



# Bedrijventerreinenvisie gemeente Raalte







## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                                                           |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>RELEVANTE BELEIDSKADERS</b>                                                            | <b>2</b>  |
|          | 1.1 Landelijk niveau: Mooi Nederland en Taskforce (Her)ontwikkeling<br>Bedrijventerreinen | 2         |
|          | 1.2 Provinciaal niveau: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening<br>Overijssel              | 3         |
|          | 1.3 Lokaal niveau: "Raalte in bedrijf, Economische beleidsvisie<br>2005-2020"             | 3         |
| <b>2</b> | <b>ECONOMISCH PROFIEL GEMEENTE RAALTE</b>                                                 | <b>5</b>  |
|          | 2.1 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt                                                       | 5         |
|          | 2.2 Ontwikkeling (beroeps)bevolking                                                       | 6         |
|          | 2.3 Regionaal economische positie gemeente Raalte                                         | 8         |
|          | 2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Raalte                                        | 9         |
| <b>3</b> | <b>KWANTITATIEVE ASPECTEN BEDRIJVENTERREINEN</b>                                          | <b>11</b> |
|          | 3.1 Huidig areaal aan bedrijventerrein                                                    | 11        |
|          | 3.2 Herstructureringsopgave en ruimtewinst                                                | 12        |
|          | 3.3 Vraagprognose                                                                         | 12        |
|          | 3.4 Aanbodsituatie                                                                        | 14        |
|          | 3.5 Bedrijventerreinen buiten de kern Raalte                                              | 14        |
|          | 3.6 Vraag-aanbod confrontatie                                                             | 15        |
| <b>4</b> | <b>KWALITATIEVE ASPECTEN BEDRIJVENTERREINEN</b>                                           | <b>17</b> |
|          | 4.1 Visie gemeente Raalte op kwaliteit bedrijventerreinen                                 | 17        |
|          | 4.2 Segmentering                                                                          | 18        |
|          | 4.3 Herstructurering                                                                      | 19        |
|          | 4.4 Parkmanagement                                                                        | 22        |
|          | 4.5 Landschappelijke inpassing, zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid                      | 22        |
|          | 4.6 Bereikbaarheid                                                                        | 25        |
| <b>5</b> | <b>GRONDPRIJZEN EN REGIONALE AFSTEMMING</b>                                               | <b>26</b> |
|          | 5.1 Grondprijzen                                                                          | 26        |
|          | 5.2 Regionale afstemming                                                                  | 26        |
| <b>6</b> | <b>SER-LADDER EN UTGIFTEPROTOCOL</b>                                                      | <b>28</b> |
|          | 6.1 De SER-ladder                                                                         | 28        |
|          | 6.2 Uitgifteprotocol gemeente Raalte                                                      | 28        |

# 1. RELEVANTE BELEIDSKADERS

*In hoofdstuk 1 worden het relevante beleid op het gebied van bedrijventerreinen beschreven en het kader geschetst waarin deze bedrijventerreinenvisie is geschreven. Hierbij wordt achtereenvolgens het landelijke, provinciale en lokale beleid beschreven.*

## 1.1 Landelijk niveau: Mooi Nederland en Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen

*Mooi Nederland: Tegengaan verrommeling: nieuw duurzaam en verantwoord bedrijventerreinenbeleid*

Het Rijk wil de versnippering, verstening en verrommeling van het Nederlandse landschap voorkomen. Daarom heeft Mooi Nederland een hoge prioriteit gekregen. Doelstelling van Mooi Nederland is om zuinig en slim om te gaan met de ruimte en een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Bedrijventerreinen staan als onderdeel hiervan volop in de belangstelling. Samen met de provincies, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) hebben de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ) in oktober 2008 het Afsprakenkader Bedrijventerreinen 2010 – 2020 vastgesteld. Dit afsprakenkader schetst de hoofdlijnen van een nieuw, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid. Er moet voorkomen worden dat nieuwe bedrijventerrein uitgegeven worden ten koste van natuur en open landschap, terwijl er nog ruimte vrij is op oude bedrijventerreinen. Daarbij komt dat het bedrijfsleven en de gemeenten vaak kiezen voor nieuwe terreinen in plaats van bestaande locaties op te knappen (herstructureren).

*Rijksbeleid: versnelde aanpak herstructurering*

Het Rijksbeleid zet niet alleen in op de kwaliteit van de nieuwe bedrijventerreinen, ook de bestaande bedrijventerreinen moeten een kwaliteitsimpuls krijgen. Om de veroudering van bestaande bedrijventerreinen aan te pakken en de herstructurering te versnellen, hebben de ministers Cramer en Van der Hoeven in september 2008 Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) ingesteld. De belangrijkste aanbevelingen om de herstructurering van bedrijventerreinen op de rit te krijgen zijn:

### Belangrijkste aanbevelingen Taskforce

- hoge mate van regionale samenwerking;
- nadruk op verevening tussen greenfield- en brownfieldontwikkeling, dus koppeling nieuwe met oude terreinen;
- fondsvorming en financiële arrangementen;
- residueel rekenen en grondprijsstijging investeren in herstructurering;
- verankering parkmanagement;
- toepassing en verankering SER-ladder.

Daarnaast heeft het Rijk in een AMvB de SER-ladder verplicht gesteld bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen.

De uitwerking van aanbevelingen van het Rijk wordt neergelegd op het niveau van de regio. De provincies zijn hiervoor in eerste instantie verantwoordelijk. Het Rijk verwacht van de afzonderlijke provincies inzicht in de aard en omvang van de herstructureringsopgaven. De bestuurlijke afspraken hierover worden verankerd in het 'Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020' en moeten worden uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

## **1.2 Provinciaal niveau: Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel**

*Bedrijventerreinen: verbeteren bestaande kwaliteit en beperken nieuwe uitleg*

Op provinciaal niveau wordt het rijksbeleid vertaald in de Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel. Dit behelst de visie van de provincie, de beleidskeuzes én de uitvoeringsstrategie in het hele ruimtelijk-fysieke domein. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de Omgevingsvisie en de verordening geprobeerd regionale samenwerking en afstemming te stimuleren op de uitgifte en herstructurering. De focus ligt op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad en zo min mogelijk op de uitleg op nieuwe locaties. Op deze manier probeert de provincie een betere aansluiting bij de marktvraag te realiseren en zorg te dragen voor een optimale toepassing van de SER-ladder. Vanuit de omgevingsvisie wordt aan gemeenten gevraagd een bedrijventerreinvisie op te stellen die de behoefte aan bedrijventerreinen zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwt, de mogelijkheden voor herstructurering bevat en is afgestemd met de buurgemeenten.

De bedrijventerreinvisie omvat in elk geval:

- een inventarisatie van aard en omvang van bestaande bedrijventerreinen en de daarop gevestigde bedrijven;
- een overzicht van de geldende en in voorbereiding zijnde plannen voor bedrijventerreinen;
- een visie op de plannen en de mogelijkheden voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- de voorraad direct en op termijn uitgeefbare grond en het verwachte of voorgenomen tempo van uitgifte;
- de verwachte dan wel voorzienbare ontwikkelingen op de arbeidsmarkt;
- de verwachte dan wel voorzienbare demografische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de werkgelegenheid;
- de mogelijkheden om de vestigingsvraag in een van de samenwerkende gemeenten te accommoderen.

Met deze bedrijventerreinvisie geeft de gemeente Raalte inzicht in de bovenstaande punten.

## **1.3 Lokaal niveau: Strategische visie gemeente Raalte: 'Samen vooruit Raalte 2020' en economische beleidsvisie 'Raalte in bedrijf'.**

*Bruisende en vitale lokale economie*

In 2008 heeft de raad van de gemeente Raalte de Strategische visie 'Samen vooruit Raalte 2020' vastgesteld. In deze strategische visie schetst de gemeente de ambities voor Raalte in 2020. De visie geeft de komende jaren richting aan het beleid van de gemeente Raalte. Voor 'Raalte werkt!' betekent dit onder andere:

- Bevorderen van het ondernemerschap in de onderwijsprogramma's;
- Bevorderen van samenwerking tussen onderwijs en het lokale bedrijfsleven;
- Ruimte geven aan bedrijven, niet alleen planologisch, maar ook rond vermindering van lastendruk en regelgeving;
- Verkennen van nieuwe woon-werklocaties;
- Ruimte en mogelijkheden scheppen voor startende en doorgroeiende bedrijven;
- Bij het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid prioriteit geven aan die bedrijven die bijdragen aan de gewenste economische ontwikkeling van Raalte. Hierbij is het profiel op de terreinen zorg en onderwijs richtinggevend, maar niet uitsluitend;
- Bij het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid uitgaan van een elkaar versterkende ketenbenadering;
- Ruimte bieden aan innovatieve bedrijven.

In de economische beleidsvisie 'Raalte in bedrijf', vastgesteld in 2005, zijn drie doelen gedefinieerd:

- De regionaal verzorgende en ondersteunende functie van Raalte vereist een aanpak die voornamelijk is gericht op bestendigen en beheerst uitbouwen van de traditionele bedrijvigheid.
- De gemeente Raalte wil haar kansen op het gebied van recreatie en toerisme gaan benutten.
- Het winkelaanbod van Raalte-Centrum zal toewerken naar een onderscheidend vermogen ten opzichte van vergelijkbare winkelhartten.

Meer over de huidige en toekomstige (ruimtelijk) economische ambities van de gemeente Raalte – onder andere verwoord in het Bestuursakkoord 2010 - 2014 - staat beschreven in hoofdstuk 2.

**Conclusies:**

- Een aantal thema's is belangrijk in het huidige landelijke en provinciale bedrijventerreinenbeleid. Deze zijn: duurzaamheid, aandacht voor kwaliteit en zorgvuldig omgaan met de bestaande ruimte.
- De Strategische Visie gemeente Raalte: 'Samen vooruit Raalte 2020' heeft de ambitie om een bruisende en vitale gemeente te realiseren. Voor economie staan onder andere een betere afstemming tussen het onderwijs en lokaal bedrijfsleven en ruimte geven aan ondernemerschap centraal.

## 2. ECONOMISCH PROFIEL GEMEENTE RAALTE

*In hoofdstuk 2 wordt het economisch profiel van de gemeente Raalte geschetst. Ook worden de ruimtelijk economische ambities van de gemeente Raalte weergegeven.*

### 2.1 Werkgelegenheid en arbeidsmarkt

*Sterke groei werkgelegenheid, zeker in vergelijking met Zuidwest-Overijssel en Overijssel*  
De werkgelegenheid in de gemeente Raalte is de afgelopen jaren sterk gestegen. Dit is te zien in tabel 1. Sinds 2000 zijn er 1.514 banen bijgekomen. Dit is een relatieve groei van meer dan 11%. Dit is hoog, zeker ook in vergelijking tot de landelijke groei van bijna 9% en de groei van Zuidwest-Overijssel van iets meer dan 7%. Met name de sectoren kwartaire diensten, overig tertiair en overig transport en opslag stegen sterk.

**Tabel 1: ontwikkeling werkgelegenheid 2000-2008**

|                     | Ontwikkeling werkgelegenheid |          |
|---------------------|------------------------------|----------|
|                     | Absoluut                     | Relatief |
| Raalte              | 1.514                        | 11,1%    |
| Zuidwest-Overijssel | 4.523                        | 7,2%     |
| Overijssel          | 50.254                       | 10,3%    |
| Nederland           | 649.481                      | 8,9%     |

Bron: BIRO Provincie Overijssel, 2009

*Klein aandeel niet-werkenden en werkzoekenden in Raalte, relatief grote groei afgelopen jaar*

In Raalte zijn iets meer dan 500 niet-werkenden en werkzoekenden. Dit is een aandeel van zo'n kleine 3% van de beroepsbevolking. Dit aandeel is relatief klein in vergelijking met arbeidsmarktregio Noord-Overijssel. Daar is het aandeel 5,5%. Ook in vergelijking met Overijssel en Nederland heeft Raalte een relatief klein aandeel niet-werkenden en werkzoekenden. Wel is het aantal niet-werkenden en werkzoekenden in het afgelopen jaar in Raalte aanzienlijk toegenomen. In absolute zin bedroeg de toename 136 personen. In relatieve zin een toename ten opzichte van 2008 van 37%. Ook elders was de toename het afgelopen jaar hoog. De iets hogere cijfers voor Raalte kunnen worden verklaard door de afname van de werkgelegenheid in de bouwsector, traditioneel een belangrijke sector in Raalte waarin ook veel zzp'ers werkzaam zijn.

**Tabel 2: ontwikkeling niet-werkenden en werkzoekenden 2008-2009**

|                               | Niet-werkenden en werkzoekenden (november 2009) |          | Niet-werkenden en werkzoekenden (november 2008- 2009) |                  |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|------------------|
|                               | Absoluut                                        | Relatief | Absoluut '08-'09                                      | Relatief '08-'09 |
| Raalte                        | 508                                             | 2,9%     | 136                                                   | +37%             |
| Noord-Overijssel <sup>1</sup> | 11.467                                          | 5,5%     | 2.706                                                 | +31%             |
| Overijssel                    | 36.632                                          | 7,4%     | 8.405                                                 | +30%             |
| Nederland                     | 500.788                                         | 6,7%     | 91.003                                                | +22%             |

Bron: UWV, 2009

*Lichte toename aantal bedrijfsvestigingen*

Tussen 2000 en 2008 is het aantal bedrijfsvestigingen in Raalte licht gestegen met 186 vestigingen. Hiermee komt het totaal aantal op iets meer dan 2.200 vestigingen. In relatieve zin is de toename van het aantal bedrijfsvestigingen beperkt. De relatieve toename van

<sup>1</sup> Het UWV houdt twee Overijsselse arbeidsmarktregio's aan: Twente en Noord-Overijssel. Raalte valt onder de laatste.



bedrijfsvestigingen van de gemeente Raalte is achtergebleven ten opzichte van de Corop Zuidwest-Overijssel en de provincie Overijssel. In de gemeente Raalte nam het aantal vestigingen vooral toe in de zakelijke dienstverlening, de overige diensten, de bouwnijverheid en handel en reparatie. Hiertegenover stond een flinke afname van het aantal vestigingen in de agrarische sector. Dit verklaart het achterblijven van de groeicijfers.

**Tabel 3: ontwikkeling aantal bedrijfsvestigingen 2000-2008**

|                     | Ontwikkeling bedrijfsvestigingen |          |
|---------------------|----------------------------------|----------|
|                     | Absoluut                         | Relatief |
| Raalte              | 186                              | 9,2%     |
| Zuidwest-Overijssel | 1.389                            | 20,1%    |
| Overijssel          | 9.364                            | 16,9%    |
| Nederland           | 193.014                          | 22,7%    |

Bron: Provincie Overijssel op basis van LISA vestigingenregister, 2008

**Conclusies:**

- De werkgelegenheid in de gemeente Raalte is vanaf 2000 flink gestegen, zeker in vergelijking tot Zuidwest-Overijssel en Nederland.
- Het aandeel niet-werkenden en werkzoekenden is relatief klein in Raalte, toch is het aantal relatief sterk gestegen in het afgelopen jaar.
- De gemeente Raalte kent vanaf 2000 een lichte toename van het aantal bedrijfsvestigingen.

## 2.2 Ontwikkeling (beroeps)bevolking

### *Inwoneraantal stabiliseert tot 2020, bevolking vergrijst*

In 2009 is het inwoneraantal van de gemeente Raalte 36.891. Ten opzichte van 2005 is de bevolking licht gedaald met 315 inwoners. Vooral het aandeel 25- tot 45-jarigen is gedaald<sup>2</sup>. Ook het aandeel 0- tot 15-jarigen is afgenomen. Het aandeel 55-plussers is – geheel volgens de landelijke trend – toegenomen. De recente Primoscijfers<sup>3</sup> geven aan dat de gemeente Raalte in 2020 naar verwachting 36.776 inwoners heeft. Daarmee blijft het inwoneraantal op het huidige niveau.

### *Stijging ontwikkeling beroepsbevolking, maar blijft achter bij Corop Zuidwest Overijssel en de provincie*

De beroepsbevolking is in de periode 2000-2008 toegenomen in Raalte. De toename van de beroepsbevolking ligt iets boven het landelijke gemiddelde maar blijft achter bij de Corop Zuidwest Overijssel en de provincie Overijssel.

<sup>2</sup> Een mogelijke verklaring voor deze dalende bevolkingscijfers is het sluiten van het AZC en het Franciscushof in deze periode.

<sup>3</sup> De Primoscijfers zijn de prognosecijfers die het ministerie van Vrom gebruikt voor hun vooruitberekeningen op het gebied van bevolking, huishouding en woningbehoefte. Deze zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

**Tabel 4: ontwikkeling beroepsbevolking 2000-2008**

|                     | Ontwikkeling beroepsbevolking |          |
|---------------------|-------------------------------|----------|
|                     | Absoluut                      | Relatief |
| Raalte              | 1.338                         | 8,0%     |
| Zuidwest-Overijssel | 11.047                        | 18,0%    |
| Overijssel          | 51.951                        | 11,0%    |
| Nederland           | 528.000                       | 7,4%     |

Bron: Provincie Overijssel op basis van BIRO/LISA bewerking Etil; CBS, bewerking Stec Groep, 2010

#### *In de toekomst een afname van de potentiële beroepsbevolking*

We kijken ook naar de potentiële beroepsbevolking. Dit zijn alle 15-64-jarigen in de gemeente die kunnen deelnemen in het arbeidsproces. Geheel in lijn met de landelijke trend daalt ook in Raalte – als gevolg van de vergrijzing – de potentiële beroepsbevolking. In 2008 waren er nog meer dan 24.300 potentiële werknemers, in 2020 ligt dit rond de 22.900 en in 2030 is dit iets minder dan 20.400.

**Tabel 5: prognose ontwikkeling potentiële beroepsbevolking Raalte (15-65 jaar<sup>4</sup>)**

| Jaar           | Absoluut | Groei/afname |
|----------------|----------|--------------|
| 2008           | 24.325   | -            |
| 2010           | 24.380   | +0,23%       |
| 2015           | 23.659   | -2,96%       |
| 2020           | 22.886   | -3,27%       |
| 2025           | 21.610   | -5,58%       |
| 2030           | 20.370   | -5,74%       |
| Afname '08/'30 | -3.955   | -16,26%      |

Bron: Primos, 2010

Vergelijken we de cijfers van Raalte met de Corop Zuidwest-Overijssel en de provincie Overijssel, dan valt op dat de daling van de potentiële beroepsbevolking in Raalte groter is. Dit heeft te maken met de bevolkingsopbouw van Raalte. (relatief meer vergrijzing en ontgroening)

**Tabel 6: ontwikkeling potentiële beroepsbevolking Raalte, Zuidwest-Overijssel en Overijssel**

|                     | 2008-2010 | 2011-2015 | 2016-2020 | 2021-2030 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Raalte              | 0,23%     | -2,96%    | -3,27%    | -10,99%   |
| Zuidwest-Overijssel | 0,25%     | -0,70%    | -0,16%    | -5,54%    |
| Overijssel          | 0,13%     | -1,17%    | -0,38%    | -4,77%    |

Bron: Primos, 2010

#### *Middelbaar opleidingsniveau beroepsbevolking*

In vergelijking met Overijssel en Nederland heeft de gemeente Raalte een beroepsbevolking met relatief veel werknemers met een middelbaar onderwijs niveau. Uit gesprekken met ondernemersverenigingen blijkt dat ondernemers geen moeite hebben met het aantrekken van juist gekwalificeerd personeel. Dit betekent dat het huidige opleidingsniveau goed aansluit

<sup>4</sup> Wij zijn hiervan uitgegaan van een pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar. Indien deze mogelijk in de toekomst wordt verhoogd betekent dit een uitgestelde afname van de beroepsbevolking.

bij de meest voorkomende sectoren bedrijvigheid in Raalte. Overigens zet de gemeente Raalte in op verdere intensivering van de samenwerking tussen onderwijs en het lokale bedrijfsleven. Dit gebeurt onder andere door het beschikbaar stellen van voldoende stageplaatsen.

**Tabel 7: opleidingsniveau beroepsbevolking 1-1-2000<sup>5</sup>**

|            | Onderwijsniveau:<br>laag | Onderwijsniveau:<br>middelbaar | Onderwijsniveau:<br>hoog |
|------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Raalte     | 20,8%                    | 53,9%                          | 25,3%                    |
| Overijssel | 23,4%                    | 47,0%                          | 29,6%                    |
| Nederland  | 27,8%                    | 43,1%                          | 29,1%                    |

Bron: CBS, 2003

**Conclusies:**

- De totale bevolking stabiliseert tot 2020 en de beroepsbevolking neemt af.
- Belangrijkste oorzaken zijn: vergrijzing en ontgroening.
- In de toekomst daalt de potentiële beroepsbevolking in Raalte relatief meer dan in de Corop Zuidwest-Overijssel en de provincie.

## 2.3 Regionaal-economische functie Raalte

### *Belangrijke streekfunctie Raalte*

Raalte heeft een belangrijke streekfunctie en heeft een relatief groot verzorgingsgebied. De kern Raalte is een streekcentrum dat beschikt over een bovengemiddeld winkelaanbod. Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Raalte bestaat uit zo'n 200 winkels.

Met ruim zo'n 15.300 arbeidsplaatsen op een beroepsbevolking van momenteel ruim 24.300 heeft de gemeente een zeer sterke regionale en lokale binding<sup>6</sup>. De gemeente Raalte voorziet bijna in 63% van de totale werkgelegenheid<sup>7</sup>. Ook dit duidt op een zeer sterke regionaal verzorgende functie. De mensen die niet in Raalte werkzaam zijn pendelen voornamelijk naar de buurgemeenten Zwolle, Deventer, Olst-Wijhe en Hellendoorn. De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Raalte is vooral lokaal georiënteerd. Er zijn weinig bovenlokale vestigers op de terreinen in de kernen. De Zegge is een terrein waar een enkele bovenlokale vestiger zit. Ook kiezen bedrijven uit Raalte niet snel voor een locatie op een bedrijventerrein buiten de eigen gemeente.

**Conclusies:**

- De gemeente Raalte kent belangrijke streekfunctie.
- De beroepsbevolking heeft een zeer sterke lokale en regionale binding.
- De bedrijfsruimtemarkt is sterk lokaal georiënteerd.

<sup>5</sup> Recentere gegevens zijn op gemeenteniveau niet beschikbaar. Het opleidingsniveau uit 2000 blijkt goed aan te sluiten op de behoefte van de afgelopen jaren en de huidige behoefte van het lokale bedrijfsleven.

<sup>6</sup> De overige beroepsbevolking werkt niet of niet in de gemeente Raalte. (pendelstromenonderzoek provincie Overijssel 2003)

<sup>7</sup> Een percentage hoger dan 50% (arbeidsplaatsen t.o.v. beroepsbevolking) betekent een lokaal/regionaal georiënteerde arbeidsmarkt.

## 2.4 Ruimtelijk economische ambitie gemeente Raalte

*Bestuursakkoord 2010-2014: Kiezen voor een vitale economie!*

Op dit moment is het bestuursakkoord 2010 – 2014 gereed. Dit akkoord “Kiezen in de kern” borduurt voort op de strategische visie van de gemeente Raalte. Dit bestuursakkoord wordt verder uitgewerkt in een meerjaren uitvoeringsprogramma voor de komende collegeperiode.

De economische ambities zijn verwoord in de opgave “Raalte werkt!” De belangrijkste thema's zijn:

- *Vestigingsklimaat*

De ambitie is om de werkgelegenheid in de gemeente Raalte zoveel mogelijk te verbreden, waarbij de accenten gericht blijven op zorg en onderwijs. Ook startende bedrijven wordt ruimte en mogelijkheden geboden. Vrijkomende agrarische gebouwen worden onder voorwaarden gebruikt voor startende ondernemers. Om de vestigingsmogelijkheden te vergroten wordt aanleg van snelle internet infrastructuur gestimuleerd. Ook een goede arbeidsmarkt en een breed woningbouwpakket dragen bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (nieuwe) ondernemers.

- *Onderwijs en arbeidsmarkt.*

Om voor de toekomst de juiste arbeidskrachten te hebben, richt de gemeente zich op het vinden van een goede aansluiting tussen arbeidsmarkt en onderwijs. In de gemeente is het onderwijsniveau zeer breed. Dit wordt behouden en samen met de onderwijsinstellingen doorontwikkeld. De doorontwikkeling van banen in de zorg en de techniek wordt gestimuleerd. Zo organiseert De Kring van Raalter Werkgevers (KRW) jaarlijks de Techniekdag Raalter Onderwijs. Om de aansluiting soepel te laten verlopen is het van belang dat er genoeg stageplaatsen zijn. Ook gaat de gemeente proberen stageplaatsen te realiseren. Op het snijvlak van reguliere arbeidsmarkt en sociale werkvoorziening wordt getracht arbeids- danwel sociaal maatschappelijke functies te helpen realiseren.

- *Raalte werkt duurzaam en onderneemt maatschappelijk verantwoord.*

Het programma duurzaamheid is in volle gang. Hierop blijft de gemeente inzetten. Ondernemers worden gestimuleerd om duurzaam te gaan werken. De plannen hiervoor worden versneld afgehandeld. Ook duurzame landbouw wordt gestimuleerd. Ondernemers en inwoners worden nauw betrokken bij het streven om in 2025 te komen tot een klimaatneutrale gemeente. Kern van het beleid is het toepassen van de cradle to cradle (C2C) (het sluiten van kringlopen) gedachtegang. Dat is ook aan de orde bij het inzetten van water als één van de belangrijkste ordenende principes bij bouwvoornemens.

*Economische visie Raalte in bedrijf: Creëren optimale randvoorwaarden voor het bedrijfsleven naar de toekomst*

Op basis van de economische visie ‘Raalte in bedrijf’ onderscheidt de gemeente voor de komende jaren een aantal prioriteiten. De plannen zijn geënt op het creëren van optimale randvoorwaarden voor het bedrijfsleven. Dit moet worden gerealiseerd aan de hand van de volgende aandachtspunten<sup>8</sup>:

- Aandachtspunt 1: de regionaal verzorgende en ondersteunde functie van Raalte vereist een aanpak die voornamelijk is gericht op bestendigen en beheerst uitbouwen van de bestaande bedrijvigheid.
- Aandachtspunt 2: de gemeente Raalte wil haar kansen op het gebied van recreatie en toerisme gaan benutten.
- Aandachtspunt 3: het winkelaanbod van Raalte-Centrum zal toewerken naar een onderscheidend vermogen ten opzichte van vergelijkbare winkelhartten.

---

<sup>8</sup> Raalte in bedrijf, Economische beleidsvisie 2005-2020

*Aandachtspunt 1* is geënt op de regionale positionering van Raalte. Belangrijk is dat het niet alleen om de kern Raalte gaat, maar ook om de andere kernen. De positionering van Raalte is schragend als centrumgemeente in Salland ten opzichte van de omliggende steden Zwolle, Deventer en Almelo. Met name de dienstensector is in Raalte goed vertegenwoordigd in termen van werkgelegenheid (prioriteit in het collegeakkoord!). Oorzaak is de aanwezigheid van de scholen. Raalte wil de werkgelegenheid in de dienstensector koesteren zonder de economie hier eenzijdig op te baseren. Verder stelt de economische visie het belang van bereikbaarheid. Hierover meer in paragraaf 4.6.

*Aandachtspunt 2* betreft de opkomst van de toeristische en recreatieve sector in Raalte. Aanleiding voor een focus op deze sector is het teruglopen van arbeidsplaatsen in de agrarische sector. Compensatie van banenverlies in de agrarische sector door inzet op de recreatie en toerisme sector is een landelijke trend. Voor de gemeente Raalte, gelegen in het recreatief-toeristisch gebied Salland, zijn mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van het plattelandstoerisme binnen handbereik. De ligging tussen het rivierenlandschap langs de IJssel en de bijzondere hoogteverschillen van de Sallandse Heuvelrug, alsmede de nabijheid van de steden Deventer en Zwolle maken van Raalte een aantrekkelijke gemeente voor actieve recreatie en het maken van culturele uitstapjes. Er is een uitgebreid routenetwerk voor fietsen, wandelen en paardrijden en een divers verblijfsrecreatief aanbod bestaande uit enkele grote campings en bungalowparken, kleinschalig kampeerterreintjes en bed & breakfast accommodaties. Daarnaast zijn innovatieve vormen van verblijf en vermaak in ontwikkeling. Versterking van de sector recreatie en toerisme heeft een verdere diversificatie van de Raalter economie als doel.

*Aandachtspunt 3* gaat om het versterken van Raalte-Centrum. Centrumvoorzieningen moeten worden behouden. Om Raalte een aantrekkelijke woongemeente te maken moeten aanwezige onderwijsinstellingen, het koopcentrum en zorgvoorzieningen worden benut en versterkt. Verder wil Raalte in samenwerking met betrokken belanghebbenden inventariseren of het mogelijk is Raalte-Centrum bekendheid te geven door te thematiseren.

**Conclusies:**

- Het ruimtelijk economisch beleid van de gemeente Raalte is gericht op het versterken van de economische structuur en het bevorderen van de werkgelegenheid.
- De gemeente werkt samen met het bedrijfsleven aan optimale randvoorwaarden om het bedrijfsleven te versterken.
- Inzet is sectorbreed, zowel typische bedrijventerreinenfuncties en detailhandel als toerisme en recreatie.

**Box: Gevolgen huidige crisis**

De huidige crisis heeft gevolgen voor de werkgelegenheid, maar ook op de vastgoedmarkt zijn de gevolgen zichtbaar. Cijfers laten zien dat de transacties in bedrijfsruimte zijn gehalveerd sinds begin 2008. Door de economische onzekerheid stellen bedrijven locatiebeslissingen uit en zijn banken terughoudender met het verlenen van kredieten. Bij laagconjunctuur zijn dit in de bedrijfsruimtemarkt 'normale' verschijnselen. Indien de economie weer aantrekt (een economische cyclus duurt gemiddeld zo'n tien jaar), dan is bedrijfsruimtemarkt ook weer een markt die snel aantrekt. De uitgestelde beslissingen creëren dan een inhaalvraag. Langjarige uitgiftecycle van bedrijventerrein laten zien dat na een periode van economische teruggang er weer sprake is van een inhaalvraag zodat op heel lange termijn de invloed van de economische recessie beperkt is.

### 3. KWANTITATIEVE ASPECTEN BEDRIJVENTERREINEN

*In hoofdstuk 3 wordt het huidige areaal en de vraag- en aanbodsituatie van de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte tot en met 2020 weergegeven met een knip naar 2030.*

#### 3.1 Huidige areaal aan bedrijventerreinen en profielen

*In totaal 189 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 172 hectare netto.*

De gemeente Raalte kent een groot areaal aan bedrijventerreinen, zeker in verhouding met het aantal inwoners. In totaal 189 hectare bruto, dit is 171,5 hectare netto. Deze bruto-netto verhouding betekent een hoge terreincoëfficiënt, dus een intensieve bebouwing van de bedrijventerreinen. De meeste terreinen zijn gesitueerd in grotere kernen Raalte en Heino. Ook de kleinere kernen Heeten, Nieuw-Heeten, Luttenberg, Broekland en Mariënheem hebben hun eigen lokale bedrijventerreinen. Zie onderstaande tabel.

**Tabel 8: overzicht bedrijventerreinen in de gemeente Raalte**

| Bedrijventerrein                                                           | Bruto        | Netto        |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Raalte</b>                                                              |              |              |
| De Zegge I t/m V                                                           | 89,3         | 84,7         |
| De Zegge VI                                                                | 15           | 12           |
| Spoorzone Oost<br>(gebied 1 Beaphar 4 ha)<br>(gebied 2 MBI/Veldhoen 18 ha) | 22           | 22           |
| Raalte Zuid                                                                | 4            | 4            |
| <b>Heino</b>                                                               |              |              |
| 't Zeegsveld                                                               | 6            | 5            |
| Blankefoort                                                                | 19,8         | 16,7         |
| Zwolseweg                                                                  | 4            | 4            |
| <b>Overige kernen</b>                                                      |              |              |
| Broekland I en II (Broekland)                                              | 2            | 2            |
| Telgen I en II (Heeten)                                                    | 11           | 9            |
| Heeten (Heeten en verspreid)                                               | 4            | 4            |
| Nieuw Heeten Zuid                                                          | 4            | 3            |
| Luttenberg                                                                 | 5,8          | 4            |
| Mariënheem                                                                 | 2            | 1,8          |
| <b>Totaal</b>                                                              | <b>188,9</b> | <b>172,2</b> |

Bron: IBIS 2009, met correctie

#### **Conclusies:**

- In totaal heeft de gemeente Raalte 188,9 hectare bruto aan bedrijventerreinen, dit is 172,2 hectare netto.
- De meeste terreinen zijn gesitueerd in de grotere kernen Raalte en Heino. Ook de kleinere kernen Heeten, Nieuw-Heeten, Luttenberg, Broekland en Mariënheem hebben hun lokale terreinen.

### 3.2 Herstructureringsopgave en ruimtewinst

#### *Tussen 5 en 10 hectare ruimtewinst door herstructurering en intensivering*

De gemeente Raalte heeft twee terreinen op de lijst met herstructureringsprojecten 2009 - 2015. Dit zijn de terreinen De Zegge en Spoorzone-Oost in de kern Raalte. In de prestatieafspraken bedrijventerreinen zijn met de provincie concrete afspraken gemaakt over de herstructurering van De Zegge I t/m VI. De herstructurering van De Zegge I t/m VI staat in de eerste tranche van het provinciale herstructureringsprogramma. (2009-2011). Voor Spoorzone-Oost is dit nog niet bekend. Voor dit terrein worden de mogelijkheden onderzocht om samen met de HMO (Herstructureringsmaatschappij Overijssel) de herstructurering aan te pakken. Dit is afhankelijk van de reconstructie van de N35. In hoofdstuk 4 van deze bedrijventerreinenvisie komt de herstructurering – inclusief de uitgevoerde kwaliteitsscans - verder aan bod.

De gemeente Raalte gaat uit van 5 à 10 hectare ruimtewinst in de totale herstructureringsopgave (De Zegge en Spoorzone-Oost). Dit is zo'n 4 à 8 procent van het totaal areaal te herstructureren terrein. Dit is op basis van landelijke ervaringcijfers met herstructurering en de mogelijkheden op Spoorzone-Oost en De Zegge een reële aanname.

#### **Conclusies:**

- De twee herstructureringsprojecten in de gemeente Raalte zijn de terreinen De Zegge I t/m VI en Spoorzone-Oost.
- In de prestatieafspraken met de provincie zijn concrete afspraken gemaakt over de herstructurering van De Zegge I t/m VI.
- De ruimtewinst door de totale herstructureringsopgave (De Zegge I t/m VI en Spoorzone Oost) is zo'n 5 à 10 hectare.

### 3.3 Vraagprognose

#### *De uitgifte van bedrijventerreinen is hoog, maar stagneerde in de periode 2001- 2005 door gebrek aan uit te geven terrein*

In tabel 9 staat de historische uitgifte per kern over de periode 1991-2008 weergegeven. Vanaf 2001 tot en met 2005 stagneerde de uitgifte van bedrijfskavels. Deze stagnatie werd niet veroorzaakt door gebrek aan belangstelling van het bedrijfsleven maar door gebrek aan uit te geven terrein. Op dit moment trekt de uitgifte weer aan.

**Tabel 9: Historische uitgifte gemeente Raalte 1991-2008**

| Periode                 | Gemeente     |
|-------------------------|--------------|
| 1991-1995               | 20,58        |
| 1996-2000               | 28,52        |
| 2001-2005               | 0,24         |
| 2006-2008               | 4            |
| <b>Totaal 1991-2008</b> | <b>53,34</b> |

Bron: IBIS, 2009

#### *Vraag naar bedrijventerreinen op basis van historische uitgifte is in de gemeente Raalte t/m 2020 circa 38 hectare*

Om de bedrijventerreinenbehoefte te berekenen geeft extrapolatie van de historische uitgifte een indicatie van de behoefte. De provincie Overijssel heeft haar indicatieve behoefteaming gebaseerd op een langjarig gemiddelde uitgifte. Over de periode 1991 2007 is de provincie uitgegaan van een gemiddelde uitgifte van 3,2 hectare per jaar<sup>9</sup>. De uitbreidingsbehoefte

<sup>9</sup> Jaarlijkse gemiddelde uitgifte over de periode 1991-2007 van 3,2 hectare. (STOGO-onderzoek)

voor de periode 2009-2020 komt daarmee op 38,4 hectare netto. Dit is 12 maal de jaarlijkse uitgifte van 3,2 hectare.

**Box: Behoefteraming volgens STOGO 54 hectare**

In 2008 heeft bureau STOGO ook een behoefteraming voor de gemeente Raalte gemaakt. Voor de periode 2008-2020 komen zij op een behoefte uit van 54 hectare netto. Deze relatief hoge raming – ook gebaseerd op de BLM methodiek – wordt vooral veroorzaakt door:

- het aanhouden van een ijzeren voorraad;
- een inhaalslag voor de periode waarin door gebrek aan aanbod geen terrein werd uitgegeven;
- een hogere inschatting van het aantal werkzame personen in Raalte.

*Volgens de BLM-methodiek is de totale uitbreidingsvraag t/m 2020 in de gemeente Raalte zo'n 36 hectare*

Volgens de BLM-methodiek is de uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen tot en met 2020 circa 36 hectare. Hierbij is BLM-prognose voor de provincie Overijssel doorvertaald naar het niveau van de gemeente Raalte. Daarbij is uitgegaan van het TM-scenario zoals het Rijk en de provincie Overijssel voorschrijven. Zie tabel 10.

**Tabel 10: totale vraag naar bedrijventerreinen gemeente Raalte tot en met 2020 in netto hectares volgens BLM methodiek**

| Vraag                               | Netto hectares<br>2009-2020 |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>BLM – prognose (TM-scenario)</b> | <b>circa 36 hectare</b>     |

Bron: CPB, 2005; Provincie Overijssel, 2009; Bewerking: Stec Groep, 2010

**Box: BLM-methodiek**

Een meer geavanceerde methodiek voor de behoefteraming voor bedrijventerreinen is de BLM-methodiek. De BLM (bedrijfslocatiemonitor) raamt de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. Het vertrekpunt van de BLM zijn de vier toekomstscenario's van het CPB voor de economische en demografische ontwikkeling van Nederland op de lange termijn. Op dit moment wordt voor de bepaling van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen uitgegaan van het één na hoogste groeiscenario, het TM-scenario. (Transatlantic Market)

De uitkomst van de BLM is een indicatie van de verwachte vraag naar de totale netto hoeveelheid grond in Nederland op formele werklocaties op een toekomstig tijdstip (respectievelijk tot 2020, 2030 en tot 2040). Opgemerkt dient te worden dat de BLM 'beleidsarm' is. Dat wil zeggen dat overheden nog ambities kunnen hebben die vertaald dienen te worden in de prognoses, bijvoorbeeld op het gebied van promotie en acquisitie. De vraagprognoses van de BLM houden verder geen rekening met aspecten zoals vervangingsvraag, bovenregionale vraag en economisch beleid van een stad of regio.

*In de periode 2021-2030 een vraag van 12 - 14 hectare*

Naar verwachting is er volgens de BLM na 2020 nog een beperkte uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein. Over de periode 2021-2030 is er in de gemeente Raalte nog een uitbreidingsvraag van nog 12 - 14 hectare.

**Tabel 11: totale vraag naar bedrijventerreinen gemeente Raalte 2021-2030 in netto hectares volgens BLM methodiek**

| Vraag                                                 | Netto hectares<br>2021-2030 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Totale uitbreidingsvraag volgens BLM 2021-2030</b> | <b>12,3 – 14,0</b>          |

**Conclusies:**

- De gemeente Raalte kent een hoge uitgifte aan bedrijventerreinen, maar stagneerde in de periode 2001 - 2005 door gebrek aan aanbod.



- De totale ruimtebehoefte vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Raalte t/m 2020 op basis van de BLM-methodiek is circa 36 hectare netto.
- In de periode 2021 - 2030 is de ruimtevraag nog eens 12 – 14 hectare.

### 3.4 Aanbodsituatie

*Totaal aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente Raalte is 35 hectare, waarvan 4 hectare direct uitgeefbaar*

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente Raalte is 35 hectare. Het totale aanbod bestaat uit de direct uitgeefbare terreinen, harde plannen, zachte plannen en pijplijnplannen. Op dit moment is 4 hectare direct uitgeefbaar. Op termijn komt nog eens 31 hectare beschikbaar. Hiervan 21 hectare in de kern Raalte (Zegge VII) en 8 hectare in de kern Heino (Blankenfoort II). Het huidige direct uitgeefbare aanbod in de kern Raalte van 4 hectare biedt voldoende ruimte tot en met half/eind 2011. Dit betekent dat er vaart moet worden gemaakt met de aanleg van de Zegge VII, anders dreigt er een tekort aan direct uitgeefbaar terrein na 2011.

**Tabel 12: aanbod bedrijventerrein Raalte 2009**

| Kern          | Plannaam        | Direct uitgeefbaar | Harde plannen | Pijplijnplan <sup>10</sup> | Direct uitgeefbaar plus plannen |
|---------------|-----------------|--------------------|---------------|----------------------------|---------------------------------|
| Raalte        | De Zegge VI     | 1                  | 2.            | .                          | 3                               |
| Raalte        | De Zegge VII    | .                  | 21.           | .                          | 21                              |
| Heino         | Blankenfoort II | .                  | .             | 8                          | 8                               |
| Heeten        | Telgen II       | 3                  | .             | .                          | 3                               |
| <b>Totaal</b> |                 | <b>4</b>           | <b>23</b>     | <b>8</b>                   | <b>35</b>                       |

Bron: IBIS, 2009

#### **Conclusies:**

- Het totale aanbod aan bedrijventerreinen (direct uitgeefbaar en harde plannen, pijplijnplannen en zachte plannen in de gemeente Raalte is 35 hectare.
- Hiervan is direct uitgeefbaar: 4 hectare, 23 hectare harde plannen (De Zegge VI en VII) en 8 hectare pijplijnplannen (Blankenfoort).
- In de kern Raalte is tot en met half/eind 2011 voldoende aanbod om aan de jaarlijkse vraag te kunnen voldoen. Daarna moet de Zegge VII de vraag opvangen.

### 3.5 Bedrijventerreinen buiten de kern Raalte

*Faciliteren ruimtebehoefte in de overige kernen door maatwerk*

Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen voor de lokale behoefte vindt binnen de gemeente vooral plaats in de kern Raalte. Voor de overige kernen geldt maatwerk. Voor deze kernen geldt dat zij in eerste instantie zijn bedoeld voor de opvang van de eigen groei van de lokaal gewortelde bedrijvigheid. Dit zijn bedrijven die hun oorsprong en verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar zij zijn gevestigd. Bovendien bieden ze een toegevoegde waarde aan de lokale sociaal-economische structuur. Bij het faciliteren van deze bedrijvigheid probeert de gemeente zo veel mogelijk in te breiden op de bestaande

<sup>10</sup> Blankenfoort II wordt door de provincie gezien als en pijplijnplan (plangebied staat op de streekplankaart of provincie heeft met (ontwerp)plan of structuurplan ingestemd. Plan heeft dus een zekere mate van hardheid.

lokale bedrijventerreinen en staat kleinschaligheid voorop. Bedrijven kunnen daarbij wel vanuit de overige kernen naar de kern Raalte verhuizen, maar bedrijven uit de kern Raalte mogen niet naar de overige kernen verhuizen.

Het belang van bedrijvigheid in de kleine kernen moet niet worden onderschat. Het houdt de dorpen levendig; naast het bieden van werkgelegenheid vervult het lokale bedrijfsleven ook een belangrijke sociale functie. Zo ondersteunen en sponsoren zij lokale evenementen, het verenigingsleven en sportclubs. Kortom, lokale bedrijvigheid zorgt voor vitaliteit in de kleine kernen. Verdere ontplooiing van het lokale bedrijfsleven is daarom van belang voor de Raaltense economie. De gemeente Raalte wil deze bedrijven optimaal faciliteren op de huidige locaties en heel zorgvuldig omgaan met het aanleggen van nieuwe locaties. Maatwerk staat daarbij voorop, met oog voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Hieronder volgen de criteria die gelden bij de aanleg van bedrijventerreinen voor de lokale bedrijvigheid in de overige kernen:

- aantoonbare behoefte (% voorverkoop of huur, gegarandeerde afzet);
- gefaseerde aanleg afhankelijk van de behoefte;
- duidelijk vestigingsbeleid (aantoonbare lokale 'wortels');
- afspraken over milieucategorie;
- landschappelijke inpassing;
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedenbouwkundige voorwaarden.

#### Conclusie:

- Actieve uitbreiding van de lokale bedrijvigheid vindt plaats in de kern Raalte, voor de overige kernen geldt maatwerk.

### 3.6 Vraag-aanbodconfrontatie

#### *Licht overschot aan bedrijventerreinen in 2020*

De gemeente Raalte heeft in 2020 een licht overschot van zo'n 4 à 8 hectare aan bedrijventerreinen. Hierbij wordt uitgegaan dat de 5 à 10 hectare ruimtewinst daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Zie tabel 13.

**Tabel 13: Vraag-aanbodconfrontatie in netto hectare t/m 2020**

| Onderdeel van vraag-aanbodconfrontatie | Netto hectares in 2020 |
|----------------------------------------|------------------------|
| BLM-prognose (TM-scenario)             | 36                     |
| Ruimtewinst door herstructurering      | -/- 5-10               |
| Netto behoefte                         | 26 - 31                |
|                                        |                        |
| Direct uitgeefbaar                     | 4                      |
| Pijplijnplan Blankenfoort II           | 8                      |
| Harde plannen                          | 23                     |
| Totaal aanbod                          | 35                     |
|                                        |                        |
| Saldo                                  | + 4 - 9                |

Bron: Stec Groep, 2009

### *Snelle aanleg, maar een gefaseerde uitgifte van de Zegge VII*

Bij de huidige uitgiftetempo heeft de kern Raalte medio/eind 2011 geen uitgeefbaar terrein meer. Een snelle aanleg maar gefaseerde uitgifte van De Zegge VII is daarom noodzakelijk. Door de uitgifte van De Zegge VII te faseren voorzien we in de behoefte van bedrijfsruimtevragers zonder dat er in één keer een overaanbod op de markt komt. Om een gefaseerde uitgifte mogelijk te maken is het ook van belang om continu de vraag te monitoren om flexibel met de uitgifte om te kunnen gaan.

### *Gefaseerde aanleg en uitgifte van Blankenfoort*

Voor het plan Blankenfoort heeft de kern Heino een lokale behoefte. Dit wordt bevestigd door gesprekken met de ondernemersvereniging 'Heino Aktief' en door een inventarisatielijst van ondernemers die zich willen vestigen op Blankenfoort. Op deze lijst uit december 2009 staan 12 bedrijven met een totale concrete uitbreidingsvraag van circa 5,5 hectare. Om vraag en aanbod in de kern Heino goed op elkaar af te stemmen wordt het terrein Blankenfoort gefaseerd aangelegd en uitgegeven.

#### **Conclusies:**

- De gemeente Raalte heeft een licht overschot aan bedrijventerreinen van zo'n 4 à 9 hectare. (uitgaande van 5 à 10 hectare ruimtewinst)
- Een snelle aanleg maar een gefaseerde uitgifte van de Zegge VII is noodzakelijk.
- Gefaseerde aanleg en uitgifte van Blankenfoort II in Heino is nodig om te voorzien in de ruimtevrage van de Heinose ondernemers.

## 4. KWALITATIEVE ASPECTEN BEDRIJVENTERREINEN

*In dit hoofdstuk worden de kwalitatieve aspecten van de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte weergegeven. Het gaat daarbij om: duurzaamheid, herstructurering, parkmanagement, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.*

### 4.1 Visie gemeente Raalte op kwaliteit bedrijventerreinen

#### *De gemeente Raalte zet in op duurzaamheid en kwaliteit*

De gemeente Raalte heeft verschillende ambities om de kwaliteit op bedrijventerreinen te verbeteren. In de klimaatnota “Duurzaamheid van aandachtspunt naar uitgangspunt” staat wat de gemeente doet en gaat doen aan klimaatbeleid en duurzaamheid. De gemeenteraad heeft het klimaatbeleid vastgesteld. Dit beleid is onderverdeeld in de 6 thema's uit het klimaatakkoord: duurzame overheid, duurzame energie, schone zuinige mobiliteit, energiezuinige gebouwde omgeving, duurzame bedrijven en klimaat bestendige omgeving. Om ook bewoners en bedrijven te activeren is een communicatiestrategie opgesteld en een platform duurzaam Raalte opgericht. De thema's energiezuinig gebouwde omgeving en duurzame bedrijven zijn thema's die voor de bedrijventerreinen van belang zijn. Duurzaam energiezuinig bouwen wordt door de gemeente gestimuleerd. Hiervoor wordt een energieloket opgericht waar in eerste instantie particulieren om advies kunnen vragen. In een later stadium is het mogelijk dat ook bedrijven met nieuw- of verbouwplannen advies in kunnen winnen over duurzaam bouwen.

Het thema duurzame bedrijven zet in op energiebesparing bij grootverbruikers. Hierbij worden in de komende jaren verschillende branches onderzocht op veel voorkomende energiebesparende mogelijkheden met een relatief korte terugverdientijd. Tijdens bedrijfsbezoeken van de toezichthouder milieu worden de mogelijkheden met de ondernemer besproken. Binnen dit thema hoort ook het in kaart brengen van vraag en aanbod van koude en warmte waardoor samenwerkingsverbanden tussen verschillende bedrijven kunnen ontstaan. Met het oog op de prijsontwikkelingen op zonne-energiegebied bieden de grote dakoppervlakken op bedrijventerreinen kansen voor de toekomst om bedrijventerrein als energieleverancier in te richten.

Naast deze focus specifiek op duurzaamheid heeft de gemeente beleid geformuleerd om de kwaliteit van nieuwe terreinen te waarborgen. Zo staat bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Zegge VII een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze kwaliteitsuitgangspunten hebben betrekking op stedenbouw en milieuzonering.

#### **Conclusies:**

- De gemeente Raalte is actief op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit van bedrijventerreinen.
- Het thema duurzame bedrijven zet in op energiebesparing bij grootverbruikers en op het in kaart brengen van vraag en aanbod van koude en warmte.

## 4.2 Segmentering

### *Accent op reguliere bedrijventerreinen*

De bedrijventerreinen in de gemeente Raalte hebben als doel om de lokale bedrijfsruimte vraag te faciliteren. Voornamelijk clusters in Raalte zijn de bouw, transport, metaal, handel, reparatie en installatiebedrijven. Deze takken van bedrijvigheid zijn niet alleen goed voor een relatief groot aandeel in de huidige werkgelegenheid, maar het zijn ook voornamelijk groeisectoren. Hieraan gelieerd zijn veel bedrijven op gebied van zakelijke dienstverlening. De beschikbare bedrijfsruimten in de gemeente Raalte bedienen voornamelijk reguliere gebruikers.

### *Juiste bedrijf op de juiste plek*

De ambitie van de gemeente Raalte is om alle lokale bedrijvigheid zo goed mogelijk te accommoderen. Bedrijven die zich van buiten aandienen moeten passen binnen de aard en schaal van de bestaande Raalter bedrijvigheid. De gemeente streeft na om een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aan te bieden. Vergaande thematisering van bedrijventerreinen wil de gemeente voorkomen omdat dit niet goed aansluit bij de wensen van bedrijven. Wel hebben bedrijven behoefte aan heldere criteria met betrekking tot inrichting en architectuur. Toch is er in Raalte sprake van een lichte, maar werkbare functionele segmentering. Dit is weergegeven in het beleidskader functies op bedrijventerreinen.

### *Beleidskader functies op bedrijventerreinen geeft een leidraad*

In 2008 heeft de gemeente Raalte de nota 'Beleidskader functies op bedrijventerreinen' vastgesteld. In deze nota staan criteria voor de vestiging op een bedrijventerrein. Aanleiding voor het opstellen van dit beleidskader is de vraag 'hoe om te gaan met functiemenging op bedrijventerreinen?' Met name speelt de vraag hoe om te gaan met detailhandel op bedrijventerreinen. Op bedrijventerreinen is de grens tussen pure industrie en de meer aan detailhandel gelieerde bestemmingen steeds meer vervaagd. Hierdoor verschijnen steeds meer detailhandelvormen (PDV) op bedrijventerreinen. Hierdoor voldoen de gebruiksvoorschriften van de bestemmingsplannen van de bestaande terreinen niet altijd aan de wensen en eisen van de gebruikers. Vandaar de behoefte aan een duidelijk toetsingskader. Voor de kern Raalte zijn twee specifieke locaties aangewezen waar een menging van functies mogelijk is. Dit zijn een gedeelte van de Zegge I en een gedeelte van de Spoorzone Oost. Voorwaarde voor vestiging op deze locaties is dat ook hier de detailhandel past binnen de aard en schaal en de karakteristiek van de terreinen. Voor de overige kernen blijft het leveren van maatwerk uitgangspunt. De reden hiervoor is de kleinschaligheid en de stedenbouwkundige structuur van deze terreinen. Maatwerk is ook nodig om te voorkomen dat scheve aanbodsverhoudingen ontstaan tussen de voorzieningen in het dorp en het bedrijventerrein.

**Tabel 14: Segmentering bedrijventerreinen**

| Bedrijventerrein               | Type terrein                          | Doelgroepen                                                                  |
|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kern Raalte</b>             |                                       |                                                                              |
| De Zegge I t/m V               | Gemengd Grootschalig                  | Productie, logistiek, bouw, groothandel (Zegge I ook PDV en beperkte horeca) |
| De Zegge VI                    | Gemengd licht Grootschalig            | Productie, logistiek, bouw, groothandel                                      |
| De Zegge VII                   | Gemengd licht Grootschalig In ontwerp | Productie, groothandel, bouw                                                 |
| Kantoorlocatie Sallandse Poort | Gemengd Kantoren                      | Kantoren                                                                     |
| Spoorzone Oost 1               | Gemengd Kleinschalig                  | Productie, groothandel, bouw, lichte industrie                               |

|                               |                                                 |                                                                                |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Spoorzone Oost 2              | Herprofilerings-locatie                         | Productie, groothandel, industrie, PDV                                         |
| Raalte Zuid                   | Gemengd licht<br>Kleinschalig<br>Centrumlocatie | Productie, groothandel, bouw                                                   |
| <b>Heino</b>                  |                                                 |                                                                                |
| 't Zeegsveld                  | Gemengd<br>Kleinschalig                         | Lichte industrie, productie, autobedrijven, groothandel                        |
| Blankenfoort                  | Gemengd<br>Kleinschalig                         | Lichte industrie, productie, autobedrijven, groothandel, transport & logistiek |
| Zwolseweg                     | Gemengd licht<br>Kleinschalig                   | Lichte industrie, productie, autobedrijven, groothandel                        |
| <b>Overige kernen</b>         |                                                 |                                                                                |
| Broekland I en II (Broekland) | Gemengd<br>Kleinschalig                         | Productie, groothandel, bouw                                                   |
| Telgen I en II (Heeten)       | Gemengd<br>Kleinschalig                         | Lichte industrie, productie, autobedrijven, groothandel                        |
| Hordelman (Heeten)            | Gemengd licht<br>Kleinschalig                   | PDV, productie (groot)handel                                                   |
| Heeten 1997 (Heeten)          | Gemengd licht<br>Kleinschalig                   | PDV, productie (groot)handel                                                   |
| Luttenberg                    | Gemengd licht<br>Kleinschalig                   | Productie, groothandel, bouw                                                   |
| Mariënheem                    | Gemengd licht<br>Kleinschalig                   | Lichte industrie, productie, groothandel                                       |
| Nieuw Heeten Zuid             | Gemengd licht<br>Kleinschalig                   | Productie, groothandel, bouw                                                   |

### Conclusies

- De ambitie van de gemeente Raalte is om zo veel mogelijk ruimte in de diverse branches te kunnen bieden.
- In de nota 'Beleidskader functiemenging op bedrijventerreinen' worden op een gedeelte van de Zegge I en de Spoorzone Oost ruimte geboden voor functiemenging.

## 4.3 Herstructurering

### *Herstructureringsopgave De Zegge*

De gemeente verhoogt de ruimtelijke kwaliteit door enkele bedrijventerreinen te herstructureren. Het eerste terrein dat de gemeente Raalte aanpakt is bedrijventerrein De Zegge. In de memo concept prestatieafspraken bedrijventerreinen zijn met de provincie Overijssel concrete afspraken gemaakt over de herstructurering van De Zegge I t/m VI. In de prestatie afspraak is verder overeengekomen dat de gemeente de bereidheid uitspreekt om de gewenste financiering voor het project De Zegge I t/m VI uit eigen middelen beschikbaar te stellen. Wanneer de gemeente voldoet aan de subsidiecriteria van de provincie kan een maximum van € 500.000,- per bedrijventerrein aan subsidie verleent worden.

In 2008 is voor het bedrijventerrein de Zegge een Kwaliteitsscan uitgevoerd. Volgens het Sterrensysteem van de kwaliteitsscan heeft De Zegge in de huidige situatie 2 sterren. (zie box) De gemeente Raalte en de KRW (Kring Werkgevers Raalte) hebben de ambitie uitgesproken om het kwaliteitsniveau dat past bij 3 sterren te bereiken en te behouden. Op dit moment is het uitvoeringsplan voor de herstructurering van de Zegge in concept gereed. Na vaststelling van het plan door B&W en de Raad is het de intentie om in het vierde kwartaal van 2010 te beginnen met de uitvoering.

Gezamenlijk met de ondernemers zijn er 11 deelprojecten voor het uitvoeringsplan gedefinieerd. Het accent van deze deelprojecten ligt bij het oudste gedeelte van de Zegge (I t/m III). Enkele deelprojecten zijn:

- Een *enquête onder ondernemers* om exact de knelpunten op De Zegge scherp te krijgen. Ook wordt ondernemers gevraagd naar oplossingen.
- *Integrale advisering over duurzaamheid bij bouwvragen*. Zijn er mogelijkheden voor intensivering ruimtegebruik, energiereductie, optimale buitenopslag, etc.
- *Ruimtescan*, zijn er mogelijkheden voor intensivering op de private kavels?
- Opstellen *nieuw inrichtingsplan*. Hierbij gaat het over fysieke ingrepen voor parkeren, groen infrastructuur, etc. De input voor het uitvoeringsplan komt ook uit de andere deelprojecten.

De uitvoering van de ingrepen uit het inrichtingsplan vindt plaats vanaf vierde kwartaal 2011 t/m 2013.

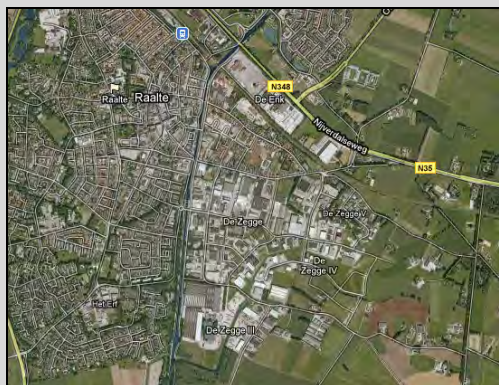
#### *Herstructureringsopgave Spoorzone Oost*

Naast De Zegge gaat de gemeente de Spoorzone-Oost aanpakken. Het probleem hierbij is dat het terrein grotendeels op privaat gebied ligt. Het gaat om de braakliggende MBI-locatie en de omliggende terreinen. In deze herstructurering zijn gesprekken met de HMO gaande over een mogelijke rol die zij kunnen gaan spelen. Zolang er geen duidelijkheid komt over de N35, is het lastig de Spoorzone Oost te herstructureren. Ook voor de Spoorzone-Oost is in 2008 een kwaliteitsscan uitgevoerd. Zie box op de volgende pagina.

**Box: Sterrenkwalificatie van bedrijventerreinen in Raalte**

In november 2008 heeft DHV in opdracht van de gemeente Raalte en de provincie Overijssel een kwaliteitsscan uitgevoerd. De kwaliteit van bedrijventerreinen drukt DHV uit in sterren. De score kan lopen van nul tot vijf sterren. Terreinen worden beoordeeld op:

- ruimtelijke inrichting, beeldkwaliteit;
- faciliteiten en voorzieningen;
- milieuprestaties;
- economie;
- organisatie en beheer.



Het bedrijventerrein De Zegge in Raalte scoort daarbij twee sterren. Dit heeft ermee te maken dat op een drietal elementen het bedrijventerrein slechts twee punten 'scoort'. Dit betreft de ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit, milieuprestaties en economie. Dit komt omdat het terrein onvoldoende scoort op de subcriteria samenhang/stedenbouw, natuurkwaliteit, intensief ruimtegebruik, aanwezigheid voorzieningen en faciliteiten, vervoermanagement, energie, duurzaam bouwen (duurzaam materiaalgebruik), site marketing en tot slot segmentering. DHV geeft aan dat indien de gemeente én ondernemers hier invulling aan kunnen geven, zij de kwaliteitsscore voor het terrein kan zetten op 3 sterren.



Bedrijventerrein Spoorzone-Oost in Raalte scoort nul sterren. Dit komt door onvoldoende scores over de gehele beoordelingsbreedte. Eigenlijk scoorde alleen regenwaterafvoer, digitale bereikbaarheid, de faciliterende rol van de gemeente (bedrijfscontactfunctionaris) en parkeren goed. DHV geeft aan dat indien de gemeente én ondernemers hier invulling aan kunnen geven, zij de kwaliteitsscore voor het terrein kan zetten op 1 ster. Dit is nog steeds ondermaats. Spoorzone Oost staat dan ook op de lijst voor herprofilering.

**Conclusies:**

- Voor de herstructurering van het terrein 'De Zegge' is het uitvoeringsplan in concept gereed. Daadwerkelijke uitvoering vindt plaats vanaf vierde kwartaal 2010 t/m 2013.
- De omlegging en van de N35 maakt herstructurering van de Spoorzone Oost extra complex.



## 4.4 Parkmanagement

*Geen officieel parkmanagement in Raalte, wel een actief bedrijfsleven met gezamenlijke activiteiten die grenzen aan parkmanagement*

Op dit moment is er geen 'officieel geregeld' parkmanagement op de bestaande terreinen van de gemeente Raalte. Wel is in alle kernen een actief bedrijfsleven. Vanuit dit actieve bedrijfsleven zijn er initiatieven die grenzen aan parkmanagementactiviteiten. Zo wordt De Zegge bewaakt door Veneberg security team. Ook koopt de KRW (Kring Raalter Werkgevers) gezamenlijk energie in. Daarnaast staan er op de bedrijventerreinen in Heino gemeenschappelijke bewegwijzering. De samenwerking met de Raaltense ondernemersverenigingen en de gemeente is uitstekend. Daarom is er geen noodzaak tot een 'gedwongen' opzet van parkmanagement door de gemeente.

Onderhoud en beheer van de openbare ruimte op de terreinen is in handen van de gemeente Raalte. De KRW heeft regelmatig overleg met de gemeente over de kwaliteit en het onderhoud van de openbare ruimte. Indien nodig wordt extra onderhoud uitgevoerd om het terrein op het gewenste niveau te brengen.

### **Conclusies:**

- Op de bestaande terreinen is er geen geformaliseerd parkmanagement, maar wel een actief ondernemersleven met activiteiten die grenzen aan parkmanagement.
- Om het onderhoudsniveau op bedrijventerrein op niveau te houden vindt overleg plaats tussen de KRW (Kring Raalter Werkgevers) en de gemeente. Indien nodig vindt extra onderhoud plaats.

## 4.5 Landschappelijke inpassing, zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid

*Terrein de Zegge VII: hoge ambitie voor architectuur en landschappelijke inpassing*

Het toekomstige terrein de Zegge VII ligt aan de oostkant van Raalte en is van oorsprong een dekzandlandschap. De aanwezige landschappelijke structuur vormt de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het streven voor de Zegge VII is te komen tot een bedrijventerrein waarin het ambitieniveau ten aanzien van de architectuur en landschappelijke inpassing hoog ligt. Een bedrijventerrein met een eigen identiteit, herkenbaar ten opzichte van de andere bedrijventerreinen in Raalte. Een bedrijventerrein met een sterke samenhang tussen de bebouwing onderling, tussen de bebouwing en de openbare ruimte en in de openbare ruimte als geheel. Het beeldkwaliteitplan stelt eisen aan inrichting en architectuur. Deze eisen hebben een directe relatie met de ligging in het plangebied. Het beeld van het bedrijventerrein wordt bepaald door de samenhang, maar ook door subtiele verschillen. De openbare ruimte is bepalend voor de architectuur van de bebouwing die daaraan grenst. Daarom wordt in het beeldkwaliteitsplan veel aandacht geschonken aan de inrichting van de openbare ruimte. Vervolgens worden de randvoorwaarden voor de uitstraling van de aangrenzende bebouwing en de inrichting van de percelen beschreven. Het bedrijventerrein is in dit beeldkwaliteitplan ingedeeld in drie deelgebieden, te weten de randen, de enk en overig. Ieder deelgebied kent zijn eigen regels en eisen ten aanzien van de architectuur en de uitstraling van de bedrijfsgebouwen.

**Figuur 1: stedenbouwkundig ontwerp Zegge VII, aandacht voor groenstructuren**



Bron: Ontwerp Beeldkwaliteitsplan de Zegge VII, 2009

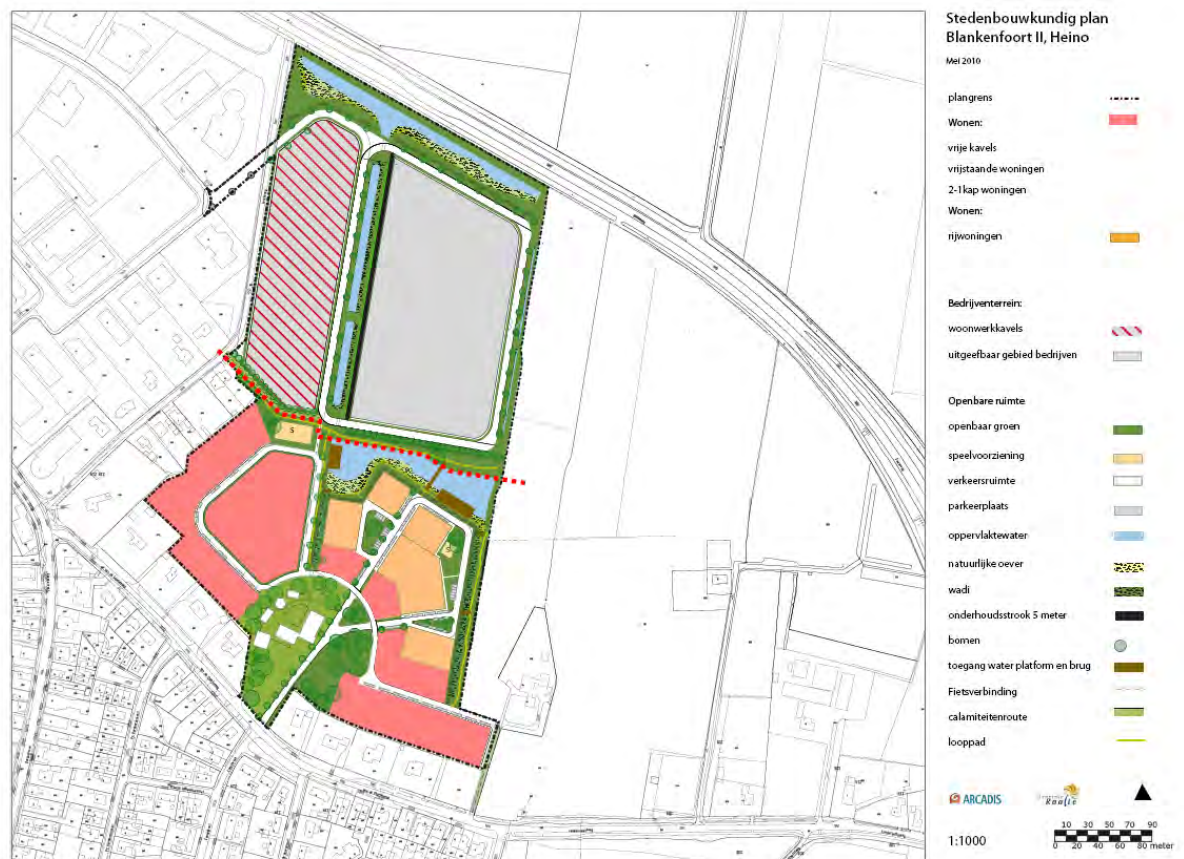
De architectuur is zorgvuldig en fraai, met speciale aandacht voor details, zoals entrees, hoekoplossingen, ramen en dakranden. Daarnaast is er aandacht voor materiaalgebruik. De gevels van kantoren bestaan in hoofdzaak uit (duurzaam FSC) hout in combinatie met baksteen ter accentuering van het landelijk karakter. De achterliggende bedrijfsruimtes bestaan uit plaatmateriaal in rustige kleuren (grijs, antraciet of zwarttinten). De rand/plint van het kantoor is van antraciet kleurige baksteen.

#### *Bedrijventerrein Blankenfoort II*

De planvorming rond Blankenfoort in Heino geeft aan hoe zorgvuldig de gemeente Raalte omgaat met bebouwing in de lokale kernen. De oostzijde van het bestaande bedrijventerrein Blankenfoort in Heino is aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw en bedrijventerrein. Het plangebied ligt ten noorden van het hart van de kern Heino en heeft een bruto oppervlakte van 15 hectare. Het bedrijventerreinengedeelte kent een omvang van circa 8 hectare. De maximale milieucategorie is 3. De bedrijvigheid ligt aan in het noordelijk deel van het plangebied, tegen de N35 en de woonbebouwing aan de zuidkant, grenzend aan de bestaande woonbebouwing. De eisen aan het woongebied en bedrijventerrein zijn omschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Deze is in november 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit document geeft onder andere het programma voor de woningbouwopgave en uitbreiding van het bedrijventerrein. Daarnaast wordt aangegeven hoe er wordt omgegaan met de fysieke en ruimtelijke randvoorwaarden.

Het programma van stedenbouwkundige eisen moet nog worden vertaald in een stedenbouwkundig plan. In het Stedenbouwkundig plan wordt aandacht besteed aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing, het groen en de beplanting. Verder veel aandacht voor duurzaam bouwen en duurzame energie.

**Figuur 2: Plangebied en stedenbouwkundige opzet**



**Conclusie:**

- Voor de nog aan te leggen bedrijventerreinen de Zegge VII in Raalte en Blankenfoort in Heino heeft de gemeente Raalte aandacht voor landschappelijke inpassing, beeldkwaliteit en architectuur.

## 4.6 Bereikbaarheid

### *Wegen en spoorwegen*

Raalte ligt op circa 20 kilometer van de A28 en op circa 20 kilometer van de A1. Voor Heino zijn de afstanden respectievelijk 15 kilometer en circa 25 kilometer van deze snelwegen. Hoewel de A50 hemelsbreed slechts op zo'n 20 kilometer van de kernen ligt is deze niet eenvoudig te bereiken. Dit kan of via de veerponten bij Olst of Wijhe, of via de A28 of de A1. Wat betreft de A28 is er een congestieprobleem op de Ceintuurbaan bij Zwolle, hier staat het vaak vast tijdens de spits. De snelweg A1 geeft in westelijke richting toegang tot Deventer, Apeldoorn en de Randstad. In oostelijke richting geeft de snelweg toegang tot de steden in Twente en Duitsland. De A28 loopt van Utrecht via Zwolle naar Drenthe en Groningen. Andere belangrijke (provinciale) wegen zijn de N35 (Zwolle, Heino, Raalte, Wierden/Almelo, A1); de N332 (Raalte, A1) en de N348 (Ommen, Raalte, Deventer). De provincie werkt aan het verbeteren van de mobiliteit in de provincie Overijssel. Concrete projecten die van belang voor de gemeente Raalte zijn:

- opwaardering van de N35 tot een 2x2-strooks autoweg tussen Zwolle en Almelo;
- snelle start van de aanleg van de N35 (wegdeel Zwolle richting Raalte);
- aanpak door het Rijk van de opwaardering van de N50 tot een A50;
- aanpak door het Rijk van de aanleg van 2x3 stroken op de A1 en de A28;
- opwaardering van de N348 Deventer – Raalte – Hoogeveen.

Daarnaast hebben zowel Heino als Raalte een NS-station op de lijn Zwolle- Almelo. Op de stations stopt in beide richtingen tweemaal per uur een trein.

De bedrijventerreinen in Heino liggen ten noorden van de kern gunstig aan de N35. De meeste terreinen van Raalte liggen aan de oostkant van de kern. Via de Almelsestraat sluiten de terreinen aan op de N35. Problemen liggen in de ontsluiting van herstructureringsgebied Spoorzone-Oost. Bij de opwaardering van N35 verdient de ontsluiting van de Spoorzone Oost daarom extra aandacht.

### **Conclusies:**

- De terreinen van de gemeente Raalte zijn centraal gelegen tussen de A1 en de A28 en zijn te bereiken via provinciale wegen. Er is geen directe aansluiting vanaf de snelwegen.
- Het terrein Spoorzone-Oost in Raalte is slecht ontsloten en verdient extra aandacht bij de opwaardering van de N35.

## 5. GRONDPRIJZEN EN REGIONALE AFSTEMMING

*In hoofdstuk 5 worden grondprijzen van de gemeente Raalte beschreven. Ook wordt gekeken op welke manieren de gemeente regionaal samenwerkt.*

### 5.1 Grondprijzen

*Grondprijzen op niveau met omliggende gemeenten*

De grondprijzen voor bedrijventerreinen in de gemeente Raalte kennen een vaste kavelprijs per m<sup>2</sup> en worden comparatief bepaald. Dat wil zeggen dat wordt gekeken naar de grondprijzen in de omliggende gemeenten. In vergelijking met de omliggende gemeenten liggen de prijzen op niveau. De gemeente Raalte rekent met een grondprijs vanaf € 100.= per m<sup>2</sup>.

**Tabel 16: gemiddelde grondprijzen gemeente Raalte en omliggende gemeenten**

| Gemeente       | Minimum €/m <sup>2</sup> | Maximum €/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Raalte         | 100                      |                          |
| Hellendoorn    | 82,5                     | 118                      |
| Rijssen-Holten | 105                      | 120                      |
| Dalfsen        | 60                       | 75                       |
| Ommen          | 100                      | 125                      |
| Olst-Wijhe     | 60                       | 80                       |
| Deventer       | 125                      | 190                      |
| Zwolle         | 90                       | 190                      |
| Hof van Twente | 90                       | 130                      |
| Almelo         | 95                       | 135                      |
| Almelo XL      | 100                      | 130                      |
| Borne          | 140                      | 170                      |
| Wierden        | 40                       | 90                       |

Bron: opgave gemeenten

#### **Conclusie:**

- Het grondprijspeil in de gemeente Raalte is op niveau met de omliggende gemeenten.

### 5.2 Regionale afstemming

*Autonome positie van de gemeente Raalte in de bedrijventerreinenmarkt*

Mede door de geografische ligging van de gemeente Raalte is de bedrijventerreinenmarkt vrij autonoom en lokaal georiënteerd. De gemeente voorziet in haar eigen bedrijvigheid en faciliteert – op een enkele uitzondering na – de lokaal gewortelde bedrijvigheid. De gemeente kent geen gestructureerd regionaal samenwerkingsverband zoals in de Netwerksteden in Twente of de regio Stedendriehoek.

Deze bedrijventerreinenvisie en ook de prestatie-afspraken geven aanleiding tot een betere afstemming met buurgemeenten. Met de provincie Overijssel is afgesproken om de bedrijventerreinenprogrammering te bespreken met de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe. Deze visie wordt zowel ambtelijk als bestuurlijk besproken met de buurgemeenten Deventer en Olst-Wijhe.

**Conclusies:**

- De bedrijventerreinenmarkt in de gemeente Raalte neemt een autonome positie in en is lokaal georiënteerd.
- Er is nog geen sprake van gestructureerde regionale samenwerking. Dit bedrijvigheidsplan en de prestatie afspraken geven aanleiding tot een betere afstemming met de buurgemeenten.

## 6. SER-LADDER EN UITGIFTEPROTOCOL

*In hoofdstuk 6 wordt het uitgifteprotocol van de gemeente Raalte beschreven. Hierbij wordt het principe van de SER-ladder als uitgangspunt gehanteerd.*

### 6.1 De SER-ladder

*Het principe van de SER-ladder: inbreiding voor uitbreiding*

Het ministerie van VROM en de provincie Overijssel hechten veel waarde aan de SER-ladder en vinden dat deze moeten worden toegepast bij het toekennen van nieuwe ruimtevraag op bedrijventerreinen. De toepassing van de SER-ladder bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is vastgelegd in een AmvB. Concreet komt de SER-ladder erop neer dat eerst wordt gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden voor een ondernemer op de bestaande locatie en de bestaande vastgoedmarkt. Wanneer dit onvoldoende soelaas biedt, wordt er gekeken naar nieuwe locaties. Kortom: inbreiding gaat voor uitbreiding.

De concrete toepassing van de SER-ladder wordt als volgt ingevuld:

1. Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden.
2. Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
3. Lukt het niet het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe bedrijventerrein. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid, heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

De bedrijfscontactfunctionaris is de persoon die met de ondernemer de stappen uit de SER-ladder aflegt en toezicht houdt op de naleving er van.

#### **Conclusies:**

- Vanuit rijks- en provinciaal niveau wordt bij de uitgifte van bedrijventerreinen de SER-ladder aan gemeenten verplicht opgelegd.
- De gemeente Raalte past de SER-ladder toe. De bedrijfscontactfunctionaris voert dit uit en controleert op de naleving er van.

### 6.2 Uitgifteprotocol gemeente Raalte

*Bij uitgifte van bedrijventerreinen worden richtlijnen verstrekt voor de juiste segmentering*

Het uitgiftebeleid van de gemeente Raalte is gericht op indeling van bedrijven op de terreinen naar grootte en naar type. Hiertoe verstrekt de gemeente richtlijnen bij uitgifte.

- Allereerst kijkt de gemeente voor uitgifte van een perceel naar de ruimtevraag in vierkante meters.
- Vervolgens wordt gekeken naar bebouwingspercentage. Dit mag maximaal 65% zijn. De gemeente wil massale bebouwing volkomen om te zorgen dat bedrijven passen in het landschap en de stedenbouwkundige structuur van het terrein.
- Ook kijkt de gemeente naar de milieucategorie van een bedrijf, past deze of past deze niet op een terrein. De ontwikkeling van Zegge VII is voor alle typen bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 4. Het beleidskader is er op gericht om de bestaande bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te gebruiken door een zo breed mogelijk scala

aan bedrijventerrein beschikbaar te stellen (profielen) met daarbinnen mogelijkheden voor verschillende functies<sup>11</sup>.

- Tot slot is een bouwplicht bij aankoop van een bedrijfskavel. Dit voorkomt dat bedrijven onnodig of te veel nieuwe bedrijventerreinen aankopen en dat ontwikkelaars of beleggers bedrijventerrein ongebruikt laten liggen.

**Conclusies:**

- Bij uitgifte van bedrijventerreinen worden richtlijnen verstrekt voor de juiste segmentering.

---

<sup>11</sup> Ontwerp bestemmingsplan Zegge VII Gemeente Raalte, BRO, 2009



## **BIJLAGE A**

## PROFIELEN BEDRIJVENTERREINEN IN RAALTE

In deze bijlage staan de profielen van de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte. We laten op kaarten zien hoe de terreinen gesitueerd zijn. Verder geven we een foto-impressie en een tabelmatig overzicht van de voornaamste kenmerken van het terrein. We maken een splitsing tussen Raalte, Heino en de overige kernen.

Raalte-dorp kent de volgende terreinen:

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| • De Zegge I/V                   | 2  |
| • De Zegge VI                    | 4  |
| • De Zegge VII                   | 6  |
| • Kantoorlocatie Sallandse Poort | 8  |
| • Spoorzone Oost                 | 10 |
| • Raalte Zuid                    | 12 |

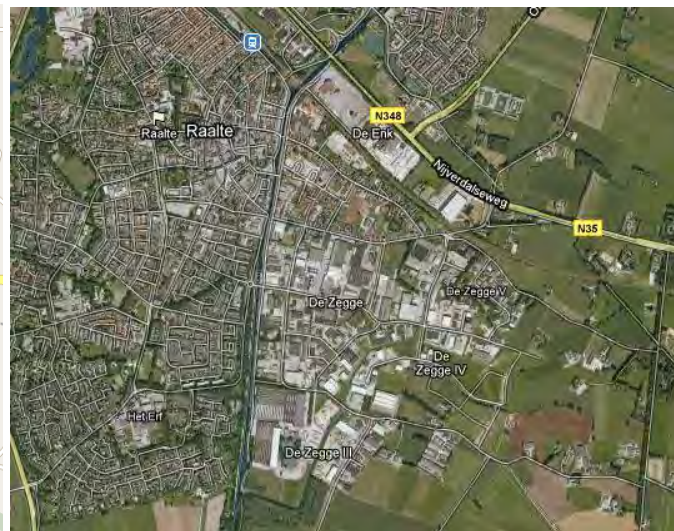
Heino kent de volgende terreinen:

|                            |    |
|----------------------------|----|
| • 't Zeegsveld             | 14 |
| • 't Zeegsveld Uitbreiding | 16 |
| • Blankefoort I/III        | 18 |
| • Zwolseweg                | 22 |

De overige kernen kennen de volgende terreinen:

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| • Broekland I en II (Broekland)    | 24 |
| • Telgen I en II (Heeten)          | 28 |
| • Hordelman (Heeten)               | 30 |
| • Heeten 1997 (Heeten)             | 32 |
| • Luttenberg (Luttenberg)          | 34 |
| • Mariënheem (Mariënheem)          | 36 |
| • Nieuw Heeten Zuid (Nieuw Heeten) | 38 |

## De Zegge I/IV



| De Zegge I/V                      |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen aan de bebouwde kom van Raalte aan de oostzijde van de dorpskern tussen het centrum en bedrijventerrein De Zegge VI. Het terrein wordt begrenst door het kanaal, de Almelsestraat en de Kaagstraat.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen nabij de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 21 kilometer afstand.</li> <li>De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 23 kilometer afstand.</li> </ul>               |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het treinstation van Raalte ligt op 1.500 meter van het terrein.</li> <li>Vanaf station Raalte rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> </ul>                     |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd, grootschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven met een focus op de lokale en regionale afzetmarkt. Voornamelijk bouw, productie, logistiek en groothandel.</li> </ul>                                                                                       |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto: 89 hectare; netto: 85 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                  |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Middelgrote kavels variërend van 0,5 tot 5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>De uitgifte van het terrein begon in rond 1965. Nu is het terrein volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                      |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |

## De Zegge VI

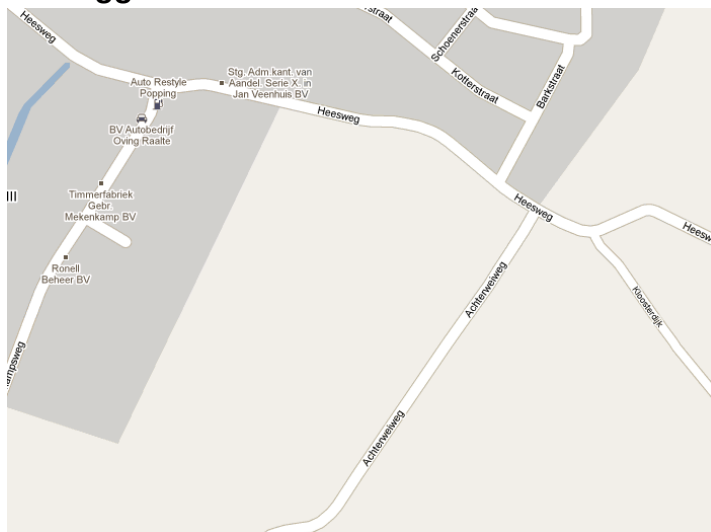


Vastgesteld 17 februari 2011

| De Zegge VI                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen ten oosten van de bebouwde kom van Raalte aan de oostzijde van de bedrijventerrein De Zegge I/V. Het terrein wordt begrenst door de Kaagstraat, de Wechelseweg en de Heesweg.</li> </ul>         |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen nabij de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 21 kilometer afstand.</li> <li>De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 23 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het treinstation van Raalte ligt op 2.000 meter van het terrein.</li> <li>Vanaf station Raalte rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> </ul>       |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd licht, grootschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven met een focus op de lokale en regionale afzetmarkt. Voornamelijk bouw, productie, logistiek en groothandel.</li> </ul>                                                                         |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto: 15 hectare; netto: 12 hectare. Nog 4 hectare netto uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                        |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>€ 75 - € 80 per m² excl. BTW</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Middelgrote kavels variërend van 0,2 tot 5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                            |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>De uitgifte van het terrein begon in rond 2005. Nu is het terrein volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                        |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |



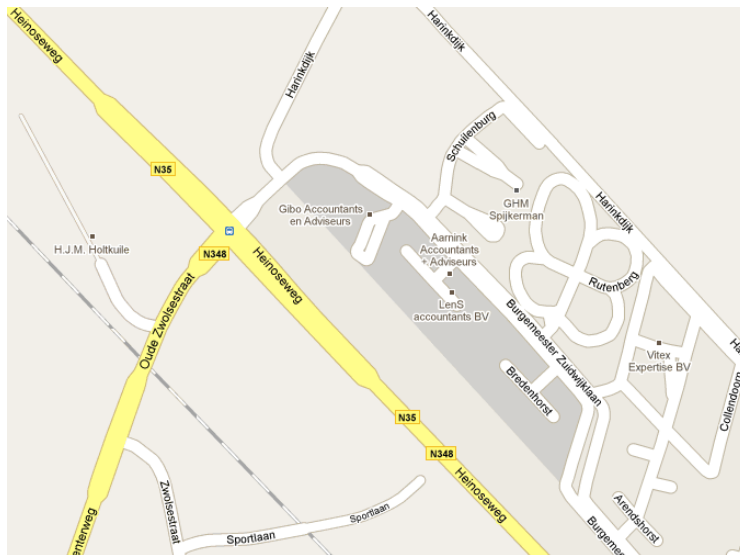
## De Zegge VII



| De Zegge VII                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het plangebied ligt ten oosten van de bebouwde kom van Raalte aan de oostzijde van bedrijventerrein De Zegge VI.</li> </ul>                                                                              |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen nabij de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 21 kilometer afstand.</li> <li>De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 23 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het treinstation van Raalte ligt op 2.500 meter van het terrein.</li> <li>Vanaf station Raalte rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> </ul>       |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd licht, grootschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven met een focus op de lokale en regionale afzetmarkt. Voornamelijk bouw, productie en groothandel.</li> </ul>                                                                                    |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto: 31 hectare; netto: onbekend.</li> <li>Nog volledig uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                        |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nog niet bekend</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal 1 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>De uitgifte van het terrein zal in 2010 starten.</li> </ul>                                                                                                                                              |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |



## Kantoorlocatie Sallandse Poort



Vastgesteld 17 februari 2011

| Kantoorlocatie Sallandse Poort    |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen aan de bebouwde kom van Raalte aan de noordzijde van de dorpskern. Het terrein wordt begrenst door de Burgermeester Zuidwijklaan en de Heinoseweg.</li> </ul>                                                                          |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen aan de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1) en nabij de N348 (Raalte – Deventer)</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 20 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 22 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het treinstation van Raalte ligt op 1.000 meter van het terrein.</li> <li>• Vanaf station Raalte rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> </ul>                                           |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, kantoren.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoren.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: PM hectare; netto: PM hectare.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• PM.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                 |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 1 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                       |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitgifte van het terrein loopt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties (dus zichtlocaties vanaf de snelweg). Wel heeft het terrein zichtbaarheid vanaf de N35.</li> </ul>                                                                                                         |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |

## Spoorzone Oost (Transformatielocatie)



Vastgesteld 17 februari 2011



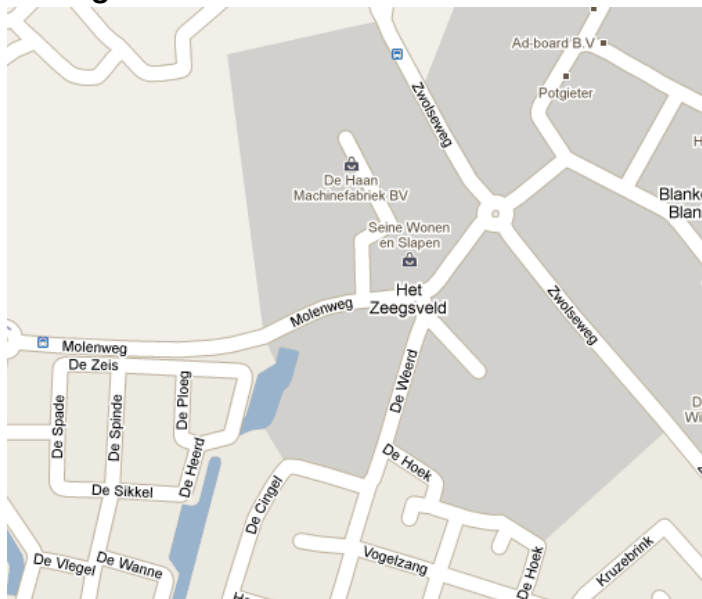
| Spoorzone Oost (Transformatielocatie) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Situatie/ligging                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen in de bebouwde kom van Raalte aan de noordoostzijde van de dorpskern tussen het centrum en Raalte-Noord. Het terrein grenst aan De Zegge I/V. Het terrein ligt aan weerszijden van het kanaal. Aan de noordkant van het terrein ligt de N35, aan de zuidzijde het spoor.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid (vracht)auto           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen langs de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 20 kilometer afstand.</li> <li>De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 23 kilometer afstand.</li> </ul>                                                                                    |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het treinstation van Raalte ligt aan de zuidwestzijde van het terrein.</li> <li>Vanaf station Raalte rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> </ul>                                                                                    |
| <i>Profiel</i>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Type terrein                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd, kleinschalig. Het betreft een transformatielocatie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     |
| Doelgroepen                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven met een focus op de lokale en regionale afzetmarkt. Voornamelijk bouw, productie, lichte industrie en groothandel.</li> </ul>                                                                                                                                                     |
| <i>Locatieontwikkeling</i>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Omvang locatie                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto: 22,1 hectare; netto: 22,1 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| Grondprijs                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Omvang en type kavels                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Middelgrote kavels variërend van 0,2 tot 5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| Planning/ fasering                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein zal worden getransformeerd.</li> <li>De uitgifte van het terrein begon in de jaren '70. Nu is het terrein volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                       |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zichtbaarheid                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
| Parkmanagement                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Raalte Zuid



| Raalte Zuid                       |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen in de bebouwde kom van Raalte in de zuidzijde van de dorpskern. Het terrein ligt tussen Het Erf en Westdorplaan/Acacialaan.</li> </ul>                                                                       |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Westdorplaan sluit aan op de N348 (Raalte – Deventer).</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 20 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 23 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het treinstation van Raalte ligt op twee kilometer van het terrein.</li> <li>• Vanaf station Raalte rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> </ul>              |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd licht, kleinschalig. centrumlocatie.</li> </ul>                                                                                                                                                              |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• PM.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 4 hectare; netto: 4 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                  |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                   |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 1,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitgifte van het terrein begon in de jaren '60. Nu is het terrein volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                 |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |

## 't Zeegsveld

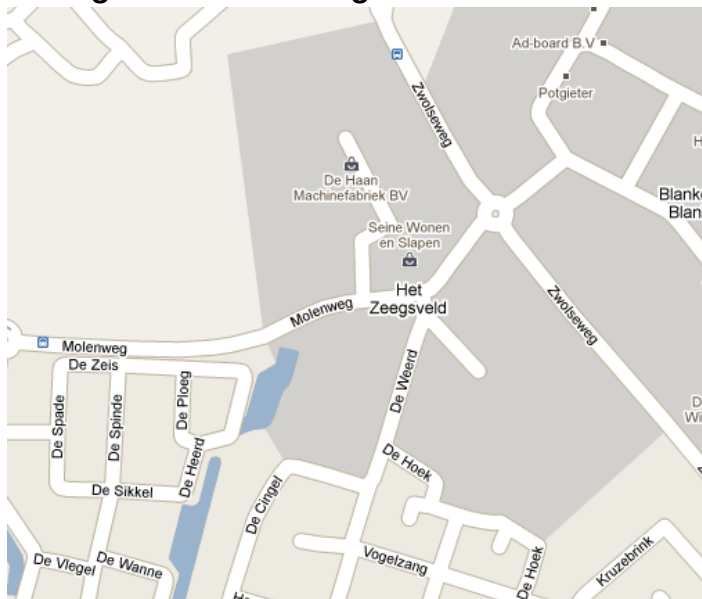


Vastgesteld 17 februari 2011

| 't Zeegsveld                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen aan de bebouwde kom van Heino aan de noordwestzijde van de dorpskern. Het terrein grenst aan bedrijventerrein Zwolseweg en 't Zeegsveld uitbreiding. Aan de noordwestkant van het terrein ligt de Zwolseweg, deze geeft aansluiting op de N35.</li> </ul>    |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen langs de Zwolseweg, die sluit aan op de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 30 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 13 kilometer afstand.</li> </ul>                          |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het treinstation van Heino ligt ten zuiden van Heino op circa 2,5 kilometer van het terrein.</li> <li>• Vanaf station Heino rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> <li>• Buslijn 166 Zwolle-Raalte</li> </ul> |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. Voornamelijk lichte industrie, productie, autobedrijven en groothandel.</li> </ul>                                                                                                                                  |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 5 hectare; netto: 3,7 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,2 tot 1 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein is volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |



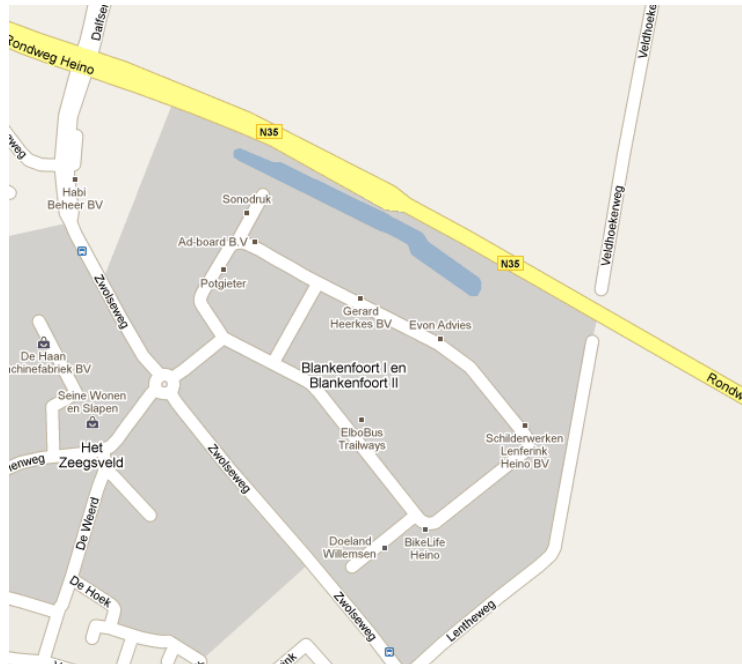
## 't Zeegsveld Uitbreiding



Vastgesteld 17 februari 2011

| 't Zeegsveld Uitbreiding          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen aan de bebouwde kom van Heino aan de noordwestzijde van de dorpskern. Het terrein grenst aan bedrijventerrein 't Zeegsveld. Aan de noordwestkant van het terrein ligt de Zwolseweg, deze geeft aansluiting op de N35.</li> </ul>                           |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen langs de Zwolseweg, deze sluit aan op de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 30 kilometer afstand.</li> <li>De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 13 kilometer afstand.</li> </ul>                           |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het treinstation van Heino ligt ten zuiden van Heino op circa 2,5 kilometer van het terrein.</li> <li>Vanaf station Heino rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> <li>Buslijn 166 Zwolle - Raalte</li> </ul> |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd, kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. Voornamelijk lichte industrie, productie, bouw, autobedrijven en groothandel.</li> </ul>                                                                                                                          |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto: 1,3 hectare; netto: 1,3 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleine kavels variërend van 0,1 tot 1 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein is volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                    |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |

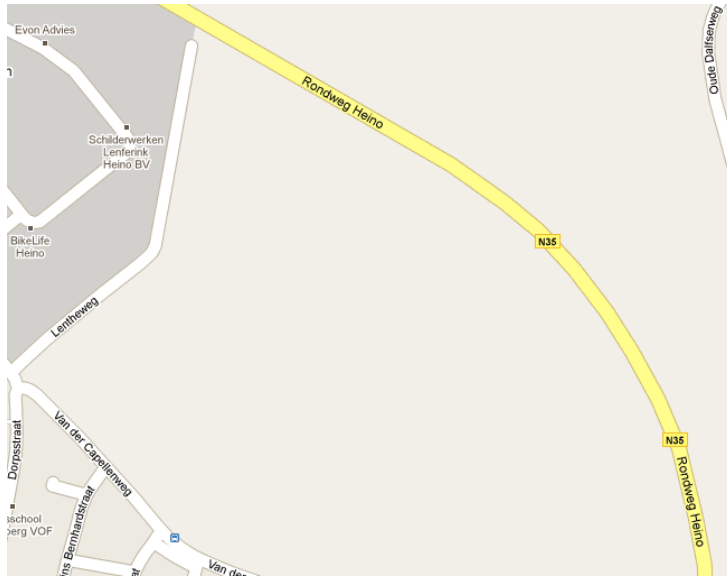
## Blankefoort I



| Blankefoort I                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen aan de bebouwde kom van Heino aan de noordzijde van de dorpskern. Het terrein langs de Zwolseweg tegenover de bedrijventerrein 't Zeegsveld en Zwolseweg. Aan de noordkant van het terrein ligt de N35 (Rondweg Heino). Aan de oostkant komt de uitbreiding Blankefoort III.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen aan de Zwolseweg, deze sluit aan op de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 30 kilometer afstand.</li> <li>De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 13 kilometer afstand.</li> </ul>                                                          |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het treinstation van Heino ligt ten zuiden van Heino op circa 2,5 kilometer van het terrein.</li> <li>Vanaf station Heino rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> <li>Buslijn 166 Zwolle -Raalte</li> </ul>                               |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd, kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt, deels ook (boven)regionale oriëntatie. Voornamelijk lichte industrie, productie, autobedrijven, groothandel en transport en logistiek.</li> </ul>                                                                                              |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto: 19,8 hectare; netto: 16,7 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleine en middelgrote kavels variërend van 0,1 tot 1,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein is volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein ligt langs de N35, maar kent geen echte zichtlocaties (het ligt namelijk niet langs de snelweg).</li> </ul>                                                                                                                                                                         |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



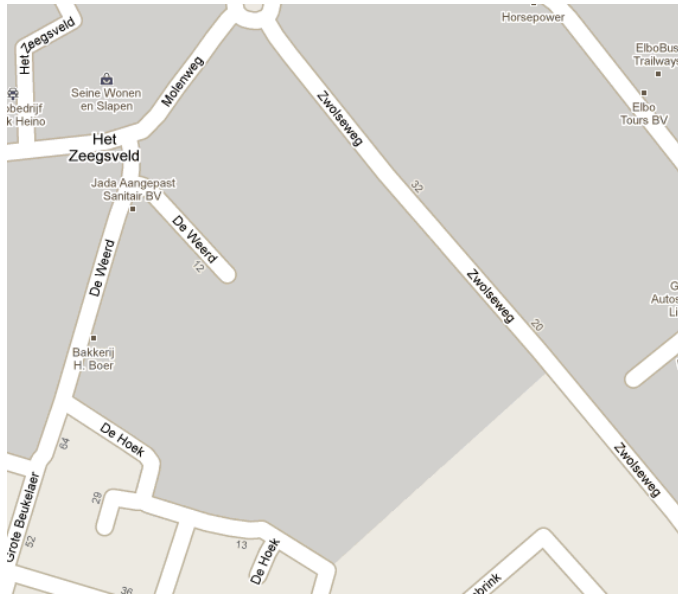
## Blankefoort II



Vastgesteld 17 februari 2011

| Blankefoort II                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen aan de bebouwde kom van Heino aan de noordzijde van de dorpskern. Aan de noordkant van het terrein ligt de N35 (Rondweg Heino).</li> <li>• Aan de westkant ligt de uitbreiding Blankefoort I en II.</li> <li>• Het terrein is bedoeld voor wonen-werken. Aan de noordkant komt de bedrijvigheid.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen aan de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 30 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 13 kilometer afstand.</li> </ul>                                                                                                          |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het treinstation van Heino ligt ten zuiden van Heino op circa 3 kilometer van het terrein.</li> <li>• Vanaf station Heino rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> <li>• Buslijn 166 Zwolle - Raalte</li> </ul>                                                |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, kleinschalig. Deels wonen-werken.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waarschijnlijk bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt, deels ook (boven)regionale oriëntatie. Voornamelijk lichte industrie, productie, bouw, autobedrijven, groothandel en transport &amp; logistiek.</li> </ul>                                                                                          |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto plangebied wonen/werken: 15 hectare. Hiervan is 8 hectare bruto en netto bestemd voor bedrijvigheid. Er komen circa 75 woningen in het gebied. De gronden zijn nog niet uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                               |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nog niet bekend.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nog niet bekend. Vermoedelijk kleine en middelgrote kavels.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                              |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is nog niet bekend wanneer de uitgifte zal starten. Het plan is bestemd om in de behoefte tot 2020 te voorzien.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein ligt langs de N35, maar kent geen echte zichtlocaties (het ligt namelijk niet langs de snelweg).</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Zwolseweg

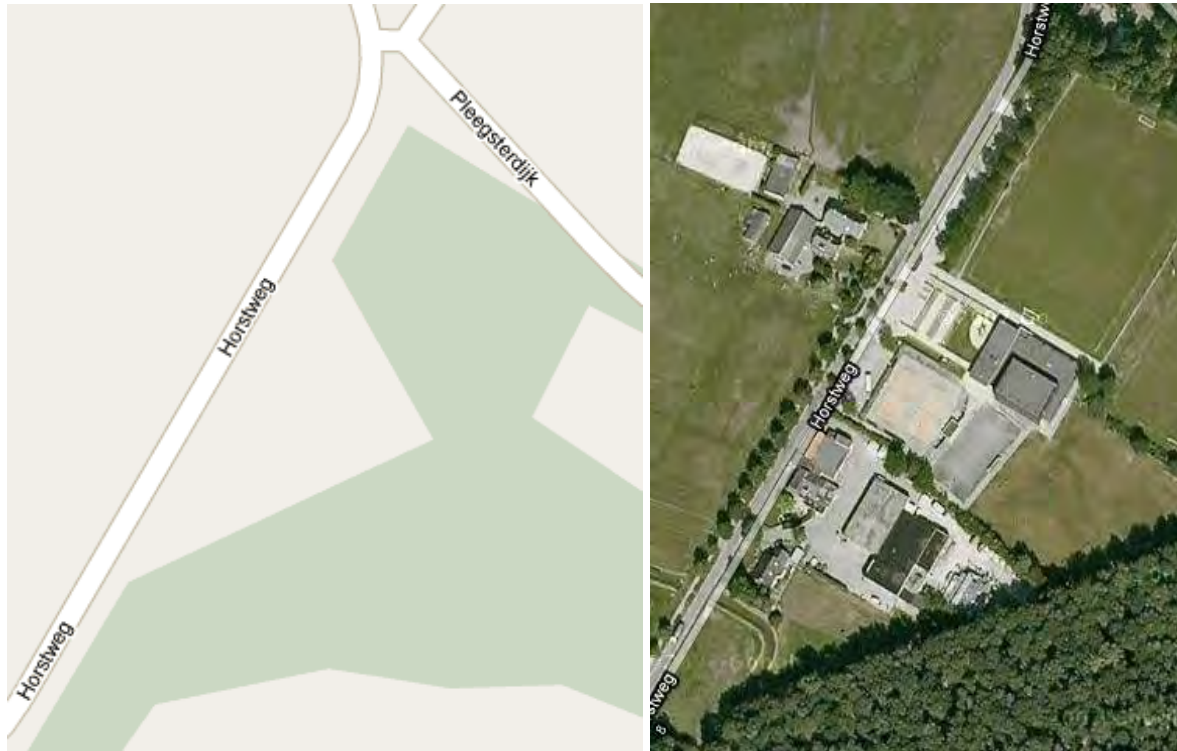


Vastgesteld 17 februari 2011



| Zwolseweg                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen aan de bebouwde kom van Heino aan de noordwestzijde van de dorpskern. Het terrein grenst aan bedrijventerrein 't Zeegsveld en Blankefoort I en II. Aan de noordoostkant van het terrein ligt de Zwolseweg, deze geeft aansluiting op de N35.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen langs de Zwolseweg, deze sluit aan op de N35 (Zwolle – Wierden – A35/A1).</li> <li>De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 30 kilometer afstand.</li> <li>De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 13 kilometer afstand.</li> </ul>                        |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het treinstation van Heino ligt ten zuiden van Heino op circa 2,5 kilometer van het terrein.</li> <li>Vanaf station Heino rijdt elk halfuur een stoptrein naar Zwolle en elk halfuur een stoptrein naar Nijverdal.</li> </ul>                                   |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd, kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                               |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. Voornamelijk lichte industrie, productie, bouw en groothandel.</li> </ul>                                                                                                                                      |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto: 3,6 hectare; netto: 3,6 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                         |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleine kavels variërend van 0,1 tot 1 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                        |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein is volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Broekland I



Vastgesteld 17 februari 2011

| Broekland I                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solitair gelegen op circa 500 meter ten noorden van de kern Broekland. Aan de westkant van het terrein ligt de Horstweg.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen langs de Horstweg, deze ligt tussen Broekland en de N758. De N758 ligt tussen Raalte en Wijhe. Via Broekland kan ook de N348 worden bereikt, deze verbindt Raalte met Deventer.</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 17 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 24 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buurtbus Wijhe - Raalte</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 1 hectare; netto: 1 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 0,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein is volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Broekland II



Vastgesteld 17 februari 2011

| Broekland II                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solitair gelegen op circa 500 meter ten westen van de kern Broekland. Aan de westkant van het terrein ligt de Horstweg.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen langs de van Dongenstraat, deze ligt tussen Broekland en Hengeveld. Via Broekland kan de N348 worden bereikt, deze verbindt Raalte met Deventer. Via Hengeveld kan Wijhe worden bereikt.</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 17 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 24 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buurtbus Wijhe - Raalte</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 1 hectare; netto: 1 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• N.v.t. de kavels zijn allen uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 0,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein is volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## Telgen I en II





| Telgen I en II                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen aan de oostzijde van de kern Heeten. Aan de westkant van het terrein ligt bedrijventerrein Heeten 1997. Aan de noordzijde van het terrein ligt de Holterweg.</li> </ul>                                                                |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelegen langs de Holterweg, deze sluit aan op de N332 van Raalte via Holten naar de A1.</li> <li>De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 17 kilometer afstand.</li> <li>De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 14 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vanaf de Dorpsstraat gaat eens per uur een bus naar Raalte en eens per uur een bus naar station Deventer.</li> </ul>                                                                                                                           |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemengd, kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                              |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. Lichte industrie, productie, autobedrijven, groothandel.</li> </ul>                                                                                                                           |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bruto: 18,5 hectare; netto: 9 hectare. Op deel Telgen II is nog 3 hectare uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                                              |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Niet bekend, de grond is niet direct uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleine en middelgrote kavels variërend van 0,1 tot 1 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Niet bekend.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                |

## Hordelman



Vastgesteld 17 februari 2011

| Hordelman                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen in de kern Heeten. Aan de oostzijde van het terrein ligt de Dorpsstraat.</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen langs de Dorpsstraat, deze sluit aan op de N332 van Raalte via Holten naar de A1.</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 17 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 14 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanaf de Dorpsstraat gaat eens per uur een bus naar Raalte en eens per uur een bus naar station Deventer.</li> </ul>                                                                                                                                 |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, licht. Kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. PDV, productie en (groot)handel.</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 1 hectare; netto: 1 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De grond is niet uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 0,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |

## Heeten 1997

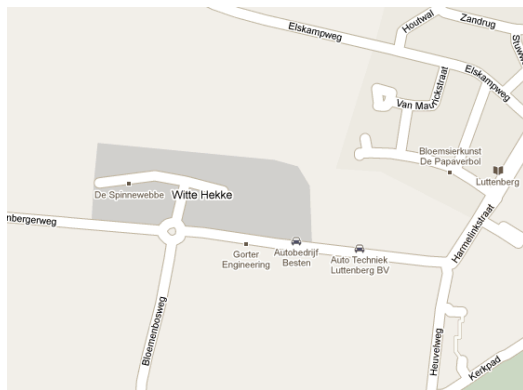


Vastgesteld 17 februari 2011

| Heeten 1997                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen in de kern Heeten. Aan de westzijde van het terrein ligt de Dorpsstraat. Aan de oostzijde van het terrein ligt bedrijventerrein Telgen I en II.</li> </ul>                                                                                   |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen langs de Dorpsstraat, deze sluit aan op de N332 van Raalte via Holten naar de A1.</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 17 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 14 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vanaf de Dorpsstraat gaat eens per uur een bus naar Raalte en eens per uur een bus naar station Deventer.</li> </ul>                                                                                                                                 |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, licht. Kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. PDV, productie (groot)handel.</li> </ul>                                                                                                                                                            |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 3,6 hectare; netto: 3,6 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                              |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De grond is niet uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 0,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |



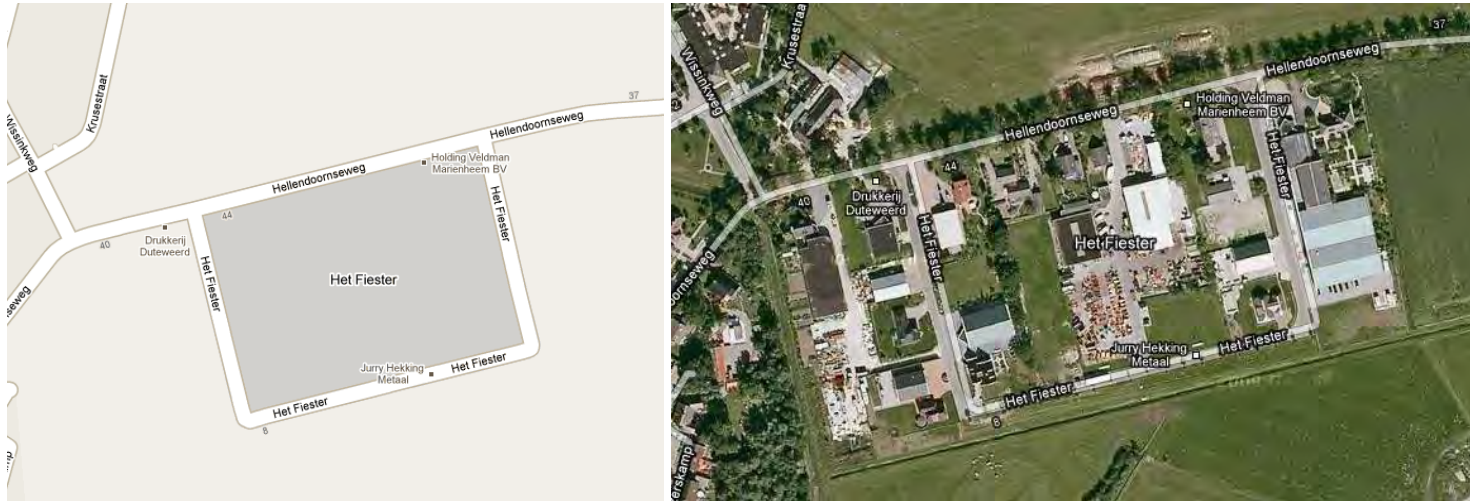
## Luttenberg





| Luttenberg                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen nabij de kern Luttenberg. Aan de zuidzijde van het terrein ligt de Luttenbergweg richting N348 (Raalte – Ommen).</li> </ul>                                                                                                      |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen langs de Luttenberg, deze sluit aan op de N348 van Raalte naar Ommen.</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 28 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 27 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, licht. Kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. Lichte industrie, productie (groot)handel.</li> </ul>                                                                                                                                   |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 3,6 hectare; netto: 3,6 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                  |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De grond is niet uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 0,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          |

## Mariënheem



Vastgesteld 17 februari 2011

| Mariënheem                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen aan de oostzijde van de kern Mariënheem. Aan de noordzijde van het terrein ligt de Hellendoornseweg.</li> </ul>                                                                                                                           |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen langs de Hellendoornseweg, deze sluit aan op de N35 van Raalte naar Nijverdal.</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 20 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 24 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, licht. Kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. Een enkele met een regionale tot bovenregionale afzet. Lichte industrie, productie (groot)handel.</li> </ul>                                                                                     |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 1,9 hectare; netto: 1,9 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De grond is niet uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 0,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |

## Nieuw Heeten



| Nieuw Heeten                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Ligging en bereikbaarheid</i>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Situatie/ligging                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen aan de zuidzijde van de kern Nieuw Heeten. Aan de zuidzijde van het terrein ligt de Holterweg.</li> </ul>                                                                                                                      |
| Bereikbaarheid (vracht)auto       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen langs de Holterweg, deze sluit aan op de N332 van Raalte naar de A1.</li> <li>• De A1 (Amsterdam – Duitse grens) ligt op 9 kilometer afstand.</li> <li>• De A28 (Utrecht – Groningen) ligt op 32 kilometer afstand.</li> </ul> |
| Bereikbaarheid OV Multimodaliteit | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan de Okkenbroekstraat stopt één keer per dag bus 590 van en naar Deventer.</li> </ul>                                                                                                                                                |
| <i>Profiel</i>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Type terrein                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemengd, licht. Kleinschalig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| Doelgroepen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt. Lichte industrie, productie, autobedrijven, (groot)handel.</li> </ul>                                                                                                                 |
| <i>Locatieontwikkeling</i>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Omvang locatie                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bruto: 4,1 hectare; netto: 3,3 hectare. De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                |
| Grondprijs                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De grond is niet uitgeefbaar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
| Omvang en type kavels             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine kavels variërend van 0,1 tot 0,5 hectare</li> </ul>                                                                                                                                                                             |
| Planning/ fasering                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gronden zijn volledig uitgegeven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |
| <i>Kwaliteit/ uitstraling</i>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zichtbaarheid                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het terrein kent geen zichtlocaties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |
| Parkmanagement                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nee.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |