GEMEENTE LOSSER
Zaak nr.
Doc. nr.
12 DEC 2025
Afdeling
Bijlage
E-mail
3

De Gemeenteraad van Losser
Postbus 90
7580 AB Losser

Losser, 12-12-2025

Betreft: Zienswijze ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Losser, Martinusplein 19 en 25" (ID: NL.IMRO.0168.TAM22I-0301)

Geachte gemeenteraad,

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i, Losser, Martinusplein 19 en 25", dat ter inzage ligt van 6 november tot en met 17 december 2025. Deze zienswijze ziet op onderstaande punten en verzoeken.

1. Belang

Als sinds 11-02-1983 zijn we woonachtig aan de Bernard Leurinkstraat[redacted]e Losser. Een bijzondere plek gelegen in het hartje van Losser waar we al die jaren met veel plezier hebben gewoond en ook van plan zijn om te blijven wonen. Aan de overzijde van onze straat hebben we een supermarkt gehad, waarvan het pand op dit moment leeg staat, en daarnaast een hotel Marktzicht met een terras. Dit hotel doet nu dienst als tijdelijke opvang voor vluchtelingen. Maar de overzijde biedt ook altijd het mooie uitzicht op de Oude Toren welke centraal op het Martinusplein staat.

2. Samenvatting van de zienswijze

Onze zienswijze gaat in op de volgende onderwerpen; gebouwvorm (ruimtelijke kwaliteit), verkeer en parkeren, leefklimaat en uitvoerbaarheid.

3. Onderbouwing per thema

a) Stedenbouw & ruimtelijke kwaliteit / beeldkwaliteit

Het huidige plan geeft o.a. middels het "beeldkwaliteitsplan Martinusplein 28 november 2023" de mogelijkheid om, op perceel recht tegen over onze woning, huidige functie als zijnde terras (conform het bestemmingsplan Losser 2019, centrum -2 geen bouwvlak), een bouwvolume te plaatsen met een hoogte van circa 16m1 en meer dan 4 bouwlagen. Dit geplande volume zou bij uitvoering op deze wijze ons uitzicht volledig belemmeren en is in geen enkel opzicht in verhouding tot de bouwvolumes zoals wij deze op dit moment, in de omgeving, kennen.

Verzoek: het aanvullen/verscherpen van beeldkwaliteitsregels en/of borging van geleding, goot-/bouwhoogten in planregels/voorwaardelijke verplichtingen, zodanig dat ons uitzicht gewaarborgd blijft en inpassing de omliggende bebouwing, welke bouwhoogtes kent van 2 tot 3 bouwlagen, respecteert.

b) Verkeer, parkeren en bereikbaarheid

In de huidige situatie waren de beide gebouwen, te zijnde de supermarkt en het hotel, ten tijde van het gebruik, georiënteerd op het Martinusplein. Hiermee is en was de parkeerdruk en verkeersdruk op de Bernard Leurinkstraat beperkt. In het voorgestelde plan wordt aangegeven dat er een ondergrondse parkeergarage zal worden voorzien met een ontsluiting op de Bernard Leurinkstraat. De exacte positie van deze ontsluiting staat echter niet omschreven en is niet uitgewerkt. Maar levert, afhankelijk van de positie en uitvoering, naar verwachting wel meer overlast op voor de aanwonenden van de Bernard Leurinkstraat.

Daarnaast wordt er voor het plan inzake de parkeernorm een factor van 0,9 voorgesteld. Het valt te betwisten of deze parkeernorm aansluit bij de doelgroepen. Zowel bewoners van de koop- als huurappartementen zijn namelijk voor hun vervoer, naar verwachting, afhankelijk van een auto. Waarbij daarnaast ook rekening dient worden gehouden met bezoekers. (zie voor de zorg gerelateerde appartementen ook de parkeerbalans bij het naastgelegen complex)

Verzoek: het in de planregels te borgen dat de inpassing van de in- en uitrit van de parkeergarage op een verkeersveilige wijze wordt ingepast in een van de omliggende straten en te borgen dat de verkeersdruk op de Bernard Leurinkstraat niet onevenredig toeneemt. En tevens het herzien van de parkeernorm zodanig dat deze afgestemd is op deze doelgroepen en bijbehorende bezoekers. Zodat de parkeergarage voldoende ruimte biedt aan haar gebruikers.

c) Leefklimaat (geluid, bezonning, privacy)

Zoals onder "a" reeds toegelicht geeft het huidige plan de mogelijkheid om een groot en hoog bouwvolume te plaatsen recht tegenover onze woning. Naast hetgeen verzocht onder "a" bestaat alsnog het risico op het verlies van privacy op het moment dat men er zou voor gaan kiezen om appartementen te oriënteren aan de Bernard Leurinkstraat. Het verlies van privacy betreft hierbij het risico op inkijk vanuit tegenovergelegen appartementen en eventuele geluidsoverlast bij toepassing van balkons aan deze appartementen.

Daarnaast veroorzaakt het hoge bouwvolume, waar onder "a" een aanpassing op wordt verzocht, een schaduwwerking op ons perceel en doet daarmee inbreuk op onze kwaliteit van wonen.

Verzoek: het aanvullen/verscherpen van beeldkwaliteitsregels en/of borging in planregels/voorwaardelijke verplichtingen, zodanig dat er geen verlies van privacy en of schaduwwerking kan gaan plaats vinden.

d) Uitvoerbaarheid (bouwverkeer/veiligheid)

Voor wat betreft de daadwerkelijke fase van uitvoering van het voorgelegen plan zijn er een aantal zaken die redenen tot zorg geven:

- het bouwen van de parkeergarage kan, gezien de omgeving waarin zij gebouwd moet worden voor veel schade aan belendende panden zorgen (ontgraven i.c.m. bemaling, damwanden en/of het verdichten van grondpakketten).
- voor zowel de fase van de onderbouw als de bovenbouw met de werkzaamheden aan de gevels zullen grote hoeveelheden bouwmaterialen benodigd zijn. Hoe worden deze materiaalstromen, zonder onacceptabele overlast voor de omgeving, op de getransporteerd?
- in het plan worden bouwvolumes omschreven met een forse hoogte, naast de bovenstaande verzoeken omtrent de bouwhoogte, blijft de zorg bestaan over de uitwerking van de bouwveiligheidszones op de omliggende straten en de beperkingen en overlast die hieruit voortvloeien voor omwonenden.

Verzoek: het opnemen van voorwaarden aan bouwsystematiek en het BLVC-plan waardoor schades voorkomen worden, overlast beperkt wordt en de veiligheid geborgd wordt.

4. Conclusie en verzoek

Zoals uit bovenstaand blijkt hebben we op meerdere punten verregaande zorgen over het verlies van ons woongenot en daarnaast het verlies van waarde onze woning.

Gelet op het voorgaande verzoek ik/verzoeken wij u daarom om: (1) de genoemde onderdelen a–d aan te passen zoals verwoord; (2) de nota van zienswijzen hiervan een gemotiveerde reactie te laten bevatten; en (3) ons te informeren over de verdere besluitvorming.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]