

## MEMO

**Gemeente** : Losser **Datum:** 4 december 2018  
**Afdeling** : **Beleid, Strategie en Projecten**  
**Aan** : De raad van de gemeente Losser  
**Van** : Het college van burgemeester en wethouders  
**Onderwerp** : Planvergelijking herontwikkeling gebied Kerkstraat - Raadhuisstraat

---

**Inhoudsopgave**

Hoofdstuk 1	Aanleiding	1
Hoofdstuk 2	Beschrijving bouwplannen	2
Hoofdstuk 3	Toetsingskader	9
Hoofdstuk 4	Toets bouwplannen	12

**Hoofdstuk 1 Aanleiding**

Uw raad heeft op 17 oktober 2017 een motie aangenomen, waarin het college verzocht wordt om ook alternatieve plannen voor de Aloysiuslocatie (zoals BijOnt) mee te nemen in het proces om daarmee de raad, zo spoedig mogelijk, haalbare plannen ter beoordeling voor te leggen.

Er zijn in het verleden ontwikkelaars geweest die het gebied Kerkstraat en Raadhuisstraat samen met de locatie van slagerij Luijckink wilden herontwikkelen. Deze plannen zijn nooit haalbaar gebleken of zijn besproken (al dan niet in bestuurlijk overleg, maar nooit ingediend (zie hierna onder hoofdstuk 2 onder "Schetsplan Weghorst Architectuur").

Plannen die op dit moment wel haalbaar zijn, zijn het initiatief van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling met de bouw van een supermarkt en verbouw van haar PTT-gebouw en het initiatief van BijOnt om het huidige schoolgebouw te verbouwen voor 8 woningen, inclusief een voorstel tot herontwikkeling van het voormalig postkantoor (waar zij overigens géén eigenaar van is). Beide plannen zijn met elkaar vergeleken. Voor de tekstuele onderbouwing van de plannen door de projectontwikkelaars, wordt verwezen naar de separaat toegevoegde bijlagen.

In deze memo is dan ook als eerste gekeken naar het door de raad vastgestelde toetsingskader. Vervolgens is gekozen voor een sectorale/beschrijvende beoordeling van de plannen aan de hand van:

- ✓ Toekomst winkelcentrum Losser
- ✓ Historisch besef (Aloysiuschool beeldbepalend pand – advies Oversticht)
- ✓ Wonen/woningbouwprogrammering
- ✓ Parkeerbalans
- ✓ Groen
- ✓ Milieuzonering
- ✓ Financiën

Omdat beide plannen totaal niet met elkaar te vergelijken zijn, is niet gekozen voor een pure afweging met plussen en minnen. Op basis van bovengenoemde sectorale/beschrijvende vindt beoordeling van de plannen per sector plaats.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving bouwplannen

### ***Schetsplan Weghorst Architectuur, appartementencomplex***

Op 1 oktober 2018 heeft de heer Weghorst in een mailbericht via de griffier gevraagd om een uitnodiging te krijgen van het Presidium om in gesprek te gaan over een totaalplan voor de Aloysiuslocatie (incl. perceel Luijterink). Hij geeft daarbij aan dat hij en de familie Luijterink daarvoor op 11 juli 2007 in gesprek met de toenmalige wethouder en een ambtelijk adviseur van de afd. BSP al belangstelling hebben getoond met een schetsontwerp.

Tevens geeft hij aan op 4 december 2014 nog navraag bij een andere adviseur van de afdeling BSP te hebben gedaan waarbij als reactie is gegeven “dat gewacht moest worden op de reservering van een supermarkt”.

Aanleiding voor zijn verzoek aan de griffier is een gesprek dat de heer Weghorst op 20 september 2018 had met enkele medewerkers van de afdeling BSP, waarbij hij aangaf mogelijkheden te zien voor een totaaloplossing voor de percelen Kerkstraat 2 en 4. De in 2007 besproken tekening heeft de heer Weghorst tijdens dit gesprek op tafel gelegd. Hem is meegedeeld dat er thans 2 plannen voorliggen, waaruit eerst een keuze moet worden gemaakt.

Op 23 oktober 2018 heeft de heer Weghorst zijn plan uit 2007 in het Presidium nader toegelicht.

Uit navraag en nader onderzoek is gebleken dat het plan van de heer Weghorst namens de familie Luijterink in 2007 is besproken met de toenmalige wethouder en een medewerker van de afdeling BSP. Aanleiding hiervoor was de voorgenomen verplaatsing van de slachterij van de familie Luijterink naar een perceel elders, die uiteindelijk om financiële redenen is afgeketst, waardoor het schetsplan van de heer Weghorst niet verder is uitgewerkt en onderbouwd. In het overleg met de toenmalige wethouder zijn geen specifieke afspraken gemaakt of toezeggingen gedaan in die zin dat de heer Weghorst als ontwikkelaar van de locatie in beeld zou blijven of zijn.

Ook heeft de heer Weghorst na publicatie (februari 2009) van de door de raad vastgestelde randvoorwaarden/uitgangspunten voor planontwikkeling en in de periode 17 oktober 2017 (motie raad) – 1 januari 2018 niet gereageerd.

Er is dus geen sprake van een concreet en tijdig ingediend plan “Weghorst” dat in het afwegingsproces zou moeten worden meegenomen.

### ***Ten Brinke Vastgoedontwikkeling, realisatie supermarkt en herontwikkeling postkantoor***

Ten Brinke gaat uit van een herontwikkeling van de voormalige Aloysiusschool met een nieuwe supermarkt (door verplaatsing van de Jumbo) en circa 55 parkeerplaatsen. Ook wordt een herontwikkeling van het voormalig postkantoor beoogd met een winkel op de begane en mogelijk appartement(en) op de verdieping. Voor de locatie van het voormalig postkantoor heeft Ten Brinke nog geen uitgewerkt plan, wel is uitgangspunt dit te ontwerpen in de stijl van de nieuwbouw op de Aloysiuslocatie. Ingezet wordt om de entree naar De Brink met zeven meter te verbreden, waardoor vanaf de Aloysiuslocatie een betere zicht- en looplijn naar De Brink ontstaat (zie onderstaande afbeeldingen).





***BijOnt, herontwikkeling voormalige school met 8 woningen en herontwikkeling postkantoor***

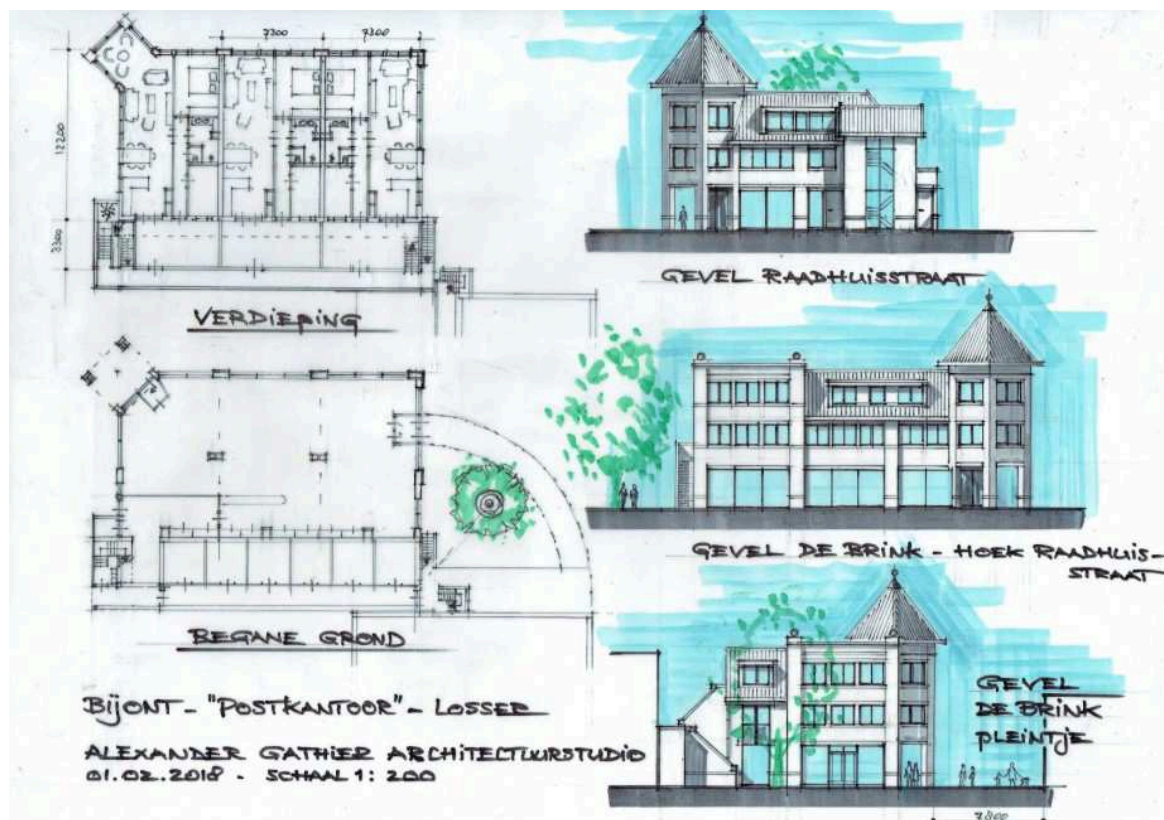
BijOnt gaat uit van verbouw van de voormalige Aloysiusschool voor acht grondgebonden woningen (met woonruimte op zolder). Tevens is het de wens van BijOnt om ten westen van het schoolgebouw een dubbele woning te realiseren.

Daarnaast laat BijOnt een concreet ontwerp zien voor de herontwikkeling van het voormalig postkantoor met een winkel op de begane grond en zes appartementen op de verdieping. Zie onderstaande tekeningen. Van de locatie postkantoor valt te constateren dat BijOnt enerzijds géén eigenaar is van dit pand en dat anderzijds het ontwerp op de locatie van de postkantoor te grootschalig is. BijOnt vergroot de breedte van de huidige entree slechts met anderhalf meter, waardoor niet echt een betere zicht- en looplijn naar De Brink ontstaat. Dat is - nu er geen sprake is van een supermarkt maar 8 woningen - niet echt een nadeel. In het plan voor een supermarkt is een ruimere verbreding naar De Brink essentieel om zoveel mogelijk winkels/voorzieningen in de Brink vanaf de supermarkt zichtbaar te maken zodat supermarktbezoekers worden verleid om ook richting De Brink te lopen om daar verder te winkelen (zie ook het in hoofdstuk 4 op pagina 14 beschreven "haltermodel").

Daarnaast zijn op de verdieping nieuwe woningen geprojecteerd die te dicht op de bestaande woningen staan (zie onderstaande afbeeldingen).









### Hoofdstuk 3 Toetsingskader

#### ***Ruimtelijke visie Centrum Losser (raad 23 september 2004)***

Bij de ontwikkeling van de Aloysiuslocatie wordt met name gedacht aan nieuwe gebouwen die bijdragen aan een ruimtelijk sterkere begrenzing van het Raadhuisplein. Deze locatie biedt plaats aan een aantal voorzieningen die gezamenlijk een ‘trekker’ vormen. Een grote trekker wordt gevormd door een supermarkt, die de hoofdingang naar de Brink heeft gericht, zodat er een doorloop door De Brink wordt gerealiseerd. De Aloysiuslocatie ligt op een beeldbepalende plek binnen het ‘nieuwe’ centrum van Losser. Daarom is het noodzakelijk dat er veel aandacht uitgaat naar de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het gebouwencomplex. Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijke vormgeving, die past bij het karakter en schaalniveau van Losser.

#### ***Bestemmingsplan Centrum 2007 (raad 22 april 2008)***

Voor de Aloysiuslocatie is een bestemming “maatschappelijk” opgenomen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor B&W opgenomen om de bestemming van het perceel te wijzigen in “centrumdoeleinden/wonen”. De locatie van de voormalige postkantoor heeft een bestemming centrum C, waar op de begane grond detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening is toegestaan. Op de verdieping zijn op dit moment geen woningen toegestaan (wel kan het college het bestemmingsplan wijzigen op grond van artikel 11 van de WRO om woningen op de verdieping mogelijk te maken).



#### ***Nota Uitgangspunten herontwikkeling Aloysiuslocatie (raad 10 februari 2009)***

Geén behoefte aan (rigoureuze) uitbreiding van het winkelbestand. Om die reden is het toestaan van grootschalige detailhandel (bijvoorbeeld een supermarkt) op de Aloysiuslocatie slechts acceptabel indien elders binnen het centrumgebied problemen worden opgelost. De wens is opgenomen om de entreepartij van het voormalige schoolgebouw te conserveren binnen een mogelijke herontwikkeling. Aangegeven is dat degene die ook het PTT-gebouw ontwikkelt, een pré heeft bij de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie. *Deze uitspraak van de raad was vervolgens aanleiding voor Ten Brinke Vastgoed-ontwikkeling het PTT-gebouw voor € 375.000 aan te kopen.*

#### ***Welstandsnota Losser (raad 15 oktober 2013)***

Voor het Centrum is welstandsniveau 2 vastgesteld, dat is gericht op het behouden en stimuleren van de ruimtelijke kwaliteiten en van de cultuurhistorische bebouwingskarakteristieken. Toets van de plannen aan redelijke eisen van welstand vindt plaats door de stadsbouwmeester (Oversticht).

**Woonvisie Losser 2016 en verder (raad 11 oktober 2016)**

In de Woonvisie Losser 2016 en verder is voor herontwikkeling van centrumlocaties een aantal van 65 woningen in de woningbouwprogrammering gereserveerd met het doel om winkelvloeroppervlakte uit de markt te halen en het voorkomen van dreigende verpaupering. *In het huidige magazijn is voor de herontwikkeling gebied Kerkstraat en Raadhuisstraat los van de uiteindelijke keuze een totaal van 14 woningen gereserveerd.*

**Parapluplan Centrum Losser (raad 13 november 2017)**

In hoofdstuk 4 wordt de Ruimtelijke visie Centrum Losser uit 2004 aangehaald. Ingegaan wordt op het Stec-advies van 6 maart 2017, waarin geadviseerd wordt over te gaan tot herontwikkeling van de Aloysiuslocatie ten behoeve van de verplaatsing van een bestaande supermarkt - waarbij de voorkeur uit gaat naar een verplaatsing van het huidige Jumbo aan De Brink -, in combinatie met de herontwikkeling van het voormalig postkantoor. Geconcludeerd wordt dat het Stec-advies het bestaande beleid ten aanzien van het centrum Losser ondersteund. Zoals in paragraaf 4.4. Aandachtsgebieden beschreven, wordt ter versterking van de structuur van het centrum van de kern Losser ingezet op een herontwikkeling van de Aloysiuslocatie ten behoeve van de verplaatsing van een bestaande supermarkt, in combinatie met de herontwikkeling van het perceel De Brink 2 (voormalig postkantoor). In bijlage 2 behorende bij het Parapluplan is een toelichting op de verkeerssituatie centrum Losser beschreven. Besloten is bij de herinrichting uit te gaan van het scenario Autoluw met incidenteel parkeren met een mogelijke doorgroei. Zo wordt het Raadhuisplein als ontmoetingsplein ingericht, waarbij de verbinding langs 't Lossers Hoes verdwijnt, maar wel de mogelijkheid blijft om vanaf beide zijden het (parkeer)plein over te rijden. De Raadhuisstraat (bij het voormalig postkantoor) en de Kerkstraat (langs de Aloysiusschool) blijven tweerichtingswegen.

**Coalitieakkoord gemeente Losser 2018-2022 (mei 2018)**

In het coalitieakkoord gemeente Losser 2018-2022 is specifiek over de ontwikkeling van de Aloysiuslocatie aangegeven dat bij het opstellen van dit coalitieakkoord nog onvoldoende duidelijk is op welke wijze invulling gegeven wordt aan de (her)ontwikkeling van de Aloysiuslocatie. De raad maakt uiteindelijk een keuze op basis van concrete, ingediende plannen van marktpartijen. Als de concrete plannen er liggen is iedere coalitiepartij vrij zijn eigen afweging te maken. Aangegeven is dat de ambitie voor de komende raadsperiode is het 'door ontwikkelen en uitvoeren van het centrumplan Losser'. Voor de leefbaarheid van de gemeente Losser is een goed winkelbestand zeer belangrijk. Het is een grote uitdaging de oplopende leegstand een halt toe te roepen. Het parapluplan draagt hieraan bij. De coalitie zoekt verdergaande samenwerking met makelaars, projectontwikkelaars, vastgoedeigenaren, winkeliers en provincie om de winkelgebieden aantrekkelijk te houden en leegstand tegen te gaan.

**Structuurvisie Losser (door raad vastgesteld 16 oktober 2018)**

In de structuurvisie Losser is de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie niet specifiek benoemd. Onder hoofdstuk 5 (Opgave) is op pagina 30 onder *Voorzieningen* in de 2<sup>e</sup> alinea het volgende opgenomen: *In de tweede helft van 2014 is een integraal proces opgestart om het centrum van Losser leefbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te houden. De visie op en ambities voor het centrum zijn nader uitgewerkt in het Parapluplan Centrum Losser. Binnen ditzelfde proces wordt – in nauwe samenhang met de planontwikkeling voor het centrum – het ontwerp van het aanliggende deel van de Gronausestraat opgesteld en wordt de “Ruimtelijke Visie centrum Losser” uit 2004 geactualiseerd.*

**Notitie karakteristieke gebouwen centrum Losser (nog vast te stellen door raad 18 december 2018)**

De 'Notitie karakteristieke gebouwen centrum Losser' en de daarbij behorende 'Inventarisatie en waardering Karakteristieke panden Losser' geven richting aan het nieuwe (nog vast te stellen) bestemmingsplan voor het centrum van Losser. Het pand van de Aloysiusschool (Kerkstraat 4) is aangemerkt als karakteristiek. Het pand van het voormalig postkantoor (De Brink 2) is dat niet. Een pand kan maximaal 12 punten halen om aangemerkt te worden als karakteristiek. Om in aanmerking te komen voor het kenmerk 'karakteristiek' dient een pand minimaal 8 punten te scoren. De Aloysiusschool scoort 11 punten, te weten architectonische waarde 3 punten, cultuurhistorische waarde 3 punten, stedenbouwkundige waarde 3 punten en gaafheid 2 punten. Voorstel is om in de regels van het nog te actualiseren bestemmingsplan die bij de aanduiding 'karakteristiek' horen, aan te geven dat het verboden is om zonder (of in afwijking van) een vergunning, het pand geheel of gedeeltelijk te slopen.

Het instandhouden van de (karakteristieke van) waardevolle panden levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Losser en zorgen voor een aantrekkelijke omgeving voor wonen, werken en recreëren. Het doel van de bescherming van karakteristieke panden is vooral het behoud van het huidige straatbeeld. De karakteristieke panden dragen op een belangrijke manier bij aan het dorpsbeeld door een combinatie van de architectonische kwaliteit en de prominente locatie in de stedenbouwkundige structuur.

Bij verbouw en vernieuwing moet het nieuwe bouwplan passen bij de karakteristieke van het dorpsbeeld. Dat betekent dat de afmetingen en ritmiek van de bebouwing, evenals de gevelbeëindiging, detaillering, materiaalkeuze en kleur overeen moeten stemmen met de oorspronkelijke situatie en dat het gebruik van andere materialen alleen is toegestaan mits deze visueel overeenkomen met de oorspronkelijke situatie.

## Hoofdstuk 4 Toets bouwplannen

### Toekomst winkelcentrum Losser

Tijdens een provinciale bijeenkomst 'detailhandel' op 12 oktober 2017 heeft INretail (de grootste brancheorganisatie in retail non-food) een presentatie gehouden over de toekomst van de detailhandel. Daarin werd aangegeven dat voor een gezond winkelbestand een frictieeegstand van 5% gewenst is (vergelijkbaar met een gezond frictieeegstand van 2% bij woningen).

#### Retail Monitor gemeente Losser

Augustus 2018 is in opdracht van de gemeente Losser door Locatus een benchmark opgezet voor de gemeente Losser (vergelijking met andere gemeenten), waarbij tevens ingezoomd is op vier deelgebieden, te weten het centrum van Losser, het winkelgebied Kloppenstraat in Losser, Overdinkel en De Lutte.

Benchmark gemeenten zijn gemeenten met 17.500 tot 28.000 inwoners met een aantal verkooppunten tussen de 262 en 312. De op basis hiervan geselecteerde benchmark gemeenten zijn de gemeenten Bladel – Cranendonck – Dongen – Geldermalsen – Hillegom – Tubbergen – Werkendam – Wierden – Woensdrecht – Zundert.

De Retail Monitor, die als bijlage bij deze memo is gevoegd, laat een vergelijking zien van het centrum van Losser in 2015 en 2018 (zie onderstaande schema). Te zien is dat het aantal verkooppunten in het centrum van Losser is gedaald van 80 naar **79**. De totale hoeveelheid winkelvloer-oppervlak in het centrum van Losser is van 15.124 m<sup>2</sup> gedaald naar **14.193** m<sup>2</sup>. De totale leegstand in het centrum van Losser bedraagt per februari 2018 een hoeveelheid van 2.492 m<sup>2</sup> (**17,6%** van 14.193 m<sup>2</sup>) winkelvloeroppervlak in 11 verkooppunten (**13,9%** van 80 verkooppunten).

WINKELGEBIED	GROEP	2015		2018		verschil	
		augustus		augustus		VKP	WVO
		VKP	WVO	VKP	WVO	VKP	WVO
Centrum Losser	Leegstand	12	2.521	11	2.492	-1	-29
	Dagelijks	22	5.216	22	5.093	0	-123
	Mode & Luxe	28	4.540	27	3.927	-1	-613
	Vrije Tijd	3	625	4	687	1	62
	In/Om Huis	12	2.088	11	1.832	-1	-256
	Detailh Overig	3	134	4	162	1	28

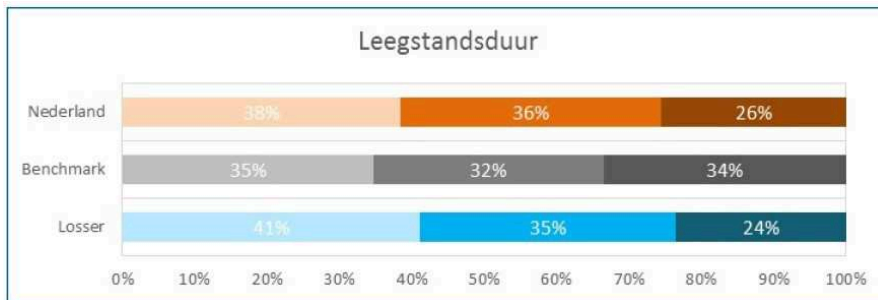
*Zorgwekkend is de afname van 931 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (15.124 m<sup>2</sup> min 14.193 m<sup>2</sup>), waarbij gelijktijdig de leegstand nauwelijks afneemt (2.521 m<sup>2</sup> versus 2.492 m<sup>2</sup>), ondanks dat het aantal leegstaande panden wel afneemt van 12 in 2015 naar 11 in 2018.*

Dat het Centrum Management Losser haar voorkeur uitgesproken heeft geen supermarkt op de locatie Aloysius toe te staan in verband met het toevoegen van winkelvloeroppervlak is dan ook begrijpelijk.

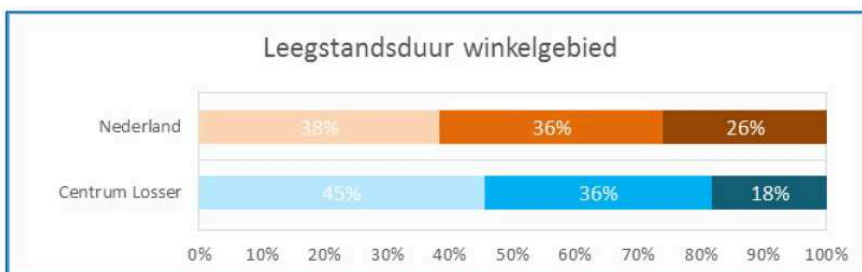
Wanneer we inzoomen op de brancheverdeling voor de gehele gemeente Losser in vergelijking met de tien benchmark gemeenten valt een aantal zaken voor de gehele gemeente Losser op:

- ✓ De hoeveelheid winkelvloeroppervlak in de branche 'Dagelijks' (food) in de hele gemeente de afgelopen drie jaar is gezakt van 7.603 m<sup>2</sup> naar 7.450 m<sup>2</sup>, terwijl in benchmark gemeenten dit juist steeg van 8.211 m<sup>2</sup> naar 8.831 m<sup>2</sup>. *Dit suggereert enige ruimte van 1.381 m<sup>2</sup> (8.331 m<sup>2</sup> versus 7.450 m<sup>2</sup>), voor aanvullende foodwinkel(s), aangezien consumenten meestal op korte afstand hun dagelijkse boodschappen doen.*
- ✓ In de branche 'Mode & Luxe' valt op dat de hoeveelheid winkelvloeroppervlakte in de hele gemeente 4.470 m<sup>2</sup> bedraagt, terwijl in de benchmark gemeenten de winkelvloeroppervlakte in deze branche 6.666 m<sup>2</sup> bedraagt. *Dit geeft aan dat er een grote afvloeiing plaatsvindt naar de omliggende grotere steden. Hier valt voor de gemeente weinig in te sturen. Zorgwekkend is dat in het centrum van Losser de hoeveelheid in deze branche de afgelopen drie jaar met 613 m<sup>2</sup> is gedaald (van 4.450 m<sup>2</sup> naar 3.927 m<sup>2</sup>).*

In de Retailmonitor is ook een Retail Risk Index (RRI) opgenomen. Hierbij worden qua leegstand een drietal categorieën onderscheiden.



Bovenstaande afbeelding laat zien dat de leegstandsduur in de gemeente Losser vergelijkbaar is met het gemiddelde in Nederland. Vergeleken met de Benchmark gemeenten is het deel van de leegstand dat structureel leeg staat beduidend lager (**24%** in plaats van **34%**). Winkels staan in de gemeente Losser dus minder lang leeg dan in de Benchmark gemeenten.



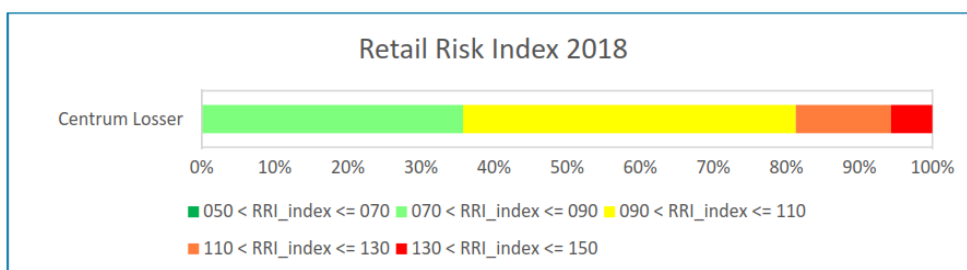
Bovenstaande afbeelding laat zien dat in het centrum van Losser het deel van de leegstand dat structureel leegstaat beduidend lager is dan het gemiddelde in Nederland (**18%** in plaats van **26%**). Concreet staat in het centrum van Losser dus circa 1.100 m<sup>2</sup> minder dan één jaar leeg, circa 900 m<sup>2</sup> tussen de één en drie jaar en een kleine 500 m<sup>2</sup> langer dan drie jaar.

In de Retail Risk Index is ook de situatie van 2018 vergeleken met de verwachting voor 2025 op basis van vier indicatoren.

1. pandindex: prestaties van het winkelpand
2. straatindex: ontwikkeling invulling winkelpanden van de straat rond het pand
3. branche-index: ontwikkeling van de branche die actief is in het pand
4. marktindex: verhouding tussen vraag en aanbod van de branche in de directe omgeving

De RRI werkt met kleuren als een stoplicht: is het stoplicht groen, dan scoort een winkelgebied goed. De kans op overleven is dan het grootst. Is het stoplicht rood dan is het risico relatief hoog.

Uit onderstaande twee afbeeldingen is te zien dat de verwachting is dat het centrum van Losser er in 2025 beduidend slechter voor staat dan in 2018.



De Stec Groep adviseert in haar advies van 6 maart 2017 in te zetten op een kwalitatieve verbetering van het winkelgebied.

De raad is door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 23 mei 2017 hiervan op de hoogte gebracht. Het advies van de Stec Groep geeft aan in te zetten op het vullen van de leegstaande panden in het afgebakende kernwinkelgebied om de aantrekkelijkheid van dit kernwinkelgebied te vergroten. Dit wordt zowel gerealiseerd door bestaande (detailhandels)vestigingen (die nu buiten het kernwinkelgebied liggen) te verplaatsen als door nieuwe (detailhandels)vestigingen aan te trekken doordat het (compacte) centrum van Losser aantrekkelijker wordt voor winkels om in te vestigen. In het advies van de Stec Groep wordt geopteerd om de Aloysiuslocatie (in samenhang met het voormalig postkantoor te herontwikkelen voor centrumdoeleinden, waarbij de voorkeur uit gaat naar een verplaatsing van de huidige Jumbo aan de Brink om daarmee een winkelcentrum volgens het 'haltermodel' te creëren. Het haltermodel is een model van een winkelcentrum waarbij trekkers (winkels die veel bezoekers trekken) aan de uiteinden van een winkelgebied ervoor zorgen dat een winkelgebied een goede 'doorbloeding' heeft. Zet je de publiekstrekking bij elkaar in het centrum van een winkelgebied, dan lopen de winkels aan het uiteinde het risico dat het winkelend publiek nooit bij hun winkel aankomt. Dit haltermodel is dus essentieel bij het verbouwen van een bestaand winkelcentrum, maar ook essentieel voor het behoud van de leefbaarheid van het centrum.

Zoals in de Structuurvisie beschreven wordt in aanvulling op het Parapluplan centrum Losser voor het centrum ter bestrijding en terugdringing van de leegstand flankerend beleid ontwikkeld. Maatregelen om ondernemers buiten het kernwinkelgebied te stimuleren om hun bedrijf te verplaatsen naar leegstaande panden binnen het kernwinkelgebied, alsmede het uit de markt halen van winkelvloeroppervlakte (zoals Kerkstraat 30). Maatregelen in de vorm van subsidieverlening en het bieden van alternatieve gebruiksmogelijkheden voor de vrijkomende panden (al dan niet door sloop) na verplaatsing van de onderneming. Om die reden is in de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaren rekening gehouden met een reservering van 65 woningen voor herstructurering van winkelgebieden (woonafspraken 2017).

### *Resumé*

Op 6 maart 2017 heeft de Stec-groep met betrekking tot versterking van het centrum van Losser advies uitgebracht en daarbij geadviseerd in te zetten op een kwalitatieve verbetering en versterking van het centrum, door middel van het realiseren van een haltermodel. Uw raad is hierover geïnformeerd bij raadsinfobrief van 23 mei 2017. Bij de keus al of geen supermarkt op de Aloysiuslocatie te plaatsen adviseert de Stec Groep om in te zetten op een kwalitatieve verbetering van het winkelgebied. Deze keus wordt ondersteund met het beeld dat de Retailmonitor van het centrum van Losser laat zien. De vergelijking met Benchmarkgemeenten laat zien dat er ruimte is voor het toevoegen van 1.381 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte in de foodsector (8.331 m<sup>2</sup> gemiddeld in de Benchmarkgemeenten versus 7.450 m<sup>2</sup> in de gemeente Losser. Vooralsnog gaat het advies van de Stec Groep uit van een kleine uitbreiding in de food door het verplaatsen van de Jumbo naar de Aloysiuslocatie. Wanneer er toch een food winkel terug komt op de huidige locatie van de Jumbo hoeft dat qua hoeveelheid m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak dus géén probleem te zijn. Het standpunt van de CML géén uitbreiding van winkelvloeroppervlak te willen, lijkt niet te stroken met de dynamiek die het centrum van Losser vertoont, c.q. vraagt.

*Conclusie: Vanuit de 'toekomst winkelcentrum Losser' is de komst van een supermarkt ten behoeve van een sterk winkelcentrum en het behoud van de leefbaarheid wenselijk.*

### **Historisch besef (Aloysiusschool beeldbepalend pand – advies Oversticht)**

Op 3 mei 2017 heeft het Oversticht een advies uitgebracht over de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie ten behoeve van een supermarkt

Naar aanleiding van het advies van de Stec-groep heeft het Oversticht op 11 mei 2017 het plan voor een supermarkt beoordeeld. Zij geeft aan dat het plan in dat stadium van planontwikkeling voldoet aan redelijke eisen van welstand. De raad is hierover in een raadsinformatiebrief op 23 mei 2017 geïnformeerd. Conclusie van het Oversticht is dat het betreffende ontwerp, zoals dit op de genoemde animatie in beeld is gebracht, in dit stadium van de planontwikkeling op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarbij is het plan beoordeeld op grond van het door de raad vastgestelde welstandsbeleid 'Kernen (niveau 2)' in de welstandsnota van de gemeente Losser. Hierin zijn voor deze locatie de volgende ambities geformuleerd:

- *Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken.*
- *Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassingen bijpassende reclame.*

Bij de overweging waren de volgende specifieke criteria van belang:

- *De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.*
- *De hoofdmassa is helder vormgegeven en passend (qua maat en schaal) bij de bebouwing in de omgeving.*
- *Iedere gevel heeft zijn eigen identiteit maar is passend in het straatbeeld.*
- *Uitgangspunt is het oorspronkelijk kleur- en materiaalgebruik uit de omgeving of vergelijkbare materialen waarbij het gebruik van (bak)steen overheerst.*

Niet alleen wordt gekeken naar het vastgesteld welstandsbeleid, ook het nog vast te stellen beleid zoals beschreven in de Notitie karakteristieke panden is van belang. Hierin is de Aloysiuschool als karakteristiek aangemerkt. In de Notitie staat voor karakteristieke panden beschreven dat bij nieuwbouw op desbetreffende locatie de volgende beleidslijn wordt gehanteerd: *“Bij nieuwbouw moet het nieuwe bouwplan passen bij de karakteristieken van het dorpsbeeld. Dat betekent dat de afmetingen en ritmiek van de bebouwing, evenals de gevelbeëindiging, detaillering, materiaalkeuze en kleur overeen moeten stemmen met de oorspronkelijke situatie en dat het gebruik van andere materialen alleen is toegestaan mits deze visueel overeenkomen met de oorspronkelijke situatie”.*

*Conclusie: Vanuit het ‘historisch besef’ heeft verbouw van de voormalige school ten behoeve van 8 woningen de voorkeur.*

### **Wonen/woningbouwprogrammering**

Het plan van BijOnt gaat uit van de realisatie van (maximaal) 14 woningen op de locatie van het voormalig postkantoor en de Aloysiuschool. Om alle mogelijkheden open te houden heeft het college in het magazijn 14 woningen gereserveerd voor een herontwikkeling. Een plaatselijke makelaar gaf in juni 2018 aan dat er grote belangstelling is voor appartementen in Losser (betaalbare appartementen in zowel de huur- als de koopsector voor starters op de woningmarkt en senioren). Voor de bouw van 13 koopappartementen aan de Kerkstraat 30 (tussen de 150.000 en 250.000) zijn er al meer dan 50 belangstellenden. Volgens deze makelaar moet Losser veel meer inzetten op appartementen (bijvoorbeeld winkels of andere panden verbouwen tot appartementen). Huidige prognoses van bevolkingsontwikkeling en huishoudensbehoefte laten zien dat er een dalende trend op ons af komt. Dit vertaalt zich naar verwachting bij het maken van nieuwe woonafspraken met de provincie per 1 januari 2019 al naar een lagere woningbehoefte en een lager aantal woningen dat de gemeente in de toekomst nog mag bouwen.

In het nog niet uitgewerkt plan van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling met betrekking tot de locatie voormalig postkantoor wordt ingezet op het verbreden van de doorgang naar De Brink met zeven meter. Hierdoor ontwikkelt zich een natuurlijke zichtlijn en een langzaam verkeerverbinding van de Raadhuisstraat, via het winkelgebied De Brink naar de winkels aan de Langenkamp. Herontwikkeling van het voormalig postkantoor met een winkel op de begane grond en mogelijk appartement(en) op de verdieping wordt nadat een keus gemaakt is nader uitgewerkt (in de stijl van de nieuwbouw op de Aloysiuslocatie). BijOnt vergroot de breedte van de huidige entree met ca 1,50 meter, waardoor niet echt een betere zicht- en loopplijn naar De Brink ontstaat. Dat is op zich geen probleem omdat er in dat geval geen sprake is van een supermarkt/haltermodel. Dit kan overigens -indien wordt gekozen voor het plan van BijOnt- in de onderhandelingen worden meegenomen.



In het plan van BijOnt zijn op de locatie van het voormalig postkantoor zes appartementen op de verdiepingen ontworpen. Deze woningen zijn te dicht op de bestaande woningen (tegenoverliggende appartementen op de eerste verdieping aan de Brink) gesitueerd. Bij een keus voor woningbouw in de Aloysiusschool wordt de invulling van woningbouw op de locatie van het voormalig postkantoor opnieuw tegen het licht gehouden en wordt in overleg met eigenaar Ten Brinke naar de mogelijke invulling gekeken.

*Conclusie: Vanuit de 'woningbouwprogrammering' (er is beperkte ruimte) gaat voorkeur uit naar een supermarktontwikkeling (met zo weinig mogelijk woningen op de locatie van het voormalige postkantoor).*

### **Parkeerbalans**

Het parkeeronderzoek dat als basis ligt aan Bijlage 2 bij het Parapluplan Centrum Losser geeft aan dat er in de huidige situatie ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Bij het realiseren van een supermarkt wordt als randvoorwaarde meegegeven dat voldoende (nieuwe) parkeergelegenheid op eigen terrein wordt aangelegd. Het huidig ontwerp geeft aan dat dit ook mogelijk is. Parkeren ten behoeve van woningen in de voormalige school past in de parkeerbalans. Bij het plan van BijOnt worden door de gemeente 25 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd op het deel tussen de school en het voetpad tussen de Kerkstraat en de Gronausestraat.

*Conclusie: Vanuit 'parkeerbalans' gaat er géén voorkeur uit naar een van beide modellen.*

### **Groen**

Zoals in het Parapluplan Centrum Losser beschreven is een van de grote kwaliteiten van het centrum Losser de aanwezigheid van prachtige groene plekken, zoals bijvoorbeeld aan de oostzijde van het Raadhuisplein (monumentale kerk). Bestaande bomen en groene plekken worden gekoesterd en geven het centrum in belangrijke mate het groene lommerrijke karakter mee. Realisatie van een supermarkt gaat ten koste van de bomen aan de zuidzijde van de Kerkstraat. Echter heeft het merendeel van de monumentale kastanjabomen de kastanjabloedingsziekte en moeten worden gekapt, tenzij kostbare maatregelen worden genomen waardoor de levensduur met nog 10 tot 15 jaar wordt verlengd. Er is veel maatschappelijk verzet om de bomen te kappen. Realisatie van een supermarkt vraagt dus een grote inspanning om de groene kwaliteit te verhogen (nadat eerst een deel verloren is gegaan) door hier nieuwe streekeigen bomen te planten (solitair of in groepen).

*Conclusie: Vanuit 'groen' heeft verbouw van de voormalige school ten behoeve van 8 woningen de voorkeur.*

### **Milieuzonering**

Ten opzichte van de slachterij van Luijerink (Kerkstraat 2) hanteert de gemeente in afwijking van de "norm" van 50 m een afstandsnorm van 25 meter (de gemeente is van mening dat gezien schaal van de slachterij en de beperkte bedrijfsuren van de norm kan worden afgeweken). Hierover loopt in het kader van de herontwikkeling van het perceel Gronausestraat – Dr. Frederinksstraat nog een procedure. Zolang deze procedure nog niet is afgerond kan nog niet definitief gezegd worden dan woningbouw in de school mogelijk is. Aangezien de Aloysiusschool op 28 meter afstand staat, is het ombouwen van de school naar woningen mogelijk in lijn met bovengenoemde beoordeling omtrent de te hanteren afstandsnorm. De 2 extra woningen in het plan van BijOnt vallen binnen de milieuhindercirkel en kunnen om die reden niet worden gerealiseerd. Overigens is een supermarkt géén milieugevoelig object.

18.0033657

*Conclusie: Vanuit 'milieuzonering' gaat de voorkeur uit naar een supermarktontwikkeling*

**Financiën**

PM (geheime memo)