



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen TAM-omgevingsplan Martinusplein 19-25, Losser		
Portefeuillehouder	H. Sligman		
Team	Plannen, Vergunnen en Handhaven	Datum	24 augustus 2026
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer Documentnummer	24Z00430 26.0012710

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De zienswijzen te beantwoorden conform de Nota van zienswijzen en het “TAM-omgevingsplan, Hoofdstuk 22i, Losser, Martinusplein 19-25” als vervat in het digitale bestand met code NL.IMRO.0168.TAM22I-0401 en de bijbehorende bestanden met de bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan het Martinusplein 19-25 in Losser bevinden zich diverse opstallen die voorheen in gebruik waren als supermarkt en hotel/ restaurant. Een ontwikkelende partij wil de bestaande bebouwing slopen en de gronden ontwikkelen met woningen. Het woonprogramma bestaat uit 54 zorggeschikte appartementen, waarvan 28 in het middenhuursegment. Daarnaast omvat het plan een ondergrondse parkeergarage.

De locatie maakt onderdeel uit van de ontwerpvisie ‘Ruimtelijke aandachtsgebieden centrum Losser’, die voortkomt uit het “Parapluplan Centrum Losser” (door de Raad vastgesteld op 19 december 2017).

In nauwe samenwerking met de gemeente heeft de ontwikkelende partij een architectonische uitwerking van haar plannen vormgegeven. Dat heeft geleid tot een ontwerp dat passend is binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten die voor dit aandachtsgebied zijn geformuleerd. In afbeelding 1 en 2 is het ontwerp geprojecteerd in een luchtfoto.



Afbeelding 1: Architectonisch ontwerp gezien vanaf zijde Bernard Leurinkstraat (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 2: Architectonisch ontwerp gezien vanaf zijde Martinusplein (Bron: EVE Architecten)

Beoogd effect

Het realiseren van een kwalitatieve woningbouwontwikkeling in het centrum van Losser, met een mix van betaalbare huurwoningen, passend binnen de gemeentelijke woonvisie en centrumvisie.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is passend binnen het historische karakter van het centrum van Losser

Voor het ontwikkelgebied is een historische en ruimtelijke analyse uitgevoerd. Deze analyse heeft uiteindelijk geleid tot een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten die vertaald zijn in een maquette. Deze maquette heeft het stedenbouwkundig fundament gevormd voor de nadere architectonische uitwerking van het nu voorliggende ontwerp. Dit ontwerp is gebaseerd op het oorspronkelijke historische stedenbouwkundige patroon, kenmerkende elementen van oorspronkelijke bebouwing in het dorp en doet recht aan de historische waarde van dit gebied. Zo wordt rekening gehouden met een pandsgewijze benadering, hiërarchie in de gevelopbouw, ambachtelijke detaillering en materiaalkeuze die de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

1.2 Er wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte in Losser

Met deze woningbouwontwikkeling wordt voorzien in een behoefte in doelgroepenafhankelijke appartementen. Het initiatief past kwantitatief binnen de doelen van de Woonvisie. Ook de doelgroep en het woningtype passen kwalitatief. Dit initiatief past op basis van de behoefte aan betaalbaarheid niet in de programmering. De woningbouwontwikkeling is passend binnen de ambities in het coalitieakkoord 2026-2030. Gelet op het vorenstaande en het feit dat niet in elk project voorzien hoeft te worden in betaalbare woningen is sprake van een ontwikkeling die passend is binnen het woonbeleid van de gemeente Losser.

1.3 De ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie Losser

Richtinggevend voor de koers en keuzes binnen het gebiedskompas Kern Losser is onder meer het parapluplan 'Centrum Losser' (december 2017) met aanvullend een stedenbouwkundige verkenning op drie ontwikkellocaties (de ontwerpvisie 'Ruimtelijke aandachtsgebieden centrum Losser'). Deze herontwikkeling met woningbouw betreft één van de in de Omgevingsvisie genoemde ontwikkellocaties, te weten het ruimtelijk aandachtsgebied Martinusplein. Herontwikkeling van dit gebied is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Losser.

1.4 Met aanvrager is een exploitatieovereenkomst gesloten

Met de ontwikkelende partij is een overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst kunnen gemeentelijke kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken vastgelegd over onder andere het bouwplan, het aantal woningen dat beschikbaar moet blijven voor middenhuur en het parkeren. In deze overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele nadeelcompensatie die door de planontwikkeling kan ontstaan kan worden verhaald op de aanvrager.

1.5 Beeldkwaliteit is van belang

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan is geregeld in het TAM-omgevingsplan. Met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan vervangt het beeldkwaliteitsplan de welstandsnota voor de ontwikkellocatie.

1.6 Er zijn zienswijzen ingediend

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal zes zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde Nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het TAM-omgevingsplan op onderdelen aangepast. Een overzicht van deze wijzigingen wordt gegeven in hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen.

Er is, onder andere naar aanleiding van de zienswijzen, sprake van wijzigingen in de regels en op de verbeelding van het plan. Daarom wordt het TAM-omgevingsplan gewijzigd vastgesteld.

1.7 Het omgevingsplan voldoet aan het uitgangspunt van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

Met dit plan is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Na een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen wordt uw raad voorgesteld om het omgevingsplan vast te stellen.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Op basis van de overeenkomst kunnen de gemeentelijke kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Eventuele toekomstige verzoeken om nadeelcompensatie kunnen op basis van deze overeenkomst ook worden verhaald op de ontwikkelaar. Dit voorstel heeft verder geen financiële consequenties voor de gemeente.

Participatie

Op 8 juli 2025 vond een inloopbijeenkomst plaats voor omwonenden van het Martinusplein. Tijdens deze bijeenkomst konden inwoners hun mening geven over de plannen en vragen stellen. De bijeenkomst gaf voor de ontwikkelaar geen directe aanleiding om aanpassingen te doen in het ontwerp. Het participatieverslag van de bijeenkomst is opgenomen als bijlage bij dit voorstel.

Vervolg

Het besluit van uw gemeenteraad wordt gepubliceerd. Tegen uw besluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

Corsa doc. nr.	Omschrijving
26.0012708	TAM-omgevingsplan Martinusplein 19-25, Losser
26.0012709	Nota van zienswijzen
26.0008906	Zienswijze reclamant 1

26.0008907	Zienswijze reclamant 2
26.0008908	Zienswijze reclamant 3
26.0008909	Zienswijze reclamant 4
26.0008910	Zienswijze reclamant 5
26.008917	Pro forma zienswijze reclamant 5
26.0008911	Zienswijze reclamant 6
26.0005402	Beeldkwaliteitsplan
26.0009128	Participatieverslag

Het college van burgemeester en wethouders van Losser; 1 september 2026

secretaris,

J. Eshuis

burgemeester,

J.B. Diepemaat