

stec groep



Detailhandelsvisie en flankerend beleid gemeente Losser

Stec Groep aan de gemeente Losser

Hub Ploem en Martijn Exterkate
18 oktober 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en doel detailhandelsvisie	3
1.2	Participatie: een interactief en open planproces	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Analyses als opmaat naar visie	5
2.1	Ontwikkelingen in detailhandel voor de gemeente Losser	5
2.2	Winkelstructuur en positionering gemeente Losser	8
2.3	De drie hoofdcentra in beeld.....	11
2.3.1	Losser.....	11
2.3.2	Overdinkel.....	13
2.3.3	De Lutte.....	14
2.4	Verspreid aanbod in beeld	15
2.5	Functioneren detailhandel onder druk, desondanks volop kansen ...	15
3	Visie winkelstructuur en opgaven	17
3.1	Ambitie en uitgangspunten.....	17
3.2	De gewenste winkelstructuur.....	17
3.3	Visie en opgave centrum Losser: compleet dorpscentrum.....	18
3.4	Visie en opgave centrum Overdinkel: in stand houden bestaande voorzieningenniveau, meer benutten toeristische potentie.....	20
3.5	Visie en opgave centrum de Lutte: gezellige toeristische dorpskern.....	21
4	Beleidsregels en flankerend beleid	23
4.1	Vijf hoofdopgaven.....	23
4.2	Beleidsregels	25
4.3	Flankerend beleid ter ondersteuning van de visie en hoofdopgaven	28
	Bijlagen	30
	Bijlage 1: Profiel drie kernen	30
	Bijlage 2: Input werksessies kernen en vertaling in detailhandelsvisie.....	33

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doel detailhandelsvisie

Structurele veranderingen zetten winkellandschap en centra in de gemeente Losser onder druk

Het winkellandschap verandert. De groei van het online winkelen, gecombineerd met een vergrijzende en krimpende bevolking en ondernemersbestand knagen aan het draagvlak voor winkels in de gemeente Losser of stellen andere wensen en eisen hieraan. Ook het koopgedrag van de (nieuwe) consument is gewijzigd. Een bezoek aan de fysieke winkel, in het bijzonder in het centrum, moet meer te bieden hebben dan voorheen in de concurrentiestrijd met online.

Deze veranderingen hebben effect op het (ruimtelijk) functioneren van de centra van Losser, Overdinkel en de Lutte. Door de terugloop van en veranderingen in de vraag is bijvoorbeeld de leegstand van winkelpanden toegenomen. Dit heeft invloed op de aantrekkelijkheid van de Losserse kernen op inwoners, bezoekers en investeerders.

Daarom gestart met het opstellen van een detailhandelsvisie voor de gemeente Losser

Groei heeft plaats gemaakt voor verdringing in de detailhandel en vraagt om een andere manier van denken en doen. Dit betekent meer aandacht voor het versterken van de bestaande voorraad en kwalitatief versterken waar nodig. In Losser wordt al enkele jaren ingezet op concentratie van (winkel)voorzieningen in de centra. De komende jaren moeten we rekening houden met een verdere krimp in de winkelmarkt, dan wel een verschuiving en concentratie in de grotere winkelcentra/steden, zoals Enschede.

Tegelijkertijd doen zich nieuwe initiatieven voor in Losser, die niet altijd binnen de beleidskaders passen, maar wel bij kunnen dragen aan een verdere versterking van de winkelstructuur. Bovendien liggen er volop kansen: de toeristische potentie van de regio is groot. Momenteel weet vooral de Lutte deze kansen te verzilveren en hiervan te profiteren; ook winkels in de kernen Losser en Overdinkel kunnen hier verder van profiteren.

Dit alles vraagt om een visie op de winkelstructuur voor de gemeente Losser. Stec Groep heeft de gemeente hierbij ondersteund.

Doel van de visie: komen tot een toekomstbestendige detailhandelsstructuur

De belangrijkste doelstelling van de nieuwe visie is komen tot een evenwichtige, vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur in de gemeente Losser. Een structuur die voor inwoners en bezoekers van de gemeente aantrekkelijk en zo uitgebreid als markttechnisch mogelijk is (ruime keuze, dicht bij huis) en voor ondernemers en eigenaren voldoende kansen biedt voor investeringen, een gezonde bedrijfsvoering en een aantrekkelijk rendement.

De detailhandelsvisie Losser moet zo een kader schetsen voor het te voeren beleid, het creëren van randvoorwaarden en het toetsen van initiatieven vanuit nieuwe en bestaande functies binnen de verschillende gebieden. De detailhandelsvisie gaat daarmee over ruimtelijke keuzes (welke detailhandel waar) en welk beleid gevoerd gaat worden de gewenste detailhandelsstructuur te versterken (flankerend beleid). De detailhandelsvisie vormt kortom het fundament voor de keuzes en het beleid (o.a. bestemmingplannen) en voor een goed toekomstig functioneren van de Losserse winkelgebieden. De gemeente en betrokken stakeholders hebben met de nieuwe detailhandelsvisie beschikking over een nieuw gezamenlijk wensbeeld voor de kernen de Lutte, Overdinkel en Losser, inclusief flankerend beleid. Maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende gebieden vormen zijdelings een onderdeel van de visie. In een centrum-, dorpsplan of uitvoeringsagenda wordt gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van de centra/kernen.

Dit is in het belang van de Losserse economie & samenleving

Dit alles is in het belang van de Losserse werkgelegenheid. Winkels zijn in directe zin goed voor 15 tot 20% van de banen in de gemeente. Daarnaast zijn winkels en goed functionerende centra belangrijk voor de leefbaarheid en sociale cohesie in de gemeente. Winkels en horecagelegenheden in Losser zijn dé plekken voor ontmoetingen en vermaak. Voor de eigen inwoners, maar ook voor bezoekers en toeristen van buitenaf. Bovendien bepalen horeca, winkels en andere consumentgerichte functies in belangrijke mate het straatbeeld en daarmee de aantrekkingskracht (imago, profiel) van Losser op bezoekers en (nieuwe) inwoners.



1.2 Participatie: een interactief en open planproces

Interactief en open planproces

De gemeente Losser heeft er, samen met de Stec Groep, voor gekozen om de ontwikkeling van deze nieuwe detailhandelsvisie in samenwerking te doen met 'het veld'. Op meerdere momenten is gelegenheid geboden aan winkeliers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden om mee te praten over de gewenste detailhandelsstructuur in de gemeente Losser. Zo zijn er meerdere sessies georganiseerd in de kernen Losser, Overdinkel en de Lutte waarin winkeliers, horecaondernemers, vastgoedeigenaren, inwoners en overige belanghebbenden konden meepraten over de detailhandelsvisie. De eerste sessies, op 31 oktober 2018 en 7 november 2018, waren vooral bedoeld om winkeliers, eigenaren en andere belanghebbenden te informeren over het traject, de nut/noodzaak van een detailhandelsvisie en om een eerste agenda van onderwerpen mee te krijgen. De tweede brede bijeenkomst voor alle kernen, op 30 januari 2019, stond de concept detailhandelsvisie op de agenda. Daarnaast is op 5 februari 2019 met de gemeenteraad een discussieavond georganiseerd. De resultaten van het proces zijn verwerkt in de analyses, visie en beleid, waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden is met de verschillende belangen en standpunten. In bijlage 2 is de meegegeven input door 'het veld' samengevat per kern, waarbij tevens is aangegeven hoe de input is verwerkt in de detailhandelsvisie.

Figuur 1: Proces detailhandelsvisie Losser



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op relevante trends en ontwikkelingen in het consumentengedrag en de detailhandel en wordt de huidige winkelstructuur in de gemeente Losser beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de ambities en uitgangspunten voor de visie, de gewenste winkelstructuur en de opgaven per kern. Hoofdstuk 4 beschrijft de beleidskeuzes en -regels en het flankerend beleid om te komen tot de gewenste winkelstructuur. In bijlage 1 zijn factsheets van de kernen Losser, Overdinkel en de Lutte toegevoegd. In bijlage 2 is per kern aangegeven wat er uit de verschillende werksessies is meegenomen in de detailhandelsvisie. In een separate bijlage is een subsidieverordening voor flankerend beleid bijgevoegd.

2 Analyses als opmaat naar visie

2.1 Ontwikkelingen in detailhandel voor de gemeente Losser

Verschillende ontwikkelingen leiden tot een afnemende behoefte aan fysieke winkels

Het marktperspectief voor fysieke winkels is de afgelopen jaren gewijzigd. Dit is onder andere het gevolg van veranderingen in het consumentengedrag. En dat consumentengedrag verandert snel: pakketjes worden op ieder moment van de dag bezorgd of afgehaald en de consument heeft steeds meer mogelijkheden zelf te bepalen waar, wanneer en of hij wel gaat winkelen. Dit vraagt aanpassingsvermogen van winkeliers: de functie van winkelmeters verkleurt steeds meer van puur de koopfunctie naar een sterker accent op gemak, service, beleving en afhaal- of bezorgmogelijkheden.

We onderscheiden in onderstaande tabel de drie belangrijkste winkelmotieven en trends daarbinnen.

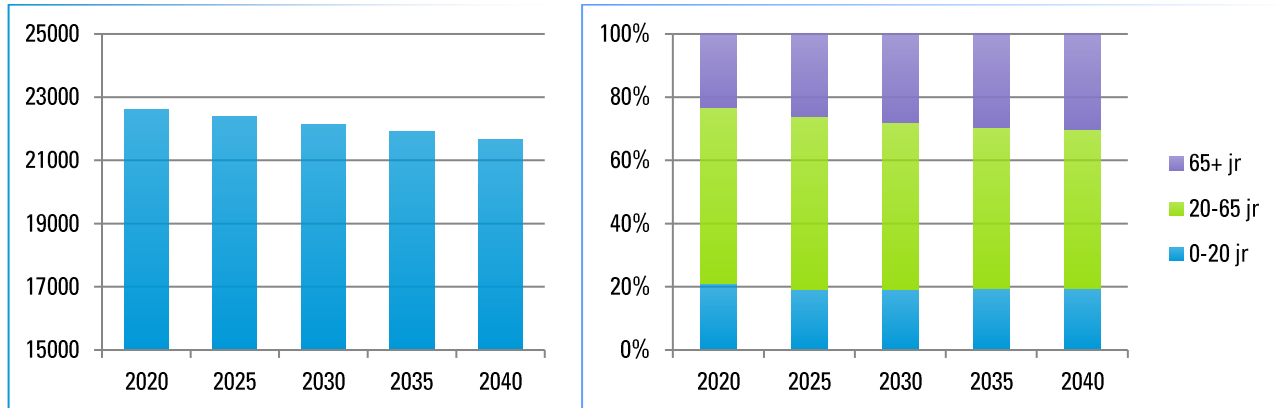
Tabel 1: Drie hoofdvormen van winkelgedrag

Recreatief winkelen	Doelgericht winkelen	Boodschappen doen
Recreatief winkelen gaat voor een groot deel om de beleving (ontspannen, rondkijken, vermaak, 'dagje uit'). Consumenten willen vermaakt worden, met een mix van grote winkels met interessante aanbiedingen, kleine winkels met een verrassend assortiment en aanvullende voorzieningen zoals restaurants/cultuur/historie. De consument is steeds vaker bereid om grotere afstanden af te leggen voor recreatief winkelen.	Voor niet-frequent gekochte artikelen (bv. doe-het-zelf, meubels, etc.) geldt dat de vindbaarheid, zichtbaarheid en bereikbaarheid van belang is. Omdat de producten laagfrequent gekocht worden is de consument bereid om een langere afstand af te leggen. Combinatiebezoek vindt slechts beperkt plaats, hoogstens bij winkels in dezelfde branche (bezoek van meerdere meubel- of lampenwinkels).	De aankoop van food en non-food (bv. drogist, bloemen, etc.) staat centraal. Een compleet assortiment, op korte afstand en goede bereikbaarheid/parkeren spelen een belangrijke rol in de keuze voor het type winkelgebied. De frequentie van winkelen is hoog (meerdere keren per week) en vindt plaats in de directe omgeving.

Vooralsnog de sterke groei van de online verkopen leidt tot een afnemende en veranderende behoefte aan fysieke winkels. De voorheen groeiende winkelmarkt is steeds meer een verdringingsmarkt geworden. Het aantal winkelmeters per inwoner daalt. Diverse zelfstandigen en winkelketens zijn hierdoor afgelopen jaren failliet gegaan; of krimpen en focussen op een beperkter aantal locaties in grote centra en verzorgingsgebieden. De concurrentie tussen winkelgebieden is daardoor toegenomen; de grote centra worden groter en doen het goed in de markt, ten koste van middelgrote winkelcentra ('vlees-noch-vis' centra). Kwetsbaar zijn daarnaast centra die te klein zijn (buurt- en kleine dorpscentra) en/of centra met weinig onderscheidend vermogen. Voor centra in kleinere steden en dorpen geldt dat zij perspectief hebben wanneer wordt ingezet op compactheid, beleving en een compleet dagelijks aanbod.

Ook demografische ontwikkelingen in Losser leiden tot een veranderende behoefte aan fysieke winkels vanuit eigen inwoners. Het aantal inwoners in de gemeente neemt volgens de prognose af met circa 450 tot en met 2030 (-2%), dit is vooralsnog vrij beperkt. Deze afname zet naar verwachting door: tot en met 2040 daalt het aantal inwoners met 950 ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd zien we dat het aandeel ouderen (65-plussers), en daarbinnen de groep 75-plussers, steeds groter wordt. Van 65-plussers is bekend dat zij minder besteden aan detailhandel.

Figuur 2: Prognose inwoners naar aantal (links) en naar aandeel in leeftijd (rechts, in %)



Bron: Primos, 2018 (links); CBS/PBL, 2018 (rechts); Bewerking Stec Groep, 2019.

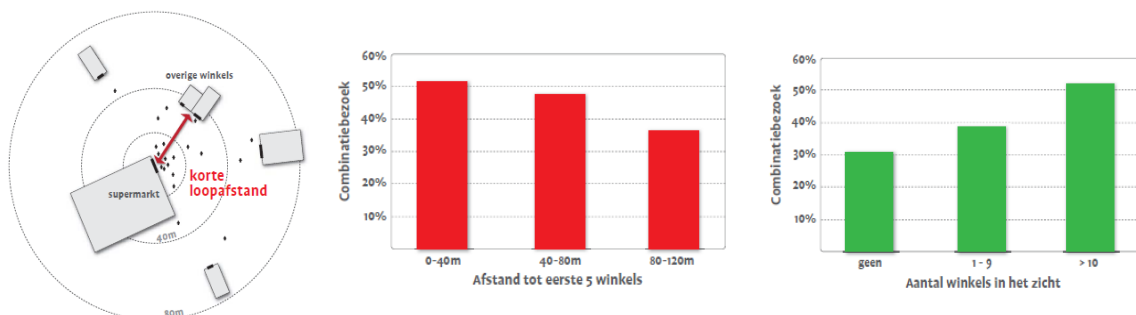
Bestedingen in dagelijkse branche groeien hard; supermarkten zijn essentieel voor dorpen

Binnen de detailhandelsbranche groeien de bestedingen in supermarkten al meerdere jaren op rij. Supermarkketens spelen hierop in en willen zich meer dan ooit onderscheiden in de markt. Supermarkten zetten in op grotere metrages en hierdoor beschikt de consument meer dan voorheen over modern dagelijks winkelaanbod dicht bij huis. Ook 'vers' wordt steeds belangrijker. Bij modern dagelijks winkelaanbod versterkt de lokale oriëntatie van consumenten voor het bezoekmotief 'boodschappen doen'.

Tegelijkertijd verliezen de bakker, slager en groentezaak het steeds vaker van de supermarkt. Juist deze speciaalzaken geven winkelgebieden kleur. Speciaalzaken hebben de grootste overlevingskansen wanneer ze direct naast een supermarkt gevestigd zijn. Ook voor overig dagelijks aanbod is de aanwezigheid van een supermarkt belangrijk; supermarkten trekken circa 8.000-10.000 bezoekers per week. Zolang er een goede zichtrelatie bestaat tussen de supermarkt en de overige winkels en de afstand tussen de supermarkt en de overige winkels niet te groot is (maximaal circa 80 meter) wordt combinatie bezoek aangewakkerd (DTNP, 2016). Hierdoor is de inpassing van een supermarkt binnen een dorps- of wijkcentrum cruciaal, in het bijzonder dus voor kernen met de omvang van Losser.

Figuur 3: Belang supermarkt voor winkelgebieden

Voorwaarden voor combinatiebezoek



Bron: DTNP, 2016

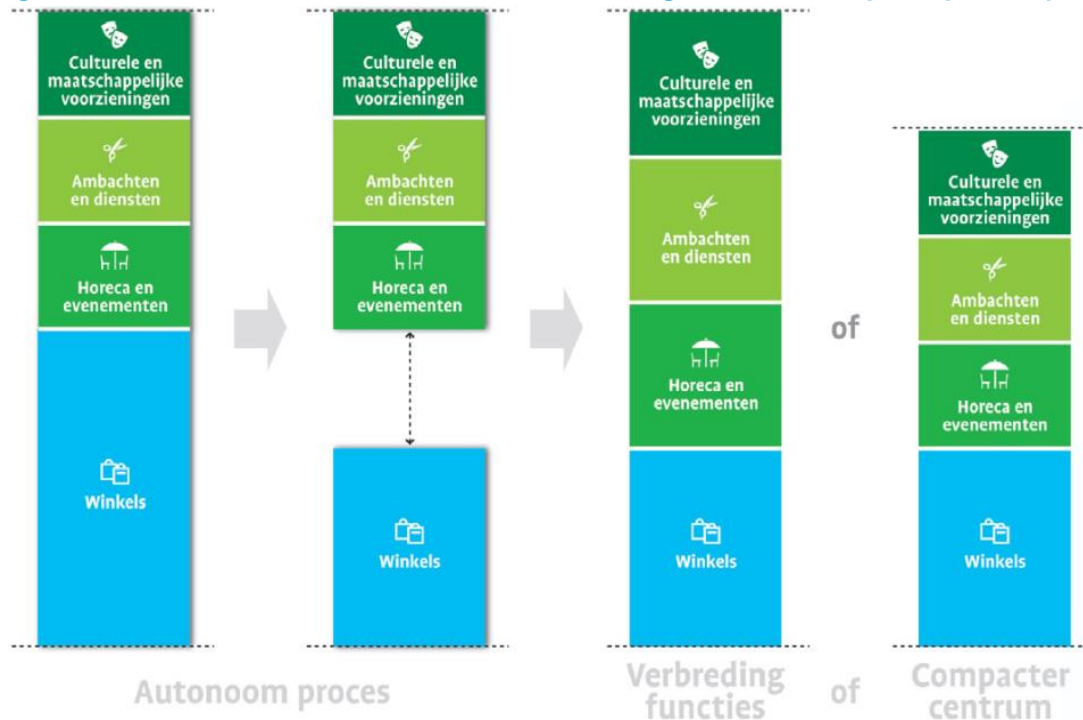
Aantrekkelijke mix van functies in aansprekende, verrassende omgeving wordt steeds belangrijker

Horecagelegenheden, maar ook andere functies als cultuur, ontspanning en (persoonlijke) dienstverlening krijgen een steeds belangrijker functie in winkelgebieden. Zij zorgen voor sfeer en worden gebruikt als ontmoetings- en werkplek. Zo is in veel centra zichtbaar dat vrijkomende winkelpanden worden ingevuld met horeca. Daarnaast is er een steeds verdergaande behoefte en tendens naar menging van activiteiten,

ook binnen panden; het zogenaamde 'blurring'. Denk aan restaurants die streekproducten verkopen, een winkel met daarin ook horeca en kapsalon, etc.

Hier liggen kansen voor Losser, juist waar het gaat over het toevoegen van beleving tijdens winkeltijden en het verlengen van de verblijfsduur in het centrum. Het versterken, concentreren en mixen van functies, zoals horeca, wordt dan ook steeds belangrijker om de consument aan winkelgebieden te binden.

Figuur 4: Centra hebben een bredere functiemix nodig om aantrekkelijk te zijn en blijven



Oftewel: de behoefte van de consument verandert en daarmee de rol van de winkel(gebieden)

Succesvolle winkelgebieden spelen in op de behoefte van de consument. Dit betekent dat het winkelen steeds vaker op die plekken zal plaatsvinden waar een volwaardig aanbod voor het dan gewenste motief te vinden is. Daarnaast worden consumenten steeds kritischer: ze stellen hogere eisen aan aanbod, kwaliteit, service, gastvrijheid, gemak, prijs, bereikbaarheid en vermaak. Aankoopplaatsen van voorheen voldoen - in de ogen van consumenten - niet altijd meer. Bijvoorbeeld omdat het assortiment niet compleet is of omdat openingstijden niet passen binnen de planning van de consument. De consument is door toegenomen mobiliteit en het feit dat men veelal zeer goed geïnformeerd is over de kwaliteiten (en prijzen) van winkels en winkelgebieden steeds eerder bereid om elders (verder weg of online) inkopen te doen. Het binden van koopkracht aan de eigen gemeente is daarom extra uitdagend. Voor een centrum als Losser is het lastiger geworden zich te profileren op basis van het recreatieve winkelen. Losser moet zich zien te onderscheiden met haar (historische) verblijfskwaliteit, ontmoetingsfunctie en als plek waar altijd iets te beleven is.

TER INSPIRATIE: ONDERNEMERS ZIEN KANSEN IN COMBINATIEWINKELS

Verschillende winkeliers in dorpen hebben moeite om voldoende omzet te halen door ontwikkelingen in de detailhandel. We zien dat zij er daarom steeds vaker voor kiezen een of twee extra formules toe te voegen aan de eigen formule, zogenaamde combinatiewinkels. Denk aan een Blokker, Bruna en postpunt ineen, of een DIO/DA drogist met The Read Shop. Ook winkelketens staan steeds meer open voor dit idee en ontwikkelen kleinere versies van hun winkelconcept. Door combinatiewinkels te openen kunnen ondernemers in dorpen niet alleen meer klanten trekken en kansen spreiden, maar ook besparen op personeel (vaak de grootste kostenpost). Ook winkelformules profiteren: ze krijgen meerdere groepen klanten over de vloer en blijven door samen te werken op veel plekken vindbaar.

Samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente een basisvoorwaarde

Samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente wordt steeds belangrijker om te anticiperen op het veranderd winkellandschap. Sterker nog: intensieve samenwerking is een basisvoorwaarde om als centrum relevant te blijven. In het centrum van Losser zijn ondernemers georganiseerd via stichting Centrummanagement Losser (CML). Via het centrummanagement wordt een groot aantal evenementen georganiseerd, wordt ingezet op aspecten als sfeerbeleving en PR/Media en vindt actieve samenwerking plaats met de gemeente Losser in het kader van het Parapluplan voor het centrum (zie H3). Het centrum van Losser beschikt bovendien over een BIZ waarin ondernemers collectief financieel bijdragen aan het centrum. We constateren dat vastgoedeigenaren beperkt georganiseerd en betrokken zijn, dit wordt ook teruggegeven vanuit gesprekken met stakeholders. In Overdinkel en de Lutte zijn ondernemers georganiseerd in de Ondernemers Club Overdinkel, Belangenvereniging Ondernemers de Lutte en betrokken via de Dorpsraden. Deze organisaties zijn uitsluitend gericht op de centra.

Al met al geldt dat ondernemers en ook vastgoedeigenaren een spilfunctie vervullen bij het inspelen op het veranderend consumentengedrag. De samenwerking die er is met de gemeente Losser zal doorgezet en verder geïntensiveerd moeten worden. Dit geldt voor alle betrokken stakeholders, en in het bijzonder de vastgoedeigenaren die nog onvoldoende georganiseerd zijn.

2.2 Winkelstructuur en positionering gemeente Losser

Het is de uitdaging om zo goed als mogelijk kwantitatief en kwalitatief in te spelen op het veranderende winkellandschap. We kijken eerst hoe de detailhandel in Losser er uitziet en functioneert. De analyses die volgen zijn gebaseerd op een momentopname (zie box). In de bijlage geven we nadere cijfers voor de kernen Losser, Overdinkel en de Lutte.

Winkelstructuur gemeente Losser

De gemeente Losser beschikt over 118 winkels. Dit is exclusief leegstaande winkelpanden. In de gemeente staan 21 winkelpanden leeg met een totale omvang van circa 2.980 m² wvo (circa 8%). Hiermee ligt de winkelleegstand in de gemeente Losser boven gewenst frictieniveau (5%).

Tabel 2: kerngegevens detailhandel gemeente Losser

	Aantal verkooppunten	Aantal m ²
Detailhandel gemeente Losser	118	36.460
... waarvan dagelijks	37	7.420
..... waarvan supermarkt	7	4.900
... waarvan niet-dagelijks	81	29.040
Leegstand	18	2.980

Bron: Locatus, 2018; Leegstandsgegevens totaal gemeente Losser: oktober 2019, Locatus.

INTERPRETATIE LEEGSTANDSCIJFERS

De leegstandscijfers die hierboven genoemd zijn, betreffen de meest recente cijfers die beschikbaar zijn via Locatus (peildatum: oktober 2019). Een leegstandspercentage is altijd een momentopname. Panden die als leegstaand zijn aangeduid kunnen mogelijk weer gevuld zijn. Feit is hoe dan ook dat de leegstand in gemeente Losser hoger is dan een gezond frictieniveau van 5% en de afgelopen jaren opgelopen is. Dit vraagt om actie, zeker met het oog op de verder afnemende behoefte aan winkelmeters.

Op de volgende pagina zijn de grootste winkelconcentraties in de gemeente Losser weergegeven op kaart. We onderscheiden daarin dagelijkse (supermarkt, bakker, drogist, et cetera) en niet-dagelijkse winkels (kleding, meubels, sport, speelgoed, et cetera). Het figuur is exclusief het verspreide aanbod in de gemeente. Dit winkelaanbod wordt later in dit hoofdstuk besproken.

Dagelijks aanbod (met name supermarkten) belangrijke dragers in winkelstructuur

De voorraad winkels bestaat uit 37 dagelijkse winkels met een totale omvang van circa 7.420 m² wvo. In totaal beschikt de gemeente Losser hiermee over circa 330 m² wvo dagelijks aanbod per 1.000 inwoners. Dit is iets minder dan gemiddeld in gemeenten met een vergelijkbare omvang (circa 338 m² wvo per 1.000 inwoners). 70% van het dagelijks aanbod (circa 4.900 m²) wordt ingenomen door de verschillende supermarkten in de gemeente. In de gemeente Losser zijn vestigingen van Jumbo, Albert-Heijn, Plus, Coop (voorheen Emté) en Aldi. Daarnaast zijn er twee kleinere supermarkten (Spar en Paraat). In de Lutte speelt een initiatief voor de uitbreiding van de Spar supermarkt. Wat opvalt aan de supermarktstructuur in de gemeente Losser is dat de supermarkten relatief beperkt zijn in omvang. Een gemiddelde moderne discounter is circa 1.000-1.200 m² wvo, een full-service supermarkt tussen 1.200 en 1.500 m² wvo.

Figuur 5: Winkelconcentraties/-locaties in de gemeente Losser



Bron: Locatus, 2018; bewerking Stec Groep, 2018

Tabel 3: Supermarktaanbod in de gemeente Losser

Naam/formule	Woonkern	Omvang in m ² wvo
Jumbo	Losser	968
Albert Heijn	Losser	1.173
Coop (voorheen Emté)	Losser	930
Spar	De Lutte	244
ALDI-Markt	Overdinkel	593
Paraat	Overdinkel	193
Plus	Overdinkel	800

Bron: Locatus, 2018.

Niet-dagelijks aanbod in de kernen, maar ook op perifere locaties

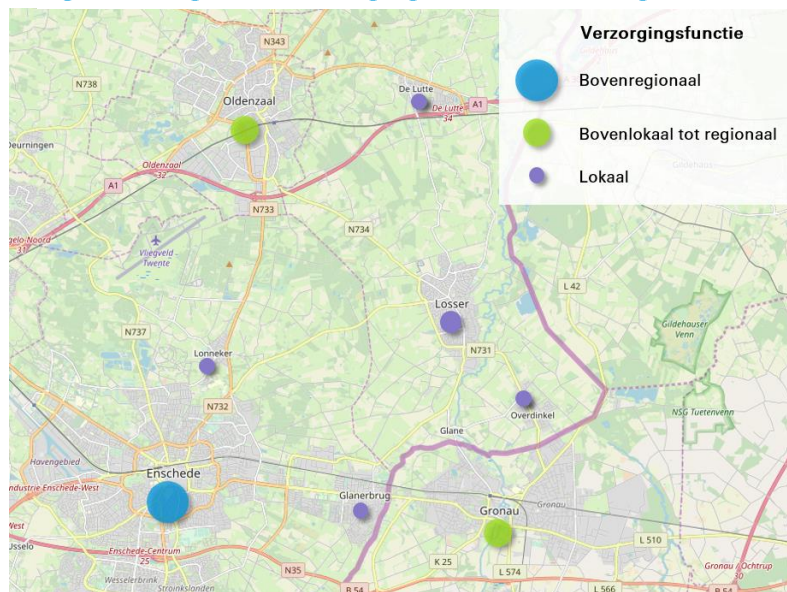
Daarnaast telt de gemeente Losser 81 winkels in de branche niet-dagelijks met een totale omvang van circa 29.040 m² wvo. Tuincentrum Wolters in Overdinkel is met circa 12.300 m² wvo verreweg de grootste speler binnen de niet-dagelijkse sector. Van overige niet-dagelijkse detailhandel ligt circa 7.000 m² wvo in de

centra van de kernen. De niet-dagelijkse winkels zijn buiten de centra het meest geconcentreerd op bedrijventerrein Zoeker Esch/De Pol. Het gaat hier vooral om winkels in de branches 'wonen' en 'doe-het-zelf'. Het betreft de winkels Hubo, Het Ambacht, Kip, De Kringloop, Welkoop, Frenque Interiors, Baderie en Kuhlkamp. Per 1.000 inwoners beschikt de gemeente Losser over circa 1.292 m² vwo niet-dagelijks aanbod. Dit ligt boven het gemiddelde niet-dagelijks aanbod in vergelijkbare gemeenten.

Regionale winkelstructuur: Enschede en Oldenzaal zijn belangrijkste trekkers

In de regio bezien hebben de kernen Losser, en vooral de Lutte en Overdinkel hoofdzakelijk een lokale verzorgingsfunctie en aantrekkingskracht. Voor Overdinkel geldt dat veel Duitsers specifieke winkels bezoeken, zoals Tuincentrum Wolters en de supermarkten. De Lutte heeft sterke aantrekkingskracht op toeristen, voor Losser en Overdinkel liggen hier nog verdere kansen. In de regio heeft met name Enschede een sterke positie in de Twentse winkelstructuur en trekt mede consumenten uit Losser, vooral voor recreatief en doelgericht winkelen. Ook Oldenzaal en Gronau bedienen een bovenlokaal publiek. In de niet-dagelijkse sector geeft een meerderheid van de consumenten in Losser geld uit in grotere gemeenten in de regio zoals Oldenzaal of Enschede. Dit past bij het verzorgingsbereik van gemeenten met een omvang en aanbod zoals Losser. Concluderend geldt voor Losser, de Lutte en Overdinkel dat de winkelgebieden in beginsel leunen op bewoners in de eigen gemeente. Toevloeiing van buiten de gemeente komt vooral van Duitsers (met name Overdinkel) en toeristen (met name de Lutte en Losser).

Figuur 6: Regionale verzorgingsstructuur winkelgebieden



Potentie voor meer dag-horeca in de kernen, relatief veel horeca in de Lutte

Het horeca-aanbod in de gemeente richt zich met name op Losser en de Lutte. Met name de sterke aanwezigheid van horeca in de Lutte valt op, logischerwijs te verklaren vanwege de sterke link met het toerisme. Landelijk, maar ook in benchmarkgemeenten (tot 25.000 inwoners), zien we een toename van dag-horeca in de vorm van fastservice (zoals lunchrooms, koffiebars, ijssalons, loungecafés). Voor de gemeente Losser is dit aanbod momenteel onder gemiddeld met 4,4 fastservice-zaken per 10.000 inwoners, tegenover 6,0 in benchmarkgemeenten en 7,4 landelijk (Bron: HorecaDNA, 2019). In Losser is de horeca op allerlei plekken in en rondom het centrum het centrum te vinden, met enige concentratie op de Brink. In de Lutte is veel horeca aanwezig rondom het dorpsplein, met verschillende restaurants, een theehuis, ijssalon, cafés, et cetera. In Overdinkel is de horeca vooral gevestigd aan de Hoofdstraat, maar niet geclusterd en dus verspreid over de straat. Het betreft vooral avondhoreca.

Tabel 4: Overzicht horeca aanbod (in aantal verkooppunten) kernen Losser, Overdinkel en de Lutte

	Restaurant	Fastservice	Cafés	Partycatering	Hotel	Totaal
Losser	8	5	8	2	1	24
Overdinkel	2	2	5	1	0	10
De Lutte	6	2	8	0	5	21
Totaal	16	9	21	3	6	55

Bron: HorecaDNA, 2018

2.3 De drie hoofdcentra in beeld

De winkels in de gemeente Losser zijn op hoofdlijnen gevestigd in drie kernen: Losser, Overdinkel en de Lutte. Navolgende tabel geeft dit weer. Het centrum van Losser is met circa 11.620 m² wvo (excl. leegstand) het grootste en daarmee belangrijkste winkelgebied van de gemeente. Per kern en bijbehorend centrum beschrijven we de detailhandelsstructuur, kansen en knelpunten. Dit doen we op basis van de werksessies in de kernen, een schouw en verschillende bronnen (zoals Locatus). In de bijlage is per kern en factsheet toegevoegd, net een verslag van de werksessies.

Tabel 5: Kerncijfers winkelvloeroppervlak (wvo) en verkooppunten (vkp) voor de kernen Losser, Overdinkel en De Lutte

	Losser		Overdinkel		De Lutte	
	wvo in m ²	vkp	wvo in m ²	vkp	wvo in m ²	vkp
Dagelijks	5.170	25	1.760	5	490	7
Niet-dagelijks	14.500	58	12.750	8	1.630	13
Leegstand	2.780	16	630	4	30	1
Totaal	22.450	99	15.130	17	2.145	21

Bron: Locatus, 2018; Bewerking Stec Groep op basis van schouw. Leegstandscijfers naar kern uit 2018.

2.3.1 Losser

Kern

Losser vertegenwoordigt het grootste deel van het winkelaanbod in de gemeente. In totaal is respectievelijk 70% en 85% van het dagelijks en niet-dagelijks aanbod (excl. Tuincentrum Wolters) in Losser gevestigd. Losser kent drie winkelconcentraties (Centrum, Kloppenstraat en bedrijventerrein Zoeker Esch/De Pol). In totaal zijn er 25 vestigingen uit de dagelijkse branche gevestigd in Losser (5.170 m² wvo), en 59 vestigingen in de niet-dagelijkse branche (14.530 m² wvo). Met 15 leegstaande winkelpanden (2.750 m² wvo) kent Losser een relatief hoge leegstand.

Centrum

Het centrum van Losser heeft door de schaal en opzet een dorps- en charmante uitstraling. De oorspronkelijke en authentieke bebouwing draagt bij aan de beoordeling van bezoekers. Tegelijkertijd kent het centrum ook verouderde plekken met een gedateerde uitstraling, met name in het zuidelijk deel (denk aan de oude bibliotheek en het oude postkantoor). Hier is het investeringsniveau van winkelpanden overwegend onvoldoende. Het centrum van Losser is goed bereikbaar, de parkeerterreinen liggen dichtbij de winkels. Ondernemers in het centrum van Losser zijn georganiseerd via het Centrummanagement Losser (CML), middels de BIZ (Bedrijven Investerings Zone). Door de leegstand in het centrum van Losser is het winkelgebied nu behoorlijk uitgestrekt en onvoldoende aaneengesloten, met diverse lege plekken. Dit haalt de loop- en synergie uit het winkelgebied en heeft een negatieve impact op de aantrekkingskracht.

In december 2017 is door de Raad het Parapluplan vastgesteld. In het Parapluplan staat de upgrade van het centrum centraal, met als wens de aantrekkingskracht, identiteit en toekomstbestendigheid te versterken. Het Parapluplan heeft een integraal karakter waarbij met vier pijlers wordt gewerkt aan doelstellingen: ontwikkellocaties, openbare ruimte, gevels en dienstverlening/gastvrijheid. In de plannen wordt onder andere ingezet op groene impulsen, duidelijke entrees en een heldere ontsluitingsstructuur. De ambitie is uitgesproken om het parkeren op

Markante panden in het centrum



Veroudering op De Brink



Leegstand in de winkelstraat



Supermarkten als trekkers

termijn op te vangen op de grotere parkeerterreinen en zoveel mogelijk parkeerplaatsen in de winkelstraten op te heffen. Tevens wordt ingezet om de monumenten en karakteristiek oude panden aan de noordzijde te versterken. Voor meer verouderde panden in het zuidelijk deel is de visie om waar mogelijk een opfrisbeurt en een meer eigentijdse uitstraling te geven. In het woningbouwprogramma heeft de gemeente 65 woningen gereserveerd (tien jaar) om detailhandelsruimtes te saneren, waarvan er inmiddels circa 30 zijn vastgelegd in harde plannen.

Tijdens de werksessie georganiseerd in het kader van de detailhandelsvisie zijn verschillende thema's naar voren gebracht door stakeholders. Aanwezigen geven aan dat beleving, authenticiteit en sfeer belangrijke speerpunten moeten zijn voor het centrum. Met andere woorden: het moet gezelliger worden. De aanpak van leegstand en verouderde delen in (het zuiden van) het centrum zijn daarbij belangrijke thema's, net als het toevoegen van horeca, meer verbinding zoeken met toerisme en het meer afstemmen van openingstijden. Stakeholders vinden dat er stappen moeten worden gezet: het centrum krijgt gemiddeld het cijfer 5,4 van de aanwezigen tijdens de werksessie.

Kenmerken 'winkelen in Losser' volgens stakeholders



Ondernemers trekken gezamenlijk op



2.3.2 Overdinkel

Kern

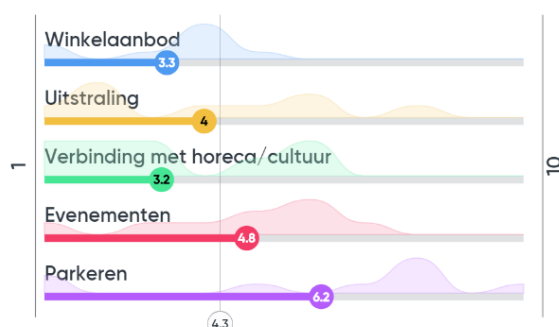
In totaal zijn er 13 winkels in Overdinkel, waarvan vijf winkels in de dagelijkse sector (1.755 m² vvo). In de niet-dagelijkse sector ligt het aantal winkels op acht, met een totaal winkelvloeroppervlak van 12.750 m². Tuincentrum Wolters is met afstand de grootste detailhandelsvestiging in Overdinkel (en de gemeente). Zonder het tuincentrum is het totaalaanbod niet-dagelijks zeer beperkt met 445 m² vvo. In Overdinkel staan momenteel vier winkelpanden leeg (circa 630 m² vvo). De laatste jaren is het winkelaanbod in Overdinkel verschaald, zo zijn winkels als Drogisterij Jasmijn, tabak speciaalzaak Japin, fietsenzaak Nijhuis en (langer geleden) bakkerij Alink gestopt.

Centrum

Voor Overdinkel geldt dat er geen sprake is van een duidelijk en geconcentreerd winkelgebied. Winkels in Overdinkel liggen verspreid over 1,5 kilometer in de Hoofdstraat. Daarnaast zijn bij de grens met Duitsland (ook Hoofdstraat) twee winkels gevestigd. Het winkelgebied doet vooral aan als 'doorrij'-straat. Overdinkel beschikt met twee supermarkten over een ruim supermarktaanbod afgezet tegen de omvang van het dorp. De supermarkten zijn, net als het tuincentrum, de trekkers van het dorp. Zaken als een bakker, slager en poelier ontbreken juist in Overdinkel. Wel zijn er diverse cafés, restaurants en snackbars aanwezig. De ligging tegen Duitsland maakt dat het dorp veel Duitse bezoekers ontvangt, zo is 60% van de bezoekers aan het tuincentrum en circa driekwart van de supermarktbezoekers uit Duitsland. Door de Duitse toestroom kan Overdinkel een breed supermarktaanbod dragen. Door het huidige versnipperde aanbod in Overdinkel is het bezoekmotief in het dorp zeer doelgericht en is er nauwelijks sprake van combinatiebezoek. De afgelopen jaren is de Hoofdstraat heringericht. Het profiel is daarmee up-to-date. Ook is geïnvesteerd in Trefhuus en omliggende omgeving. Concluderend beschikt Overdinkel over een aantal trekkers (breed supermarktaanbod, goed parkeren, veel toestroom uit Duitsland), maar wordt het potentieel niet optimaal benut door een versnipperd aanbod.

Tijdens de werksessie in het kader van de detailhandelsvisie delen aanwezigen hun zorgen over winkelen in het dorp. Bij de beoordeling van stakeholders krijgt alleen parkeren een voldoende (zie onderstaand). Aanwezigen geven aan dat een horecagelegenheid (zoals een lunchroom) dat geopend tijdens winkeltijden gewenst is. Dit naast de horeca bij tuincentrum Wolters. Een terras overdag bij het Trefhuus wordt als kans gezien. Daarnaast zien aanwezigen kansen in het meer betrekken van Duitsers en toeristen, en is men het erover eens dat winkels in Overdinkel meer geconcentreerd moeten worden. Een positief aspect is dat ondernemers in Overdinkel steeds meer samen optrekken, zo er zijn recentelijk goede ontwikkelingen. Overdinkel als 'Smokkeldorp' is daarvan een goed voorbeeld.

Beoordeling 'winkelen in Overdinkel volgens stakeholders'



Breed supermarktaanbod



Veel Duitsers naar tuincentrum



Winkelstraat vooral een 'doorrij'-straat



Winkels aan de grens



2.3.3 De Lutte

Kern

De Lutte heeft zeven winkels in de dagelijkse sector (490 m² vvo) en 13 winkels in de niet-dagelijkse sector (1.625 m² vvo). Er is slechts één leegstaande winkel (Bentheimerstraat, 30 m² vvo). Winkels in de Lutte zijn met name geconcentreerd in/bij het dorpscentrum (Dorpstraat/Plechelmusstraat). Ook zijn er een aantal verspreide winkels gevestigd aan met name de Bentheimerstraat, Luttermolenweg en Ambachtstraat. Het winkelaanbod van de Lutte heeft recent (2017) een impuls gekregen door de nieuwvestiging van Morsink Dier en Hobby aan de Dorpstraat en de komst van Dave Bikes (tevens Dorpstraat). Het dorp kenmerkt zich door een sterk toeristisch profiel. Met 7 (mini)campings, 6 hotels en een groot aantal B&B's/vakantiewoningen in de nabijheid bezoeken veel toeristen het dorp. Alleen al rondom de Lutte zijn er jaarlijks grofweg 125.000 overnachtingen.

Centrum

De grote toeristische potentie zien we terug in het winkelaanbod in het dorp: de Lutte beschikt over een relatief breed dagelijks aanbod met zowel een buurtsuper (Spar), bakker, slager en poelier. Inwoners zelf zijn voor de grote boodschappen meer gericht op Losser en Oldenzaal, maar kunnen zij voor aanvullende boodschappen in het dorp zelf terecht. De Spar is aan het dorpsplein gevestigd, op circa 250 meter van de andere dagelijkse winkels die juist bij elkaar liggen (bakker, slager, poelier). Deze winkels versterken elkaar momenteel slechts deels. Naast winkels beschikt de Lutte over een sterk en onderscheidend horeca-aanbod in karakteristieke panden. Dit is een grote kwaliteit van het dorp. Het dorpscentrum doet gemoedelijk aan en het aanwezige groen versterkt dit karakter. In maart 2017 heeft de Raad de visie 'Kwaliteitsimpuls de Lutte' vastgesteld. Doel is het dorpsplein, landelijke, gastvrije en lommerrijke karakter van de Lutte verder te versterken. Middels een integraal uitvoeringsprogramma wordt gewerkt aan de verschillende opgaven. De versterking van het horecaplein/centrumplein is één van deze opgaven. Ook wordt met de herinrichting van de openbare ruimte de beleving van een compact en aantrekkelijk centrum versterkt. Hierbij is oog voor verbinding tussen winkels in de Dorpstraat en het centrumplein. Ook worden thema's als (vracht)verkeer, entrees, parkeren en groen meegenomen in het uitvoeringsprogramma.

Tijdens de werksessie in het kader van de detailhandelsvisie geven aanwezigen aan positief te zijn over het functioneren van winkels, horeca en voorzieningen als geheel in de Lutte. Wel geeft men aan richting de toekomst het belangrijk te vinden (winkel)voorzieningen in stand te houden voor de leefbaarheid van het dorp en een gastvrij de Lutte. Kansen ziet men vooral in nog betere samenwerking tussen ondernemers en het meer verbinden van de verschillende winkels, bijvoorbeeld met wegaanduiding en verwijzingen. Ook geeft men aan dat vanaf de Bentheimerstraat (N735) het onvoldoende zichtbaar is dat de Lutte beschikt over verschillende winkels in het dorpshart. Hier zou wegaanduiding kunnen helpen. Men geeft aan dat, om de kwaliteiten in het centrum te behouden, de horeca goed geconcentreerd moet blijven rondom het dorpsplein en toekomstige horeca- en winkelvoorzieningen bij voorkeur hier moeten landen.

Horeca kenmerkend voor De Lutte



Veel dagelijkse winkels in de Lutte



Ruim parkeren in het dorpshart



Leegstand aan de Bentheimerstraat



Recente komst van 'Dave Bikes'



2.4 Verspreid aanbod in beeld

Naast winkels in de centra, liggen er in de gemeente Losser nog verschillende winkels verspreid (buiten winkelgebieden). In onderstaande tabel is het verspreide aanbod voor elk van de drie kernen op kaart weergegeven. Met name in Losser is sprake verspreid aanbod: aan de Kloppenstraat (viszaak, apotheek, bloemenwinkel, kapsalon en fietswinkel), op bedrijventerreinen (bouwmarkten, tuincentra, woonwinkels, et cetera) en op overige locaties. In Overdinkel betreft het verspreide aanbod twee winkels aan de grens met Duitsland, het tuincentrum Wolters en een winkel aan de Pastoor van Laakstraat (Noordkamp, verf/behang). In de Lutte zien we drie winkels aan de Benteimerstraat en zes winkels op de bedrijventerreinen (Ambachtstraat en de Luttermolenweg).

Tabel 6: Overzicht huidige detailhandel naar winkelgebied

	Losser		Overdinkel		De Lutte	
	wvo in m ²	vkp	wvo in m ²	vkp	wvo in m ²	vkp
Centrum	11.621	67	1.851	9	907	9
Verspreid	8.078	16	12.653	4	733	11
<i>Kloppenstraat</i>	283	3				
<i>Bedrijventerrein</i>	7.433	8				
<i>Grens Duitsland</i>			309	2		
<i>Tuincentrum</i>			12.304	1		
<i>Benteimerstraat</i>					345	3
<i>Overig verspreid</i>	332	5	40	1	863	8
Totaal	19.699	84	14.504	13	2.115	20

Bron: Locatus, 2018

2.5 Functioneren detailhandel onder druk, desondanks volop kansen

Leegstand in de gemeente Losser met circa 8% boven gewenst frictieniveau

In de gemeente Losser staat circa 2.980 m² winkelvloeroppervlak (wvo) leeg. Circa driekwart van deze leegstand concentreert zich in het centrum van Losser, het overige deel van de winkelleegstand concentreert zich in het centrum van Overdinkel (18%), de Kloppenstraat in Losser (4%) en de Benteimerstraat in de Lutte. De winkelleegstand is ongeveer 8% van de totale voorraad aan winkelmeters. Landelijk gezien scoort Losser hiermee veelal beter dan veel andere kleinere gemeenten, maar wel boven het landelijk gemiddeld leegstandscijfer (6,7%). We merken daarbij op dat het leegstandspercentage door de aanwezigheid van tuincentrum Wolters (ruim 30% van totaal aantal winkelmeters in de gemeente) enigszins vertekend is; zonder het tuincentrum ligt het leegstandspercentage op circa 11,5%. Hoe dan ook ligt de leegstand boven een gezond frictieniveau¹ van 5% en vraagt de leegstandssituatie dus om actie. Overigens gebeurt dit ook. Denk aan de omzetting van panden aan de Hoofdstraat in Overdinkel en in het centrum van Losser naar woningen. Maar dan nog is extra actie nodig de leegstand verder richting frictieniveau te krijgen.

We verwachten dat de behoefte naar fysieke winkelruimte verder afneemt

Voor de gemeente als geheel is een indicatieve berekening gemaakt van de kwantitatieve marktruimte voor zowel dagelijkse als niet-dagelijkse branches (zie tabel 7). De inschatting is gemaakt basis van bestedingscijfers (gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen), de bevolkingsprognose, vloerproductiviteit en (vergelijkbare) koopstroomgegevens. In de loop van 2020 komt (mogelijk) actueel koopstromenonderzoek beschikbaar voor Losser waardoor een meer accurate inschatting kan worden gemaakt.

Uit de inschatting blijkt dat er gemeente-breed puur kwantitatief gezien geen uitbreidingsruimte is voor detailhandel. Alleen voor de dagelijkse branche (en daarbinnen specifiek supermarkten) blijkt nog wel marktruimte voor extra winkelmeters. Bijvoorbeeld voor schaalvergroting of het toevoegen van een

¹ Frictieleegstand is 'gezonde' leegstand van winkelruimte. Enige leegstand is namelijk nodig om verhuizingen/dynamiek mogelijk te maken. Het vertrek van de ene gebruiker en de vestiging van een volgende kunnen immers vaak niet gelijktijdig plaatsvinden. Zo is er bijvoorbeeld tijd nodig voor onderhoud/renovatie.

discountformule. De niet-dagelijkse branches staan onder druk in Losser (en elders in Nederland). In de afgelopen jaren is dit al zichtbaar geworden door toenemende winkelleegstand in de gemeente. Richting de toekomst wordt verwacht dat het economisch draagvlak (verder) afneemt. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Wanneer erin wordt geslaagd consumenten beter te binden is het mogelijk de afname van het draagvlak te beperken. Hoe dan ook geldt: het draagvlak voor winkels in de gemeente Losser neemt richting de toekomst eerder af dan toe. Uitbreiding van het totaal winkelvloeroppervlak is daarom niet wenselijk.

Tabel 7: Marktmogelijkheden branches tot en met 2025 (in m² wvo)

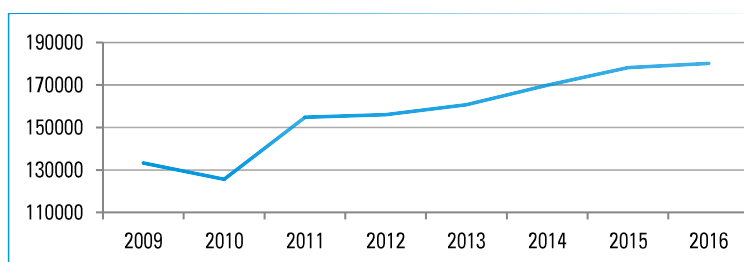
Branches	Indicatieve marktruimte
Dagelijks	500-750
Niet-dagelijks	Minus 2.500-3.000
Daarnaast: huidige leegstand	2.980

Desondanks volop kansen voor versterking centra, o.a. via toerisme en recreatie

Hoewel door landelijke ontwikkelingen wordt verwacht dat het economisch draagvlak voor fysieke winkels verder afneemt, zien we volop perspectief voor de kernen in Losser. Losser voert namelijk al enkele jaren concentratiebeleid. Daarnaast trekken ondernemers, eigenaren en gemeente gezamenlijk op. Dit is een belangrijkste bouwsteen voor vitale centra. Kansen liggen daarbij vooral in toerisme en recreatie. Verschillende partijen in de gemeente Losser zetten hier momenteel al flink op in via diverse sporen, denk bijvoorbeeld aan de initiatieven rondom 'De Schatkamer van Twente' en Overdinkel als 'Smokkeldorp'. De karakteristieke rijksmonumenten (76!) door de gehele gemeente met veel aandacht voor kunst, cultuur en erfgoed (steenfabriek De Werklust, Erve Krasgenberg, openluchttheater Brilmansdennen, klompenmuseum, Arboretum Poort Bulten, et cetera) en het groene buitengebied (met het Lutterzand, de stuwwallen en de Dinkel) zijn belangrijke kwaliteiten. Door de gemeente en regio wordt daarnaast geïnvesteerd in de recreatieve infrastructuur richting bijvoorbeeld Oldenzaal en Enschede.

Toeristen weten de gemeente Losser dan ook steeds vaker te vinden. In de afgelopen jaren is het aantal overnachtingen in de gemeente Losser fors gegroeid (zie onderstaand figuur). Er worden in de centra in de kernen al verschillende initiatieven opgepakt om toeristen te binden, zoals in Losser met evenementen als de Boerenmarkten en de kerstfair. Met name betrokkenen in de centra van Losser en Overdinkel geven aan meer toeristische kansen te zien, de Lutte weet al jaren goed te profiteren van toerisme en heeft een sterke positie op dit vlak. Toerisme en recreatie is kortom zeer kansrijk als belangrijke pijler voor toekomstbestendige centra in de gemeente Losser. In hoofdstuk 4 gaan we verder in op de visie en opgaven voor de diverse kernen.

Figuur 7: Aantal overnachtingen in de gemeente Losser



Bron: Op basis van toeristenbelasting, gegevens gemeente Losser, 2019.

3 Visie winkelstructuur en opgaven

3.1 Ambitie en uitgangspunten

Met deze detailhandelsvisie worden een drietal doelen nagestreefd. Ten eerste een voor inwoners zo compleet mogelijk (voorzieningen)aanbod op aanvaardbare afstand van de woning. Als tweede een voor ondernemers gezond ondernemersklimaat met ruimte voor kwaliteit en innovatie. Het derde doel is het behoud van voorzieningen voor de verschillende kernen gelet op het belang van de leefbaarheid.

Door trends (internet, krimp, overaanbod) neemt het draagvlak van winkels in Losser de komende jaren eerder af dan toe. Dit betekent dat bovenstaande doelen geen vanzelfsprekendheid zijn. Er is daarom een gewenste winkelstructuur opgesteld (zie hoofdstuk 3.2). De gemeente Losser geeft in de toekomstige structuur prioriteit aan de verschillende centrumgebieden (centrum Losser, de Lutte en Overdinkel). Deze centrumgebieden zijn belangrijk voor het sociaal-maatschappelijke functioneren en hier liggen kansen voor synergie (onderlinge wisselwerking). In deze centra wordt compactheid nagestreefd, daartoe zijn de verschillende centra nader afgebakend.

Het detailhandelsbeleid en de gewenste winkel- en voorzieningenstructuur kent de volgende uitgangspunten:

- Beleid gericht op centrumversterking in de drie kernen (Losser, Overdinkel en de Lutte).
- Werken vanuit eigen kracht en DNA (profiel).
- Voorkomen van versnippering en gaten in centra.
- Supermarkten als trekkers van de centra, daarnaast integrale benadering en clustering van commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
- Aansluiten op bestaande plannen en investeringen (Parapluplan centrum Losser, kwaliteitsimpuls de Lutte).

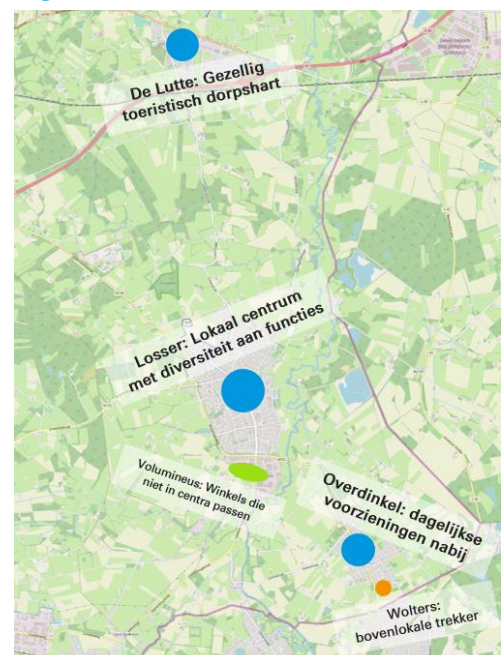
De basis voor deze uitgangspunten is zeker aanwezig. Immers, ontwikkelingen die zich in het verleden hebben voorgedaan en het gevoerde beleid (en samenwerking) hebben ertoe geleid dat de voorzieningen in de gemeente Losser relatief gezien geconcentreerd zijn in de drie kernen. Bovendien zijn ondernemers in de gemeente Losser bereid actief samen te werken om de positie van de diverse centra te versterken. Van belang is deze uitgangssituatie te bestendigen, te komen tot een heldere beleidskeuzes en daarmee een voedingsbodem voor het inspelen op de verdere ontwikkelingen in de detailhandel.

3.2 De gewenste winkelstructuur

In figuur 8 is de gewenste winkelstructuur weergegeven. De gewenste winkelstructuur gaat uit van drie principes:

1. Toekomstige winkelontwikkelingen binnen afgebakende kernwinkelgebieden in Losser, Overdinkel en de Lutte.
2. Op perifere locaties enkel detailhandel toestaan welke vanwege omvang niet past in de kernwinkelgebieden.
3. Geen uitbreiding detailhandel buiten de gewenste winkelstructuur.

Figuur 8: Gewenste winkelstructuur



In de gewenste winkelstructuur wordt duidelijk gekozen voor focus op de centra in de drie kernen. Voor de drie centra zijn kernwinkelgebieden afgebakend (zie H 3.3-3.5) waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaatsvinden. Voor volumineuze detailhandel geldt dat bedrijventerrein De Zoeker Esch – de Pol in de kern Losser de aangewezen locatie is, binnen de vigerende planologische mogelijkheden. Tuincentrum Wolters is vanwege aard en omvang tevens onderdeel van de gewenste winkelstructuur. Aan de keuze voor de gewenste winkelstructuur liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- Het functioneren van de detailhandel en daarmee de centra in Losser staan onder druk. Dit blijkt uit de leegstandcijfers en de marktanalyse. Daarin wordt geconstateerd dat het economisch draagvlak voor fysieke winkels in de gemeente Losser in richting 2025 verder afneemt, net name in de niet-dagelijkse branches. Dit als gevolg van landelijke trends, zoals internetwinkelen. Bovendien geldt specifiek voor de gemeente Losser dat volgens de bevolkingsprognose het aantal inwoners daalt. Hierdoor neemt de bestedingspotentie en daarmee het economisch draagvlak verder af.
- De centra in de drie kernen spelen een belangrijke rol voor de leefbaarheid en woon- en leefklimaat van de verschillende kernen. Het instandhouden van het voorzieningenniveau is een belangrijke opgave voor de kernen in de gemeente Losser, mede gelet op de verwachte vergrijzing en krimp.
- Winkels profiteren van de fysieke nabijheid van (concurrerende) winkels. Het concentreren (en mixen) van functies in centra wordt steeds belangrijker om de consument aan winkelgebieden te binden. Gezien het verwachte afnemend economisch draagvlak voor winkels in de gemeente Losser, kiest de gemeente Losser ervoor om het huidig aanbod van winkels waar mogelijk te concentreren in de centra en om terughoudend om te gaan met winkelontwikkelingen buiten de centra.
- Naast concentratie zet de gemeente Losser via flankerend beleid (zie hoofdstuk 4) en diverse ontwikkelingsplannen voor de centra (zoals 'Parapluplan Losser' en 'Kwaliteitsimpuls De Lutte') in op centrumversterking. Sturen op een gewenste winkelstructuur is kortom vanuit detailhandelsbeleid een van de 'middelen' om de leefbaarheid in de kernen te borgen. Ontwikkelingen buiten de beoogde structuur (of verbreding van branches op perifere locaties) is onwenselijk omdat dit de positie van de centra kan schaden. Het verlies van winkelvoorzieningen uit de afgebakende centra leidt tot ongewenste ruimtelijke effecten (zoals leegstand, dalende vastgoedwaarden en een verder gaande negatieve spiraal).

In hoofdstuk 4.1 gaan we verder in op de beleidsregels behorend bij de gewenste winkelstructuur.

3.3 Visie en opgave centrum Losser: compleet dorpscentrum

Het centrum van Losser is het belangrijkste winkelgebied van de gemeente. De aanwezigheid van een mix aan functies maken het gebied gevarieerd en een belangrijke ontmoetingsplaats. In de toekomst blijft het centrum van Losser een functie vervullen als compleet dorpscentrum met een zo divers mogelijk aanbod passend bij de (lokale) functie/reikwijdte van Losser. Het centrum is gericht op frequente aankopen en recreatief winkelen voor inwoners uit Losser zelf, omliggende plaatsen en toeristen. Cruciaal voor behoud van deze positie is de aanwezigheid van een sterk en concurrerend supermarktaanbod in het centrumgebied. Er wordt ingestoken op een gezellig en compact centrum met een goede mix aan voorzieningen zoals detailhandel, horeca, (commerciële en maatschappelijke) dienstverlening, ambachten en ontspanning, zowel aantrekkelijk voor inwoners als toeristen. Juist de laatste groep biedt kansen voor verdere versterking van het centrum en kan bijdragen aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrumgebied.

Voor het centrum van Losser geldt de volgende opgave:

- De ruimtelijke kwaliteit van zowel de publieke als private ruimte is van groot belang de aantrekkelijkheid van het centrum. Het centrum van Losser kenmerkt zich door authentieke bebouwing, met name in het noordelijk deel. Tegelijkertijd kent het centrum ook verouderde plekken met een gedateerde uitstraling waar het investeringsniveau van (winkel)panden overwegend onvoldoende is. Zo laat de uitstraling van De Brink op dit moment te wensen over. Het gebied oogt introvert en bovendien zijn de trekkers (o.a. Jumbo) 'verscholen'. Op diverse plekken in het centrum is sprake van leegstand. Zo draagt het leegstaande oude postkantoor niet bij aan de positieve uitstraling en beleving

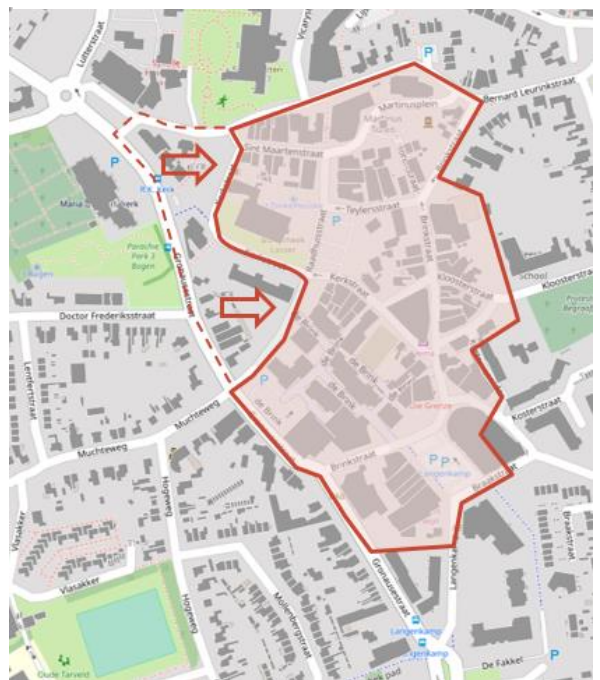
van het gebied. Om verder in te spelen op de ontmoetingsfunctie en de wens voor een 'gezellig centrum' is een upgrade van de publieke en private ruimte wenselijk. Waar het gaat over ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke ingrepen wordt doorgepakt met de opgaven en acties zoals omschreven in het Parapluplan centrum Losser. Onder andere de straten en ruimtelijke kwaliteit worden opgepakt. Aanvullend wordt in het flankerend beleid aandacht besteed aan de kwaliteit van het vastgoed;

- De bereikbaarheid en parkeersituatie is op niveau. De gesloten parkeerroute loopt zo veel mogelijk direct om het winkelgebied, waardoor autobezoekers dichtbij de winkels kunnen komen. Er zijn voldoende parkeerplaatsen (na herinrichting van de openbare ruimte in het kader van het Parapluplan), goed verspreid rondom het winkelgebied. Voor het toekomstig functioneren van het winkelgebied zijn dan ook geen nadere ingrepen op dit gebied nodig. Blijvende aandacht en het oplossen van eventuele knelpunten op piekmomenten is hierbij wel van belang.
- Kansen richten zich op het aantrekken van meer toeristen en het verder versterken van evenementen. Hierbij kan Losser gebruik maken van haar sterke ligging in nationaal landschap. Momenteel zijn de gemeente Losser en regio Twente bezig met het uitbreiden en verstevigen van de recreatieve infrastructuur, wat tevens kansen biedt. Al met al kan recreatie en toerisme een belangrijke drager worden van een toekomstbestendig centrum. Qua evenementen beschikt Losser met de Boerenmarkt, Halloween, Kerstfair et cetera al over een mooi aanbod. Deze lijn wordt doorgezet, en er wordt voor evenementen nog meer verbinding gezocht met het toerisme. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de VVV en CML;
- Voor het Martinusplein wordt niet sec meer gestreefd naar een transformatie tot horecaplein, maar naar een combinatie van mixfuncties van (dag)horeca, wonen en dienstverlening. We constateren dat de winkelfunctie in dit gebied teruggelopen is. Gelet op de ruimtelijk-functionele en historische kenmerken van dit plein taxeren wij dit (deel)gebied binnen het centrum als aantrekkelijk voor een dergelijke (door)ontwikkeling;
- Vastgoedeigenaren zijn momenteel (te) beperkt aangehaakt, bijvoorbeeld bij aanpak van leegstand. Verdere inzet is wenselijk gericht op het activeren van vastgoedeigenaren.

Naar een compacter centrum voor Losser

Gezien de huidige leegstand in het centrum van Losser en het verwachte afnemende draagvlak voor fysieke winkels, wordt ingezet op een compacter centrum. Nieuwe ontwikkelingen voor detailhandel mogen alleen plaatsvinden binnen het afgebakend kernwinkelgebied. Voor Losser geldt dat het tot op heden gehanteerde kernwinkelgebied (opgesteld in 2004) compacter wordt gemaakt. Deze keuze is gemaakt gezien ontwikkelingen in de detailhandel (zie hoofdstuk 2) en de huidige leegstand in kern Losser. Bovendien heeft de raad gekozen om de Aloysiuslocatie te her ontwikkelen voor woningbouw, waardoor detailhandel op deze locatie uitgesloten is. Ten opzichte van de voorgaande afbakening hoort de lus Gronausestraat-Bernhard Leurinkstraat en het gebied "Aloysiuslocatie" niet meer tot het kernwinkelgebied. De Kerkstraat/Raadhuisstraat vormt daardoor de noordwestelijke grens van het kernwinkelgebied. Dit is in figuur 9 geïllustreerd.

Figuur 9: Kernwinkelgebied centrum Losser



Voor supermarkten geldt tevens dat nieuwe ontwikkelingen alleen mogen plaatsvinden binnen het afgebakend kernwinkelgebied. Er is een positieve grondhouding tegenover schaalvergroting van supermarkten. De huidige maatvoering van supermarkten is immers relatief klein. Uitdaging hierbij is om de ruimte te vinden of te creëren (bijvoorbeeld door middel van stedelijke herverkaveling) binnen de grenzen van het kernwinkelgebied en rekening houdend met de locatiewensen van een supermarkt (ten aanzien van parkeren, bereikbaarheid, laden & lossen, etc.);

Op dit moment wordt er geen aanleiding gezien het kernwinkelgebied verder te verkleinen dan voorgesteld. Mocht op termijn de leegstand toenemen en het kernwinkelgebied alsnog te ruim blijken, dan wordt in een vervolgfase het verder verkleinen onderzocht. Een aangedragen optie is het verkleuren van De Brink naar wonen. Deze optie is nu niet reëel gelet op het bestaande draagvlak voor (winkel)voorzieningen en de hoge kosten voor verplaatsing en herinrichting. Er wordt op dit moment niet verder actief gesaneerd binnen het kernwinkelgebied.

3.4 Visie en opgave centrum Overdinkel: in stand houden bestaande voorzieningenniveau, meer benutten toeristische potentie

Momenteel beschikt Overdinkel over een beperkt aantal (winkel)voorzieningen. De twee (kleine) supermarkten zijn van groot belang voor de leefbaarheid van het dorp en trekken veel Duitsers. Daarnaast is het tuincentrum Wolters (net buiten de kern) een trekker van formaat (o.a. voor Duitse consumenten). In de afgelopen jaren zijn diverse voorzieningen gestopt, zoals de drogisterij en fietsenwinkel. Tegelijkertijd krijgt Overdinkel steeds meer een recreatief profiel door de inzet van inwoners, ondernemers en gemeente. Verdere inzet op het versterken van (dag)recreatie draagt bij om het voorzieningenniveau in stand te houden. In het kader van de leefbaarheid in het dorp is het van belang om op een acceptabele afstand (600-800 meter, circa 10 loopminuten) van de woning over dagelijkse voorzieningen te beschikken. Voor het centrum van Overdinkel wordt ingezet op dagelijkse voorzieningen nabij en het verzilveren van de potentie voor (dag)recreatie.

Voor het centrum van Overdinkel geldt de volgende opgave:

- De opgave voor Overdinkel is vooral gelegen in het versterken van de potentie die de (dag)recreatie en Duitse consumenten (veelal bij Tuincentrum Wolters) bieden. Dit betekent dat het wenselijk is te verkennen of er meer ruimte kan worden gecreëerd voor (dag)horeca en toerisme. Juist in combinatie met de toeristische en recreatieve plekken in en rond Overdinkel, kan een plus op de bestedingen worden gerealiseerd. Ondernemers in Overdinkel zijn de afgelopen jaren steeds meer georganiseerd en pakken steeds meer gezamenlijk op, dit momentum biedt kansen richting de toekomst.
- De recente nieuwbouw van het Kulturhus Overdinkel functioneert als ontmoetingsplaats voor bewoners. Versterking van (dag)horeca wordt gezien als wens voor het profiteren van toerisme en Duitse consumenten. Het verruimen van openingstijden van de horeca in het Kulturhus is aangedragen als kans. De uitdaging ligt onder andere in het verleiden van Duitsers naar het centrum die momenteel tuincentrum Wolters bezoeken.
- Voor het centrum van Overdinkel is van belang te (blijven) voldoen aan de randvoorwaarden voor een supermarkt: een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de winkels. De overige voorzieningen (winkels, horeca en persoonlijke dienstverlening) hebben het meeste profijt van een ligging nabij deze supermarkten, een compacte opzet (clustering van winkels) en een verzorgde uitstraling van winkels en openbare ruimte.

Naar een compacter centrum voor Overdinkel

De kern Overdinkel is voor het behoud van de bestaande (winkel)voorzieningen gebaat bij een compacte opzet. De Hoofdstraat is organisch gegroeid en de functie is gaandeweg gewijzigd. Op dit moment is er sprake van een versnipperd geheel van winkels, woningen en overige voorzieningen. Van belang is helderheid te geven over de plek waar voorzieningen geconcentreerd kunnen worden. In figuur 10 is dit gebied afgebakend. Concentratie gebeurt idealiter rondom de twee supermarkten (Aldi en Plus) en het Kulturhus vanwege de publiekaantrekkende werking van deze functies. Echter is concentratie rondom de huidige vestiging van de Aldi niet wenselijk. De locatie is gezien de huidige locatiewaarden- en mogelijkheden voor een moderne supermarkt niet

Figuur 10: Kernwinkelgebied Overdinkel



toekomstbestendig (te weinig traffic en geen uitbreidingsmogelijkheden voor een courante maatvoering) en is om die reden niet opgenomen als onderdeel van het 'kernwinkelgebied'. Verplaatsing van de supermarkt in zuidelijke richting (mogelijk nabij de Plus supermarkt) zou de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied in Overdinkel aanzienlijk versterken. Bovendien is er vanwege een kortere afstand richting tuincentrum Wolters dan meer synergie mogelijk. Om die reden is ook het gebied ten zuiden van Plus Supermarkt als kernwinkelgebied afgebakend. Binnen deze contouren is ruimte voor (behoud en nieuwe) publiek-aantrekkelijke functies. In deze gebieden zullen winkels en winkelondersteunende functies (daghoreca, dienstverlening, etc.) ook in de toekomst gevestigd zijn. Concentratie van winkels en voorzieningen in het afgebakende centrumgebied is op korte termijn niet haalbaar. Wel is dit het toekomstig wensbeeld. Voor toekomstige ontwikkelingen kan beleidsmatig gestuurd worden op ontwikkeling in het centrumgebied. Buiten deze contouren zal de winkel- en voorzieningfunctie (op termijn) veranderen naar functies die geen publieksaantrekkelijke functie hebben. Denk aan wonen en (vormen van) maatschappelijke dienstverlening.

In de loop der jaren zijn verschillende winkels ontstaan aan de grens met Duitsland (zoals Paraat supermarkt, Die Grenze Medikamente en Rick's Vis). Beleidsmatig wordt verdere versterking van deze winkellocatie niet ondersteund. Hoewel de winkels op een logische locatie vanuit Duitsland richting tuincentrum Wolters gelegen zijn, is het beleid gericht op concentratie van winkels en voorzieningen in het afgebakende kernwinkelgebied. Dit om de wisselwerking tussen de voorzieningen te versterken.

3.5 Visie en opgave centrum de Lutte: gezellige toeristische dorpskern

De Lutte kent voor de omvang van het dorp een relatief hoog aantal (winkel)voorzieningen. De oorzaak daarvan ligt in het grote aantal toeristen dat de Lutte goed weten te vinden en ondernemers die dit weten te verzilveren. Er zijn een tweetal kleine concentraties te herkennen in de Dorpstraat/Plechelmusstraat (rondom de Spar en bij de bakker/slager). Er is relatief veel horeca rondom het Dorpsplein. Naast deze concentraties is in het verleden aan de Bentheimerstraat een aantal winkels ontstaan. Juist omdat de winkels en voorzieningen voor een groot deel afhankelijk zijn van (dag)recreanten is het van belang dat deze geconcentreerd te vinden zijn. De Dorpstraat en aangrenzend Dorpsplein biedt hiervoor de beste uitgangspunten. Voor het centrum van De Lutte wordt ingezet op een gezellig toeristisch dorpshart met een basisvoorzieningenniveau en attractieve uitstraling.

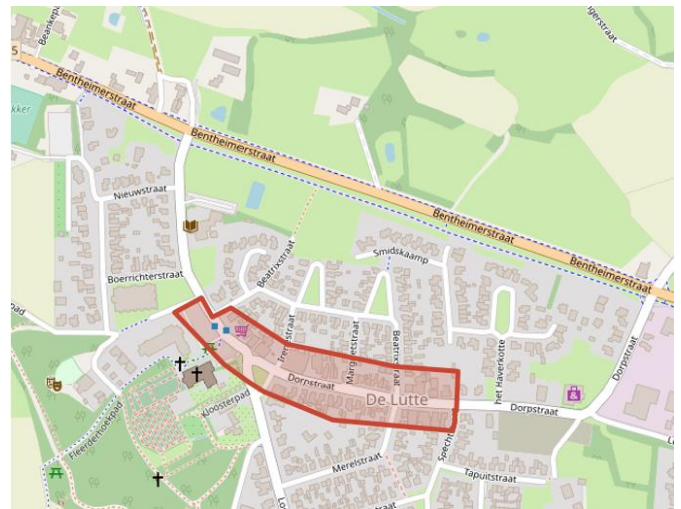
Voor het centrum van de Lutte geldt de volgende opgave:

- Ruimtelijk gezien wordt er al veel opgepakt in de Lutte middels het visie 'Kwaliteitsimpuls De Lutte'. De focus vanuit detailhandelsbeleid ligt dan ook niet op dit spoor, maar sluit in haar uitgangspunten aan bij de acties die worden uitgevoerd in het kader van dit plan.
- De opgave voor de Lutte is vooral gelegen in het verder uitbouwen van de toeristische potentie van het dorp. De aanwezige basis hiervoor is erg sterk. Met name meer samenwerking tussen (winkel)ondernemers in en nabij het centrum en ondernemers in de toeristische sector is vanuit de detailhandelsvisie kansrijk. Ook extra inzet op het organiseren van evenementen in het centrum gedurende het toeristisch seizoen is voor de aanwezige detailhandel een grote plus.
- De zichtbaarheid/vindbaarheid van winkels kan verbeterd worden. Dit zit enerzijds in een betere zichtbaarheid vanaf de Bentheimerstraat, bijvoorbeeld via een aanduiding van winkels in het centrum. Anderzijds kan de zichtbaarheid tussen winkels onderling verbeterd worden. Met name doordat de huidige winkels in de Dorpstraat op enige (loop)afstand van de supermarkt gelegen zijn. Ondernemers zelf dragen het idee aan voor bewegwijzering tussen de verschillende winkels.

Figuur 11: Kernwinkelgebied de Lutte

Naar een compacter centrum voor de Lutte

De Lutte is voor het behoud van de bestaande (winkel)voorzieningen – net als Overdinkel – gebaat bij een compacte opzet. Op dit moment zijn veel voorzieningen al goed geclusterd. Het beleid is er op gericht dit in stand te houden. Daarom is ook voor de Lutte een centrumgebied afgebakend (zie onderstaand). In dit gebied blijven winkels en voorzieningen (daghoreca, dienstverlening, etc.) ook in de toekomst gevestigd. Hoewel vanuit toeristisch oogpunt ook buiten het afgebakende gebied trekkers zijn (bijvoorbeeld Erve Boerrigter) is er voor gekozen het afgebakende winkelgebied niet verder op te rekken, juist om centrumvoorzieningen sterk geclusterd te houden.

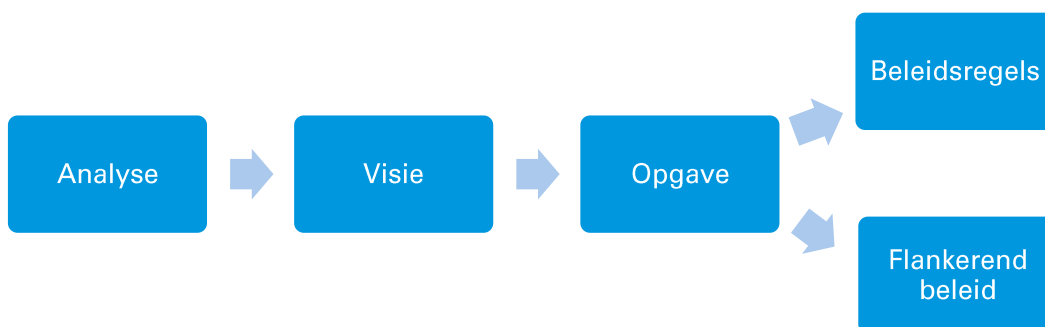


4 Beleidsregels en flankerend beleid

Om te komen tot een toekomstbestendige winkelstructuur in Losser zetten we in op een stevig fundament. De basis (duidelijke visie en keuzes, vraag en aanbod in balans, goed ondernemerschap, samenwerking) moet in orde zijn, willen acties op andere niveaus (openbare ruimte, private uitstraling panden, evenementen, et cetera) zinvol en rendabel zijn. Het heeft bijvoorbeeld weinig zin om de straat op te leuken wanneer buiten de centra te veel mogelijkheden zijn voor nieuwe winkels. Het is dan 'dweilen met de kraan open'. Het gaat al met al om de inzet van de juiste mix van acties, waardoor de consument het leuk vindt om in de verschillende centra van gemeente Losser te verblijven, de aantrekkelijkheid van de centra omhoog gaat en er (weer) investeringsperspectief ontstaat. Dit begint primair bij de eigen inwoners en ondernemers. Zowel inwoners als ondernemers moeten fan zijn van de centra. Tevreden en terugkerende klanten, maar ook nieuw ondernemerschap, zijn immers de beste ambassadeurs voor de centrumgebieden van Losser.

In dit hoofdstuk geven we invulling aan vijf hoofdpogaven (H 4.1) die voortkomen uit de visies en opgaven voor de diverse centra. De hoofdpogaven worden vanuit de gemeente Losser opgepakt via beleidsregels (H 4.2) en flankerend beleid (H 4.3). De beleidsregels hebben betrekking op het ruimtelijk instrumentarium en dienen als afwegingskader voor nieuwe initiatieven. In het flankerend beleid worden aanvullende maatregelen voorgesteld waarmee de gemeente Losser, samen met het 'veld', met de hoofdpogaven aan de slag gaat.

Figuur 12: Van analyse naar beleidsregels en flankerend beleid



4.1 Vijf hoofdpogaven

Vanuit de analyse en visie hebben we verschillende opgaven voor de kernen in kaart gebracht. Voor de gehele gemeente gelden de volgende vijf hoofdpogaven:

- Aanpak leegstand;
- Concentratie van winkels in compacte kernwinkelgebieden;
- Aantrekkelijke uitstraling kernwinkelgebieden;
- Stimuleren ondernemerschap en vernieuwing in detailhandel;
- Meer samenwerking in kernwinkelgebieden.

Het is de taak van zowel ondernemers, vastgoedeigenaren als gemeente om met de beschreven hoofdpogaven aan de slag te gaan. De rol van de gemeente is met name faciliterend. Voor drie hoofdpogaven wil de gemeente Losser aanvullend stimulerend beleid voeren om initiatieven aan te jagen. We noemen dit flankerend beleid. Dit zijn hoofdpogaven waarbij een 'zetje' wenselijk is om de ontwikkeling

op gang te helpen. Dit betreft: a) aanpak leegstand, b) concentratie van winkels en voorzieningen en c) aantrekkelijke uitstraling. De invulling van het flankerend beleid staat beschreven in hoofdstuk 4.3.

Huidige inspanningen doorzetten

Naast het flankerend beleid zet de gemeente Losser de al in gang gezette inspanningen gericht op het versterken van centrumgebieden door. Samengevat betreffen dit de huidige inspanningen:

- Intensief overleg met ondernemers en eigenaren middels CML, Platform Losser en de dorpsraden van Overdinkel en de Lutte
- Aanpak opgaven Parapluplan Centrum Losser:
 - Op basis van het Parapluplan Centrum Losser zijn de transformatie van het Martinusplein en de herstructurering van het winkelgebied "De Brink" de komende periode speerpunten vanuit de vastgoedaanpak. Dit zal in samenhang met de inrichtingsopgave voor de openbare ruimte en de professionalisering van het ondernemerschap worden opgepakt. Broekhuis Rijs is hiervoor als procesbegeleider/trekker aangetrokken.
 - Verdere opgaven zijn: herinrichting Gronausestraat en entrees naar kernwinkelgebied; herinrichting openbare ruimte kernwinkelgebied inclusief toevoeging openbaar groen; herverdeling/spreiding parkeerruimten; professionalisering ondernemerschap door CML (dienstverlening en gastvrijheid); en aanpassing verkeerscirculatie.
- Aanpak opgaven kwaliteitsimpuls De Lutte:
 - Voor de Lutte is in samenspraak met de Dorpsraad, de Dorpstraatspecialisten en de (horeca)ondernemers de "Kwaliteitsimpuls de Lutte" opgesteld dat inmiddels in uitvoering is genomen en o.a. bestaat uit: herinrichting openbare ruimte, inclusief nieuw dorpsplein; realisering van een nieuw gezondheidscentrum; versterken van de economische structuur door met ondernemers in gesprek te gaan en hen zo goed mogelijk te faciliteren bij plannen die de leefbaarheid van de Lutte versterken;
 - En tot slot het bevorderen recreatie en toerisme door het dorp aantrekkelijker te maken:
 - Betere inpassing van de dorpsranden in het Nationaal Landschap;
 - Verbeteren van de entree's;
 - Verbeteren van de 'ontvangsruimte' van het Kulturhus Erve Boerrigter;
 - Verbeteren recreatieve verbindingen tussen het dorpsplein en het buitengebied;
 - Opstarten project "Gastvrij de Lutte" door ondernemers.

In Overdinkel is in samenwerking met woningcorporatie Domijn, de dorpsraad en de OCO (Ondernemers Club Overdinkel) in de periode 2014-2017 het programma Hart van Overdinkel uitgevoerd, dat o.a. bestond uit:

- Realisering nieuw Kulturhus en herinrichting plein;
- Reconstructie/herinrichting Hoofdstraat, Troelstrastraat en Talmaplein;
- Renovatie (woon)wijk Schaepmanstraat/Troelstrastraat, Tjibbe Knolstraat/Julianastraat en Talmaplein;
- Aanleg retentiegebieden;
- Flankerend sociaal beleid (Overdinkel Generator).

Ook inzet van ondernemers en vastgoedeigenaren verwacht

Voor de overige hoofdoggaven (ondernemerschap/vernieuwing en samenwerking) wordt primair initiatief en inzet van ondernemers en vastgoedeigenaren verwacht. Ondernemers en vastgoedeigenaren in de centra spannen zich op diverse vlakken nu al flink in voor het gezamenlijk belang. Samengevat betreffen de huidige inspanningen:

- Centrum Management Losser (CML) speelt een belangrijke rol bij de uitvoering van het Parapluplan Centrum Losser. CML is uitvoerend bij aantal opgaven die gericht zijn op het versterken van het ondernemerschap. Hierbij ligt de nadruk op de gastvrijheid en dienstverlening naar de individuele klant en als collectief naar de bezoekers van het centrum van Losser. In dat kader is CML begin juni 2019 gestart met de werksessie "Stimuleren ondernemerschap in de retail". Ook is CML verantwoordelijk voor het project "Gevels/winkelpuien". Tevens is CML een belangrijke partner om vanuit de acties en projecten vanuit de werkgroepen te klankborden. Verloopt de communicatie en uitvoering van de

openbare ruimte op de juiste wijze? Wordt op de juiste wijze aan de informatiebehoefte van de centrumondernemers voorzien en past planning en uitvoering bij de georganiseerde activiteiten en evenementen in het centrum? Hiertoe is bij CML een bereikbaarheidscoördinator aangesteld, gekoppeld aan het project "Gronausestraat Noord/Brinkstraat/Langenkamp". Tot slot is CML in staat om initiatieven vanuit de centrumondernemers via de directe lijn met de kerngroep in een vroeg stadium bij de gemeente onder de aandacht te brengen. Zo kunnen centrumondernemers bij de start op de juiste wijze ondersteund worden en is de gemeente in staat om de consequenties van een initiatief integraal op te nemen in de uitvoering van het Parapluplan.

- Platform Losser heeft een belangrijke rol bij de uitvoering van het Parapluplan als klankbord namens inwoners van Losser. Hallo Losser is een communicatiekanaal naar inwoners en bezoekers van het centrum die benut kan worden naast de bestaande communicatiekanalen van de gemeente en CML.

4.2 Beleidsregels

Deze detailhandelsvisie voorziet in ruimtelijk detailhandelsbeleid voor de gemeente Losser. Op basis van deze visie kunnen nieuwe initiatieven worden getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur (zie H 3.2) en kan vertaling plaatsvinden naar structuurvisies, gebiedsvisies en bestemmingsplannen. Met een samenhangende detailhandelsvisie inclusief beleidsregels kan de gemeente actief werken aan een duurzame winkelstructuur.

Het reguleren van concurrentieverhoudingen (economische ordening), zelfs als bedrijven in de problemen komen of failliet gaan, is niet toegestaan. Wel mogen beleidsregels worden opgesteld vanwege "dwingende redenen van algemeen belang". Denk hierbij aan het voorkomen van leegstand, ruimtegebruik en een goed woon- en leefklimaat. Vanuit dat belang is deze detailhandelsvisie opgesteld.

We onderscheiden vijf beleidsregels.

Beleidsregel 1: Ontwikkelingen moeten de gewenste winkelstructuur versterken

De gemeente Losser kiest bewust voor een beperkt aantal locaties voor winkels, zodat versnippering over een groot aantal locaties (met elk te weinig kritische massa) wordt tegengegaan. Dit is mede ingegeven door het verwachte afnemend draagvlak voor winkels in de gemeente en marktanalyse. Tegelijkertijd moet er ruimte blijven voor vernieuwing en innovatie. In het te voeren beleid geldt dat toekomstige ontwikkelingen de gewenste winkelstructuur (zie hoofdstuk 3.2) moeten versterken. Overige plannen zijn in de basis ongewenst. Daarbij is duidelijk gekozen voor drie centra (Losser, Overdinkel en de Lutte) en een afbakening in die centra. Binnen deze centra zijn alle typen detailhandel toegestaan. Wel is het streven om winkels in niet-dagelijkse artikelen of met een (boven)lokale functie zoveel mogelijk te clusteren in het centrum van Losser. Op bedrijventerrein Zoeker Esch/De Pol zijn binnen de huidige planologische kaders bepaalde typen perifere detailhandel toegestaan.² Dit vanwege ruimtelijk-relevante redenen (aard en omvang van artikelen). Naast drie centra is de locatie van tuincentrum Wolters onderdeel van de gewenste winkelstructuur gezien de aard en omvang van de formule.

Beleidsregel 2: Bestaande rechten worden gerespecteerd

Huidige winkels buiten de gewenste winkelstructuur (en daarmee buiten de afgebakende centrum / kernwinkelgebieden) kunnen hun bedrijfsvoering voorzetten. Huidige rechten worden gerespecteerd. De locaties worden echter niet verder versterkt en bij langdurige leegstand gaat de gemeente het gesprek aan met de (vastgoed)eigenaar om de mogelijkheden voor verkleuring naar andere functies te verkennen. Immers, solitaire winkels dragen niet bij aan het versterken van de voorzieningclusters in de centra. Voor

² Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken in volumineuze goederen zoals: machines, automobielen, caravans, boten en motoren, en bouwmaterialen. Bouwmarkten- en meubeltoonzalen zijn toegestaan mits deze door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kunnen worden in het kernwinkelgebied dan wel door de afmetingen en/of branche inbreuk maken op de ter plaatse van gebruikelijke bebouwingsstructuur (korrelgrootte). Wel geldt dat geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de verzorgings- c.q. detailhandelsstructuur in het kernwinkelgebied vanuit de consument bezien.

de winkels buiten de gewenste structuur geldt dat uitbreiding van de winkel in principe niet is toegestaan, tenzij dit reeds planologisch-juridisch is verankerd. Nieuwvestiging van detailhandel buiten de gewenste structuur is uitgesloten. Mocht een bestaande winkel buiten de gewenste winkelstructuur verdwijnen (beëindiging of verplaatsing naar een winkelgebied) is dit een ontwikkeling die de gewenste structuur versterkt. In tabel 8 is per type gebied aangegeven wat is toegestaan.

Beleidsregel 3: Verdere branchevervaging bij perifere detailhandel wordt tegengegaan

Zoals beschreven wordt reguliere detailhandel beleidsmatig zoveel mogelijk geclusterd in de winkelgebieden. Perifeer gelegen winkels voeren regelmatig naast hun volumineuze hoofdassortiment ook een nevenassortiment (speelgoed, huishoudelijke artikelen, et cetera), veelal vanwege grotere winstmarges per m². Vestiging van volumineuze branches op perifere locaties is alleen mogelijk door de ontheffing die zij krijgen vanwege de omvang van de artikelen. Er is in beginsel geen reden om deze ontheffing te verruimen. Mocht er op bepaalde locaties in vigerende bestemmingsplannen nevenassortiment zijn toegestaan, dan worden deze rechten gerespecteerd. In overige gevallen geldt dat er naar aanleiding van klachten van derden, handhavend kan worden opgetreden.

Beleidsregel 4: Afhalen online bestellingen alleen toegestaan in de centra

Steeds meer producten worden online aangeschaft. Deze artikelen worden enerzijds thuis bezorgd en anderzijds afgehaald. Ten aanzien van internetwinkels en afhaalpunten is het voorstel het ruimtelijk relevante argument te hanteren of er een fysieke bezoekmogelijkheid is. Indien dit het geval is, is sprake van detailhandel. De wens is om detailhandel te concentreren in de kernwinkelgebieden. Wanneer sprake is van handel in producten die via internet en andere media loopt, waarbij gebruik wordt gemaakt van afhaalpunten (ondergeschikt of zelfstandig), is dit ook een functie die meerwaarde heeft voor kernwinkelgebieden.³ Indien de hoofdactiviteit een winkel is typeren we deze activiteit als detailhandel. Deze activiteit hoort thuis in winkelgebieden. De internetwinkels en afhaalpunten met baliefunctie maar die qua maat, schaal en/of verkeersaantrekkende werking niet in het kernwinkelgebied passen, worden bij voorkeur gevestigd bij andere functies die consumenten aantrekken (o.a. PDV/GDV⁴ plekken op bedrijventerreinen zoals bij bouwmarkten et cetera of op de kop van een bedrijventerrein). Opslag en logistiek van internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid betreft geen detailhandel en kan op een bedrijventerrein.

Beleidsregel 5: Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit onder voorwaarden

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten komt regelmatig voor. Vanuit detailhandelsbeleid is dit vooral relevant wanneer verkoop plaatsvindt vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte gericht op en/of toegankelijk voor consumenten (een winkelruimte). In het detailhandelsbeleid wordt dit beperkt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Er is sprake van ter plaatse vervaardigde producten (groente van de boer, etc.) en/of er geen sprake is van naar buiten toe zichtbare uitstraling (haarproducten bij de kapper). Daarbij blijft de detailhandelsactiviteit beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde artikelen.
- De fysieke interne uitstalruimte gericht op en/of toegankelijk voor consumenten beperkt zich tot max. 25 m².

Beleidsregel 6: Maatwerk in bijzondere omstandigheden

Er dient in bijzondere omstandigheden ruimte te blijven voor maatwerk o.a. in het buitengebied, bij de grensovergang in Overdinkel en op bedrijventerreinen. Het is een bevoegdheid van het college van B&W om het maatwerk toe te passen. Maatwerk moet onder andere voldoen aan landelijke en provinciale regels, een evenwichtige belangenafweging, geen ongewenste precedentwerking en een steekhoudende motivering. Er is weliswaar behoefte aan een integrale en breed gedragen visie op de detailhandel, die duidelijkheid schept over de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel. De gemeente Losser

³ Een ondergeschikt afhaalpunt is een balie ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit ter plaatse. Hier kan de consument uitsluitend via internethandel bestelde goederen afhalen of retourneren.

⁴ Met PDV (perifere detailhandelsvestigingen) worden winkels bedoeld die buiten of niet aansluitend in (reguliere) winkelcentra gevestigd zijn. Met GDV wordt grootschalige detailhandelsvestigingen bedoeld. Voor PDV is de branche het belangrijkste uitgangspunt, terwijl voor GDV de omvang van winkels (grootschaligheid) het belangrijkste uitgangspunt is.

heeft echter vijf kerkdorpen met ieder een eigen karakter en verschillende behoeftes als het gaat om het aanbod van detailhandel. Daarom moet naast integraal beleid ook maatwerk mogelijk zijn.

In navolgende tabel vatten we de mogelijkheden voor detailhandel voor de verschillende (winkel)gebieden samen.

Tabel 8: Overzicht mogelijkheden per (winkel)gebied

Type voorziening	Losser centrum	Overdinkel centrum	De Lutte centrum	Tuincentrum Wolters	Bedrijventerrein Zoeker Esch/De Pol	Overige gebieden (woonwijk, buitengebied)
Winkels (recreatief en boodschappen)	✓	✓	✓	X	X	X
Tuincentrum/Bouwmarkt (>1.000 m ²)	X	X	X	✓, vigerende bestemming ⁵	✓	X
Showroom meubels (>1.000 m ²)	✓	X	X	X	✓	X
Ondergeschikte, productiegebonden detailhandel	X	X	X	X	✓	✓, bij boer toegestaan
Autobedrijven/-verkoop	X	X	X	X	✓, en op andere bedrijventerreinen	X
Webwinkel	✓	X	X	X	X, tenzij uitsluitend opslag/logistiek, geen bezoekmogelijkheid	X
Pick-up point	✓	✓	✓	X	X	X
Kapper, pedicure, schoonheidsspecialist, nagelstudio, etc.	✓	✓	✓	X	X	✓, op basis van beleidsregels beroep aan huis ⁶

Beleid voor ambulante handel

De ambulante handel in de gemeente Losser bestaat hoofdzakelijk uit de warenmarkt in Losser en verschillende standplaatsen. De warenmarkt in Losser vindt iedere donderdagmiddag plaats op het Raadhuisplein (d.d.: maart 2019). Wat betreft het standplaatsenbeleid in de gemeente Losser is de “Nota Standplaatsen gemeente Losser” (januari 2018) leidend. Hierin wordt het belang van standplaatsen voor het voorzieningenaanbod onderschreven. De beleidsnota heeft enerzijds als doel ondernemers duidelijkheid te bieden over hun mogelijkheden en positie, en anderzijds voor de gemeente om duidelijkheid te scheppen over vergunningverlening en handhaving. Voor vaste standplaatsen gelden de locaties, branchering en maximum aantal standplaatsen zoals in navolgende tabel opgenomen. Nadere beleidsregels staan omschreven in de nota.

Tabel 9: Locatie, branchering en maximum aantal vaste standplaatsen per dag

Kern	Locatie (zie nota voor locatiekaarten)	Branchering	Max. aantal standplaatsen
Losser (kern)	In kernwinkelgebied centrum	-	2
Overdinkel	Parkeerterrein bij de supermarkt aan de Hoofdstraat (Plus), troittoir nabij Hoofdstraat 234 en terrein Kulturhus	-	2
De Lutte	Parkeerterrein bij de R.K. kerk aan de Plechelmusstraat	Uitsluitend kebab en shoarma, Vietnamese loempia's en verwante artikelen, textiel, bloemen en planten of gebakken vis en verwante artikelen	1

⁵ Vigerende bestemming: 'Detailhandel – Tuincentrum', met een mogelijkheid voor aanvullend assortiment van ten hoogste 20% van het verkoopoppervlakte. Het aanvullend assortiment bestaat uit: 1) zwembaden, sauna's, hengelsportartikelen, tuinspeelgoed; 2) tuinkleding en schoeisel; 3) cadeauartikelen, streekproducten, schrijfwaren; 4) verpakte koffie en thee; 5) woonartikelen (onder meer kleine meubelen).

⁶ Beleidsmatig wordt de vestiging van kappers, pedicure, etc. in de centra als wenselijker gezien dan vestiging in de woonwijken (aan huis). Concentratie van voorzieningen in de centra draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid van de centra.

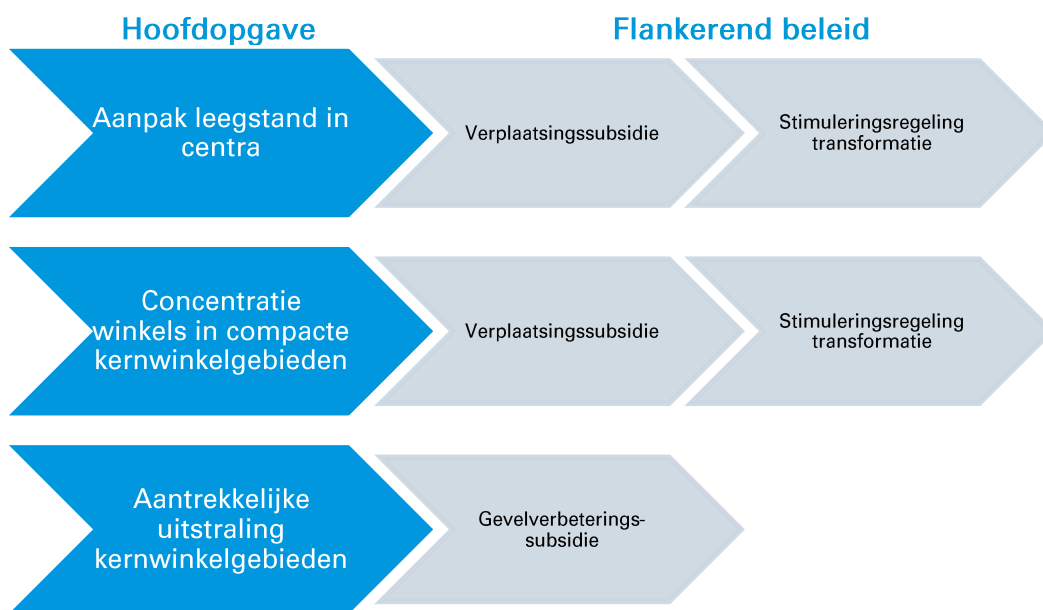
Glane	Binnen de bebouwde kom, exacte locatie nader te bepalen	-	1
Beuningen	Binnen de bebouwde kom, exacte locatie nader te bepalen		1

Bron: Nota Standplaatsen gemeente Losser, januari 2018.

4.3 Flankerend beleid ter ondersteuning van de visie en hoofddopgaven

De gemeente Losser wil voor drie hoofddopgaven flankerend beleid voeren om initiatieven aan te jagen. Dit zijn hoofddopgaven waarbij een 'zetje' wenselijk is om de ontwikkeling op gang te helpen.

Figuur 13: Flankerend beleid



Bron: Stec Groep, 2019.

Voor het flankerend beleid is een aparte subsidieverordening opgesteld. Deze is als bijlage van deze detailhandelsvisie toegevoegd. Onderstaand gaan we kort in op de speerpunten van het flankerend beleid.

Stimuleren verplaatsing van winkels naar de afgebakende kernwinkelgebieden

De gemeente Losser streeft naar concentratie van winkels in de afgebakende kernwinkelgebieden. Verspreid gelegen winkels dragen niet bij aan deze concentratiegedachte. De gemeente Losser wil verplaatsing van dergelijke winkels naar de centra stimuleren. In de subsidieverordening is een regeling opgenomen om verhuizing naar (leegstaande) panden binnen de afgebakende kernwinkelgebied te stimuleren. Zowel eigenaar-gebruikers als huurders kunnen gebruik maken van de regeling. De gemeente Losser gaat en blijft in gesprek met ondernemers om de concentratiegedachte en voordelen van (ondernemen in) het centrum te benadrukken. Waar nodig kunnen ondernemers gebruik maken van een tegemoetkoming in de gemaakte / te maken kosten.

Stimuleringsregeling transformatie winkelpanden buiten de kernwinkelgebieden

Winkel(bestemmingen) buiten de gewenste structuur dragen niet bij aan de concentratiegedachte en gewenste winkelstructuur die de gemeente nastreeft. Sterker nog, ze kunnen een bedreiging vormen voor die beoogde winkelstructuur. Immers harde (en verborgen) plancapaciteit buiten de centra kan betekenen dat winkels zich in potentie hier kunnen vestigen. Een stimuleringsregeling om transformatie van (leegstaande) winkelpanden buiten gewenste winkelstructuur mogelijk te maken zorgt er voor dat er op termijn minder van dergelijke mogelijkheden een bedreiging vormen. Met transformatie wordt bedoeld:



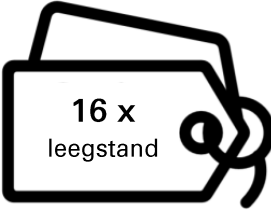
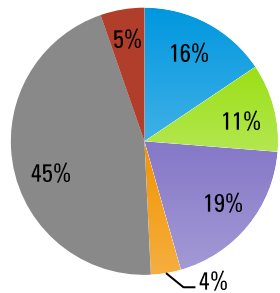
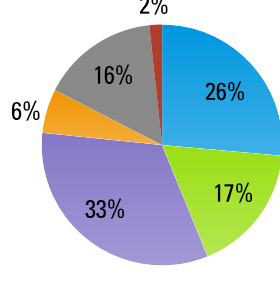
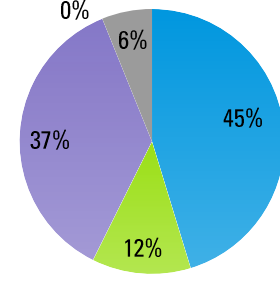
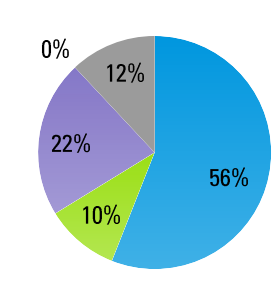
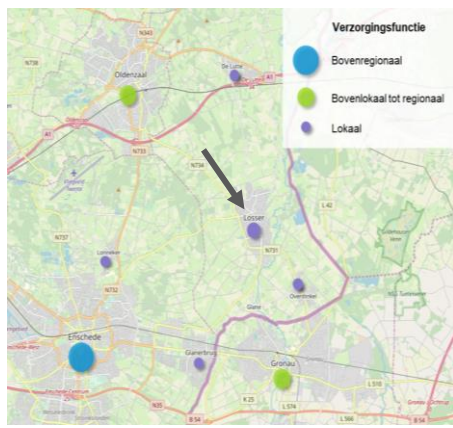
het verkleuren van de winkelfunctie van een pand naar een niet-winkelfunctie, zoals een woon- of bedrijfsfunctie.


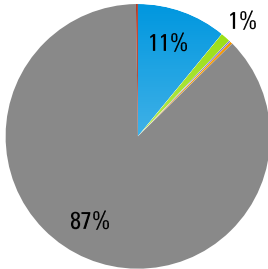
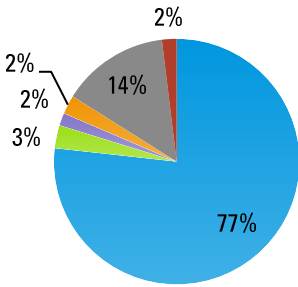
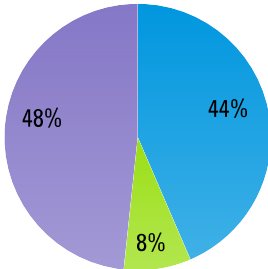
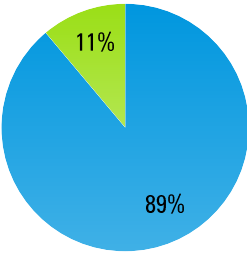
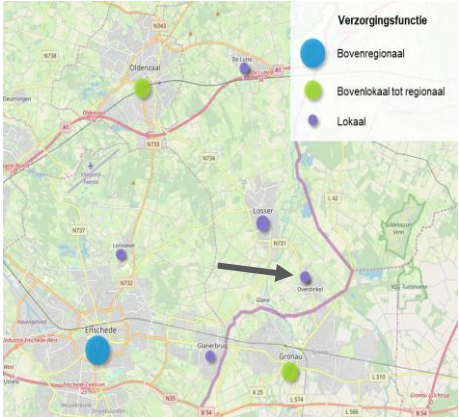
Stimuleren upgrading gevels van winkelpanden in de kernwinkelgebieden

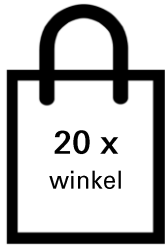

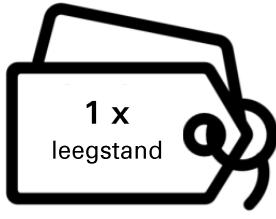
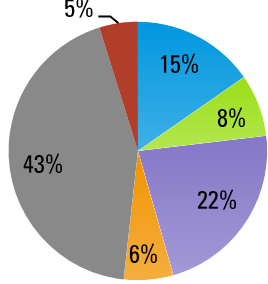
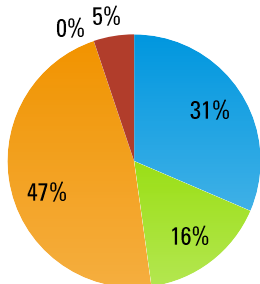
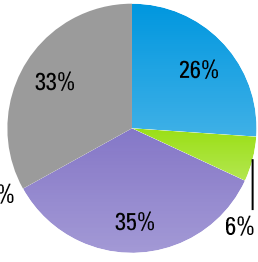
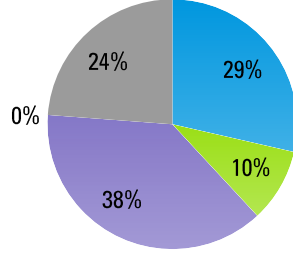
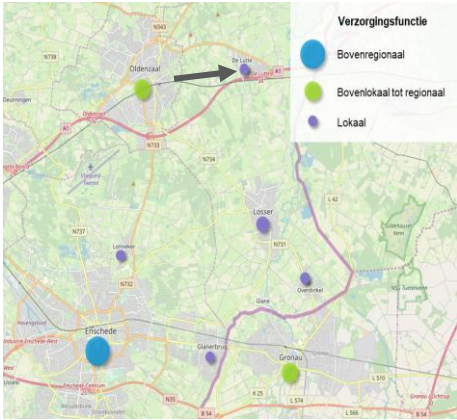
In het Parapluplan Centrum Losser, maar ook in de Dorpsstraat in De Lutte en de Hoofdstraat in Overdinkel is een beeld neergelegd voor de doorontwikkeling van de centra. Hierbij wordt al gewerkt aan een verbetering van de openbare ruimte. Om ook eigenaren van het private vastgoed te stimuleren wordt een gevelverbeteringssubsidie ingesteld. Deze is bedoeld voor het verbeteren van de luifel, pui of entree aan de voorzijde van een winkel in de afgebakende kernwinkelgebieden. De eigenaar van het pand kan de subsidie aanvragen. Voor het centrum van Losser geldt dat er middels het Parapluplan al aandacht en actie is voor gevelverbetering, middels flankerend beleid kan hier verder financiële invulling aan worden gegeven.

Bijlagen

Bijlage 1: Profiel drie kernen

Losser	
Vestigingen in kern Losser	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>83 x winkel</p> <p>19.700 m² vvo</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>24 x horeca</p> <p>2.285 m² vvo</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>16 x leegstand</p> <p>2.780 m² vvo</p> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>= 123 x totaal</p> </div> </div>
Winkeloppervlak naar segment	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Kern</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Centrum</p>  </div> <div style="margin-left: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ Supermarkt ■ Overig dagelijks ■ Mode & Luxe ■ Vrije Tijd ■ In/Om Huis ■ Detailhandel Overig </div> </div>
Horecaoppervlak naar segment	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Kern</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Centrum</p>  </div> <div style="margin-left: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ Restaurant ■ Fastservice ■ (Eet)cafe ■ Partycatering ■ Hotel </div> </div>
Verzorgingsfunctie	

Overdinkel	
<p>Vestigingen in kern Overdinkel</p>	 <p>13 x winkel 14.500 m² wvo</p> <p>10 x horeca 920 m² wvo</p> <p>4 x leegstand 630 m² wvo</p> <p>= 27 x totaal</p>
<p>Kerngegevens winkels</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Kern</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Centrum</p>  </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> ■ Supermarkt ■ Overig dagelijks ■ Mode & Luxe ■ Vrije Tijd ■ In/Om Huis ■ Detailhandel Overig
<p>Kerngegevens horeca</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Kern</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Centrum</p>  </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> ■ Restaurant ■ Fastservice ■ (Eet)cafe ■ Partycatering ■ Hotel
<p>Verzorgingsfunctie</p>	 <p>Verzorgingsfunctie</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bovenregionaal ● Bovenlokaal tot regionaal ● Lokaal

De Lutte	
Vestigingen in kern de Lutte	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>20 x winkel</p> <p>2.115 m² wvo</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>21 x horeca</p> <p>2.655 m² wvo</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>1 x leegstand</p> <p>30 m² wvo</p> </div> <div style="margin-left: 20px;"> <p>= 42 x totaal</p> </div> </div>
Kerngegevens winkels	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">Kern</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">Centrum</p>  </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ Supermarkt ■ Overig dagelijks ■ Mode & Luxe ■ Vrije Tijd ■ In/Om Huis ■ Detailhandel Overig </div>
Kerngegevens horeca	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">Kern</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">Centrum</p>  </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> ■ Restaurant ■ Fastservice ■ (Eet)cafe ■ Partycatering ■ Hotel </div>
Verzorgingsfunctie	

Bijlage 2: Input werksessies kernen en vertaling in detailhandelsvisie

Op 31 oktober, 7 november en 30 januari hebben verschillende werksessies (met ondernemers, eigenaren en inwoners) plaatsgevonden in het kader van de op te stellen detailhandelsvisie (incl. flankerend beleid) voor de gemeente Losser. Deze werksessies vonden plaats in de Lutte, Overdinkel en Losser. Ook hebben enkele ondernemers en stakeholders directe feedback gegeven voor vervolg. We gaan telkens per kern in op de punten die zijn opgehaald bij de werksessies. Aanvullend op het hoofdrapport geven we aan welke punten expliciet zijn verwerkt in de beleidsuitgangspunten en het flankerend beleid.

Kern Losser

Input vanuit werksessies	Verwerking input in detailhandelsvisie
<p>Een gezellig en compact centrum, daar zijn aanwezigen tijdens de werksessies het over eens. Dit zit voor een deel in de uitstraling van de (leegstaande) panden en openbare ruimte. Een aantal panden zoals de oude bibliotheek en het postkantoor zijn daarbij genoemd. Tegelijkertijd draagt de oorspronkelijke en authentieke bebouwing veel bij aan de positieve beoordeling van bezoekers, dit moet zoveel mogelijk behouden blijven. Middels het Parapluplan voor centrum Losser wordt al gewerkt aan de opwaardering van de openbare ruimte. Suggesties die verder gedaan zijn betreffen een subsidieregeling voor het opknappen van gevels en een aaneengesloten winkel-/voorzieningsfront.</p>	<p>Beleving, authenticiteit en sfeer zijn belangrijke uitgangspunten voor een gezond en toekomstbestendig centrum van Losser. Er wordt voor Losser ingezet op een compacter centrum met een goede mix aan voorzieningen, zowel aantrekkelijk voor inwoners als toeristen. Het centrum van Losser heeft daarbij naast de winkelfunctie juist ook een functie voor horeca, dienstverleners, ambachten en ontspanning. Meer (dag)horeca zou een grote aanwinst zijn: winkelend publiek wil op een mooie plek bijvoorbeeld koffie kunnen drinken en lunchen.</p>
<p>Er wordt geconstateerd dat het centrum momenteel te ruim is; de leegstand (circa 12% in het centrum) is daar een zichtbaar teken van. Een aangedragen optie is het verkleuren van De Brink naar wonen. Er is gediscussieerd over het concentreren van winkels, horeca en overige commerciële voorzieningen in het centrum van Losser. Daarbij is aangegeven dat beleid op branchering/keuzes in winkelgebieden zou kunnen helpen om verspreide bewinkeling tegen te gaan. Als idee wordt stimuleringsbeleid voor eigenaren en ondernemers aangedragen. Bijvoorbeeld door voor eigenaren van panden buiten het centrum transformatie tot wonen mogelijk te maken (icm winkelbestemming eraf), en door ondernemers tegemoet te komen in te maken investeringen door verplaatsingen. Tevens wordt geconstateerd dat er een 'wildgroei' plaatsvindt aan voorzieningen, zoals kappers en catering, in de woonwijken aan huis. Er worden ideeën geopperd deze partijen te bewegen naar het centrum, en reclameborden aan de gevels bij de woonhuizen worden als storend ervaren. Toch is er ook een tegengeluid van ondernemers buiten het centrum. Vooral als vastgoed eigendom is.</p>	<p>Ten opzichte van de eerdere afbakening van het kernwinkelgebied is besproken om de lus Gronausestraat-Bernhard Leurinkstraat niet meer tot het kernwinkelgebied te rekenen (zie hoofdstuk 3.2.1). De Kerkstraat/Raadhuisstraat vormt daardoor de noordwestelijke grens van het kernwinkelgebied. Consequentie hiervan is dat nieuwe ontwikkelingen voor reguliere detailhandel alleen mogen plaatsvinden binnen het afgebakende kernwinkelgebied. Op dit moment wordt er geen aanleiding gezien het winkelgebied verder te verkleinen dan voorgesteld. Mocht op termijn de leegstand toenemen en het kernwinkelgebied alsnog te ruim blijken, dan wordt in een vervolgfase het verder verkleinen onderzocht. Een aangedragen optie is het verkleuren van De Brink naar wonen. Deze optie is nu niet reëel gelet op het bestaande draagvlak voor (winkel)voorzieningen en de hoge kosten voor verplaatsing en herinrichting. Stimuleringsbeleid voor concentratie en transformatie vindt zijn plek in het flankerend beleid. Concentratie van voorzieningen die momenteel in de wijken gevestigd zijn (kappers, pedicure, etc) naar de centra wordt beleidsmatig als wenselijk gezien.</p>
<p>Tijdens de werksessies is door aanwezigen ingegaan op de trekkende functies van supermarkten voor het centrum van Losser. Dit blijkt tevens uit de praktijk: sinds het stoppen van Plus aan het Martinusplein merkt men dat het aantal passanten is afgenomen in het noordelijk deel.</p>	<p>Supermarkten moeten strategisch gepositioneerd worden. Daarbij wordt geconstateerd dat de huidige supermarkten momenteel vooral ten zuiden van het centrum gepositioneerd zijn. De huidige maatvoering van supermarkten is relatief klein. Uitdaging bij uitbreiding/verplaatsing van supermarkten is om ruimte te vinden (of creëren) rekening houdend met de locatiewensen van een supermarkt (ten aanzien van parkeren, bereikbaarheid, laden & lossen, etc.). Stedelijke herverkaveling is daarbij een mogelijke optie. Binnen Losser is mogelijk extra marktruimte voor het vergroten van bestaande supermarkten (of de realisatie van een moderne supermarkt).</p>
<p>Er zijn veel ideeën van betrokkenen over de inrichting en uitstraling van het centrum. Het bevorderen van zichtlijnen, meer openheid, groen en het uitlichten van markante locaties wordt belangrijk gevonden. Bij de plaatsing van groen moet goed opgelet worden: deze mogen uiteindelijk niet de zichtlijnen belemmeren. Met name de huidige Brink is voor</p>	<p>Momenteel wordt via werkgroepen en het Parapluplan centrum Losser al gewerkt aan de inrichting en uitstraling van het centrum. Deze lijnen vormen in eerste instantie de basis voor de inrichting en uitstraling van het centrum. Omdat de detailhandelsvisie vooral de ruimtelijk economische basis legt voor de verdere ontwikkeling komt het element 'inrichting van</p>

<p>veel aanwezig een doorn in het oog. Het gebied oogt introvert en bovendien zijn de trekkers (o.a. Jumbo) 'verscholen'. Ook het leegstaande oude postkantoor draagt niet bij aan een positieve uitstraling en beleving van het gebied. Hier zijn ingrepen nodig.</p>	<p>de openbare ruimte' beperkt terug in de visie en het flankerend beleid.</p>
<p>Meer verblijfstoerisme kan een impuls betekenen voor het bestedingspatroon en voorzieningen in Losser. Toeristische activiteiten mogen uitgebreid worden. Idealiter komen er bijvoorbeeld meer hotels in Losser. Goede fietsverbindingen en wandelpaden zijn belangrijk. Ook wordt geopperd meer evenementen (boerenmarkt, halloween, kerstfair, zomerfestival, et cetera) te organiseren, deze blijken een succes. Er mag meer samengewerkt worden tussen winkeliers om consument en toerist te binden, bijvoorbeeld met gezamenlijke kortingsacties en een 'pas-systeem'. De online zichtbaarheid van het centrum van Losser kan vergroot worden door openbare/gezamenlijke websites te verbeteren. Openingstijden van winkels moeten overal gelijk zijn. Hierbij ook afstemming met elkaar zoeken.</p>	<p>Kansen richten zich op het aantrekken van meer toeristen en het verder versterken van evenementen. Hierbij kan Losser gebruik maken van haar sterke ligging in nationaal landschap. Al met al kan recreatie en toerisme een belangrijke drager worden van een toekomstbestendig centrum. Qua evenementen beschikt Losser met de Boerenmarkt, Halloween, Kerstfair et cetera al over een mooi aanbod. Deze lijn wordt doorgezet, en er wordt voor evenementen nog meer verbinding gezocht met het toerisme. Ook geven betrokkenen aan dat openingstijden van winkels meer op elkaar afgestemd moeten worden: toerist en consument voor een dichte deur is antireclame. Hoe dan ook mag meer samengewerkt worden: denk aan gezamenlijke kortingsacties, een 'pas-systeem' en betere online zichtbaarheid. De samenwerking en onderling afstemmen is dus een belangrijk aandachtspunt voor de uitvoering.</p>
<p>Het Martinusplein biedt volgens betrokkenen veel potentie en ontwikkelt te worden tot horecaplein.</p>	<p>We constateren dat de winkelfunctie in dit gebied teruggelopen is. Meer (dag)horeca zou hoe dan ook een grote aanwinst zijn: winkelend publiek wil op een mooie plek bijvoorbeeld koffie kunnen drinken en lunchen. Gelet op de ruimtelijk-functionele en historische kenmerken van dit plein taxeren wij dit (deel)gebied binnen het centrum als aantrekkelijk voor een dergelijke (door)ontwikkeling. Er is in 2019 een externe projectmanager aangesteld die met de opgave aan de slag gaat. Naar aanleiding van de zienswijze van CML heeft de raad op 6 oktober 2020 besloten om voor het Martinusplein niet sec meer te streven naar een horecaplein maar naar een combinatie van mixfuncties van (dag)horeca, wonen en dienstverlening.</p>
<p>Er is frustratie over het beperkt aanhaken van vastgoedeigenaren in de plannen voor het centrum, bijvoorbeeld bij de aanpak van leegstand.</p>	<p>Vastgoedeigenaren spelen een cruciale rol bij het opwaarderen van het centrum van Losser en haar leegstaande panden. Inzet van (enkele) vastgoedeigenaren wordt door de aanwezigen tot op heden gemist. Er moet actief het gesprek worden aangegaan met vastgoedeigenaren. Hiervoor is een externe projectmanager aangetrokken.</p>

Kern Overdinkel

Input vanuit werksessies	Verwerking input in detailhandelsvisie
<p>Behouden van het bestaande winkelaanbod is cruciaal. Om te zorgen dat de consument aan Overdinkel verbonden blijft is een onderscheidend winkelaanbod belangrijk. Er wordt ook een link gelegd met de woningbouwopgave om de leefbaarheid voor Overdinkel te borgen en ook het draagvlak voor voorzieningen te behouden. In het kader van de woningbouwopgave zijn voorzieningen 'dichtbij' een pré. Om de huidige winkelstructuur te kunnen behouden zijn aanwezig het erover eens dat concentratie van winkels belangrijk is. Idealiter zou dit gebeuren rondom de twee supermarkten. Supermarkten en tuincentrum Wolters zijn grote trekkers in het dorp. Ze trekken veel Duitse bezoekers aan. Vooral op zondag is het erg druk (3/4 van de supermarktbezoekers Duits) in de supermarkten. Hier liggen kansen om de consument te verleiden ook andere winkels in Overdinkel te bezoeken. Aanwezigen zien tegelijkertijd dat het lastig is dit in de huidige situatie te realiseren. Zo hebben veel</p>	<p>Een duidelijk en geconcentreerd centrum in Overdinkel ontbreekt. Het huidige aanbod is versnipperd, waardoor winkels elkaar te weinig versterken. Er is daarom een kernwinkelgebied afgebakend (zie figuur 10, pagina 21). Binnen deze contouren is er ruimte voor (behoud en nieuwe) publiekaantrekkende functies (winkels, horeca, dienstverlening, et cetera). Buiten deze contouren zal de winkel- en voorzieningenfunctie (op termijn) veranderen naar functies als wonen en maatschappelijke dienstverlening. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat concentratie van winkels in de huidige situatie lastig te realiseren is, zo hebben ondernemers vaak een eigen pand. Voor toekomstige ontwikkelingen kan beleidsmatig wel gestuurd worden op ontwikkeling in het kernwinkelgebied.</p> <p>De opgave voor Overdinkel ligt vooral in het verzilveren van de potentie die de (dag)recreatie en Duitse consumenten bieden.</p>

<p>ondernemers vaak een eigen pand. Hierdoor is het minder aantrekkelijk (duur) te gaan zitten op een nieuwe locatie. Tot slot wordt aangegeven dat reclame maken voor Overdinkel kan zorgen voor meer aanloop.</p>	<p>Juist in combinatie met de toeristische en recreatieve plekken in en rond Overdinkel. Ondernemers in Overdinkel zijn de afgelopen jaren steeds meer georganiseerd en trekken steeds vaker samen op (denk aan bijvoorbeeld het Smokkelen). Dit is een zeer positieve ontwikkeling en draagt bij aan toekomstige ontwikkelingen in het dorp.</p>
<p>Ook het hebben van voldoende parkeerruimte (voor de winkel) is een vereiste de klant te kunnen blijven binden aan het centrum van Overdinkel. Parkeren is grotendeels goed geregeld, maar op verschillende plekken worden parkeerplekken regelmatig ingenomen door omwonenden of personeel, hierdoor moeten klanten ver lopen.</p>	<p>Voor het centrum van Overdinkel is van belang te (blijven) voldoen aan de randvoorwaarden: goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de winkels.</p>
<p>Ook wordt door aanwezigen het bestaan van bedrijven aan huis als een opgave gezien om het bestaande winkelaanbod in stand te houden. Een kapper met een winkelpand kan bijvoorbeeld niet eerlijk concurreren met een kapperszaak aan huis.</p>	<p>Concentratie van voorzieningen die momenteel in de wijken gevestigd zijn (kappers, pedicure, etc) naar de centra wordt beleidsmatig als wenselijk gezien.</p>
<p>Aanwezigen geven aan dat er voor Overdinkel kansen liggen voor daghoreca. Behalve tuincentrum Wolters is er momenteel geen horecagelegenheid geopend tijdens winkeltijden. Fietsers en automobilisten stoppen daarom maar beperkt of rijden door. Ook voor de sociale contacten in het dorp is daghoreca belangrijk.</p>	<p>Binnen de afgebakende contouren van het centrum is ruimte voor (behoud en nieuwe) publiekaantrekende functies, zoals daghoreca. In deze gebieden zullen winkels en winkelondersteunende functies (daghoreca, dienstverlening, etc.) ook in de toekomst gevestigd zijn. Het verruimen van openingstijden van horeca in het Kulturhus wordt gezien als kans.</p>
<p>Bemiddeling tussen pandeigenaren en ondernemers kan de leegstand verminderen. Hierdoor kunnen panden weer gevuld worden. Nu schrikken de huren starters vaak af en wordt het gesprek niet aangegaan. Dit wordt gezien als een gemiste kans.</p>	<p>Momenteel is er weinig tot geen contact tussen (startende) ondernemers en pandeigenaren. Van vastgoedeigenaren wordt een meer actieve rol gevraagd.</p>

Kern De Lutte

Input vanuit werksessies	Verwerking input in detailhandelsvisie
<p>De Lutte is sterk afhankelijk van toerisme. Veel van de winkels en horeca moeten het hebben van de goede zomermaanden. Mede dankzij het toerisme beschikt de Lutte over een divers winkelaanbod, met bijvoorbeeld een supermarkt, bakker, slager en poelier. Aanwezigen geven aan dat de Lutte momenteel goed functioneert, maar dat het belangrijk is richting de toekomst de (winkel)voorzieningen in stand te houden voor de leefbaarheid van het dorp. Om de toeristen te behouden en extra toeristen aan te trekken, is het belangrijk dat winkeliers vaker krachten bundelen en evenementen organiseren. Dit zorgt voor extra aanloop richting het dorp. Ook is gesproken over de markt(kramen). Aanwezigen geven aan dat deze bij voorkeur niet moeten concurreren met de al aanwezige winkels, zoals een bakker, slager en poelier.</p>	<p>De uitgangspunten voor de Lutte zijn goed. De Lutte heeft een compleet dagelijks aanbod (supermarkt, bakker, slager, poelier) en de winkels en horeca zijn momenteel al (redelijk) geconcentreerd in het centrum. Inzet is gericht op het in stand houden van de (winkel)voorzieningen, vooral in het kader van de leefbaarheid van het dorp. Toerisme is een belangrijke drager onder het functioneren van voorzieningen in de Lutte. Samenwerking en het verbeteren van de organisatiegraad wordt als een belangrijk element voor de uitvoering gezien.</p>
<p>Momenteel zijn enkele winkels/voorzieningen gevestigd aan de Benteimerstraat. Aanwezigen geven idealiter een concentratie van winkels in het dorps hart te zien. Dit betekent dat op termijn winkelfuncties op de Benteimerstraat moeten verkleuren, bijvoorbeeld bij leegstand. Aanwezigen geven aan dat mocht er nog extra winkelaanbod toegevoegd worden, deze niet teveel moet concurreren met het bestaande aanbod. Daar is het dorp te klein voor. Dit is niet wenselijk voor de gevestigde ondernemer, maar ook niet voor de starter. De horeca in de Lutte is momenteel goed geconcentreerd, aanwezigen geven aan dat het goed is richting de toekomst dit in stand te houden. Hierdoor blijft er een gezellig horecaplein waar toeristen een kopje koffie kunnen drinken of kunnen lunchen.</p>	<p>Idealiter worden toekomstige winkelontwikkelingen geconcentreerd in het centrum van de Lutte. Huidige rechten worden gerespecteerd. Hoe dan ook geldt dat toekomstige winkelontwikkelingen in de Lutte plaats dienen te vinden in het afgebakende kernwinkelgebied. Voor sommige winkels (zoals zoals Morsink Diervoeders) is het logisch dat deze buiten het centrum gevestigd zijn. Voor horeca wordt beleidsmatig tevens concentratie nagestreefd rondom het huidige horecaplein.</p>

<p>Het aanbrengen van bewegwijzering tussen winkels wordt gezien als een kans voor de winkels in de Lutte. Ook is gesproken over bewegwijzering voor de gezamenlijke winkels vanaf de Bentheimerstraat richting het centrum van de Lutte.</p>	<p>Winkels zijn momenteel beperkt geconcentreerd en daarom zijn de looproutes niet optimaal. Daardoor is bewegwijzering van winkels extra belangrijk, zodat bijvoorbeeld voor bezoekers van de Spar ook overige winkels duidelijk te vinden zijn. Ook bewegwijzering vanaf de Bentheimerstraat voor de winkels in het centrum wordt gezien als kans. Het is momenteel vanaf deze weg onvoldoende zichtbaar dat de kern van de Lutte beschikt over verschillende winkels.</p>
<p>Ook wordt door aanwezigen het bestaan van bedrijven aan huis als een opgave gezien om het bestaande winkelaanbod in stand te houden. Een kapper met een winkelpand kan bijvoorbeeld niet eerlijk concurreren met een kapperszaak aan huis. Ook wordt het als wenselijk ervaren dat, wanneer de kapperszaak in het centrum leeg komt te staan, deze gevuld wordt met horeca zodat het horecacluster in stand wordt gehouden.</p>	<p>Vanuit de concentratiegedachte is het wenselijk dat voorzieningen die momenteel in de wijken gevestigd zijn (kappers, pedicure, etc) naar de centra verplaatsen. Dit is echter onwenselijk vanuit de gedachte om startende ondernemers een kans te bieden om - zonder grote financiële risico's - een kleinschalig bedrijf/onderneming te beginnen. Gemeente Losser kent dan ook een regeling (die is vertaald in de diverse bestemmingsplannen) welke het mogelijk maakt vanuit een woning een bedrijf te starten (niet zijnde detailhandel). Uiteraard zijn hieraan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, voorwaarden verbonden (zo moet ondergeschikt blijven aan het wonen, maximaal 50 m²). Het is voor met name startende ondernemers niet altijd financieel haalbaar een pand in de centra te huren of te kopen.</p>