



INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Eerste inventarisatie bedrijfsgrondbehoefte buurtdorpen december 2025
Zaaknummer	11673-2026
B&W vergadering	10 februari 2026
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Behandelend ambtenaar	Pieter Nijland en Herald Immink telefoon: 0572-347581, e-mail: pieter.nijland@raalte.nl

Kennis te nemen van

De inventarisatie van de ondernemersverenigingen over de gewenste bedrijfskavels vanuit Heeten, Nieuw Heeten, Broekland, Luttenberg, Mariënheem en Heino. Deze uitvraag heeft plaatsgevonden in december 2025.

Inleiding

Ondernemers uit de verschillende kernen hebben in de afgelopen jaren regelmatig bij de gemeente Raalte aangegeven dat ze de behoefte hebben om hun bedrijf uit te bereiden en de wens om de uitbreiding in hun eigen kern te laten plaatsvinden. In de praktijk bleek het echter niet altijd mogelijk om aan deze wens tegemoet te komen. In meerdere buurtdorpen waren geen bedrijfskavels beschikbaar of was hun uitbreiding niet passend binnen het dorpskarakter, waardoor ondernemers noodgedwongen moesten uitwijken naar andere locaties binnen of buiten de gemeente.

In het voorzittersoverleg met de tien ondernemersverenigingen is afgesproken dat elke ondernemersvereniging voor hun eigen dorp een inventarisatie gaat uitvoeren naar de wenselijk behoefte aan bedrijfsgrond. Deze inventarisatie is inmiddels afgerond. Daarnaast heeft wethouder Breunissen aan de gemeenteraad tijdens de behandeling van het economisch perspectief toegezegd dat de uitkomsten van inventarisatie buurtdorpen met de raad gedeeld zouden worden. Graag delen wij de uitkomsten met u.

Kernboodschap

Ondernemers willen in hun eigen dorp ondernemen, maar door gebrek aan nieuwe bedrijfskavels is dat niet altijd mogelijk. Daarom hebben de ondernemersverenigingen in de gemeente Raalte een inventarisatie gedaan naar deze behoefte en bij de gemeente aangeleverd.

Het is belangrijk te benadrukken dat:

- Het gaat om een eerste inventarisatie van wensen vanuit ondernemers in de verschillende buurtdorpen.
- De geïnventariseerde oppervlaktes betreffen gewenste kavelgroottes. Dit is geen marktvraag zoals doorgaans wordt gebruikt in formele ramingen of prognoses. Bij de geïnventariseerde oppervlaktes zit geen oppervlaktes voor de inrichting van openbare ruimte (wegen, groen etc.).
- Bij eventuele uitbreidingsvragen moet rekening worden gehouden met mogelijk achterblijvende bedrijfsbebouwing. Dat betekent dat inbreiding gaat vóór uitbreiding, in lijn met zorgvuldig ruimtegebruik.

- De inventarisatie geeft vooral een beeld van richting en ambitie. Het gaat niet om officiële aanvragen.

Overzicht van resultaten

De aangeleverde inventarisaties zijn verwerkt tot een overzicht per kern. Dit overzicht biedt inzicht in:

- aantal bedrijven die ruimte zoeken,
- de omvang van de gewenste minimale en maximale ruimte van de bedrijfskavels.

Kern	aantal bedrijven	gewenste kavel min m2	gewenste kavel max m2
Broekland	7	7.100	11.600
Luttenberg	9	7.400	14.150
Nieuw Heeten	5	7.600	14.000
Heeten	4	3.750	6.550
Heino	17	47.450	127.400
Mariënheem	11	14.100	26.050
Totaal:		87.400	199.750

Het totale overzicht is als bijlage 1 toegevoegd.

Opvallende patronen in de inventarisatie

Uit de inventarisatie komt naar voren dat de meeste gemelde wensen afkomstig zijn van ondernemers die inwoner zijn van het betreffende dorp. Het gaat daarbij zowel om bedrijven die al in de kern gevestigd zijn en vanwege hun lokale binding graag in hun eigen dorp willen ondernemen. Daarnaast hebben zich enkele ondernemers van buiten de gemeente Raalte gemeld. Ook zij zijn inwoner van één van de buurtdorpen en geven aan zich met hun bedrijf in hun woonkern te willen vestigen, omdat zij inwoner zijn van een buurtdorp. Dit betekent dat de geuite ruimtevraag in belangrijke mate wordt ingegeven door lokale verbondenheid en dorpsidentiteit, en minder door mobiliteit tussen kernen of door externe vestigingsdruk van buitenaf.

Belangrijke aandachtspunten bij de duiding

Bij het interpreteren van de resultaten zijn de volgende punten relevant:

1. **De wensen zijn indicatief.**
Niet elke gemelde behoefte zal leiden tot feitelijke uitbreiding of nieuwvestiging.
2. **Kansen voor herstructurering.**
Nieuwe uitbreidingswensen kunnen leiden tot leegkomende panden op bestaande locaties. Dit kan juist kansen bieden voor inbreiding en versterking van bestaande bedrijventerreinen.
3. **Rol van ruimtelijke, milieu en energie kaders.**
Niet alle dorpen hebben vanzelfsprekend fysieke of planologische ruimte om groei op te vangen. Per dorp is daarom een zorgvuldige afweging nodig, waarbij ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid leidend zijn en o.a. rekening wordt gehouden met de beschikbare stikstof- en energieruimte.
4. **Afstemming met de gemeentelijke doelen.**
Uitbreiding kan slechts plaatsvinden wanneer deze past binnen de economische en ruimtelijke strategie van de gemeente Raalte.

Relatie met het economisch perspectief van de gemeente Raalte

De wensen uit de buurtdorpen moeten worden gezien in samenhang met het economisch perspectief van de gemeente Raalte. Het economisch perspectief heeft over bedrijventerreinen in de buurtdorpen het volgende gezegd:

“Om de specifieke behoefte in hectaren aan te tonen dient er een verkenning plaats te vinden van kansrijke locaties aansluitend op bestaande werklocaties in de buurtdorpen. Het gaat om Mariënheem, Luttenberg, Broekland, Heeten en Nieuw-Heeten. Grondhouding bij eventuele uitbreiding is een realistische, haalbare exploitatie. Een ruimtelijke spreiding in de verschillende buurtdorpen is mede van belang voor het realiseren van ontwikkelkansen en behoud van leefbaarheid op lange termijn. Kansen voor uitbreiding-grenzend aan bestaande terreinen- worden getoetst aan vijf criteria, om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling in verhouding staat tot het betreffende buurdorp:

- *Uitgangspunt is ruimte beschikbaar stellen voor lokale bedrijven*
- *Zicht op eindgebruiker ('warme' ontwikkeling)*
- *Omvang passend bij aard & schaal betreffend buurdorp*
- *Verkeersafwikkeling passend bij de plek*
- *Zicht op herkomst personeel (van dichtbij)*
- *Beperkte milieuhinder/risicoprofiel*

De uitgangspunten van het economisch perspectief zijn leidend voor het vervolg.

Vervolg

Op basis van deze eerste inventarisatie voorziet de gemeente Raalte de volgende vervolgstappen:

1. **Per kern verdiepend onderzoek.**
In gesprek met ondernemersverenigingen wordt bekeken welke wensen kunnen worden geconcretiseerd en waar koppelkansen liggen (bijvoorbeeld verplaatsing, inbreiding/herstructurering, private ontwikkelingen of samenwerkingstrajecten).
2. **Verkennen van concreet commitment.**
Waar ondernemers een duidelijke en realistische behoefte hebben, wordt onderzocht of dit kan worden vastgelegd, bijvoorbeeld via een intentieovereenkomst.
3. **Toetsing aan capaciteit en middelen.**
In samenspraak met ruimtelijke en vastgoedafdelingen wordt gekeken wat binnen de bestaande capaciteit uitvoerbaar is en welke keuzes nodig zijn. Prioritering en fasering is hoe dan ook nodig. Voor de verkenning van de buurtdorpen is op dit moment geen budget gereserveerd. Waar nodig dient hiervoor budget te worden opgenomen in de P&C-cyclus.
4. **Rol van ruimtelijke, milieu en energie kaders.**
De uitkomsten worden meegenomen in bredere beleidsprocessen, waaronder provinciaal ruimtelijk beleid en economische programmeringsafspraken met de provincie en gemeenten in West-Overijssel en het economisch perspectief. Daarbij zijn ook de bruto/netto behoefte van het totale terrein, kwalitatieve doelstellingen (w.o. duurzaamheid en circulariteit) en ruimtelijke randvoorwaarden belangrijke uitgangspunten. Tevens vormt de beperkte beschikbaarheid van energie- en stikstofruimte een belangrijk randvoorwaarde voor uitbreiding van werklocaties.
5. **Vervolgbericht aan de raad.**
De gemeenteraad wordt via de jaarlijkse update economische agenda geïnformeerd over de voortgang en bij de locatiekeuzes en ruimtelijke procedures is budget en besluitvorming vanuit de gemeenteraad nodig.

Daarnaast is het goed om te benadrukken dat ook in de kern Raalte nauwelijks bedrijfskavels beschikbaar zijn, terwijl daar op basis van het STEC-onderzoek de grootste behoefte ligt. Het college werkt op dit moment aan een verkenning of de locaties die in het Groeibeeld Raalte zijn aangedragen daadwerkelijk ontwikkeld kunnen worden. Naar verwachting kunnen wij de gemeenteraad voor de zomer van 2026 hierover informeren. Parallel hieraan wordt, vanuit regionale afspraken, onderzocht of de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein in Salland wenselijk en haalbaar is.

We kunnen echter niet alles tegelijk oppakken en we hebben te maken met provinciaal ruimtelijk beleid en economische programmeringsafspraken met de provincie Overijssel en de gemeenten in West-Overijssel. Hierin is onder andere vastgelegd dat de toevoeging van bedrijfskavels primair in de grotere kernen moet plaatsvinden. Daarom ligt onze prioriteit bij het vinden en ontwikkelen van nieuwe bedrijfslocaties in Raalte, en vervolgens in Heino.

Voor de buurtdorpen onderzoeken we daarnaast of er slimme koppelkansen te realiseren zijn, bijvoorbeeld door aan te haken bij andere private initiatieven of toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Op die manier kunnen we, waar mogelijk, ruimte creëren die aansluit bij de schaal en identiteit van de buurtdorpen.

Communicatie

De informatie rondom de inventarisatie wordt gedeeld met de betrokken ondernemersverenigingen en zal inhoudelijk verder worden besproken op het voorzittersoverleg van 10 maart 2026.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik



de burgemeester
Rob Zuidema

Bijlagen 1: Totaal overzicht

