



Losser

Visie ruimtelijke aandachtsgebieden centrum Losser

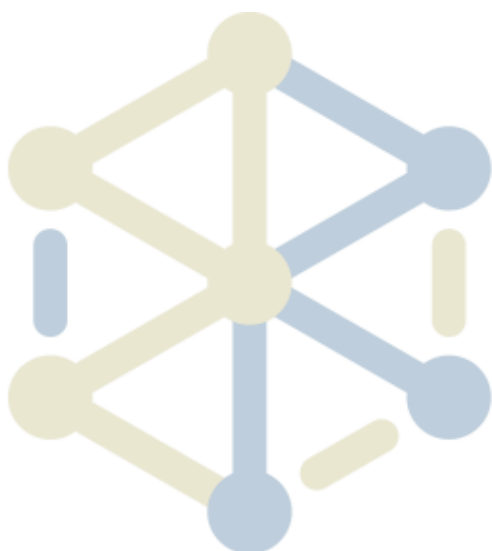
Maart 2022



Losser

Visie ruimtelijke aandachtsgebieden centrum Losser

Maart 2022



Opdrachtgever:
Datum:

Gemeente Losser
28/03/2022

Adres

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
0594-528358
info@brdgadvies.nl
www.brdgadvies.nl

Telefoon

E-mail

Web

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Introductie	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Het proces tot nu toe	7
2.1	Van basis naar uitwerking	7
2.2	Oktober 2020 tot nu.....	7
3	Visie op de ruimtelijke aandachtsgebieden.....	9
3.1	Ruimtelijke context	9
3.2	De Brink en doorontwikkeling Jumbo-supermarkt.....	9
3.2.1	Context.....	9
3.2.2	Ontwikkelopgave.....	10
3.2.3	Doorontwikkeling (uitbreiding) Jumbo-supermarkt.....	10
3.2.4	Herontwikkeling locatie oude postkantoor (de Brink 2)	15
3.2.5	Verbeteren loop- en zichtlijnen en uitstraling van De Brink.....	16
3.3	Aloysius-locatie inclusief woningontwikkeling Raadhuisstraat	17
3.3.1	Context.....	17
3.3.2	Ontwikkelopgave.....	17
3.3.3	Haalbaarheidsonderzoek herinvulling.....	18
3.3.4	Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat	20
3.4	Martinusplein.....	23
3.4.1	Context.....	23
3.4.2	Ontwikkelopgave.....	23
3.4.3	Inrichting openbare ruimte Martinusplein.....	25
4	Relatie met andere projecten.....	26
4.1	Aanpak openbare ruimte	26
4.2	Project 'Beken en Bleken van Losser'	27
4.3	Actualisatie parkeeronderzoek	28
4.3.1	Ambitiedocument centrum Losser (2016)	28
4.3.2	Visie Parapluplan centrum Losser (2017).....	28
4.3.3	Een nieuw parkeeronderzoek (2022).....	28
5	Financiën op hoofdlijnen.....	30
5.1	Kostenstrategie Jumbo de Brink.....	30
5.2	Aankoop oude postkantoor en kavels.....	30
5.3	Investerings- en exploitatieraming, voorkeursvariant herontwikkeling Aloysius	31



5.4	Woningbouw locatie Aloysius en oude postkantoor	32
5.5	Martinusplein.....	32
6	Vervolgproces	33
6.1	Inleiding.....	33
6.2	De Brink	33
6.3	Aloysiuslocatie	33
6.4	Martinusplein.....	33



1 Inleiding

1.1 Introductie

Door de gemeente Losser wordt al enige jaren volop gewerkt aan het toekomstbestendig maken van het centrum met zijn voorzieningen voor de inwoners en de regiobezoekers. De al in 2014 geuite wens om de aantrekkingskracht, de identiteit en de toekomstbestendigheid van het dorpscentrum verder te versterken, is aanleiding geweest voor het opstellen van een Masterplan centrum Losser. Hierbij is integraal nagedacht over ruimtelijke ontwikkelingen, verkeer en parkeren, beleving, uitstraling van de openbare ruimte en de panden, gastvrijheid, dienstverlening en ondernemerschap. Het masterplan voor het centrum heeft als titel **“Parapluplan Centrum Losser”** (vanaf hier: parapluplan) mee gekregen en is door de gemeenteraad in **december 2017** vastgesteld. Het doel van het parapluplan is de aantrekkingskracht, de identiteit en toekomstbestendigheid van het centrum verder te versterken.

De ambities, zoals uitgewerkt in het parapluplan, zijn:

1. Een warm, compact en levendig centrum;
2. Het centrum als ontspannen verblijfsgebied;
3. Een centrum met een contrast tussen oud en nieuw;
4. Een groen en lommerrijk centrum;
5. Een gastvrij centrum;
6. Beleefbaarheid van het water in het centrum;
7. Heldere entrees van het centrum;
8. Goede bereikbaarheid.

Een belangrijk onderdeel betreft het compacter maken van het centrum door transformatie en het ruimtelijk-functioneel versterken van enkele specifieke delen van het centrum (de ruimtelijke aandachtsgebieden). In 2020 is ingezet op het bepalen van de ontwikkelrichting voor drie ruimtelijke aandachtsgebieden. Het betreft:

1. De Brink, inclusief het voormalige postkantoor.
2. De Aloysiuslocatie;
3. Het Martinusplein

In **oktober 2020** is aan de gemeenteraad de **“Ruimtelijke Ontwikkelingsrichtingen centrumlocaties Losser”** (vanaf hier: Ontwikkelrichting) vertrouwelijk gepresenteerd en is input vanuit de gemeenteraad opgehaald voor de verdere planvorming, uitwerking en uitvoering van de gedefinieerde aandachtsgebieden.

In de periode tussen oktober 2020 en het heden, het eerste kwartaal van 2022, hebben diverse ontwikkelstappen plaatsgevonden in en rondom de drie aandachtsgebieden. Met deze rapportage brengen we de visie en de huidige ontwikkelingen op de deelgebieden in beeld. We gaan zowel in op het niveau van de specifieke locatie als op de relatie met gelieerde centrumprojecten en het grotere geheel, met een koppeling aan de doelstellingen van het Parapluplan. Het voorliggende visiedocument biedt een lonkend perspectief en geeft richting aan ontwikkelingen ter plaatse van de gedefinieerde aandachtsgebieden.



1.2 Leeswijzer

In deze rapportage wordt allereerst stilgestaan bij het proces vanaf vaststelling van het Parapluplan, via de ontwikkelrichting, naar het huidige perspectief. Daarna wordt ingegaan op de visie voor de drie ruimtelijke aandachtsgebieden en de huidige stand van zaken in de ontwikkeling. Vervolgens wordt de relatie gelegd met andere lopende projecten binnen de scope van het parapluplan. Tot slot worden de financiële consequenties op hoofdlijnen in beeld gebracht en wordt een doorkijk naar het vervolgproces gegeven.



2 Het proces tot nu toe

2.1 Van basis naar uitwerking

Met het Parapluplan als basis is gestart met een analyse van de verschillende stakeholders en de verschillende locaties. Op basis van veel gesprekken met de direct betrokken partijen, zowel vastgoed eigenaren, detaillisten, horecaondernemers en overige betrokkenen is in eerste instantie toegewerkt naar mogelijke ontwikkelingsrichtingen per aandachtsgebied. Naast het maken van eerste schetsen is parallel ook gekeken naar de financiële implicaties van de schetsen en de keuzes die mogelijk zijn. Voor iedere locatie is, vanuit de huidige situatie, gekeken naar de identiteit van de plek. Vervolgens is een ruimtelijke studie verricht waarbij de hoofdrichting, die de kansen voor het gebied goed weergeeft, in beeld is gebracht. Er is een eerste visie gemaakt die inspireert en ruimte geeft voor initiatieven. In oktober 2020 is deze eerste visie aan de gemeenteraad, in een vertrouwelijke zitting, gepresenteerd. Vanaf deze vertrouwelijke presentatie van de ontwikkelrichtingen per aandachtsgebied zijn de planideeën voor de aandachtsgebieden verder geconcretiseerd. Deze planideeën en de bijbehorende ontwikkelingen worden per aandachtsgebied verder toegelicht in hoofdstuk 3.

2.2 Oktober 2020 tot nu

In het proces zijn vanaf oktober 2020 ook, met name geïnitieerd door het Pitstop project, meerdere zaken geregeld. Het gaat daarbij om:

- De aanstelling van een **interne projectleider** om de ontwikkelrichting verder uit te werken en uit te voeren. De projectleider wordt ondersteund door bureau **BRDG Advies**, dat ook de totstandkoming van ontwikkelrichting heeft begeleid.
- Er heeft een **haalbaarheidsonderzoek** plaatsgevonden naar herinvulling van de **Aloysiusschool**, met specifieke aandacht voor mogelijkheden voor cultureel en sociaal-maatschappelijk gebruik. In dit traject is met 14 lokale partijen gesproken, met name in het sociaal-maatschappelijke en culturele domein, om te bekijken of en hoe hun huisvestingsbehoefte in de Aloysiusschool gerealiseerd kan worden. De uitkomsten hiervan zijn uitgewerkt in ontwikkelscenario's en financiële consequenties. Bij besluit van 1 februari 2022 heeft de gemeenteraad onder andere besloten om in te stemmen met de vervolgitwerking van het voorkeursscenario zoals het college dat heeft voorgesteld. Het voorkeursscenario betreft een herinvulling en een beperkte uitbreiding van de Aloysiusschool met een culturele functie (theaterzaal) gecombineerd met maatschappelijke functies en een compact dan wel groter horecapunt, eventueel met een kleinschalige brouwerij.
- Het perceel de Brink 2, ook wel bekend als locatie 'oude postkantoor' is door de gemeente aangekocht. Na aankoop is de verpauperde bebouwing gesloopt en is de locatie in afwachting van herontwikkeling tijdelijk ingericht als openbare ruimte.
- Er vindt sinds medio 2021 een verkenning plaats naar de mogelijkheden voor **uitbreiding van de Jumbo-vestiging** aan de Brink. Hiervoor vindt intensief overleg plaats met Jumbo Vastgoed en Annexum als eigenaar van het Jumbo pand. Ook wordt met andere eigenaren en ondernemers in het gebied van de Brink en het parkeerterrein ten noorden van de Jumbo gesproken. Doel is niet alleen om een grotere, toekomstbestendige supermarkt op deze locatie te behouden voor het centrum, maar ook om de **structuur, de loop- en zichtlijnen en aantrekkingskracht van de Brink** verder te versterken. Dit zowel in relatie tot de rest van het centrum als in relatie tot aanrijroutes



en parkeermogelijkheden. De eerdere plannen van Jumbo om zich buiten het centrum te vestigen zijn niet meer aan de orde.

- Vanaf 2021 worden er, onder begeleiding en coördinatie van de gemeentelijke projectleiding, door EBD Vastgoed (eigenaar voormalig hotel Marktzicht) en East Estate (eigenaar voormalige leegstaande Plus supermarkt) plannen gemaakt voor de noord- en noordwestwand van **het Martinusplein**. De grote historische waarde van het Martinusplein maakt dat het gewenst is om sturing te houden op de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit van de herontwikkeling van de noordzijde. Daarom is dit ontwerpproces gezamenlijk vormgegeven met beide eigenaren van voorgenomde percelen, het kwaliteitsteam Losser, EVE Architecten en gemeente Losser.
- Er wordt een subsidieaanvraag voorbereid in het kader van de Rijkssubsidieregeling ‘**Impulsaanpak Winkelgebieden**’, om de haalbaarheid van alle ontwikkelingen binnen het gebiedsproject van De Brink en Aloysius te kunnen ondersteunen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de mogelijke onrendabele toppen van de verschillende projectonderdelen te saneren.
- De **parkeerbalans** in het centrum wordt op korte termijn herijkt. De opdracht hiervoor is inmiddels versterkt aan Bureau Goudappel. De tellingen worden tweede helft februari 2022 uitgevoerd. Het onderzoek is uitgesteld geweest in verband met coronamaatregelen. Nu deze grotendeels zijn opgeheven kan er een representatief beeld verkregen worden van de parkeerdruk.



3 Visie op de ruimtelijke aandachtsgebieden

3.1 Ruimtelijke context

Met het parapluplan als basis wordt gewerkt aan de ontwikkeling van drie aandachtsgebieden in het centrum. In deze ontwikkeling komen diverse thema's van het parapluplan duidelijk naar voren:

- Bij de herontwikkeling van de Brink wordt gestreefd naar een **compact, compleet en comfortabel centrum**, waarbij erop wordt ingezet om commerciële functies in het centrum te behouden en te versterken en geen commerciële ontwikkelingen buiten het centrum wordt toegestaan. Daarbij is belangrijk dat zowel de kwaliteit van het aanbod wordt versterkt als de uitstraling van de openbare ruimte en het aanwezige vastgoed. Dit draagt bij aan de **gastvrijheid** en identiteit van het gebied.
- De herinvulling van de Aloysiusschool richt zich er nadrukkelijk op om de cultuurhistorische waarde van het **oude** schoolgebouw te koppelen aan **nieuw** gebruik met een meerwaarde voor het centrum.
- Op het Martinusplein wordt actief gewerkt aan het verkleinen van het kernwinkelgebied en het creëren van een aantrekkelijk plein om te wonen en **verblijven**. Kwaliteit, identiteit, **groen en historie** zijn hier belangrijke streefwaarden.

In alle drie de ontwikkelingen is het streven om vooral meer kwaliteit (in plaats van kwantiteit) toe te voegen en te streven naar de juiste functie op de juiste plaats. Daarmee ontstaan er krachtige deelgebieden elk met hun eigen heldere profilering en sociale meerwaarde (zoals: commercieel, cultuur/maatschappelijk en wonen/verblijven). Samen dragen deze ontwikkelingen bij aan een krachtig centrum met een grotere aantrekkingskracht voor zowel de eigen inwoner als de regiobezoeker en de toerist.

3.2 De Brink en doorontwikkeling Jumbo-supermarkt

3.2.1 Context

De Brink lag rond 1900 aan de rand van het dorp Losser. De open plek is in verloop van tijd verdicht met woningen, winkels en maatschappelijke functies. Sinds de jaren '70 van de vorige eeuw is de Brink onderdeel van het kernwinkelgebied van Losser. Winkelstraat de Brink, geopend in 1977, is door de aanwezige publiekstrekkingen als Jumbo, Kruidvat en Zeeman belangrijk voor het economisch functioneren van het centrum. Daarnaast bestaat het aanbod in de Brink uit een variatie van food en non-food winkels, dag- en avondhoreca. De verschillende geclusterde gebouwen zijn kenmerkend voor die tijd. Daarnaast valt de voormalige bibliotheek door zijn afwijkende moderne architectuur op in het straatbeeld van de Brink.

De huidige situatie van De Brink kenmerkt zich door een cluster van vrijstaande gebouwen met een commercieel ingerichte plint en bovenwoningen met twee verdiepingen. De realisatie van de Brink heeft geleid tot achterkantsituaties in verschillende straten en stegen binnen een beperkt gebied. De architectuur kenmerkt zich door veel gebruik van beton, baksteen, inpandige balkons, winkelpuien en dakterrassen en voelt daardoor hard en stenig aan. Het kleurgebruik is overwegend bruin en crème wit.



3.2.2 Ontwikkelopgave

De Brink is qua opgave één van de belangrijkste ontwikkelgebieden van Losser. Enerzijds kenmerkt dit gebied zich door de aanwezigheid van enkele belangrijke trekkers, zoals de Jumbo, de Kruidvat, de Bruna en diverse niet-dagelijkse winkels. Anderzijds is het gebied stedenbouwkundig relatief in zichzelf gekeerd, introvert, en kent qua uitstraling en looplijnen diverse minder aantrekkelijke zijden. Een voorbeeld is het inmiddels gesloopte postkantoorgebouw. Ook het vastgoed waarin onder andere Jumbo zich bevindt heeft een gedateerde en matige uitstraling, terwijl het hier een zichtlocatie betreft.

Figuur 3.1 Huidig beeld de Brink



Bij de ontwikkelrichting van de Brink speelt nadrukkelijk de behoefte om de ruimtelijk-economische structuur te versterken (en te vergroten waar noodzakelijk), zodat De Brink onderdeel van het hart van het winkelen in Losser kan blijven. Daarbij is het van belang dat de opzet en invulling van De Brink op een voor ondernemers toekomstbestendige manier ontwikkeld wordt, zodanig dat vestiging ook de komende jaren interessant blijft voor ondernemers en winkelformules. Voor de consument is het van belang dat de Brink uitnodigt om te bezoeken en er doorheen te lopen. Dat betekent enerzijds het belang van goede entrees aan de zuid- en noordzijde en anderzijds een aantrekkelijke looproute door De Brink, bestaande uit een aantrekkelijke inrichting en vastgoed, mooie etalages en vooral geen 'stille' wanden cq. achterkanten.

In de ontwikkelrichting valt de opgave van de Brink op hoofdlijnen in de volgende onderdelen uit te splitsen:

- Doorontwikkeling (uitbreiding) Jumbo-supermarkt
- Herontwikkeling locatie oude postkantoor (de Brink 2)
- Verbeteren loop- en zichtlijnen en uitstraling van De Brink

3.2.3 Doorontwikkeling (uitbreiding) Jumbo-supermarkt

Supermarkten zijn essentiële trekkers in een winkelgebied, zeker in situaties zoals in het centrum van Losser, waar veel inwoners en bezoekers uit de omliggende dorpen komen voor hun dagelijkse en frequent benodigde aankopen. Aanwezigheid van één of meer goede, moderne supermarkten zorgt ervoor dat er voldoende bezoekers in het gebied zijn. Hier



profiteren ook andere winkels en de horeca van. Het behouden van en faciliteren van moderne supermarkten is dan ook van groot belang voor het economisch goed blijven functioneren van een centrum.

In Losser is, ook vanwege bovenstaande argumenten, met de vaststelling van de Detailhandelsvisie in oktober 2020 de keuze gemaakt om geen supermarkten toe te staan buiten het centrumgebied. Dit heeft ertoe geleid dat bestaande supermarkten gestimuleerd worden om te kijken hoe ze zich binnen het centrumgebied, bijvoorbeeld op hun bestaande locatie, kunnen doorontwikkelen. Deze situatie levert complexe herontwikkelingsvraagstukken op maar geeft, indien de ontwikkeling slaagt, een belangrijke impuls aan de toekomstige leefbaarheid van het centrum.

In de ontwikkelrichting van 2020 zijn voor de uitbreiding van Jumbo meerdere scenario's geschetst. In de periode oktober 2020 tot begin 2022 is, in een intensief traject met Jumbo Vastgoed, eigenaar Annexum en diverse omliggende eigenaren en ondernemers, verkend welke uitbreidingsmogelijkheden het meest haalbaar zijn. Dit proces is momenteel nog gaande, maar uit het overleg met de belangrijkste stakeholders is een meest wenselijke voorkeursvariant voortgekomen. Deze voorkeursvariant ziet er als volgt uit:

- Jumbo breidt uit op de huidige locatie. De beoogde uitbreiding is 500 m² winkel-vloer-oppervlak (WVO) (van 970 naar 1.470 m² WVO);
- De uitbreiding vindt met name plaats door op een aantal plekken de beschikbare ruimte te optimaliseren;
- In de plannen wordt de huidige passage / onderdoorgang aan de noord- en noordoostzijde van de supermarkt betrokken bij de uitbreiding van de Jumbo. Tevens wordt aan de westzijde een strook gemeentegrond betrokken ter hoogte van de huidige laad- en losplek;
- Deze ontwikkeling leidt tot een noodzakelijke relocatie van enkele huurders in het complex, zoals de kapper, de Bruna en het sushi-bedrijf. Een goede relocatie is een voorwaarde voor het doorgang vinden van de ontwikkeling;
- Uitgangspunt bij de doorontwikkeling is dat 'dode' achterkantsituaties aan de Brink vermeden worden, met andere woorden: geen magazijnruimten van de Jumbo aan de Brink zijde. De belangrijkste reden hiervoor is dat we streven naar een levendige Brink, met aantrekkelijke loop- en zichtlijnen, die de consument uitnodigen door te lopen;
- De uitbreiding van de supermarkt houdt in dat ook de parkeercapaciteit vergroot dient te worden. Hiervoor zijn met Jumbo Vastgoed afspraken gemaakt dat zij hiervoor primair verantwoordelijk zijn. Voor uitbreiding van de parkeercapaciteit zijn plannen in voorbereiding op de locatie aan de westzijde van de Gronausestraat. Door Jumbo Vastgoed zijn hier inmiddels, onder enkele voorbehouden, enkele vastgoedobjecten aangekocht. Bij het doorgaan van de plannen is de afspraak dat de herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente wordt gedaan en dat de parkeerplaats in eigendom bij de gemeente wordt onder gebracht en daardoor een openbare parkeerplaats wordt.
- De huidige achterzijde van de Jumbo, de wand waar de bevoorrading plaatsvindt kent op dit moment een zeer matige uitstraling. Door de toevoeging van bouwvolume en het creëren van drie blokken in deze wand, te weten een blok met een nieuwe winkelunit op de kop van de Brink, een bouwblok met extra volume op niveau voor de kantine en overige bedrijfsruimten en daartussen een extra volume met een



nieuwe aankleding van de blinde wand, ontstaat een volledig nieuwe aanblik. Figuur 3.3 geeft een schets van dit mogelijke nieuwe beeld. Figuur 3.2. geeft de stedenbouwkundige studie weer.

Figuur 3.2 Stedenbouwkundige studie doorontwikkeling Jumbo-supermarkt Losser



Met de hierboven geschetste ontwikkeling worden een aantal doelen bereikt:

- De vergroting van de Jumbo met de genoemde extra meters maakt dat het Jumbo-concern de huidige supermarkt kan upgraden tot een grotere maat, die past bij de maatstaven van een full-service supermarkt. Daarmee worden de consumenten in Losser beter bediend. Op deze manier heeft Jumbo voor de komende jaren een winkel die past bij hun ambities voor Losser, midden in het centrum. De eerdere gedachten om het centrum te verlaten zijn daarmee van de baan.
- Ten opzichte van andere besproken varianten, biedt deze uitwerking een levendige invulling van de Brink, waarbij de Kruidvat op de huidige locatie kan blijven. De Brinkzijde wordt verder afgezoomd met kleinere winkelunits die voldoende ruimte bieden voor relocations in het plangebied.
- De parkeercapaciteit rond de Brink is met name voor de Jumbo een uitdaging. Het concern kiest ervoor om fors te investeren in het creëren van een openbaar parkeerterrein en draagt daarmee bij aan een goede parkeeroplossing voor het centrum als geheel.
- De herontwikkeling biedt de kans om de gedateerde uitstraling van het huidige Jumbo-complex aantrekkelijker te maken. Dit komt de uitstraling van het gebied van De Brink en de beleving van de centrumbezoeker ten goede.



Figuur 3.3 Schets huidige en nieuwe aanblik Jumbo-supermarkt Losser



Figuur 3.4 Huidige en mogelijk nieuwe wand Jumbo achterzijde Gronausestraat



De beelden geven een impressie hoe de Jumbo supermarkt in zijn omgeving kan worden ingepast. Hierdoor ontstaan er geen achterkanten aan de zijde van de Brink, kan de huidige zeer matige uitstraling van de voormalige bibliotheek worden weggewerkt en kan er een nieuwe winkelunit op de kop van de Brink worden gerealiseerd die huidige achterkanten wegwerkt.

Figuur 3.5 Huidige en mogelijk nieuwe entree Brink



Op dit moment zijn er vanzelfsprekend nog geen architectonische uitwerkingen. Om deze reden zijn er een aantal referentiebeelden opgenomen die de sfeer en het materiaalgebruik weergeven. Figuur 3.6 geeft een indruk van de mogelijke uitwerking.

Figuur 3.6 Referentiebeelden supermarkten



3.2.4 Herontwikkeling locatie oude postkantoor (de Brink 2)

Zoals in de ontwikkelrichting is aangegeven, heeft het leegstaande gebouw van het oude postkantoor, op de kop van de Brink bij de kruising met de Raadhuisstraat, de entree van de Brink de afgelopen jaren ontsierd. Vanaf de Raadhuisstraat was het hierdoor voor consumenten niet aantrekkelijk De Brink in te lopen. Medio 2021 heeft de gemeente kans gezien het oude postkantoor aan te kopen. Bij deze aankoop is ook het recht van aankoop op enkele percelen verworven aan de overkant, gelegen in de zuidoosthoek van de Aloysiuslocatie.

Het gebouw is kort daarna gesloopt en in het najaar van 2021 is het terrein ingericht met straatmeubilair en groen. De inrichting als 'pleintje' is van tijdelijke aard. De locatie is in de ontwikkelrichting bestemd als hoogwaardige nieuwbouwlocatie, met een commercieel programma in de plint en 2 lagen appartementen daarboven. De commerciële invulling zal zo transparant mogelijk moeten worden om de zichtlijnen vanaf de Raadhuisstraat naar de Brink te ondersteunen. Een horeca invulling kan hierbij een goede optie zijn. Het programma en bijbehorende schaal van de appartementen richt zich met name op bewoners die graag wat groter en comfortabel wonen midden in het centrum. Hiermee ontstaat weer een aantrekkelijke entree van de Brink en een heldere wandstructuur langs de Raadhuisstraat. Een mogelijke indeling van het bouwvolume en massa wordt weergegeven in onderstaande kaarten. Figuur 3.7 geeft van bovenaf gezien het volume weer in de context van de omgeving. In deze variant blijft er een ruime doorgang van zo'n 7 meter breed vanaf de Raadhuisstraat naar de Brink.

Figuur 3.7 Stedenbouwkundige studie postkantoor-locatie



Van belang is in ieder geval een architectuur die past bij de uitstraling van het centrum van Losser, een voldoende aantrekkelijke commerciële ruimte met een passende gebruiker op de begane grond, die zorgt voor een meer natuurlijke verbinding tussen het Raadhuisplein / Raadhuisstraat en de Brink en een afgewogen woonprogramma op de verdiepingen. Zoals reeds vermeld, vinden vanuit het projectteam gesprekken plaats met eigenaren en ondernemers in het gebied. Eventuele vestiging in het nieuw te ontwikkelen bouwvolume op de postkantoor-locatie is ook een onderwerp van deze gesprekken. Figuur 3.8 geeft een indruk van het geprojecteerde bouwvolume. Figuur 3.9 geeft referentiebeelden weer van de architectonische kwaliteit op deze plek; ambachtelijk en dorps, eigentijds en traditioneel.

Figuur 3.8 Huidige en mogelijk nieuwe beeld wand Brink-plein



Figuur 3.9 Referentiebeelden architectonische kwaliteit de Brink 2



3.2.5 Verbeteren loop- en zichtlijnen en uitstraling van De Brink

Na duidelijkheid over de invulling van de Jumbo en de overige winkels in De Brink kan worden gestart met de aanpak van de verbetering van de presentatie en profilering van de ondernemingen en de aanpak van de openbare ruimte worden voortgezet (in de periode 2018-2019 hebben zijn daarvoor reeds verkennende gesprekken gevoerd met eigenaren en huurders). Eerder in dit hoofdstuk is de noodzaak hiervoor beschreven; De Brink kenmerkt zich immers door relatief veel achterkantsituaties en gedateerde gevels.

Inmiddels is het pilotproject Brinkstraat uitgevoerd. Hier is in een integraal proces de openbare ruimte opnieuw ingericht in nauwe samenhang met verbetering van de gevels. Dit



gebaseerd op een We stellen voor om dezelfde aanpak te kiezen als bij de Brinkstraat. Met een individueel advies inzake de presentatie en profilering van de winkels.

De ervaringen die hiermee in de Brinkstraat zijn opgedaan zijn, ondanks de coronaperiode, positief. Voorgesteld wordt om ook in De Brink te kiezen voor een dergelijk proces, waarbij naast de openbare ruimte, in samenhang, ook kunnen de puien, luifels en commerciële uitstraling worden aangepakt en waarbij wordt ingespeeld op private investeringen die door de ondernemingen worden gedaan.

3.3 Aloysius-locatie inclusief woningontwikkeling Raadhuisstraat

3.3.1 Context

In 1930 verrees aan de Kerkstraat een rooms-katholieke school: de St. Aloysiusjongensschool. Na fusie met de Mariaschool, die in 1976 verhuisde naar de nieuwe wijk Veldzijde, werd het gebouw in 2000 gesloten en ging de school daar verder als rooms-katholieke basisschool De Veldzijde. De Aloysiusschool is sindsdien niet meer als school in gebruik.

De identiteit van de plek wordt bepaald door de karakteristieke vorm van het voormalige schoolgebouw en het groene karakter van de omgeving. Daarnaast is het pand Kerkstraat 2, de slagerij, karakteristiek voor deze locatie en voor Losser. Functioneel gezien is de identiteit van de locatie momenteel erg rommelig en divers.

3.3.2 Ontwikkelopgave

De Aloysiusschool en bijbehorende locatie liggen op een zeer centrale locatie in het centrum: het is een karakteristiek en markant gebouw in Losser. Daarmee is het gewenst om te komen tot een goede herinvulling. In de afgelopen jaren zijn diverse ideeën geopperd en uitgewerkt, variërend van hergebruik tot sloop en nieuwbouw, met als doel ontwikkeling van bijvoorbeeld een supermarkt en/of woningen. In december van 2018 heeft de gemeenteraad besloten tot behoud van het voormalige, karakteristieke schoolgebouw.



Figuur 3.10 Voorzijde voormalige Aloysiusschool



In 2020 heeft het college, ook op basis van signalen uit de samenleving, opdracht gegeven om te onderzoeken of een maatschappelijke invulling ruimtelijk, programmatisch en financieel haalbaar is. Belangrijkste uitgangspunten daarbij waren:

- het aanzicht aan de Kerkstraat-zijde dient behouden te blijven, terwijl de andere zijden en het binnen-gedeelte getransformeerd mogen worden;
- met de invulling een positieve impact op het centrum van Losser te hebben;
- door invulling te voldoen aan huisvestingsbehoefte van maatschappelijke en semi-commerciële partijen, zodat Aloysius positief bijdraagt aan het 'ecosysteem' van Losser.

Deze potentiële maatschappelijke invulling kan, op het niveau van het parapluplan, bijdragen aan verschillende doelstellingen: enerzijds wordt een oud, karakteristiek element in het centrum van Losser behouden en dit wordt anderzijds gecombineerd met een herinvulling die bijdraagt aan een compact en gastvrij centrum, waarin zoveel mogelijk verschillende functies te vinden zijn die inwoners, bezoekers en toeristen een goede reden geven om naar het centrum te komen.

3.3.3 Haalbaarheidsonderzoek herinvulling

Het 'Haalbaarheidsonderzoek Herinvulling Aloysiusschool Losser' is in het najaar van 2021 opgeleverd, op basis van een participatieproces en een daaropvolgende uitwerking van verschillende scenario's.

In het proces is in totaal met 14 verschillende partijen gesproken. Onder andere gaat het om lokale toneel-, muziek- en kunstverenigingen, een kringloopwinkel, een stichting op gebied van jeugdwerk en een sociale onderneming. Per partij is gekeken naar ruimtebehoefte, voorwaarden en eisen, mogelijkheden tot gezamenlijke vestiging met andere organisaties en



financiële draagkracht (in verband met huuropbrengst). Uit de gesprekken valt te concluderen dat de behoefte aan huisvesting in Aloysius volop aanwezig is. Qua programma zou de totale oppervlakte van Aloysius meerdere keren gevuld kunnen worden. Met name op gebied van culturele en maatschappelijke organisaties is de huisvestingsbehoefte zo wezenlijk, dat deze essentieel is voor het voortbestaan van de betreffende verenigingen en stichtingen.

In de gemeenteraad van januari 2022 heeft de gemeenteraad het haalbaarheidsonderzoek vastgesteld. Daarbij heeft zij ook het voorstel van B&W om, als nader uit te werken voorkeursvariant te kiezen voor een variant met een compacte theaterzaal, enkele ruimten voor sociaal-maatschappelijke invulling en een horeca-invulling, eventueel met een kleinschalige brouwerij.

Deze variant biedt volgens college en raad de meeste toegevoegde waarde voor diverse organisaties met een huisvestingsbehoefte en lijkt daarnaast de grootste impuls te bieden aan het centrum: door dit markante gebouw met een eigen karakter ook een unieke functie te geven ontstaat er grote toegevoegde waarde voor het centrum. De herontwikkelde Aloysiusschool kan in de toekomst zorgen voor aanvullende sociale meerwaarde van het centrum: een reden voor inwoners en bezoekers om het centrum te bezoeken, niet alleen overdag maar ook in de avonduren.

In deze volgende uitwerkingsfase dienen ook effecten van milieuzoneringen en andere randvoorwaarden nader in beeld gebracht te worden, om een zorgvuldige herontwikkeling en herinvulling van de Aloysiusschool te kunnen garanderen. Zo lijkt het gewenst en haalbaar om het parkeerterrein aan de noordzijde te herinrichten. Figuur 3.11 geeft een beeld van bovenaf met de intekening van de uitbreiding ten behoeve van de theaterzaal.



Figuur 3.11 Stedenbouwkundige studie Aloysiusschool en omgeving



3.3.4 Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat

Met de aankoop van het oude Postkantoor (zie paragraaf 3.1) heeft de gemeente ook het recht verworven gronden aan te kopen in de strook tussen de binnenplaats van de Aloysius en de Raadhuisstraat. Zoals in de Ontwikkelrichting reeds benoemd is, bestaat er de ambitie om in deze strook een woonprogramma te realiseren, ook om de Raadhuisstraat op deze locatie een duidelijk profiel te geven en zo bij te dragen aan een compact centrum met een aantrekkelijke uitstraling.

Op dit moment vindt een stedenbouwkundige verkenning plaats, naar een goede invulling van deze locatie. Op basis van woonbehoefte in de markt zal bepaald worden welk woonprogramma het meest gewenst is. Op dit moment wordt gedacht aan woningen ten behoeve van starters- en/of seniorenwoningen. Het kan daarbij gaan om grondgebonden woningen (tot een maximum van vijf). Figuur 3.12 en 3.13 geeft met behulp van visuals de mogelijke bouwvolumes weer in de context van de omgeving. In beide figuren is ook de bebouwing van het voormalige Postkantoor te zien.

Figuur 3.12 Huidige situatie en mogelijke bebouwing Aloysiuslocatie en de Brink 2



Figuur 3.13 Huidige situatie en mogelijke bebouwing Aloysiuslocatie en de Brink 2



Figuur 3.14 geeft enige referentiebeelden voor de woningen aan de Raadhuisstraat.



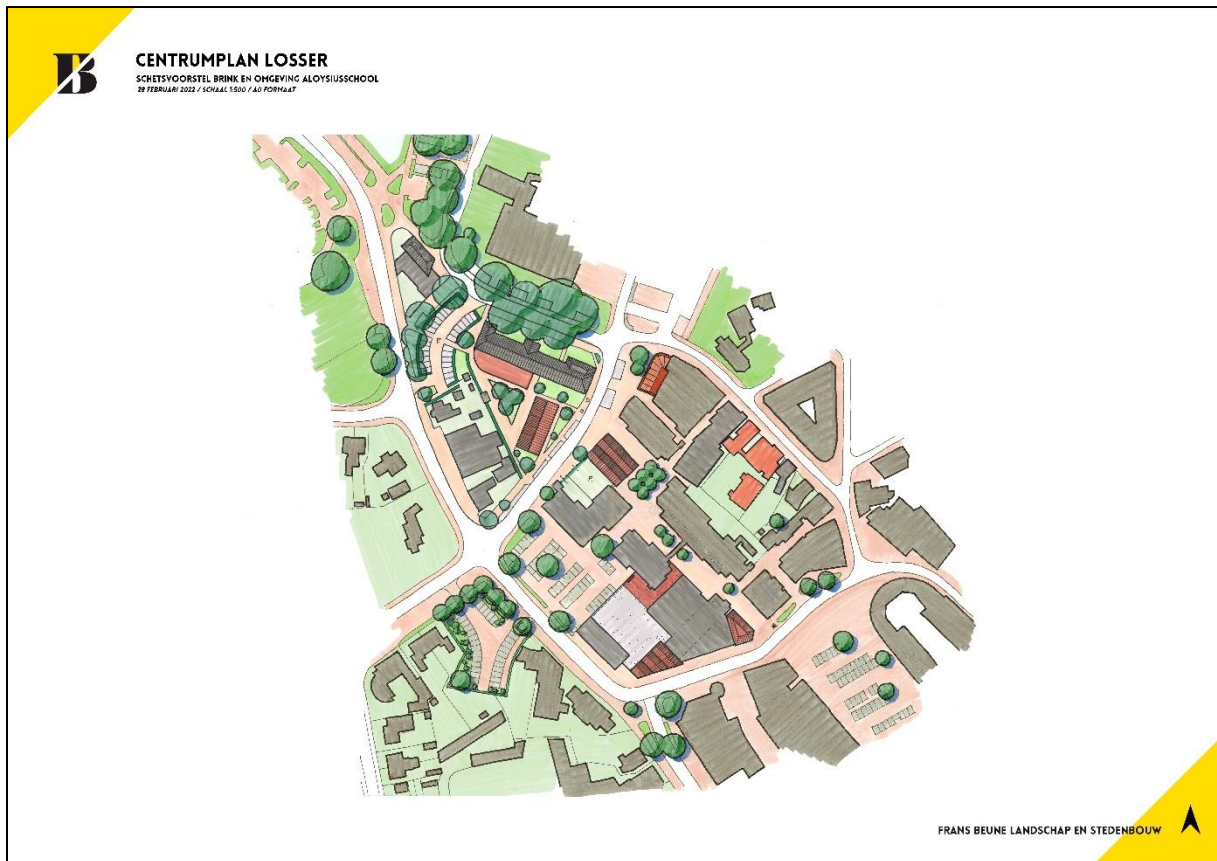


Figuur 3.15 Referentiebeelden Raadhuisstraat



Het overallbeeld van het schetsvoorstel voor de Brink en de omgeving Aloysiusschool wordt in figuur 3.15 weergegeven.





Figuur 3.15 Schetsvoorstel Brink en omgeving Aloysiusschool



3.4 Martinusplein

3.4.1 Context

Het Martinusplein als plein en gebied heeft een belangrijke bijdrage gespeeld bij het ontstaan van Losser. De Martinustoren is het enige dat nog herinnert aan de oude Sint Martinuskerk, uit de 14^e of 15^e eeuw. De 22 meter hoge toren is opgetrokken uit baksteen met toepassing van Bentheimer of Gildehauser zandsteen voor de plinten en andere constructieve delen. Aan de bouw is te zien dat het een verdedigingstoren is geweest. Aan de oostgevel van de toren zijn zowel de profielen van de oorspronkelijke kerk nog te zien als die van na de uitbreiding van 1887. De contouren van de afgebroken kerk zijn aangebracht in het plaveisel van het omliggende Martinusplein.

Het Martinusplein is van oorsprong een plek van samenkomst in het dorp, het oude dorpsplein. Door de aanwezigheid van de Rooms Katholieke kerk (bouw omstreeks 1500) en ambachten zoals de smid, de slager en de bakker rondom de kerk was het Martinusplein het hart van het dorp. Later is door de groei van Losser het centrum uitgebreid en verschoof het kernwinkelgebied van het noordelijke deel van het dorp meer en meer naar het zuiden. De identiteit van het Martinusplein kent twee gezichten. Aan de zuidzijde het sterk historische karakter van de vorm en monumenten als zijnde het karakteristieke jaren '30 pand Martinusplein 14-16, het Heininkshoes (Martinusplein 2) en het Bonkenhoes (Martinusplein 8). Aan de noordzijde is een andere tijdsfase goed zichtbaar door de panden van de voormalige supermarkt (Martinusplein 19) en het voormalige Hotel Marktzicht (Martinusplein 25). Door het gebruik van het plein als parkeerterrein is de auto dominant in de beleving van het plein. Ook domineert het beeld van leegstand het Martinusplein.

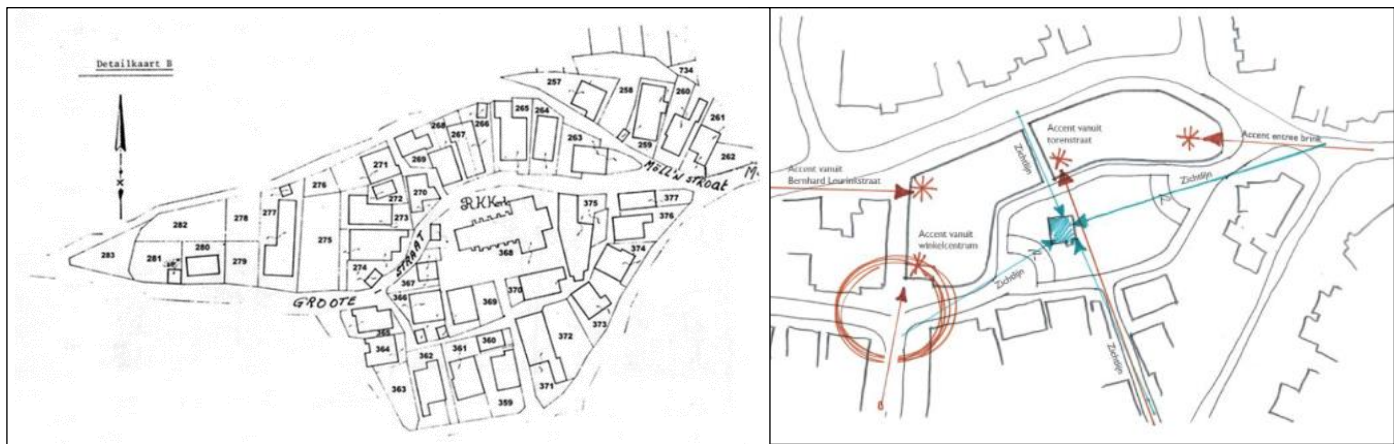
Zowel de panden van de voormalige supermarkt (Martinusplein 19) en het voormalige Hotel Marktzicht (Martinusplein 25) staan leeg en verpauperen. Door deze bebouwing uit andere tijdsperiodes dan de meer historische zuidzijde kent deze zijde van het Martinusplein een rommelige pleinwand zonder identiteit en is er geen sprake van een fraaie entree richting het plein. Ook de achterkantsituatie die ervaren wordt vanaf de Bernard Leurinkstraat is niet fraai. Het is niet de verwachting dat op korte termijn een nieuwe invulling gegeven wordt aan deze bestaande panden.

3.4.2 Ontwikkelopgave

Gelet op de ruimtelijk-functionele en historische kenmerken van het plein wordt een doorontwikkeling met een ambitie gericht op wonen en meer verblijf beoogd. In de ontwikkelrichting is het perspectief geschetst van het Martinusplein als woonplein, aangevuld met eventuele commerciële (horeca-)functies op accentplekken en een prettige verblijfsruimte. Een hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit, passend bij het historische karakter is daarbij uitgangspunt. Daarmee draagt de ontwikkelrichting van het Martinusplein bij aan het parapluplan, door in te zetten op een compacter centrum (verkleining winkelgebied) en het creëren van een prettige verblijfsgebied waar ruimte is voor waardering van het historische karakter van dit gedeelte van Losser. Op basis van een historische analyse van het Martinusplein en analyse naar het karakter van Losserse bebouwing zijn uitgangspunten geformuleerd voor de uitwerking van een stedenbouwkundig model.



Figuur 3.16 Historische kaart en stedenbouwkundige studie



Uitgangspunten stedenbouwkundige studie

- De noordzijde wordt geheel gesloopt en herontwikkeld;
- De zuidzijde van het plein is historisch waardevol en wordt fasegewijs hersteld en gerenoveerd;
- De historische structuur zoals deze op kaart is weergegeven in het jaar 1820 is leidend;
- Het Martinusplein moet vooral/uitsluitend voorkanten hebben;
- Het bouwvolume kent een tweezijdige architectuur: er is een voorzijde aan het Martinusplein en een voorzijde aan de Bernard Leurinkstraat;
- De nieuwe bebouwing aan de noordzijde heeft een korrelmaat van 6-12 meter en heeft 2 tot 2,5 bouwlaag met forse kap (max. 3 bouwlagen);
- Accent bebouwing wordt geplaatst op aslijnen of zichtlijnen en kan hoger worden tot 2,5 tot 3 lagen met forse kap (maximaal 4 woonlagen);
- Het streven is om meer zichtlijnen op de Martinustoren te creëren. Daarvoor wordt een nieuwe steeg/wandelverbinding gecreëerd tussen de bouwblokken aan de noordzijde, die het Martinusplein verbindt met de Bernard Leurinkstraat;
- Ieder pand heeft een eigen kapvorm, eigen kleurstelling en detaillering en verspringt licht ten opzichte van het belendende pand. Balkons worden veelal opgenomen;
- In de vorm van de gebouwen zal aandacht zijn voor typisch Lossersse kenmerken;
- Parkeren voor toekomstige bewoners wordt ondergronds opgelost met een ontsluiting aan de Bernard Leurinkstraat;
- Functioneel wordt in basis gedacht aan wonen in appartement vorm. Op de begane grond kunnen accentplekken (bijv. hoeklocaties) ook ingezet worden voor een commerciële (horeca)functie.

Bovenstaande uitgangspunten zijn verwerkt in de hierna weergegeven maquette.



Figuur 3.17 Maquette ten behoeve van ontwikkeling Martinusplein



3.4.3 Inrichting openbare ruimte Martinusplein

De ontwikkelrichting van de openbare ruimte van het Martinusplein is in deze visie nog buiten beschouwing gelaten. Dit wordt in een latere fase, in nauwe afstemming met de gebouwde omgeving, de uitgangspunten van het parapluplan en het plan 'Beken&Bleken van Losser' verder uitgewerkt. De studie naar de inrichting van het Martinusplein is onder andere afhankelijk van de resultaten van het nog op te leveren parkeeronderzoek (zie 4.3).

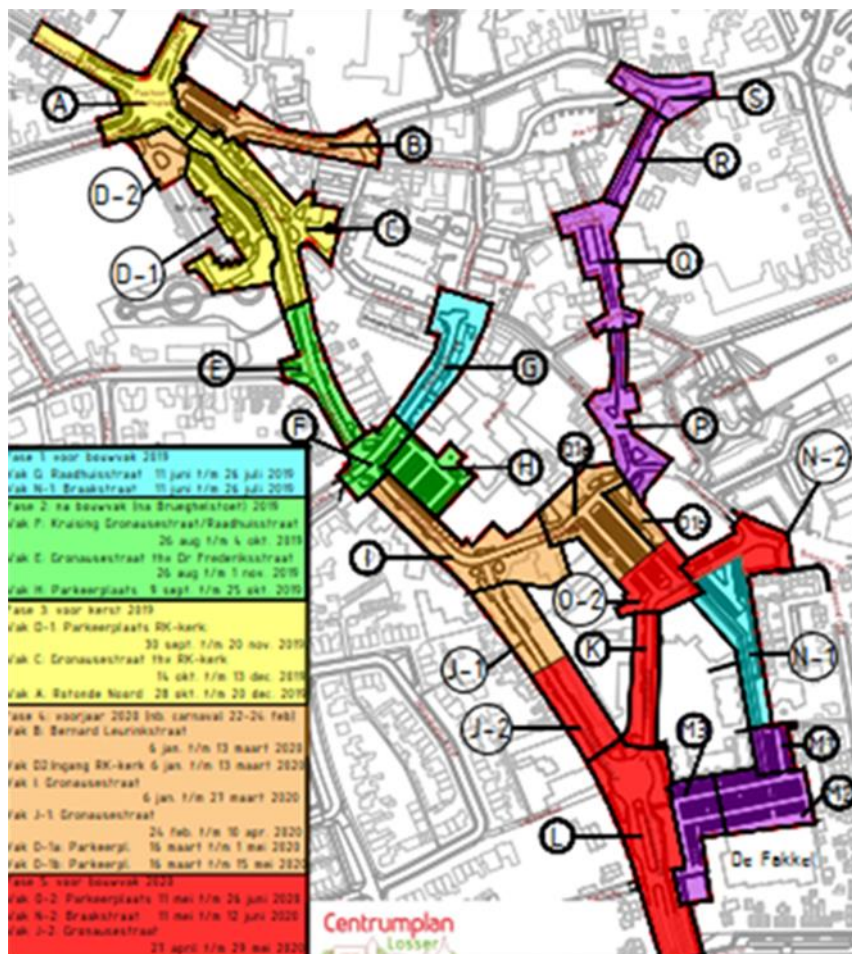
4 Relatie met andere projecten

4.1 Aanpak openbare ruimte

Op basis van de uitgangspunten van het parapluplan is vanaf 2018 voortvarend gewerkt aan de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum van Losser. Andere ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van inbreidingsplan 't Zijland en ook de sporthal De Fakkels, zijn geïntegreerd in een integraal ontwerpproces. Op deze wijze is bijvoorbeeld de maatvoering van de sporthal zodanig aangepast dat er extra ruimte voor 'lang-parkeren' gemaakt kon worden ten behoeve van de centrumontwikkelingen.

In onderstaand kaartje is met gekleurde vlakken aangegeven welk gebied opnieuw is ingericht in de periode 2018-2021. In 2021 en 2022 is en wordt verder gewerkt aan twee deelprojecten: de afronding centrumplan Losser -Noord (verbinding Brinkstraat – B. Leurinkstraat – de Bleek) en afronding centrumplan Zuid (de verbinding tussen de Langenkamp – Kustersgaarden – de Kloostertuin – Ravenhorsterweg, alsmede de Braakstraat/Kloppenstraat).

Figuur 4.1 Fasering aanpak openbare ruimte centrum Losser



Op bovenstaand kaartje is goed te zien dat de openbare ruimte rondom onderhavige ontwikkellocaties nog niet aangepakt is. Vanwege de integrale aanpak van het centrumplan



Losser is er doelbewust voor gekozen om de ontwikkeling van de ruimtelijke aandachtsgebieden gelijk op te laten lopen met de planvorming van de herontwikkeling van de openbare ruimte.

De ontwikkeling van de ruimtelijke aandachtsgebieden kent vanzelfsprekend een langere doorlooptijd vanwege onder andere de afhankelijkheid van andere investeerders.

Op basis van de eerste visie die in oktober 2020 vertrouwelijk aan de Raad is gepresenteerd, heeft de Raad bij de Voorjaarsnota 2021 besloten onder andere voorbereidingskredieten voor het ontwerpproces voor fase II van de herontwikkeling van de openbare ruimte beschikbaar te stellen. Hieronder valt, naast de openbare ruimte rondom onderhavige ontwikkellocaties, ook het ontwerpproces voor de herontwikkeling van het Raadhuisplein / Kerkstraat / St. Maartenstraat.

4.2 Project 'Beken en Bleken van Losser'

Het project 'Beken&Bleken van Losser' is ontstaan door het koppelen van opgaven en de inzet van de sterke waarden van Losser (zoals bijvoorbeeld het lokale erfgoed, Dinkeldal en unieke ligging in het Nationaal Landschap). Eén van de speerpunten van 'Beken&Bleken van Losser' is gebaseerd op de ambitie 'Beleefbaar water!' uit de visie Parapluplan centrum Losser. Zie onderstaande afbeelding.

Figuur 4.2 Beleefbaar water centrum Losser



Beleefbaar water!

Dwars onder het centrum van Losser stroomt de oude dorpsbeek richting de Dinkel. In het centrum wordt de relatie met de Dinkel zichtbaar gemaakt in de vorm van beleefbaar water.

Door het leggen van verbindingen met andere ontwikkelingen en opgaven van zowel gemeente als die van partners is het plan Beken&Bleken van Losser ontwikkeld. Dit project is in 2021 gehonoreerd met een forse bijdrage vanuit de landelijke Erfgoeddeal. Het project 'Beken&Bleken van Losser' draagt op verschillende manieren bij aan de doelstellingen uit het parapluplan. Zo legt het een fysieke verbinding tussen de toeristisch-recreatieve backbone van Losser (de recreatieve noord-zuidverbinding gedragen door het Dinkeldal, tussen het noorden van de gemeente en Gronau) en het kernwinkelgebied van Losser (via het Martinusplein en Brinkstraat). Daarnaast beoogt het een forse kwaliteitsimpuls te geven aan lokaal erfgoed, waaronder de restauratie en klimaatbestendig maken van het rijksmonument De Bleek. Ook de inrichting van het Parochiepark als brongebied en de mogelijke terugkeer van (een moderne klimaatadaptieve vorm van) de dorpsbeek is opgenomen in het projectplan. Vanzelfsprekend maken al deze ontwikkelingen integraal onderdeel uit van de ontwerpogave in het centrum van Losser die de komende periode zijn



beslag zal krijgen in nauwe samenhang met de ontwikkeling van de ruimtelijke aandachtsgebieden.

4.3 Actualisatie parkeeronderzoek

4.3.1 *Ambitiedocument centrum Losser (2016)*

In 2016 is het 'Ambitiedocument centrum Losser' vastgesteld. Daaraan voorafgaand is een uitgebreid parkeeronderzoek uitgevoerd, zodat scenario's doorgerekend konden worden en de Raad het ambitieniveau voor het centrum kon bepalen.

Die ambitie is duidelijk; het 'ontmoeten en verblijven' is het uitgangspunt. Dit wordt bevorderd door kwaliteit toe te voegen aan de openbare ruimte en het met een flexibele inrichting voor centrumondernemers mogelijk te maken de levendigheid in het centrum te verhogen (met bijvoorbeeld evenementen).

Voorwaarde om ruimte te kunnen maken voor meer ruimtelijke kwaliteit is het reduceren van het aantal parkeerplaatsen in met name de winkelstraten en de belangrijkste verblijfsgebieden (de pleinen). Hiertoe heeft de Raad besloten het Ambitiedocument verder uit te werken naar een Visie en daarbij het onderdeel 'verkeer en parkeren' te baseren op het scenario "Groeit naar meer verblijfsruimte", waarbij:

- Uitvoering wordt gegeven aan het plan voor het herverdelen van parkeren.
- Het doorgaand verkeer wordt ontmoedigd.
- Bij herinrichtingen de situatie 'autoluw met incidenteel parkeren' wordt gecreëerd, welke eventueel op termijn doorgroeit naar 'autoluw zonder parkeren'.

4.3.2 *Visie Parapluplan centrum Losser (2017)*

Medio 2017 is een aanvullend parkeeronderzoek uitgevoerd om het parkeergedrag tijdens koopavonden te bepalen en de parkeereffecten van de ombouw van het gemeentehuis tot een Kulturhus in beeld te brengen. In de verkeerskundige onderbouwing bij het Parapluplan is genoemd scenario verder uitgewerkt en toegelicht ten aanzien van onder andere de verkeerscirculatie en de parkeerbalans. Eind 2017 is de visie 'Parapluplan centrum Losser' vastgesteld.

4.3.3 *Een nieuw parkeeronderzoek (2022)*

Bij het opstellen van de ambitie en visie voor het centrum is dus zorgvuldig omgegaan met verkeer en parkeren. Inmiddels zijn grote delen van de openbare ruimte in het centrum opnieuw ingericht en is extra parkeerruimte voor 'lang-parkeren' voor het centrum bij sporthal De Fakkel gerealiseerd. Ook is de noodzakelijke hoofdwandelverbinding tussen het grote parkeerterrein bij De Fakkel, het parkeerterrein de Langenkamp en het hart van het centrum gerealiseerd. Verder is het parkeerterrein bij de Jumbo opnieuw ingericht. Alle genoemde parkeerterreinen zijn ingericht op basis van de huidige maatvoeringsnormen.

Conform de vier-pijler aanpak is, parallel aan de herinrichting van de openbare ruimte, gewerkt aan de ontwikkelgave van de ruimtelijke aandachtsgebieden met een eerste terugkoppeling aan de Raad in oktober 2020. De ambities die hieruit voortkomen hebben invloed op de parkeerbalans. In 2021 is een rekensessie uitgevoerd op basis van het parkeeronderzoek uit 2016 en 2017. Hierbij is de invloed van de ruimtelijke plannen op de parkeerbalans in 2017 in een quick scan vergeleken met de invloed van de nieuwe ruimtelijke plannen uit 2020. Hieruit blijkt dat met name meer langparkeerders een plekje buiten het centrum zullen moeten zoeken, maar dat de parkeerdruk ten gevolge van de in 2020 voorziene ruimtelijke ontwikkelingen acceptabel zal blijven.



Al met al zijn alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de voorziene (ruimtelijke) plannen dusdanig omvangrijk dat het zeer wenselijk is een volledig nieuw parkeeronderzoek uit te voeren. Hiervoor is in het najaar van 2021 opdracht gegeven. Vanwege de coronamaatregelen zou een onderzoek op dat moment echter geen representatief beeld opleveren. Vandaar dat het onderzoek medio februari 2022 wordt uitgevoerd. De resultaten worden eind maart 2022 verwacht.



5 Financiën op hoofdlijnen

5.1 Kostenstrategie Jumbo de Brink

Bij de uitbreiding van de Jumbo aan de Brink wordt gewerkt vanuit de volgende kostenstrategie:

- Jumbo Vastgoed is met eigenaar Annexum (financieel) eindverantwoordelijk voor de eigen investering én de goede relocatie van de zittende ondernemers.
- Indien relocatie past binnen de uitgangspunten en voorwaarden van de gemeentelijk 'Stimuleringsregeling Detailhandel', kan deze daarvoor ingezet worden;
- Jumbo Vastgoed is (financieel) verantwoordelijk voor het zorgdragen voor afdoende parkeergelegenheid, bijvoorbeeld door aankoop van daarvoor relevante percelen/objecten.
- De gemeentegrond die noodzakelijk is voor de uitbreiding van Jumbo (specifiek de huidige onderdoorgang en de huidige laad-los locatie) wordt op basis van nadere afspraken en voorwaarden aan de ontwikkelende partij verkocht.
- Bouwrijpe grond voor ontwikkeling van nieuwe openbare parkeerplaatsen wordt om niet aan de gemeente overgedragen.
- Herinrichting van de openbare ruimte van de Brink, de Raadhuisstraat en bovengenoemde openbare parkeerplaatsen wordt door de gemeente uitgevoerd in het kader van het parapluplan.

5.2 Aankoop oude postkantoor en kavels

Medio juni 2021 heeft de gemeente het perceel De Brink 2, beter bekend als het oude postkantoor, inclusief twee kavels aan de overzijde van de weg, gekocht van de Ten Brinke-groep. De gemeenteraad heeft hiervoor een krediet van €630.000,- beschikbaar gesteld. Dit krediet is bedoeld voor de aankoop, sloop en tijdelijke herinrichting van de locatie. Een vertrouwelijke onderbouwing van de kredietaanvraag is destijds aan de gemeenteraad aangeleverd.

De locatie De Brink 2, zal uiteindelijk op basis van een tender met een omschreven stedenbouwkundig plan, programma en beeldkwaliteitsplan verkocht worden aan een ontwikkelende partij voor realisatie. De opbrengsten hiervan worden ingezet om de kosten te dekken, zodat de uiteindelijke kosten beperkt zullen blijven of er mogelijk zelfs een positief resultaat ontstaat.

Op de locatie De Brink 2 ligt een kettingbeding vanuit een voormalige eigenaar. Dit betekent dat deze voormalige eigenaar een nabetaling dient te ontvangen bij herontwikkeling met een omschreven programma. De gevolgen van dit kettingbeding zijn te beheersen door de herontwikkeling uit te besteden aan een ontwikkelaar.

Op de percelen aan de overzijde van de Raadhuisstraat rusten nog 2 beslagen. Afsproken is dat de verkoper voor zijn rekening en risico de percelen vrij maakt van de beslagen.



5.3 Investerings- en exploitatieraming, voorkeursvariant herontwikkeling Aloysius

Bij het haalbaarheidsonderzoek voor de herinvulling van Aloysius is per scenario een raming gemaakt van investeringskosten, exploitatiekosten en potentiële huuropbrengsten. Dit resulteert in een exploitatiebeeld per jaar. Hieronder geven we het overzicht voor de gekozen en nader uit te werken voorkeursvarianten (3 en 3a):

Uitgangspunten:

- Het bruto bebouwingsoppervlak van de huidige school is 750m².
- Voor de verbouwkosten wordt het Bouwkostenkompas aangehouden, prijspeil 1 januari 2021.
- Voor de bijkomende kosten wordt een gemiddelde aangehouden van 30%.
- Verbouwkosten zijn exclusief constructie, gevels en dak.
- De Aloysiuschool kent een aanzienlijke mate van achterstallig onderhoud. De onderhoudskosten ramen we op €100.000.
- Verhuur van de grote zaal €15.000 per jaar
- Verhuur van de maatschappelijke ruimten: €20 per m² VVO per jaar
- Verhuur van de horeca/ontvangstruimte: €80 per m² per jaar

Oppervlakten

- Scenario 3: totaal 960m²
 - Maatschappelijk 400m² bestaand
 - Ontvangst/horeca: 80m² bestaand en 80m² uitbouw
 - Theaterzaal: 200m² bestaand en 200m² uitbouw
- Scenario 3a: totaal 960m²
- Maatschappelijk 300m² bestaand
- Ontvangst/horeca: 180m² bestaand en 80 m² uitbouw
- Theaterzaal: 200m² bestaand en 200m² uitbouw

Investeringskosten

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komen we uit op een geraamde investeringssom van in beide scenario's €1.750.000,-.

Huuropbrengsten

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komen we uit op geraamde jaarlijkse huuropbrengsten van circa € 28.000 (variant 3) en circa €32.500 (variant 3a).

Exploitatiebeeld

Op basis van een conservatief afschrijvingsregime van 25 jaar kunnen we jaarlijkse kosten ramen op circa € 87.500,-. Wanneer we deze kosten confronteren met de huuropbrengsten zien we een geraamd negatief exploitatiesaldo van circa € 59.500 (variant 3) en €55.000 (variant 3a).



5.4 Woningbouw locatie Aloysius en oude postkantoor

In de planontwikkelingen zijn op zowel de Aloysiuslocatie als de locatie van het Oude Postkantoor mogelijkheden voor woningen opgenomen. In de verdere planvorming en detaillering zal blijken welke mogelijkheden uiteindelijk voor besluitvorming zullen worden voorgelegd. Voor de locatie Oude Postkantoor lijkt de optie om te komen met 6 wooneenheden op verdieping voor de doelgroep ouderen een reële variant. De begane grond kan met een commerciële (horeca)functie ingevuld worden. Hoewel de bouwkosten momenteel een zeer onzekere factor zijn denken we dat de opbrengsten van de woningen en de commerciële ruimte de aankoopkosten kunnen dekken.

5.5 Martinusplein

Voor de ontwikkelingen aan het Martinusplein geldt dat de invullingen door de ontwikkelaars op eigen rekening en risico plaatsvinden.

Voor de herinrichting van het plein wordt in een latere fase een plan ontwikkeld. De kosten hiervan komen voor rekening van de gemeente. Hetzelfde geldt voor de mogelijke inbreng van de gemeentelijke eigendommen aan de zuidzijde van het plein.



6 Vervolgproces

6.1 Inleiding

In alle drie de aandachtsgebieden worden nu projecten uitgewerkt en opgewerkt tot definitieve voorstellen. Hieronder beschrijven we kort per project de vervolgstappen:

6.2 De Brink

- Doorontwikkeling Jumbo:
 - Borgen van vastgoedposities.
 - Uitwerking van schetsplan, via voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp inclusief alle overleg met alle betrokken partijen.
 - Plan-economische doorrekening en toetsing definitieve haalbaarheid; eventuele bijstelling plannen.
 - Actief zoeken met ondernemers naar passende nieuwe locatie(s).
 - Opstellen anterieure overeenkomst
 - Participatie en besluitvorming
 - Planologisch traject en realisatie
- Herontwikkeling postkantoor
 - Uitwerking van stedenbouwkundige, programmatische en architectonische randvoorwaarden.
 - Participatie en besluitvorming
 - Uitwerking tender, planologisch traject en realisatie

6.3 Aloysiuslocatie

- Uitwerking voorkeursscenario
 - Nadere detaillering randvoorwaarden en mogelijkheden potentiële huurders.
 - Uitwerking schetsplan voor zowel buitenzijde als binnenzijde, met aandacht voor:
 - Inrichting passend bij behoeften gebruikers.
 - Stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit.
 - Milieuzoneringen en andere randvoorwaarden.
 - Duurzaamheid.
 - Uitwerking exploitatieplan.
 - Planeconomische doorrekening: investeringskosten en exploitatiekosten.
 - Participatie en besluitvorming
 - Planologisch traject en realisatie

6.4 Martinusplein

- Uitwerking stedenbouwkundige studie tot schetsplan, naar voorlopig en definitief ontwerp.
- Opstellen anterieure overeenkomsten
- Presentatie aan betrokkenen, bevolking en politiek
- Participatie en besluitvorming
- Planologisch traject en realisatie
- Studie inrichting openbare ruimte op basis van parkeeronderzoek.



Broekhuis Rijs & De Gier Advisering

Wederik 1
9801 LX Zuidhorn

0594-528358

info@brdgadvies.nl

www.brdgadvies.nl



BROEKHUIS RIJS & DE GIER
ADVISING *Ruimtelijk economisch Advies*
& Procesmanagement