

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 07707309
Documentnummer : 077065147
Datum aanvraag : 19 augustus 2025
Datum besluit : 5 februari 2026

Aanvraag voor het : afwijken van regels in het omgevingsplan voor realisatie van vijf glamping tenten en het benutten van recreatieve voorzieningen

Locatie : Boksheide 28 in Eersel
Kadastrale gemeente : ESL00
Sectie / nummer : L - 828

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteit:

- Afwijken van regels in het Omgevingsplan

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 5 van de Omgevingswet, het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Gezien de Omgevingsregeling en het tijdelijke omgevingsplan bevat de aanvraag voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen, zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig en kan de vergunning worden verleend.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 16.65 van de Omgevingswet, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 19 augustus 2025 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van donderdag 6 november 2025 tot en met woensdag 17 december ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend, een zienswijze is na de termijn ontvangen. De behandeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1a. Gelet op de zienswijzen zijn de voorschriften verbonden aan deze vergunning aangepast. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

De omgevingsvergunning is verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteit:

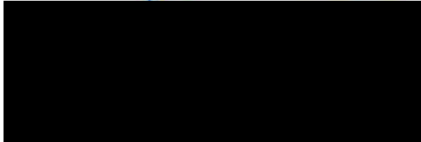
- Afwijken van regels in het Omgevingsplan



Documenten

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit. Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Eersel,



Casemanager Bouw
Team Vergunningen

Niet eens met dit besluit? Beroep mogelijk.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld.

Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch).

Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als dit besluit in werking is getreden. **Dit besluit, waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treedt pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift** (ofwel zes weken na ter inzage legging). Voor zover van toepassing, **mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt** van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Afwijken regels omgevingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan of regels gesteld door Rijk of Provincie.

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Omgevingsplan

- Het project is gelegen in het omgevingsplan gemeente Eersel en de bedoelde gronden zijn bestemd als “Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden” en “Wonen”.
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het genoemde omgevingsplan, omdat op grond van artikel 24.1.2 van voornoemd omgevingsplan op locatie Boksheide 28 uitsluitend de nevenactiviteit ‘westerntraining’ met voorzieningen zoals overnachtingsmogelijk ten behoeve van de westerntraining is toegestaan. Met deze aanvraag wordt de verblijfsrecreatie uitgebreid en wordt het mogelijk om deze zelfstandig van de westerntraining te exploiteren.

Archeologie

- Voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming beoordeeld is dat geen nader archeologisch onderzoek vereist is voor deze ontwikkeling omdat de oppervlakte van de bodemingreep minder bedraagt dan de in het omgevingsplan voorgeschreven grenswaarde van 2.500 m².
- Op basis hiervan geconcludeerd is dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Stikstof

- Getoetst is of de mogelijke gevolgen voor de natuur zijn in beginsel aan de orde zijn gekomen bij de totstandkoming van het omgevingsplan of de ruimtelijke ontwikkeling.
- Voor deze specifieke ontwikkeling, van beperkte omvang, is geen onderzoek vereist. Van deze ontwikkeling is op basis van de ‘Werkwijze opvraag Aeriusberekening bij vergunningaanvragen’ op voorhand duidelijk dat geen negatieve stikstofimpact wordt verwacht.
- Op grond van ecologische criteria is beoordeeld dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Daarbij wordt opgemerkt dat provincie Noord-Brabant bevoegd gezag is voor de Omgevingswet. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet.

Afwijking van het omgevingsplan

- Het college heeft op 7 oktober 2025 besloten om in principe medewerking te verlenen, omdat het uitbreiden van de recreatieve voorzieningen aan Boksheide 28 in Eersel vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is om de volgende argumenten:
 - Het toevoegen van kleinschalige verblijfsrecreatie wordt als wenselijk gezien in de recreatieve schakelzone op basis van de Visie Buitengebied 2.0;
 - De ontwikkeling past binnen het toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie
- Het project is naar mening van het college niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd. Voor de motivering wordt verwezen naar de bij het besluit horende Ruimtelijke Onderbouwing van Crijns Rentmeesters, met nummer CRI250023.007/BGO, d.d. 21 oktober 2025.

- Aan het project kan meegewerkt worden als ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).
- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een bindend advies van de gemeenteraad vereist.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een dergelijk bindend advies niet is vereist.
- Op basis van het besluit van de gemeenteraad van 19 september 2023 is een advies van de raad niet vereist. Het plan past namelijk binnen de ruimtelijke kaders.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het omgevingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college van mening is dat de gevraagde afwijking van het omgevingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering is voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van (maatschappelijke) behoeften en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd. Uit de door de initiatiefnemer verstrekte gegevens blijkt dat een paar omwonenden hun zorgen hebben geuit over de uitbreiding van de recreatieve voorzieningen. Het gaat dan met name om zorgen over (geluids)overlast. Naar aanleiding van de recreaties is de initiatiefnemer met omwonenden in gesprek gegaan en zijn er verbeteringen doorgevoerd in het plan.
- Het college is van mening dat door de gevraagde afwijking van het omgevingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Er wordt daarom in dit geval van de bevoegdheid om af te wijken van het omgevingsplan gebruik gemaakt.

Bijlage 1a

Behandeling zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 19 augustus 2025 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning DSO met de daarbij bijbehorende stukken heeft met ingang van 6 november 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 6 november 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbesluit zijn binnen de gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 26 november 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- Muziekgeluid.
Indiener verzoekt om nadere afspraken over het voorkomen van geluidsoverlast vast te leggen in de omgevingsvergunning. Specifiek dat geluid niet buiten de inrichting hoorbaar mag zijn. Het vastleggen van afspraken in het huisreglement, de zorgplicht in artikel 22.20 lid 3 in het omgevingsplan, en regels over muziekgeluid in de APV zijn volgens indiener onvoldoende om de indiener en zijn campinggasten te beschermen tegen geluidsoverlast. De indiener voert verder aan dat in de omgevingsvergunning voor zijn camping wel is opgenomen dat er geen muziekgeluid buiten de inrichting hoorbaar mag zijn en dat er dus met twee maten gemeten wordt.
- Bewoner van Boksheide 28 is niet de eigenaar.
In de voorschriften staat dat de activiteit uitgeoefend moet worden door de bewoners. De aanvrager woont niet in de woning Boksheide 28.
- Groepen.
Indiener verzoekt om het ontvangen van groepen (geen gezinsverband) uit te sluiten in de omgevingsvergunning
- Toetsingskader Dag- en verblijfsrecreatie de Kempen.
De ontwikkeling wijkt zonder motivatie af van het Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie.
- Arbeidsmigranten.
Indiener verzoekt om het verhuur aan arbeidsmigranten uit te sluiten in de omgevingsvergunning
- Landschappelijke inpassing.
Indiener verzoekt om het beplantingsplan verder te specificeren en toe te voegen aan de omgevingsvergunning.
- Omgevingsdialoog.
Omwonenden zijn het niet eens met de inhoud van het verslag van de Omgevingsdialoog. Voorgesteld wordt dat omwonenden het verslag moeten ondertekenen voordat het aan de gemeente wordt toegestuurd.

Beoordeling:

- Muziekgeluid

In het omgevingsplan en in de Nadere regels geluid in de APV Eersel zijn regels opgenomen ter voorkoming van geluidsoverlast voor de omgeving. We nemen geen voorschrift op dat er geen muziek hoorbaar mag zijn buiten de inrichting omdat in artikel 5 van de Nadere regels geluid in de APV Eersel meetbare normen zijn opgenomen die beter handhaafbaar zijn dan de 'hoorbaarheid van muziek'. Metingen worden in principe uitgevoerd op de gevel van de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige objecten, op 1,5 meter meethoogte. Als er binnen een afstand van 50 meter van een geluid producerende voorziening (openlucht) geen geluidsgevoelige objecten zijn gesitueerd dan worden de metingen verricht op een afstand van 50 meter. Kampeermiddelen zijn geen geluidsgevoelige objecten. Ook is een minicamping geen geluidsgevoelig terrein. De woning staat op grotere afstand.

Bij een beroep op dit artikel wordt dan gemeten op 50 m van de geluid producerende voorziening, en het kan inderdaad zo zijn dat er kampeermiddelen binnen deze afstand staan.

Gasten worden echter ook beschermd door geluidsoverlast door de regels in artikel 22.20 lid 3 van het omgevingsplan waar een zorgplicht is opgenomen voor het gebruik van open erven en terreinen. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten op een open erf of terrein overlast of hinder veroorzaakt of kan veroorzaken voor de omgeving, is verplicht alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die overlast of hinder te voorkomen. Het gaat dan ook om het veroorzaken van overlast door geluid.

Naar onze mening is met deze artikelen voldoende duidelijk en geborgd dat er geen geluidsoverlast op omwonenden en hun gasten mag ontstaan ten gevolge van het verlenen van de vergunning voor Boksheide 28.

- Bewoner van Boksheide 28 is niet de eigenaar

Aan de omgevingsvergunning is het volgende voorschrift verbonden: "De nevenactiviteiten waar deze vergunning betrekking op heeft moeten uitgevoerd worden door de bewoner van Boksheide 28". Dit voorschrift is opgenomen om overlast op de omgeving te voorkomen en zodat er toezicht plaatsvindt op het terrein. Het is niet relevant wie de eigenaar is van de woning Boksheide 28.

- Groepen

Het is niet wenselijk en niet gebruikelijk om het verhuren aan groepen uit te sluiten in de vergunning. Het is ook niet handhaafbaar om het verhuur aan groepen uit te sluiten. De vergunninghouder heeft hier in het boekingsproces al rekening mee gehouden door de vereiste leeftijd voor de boeker te verhogen en kan hierop selecteren bij boeking. Voor het beperken van overlast worden maatregelen getroffen en daarnaast geldt de zorgplicht uit het omgevingsplan en regels uit de APV ter voorkoming van overlast. In de voorschriften bij de vergunning is het maximum aantal personen vastgelegd. Er is geen vergunning verleend voor een groepsaccommodatie. Uit de Motivatie minicamping volgt dat de doelgroep bestaat uit rustzoekers en mensen die in de natuurlijke omgeving willen onthaasten. Hier is met de inrichting van de minicamping en het aanbod in de tenten rekening gehouden.

- Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie de Kempen

In het toetsingskader staat beschreven dat recreatieve nevenfuncties bij bedrijven en woningen zonder recreatieve hoofdfunctie kleinschalig van aard dienen te blijven. Voor kamperen geldt dan een maximum van 25 standplaatsen voor kampeermiddelen. In het plan gaat het om 5 glampingtenten, dus 5 standplaatsen voor kampeermiddelen. In feite zou in het plan dus nog ruimte zijn voor 20 extra glampingtenten. In plaats daarvan wordt toestemming gevraagd voor 3 vakantiehuisjes. Gekeken naar het totale toegestane aantal personen maakt het niet uit of er 20 extra glampingtenten komen of toestemming wordt verleend voor 3 huisjes en 5 glampingtenten. Hoewel de afwijkbevoegdheid uit het omgevingsplan een grotere omvang aan standplaatsen mogelijk maakt, wordt met deze vergunning alleen de aangevraagde activiteiten (5 glampingtenten en 3 logeerhuisjes) vergund. Daarnaast is de locatie op basis van de Visie Buitengebied 2.0 gelegen in een recreatieve schakelzone waar kleinschalige recreatie, zoals dit plan, gewenst is.

- Arbeidsmigranten

De vergunning is verleend voor het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van vijf glampingtenten en drie logeerhuisjes. Het aanbieden van andere vormen van verblijf zoals aan arbeidsmigranten is daarmee niet toegestaan. Er is overigens bij verblijf door arbeidsmigranten strijd met de vergunning, aangezien deze niet voor recreatief verblijf op een camping verblijven. Inmiddels is de Funda advertentie hierop aangepast.

- Landschappelijke inpassing

In de vergunning is een aanleg- en instandhoudingsverplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is in bijlage Minicampingplan met sfeerbeelden aangegeven. Ter verduidelijking is een nieuwe tekening opgesteld waarin de soorten benoemd zijn.

- Omgevingsdialoog

De gemeente Eersel heeft een Leidraad Participatie opgesteld die initiatiefnemers kunnen gebruiken voor het voeren van een omgevingsdialoog. De omgevingsdialoog is echter vormvrij en het is aan

initiatiefnemers hoe zij daar invulling aan willen geven. Een verslag van de dialoog is wel een vereiste voor de omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het besluit:

- Het beplantingsplan wordt verduidelijkt met de toe te passen soorten.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnengekomen op 17 december 2025. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Zienswijze:

- Gebruik campingterrein. Indiener verzoekt om een garantie dat het gebied dat op de tekening is aangegeven met weiland en paddock paradise niet gebruikt mag worden voor camping-activiteiten en/of eventuele uitbreiding in de toekomst.
- Geluidsoverlast. Indiener verzoekt om nadere afspraken over het voorkomen van geluidsoverlast, met name in de avond/nacht
- Balans wonen en recreatie. Indiener vraagt aandacht voor een goede balans tussen wonen en recreatie aan de Boksheide
- Verkeersveiligheid. Boksheidsdijk is geen weg voor landbouwverkeer, maar wordt ook veel gebruikt door fietsers tussen Weebosch, het Loo en Eersel. Initiatiefnemer vraagt naar de stand van zaken van de aanleg van een fietspad aan de Boksheidsdijk of Voort

Beoordeling:

- Gebruik campingterrein

Activiteiten ondersteunend aan de minicamping mogen op een afstand van minimaal 25 m van omliggende woningen plaatsvinden. Daarmee sluiten we aan op de bepaling zoals opgenomen in de afwijkbevoegdheid voor minicampings in het omgevingsplan. In bijlage Minicampingplan is de inrichting van het perceel opgenomen. Daarop is te zien waar de tenten geplaatst worden en waar ondersteunende voorzieningen zijn ingetekend zoals het voedselbos en de doe het zelf tuin. De paddock paradise / weilanden zijn ook aangegeven in de tekening en zijn al als zodanig ingericht. De bijlage maakt onderdeel uit van het besluit. De weides, die gebruikt worden door het westernbedrijf, zijn bovendien afgezet met een omheining. Hier zijn geen campingactiviteiten aangevraagd.

- Geluidsoverlast

In de Nadere regels over geluid in de APV is in artikel 5 Muziek in tuinen of op erven zijn meetbare normen opgenomen om geluidsoverlast tegen te gaan. Muziekgeluid is tussen 23.00 en 7.00 niet toegestaan. Het is niet nodig om hier een apart voorschrift voor op te nemen in de vergunning.

- Balans wonen en recreatie

In de Visie Buitengebied 2.0 is de Boksheide aangeduid als 'recreatieve schakelzone'. Binnen deze gebieden is ruimte voor de verdere (kwalitatieve) ontwikkeling van de bestaande recreatiebedrijven en uitbreiding van recreatieve voorzieningen ter versterking van de recreatieve mogelijkheden. Deze gebieden vormen een recreatief uitloopgebied. In aanvulling op de bestaande recreatieve voorzieningen is een toename van kleinschalige recreatieve mogelijkheden (bijvoorbeeld een kleinschalige natuurspa) samen met een versterking van natuur en landschap mogelijk. Deze gebieden bieden kansen voor functiemenging van functies op het gebied van dagrecreatie, verblijfsrecreatie, sociaal culturele voorzieningen, horeca, ambachtelijke dienstverlening en wonen. Per geval beoordelen we of een nieuw verzoek een toevoeging is op ons bestaande recreatieve aanbod en of het passend is in de omgeving.

- Verkeersveiligheid

In de toelichting wordt beschreven dat de Boksheide-Zandhoefseweg een belangrijke ontsluiting is, met name voor landbouwverkeer. De aanvraag heeft geen betrekking op de Boksheidsdijk. Er wordt ook niet benoemd dat de Boksheidsdijk een weg is voor landbouwverkeer.

Uit navraag blijkt dat er geen plan is om een fietspad aan te leggen aan de Boksheidsdijk of de Voort. In de voorjaarsnota 2025 is het wel in de gemeenteraad naar voren gekomen om rode fietssuggestiestroken aan te brengen op de Boksheidsdijk, maar dit is destijds afgekeurd door de gemeenteraad.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het besluit.

- Nieuwe activiteiten ondersteunend aan de minicamping moeten op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden plaatsvinden.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is digitaal binnengekomen op 19 december 2025. De zienswijze is niet op de voorgeschreven wijze (schriftelijk of mondeling) en niet binnen de genoemde periode tot 19 december 2025 binnengekomen. De termijnoverschrijding is verschoonbaar en daarom wordt de zienswijze inhoudelijk betrokken in de besluitvorming.

Zienswijze:

- Gebruik van het terrein. Indiener verzoekt om als voorschrift op te nemen dat het gebruik van het terrein uitsluitend is toegestaan ten behoeve van verblijfsrecreatie zoals omschreven in de vergunning, en dat recreatieve, sportieve of publieksgerichte activiteiten (zoals boerengolf, paintball, speeltuinvoorzieningen, evenementen of vergelijkbare activiteiten) niet zijn toegestaan zonder een afzonderlijke omgevingsvergunning.
- Aantal en type verblijfsaccommodaties. Indiener verzoekt om als voorschrift op te nemen dat maximaal vijf glampingtenten zijn toegestaan en dat uitsluitend deze vorm van verblijfsrecreatie onder de reikwijdte van deze vergunning valt. Andere vormen van verblijf, zoals caravans, campers, chalets of andere vaste of semipermanente bouwwerken, zijn niet toegestaan op basis van deze vergunning.
- Situering en inrichting conform aanvraag. Indiener verzoekt om als voorschrift op te nemen dat de situering en onderlinge verdeling van de glampingtenten uitsluitend is toegestaan conform de bij de vergunning behorende situatietekening(en), en dat wijzigingen in inrichting, positionering of onderlinge afstanden vergunningplichtig zijn.
- Seizoensgebonden en tijdelijk karakter. Indiener verzoekt om als voorschrift op te nemen dat de glampingtenten uitsluitend zijn toegestaan gedurende het in de vergunning genoemde seizoen en dat deze buiten deze periode volledig van het terrein worden verwijderd en niet aanwezig of opgeslagen blijven op het perceel.
- Beperking reikwijdte en precedentwerking. Indiener verzoekt om als voorschrift op te nemen dat deze omgevingsvergunning uitsluitend ziet op de voorliggende aanvraag en geen planologisch precedent schept voor toekomstige uitbreidingen, functiewijzigingen of intensivering van gebruik van het perceel.

Beoordeling:

- Gebruik van het terrein

Activiteiten ondersteunend aan de minicamping mogen op een afstand van minimaal 25 m van omliggende woningen plaatsvinden. Daarmee sluiten we aan op de bepaling zoals opgenomen in de afwijkbevoegdheid voor minicampings in het omgevingsplan. In bijlage Minicampingplan is de inrichting van het perceel opgenomen. Daarop is te zien waar de tenten geplaatst worden en waar ondersteunende voorzieningen zijn ingetekend zoals het voedselbos en de doe het zelf tuin. De paddock paradise / weilanden zijn ook aangegeven in de tekening en zijn al als zodanig ingericht. De bijlage maakt onderdeel uit van het besluit. De weides, die gebruikt worden door het westernbedrijf, zijn bovendien afgezet met een omheining. Hier zijn geen campingactiviteiten aangevraagd. De vergunning ziet op de realisatie van vijf glamping tenten en het zelfstandig benutten van bestaande recreatieve voorzieningen (drie logeershuisjes). Voor andere activiteiten is een aparte vergunning nodig. Bij een nieuwe aanvraag wordt deze opnieuw beoordeeld en wordt afgewogen of en onder

welke voorwaarden medewerking verleend kan worden. Het is daarom niet nodig om in deze vergunning eventuele toekomstige uitbreiding uit te sluiten.

- Aantal en type verblijfsaccommodaties

De verblijfsrecreatie bestaat uit maximaal drie logeerhuisjes en vijf glampingtenten. Voor twee logeerhuisjes geldt een maximum aantal van 7 personen. In één logeerhuisje mogen maximaal 8 personen overnachten. Dit is ook opgenomen in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

- Situering en inrichting conform aanvraag

In bijlage Minicampingplan is de inrichting van het perceel opgenomen. Daarop is te zien waar de tenten geplaatst worden en waar ondersteunende voorzieningen zijn ingetekend zoals het voedselbos en de doe het zelf tuin. De paddock paradise / weilanden zijn ook aangegeven in de tekening en zijn al als zodanig ingericht. De bijlage maakt onderdeel uit van het besluit. De weides, die gebruikt worden door het westernbedrijf, zijn bovendien afgezet met een omheining. Hier zijn geen campingactiviteiten aangevraagd. De vergunning ziet op de realisatie van vijf glamping tenten en het zelfstandig benutten van bestaande recreatieve voorzieningen (drie logeerhuisjes). Voor andere activiteiten is een aparte vergunning nodig. Bij een nieuwe aanvraag wordt deze opnieuw beoordeeld en wordt afgewogen of en onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden. Het is daarom niet nodig om in deze vergunning eventuele toekomstige uitbreiding uit te sluiten.

- Seizoensgebonden en tijdelijk gebruik

Aan de vergunning is het voorschrift verbonden dat de glampingtenten met bijbehorende voorzieningen jaarlijks verhuurd mogen worden vanaf 1 april tot 1 oktober en moeten buiten genoemde periode in de stalling opgeslagen worden.

- Beperking reikwijdte en precedentwerking

De vergunning wordt verleend voor de realisatie van vijf glamping tenten en het zelfstandig benutten van drie bestaande logeerhuisjes. Voor andere activiteiten dient een nieuwe vergunning aangevraagd te worden. Het is niet nodig om dat nog apart als voorschrift op te nemen in de vergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het besluit.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze(n) is het besluit als volgt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit:

- Het beplantingsplan wordt verduidelijkt met de toe te passen soorten.
- Nieuwe activiteiten ondersteunend aan de minicamping moeten op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden plaatsvinden.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit afwijken omgevingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een omgevingsplan, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

- *Periode*

De glampingtenten met bijbehorende voorzieningen mogen jaarlijks verhuurd worden vanaf 1 april tot 1 oktober en moeten buiten genoemde periode in de stalling opgeslagen worden.

- *Uitoefenen door bewoner*

De nevenactiviteiten waar deze vergunning betrekking op heeft moeten uitgevoerd worden door de bewoner van Boksheide 28

- *Aantal personen per logeerhuisje*

De verblijfsrecreatie bestaat uit maximaal drie logeerhuisjes en vijf glampingtenten. Voor twee logeerhuisjes geldt een maximum aantal van 7 personen. In één logeerhuisje mogen maximaal 8 personen overnachten.

- *Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken indien de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het beplantingsplan niet binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

- *Voorwaardelijke bepaling parkeren*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken indien de parkeervoorzieningen niet binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

- *Gebruik van het terrein*

Nieuwe activiteiten ondersteunend aan de minicamping moeten op een afstand van minimaal 25 m van woningen van derden plaatsvinden.

Overige toestemmingen of vergunningen

Via de website omgevingswet.overheid.nl kan een Vergunningcheck uitgevoerd worden om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk een vergunning of melding nodig is. Ook kan via deze site een melding worden ingediend of vergunningen worden aangevraagd. Zonder alle vereiste vergunningen is het niet toegestaan het project uit te voeren dan wel in gebruik te nemen.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Samenvatting 000	19-08-2025	077056409
Minicamping motivatie	16-09-2025	077058188
Minicampingplan	16-09-2025	077058189
CRI250023_BOPA_Boksheide_28_na_collegebesluit	31-10-2025	077060755
Minicamping beplantingsplan, Bijlage bij bijlage Beplantingsplan met soorten	16-01-2026	077065005
Zienswijze 1	26-11-2025	077065778
Zienswijze 2	17-12-2025	077065775
Zienswijze 3	19-12-2025	077065777
Bijlage bij zienswijze 3	19-12-2025	077065776