stec groep



Ontwikkelperspectief ‘werken’ in de verstedelijkings-opgave

12 oktober 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Leeswijzer 3

2. Trends en ontwikkelingen 4
2.1 Van een lineaire- naar een circulaire economie 4
2.2 Impact van energie- en klimaatvraagstukken 6
2.3 Digitalisering van maatschappij en bedrijfsprocessen 7
2.4 Landbouwtransitie 7

3. Economische foto 9
3.1 Bedrijventerreinen 9
3.2 Inwoners en beroepsbevolking 10
3.3 Arbeidspendel 11
3.4 Innovatief vermogen 15

4. Autonome vraag 17
4.1 Top-down vraag: 10 tot 20 hectare vraag t/m 2040 17
4.2 Bottom-up vraag: 6 tot 11 hectare concreet in beeld 17
4.3 Kwalitatieve ruimtevraag 20

5. Additionele vraag 23
5.1 Economische groei als gevolg van woningbouwambities 23
5.2 De positie van Raalte in de regio 28
5.3 Groei van innovatieve bedrijven in Raalte 30

6. Conclusies 33

7. Adviezen 37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Raalte wil een rol gaan spelen bij het accommoderen van de regionale vraag op het gebied van woningbouw en economie. Voor de gemeente voelt dit als een logische stap, kijkend naar de verleden ontwikkeling van de gemeente en de uitdagingen waar de regio voor staat. In de economisch agenda[1] tekende de gemeente Raalte bijvoorbeeld al op dat zij in de afgelopen jaren economisch sterker en zelfbewuster is geworden, een belangrijkere rol is gaan spelen in de regionale economie en een sterk vestigings- en ondernemersklimaat kent. Bovendien is de gemeente in het samenwerkingsverband Regio Zwolle in gesprek over de grote woon- en werkopgave in de regio en ziet zij dat het een puzzel is om in de regio voldoende ruimte te vinden. Daarvoor zoeken de gemeenten in de regio zowel individueel als gezamenlijk naar oplossingen.

Voorgenoemde situatie is voor de gemeente aanleiding om de mogelijkheid en de kansen voor de rol van de gemeente in de regionale werkopgave te onderzoeken. Specifiek heeft de gemeente ons gevraagd te onderzoeken wat de benodigde ruimte is voor economie vanuit vier perspectieven: (1) autonome groei, (2) het invullen van een extra woningbouwopgave, (3) de mogelijke overloop van bedrijven van buiten de gemeente en (4) de ontwikkeling van start-ups binnen de gemeentegrenzen. In dit rapport brengen we de kansen en de potentiële ruimtevraag als gevolg van deze ontwikkelingen in kaart.

1.2 Leeswijzer

In het hoofdstuk 2 beschrijven we de belangrijkste huidige en toekomstige trends en ontwikkelingen die invloed hebben op de bedrijfsruimtemarkt in Raalte. In hoofdstuk 3 zoomen we in op een aantal economische kerncijfers en -analyses van de bedrijventerreinen en de algehele economie in Raalte. Dit vormt een belangrijke basis voor de vraagraming in de volgende hoofdstukken. In hoofdstuk 4 gaan we in op de autonome groei van de bedrijventerreinmarkt van Raalte. In hoofdstuk zeven 5 we dit aan door in te gaan op drie afzonderlijke, potentiële drijvers achter de groei van de economie in Raalte. Het gaat om de volgende drijvers:

1 De mogelijke omvang van de economische impuls als gevolg van het realiseren van de woningbouwambities.
2 De mogelijke overloop van bedrijven vanuit buurgemeenten en de rest van de regio.
3 De potentiële doorgroei vanuit start-ups en innovatieve bedrijven in Raalte.

In hoofdstuk 6 vatten we de belangrijkste conclusies uit het voorliggende rapport samen. In hoofdstuk 7, tot slot, adviseren we hoe de gemeente Raalte om kan gaan met haar resterende ruimtevraag, onder andere in relatie tot haar positie in de regio en het innovatieve milieu in de gemeente.

[1] https://www.raalte.nl/economische-agenda

2. Trends en ontwikkelingen

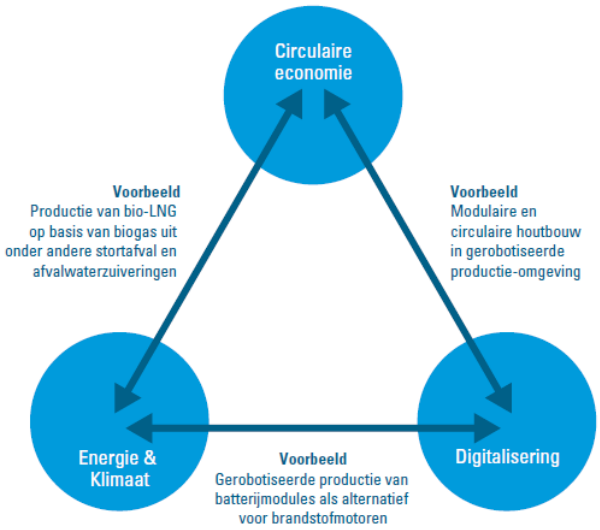
In dit hoofdstuk belichten we de belangrijkste trends en ontwikkelingen die effect hebben op de omvang en aard van de ruimtevraag van bedrijven. Deze trends en ontwikkelingen schetsen wat op grote lijnen de kansen en opgaven zijn in het ruimtelijk-economisch domein, en bieden inzicht op wat meer en minder belangrijk wordt bij het behouden, aantrekken en huisvesten van bedrijven.

Drie economische en maatschappelijke megatrends hebben de komende jaren een aanzienlijk effect op de omvang en aard van de ruimtevraag van bedrijven:

- De transitie naar van een lineaire- naar een circulaire economie.
- De toenemende impact van energie- en klimaatvraagstukken.
- De digitalisering van maatschappij en bedrijfsprocessen.

Hieronder zetten we deze ontwikkelingen uiteen en bieden we een doorkijk naar de effecten op de economie van Raalte. Daarnaast gaan we in op de landbouwtransitie, omdat we voorzien dat deze transitie in het bijzonder voor Raalte zal leiden tot nieuwe kansen en opgaven binnen haar ruimtelijk-economisch beleid.

Figuur 1: Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep, 2023. Zie ons whitepaper.

2.1 Van een lineaire- naar een circulaire economie

Nederland wil in 2050 een volledig circulaire economie hebben en in 2030 moet het gebruik van primaire abiotische grondstoffenstromen (mineralen, metalen en fossiel) al met 50% zijn gereduceerd. Dat heeft een forse impact op bedrijven: we zien bedrijfsactiviteiten veranderen, 'oude' bedrijven verdwijnen en nieuwe bedrijfsmodellen opkomen. Immers, de circulaire economie leidt tot nieuwe behoefte en vraagt een compleet andere manier van omgaan met energie, water en grondstoffen.

De komende jaren moet de transitie in een stroomversnelling komen. Het gaat veel te traag, constateerde het PBL eerder dit jaar in haar tweejaarlijkse monitoringsrapportage. De urgentie van de grondstoffenproblematiek is toegenomen, constateert het PBL, en de transitie moet flink worden versneld, beleidsmatige aandacht moet worden omgezet in beleidsmatige inzet, en beleidsinzet moet meer 'drang en dwang' gaan bevatten. Naast de huidige wetgeving (o.a. Milieu Prestatie Gebouwen en bijbehorende Levens Cyclus Analyse) en wetgeving in de pijplijn (o.a.

CSRD-richtlijnen[2], CO_2-beprijzing), kunnen ondernemers steeds strengere wetgeving, verdergaande marktstructurering en/of stimuleringsmaatregelen verwachten.

De transitie naar een circulaire economie zal overal in het ruimtelijk-economisch domein effect hebben; op bedrijventerreinen, informele werkmilieus en in het buitengebied. Het grootste effect wordt op de bedrijventerreinen verwacht. Ten eerste omdat 60% van het Nederlandse grondstoffengebruik zich concentreert op de bedrijventerreinen. Ten tweede omdat bedrijventerreinen een relatief grote hoeveelheid afval (of: 'nieuwe grondstoffen') produceren. Ten derde omdat op de bedrijventerreinen de innovatiekracht aanwezig is om de transitie succesvol te maken. Ten vierde omdat bedrijventerreinen vanwege hun zonering bij uitstek de gebieden zijn waar bedrijven gericht op het terugwinnen, verwaarden en vermarkten van grondstoffen zich kunnen vestigen en groeien.

We zien de volgende kansen en opgaven voor het ruimtelijk-economisch domein. Deze kansen vragen bij uitstek om een integrale ruimtelijke visie op waar bedrijven zich op de lange termijn in de gemeente (en regio) duurzaam kunnen vestigen en groeien:

- Groei, krimp en transformatie van bestaande bedrijven. Bedrijven gericht op reparatie en (het gereed maken voor) hergebruik van grondstoffen en materialen hebben groeiperspectief. Datzelfde geldt voor de logistieke dienstverlening en bedrijven die hun producten 'as a service' aanbieden. De maakindustrie zal transformeren op het vlak van inkoop en energiebron; bedrijven gericht op fossiele energie en het produceren van niet-duurzame producten krimpen.
- Groei van vestigingen van nieuwe bedrijfsactiviteiten gericht op het circulair verwerken van afvalstromen in de regio, zoals een hoogwaardig recyclingbedrijf. Daarnaast zien we circulaire ambachtscentra opkomen en groeien. Dit is een fysieke locatie of netwerk waarbij partijen samenwerken aan het verminderen van afvalstromen en het realiseren van hoogwaardig product- en materiaalhergebruik, vaak in combinatie met een grote maatschappelijke zichtbaarheid.
- Groei van nieuwe bedrijfsactiviteiten die volledig ontstaan rondom de circulaire economie. Zoals bedrijven die nieuwe producten maken van gebruikte materialen, circulaire woningbouwfabrieken, bedrijven met een businessmodel rondom de eiwittransitie en innovatieve start-ups.

Kijkend naar de huidige economische structuur van de gemeente Raalte, verwachten we dat er zich een grote opgave voordoet in de bouw, maakindustrie en logistiek: hoe blijven zij concurrerend in veranderende marktomstandigheden? Die interne ontwikkeling gaat mogelijk gepaard met een toename van de benodigde opslagruimte voor 'urban mining', de vestiging van prefabbouwfabrieken, nieuwe productielijnen en -methoden in de maakindustrie, en groei van Value Added Services, Value Added Logistics en retourlogistiek. Ketensamenwerking en lokale samenwerking tussen bedrijven vindt in toenemende mate plaats om innovatie te bevorderen en schaalvoordelen te realiseren voor inzameling, verwerking en kennisontwikkeling, wat leidt tot een toenemende meerwaarde van fysieke clustering van gelijkgestemde bedrijven. Daarbij mag het regionale component niet over het hoofd worden gezien. Gemeenten kunnen meer of minder aantrekkelijker worden voor bedrijven van buiten de gemeente als gevolg van aanwezige ontwikkelruimte, concentratie van kennis en/of schaalvoordelen die samenhangen met collectieve inzameling, verwerking of kennisontwikkeling.

Voor enkele grotere circulaire ruimtelijke opgaven is het effect op de gemeente minder evident. Het aantal vestigingsverzoeken van grote bouwbedrijven voor terugwin- en hublocaties voor grondstoffen groeit, maar concentreert zich op locaties met een excellente vaarverbinding. Daarnaast zien we een vraag ontstaan vanuit nieuwe, vaak grote verwerkingsbedrijven die op

[2] Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een Europese richtlijn die bedrijven vanaf 2024 verplicht te rapporteren over hun impact op mens en milieu.

zoek zijn naar locaties met een uitstekende bereikbaarheid, hogere milieucategorisering en een sterke basis voor regionale specialisatie. De huisvesting van dergelijke initiatieven is een vraagstuk waar regionaal beleid veel impact op heeft.

2.2 Impact van energie- en klimaatvraagstukken

We staan in Nederland voor een grote opgave in de transitie naar groene energiebronnen, bijhorende infrastructurele uitdagingen, het vergroenen van de economie en het klimaatadaptief maken van het stedelijk gebied. De urgentie is groot en inmiddels breed gedragen: door menselijke activiteit warmt de aarde op, verslechtert de lucht- en bodemkwaliteit en biodiversiteit. We moeten onze impact verkleinen en ons aanpassen aan een nieuwe, deels inmiddels onvermijdelijke werkelijkheid. Wet- en regelgeving (o.a. energiebesparingsplicht, EU Taxonomie), stimuleringsmaatregelen (o.a. SDE) en reguliere marktwerking (o.a. veranderende consumentenvoorkeuren, risico-oplagen van financiers voor niet-toekomstbestendige locaties) bepalen de richting waarin de veranderingen bij bedrijven zich zullen begeven.

We voorzien binnen deze veranderende omstandigheden de volgende kansen en opgaven voor het ruimtelijk-economisch domein:

- Verduurzaming van de bebouwde, stedelijke omgeving wordt steeds belangrijker voor een goed vestigingsklimaat: een plek waar bedrijven veilig kunnen ondernemen en waar mensen willen werken. Dat vraagt om maatregelen met betrekking tot het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, het realiseren van groen, goede fiets- en wandelinfrastructuur, behoud van biodiversiteit, opwek en tijdelijke opslag van groene energie en duurzaamheid van het vastgoed.
- De locatiefactor 'energie en klimaat' wordt steeds belangrijker bij investerings- en locatie-beslissingen van bedrijven, ontwikkelaars, beleggers en financiers. Een toekomstbestendige, duurzame omgeving draagt bij aan de kracht van ondernemingen. Bijvoorbeeld omdat het helpt bij het aantrekken en behouden van mensen of omdat vastgoed, vaak het pensioen van de mkb-ondernemer, door die investeringen zijn waarde behoudt. Door het beleid van financierders van mkb-vastgoed ontstaat er bovendien druk op de markt. Dit omdat er in toenemende mate geen leningen meer worden verstrekt voor vastgoed die qua locatie, inrichting en/of energiezuinigheid niet meer als toekomstbestendig worden gezien.
- Groei in zowel ruimte als bemensing bij bedrijven die werk halen uit energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's en laadpalen. De nabijheid van arbeidskrachten wordt daarbij een locatiebepalende factor.
- Huidige beperkingen in de netcapaciteit hebben (tijdelijk) effect hebben op de uitbreidingsvraag en de verduurzamingsmogelijkheden van bedrijven en bedrijventerreinen. Voor zowel afname als invoeding van elektriciteit is in de gemeente Raalte op dit moment zeer beperkt tot geen transportcapaciteit beschikbaar. Ongeacht infrastructurele maatregelen zal netcongestiemanagement bij de bedrijven in de regio een gebruikelijk thema worden, bijvoorbeeld door meer te produceren in de daluren en door het plaatsen van opslagbatterijen voor overtollig opgewekte groene energie. Lokale energiecoöperaties kunnen het vestigingsklimaat voor bedrijven versterken.

Op hoofdlijnen zien we dat voorgenoemde thema's voor de gemeente Raalte minstens zo belangrijk zijn als elders in het land. Daarbovenop geeft de RES West-Overijssel een nadrukkelijke opgave aan. In de RES is aangegeven dat de regio in 2030 1,8 TWh aan wind- en zonne-energie gerealiseerd moet hebben, waarvan de gemeente Raalte 100 GWh voor haar rekening wil nemen. Dat betekent dat de elektriciteitsvraag van de gebouwde omgeving in gemeente Raalte in 2030 nagenoeg 100% duurzaam wordt opgewekt. Daar spelen met name de werklocaties met hun grootverbruik, grote dakoppervlakten en relatief grote afstand tot woningen een potentieel belangrijke rol in.

2.3 Digitalisering van maatschappij en bedrijfsprocessen

Robotisering en automatisering neemt sterk toe in de bouw, industrie en logistiek. Daarnaast zien we in alle bedrijven dat digitalisering helpt in het kunnen bieden van een betere klantervaring en bredere mogelijkheden tot samenwerking. Denk bijvoorbeeld aan het inmiddels volledig ingeburgerde digitaal vergaderen. Binnen productieprocessen helpt digitalisering bedrijven naar een betere workflow, meer efficiëntie, betere producten en uiteindelijk meer concurrentievermogen. De digitaal nog altijd steeds actievere consument draagt via zijn behoeften aan bij aan de urgentie van bedrijven om te digitaliseren. De naar verwachting lang aanblijvende krapte op de arbeidsmarkt, geeft bovendien een extra incentive voor bedrijven om hierin te investeren.

We voorzien als gevolg van deze ontwikkeling de volgende kansen en opgaven voor het ruimtelijk-economisch domein:

- Verschuiving van de arbeidsvraag in de bouw en industrie van 'handjes' naar technisch onderlegd personeel en ICT-experts. Als gevolg van digitalisering kunnen bedrijven met minder 'handjes' dezelfde productie realiseren. Daartegenover staat een vraag aan bekwaam personeel dat met de nieuwe technologieën om kan gaan, kan programmeren en onderhoud kan plegen.
- Nieuwe, gerobotiseerde productielijnen nemen in ieder geval in de ontwikkelingsfase meer ruimte in ten opzichte van de traditionele productielijnen. Dat laat een eerder onderzoek[3] van ons zien. Dat heeft ermee te maken dat mensen niet direct één-op-één vervangen worden op de productievloer. In de ontwikkelingsfase van automatisering en robotisering werken mensen en robots veelal nog naast elkaar. Bovendien nemen geautomatiseerde lijnen vaak veel ruimte in beslag.
- In het verlengde van de verschuiving van de arbeidsvraag groeit het ondergeschikte aandeel 'kantoor' bij bedrijfsactiviteiten. Over het gehele spectrum gezien worden bedrijfsactiviteiten meer digitaal, maar dat laat onverlet dat 'digitaliseringsproducten' als prefabbouwfabrieken, moderne industrieën en moderne warehouses nog altijd een flinke impact hebben op de directe leefomgeving. Digitaliseren betekent niet vanzelfsprekend minder geluid- en verkeershinder, vaak gaat het om bedrijven die een aanzienlijke omvang hebben.
- Toenemend belang van een excellente digitale bereikbaarheid op de werklocaties. Uitstekend internet is een randvoorwaarde voor een moderne bedrijfsvoering, en een excellente internetverbinding is noodzakelijk voor de meest gedigitaliseerde productielocaties en warehouses, waar de nieuwst smart industry-toepassingen worden toegepast. Denk bijvoorbeeld aan 5G-toepassingen.
- Beperkte netcapaciteit vergroot het belang van de ontwikkeling van energy-hubs als belangrijke vestigingseis. Door samenwerking binnen bedrijventerreinen kan er lokaal meer ruimte op het net worden gevonden. Voorwaarde hiervoor is het inzichtelijk maken en afstemmen van energiestromen van individuele bedrijven. Bedrijven vormen dan samen een energy-hub. Clustering van bedrijven en samenwerking op het gebied van energie-management gaat in toenemende mate belangrijk zijn voor het vestigingsklimaat.

2.4 Landbouwtransitie

De landbouw staat voor een grote transitieopgave, waarvan de uitkomsten een aanzienlijke impact kunnen hebben op de economie als geheel. De te hoge stikstofdepositie van de intensieve landbouw heeft een negatief effect op de biodiversiteit. Daarnaast leidt onze landbouw tot een te hoge uitstoot van broeikasgassen. Door vee zelf en doordat verlaagde grondwaterstanden leiden tot het ontsnappen van broeikasgassen uit veen. Uitspoeling van voedingsstoffen en bestrijdingsmiddelen door de landbouw draagt bij aan een derde probleem: we voldoen in

[3] Q&A lange termijn ruimtebehoefte industrie (Stec Groep, 2018).

Nederland niet aan Europese eisen voor waterkwaliteit. Het perspectief dat agrariërs hierbinnen hebben is zowel maatschappelijk als politiek al enige tijd hét grote thema.

Het gaat voorbij de scope van dit onderzoek om uitgebreid in te gaan op de transitie in het landelijk gebied. Wel zien we een aantal ontwikkelingen ontstaan die direct verband houden met de ruimtelijk-economische afwegingen die de gemeente maakt voor haar werklocaties. In het bijzonder in de gemeente Raalte, vanwege het grote landelijk gebied en agrarische bedrijven binnen de gemeentegrenzen:

- Mogelijk zal een deel van de agrarische bedrijven stoppen, gedwongen (als gevolg van mogelijk klimaatbeleid) of vrijwillig (via de wettelijke uitkoopregelingen en/of omdat er geen bedrijfsopvolger beschikbaar is). Dat biedt mogelijkheden voor een nieuwe invulling van deze locaties: denk aan natuur, kleine bedrijvigheid of woongebieden.
- Al enkele jaren zien we dat in en bij agrarische bedrijven ruimte wordt geboden voor nevenactiviteiten, zoals toerisme en recreatie, startende bedrijfjes, zorg(gerelateerde) functies en andere vormen van niet-agrarische bedrijvigheid. Mogelijk neemt het belang van dergelijke nevenactiviteiten toe in de zoektocht naar nieuwe verdienmodellen in de agrarische sector.
- De eiwittransitie leidt tot een toename van start-ups omtrent dit thema en tot een veranderende voedingsindustrie. Deze relatief jonge sector heeft haar kennis en industrie nog niet geclusterd in het land, maar zal dat richting volwassenwording wel gaan doen. In de gemeente Raalte ligt onder meer in innovatiecentrum The Green East een basis voor verdere groei.
- Het telen van nieuwe gewassen als alternatief verdienmodel van agrarische bebouwing kan leiden tot een nieuwe stroom aan start-ups en stuwing van de bouwindustrie en -logistiek. Op dit moment wordt er in Nederland geëxperimenteerd met onder andere de toepassing van olifantsgras en hennep als CO_2-neutrale bouwmaterialen van de toekomst.

3. Economische foto

In dit hoofdstuk vatten we op basis van vier thema's samen hoe de economie in de gemeente Raalte zich kenmerkt. Daarbij kijken we naar de economische structuur van de gemeente, in welke sectoren de economische kracht ligt, welke aspecten belangrijk zijn voor bedrijven die zich op een vestigingslocatie oriënteren, en naar aspecten die bij kunnen dragen aan de groei van bedrijven en het kunnen binden van deze bedrijven aan Raalte. We beargumenteren deze bevindingen telkens op basis van een aantal economische analyses van de gemeente en de regio.

3.1 Bedrijventerreinen

Werkgelegenheid op de Raalter bedrijventerreinen heeft een traditioneel profiel

Een derde van de banen in de gemeente bevinden zich op één van de bedrijventerreinen. Bijna driekwart van de banen op de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte bevindt zich in de drie traditionele bedrijventerreinsectoren; logistiek en groothandel, bouw, handel en reparatie en industrie. Van de circa 1.280 banen op bedrijventerreinen in de sector industrie, bevindt ruim de helft zich in de sector High Tech Systemen en Materialen (HTSM).

In vergelijking met de regio tekent zich in de gemeente Raalte een lichte specialisatie af richting de voedingsmiddelenindustrie, bouw en handel en reparatie. Vergeleken met de bedrijventerreinen in de regiogemeenten in West-Overijssel zien we dat de gemeente Raalte in de hiervoor genoemde sectoren relatief veel werkgelegenheid hebben op de bedrijventerreinen. Voor de overige sectoren ligt de verhouding tussen bedrijventerreinen en niet-bedrijventerreinen in lijn met de rest van de regio. De bedrijventerreinen hebben dan ook veelal een traditioneel sectorprofiel.

Industrieel profiel op de bedrijventerreinen sinds 2013 toegenomen

In de afgelopen tien jaar bevonden zeven van de tien banen op de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte zich in één van deze traditionele bedrijventerreinsectoren: logistiek en groothandel, bouw, handel en reparatie en industrie). De onderlinge verdeling tussen deze drie sectoren is wel veranderd. Het aantal banen op de bedrijventerreinen in de sector logistiek en groothandel is sinds 2013 met circa 5% afgenomen, terwijl in de sector bouw, handel en reparatie een toename van circa 15% zichtbaar is. Ook het aantal banen in de industriële sector op de bedrijventerreinen is sinds 2013 toegenomen, met circa 30%. Deze toename zit met name in de industriële sectoren HTSM en de voederingsmiddelenindustrie (VGM). Daarmee is een langzame verschuiving zichtbaar in het sectorprofiel van de gemeente Raalte. Die ontwikkeling is interessant, want industriële branches brengen innovatief vermogen met zich mee en hebben een relatief hoge spin-off richting regionale logistieke dienstverleners en zakelijk dienstverleners. Het aantrekken van industrie levert doorgaans economische kansen elders op, bijvoorbeeld in de logistiek en dienstverlening, of in het sluiten van grondstof- en materiaalketens.

Bedrijventerreinen scoren gemiddeld in de mate van toekomstvastheid

In 2020 heeft de provincie Overijssel de toekomstvastheid van de bedrijventerreinen onderzocht[4]. In dat onderzoek worden toekomstvaste bedrijventerreinen aangeduid als terreinen waar bedrijven, overheden en beheerders samenwerken aan het oppakken van kansen en het oplossen

[4] Toekomstvaste bedrijventerreinen Overijssel (Bureau Buiten, 2020).

van knelpunten op het gebied van economie, duurzame energie, klimaat, gezondheid en ecologie. Deze brede opgaven zijn in het onderzoek vertaald in drie pijlers: sociaaleconomisch, fysiek-ruimtelijk en duurzaam en gezond. De toekomstvastheid van de bedrijventerreinen is onderdeel van het vestigingsklimaat voor- en de aantrekkingskracht op bedrijven.

De bedrijventerreinen in de gemeente Raalte scoren in het onderzoek om en nabij het regionale gemiddelde: gemiddeld een 3,1 (op een schaal van 1 tot 5). Binnen de pijlers sociaaleconomisch en duurzaam en gezond scoren de bedrijventerreinen in Raalte gemiddeld. Binnen de pijler fysiek-ruimtelijk scoren de terreinen iets positiever ten opzichte van het regionale gemiddelde. Voornamelijk de openbare ruimte en digitale bereikbaarheid wordt bovengemiddeld beoordeeld. Daarentegen wordt de bereikbaarheid voor vrachtverkeer lager beoordeeld. Al met al zijn er geen kwaliteiten waarin de bedrijventerreinen in Raalte in opvallen ten opzichte van de andere bedrijventerreinen in de regio. De bedrijventerreinen zelf hebben daarmee in het algemeen geen bovenlokale of zelfs regionale aantrekkingskracht.

3.2 Inwoners en beroepsbevolking

Inwonersaantal van de gemeente Raalte gaat de komende tien jaar toenemen

De komende jaren komen er meer mensen wonen in de gemeente Raalte. De recent voor de gemeente Raalte opgestelde huishoudensprognose[5] voorziet een grote toename van het aantal huishoudens in Raalte tot 2040. Deze toename komt grotendeels voort vanuit de vergrijzing, de inhaalvraag vanuit jongeren die nu op hogere leeftijd en ongewenst thuis wonen en de huisvesting van migrantengroepen.

Aanvullend op de autonome groei heeft de gemeente Raalte in het kader van de verstedelijksopgave de ambitie uitgesproken om extra woningen te bouwen voor het aantrekken van gezinnen van buiten de gemeente. In totaal – dus de autonome groei én de ambitie samen – gaat het om 3.000 woningen in de komende tien jaar. Deze inwonersgroei heeft invloed op de omvang van het arbeidspotentieel in de gemeente Raalte. Deze analyse werken we in hoofdstuk 5.1 uit.

Mismatch tussen opleidingsniveau van inwoners en aanwezige werkgelegenheid

Vergelijken we het opleidingsniveau van de bevolking van de gemeente Raalte met het gevraagde opleidingsniveau van de werkgelegenheid in de gemeente, dan zien we een mismatch. Onderstaande figuur geeft het opleidingsniveau van de inwoners van de gemeente Raalte en een inschatting van het gevraagd opleidingsniveau op basis van de banen in de gemeente weer. Daarbij hanteren we de ISCO-niveaus: de internationale classificatie van beroepen op grond van overeenkomst qua niveau en specialisatie van de benodigde vaardigheden om het beroep uit te oefenen. De ISCO wordt gebruikt in (internationaal vergelijkend) onderzoek in statistieken over beroep. Deze niveaus relateren we aan Nederlandse opleidingsachtergronden: (1) voortgezet onderwijs en mbo 1 t/m 3 (ISCO-1 & 2): (2) mbo 4 en hbo (ISCO-3) en (3) hbo+ en wo (ISCO-4).

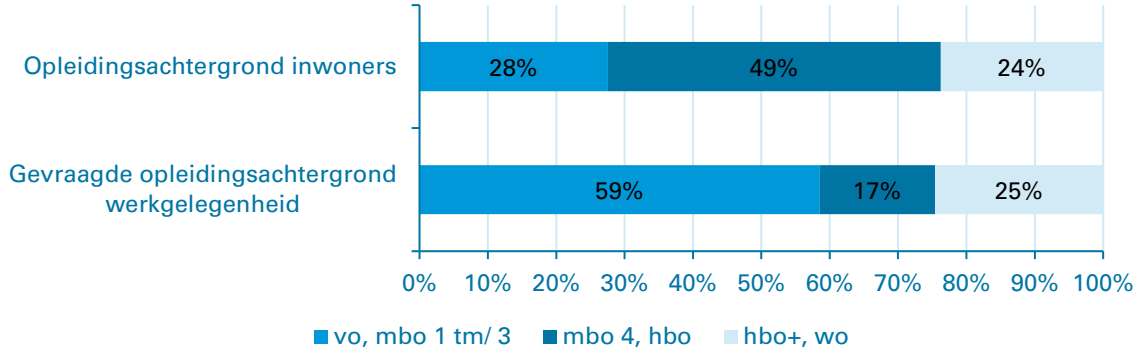
De gemeente huisvest voornamelijk banen die een vo, mbo op hbo opleidingsachtergrond vragen. Dat past ook bij het sectorprofiel van de gemeente, waarin de sectoren (groot)handel, logistiek, industrie en de bouwnijverheid boventoon voeren. Het zijn de sectoren waar goede doeners en praktische denkers de boventoon voeren.

Een mismatch zien we echter ontstaan in de details. De gemeente Raalte huisvest veel meer mensen met een mbo 4- of hbo-opleidingsachtergrond dan dat er banen voor beschikbaar zijn. Het gros van de banen zien we terug in het vo- tot mbo 1 t/m 3-segment. In het segment hbo+ en wo zijn arbeidsvraag- en aanbod beter in evenwicht. Deze mismatch houdt verband met

[5] Woningmarktonderzoek Raalte (Companen, 2023).

arbeidspendel en de inzet van arbeidsmigranten in de gemeente. Het vo- en mbo 1 t/m 3-werk worden bij gebrek aan beschikbaarheid voor een deel in buitenlandse krachten gezocht, terwijl een deel van de mensen uit Raalte naar Deventer en Zwolle gaat om het werk uit te voeren dat beter bij hun opleidingsachtergrond aansluit. Dat tekent de opgave in de gemeente. De komende jaren is het logisch dat het gevraagde opleidingsniveau in de logistiek, industrie en bouw om meer capaciteiten vraagt. Tegelijkertijd kan hiermee rekening gehouden worden bij het aantrekken van bedrijven (en de keuze over welke bedrijven wel/niet gefaciliteerd worden) en mensen. De werkenopgave houdt direct verband met de woningbouw- en mobiliteitsopgave in de regio.

Figuur 1: Beroepsbevolking naar opleidingsniveau



Bron: CBS (2022); bewerking Stec Groep (2023)

Aanwezigheid van mbo-onderwijs gericht op de agrosector

In de gemeente Raalte is één beroepsonderwijsinstelling gevestigd, namelijk het Landstede MBO. Binnen deze vestiging worden opleidingen aangeboden in de richting van de agrosector, ICT, retail en zorg. Daarbij is er met name voor de agrosector een breed scala aan opleidingen aanwezig. Dat levert mogelijkheden op in het aantrekken en behouden van talent voor de gemeente, bijvoorbeeld voor gezamenlijke (innovatie)projecten. Voor het daadwerkelijke onderzoek en toegepaste onderzoek zal een samenwerking met- of zelfs dependance van de regionale hbo-instellingen en/of universiteiten nodig zijn.

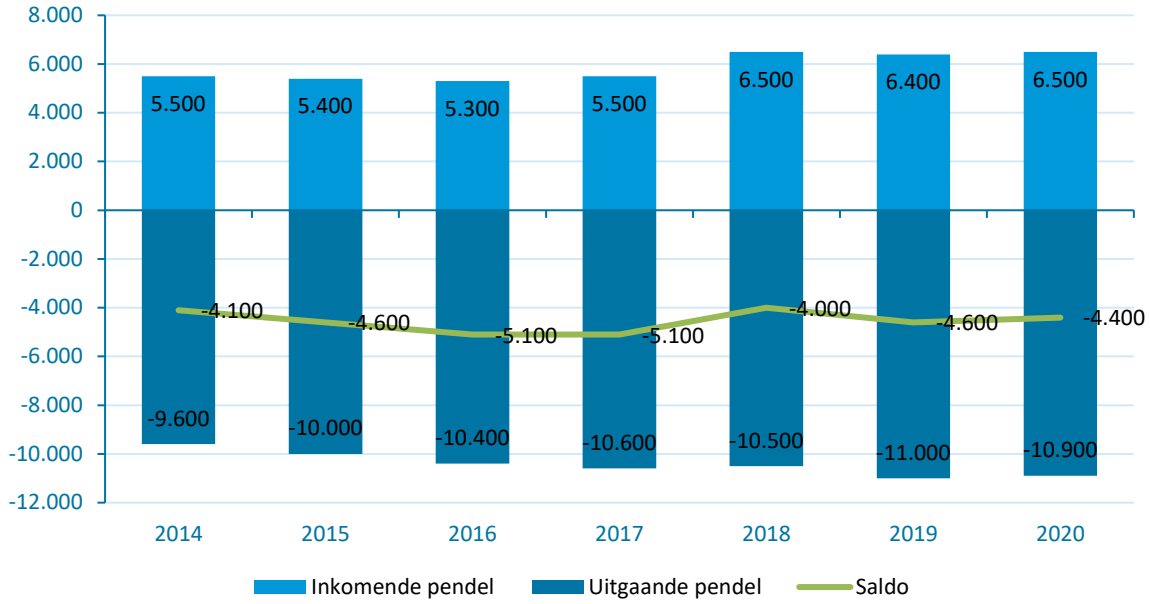
3.3 Arbeidspendel

Negatieve arbeidspendel: er gaan in de ochtendspits meer mensen uit dan in om te werken

De afgelopen jaren is zowel de inkomende en uitgaande arbeidspendel als het arbeidspendelsaldo van de gemeente Raalte redelijk stabiel geweest. In het meest recente peiljaar (2020) had de gemeente Raalte een negatief pendelsaldo -/- 4.400. Dat betekent dat er iedere ochtend meer mensen de gemeente Raalte verlaten om elders naar hun werk te gaan, dan dat er mensen van elders naar de gemeente Raalte komen om te werken.

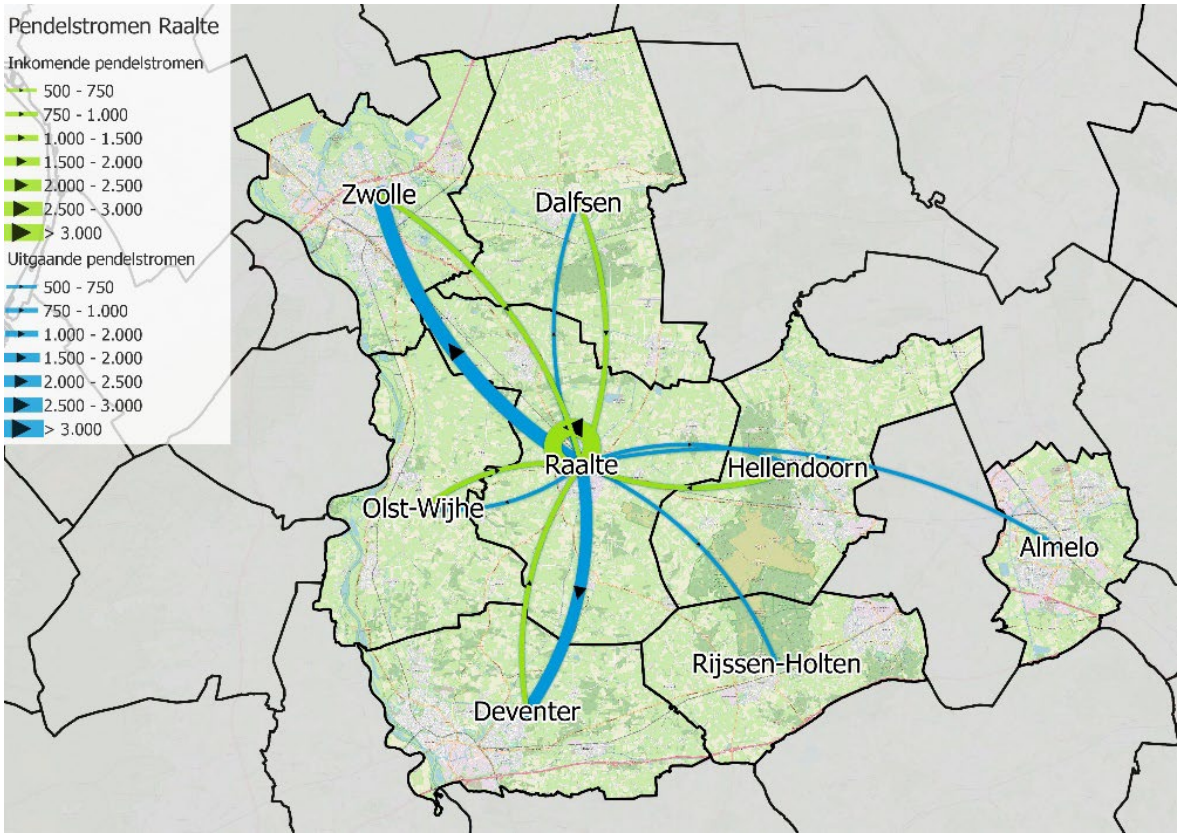
NB: Onderstaande cijfers geven geen zicht op de effecten van de coronacrisis op de woon-werkbewegingen in de gemeente. In de afgelopen jaren zijn landelijke gemeenten zoals Raalte meer in trek gekomen voor mensen die 'remote' kunnen werken. In dat geval is onze verwachting dat het pendelsaldo eerder negatiever dan positiever is geworden. Actuele cijfers van na de coronacrisis zijn nog niet beschikbaar.

Figuur 2: Arbeidspendel gemeente Raalte (2014 t/m 2020)



Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023)

Figuur 3: Pendelstromen van en naar de gemeente Raalte (2020)*

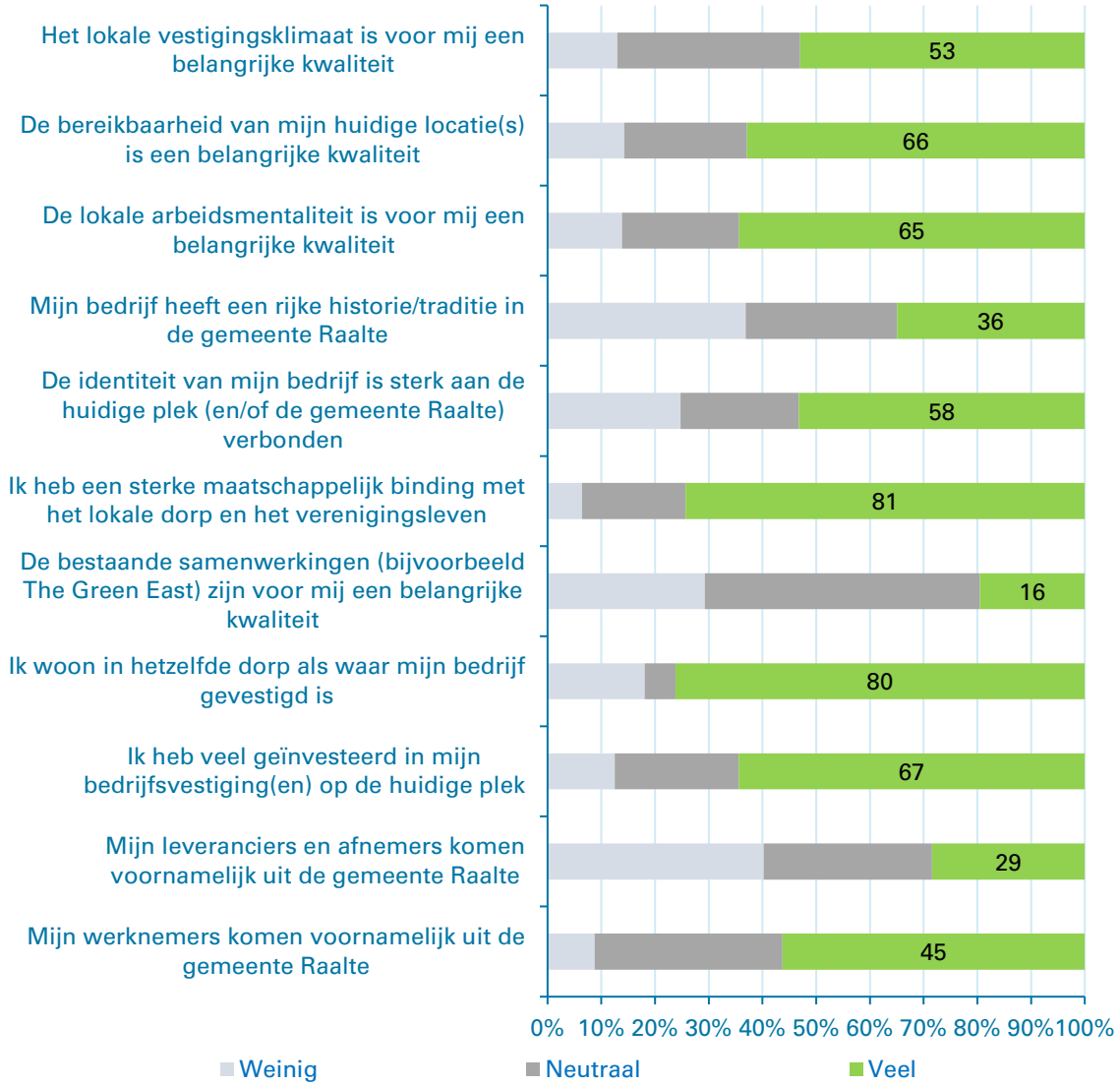


Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2023) * Pendelstromen met meer dan 500 personen

Arbeidsrelatie voornamelijk met de gemeenten Deventer en Zwolle

In bovenstaande afbeelding zijn de dagelijkse arbeidspendelstromen weergegeven. Deze geven inzicht in de Daily Urban Systems van mensen en daarmee logische samenwerkingsverbanden tussen gemeente op het gebied van wonen, werken en mobiliteit. Vanuit de gemeente Raalte zien we de grootste stroom woon-werkverkeer dagelijks richting de stedelijke gemeenten Deventer, Zwolle en in mindere mate Almelo. Dat ligt voor de hand, omdat het de dichtstbijzijnde steden zijn vanwege de treinverbinding en de A/N35. De grootste inkomende pendelstromen naar de gemeente Raalte komen uit de gemeenten Hellendoorn, Dalfsen, Deventer, Olst-Wijhe en Zwolle. Ook daarbij zien we een logische oorzaak. Het betreft namelijk de buurgemeenten en de dichtstbijzijnde grote steden.

Figuur 4: In hoeverre zijn onderstaande stellingen van toepassing op de binding van uw bedrijf met uw huidige vestigingslocatie en de gemeente Raalte?



Bron: Ondernemersenquête gemeente Raalte (2023)

Raalter ondernemers geven aan veel lokale binding met hun dorp en de gemeente te hebben

In mei en juni 2023 zijn de Raalter ondernemers onder andere bevraagd over hun huidige situatie, verhuis- en/of uitbreidingswensen. In paragraaf 4.2 en 4.3 gaan we verder in op de enquête en de bijbehorende uitkomsten.

Figuur 4 geeft de uitkomsten van één van de vragen weer. Deze vraag geeft inzicht in de sociale cohesie en maatschappelijke betrokkenheid van ondernemers. Daaruit ontstaat een gemoedelijk beeld. Zo geeft een groot deel van de respondenten aan veel binding te hebben met bijvoorbeeld het lokale dorp of het verenigingsleven, en dat de ondernemer woont in dezelfde kern als waar hij/zij onderneemt. Daarnaast worden de bereikbaarheid en arbeidsmentaliteit genoemd als onderscheidende kwaliteiten. Lokale samenwerking en lokale ketens (afnemers, toeleveranciers) worden daarentegen minder frequent genoemd als oorzaken van de lokale binding. Lokale binding vinden we dus vooral terug in zachte, menselijke aspecten en minder in harde economische ratio.

Meerderheid van de bedrijfsverplaatsingen op de bedrijventerreinen blijven binnen de gemeente

Ongeveer twee derde (67%) van de bedrijfsverplaatsingen (circa 45 verhuizingen) die op één van de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte terecht komt, komt uit de eigen gemeente (circa 30 bedrijven vanaf 2 arbeidsplaatsen sinds 2011 tot augustus 2023). De andere helft van de bedrijfsverplaatsingen komt uit regiogemeenten. Vijf bedrijven hebben zich sinds 2011 vanuit de gemeente Deventer op een Raalter bedrijventerrein gevestigd. Twee bedrijven kwamen uit de gemeente Zwolle naar een bedrijventerrein in Raalte. De meeste verhuizingen hebben plaatsgevonden op bedrijventerrein De Zegge. Begrijpelijk, want dit is het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein.

Van de uitgaande verhuizingen (ruim 40 verhuizingen) vanaf de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte bleef circa twee derde (66%) binnen de gemeente gevestigd (vanaf twee arbeidsplaatsen sinds 2011 tot augustus 2023). De relatie met de gemeente Deventer is het sterkst, maar we zien meer inkomende dan uitgaande verhuisbewegingen vanuit deze gemeente . Slechts één bedrijf (vanaf 2 arbeidsplaatsen) verplaatste sinds 2011 van een terrein in de gemeente Raalte naar de gemeente Deventer. Daarbij speelt waarschijnlijk mee dat het bedrijventerreinenaanbod in de gemeente Deventer in de afgelopen tien jaar steeds schaarser is geworden.

Het algehele beeld laat een bovenlokale bedrijventerreinenmarkt zien. De bedrijventerreinen in de gemeente Raalte zijn zowel interessant voor Raalter ondernemers als voor ondernemers uit nabijgelegen gemeenten.

Tabel 1: Bedrijfsverplaatsingen op de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte sinds 2011*

Herkomst gemeente	Inkomende verhuizingen	Uitgaande verhuizingen
Raalte	30	27
Deventer	5	1
Hellendoorn	2	2
Olst-Wijhe	2	1
Zwolle	2	2
Almelo	1	1

Bron: Vastgoeddata (2023), bewerking Stec Groep (2023)
* Gemeenten met meer dan 1 inkomende of uitgaande verhuizing, periode januari 2011 t/m augustus 2023

Raalte bereikbaar via zowel N-wegen als via openbaar vervoer

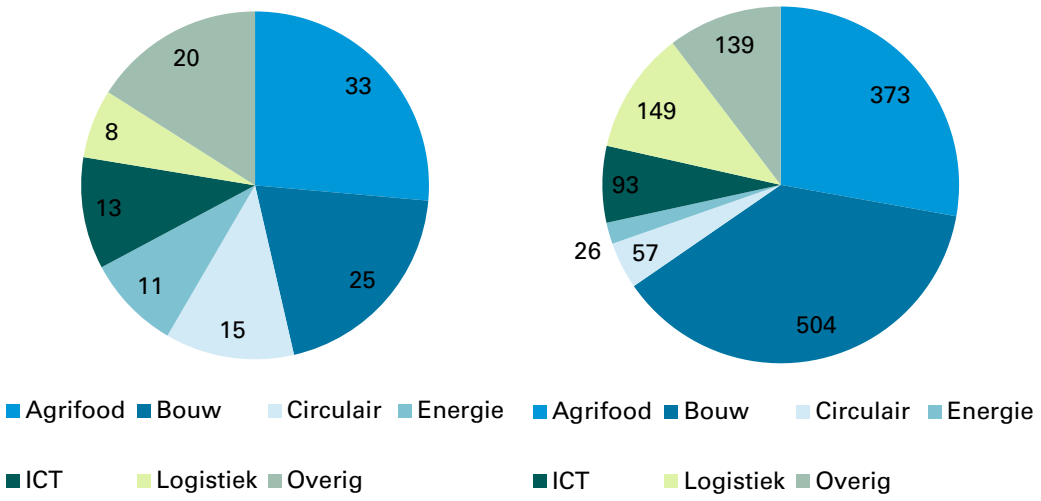
De gemeente Raalte ligt aan diverse N-wegen tussen Nijverdal, Deventer en Zwolle. Waarbij de A/N35 een belangrijke en drukke route is van Zwolle naar Twente. Zo staan er ter hoogte van het knooppunt met de N348 regelmatig files. Een goede bereikbaarheid over de weg is nog steeds een belangrijke vestigingseis voor bedrijven. Om (met name jonge) arbeidskrachten aan te trekken van buiten de gemeente is zowel een goede bereikbaarheid over de weg als een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer van groot belang. De gemeente Raalte beschikt over twee treinstations (Raalte en Heino) met directe verbindingen naar Zwolle en de Twentse steden.

3.4 Innovatief vermogen

Voornamelijk innovatiekracht in sectoren agrifood en bouw

In de gemeente Raalte zijn tientallen bedrijven actief die door onze datapartner Innovatiespotter[6] als 'innovatief' worden aangemerkt. Daarbij onderscheiden we verschillende innovatiethema's, zie onderstaande figuur, waarbij opvalt dat de thema's agrifood en bouw het beeld in de gemeente Raalte domineren. Er zijn circa 60 bedrijven in de gemeente Raalte gevestigd die actief innoveren in één van deze twee sectoren. Samen zijn deze bedrijven goed voor zo'n 900 banen. Dat duidt op een aanzienlijke kennisbasis in deze beide sectoren.

Figuur 5: Innovatieve bedrijven naar sector gemeente Raalte (links: aantal bedrijven, rechts: werkgelegenheid)



Bron: Innovatiespotter (2023), bewerking Stec Groep (2023)

Een voorbeeld van een innovatief bedrijf dat actief is in de agrifood sector is Bouwhuis Enthoven BV, gevestigd op De Zegge. Dit bedrijf produceert ei-producten en heeft tientallen werknemers, waarvan een deel op het laboratorium werkt. Installatiegroep Loohuis is een voorbeeld van een innovatief bedrijf dat opereert in de bouwsector. Dit bedrijf met vestigingen in onder andere Heeten en Raalte houdt zich via onderdeel Loohuis Modulair onder andere bezig met modulair bouwen[7]. Dit bedrijf is wederom goed voor tientallen banen, waarbij een onbekend deel belast is met de daadwerkelijke innovatie.

[6] Zie voor meer informatie: https://www.innovatiespotter.nl/

[7] Modulair bouwen is een bouwtechniek waarbij gebouwen worden opgebouwd uit verschillende, vooraf gefabriceerde modules. Deze modules worden op locatie gemonteerd tot één geheel, waardoor het bouwproces efficiënter en sneller kan verlopen.

Innovatie concentreert zich op de bedrijventerreinen en in geringe mate op The Green East

Ruimtelijk zien we dat de innovatieve bedrijven in de gemeente zich concentreren op de bedrijventerreinen. Van de circa 125 innovatieve bedrijven in de gemeente Raalte bevinden er zich circa 70 op een bedrijventerrein. Innovatiecentrum The Green East zien we terug als plek waar innovatieve bedrijven zich concentreren, hoewel de absolute omvang hier nog beperkt is met een vijftal bedrijven. The Green East is een innovatiehub en verzamelplek waar bedrijven die zich bezig houden met onder andere de eiwittransitie zich kunnen vestigen. De bedrijven kunnen vanuit deze uitvalsbasis gebruik maken van gedeelde faciliteiten, zoals kweekruimtes, klimaatkamers, proefvelden, etc. Daarnaast zien we in de in de gemeente activiteiten terug van FutureTech Salland en Innovatiehub Salland, maar deze hebben (nog) geen ruimtelijke impact.

4. Autonome vraag

In dit hoofdstuk gaan we in op de verwachte autonome vraag naar bedrijventerreinen. Dit is de vraag die uitgaat van de huidige regionale positionering van Raalte, en dat mogelijke toekomstige beleidsingrepen en ambities buiten beschouwing laat. De autonome behoefte vormt de 'basisbehoefte' in dit rapport. In het volgende hoofdstuk gaan we in op additionele vraagscenario's. De additionele vraagscenario's hebben betrekking op de extra vraag, bijvoorbeeld als gevolg van het realiseren van de woningbouwambities.

In dit hoofdstuk kijken we op twee manieren naar de autonome vraag, die samen een robuust beeld vormen. Als eerste het top-down perspectief, dat we baseren op de nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de regionale programmeringsafspraken. Daarna een bottom-up perspectief, op basis van een enquête die in mei en juni 2023 onder ondernemers in de gemeente is verspreid.

4.1 Top-down vraag: 10 tot 20 hectare vraag t/m 2040

Begin 2023 is de nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen opgeleverd. Hierin wordt een behoefte geraamd voor de regio West-Overijssel als totaal, waar de gemeente Raalte onderdeel van uitmaakt. De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen wordt van 2023 t/m 2040 in het lage scenario geraamd op 286 hectare en in het hoge scenario op 511 hectare. Daarbovenop is potentieel nog sprake van een vervangingsvraag (als gevolg van transformatie van het aanbod) of een additionele vraag (als gevolg van vestiging van zeer incidentele, bovenregionale en vaak grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen). Deze twee vragen worden in de prognose niet gekwantificeerd.

In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen wordt geconstateerd dat er in de regio te weinig aanbod aan bedrijfskavels is om in de vraag te voorzien. Deze constatering levert op hoofdlijnen drie beleidsopties op, die al dan niet gecombineerd kunnen worden:

1 Er worden nieuwe uitbreidingsplannen gemaakt;
2 Er wordt ingezet op intensivering van de bestaande bedrijventerreinen;
3 Een deel van de groei wordt weloverwogen niet gefaciliteerd.

In de regionale programmeringsafspraken wordt door alle gemeenten en de provincie gezamenlijk afgestemd hoe met voorgenoemde opgave om te gaan. Deze afspraken worden ieder half jaar tegen het licht gehouden en geactualiseerd met de nieuwste ontwikkelingen. In deze afspraken is een indicatieve ruimtevraag per gemeente opgenomen. Indicatief, omdat deze vraag is geraamd op basis van regionale kengetallen en beleidskeuzes buiten beschouwing laat. Daarmee geeft deze indicatieve raming vooral in de orde van grootte van de vraag (in plaats van exacte cijfers). Voor de gemeente Raalte wordt deze indicatieve uitbreidingsvraag geraamd op 10 tot 20 hectare tot en met 2040.

4.2 Bottom-up vraag: 6 tot 11 hectare concreet in beeld

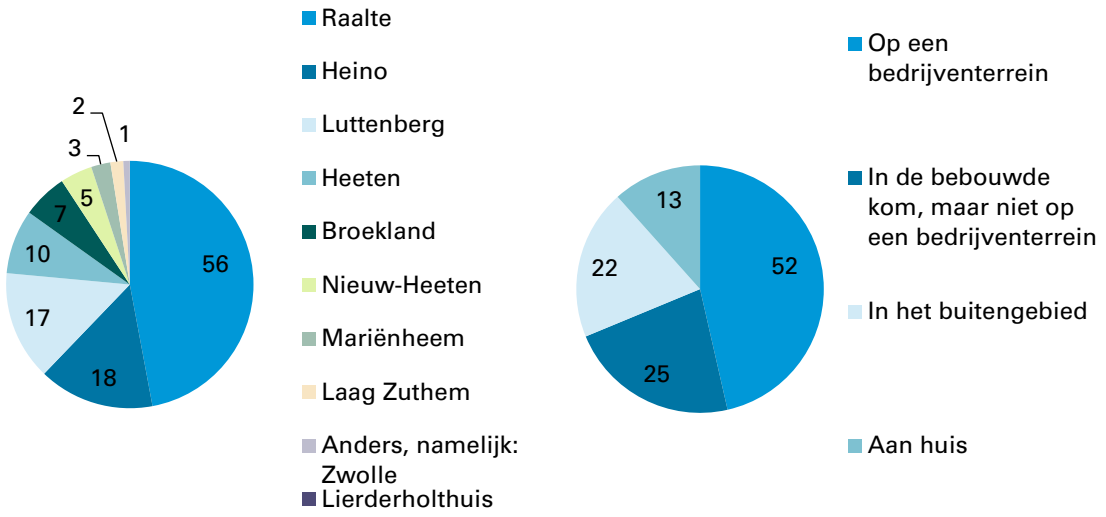
Om een beter lokaal beeld te krijgen van de lokale ruimtevraag, is er in mei en juni 2023 een enquête uitgevoerd onder ondernemers in de gemeente Raalte. In deze en volgende paragraaf vatten we de uitkomsten van deze enquête samen. De enquête heeft een respons vanuit 112 deelnemers opgeleverd. Bijna de helft van de respondenten is (onder andere) in de kern Raalte

gevestigd, daarnaast is bijna de helft van de respondenten op een bedrijventerrein gevestigd. De resultaten van de enquête zijn gedurende het traject besproken met- en geverifieerd door vertegenwoordigers van de verschillende ondernemersverenigingen in de gemeente Raalte.

Ruimtevraag op basis van de enquête brengt de vraag op korte termijn in beeld

In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie geeft daarmee een concretisering van de ruimtevraag op korte termijn. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden.

Figuur 6: Vestigingskern (links) en -locatie (rechts) respondenten



Bron: Ondernemersenquête gemeente Raalte (2023), bewerking Stec Groep (2023)

De enquête heeft veel ondernemers uit de industriële, bouw en handelssector bereikt

De meeste respondenten zijn actief in de industriële of productionele sector en de bouwnijverheid, het gaat om circa 30% van de respondenten. Ook veel bedrijven actief in de ICT, zakelijke en financiële dienstverlening vulden de enquête in (circa 19%). Als laatste hebben relatief veel handelsbedrijven (detailhandel, groothandel en overige handel, reparatie en/of onderhoud) de enquête ingevuld (circa 30%).

Meeste respons kwam vanuit ondernemers gevestigd in Raalte (dorp), Luttenberg en Heino

Er is respons binnengekomen vanuit acht dorpen in de gemeente. De meeste respondenten (bijna de helft) zijn gevestigd of onder andere gevestigd in de kern Raalte. Bijna één op de zeven respondenten is gevestigd in (onder andere) Heino en/of Luttenberg. Ook gaven respondenten aan gevestigd te zijn in de kernen Heeten (8%), Broekland (6%), Nieuw-Heeten (4%), Mariënheem (3%) en Laag Zuthem (2%). Wanneer we deze aandelen naast het totale aantal bedrijven in de kernen zetten, valt vooral op dat de kern Luttenberg is oververtegenwoordigd en Heino is

ondervertegenwoordigd. Dat er relatief weinig ondernemers uit de kern Heino gereageerd hebben, komt naar verwachting door het feit dat hier recentelijk een nieuw bedrijventerrein is gerealiseerd en dat daarmee de urgentie voor het thema is afgenomen.

Kwantitatieve ruimtevraag concreet in beeld: circa 6 tot 11 hectare op korte termijn

Aan de hand van een online enquête, concretiseren we de lokale behoefte aan bedrijfskavels op korte termijn. Dit is dus (a) geen perspectief tot 2035 of 2040 en (b) houdt geen rekening met 'extra' vraag als gevolg van beleidsingrepen en ambities. Van de 112 respondenten van de enquête geven 60 ondernemers aan een verhuis- of uitbreidingswens te hebben. De resultaten van de enquête geven met name informatie over de omvang van de ruimtevraag die nu al in beeld is en geeft veel kwalitatieve input over de overwegingen, aard en omvang van uitbreidings- en/of verhuisplannen en voorkeurslocaties van bedrijven.

De resultaten van deze analyse presenteren we in drie perspectieven, die samen een compleet beeld geven van de omvang van de marktvraag voor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven:

1. Volledig nieuwbouw

Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevraag die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het de aanname dat alle ruimtevraag die zich voordoet op een nieuwbouwkavel wordt gefaciliteerd. Bestaand, vrijkomend vastgoed wordt niet opnieuw ingevuld en iedereen krijgt alle ruimte. Dat maakt dit perspectief direct niet realistisch. In de praktijk wil niet ieder bedrijf nieuw bouwen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') niet wenselijk en mogelijk dat iedereen gaat nieuw bouwen.

2. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing

In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

3. Netto ontwikkeling

In dit perspectief kijken we alleen naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie. In dit perspectief wordt ervan uitgegaan dat vrijkomend vastgoed maximaal wordt ingevuld én/of geherstructureerd om tot een passende invulling te komen: volledig efficiënt ruimtegebruik dus. Van de drie perspectieven zijn de cijfers uit dit perspectief het beste één-op-één te vergelijken met de 'uitbreidingsvraag' die in de vorige paragraaf modelmatig is berekend.

Figuur 7: Overzicht kwantitatieve ruimtevraag op basis van de enquête

	1. Volledig nieuwbouw		2. Maximaal benutten		3. Netto ontwikkeling	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Gemeente Raalte	**6,0**	**11,8**	**5,6**	**11,0**	**5,1**	**9,5**

Bron: Ondernemersenquête gemeente Raalte (2023), bewerking Stec Groep (2023)

We zien dus een redelijk actieve ruimtevraag in de markt. Ten opzichte van de 10 à 20 hectare ruimtevraag die t/m 2040 wordt verwacht in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, doet een kwart tot de helft zich op basis van de enquête al de komende jaren voor. De drie verschillende perspectieven uit bovenstaande tabel zijn als volgt te interpreteren:

- Perspectief 1: Ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingswens hebben in totaal na verhuizing/uitbreiding een netto kavelomvang van 6 tot 11,8 hectare nodig (dit perspectief houdt geen rekening met het al dan niet in gebruik blijven van de huidige kavel van de respondent).
- Perspectief 2: Wanneer we ervan uitgaan dat alle vrijkomende bebouwing, mits passend bij omvang en kernvoorkeur, opnieuw wordt ingevuld, hebben ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingswens in totaal een netto ruimtevraag circa 5,6 tot 11 hectare. Met andere woorden, de 'schuifpuzzel' levert ten opzichte van het eerste perspectief betrekkelijk weinig ruimtewinst op.
- Perspectief 3: Wanneer we kijken naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie, hebben ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingswens in totaal een netto groei van circa 5,1 tot 9,5 hectare.

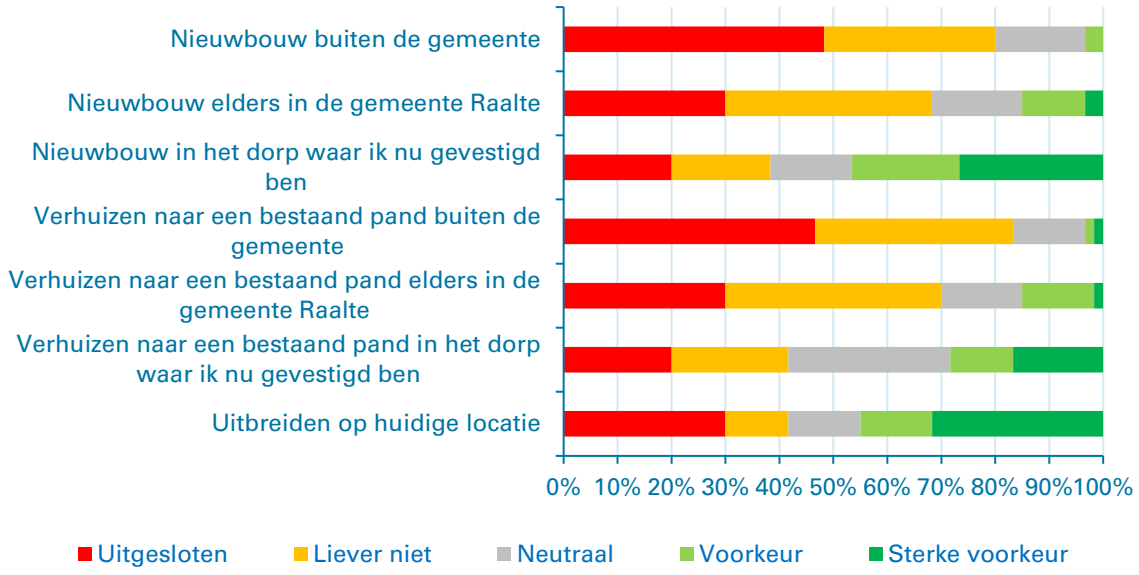
4.3 Kwalitatieve ruimtevraag

In deze paragraaf richten we ons op de achterliggende overwegingen en locatiewensen van de ondernemers.

Uitbreiden dichtbij de huidige locatie heeft vaak voorkeur

Ruim 30% van de ondernemers met een verhuis- of uitbreidingswens geeft aan een sterke voorkeur te hebben voor het uitbreiden op de huidige locatie. Ook is nieuwbouw in het dorp waar de huidige vestiging zich bevindt een optie waar relatief veel ondernemers (sterke) voorkeur voor hebben. Bijna de helft van de ondernemers geeft hier de voorkeur aan. Nieuwbouw buiten de gemeente wordt door veel ondernemers uitgesloten (zo'n 50%). Maar 5% heeft hier een voorkeur voor.

Figuur 8: Welke locaties overweegt u bij verhuizing/uitbreiding van uw bedrijf?

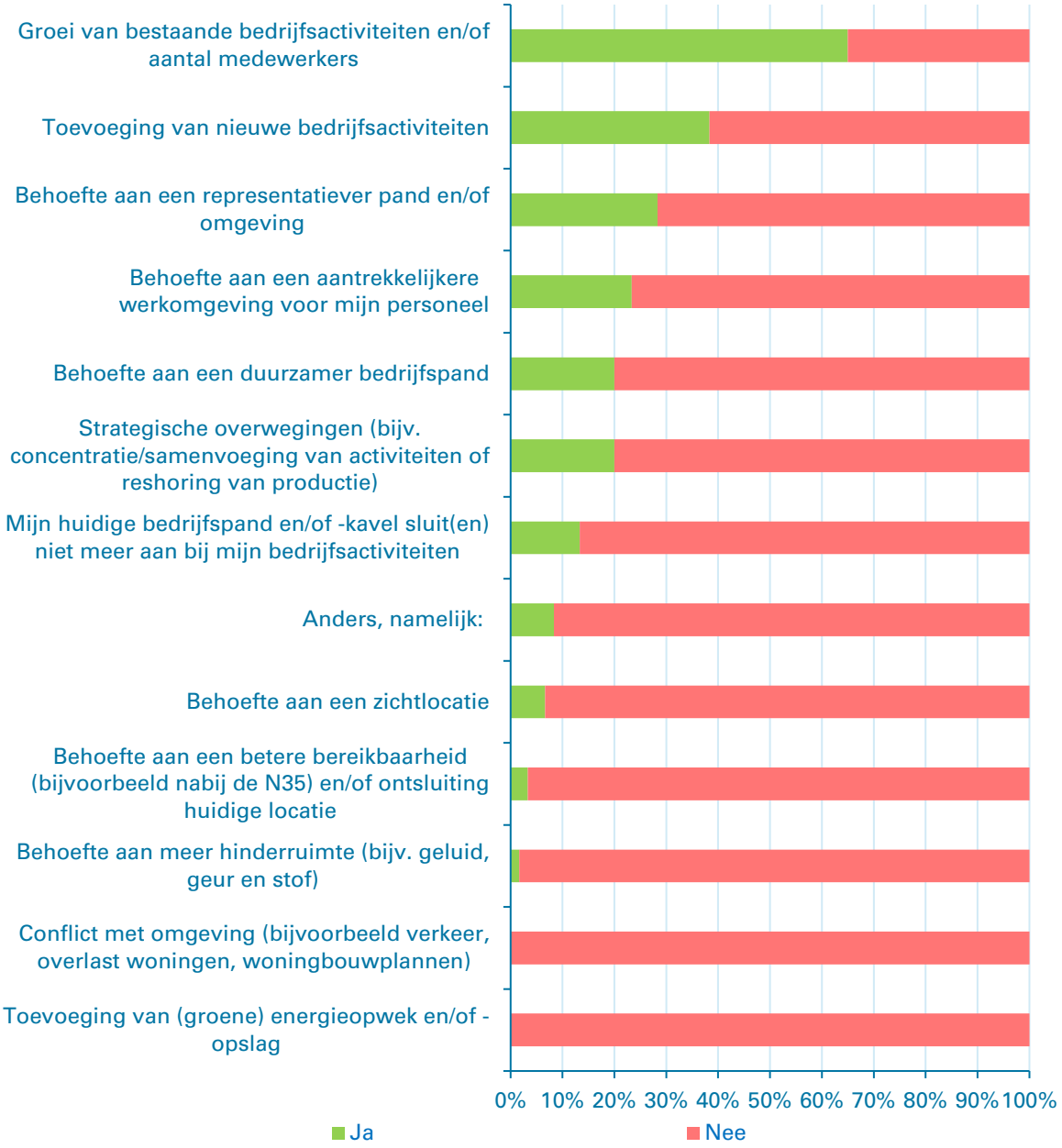


Bron: Ondernemersenquête gemeente Raalte (2023), bewerking Stec Groep (2023)

Kwalitatieve mismatch locatie en gewenste situatie vaak genoemd als reden voor verhuiswens

De voornaamste reden (65%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg de groei van de bedrijfsactiviteiten en/of het aantal medewerkers. Ook wordt het toevoegen van een nieuwe bedrijfsactiviteit relatief vaak (38%) als reden genoemd om uit te breiden of te verhuizen. Overige redenen voor verhuizing zijn de wens voor een representatievere locatie (28%), een aantrekkelijkere werkomgeving (23%), een duurzamer pand (20%), vanuit een strategische overweging (20%) of een pand/kavel dat meer aansluit op de bedrijfsactiviteiten (20%).

Figuur 9: Wat zijn de belangrijkste redenen voor uitbreiding/verplaatsing van uw bedrijf?



Bron: Ondernemersenquête gemeente Raalte (2023), bewerking Stec Groep (2023)

Het valt op dat de respondenten gemiddeld genomen vaker een kwalitatieve reden noemen als belangrijkste verhuis- of uitbreidingsreden. Voor 35% van de bedrijven met een bouw- en/of verhuiswens, is groei blijkbaar niet de doorslaggevende reden. In vergelijkbare gemeenten zien

we dat de groei van de bedrijfsactiviteiten en/of het aantal medewerkers doorgaans vaker wordt genoemd (door 80 tot 90% van de respondenten).

Dat brengt ons op een belangrijke kanttekening. Verplaatsing van deze 35% van de bedrijven lost het onderliggende probleem niet op. Namelijk het pand dat niet representatief of duurzaam genoeg is of de omgeving die onvoldoende aantrekkelijk of toekomstbestendig is. Op basis van de resultaten kunnen we deze tendens niet toewijzen aan één locatie, bedrijventerrein of in een bepaalde kern. Er ligt dus in zijn algemeenheid een duidelijke opgave om de werklocaties van de gemeente Raalte toekomstbestendig te maken en te houden. Daarmee investeert de gemeente in het vestigingsklimaat. Bovendien, soms helpt een kleine intensivering of herstructurering ook om enige benodigde ruimte voor groei te realiseren. Aan de slag met de bestaande terreinen is dus op alle fronten een relevante opgave.

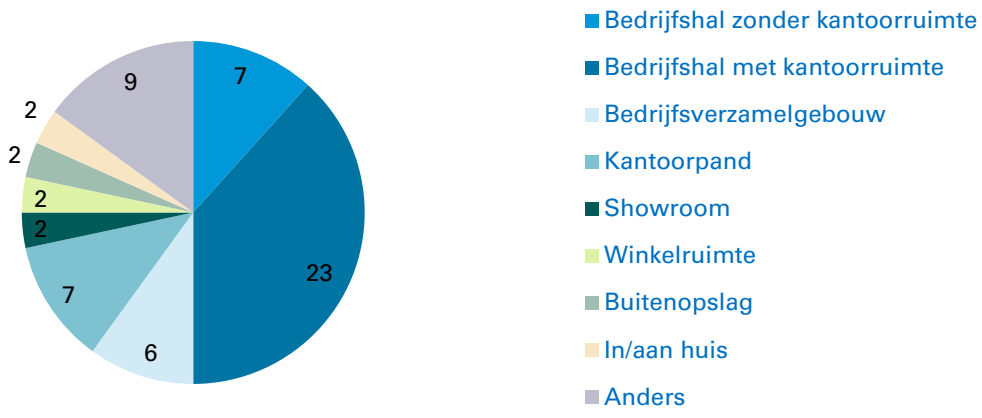
Ondernemers geven hun vestigingsplek in de gemeente Raalte gemiddeld een 7,6

De ondernemers beoordelen hun huidige vestigingslocatie ruim voldoende met een gemiddeld rapportcijfer van 7,6. Een enkele ondernemer gaf diens locatie een onvoldoende, bijvoorbeeld omdat de locatie te versteend is. De meeste ondernemers geven hun locatie een zeven, acht of negen. Veel genoemde redenen voor deze rapportcijfers zijn goede ontsluiting/bereikbaarheid, zichtlocatie, kleine afstand tot klanten en leveranciers. Dit ruim voldoende rapportcijfer in combinatie met bovenstaande figuur doet vermoeden dat de meeste ondernemers met een ruimtevraag op dit moment al tevreden zijn over hun locatie. Ze vinden de huidige locatie goed, maar zoeken nog iets beters.

Voornamelijk bedrijfshallen (met of zonder kantoorruimte) gewenst

De ondernemers die hebben aangegeven een verhuis- of uitbreidingswens te hebben, geven voornamelijk aan dat ze geïnteresseerd zijn in een bedrijfshal met kantoorruimte. Dit is het type vastgoed dat men in de regel op een bedrijventerrein terugvindt. Ook heeft een deel behoefte aan showroomruimte of kantoorruimte. Dit zijn type ontwikkelingen (en activiteiten) die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein thuis horen, maar tevens in de bebouwde kom of solitair aan één van de hoofdwegen op een zichtlocatie mogelijk zijn. Ofwel, op locaties die beter aansluiten op de ontwikkeling van het dorp als geheel.

Figuur 10: Wat voor type vastgoed heeft uw bedrijf vooral nodig?



Bron: Ondernemersenquête gemeente Raalte (2023), bewerking Stec Groep (2023)

5. Additionele vraag

In dit hoofdstuk analyseren we de additionele vraagscenario's. Het gaat om drie scenario's die zouden kunnen leiden tot een aanvullende vraag, bovenop de autonome behoefte die we in het vorige hoofdstuk uiteenzetten. Additionele vraag komt onder meer voort uit het realiseren van de woningbouwambities, eventuele overloop van buurgemeenten of door een sterkere positie voor start-ups. De additionele vraagscenario's geven inzicht in de economische potentie van de gemeente Raalte passend bij haar ambities om een meer regionale verzorgende functie te gaan vervullen.

5.1 Economische groei als gevolg van woningbouwambities

Het eerste perspectief dat we analyseren, is een extra groei van de economie die samenhangt met de woningbouwambities van de gemeente Raalte. De gemeente heeft de ambitie om de komende tien jaar 3.000 woningen te realiseren, voor zowel de lokale als de regionale woningbehoefte. Dat levert kansen op voor de ontwikkeling van de economische structuur. Een groei van het aantal inwoners betekent een grotere vraag naar voorzieningen, en kan zelfs van belang zijn om de voorzieningen in kleinere kernen in stand te houden. Daarnaast wordt bij de groei van het aantal inwoners het lokale arbeidsaanbod groter. Uiteraard is het geen gegeven dat alle mensen ook in de gemeente werken of komen werken, maar een deel zal dat uiteindelijk overwegen. Andersom is het voor bedrijven interessant om zich te vestigen op locaties waar het arbeidsaanbod toeneemt.

Via onderstaande analyse taxeren we het effect van de woningbouwplannen op de economie van de gemeente Raalte en de eventuele ruimtevraag op de bedrijventerreinen die daaruit volgt. Deze analyse beschrijven we stap-voor-stap.

Woningbouw uitgewerkt in drie scenario's

In deze analyse volgen we de drie woningbouwscenario's uit het recente woningbehoefteonderzoek van de gemeente[8], namelijk:

Scenario 1
Dit scenario gaat uit van de verwachte huishoudensgroei volgens Primos 2022 aangevuld met een extra woningbehoefte die onvoldoende is doorgerekend in de huishoudensprognose van Primos. Het gaat dan specifiek over het inhalen van de opgelopen woningtekorten voor lang thuiswonende jongvolwassenen, over de structurele woningbehoefte van een groeiende groep arbeidsmigranten, over de effecten van de migratiepiek van statushouders en van de vluchtelingenstroom uit Oekraïne, en over de structurele woningbehoefte die een deel van deze groep zal hebben wanneer zij besluiten in Nederland te blijven. In dit scenario is een sterke toename zichtbaar van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar door vergrijzing van de bevolking. Het aantal gezinnen neemt in dit scenario af.

[8] Companen (2023). Woningmarktonderzoek Raalte.

Scenario 2
Dit scenario gaat uit van de bruto woningbehoefte. Hier wordt naast de netto woonbehoefte (zie scenario 1) rekening gehouden met de kwalitatieve tekorten op de woningmarkt in de gemeente Raalte, op basis van de geuite woonwensen en het verhuisgedrag, trends en knelpunten op de huidige woningmarkt en de (verwachte) samenstelling van het woningaanbod. De tekorten bestaan vooral in de betaalbare koop- en huursegmenten. In de koopsector vooral vanwege de scheefgegroeide markt en de opgelopen tekorten aan woningaanbod voor koopstarters. In de sociale huursector is er vooral een kwantitatief tekort aan appartementen en levensloopgeschikte woningen.

Scenario 3
Daar waar scenario 1 en scenario 2 gaan over de lokale woningbehoefte, gaat het derde scenario uit van een aanvullende ambitie van de gemeente Raalte om extra huishoudens van buitenaf te trekken. Daarmee zou de gemeente Raalte een meer regionale rol op zich nemen in de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle. Hier wordt dus voor zowel de lokale alsmede (voor een deel van de) regionale vraag gebouwd. Dit scenario is nadrukkelijk een ambitie en is hoger qua aantallen dan de cijfers gepresenteerd in het woningmarktonderzoek van Companen. Belangrijke kanttekening bij dit scenario is de aanname dat de ontwikkeling van het aantal banen de ontwikkeling van het aantal woningen direct in de tijd opvolgt. Wanneer de bestuurlijke ambitie om binnen tien jaar 3.000 woningen te realiseren betekent dat niet vanzelfsprekend dat (alle) bedrijven ook binnen die tijdspanne komen.

Samenvattend rekenen we met de volgende woningbehoefte tot 2040, zie hieronder. Daarbij moet worden aangetekend dat het de bestuurlijke ambitie is om de 3.000 te bouwen woningen al in de komende tien jaar te realiseren. Dat zou betekenen dit dat de urgentie voor de werkenopgave ook naar een kortere termijn verschuift.

Tabel 2: Woningbehoefte per scenario tot 2040

	Aantal woningen
Scenario 1	1.510
Scenario 2	2.130
Scenario 3	3.000

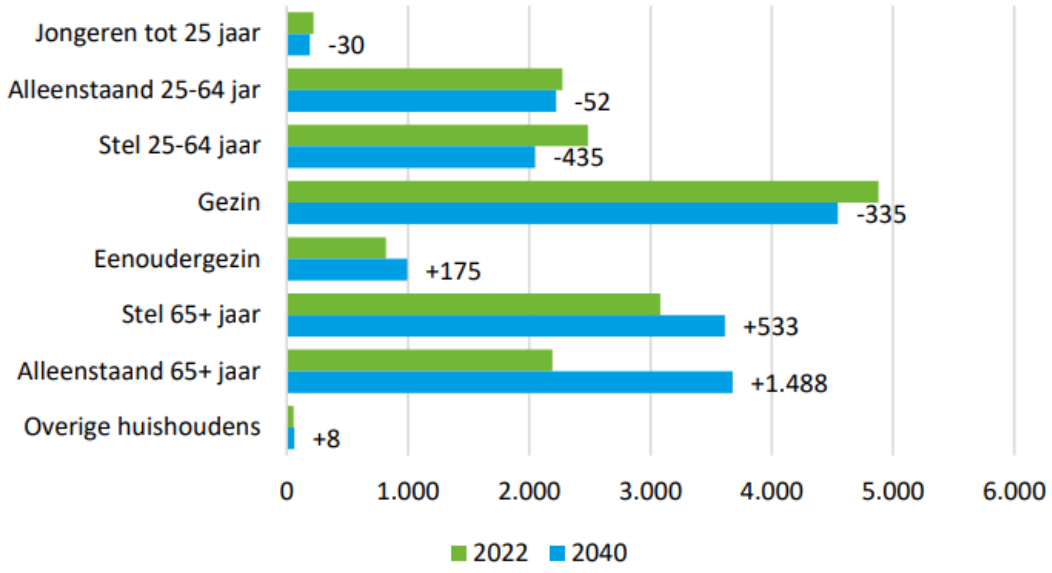
Bron: Companen (2023), bewerking Stec Groep (2023)

Van huishoudens naar extra inwoners

Op basis van de hiervoor uiteengezette scenario's maken we een schatting van het aantal extra inwoners dat gerealiseerd wordt door de bouw van woningen. Bij de autonome huishoudens-ontwikkeling van de gemeente Raalte tot 2040 ligt de nadruk op alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder. Het zijn voornamelijk deze doelgroepen die in scenario 1 in aantallen zullen toenemen. Daarentegen daalt in dit scenario het aantal gezinnen en jonge huishoudens, zie figuur 11. De 'extra' groei uit scenario 1 bestaat vooral uit de toename van jonge huishoudens en de groeiende groep arbeidsmigranten. De exacte samenstelling daarvan weten we niet. We doen in dit onderzoek de aanname dat dit voor een deel stellen en voor een deel alleenstaanden zijn.

In het tweede scenario wordt extra gebouwd voor de inhaalvraag van jongeren en vestigingspieken van migrantengroepen. We doen hier wederom de aanname dat dit voor een deel stellen en voor een deel alleenstaanden zijn. In het derde scenario wil de gemeente Raalte aanvullend gezinnen uit de regio aantrekken. We doen hier de aanname dat de extra groei in het derde scenario (ten opzichte van eerdere scenario's) voornamelijk bestaat uit gezinnen.

Figuur 11: Verwachte ontwikkeling van huishoudensgroepen in Raalte (verschillen tussen 2022 en 2040)



Bron: Companen (2023)

De voorgenoemde gegevens en aannames hebben we vertaald in de volgende scenario's voor de inwonersgroei van de gemeente Raalte tot 2040, zie tabel 3. Op basis van deze scenario's rekenen we verder.

Tabel 3: Toename inwoners op basis van woningbouwambities*

	Huishoudensverdeling	Toename inwoners tot 2040
Scenario 1	Groei bestaat voornamelijk uit alleenstaanden en stellen van 65+	+ 1.350
Scenario 2	Aanvullende groei door doorstromers vanuit de huidige woningmarkt en piekvestigingen van migrantengroepen	+ 2.250
Scenario 3	Nog eens aanvullende groei door het aantrekken van gezinnen van buitenaf	+ 5.250

Bron: Stec Groep (2023). * afgerond op 50-tallen

Arbeidsdeelname is de afgelopen jaren gegroeid

Om een inschatting te maken welk aandeel van het aantal toekomstige extra inwoners tot de werkzame beroepsbevolking gaat horen gaan we in op de arbeidsdeelname van de gemeente Raalte. In de gemeente Raalte is de netto participatiegraad (het aandeel van de werkzame beroepsbevolking in de bevolking) 75,7% in 2022. De arbeidsdeelname nam de afgelopen jaren toe in de gemeente. In 2019 was de netto participatiegraad nog 73,7%. In Raalte zijn relatief veel personen werkzaam ten opzichte van de totale bevolking, de huidige arbeidsdeelname in Raalte is bijvoorbeeld hoger dan het provinciale gemiddelde van 74,1%.

We geven voor elk scenario weer hoeveel werkzame personen het aantal extra inwoners mogelijk met zich meebrengt. We rekenen hier voor alle scenario's met de gemiddelde netto arbeidsparticipatie van 75,7%. Er is in de praktijk echter verschil in de arbeidsparticipatie per

leeftijdsgroep. Zo zal de arbeidsparticipatie door vergrijzing afnemen. Aan de andere kant zorgt het aantrekken van jonge gezinnen voor een lagere participatiegraad, omdat veel adolescenten nog niet werken. Dergelijke nuances zijn relevant om mee te wegen in de interpretatie van onderstaande analyses.

Tabel 4: Toename inwoners en werkzame bevolking in Raalte o.b.v. woningbouwambities*

	Toename inwoners tot 2040	Toename werkzame beroepsbevolking
Scenario 1	+ 1.350	+ 1.000
Scenario 2	+ 2.250	+ 1.700
Scenario 3	+ 5.250	+ 3.950

Bron: Stec Groep (2023). * afgerond op 50-tallen

Relatief veel inwoners wonen in de gemeente Raalte, maar werken elders

De potentiële toename van de werkzame beroepsbevolking zegt nog niets over of deze personen daadwerkelijk in de gemeente Raalte gaan werken. Immers, de gemeente Raalte is geen eiland en we hebben eerder geconstateerd dat het een grote dagelijkse uitgaande arbeidspendel kent richting onder meer de gemeenten Deventer en Zwolle. Het aantrekken van extra huishoudens – bijvoorbeeld de gezinnen in scenario 3 – leidt bovendien niet vanzelfsprekend tot een groei van de economie op bedrijventerreinen. Deze mensen kunnen hun werk elders in de regio houden, enkele dagen 'remote' werken en dus enkel wonen in Raalte. Of de mensen die in Raalte gaan wonen, ook in Raalte gaan werken, is mede afhankelijk van in hoeverre de gemeente daadwerkelijk passende werkgelegenheid voor deze mensen weet aan te trekken. Onder andere de programmeringsafspraken in de regio, het beschikbare bedrijventerreinenaanbod, het accountmanagement en de acquisitie van de gemeente hebben daar een grote invloed op.

Om een inschatting te maken van de hoeveelheid werkzame personen die mogelijk in Raalte gaan werken gaan we uit van het huidige percentage dat in de gemeente woont én werkt. In de gemeente Raalte is op dit moment ongeveer 40% van alle mensen zowel werkzaam als woonachtig in de gemeente. Aan de hand van dit percentage komen we tot een verwachte groei van circa 400 potentiële banen in scenario 1, een groei van circa 700 potentiële banen in scenario 2 en 1.600 potentiële banen in scenario 3.

Tabel 5: Toename inwoners, werkzame bevolking en banen in Raalte o.b.v. woningbouwambities*

	Toename inwoners tot 2040	Toename werkzame beroepsbevolking	Toename banen
Scenario 1	+ 1.350	+ 1.000	+ 400
Scenario 2	+ 2.250	+ 1.700	+ 700
Scenario 3	+ 5.250	+ 3.950	+ 1.600

Bron: Stec Groep (2023). * afgerond op 50-tallen

Correctie met groeicijfers vanuit de provinciale behoefteraming

De autonome groei zoals bepaald in hoofdstuk 4.1 is gebaseerd op de groeicijfers van het EIB per sector per regio. De verwachtingen van het EIB zijn weer deels gebaseerd op de regionale bevolkingsprognose van het CBS. De ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is voor het EIB één

van de determinanten voor ontwikkeling van de werkgelegenheid. Daarop heeft het EIB al gerekend met een opslag. De werkgelegenheid groeit in de regio West-Overijssel volgens het EIB aanzienlijk harder dan de beroepsbevolking, die volgens het CBS juist krimpt. Het EIB houd er dus rekening mee dat een deel van de werkgelegenheidsgroei bijvoorbeeld ingevuld wordt door meer inzet op behoud en aantrekken van inwoners, arbeidsmigratie, toename van pendelen en/of mensen die meer gaan werken of door aanspraak te maken op de arbeidsreserve (onbenut arbeidspotentieel).

Het is belangrijk dat we de (extra) werkgelegenheidsgroei als gevolg van de woningbouw corrigeren met de cijfers van het EIB, omdat die al doorgerekend zijn in de autonome groeicijfers van de provinciale behoefteraming (vorig hoofdstuk). Op die manier halen we dubbeltellingen uit de berekening. We rekenen in deze paragraaf alleen de extra vraag door als gevolg van de woningbouwambities.

De EIB-raming voor de COROP-regio West-Overijssel gaat uit van een totale werkgelegenheidsgroei t/m 2040 van 2,4% in het lage scenario en 5,3% in het hoge scenario. Daarmee constateren we dat de werkgelegenheidsgroei van scenario 1 en scenario 2 binnen de bandbreedte van de provinciale behoefteraming vallen. Met andere woorden, in deze scenario's is er geen sprake van een aanvullende vraag. Scenario 3 valt daarentegen buiten de bandbreedte van de provinciale behoefteraming. In dit scenario is er dus wel een extra toename van de werkgelegenheid, en daarmee een extra ruimtevraag. Het gaat in dit scenario om een extra toename van ongeveer 700 tot 1.200 banen in de gemeente.

Circa een derde van de banen bevindt zich op een bedrijventerrein

Niet al deze banen landen op de bedrijventerreinen, verwachten we. Voor een deel ontstaat werkgelegenheid in het openbaar bestuur, zorg, onderwijs, detailhandel, horeca en op de kantoorlocaties. We confronteren daarom de mogelijke toename in het aantal banen met de locatietypevoorkeur in de gemeente. Oftewel, het aandeel banen wat op een bedrijventerrein gevestigd is, ten opzichte van het totaal aantal banen in de gemeente. In de gemeente Raalte is ongeveer een derde (32,8%) van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen gevestigd. Op basis van dit aandeel verwachten we in scenario 3 een extra toename van circa 200 tot 400 banen op de bedrijventerreinen in Raalte. In scenario 1 en 2 is er geen extra toename ten opzichte van de provinciale prognose.

Vertaling naar ruimtegebruik: extra vraag maximaal 8 tot 14 hectare

Om het ruimtegebruik per arbeidsplaats te bepalen maken we gebruik van de gemiddelde terreinquotiënt op de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte (vierkante meter per arbeidsplaats). De gemiddelde terreinquotiënt in de gemeente Raalte is hoger dan gemiddeld in de regio West-Overijssel. Waar de terreinquotiënt in West-Overijssel circa 245 m^2 per arbeidsplaats is, is de terreinquotiënt in de gemeente Raalte circa 350 m^2 per arbeidsplaats. De oorzaak hiervan zit waarschijnlijk in de sectorsamenstelling. De in de gemeente Raalte dominerende sectoren (zoals bouw, handel en reparatie, industrie en logistiek en groothandel) hebben een groter ruimtegebruik per werknemer dan de meer dienstverlenende bedrijvigheid.

We confronteren de mogelijke toename van het aantal banen op de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte met het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer. Dat geeft een indicatie van de vraag naar bedrijventerreinen. In de praktijk zullen de sectorsamenstelling én de eisen die de gemeente stelt aan bouwintensiteit bij nieuwvestiging invloed hebben op het daadwerkelijke ruimtegebruik. Deze nuance is relevant voor de correcte interpretatie van deze cijfers. Als sectoren ruimte-intensiever worden en/of gedwongen worden om ruimte-intensiever te bouwen – en dus qua intensiteit meer richting het regionaal gemiddelde bewegen – is er evident minder ruimte nodig dan hier geraamd.

We verwachten dat er in scenario 1 en in scenario 2 geen extra ruimtevraag optreedt. De uitkomsten van deze twee scenario's vallen binnen de bandbreedte van de provinciale behoefteraming. In scenario 3 verwachten we een extra vraag ten opzichte van provinciale prognose. Het gaat dan over maximaal 8 tot 14 hectare extra vraag bij het huidige gemiddelde ruimtegebruik. Bij het regionaal gemiddelde ruimtegebruik zou het gaan om 5 tot 10 hectare extra vraag. Of deze vraag zich daadwerkelijk voordoet, hangt uiteindelijk sterk samen met de invulling van de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle en het waarmaken van de ambities van de gemeente bovenop de prognose in het woningmarktonderzoek van Companen. Bovendien moeten de bedrijven geënthousiasmeerd worden om zich daadwerkelijk in de gemeente Raalte te vestigen.

Tabel 6: Toename banen op de bedrijventerreinen en ruimtevraag o.b.v. ambities

	Additionele groei banen op bedrijventerreinen t.o.v. provinciale prognose*	Additionele ruimtevraag op bedrijventerreinen t.o.v. provinciale prognose
Scenario 1	-	-
Scenario 2	-	-
Scenario 3	+ 200 / + 400	8 hectare / 14 hectare

Bron: Stec Groep (2023). * afgerond op 50-tallen

Ook ontwikkeling in werkgelegenheid en een ruimtebehoefte buiten de bedrijventerreinen

We hebben eerder geconstateerd dat circa een derde van de werkgelegenheid in de gemeente Raalte op een bedrijventerrein gevestigd is. Dit betekent dat twee derde van de werkzame personen niet op een bedrijventerrein werkt. Op basis van voorgaande analyse is er in scenario 3 een extra ontwikkeling van 500 tot 800 banen buiten de bedrijventerrein. Deze banen vinden hun plek in de dorpscentra, in het onderwijs, bij zorginstellingen, bij de lokale overheid of elders in de stad. Dit zal met name verzorgende bedrijvigheid zijn die meegroeit met de bevolkingspopulatie en/of consumentenbestedingen.

Concreet kijken we naar de informele werklocaties in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. Van traditionele bedrijventerreinsectoren – bouw, industrie en logistiek – is een gedeelte niet op een bedrijventerrein gevestigd. Het gaat in deze traditionele sectoren in totaal om 10% van het totaal aan banen in Raalte. Op basis van de huidige verdeling tussen vestigingen op bedrijventerreinen en niet-bedrijventerreinen, verwachten we een groei van circa 100 banen in de traditionele bedrijventerreinsectoren buiten de bedrijventerreinen. Daarvoor komen nieuwe woon-werkmilieus, kleinschalige opslag-/productieruimten in de kernen, aanloopstraten van de centra en leegstaande agrarische bebouwing potentieel voor in aanmerking.

Extra ruimtevraag kent veel gevoeligheden

We zien dat de extra woningbouwambities mogelijk een extra ruimtevraag op kunnen leveren op de bedrijventerreinen. Daarbij gaan we uit van de huidige arbeidsparticipatie en arbeidspendel. Een hogere arbeidsparticipatie of het beter binden van werkenden aan de gemeente – bijvoorbeeld door het verkleinen van de mismatch op de arbeidsmarkt en/of het aantrekken van nieuwe bedrijven – leidt logischerwijs tot een grotere extra behoefte.

5.2 De positie van Raalte in de regio

Het tweede perspectief dat we analyseren is de extra aantrekkingskracht op bedrijven uit de regio. Twee variabelen zijn daarvoor potentieel doorslaggevend, namelijk (1) de kwaliteit van de

vestigingslocaties en de meerwaarde van de lokale samenwerking, ketens en innovatieklimaat voor bedrijven, en (2) de ruimtelijke puzzel van alle ruimtebehoeften die in de provincie en regio moet worden gelegd.

Het vestigingsklimaat en het bedrijventerreinenaanbod zijn kwalitatief niet onderscheidend
Sinds 2017 heeft een aantal bedrijven van buiten de gemeente Raalte zich op één van de bedrijventerreinen in de gemeente gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn KMI Precisie uit de gemeente Zwolle, Van Essen Vlees uit de gemeente Olst-Wijhe, Daggenvoorde uit de gemeente Deventer en Broekhuizen Motor Service uit de gemeente Ommen. In de jaren 2021 en 2022 is het aandeel bedrijfskavels in de gemeente Raalte dat werd gekocht door een bedrijf dat van buiten de gemeente kwam toegenomen.

Toch zien we dat het aanbod op de bedrijventerreinen in Raalte en de bestaande voorraad zich kwalitatief niet kan onderscheiden van dat in de omliggende gemeenten. Zo concludeerden we in hoofdstuk 3 dat er geen kwaliteiten zijn waarmee het vestigingsklimaat van Raalte zich onderscheidt ten opzichte van de rest van de regio. De bedrijventerreinen zelf hebben daarmee in het algemeen geen bovenlokale of zelfs regionale aantrekkingskracht. De huidige kwaliteit is dus niet wat bedrijven van buiten naar Raalte trekt. De beschikbaarheid van ruimte is de doorslaggevende factor.

Aanwezigheid van aanbod is geen robuuste vestigingskwaliteit
Inzet op ruimte als kwaliteit verdient een winstwaarschuwing. De beschikbaarheid van aanbod is geen robuuste kwaliteit, omdat deze direct teniet wordt gedaan op het moment dat een buurgemeente alsnog ruimte beschikbaar heeft. Dat kan deels ondervangen worden door afspraken hierover te maken in het regionale programmeringsoverleg.

Bovendien is de beschikbaarheid van aanbod lang niet voor iedere doelgroep een doorslaggevende reden om te verplaatsen. Andere locatiefactoren spelen ook een belangrijke rol, bijvoorbeeld de bereikbaarheid, afstand tot personeel, leveranciers en klanten, de uitstraling, etc. Plekken die enkel ruimte als kernkwaliteit hebben, vangen bij economische tegenwind de hardste klappen.

In het leggen van de ruimtelijke puzzel in de regio is behoefte aan ruimte voor bedrijven
In de regio West-Overijssel is er sprake van een vraag naar bedrijventerrein waarin op dit moment onvoldoende aanbod tegenover staat. De gemeente Raalte zou dus, bovenop de autonome vraag (hoofdstuk 4) en extra vraag als gevolg van de woningbouwambities (paragraaf 5.1), mogelijk nog een deel van de regionale resterende behoefte kunnen faciliteren. Het beschikbaar hebben van voldoende ruimte voor de huisvesting van bedrijven speelt daarbij een belangrijke rol.

Gezien de lokale binding en de afstand die mkb'ers doorgaans bereid zijn te verhuizen is het niet aannemelijk dat de Raalter terreinen veel ruimtevraag vanuit bijvoorbeeld Steenwijkerland, Kampen of Zwartewaterland opvangen. In de omliggende West-Overijsselse gemeenten is sprake van een resterende behoefte aan bedrijventerrein. Deze behoefte heeft in het hoge prognosescenario een omvang van circa 25 hectare in de gemeente Deventer, circa 8 hectare in de gemeente Olst-Wijhe, circa 15 hectare in de gemeente Dalfsen en circa 5 hectare in de gemeente Ommen[9]. In de gemeente Zwolle doet het tekort zich volgens de programmeringsafspraken met name voor op het gebied van grootschalige kavels; een fijnmaziger beeld hiervan ontbreekt vooralsnog.

[9] (bron: Programmeringsafspraken bedrijventerreinen West-Overijssel 2023).

Welk aandeel van de ruimtevraag de gemeente Raalte in kan vullen als overlooplocatie voor andere gemeenten is alleen op basis van aannames in te schatten. We zetten onze twee aannames uiteen:

- We gaan er daarbij vanuit dat 50% van de bedrijven zich plaatsgebonden voelt en, ondanks het ruimtegebrek, niet buiten de eigen gemeente wil verhuizen. Dat is een positieve inschatting. Uit onderzoek van het CBS[10] blijkt bijvoorbeeld dat slechts 5% van alle bedrijven bereid is over de gemeentegrens te verhuizen, en uiteindelijk blijft landelijk gemiddeld circa 75% ook daadwerkelijk binnen de gemeente[11]. We gaan er in onze aanname dus vanuit dat de ruimtelijke druk meer bewegingen over de gemeentegrens geven. Dat betekent dat we een maximale 'overloopmarkt' verwachten van 26 hectare uit de buurgemeenten (exclusief vervangingsvraag en additionele vraag).
- Als tweede kijken we naar de kans voor Raalte om een bepaald bedrijf te huisvesten. Omdat de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte zich niet op kwaliteit onderscheiden en daarmee evenveel kans maken op overloop als andere buurgemeenten, geven we de gemeente Raalte daarvoor simpelweg evenveel kans als andere buurgemeenten. Bijvoorbeeld, Deventer heeft vijf directe buurgemeenten, dus we dichten iedere gemeente indicatief 20% van de vraag toe. Op deze manier verwachten we dat de 'overloopvraag' die Raalte toekomt maximaal 4 à 5 hectare bedraagt.
- Let wel, het gaat hier om de overloopvraag die zich beleidsneutraal voordoet. Of en in hoeverre de gemeente Raalte kan en moet voorzien in de ruimtevraag van omliggende gemeenten is uiteindelijk afhankelijk van of de gemeenten zelf in hun vraag gaan voorzien. Uiteindelijk wordt deze afweging vastgelegd in de regionale en intergemeentelijke afspraken en de definitieve puzzel met betrekking tot de programmering. Het is dus niet enkel aan de gemeente Raalte zelf om deze ruimte voor zichzelf te programmeren. Daarbij kan het ook zo zijn dat de gemeente Raalte aan de lat wordt gezet voor een groter aandeel, omdat de gemeente Raalte bereid is om hiervoor ruimte te reserveren. Met andere woorden, de regionale programmeringsafspraken hebben hierop een groot effect.

Verhuismomentum kan benut worden om te werken aan een onderscheidend vestigingsmilieu

Het verhuismomentum van bedrijven die vanuit omringende gemeenten naar Raalte verplaatsen kan bijdragen aan het ontwikkelen van een onderscheidend vestigingsklimaat. Belangrijk daarvoor is selectief en slim acquireren. Denk hierbij aan het aantrekken van bedrijven ter versterking van lokale ketens, de circulaire transitie en/of innovatiekracht in de gemeente. In plaats van alleen te kijken naar kwantiteit, is ook kwaliteit van belang: sluit het werk bijvoorbeeld aan bij de mensen die in de gemeente Raalte (komen te) wonen?

Het is belangrijk om samen met de regiogemeenten goed over de spelregels/ambities van een eventueel regionaal bedrijventerrein na te denken. Kwaliteit moet voorop staan en het profiel van het terrein moet aansluiten bij de kracht en kernkwaliteiten van de gemeente Raalte en de regio. Ook ruimtelijk gezien moet een eventueel regionaal terrein goed ingepast en ontsloten worden.

5.3 Groei van innovatieve bedrijven in Raalte

Als derde analyseren we de mogelijke aanvullende groei vanuit doorgroeiende start-ups. Het gaat om een potentiële grotere groei dan in het verleden is gerealiseerd. In het autonome prognosescenario is al gerekend met de tot op heden gebruikelijke jaarlijkse oprichting, groei en opheffing van bedrijven.

In de gemeente worden in verhouding veel industriële en land- en tuinbouw bedrijven opgericht

In de gemeente Raalte zijn er in 2022 circa 96 bedrijven per 10.000 inwoners gestart. Hiermee ligt het aantal startende ondernemingen onder het regionale gemiddelde van 130 startende bedrijven

[10] https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente (CBS, 2013).
[11] Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid (Ruimtelijk Planbureau, 2007).

per 10.000 inwoners (bron: Kamer van Koophandel 2022). Waar Raalte in opvalt is dat het aantal startende ondernemingen per 10.000 inwoners relatief hoog is in de sectoren land- en tuinbouw (4,5 per 10.000 inwoners ten opzichte van 2,0 per 10.000 inwoners in West-Overijssel) en industrie (6,6 per 10.000 inwoners ten opzichte van 5,4 per 10.000 inwoners in West-Overijssel). Dit zegt iets over kansrijke sectoren, maar nog niets over de innovatiekracht bij deze startende bedrijven. We hebben eerder geconstateerd dat het innovatieve vermogen het hoogst is bij bedrijven in de agrifood- en bouwsector en dat veel van deze innovatieve bedrijven zich op een van de bedrijventerreinen hebben gevestigd in de gemeente. Het feit dat het relatief hoge aandeel startende bedrijven zich in de sectoren bevindt waar ook de meeste innovatie aanwezig is, kan in het kader van profilering en een onderscheidend vermogen als een belangrijke pullfactor worden gezien.

The Green East functioneert nu als huisvesting van innovatie, groei naar verwachting beperkt
Hoewel er in de gemeente een aantal organisaties gevestigd zijn die zich bezig houden met aanjagen van innovatie (denk aan FutureTech Salland en Innovatiehub Salland), komt dit in de gemeente Raalte momenteel voornamelijk tot uiting op het gebied van agrifood, via Innovatiehub The Green East. De bedrijven die op dit moment op The Green East gevestigd zijn geven aan dat de eerder genoemde faciliteiten (kweekruimtes, klimaatkamers, proefvelden, etc.) ze tot The Green East heeft aangetrokken. Er zijn op dit moment vijf partijen op het terrein gevestigd en er is nog ruimte beschikbaar om meer bedrijven te huisvesten. Er is echter geen sprake van een wachtlijst.

Huidige innovatieklimaat in de kinderschoenen, voor doorgroei mist Raalte kernkwaliteiten
De bedrijven die nu op The Green East gevestigd zijn, zijn dat deels vanwege de aanwezige faciliteiten, en deels vanwege gebrek aan betaalbare ruimte om zich elders te vestigen of uit te breiden. De bedrijven geven aan zich bij doorgroei bij voorkeur te vestigen nabij de TU Delft of Universiteit van Twente, omdat ze ook op de één of andere manier aan deze onderwijs- en onderzoeksinstellingen zijn gelieerd. De gemeente Raalte biedt op dit moment nog een te kleine kennisbasis en te beperkte inhoudelijke samenwerking op innovatie om de volgende stap in de groei te zetten.

We concluderen dat het innovatieklimaat in de gemeente Raalte te weinig ontwikkeld is om een grotere groei te verwachten dan de historische trendlijnen. Daarom verwachten we geen extra ruimtevraag door het stijgende aantal doorgroeiende start-ups. Er zal mogelijk incidenteel sprake zijn van een doorgroeiend bedrijf, maar dit zal de groei die wordt verwacht in de provinciale prognose niet ontstijgen.

Werken aan steviger inhoudelijke lokale samenwerking is een volgende stap
Het innovatieklimaat is een belangrijke knop om aan te draaien. Daarvoor is het in essentie belangrijk dat ondernemers, overheid en onderwijs elkaar weten te vinden en gezamenlijke programma's organiseren. Ofwel, bedrijven, overheid en ondernemers moeten een inhoudelijke samenwerking aangaan op relevante onderwerpen. Er moet een open innovatieklimaat ontstaan, zodat het voor externe partijen interessant wordt om zich in de gemeente Raalte te vestigen en om zich langer en intensiever aan Raalte te binden. Daarbij liggen onderwerpen binnen de agrifood- en de bouwsector het meest voor de hand. Denk aan de eiwittransitie, biobased bouwen en circulair bouwen. In het verlengde daarvan kunnen experimenten en pilotprojecten ontstaan, en moet de samenwerking zichtbaar worden. Via The Green East wordt bijvoorbeeld al gebouwd aan een sterk merk dat potentieel een goed platform is om zichtbaarheid vorm te geven.

Gemeente Raalte kan zich gaan onderscheiden in toepassing van innovatie
Profiteren van programma's als The Green East hoeft niet altijd in de vorm van bedrijven die zich op de bedrijventerreinen vestigen. Groeiende bedrijven kunnen zich bovendien prima op één van

de campussen elders vestigen. We zien voor de gemeente Raalte in alle gevallen kansen om zich te gaan ontwikkelen tot koploper voor toegepaste innovatie. De gemeente beschikt over clusters van agrobedrijven, bouwbedrijven en maakindustrie die zich kunnen onderscheiden door met nieuwe innovaties te experimenteren en gezamenlijk kennis te ontwikkelen op de praktische implementatie hiervan. Ook daarmee ontstaat een innovatieklimaat en daarmee grotere aantrekkingskracht op bedrijven. Dat versterkt bovendien de concurrentiekracht van de bestaande bedrijven op de bedrijventerreinen, die actief participeren in het onderzoek dat elders in de gemeente wordt gedaan.

6. Conclusies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies uit de voorgaande hoofdstukken samen. Dit hoofdstuk kunt u lezen als een beknopte samenvatting van de bevindingen uit dit onderzoek. Daarbij gaan we met name in op bevindingen uit de laatste twee hoofdstukken, waar een inschatting wordt gemaakt van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen.

De kwantitatieve uitkomsten van de verschillende vraagramingen uit de hoofdstukken vier en vijf worden in onderstaande tabel op een rijtje gezet. Ook staat de paragraaf waarin in de uitwerking van de ruimtevraagraming in wordt beschreven benieuwd. De ruimtevraag per perspectief beschrijven we onder de tabel.

Tabel 7: Kwantitatieve uitkomsten vraagramingen

Vraagbenadering	Ruimtevraag	Uitwerking
Autonome uitbreidingsvraag	10 tot 20 ha	Paragraaf 4.1
Waarvan hangt al concreet boven de markt	*6 tot 11 ha*	*Paragraaf 4.2*
Potentiële extra vraag als gevolg van woningbouwambities	8 tot 14 ha	Paragraaf 5.1
Potentiële extra vraag als gevolg van overloop uit de regio	4 tot 5 ha	Paragraaf 5.2
Potentiële extra vraag als gevolg van doorgroei start-ups	-	Paragraaf 5.3

De economie in de gemeente Raalte (en de regio) is in beweging

De komende jaren ligt er een uitdagende puzzel voor in de regio West-Overijssel. Er ligt een forse woningbouwambitie, bedrijven vragen om ruimte, het mobiliteitsnetwerk en de energieinfrastructuur moet daarvoor worden geëquipeerd en tegelijkertijd willen we met zijn allen het landschap zoveel mogelijk intact te laten. De gemeente Raalte heeft de ambitie om een grotere rol te gaan vervullen in de regionale wonen- en werkenopgave. Er is een woningbouwambitie geformuleerd – het realiseren van 3.000 woningen voor 2032 – de gemeente wil daarbij ook haar economie laten groeien en de gemeente ziet kansen om ruimte te bieden voor het huisvesten van bedrijven die elders geen plek meer kunnen vinden. Tegelijkertijd zien we bedrijfsactiviteiten, bedrijfsketens en de bedrijfsruimtemarkt veranderen als gevolg de circulaire transitie, energietransitie, digitalisering en de landbouwtransitie. In deze dynamische context maakt de gemeente de komende jaren plannen, samen met de regio.

De huidige economie van Raalte tekent zich door een brede basis van MKB, waaronder een groot aandeel van bedrijven in de bouw, logsitiek en industrie. Innovatie en vernieuwing is daar de komende jaren van belang. De circulaire transitie, energietransitie, digitalisering en landbouwtransitie vragen bedrijven om hun businessmodel kritisch tegen het licht te houden. De wijze waarop met deze transities wordt omgegaan bepaalt de concurrentiekracht en het toekomstig verdienvermogen van de gemeente. Op dit moment vindt er in de gemeente Raalte met name op de onderwerpen agrofood en bouw innovatie plaats. Binnen de bedrijfsmuren – bijvoorbeeld door een omslag naar modulaire en circulaire bouw – en in gezamenlijkheid, bijvoorbeeld in de samenwerkingsverbanden FutureTech Salland, Innovatiehub Salland en op The Green East, waar de focus ligt op de eiwittransitie.

Voor de Raalter bouw- en maakbedrijven is het van belang om concurrerend te blijven in de veranderende marktomstandigheden. Zo zal ketensamenwerking in toenemende mate plaats gaan vinden om innovatie te bevorderen en om schaalvoordelen te realiseren voor inzameling, verwerking en kennisontwikkeling. Dat leidt tot een toenemende meerwaarde van een open innovatieklimaat en fysieke clustering van gelijkgestemde bedrijven. Voor de industrie en de logistiek is steeds meer ruimte nodig om grondstoffen te scheiden en op te slaan. In het algemeen concluderen we dat de vraag naar- en het belang van duurzame, toekomstbestendige bedrijfsomgevingen en clustering de komende jaren groeit. Deze elementen hebben een aanzienlijke impact op het vestigingsklimaat van de gemeente.

Autonoom verwachten we 10 tot 20 hectare ruimtevraag in de gemeente Raalte t/m 2040

Begin 2023 is de nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen opgeleverd. Hierin wordt een behoefte geraamd voor de regio West-Overijssel als totaal, waar de gemeente Raalte onderdeel van uitmaakt. In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen wordt geconstateerd dat er in de regio te weinig aanbod aan bedrijfskavels is om in de vraag te voorzien. Met andere woorden, er ligt in de regio een opgave om nieuwe locaties te realiseren, bestaande locaties intensiever te benutten of zelfs om strenger te zijn op welke bedrijven wel en niet gefaciliteerd worden op de bedrijventerreinen.

In de regionale programmeringsafspraken wordt door alle gemeenten en de provincie gezamenlijk afgestemd hoe met voorgenoemde opgave om te gaan. Deze afspraken worden ieder half jaar tegen het licht gehouden en geactualiseerd met de nieuwste ontwikkelingen en plannen. In deze afspraken is een indicatieve ruimtevraag per gemeente opgenomen. Indicatief, omdat deze vraag is geraamd op basis van regionale kengetallen en beleidskeuzes buiten beschouwing laat. Daarmee geeft deze indicatieve raming vooral in de orde van grootte van de vraag (in plaats van exacte cijfers). Voor de gemeente Raalte wordt deze indicatieve uitbreidingsvraag geraamd op 10 tot 20 hectare tot en met 2040. Dat is de autonome uitbreidingsvraag, exclusief vervangingsvraag en additionele vraag. Deze 10 tot 20 hectare beschouwen we als het beleidsneutrale scenario.

Van deze autonome vraag hangt 6 tot 11 hectare al boven de markt

Op basis van een enquête onder Raalter ondernemers hebben we in dit onderzoek gekeken naar de ruimtebehoefte op korte termijn en de beweegredenen van bedrijven om te willen uitbreiden of verhuizen. De enquête is dus (a) geen perspectief tot 2035 of 2040 en (b) houdt geen rekening met 'extra' vraag als gevolg van beleidsingrepen en ambities. De enquête is ingevuld door 112 respondenten, waarvan 60 ondernemers aan hebben gegeven een verhuis- of uitbreidingswens te hebben. Uit de enquête trekken we drie belangrijke conclusies:

- Er hangt op basis van de respons een ruimtevraag van 6 tot 11 hectare boven de markt. Ten opzichte van de 10 à 20 hectare ruimtevraag die t/m 2040 wordt verwacht in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, doet een kwart tot de helft zich op basis van de enquête dus al de komende jaren voor.
- Het gros van de ondernemers geeft aan lokaal verbonden te zijn of zich lokaal verbonden te voelen. Uitbreiding of verhuizing binnen de eigen kern of in ieder geval binnen de eigen gemeente geniet dan ook de voorkeur.
- De voornaamste reden (65%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg de groei van de bedrijfsactiviteiten en/of het aantal medewerkers. Het valt op dat de respondenten gemiddeld genomen vaker een kwalitatieve reden noemen als belangrijkste verhuis- of uitbreidingsreden. Voor 35% van de bedrijven met een bouw- en/of verhuiswens, is groei blijkbaar niet de doorslaggevende reden. Verplaatsing van deze 35% van de bedrijven lost het onderliggende probleem echter niet op. Namelijk het pand dat niet representatief of duurzaam genoeg is of de omgeving die onvoldoende aantrekkelijk of toekomstbestendig is.

Er ligt dus in zijn algemeenheid een duidelijke opgave om de werklocaties van de gemeente Raalte toekomstbestendig te maken en te houden.

De woningbouwambities zorgen voor een extra ruimtevraag van 8 tot 14 hectare

Aanvullend op de autonome groei, hebben we onderzocht of er sprake is van een extra economische impuls bij het realiseren van de woningbouwambities van de gemeente Raalte. De gemeente wil tot 2032 ongeveer 3.000 woningen realiseren, waarvan een deel moet voorzien in de regionale behoefte aan woonruimte, met name voor jonge gezinnen. Omdat de factor 'arbeid' voor bedrijven steeds relevanter wordt, zien dat de extra woningbouwambities mogelijk een extra ruimtevraag op kunnen leveren op de bedrijventerreinen. Daarbij gaan we uit van de huidige arbeidsparticipatie en arbeidspendel. Een hogere arbeidsparticipatie of het beter binden van werkenden aan de gemeente – bijvoorbeeld door het verkleinen van de mismatch op de arbeidsmarkt en/of het aantrekken van nieuwe bedrijven – leidt logischerwijs tot een grotere extra behoefte.

We verwachten bij het realiseren van de 3.000 woningen maximaal 8 tot 14 hectare extra vraag bij het huidige gemiddelde ruimtegebruik. Wanneer bedrijven hun ruimte intensiever gaan gebruiken – in lijn met het regionaal gemiddelde – gaat het om 5 tot 10 hectare extra vraag. Of deze ruimtevraag zich daadwerkelijk voordoet, hangt uiteindelijk sterk samen met de invulling van de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle en het waarmaken van de ambities van de gemeente bovenop de prognose in het woningmarktonderzoek van Companen. Bovendien moeten de bedrijven geënthousiasmeerd worden om zich daadwerkelijk in de gemeente Raalte te vestigen.

Aanvullend zien we een extra ontwikkeling van 500 tot 800 banen buiten de bedrijventerrein. Deze banen vinden hun plek in de dorpscentra, in het onderwijs, bij zorginstellingen, bij de lokale overheid of elders in de stad. Dit zal met name verzorgende bedrijvigheid zijn die meegroeit met de bevolkingspopulatie en/of consumentenbestedingen. Wanneer we concreet kijken naar de informele werklocaties in het buitengebied en binnen de bebouwde kom, verwachten we een groei van circa 100 banen in de traditionele bedrijventerreinsectoren buiten de bedrijventerreinen. Daarvoor komen nieuwe woon-werkmilieus, kleinschalige opslag-/productieruimten in de kernen, aanloopstraten van de centra en leegstaande agrarische bebouwing potentieel voor in aanmerking.

Maar opvangen van regionale behoefte leidt beleidsneutraal tot een extra vraag van 4 à 5 hectare

Daarnaast onderzochten we of er, aanvullend op de autonome groei, sprake kan zijn van overloop uit andere gemeenten. In de regio West-Overijssel is er namelijk sprake van een vraag naar bedrijventerrein waarin op dit moment onvoldoende aanbod tegenover staat. De gemeente Raalte zou dus, bovenop de autonome vraag en extra vraag als gevolg van de woningbouwambities mogelijk nog een deel van de regionale resterende behoefte kunnen faciliteren. Het beschikbaar hebben van voldoende ruimte voor de huisvesting van bedrijven speelt daarbij een belangrijke rol.

Dat perspectief verdient een winstwaarschuwing. We constateerden in dit onderzoek dat er geen kwaliteiten zijn waarmee het vestigingsklimaat van Raalte zich fundamenteel onderscheidt ten opzichte van de rest van de regio. De bedrijventerreinen zelf hebben daarmee in het algemeen geen bovenlokale of zelfs regionale aantrekkingskracht. De huidige kwaliteit is dus niet wat bedrijven van buiten naar Raalte trekt. De beschikbaarheid van ruimte is daarbij tot op heden de doorslaggevende factor geweest. Enkel de beschikbaarheid van aanbod is echter geen robuuste vestigingskwaliteit, omdat deze direct teniet wordt gedaan op het moment dat een buurgemeente alsnog ruimte beschikbaar heeft. Bovendien is de beschikbaarheid van aanbod lang niet voor

iedere doelgroep een doorslaggevende reden om te verplaatsen. Plekken die enkel ruimte als kernkwaliteit hebben, vangen bij economische tegenwind de hardste klappen.

Om de overloopvraag te bepalen, kijken we primair naar de buurgemeenten. Vanwege de ligging van Raalte laten we grootschalige, regionale logistieke en industriële vraag buiten beschouwing. We verwachten op basis van de provinciale behoefteraming, regionale programmeringsafspraken en de op dit moment bekende plannen een maximale 'overloopmarkt' van 26 hectare uit de buurgemeenten (exclusief vervangingsvraag en additionele vraag). Daarbij verwachten we dat de 'overloopvraag' die Raalte beleidsneutraal toekomt maximaal 4 à 5 hectare bedraagt. Of en in hoeverre de gemeente Raalte kan en moet voorzien in de ruimtevraag van omliggende gemeenten is uiteindelijk afhankelijk van of de gemeenten zelf in hun vraag gaan voorzien. Uiteindelijk wordt deze afweging vastgelegd in de regionale en intergemeentelijke afspraken en de definitieve puzzel met betrekking tot de programmering. Het is dus niet enkel aan de gemeente Raalte zelf om deze ruimte voor zichzelf te programmeren.

Doorgroei van start-ups levert geen extra ruimtevraag op

Tot slot onderzochten we of er mogelijk een extra ruimtevraag op de bedrijventerreinen te verwachten is vanuit doorgroeiende start-ups. We constateren dat het innovatieve vermogen in de gemeente Raalte het hoogst is bij bedrijven in de agrifood- en bouwsector en dat veel van deze innovatieve bedrijven zich op een van de bedrijventerreinen hebben gevestigd in de gemeente. In de gemeente is overkoepelend een aantal organisaties gevestigd zijn die zich bezig houden met aanjagen van innovatie (denk aan FutureTech Salland en Innovatiehub Salland), maar innovatie komt het meest zichtbaar tot uiting op het gebied van agrifood, via Innovatiehub The Green East. Bedrijven vestigen zich daar vanwege de aanwezigheid van kweekruimtes, klimaatkamers, proefvelden, etc., en vanwege de betaalbare ruimte.

We concluderen echter dat de gemeente Raalte op dit moment nog een te kleine kennisbasis en te beperkte inhoudelijke samenwerking op innovatie om de volgende stap in de groei te zetten. De bedrijven die zich nu in de start-up fase bevinden, geven aan zich bij doorgroei bij voorkeur te vestigen nabij de TU Delft of Universiteit van Twente, omdat ze ook op de één of andere manier aan deze onderwijs- en onderzoeksinstellingen zijn gelieerd. We concluderen daarom dat het innovatieklimaat in de gemeente Raalte te weinig ontwikkeld is om een grotere groei te verwachten dan de historische trendlijnen. Daarom verwachten we geen extra ruimtevraag door het stijgende aantal doorgroeiende start-ups. Er zal mogelijk incidenteel sprake zijn van een doorgroeiend bedrijf, maar dit zal de groei die wordt verwacht in de provinciale prognose niet ontstijgen.

7. Adviezen

In dit hoofdstuk zetten we tot slot enkele adviezen uiteen die gebaseerd zijn op de belangrijkste conclusies en analyses uit het uitgevoerde onderzoek.

Creëer een samenhangende aanpak van wonen, werken en mobiliteit

Besteed aandacht aan de relatie tussen wonen, werken en mobiliteit. De ambities van de gemeente Raalte bieden kansen voor (extra) groei voor zowel wonen als werken. Keuzes op het ene dossier hebben impact op de kansen van het andere. Bijvoorbeeld: welke woningen worden er gebouwd, welke doelgroepen worden er aangetrokken en wat betekent dit uiteindelijk voor de omvang en samenstelling van het arbeidspotentieel in de gemeente? Of: voor welke bedrijven biedt de gemeente Raalte ruimte, en sluit de arbeidsvraag daarmee beter aan op het -aanbod, of betekent dat een grotere vraag arbeidsmigranten? In dit onderzoek constateerden we dat variabelen als de keuze voor woningtypen, de mismatch tussen arbeidsvraag en -aanbod en de arbeidsparticipatie bepalen wat de noodzakelijke ruimte is voor economie.

We adviseren daarom om de gemeentelijke ambities telkens integraal te blijven volgen en aandacht te hebben voor de relaties tussen verschillende dossiers. In het algemeen geldt: hoe meer jonge mensen en gezinnen de gemeente Raalte weet aan te trekken, des te groter en diverser het arbeidsaanbod wordt, en dat levert economische kansen op. Vervolgens is het de vraag of deze personen economische groei opleveren op de bedrijventerreinen in Raalte, of dat zij pendelen. Daarvoor is uiteraard ruimte nodig, maar in beginsel is een goed vestigingsklimaat van belang. Dat vestigingsklimaat vindt, naast de beschikbaarheid van arbeid en ruimte, zijn vorm in onder andere goede, toekomstbestendige bedrijventerreinen en een goede samenwerking tussen bedrijven.

Realiseer toekomstbestendige bedrijventerreinen waar toepassing van innovatie plaats kan vinden

Om de autonome behoefte zo goed mogelijk in te vullen en om de potentie van de extra vraag te kunnen huisvesten, zijn functionele, toekomstbestendige bedrijventerreinen nodig. Qua doelgroep denken we vooral aan bedrijvigheid die aansluit op het bestaande profiel van Raalte: het brede mkb, maar met name de bouw (en bouwproductie), logistiek en industrie, met name gelieerd aan de agrofood. Gezien de ontwikkelingen in deze sectoren (meer circulair, prefab etc.) vraagt deze doelgroep om relatief grote kavels waar (milieu)ruimte is voor onder meer het verwerken van gebruikte grondstoffen, materialen en producten. Het zal veelal gaan om een mix van kavels van kleiner dan één hectare en enkele kavels tussen 1 en 3 hectare (met overwegend milieucategorie 3.1 t/m 4.2). Kies bovendien voor de best bereikbare plekken in de gemeente, dus aan de A/N35. Een goede verbinding met de treinstations in Raalte is daarbij een pré.

Het is belangrijk dat nieuwe bedrijventerreinen kwalitatief hoogstaande terreinen zijn, die een plus zijn voor het lokale vestigingsklimaat en waar het ook over 10 à 20 jaar nog goed ondernemen is. Met andere woorden, bouw niet alleen voor het hier en nu, maar houd rekening met de behoeften van ondernemers over enkele jaren. Daarom adviseren we om voor te sorteren op de grote ontwikkelingen en opgaven van de komende jaren: de circulaire transitie, energietransitie, klimaatadaptatie en digitalisering. Werk aan groene, aantrekkelijke bedrijventerreinen, waar de- en remontabel gebouwd wordt, met een goede digitale

infrastructuur, waar wordt geïnvesteerd in energieopwek en -opslag, en waar sprake is van een verplicht vorm van parkmanagement. Daarmee werkt u aan een sterk vestigingsklimaat in de gemeente Raalte en legt u een solide basis om ook daadwerkelijk een meer regionale rol op economisch vlak te gaan vervullen.

Stuur op toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen

Het is belangrijk om de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen op orde te houden. Het is een belangrijk signaal dat in de enquête 35% van de respondenten met verhuisplannen aangeeft dat groei niet de reden is van deze plannen, maar representativiteit, kwaliteit en duurzaamheid van het vastgoed en omgeving wel. Bovendien zal het grootste deel van de ondernemers gevestigd blijven en toekomstbestendig willen blijven ondernemen op hun huidige locatie. Die groep is minstens net zo belangrijk als de doelgroep die u op uw nieuwe ontwikkelingen wilt faciliteren. Verlies hen niet uit het oog en help hen te investeren in de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door kennis uit te wisselen, te ondersteunen bij planvorming en hen te wijzen op relevante subsidies. Door daar als gemeente een actieve rol te spelen, voorkomt u onnodige verhuisbewegingen en bent u zuinig op de beschikbare ruimte.

Stuur op efficiënt en intensief gebruik van de grond om een deel van de ruimtevraag op te vangen op de huidige terreinen

Bestaande terreinen beter benutten is een essentiële stap in het faciliteren van de economische groei. Uitbreiding in het 'groen' wordt namelijk om een velerlei redenen steeds moeilijker en is vanuit landschappelijk perspectief steeds minder gewenst. Stuur daarom op zo intensief mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen (met de juiste inpassing van parkeer- en groenvoorzieningen).

Het huidig ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in de gemeente Raalte is relatief extensief van aard; het ruimtegebruik per werknemer (terreinquotiënt) is relatief hoog en het gebruikte vloeroppervlakte ten opzichte van de kavel is relatief laag. Dit komt met name door de aanwezige sectoren in de gemeente – in de gemeente Raalte is bijvoorbeeld relatief minder dienstverlening en individuele kantoorruimte op de bedrijventerreinen gevestigd – maar dit zou wel een waarschuwing moeten zijn. De ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen is schaars en wordt steeds schaarser. Het intensiveren van bedrijventerreinen kan bijvoorbeeld door bij individuele initiatieven tot uitbreiding en/of verhuizing actief mee te denken en -helpen over de mogelijkheden tot intensivering op de bestaande kavel of herontwikkeling van naastgelegen kavels. Daarnaast kunnen strengere eisen worden gesteld aan nieuwbouw.

Het intensiveren van de huidige terreinen zal een klein deel van de ruimtebehoefte op kunnen vangen. Kanttekening is dat dit voornamelijk een oplossing biedt voor de lange termijn behoefte. Immers, het intensiveren van bestaande terreinen is een meerjarig en langdurig proces. Intensiveren biedt nog geen uitkomst voor de ruimtevraag die op de korte termijn op Raalte afkomt. Dat maakt het des te belangrijker om hier nu al mee te starten. Om voor te sorteren op de groei van na 2030.

Zet in op sterkere inhoudelijke samenwerking tussen bedrijven onderling en met kennisinstellingen

De gemeente Raalte kan een flinke stap gaan zetten in het innovatieklimaat om start-ups aan te trekken en te behouden. We verwachten op dit moment geen extra ruimtevraag vanuit de (door)groei van innovatieve bedrijven in Raalte. Tegelijkertijd constateren we dat het innovatieklimaat met onder andere The Green East nog volop in ontwikkeling is en dat er voldoende aanknopingspunten zijn om zich naar de toekomst toe verder te ontwikkelen. Samenwerking tussen de gemeente, kennisinstellingen en ondernemers biedt kansen op verschillende innovatiethema's. We noemden bijvoorbeeld de eiwittransitie, biobased bouwen en circulair bouwen, die goed aansluiten op de economische structuur van de gemeente.

Samenwerking moet vervolgens leiden tot een open innovatieklimaat, zodat het voor externe partijen interessant wordt om zich in de gemeente Raalte te vestigen en om zich langer en intensiever aan Raalte te binden. Op die manier ontstaat er een kans om in de toekomst wél een nieuwe doelgroep aan te trekken.

Stem de uitgesproken ambitie af met de regio

Regionale afstemming is belangrijk om uw ambities vorm te geven. Zowel op het woningbouwdossier als het bedrijventerreinendossier moeten aantallen en doelgroepen afgestemd worden. Als de gemeente Raalte een groter aandeel van de regionale opgave op zich neemt, heeft dat impact op de ontwikkelingen in andere gemeenten. Elkaar hierop beconcurreren helpt daarbij niet. Het is daarom van belang om de discussie hierover te verbreden naar de regionale tafel in het kader van de ‘ruimtelijke puzzel’ en de programmeringsopgave.

Colofon

Datum: 12 oktober 2023
Projectnummer: 22.348
Opdrachtgever: Gemeente Raalte
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Juriën Poulussen, Anneloes Bouma en Marijn Gradussen

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arhnem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl