

Advies Geluid

Onderwerp/	: Beoordeling geluid aanvraag vergunning bouwactiviteiten 't Borghuis		
Locatie	Oldenzaalsestraat 135 in Losser – versie 2		
Bevoegd gezag	: Gemeente Losser	Datum	: 7 oktober 2025
Extern	:	Zaaknummer	: Z2025-ODT-014882
zaaknummer			

Conclusie en advies

Volgens het akoestisch onderzoek van 25 april 2022 wordt er in en nabij het centrumgebouw geen enkel relevant geluid geproduceerd. Als hier daadwerkelijk alles binnen met gesloten ramen en deuren plaatsvindt en het geluid buiten het pand niet hoorbaar is én er geen installaties buiten geplaatst worden (denk bijvoorbeeld aan een warmtepomp, airco of andere luchtbehandelingsinstallatie) en/of een terras gerealiseerd wordt, dan hoeft geen nieuw akoestisch onderzoek hiervoor plaats te vinden. Mocht er in de nieuwe situatie toch wel geluid hoorbaar kunnen zijn, dan dient een nieuw onderzoek uitgevoerd te worden.

De groepsaccommodatie, waarvoor sloop en herbouw is aangevraagd, is in het onderzoek meegenomen met stemgeluid van het terras behorend bij de groepsaccommodatie. Hierbij is uitgegaan van een bezetting met 14 personen. Als dit aantal gelijk blijft en er geen installatie zoals een airco, warmtepomp of iets dergelijks geplaatst wordt, hoeft hiervoor geen nieuw onderzoek uitgevoerd te worden. Mochten er wel installaties geplaatst worden, dan dient een nieuw onderzoek uitgevoerd te worden.

Verder is opvallend dat er in het akoestisch onderzoek uit 2022 aangenomen is dat de kinderen alleen kunnen schreeuwen op de speelveldjes. Het is niet uit te sluiten dat dit ook op kortere afstand van de woning aan de Oldenzaalsestraat 135A gebeurt. Dit is een risico voor de instandhouding van het Bestemmingsplan, partiële herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser, vastgesteld 16-05-2023.

Inleiding

Landgoed 't Borghuis heeft twee vergunningaanvragen voor een bouwactiviteit ingediend. Gemeente Losser heeft twee vergunningen op grond van niet-onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser', vastgesteld 16-05-2023, verleend. De gebouwen waarvoor de vergunningen verleend zijn, liggen in het gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – nieuwe akoestisch relevante activiteiten en functies'. De rechtbank Overijssel heeft in een uitspraak van 23 juli 2025 het besluit voor de vergunningen vernietigd, omdat het volgens haar een 'nieuwe relevante activiteit' betreft, waarvan het college de aanvaardbaarheid ten onrechte niet heeft aangetoond met een geluidsonderzoek.

Gemeente Losser moet nu een nieuw besluit nemen. Hierbij is team advies (cluster geluid) van de OD Twente gevraagd om na te gaan of het hier inderdaad een 'nieuwe relevante activiteit' betreft waar opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden of dat de activiteiten passen binnen de activiteiten die onderzocht zijn in het geluidsonderzoek behorend bij het

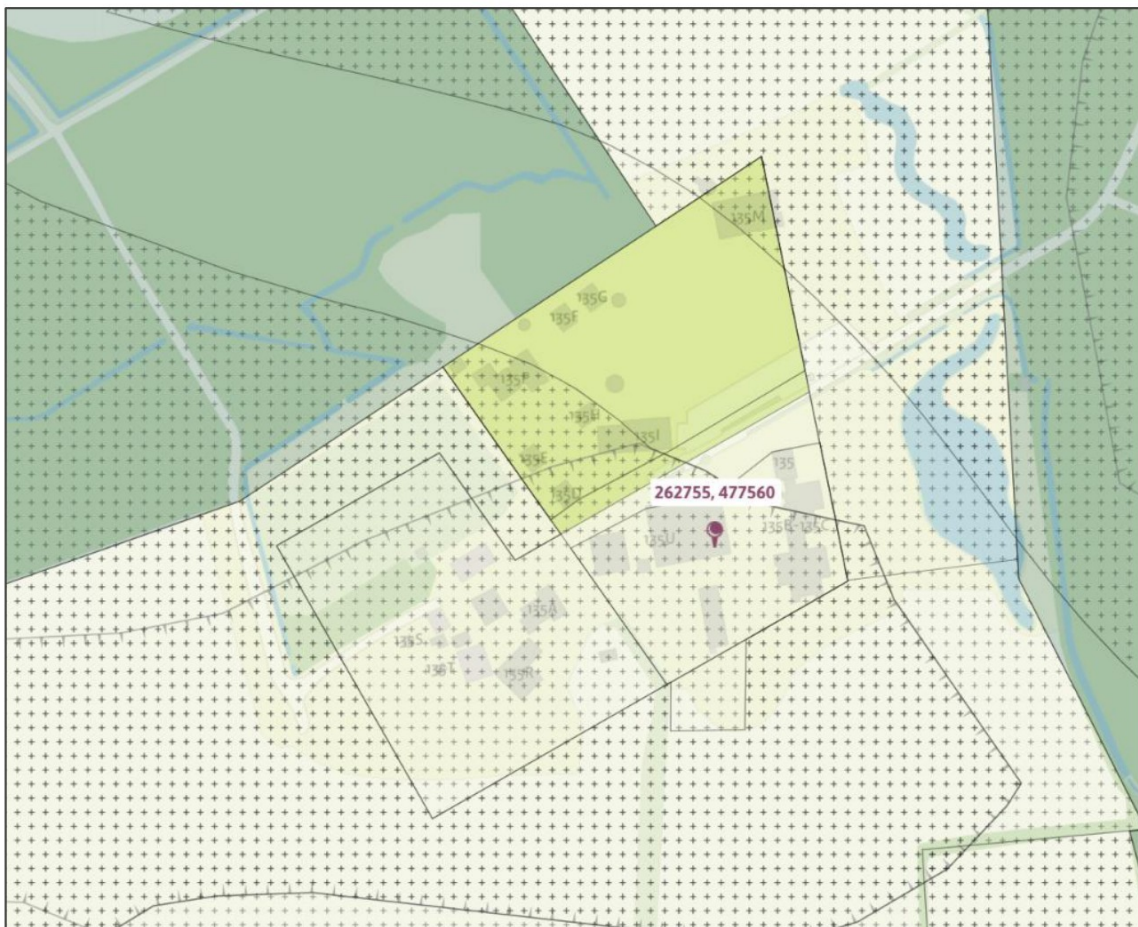
bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 lossen', vastgesteld 16-05-2023. In dit advies wordt hier nader op ingegaan.

Stukken gebruikt bij de beoordeling

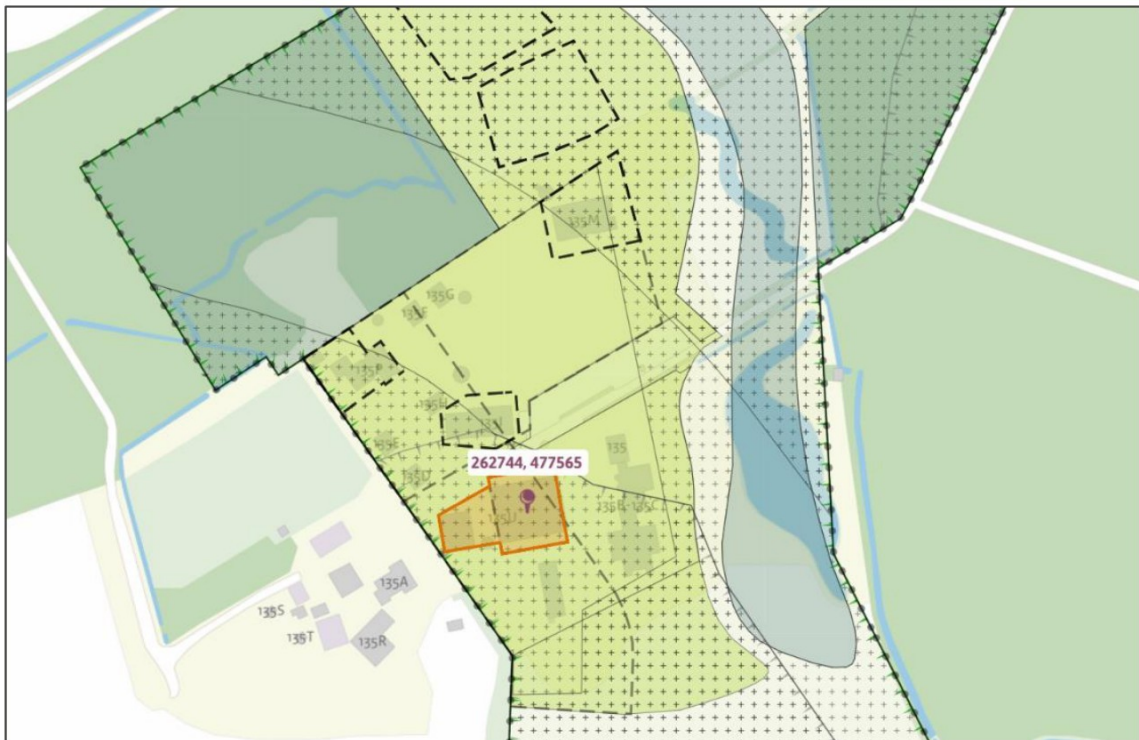
1. Aanvraag/melding omgevingsvergunning voor verbouw voormalig agrarisch bedrijfsgebouw tot centrumgebouw met logiesfuncties en centrumvoorzieningen voor Landgoed 't Borghuis, aanvraagnummer 8200019, ingediend op 15-11-2023;
2. Aanvraag vergunning bouwactiviteit sloop voormalige groepsaccommodatie en herbouw groepsaccommodatie, verzoeknummer 20241205 01412 000, ingediend 5-12-2024;
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 lossen', vastgesteld 16-05-2023;
4. 'Akoestisch onderzoek industriewaaier, Landgoed 't Borghuis aan de Oldenzaalsestraat te Losser', projectnummer BJZ043-0001, datum 25 april 2022 van Kragten, bijlage 4 van het bestemmingsplan;
5. Uitspraak rechtbank Overijssel zaaknummer ZWO 24 / 3471 WABOA ERO van 23 juli 2025;
6. Tegenadvies Akoestisch bureau Tideman, onderwerp 'Landgoed 't Borghuis te Losser', nummer 23.053.01 van 22 april 2023.

Bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 lossen', vastgesteld 16-05-2023

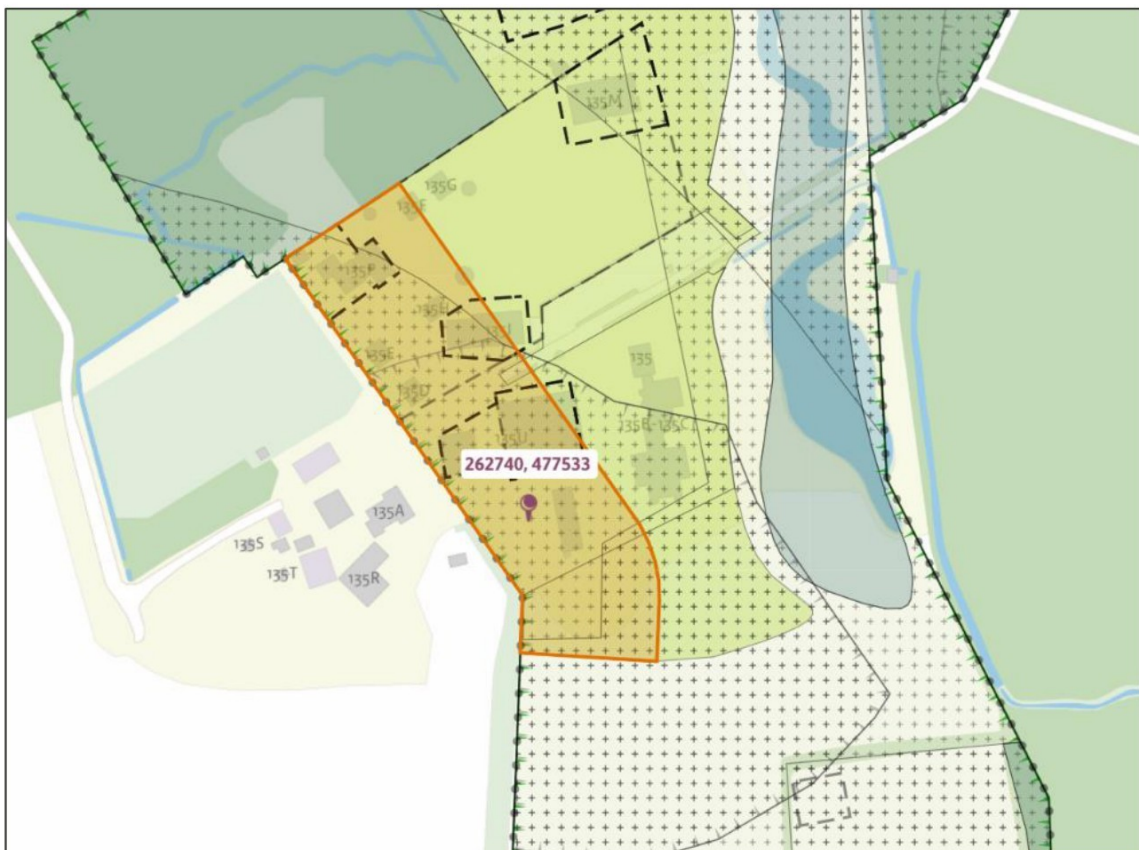
In de volgende figuren is een deel van de oude en de nieuwe bestemmingsplankaart weergegeven.



Figuur 1 Bestemmingsplan Losser, vastgesteld 2013 – geheel onherroepelijk in werking



Figuur 2 Bestemmingsplan, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser, vastgesteld 16-05-2023 -
 Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie'



Figuur 3 Bestemmingsplan, partiele herziening Oldenzaalsestraat 135 Losser, vastgesteld 16-05-2023 -
 Functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – nieuwe akoestisch relevante
 activiteiten en functies'

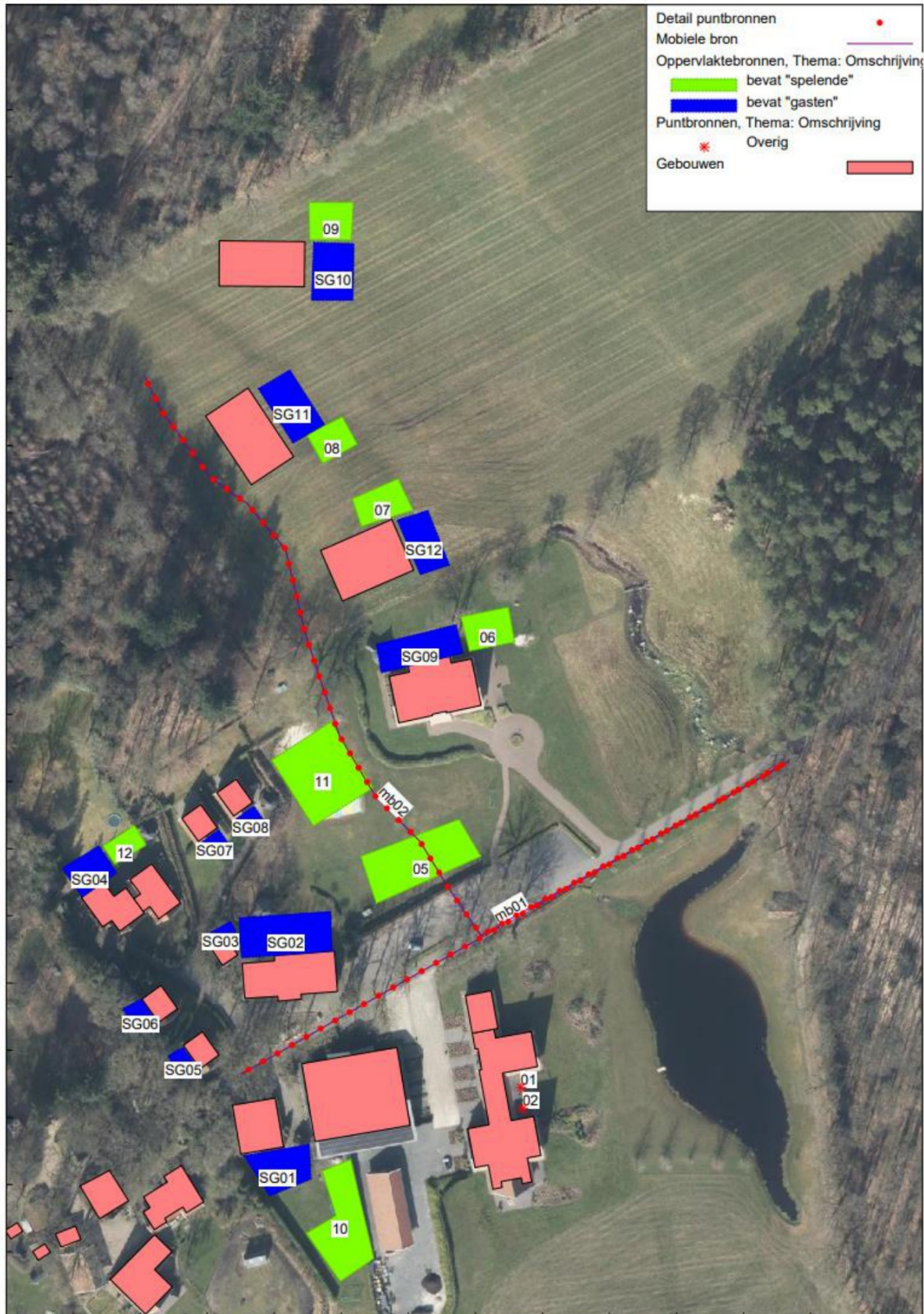
In de volgende figuur is weergegeven waar de gebouwen van de aanvragen zich bevinden.



Figuur 4 Ligging gebouwen vergunningaanvragen

Akoestisch onderzoek 2022

In 2022 is een geluidonderzoek uitgevoerd. Hierin is rekening gehouden met verschillende typen geluiden. In de volgende figuur is weergegeven waar rekening is gehouden met geluid, wat voor type geluid en de duur hiervan. De groene vlakken zijn spelende kinderen, de blauwe vlakken terrassen bij accommodaties. Over het hele terrein is rekening gehouden met het gebruik van een grasmaaier/bladblazer. Deze is niet weergegeven in de figuur.



Figuur 5 Gehanteerde bronnen gemiddeld geluid in onderzoek 2022

Rijlijnen

- **mb01:** 64 bewegingen personenauto's in de dagperiode (07.00-19.00 uur) en 16 bewegingen in de avondperiode (19.00-23.00 uur);
- **mb02:** 72 bewegingen personenauto's in de dagperiode (07.00-19.00 uur) en 18 bewegingen in de avondperiode (19.00-23.00 uur).

Stemgeluid terrassen bij accommodatie, waarbij gemiddeld 25% van de gasten met normale stem praat (65 dB(A)) tussen 07.00 en 23.00 uur

- **SG01:** 14 personen;
- **SG02:** 45 personen;
- **SG03:** 4 personen;
- **SG04:** 20 personen;
- **SG05:** 8 personen;
- **SG06:** 8 personen;
- **SG07:** 8 personen;
- **SG08:** 8 personen;
- **SG09:** 45 personen;
- **SG10:** 45 personen;
- **SG11:** 45 personen;
- **SG12:** 45 personen.

Spelende kinderen

- **05 tot en met 12:** per locatie is rekening gehouden met 3 kinderen met een stemvolume per kind zoals tijdens een speelkwartier op een schoolplein (87 dB(A)), gedurende 3 uur en tussen 19.00 en 22.00 uur gedurende 45 minuten. Aangenomen is dat er gedurende 3 uur (dag) en 45 minuten (avond) gemiddeld 6 kinderen spelen, waarvan de helft normaal tot luid roept.

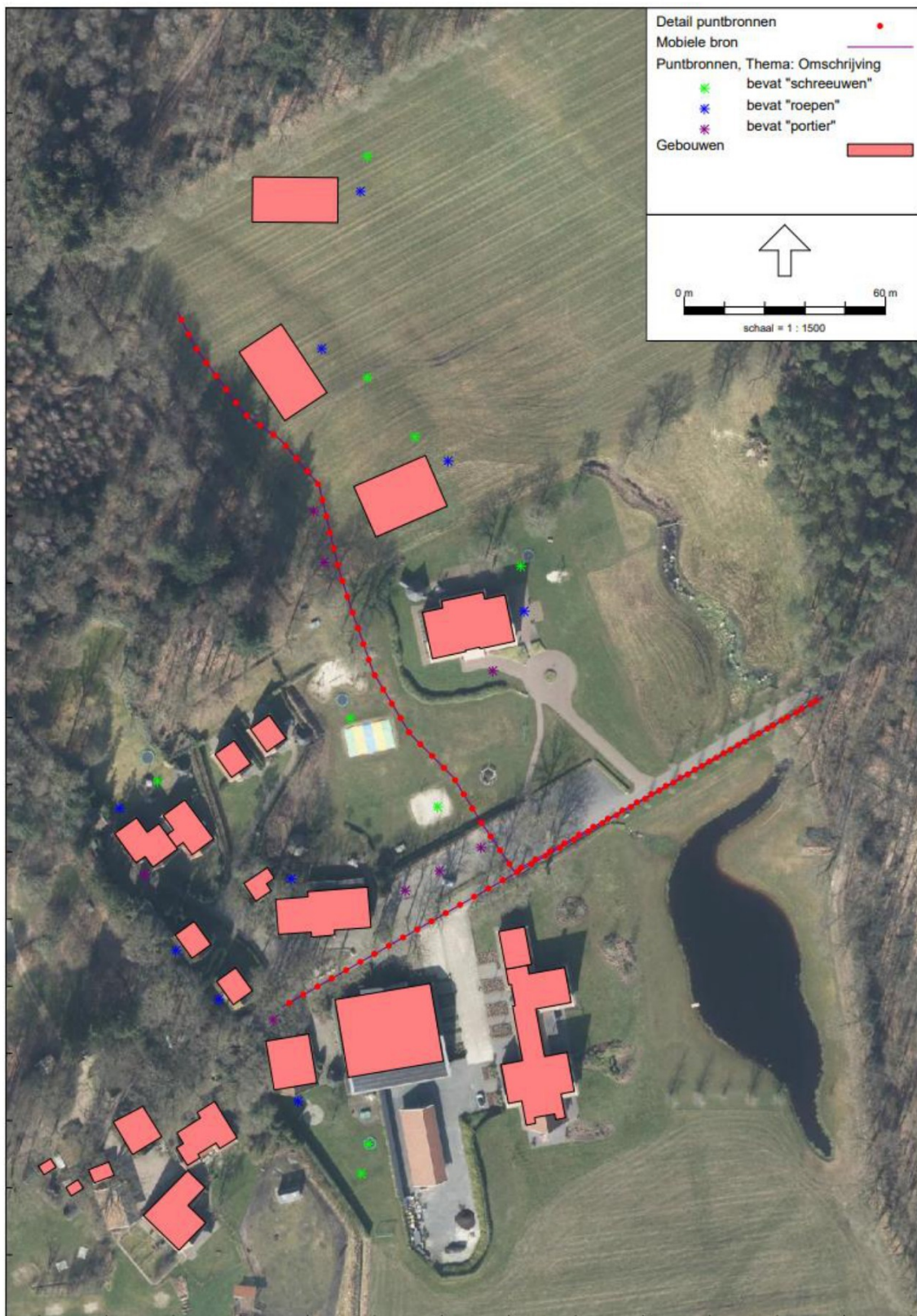
Warmtepompen

- **01 en 02:** er zijn bij het zuidoostelijk gebouw 2 warmtepompen opgenomen die gedurende 24 uur per dag met een gemiddeld bronvermogen van 50 dB(A) draaien.

Piekgeluiden

In de volgende figuur is weergegeven met welke piekgeluiden rekening is gehouden in het akoestisch onderzoek. De lijnen geven de rijdende personenauto's weer. De sterretjes geven de volgende geluiden weer:

- **Blauw:** roepen van mensen op het terras bij een accommodatie (86 dB(A)). Het gehanteerde niveau is vergelijkbaar met het gemiddelde geluid dat gehanteerd is voor één spelend kind;
- **Groen:** schreeuwen spelend kind (108 dB(A));
- **Paars:** dichtslaan autoportier (94 dB(A)).



Figuur 6 Gehanteerde bronnen piekgeluiden in onderzoek 2022

Aanvraagnummer 8200019 centrumgebouw

De aanvraag voor het centrumgebouw betreft het verbouwen en brandveilig gebruiken van een voormalig agrarische bedrijfsgebouw tot centrumgebouw met logiesfuncties en centrumvoorzieningen voor Landgoed 't Borghuis. In het akoestisch onderzoek uit 2022 is hierover het volgende opgenomen op pagina 7:

Tevens is op het terrein een speelschuur aanwezig waar de gasten gebruik van kunnen maken. Aangezien deze activiteiten binnen plaatsvinden zijn deze akoestisch niet relevant.

Bij dit gebouw is geen enkele geluidbron opgenomen. Dit betekent dat er geen sprake is van:

- Geopende ramen en/of deuren waardoor geluid van binnen buiten hoorbaar kan zijn;
- Geen hoge muziekgeluidniveaus die met gesloten ramen en deuren buiten hoorbaar kunnen zijn;
- Geen installaties op of nabij het gebouw, zoals bijvoorbeeld een airco of warmtepomp;
- Geen terras waar mensen spreken of muziekgeluid hoorbaar is.

Mocht wel sprake zijn van één of meer van bovenstaande punten, dan is sprake van 'nieuwe akoestisch relevante activiteiten en functies' en is een aanvullend geluidonderzoek nodig. Mocht er in het kader van verduurzaming bijvoorbeeld een warmtepomp of luchtbehandelingsinstallatie geplaatst worden, dan dient dit opgenomen te worden in het onderzoek. Gezien de grootte van het gebouw is het aannemelijk dat een dergelijke installatie meer geluid produceert dan gehanteerd voor de 2 warmtepompen ten oosten van het oostelijke gebouw.

Zoals te zien is in figuur 4 en 5 is ten zuiden van het centrumgebouw wel rekening gehouden met 6 spelende kinderen gedurende 3 uur in de dagperiode en 45 minuten in de avondperiode. Mocht het mogelijk zijn dat er gemiddeld meer kinderen spelen en/of gedurende een langere tijd, dan is er ook sprake van 'nieuwe akoestisch relevante activiteiten en functies' en is een aanvullend geluidonderzoek nodig.

Aanvraag 20241205 01412 000 groepsaccommodatie

De aanvraag betreft de sloop van een voormalige groepsaccommodatie en de bouw van een nieuwe groepsaccommodatie met logiesfunctie. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met een terras aan de zuidzijde waar 14 personen tussen 07.00 en 23.00 uur kunnen verblijven, waarbij 3,5 persoon gelijktijdig praat, oftewel ieder persoon praat tussen 07.00 en 19.00 uur gemiddeld 3 uur buiten en tussen 19.00 en 23.00 uur gemiddeld 1 uur. Dit is weergegeven als bron SG01 in figuur 4. Het is aannemelijk dat dit niet wijzigt met de nieuwe groepsaccommodatie.

Verder is gerekend met een piekbron met een bronvermogen van 86 dB(A), wat representatief is voor normaal roepen. Dit is dus vergelijkbaar met het gemiddelde geluid van een spelend kind, niet representatief voor het schreeuwen wat spelende kinderen kunnen doen.

Er is geen rekening gehouden met de plaatsing van een airco of warmtepomp bij deze groepsaccommodatie. Mocht een dergelijke installatie wel geplaatst worden, dan is hier een aanvulling op het akoestisch onderzoek nodig.

Tegenadvies Akoestisch bureau Tideman van 22 april 2023

Door Akoestisch bureau Tideman is een tegenadvies uitgevoerd op het akoestisch onderzoek van Kragten. Hieronder een korte reactie op de door Tideman aangehaalde punten die mogelijk een risico zijn voor de instandhouding van het bestemmingsplan.

1. Borging goed woon- en leefklimaat

Er zijn in het bestemmingsplan inderdaad geen strengere normen opgenomen. Via het milieuspoor heeft 't Borghuis daardoor meer geluidruimte. Hierdoor kan in de toekomst enkel verwezen worden naar de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek en dat hierop gecontroleerd wordt of hier in de praktijk aan voldaan wordt. Vraag is of hierop gehandhaafd kan worden.

2. Muziekgeluid

Het akoestisch onderzoek gaat er inderdaad vanuit dat er geen muziek gebruikt wordt op het terrein. Op het moment dat er sprake is van hoorbaar muziekgeluid, is er dus gelijk sprake van een overtreding. Ook gaat het onderzoek er vanuit dat het tussen 23.00 en 07.00 uur stil is. Dit kunnen huisregels van 't Borghuis zijn. Hier kan wel op gehandhaafd worden.

3. Modelvormige piekgeluiden

Dit is het grootste risico van de onderbouwing of sprake is van een aanvaardbare situatie. Het is inderdaad niet aannemelijk dat kinderen alleen schreeuwen op de speelveldjes en niet op de terrassen bij de groepsaccommodaties. Als rekening wordt gehouden met schreeuwen door kinderen nabij de erfgrans (wat niet uit te sluiten is), kunnen er pieken optreden tot 73 dB(A) bij de woning aan de Oldenzaalsestraat 135A. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor 'rustig woongebied'. Door het plaatsen van een scherm op de terreingrens met een hoogte van 2 meter zijn deze pieken wel terug te brengen naar 69 dB(A). Dit niveau kan wel onderbouwd worden als toelaatbaar. Maar dit onderdeel lijkt dus wat te positief ingestoken in het akoestisch onderzoek.

Bestaand versus nieuw

Verder is opvallend dat in het akoestisch onderzoek als uitgangspunt is gehanteerd dat het zuidelijk deel volledig 'bestaand' is. Dit is misschien al wel jaren aanwezig, maar volgens het bestemmingsplan Losser, vastgesteld in 2013, was alleen het middengedeelte bestemd als recreatie, het zuidelijke deel waar nu de vergunningen voor aangevraagd zijn, was nog niet als dusdanig bestemd.