
  - Zelfstandig bedrijfspand
  - Zelfstandig kantoorpand
  - Verzamelpand
  - Winkel
  - Anders, namelijk \_\_\_\_\_
- Is het pand waarin uw bedrijf is gevestigd in eigendom of wordt het gehuurd?
  - In eigendom
  - Gehuurd
  - Anders, namelijk \_\_\_\_\_
- Heeft u de beschikking over een (eigen) bedrijfsperceel bij uw bedrijfshuisvesting? Wat is daarvan het oppervlak?
  - Nee
  - Ja van \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (*inclusief het bebouwde deel*).
- Hoeveel m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak heeft u in gebruik op bovengenoemd vestigingsadres?  
\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

### Waardering bedrijfshuisvesting en locatie

---

- Hoe tevreden bent u over uw huidige pand?
  - Zeer tevreden
  - Tevreden
  - Neutraal
  - Ontevreden
  - Zeer ontevreden
- Hoe tevreden bent u over de omgeving waar u bent gevestigd?
  - Zeer tevreden
  - Tevreden
  - Neutraal
  - Ontevreden
  - Zeer ontevreden
- Ondervindt u knelpunten op uw huidige locatie?
  - Ja
  - Nee → volgende vraag overslaan



10. Welke knelpunten ondervindt u op uw huidige locatie? (Open vraag, max. 3 antwoorden)

---

---

---

**Categorieën** (niet noemen, antwoorden worden achteraf ingedeeld)

Omgeving

- Kwaliteit van het openbare gebied rond het bedrijf
- Kwaliteit van de bedrijfspanden in de omgeving
- Interne wegenstructuur
- Kwaliteit van het wegdek
- Kwaliteit van de nutsvoorzieningen
- Bereikbaarheid
- Bebording / verwijzing
- Openbaar vervoer
- Parkeersituatie in het openbare gebied
- Problemen met laden en lossen

Pand

- Geen goede indeling van de kavel
- Pand is te groot
- Pand is te klein
- Indeling van het pand
- Uitstraling van het pand
- Geen uitbreiding mogelijk van het pand
- Geen uitbreiding mogelijk van het perceel
- Pand niet representatief
- Te weinig opslagruimte beschikbaar in de openlucht
- Bedrijf is verspreid over meerdere locaties
- Exploitatiekosten zijn te hoog

**Toekomstige huisvesting**

---

11. Is er ruimte voor uitbreiding op de huidige locatie?

- ( ) Ja, naar schatting \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ( ) Nee → volgende vraag overslaan

12. Bent u van plan om binnen 3 tot 5 jaar op deze locatie uit te breiden?

- ( ) Ja, met \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- ( ) Nee

13. Bestaan er plannen om binnen 3 tot 5 jaar de vestiging te verplaatsen of een nevenvestiging op te richten?

- ( ) Ja, vestiging verplaatsen (*ook als uw bedrijf in/aan huis gevestigd is*)
- ( ) Ja, oprichting nevenvestiging
- ( ) Ja, verplaatsing én oprichting nevenvestiging
- ( ) Ik heb al een nieuwe locatie gevonden, namelijk in \_\_\_\_\_ → naar 24
- ( ) Nee → **einde**

14. Wat is de belangrijkste reden om de vestiging te verplaatsten/een nevenvestiging op te richten?

- ( ) Huidige pand voldoet niet meer
- ( ) Huidige locatie voldoet niet meer
- ( ) De omvang van het perceel is te klein
- ( ) Problemen met milieu of veiligheid
- ( ) Privé-verhuizing
- ( ) Anders, namelijk \_\_\_\_\_

15. Wat heeft uw voorkeur bij de verplaatsing van de vestiging/de oprichting van een nevenvestiging?
- Perceel kopen en daarop pand bouwen. De gewenste perceelomvang is \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.
  - Een zelfstandig kantoorpand huren of kopen
  - Een zelfstandig bedrijfspand huren of kopen
  - Ruimte in een verzamelgebouw huren
  - Woon-werkeenheid
  - Geen voorkeur

16. Hoeveel m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte zoekt u voor deze vestiging?

(Meerdere antwoorden mogelijk)

In totaal \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak, waarvan:

- \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> kantoorruimte
- \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> winkelruimte/showroom
- \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> productieruimte
- \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> opslag-/distributieruimte
- \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> andere ruimte

nieuwe vraag: Per wanneer bent u van plan te verhuizen?

Jaar: \_\_\_\_\_

17. Naar welke locatie zou u willen verplaatsen of waar zou u een nevenvestiging willen vestigen?

- Bedrijventerrein Zegge VII
- Elders, namelijk.....

18. Hoe beoordeelt u de volgende aspecten van de mogelijke locatie Zegge VII

- Ligging:  heel slecht  slecht  neutraal  goed  heel goed  geen mening
- Bereikbaarheid:  heel slecht  slecht  neutraal  goed  heel goed  geen mening

19. Hoe beoordeelt u de volgende aspecten van de mogelijke locatie Spoorzone Oost

- Ligging:  heel slecht  slecht  neutraal  goed  heel goed  geen mening
- Bereikbaarheid:  heel slecht  slecht  neutraal  goed  heel goed  geen mening
- Uitstraling:  heel slecht  slecht  neutraal  goed  heel goed  geen mening

20. Aan welke eisen moet de nieuwe locatie voor uw bedrijf voldoen? (Open vraag, max. 3 antwoorden)

- Geen speciale eisen
- De volgende eisen:

---



---



---

**Opties** (niet noemen, achteraf ingedeeld)

- Goede bereikbaarheid via snelweg
- Goed bereikbaar per openbaar vervoer
- Goed bereikbaar per fiets/te voet
- Ontsloten via water
- Representatieve omgeving
- Zichtlocatie
- Aanwezigheid glasvezelnet
- Buitenopslag is toegestaan
- Zware milieucategorie is toegestaan
- Mogelijkheden voor overslag
- Voldoende parkeerruimte

*Ter beschikking stellen gegevens aan de gemeente*

---

21. Heeft u er bezwaar tegen als de gemeente Raalte mogelijk contact met u opneemt naar aanleiding van deze enquête en wij hiervoor uw gegevens beschikbaar stellen aan de gemeente?

( ) ja, ik blijf graag anoniem

( ) nee geen bezwaar, de gemeente mag eventueel contact met mij opnemen

\_\_\_\_\_ (Naam)  
\_\_\_\_\_ (Functie)  
\_\_\_\_\_ (Telefoonnummer)

*Einde*

---

Heeft u nog opmerkingen over deze enquête of de onderwerpen die hier ter sprake zijn geweest?

---

---

---

---

---