

**Postadres**

Postbus 200  
1790 AE Den Burg

**Bezoekadres**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg

T 14 0222

E [gemeente@texel.nl](mailto:gemeente@texel.nl)

I [www.texel.nl](http://www.texel.nl)

Zaaknummer 3659287

Uw aanvraag van 13 september 2025

Contactpersoon

Telefoonnummer

E-mailadres

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning Verzenddatum 27 november 2025

Geachte heer/mevrouw,

U vroeg een omgevingsvergunning aan voor Oorsprongweg 69 in De Cocksdorp. In deze brief leest u onze beslissing.

**Wat heeft u aangevraagd?**

U vroeg de volgende activiteit aan:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan.

De aanvraag gaat over het verlengen van de vergunning voor het kamperen bij de boer met 15 kampeermiddelen.

**Besluit**

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan voor het kamperen bij de boer voor de jaren 2026 tot en met 2030 gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober. Daarmee wordt het mogelijk maximaal 15 kampeermiddelen te plaatsen op het perceel Oorsprongweg 69 in De Cocksdorp.

Hierbij moet voldaan worden aan de onderstaande voorschriften.

In de bijlage leest u hoe wij tot deze beslissing zijn gekomen.

De gewaarmerkte stukken en bijlage(n) maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

**Voorschriften**

- De kampeermiddelen worden geplaatst van 15 maart tot en met 31 oktober. Buiten deze periode zijn er geen kampeermiddelen op het erf aanwezig. Ook vlonders en dergelijke moeten verwijderd zijn van het terrein.
- De kampeermiddelen bestaan uit tenten, kampeerauto's en toercaravans, die gelet op de constructie, omvang en vorm geschikt zijn om te worden vervoerd.
- In de tenten mogen geen sanitaire voorzieningen en keukens aanwezig zijn.

- De kampeermiddelen zoals kampeerauto's en toercaravans moeten voldoen aan de eisen die volgen uit de Wegenverkeerswet 1994.
- Open vuur is verboden (kampvuur).
- Het aantal watertappunten en toiletten is minimaal 1 bij 5 kampeereenheden en 2 bij 6 of meer kampeermiddelen.
- Sanitair en centrale voorzieningen kunnen met een omgevingsvergunning geplaatst worden op het erf als is voldaan aan de regels van het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel).
- De onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt minimaal 5 meter. Als er sprake is van een cluster van kampeermiddelen (hoofdkampeermiddel en bijzettent) is de onderlinge afstand tussen clusters van kampeermiddelen minimaal 5 meter.
- In bijzettenten mogen geen gas- en/of kooktoestellen aanwezig zijn.
- Elk kampeermiddel is in principe binnen een afstand van 60 meter bereikbaar voor hulpverleningsvoertuigen.
- Er zijn voldoende goedgekeurde blusmiddelen voor direct gebruik op een herkenbare plaats op het kampeerterrein aanwezig.
- De centrale voorzieningen zijn voorzien van nood- c.q. transparantverlichting.
- Een toezichthouder van de gemeente Texel, zoals bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt op het bedrijf toegelaten.
- De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als in afwijking van deze vergunning en de van toepassing zijnde regels van het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel) wordt gehandeld.
- De omgevingsvergunning is geldig tot en met 31 oktober 2030. Na deze datum kan geen gebruik meer worden gemaakt van deze vergunning en kunt u een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ter beoordeling bij de gemeente indienen.

### **Procedure**

Wij hebben de reguliere procedure gevolgd die in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet is opgenomen.

### *Ontvankelijkheid*

- De bijlagen bij de aanvraag waren voldoende om de aanvraag te kunnen beoordelen.

### *Aanpassen aanvraag*

- In eerste instantie was uw aanvraag niet in overeenstemming met de beoordelingsregels uit het tijdelijke omgevingsplan.
- Wij hebben u op 22 oktober 2025 en op 5 november 2025 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag hierop aan te passen.
- De aangepaste informatie is op 24 oktober 2025 en op 6 november 2025 ontvangen.

#### *Verlengen beslistermijn*

- Op 22 oktober 2025 hebben wij de beslistermijn op de aanvraag met 6 weken verlengd (artikel 16.64, lid 1 en 2 van de Omgevingswet).

#### **Gewaarmerkte stukken**

Bijlage 1/2 Inrichtingstekening Camping Joanneshoeve (ingediend op 13-09-2025).

Bijlage 2/2 Boomsingel en campingplekken meetlijnen (ingediend op 13-09-2025).

Bij de beoordeling hebben wij verder gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Aanvraagformulier voor de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan met verzoeknummer 20250913 00202 000 (ingediend op 13-09-2025).
- Gecombineerde opgave 2025 (d.d. 14-05-2025).
- E-mail agrarische omzet en kosten (d.d. 06-11-2025).

#### **Wanneer kunnen wij de vergunning intrekken?**

De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als er binnen 1 jaar na verzending van dit besluit geen gebruik gemaakt is van deze vergunning. Of als in afwijking van deze vergunning en de van toepassing zijnde regels van het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013 en de bijbehorende reparatieplannen) en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel wordt gehandeld.

#### **Wanneer treedt de omgevingsvergunning in werking?**

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

#### **Bezwaarclausule**

Tegen het besluit kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na bekendmaking bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Als een bezwaarschrift is ingediend, kan in spoedeisende gevallen een ‘*verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening*’ worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, Sectie Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden.

#### **Wat kost de vergunning?**

Afwijken van regels in het omgevingsplan	€ XXX
Totaal	€ XXX

U krijgt een rekening om dit bedrag aan ons te betalen.

Wij wensen u mooie kampeerseizoenen.

Zaaknummer 3659287

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Texel,

de heer L. Graanoogst,  
teamleider Vergunningen, Toezicht & Handhaving a.i.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> **Bijlage(n)**

Afwijken van regels in het omgevingsplan

## BIJLAGE - Afwijken van regels in het omgevingsplan

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit Afwijken van regels in het omgevingsplan (binnenplanse afwijking). Hieronder staat hoe we tot deze beslissing zijn gekomen.

### Beoordeling

- Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. De bestemmingsplannen zijn hiermee van rechtswege ondergebracht in een tijdelijk omgevingsplan.
- De aanvraag gaat over het verlengen van de vergunning voor het kamperen bij de boer voor het plaatsen van maximaal 15 kampeermiddelen.
- Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het tijdelijke omgevingsplan (onderdeel Buitengebied Texel 2013, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel).
- Voor het perceel zijn de beoordelingsregels voor Agrarisch - Strandpolders (artikel 6) van toepassing.
- Het bouwplan past niet binnen de beoordelingsregels van het tijdelijke omgevingsplan voor wat betreft het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden.
- Het tijdelijke omgevingsplan biedt voor het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het kamperen bij de boer een afwijkingsmogelijkheid.
- Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6, lid 4.4, sub d, mits er geen aanduiding 'kampeerterrein uitgesloten' is opgenomen op de locatie. Daarmee kunnen er voor verblijfsrecreatie 'kamperen bij de boer' maximaal 15 kampeermiddelen worden geplaatst. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
  1. Er mogen maximaal 15 kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, worden geplaatst, waarbij elk kampeermiddel een normtelling van 3 recreatieve slaapplekken kent. Hiervan mag maximaal 1 kampeermiddel een pipowagen zijn;  
Beoordeling aanvraag: *De aanvraag gaat over het plaatsen van 15 kampeermiddelen.*
  2. De kampeermiddelen, met inbegrip van vaste kampeermiddelen, mogen alleen geplaatst worden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  3. De op het betreffende perceel aantal aanwezige recreatieve opstallen, recreatieappartementen en/of het aantal kampeermiddelen bij de woning wordt op het aantal kampeermiddelen in mindering gebracht;  
Beoordeling aanvraag: *Op het terrein zijn geen recreatieve opstallen, recreatieappartementen en/of kampeermiddelen bij de woning aanwezig.*
  4. De kampeermiddelen dienen binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak geplaatst te worden of ter plaatse van de aanduiding 'erf';  
Beoordeling aanvraag: *Het terrein voor kamperen bij de boer is volledig binnen het agrarisch erf gesitueerd.*

5. Het terrein moet qua inrichting aan onderstaande kwaliteitseisen voldoen, waarbij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 'Texel in ontwikkeling' steeds onderdeel van het toetsingskader is:
  - a. het parkeren dient binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'erf' plaats te vinden;  
Beoordeling aanvraag: *Uit de inrichtingstekening blijkt dat er voldoende parkeerruimte is binnen de aanduiding 'erf'.*
  - b. de afstand tussen de kampeermiddelen moet minimaal 5 meter bedragen;  
Beoordeling aanvraag: *Uit de inrichtingstekening blijkt dat de afstand tussen de kampeermiddelen minimaal 5 meter bedraagt.*
  - c. het terrein is goed landschappelijk ingepast, en wordt afgeschermd door een boomsingel van ten minste 5 meter breed die op het moment van in gebruik neming van het kampeerterrein een hoogte heeft bereikt van minimaal 2 meter;  
Beoordeling aanvraag: *Het terrein voor kamperen bij de boer is goed landschappelijk ingepast en is afgeschermd met een groensingel van 5 meter breed.*
  - d. ten aanzien van de terreininrichting kunnen nadere eisen in de omgevingsvergunning worden opgenomen;
6. Er moet binnen het in de betreffende bestemming aanwezige bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig zijn die als zodanig wordt gebruikt;  
Beoordeling aanvraag: *Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning aanwezig.*
7. De omvang van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf moet minimaal die van een reëel agrarisch bedrijf zijn. De omgevingsvergunning kan ook worden verleend als geen sprake is van een 'redelijk' inkomen uit het agrarische bedrijf, maar waarbij dit agrarische bedrijf zich geheel dan wel in hoofdzaak richt op het houden en/of fokken van schapen en in de voorafgaande 3 jaren van de aanvraag gemiddeld jaarlijks minimaal 250 fok- of melkschapen heeft gehouden;  
Beoordeling aanvraag: *Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.*
8. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer wordt een Gecombineerde Opgave ingediend en in het geval er geen Gecombineerde Opgave beschikbaar is worden er andere gegevens overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf;  
Beoordeling aanvraag: *Bij de aanvraag zijn de gecombineerde opgave 2025 en financiële jaarcijfers aangeleverd.*
9. De recreatie-activiteiten blijven naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de agrarische bedrijfsactiviteiten;  
Beoordeling aanvraag: *Uit de aanvraag en de daarbij aangeleverde gegevens blijkt dat de recreatie-activiteiten naar aard en uiterlijk ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten.*
10. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en de nevenactiviteit mag de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende

(agrarische) bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;

Beoordeling aanvraag: *In de directe omgeving staan geen woningen waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.*

11. De nevenactiviteit mag geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren voor de verkeersfunctie, de milieuaspecten, de natuurwaarden en de landschappelijke waarden;

Beoordeling aanvraag: *Er is geen sprake van onoverkomelijke belemmeringen.*

12. Na afgifte van deze omgevingsvergunning mag het totaal aantal 'slaapplaatsen voor kamperen bij de boer' het aantal van 3.000 niet overschrijden.

Beoordeling aanvraag: *Het aantal slaapplaatsen blijft met het verlenen van deze omgevingsvergunning onder het aantal van 3000.*

- De aanvraag voldoet hiermee aan de regels van het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Buitengebied Texel 2013, de bijbehorende reparatieplannen en het Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel).
- De omgevingsvergunning wordt voor een termijn van 5 jaar verleend. Na deze periode dient er opnieuw een vergunning te worden aangevraagd. Dan wordt opnieuw aan de voorwaarden getoetst.

#### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

- Artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet waarin staat dat het verboden is om zonder vergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.
- Artikel 5.21 van de Omgevingswet waarin de beoordelingsregels staan voor een omgevingsplanactiviteit.
- Artikel 22.280 van het tijdelijke omgevingsplan waarin staat dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van regels in het omgevingsplan.
- Artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin staat dat de omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met het omgevingsplan.
- Artikel 5.36 van de Omgevingswet waarin staat dat aan een omgevingsvergunning een geldigheidstermijn kan worden gesteld.
- Artikel 5.36, lid 2 van Omgevingswet waarin staat dat bij een tijdelijk project de situatie weer moet worden hersteld zoals deze daarvoor was.