

Visie en investeringsagenda toekomstbestendige bedrijventerreinen

Gemeente Losser

14 mei 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Proces	4
2. Uitgangssituatie	5
2.1 Algemeen beeld en perspectief	5
2.2 Trends en ontwikkelingen	7
2.3 Belangrijkste opgaven voor de komende jaren	11
3. Visie	14
3.1 Stip op de horizon, waar staan de terreinen in 2040?	14
3.2 Investeringsgerichte houding en aanpak	17
4. Investeringsagenda	19
4.1 Overzicht acties	19
4.2 Nadere toelichting acties	22
Bijlage 1 Participatie	30
Verslag participatie De Zoeker Esch – De Pol	30
Verslag participatie De Lutte-Zuid, Essenweg, Luttermolenweg, Dorp en Elferinkseweg	34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen vertegenwoordigen een belangrijke economische en maatschappelijke waarde

Bedrijventerreinen zijn belangrijke gebieden bij het werken aan een leefbaar, toekomstgericht en ondernemend Losser. De bedrijventerreinen vertegenwoordigen een belangrijke economische waarde: ze bieden ruimte aan lokale ondernemers, bedrijven die innoveren en een bijdrage leveren aan activiteiten in het dorp en creëren werkgelegenheid. Het is dan ook van groot belang om op de bestaande bedrijventerreinen te blijven investeren in de randvoorwaarden voor ondernemers om hier te blijven ondernemen. Dat wil zeggen investeren in schone, hele en veilige bedrijventerreinen en een goede organisatie, maar ook investeren in voldoende ruimte voor ondernemers om zich in Losser te vestigen en ook fysiek te kunnen groeien.

Daarnaast is het van belang om de juiste voorwaarden te creëren voor ondernemers om mee te gaan in de circulaire transitie, digitalisering, de energietransitie en robotisering. Dat zijn immers allemaal ontwikkelingen die voor lokale ondernemers van groot belang zijn om ook op langere termijn te kunnen blijven concurreren. Bovendien kunnen bedrijventerreinen een grote bijdrage leveren aan de circulaire en duurzame doelstellingen van de gemeente. Het zijn plekken waar maatschappelijke én economische winst kan worden geboekt door het verduurzamen van de energievoorziening, het verlagen van hittestress, verbeterde waterhuishouding, het verhogen van de biodiversiteit door vergroening en door het benutten van (elkaars) reststromen en voorkomen van afval. We weten bovendien dat duurzame, groene bedrijventerreinen een positief effect hebben op de gezondheid van werknemers, het aantrekken van talent, de concurrentiekracht van bedrijven, vastgoedwaarde en financierbaarheid van ondernemingen. Banken en andere financiers voeren immers steeds strengere duurzaamheidsstresstesten uit bij het verstrekken van leningen.

Een visie en investeringsagenda om werk te maken van toekomstbestendige bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen staan in Losser dan ook prominent op de politieke en beleidsagenda. Actueel zijn onder meer het toekomstbestendig houden van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Losser alsook het beter benutten van de bedrijventerreinen. In de zomer van 2022 heeft de raad van Losser het college in een motie opgedragen om de latente behoefte en de mogelijkheden voor nieuwe locaties van kleinschalige bedrijventerreinen alsmede de uitbreiding en/of revitalisering van bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente te onderzoeken, om daarmee ook in de toekomstige behoefte te kunnen voorzien.

In 2023 heeft Stec Groep dit onderzoek in opdracht van de gemeente uitgevoerd. Nu de gemeente een goed beeld heeft van de huidige situatie en de mogelijkheden op de bedrijventerreinen, heeft zij samen met de ondernemers op de bedrijventerreinen gewerkt aan een visie en investeringsagenda om de bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. De gemeente wil een stip op de horizon neerzetten, aangevuld met een concreet perspectief om op korte termijn aan de slag te gaan. Daar zijn de ondernemers in de gemeente Losser immers bij gebaat!

1.2 Leeswijzer

Voorliggende visie en investeringsagenda is opgebouwd in drie delen. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de uitgangssituatie van de bedrijventerreinen in de gemeente Losser beschreven: hoe functioneren de terreinen op dit moment, welke trends en ontwikkelingen hebben hier invloed op, wat gaat er goed en welke opgaven liggen er voor de komende jaren om te blijven werken aan een goed ondernemersklimaat?

Vervolgens formuleren we in hoofdstuk 3 onze visie voor de bedrijventerreinen. We beschrijven wat we verstaan onder toekomstbestendige bedrijventerreinen in Losser, welk ambitieniveau we nastreven, waarom dat belangrijk is en bovenal wat het de ondernemer oplevert. Tot slot koppelen we in hoofdstuk 4 concrete acties aan de beschreven ambities. Het is een investeringsagenda die toeziet op de komende vijf jaar: hoe zet de gemeente de schouders onder deze ambities, en wat verwacht zij daarbij van andere stakeholders?



1.3 Proces

De uitgangssituatie zoals beschreven in hoofdstuk 2 en de keuzes richting de visie zoals beschreven in het daaropvolgende hoofdstuk zijn gebaseerd op de analyses uit het onderzoek 'Toekomstbestendige en goed benutte bedrijventerreinen' van Stec Groep (2023) en de ideeën en andere inbreng van (vertegenwoordigers van) Losserse ondernemers gedurende het opstellen van deze visie. Vanuit de gemeente is het opstellen van deze visie en investeringsagenda begeleid door een projectgroep waarin meerdere disciplines – verkeer, ruimtelijke ordening, duurzaamheid, veiligheid en economie – betrokken waren. Voor de totstandkoming van de visie is ook een participatietraject met verschillende stakeholders doorlopen, hierover meer in Bijlage 1.

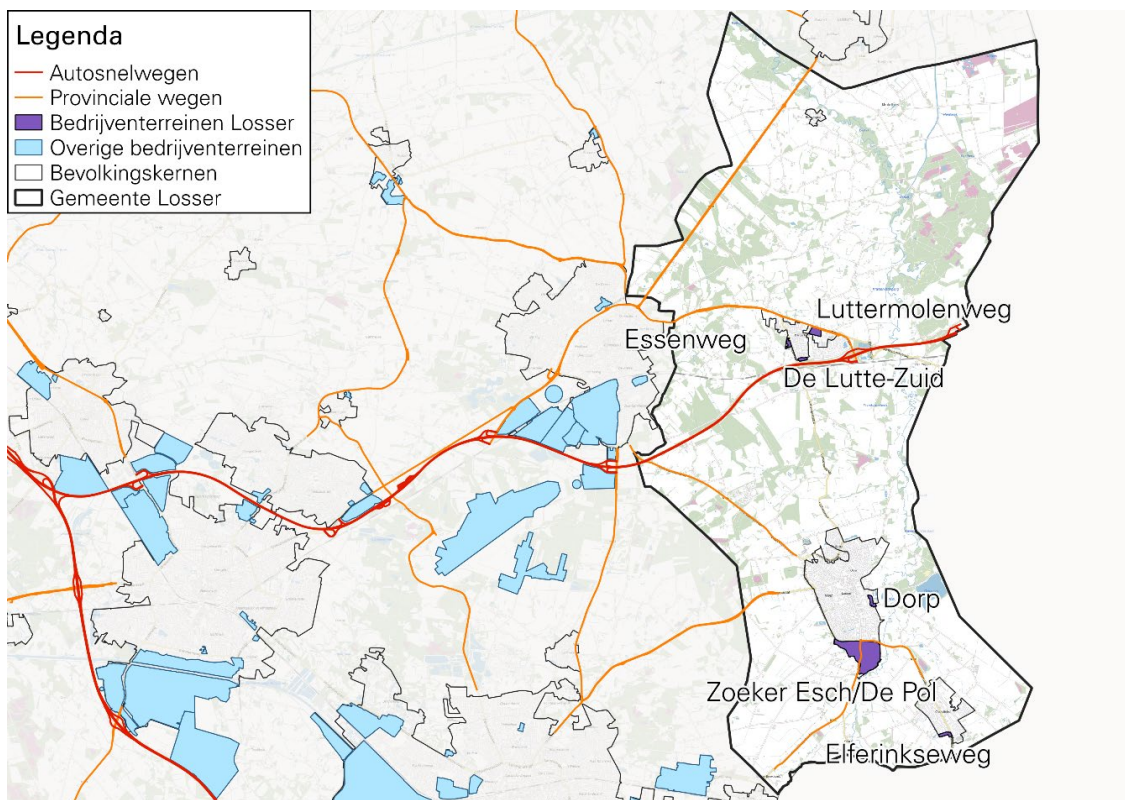
2. Uitgangssituatie

We beschrijven welke uitgangssituatie er geldt voor de bedrijventerreinen in de gemeente Losser: hoe functioneren de terreinen op dit moment, wat gaat er goed en welke opgaven liggen er voor de komende jaren om te blijven werken aan een goed ondernemersklimaat?

2.1 Algemeen beeld en perspectief

De gemeente telt zes bedrijventerreinen, waarvan drie zich bevinden in de kern De Lutte, twee in de kern Losser en één in Overdinkel. Vijf van deze terreinen zijn relatief klein, elk slechts enkele hectares groot, en hebben maar een beperkt aantal bedrijven en banen. Deze kleinschalige bedrijventerreinen bieden ruimte aan voornamelijk lokale bedrijven.

Figuur 1: Bedrijventerreinen in Losser



Bron: IBIS (2024), CBS (2025). Bewerking Stec Groep (2025).

De bedrijventerreinen huisvesten 8% van de bedrijven en 22% van de banen in de gemeente

Op de huidige bedrijventerreinen zijn 184 bedrijven gevestigd. Ongeveer 8% van de bedrijven in de gemeente Losser is daarmee gevestigd op een van de bedrijventerreinen. De bedrijven zorgen voor circa 1.890 banen en daarmee voor circa 22% van de totale werkgelegenheid binnen de gemeente. Dat percentage ligt iets onder het landelijke gemiddelde, wat laat zien dat er nog ruimte is voor ontwikkeling. Bij elkaar omvatten de bedrijventerreinen ongeveer 46 hectare netto. Dat is ongeveer 0,5% van het totale oppervlak van gemeente Losser. Het grootste bedrijventerrein

van de gemeente bevindt zich in Losser, namelijk De Zoeker Esch - De Pol, aan de zuidkant van het dorp. Op dit terrein zijn diverse bedrijven gevestigd, variërend van midden- en kleinbedrijven tot grote, bekende bedrijven zoals Johma en Van Heek Textiles. Dit bedrijventerrein biedt het grootste aantal banen en bedrijven van de gemeente.

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen gemeente Losser

		
184 bedrijfsvestigingen	1.890 banen	49,15 hectare netto
Circa 8% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa 22% van de totale werkgelegenheid	Circa 0,5% van de totale oppervlakte

Bron: IBIS (2024), BIRO (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

In tabel 2 wordt per bedrijventerrein het netto uitgegeven oppervlakte, het aantal vestigingen en de werkgelegenheid weergegeven.

Tabel 2: Feiten en cijfers bedrijventerreinen gemeente Losser

Bedrijventerrein	Netto uitgegeven oppervlakte (ha)	Aantal banen	Aantal bedrijven
Zoeker Esch - De Pol	36,2	1.680	125
De Lutte-Zuid	1,2	72	21
Essenweg	1,5	22	9
Luttermolenweg	3,9	46	10
Dorp	1,6	50	11
Elferinkseweg	1,7	18	8
Totaal	46	1.890	184

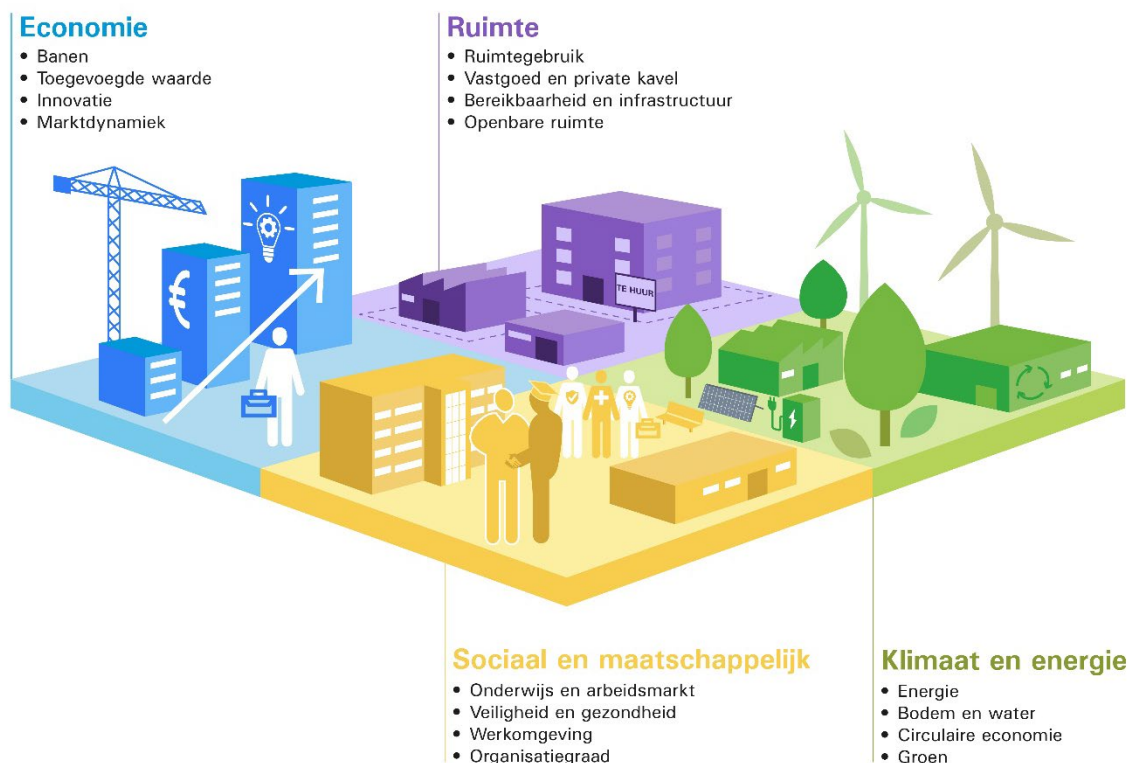
Bron: IBIS (2024), BIRO (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

In 2023 heeft Stec Groep onderzoek uitgevoerd naar het functioneren, de opgaven en de kansen op de bedrijventerreinen in de gemeente. In het onderzoek is nader bekeken (1) wat de maatschappelijke en economische meerwaarde van de bedrijventerreinen is en (2) in hoeverre de ruimte op de bedrijventerreinen beter benut kan worden ten behoeve van economische activiteit.

Economisch en maatschappelijk sterk, qua klimaat, energie en ruimte is er winst te behalen

De terreinen zijn in het onderzoek 'Toekomstbestendige en goed benutte bedrijventerreinen' van Stec Groep (2023) beoordeeld op vier onderwerpen die iets zeggen over enerzijds de maatschappelijke en economische meerwaarde van de bedrijventerreinen en anderzijds de toekomstbestendigheid van de bedrijventerrein. In figuur 2 is dit perspectief op de bedrijventerreinen schematisch weergegeven. Met dit perspectief is vanuit een moderne bril naar de bedrijventerreinen gekeken: welke waarde hebben zij voor de lokale economie en ondernemers, maar ook wat dragen deze gebieden bij (en wat kunnen zij bijdragen) aan de maatschappelijke opgaven waar we als gemeente voor staan?

Figuur 2: Perspectief op de (meer)waarde van bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2024)

Uit het onderzoek wordt over het algemeen duidelijk dat de bedrijventerreinen op dit moment economisch goed functioneren. De bedrijventerreinen bieden een plek aan hardwerkende en betrokken ondernemers en de economische groei ligt in lijn met het regionaal gemiddelde. Daarmee ligt er een solide basis voor de toekomst. Tegelijkertijd zien we dat de omvang van de investeringen in innovatie relatief achterblijft ten opzichte van de rest van de regio. Daar kunnen ondernemers mogelijk in ondersteund worden en/of de ondernemers kunnen beter met elkaar optrekken.

De grootste uitdagingen liggen echter op het vlak van duurzaamheid, energie, ruimte en veiligheid. We vatten kort de belangrijkste bevindingen en opgaven samen in de volgende paragraaf. Voor meer toelichting en uitleg over bijvoorbeeld de methode en de scores per terrein kunt u het rapport 'Toekomstbestendige en goed benutte bedrijventerreinen' van Stec Groep (2023) aan de gemeente raadplegen.

2.2 Trends en ontwikkelingen

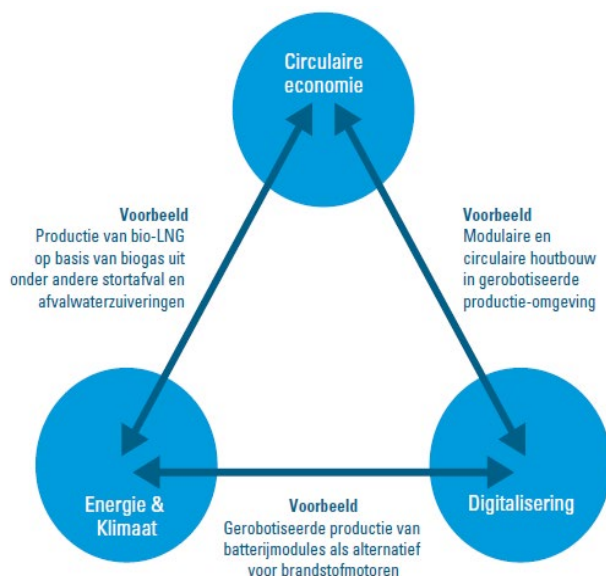
De grote economische en maatschappelijke transitie van deze tijd hebben een grote invloed op bedrijven, hoe bedrijven hun ruimte gebruiken en daarmee op bedrijventerreinen. We zoomen in deze paragraaf in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – technologisch-maatschappelijke megatrends, waarvan we de grootste (ruimtelijke) effecten verwachten in de komende jaren¹:

- Circulaire economie
- Energie & klimaat

¹ Zie ook ons whitepaper: <https://stec.nl/ruimte-voor-bedrijventerreinen-topprioriteit-voor-next-economy/>

- Digitalisering

Figuur 3: Drie next economy-megatrends met sterke samenhang en impact op bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep, 2025. Zie ook ons [whitepaper](#).

Circulaire economie

Het doorlopen van de transitie van een lineaire economie naar een circulaire economie is noodzakelijk voor het voort blijven bestaan van een bedrijf. Bedrijven staan niet meer voor de keuze óf ze de transitie willen doorlopen maar hóe ze dit gaan doen. Door de Rijksoverheid is er namelijk een nationale doelstelling geformuleerd van een 100% circulaire economie in 2050, en 50% minder gebruik van primaire abiotische grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel) in 2030. Daarbij is er nog een flinke weg te gaan. Uit onderzoek van PBL ([ICER 2021](#)) blijkt dat we niet op koers liggen voor het behalen van deze doelstellingen en blijkt slechts 6% van de bedrijven in Nederland circulair te werken. Het merendeel van de bedrijven richt zich nog slechts op (down)recycling² of claimt zijn product of dienst nog te voorbarig als circulair³. Om flinke stappen te zetten in circulariteit moeten bedrijven en de samenleving als geheel hoger gaan opereren op de 'Trap tegen troep'⁴. Al met al staat de circulaire economie nog in de kinderschoenen, al zien we een duidelijke toename in het aantal circulaire activiteiten, businessmodellen en pioniers op bedrijventerreinen de afgelopen paar jaar. Deze transitie naar een meer circulaire bedrijfsvoering heeft impact op de ruimtevraag, maar bijvoorbeeld ook op welk type bedrijf zich graag op een bedrijventerrein wil vestigen. De drie meest relevante voor de gemeente Losser zijn:

- Bestaande bedrijven zullen nieuwe activiteiten en productielijnen opzetten en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Op dit moment is de circulaire activiteit op de

² Denk aan sloofafval van de bouw dat als fundering onder de weg komt in plaats van in nieuwe huizen.

³ Zie Trouw: <https://www.trouw.nl/economie/ondernemers-verkopen-hun-product-vaak-ten-onrechte-als-circulair-bea8411a/>

⁴ Zie voor meer informatie: <https://duurzaamheid.nl/artikelen/trap-tegen-troep-r-ladder-voor-dummies/>. De trap tegen troep is gebaseerd op de R-ladder die onder meer door de [Rijksdienst voor Ondernemend Nederland \(RVO\)](#) en het [Planbureau voor de Leefomgeving \(PBL\)](#) gebruikt wordt. De trap geeft op een begrijpelijke wijze en in 'gewone mensen taal' weer wat er precies moet gebeuren in de strijd tegen afval en voor de transitie naar een circulaire economie.

bedrijventerreinen in de gemeente nog beperkt. Het merendeel van de bedrijven is tot op heden actief in het (down)recyclen van grondstoffen, bijvoorbeeld door het inzamelen van oud ijzer.

- Tot 2030/2035 is er vooral vraag naar plekken om te experimenteren en op te schalen van bewezen circulaire toepassingen, daarna is er steeds meer ruimte nodig voor volledige circulaire productie en logistiek.
- Steeds meer concentratie van circulaire ruimtevraag gaat plaatsvinden op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water), maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit en hoge milieuruimte.

Digitalisering

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra boost. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT'ers en programmeurs. We zien tot nu toe dat dit leidt tot meer ruimtevraag op bedrijventerreinen. Onderstaande ontwikkelingen zijn voor de gemeente Losser het meest relevant:

- We verwachten de komende jaren een sterke groei van robotisering en automatisering in de industrie, logistiek en bouw. Gezien het industriële profiel van De Zoeker Esch - De Pol is het aannemelijk dat dat gevolgen zal hebben voor (het ruimtegebruik op) het terrein. Logistiek en bouw kennen bijvoorbeeld nog een lage robotdichtheid in Nederland, terwijl er een enorm potentieel is. Bovendien is een krappe arbeidsmarkt een belangrijke versneller van deze trend.
- Toenemende robotisering leidt tot verdere schaalvergroting en productiegroei en leidt zeker de komende vijf tot tien jaar tot een toenemende ruimtevraag. Op langere termijn verwachten we dat er juist minder uitbreidingsruimte nodig is. Na robotisering kunnen bedrijven immers efficiënter de ruimte benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te gaan (mits planologisch mogelijk). Dit verhoogt de effectiviteit per kubieke meter in een pand en daarmee ook de effectiviteit per vierkante meter. Een landelijk bekend voorbeeld van een bedrijf dat robotisering al op grote schaal toepast in Losser is Johma; het bedrijf heeft haar magazijn in Losser volledig weten te automatiseren.
- Een groeiende groep bedrijven overweegt én besluit daadwerkelijk om een deel van hun productieketen terug te halen naar Nederland/Europa of dichterbij te organiseren om zo kosten en leveringsrisico's te reduceren⁵. Dit is vooral interessant voor producten die door automatisering en robotisering beter, sneller en goedkoper in Nederland gemaakt kunnen worden, activiteiten waarvoor sterk wordt gesteund op theoretischer opgeleid technisch personeel en voor kritieke componenten en producten. Ten opzichte van de totale markt gaat het echter om relatief kleine volumes en is reshoring een ingrijpende keuze die niet zomaar gerealiseerd is. Het grootste effect verwachten we door het aanhouden van grotere voorraadbuffers en spreiding van toeleveranciers door bedrijven.

Energie & klimaat

Het kabinet heeft het klimaatdoel verder aangescherpt: in 2030 moet sprake zijn van tenminste 55% CO₂-uitstootreductie⁶. Na 2030 wordt ingezet op verdere reductie, oplopend tot 80% in 2040. De industrie speelt een belangrijke rol in het behalen van de doelstellingen. De overstap van fossiele naar duurzame grondstoffen is belangrijk om het vestigingsklimaat voor bedrijven te

⁵ Zie bijvoorbeeld: <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/niet-langer-afhankelijk-van-china-bedrijven-willen-door-coronacrisis-productie-terug-naar-nederland-halen/> en <https://www.consultancy.nl/nieuws/39555/merendeel-bedrijven-wil-azie-productie-terughalen-naar-europa> en <https://www.re-shoring.nl/nieuws/coronacrisis-is-niet-de-reden-om-productie-naar-nederland-te-halen>

⁶ In lijn met het "Fit for 55"-pakket door de Europese Unie (EU).

versterken. Uiteindelijk hebben de energietransitie en klimaatadaptatie over de volle breedte van het bedrijfsleven en bedrijventerreinen impact. Onderstaand zetten we de drie meest relevante ontwikkelingen binnen deze trend voor de gemeente Losser uiteen:

- Flinke groei bij het MKB dat werk haalt uit de energie- en klimaatdoelstellingen. Zo groeien bestaande en nieuwe installatiebedrijven die zich richten op zonnepanelen, windturbines, warmtepompen, isolatie, airco's, laadpalen, etc. Een belangrijke kanttekening is dat het nog altijd toenemende tekort aan vakmensen een grote beperking is van het groeipotentieel.
- Komst van nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken en noodzakelijke ruimte voor de duurzame energie-infrastructuur. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV), waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn, maar bijvoorbeeld ook ruimte die nodig is voor grootschalige tijdelijke opslag van duurzaam opgewekte energie of ruimte voor het opladen van zero-emissie voertuigen. Dit zijn voorbeelden van additionele ruimtevraag die niet in de reguliere raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinruimte zit.
- Klimaatdoelstellingen die vragen om extensivering van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen om zo voor groen, wateropvang, het voorkomen van hittestress en biodiversiteit te zorgen. Dit kan zorgen voor een groter benodigd bruto oppervlak van de bedrijventerreinen (of een lagere netto/bruto-verhouding), maar tegelijkertijd ligt er natuurlijk ook een belangrijke uitdaging in het zo slim mogelijk ruimtelijk combineren van de duurzaamheidsopgaven. Dit kan bijvoorbeeld hand en hand gaan met het intensiveren van bedrijventerreinen. Denk aan groene bedrijfsdaken met zonnepanelen en halfverharding op parkeerplekken.

2.3 Belangrijkste opgaven voor de komende jaren

De basis op orde en het stimuleren van een sterke organisatie

Voor alle bedrijventerreinen geldt: de basis moet op orde zijn om samen met grotere thema's aan de slag te gaan. Met de basis op orde bedoelen we schoon, heel, veilig en goed georganiseerd. Georganiseerde ondernemers bereiken meer, hebben meer investeringskracht en hebben een betere lobby richting beleidsmakers. Ook draagt een collectief bij aan het elkaar versterken met ideeën en innovaties.

De basis op de Losserse bedrijventerreinen is voldoende en de organisatiegraad is al goed op orde. Er zijn ondernemersverenigingen en een parkmanagement actief. De grootste opgave is het verder uitbreiden van het draagvlak onder ondernemers en de samenwerking met de gemeente. Daar is de ondernemer uiteindelijk bij gebaat. Het belang van samenwerking en organisatiegraad is onlangs ook nog eens onderstreept in het advies van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur: [kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen](#).

Ruimte bieden voor groei en vestiging van ondernemers

De grootste uitdaging op de bedrijventerreinen doet zich voor op het ruimtelijk vlak: de gemeente beschikt op dit moment niet over nieuwbouwkavels voor bedrijven. De huidige bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven, de leegstand is laag (minder dan 1% leegstand in Q1 2025) en ruimte voor fysieke groei of aanvullende parkeergelegenheid is niet direct voorhanden. Tegelijkertijd kloppen lokale ondernemers wel op de deur. Het gebruik aan ruimte is op dit moment een beperkende factor voor de lokale economie.

Het uitbreiden van de bedrijventerreinen is moeilijk, omdat de gemeente is omgeven door natuurgebied en cultuurlandschap. Daar kunnen en mogen we niet zomaar bouwen. Op andere plekken zijn reeds agrarische ondernemers actief of woningen gesitueerd. Nieuwe kavels zijn dus niet zomaar voorhanden. Het bedrijventerreinencluster De Zoeker Esch - De Pol grenst bijvoorbeeld aan de oostzijde aan de Dinkel. De natuurwaarden in dit gebied maken uitbreiding van dit terrein in oostelijke richting onmogelijk. Aan de west- en zuidzijde zijn actieve agrarische ondernemers en woningen gevestigd. Los daarvan is het een discussiepunt of uitbreiding van het bedrijventerrein landschappelijk wenselijk is.

In dat kader constateren we dat er op termijn ruimte te winnen is door het beter benutten van de bestaande ruimte. De bestaande bouwvlakken en de toegestane bouwhoogtes zijn bijvoorbeeld nog niet altijd goed benut, en de bedrijventerreinen huisvesten verschillende bedrijven die qua omgevingshinder en omvang mogelijk ook elders in de gemeente terecht zouden kunnen, bijvoorbeeld in het centrum of in het buitengebied. Het invullen van die puzzel is een complexe en kostbare opgave, het levert op korte termijn geen ruimte op en het is ook niet dé oplossing, maar door het gebrek aan ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is dat een relevante route om te verkennen.

Netcongestie is een grote beperking voor de energietransitie

Op de bedrijventerreinen in Losser wordt nog relatief weinig groene energie opgewekt. Zo zijn de daken bijvoorbeeld grotendeels leeg. Tegelijkertijd raakt het elektriciteitsnet steeds voller, waardoor het salderen van de energieopbrengst van zonnepanelen – een belangrijke voorwaarde voor een businesscase – onder druk komt te staan en ondernemers niet altijd meer een nieuwe of zwaardere elektriciteitsaansluiting kunnen krijgen. Door steeds meer lokale energieopwek in de regio, bijvoorbeeld door zonnepanelen van particulieren, zonneparken en een groeiende vraag naar elektriciteit, is de huidige infrastructuur niet meer toereikend.

Deze 'netcongestie' vormt voor steeds meer ondernemers een beperking. Groei van activiteiten en de verduurzaming van hun bedrijfsactiviteiten en hun wagenpark is niet altijd mogelijk. De

langetermijnoplossing is evident: het elektriciteitsnet moet uitgebreid worden. Daarbij is de gemeente afhankelijk van de keuzes en planning van de netbeheerder. Die uitbreiding kan bovendien nog jaren duren en het is onzeker of en in hoeverre het probleem dan volledig opgelost is.

In dat kader constateren we dat het steeds belangrijker wordt om op locatie te doen wat mogelijk is. Denk aan het delen van aansluitingen, afspraken te maken over tijdstippen waarop het stroomnet benut wordt en/of tijdelijke opslag van lokaal opgewekte energie. Dergelijke oplossingsrichtingen worden ook wel 'netcongestiemanagement' genoemd. Het is een manier om op lokaal niveau alle capaciteit die er wél is ook daadwerkelijk te benutten, met als doel om ondernemers zoveel mogelijk te faciliteren in hun ambities.

Samenwerking rondom circulair ondernemen is belangrijk

In 2050 moet de volledige economie in Nederland circulair zijn. Dat betekent dat afval zoveel als mogelijk moet worden voorkomen door producten te repareren of te hergebruiken en dat gebruikte materialen zoveel mogelijk als grondstof teruggebracht moeten worden in de productieketen. Bouw- en maakbedrijven maken daarom steeds meer gebruik van duurzaam, hergebruikt materiaal, productiebedrijven nemen steeds vaker producten terug voor recycling en hergebruik en recyclingbedrijven groeien en innoveren met de nieuwste technieken om gebruikte materialen te verwerken tot kwalitatief hoogwaardige 'tweedehands' grondstoffen. Europese en nationale wetgeving vraagt bedrijven bovendien steeds strenger om hier werk van te maken. Grotere bedrijven vallen bijvoorbeeld sinds kort onder de Europese CSRD-wetgeving, de Nederlandse bouwsector innoveert noodgedwongen op hoog tempo door de strengere eisen omtrent circulair bouwen in het Bbl en ook nationale subsidie- en fiscale regelingen als MIA/Vamil sturen steeds meer op circulair ondernemen. Voor ondernemers is het dan ook belangrijk om in deze circulaire transitie mee te gaan. Ook in het kader van leveringszekerheid. Steeds meer grondstoffen zijn eindig, dit veroorzaakt prijsvolatiliteit en leveringsrisico's. De noodzaak voor een omslag naar een circulaire economie komt dus niet alleen voort uit idealisme, er is ook simpel noodzaak naar verandering.

Gemeentelijk beleid op de circulaire transitie

In het kader van deze visie en investeringsagenda agenderen we het thema en zetten we eerste acties op touw, maar daarnaast heeft de gemeente een eigen beleid opgesteld over hoe de circulaire transitie in Losser vorm krijgt. Dat beleid kijkt verder dan enkel de bedrijventerreinen. Dit beleid beschrijft wat de gemeente belangrijk vindt bij het circulair maken van haar eigen organisatie alsook hoe ze ondernemers en inwoners wil helpen bij het maken van de omslag.

Op de Losserse bedrijventerreinen is het aantal circulaire activiteiten nog beperkt. Verschillende individuele bedrijven zetten al mooie stappen, bijvoorbeeld rondom reparatie of hergebruik van producten en grondstoffen, maar het is een voorbeeld dat veel ondernemers nog moeten volgen. Bovendien zijn het vooral nog individuele activiteiten; samenwerking op dit thema ontbreekt nog (bijvoorbeeld in de vorm van samenwerken aan innovatie, het delen of verhuren van faciliteiten, gezamenlijke inkoop, opzet van circulaire watersystemen, gezamenlijke afvalinzameling en -verwerking, het uitwisselen van reststromen of simpelweg het structureel uitwisselen van kennis), terwijl dergelijke samenwerking voor het midden- en kleinbedrijf van absolute meerwaarde is. In dat kader constateren we dat er nog stappen te zetten zijn.

Op het vlak van parkeren en verkeersveiligheid ontstaan knelpunten

Voldoende parkeerruimte en een verkeersveilige omgeving zijn voor zowel ondernemers, werknemers als bezoekers van het bedrijventerrein belangrijke aspecten. In Losser zien we dat op verschillende punten op het bedrijventerrein De Zoeker Esch - De Pol soms onveilige en onwenselijke verkeerssituaties ontstaan. Dit speelt met name op spitsmomenten, wanneer vrachtverkeer, personenvervoer en fietsers allemaal hun weg op het bedrijventerrein moeten vinden. Het gaat met name om lange ononderbroken wegvlakken die verleiden tot hard rijden, smalle wegen waar (vracht)verkeer elkaar moeilijk kan passeren, wegen met veel uitritten voor vrachtverkeer en grote geparkeerde voertuigen die het zicht versperren. Er ontstaan hier op de piek van de laad-en-losmomenten onoverzichtelijke verkeerssituaties en verkeer moet elkaar op korte afstand passeren.

Daarnaast is parkeren op met name De Zoeker Esch - De Pol een uitdaging. Op verschillende plekken is het aantal parkeerplaatsen op de bedrijfskavels niet toereikend en wordt uitgeweken naar de openbare ruimte. Voor vrachtverkeer geldt in enkele gevallen hetzelfde. Dat leidt niet alleen soms tot onoverzichtelijke situaties, maar geeft ook een rommelige aanblik en is bovenal vervelend voor ondernemers, werknemers en bezoekers die moeten zoeken naar een geschikte parkeerplek.

Ondermijning op de bedrijventerreinen tast het ondernemersklimaat aan

In het land neemt het aantal ondermijnende activiteiten op bedrijventerreinen toe. Criminele activiteiten zoals witwassen, hennepcultuur en doorvoering van illegale goederen vinden in toenemende mate hun weg op de bedrijventerreinen. Dat tast het gevoel van veiligheid op de bedrijventerreinen aan en schaadt de reputatie van omliggende bedrijven. Ook in Losser zien we de risico's op ondermijning toenemen.

In dat kader constateren we dat er een nieuwe opgave ontstaat op de bedrijventerreinen, gericht op het in beeld brengen en houden van de activiteiten die er plaatsvinden, handhaving en samenwerking. Elkaar kennen en naar elkaar omkijken is van belang om signalen van ondermijning vroegtijdig waar te nemen. Ook in ruimtelijk opzicht is er wat te winnen: uit onderzoek is bijvoorbeeld bekend dat met name anonieme bedrijfsverzamelgebouwen, onzichtbare hoeken met weinig doorstroom en achterterreinen bij ondermijnende bedrijven in trek zijn. Voor ondernemers is een erkend veilig bedrijventerrein bovendien lucratief: een Keurmerk Veilig Ondernemen levert tot 20% korting op op de verzekeringspremies die bedrijven betalen.

Vergroening en klimaatadaptatie leveren winst op voor ondernemers en maatschappij

De bedrijventerreinen zijn op bepaalde plekken erg versteend. Dat heeft een negatief effect op de uitstraling van de bedrijven en het verblijfsklimaat. Een groener bedrijventerrein leidt tot minder hittestress, een verbeterde waterhuishouding en het verhogen van de biodiversiteit. Investeren in groen valt bovendien onder de CSRD-richtlijn en banken en andere financiers voeren steeds strengere duurzaamheidsstresstesten uit bij het verstrekken van leningen. Met andere woorden, ondernemers zijn bij een groen bedrijventerrein gebaat. We weten bovendien dat een groener bedrijventerrein bewezen zorgt voor:

- een positiever gevoel bij medewerkers en klanten;
- minder hittestress en daardoor een hogere productiviteit en lager ziekteverzuim;
- een toename in vastgoedwaarde van 5 tot 10% (bron: [IVN](#));
- tot 70% lagere energiekosten voor koelen van gebouwen (bron: [IVN](#));
- tot 20% lagere energiekosten voor verwarming van gebouwen (bron: [IVN](#));
- een beter leefgebied voor planten en dieren; en
- en een verbeterde uitstraling van bedrijf en het bedrijventerrein.

3. Visie

In dit hoofdstuk formuleren we onze visie: waar willen we dat de Losserse bedrijventerreinen in 2040 staan? Hoe hoog leggen we de lat? Deze visie is de stip op de horizon waar de gemeente de komende jaren aan wil werken en waarvoor de investeringsagenda in dit document een eerste stap is voor de aankomende jaren.

3.1 Stip op de horizon, waar staan de terreinen in 2040?

De gemeente Losser streeft naar bedrijventerreinen die over de juiste randvoorwaarden beschikken om bedrijven te laten groeien en te laten verduurzamen. Het zijn bedrijventerreinen die economisch bloeien, waar de randvoorwaarden voor ondernemers op orde zijn, waar mensen zich prettig voelen en waar een steentje wordt bijgedragen aan de grotere maatschappelijke opgaven waar we voor staan; in het bijzonder de circulaire transitie en de energietransitie. De eigenschappen die bij onze toekomstbestendige bedrijventerreinen passen hebben we samengevat in zes pijlers.

In 2040 hebben onze bedrijventerreinen de volgende eigenschappen:

1. De ruimte op de bedrijventerreinen wordt optimaal benut
2. De bedrijventerreinen zijn verkeersveilig en goed bereikbaar
3. De bedrijventerreinen zijn een veilige en prettige plek om te werken
4. Op de bedrijventerreinen wordt aan slimme energieoplossingen gewerkt
5. De randvoorwaarden voor de circulaire economie zijn op orde
6. De bedrijventerreinen zijn klimaatadaptief en groen

1. De ruimte op de bedrijventerreinen wordt optimaal benut

De druk op de ruimte op de bedrijventerreinen in de gemeente is groot. Het is daarom van belang om te onderzoeken in hoeverre de ruimte uitgebreid kan worden (door bedrijventerreinontwikkeling) en stappen te zetten om de ruimte beter te benutten. We weten immers dat er potentie is om de ruimte optimaler te benutten. Het is voor onze ondernemers noodzakelijk om duidelijkheid en zekerheid te hebben over de mogelijkheden van bedrijventerreinontwikkeling in de komende jaren. Met deze zekerheid komen investeringen beter van de grond; naast publieke zijn private investeringen zeer belangrijk om een kwaliteitsimpuls op de bestaande bedrijventerreinen waar te maken.

Concreet betekent het optimaler benutten van de ruimte dat de toegestane bouwhoogtes worden benut, dat bedrijven waar mogelijk meerlaags bouwen – bijvoorbeeld door de kantoorruimte op de verdieping te realiseren – en dat parkeren zoveel als mogelijk wordt geclusterd. Ook wordt de milieuzonering op de bedrijventerreinen goed gebruikt: voor lichtere bedrijven die niet noodzakelijkerwijs op de gezonde delen van de bedrijventerreinen thuis horen zoeken we een alternatieve plek aan de randen van de bedrijventerreinen, in het centrum of in het buitengebied.

Specifiek hebben we hiervoor leegstaande (winkel)panden in en rondom de centrumgebieden in gedachte. Mogelijk bieden we nieuwvestigingsmogelijkheden voor bedrijven op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in het landelijk gebied. Het moet daarbij wel gaan om kleinschalige bedrijven die qua uitstraling en hoeveelheid verkeersbewegingen passen in het landelijk gebied en bijdragen aan de instandhouding van de leefbaarheid. Door dit soort functies ruimte te laten vinden buiten de bedrijventerreinen wordt de milieuzonering op de bedrijventerreinen benut voor bedrijven die deze ook daadwerkelijk nodig hebben. Op die manier gaan we op de bedrijventerreinen slim om met de (schaarse) ruimte die er in de gemeente voor ondernemers beschikbaar is en benutten we de mogelijkheden die er zijn zo goed als mogelijk ten behoeve van lokale bedrijven.

(Bedrijfs-)woningen op de bedrijventerreinen

(Bedrijfs-)woningen op bedrijventerreinen kunnen een inperkend effect hebben op de milieuhinder die op een terrein mag ontstaan. We hanteren daarom de volgende drieslag richting (bedrijfs-)woningen op de bedrijventerreinen:

- 1 Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan.
- 2 De gemeente respecteert de bestaande situatie en zal bewoners niet dwingen om te verhuizen, maar beoogt wanneer de kans zich voordoet, bijvoorbeeld bij verhuizing van bewoners en/of bedrijf, op minnelijke wijze te komen tot een invulling waarbij de woning niet meer als zodanig gebruikt wordt.
- 3 Wanneer de mogelijkheid zich voordoet en in zeer uitzonderlijke gevallen, kan de gemeente overwegen om de grond en de bedrijfswoning aan te kopen om zelf te herontwikkelen, zodat er op lange termijn nieuwe ruimte voor bedrijvigheid ontstaat.

De schuifpuzzel die nodig is om deze ambitie te realiseren legt de gemeente op een welwillende manier en in goede samenspraak met ondernemers. Geen verplichtingen of dwang, maar samen stappen zetten. Door bijvoorbeeld mee te denken bij (ver)bouwplannen van ondernemers, samen de (on)mogelijkheden voor invulling van achterblijvende plekken te verkennen bij verhuizing, en door lichtere bedrijven goede alternatieve ruimte aan te bieden buiten de bedrijventerreinen.

2. De bedrijventerreinen zijn verkeersveilig en goed bereikbaar

De knelpunten ten aanzien van de verkeersveiligheid op de bedrijventerreinen zijn opgelost. Onoverzichtelijke situaties komen niet meer voor en er zijn maatregelen getroffen ten aanzien van de infrastructuur of de verkeersregels ter plaatse. Daarnaast is er collectief voldoende ruimte voor het (tijdelijk) parkeren van vrachtwagens en worden de parkeerplaatsen voor auto's door bedrijven gedeeld, zodat de beschikbare capaciteit op de bedrijventerreinen goed benut wordt en de openbare ruimte zoveel als mogelijk wordt ontzien. Idealiter hebben ondernemers ook samen de bal opgepakt, in het bijzonder in straten met veel uitritten voor vrachtverkeer. Zij hebben in overleg met elkaar de laad- en losmomenten zoveel als redelijkerwijs mogelijk over de dag verspreid, om de verkeersdrukte tijdens de spits te verminderen.

3. De bedrijventerreinen zijn een veilige en prettige plek om te werken

Ondermijning komt op de bedrijventerreinen straks niet (meer) voor en de bedrijventerreinen zijn daarmee een veilige plek voor de mensen die er werken. De bedrijventerreinen zijn voor criminelen onaantrekkelijk geworden om zich te vestigen vanwege onder meer aanwezige camerabeveiliging, een goede ondernemersorganisatie, een nauwe samenwerking met hulpdiensten, actief accountmanagement en handhaving van de gemeente, maar ook omdat ondernemers actief naar elkaar omkijken.

4. Op de bedrijventerreinen wordt aan slimme energieoplossingen gewerkt

Op de bedrijventerreinen wordt samengewerkt op het gebied van netcongestiemanagement. Bedrijventerreinen waar energiecapaciteit voorhanden is, zijn namelijk de bedrijventerreinen die de beste basis bieden voor economische groei. De bedrijven en vastgoedeigenaren hebben daarom samen met de gemeente en de netbeheerder de handen ineengeslagen om de beschikbare capaciteit op het stroomnet zo goed mogelijk te benutten, in afwachting van verdere uitbreiding van de infrastructuur. Daarmee krijgt ook de energietransitie van bedrijven een vlucht: investeren in groene energieopwek loont en bedrijven elektrificeren hun activiteiten en wagenpark.

Integrale Laadvisie geeft handelingsperspectief voor toevoegen laadpalen op bedrijventerreinen in de gemeente

De gemeente Losser heeft een visie opgesteld waarin beschreven wordt hoe het aantal en type laadpalen dat straks in 2035 aanwezig zal zijn in de gemeente aan gaat sluiten bij de behoefte die er op dat moment is. Wat betreft de bedrijventerreinen heeft de gemeente Losser geen uitvoerende rol als het gaat om het realiseren van laadinfrastructuur op privaat terrein. Er zijn op de bedrijventerreinen geen tot nauwelijks openbare parkeervakken. Het is daarom onverstandig om een claim te doen op deze schaarse openbare ruimte. In de laadpalenvisie wordt beschreven dat de gemeente wel kan helpen bij het zoeken naar gezamenlijke oplossingen (bijvoorbeeld het opzetten van een smart energy hub).

5. De randvoorwaarden voor de circulaire economie zijn op orde

De bedrijven ondernemen steeds meer circulair en helpen elkaar daarbij. Individueel zijn bedrijven aan de slag binnen hun vaste kring van afnemers en toeleveranciers, maar op de bedrijventerreinen wordt ook actief samengewerkt, bijvoorbeeld op het gebied van innovatie, het delen van faciliteiten zoals oplaadinfrastructuur, gezamenlijke afvalinzameling- en verwerking, het uitwisselen van reststromen en/of het structureel uitwisselen van kennis.

Ook de gemeente draagt haar steentje bij, door op projectbasis expertise, kennis en stimuleringsgelden beschikbaar te stellen. Dat helpt het midden- en kleinbedrijf om de noodzakelijke stappen te maken met de beperkte middelen en kennis die zij ter beschikking hebben. Kennis en samenwerking zijn dus de concrete randvoorwaarden die de gemeente de ondernemers te bieden heeft.

6. De bedrijventerreinen zijn klimaatadaptief en groen

De Losserse bedrijventerreinen zijn een visitekaartje voor de ondernemers die er gevestigd zijn. Door het toevoegen van groen in de openbare ruimte en op private kavels zullen de vastgoedwaardes en de productiviteit op de bedrijventerreinen naar verwachting toenemen. Zowel ondernemers, werknemers als bezoekers van de bedrijventerreinen houden een positiever gevoel over van het bedrijventerrein. Bij het toevoegen van groen wordt nagedacht over klimaatadaptatie. Vergroening is bijvoorbeeld gecombineerd met waterberging, bijvoorbeeld door wadi's in te planten met bloemen, struiken en bomen, waardoor hemelwater langer wordt vastgehouden. In onderstaande figuren zijn voorbeelden van gerealiseerd en verbeelde vergroeningen weergegeven.

Niet altijd is het toevoegen van groen op bestaande kavels haalbaar, bijvoorbeeld vanwege de beperkte ruimte. We willen daarom, wanneer er een herontwikkeling op een bedrijventerrein speelt, altijd meer ruimte voor groen (dit kan op een dak of tegen een gevel zijn) toevoegen dan

er in de oude situatie was. Dit groen moet divers zijn en thuishoren in het lokale ecosysteem (inheemse soorten).

Figuur 4: Voorbeeld foto's van gerealiseerde vergroening, voor en na



Bron: Google Streetview, 2016 en 2022. Straatbeeld op bedrijventerrein Grote Polder in de gemeente Zoeterwoude.

Figuur 5: Voorbeeld uitstraling van vergroening, voor en na



Bron: Stec Groep (2022). Straatbeeld en inspiratiebeeld op bedrijventerrein Groesbeek.

3.2 Investeringsgerichte houding en aanpak

De gemeente ziet het als haar verantwoordelijkheid om de juiste randvoorwaarden te creëren waarbinnen de ondernemers succesvol, duurzaam en veilig kunnen ondernemen. De ambities die beschreven zijn in dit document kunnen echter alleen worden gerealiseerd als de gemeente, ondernemers en andere relevante stakeholders (bijv. netbeheerder, provincie, etc.) er samen de schouders onder zetten. De gemeente kan het goede voorbeeld geven, vraagstukken agenderen, partijen bij elkaar brengen, ondersteunen en aanjagen, maar niet alles zelf doen. Daarom zet de gemeente via deze visie en investeringsagenda in op vier rollen.

1. De gemeente als aanjager

De gemeente beoogt met deze visie en investeringsagenda investeringen en verdere samenwerking op de bedrijventerreinen aan te zwengelen, bijvoorbeeld doordat acties en stimuleringsmaatregelen bedrijven of partijen inspireren om ook aan de slag te gaan. De gemeente is bereid om het voortouw te nemen en de eerste investeringen te doen, maar om de ambities daadwerkelijk te realiseren is een betrokken, gemotiveerde en uiteindelijk investeringsbereide houding van de ondernemers(verenigingen) van essentieel belang.

2. De gemeente als netwerker

De gemeente spreekt regelmatig met lokale ondernemers en ondernemersvertegenwoordigingen, maar heeft ook zicht op hetgeen elders in de regio gebeurt, en welke provinciale en nationale subsidieregelingen er beschikbaar worden gesteld waar

bedrijven hun voordeel mee kunnen doen. Bovendien zijn de lijnen met uitvoeringsorganisaties en uiteenlopende experts kort. Dat netwerk en dat overzicht gebruikt de gemeente om ondernemers met elkaar of met andere partijen te verbinden.

3. De gemeente als facilitator

De gemeente kan op projectniveau ondersteuning op maat bieden. Ondernemersinitiatief moet namelijk worden gewaardeerd en beloond. De precieze rol die vanuit de gemeente bij een specifiek initiatief het beste past, formuleren we op maat.

4. De gemeente als regulator

De regels die de gemeente stelt – bijvoorbeeld de bestemmingsregels in het omgevingsplan, parkeernormen en in de algemene plaatselijke verordening – zijn nodig om duidelijkheid te scheppen wat wel en niet kan op de bedrijventerreinen. Met de ambities die we nu hebben geformuleerd, moeten we kritisch kijken naar het Omgevingsplan. Passen bijvoorbeeld de toegestane bouwhoogtes en voorwaardelijke verplichtingen bij de ambities die we hier stellen? De gemeente is bezig met de voorbereidingen voor het gemeentebrede omgevingsplan. Daarin beogen we om de benodigde ruimte in de planregels op te nemen.

Soms is toch maatwerk nodig. Bijvoorbeeld om een mooi plan voor een verbouwing en intensivering op een bestaand bedrijventerrein mogelijk te maken, ondanks dat dat niet helemaal binnen de gebruiks- of bouwregels valt. Dat was afgelopen jaren ook een goed gebruik in de gemeente. De gemeente probeert zoveel mogelijk binnen de geldende beleidsregels op te nemen ten behoeve van duidelijkheid en eenduidigheid, maar blijft de optie voor maatwerk open houden.

4. Investeringsagenda

In dit hoofdstuk beschrijven we welke eerste stappen de gemeente de komende drie tot vijf jaar wil zetten om de in deze visie beschreven ambities te realiseren. Het idee is dat met deze acties een eerste stap wordt gezet. Over drie jaar kan deze investeringsagenda worden geëvalueerd en de volgende stappen worden geformuleerd. Of eerder, als de situatie daarom vraagt. Op die manier blijft de visie staan, maar is de investeringsagenda dynamisch. Dat geeft ruimte om in te spelen op veranderende omstandigheden en de dagelijkse praktijk.

4.1 Overzicht acties

De acties die we gaan nemen zijn in onderstaande tabel opgesomd. Daarbij is telkens benoemd op welke bedrijventerreinen de acties betrekking hebben. Soms gaat het om een actie die geldt voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Losser, maar soms gaat het ook om een actie specifiek voor het grootste bedrijventerreinen in de gemeente, De Zoeker Esch - De Pol, omdat daar opgaven spelen die op de andere bedrijventerreinen niet of slechts beperkt terugkomen.

De actielijst uit dit hoofdstuk bouwt voort op de zes pijlers die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven. De onderlinge samenhang tussen de pijlers en acties is als volgt:

Pijler	Acties
1. De ruimte op de bedrijventerreinen wordt optimaal benut	#1, #2, #3, #4, #5
2. De bedrijventerreinen zijn verkeersveilig en goed bereikbaar	#1, #6, #7, #8
3. De bedrijventerreinen zijn een veilige en prettige plek om te werken	#1, #9, #10
4. Op de bedrijventerreinen wordt aan slimme energieoplossingen gewerkt	#1, #11, #12, #13
5. De randvoorwaarden voor de circulaire economie zijn op orde	#1, #14
6. De bedrijventerreinen zijn klimaatadaptief en groen	#1, #6, #15

#	Actielijst	Gebied
1	Accountmanagement intensiveren Aantal bedrijfsbezoeken verhogen en jaarlijks een schouw van de bedrijventerreinen samen met ondernemers, teneinde vragen en knelpunten snel te signaleren.	Alle bedrijven-terreinen
2	Aan de slag met uitbreiding van de bedrijventerreinen Duidelijkheid scheppen over (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en (on)mogelijkheden voor bedrijventerreinontwikkeling in de gemeente.	Alle bedrijven-terreinen
3	Ondernemers ondersteunen bij Omgevingsvergunningaanvragen Ondernemers ondersteunen bij het beter benutten van de beschikbare (planologische) ruimte	Alle bedrijven-terreinen
4	Samen met partners aan de slag met herontwikkeling In gesprek met de provincie en de HMO over een potentiële rol en/of stimuleringsregelingen om het beter benutten van de bestaande ruimte op gang te helpen. Op basis van de resultaten aan de slag, bijvoorbeeld met pilotprojecten om ervaring op te doen en een beter beeld te krijgen van de (on)mogelijkheden in de praktijk bij het beter benutten van bedrijventerreinen of bijvoorbeeld door het opzetten van een lokaal herontwikkelingsfonds.	Alle bedrijven-terreinen
5	Opstellen omgevingsplan Het omgevingsplan biedt ruimte om beter benutten en vergroening onder de juiste voorwaarden mogelijk te maken.	Alle bedrijven-terreinen
6	Stimuleren van (elektrische) fiets en openbaar vervoer De gemeente inventariseert met ondernemers hoe de beweging van auto naar ander vervoer te stimuleren. Dat is de basis voor het inperken van de parkeerproblematiek.	De Zoeker Esch - De Pol
7	Integrale afweging maken over mobiliteitsoplossingen Samenbrengen van uitgevoerd mobiliteitsonderzoek, teneinde de beste mogelijke oplossingsrichtingen in kaart te brengen.	De Zoeker Esch - De Pol
8	Handhaving intensiveren om parkeeroverlast te verminderen Meer budget beschikbaar maken om te handhaven op bestaande parkeerverboden.	Alle bedrijven-terreinen
9	Collectieve camerabeveiliging Gezamenlijk de veiligheid op De Zoeker Esch - De Pol verhogen door samen te investeren in de beveiliging	De Zoeker Esch / De Pol
10	Oprichten van een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Verhogen van de organisatiegraad en vergroten van de slagkracht van het collectief	De Zoeker Esch / De Pol
11	Meewerken aan slimme energieoplossingen De energiebehoefte en aansluitingen in beeld brengen, initiatiefnemers en financiers vinden, en de provincie en netbeheerder aanhaken. Vervolgens potentiële businesscases opstellen, juridische kaders vastleggen juridische kaders en inhoud samenwerking vormgeven.	De Zoeker Esch / De Pol

#	Actielijst	Gebied
12	Besparen op energieverbruik Organiseren kennisbijeenkomst over de (on)mogelijkheden bij bedrijven en het aanbieden van energieadvies op maat via de ODT en het regionaal energieloket. Uiteindelijk: opzetten van een gemeentelijke subsidieregeling voor energiepilots, groene gevels en daken.	Alle bedrijven-terreinen
13	Subsidies voor energiebesparing in kaart De gemeente bundelt jaarlijks de beschikbare subsidies en regelingen vanuit de provincie en het Rijk en informeert de ondernemers over de mogelijkheden.	Alle bedrijven-terreinen
14	Uitvoering geven aan programma circulair Losser De gemeente neemt een informerende rol op zich en helpt zo ondernemers. De gemeente organiseert een loket waar ondernemers advies kunnen inwinnen en begeleiding kunnen krijgen.	Alle bedrijven-terreinen
15	Vergroenen van de private en publieke ruimte Opstellen en uitvoeren van plannen voor vergroening en het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte op bedrijventerrein De Zoeker Esch - De Pol, waarbij ook een relatie wordt gelegd met de omgeving. Aanbieden van kosteloos advies voor klimaatadaptatie en vergroening bij (ver)bouw op bedrijventerreinen, vergelijkbaar met de regeling in het centrum en in de woonwijken. Opzetten van een gemeentelijke subsidieregeling voor groene buitenruimte, groene erfafscheidingen, etc.	Alle bedrijven-terreinen

4.2 Nadere toelichting acties

In deze paragraaf wordt per actie een toelichting gegeven van de achtergrond, het doel, een beschrijving van de actie, de termijn waarop het opgepakt wordt, de trekkende partij en de verdere betrokken partijen beschreven.

#1 Accountmanagement intensiveren

Toelichting	Voor een goed, prettig en veilig ondernemersklimaat is het belangrijk dat de gemeente en ondernemers elkaar kennen en regelmatig spreken. De accountmanager weet wat er bij de bedrijven speelt en helpt bij het verkennen van oplossingen en benutten van kansen. Die samenwerking is bovendien nodig bij het realiseren van de ambities uit deze visie. Daarom is het van belang dat de capaciteit bij de bedrijfscontactfunctionarissen van de gemeente op niveau is. Er wordt budget beschikbaar gesteld om de activiteiten van het accountmanagement te intensiveren. Bij het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen is het belangrijk om aan te sluiten bij een logisch investeringsmomentum bij ondernemers en vastgoedeigenaren. Bijvoorbeeld bij een toch al geplande verbouwing of bij verhuizing van een bedrijf. Daar kunnen de gemeente en eventuele partners (actie #2 en #3) op aansluiten en bijdragen. Om op dat momentum in te kunnen spelen, is het belangrijk om tijdig in gesprek te gaan met de eigenaren en gebruikers van de plekken waar op papier de hoogste intensiveringspotentie ligt: wat is hun toekomstbeeld, weke kansen levert dat op voor beter benutten en hoe kan de gemeente hen daar samen met andere partners ondersteunen?
Actie	• Verhogen van het aantal bedrijfsbezoeken en één schouw van het gehele terrein samen met de ondernemerskringen per jaar. • De gemeente gaat in gesprek met de eigenaren en ondernemers van de plekken met 'op papier' de hoogste intensiveringspotentie.
Termijn	0 – 2 jaar
Kostenindicatie	Circa 0,5 fte
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente

#2 Aan de slag met uitbreiding van de bedrijventerreinen

Toelichting	In een separaat traject onderzoekt de gemeente de behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) naar uitbreiding en de (on)mogelijkheden om de bestaande bedrijventerreinen uit te breiden. Of en in hoeverre er mogelijkheid is tot uitbreiding is onzeker, maar op voorhand zien we dat een combinatie van zowel uitbreiding als het optimaal benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen de beste koers is voor de komende jaren. Naar verwachting kan door het bewandelen van deze twee paden (uitbreiding en intensivering) in de ruimtevraag voor de komende jaren worden voorzien. Het is voor de ondernemers belangrijk dat er duidelijkheid en dus zekerheid komt over het wel of niet uitbreiden van het
--------------------	--

bedrijventerreinareaal in de gemeente. Uitbreidingsruimte kan bovendien de gewenste schuifpuzzel op gang helpen.

Samenvatting van de uitkomst van dit onderzoek is dat er een behoefte van circa 2 tot 4 netto hectare naar bedrijventerreinareaal tot en met 2040 resteert in de gemeente Losser.

Actie	Onderzoek opstarten naar mogelijkheden uitbreiding bedrijventerreinareaal.
Termijn	Reeds uitgevoerd in 2025.
Kostenindicatie	Onderzoekskosten van circa € 20.000; kosten voor eventuele ontwikkeling n.t.b.
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente

#3 Ondernemers ondersteunen bij Omgevingsvergunningaanvragen

Toelichting	Voor het optimaal benutten van de beschikbare (planologische) ruimte heeft een ondernemer soms een omgevingsvergunning nodig. Het aanvragen van een omgevingsvergunning kan een tijdrovend proces zijn. Het is daarom belangrijk dat ondernemers hierbij goed ondersteund worden, dat scheelt tijd en verkleint de kans op fouten. Een effectieve manier om ondernemers te ondersteunen is door hen te voorzien van duidelijke en toegankelijke informatie over de vereisten en procedures.
Actie	Opzetten van een digitaal loket waar ondernemers terecht kunnen voor hulp met vergunningsaanvragen.
Termijn	0 – 2 jaar
Kostenindicatie	Circa 0,1 fte
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente

#4 Samen met partners aan de slag met herontwikkeling

Toelichting	Uit het onderzoek 'Toekomstbestendige en goed benutte bedrijventerreinen' van Stec Groep (2023) worden de mogelijkheden tot het beter benutten van de bestaande ruimte op de bedrijventerreinen. Het beter benutten is in de praktijk echter een complexe en kostbare opgave. Daarom is de bijdrage van verschillende ontwikkelpartners – in expertise en/of financiën – een wenselijke toevoeging. Het ligt dan ook voor de hand om de mogelijke betrokkenheid van in ieder geval de HMO en de provincie te verkennen. Zij kunnen de gemeente, vastgoedeigenaar en ondernemer helpen met de gewenste herontwikkeling of verhuizing. Hun rol kan bijvoorbeeld bestaan uit het oppakken van (her)ontwikkelingen die door de markt zelf niet worden opgepakt, het dekken van onrendabele toppen of het lenen van expertise.
Acties	- In gesprek met de provincie en de HMO - Opzetten van pilotprojecten - Opzetten lokaal herontwikkelingsfonds

Termijn	0 – 2 jaar Opzetten lokaal herontwikkelingsfonds: 3 – 5 jaar
Kostenindicatie	Circa 0,5 fte plus een nader te bepalen bedrag afkomstig van de gemeente
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente (HMO, provincie en vastgoedeigenaren)

#5 Opstellen omgevingsplan

Toelichting	Het omgevingsplan omvat de kaders waarbinnen wel of niet gebouwd mag worden en welke activiteiten wel of niet worden toegestaan in een gebied. Daarmee is het omgevingsplan een instrument dat kan worden gebruikt om beter benutten en vergroening op de bedrijventerreinen onder de juiste voorwaarden mogelijk te maken. Bijvoorbeeld: wanneer een ondernemer een paar meter hoger wil bouwen dan op die plek is toegestaan of buiten het bouwvlak wil bouwen, dan kan de gemeente dit toestaan wanneer de ondernemer bereid is tegelijkertijd te investeren in een vergroening van de buitenruimte.
Actie	• Verkennen van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt in het licht van deze ambities en opstellen/vaststellen van dit plan.
Termijn	0 – 2 jaar
Kostenindicatie	Onderdeel van lopende gemeentelijke procedures
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente

#6 Stimuleren van (elektrische) fiets en openbaar vervoer

Toelichting	Eén van de meest effectieve manieren om parkeerproblematiek te beperken is om mensen uit te auto te halen en op de (elektrische) fiets of in het ov te krijgen. Minder parkeerruimte biedt bovendien ruimte voor het toevoegen van groen én wateropvang. De gemeente inventariseert met ondernemers hoe deze beweging te stimuleren en stelt met hen een plan op. Daarvoor zijn bewustwordingscampagnes voorstelbaar, maar ook een verbetering van de fiets- en ov-infrastructuur op de bedrijventerreinen. De stimulans voor de fiets kan bovendien worden gevonden in de steeds gunstigere regelingen die de Rijksoverheid aanbied – bijvoorbeeld een kilometervergoeding voor fietsverkeer – maar ook door goede voorzieningen voor fietsers te realiseren bij bedrijven zelf. Denk aan een veilige fietsenstalling en douchevoorziening. In de openbare ruimte kunnen fietsers de ruimte krijgen op vrijliggende fietspaden of, minstens, goed aangegeven fietsstroken op de weg.
Actie	• De gemeente gaat in gesprek met de bedrijven op delen van de bedrijventerreinen waar de grootste parkeerdruk ervaren wordt.
Termijn	0-2 jaar
Kostenindicatie	Circa 0,2 fte
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente (ondernemers)

#7 Integrale afweging maken over mobiliteitsoplossingen

Toelichting	Om de verkeersveiligheid te verbeteren zijn uiteenlopende ingrepen denkbaar. Denk aan verbreding van het wegprofiel, het instellen van éénrichtingsverkeer, het realiseren van vrijliggende fietspaden, het verruimen van bochten en het snoeien van begroeiing bij uitritten en kruispunten. Daarnaast kan strenger worden gehandhaafd op stilstaan of parkeren op de openbare weg, of er kan worden geïnventariseerd in hoeverre collectief parkeren kansrijk kan zijn op de bedrijventerreinen. Er is in de laatste jaren onderzoek uitgevoerd naar deze mogelijkheden. Er wordt geïnventariseerd of de resultaten van dit onderzoek voldoende handvatten bieden voor een integrale afweging over de juiste ingreep of ingrepen.
Actie	• Samenbrengen van uitgevoerd mobiliteitsonderzoek, teneinde de beste mogelijke oplossingsrichtingen in kaart te brengen.
Termijn	0 – 2 jaar
Kostenindicatie	Onderzoekskosten wanneer extra onderzoek nodig is; n.t.b.; kosten voor ingrepen n.t.b.
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente

#8 Handhaving intensiveren om parkeeroverlast te verminderen

Toelichting	Intensivering van handhaving geeft ondernemers meer vertrouwen in de actieve inzet van de gemeente om de veiligheid te verbeteren en de ruimtelijke kwaliteit te behouden. Intensivering van handhaving zorgt meestal op korte termijn voor een afname van (parkeer)overlast. Om een blijvend effect te creëren is periodiek terugkerende en consequente handhaving nodig.
Actie	• Meer budget beschikbaar maken om te handhaven op bestaande parkeerverboden.
Termijn	0 – 2 jaar
Kostenindicatie	Minimaal 0,2 fte
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente

#9 Collectieve camerabewaking

Toelichting	Collectieve camerabewaking op de bedrijventerreinen kan een cruciale rol spelen in het waarborgen van de veiligheid en het bevorderen van een gevoel van veiligheid onder ondernemers en werknemers. Gezamenlijk investeren in een camerabewakingssysteem is kostenefficiënt. Camerabewaking helpt niet alleen door het afschrik-effect bij het voorkomen van criminaliteit zoals diefstal en vandalisme, maar biedt het ook waardevol bewijsmateriaal in het geval dat er wel incidenten plaatsvinden.
Acties	• Offertes aanvragen bij een aantal (lokale) bedrijven die gespecialiseerd zijn in camerabewaking.
Termijn	Loopt al!

Kostenindicatie	Kosten n.t.b., afhankelijk van dekkingsgraad beveiliging
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente (Stichting Parkmanagement Losser)

#10 Oprichten van een bedrijveninvesteringszone (BIZ)

Toelichting	Een goede organisatiegraad is een belangrijke randvoorwaarde voor het oppakken voor allerlei opgaven op een bedrijventerrein. Denk bijvoorbeeld aan het doorlopen van belangrijke transitities. In Losser is een groot deel van de ondernemers al aangehaakt bij de stichting Parkmanagement Losser (SPL). Toch kan de organisatiegraad verder verhoogd worden door een bedrijveninvesteringszone op te richten. Voordeel van een BIZ is de bijdrage die ondernemers in de zone moeten betalen; met deze middelen kan worden geïnvesteerd in verbetering van het gebied. Er kan bijvoorbeeld worden geïnvesteerd in oplossingen voor de problematiek rondom netcongestie, bewegwijzering, groenvoorziening, afvalinzameling, verlichting, het tegengaan van ondermijning, etc.
Acties	Vormen van een kerngroep die zich buigt over de aanvraag voor de BIZ bij de gemeente.
Termijn	0 – 2 jaar
Kostenindicatie	Mogelijke externe hulp bij het indienen van de aanvraag á circa € 12.000
Trekker (andere betrokkenen)	Samen te stellen kernteam van ondernemers/vastgoedeigenaren, SPL, gemeente

#11 Meewerken aan slimme energieoplossingen

Toelichting	Om de negatieve gevolgen van netcongestie te verminderen is het nodig om mee te werken aan slimme energieoplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van een Smart Energy Hub. Smart Energy Hubs (SEH) hebben potentieel om netcongestie te verminderen en de energietransitie op bedrijventerreinen te bevorderen. Deze hubs fungeren als geavanceerde energiebeheersystemen die verschillende duurzame energiebronnen integreren, zoals zonne-energie en windenergie, voor een flexibel en efficiënt energienetwerk. Smart Energy Hubs verminderen netcongestie door energie op te slaan tijdens lage vraag en hoge productie en vrij te geven bij piekmomenten, wat de betrouwbaarheid van de energievoorziening verbetert. Smart Energy Hubs kunnen ook fungeren als knooppunten voor elektrische mobiliteit op bedrijventerreinen, met geïntegreerde oplaadmogelijkheden. Wanneer er voldoende en betrouwbare elektrische oplaadpunten zijn op het bedrijventerrein stimuleert dit bedrijven om over te stappen op elektrisch aangedreven mobiliteit. In de Integrale Laadvisie van de gemeente wordt aansluiting van laadpalen aan een SEH als kansrijke oplossing genoemd.
Acties	- Fase 1: Contact leggen met de initiatiefnemers van de bestaande (grootschalige) Smart Energy Hub, inzicht krijgen is het beste moment en de beste manier van aanhaken van de kleinere bedrijven. - Fase 2: De energiebehoefte en aansluitingen van de kleinere bedrijven in beeld brengen, initiatiefnemers en financiers vinden, en de provincie en netbeheerder aanhaken.

	• Fase 3: Potentiële businesscases opstellen, juridische kaders vastleggen juridische kaders en inhoud samenwerking vormgeven. • Fase 4: Realisatie van businesscase en aanpak volgend uit voorgaande fases.
Termijn	Fase 1, 2, 3: 0 – 2 jaar Fase 4: 3 – 5 jaar
Kostenindicatie	Circa 1 fte; onderzoekslasten circa € 100.000
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente (Stichting Parkmanagement Losser, ondernemers, provincie, netbeheerder, externe expert)

#12 Besparen op energieverbruik

Toelichting	De gemeente kan ondernemers helpen om energiemaatregelen te treffen en hen te helpen aan de juiste expertise. Zo heeft bijvoorbeeld de Omgevingsdienst Twente (ODT) een adviserende rol op zich genomen. Zij adviseert ondernemers in Twente gratis over maatregelen om diens energieverbruik te verminderen of optimaliseren. Veelal is dat echter nog onbekend. Deze (en mogelijke andere opties) moeten beter onder de aandacht worden gebracht. Daarnaast kan de gemeente overwegen financiën ter beschikking te stellen, bijvoorbeeld voor innovatieve pilots die niet door de Rijkssubsidieregelingen worden gedekt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het onderzoek dat SPL heeft opgestart naar verdeling van piekbelasting op het lichtnet. Ook kan gedacht worden aan isolatie van het vastgoed, maar ook groen op het dak, tegen de gevel en bomen aan de zonzijde van een pand zorgen al voor verkoeling. Als groen op het dak bovendien wordt gecombineerd met kratten om water in vast te houden en er zonnepanelen op worden geplaatst, ontstaat een grote meerwaarde: verkoeling, wateropvang én de zonnepanelen leveren meer stroom door koeling van onderaf. Dat levert de ondernemer uiteindelijk geld op.
Acties	• Organiseren kennisbijeenkomst over de (on)mogelijkheden bij bedrijven en het aanbieden van energieadvies op maat via de ODT en het regionaal energieloket • Opzetten van een gemeentelijke subsidieregeling voor energiepilots, groene gevels en daken.
Termijn	Organiseren van kennisbijeenkomst: 0 – 2 jaar Opzetten van een regeling: 3 – 5 jaar
Kostenindicatie	Circa 0,1 fte; subsidielasten n.t.b.
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente (ODT, Stichting Parkmanagement Losser)

#13 Subsidie voor energiebesparing in kaart

Toelichting	Veel subsidieregelingen vanuit het Rijk en de provincie bereiken het midden- en kleinbedrijf nog onvoldoende. Daar kan de gemeente een netwerkende rol vervullen. Voor energiescans en energiebesparende maatregelen kunnen bedrijven zich wenden tot subsidies van onder meer de
--------------------	--

	provincie ⁷ en RVO ⁸ . De gemeente kan bedrijven hierover actief informeren samen met het parkmanagement en hen mogelijk zelfs begeleiden in hun aanvraag.
Actie	De gemeente bundelt jaarlijks de beschikbare subsidies en regelingen vanuit de provincie en het Rijk en informeert de ondernemers over de mogelijkheden.
Termijn	0 – 2 jaar
Kostenindicatie	Circa 0,1 fte
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente (Stichting Parkmanagement Losser)

#14 Uitvoering geven aan programma circulair Losser

Toelichting	De gemeente neemt een informerende rol op zich en helpt zo ondernemers. De gemeente moedigt bedrijven aan om circulaire bedrijfsmodellen te omarmen, waarbij de nadruk ligt op efficiënt gebruik van grondstoffen, minimalisering van afval en het stimuleren van lokale economische bloei. De gemeente organiseert een loket waar ondernemers advies kunnen inwinnen en begeleiding kunnen krijgen. Met betrekking tot bedrijven(terreinen) zijn de volgende doelstellingen geformuleerd: 1. In 2030 heeft de gemeente in samenwerking met partners 80- 100% van de bedrijven geïnformeerd over: De (financiële) risico's als bedrijven niet overstappen naar een circulaire economie en subsidiemogelijkheden. 2. In 2027 hebben alle bedrijventerreinen de kans gehad om personeel deel te laten nemen aan een basis cursus circulaire economie. 3. Vanaf 2027 zijn er experts beschikbaar om mee te denken en tips te geven aan bedrijven. 4. Vanaf 2025 worden ondernemers twee keer per jaar geïnspireerd door praktische kennis van koplopers in de regio.
Acties	De gemeente organiseert een loket waar ondernemers advies kunnen inwinnen en begeleiding kunnen krijgen.
Termijn	Doorlopend
Kostenindicatie	Kosten n.t.b.
Trekker (andere betrokkenen)	
	Gemeente (Stichting Parkmanagement Losser, ondernemers, externe expert)

#15 Vergroenen van de private en publieke ruimte

Toelichting	De buitenruimte vergroenen levert voordelen op voor ondernemer, vastgoedeigenaar en maatschappij. De gemeente kan het goede voorbeeld
--------------------	---

⁷ <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/economie/ondernemerschap/verduurzamen/bedrijven-en-industrie>

⁸ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering>

geven in de openbare ruimte door versteende bermen te ontharden en vergroenen, door bestaande bermen in te zaaien met wilde bloemen en planten en/of door bestaande bermverharding te vervangen door halfverharding. Ook kan de gemeente de verharde bermen vervangen door kleinschalige opvangbekkens waar water in kan wegstromen.

Wel is het op de bestaande bedrijventerreinen een puzzel om aan de slag te gaan. De ruimte voor ondernemers is al krap, dus verharding weghalen ten behoeve van groen kan niet zomaar. Daar moet door een landschapontwerper dus een slim plan van worden gemaakt, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van het groen dat in de directe omgeving van de bedrijventerreinen ligt.

Om ondernemers mee te krijgen, probeert de gemeente vergroening zo laagdrempelig mogelijk te maken, bijvoorbeeld door hen beter bewust te maken van het positieve effect dat vergroening kan hebben op de uitstraling en uiteindelijk ook de productiviteit van het bedrijf. Daarnaast kan de gemeente in samenwerking met een landschapontwerper ondernemers bij verbouwing kosteloos adviseren over groenmaatregelen op de kavel. De gemeente Losser heeft hier al een effectieve methode voor gevonden voor ondernemers in het centrum en de woonwijken. Dit is een vrijwillige stap in de planontwikkeling waar veelvoudig en met resultaat gebruik van wordt gemaakt. Het uitbreiden van een dergelijke dienst aan een bredere doelgroep (ook ondernemers op bedrijventerreinen) is naar verwachting relatief snel te regelen.

Om ondernemers op hun private kavels te stimuleren, kan de gemeente bovendien subsidies beschikbaar stellen voor het vervangen van parkeerplaatsen door halfverharding en het aanplanten van klimplanten in het hekwerk, door inzaaimengsels te verspreiden, of bijvoorbeeld door gratis bomen en struiken aan te bieden die elders overbodig zijn geworden.

Actie	• Opstellen van plannen voor vergroening en het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte op bedrijventerrein De Zoeker Esch - De Pol, waarbij ook een relatie wordt gelegd met de omgeving. • Uitvoeren van deze plannen. • Aanbieden van kosteloos advies voor klimaatadaptatie en vergroening bij (ver)bouw op bedrijventerreinen, vergelijkbaar met de regeling in het centrum en in de woonwijken. • Opzetten van een gemeentelijke subsidieregeling voor groene buitenruimte, groene erfafscheidingen, etc.
Termijn	Plannen opstellen en advies: 0 – 2 jaar Uitvoering plannen: 3 – 5 jaar
Kostenindicatie	Circa 0,5 fte
Trekker (andere betrokkenen)	Gemeente (ondernemers, externe expert)

Bijlage 1 Participatie

Verslag participatie De Zoeker Esch – De Pol

Datum: 13 februari 2025, 16:00 – 18:00

Locatie: De Pol 42, Losser

Aanwezigen: Vertegenwoordigers (werknemers en/of eigenaren) van verschillende bedrijven en organisaties op het terrein, bewoners van het terrein en vastgoedeigenaren. Daarnaast waren er zes personen vanuit de gemeente Losser (waaronder wethouder Lahdo) aanwezig, twee vertegenwoordigers van Stichting Parkmanagement Losser en twee adviseurs van Stec Groep aanwezig.

1. Welkom door wethouder Milad Lahdo (gemeente Losser) en Remco Rijsenbrij (SPL)

De namiddag begon met een welkomstwoord door wethouder Milad Lahdo. Hij benadrukte het belang dat de gemeente hecht aan de bedrijven op het bedrijventerrein en bedankte de aanwezigen voor diens aanwezigheid en voor het meedenken met de visie. De heer Lahdo gaf vervolgens Remco Rijsenbrij (voorzitter SPL) het woord. De heer Rijsenbrij benutte dit moment om tevens de aanwezigen alvast te bedanken en om een aantal belangrijke acties en aandachtspunten voor de uiteindelijke visie en uitvoeringsagenda aan te stippen.

2. Introductie en aanleiding door Jeroen ter Avest (gemeente Losser)

Vervolgens kreeg de projectleider voor het opstellen van de bedrijventerreinvisie, Jeroen ter Avest, het woord. Hij schetste de twee belangrijkste aanleidingen voor het opstellen van de visie, namelijk de motie van de gemeenteraad in 2022 en de trends en ontwikkelingen die op de bedrijven en /of vastgoedeigenaren van het terrein afkomen. Vervolgens gaf de heer Ter Avest uitleg over het proces dat de gemeente doorloopt om tot de bedrijventerreinvisie te komen. De gemeente heeft hiervoor een extern onderzoeks- en adviesbureau ingeschakeld, te weten Stec Groep. De heer Ter Avest gaf Anneloes Bouma (Stec Groep) het woord.

3. Inhoudelijke presentatie door Anneloes Bouma (Stec Groep)

Anneloes Bouma gaf een presentatie over het tot nu toe doorlopen onderzoek op basis van data. Daarbij gaf ze aan dat het doel van het interactieve deel van het programma is om op te halen of de conclusies die getrokken worden stroken met de realiteit en herkenbaar zijn voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Inhoudelijk vormt de volgende opsomming de strekking van de inhoudelijke presentatie:

- De Zoeker Esch – De Pol functioneert op dit moment economisch goed. Het bedrijventerrein biedt een plek aan hardwerkende vakmensen en betrokken ondernemers en de economische groei ligt in lijn met het regionaal gemiddelde. Daarmee ligt er een solide basis voor de toekomst.
- Tegelijkertijd zien we dat de omvang van de investeringen in innovatie relatief achterblijft ten opzichte van de rest van de regio. Daar kunnen ondernemers mogelijk in ondersteund worden en/of kunnen zij beter in met elkaar optrekken.
- De grootste uitdagingen liggen echter op het vlak van duurzaamheid, energie, ruimte en veiligheid.
- Wat betreft het optimaal benutten van de (milieu)ruimte is er winst te behalen op het terrein: er zijn allerlei functies op het terrein te vinden die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te zijn. Ook wordt de bouwhoogte en het bouwvlak niet overal optimaal benut.
- De netcongestie vormt voor steeds meer ondernemers een beperking. Er zijn verschillende subsidies beschikbaar vanuit b.v. de provincie, hier wordt nog niet altijd gebruik van gemaakt.

- Voor het verzekeren van een prettige werkomgeving zijn veranderingen nodig, denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van ruimte voor groen (bijvoorbeeld op daken of tegen gevels) en ruimte voor waterberging om de klimaatadaptiviteit te verhogen.

Al met al resulteren de belangrijkste opgaven op de bedrijventerreinen in de gemeente Losser tot zes prioritaire thema's, te weten:

1. De ruimte op de bedrijventerreinen wordt optimaal benut
2. De bedrijventerreinen zijn verkeersveilig en goed bereikbaar
3. De bedrijventerreinen zijn een veilige en prettige plek om te werken
4. Op de bedrijventerreinen wordt aan slimme energieoplossingen gewerkt
5. De randvoorwaarden voor de circulaire economie zijn op orde
6. De bedrijventerreinen zijn klimaatadaptief en groen

4. Interactief gedeelte: zes thematafels

Op zes tafels lagen posters met daarop de inhoud van de conceptvisie vanuit de gemeente op het prioritaire thema. Daarnaast stond een conceptopsomming van een aantal acties op de posters. De aanwezigen konden rondlopen langs de tafels en diens eigen mening delen. De volgende input werd opgehaald:

Thema 1: De ruimte op de bedrijventerreinen wordt optimaal benut

- Functies die nu op het bedrijventerrein gevestigd zijn maar hier niet passen, kunnen eventueel ook in het buitengebied vestigen in plaats van in het dorpscentrum.
- Parkeren gebeurt vaak naast het bedrijf. Zou een parkeerterrein buiten het bedrijventerrein een optie zijn? Zo kunnen we de bedrijfskavels op een andere manier gebruiken.
- Er staan een aantal (bedrijfs)woningen op het terrein leeg, mogelijk kan onderzocht worden of bewoning van deze woningen makkelijk gemaakt kan worden (dmv nieuwe mogelijkheden in Omgevingswet).
- Actie nummer 3 heeft wat mij betreft prioriteit.

1. De ruimte op de bedrijventerreinen wordt optimaal benut

Visie in het kort:

- De druk op de ruimte is groot, er is vraag maar er zijn geen uitgifbare kavels meer beschikbaar.
- Er is potentie om de ruimte beter te benutten.
- Om de ruimte op de bedrijventerreinen beter te benutten is schuifruimte nodig. Daar is samenwerking, aanpassing van omgevingsplanregels en geld voor nodig.

Actie	Termijn	Trekker
2. Onderzoek naar behoefte en mogelijkheden toevoegen bedrijventerreinareaal	Nu!	Gemeente
3. Ondernemers ondersteunen bij Omgevingsvergunning-aanvragen	0 – 2 jaar	Gemeente
4. Samen met partners aan de slag met herontwikkeling (fonds)	0 – 2 jaar (fonds 3 - 5 jaar)	Gemeente (+ HMO, provincie en vastgoedelgenaren)
5. Opstellen omgevingsplan	Nu!	Gemeente

Thema 2: De bedrijventerreinen zijn verkeersveilig en goed bereikbaar

- Betere handhaving is gewenst op auto's die geparkeerd staan op straat.
- Aanpassing van de maximale toegestane rijsnelheid op de N731 richting Overdinkel.
- Terugdraaien van de nieuwe oversteek van het fietspad, de gemaakte verandering is niet echt een verbetering.
- De uitrit bij MBBouw is onveilig, we zien hier graag een rotonde of max. 50 km/u.
- Eenrichtingsverkeer op De Pol.
- Aandacht voor veilige wandelverbinding tussen ov en bedrijven voorkomt geitenpaadjes.
- Parkeerverbod op de kruising van Zoeker Esch en de Industriestraat.
- Parkeerverbod bij de kringloop heeft wat mij betreft prioriteit, mensen die de parkeerplek af willen hebben geen zicht.
- Putdeksel omhoog halen ter hoogte van De Pol 15A. Heftrucks rijden daar in en verliezen hierdoor de lading, dit is gevaarlijk.

2. De bedrijventerreinen zijn verkeersveilig en goed bereikbaar

Visie in het kort:

- Knelpunten ten aanzien van verkeersveiligheid en verkeersdoorstroom willen we oplossen.
- Parkeerproblematiek wordt ingeperkt, mogelijk kunnen ondernemers daarin samenwerken (collectief parkeren)

Actie	Termijn	Trekker
6. Stimuleren van (elektrische) fiets en openbaar vervoer	0 – 2 jaar	Gemeente en ondernemers
7. Integrale afweging maken over mobiliteitsoplossingen	Onderzoek: 0 – 2 jaar Uitvoering daarna	Gemeente
8. Handhaving intensiveren om parkeeroverlast te verminderen	0 – 2 jaar	Gemeente

Thema 3: De bedrijventerreinen zijn een veilige en prettige plek om te werken

- Ik heb zo mijn vraagtekens bij het voortbestaan van de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein, blijft dit in de toekomst bestaan?
- Verlichting op de voet- en fietspaden kan beter.
- Er bestaan verschillende WhatsAppgroepen om onderling te communiceren. Weten we op die manier iedereen te bereiken?
- Camerabewaking is een belangrijke actie, uiteindelijk wil ik wel toewerken naar een KVO.

3. De bedrijventerreinen zijn een veilige en prettige plek om te werken

Visie in het kort:

- Er komt ondermijning voor op de bedrijventerreinen in de gemeente Losser.
- We spannen ons samen in om deze ondermijning tegen te gaan.

Actie	Termijn	Trekker
9. Collectieve camerabewaking	Nu!	Gemeente + SPL

Thema 4: Op de bedrijventerreinen wordt aan slimme energieoplossingen gewerkt

- Wanneer het mogelijk is zou ik wel zonne-energie willen leveren aan mijn bureu.
- Ik wil best meefinancieren aan een eventuele smart energy hub.
- Johma heeft in de zomer heel veel energie nodig voor de koeling. Die kan ik in de zomer wel leveren met mijn zonnepanelen. In de winter niet maar dan hebben zij de stroom ook niet nodig.
- Er is ook ruimte genoeg om extra panelen toe te voegen. Lang niet alle daken op het bedrijventerrein liggen vol.
- Ik wil liever meefinancieren aan een SEH dan betalen voor het terugleveren.
- De opwek is het probleem niet maar gebruik en opslaan.
- Ik ben zeer enthousiast over een mogelijke SEH.
- Waterstof toevoegen aan een mogelijke SEH, dan kunnen we op de lange termijn en seizoen overstijgend ook iets met de stroom opwek.
- Een mogelijke BIZ zie ik wel zitten.
- De opwek wordt nu beperkt, ondernemers investeren niet in panelen, want we kunnen niks met onze stroom. Ik ga pas weer investeren in energieoplossingen als ik er iets mee kan.
- Qua besparen doen we al wat we kunnen, alle mogelijke acties zijn al uitgevoerd en alsnog zitten we klem.
- De grotere bedrijven moeten de kleinere bedrijven ondersteunen in de energietransitie.
- Wij verbruiken twee miljoen kWh per jaar. We kunnen zelf wel een heleboel opslaan maar collectief levert het meer op. Ik zie heel veel meerwaarde in de collectiviteitsgedachte. De autodealer gebruikt overdag, wij 24/5, dus we kunnen 's nachts wat met de stroom. En andere bedrijven kunnen wellicht in het weekend iets met de stroom. Dan is het wel belangrijk dat we de stroom mogen delen, dat mag nu vaak niet van de netbeheerder.

4. Op de bedrijventerreinen wordt aan slimme energieoplossingen gewerkt

Visie in het kort:

- De bedrijven op de bedrijventerreinen hebben te maken met netcongestie.
- Tegelijkertijd zal de vraag naar elektriciteit de komende jaren nog verder toenemen.
- Daarom moeten er innovatieve en slimme oplossingen gevonden worden.
- De gemeente wil energiepilots en oplossingsrichtingen ondersteunen.

Actie	Termijn	Trekker
10. Meewerken (en eventueel meefinancieren) aan slimme energieoplossingen	Opstart 0 – 2 jaar	Gemeente (+ SPL, ondernemers, provincie, netbeheerder, externe expert)
11. Besparen op energieverbruik	0 – 2 jaar	Gemeente + ODT
12. Subsidies voor energiebesparing in kaart	0 – 2 jaar	Gemeente + SPL

Thema 5: De randvoorwaarden voor de circulaire economie zijn op orde

- Het scheiden van afval is (nog) lastig in ons productieproces.
- Regelgeving beperkt ons nu nog in het samenwerken.
- Kennisuitwisseling kan helpen! We zouden een 'circulaire tafel' moeten organiseren.
- Inzameling van plastic afval (zoals plastic emmers) is relatief kostbaar. Een gezamenlijke inzamelplek kan helpen om deze stromen op gang te brengen en kostenefficiënt te maken.

5. De randvoorwaarden voor de circulaire economie zijn op orde

Visie in het kort:

- De Nederlandse economie moet in 2050 circulair zijn, dit vraagt inzet van alle ondernemers.
- Extra samenwerking tussen bedrijven (toeleveranciers/afnemers) en op bedrijventerreinen (buur-ondernemers) zal nodig zijn
- De gemeente biedt hiervoor expertise, kennis en stimuleringsgelden.

Actie	Termijn	Trekker
13. Uitwisseling van grondstof- en reststromen bij bedrijven	Opstart 0 – 2 jaar	Gemeente (+ SPL, ondernemers, externe expert)

Thema 6: De bedrijventerreinen zijn klimaatadaptief en groen

- Wij hebben behoefte aan een subsidie voor toevoeging van meer groen.
- Graag zien we meer aansluiting van het terrein met de groene omgeving zodat wijzelf en onze werknemers tussen de middag tijdens een lunchwandeling van de natuur kunnen genieten. Nu kiest men soms voor onveilige routes (zonder stoep / voetpad).
- Behoeft aan een veilig trottoir dat aansluit op het Lagapad.
- Ik wil dat de gemeente meldingen die door bewoners worden gedaan vaker en sneller oppakt.

6. De bedrijventerreinen zijn klimaatadaptief en groen

Visie in het kort:

- De bedrijventerreinen in de gemeente moeten een visitekaartje zijn voor de gevestigde bedrijven.
- Toevoeging van groen en blauw (waterberging) heeft een bewezen positief effect (minder ziekteverzuim) op werknemers.
- We verbeteren de klimaatadaptatie van onze bedrijventerreinen.

Actie	Termijn	Trekker
14. Vergroenen van de private en publieke ruimte	Opstart 0 – 2 jaar	Gemeente (+ ondernemers, externe expert)

Verslag participatie De Lutte-Zuid, Essenweg, Luttermolenweg, Dorp en Elferinkseweg

Datum: 17 april 2025, 17:00 – 18:00

Locatie: Erve Boerrigter

In dit verslag staan de vragen en opmerkingen van ondernemers met daarop – waar nodig of mogelijk – antwoorden vanuit de gemeente. De informatie die de gemeente heeft gegeven, is te vinden in de presentatie.

Begrenzing genodigden

De bedrijven aan de Bentheimerstraat zijn niet meegenomen in het onderzoek. Dit zijn solitaire bedrijven en zijn niet gevestigd op een bedrijventerrein.

Verkeersveiligheid

Ondernemers geven aan dat parkeren op de Ambachtstraat nu een probleem is. Soms wordt er in de woonwijk geparkeerd, maar ondernemers proberen dat te voorkomen. De planning is dat de straat wordt doorgetrokken. Dit levert waarschijnlijk meer problemen op voor het verkeer. Vrachtwagens die aan het laden/lossen zijn zorgen voor gevaarlijke situaties. Er kan gedraaid worden in de cirkel, dat weten chauffeurs niet altijd. Ondernemers verwachten dat de snelheid voor problemen gaat zorgen. Er ligt een visvijver langs, er steken veel kinderen over. Daarnaast is onduidelijkheid over de groenstroken. Mag daar geparkeerd worden?

De verbinding van de snelweg naar De Lutte is erg slecht, je moet altijd door het dorp. Na de veranderingen in het centrum, moet je altijd langs de school. Is het mogelijk om van het fietspad een weg maken/vanaf de carpoolstrook?

Veiligheid/Groen

Er worden geen criminele of ondermijningsactiviteiten gesignaleerd. Het onderlinge contact is goed. Doordat er kleinere bedrijventerreinen zijn, zit er veel groen omheen. Het 'groen-vraagstuk' speelt dan ook niet in De Lutte volgens ondernemers.

Contact met ondernemers

De ondernemers op de bedrijventerreinen zijn niet verenigd. Dat maakt het voor de gemeente lastig(er) om iedereen te bereiken. De uitnodigingen voor deze bijeenkomst zijn verstuurd op basis van een adressenlijst. Er is geen contact met de SOGL of Centrumspecialisten. Via de sponsorcommissie van SV De Lutte zijn wel veel ondernemers te bereiken.

Daarnaast is/zijn er groepsapps.

Ruimte

Tijdens de bijeenkomst komt naar voren dat er behoefte is aan bedrijventerreinen, aan meer ruimte en/of aan de mogelijkheid om te kopen in plaats van te huren.

Hieronder volgen enkele suggesties die door de ondernemers genoemd worden:

- Ruimte achter het bedrijventerrein tot aan de snelweg. Is een ruimte waar niets mee gebeurt. Zou een pad zijn voor de brandweer, maar die kan daar niet langs.
- Waarom niet meer bedrijventerrein aan de A1 en waarom niet gericht op de A1. Daar zijn kansen, ook qua zichtbaarheid voor bedrijven.
- 14/15 jaar geleden is gesproken over een bedrijventerrein op de plek van volkstuintjes (ca. 4.000 m²)
- Kleibult als je de snelweg afgaat. Is eigendom van gemeente.

Ondernemers geven aan dat een bedrijfsverzamelgebouw zeer wenselijk is in de gemeente. Er is nu een agrariër die zijn schuur heeft omgebouwd naar units van ca. 150 m². Deze zit constant vol en er is een wachtlijst.

Op het bedrijventerrein aan de Essenweg zitten enkele bedrijven waarvan de ondernemers op leeftijd zijn. Aan de gemeente wordt geadviseerd met deze mensen in gesprek te gaan om te bekijken welke mogelijkheden er zijn.

Door het gebrek aan ruimte vertrekken er bedrijven naar Oldenzaal en Gildehaus.

Energie/duurzaamheid

Er zijn momenten dat er energie over is bij een ondernemer, maar dit lekt nu weg. Er is geen expertise beschikbaar die ervoor kan zorgen dat energie op de beste manier benut wordt. Het is niet duidelijk of er voldoende stroom is als er mogelijk uitgebreid gaat worden.

Colofon

Datum: 14 mei 2025

Projectnummer: 23.279

Opdrachtgever: Gemeente Losser

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseur: Anneloes Bouma

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl