Nota van zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Losser, Martinusplein 19 en 25

Gemeente Losser

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
1.1 Procedure en opzet 3
1.2 Ingediende zienswijzen 3
2. Zienswijzen: samenvatting inhoud, reactie en conclusie 4
Zienswijze 1 4
Zienswijze 2 6
Zienswijze 3 7
Zienswijze 4 9
Zienswijze 5 12
Zienswijze 6 15
3. Wijzigingen 16
Bijlage: Schaduwstudie 17

1. Inleiding

1.1 Procedure en opzet

Het ontwerp “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Losser, Martinusplein 19 en 25” en de bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken (met ingang van 6 november 2025) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ingekomen op het ontwerp TAM-omgevingsplan.

In deze Nota van zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Daarna wordt een conclusie getrokken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de wijzigingen.

1.2 Ingediende zienswijzen

Er zijn zes zienswijzen ingekomen. Het betreft de volgende zienswijzen:

1. Zienswijze van Reclamant 1 met kenmerknummer 26.0008906 en dagtekening 9 december 2025;
2. Zienswijze van Reclamant 2 met kenmerknummer 26.0008907 en dagtekening 11 december 2025;
3. Zienswijze van Reclamant 3 met kenmerknummer 26.0008908 en dagtekening 12 december 2025;
4. Zienswijze van Reclamant 4, ook namens meerdere bewoners, met kenmerknummer 26.0008909 en dagtekening 5 december 2025;
5. Pro forma zienswijze van Reclamant 5 met kenmerknummer 26.0008917 en dagtekening 15 december, zienswijze met kenmerknummer 26.0008910 en dagtekening 27 december;
6. Zienswijze van Reclamant 6 met kenmerknummer 26.0008911 en dagtekening 18 december 2025;

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2. Zienswijzen: samenvatting inhoud, reactie en conclusie

De zienswijzen wordt hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in totaliteit beoordeeld.

Zienswijze 1

Samenvatting inhoud zienswijze

a) De bestaande kwaliteiten van het plein vereisen een zorgvuldige behandeling. De toelichting draagt daarvoor een aantal referentie beelden aan van pleinen waarop eveneens een monumentaal gebouw centraal staat. De voorbeelden vertonen een passende behandeling van de gevels rond het plein, die het aanwezige monumentale gebouw in zijn waarde laten. Wordt de uitgebreide beeldvorming van het voorlopig ontwerp van het voorliggende bouwplan aan deze referentiebeelden getoetst, dan gaat deze vergelijking volledig mank. Zo is de bouwhoogte in de voorbeelden niet hoger dan twee lagen met een kap terwijl de doorsnede van de nieuwbouw een principe heeft van soms wel 4 bouwlagen.
b) Het TAM-omgevingsplan maakt bouwhoogten mogelijk voor vier verdiepingen met nokhoogte tot circa 16 meter. Hierdoor is er geen sprake meer van ‘Onder de Oale Toren’ maar naast of tegen de oude toren.
c) Reclamant wijst erop dat ten aanzien van het beschermde rijksmonument de Martinustoren geldt dat in een omgevingsplan voorkomen moet worden dat in de omgeving activiteiten plaatsvinden die het monument kunnen ontsieren of beschadigen. Naar mening van reclamant is met de voorgenomen bouwhoogte sprake van een onaanvaardbare aantasting van het Rijksmonument. Dit omdat de toren in visuele zin, in tegenstelling tot de bebouwing aan de zuidzijde van het plan, straks niet boven de bebouwing aan de noordzijde van het plein uitsteekt. In het plan ontbreken studies ten aanzien van de bouwhoogte waardoor reclamant stelt dat de impact van het plan het plein en de toren negatief beïnvloeden en er ernstige visuele schade ontstaat aan de beleving van het Rijksmonument.
d) De Duitse uitstraling van de architectuur heeft weinig relatief met de in de omgeving aangetroffen bebouwing. Reclamant is benieuwd hoe hierop door welstand is gereageerd.
e) Met de herinrichting van het plein is het de bedoeling om deze autovrij te maken. Reclamant onderschrijft deze intentie. Door het ontbreken van toegangen naar de appartementen ontbreekt de integratie van de woningbouw en het plein. Om de verwevenheid van bebouwing en plein enigszins te vergroten, zou het verplaatsen van de gemeenschapsruimte naar het plein een alternatief kunnen zijn.
f) Naar mening van reclamant is het participatieverslag summier. Reclamant vraagt zich af of dit in lijn is met de gemeentelijke participatieverordening.
g) Reclamant heeft uit de media vernomen dat de Historische Kring Losser zou hebben meegedacht over het plan. Deze participatie is niet terug te vinden in het verslag.
h) Reclamant is geïnteresseerd in de mening van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de plaatselijke monumentencommissie. Ook ontbreekt de opvatting van de stadsbouwmeester.

Reactie gemeente

a) Aangenomen wordt dat reclamant verwijst naar de analyse die als bijlage 1 is opgenomen bij de toelichting op het TAM-omgevingsplan. De daarin opgenomen referentiebeelden zijn bedoeld om het principe van wonen aan een plein te tonen. Hierin wordt specifiek verwezen naar een aantal onderdelen en ingrediënten (o.a. Delfts stoepje, differentiatie architectuur, verschil in bouwhoogtes en bouwlagen). De referentiebeelden zijn niet bedoeld om een beeld te geven van welke bouwhoogte al dan niet acceptabel is. Waar welke bouwhoogte acceptabel is, is afhankelijk van de specifieke locatie en de stedenbouwkundige setting waarin de bebouwing zich dient te voegen.
b) Met de zin ‘Onder de Oale Toren’ verwijst reclamant naar de naamgeving die de ontwikkelaar heeft gekozen voor het plan. Hier heeft de gemeente geen invloed op en dit staat verder ook los van de voorliggende procedure.
c) Wij delen de mening van reclamant niet dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het Rijksmonument in visuele zin. Vanuit de noordzijde, de zijde van de Bernard Leurinkstraat, wijzigt het zicht op de toren inderdaad. Aan deze zijde maakt de op dit moment aanwezige minder fraaie bebouwing, de achterkant van de voormalige supermarkt en het hotel-restaurant, plaats voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw krijgt aan alle zijden voorgevels die zowel vanuit stedenbouwkundig als vanuit architectonisch oogpunt goed passend zijn op deze locatie. De toren komt hierdoor juist veel meer centraal te staan, waarbij de omliggende bebouwing georiënteerd is op de toren. Door het maken van een levendige plint en een levendige plek, gaat de toren juist weer een rol spelen. Daarnaast wijzigen de zichtlijnen op de toren vanaf de hoek Raadhuisplein-Sint Maartenstraat, de Torenstraat en de hoek Brinkstraat-Bernard Leurinkstraat niet en blijven behouden. Ook wordt een nieuwe zichtlijn gerealiseerd vanaf de Bernard Leurinkstraat.

   Wat betreft de bouwhoogte merken wij op dat de maximale bouwhoogte in het omgevingsplan 14 meter bedraagt, met een maximale bouwhoogte van 16,5 meter voor de accenten. Deze hoogten zijn noodzakelijk om volwaardige kapvormen te maken met een duidelijke nokvorst. Losser kent een lange traditie van grote, karakteristieke dakvlakken. Die gebouwen hebben een doorlopende noklijn en een krachtige, heldere hoofdvorm. Afgeknotte daken of schijnkappen sluiten minder goed aan bij dit historische beeld en passen daarom niet op deze locatie.
   De gekozen bouwhoogtes dienen primair om deze kapvormen architectonisch overtuigend en stedenbouwkundig passend te maken. Ze vergroten niet het woonoppervlak of het aantal appartementen. De ruimte die door de kap ontstaat, functioneert als zolder voor technische installaties en bergruimte. Dit geeft het gebouw een logische massa-opbouw waarin het wonen compact en overzichtelijk blijft.
   Door deze aanpak blijft het programma beperkt tot drie woonlagen, en bij de twee accenten tot vier woonlagen. De appartementen in de drie woonlagen bereiken een woonhoogte van maximaal 9 meter. De resterende hoogte tot maximaal 14 meter bestaat volledig uit zolderruimte. Voor de appartementen in de vier woonlagen geldt een maximale woonhoogte van 12 meter, waarbij de extra hoogte tot maximaal 16,5 meter eveneens alleen zolderruimte betreft.
   De massaopbouw met royale kappen zorgt voor een herkenbaar en vertrouwd beeld in het dorpssilhouet, sluit aan op de streektypologie van Losser en waarborgt een

hoogwaardige uitstraling van het bouwplan. Belangrijk is dat de nokhoogte altijd ruim onder de bouwhoogte van de Martinustoren (22 meter) blijft. Het gebouw blijft daarmee ondergeschikt in het straatbeeld en respecteert de historische hiërarchie in hoogte.

Tot slot wordt opgemerkt dat uit de redengevende beschrijving van het Rijksmonument niet te herleiden is dat het huidige zicht op de toren in stand moet blijven omdat deze van monumentale waarde is. Daarbij zijn wij van mening dat, gelet op het vorenstaande, van enige visuele schade aan het Rijksmonument (voor zover al relevant) geen sprake is.

d) De stadsbouwmeester van de gemeente Losser is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het bouwplan en het beeldkwaliteitsplan.
e) In tegenstelling tot wat reclamant aan geeft, krijgt elk appartement op de begane grond wel degelijk een toegang naar het plein. Ook de gemeenschapsruimte krijgt een directe toegang naar het plein.
f) De gemeente Losser beschikt niet over een participatieverordening. Wel beschikt de gemeente over participatiebeleid. Dit beleid schrijft voor dat aangegeven moet worden of participatie heeft plaatsgevonden en wat de resultaten hiervan zijn. Het beleid schrijft niet voor op welke wijze vorm gegeven moet worden aan participatie. Dit beleidsuitgangspunt sluit aan bij wat de Omgevingswet verplicht stelt. De wijze waarop initiatiefnemer vorm heeft gegeven aan participatie is in lijn met het gemeentelijk beleid.
g) De Historische Kring Losser heeft niet actief meegedacht over de planvorming.
h) Voor wat betreft de stadsbouwmeester wordt verwezen naar het bepaalde onder d. Ten aanzien van de RCE en de gemeentelijke monumentencommissie wordt opgemerkt dat geen sprake is van ingrepen of wijzigingen aan het rijksmonument zelf. Er is sprake van een nieuwbouwplan nabij het rijksmonument. Het nieuwbouwplan heeft geen negatieve invloed op het Rijksmonument (zie onze reactie onder c.). Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen noodzaak om advies op te vragen bij de RCE of de gemeentelijke monumentencommissie.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting inhoud zienswijze

a) Reclamant geeft aan dat de monumentaliteit van het plein is gelegen in de ensemblewerking, in de harmonieuze verhouding tussen de dominante ‘Oale Toorn’ en de daaraan ondergeschikte losse panden die als schakels van een keten het ovale plein eromheen vormen. De panden van de supermarkt en het hotel hebben dit subtiele evenwicht verstoord. Het nu voorgestelde bouwplan gaat in deze anonieme schaalvergroting nog veel verder. Ondanks alle pogingen om het project kleinschalig te laten overkomen is de massaliteit ervan op deze plek naar mening van reclamant niet acceptabel. De toren wordt door de zware bouwmassa op slechts 10 meter afstand naar mening van reclamant beroofd van haar context en hierdoor tot aanhangsel gereduceerd.
b) Het aaneengesloten nieuwe bouwblok heeft een hoogte van ongeveer het dubbele van de bestaande bebouwing. De bebouwing zal van alle kanten zichtbaar zijn als hoogbouw en aanvoelen als niet passend in de omgeving.

c) De begane grondlaag van de nieuwbouw communiceert niet met het plein. In vaktaal wordt zo'n oplossing blind genoemd. Niet alleen hebben de begane grondwoningen geen voordeur aan straat, ook één van de centrale entrees van het Martinusplein is verbannen. De gemeenschappelijke ruimte is een pluspunt, de situering hiervan zou veel sterker zijn in het midden van de ontwikkeling, inspelend op het plein en de toren.
d) De collage van bouwstijlen heeft niets met een Losserse sfeer te maken vindt reclamant.

Reactie gemeente

a) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1 onder c.
b) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1 onder c.
c) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1 onder e.
d) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1 onder c.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting inhoud zienswijze

a) Het bouwplan komt tegenover de woning/ het terras van reclamant en belemmering het uitzicht volledig. Reclamant is van mening dat de bouwvolumes in geen enkel opzicht in verhouding staan tot de omgeving en verzoekt om de bouwhoogte van maximaal 2 tot 3 bouwlagen te respecteren.
b) Reclamant verwacht door de ontsluiting van de parkeergarage meer overlast voor aanwonende van de Bernard Leurinkstraat. Verzocht wordt om de inpassing van de in- en uitrit van de parkeergarage in de regels te borgen.
c) Reclamant betwist of de parkeernorm van 0,9 aansluit bij de doelgroepen. Verzocht wordt om de parkeernorm af te stemmen op de juiste doelgroepen en bijbehorende bezoekers.
d) Reclamant wijst op het verlies van privacy vanwege inkijk vanuit de tegenovergelegen appartementen en eventuele geluidsoverlast bij toepassing van balkons aan deze appartementen.
e) Het bouwvolume veroorzaakt schaduwwerking op het perceel van reclamant en doet daarmee inbreuk op de woonkwaliteit.
f) Het bouwen van een parkeergarage kan, gezien de omgeving waarin zij gebouwd wordt, veel schade aan belenende panden veroorzaken.
g) Hoe worden bouwmaterialen, zonder onacceptabel overlast voor de omgeving, getransporteerd. Daarnaast heeft reclamant zorgen over de bouwveiligheidszones op de omliggende straten en de beperkingen die hieruit voortvloeien voor omwonenden. Verzocht wordt om voorwaarden op te nemen aan de bouwsystematiek en het BLVC-plan waardoor schades worden voorkomen, overlast wordt beperkt en de veiligheid wordt geborgd.

Reactie gemeente

a) Wij delen de mening van reclamant dat de bouwvolumes niet in verhouding staan tot de omgeving niet. Het feit dat in de omgeving bouwvolumes voorkomen met een lagere bouwhoogte dan het voorliggende bouwplan, hoeft niet te betekenen dat een hoger

bouwvolume niet passend kan zijn. Hierbij verwijzen wij reclamant ook naar onze reactie op zienswijze 1 onder c.

b) De locatie van de in- en uitrit van de parkeergarage is al wel uitgewerkt en bekend. De locatie van deze in- en uitrit zal in de regels en op de verbeelding van het omgevingsplan worden geborgd.
c) Het nieuwbouwplan richt zich op senioren conform het WoonWies-concept. WoonWies richt zich op levensloopbestendige appartementen in geclusterde woonvormen. Hierbij is zorg op maat nabij maar niet verplicht. De parkeernorm zoals die op dit moment gehanteerd wordt sluit aan bij deze doelgroep. In deze parkeernorm is al rekening gehouden met bezoekers.
   Als aanvulling hierop merken wij op dat uit diverse uitspraken van de Raad van State volgt dat bij een bij een nieuwbouwplan rekening gehouden mag worden met de zogenoemde historische parkeervraag. Dit betekent dat de nieuwe parkeervraag wordt afgezet tegen de bestaande parkeervraag. Alleen als de nieuwe parkeervraag groter is dan de bestaande parkeervraag, is er een juridische grondslag om extra parkeerplaatsen te eisen. Leegstand van een pand gedurende een periode is daarbij niet relevant.
d) De bestaande parkeervraag was, zoals ook blijkt uit de toelichting op het plan, afgerond 64 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag werd volledig opgevangen in de openbare ruimte. De nieuwe parkeervraag is 48 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er, gelet op de historische parkeervraag, voor de initiatiefnemer van het plan in feite geen noodzaak was om te voorzien in een parkeergarage (met 53 parkeerplaatsen).
e) Dus ook als de parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per appartementen onjuist zou zijn, zou er gelet op de historische parkeerbehoefte geen noodzaak, en geen juridische grondslag, zijn om extra parkeerplaatsen te eisen. Naast de parkeergarage van 53 parkeerplaatsen mag immers ook rekening worden gehouden met de historische parkeervraag van 64 parkeerplaatsen.
f) Er is sprake van een bouwplan in een stedelijke omgeving. Het bouwplan wordt met de voorkant gericht naar de Bernard Leurinkstraat. Ook de woning van reclamant bevindt zich met de voorkant richting de Bernard Leurinkstraat. De tuin en het terras van reclamant bevinden zich aan de achterzijde van de woning op een afstand van circa 24 meter van het bouwplan. Het voorgenomen bouwplan heeft wellicht enige aantasting van privacy voor reclamant tot gevolg. Gelet op het vorenstaande is naar onze mening echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant.
   Voor wat betreft de geluidsoverlast wordt opgemerkt dat het plan voorziet in nieuwe woningen. Woningen worden niet gezien als milieuhinderlijke objecten die (extra) geluidsoverlast veroorzaken op gevoelige functies (zoals de functie ‘wonen’) in de omgeving.
g) Er is een schaduwstudie uitgevoerd. Deze studie is als bijlage bij deze nota opgenomen en verwerkt in de toelichting op het TAM-omgevingsplan. In de studie is op 1 april, 21 juni (langste dag) en op 1 oktober gekeken wat het plan doet qua schaduw op omliggende percelen. Uit de studie blijkt dat het plan op 1 april en 1 oktober met name in de ochtend enige extra schaduw tot gevolg heeft. Dit betreft hoofdzakelijk de voortuin van de het perceel van reclamant. Op 21 juni is geen sprake van extra schaduw op het perceel van reclamant. De extra schaduw op het perceel van reclamant als gevolg van het bouwplan is naar onze mening niet onevenredig. Daarnaast weegt in dit geval het algemeen belang van de bouw van woningen voor de woonbehoefte in Losser zwaarder dan het belang

van reclamant bij een schaduwvrij perceel. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

h) Hoewel dit onderdeel in het kader van de voorliggende procedure niet relevant is, heeft de ontwikkelaar aangegeven dat er door een onafhankelijk adviesbureau voorafgaand aan de werkzaamheden een 0-meting wordt uitgevoerd. Daarnaast zal na oplevering ook een eindopname worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken of er al dan niet sprake is van enige schade die voor vergoeding in aanmerking komt.
i) Ook dit onderdeel is in het kader van de voorliggende procedure niet relevant. Wel heeft de ontwikkelaar aangegeven dat er t.z.t. een bouwveiligheidsplan en een bouwrouting wordt opgesteld. Dit zal worden besproken met de gemeente en een nog te contracteren aannemer.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een wijziging van de regels en verbeelding van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 4

Samenvatting inhoud zienswijze

a) Reclamant ervaart het ontwerp als aantrekkelijk en verzorgd. Er is aandacht besteed aan de uitstraling en materialisatie van het plan en dat stelt reclamant op prijs.
b) Door in het plan bebouwing tot 16,5 meter mogelijk te maken ontstaat er een bouwhoogte die concurreert met de Martinustoren. Dat leidt tot een verstoring van de verhoudingen die het plein nu zo kenmerkend maken. Reclamant verzoekt de bouwhoogte en -massa te verlagen zodat dit past binnen de schaal en karakteristiek van het Martinusplein.
c) Vanuit meerdere zijden wordt het zicht op de Martinustoren volledig weggenomen. De toren verliest daardoor zijn dominante en karakterbepalende rol in het dorpsbeeld.
d) Reclamant vraagt zich af wie en wanneer binnen de gemeente Losser heeft geadviseerd dat de toekomstige bebouwing rond het Martinusplein tot 5 bouwlagen of 16,5 meter hoog mag worden.
e) Ook vraagt reclamant zich af waarom dit is gedaan in weerwil van de in de zienswijze genoemde commissies, organisaties, omwonenden en autoriteiten maar vooral in tegenstelling tot het Beeldkwaliteitsplan Losser Centrum.
f) Reclamant vreest te maken te krijgen met een toename in schaduwwerking, inkijk en een verlies aan openheid.
g) In de directe omgeving van het Martinusplein, met name aan de zijde van de Brinkstraat/Bernard Leurinkstraat, is sprake van een hoge parkeerdruk. Reclamant vreest dat de parkeerdruk met het bouwplan alleen maar toeneemt. Hierbij wordt met name gewezen op het bezoekersparkeren in combinatie met het opheffen of verkleinen van de huidige parkeergelegenheid op het Martinusplein.
h) Reclamant maakt zich zorgen over het klokgelui van de Martinustoren. Dit wil de gemeente Losser volgens reclamant beschermen met een clausule met kettingbeding in de koopcontracten maar reclamant maakt zich zorgen over de juridische houdbaarheid daarvan. Het risico dat deze eeuwenoude traditie onder druk komt te staan door juridische procedures acht reclamant onaanvaardbaar.

i) Er zit een discrepantie in de stukken van het ontwerp plan. De verbeelding bij het plan met maximale bouwhoogte van 14 en 16,5 meter wijkt af van sommige bijlage in de toelichting, onder andere het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van tekeningen en plattegronden die in een oudere versie van het ontwerp zijn gebruikt. Deze komen niet overeen met het huidige ontwerp en de maquette. Reclamant verzoekt om dit aan te passen om misverstanden te voorkomen en een correcte besluitvorming te waarborgen.

Reactie gemeente

a) Wij waarderen deze opmerking van reclamanten.
b) Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1 onder c.
c) Wij delen deze mening van reclamanten niet. Vanuit de noordzijde, de zijde van de Bernard Leurinkstraat, wijzigt het zicht op de toren inderdaad. Aan deze zijde maakt de op dit moment aanwezige minder fraaie bebouwing, de achterkant van de voormalige supermarkt en het hotel-restaurant, plaats voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw krijgt aan alle zijden voorgevels die zowel vanuit stedenbouwkundig als vanuit architectonisch oogpunt goed passend zijn op deze locatie. De zichtlijnen op de toren vanaf de hoek Raadhuisplein-Sint Maartenstraat, de Torenstraat en de hoek Brinkstraat-Bernard Leurinkstraat wijzigen niet en blijven behouden. Daarnaast wordt er een nieuwe zichtlijn gerealiseerd vanaf de Bernard Leurinkstraat. Wij verwijzen reclamant ook naar onze reactie bij zienswijze 1 onder c.
d) Het proces dat uiteindelijk geleidt heeft tot het voorliggende ontwerp, is aangevangen met een historisch en ruimtelijke analyse (opgenomen als bijlage 1 bij het TAM-omgevingsplan). Deze analyse is positief beoordeeld door de gemeente en dit heeft geleid tot enkele uitgangspunten. Het uiteindelijke eindresultaat van deze uitwerking is een maquette die het stedenbouwkundig fundament heeft gevormd voor de nadere architectonische uitwerking. De architect heeft vervolgens een uitwerkingsmodel aan de gemeente voorgelegd waarover het gemeentelijk Q-team (gevormd door de stadsbouwmeester en een stedenbouwkundige) positief heeft geadviseerd. Daarbij zijn wel enkele aandachtspunten voor de verdere uitwerking meegegeven. Het model is vervolgens verder uitgewerkt en opnieuw voorgelegd aan de gemeente. Uiteindelijk is hierover positief geadviseerd door het Q-team.
   Hierbij wordt opgemerkt dat geen sprake is van 5 bouwlagen. Er is sprake van bebouwing met 2 bouwlagen en een forse kap en op accentlocaties is sprake van 3 bouwlagen met een forse kap. Daarbij kan in de kap sprake zijn van een 4^{e} woonlaag op deze accentlocaties.
e) De Historische Kring Losser en de gemeentelijke Monumentencommissie, door reclamanten aangehaald, hebben geen formele betrokkenheid bij dit project, omdat het object niet is aangewezen als gemeentelijk monument. Hoewel de gemeente desgewenst advies zou kunnen inwinnen bij deze organisatie, rust hier in dit geval geen verplichting toe. Evenmin zien wij een reden om de door reclamanten genoemde architect te raadplegen. Het behoort niet tot de gebruikelijke handelswijze om een architect die geen betrokkenheid heeft bij een project om advies te vragen.
   Reclamanten geeft ook aan dat de bouwhoogte/ het bouwplan in weerwil is van omwonenden. Hierbij verwijzen wij reclamanten ook naar onze uitleg onder d. Dat een aantal omwonenden zich hiermee niet kan verenigen vinden wij jammer. Dit maakt ons oordeel over het huidige plan echter niet anders. Naar onze mening is sprake van een zorgvuldig doorlopen proces dat uiteindelijk heeft geleid tot een stedenbouwkundig en

ruimtelijk aanvaardbaar plan.
Tot slot verwijzen reclamanten naar het Beeldkwaliteitsplan Losser Centrum. Dit beeldkwaliteitsplan is al zeker sinds de vaststelling van de huidige welstandsnota op 15 oktober 2013 niet meer van toepassing in het centrum. Dit beeldkwaliteitsplan vormt voor plannen in het centrum dus al meer dan 12 jaar niet meer het toetsingskader voor bouwplannen. Wij zien ook geen aanleiding om dit beeldkwaliteitsplan in dit geval wel te gebruiken als toetsingskader. Daarbij verwijzen wij reclamanten ook naar onze reactie onder d. Ons inziens blijkt uit het doorlopen proces dat sprake is van een zorgvuldig tot stand gekomen plan dat zowel vanuit stedenbouwkundig als architectonisch oogpunt passend is op deze locatie.

f) Er is een schaduwstudie uitgevoerd. Deze studie is als bijlage bij deze nota opgenomen en verwerkt in de toelichting op het TAM-omgevingsplan. In de studie is op 1 april, 21 juni (langste dag) en op 1 oktober gekeken wat het plan doet qua schaduw op omliggende percelen. Uit de studie blijkt dat het op 1 april en 1 oktober sprake is van enige extra schaduw bij de woonpercelen van enkele reclamanten. Op 21 juni is sprake van enige extra schaduw op 1, hooguit twee, woonpercelen van reclamanten. Het overgrote deel van de reclamanten ondervindt geen extra schaduw als gevolg van het bouwplan.
De extra schaduw als gevolg van het bouwplan is naar onze mening niet onevenredig. Daarnaast weegt in dit geval het algemeen belang van de bouw van woningen voor de woonbehoefte in Losser zwaarder dan het belang van reclamanten bij een schaduwvrij perceel. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

   Ten aanzien van de opmerking van reclamanten over inkijk merken wij op dat het dichtstbijzijnde woonperceel van één van de reclamanten zich op circa 10 meter van het plangebied bevindt. De woonpercelen van de andere reclamanten, die een gezamenlijke zienswijze hebben ingediend, bevinden zich op een ruimere afstand. Deze afstand varieert van circa 19 meter tot ruim 90 meter, gerekend vanaf de rand van het plangebied. Gelet op de minimale afstand van het plan tot aan de woonpercelen van reclamanten, heeft het bouwplan voor een aantal reclamanten wellicht enige inkijk en daarmee enige aantasting van privacy tot gevolg. Gelet op de minimale afstand tot aan de woonpercelen, het feit dat sprake is van een bouwplan in een stedelijke omgeving en het bouwplan zelf, is deze aantasting van de privacy naar onze mening niet onevenredig. Wat betreft de openheid waar reclamanten naar verwijzen wordt opgemerkt dat uit vaste jurisprudentie volgt dat er in Nederland geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. In dit geval weegt het algemeen belang van de bouw van woningen voor de woonbehoefte in Losser zwaarder dan het belang van reclamanten bij een blijvend vrij open uitzicht.

g) Uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat er sprake is van een parkeerbehoefte van 48 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in een parkeergarage van 53 parkeerplaatsen. Hiermee wordt de parkeerbehoefte volledig opgevangen op eigen terrein en is geen sprake van een toename van de parkeerdruk in de omgeving/openbare ruimte. Daarnaast worden reclamanten aanvullend tevens verwezen naar onze reactie bij zienswijze 3 onder c.

h) De gemeente heeft de ontwikkelaar niet verplicht om een kettingbeding op te nemen in de koopcontracten voor het klokgelui van de toren. De ontwikkelaar geeft aan een dergelijk kettingbeding ook niet op te nemen in de koopcontracten.
Vanwege het klokgelui is er, mede naar aanleiding van deze zienswijze,

volledigheidshalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek richt zich op de effecten van het luiden van de klokken van de Martinustoren op het nieuwbouwplan. Het onderzoek zal als bijlage bij de toelichting op het TAM-omgevingsplan worden opgenomen.
Op dit moment worden de klokken van de toren alleen geluid bij overlijden en op feestdagen of bijzondere evenementen. Van (halve) uurslagen of het Angelus (oproep tot gebed van 12:00 tot 12:03) is op dit moment geen sprake. Ondanks dit gegeven, is in het akoestisch onderzoek wel rekening gehouden met uurslagen, met een slag op het halve uur, met het Angelus, feestdagen en bijzondere momenten. Daarbij is uitgegaan van de dagperiode. Om de hoeveelheid geluid van de klokken te kunnen bepalen zijn ter plekke geluidmetingen uitgevoerd.
Uit het akoestisch onderzoek volgt dat vanwege de overschrijding van het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau op enkele gevels van het nieuwbouwplan, extra aandacht gegeven moet worden aan de geluidwering van deze gevels. Als deze maatregelen worden doorgevoerd in het nieuwbouwplan, kan aan de geluidsnormen worden voldaan. Deze maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het plan. Daarmee is juridisch geborgd dat er extra geluidwering aan de gevels wordt toegepast. Gelet hierop zal van extra beperkingen voor het klokgelui van de Martinustoren geen sprake zijn.

i) In de toelichting op het TAM-omgevingsplan zitten inderdaad afbeeldingen van een oudere versie van het bouwplan. Deze afbeeldingen zullen worden vervangen door de juiste versies. Ook in de m.e.r.-beoordeling en het akoestisch onderzoek wordt gebruikt gemaakt van afbeeldingen van een oudere versie van het bouwplan. Ook deze zullen vervangen worden door de juiste versie.
Wat betreft het beeldkwaliteitsplan wordt opgemerkt dat dit plan de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en buitenruimte bevat. Het beeldkwaliteitsplan hoeft geen exacte weergave te geven van het beoogde bouwplan. Omdat in het beeldkwaliteitsplan inderdaad een oudere versie van het bouwplan werd getoond, hebben wij toch gemeend dit plan te moeten aanpassen zodat enige verwarring die bij reclamant is ontstaan hierdoor weggenomen wordt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een wijziging van de toelichting en enkele onderzoeken bij het omgevingsplan.

Zienswijze 5

Samenvatting inhoud zienswijze

a) Reclamant uit haar ongenoegen dat zij als monumentencommissie niet of nauwelijks betrokken zijn bij de totstandkoming van het nieuwbouwplan. In haar najaarsvergadering van 16 oktober 2023 werd reclamant pijnlijk verrast met het nieuwbouwplan. Reclamant wenst te vernemen wat de reden is geweest om de monumentencommissie op geen enkele wijze tijdig bij de plannen voor de nieuwbouw en herinrichting van het Martinusplein te betrekken.
b) Door de samenstelling van de monumentencommissie, vanuit historische verenigingen, is participatie vanuit de plaatselijke bevolking geborgd. Dit kan het draagvlak voor

toekomstige ontwikkelingen en de acceptatie daarvan vergroten. Naar mening van reclamant is sprake van een weinig correcte en transparante procedure.

c) De projectontwikkelaar heeft met het beeldkwaliteitsplan zijn eigen toetsingscriteria opgesteld. Al of niet bewust werkt de gemeente hierdoor mee aan een expliciete misleiding in de procedure.
d) Reclamant blijft twijfels houden of de gepresenteerde onderlinge ruimtelijke en structurele samenhang van de toren en de nieuwbouw een realistische weergave is van wat verwacht mag worden.
e) Reclamant stelt een maximale bouwhoogte voor van 12 meter. Het plan zou daarbij moeten uitgaand van twee woonlagen en een kap.
f) Het luiden van de klok is onlosmakelijk verbonden met de historische plaats die de Martinustoren in Losser in neemt. Bepalingen zoals artikel 2.4 en 4.1 van de Omgevingswet lijken erop te wijzen dat trillingen veroorzaakt door de resonanties als gevolg van het luiden van de klok een ongewenst en zelfs schadelijk effect kan hebben. Niet alleen op de nieuwbouw en de toren maar ook op het psychisch welbevinden van de omwonenden.
g) Hoe verhoudt de constructie van de voorziene parkeergarage zich toch het fundament waar de Martinustoren op rust? Is de stabiliteit van de toren gegarandeerd? Zijn in geotechnisch verband de eigenschappen van de bodem geanalyseerd en is bestudeerd hoe die zich gedragen op de beoogde afstand?
h) Heeft er bodemonderzoek plaatsgehad in verband met de mogelijkheid dat begraven werd in het gebied direct rond de kerk?
i) Reclamant vraagt aandacht voor het ‘Monument voor de Gevallenen’ dat aan de oostzijde van het Martinusplein staat. Uit de voorliggende plannen blijkt niet duidelijk of verplaatsing aan de orde is.

Reactie gemeente

a) De gemeentelijke monumentencommissie is niet betrokken bij de totstandkoming van het plan omdat met de ontwikkeling geen sprake is van een herontwikkeling van of wijziging aan een gemeentelijk monument. Ten aanzien van de herinrichting van het Martinusplein merken wij op dat het voorliggende plan niet voorziet in deze herinrichting. Op dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook niet nader ingegaan.
b) Wij delen de mening van reclamant over een weinig correcte en transparante procedure niet. Dat reclamant naar haar mening hier niet of onvoldoende bij betrokken is geweest, maakt niet dat sprake is van een weinig correcte en transparante procedure. Er is naar onze mening sprake van een zorgvuldig doorlopen proces dat uiteindelijk geleid heeft tot het voorliggende TAM-omgevingsplan en ontwerp. Daarbij zijn de wettelijke verplichte stappen gevolgd en zijn er aanvullend hierop meerdere momenten geweest waarbij participatie mogelijk is geweest. Participatie betekent echter niet dat er binnen een organisatie of onder omwonenden ook sprake moet zijn van draagvlak. Wel delen wij de mening van reclamant dat het bij toekomstige ontwikkelingen in of nabij historische gebouwen in het centrum, aan te bevelen is om de monumentencommissie (of haar opvolger) en de historische verenigingen in Losser beter te betrekken bij de planvorming.
c) Het is niet ongebruikelijk dat een ontwikkelaar een beeldkwaliteitsplan opstelt. Dit beeldkwaliteitsplan zal echter altijd moeten voldoen aan de eisen en uitgangspunten die de gemeente/ de stadsbouwmeester hieraan stelt. Ook in dit geval is het beeldkwaliteitsplan beoordeeld door de gemeente/de stadsbouwmeester. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het voorliggende beeldkwaliteitsplan waarmee de gemeente/de

stadsbouwmeester heeft ingestemd. Van een expliciete misleiding in de procedure is absoluut geen sprake.

d) Zoals reclamant al meermaals aangegeven is het gepresenteerde, waaronder de maquette van het ontwerp, op schaal en geven deze stukken de juiste verhoudingen weer.
e) De bouwhoogte zoals nu opgenomen in het TAM-omgevingsplan is voor ons ruimtelijk aanvaardbaar. Hierbij verwijzen wij reclamant ook naar onze reactie bij zienswijze 1 onder c.
f) Onduidelijk is naar welke artikelen uit de Omgevingswet reclamant verwijst. Artikel 2.4 van de Omgevingswet gaat namelijk over de bevoegdheid van de gemeenteraad om een omgevingsplan vast te stellen voor het gemeentelijk grondgebied. Artikel 4.1 van de Omgevingswet gaat over het stellen van regels over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving met het oog op de doelen van de wet. Geen van deze artikelen gaat expliciet in op trillingen. Ook artikel 2.4 en 4.1 uit het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit kwaliteit leefomgeving gaan niet over trillingen.
   Wij delen de mening van reclamant niet dat sprake kan zijn van schadelijke effecten op de nieuwbouw en de toren en het psychisch welbevinden van omwonenden. De nieuwbouw moet voldoen aan de meest recente bouweisen waardoor het effect van eventuele trillingen, voor zover daar al sprake van is, eenvoudig kan worden opgevangen door de constructie. Het is gelet op de afstand van nieuwbouw tot de toren en omvang van de klok niet te verwachten dat sprake zal zijn van trillingen door het luiden van de klok, die invloed hebben op het psychisch welbevindingen van de omwonenden.
g) Zoals aan reclamant naar aanleiding van vragen al eerder aangegeven, laat de ontwikkelaar een geotechnisch onderzoek uitvoeren en wordt er een advies uitgevraagd over het funderen en wegpompen van water. Dit onderzoek en dit advies moet onderdeel uitmaken van de aanvraag om omgevingsvergunning. Het onderzoek en advies hebben mede tot doel om schade aan (bouwwerken in) de omgeving te voorkomen.
h) Er heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden maar dat onderzoek richt zich met name op de kwaliteit van de bodem. Waarschijnlijk doelt reclamant op een archeologisch onderzoek. Er is al een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn als bijlagen bij het TAM-omgevingsplan opgenomen. Naar aanleiding van deze onderzoeken heeft de regioarcheoloog het advies afgegeven om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren zodra de bovengrondse bebouwing is weggehaald. Dit is in het TAM-omgevingsplan vertaald als een regel die ertoe verplicht om het proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Uit dit onderzoek zal moeten blijken of al dan niet sprake is van archeologische waarden.
i) Het door reclamant bedoelde monument is gelegen buiten het plangebied van de ontwikkeling. Het voorliggende plan voorziet niet in wijzigingen aan het monument of verplaatsing.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 6

Samenvatting inhoud zienswijze

Reclamant is van mening dat het bouwplan niet past bij het dorp Losser en al helemaal niet rond de toren. Reclamant vindt het bouwplan te hoog en niet passend in de omgeving. Als Losser zich op toeristen wil richten dat moet men niet het bijna laatste oude gebouw verstoppen tussen hoogbouw maar door gaan met een horecaplein.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar onze reactie bij zienswijze 1 onder c.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het TAM-omgevingsplan.

3. Wijzigingen

De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De regels en de verbeelding (het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan) zijn ongewijzigd gebleven. Hierna volgt een overzicht van de wijzigingen in de toelichting ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan:

- De locatie van de in- en uitrit van de parkeergarage is in de regels en op de verbeelding van het omgevingsplan vastgelegd;
- De afbeeldingen van het bouwplan in de toelichting, de m.e.r.-beoordeling en het akoestisch onderzoek zijn vervangen door de meest recente versie van bouwplan;
- Het beeldkwaliteitsplan is aangepast door hierin de meest recente versie van het bouwplan te tonen;
- Het akoestisch onderzoek is verwerkt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Tevens is het onderzoek opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- De extra gevelmaatregelen die uit het akoestisch onderzoek volgen, zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 6.3.
- De schaduwstudie is verwerkt in de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Tevens is deze studie opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- Het ontwerp TAM-omgevingsplan ging uit van 53 appartementen. Met de ontwikkeling wordt voorzien in 54 appartementen. Dit is aangepast in de toelichting en op de verbeelding van het TAM-omgevingsplan.

Bijlage: Schaduwstudie