Losser, 27 december 2025

Aan: Het College van burgemeester en wethouders van Losser.

Van: Gemeentelijke monumentencommissie en Historische Kring Losser.

Betreft: Zienswijze van de Gemeentelijke monumentencommissie en de Historische Kring Losser m.b.t. Ontwerp ”TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22I, Losser, Martinusplein 19 en 25” met ID nummer NL.IMRO.0168.TAM22I-0301.

Geacht College van College van burgemeester en wethouders,

Hierbij ontvangt u onze Zienswijze m.b.t. de plannen voor nieuwbouw en herinrichting van het Martinusplein, zoals bovengenoemd.
Deze Zienswijze kent 4 bijlagen:

*Procedure/Gang van zaken.
*Eindadvies Q Team Losser. Martinusplein,10-6-2022.
*Brief aan het College van burgemeester en wethouders, 16-4-2024.
*Antwoordbrief van het college van burgemeester en wethouders, 12 mei 2025.

Met vriendelijke groet,

Gemeentelijke monumentencommissie,



Stichting Historische kring Losser,



Zienswijze van de gemeentelijke monumentencommissie en de Stichting Historische Kring Losser m.b.t. de plannen voor nieuwbouw en de herinrichting van het Martinusplein.

Vooropgesteld: als gemeentelijke monumentencommissie en Stichting Historische Kring Losser zijn wij niet tegen wijziging van het omgevingsplan in woonbestemming en de herinrichting van het plein. Maar tegen de achtergrond van ons doel het cultuur-historische erfgoed van de gemeente Losser te behouden, zien wij het als onze taak de plannen voor herinrichting zoals die nu voorliggen kritisch te volgen en te beoordelen op de vraag, in hoeverre de omgeving van de toren als beschermd monument en daarmee het karakteristieke dorpsgezicht wordt aangetast.

Alvorens hier op in te gaan willen wij u ons ongenoegen niet onthouden met betrekking tot onze betrokkenheid als monumentencommissie bij de totstandkoming van het nieuwbouwplan voor de noordzijde van het Martinusplein zoals dat nu voorligt. Wij zijn niet of nauwelijks in de gelegenheid gesteld het proces dat heeft geleid tot de plannen zoals die nu voorliggen te volgen. Wat dat aangaat, het volgende:

De monumentencommissie, waarvan de leden zijn benoemd door het college van B&W, bestaat uit afgevaardigden van de Stichting Historische Kring Losser (hierna HKL) en De Dree Marken uit De Lutte. Het is haar taak om op het gebied van monumenten de gemeente gevraagd en ongevraagd te adviseren over voorgenomen gemeentelijke beleid waarbij monumenten in het geding zijn, zoals in onderhavig geval. Het heeft de monumentencommissie dan ook pijnlijk verrast toen ze op 16 oktober 2023 in haar najaarsvergadering onverwacht werd geconfronteerd met een nieuwbouwplan dat de noordzijde van het Martinusplein betrof.

In tegenstelling tot wat tot dan toe gebruikelijk was, waren wij niet over dit plan geïnformeerd. De artist impression die toen werd vertoond, sprak niet tot onze verbeelding en stelde ons zeker niet gerust: wij ervoeren de bebouwing als veel te massaal en te hoog ten opzichte van het plein en van de Martinustoren, al eeuwenlang beeldbepalend voor Losser. Wat schetst onze verbazing toen er ook al een “Eindadvies Q team Losser” bleek te bestaan (10-6-2022), dat zich positief uitsprak over de nieuwbouwplannen. Er werd dus buiten ons blikveld al heel lang aan gewerkt.

In diezelfde tijd werd bij de monumentencommissie gesproken over de Omgevingswet, de Erfgoedverordening en de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie, waarin een lid van de monumentencommissie ook zal plaats nemen. Voor de gemeente is deskundigheid belangrijk evenals lokale cultuurhistorische kennis.

Graag vernemen wij dan ook 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. De commissie brengt immers informatie in over de bredere historische context van de Martinustoren en het betreffende gebied, die van waarde is bij de overwegingen die leiden tot een uiteindelijk besluit over - in dit geval – nieuwbouw bij ons oudste rijksmonument. Daarbij komt dat door de samenstelling van de monumentencommissie, vanuit de historische verenigingen, participatie vanuit de

plaatselijke bevolking is geborgd, wat het draagvlak voor toekomstige ontwikkelingen en acceptatie daarvan kan vergroten. **De weg die nu evenwel bewandeld wordt, geeft blijk van een weinig correcte en transparante procedure. Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de in onze ogen onverkwikkelijke gang van zaken, verwijzen wij kortheidshalve naar de bijlage "Procedure/Gang van zaken" en de "Brief aan het college van burgemeester & wethouders, 16 april 2024". Het Beeldkwaliteitsplan uit december 2023 is opgesteld door Nejboer ontwikkeling BV en EVE architecten. De projectontwikkelaar heeft hier dus zijn eigen toetsingscriteria opgesteld.**
Al of niet bewust werkt de gemeente hierdoor mee aan een expliciete misleiding in de procedure.

Nieuwbouwplan Martinustoren en plein

*Wij blijven twijfels houden over de vraag of de gepresenteerde onderlinge ruimtelijke en structurele samenhang van de samenstellende onroerende zaken (toren en nieuwbouw) een realistische weergave is van wat verwacht mag worden. Afhankelijk van het perspectief waarmee foto's van de bestaande en toekomstige situatie gemaakt zijn, ontstaat een beeld over de onderlinge verhoudingen, dat zeker niet als eenduidig gekenmerkt kan worden. De monumentencommissie en de HKL staan een maximale bouwhoogte voor, zoals vermeld in het huidige omgevingsplan met een maximum van 12 m. Het huidige plan zou moeten uitgaan van twee woonlagen en een kap.

•Het luiden van de klok op gezette tijden en bij bijzondere gelegenheden is onlosmakelijk verbonden met de historische plaats die de Martinustoren in Losser inneemt. De kortste afstand tussen de gevel van de nieuwbouw en de Martinustoren bedraagt 10m. Dat is iets meer dan de lengte van een doorzonkamer. En dat met een gevel van 16.20m. hoog. Hoewel wij geenszins pretenderen ingevoerd te zijn in deze materie lijken bepalingen zoals 2.4 en 4.1 van de Omgevingswet erop te wijzen, dat trillingen veroorzaakt door resonanties als gevolg van het luiden van de klok tussen de Martinustoren en de beoogde hoogte van de nieuwbouw een ongewenst en zelfs schadelijk effect kunnen hebben. Niet alleen op de nieuwbouw én de toren, maar ook op het psychisch welbevinden van de omwonenden. Wij verzoeken u daarom dit aspect nader te onderzoeken en - zo dat effect naar uw oordeel niet verwacht hoeft te worden - dit nader te onderbouwen met ervaringen opgedaan in vergelijkbare situaties.

•Nader onderzoek verdient ook de vraag hoe de constructie van de voorziene ondergrondse parkeergarage zich verhoudt tot het fundament waarop de Martinustoren 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 als op de beoogde afstand graafwerkzaamheden ten behoeve van een ondergrondse gemeenschappelijke garage plaatsvinden? Heeft overigens überhaupt bodemonderzoek plaatsgehad in verband met de mogelijkheid dat begraven werd in het gebied direct rond de kerk?

•Ten slotte vragen wij aandacht voor Het ‘Monument voor de Gevallenen’ dat aan de oostzijde van het Martinusplein staat. Het is opgericht ter nagedachtenis aan vijftien medeburgers die in de Tweede Wereldoorlog, of tijdens de koloniale oorlog in Indonesië en het voormalige Nederlands-Indië door oorlogshandelingen zijn omgekomen. Uit de plannen zoals die nu voorliggen wordt niet duidelijk of verplaatsing van het monument aan de orde is en zo dat wel het geval is, aan welk alternatief gedacht wordt dat recht doet aan het doel waarvoor het monument is opgericht: hen die gevallen zijn op passende wijze gedenken.

Met vriendelijke groet,

Gemeentelijke monumentencommissie,



Stichting Historische kring Losser,



Bijlagen

Procedure /Gang van zaken

Eindadvies Qteam Losser, 10-6 -2022

Brief aan het college van burgemeester & wethouders, 16 april 2024

Antwoordbrief van het college van burgemeester en wethouders, 12 mei 2025

Eindadvies Qteam Losser, 10-6-2022
Door de architect is het ontwikkelingsmodel met inachtneming van de voorgaande adviezen van het Q team verder uitgewerkt. In de periode van nader uitwerken heeft overleg plaatsgevonden met het Q team waarin door de architect inzicht is gegeven in de wijze waarop gevolg is gegeven aan de opmerkingen van het Q team. Het voorliggende stedenbouwkundig ruimtelijke ontwerp dat bij de gemeente is gepresenteerd in de vergadering van 9-05-2022 is in de ogen van het Q team een goede nadere uitwerking van het ontwikkelingsmodel. Zij adviseert hierop positief.

Doormiddel van dit model, dat gebaseerd is op het oorspronkelijke historische stedenbouwkundige
patroon, is meer ingespeeld op een individuele situering van de bebouwing en een pandsgewijze verzelfstandiging (individualiteit), zowel in breedte als in goot/nokhoogte en kappen. Dit vormt ook de basis voor de architectonische uitwerking. Het QTeam constateert dat uit het model ook is gebleken dat incidenteel sprake kan zijn van een gootlijn die de eerder gestelde 2 bouwlagen enigszins overschrijdt om een goede bouwkundige aansluiting of een gewenst stedenbouwkundig
accent te kunnen maken. Uit het model is een stedenbouwkundig ruimtelijk beeld gebleken dat organisch aansluit bij de identiteit en karakteristiek van de omgeving en er wordt recht gedaan aan de historische waarde van dit gebied in het centrum van Losser.

Door middel van een architectuur, gebaseerd op kenmerkende elementen van oorspronkelijke bebouwing in het dorp, moet een natuurlijke verbinding met het dorp worden versterkt. Daarom is het van belang nogmaals op te merken dat de architectuur met pandsgewijze benadering, hiërarchie in de gevelopbouw, ambachtelijke detaillering en materiaalkeuze de ruimtelijke kwaliteit zullen moeten versterken. Dit zal in het vergunningenproces ook nog door de stadsbouwmeester in het kader van de welstand worden beoordeeld. In een tussentijdse overleg met Q team heeft de architect al wel zijn eerste ideeën daarover aan het Q team getoond en die zijn positief ontvangen.

Dit ‘eindadvies’ over de stedenbouwkundige invulling en bouwmassa en kapvormen kan als basis dienen voor het op te stellen bestemmingsplan waarbij het voor de definitieve ruimtelijke kwaliteit
van belang is om de bepalende kenmerken van het stedenbouwkundig plan ook juridisch vast te leggen. Het Qteam beveelt ook aan om (bijvoorbeeld in het bestemmingsplan) ook de architectuurambitie op te nemen. Dat kan aan de hand van een beeldkwaliteitsparagraaf, ter ondersteuning van de welstandsnota voor deze specifieke ontwikkeling.

Bijlage

Brief aan het college van B&W, 16 april 2024

Aan het college van B & W van de gemeente Losser

Betreft: Bebouwing Martinusplein

Afzender: Gemeentelijke monumentencommissie

Losser, 16 april 2024

Geachte College,

Met deze brief wil de gemeentelijke monumentencommissie haar bezorgdheid overbrengen m.b.t. de geplande toekomstige bebouwing aan de noordkant van het Martinusplein.

In juni 2023, tijdens de vakantieperiode, heeft er een stukje in de Twentsche Courant Tubantia gestaan, dat veel mensen hebben gemist, zo ook leden van onze commissie.

In de vergadering van de gemeentelijke monumentencommissie, op 16 oktober 2023, werd een presentatie van het plan vertoond, gemaakt door de projectontwikkelaar. Daaruit bleek dat er een gebouw zal verrijzen met maar liefst 40 appartementen, met daarvoor een aaneengesloten voorgevel, met een suggestie van diverse geveltjes.
De hoogte van het complex gaf minimaal 3 verdiepingen aan, in hoge kappen oplopend tot 5 etages.

Deze presentatie heeft onze bezorgdheid gewekt.
De geplande bebouwing wordt als te massaal en te hoog ervaren.
Er wordt getwijfeld aan het perspectief en het ruimtelijke aspect op de foto's.
Het beeld is ogenschijnlijk veel ruimtelijker dan het in werkelijkheid zal zijn.
De Martinustoren, het meest markante bouwwerk en rijksmonument in onze gemeente, valt hierbij in het niet.

Op vragen m.b.t. een plattegrond, de afstand van de Martinustoren tot de bebouwing en de hoogte van het complex is geen antwoord gekomen. Een maquette op schaal met het juiste perspectief ontbreekt.

In het stedenbouwkundig overleg van 20 november 2023, mochten de leden van de monumentencommissie aansluiten, om een nadere toelichting te krijgen.
Het bestuur van de Historische Kring Losser, dat ook graag geïnformeerd wilde worden, mocht ook aanwezig zijn.

Tijdens dit overleg werd onze bezorgdheid alleen maar groter. Vragen m.b.t. de hoogte, de oppervlakte van de bebouwing, de afstand tot de Martinustoren bleven onbeantwoord.

Eindadvies Qteam Losser, 10-6-2022

Dit kwaliteitsteam van de gemeente zegt op 10-6-2022:

“Het voorliggende stedenbouwkundig ruimtelijke ontwerp dat bij de gemeente is gepresenteerd in de vergadering van 9-05-2022 is in de ogen van het Q team een goede nadere uitwerking van het ontwikkelingsmodel. Zij adviseert hierop positief.

Het QTeam constateert dat uit het model ook is gebleken dat incidenteel sprake kan zijn van een gootlijn die de eerder gestelde 2 bouwlagen enigszins overschrijdt om een goede bouwkundige aansluiting of een gewenst stedenbouwkundig accent te kunnen maken”.

Beeldkwaliteitsplan Losser

Het Beeldkwaliteitsplan werd in 1997 samengesteld, met de participatie van de inwoners, door afgevaardigden van diverse organisaties, instellingen en verenigingen. Zij kwamen in werkgroepen bijeen in diverse sessies en met een wisselende samenstelling van de deelnemers. Hier werkten b.v. aan mee: de Historische Kring en de gemeentelijke monumentencommissie, de winkeliers, het IVN enz.

Voor Losser-Centrum, het gebied “De Twee Kerken” (rond het Martinusplein en de protestantse kerk), werd het volgende vastgesteld:

*****bouwen in de oude rooilijn en korrelgrootte (gevelbreedte) handhaven;

*****de hoofdvorm: 1 tot 2 bouwlagen met kap (zadeldak, schilddak, mansardekap en wolfsdak);

*****daken: pannen, bij voorkeur rood;

*****gevels: rode steen, witte kozijnen, ambachtelijke detaillering handhaven:

*****een zichtbare relatie tussen begane grond- en verdiepinggevel;

*****overwegend eenvoudige en verticale architectuur.

*****ook werd vermeld dat de fouten uit het verleden hersteld moet worden.

Informatie van de gemeente over de geplande bebouwing

“Het nieuwe bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan (na 1 januari 2024 wordt dit een ‘omgevingsplan’ genoemd). Daarom wordt een nieuw omgevingsplan opgesteld. Tegelijkertijd wordt ook specifiek voor de locaties Martinusplein 19 en 25 een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt om te kunnen sturen op de gewenste architectonische uitstraling. De uitgangspunten uit het nieuw op te stellen beeldkwaliteitsplan gaan na vaststelling gelden voor het te herontwikkelen gebied”.

“Voor wat betreft de nieuwe ontwikkeling wordt een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld en vastgesteld in overeenstemming met het nieuwe plan”.

“Bij de opstelling van het nieuwe beeldkwaliteitsplan zijn de projectontwikkelaar, architect van de projectontwikkelaar, de gemeente Losser en de stadsbouwmeester van Het Oversticht betrokken”.

Het projectplan is dus niet in overeenstemming met Beeldkwaliteitsplan Losser – Centrum van de gemeente Losser.
Van participatie, die de gemeente toch zo hoog in het vaandel heeft, is dus geen sprake meer.

Dit komt op ons over als “de slager die zijn eigen vlees keurt”.

[redacted]

De gemeentelijke monumentencommissie heeft contact gezocht met [redacted] architect van o.m. de Tweede Kamer en supervisor over de architectuur bij de wederopbouw van Roombeek in Enschede.
Hij is geboren en getogen in Losser en ons Dinkeldorp ligt hem nog steeds na aan het hart. Hij werkte ook mee aan het Losserse project "Beken en Bleken" en was één van de sprekers op het symposium in 2022.

Op ons verzoek heeft hij dit ontwerp voor de bebouwing van het Martinusplein bekeken en ons telefonisch zijn mening gegeven.

Als de gemeente hierom verzoekt is hij ook bereid zijn bevindingen op schrift te stellen.

Zijn oordeel (kort samengevat):

*Het uitgangspunt, de kerngedachte van dit plan is verkeerd.

*Op het Martinusplein moet geen massaal en hoog appartementencomplex verrijzen, met daarvoor één lange gevel.

*Dit plein vraagt om los van elkaar staande huizen van maximaal twee verdiepingen en eventueel een kap, zodat er een ruimtelijk effect ontstaat.

De gevolgde procedure

De gemeentelijke monumentencommissie is zeer verbaasd en teleurgesteld over de gevolgde procedure:

Het voorliggende stedenbouwkundig ruimtelijke ontwerp is bij de gemeente gepresenteerd in de vergadering van 9-05-2022.
Bij de gemeentelijke monumentencommissie werd dit plan gepresenteerd in de vergadering van 16-10-2023.

Voorafgaand aan dit alles en ook gedurende dit traject, was er geen sprake van informatie/participatie naar onze commissie, zoals in het verleden wel gebruikelijk was.

Zienswijze

Wanneer het nieuwe omgevingsplan ter inzage wordt gelegd, zal de gemeentelijke monumentencommissie hierop reageren en haar zienswijze uitgebreid indienen.

Voor alle duidelijkheid:
Wij zijn niet tegen de omgevingswijziging in woningbouw. Maar wel tegen een appartementencomplex zoals nu is gepland. Dit plan is gebaseerd op het bebouwen van zoveel mogelijk vierkant meters, met zoveel mogelijk etages.

Wij hopen dat er een andere weg wordt ingeslagen en het Martinusplein niet wordt opgeofferd aan de profijtelijke belangen van een projectontwikkelaar.

Samenvattend:

De Martinustoren moet:

*Zichtbaar en beeldbepalend blijven voor het dorp Losser.

*Zijn functie behouden:

- Het luiden van de klokken: Informatie van klokkenluider Herman Poorthuis.

Zij luiden dagelijks om 12:00 uur, 3 minuten.

De klok slaat elk half en heel uur.

En zeker nog 2 a 3 keer in de week met overlijden.

Alle feestdagen ook.

*Betrokken kunnen blijven bij toeristische activiteiten, zoals rondleidingen en Open Monumentendag.

*Nieuwbouw moet in overeenstemming zijn met de karakteristieke monumentale sfeer.

- Dit betekent: 1-2 woonlagen met kap.

- In overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan Losser – Centrum.

*Nieuwbouw bij voorkeur met los staande woningen. Het moet een ruimtelijk plein blijven.

Hoogachtend,

Gemeentelijke monumentencommissie Losser,



Gemeentelijke monumentencommissie
Losser
Raadhuisplein 1
7581 AG LOSSER

Verzenddatum	Zaaknummer	Ons kenmerk	Bijlagen
12 mei 2025	24Z00973	24.0013241	1 (25.0010646)
Uw brief van	**Uw kenmerk**	**Behandeld door**	**Doorkiesnummer**
16/04/2024		[redacted]	

Onderwerp

Reactie op uw brief inzake bezorgdheid Martinusplein

Geachte Gemeentelijke monumentencommissie Losser,

Op 18 april 2024 ontvingen wij uw brief waarin de gemeentelijke monumentencommissie Losser haar bezorgdheid kenbaar maakt met betrekking tot de gebiedsontwikkeling aan de noordzijde van het Martinusplein. In eerste instantie hebben wij uw brief ter kennisgeving aangenomen. In ons vorige overleg kwamen we gezamenlijk tot de conclusie dat een schriftelijke reactie op uw brief alsnog gewenst is. Bij deze treft u onze reactie aan.

U geeft aan te twijfelen aan het perspectief en het ruimtelijke aspect op de uitgewerkte impressies. Deze impressies zijn uitgewerkt door een professioneel, ter zake kundig en gerenommeerd architectenbureau. Er is voor het college geen aanleiding om te twijfelen aan de maatvastheid van deze impressies.

Ook geeft u aan niet te beschikken over de gewenste informatie met betrekking tot een plattegrond, de afstand van de Martinustoren tot de bebouwing en de hoogte van het complex. In de bijlage bij deze brief treft u een plattegrond aan. De afstand van de Martinustoren tot de bebouwing bedraagt 10 meter. De goothoogtes van het plan variëren van 3,50 tot 9 meter. Bij terugliggende elementen of platte daken kan dit hoger zijn. De nokhoogte van het plan variëren van 12 tot circa 16 meter op de zogenaamde ‘accentlocaties’.

U geeft tevens aan een maquette op schaal te missen. Ten eerste merken wij op dat de uitwerking van een maatvaste maquette niet verplicht is bij de totstandkoming van een gebiedsontwikkeling. In eerste instantie is voor deze betreffende gebiedsontwikkeling wel een maquette uitgewerkt. Deze maquette is echter niet maatvast, omdat deze tot doel had om een goede vertaling te kunnen maken van ontwerpuitgangspunten naar een stedenbouwkundig model. In deze fase zijn exacte bouwhoogtes nog niet bekend. Inmiddels is een voorlopig ontwerp (inclusief exacte verschijningsvorm en bouwhoogtes)

wel bekend en is een maatvaste maquette opgeleverd. We nodigen u van harte uit om deze maquette te komen bekijken. U kunt daarvoor contact opnemen met ondergetekende.

Verder haalt u in uw brief het Beeldkwaliteitsplan Losser uit 1997 aan. Voor wat betreft de gewenste beeldkwaliteit c.q. architectuur is de “Welstandsnota Losser” (vastgesteld op 15 oktober 2013) het geldende toetsingskader voor het college. Specifiek voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt om te kunnen sturen op de gewenste architectonische uitstraling. Na vaststelling door de raad gelden de uitgangspunten uit dit beeldkwaliteitsplan voor deze specifieke gebiedsontwikkeling. Voor wat betreft de beoogde ruimtelijke bouwregels en functietoedeling is het omgevingsplan “Losser Centrum 2019” (vastgesteld op 23 juni 2020) het geldende toetsingskader. Specifiek voor deze ontwikkeling is een omgevingsplan uitgewerkt. Na vaststelling door de raad gelden de uitgangspunten uit dit omgevingsplan voor deze specifieke gebiedsontwikkeling.

Ook beschrijft u in uw brief het oordeel van [redacted] over de stedenbouwkundige uitwerking van het plan. Wij verwijzen u naar de vorige pagina ten aanzien van het proces om te komen tot de huidige planvorming.

Voor wat betreft de gevolgde procedure is er geen formele aanleiding geweest om de gemeentelijke monumentencommissie te betrekken bij de plannen. Er is immers geen sprake van verbouw of wijziging van een rijks- of gemeentelijk monument.

Het college heeft kennis genomen van uw bezorgdheid. Het college is van mening dat er een zorgvuldig proces is doorlopen om te komen tot de huidige planvorming. Indien u het niet eens bent met deze planvorming, kunt u tezijnertijd een gemotiveerde zienswijze indienen tegen het ontwerp-omgevingsplan. Voorafgaand aan terinzaglegging informeren we u over de planning. Uw zienswijze wordt vervolgens afgewogen en meegenomen in het formele besluitvormingsproces door college en raad.

Heeft u nog vragen?
Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met [redacted]. Te bereiken via telefoonnummer [redacted] en mailadres [redacted]

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Losser,
eenheid Ontwikkeling en Strategie

[redacted]

Procedure/Gang van zaken

Op 20 november (2023) mochten leden van de monumentencommissie en de HKL aanschuiven bij het Stedenbouwkundig overleg, waarin de plannen werden toegelicht. Deze bijeenkomst nam onze zorgen niet weg. We hebben vraagtekens gezet bij de bij die gelegenheid getoonde foto's. Wij konden ons niet aan de indruk onttrekken dat een voorstelling van zaken werd gegeven die geen recht deed aan de werkelijkheid. Monumentencommissie en HKL hebben bij herhaling betoogd dat de bebouwing veel te massaal is en te hoog wordt. Wij hebben twijfel uitgesproken over het ruimtelijke aspect dat door het perspectief waarmee de foto's zijn genomen wordt opgeroepen. Op vragen m.b.t. een plattegrond, de afstand van de Martinustoren tot de bebouwing en de hoogte van het complex kwam geen antwoord. Een maquette op schaal met het juiste perspectief ontbrak.

Bouwhoogte

Het QTeam, waaraan in de Zienswijze gerefereerd is, hiervoor gerefereerd is, constateerde dat uit het model bleek dat incidenteel sprake kon zijn van een gootlijn die de eerder gestelde twee bouwlagen enigszins zou "overschrijden om een goede bouwkundige aansluiting of een gewenst stedenbouwkundig accent te kunnen maken". Nota bene: hier is dus nog sprake van de geldende hoogte van twee bouwlagen (met kap).

In een Beeldkwaliteitsplan dat in 1997 werd samengesteld, met de participatie van de inwoners, met afgevaardigden van diverse organisaties, instellingen en verenigingen, is ook een bouwhoogte vastgesteld. De mensen kwamen in werkgroepen bijeen in diverse sessies en in wisselende samenstelling. Hier werkten onder andere aan mee: de HKL, de gemeentelijke monumentencommissie, de winkeliers, het IVN, diverse verenigingen en bedrijven. Voor Losser-Centrum, het gebied "De Twee Kerken" (rond het Martinusplein en de protestantse kerk), werd het volgende vastgesteld:

- bouwen in de oude rooilijn en korrelgrootte (gevelbreedte) handhaven;
- de hoofdvorm: 1 tot 2 bouwlagen met kap (zadeldak, schilddak, mansardekap en wolfsdak);
- daken: pannen, bij voorkeur rood;
- gevels: rode steen, witte kozijnen, ambachtelijke detaillering handhaven:
- een zichtbare relatie tussen begane grond- en verdiepinggevel;
- overwegend eenvoudige en verticale architectuur.
- ook werd vermeld dat de fouten uit het verleden hersteld moeten worden.

De hier vermelde bouwhoogte van maximaal twee bouwlagen met kap geldt ook nu nog!

Uit informatie per mail van de projectleider van de gemeente over de geplande bebouwing, november 2023:

- "Het nieuwe bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan (na 1 januari 2024 wordt dit een 'omgevingsplan' genoemd). Daarom wordt een nieuw omgevingsplan opgesteld. Tegelijkertijd wordt ook specifiek voor de locaties Martinusplein 19 en 25 een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt om te kunnen sturen op de gewenste architectonische uitstraling. De uitgangspunten uit het nieuw op te stellen beeldkwaliteitsplan gaan na vaststelling gelden voor het te herontwikkelen gebied".

- "Voor wat betreft de nieuwe ontwikkeling wordt een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld en vastgesteld in overeenstemming met het nieuwe plan".

- "Bij de opstelling van het nieuwe beeldkwaliteitsplan zijn de projectontwikkelaar, architect van de projectontwikkelaar, de gemeente Losser en de stadsbouwmeester van Het Oversticht betrokken".

- "De bouwplannen zullen begin tweede kwartaal 2024 ter inzage worden gelegd".

Het nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt dus samengesteld mede door een groepje belanghebbenden in overeenstemming met het nieuwe bouwplan. Van participatie, die de gemeente toch zo hoog in het vaandel heeft, is dus geen sprake meer.

Januari 2024 hebben de HKL en monumentencommissie een PowerPoint samengesteld. Daarbij is uitgegaan van een luchtfoto van de Martinustoren en het plein uit 1935, om het beeld dat is opgeroepen door het gebruikte vogelvluchtperspectief in de artist impression te corrigeren. Daar dragen ook de foto's vanuit kikkerperspectief aan bij, gemaakt door een professioneel fotograaf van de HKL, vanuit het perspectief van een mens die met beide benen op de grond staat. De PowerPoint is op 13 februari 2025 gepresenteerd tijdens een bijeenkomst waarvoor de HKL de politieke partijen en de Dorpsraad had uitgenodigd. Toen hebben wij als monumentencommissie en HKL ook onze zorgen en vragen gedeeld met de aanwezigen.

Op 16 april 2024 had de monumentencommissie een brief naar het College van B&W gestuurd om haar bezorgdheid over de bouwplannen en de gevolgde procedure over te brengen. (Zie bijlage). Wij ontvingen geen bericht van ontvangst. Navraag per e-mail in de zomer van 2024 leerde dat "de brief wel op de afdeling ligt".

In de vergadering van de monumentencommissie op **31 oktober 2024** staat de toekomstige bebouwing van het Martinusplein uiteraard op de agenda. In die vergadering geeft de projectleider nieuwe informatie, onder meer over het woonzorgconcept. De "visualisatie, stedenbouwkundig ontwerp" blijft echter gelijk. Op korte termijn zal er geen terinzagelegging plaatsvinden. Wanneer dat weer gebeurt, zal de monumentencommissie ruim van tevoren op de hoogte worden gesteld, zo wordt toegezegd. De brief van de monumentencommissie aan het College van B&W blijkt als kennisgeving te zijn geïnterpreteerd. De commissie geeft evenwel aan prijs te stellen op een reactie van het college. Die zegt de projectleider "in briefvorm" toe.

De op 31 oktober 2024 gevraagde antwoordbrief van het College van B&W op de brief van de monumentencommissie van 16 april 2024 wordt ontvangen op 12 mei 2025. Bijna 7 maanden later. Wat betreft het niet betrekken van de monumentencommissie: “Er is immers geen sprake van verbouw of wijziging van een rijks- of gemeentelijk monument”. Maar de monumentencommissie stelt zich op het standpunt dat de Martinustoren het historisch hart van Losser vormt en dat in het Beeldkwaliteitsplan van 1997 dat met inspraak van de Losserse inwoners tot stand is gekomen, bepaalde normen met betrekking tot nieuwbouw zijn vastgesteld, met name wat betreft de bouwhoogte.

Bij de publiciteit voor de boerenmarkt van **28 juni 2025** wordt bekendgemaakt dat de gemeente de plannen voor de nieuwbouw op het Martinusplein in ’t Lossers hoes zal presenteren. Nota bene 1: de monumentencommissie was hiervan niet in kennis gesteld. Nota bene 2: ondanks de belofte op 31 oktober 2024, dat de monumentencommissie ruim van tevoren op de hoogte zou worden gesteld van de ter inzagelegging van de bouwplannen, moest de commissie van de datum van 6 november kennisnemen in week 45 op de website van Hallo Losser en op 1 november in de Twentse courant Tubantia.

Voor 18 november 2025 stond een vergadering van de monumentencommissie gepland waar vragen we vragen hadden willen stellen het nieuwbouwproject. Door de ontwikkelingen hebben we die vragen op 4 november gemaild naar de contactpersoon. Die was niet direct betrokken bij dit proces en wist ook niets van de ter inzagelegging. Hij vroeg of hij de vragen mocht doorsturen naar de projectleider en dat was uiteraard akkoord. De projectleider bood per mail haar excuses aan. De oorzaak lag in een overdracht van werkzaamheden, waarbij deze afspraak niet goed was geborgd.

Op 11 november hadden drie leden van de monumentencommissie een gesprek met de projectleider en een medewerker. De vragen die de betreffende leden hadden, konden beide laatsten niet beantwoorden. Wel waren zij bevoegd om de termijn waarbinnen een zienswijze moest worden ingediend voor de monumentencommissie en de HKL te verlengen met 14 dagen. Vóór 18 december 2025 moest er dan wel pro forma een zienswijze ingediend zijn.

Op grond van de hier geschetste gang van zaken kan niet anders dan geconcludeerd worden dat het gehele proces niet transparant en niet overeenkomstig de gangbare procedures is verlopen.