

Advies geluid

Onderwerp/Locatie	: Reactie op zienswijze geluid bouwaanvraag centrumgebouw Borghuis Oldenzaalsestraat 135 Losser
Bevoegd gezag	: Gemeente Losser
Extern zaaknummer	: 23z03107
Zaaknummer	: Z2026-ODT-000254
Datum	: 3 maart 2026

Conclusie en advies

zaaknummer 23Z03107 bouwvergunning centrumgebouw

Volgens informatie van 't Borghuis vinden er in en rond het centrumgebouw geen activiteiten plaats die buiten het gebouw hoorbaar zijn. Hiermee is er geen sprake van 'activiteiten en functies die kunnen zorgen voor productie van geluid'. Op basis hiervan kan de bouwvergunning verleend worden zonder nieuw geluidonderzoek.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser', vastgesteld 16-05-2023 is nog niet onherroepelijk. Binnenkort wordt uitspraak van de Raad van State verwacht. Wacht deze uitspraak indien mogelijk af. Wanneer het besluit over de bouwvergunning eerder genomen moet worden, borg dan zo mogelijk in de omgevingsvergunning dat er geen sprake kan zijn van hoorbaar geluid, door bijvoorbeeld het volgende op te nemen:

- Bij het centrumgebouw is geen terras toegestaan;
- Er mogen geen installaties buiten geplaatst worden die hoorbaar geluid produceren;
- Wanneer er sprake is van geluid binnen, dienen alle ramen en deuren gesloten te zijn;
- Gebruik van muziekgeluid is buiten niet toegestaan en binnen tot maximaal 80 dB(A) bij gesloten ramen en deuren.

Op deze manier kan makkelijk gehandhaafd worden, mocht blijken dat er wel geluid geproduceerd wordt.

Advies

- Wacht zo mogelijk eerst de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser', vastgesteld 16-05-2023 af;
- Neem zo mogelijk in de omgevingsvergunning voorwaarden op waarmee voorkomen wordt dat er bij het centrumgebouw hoorbaar geluid geproduceerd wordt.

Inleiding

Door VOF Erve Punt is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning – Oldenzaalsestraat 135U – zaaknummer 23Z03107. Een deel van de zienswijze heeft betrekking op geluid. Team advies (cluster geluid) van de ODT is gevraagd om een reactie te geven op dit deel van de zienswijze.

Stukken gebruikt bij de beoordeling

1. Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning - Oldenzaalsestraat 135U-zaaknummer 23Z03107, 18 december 2025, VOF Erve Punt;
2. Uitspraak Rechtbank Overijssel, zaaknummer ZWO 24/3471, 23 juli 2025;
3. Beoordeling geluid aanvraag vergunning bouwactiviteiten 't Borghuis Oldenzaalsestraat 135 in Losser – versie 2, 7 oktober 2025, zaaknummer Z2025-ODT-014882, OD Twente;

4. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning heroverweging zaaknummer 23Z03107, kenmerk 25.0024410, 6 november 2025, gemeente Losser.

Achtergrond

De gemeente Losser heeft op 6 november 2025 opnieuw een ontwerpbesluit omgevingsvergunning genomen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Brandveilig gebruik;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In de onderbouwing van het besluit van 6 november 2025 is opgenomen dat de beslissing mede gebaseerd is op het advies van Omgevingsdienst Twente van 7 oktober 2025, waarin geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van “akoestisch relevante activiteiten en functies” waarvan de aanvaardbaarheid middels aanvullend geluidonderzoek moet worden aangetoond. In de conclusie van het advies staat echter niet letterlijk dat er geen sprake is van “akoestisch relevante activiteiten en functies”. In het advies is uiteengezet wat er precies in het akoestisch onderzoek uit 2022 in beeld is gebracht en dat daar dan aan voldaan moet worden of dat er toch een nieuw geluidonderzoek moet worden uitgevoerd.

Op 15 december 2025 heeft een hoorzitting plaatsgevonden bij de Raad van State over het bestemmingsplan ‘Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser’, vastgesteld 16-05-2023. De uitspraak van de Raad van State wordt binnen enkele weken verwacht.

In dit bestemmingsplan is de volgende regel opgenomen:

1.8 akoestisch relevante activiteiten en functies

activiteiten en functies die kunnen zorgen voor productie van geluid, waaronder in ieder geval worden verstaan horeca-activiteiten, terrassen en sport- en speelvoorzieningen. Onder nieuwe akoestisch relevante activiteiten wordt verstaan: activiteiten die op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 te Losser" d.d. 4 oktober 2022 nog niet feitelijk dan wel vergund aanwezig zijn.

Ingediende zienswijze zaaknummer 23Z03107

De ingediende zienswijze is volledig opgenomen in bijlage 1 van dit advies.

De zienswijze is als volgt samengevat:

Het ontwerpbesluit is opgesteld naar aanleiding van een vernietigende uitspraak van de Rechtbank Overijssel, waarin is geoordeeld dat voor nieuwe recreatieve activiteiten binnen 50 meter van de erfgrans een volledige en representatieve geluidstoets vereist is. Volgens de indieners herstelt het ontwerpbesluit deze gebreken niet.

Het ontwerpbesluit biedt onvoldoende duidelijkheid over de aard en omvang van het vergunde gebruik. De functies (zoals logies en bijeenkomsten met consumpties) zijn niet eenduidig en begrensd omschreven, terwijl juist deze bepalend zijn voor de geluidbelasting, gebruikstijden en handhaafbaarheid. Hierdoor ontbreekt een solide basis voor een zorgvuldige beoordeling.

Daarnaast ontbreekt een volwaardige en representatieve akoestische toets voor het centrumgebouw. De geluidbeoordeling is gebaseerd op aannames (zoals geen muziek, geen nachtgebruik, gesloten ramen en deuren en geen installaties) die niet juridisch zijn geborgd en daardoor niet handhaafbaar zijn. Ook het advies van de Omgevingsdienst Twente wijst erop dat deze aannames te positief zijn en dat bij afwijking aanvullend onderzoek nodig is. Het ontwerpbesluit motiveert onvoldoende waarom toch kan worden volstaan zonder een actuele, volledige geluidstoets.

De gevolgen van gebruik in de avond- en nachtperiode, met name stemgeluid, zijn onvoldoende onderzocht en niet planologisch begrensd, terwijl dit juist relevant is bij recreatieve functies nabij de erfgrans. Daarmee is niet aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, noch dat effectief kan worden gehandhaafd. Mitigerende maatregelen zijn niet verplicht gesteld en blijken bovendien onvoldoende om piekgeluiden te beheersen.

Tot slot verzoeken de indieners dat hun zienswijze integraal wordt betrokken en doorgezonden in het kader van de lopende procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 6:19 Awb).

Conclusie: verzocht wordt het ontwerpbesluit niet vast te stellen, eerst de uitspraak in de lopende bodemprocedure bij de Raad van State af te wachten en pas daarna – na een volledige, actuele en representatieve akoestische onderbouwing – eventueel een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Reactie op zienswijze zaaknummer 23Z03107

Bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser' is een akoestisch onderzoek opgenomen van 25 april 2022. Dit onderzoek is ook meegewogen in het besluit om de vergunning te verlenen. In het advies van OD Twente van 7 oktober 2025, zaaknummer Z2025-ODT-014882 is aangeduid welke activiteiten 't Borghuis wenst uit te voeren op basis van het onderzoek van 25 april 2022. Ten opzichte van dit onderzoek, lijken er nu geen nieuwe activiteiten aangevraagd te worden die tot meer geluid leiden. In regel 1.8 van het bestemmingsplan wordt echter niet naar dit onderzoek verwezen, maar naar activiteiten ten opzichte van wat voor vaststelling van het bestemmingsplan was toegestaan. De rechtbank Overijssel heeft op 23 juli 2025 in zaaknummer ZWO 24/3471 uitspraak gedaan dat het beroep van Erve Punt gegrond was, omdat de aanvraag betrekking heeft op een nieuwe relevante activiteit en er geen geluidsonderzoek is ingediend waarmee de aanvaardbaarheid is aangetoond.

Op basis van de uitspraak van de Rechtbank Overijssel, dient 't Borghuis bij de aanvraag duidelijk te omschrijven welke activiteiten ze wenst te ontwikkelen bij het centrumgebouw en dient een geluidonderzoek ingediend te worden waaruit blijkt tot welke geluidniveaus dit leidt bij de woning aan de Oldenzaalsestraat 135a. Op basis van de informatie van de gemeente Losser heeft de aanvrager aangegeven dat het beoogde gebruik aansluit bij het onderzoek van 25 april 2022 en dat dit beschouwd kan worden als de onderbouwing. Volgens dit onderzoek vinden er bij het centrumgebouw geen activiteiten plaats waarvan het geluid buiten het gebouw hoorbaar kan zijn. Op basis hiervan kan de bouwvergunning van het centrumgebouw verleend worden. Zodra er sprake is van hoorbaar geluid vanuit het centrumgebouw en/of er sprake is van een terras bij het centrumgebouw, kan de gemeente handhavend optreden. Deze activiteiten zijn namelijk niet aangevraagd. Overwogen kan worden om bij de vergunning op te nemen welke activiteiten uitgesloten zijn, zodat het handhavend optreden makkelijker is.

Bijlage 1 Ingediende zienswijze centrumgebouw zaaknummer 23Z03107**ZIENSWIJZE OP HET ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING****Aan:**

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Losser
Postbus 90
7580 AB Losser

Datum: 18 december 2025

Betreft: Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning – centrumgebouw / strijdig gebruik (brandveilig gebruik)

Zaaknummer: 23Z03107

Locatie: Oldenzaalsestraat 135U, 7581 PZ Losser

Geacht college,

Wij, [REDACTED] alsmede vennoten van de **VOF Erve Punte**, wonende aan de **Oldenzaalsestraat 135A te Losser**, dienen hierbij een **zienswijze** in tegen het ontwerpbesluit voor het **verbouwen van een agrarisch gebouw tot centrumgebouw** en het **brandveilig gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan** aan de **Oldenzaalsestraat 135U te Losser** (zaaknummer **23Z03107**).

Wij zijn directe burennaburen en worden door het voorgenomen gebruik, functies en activiteiten rechtstreeks geraakt in onze woon- en leefomgeving, met name door (piek)geluid, (avond-/nacht)gebruik en de handhaafbaarheid van randvoorwaarden.

1. Aanleiding en toetsingskader

Dit ontwerpbesluit volgt op een **vernietigende uitspraak van de Rechtbank Overijssel** over eerdere besluitvorming rond de akoestische aanvaardbaarheid. De kern van die uitspraak is dat bij **nieuwe recreatieve activiteiten binnen 50 meter van de erfgrens** een **volwaardige, representatieve geluidstoets** noodzakelijk is ter bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het ontwerpbesluit baseert zich mede op het **advies van de Omgevingsdienst Twente (ODT) van 7 oktober 2025**. De centrale vraag is of de door de rechtbank geconstateerde gebreken met dit ontwerpbesluit **daadwerkelijk en kenbaar** zijn hersteld. Naar ons oordeel is dat **niet** het geval.

2. Onvoldoende duidelijkheid over aard en omvang van het vergunde gebruik

Voor een zorgvuldige beoordeling moet helder zijn **welke functies en activiteiten** worden toegestaan. In de stukken ontbreekt een eenduidige, begrensde omschrijving van het beoogde gebruik (centrumvoorzieningen/logies/bijeenkomsten), terwijl juist de

aard en intensiteit van het gebruik bepalend zijn voor geluid, tijdvakken (avond/nacht) en handhaafbaarheid.

Uit de aanvraag-/gebruiks informatie blijkt bovendien dat het gebruik mede ziet op **logies** én **bijeenkomstfuncties** (waaronder het verstrekken van consumpties). Dit bevestigt dat het gebruik verder reikt dan uitsluitend rustig binnenverblijf en maakt een representatieve akoestische beoordeling des te noodzakelijker.

3. Geen volwaardige en representatieve geluidstoets voor het centrumgebouw

Het ontwerpbesluit leunt op uitgangspunten die **niet planologisch of vergunningstechnisch zijn geborgd**, zoals:

- geen hoorbaar geluid naar buiten (bijv. gesloten ramen/deuren);
- geen muziek (buiten én binnen);
- geen gebruik in de nachtperiode;
- geen terras-/buitenverblijf dat tot stemgeluid leidt;
- geen installaties (warmtepomp/airco/luchtbehandeling).

Deze uitgangspunten zijn zonder concrete, handhaafbare voorschriften niet afdwingbaar. Daarmee is niet voldaan aan de eis dat de geluidbeoordeling uitgaat van een **representatieve invulling van de maximaal toegestane planologische mogelijkheden**.

Het ODT-advies wijst bovendien op risico's en aannames die "te positief" zijn en maakt duidelijk dat bij afwijking van deze aannames alsnog een aanvullend onderzoek nodig is. Het ontwerpbesluit motiveert onvoldoende waarom in dit geval toch kan worden volstaan zonder een actuele, volledige geluidtoets.

4. Nachtperiode en stemgeluid onvoldoende beoordeeld en niet geborgd

Het ontwerpbesluit laat onverlet dat (avond-/nacht) gebruik planologisch niet deugdelijk is begrensd en akoestisch onvoldoende is onderzocht. Stemgeluid (dat niet via het milieuspoor wordt "weggetoetst") dient planologisch te worden beoordeeld, zeker bij recreatieve functies nabij onze erfgrans. Het ontwerpbesluit borgt de veronderstelde beperkingen niet.

5. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat en handhaafbaarheid niet aangetoond

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan niet worden gebaseerd op hypothetische aannames of “huisregels” zonder juridische borging. Eventuele mitigerende maatregelen (zoals een geluidwerende voorziening) zijn niet verplicht gesteld en uit het ODT-onderzoek blijkt eveneens dat dit niet voldoende is om de mogelijke niet gelimiteerde gebruik en functies met daarbij horende piekgeluiden aanvaardbaar binnen de norm te krijgen. Daarmee ontbreekt een draagkrachtige onderbouwing dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van onze woning is gewaarborgd én dat hierop effectief kan worden gehandhaafd.

6. Procedurele samenhang en doorzending (artikel 6:19 Awb)

Nu in het ontwerpbesluit is vermeld dat het college dit (ontwerp)besluit in verband met een lopende procedure als besluit in de zin van **artikel 6:19 Awb** zal doorzenden aan de **Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder dossiernummer 202504935/1 /R3**, verzoeken wij u uitdrukkelijk om onze zienswijze **integraal te betrekken** bij het definitieve besluit en deze **mede integraal door te zenden**, zodat onze reactie niet losraakt van de samenhangende procedure.

7. Conclusie en verzoek

Wij verzoeken u het ontwerpbesluit **niet vast te stellen**. Het ontwerpbesluit herstelt de door de Rechtbank Overijssel geconstateerde gebreken niet, omdat een **volledige, actuele en representatieve geluidstoets** voor de maximaal planologisch toegestane invulling (inclusief avond- en nachtperiode en gebruik nabij de erfgrens) ontbreekt en omdat randvoorwaarden uitgaan van niet-geborgde aannames. Daarnaast volgt ultimo januari 2026 uitspraak van de afdeling bestuursrecht van de Raad van State ten aanzien van de lopende bodemprocedure, met dossiernummer 202206697/1/R3, over het onderliggende bestemmingsplan waarvan de zitting reeds op 15-12-2025 heeft plaatsgevonden.

Wij verzoeken u daarom eerst de uitspraak van de lopende bodemprocedure van de afdeling bestuursrecht van de Raad van State af te wachten en daarnaast een volwaardige akoestische onderbouwing te laten uitvoeren en **pas daarna** (indien nog mogelijk) opnieuw een ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Hoogachtend,