

Behoeftte naar bedrijventerreinen in de toekomst

Behoeftteraming bedrijventerreinen gemeente Losser

27 juni 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Uitgangssituatie	4
2.1 Algemeen beeld en perspectief	4
2.2 Regionale dynamiek	5
2.3 Parameters prognose	8
3. Vraag	11
3.1 Top-down vraag	11
3.2 Bottom-up vraag	12
3.3 Checklist <i>couleur locale</i> factoren	14
4. Aanbod	16
5. Conclusie en handelingsperspectief	17
5.1 Confrontatie van vraag en aanbod	17
5.2 Handelingsperspectief	17
Bijlage 1 Interviews	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bedrijventerreinen zijn cruciaal voor een leefbaar en ondernemend Losser. Ze bieden ruimte aan lokale ondernemers, creëren werkgelegenheid en ondersteunen innovatieve bedrijven. Daarom is het belangrijk om te blijven investeren in schone, veilige terreinen en vooral voldoende ruimte voor ondernemers om te groeien.

De gemeente wil de huidige en toekomstige lokale ondernemers (blijven) faciliteren in hun groei. Daarvoor is ruimte nodig. De gemeente kijkt daarom naar de mogelijkheden voor zowel het uitbreiden van nieuw bedrijventerreinen, als het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Dit sluit aan bij de bedrijventerreinvisie die momenteel in ontwikkeling is. Dit behoefteonderzoek vormt een belangrijke uitwerking van de bedrijventerreinvisie.

Het is belangrijk om een actueel inzicht te krijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente Losser. De resultaten bieden richtlijnen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen die de gemeente mogelijk wil starten.

1.2 Leeswijzer

Het rapport begint met de huidige uitgangssituatie in **hoofdstuk twee**. Hier wordt het algemene beeld en de structuur, evenals de regionale dynamiek en de ruimtelijk economische context van de bedrijventerreinen in gemeente Losser beschreven. In **hoofdstuk drie** gaan we in op de ruimtevraag naar bedrijventerreinen, onderverdeeld in de vraag vanuit de provinciale prognose en de vraag vanuit de interviews met ondernemers uit Losser. In **hoofdstuk vier** brengen we het aanbod in beeld. Welke harde en zachte plannen zijn er en wat zijn de mogelijkheden in de bestaande voorraad? We sluiten in **hoofdstuk vijf** af met de conclusies.

2. Uitgangssituatie

We beschrijven de huidige situatie van de bedrijventerreinen in de gemeente Losser: hoe functioneren ze nu, welke dynamiek zien we in de regio en hoe hebben de parameters van de provinciale prognose zich sinds opstelling van de prognose ontwikkeld?

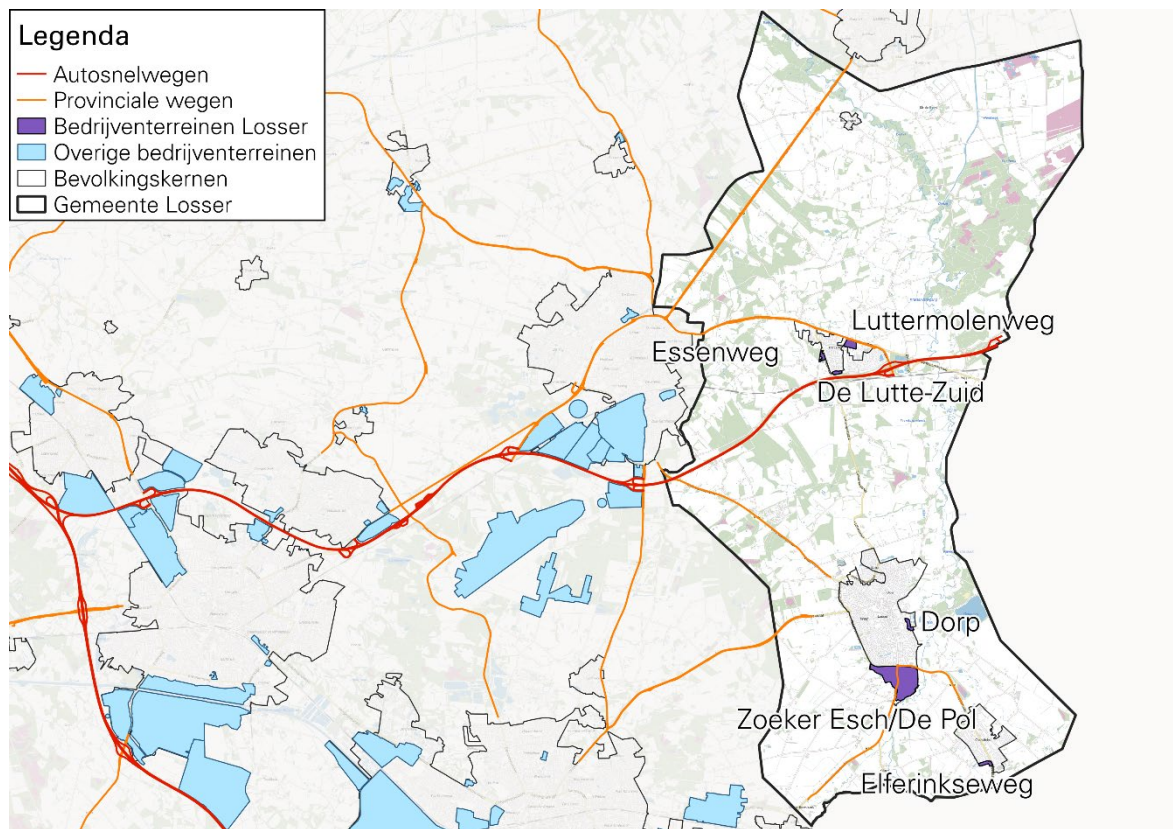
Definitie van bedrijventerreinen

Wanneer in dit rapport wordt geschreven over bedrijventerreinen hanteren we daarbij de formele definitie. Het gaat hierbij om bedrijventerreinen die benoemd zijn in IBIS en dus ook gehanteerd worden in de provinciale monitor (MOB). We kiezen hiervoor om in lijn te blijven met de methodiek van de provinciale behoefteprognose voor bedrijventerreinen.

2.1 Algemeen beeld en perspectief

Figuur 1 toont de ligging van de bedrijventerreinen in de gemeente Losser. 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 een beperkt aantal bedrijven en banen. Het grootste bedrijventerrein in de gemeente is De Zoeker Esch/De Pol, met een netto oppervlakte van ongeveer 36 hectare. Dit is het bedrijventerrein in de gemeente met de meeste bedrijfsvestigingen en banen.

Figuur 1: Bedrijventerreinen in de gemeente 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 één van de bedrijventerreinen. De bedrijven huisvesten in totaal circa 1.890 banen en zijn daarmee goed voor circa 22% van de totale werkgelegenheid binnen de gemeente. Dat percentage ligt iets onder het landelijke gemiddelde. Bij elkaar omvatten de bedrijventerreinen in de gemeente ongeveer 55 hectare bruto. Dat is ongeveer 0,8% 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, toonaangevende 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	55 hectare bruto
Circa 8% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa 22% van de totale werkgelegenheid	Circa 0,8% 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 bedrijven	Aantal banen
De Zoeker Esch/De Pol	36,2	125	1.680
De Lutte-Zuid	1,2	21	72
Essenweg	1,5	9	22
Luttermolenweg	3,9	10	46
Dorp	1,6	11	50
Elferinksweg	1,7	8	18
Totaal	46,1	184	1.888

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

2.2 Regionale dynamiek

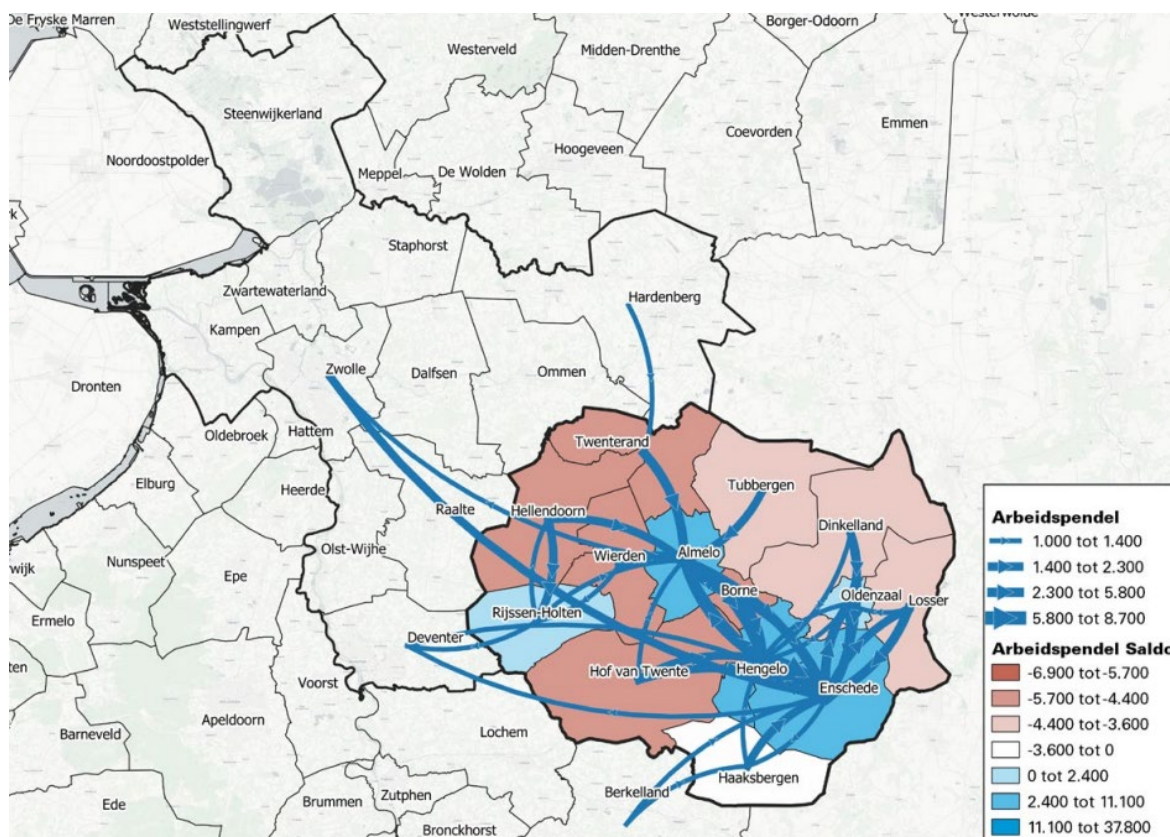
De gemeente Losser heeft een sterke verbinding met de regio Twente in de provincie Overijssel, vooral als het gaat om arbeidspendel. Veel inwoners van Losser werken in steden zoals Enschede, Hengelo, Oldenzaal en Almelo. Deze steden bieden veel werk in verschillende sectoren, wat zorgt voor een constante stroom van pendelaars tussen Losser en de rest van Twente. Dit maakt de arbeidsmarkt dynamisch en versterkt de economische banden in de regio.

Op onderstaande kaart zijn de dagelijkse arbeidspendelstromen van meer dan 1.000 personen te zien. Deze stromen geven inzicht in de Daily Urban Systems van mensen en de verbanden tussen gemeenten. Regio Twente heeft een relatief gesloten arbeidsmarkt, veel Twentenaren werken dus binnen de eigen regio. Er zijn slechts beperkt omvangrijke arbeidspendelstromen naar gemeenten buiten de regio.

De regio Twente laat onderling sterke arbeidspendel verbindingen zien

We zien veel interactie in de stedenband Almelo, Borne, Hengelo, Oldenzaal en Enschede. Deze gemeenten hebben een sterke onderlinge arbeidsrelatie en een positief saldo (er pendelen meer mensen naar de gemeente dan er vandaan). Daarnaast zien we een tweedeling in de regio: gemeenten die een sterkere relatie hebben met Almelo óf gemeenten die een sterkere relatie hebben met Enschede. Voor gemeente Losser geldt dat er vooral een arbeidsrelatie is met Enschede en Oldenzaal, en in mindere mate met Almelo.

Figuur 2: Arbeidspendel in de regio Twente

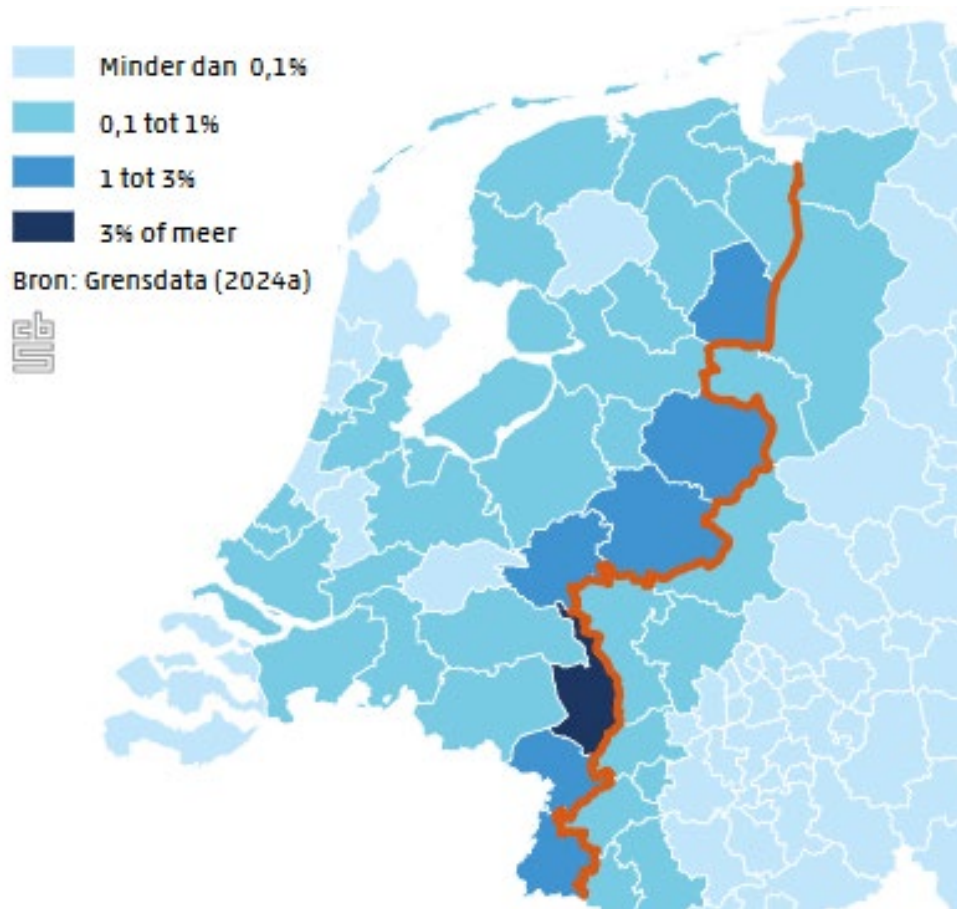


Bron: Bouwstenennotitie Provinciale Prognose Overijssel van Stec Groep (2023) op basis van CBS (2019).

Ook pendelen er dagelijks mensen over de grens met Duitsland voor hun werk

Naast arbeidspendel tussen de Twentse gemeenten en andere Nederlandse gemeenten wordt er ook dagelijks over de grens gependeld. Er is een sterke arbeidspendelverbinding tussen regio Twente en de Duitse regio's Nedersaksen en Noordrijn-Westfalen. Circa 1 tot 3 procent van de werknemers in de hele regio Twente pendelt dagelijks vanuit Duitsland, zie onderstaande kaart. Dat is fors hoger dan het landelijk gemiddelde van 0,5 procent. Helaas zijn er op gemeentelijk niveau geen specifieke cijfers beschikbaar maar omdat Losser een grensgemeente is, is het aannemelijk dat ook hier veel mensen van en naar Duitsland reizen voor werk.

Figuur 3: Arbeidspendelaars tussen Nederland en Duitsland



Bron: CBS (2024)

Er pendelen dagelijks meer mensen vanuit de gemeente Losser dan naar de gemeente Losser

De gemeente Losser heeft een negatief arbeidspendelsaldo. Er is dagelijks meer arbeidspendel van Losser naar omliggende gemeenten dan er mensen naar de gemeente Losser komen voor hun werk. Werknemers verplaatsen zich voornamelijk richting Enschede, Oldenzaal, Hengelo, Dinkelland en Almelo, terwijl er minder werknemers vanuit deze gemeenten richting Losser gaan voor hun werk.

Tabel 3: Arbeidspendel van en naar de gemeente Losser

Gemeente	Uitgaande arbeidspendel vanuit de gemeente Losser	Inkomende arbeidspendel naar de gemeente Losser
Enschede	3.300	1.000
Oldenzaal	1.500	700
Hengelo	1.100	300
Dinkelland	500	400
Almelo	500	100
Borne	100	100
Haaksbergen	100	100

Hof van Twente	100	100
Tubbergen	100	100

Bron: CBS (2023). bewerking Stec Groep (2025).

Circa de helft van de verhuisbewegingen in Losser betreft verhuizing binnen de gemeente

Naast dagelijkse arbeidspendel analyseren we ook de verhuisdynamiek en -bewegingen van bedrijven binnen de gemeente Losser. Dit helpt om de regionale dynamiek beter in beeld te krijgen. Zo wordt duidelijker waar potentiële eindgebruikers voor bedrijventerreinen in Losser vandaan komen.

Uit de analyse van verhuisbewegingen (binnen Nederland) van bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen in de gemeente Losser blijkt dat er in de periode 2011 tot en met februari 2025 in totaal veertig verhuizingen hebben plaatsgevonden. Hierbij vonden negentien verhuizingen plaats binnen de gemeente. Daarnaast hebben dertien bedrijven zich vanuit andere gemeenten op de bedrijventerreinen in Losser gevestigd, terwijl acht bedrijven de bedrijventerreinen hebben verlaten en naar een andere gemeente zijn verhuisd.

Verhuizingen op bedrijventerreinen worden voor 48% bepaald door verhuizingen binnen de eigen gemeente. Bedrijven die van buiten de gemeente naar Losser verhuizen, komen voornamelijk uit omliggende (Twentse) gemeenten zoals Enschede, Oldenzaal, Goor en Hengelo. Daarnaast heeft een enkele onderneming zich vanuit een andere regio Losser gevestigd. Sinds 2011 zijn acht bedrijven vertrokken van een bedrijventerrein in de gemeente Losser, vaak met omliggende gemeenten als Enschede, Oldenzaal en Dinkelland als bestemming.

Tabel 4: Verhuisbewegingen op bedrijventerreinen in de gemeente (2011 t/m 2025)

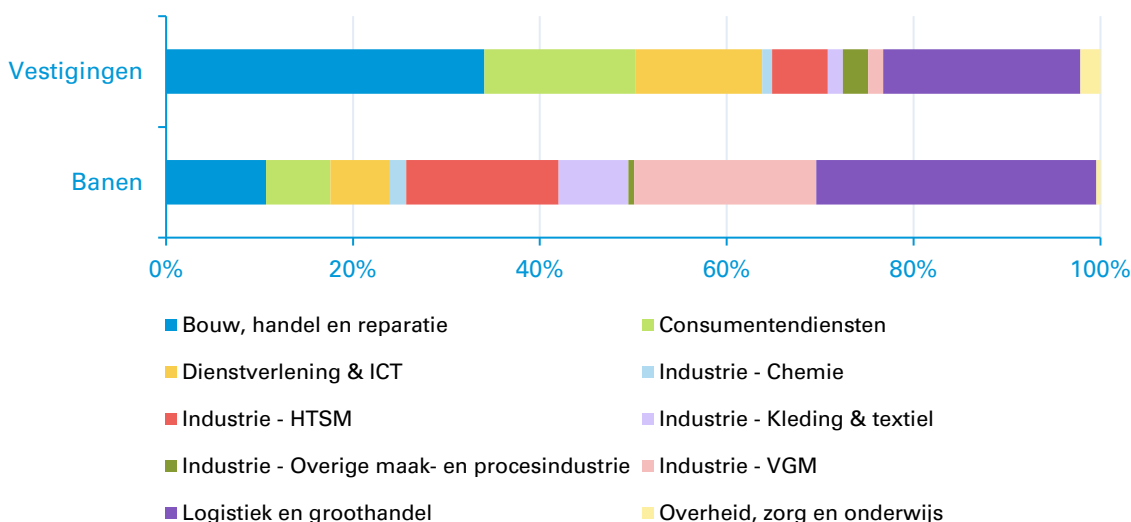
19 verhuisbewegingen binnen gemeente	13 verhuisbewegingen naar gemeente	8 verhuisbewegingen uit gemeente
Ongeveer 48% van totaal aantal verhuisbewegingen	Ongeveer 33% van totaal aantal verhuisbewegingen	Ongeveer 20% van totaal aantal verhuisbewegingen

Bron: Vastgoeddata.nl (2025). bewerking Stec Groep (2025).

2.3 Parameters prognose

Volgens de provinciale prognose is er in de regio Twente behoefte aan 65 tot 185 hectare bedrijventerrein. Om te bepalen welk deel hiervan aan de gemeente Losser kan worden toegeschreven, is het belangrijk om dezelfde parameters te bekijken als de provinciale prognose. We kijken naar de ontwikkeling van werkgelegenheid, de verdeling van bedrijfssectoren en de voorkeur voor locatietypes. Het is belangrijk om te weten of de parameters in Losser zich naar verwachting hebben ontwikkeld of dat ze afwijken van de uitgangssituatie uit provinciale prognose. Als ze afwijken is dat reden om de vraagraming anders te onderzoeken. We kijken daarom naar de sectorverdeling van banen en vestigingen in 2021 (basisjaar van de provinciale prognose) en 2024 (meest recente data).

Figuur 4: Verdeling sectoren o.b.v. banen en vestigingen op bedrijventerreinen in Losser in 2024

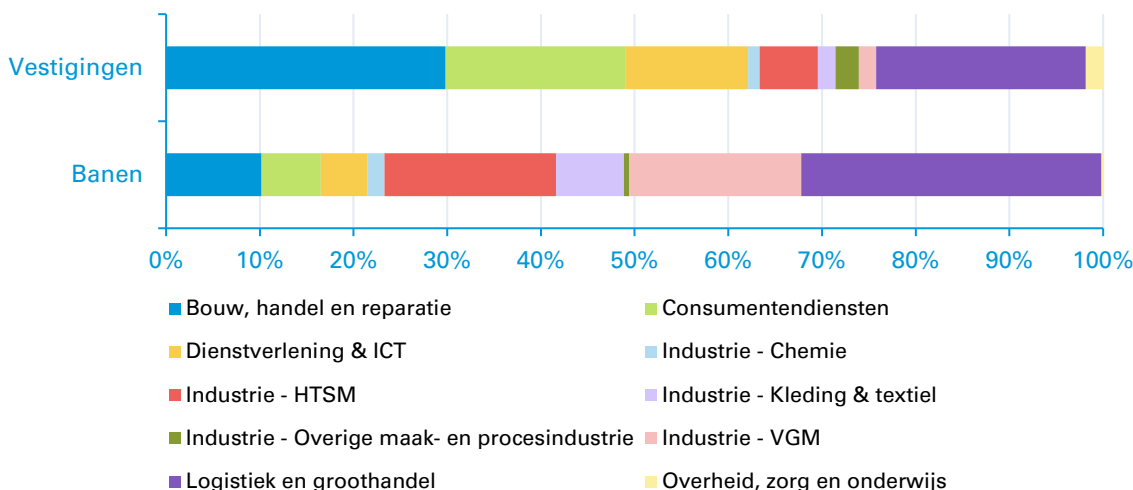


Bron: IBIS (2024), BIRO (2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Verdeling van het aantal banen en vestigingen naar sector is sinds 2021 stabiel gebleven

Vergelijken we de verdeling van het aantal banen en vestigingen in 2024 met die van 2021, dan zien we dat de industriesector de grootste is gebleven op de bedrijventerreinen in de gemeente Losser. De totale industriesector was goed voor 46% van het aantal banen op bedrijventerreinen in 2021, dit percentage is hetzelfde gebleven in 2024. Op dit moment heeft de voedings- en genotsmiddelenindustrie een aandeel van 19% in het totale aantal banen, vergeleken met 18% in 2021. Voor de High Tech- en systemenindustrie bedraagt het huidige aandeel 16%, wat een daling is ten opzichte van 18% in 2021. De overige sectoren vertonen nauwelijks een verandering. We zien een afname van het aandeel vestigingen in de industriesector op de bedrijventerreinen in de gemeente Losser. In 2021 ging het namelijk nog om 14% van de vestigingen, in 2024 waren dit nog 13% van de vestigingen.

Figuur 5: Verdeling sectoren o.b.v. banen en vestigingen op bedrijventerreinen in Losser in 2021



Bron: IBIS (2021), BIRO (2021). Bewerking Stec Groep (2025).

Met meer dan 550 banen blijft de sector logistiek en groothandel in de huidige situatie een belangrijke sector op de bedrijventerreinen in de gemeente Losser, net zoals in 2021. Het aandeel van het aantal vestigingen in deze sector bleef stabiel met een kleine daling van 22% naar 21%. Ook het aandeel in de werkgelegenheid vertoonde een lichte daling ten opzichte van 2021. Daarentegen kende de sector bouw, handel en reparatie een groei in zowel het aantal vestigingen als het aantal banen. Het aantal banen in deze sector steeg van circa 170 naar circa 200. In de gemeente is het aandeel van de sector consumentendiensten in het aantal vestigingen relatief afgenomen, terwijl het aandeel in het aantal banen is toegenomen. De sector consumentendiensten vertegenwoordigt nu 7% van het totale aantal banen, een stijging ten opzichte van 6% in 2021.

Al met al is de verdeling van het aantal banen en bedrijfsvestigingen van de sectoren op de bedrijventerreinen in de gemeente Losser tussen 2021 en 2024 weinig veranderd. Er is daarom geen noodzaak om van de reguliere methode voor uitsplitsing van de vraag op regionaal niveau naar gemeentelijk niveau af te wijken.

3. Vraag

In hoofdstuk twee is het huidige beeld en het belang van de bedrijventerreinen in gemeente Losser beschreven. In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen. Dit gebeurt zowel top-down als bottom-up. De eerste paragraaf begint bij top-down. Hierbij wordt de provinciale prognose Overijssel (2023) als uitgangspunt genomen en doorberekend naar gemeentelijk niveau en geactualiseerd voor de periode vanaf 2025. In de tweede paragraaf wordt de ruimtevraag bottom-up bepaald. Dit gebeurt op basis van de uitkomsten van de interviews met ondernemers uit Losser die in maart en april 2025 zijn afgenomen.

3.1 Top-down vraag

Toelichting Behoeftteraming Bedrijventerreinen Overijssel en Programmeringsafspraken Regio Twente

In 2023 heeft de Provincie Overijssel door Stec Groep een nieuwe prognose laten opstellen voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in de provincie. Deze behoeftteraming diende als basis voor programmeringsafspraken met betrekking tot de regio's Twente en West-Overijssel, waarin overeenkomsten zijn vastgelegd over de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijventerreinen voor de periode van 2023 tot en met 2026. Hierbij streven de Twentse gemeenten en de provincie naar een evenwicht tussen de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen. Dit draagt bij aan het behoud van de waarde van bedrijventerreinen en het efficiënte en zorgvuldige gebruik van schaarse ruimte in de regio. De provinciale behoeftteraming vormt het uitgangspunt voor het kwantitatieve deel van de regionale afspraken. De behoefte wordt gedefinieerd als de totale ruimtevraag minus het netto harde planaanbod. Het harde planaanbod wordt gedefinieerd als het totaal aan kavels met een bedrijfs- of bedrijventerreinenbestemming die nog niet in eigendom zijn van een eindgebruiker met concrete bouwplannen. In paragraaf 4.1 wordt het aanbod nader toegelicht.

Uitbreidingsvraag in de regio Twente bestaat uit 181 tot 373 hectare netto in de periode 2025 t/m 2040¹

De uitbreidingsvraag in de regio Twente in de periode 2025 tot en met 2040 bestaat uit 181 (EIB laag) tot 373 (EIB hoog) hectare netto. In de eerste periode tot en met 2030 zal relatief de grootste ruimtevraag zijn met 122 tot 211 hectare netto. In de periode vanaf 2031 t/m 2040 is er een ruimtevraag van in het lage scenario 59 hectare netto en in het hoge scenario 161 hectare netto.

Tabel 5: Uitbreidingsvraag in de regio Twente in netto hectare

Tijdperiode	EIB laag	EIB hoog
2025 tot en met 2030	122 ha	211 ha
2031 tot en met 2040	59 ha	161 ha
2025 tot en met 2040	181 ha	373 ha

Bron: Bedrijventerreinprognose Overijssel (2023). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op gehele getallen.

¹ De uitbreidingsvraag vanuit de provinciale behoeftteraming is in periode gecorrigeerd van 2023 t/m 2040 naar 2025 t/m 2040.

Op hoofdlijnen gaan we in op de resterende vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Losser. Dit doen we door de te verwachten ruimtevraag vanuit een top-down (provinciale prognose en regionale programmeringsafspraken) en een bottom-up (door middel van interviews) perspectief te beschrijven. Vervolgens kijken we naar het beschikbare aanbod dat hier tegenover staat. Hiermee vormt een totaalbeeld van de resterende behoefte in de gemeente.

Vertaling prognose naar gemeenteniveau geeft indicatie

De provinciale bedrijventerreinenprognose is opgesteld voor twee regio's in Overijssel: regio Twente en regio West-Overijssel. Op dit regionale schaalniveau is data (werkgelegenheid, ontwikkelingen sectoren, et cetera) robuust genoeg om een modelmatige, langjarige prognose te maken. Op een lager schaalniveau worden cijfers minder betrouwbaar omdat incidenten en uitschieters uit het verleden (in bijvoorbeeld ontwikkeling van sectoren of ruimtegebruik) verwachtingen richting de toekomst (te) sterk kunnen beïnvloeden. Om een indicatie te krijgen van de uitbreidingsvraag op gemeenteniveau maken we gebruik van marktaandeelen. Het rekenen met een marktaandeel is gebaseerd op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeente en regio voor de komende jaren. We spreken daardoor expliciet over een indicatieve verdeling.

Voor de gemeente Losser komt de verdeling uit op een vraag van zo'n 1,9 tot 4,0 hectare netto in de periode t/m 2040. Het zwaartepunt van de ruimtevraag zien we op de kortere termijn, in het EIB hoog scenario zien we 2 tot 4 hectare ruimtevraag in de eerste zeven jaar van de in totaal zeventien jaar t/m 2040. Let op: dit gaat enkel om de uitbreidingsvraag vanuit ondernemers die een kavel zoeken met een omvang tot 3 hectare netto. Doorgaans hebben partijen die een kavel zoeken met een omvang van meer dan 3 hectare netto een groter zoekgebied en zijn zij bereid verder te verplaatsen voor vestiging op een kavel die bij diens wensen aansluit. De methode waarop de prognose is gebaseerd, staat beschreven in hoofdstuk vier in de Prognose Bedrijventerreinen provincie Overijssel 2023, [klik hier om dit document te openen](#).

Tabel 6: Uitbreidingsvraag in gemeente Losser in netto hectare

Tijdperiode	EIB laag	EIB hoog
2025 tot en met 2030	1,4 ha	2,0 ha
2031 tot en met 2040	0,5 ha	2,0 ha
2025 tot en met 2040	1,9 ha	4,0 ha

Bron: Bedrijventerreinprognose Overijssel (2023). Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op gehele getallen.

Gezien de aard van de bedrijven op de Losserse bedrijventerreinen, de maat en typen kavels en de mate van bereikbaarheid is het aannemelijk dat deze vraag uitgaat naar een regulier werkmilieu (op basis van de indeling van werkmilieus in de provinciale prognose bedrijventerreinen). Een regulier werkmilieu huisvest met name MKB (bijvoorbeeld bedrijven in de bouw, handel, industrie en dienstverlening) met een lokale tot bovenlokale reikwijdte op kavels met een maximale omvang van 1 á 2 hectare.

3.2 Bottom-up vraag

Om de modelmatige raming te verrijken en de acute uitbreidingsvraag in te schatten, hebben we interviews afgenomen onder ondernemers op de bedrijventerreinen in de gemeente. Hierdoor

krijgen we bottom-up inzicht in de actuele ruimte vraag en kwalitatieve behoefte van ondernemers op de bedrijventerreinen. Een opsomming van de respondenten staat opgenomen in de bijlage.

Selectie respondenten

De selectie van de te benaderen ondernemers is in samenspraak met Stichting Parkmanagement Losser opgesteld. In de winter van 2024 en het voorjaar van 2025 hebben er verschillende participatiemomenten plaatsgevonden met ondernemers op de bedrijventerreinen in De Lutte, Overdinkel en Losser zelf. Uit die gesprekken kwam naar voren dat er met name op De Zoeker Esch/De Pol ondernemers gevestigd zijn met een ruimte vraag. Daarom zijn voor de interviews ondernemers op bedrijventerrein De Zoeker Esch/De Pol benaderd. Ook is dit bedrijventerrein het grootste terrein in de gemeente en goed voor de meeste bedrijfsvestigingen en banen. De interviews geven een 'bottom-up' beeld van de actuele ruimte vraag. We hebben gesproken met een selecte groep bedrijven die samen een afspiegeling vormen van de economische structuur van Losser.

Concreet is er op korte termijn zo'n 2,2 tot 3,3 hectare netto vraag van ondernemers in beeld

Op basis van de interviews blijkt dat 2,2 tot 3,3 hectare netto van de totale ruimte vraag momenteel concreet in beeld is. Hiervan komt 0,2 tot 0,3 hectare netto van kleinere (MKB) bedrijven op De Zoeker Esch/De Pol. Deze ruimte vraag is op de korte termijn. Op de (middel-) lange termijn is er een extra ruimte vraag van 2 tot 3 hectare. Deze vraag komt vanuit iets grotere bedrijven voort. Het valt op dat de meeste ondernemers niet op zoek zijn naar veel extra ruimte, ze zijn vaker op zoek naar ruimte die kwalitatief beter aansluit bij hun wensen en eisen.

Naast ruimte vraag ook kwalitatieve wensen

Er zijn verschillende kwalitatieve behoeften onder bedrijven en ondernemers in Losser. Uit de interviews komen enkele thema's naar voren.

- Bedrijven op bedrijventerrein De Pol benadrukken de noodzaak van verbeterde **infrastructuur**. Een logistieke partij ervaart de huidige straten als te smal voor vrachtwagens, wat gevaarlijke situaties oplevert. Voor sommige grotere bedrijven is de logistieke ontsluiting niet optimaal, waardoor ze moeten omrijden. Dit zorgt voor vertraging en kan toekomstige economische groei belemmeren.
- Ondernemers van zowel bedrijventerrein De Zoeker Esch als De Pol geven aan dat er meer aan **veiligheid** gedaan moet worden en dat ze bereid zijn hieraan bij te dragen. Verschillende bedrijven geven aan dat camerabewaking en een centraal meldpunt hieraan zou bijdragen.
- Veel ondernemers en bedrijven ervaren de bedrijventerreinen als **verouderd**, zowel op De Pol als De Zoeker Esch. Meerdere bedrijven constateren dat de uitstraling van de panden en terreinen verbeterd kan worden. Hiermee zou de aantrekkingskracht van de bedrijventerreinen kunnen verbeteren en meer bedrijvigheid aantrekken.
- Veel bedrijven zijn sterk **lokaal verbonden** met hun werknemers en willen graag in Losser blijven vanwege de reistijd van werknemers en de lokale afzetmarkt. Daarnaast zijn de bedrijven ook sterk verbonden met de regio Twente.
- Verder zouden ondernemers van De Zoeker Esch ook een **gemixt profiel** willen zien op het bedrijventerrein. Er zijn momenteel veel autobedrijven en weinig industriële ambachtzaken. Een gevarieerder functiemixprofiel van het bedrijventerrein zou meer bedrijvigheid kunnen aantrekken en de bedrijventerreinen een veiligere en aantrekkelijke plek om te werken maken.
- Als laatste is er vraag naar advies en ondersteuning op het gebied van **verduurzaming**. Veel ondernemers zijn al actief bezig om hun panden te verduurzamen en energie-neutraler te maken. Toch is er vraag vanuit sommige ondernemers naar ondersteuning, sturing en begeleiding vanuit de gemeente.

Deze thema's en wensen vanuit de ondernemers sluiten goed aan bij de opgaven, ambities en acties die de gemeente heeft geformuleerd in haar vernieuwde bedrijventerreinvisie en investeringsagenda.

3.3 Checklist *couleur locale* factoren

Bij de vertaling van de prognose naar een lager schaalniveau dan de regio, kunnen lokale omstandigheden een belangrijke rol spelen. Voorbeeld: de ene gemeente heeft al jaren geen bedrijventerrein beschikbaar, terwijl de buurgemeente ruim in het aanbod zit. Of: een gemeente die ligt aan de grens van de regio Twente en nadrukkelijk onder invloed staat van de ontwikkelingen in de buurregio. Uit ons advieswerk halen we zeven lokale factoren die belangrijk zijn voor de vertaling van macro behoefteprognoses naar een deelgebied en/of gemeente, zie onderstaande opsomming. We kijken per factor of deze voor een eventuele over- of onderschatting van de ruimtevraag voor de gemeente Losser kan zorgen.

1. Schaarste/historische uitgifte: De afgelopen vijf jaar was er schaarste in de gemeente Losser. Sinds 2018 zijn er geen bedrijfskavels meer uitgegeven, ondanks de vraag (bron: IBIS 2017-2023). Door het gebrek aan uitgeefbare ruimte hebben bedrijven uit de gemeente de afgelopen jaren gewenste groeistappen moeten uitstellen, dit stopt de groei van deze bedrijven.

2. Veroudering, transformatie en leegstand: In Losser is de totale leegstand van bedrijfsruimte op de bedrijventerreinen in de eerste helft van 2025 ruim 900 m² (bron: aanbodmonitor Stec Groep 2025 H1). De leegstand bedraagt daarmee nu 0,4% van de vastgoedvoorraad op bedrijventerrein in de gemeente, wat veel lager ligt dan een gezond frictieniveau van 5%. Verder hebben De Zoeker Esch/De Pol, Essenweg, Dorp en Elferinksweg te maken met veroudering van panden, wat een uitdaging vormt voor de gemeente en de bedrijven die er gevestigd zijn.

3. Intensief ruimtegebruik: De gemiddelde Floor Space Index (FSI) op de bedrijventerreinen is 0,49 terwijl deze voor de hele regio van Twente 0,4 is. De Floor Space Index (FSI) is de verhouding van de bruto vloeroppervlakte ten opzichte van de bijbehorende netto terreinoppervlakte. De bruto-netto verhouding van de bedrijfskavel in de gemeente ligt op gemiddeld 0,8. Deze verhouding past bij een landelijke gemeente.

4. Ambities: De gemeente Losser wil de balans tussen werkgelegenheid en inwonersgroei waarborgen. Losserse bedrijven kenmerken zich door een lokale verbondenheid met werknemers. De gemeente wil ruimte bieden aan zowel grotere bedrijven als lokale MKB-ondernemers uit Losser.

5. Additionele ruimtevragers: Voor zover bekend spelen er geen toenemende ruimteclaims vanwege de energietransitie op de bedrijventerreinen in Losser, bijvoorbeeld ruimte voor hoogspanningsstations en grootschalige opslag en uitwisseling van opgewekte duurzame energie.

6. Formele versus informele locaties: Er zijn ook bedrijven buiten formele bedrijventerreinen gevestigd in de gemeente Losser. Denk bijvoorbeeld aan (MKB) bedrijven in het buitengebied. Het actief sturen op verplaatsing van dit soort bedrijven naar bedrijventerreinen kan namelijk extra bedrijventerreinenvraag opleveren. Maar andersom kan er ook weglek/concurrentie optreden wanneer er bijvoorbeeld extra economische functies toegelaten worden op voormalige agrarische locaties.

7. Randvoorwaarden: De prognose van de ruimtevraag gaat er vanuit dat de daarvoor benodigde condities op orde zijn. De arbeidsmarkt is krap, de krapte is alleen niet groter in de gemeente Losser dan in de rest van de regio.

Factoren kunnen een klein over- of onderschattingseffect hebben, heffen elkaar deels weer op

Bovenstaande factoren hebben hooguit een licht effect op het eventueel over- of onderschatten van de geprognosticeerde ruimtevrage voor het aandeel van de ruimtevrage uit de regio dat zich manifesteert in de gemeente Losser. Met name de schaarste van uitgeefbaar oppervlakte sinds 2018 kan een onderschattend effect hebben op de ruimtevrage. Maar doordat dit effect in meerdere gemeenten in de regio heeft gespeeld in de afgelopen jaren schatten we in dat dit effect beperkt is. Dit effect is dusdanig klein dat we voor de top-down vraagaming niet afwijken van de geprognosticeerde ruimtevrage zoals opgesomd in tabel zes.

We concluderen dus dat er zo'n **2 tot 4 hectare vrage is in de periode t/m 2040**, hiervan is circa 2 tot 3,5 hectare al concreet in beeld op basis van de gevoerde gesprekken.

4. Aanbod

Om de resterende behoefte in beeld te krijgen kijken we naast de vraag ook naar het aanbod, hiervoor raadplegen we MOB.

Geen hard planaanbod op bedrijventerreinen in Losser

In de gemeente Losser is er momenteel geen beschikbaar hard planaanbod op de bedrijventerreinen. Hard planaanbod omvat formeel uitgifbare gronden op bedrijventerreinen met een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan. In de regio Twente was er per 1 januari 2023 nog ongeveer 120 hectare aan hard planaanbod (bron: programmeringsafspraken regio Twente 2023-2026). Hiervan was 18 hectare grootschalig (kavels groter dan 3 hectare) en de rest kleinschalig (kavels tot 3 hectare). In de gemeente Losser lag het harde planaanbod ten tijde van de programmeringsafspraken al op 0 hectare. Sinds het opstellen van de programmeringsafspraken is er in de gemeente Losser geen extra aanbod uitgifbaar gekomen. Ook in de bestaande voorraad is er geen verkapt aanbod aanwezig, de leegstand is met 0,4% zoals al eerder beschreven erg laag.

Figuur 6: Uitgifbaar aanbod op de bedrijventerreinen in de gemeente Losser

Bedrijventerrein	Netto uitgegeven oppervlakte (ha)	Netto uitgifbaar oppervlakte (ha)
De Zoeker Esch/De Pol	36,2	0
De Lutte-Zuid	1,2	0
Essenweg	1,5	0
Luttermolenweg	3,9	0
Dorp	1,6	0
Elferinksweg	1,7	0
Totaal	46,1	0

Bron: IBIS/MOB (2023). Bewerking: Stec Groep (2025).

Circa 2,8 hectare intensiveringsmogelijkheden op De Zoeker Esch/De Pol

In 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de theoretische mogelijkheden om het ruimtegebruik op De Zoeker Esch/De Pol te intensiveren binnen de bestaande (bestemmings-omgevingsplan) mogelijkheden. Conclusie van dit onderzoek is dat er op de bouwvlakken op het terrein in een marktconform scenario (benutting van 80% van het bouwvlak) circa 2,8 hectare geïntensiveerd kan worden. Ook zijn er 39 panden (samen hebben deze een begane grond oppervlakte van 13.260 m²) op het terrein waar de huidige bouwhoogte minstens 3 meter lager is dan de maximale toegestane bouwhoogte. In theorie zou hier dus een bouwhoogte toegevoegd kunnen worden. Ook wordt ruim 8 hectare van het terrein gebruikt door bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. In principe zouden deze bedrijven vanuit het perspectief van 'juiste bedrijf op de juiste plek' niet altijd op een plek gevestigd hoeven te zijn waar een milieucategorie 3 of hoger is toegestaan.

5. Conclusie en handelingsperspectief

5.1 Confrontatie van vraag en aanbod

Voor de gemeente Losser is er een top-down uitbreidingsvraag (van ondernemers die kavels zoeken met een omvang tot 3 hectare netto) van circa 2 tot 4 hectare netto tot en met 2040. Bottom-up zien we een ruimtevraag van circa 2 tot 3,5 hectare die op korte termijn al concreet in beeld is. De bottom-up vraag geeft een momentopname weer, de vraag manifesteert zich doorgaans in de eerste aankomende jaren (t/m 2028). We zien met de conjunctuur bewegingen dat de bottom-up vraag sterker schommelt en de top-down raming een robuuster beeld geeft van de vraag op langere termijn.

Er is geen uitgeefbaar aanbod, ook de leegstand op de bedrijventerreinen is laag. Wel zijn er nog mogelijkheden om het ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen intensiever te benutten. Belangrijke kanttekening daarbij is wel dat dit gaat om een theoretische ruimtewinst op uitgeven kavels. De kavels zijn niet meer in eigendom van de gemeente. Het instrumentarium dat de gemeente heeft om de intensivering van het ruimtegebruik te bewerkstelligen is beperkt. De vraag zoals hierboven beschreven is dus ook de resterende behoefte.

Er resteert 2 tot 4 hectare netto behoefte naar bedrijventerreinareaal in de periode t/m 2040.

5.2 Handelingsperspectief

Wetende dat er een behoefte van 2 tot 4 hectare netto naar bedrijventerreinareaal in de periode t/m 2040 resteert is het nodig om de volgende stappen te zetten.

1. In gesprek gaan en blijven met ondernemers (met potentie tot beter benutten)

Om de potentie voor het intensiveren van het ruimtegebruik (vanuit economisch, ruimtelijk en duurzaamheidsperspectief) waar te maken is het nodig om het accountmanagement te verstevigen. Het is belangrijk om als gemeente goed op de hoogte te zijn van de veranderende eisen en wensen die ondernemers hebben over het bedrijventerrein. Ook is het belangrijk om op de hoogte te zijn van toekomstplannen van bedrijven, zeker wanneer zij van plan zijn uit te breiden of te verplaatsen. Door goed op de hoogte te zijn van wat er bij bedrijven achter de voordeur gebeurt kan namelijk ingespeeld worden op koppelkansen (bijvoorbeeld door het investeringsmomentum). Of er kan collectief geïnvesteerd worden in het geval dat meerdere ondernemers vergelijkbare plannen hebben.

2. Extra in gesprek blijven met ondernemers met potentie tot beter benutten op de huidige plek

Het is extra relevant om op de hoogte te zijn van de plannen van de ondernemers die gevestigd zijn op de kavels en in het vastgoed dat volgens het onderzoek naar de potentie tot intensivering (Stec Groep, 2023) potentie hebben. Wanneer deze ondernemers zich bij de gemeente melden met een ruimtevraag kan de accountmanager het gesprek openen over de planologische ruimte die nog aanwezig is op diens plek.

3. Aan de slag met uitvoering van de acties in de investeringsagenda en bedrijventerreinvisie

Naast de kwantitatieve behoefte aan extra ruimte om te ondernemen op de bedrijventerreinen kwam ook een duidelijk kwalitatieve behoefte naar voren. Deze behoeften staan beschreven in paragraaf 3.2. Zoals beschreven komen deze wensen overeen met de opgaven zoals beschreven

in de bedrijventerreinvisie en sluiten de acties uit de investeringsagenda goed aan bij het aanpakken van deze kwalitatieve wensen. Het is dus van belang om aan de slag te gaan met het toekomstbestendiger maken van de bedrijventerreinenvoorraad van de gemeente. Hiermee wordt het vestigingsklimaat in de gemeente verbeterd. Naast het aan de slag gaan is het ook belangrijk om hier richting de ondernemers, vastgoedeigenaren, omwonenden en andere stakeholders over te communiceren. Zo zien zij dat de gemeente actief aan de slag gaat en heeft geluisterd naar hun input tijdens de verschillende participatiemomenten.

4. Mogelijkheid om nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinareaal onderzoeken

Om de resterende behoefte te kunnen faciliteren is een uitbreiding van het bedrijventerreinareaal in de gemeente nodig. De eerstvolgende stap in de gebiedsontwikkeling naar een nieuw bedrijventerrein is een verkennend onderzoek naar een geschikte locatie. Een eerste voorzet van de eisen waaraan een potentiële locatie moet voldoen zijn:

- Een zoekgebied met een netto omvang van 2 à 4 hectare netto, bruto is het ruimtebeslag iets groter met circa 3 tot 6 hectare.
- Doelgroep: de locatie moet aansluiten op de locatiewensen van de doelgroep zoals: kavelomvang, uitstralingsniveau, bereikbaarheid, ontsluiting, milieucategorie, bereikbaarheid van arbeidspotentieel en landschappelijke inpassing.
- Uitsluitende principes: er spelen vaak ook factoren die bedrijventerreinontwikkeling uitsluiten zoals: natuurwaarden (NNN, Natura 2000), zoekgebieden voor andere functies (wind, zon, etc.), uitbreidingsplekken voor andere functies (wonen, infrastructuur, etc.).

Door deze uitsluitende principes en het ruimtelijk-economisch programma van eisen van de doelgroep op de kaart van de gemeente te projecteren lichten er een aantal gebieden op die kansrijk zullen zijn voor bedrijventerreinontwikkeling.

Bijlage 1 Interviews

Er zijn dertien ondernemers geïnterviewd, allemaal gevestigd op bedrijventerreinen in de kern Losser. Deze interviews geven een diepgaand beeld van de huidige situatie, wensen en plannen van ondernemers in Losser. Omdat de interviews semigestructureerd waren, konden ondernemers open antwoorden geven. De resultaten van de interviews zijn niet te extrapoleren naar alle ondernemers op de bedrijventerreinen. De respondenten zijn namelijk vooraf gevraagd voor een interview. Ondernemers met een ruimtevraag of kwalitatieve behoefte kiezen er sneller voor om deel te nemen aan een interview dan ondernemers zonder die behoefte.

Figuur 7: Afgenomen interviews ondernemers Losser

Datum interview	Bedrijf	Adres	Bedrijventerrein
10-03-2025	Wegdam Autoconsultancy BV	Broekhoekweg 42	De Zoeker Esch
12-03-2025	Damhuis Metaal BV	Industriestraat 14	De Zoeker Esch
18-03-2025	HPL Logistics	Nijverheidsstraat 27	De Pol
19-03-2025	Hubo Losser	Industriestaat 2	De Zoeker Esch
20-03-2025	Reha Reclame & Design	Nijverheidsstraat 22	De Pol
20-03-2025	WM Handelonderneming	Nijverheidstraat 10	De Pol
21-03-2025	Grootkeukentechniek Nederland	Industriestraat 9	De Zoeker Esch
21-03-2025	Van Heek Textiles	Gronausestraat 309	De Pol
31-03-2025	Arnold Schouwink Timmerwerken VOF	De Pol 7	De Pol
31-03-2025	Johma	De Pol 35	De Pol
17-04-2025	VanPro	De Zoeker Esch 2H	De Zoeker Esch
18-04-2025	Wouter Witzel EuroValve BV	De Pol 12	De Pol
22-04-2025	Explicate BV	Broekhoekweg 34	De Zoeker Esch

Colofon

Datum: 27 juni 2025

Projectnummer: 24.346

Opdrachtgever: Gemeente Losser

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Anneloes Bouma & Teije van Mourik

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