



Centrum Losser

Inspiratie voor een toekomstbestendig centrum
eindrapportage

IAA
Stedenbouw en Landschap

COLOFON

Losser Centrum

projectnummer: 2013112LL

7 juli 2014

IAA Stedenbouw en Landschap

Theo de Bruijn, directeur
Pim Kupers, landschapsarchitect

M.H. Tromplaan 55
Postbus 729, 7500 AS Enschede
telefoon 053-4804444
fax 053-4804488

mail info@iaa-sl.nl
internet www.iaa-sl.nl

In samenwerking met :

Centrum Management Losser

© 2014 | Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd
of aan derden worden verstrekt zonder toestemming van
IAA Stedenbouw en Landschap BV

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
1. Toekomstperspectief	6
1.1 Trends en ontwikkelingen	6
1.2 Drie hoofdthema's voor centrum Losser	11
2. Analyse toekomstbestendigheid Losser	13
2.1 kwaliteiten huidige situatie	14
2.2 verbeterpunten huidige situatie	16
3. Inrichtingsvoorstellen	18
3.1 Korte termijn voorstellen	18
3.2 Lange termijn voorstellen	20
4. Voorbeelduitwerking voor drie locaties	25
4.1 Hoek Raadhuisstraat	26
4.2 Hoek Oude Apotheek	28
4.3 Hart van de Brink	30
5. Hoe verder	33
6. Actieplannen	34

INLEIDING

Losser profileert zich als de Schatkamer van Twente, met haar kerkdorpen, rijke natuur, cultureel erfgoed en voorzieningen. Tegelijk is er veel dynamiek. Volgens de Toekomstvisie van de gemeente wordt in Losser steeds meer geld verdiend in de handel, het toerisme en de zakelijke dienstverlening. Ook horeca is sterk toegenomen. Internet verandert het winkelaanbod, ook in Losser. Uit verschillende studies van Trendbureau Overijssel komt een aantal relevante trends naar voren:¹

- Demografie:

Door vergrijzing komen er meer ouderen. Bovendien vlakt de groei van de bevolking af.

- Nieuwe binnensteden:

De positie van de detailhandel staat onder druk. Er is behoefte aan nieuwe functies.

- Regionalisering:

Dorpen worden steeds meer de woonplaats voor mensen, waarbij voorzieningen vaker in de steden te vinden zijn.

- Verduurzaming:

Ons klimaat verandert. De bebouwde omgeving wordt warmer en krijgt vaker te maken met wateroverlast.

- Mobiliteit:

Verwacht wordt een afvlakking van de groei van mobiliteit wat onder andere consequenties heeft voor parkeervoorzieningen.

Dit soort ontwikkelingen maakt het voorsorteren op een (onzekere) toekomst urgent. Het lijken ontwikkelingen die misschien veraf staan van het dagelijks leven in Losser, maar ook hier zullen de effecten merkbaar zijn.

In opdracht van Centrummanagement Losser hebben wij een verkenning uitgevoerd met als doel om met de ondernemers van Losser een toekomstbeeld te schetsen voor het centrum in het licht van de ontwikkelingen die op Losser afkomen. Om het toekomstbeeld zo concreet mogelijk te maken, wordt ingezoomd op een concrete situaties.

Het project is in verschillende stappen uitgevoerd:

1. het in beeld brengen van de situatie, nu en straks;
2. het lopen van een dorpschouw door het centrum van Losser met de ondernemers;
3. het verwerken van de inzichten in een concept-visie met een concept-detailuitwerking;
4. een interactieve terugkoppeling van de resultaten;
5. de uitkomsten van de terugkoppeling verwerken tot een eindrapportage met een toekomstbeeld.

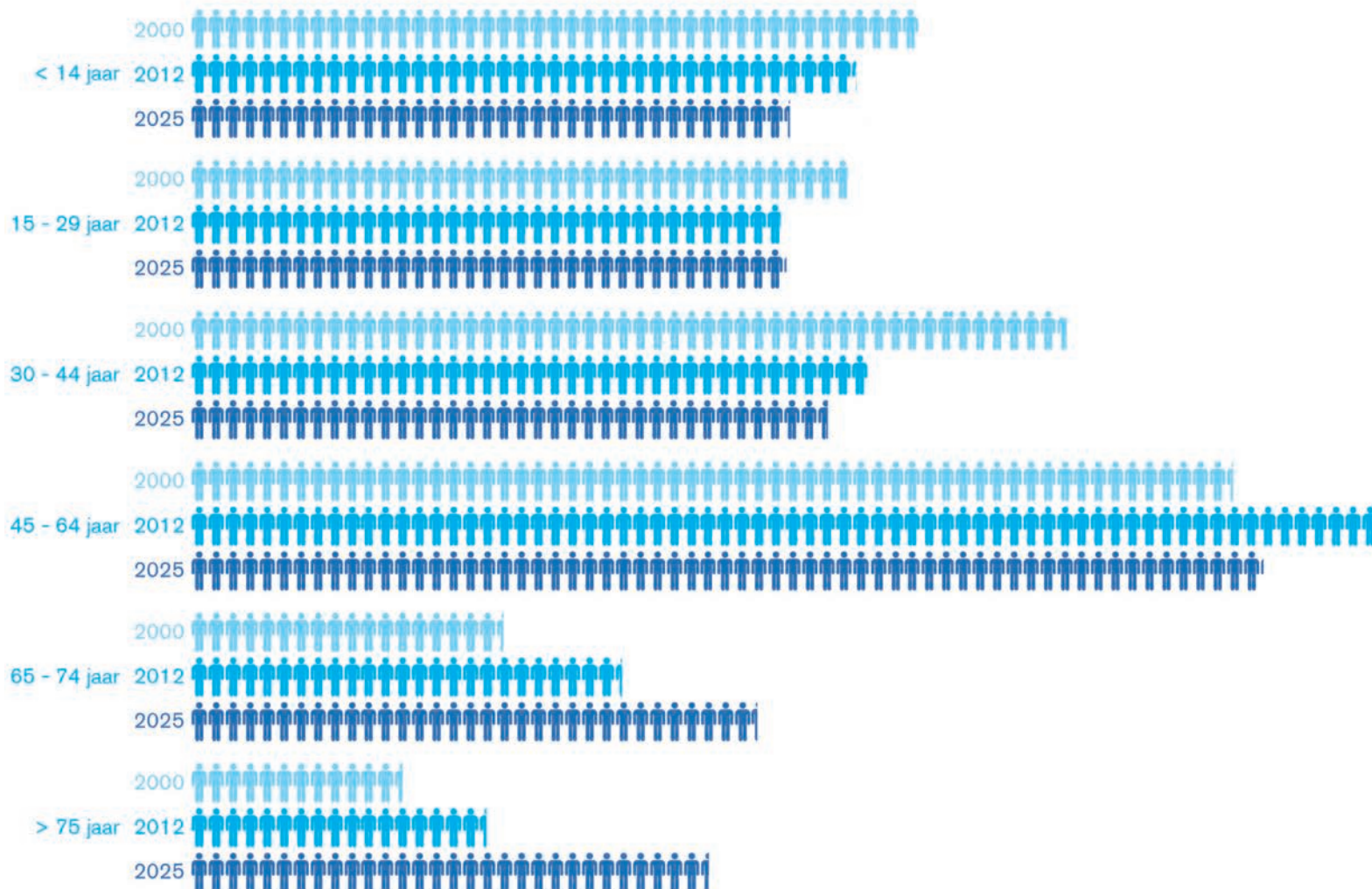
¹ *Trendverkenning toekomst van de Dorpen in Overijssel; Conclusies: een agenda van de toekomst*, 2009, en *De Top 10 van Trends Voor toekomstbestendige gemeenten in Overijssel*, 2013.

1. TOEKOMSTPERSPECTIEF

1.1 Trends en ontwikkelingen

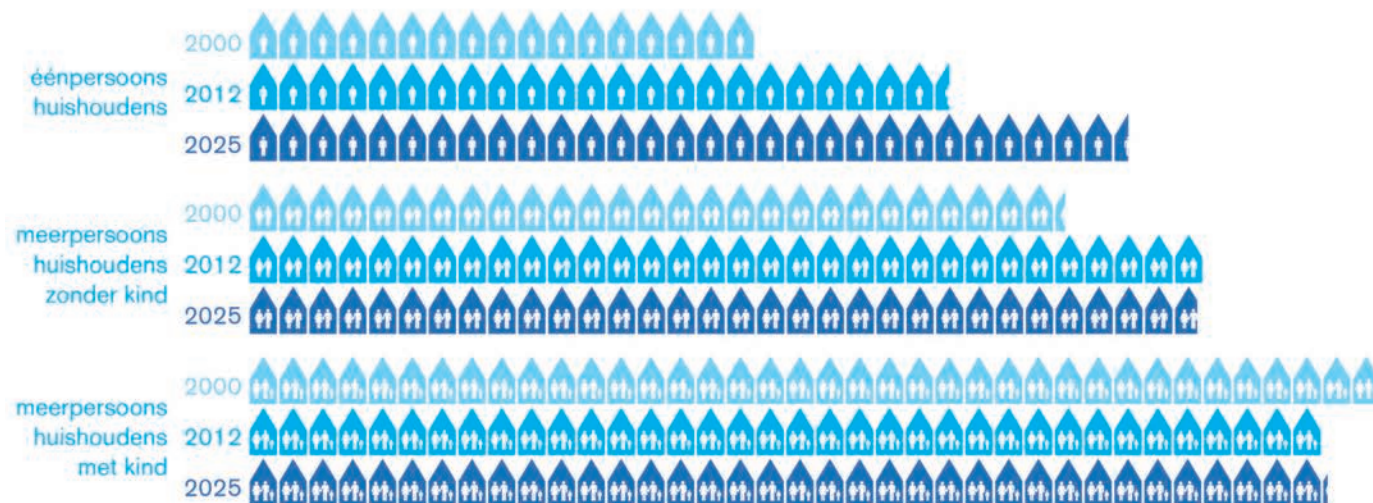
Bevolkingsontwikkeling en prognose gemeente Losser (2000 - 2025)

(aantallen x100, bron: Databank Provincie Overijssel)



Type huishoudens, aantallen en prognose gemeente Losser (2000 - 2025)

(aantallen x100, bron Databank Provincie Overijssel)



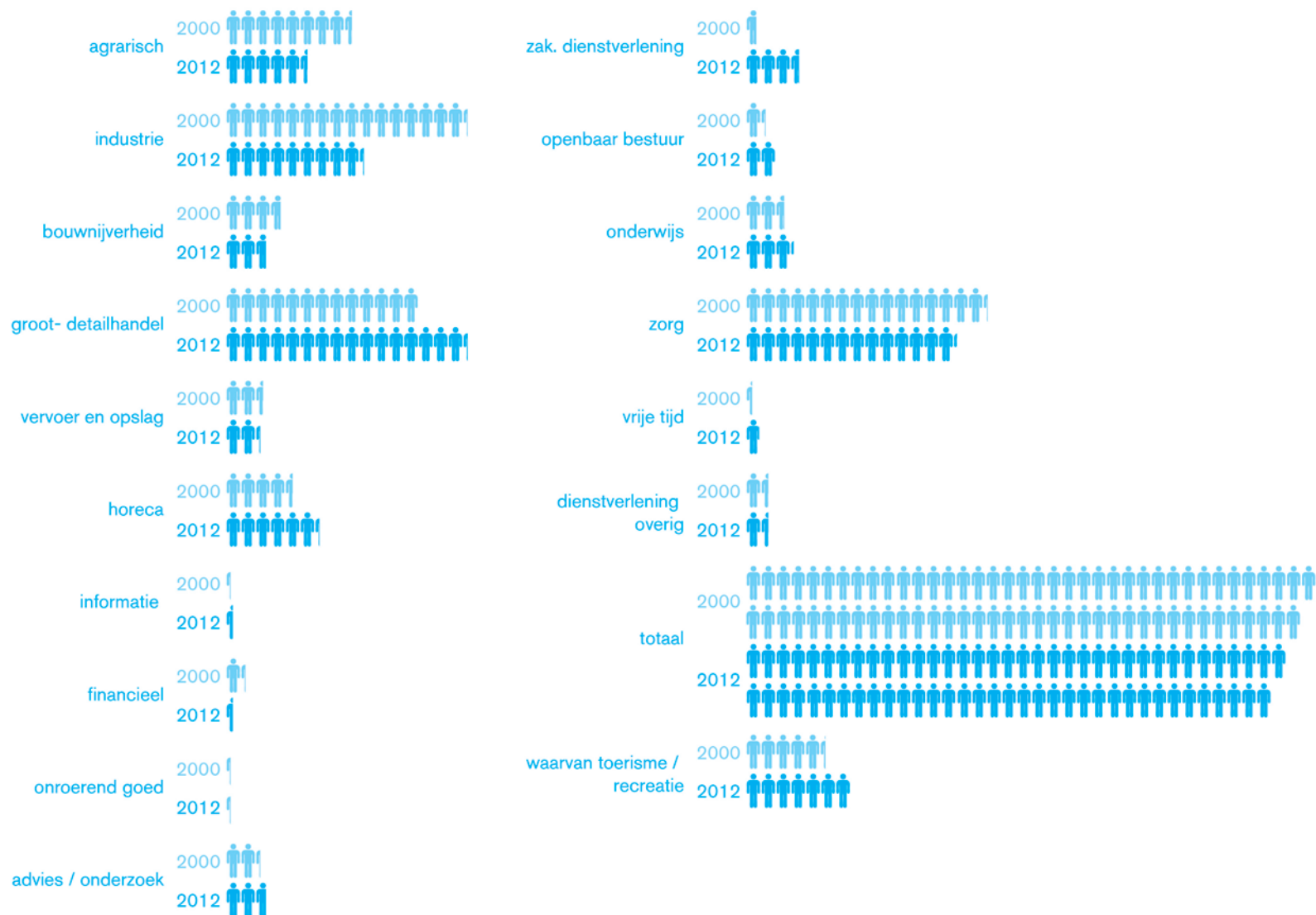
Veranderende woonwensen gemeente Losser

(bron Woonvisie, september 2012)

- stijging in behoefte naar koopwoningen in alle prijsklassen;
- stijging in vraag naar nultredewoningen (+9% tot 2015, +7% in de jaren erna);
- vraag naar sociale huur blijft stabiel;
- stijging in vraag naar huurappartementen in vrije sector.

Arbeitsplaatsen per sector gemeente Losser (2000 - 2012)

(aantallen x100, bron Databank Provincie Overijssel)



Ontwikkelingen recreatie en toerisme gemeente Losser

(bron Beleidsnota Recreatie en Toerisme, september 2007)

- toenemende behoefte aan onder andere:
 - geborgenheid;
 - nostalgie en traditie;
 - doelgroepgerichtheid;
 - rust en ruimte;
- toename van dagtoerisme uit Duitsland;
- 700.000 - 800.000 dagtoeristen in 2006 (schatting en groei niet bekend);
- 140.000 overnachtingen in 2006 (groei van 10% in periode 2001 - 2006);
- ambitie is een jaarlijkse groei van 6% in de toeristisch recreatieve bestedingen van 14,7 mln in 2006 tot 26,3 mln in 2016;
- 100 tot 200 extra arbeidsplaatsen in periode 2008 - 2018 verwacht.

Ontwikkelingen verkeer en mobiliteit regio Twente

(bron Mobiliteitsplan Twente 2012 - 2020, juli 2013)

- De verschuiving van industrie naar kenniseconomie heeft gevolgen voor de (groei van de) mobiliteit;
- Werkgelegenheid en economische activiteiten verplaatsen van de kleine kernen naar de grotere kernen;
- Toename energievriendelijk vervoer: elektrische auto en fiets, en openbaar vervoer. Grotere vraag naar oplaadpun-

ten;

- Meer vraag naar OV-overstappunten, reisinformatie en vervoer-op-maat (deeltaxi's en auto's, OV-fiets, vraagafhankelijk OV);
- Oriëntatie op Duitsland. Meer aandacht nodig voor grensoverschrijdende verkeersvoorzieningen;
- Groei van verkeersbewegingen moeilijk te voorspellen. Bandbreedte van 5 – 20 %.

Overige trends / ontwikkelingen gemeente Losser

(bron Toekomstvisie Gemeente Losser 2025, mei 2013)

- Klimaatverandering: meer regen en langdurige hitte. Behoeft aan klimaat-aantrekkelijke inrichting openbare ruimte;
- Zorg en Welzijn: Minder vraag naar onderwijs, meer vraag naar gepaste zorg. Levensbestendige woningen en zorgfuncties;
- Digitalisering: meer via het internet en social media, op het gebied van zorg tot dienstverlening, van flexwerken tot detailhandel.

Perspectieven op hoofdlijnen voor de gemeente Losser in 2025

(bron: Toekomstvisie Losser 2025, mei 2013)

1. Lossers landschap een recreatie landschap;
2. Een vitaal Losser: aantrekkelijk voor alle leeftijden om er te wonen en te werken;
3. Jong en oud doen en tellen mee;
4. Recreanten en toeristen kennen de schatkamer van Twente en komer er terug;
5. Ondernemers vestigen zich hier gemakkelijk en graag;
6. De gemeente Losser, hart van Euregio;
7. Losser en maatschappelijke partners werken in nieuwe allianties aan projecten.

1.2 Drie hoofdthema's voor centrum Losser

Uit de beschreven trends en ontwikkelingen halen we enkele hoofdpunten.

De groep ouderen zal de komende 15 jaar behoorlijk stijgen. De grootste bevolkingsgroep zal echter nog steeds worden gevormd door mensen van middelbare leeftijden. Het aantal alleenstaanden zal stijgen. Deze demografische veranderingen wordt weerspiegeld in de te verwachten woonwensen: meer vraag wordt verwacht naar de wat duurdere huurappartementen, met name nulredewoningen. Wonen en leven in bekende geborgenheid wordt een belangrijke kwaliteit.

De werkgelegenheid in de industrie neemt verder af. Voor Losser wordt meer detailhandel, meer horeca, meer dienstverlening en meer recreatie verwacht. Er wordt voorgesorteerd op een groei in de toeristische / recreatieve sector en de horeca. Er is een sterk regionaal wandel- en fietsnetwerk aanwezig en veel historisch erfgoed en een aantrekkelijke groenstructuur.

Qua vervoer zijn de voorspellingen onzeker. Wel zien we een trend naar meer verschillende vervoerswijzen. Ook elektrisch vervoer neemt naar verwachting toe.

Klimaatverandering noopt tot het treffen van maatregelen ten aanzien van watermanagement en hitte.

Deze trends en ontwikkelingen gebruiken we om de huidige kwaliteiten van het centrum van Losser te versterken, en knelpunten aan te pakken, op basis van een drietal hoofdthema's.

1. Toeristische potentie benutten

De uitdaging zit in het faciliteren van nieuwe recreatieve behoeftes (bijv. oplaadpunten elektrische fietsen, voldoende terrassen) en het aantrekken van de recreant / toerist naar het winkelgebied.

2. Toegankelijkheid voor ouderen verbeteren

Het centrum is al goed begaanbaar voor rollators en scootmobielen en goed bereikbaar door vele parkeerplekken. Maar meer ouderen betekent een grotere behoefte aan nulredewoningen, voorzieningen gericht op ouderen en een toegankelijke inrichting van de openbare ruimte. Denk aan veilige oversteekplaatsen en voldoende rustpunten.

3. Regiofunctie centrum versterken

De ambitie is om Losser aantrekkelijk te maken voor alle leeftijden en het op peil houden van het voorzieningenniveau. Dit vraagt om een helder afgebakend centrum, een aantrekkelijke inrichting met een positieve uitstraling, en slim leegstandbeleid.

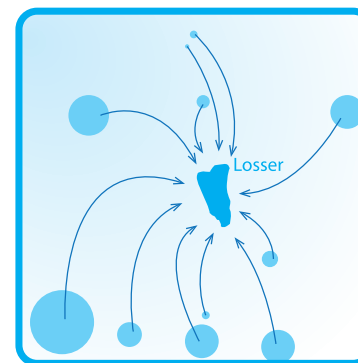
Losser centrum toekomstbestendig



leef- en woonkwaliteit
voor ouderen verbeteren

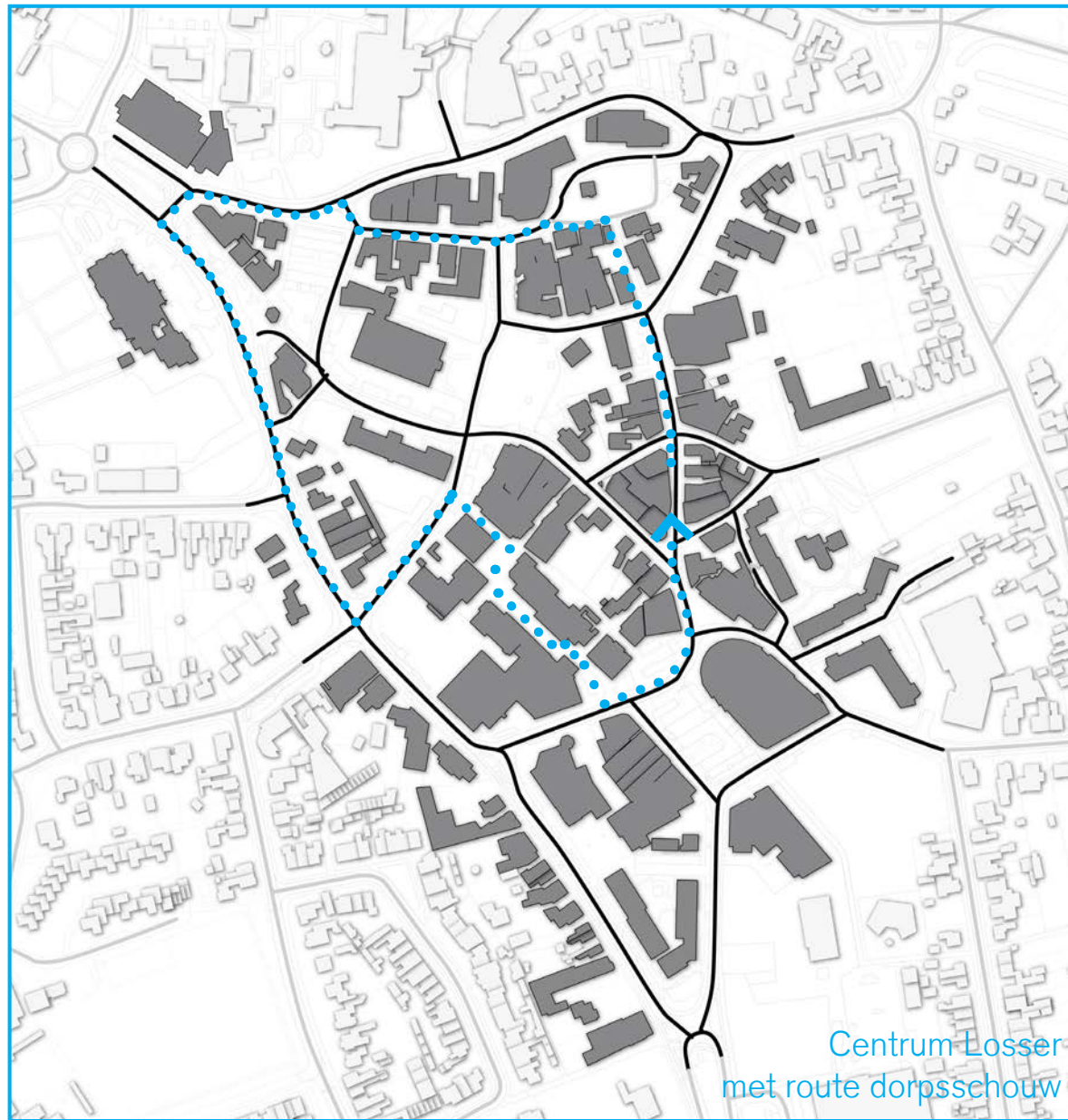


toeristische potentie
benutten



regiofunctie centrum
versterken

2. ANALYSE TOEKOMSTBESTENDIGHEID CENTRUM LOSSER



2.1 kwaliteiten huidige situatie



gelijkvloers en toegankelijk voor ouderen / mindervaliden



waardevolle gebouwen



veel parkeerruimte



veel recreatieve routes

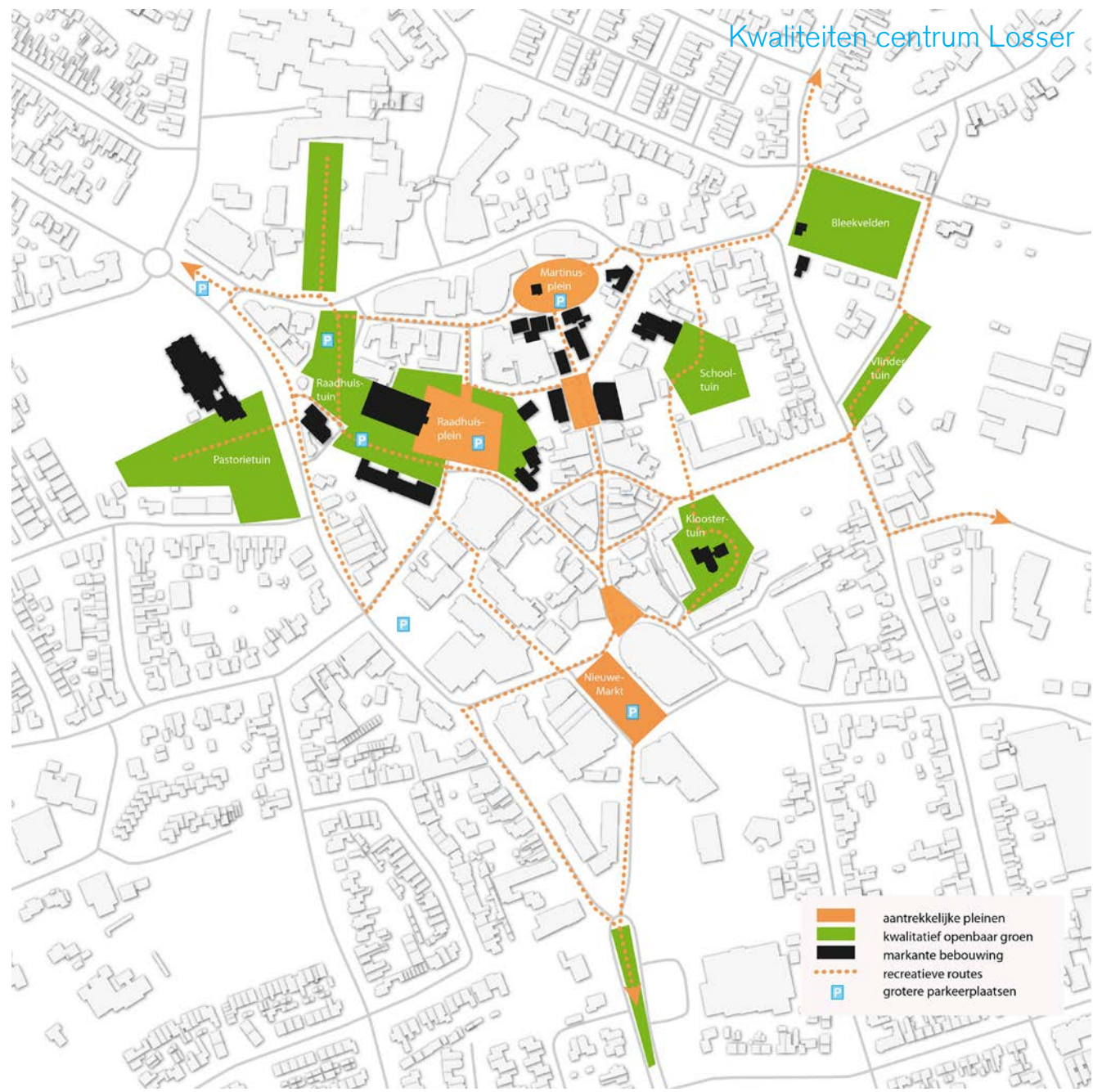


breed winkelaanbod en afgestemde luivels



aantrekkelijke groene (rust)plekken

Kwaliteiten centrum Losser



2.2 verbeterpunten huidige situatie



blinde gevels in zichtlijnen



oud en onaantrekkelijk groen



containers in zichtlijnen



onuitnodigende openbare ruimte

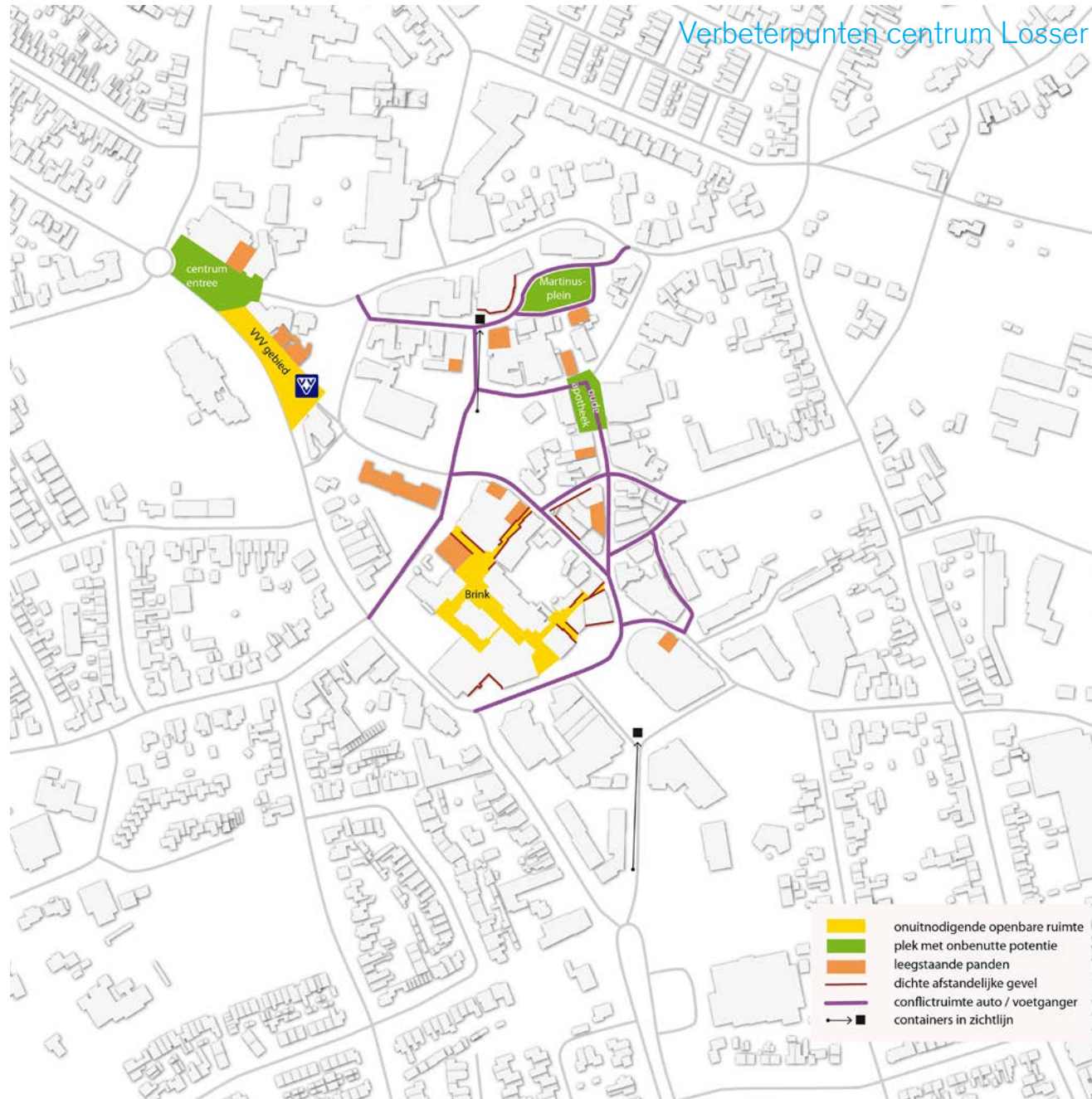


gevaarlijke verkeerssituaties



leegstaande, slecht onderhouden panden

Verbeterpunten centrum Losser



3. INRICHTINGSVOORSTELLEN

3.1 Korte termijn voorstellen

Voor de korte termijn worden een aantal eenvoudige ingrepen voorgesteld die vragen om geringe investeringen.

Aantrekkelijkheid centrum verbeteren ten behoeve van ouderen en toeristen / recreanten



oude bloembakken en beplanting vervangen



banken op de juiste plekken plaatsen



dode hoeken en blinde gevels opwaarderen



storende elementen in zichtlijnen verwijderen



terrassen de ruimte geven

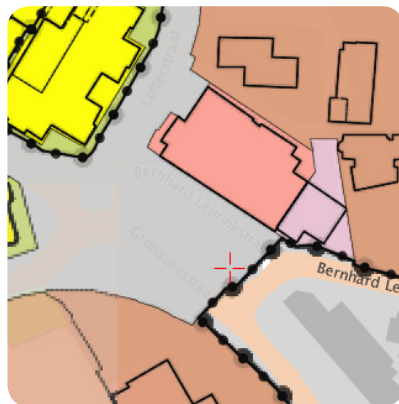


overbodige parkeer-plekken opheffen

Leegstandsbeleid voeren



tijdelijke etalage invulling



functiewijziging van detailhandel naar wonen juridisch mogelijk maken



adviesrol Centrum Management Losser in vestiging nieuwe ondernemers

En verder...

- elke zaterdag centrumafsluiting voor autoverkeer geeft ruimte voor evenementen, horeca en prettig winkelen.

3.2 Lange termijn voorstellen

grote ingrepen, grote investeringen

In het algemeen investeren in (handhaving van) een heldere beeldregie

- meer regie op luifels en reclame uitingen;
- achterstallig onderhouden gevels opknappen en verbeteren;
- uniforme uitstraling straatmeubilair toepassen;
- herkenbare afbakening van het centrum.

Investeren in een aantal markante plekken



Martinusplein



Entree kruising Gronausestraat -
Bernhard Leurinkstraat



De Brink



VVV - gebied

Potenties Martinusplein

Het Martinusplein is een belangrijke historische plek waar Oud-Losser goed beleefbaar is. Nu bestaat deze plek echter uit een parkeerterrein met aangrenzend een supermarkt en enkele horecagelegenheden.

Het plein heeft de potentie om omgevormd te worden tot een verblijfplek voor inwoners en toeristen met mogelijkheden voor evenementen. Dat vraagt om de volgende maatregelen:

- verplaatsen supermarkt;
- opheffen parkeerfunctie;
- realiseren van nieuwe horeca;
- herinrichting van het plein tot verblijf- en evenementenplein;
- plaatsing van de VVV;
- ontwikkeling van starterswoningen op de plek van de supermarkt.



Potenties entree Gronausestraat

De centrumentree op de hoek van de Gronausestraat, Enschedesestraat en Bernhard Leurinkstraat is niet representatief voor de kwaliteiten die Losser Centrum kent. Deze plek is de belangrijkste noordelijke toegang van het centrum, maar de entree is niet als zodanig herkenbaar.

Het heeft daarom de potentie om te ontwikkelen tot duidelijke entree met representatieve bebouwing.

- appartementenflat opknappen en moderniseren;
- flexibele invulling van de plint van de flat mogelijk maken;
- markeren van het centrum in bijvoorbeeld klinkerbestrating en beplanting;
- realiseren veilige oversteekplaatsen;
- toegankelijkheid mindervaliden verbeteren.



Potenties Brink

De Brink, het autovrije nieuwe centrum van Losser is niet uitnodigend door toegangen met dichtgeplakte gevels en dode hoeken, smalle doorgangen en overhangende luivels.

Om de aantrekkelijkheid van de Brink, en daarmee de toekomstwaarde, te vergroten zijn een aantal investeringen nodig:

- het verwijderen van de overhangende luivels;
- het opknappen en moderniseren van de gevels;
- het invullen van de dode hoeken met zit- plantenbakken, terrassen, kunst of het openbreken tbv etalageruimte;
- het openen van dichte of dichtgeplakte gevels;
- het transformeren van bovenwoningen naar duurdere huurappartementen.



Potenties VVV-gebied

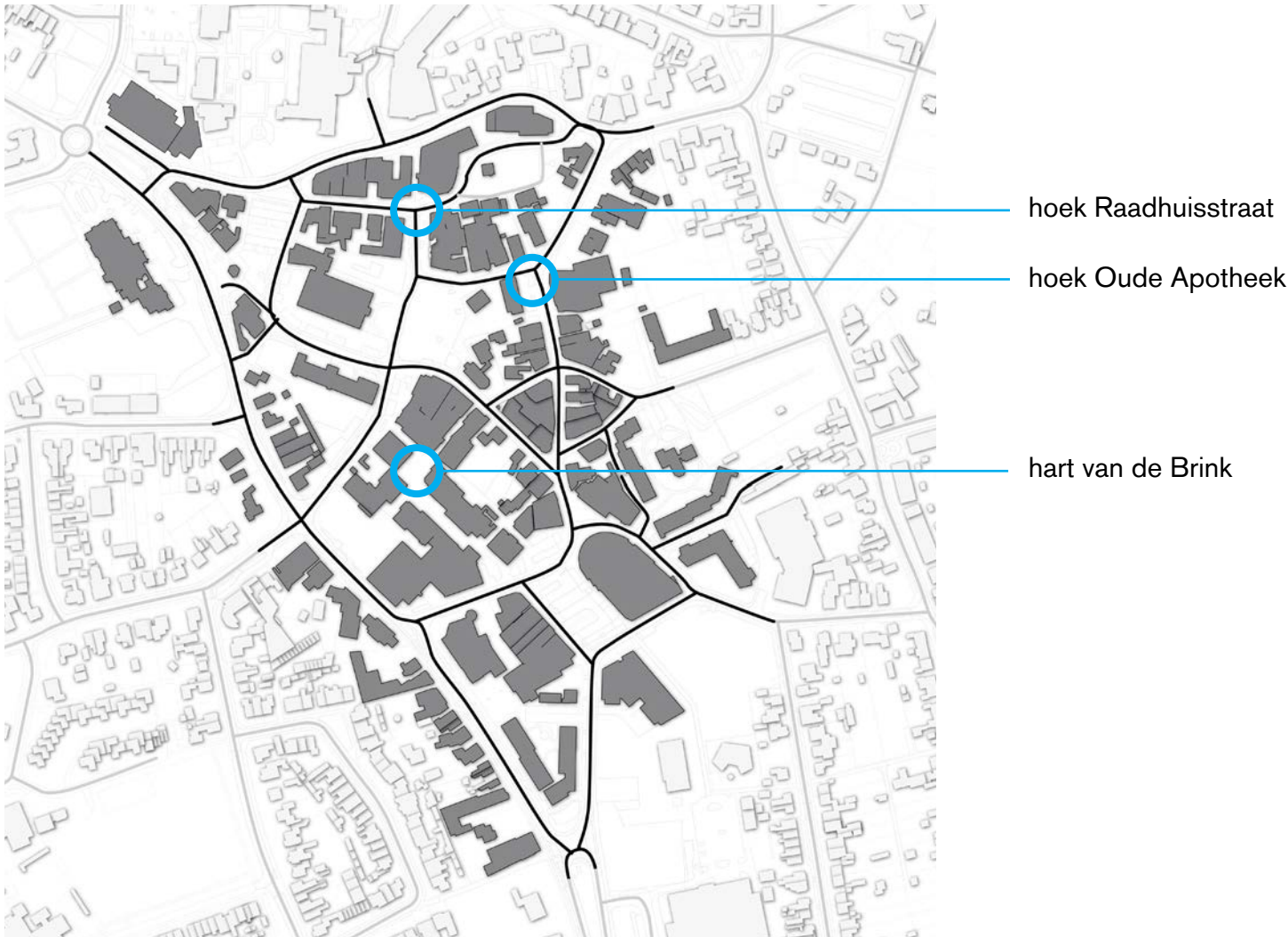
De VVV is gelegen in een niet representatief deel van Losser omgeven met oude, slechtonderhouden bebouwing en onoverzichtelijk groen.

Er is hier potentie om een deel van de woningvraag op te vangen en een mooie groene verbinding te maken tussen het centrum en de Pastorietaan.

- verplaatsen van de VVV naar het Martinusplein
- slopen oude bebouwing
- aanleggen groene verbinding Centrum - Pastorietaan
- nieuwbouw starterswoningen, nulredewoningen of levensloopbestendige woningen.



4. VOORBEELDUITWERKINGEN VOOR DRIE LOCATIES



4.1 Hoek Raadhuisstraat huidige situatie

mooi boom omringd
door wildgroei van
straatmeubilair

storende containers
in zichtlijn

omgang met leeg-
staande panden

verouderde
beplanting

verkeerveilig-
heid kruispunt
verbeteren



Hoek Raadhuisstraat, toekomstbeeld korte termijn



opruimen overtollig
straatmeubilair

container vervangen
door plantenbak
met zit

lege etalages tijdelijk
vullen met beelden
Oud Losser of
promotie andere
ondernemers

nieuwe beplanting
en plantenbakken

aanleggen
'punaise' op
kruispunt

4.2 Hoek Oude Apotheek huidige situatie

onvriendelijke
prikkelbosjes
verwijderen

parkeerplekken bij
terrassen
weghalen

fietsenrekken
moderniseren

onzichtbaar
'Bruegelpad'

Nieuwvestiging van
ondernemers aansturen
om leegstand tegen
te gaan

verkeers
veiligheid
verhogen



Hoek Oude Apotheek, toekomstbeeld korte termijn

verwijderen
parkeerplekken
en plaatsen
fietsenbeugels met
elektrisch oplaadpunt

aanplanten haag
voor afscherming
terras en
cotinuuïteit straat

'Bruegelpad' ver-
plaatsen naar de
straat

Een ondernemingsplan
maken voor
leegstaand pand op
prominente plek

aanleggen
'punaise' op
kruispunt



4.3 Hart van de Brink huidige situatie



Hart van de Brink, toekomstbeeld korte termijn

blinde gevels voorzien
van borden met beelden
Oud Losser

nieuwe
plantenbakken
met zitranden
plaatsen

vrijmaken hoek
en doorloop naar
C1000

verplaatsen
terras naar on-
gebruikte hoek



Hart van de Brink, toekomstbeeld lange termijn

luivels opknappen
pen en schermen
verwijderen

bestrating versimpelen
en straktrekken

blinde gevels
openen en
appartementen
upgraden



5. HOE VERDER

Dorpskernen staan voor flinke uitdagingen. Zoals we in eerdere hoofdstukken van dit rapport schetsten, vragen demografische, economische, en technologische ontwikkelingen om een antwoord om er voor te zorgen dat dorpen en vooral de dorpskernen vitaal blijven. Het perspectief dat we hebben geschetst voor het centrum van Losser heeft meerwaarde voor alle betrokkenen. Dat betekent niet dat het ook automatisch werkelijkheid zal worden.

Het toekomstbeeld moet door iedereen uitgedragen gaan worden. Het vraagt om gecoördineerde actie. Daarbij gaat het zowel om de maatregelen uitgevoerd te krijgen voor de drie voorbeeldlocaties maar vooral ook om het op gang krijgen van een proces voor de aanpak van het hele centrumgebied. Hieronder zetten we de acties op een rij:

1. Uitdragen van de potentie en vergroten draagvlak
 - a. Enthousiasmeren van andere ondernemers, gemeente, verenigingen en bewoners;
 - b. Betrekken van direct belanghebbenden bij de voorbeeldlocaties;
 - c. Opzetten van een brede communicatiecampagne, ook via de pers;
 - d. Het uitbouwen van het toekomstbeeld. Inbreng van nieuwe ideeën stimuleren.
2. Overleg en afstemming met de gemeente
 - a. Overleg voeren met het bestuur van Losser om tot een gedeelde visie te komen;
 - b. Het gezamenlijk benoemen van de businesscase voor de aanpak van het centrum, inclusief de rollen en verantwoordelijkheden van zowel gemeente als ondernemers;
 - c. Het inbedden van het toekomstbeeld in nieuwe gemeentelijke visies en plannen voor het centrum.
3. Uitwerken van de drie voorbeeldlocaties als eerste start
Zie volgende pagina's.
4. Aan de slag
Dit project is gestart om zo snel mogelijk te komen van praten naar doen. Een plan krijgt pas meerwaarde als het wordt uitgevoerd. Een belangrijke stap is daarmee: de schop de grond in!
Grootse plannen vragen veel planning en voorbereiding. Belangrijk is om daarop niet te wachten. Vier kleine successen die vanzelf bijna gaan leiden tot vervolgstappen en nieuwe initiatieven.

6. ACTIEPLANNEN

Actieplan korte termijn ingrepen hoek Raadhuisplein



- Betrekken van omwonenden en aangrenzende ondernemers
- Inzichtelijk maken van alle kosten en het zoeken van gelden bij de verschillende onderdelen
- Uitwerken onderdelen
 1. Afvalcontainer verplaatsen, locatie zoeken, afstemmen Twente Milieu en gemeente
 2. Oplossingen zoeken voor fietsparkeren 't Raedthuys. Opruimen overbodig straatmeubilair. Eventueel plaatsing elektrisch oplaadpunten fietsen.
 3. Uitzoeken plantbak + zitbank met CML, gemeente en inwoners + bepalen onderhoudsarme beplanting.
 4. Oplossing punaise afstemmen met gemeente + bepalen materialisatie
 5. Organiseren werkgroep voor tijdelijk gebruik etalages. Gesprekken voeren met eigenaars en ondernemers.

Bestemmingsplan en eigendommen hoek Raadhuisplein

Bestemmingsplan



Eigendommen



verkeer- verkeer en verblijf

Actieplan korte termijn ingrepen hoek Oude Apotheek



- Betrekken van omwonenden en aangrenzende ondernemers
- Inzichtelijk maken van alle kosten en het zoeken van gelden bij de verschillende onderdelen
- In overleg treden met de gemeente (grondeigenaar) voor toestemming ingrepen, parkeeronthefing en terrasvergunningen
- Uitwerken onderdelen
 1. Maken totaalplan voor de kruising Oude Apotheek, inclusief zijde Hotel Smit
 2. Opheffen parkeerplekken afstemmen met gemeente en eventuele vergunninghouders (procedure onttrekken parkeerplaatsen doorlopen)
 3. Afstemming verplaatsen Brueghelpad met belanghebbenden
 4. Bepalen locatie en vorm hagen op basis terraswensen en vergunning, verkeer en beheerkosten
 5. Oplossing punaise afstemmen met gemeente + bepalen materialisatie
 6. Organiseren van bestratingsmateriaal aan te straten delen
 7. Afstemmen fietsparkeren met gemeente en betrokkenen
 8. Maken ondernemersplan voor pand op de hoek Torenstraat – Teylersstraat.

Bestemmingsplan en eigendommen hoek Oude Apotheek

Bestemmingsplan



Eigendommen



verkeer- verkeer en verblijf
cultuur historisch waardevol dorpsgebied

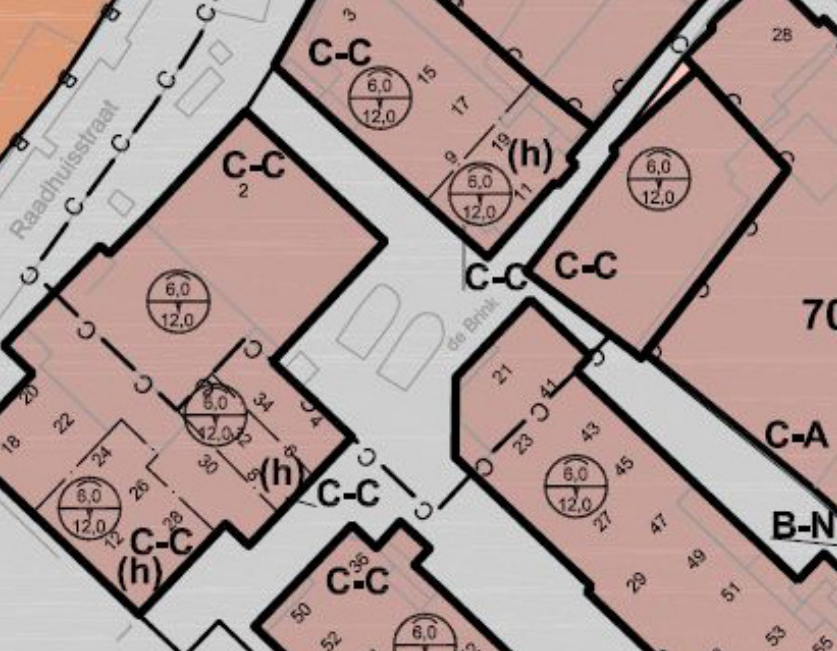
Actieplan korte termijn ingrepen hart van de Brink



- Betrekken van omwonenden en aangrenzende ondernemers
- Inzichtelijk maken van alle kosten en het zoeken van gelden bij de verschillende onderdelen
- In overleg treden met de gemeente (grondeigenaar) voor toestemming ingrepen en terrasvergunningen
- Uitwerken onderdelen
 1. Bespreken verplaatsing terras Isolabella met betrokkenen en gemeente, inclusief terrasvergunning
 2. Uitzoeken plantbak + zitbank met CML, gemeente en inwoners + bepalen onderhoudsarme beplanting.
 3. Selecteren van beelden Oud Losser voor op panelen. Bepalen muren voor panelen en afstemming met eigenaren.
 4. Overleg met ondernemers voor verwijdering zonneschermen.

Bestemmingsplan en eigendommen hart van de Brink

Bestemmingsplan



Eigendommen



verkeer- verkeer en verblijf

