



25ik.1039

College Burgemeester en Wethouders van Eersel
Postbus 12
5520 AA Eersel

Zaaknummer: 07707309
Onderwerp: zienswijze Boksheide 28 "Boksheide Buiten"
Datum: 25 november 2025

GEMEENTE EERSEL	
26 NOV. 2025	
Afd. RU	DBG.
Reg.nr.	

Geacht college,

Op 4 november 2025 heeft de Gemeente Eersel het besluit genomen over de aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 07707309: afwijken van regels in het omgevingsplan voor realisatie van vijf glampingtenten en het benutten van recreatieve voorzieningen Boksheide 28 te Eersel. Volgens het besluit is het mogelijk om uiterlijk woensdag 17 december 2025 een zienswijze in te dienen. Hiermee dienen wij een zienswijze in.

Ondergetekenden zijn woonachtig op Boksheide 30 te Eersel. Naast het feit dat wij hier wonen, hebben we ook een mini-camping genaamd Hoeve Boord Ven waar tijdens het kampeerseizoen tussen april en september kamperende gasten verblijven. Deze gasten komen onder andere vanwege de rustige en mooie natuurlijke omgeving. Onze mini-camping deelt een erfgrens met Boksheide Buiten. De glampingtenten staan gepland in de nabijheid van onze mini-camping en komen te staan op het zuidwesten van ons terrein (waar vaak de wind vandaan komt).

Uitgangspunt van de aanvraag omgevingsvergunning is het toetsen van de gevolgen van dit project voor de fysieke leefomgeving. De omgevingswet bepaalt nadrukkelijk dat hier ook onder valt de gevolgen voor de mens. Een van de doelen van de wet is immers het beschermen van de veiligheid en de gezondheid van de mens en zijn omgevingskwaliteit.

Vooropgesteld: Ondergetekenden zijn niet tegen de komst van glampingtenten en het 3^e huisje. Wij zijn echter wel van mening dat een aantal zaken nog onduidelijk zijn, beter geregeld en vastgelegd kunnen worden. Wij hebben het op prijs gesteld dat na aanvankelijk een stroef lopend proces uiteindelijk omwonenden en de initiatiefnemers tijdens de omgevingsdialoog tot een aantal afspraken zijn kunnen komen. En wij hopen en verwachten ook dat deze opgenomen worden in de Omgevingsvergunning.

De initiatiefnemers van deze aanvraag, hebben de locatie sinds februari 2024 te koop staan. Dit betekent voor ons als omwonenden dat wij niet alleen te maken hebben met de initiatiefnemers maar ook met nog niet bekende toekomstige eigenaren. Vandaar dat wij als omwonenden niet alleen afspraken met de huidige eigenaren vastgelegd willen hebben maar juist deze ook willen laten vastleggen voor toekomstige eigenaren. Immers wanneer een omgevingsvergunning is verstrekt, kunnen toekomstige eigenaren hieraan gehouden worden. Leggen we een aantal afspraken niet in de omgevingsvergunning vast dan zijn we afhankelijk van de intentie van toekomstige eigenaren of zij zich willen houden aan de gemaakte afspraken in de omgevingsdialoog.

In de Omgevingsdialoog zijn de volgende zaken die voor omwonenden belangrijk waren besproken. Niet alles staat in het verslag van de Omgevingsdialoog:

1. Muziekgeluid
2. Beheerder
3. Hoe om te gaan met klachten
4. Gasten mogen zich niet op andere terreinen begeven
5. Omheining terrein Boksheide 28, 28A en 28B
6. Onderhouds- en vervangingsplicht beplanting
7. Geen groepen

Hieronder richten wij ons op een aantal aandachtspunten.

1. Muziekgeluid

Tijdens de diverse gesprekken in het kader van de omgevingsdialoog die met de eigenaren en initiatiefnemers, [REDACTED] en de omwonenden van Boksheide 26, Boksheide 28C en Boksheide 30 zijn gevoerd, hebben wij onze zorgen geuit over o.a. geluid van muziek en versterkte geluidsapparatuur.

De initiatiefnemers hebben toegezegd maatregelen te nemen door geen versterkte geluidsapparatuur in de glampingtenten te plaatsen. Alleen deze maatregel is naar onze mening niet voldoende immers gasten kunnen ondanks een verbod in de huisregels zelf ook geluidsapparatuur meenemen. En huisregels kunnen aangepast worden door initiatiefnemers of nieuwe eigenaren.

Als uitkomst van de omgevingsdialoog is onder andere de afspraak gemaakt tussen de initiatiefnemers en omwonenden om in de omgevingsvergunning vast te laten leggen dat er geen muziek hoorbaar mag zijn buiten de inrichting. De gemaakte afspraak zegt dat de inrichting het totale terrein van Boksheide Buiten is dus inclusief de vakantiehuisjes en de glampingtenten. Dit in tegenstelling tot wat er in de aanvraag en het verslag van de omgevingsdialoog staat.

1.a. Waarom nadrukkelijk deze afspraak met betrekking tot geluid: geen muziek hoorbaar buiten de inrichting?

Wij, als omwonenden hebben nadrukkelijk deze afspraak gemaakt omdat er afgelopen jaren voorvallen zijn geweest bij de verhuur van de huisjes van Boksheide Buiten.

In de afgelopen jaren werd ook het 3^e huis “illegaal” verhuurd voor nachtverblijf (in plaats van vergader ruimte) wat nu gelegaliseerd gaat worden. In de huisjes kwam ook publiek zoals een groep vrijgezellen, festivalgangers of voetbalclub (terwijl die geen westerntraining kregen zoals de vergunning stelt) en deze gasten nodigden bijvoorbeeld een zanger uit of draaiden buiten muziek.

Deze voorvallen werden op dat moment voor de omwonenden door de initiatiefnemers niet adequaat opgelost en heeft voor veel weerstand gezorgd tegen deze huidige plannen.

De initiatiefnemers wonen zelf niet op het terrein Boksheide 28 en horen het geluid niet op hun huisadres en hebben dan niet direct last van geluidsoverlast door muziek of versterkte geluidsapparatuur afkomstig van Boksheide 28.

Tijdens de omgevingsdialoog zijn de negatieve ervaringen hierover gedeeld en inmiddels hadden de huidige eigenaren maatregelen genomen zoals het verhogen van de leeftijdsgrens.

Echter onze eigen ervaring met de huidige geluidsregels (zie uitspraak rechter zaaknummer SHE 24/3076) is dat de Gemeente Eersel in de praktijk alleen naar de regels m.b.t. Db (APV artikel 5) kijkt en niet naar andere regelgeving zoals wordt het woongenot aangetast, hoelang duurt het geluid, wanneer en onder welke omstandigheid? Of kijkt naar andere factoren die van invloed zijn op het ervaren van geluidsoverlast. De Gemeente Eersel heeft in de genoemde rechtszaak tegen de rechter gezegd dat de Gemeente Eersel alleen kijkt naar de regels m.b.t. Db.

Wij willen als omwonenden geen discussie (meer) hebben hoe hard het geluid staat (is het 39Db of 41Db?) en met de gemaakte afspraak tussen initiatiefnemers en omwonenden is het zeer helder: er is geen muziek hoorbaar buiten de inrichting. Duidelijk voor omwonenden, eigenaren (huidige en toekomstige) en gasten.

Door onze eigen ervaring dat wanneer er sprake is van geluidsoverlast veroorzaakt door burens, weten we dat dit zeer vervelend is. De situatie levert stress op en kan gezondheidsklachten veroorzaken. Als overleg met je burens niet lukt, dan ben je genooddaakt – om een beroep te doen op regelgeving – het melden van geluidsoverlast. Dan leert de ervaring dat je afhankelijk bent van Handhaving of zij wel of niet op locatie komen. En of zij wel of niet het betreffende geluid kunnen meten. En als Handhaving komt dan weten wij dat ze, volgens zeggen door Handhaving, niet mogen ingrijpen of willen ingrijpen om escalatie te voorkomen. Als omwonenden moet je blijven melden om een dossier op te bouwen. En heb je dan zoals in ons geval een

dossier van bijvoorbeeld 90 meldingen dat vindt de Gemeente dit nog niet ernstig genoeg. Je bent genoodzaakt de burgemeester te verzoeken om handhaving, hierop volgt een heel onderzoeksproces waarbij je je als omwonende juridisch moet laten bijstaan (en hiervoor kosten maakt) wil je serieus genomen worden. De uitspraak van dit onderzoeksproces is onzeker en kan leiden tot bezwaarschriften en zelfs tot in ons geval een rechtszaak. Om dit hele proces te voorkomen wat voor alle partijen (incl. Gemeente) energie, geld en de relatie kost, maken we een simpele afspraak. En dan is de vraag waarom de Gemeente niet bereid is dit vast te leggen in de vergunning?

In een mail van 18 november jl. aan de eigenaren van Boksheide Buiten wordt door de Gemeente Eersel gezegd dat in het omgevingsplan in artikel 22.20 lid 3 een zorgplicht is opgenomen voor het gebruik van open erven en terreinen. En verder verwezen wordt naar artikel 5 APV m.b.t. muziek in tuinen of op erven. En het daardoor niet nodig is om een extra afspraak vast te leggen in de vergunning. Dit zou heel fijn zijn als het zo zou werken, echter de praktijk leert en dit werd ook gezegd door de Gemeente Eersel tijdens de rechtszaak dat de Gemeente Eersel hierop niet handhaaft.

1.b. Eigenaren van een bedrijf zijn niet beschermd door geluidsregels

Wij worden als eigenaren van een bedrijf, mini-camping Hoeve Boord Ven, door de bestaande regels voor geluid niet beschermd. Ons (economisch) belang wordt niet beschermd alsmede ook niet de belangen van onze gasten.

De geluidsbelasting op basis van APV-artikel 5 Muziek in tuinen of op erven wordt namelijk ter plekke beoordeeld op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen. De instructieregels gelden niet voor tijdelijke bouwwerken. Kampeermiddelen zijn echter geen bouwwerken en zijn ook geen geluidgevoelige gebouwen. De Gemeente Eersel heeft na ons eigen onderzoek geen regels in het omgevingsplan vastgelegd m.b.t. verblijfsrecreatie en geluid.

Dit betekent in de praktijk dat onze gasten last kunnen hebben van muziekgeluid terwijl dit onder de norm blijft op onze woning (geluidgevoelig gebouw). Immers onze woning ligt verder weg van bijvoorbeeld de glampingtenten. Als je kampeert in een tent of caravan of camper, beschermen deze kampeermiddelen je niet tegen geluid en in sommige gevallen worden de kampeermiddelen als een klankkast ervaren.

Wij hebben zoals eerder genoemd recent een rechtszaak gevoerd tegen de gemeente Eersel met betrekking tot geluidsoverlast (zaaknummer SHE 24/3076). Bij een geluidsonderzoek op een camping hanteert de gemeente een grens van 50 meter van de geluidsbron en die geluidsbron mag dan volgens de gemeente ook op de erfgrans staan. Die 50 meter afstand komt dan uit geluidsnorm voor de industrie (er is voor industrie gekozen omdat voor campings geen norm bestaat).

Dit betekent in de praktijk dat een groot deel van onze kamperende gasten verblijven tussen de 0 en 50 meter afstand van de muziek of geluid van versterkte geluidsapparatuur en zij dit moeten ondergaan. Staat een radio met 70 Db op de erfgrans dan wordt op afstand van 50 meter van deze geluidsbron gemeten. En al geeft dit op 50 meter 40 Db dan betekent dit dat onze gasten > 40 Db ervaren omdat zij binnen die zone van geluidsbron en 50 meter verblijven. Onze gasten kiezen hier niet voor en worden ook niet beschermd door regelgeving. Met ons risico dat gasten niet meer op onze mini-camping willen verblijven met alle (waaronder economische) gevolgen van dien.

De huidige eigenaren zijn welwillend om een afspraak over muziekgeluid in de omgevingsvergunning te laten vastleggen alleen het terrein staat te koop en bij nieuwe eigenaren weten we niet of die welwillendheid er ook is.

Terwijl de oplossing zo simpel kan zijn. Leg de afspraak: geen muziek hoorbaar buiten de inrichting vast in de vergunning.

Doordat de Gemeente deze afspraak tussen eigenaren en omwonenden naast zich neerlegt, zorgt de gemeente er ook voor dat de relatie tussen de (huidig en nieuwe eigenaren) en omwonenden onder druk blijft staan en dat is geen gewenste situatie. De Gemeente Eersel moet dit niet willen.

1.c. Meten met 2 maten

En verder vinden wij het zeer vreemd dat onze mini-camping Hoeve Boord Ven deze afspraak m.b.t. geen muziekgeluid buiten de inrichting wel in een aanvulling op de vergunning heeft staan en ons hieraan moeten houden en er voor onze burelen met een bedrijf in dezelfde sector in onze omgeving geen verplichting gaat gelden! Waarom wordt er met 2 maten gemeten?

2. Bewoner Boksheide 28 is niet de eigenaar

Op bladzijde 5 van het Ontwerp Omgevingsvergunning Bijlage 2 staat dat de nevenactiviteiten waar deze vergunning betrekking op heeft, uitgevoerd moeten worden door de bewoner van Boksheide 28. Echter de bewoner(s) van Boksheide 28 zijn huurders en hebben geen rol of verantwoordelijkheid in de bedrijfsvoering. De initiatiefnemers en eigenaren van Boksheide 28 zijn zelf woonachtig op Boksheide 10 te Eersel.

Tijdens de omgevingsdialoog zijn meerdere voorvallen (naast geluidsoverlast, stelen van hout, gasten die op het terras van burelen gaan zitten) genoemd waarbij juist omdat de eigenaren niet op Boksheide 28 wonen, dit vervelende contacten tussen gasten van Boksheide 28 en omwonenden opleverden.

Als wij de vergunning dan goed interpreteren, mag er geen bedrijfsvoering plaatsvinden als de bewoner(s) van Boksheide 28 niet de beheerder of eigenaar is. En dit geldt dan naar onze mening ook voor de huidige vergunde 2 huisjes!

3. Groepen en arbeidsmigranten

3.a. Groepen

Tijdens de omgevingsdialoog is ook gesproken over het ontvangen van groepen bij Boksheide Buiten (Boksheide 28) en dat de omwonenden dit niet wensen. Mede omdat groepen een andere dynamiek opleveren dan afzonderlijke gezinnen.

In de praktijk is gebleken dat er groepen komen zoals bijvoorbeeld een voetbalclub, wielclub, groep vrijgezellen e.d.

Volgens de omschrijving op de Funda-site met betrekking tot de verkoop van Boksheide 28 staat: "Het gehele jaar door genieten gasten van alle leeftijden, zoals gezinnen met kinderen, complete families en vriendengroepen, met name in de weekenden van een verblijf in de Cottages rondom het sfeervolle en gezellige erf bij Boksheide Buiten. De midweekverblijven worden veelal bezet door langere verblijfsgasten. Dit geldt eveneens voor de verblijfsmogelijkheden die worden ingevuld door arbeidsmigranten".

<https://www.fundainbusiness.nl/toerisme-dagrecreatie/eersel/object-43431180-boksheide-28/>

Volgens de definitie van CBS is een groepsaccommodatie een accommodatie met ten minste twintig slaappleaatsen die logies overwegend aan personen in groepsverband (geen gezinsverband zijnde) verstrekt, met slaapgelegenheid in kamers, zalen, huisjes, tenthuisjes, appartementen en/of tenten, die gasten mogelijk met 'vreemden' moeten delen.

In de praktijk is gebleken dat er groepen komen zoals ook bevestigd in de verkooptekst op Funda. Met de glampingtenten en het te legaliseren 3^e huisje (wat in de praktijk al verhuurd wordt) komen we op > 20 slaappleaatsen en stemt dit overeen met de definitie van CBS als groepsaccommodatie.

Wij vragen dan ook de Gemeente het ontvangen van groepen (geen gezinsverband zijnde) in de huisjes en glampingtenten uit te sluiten in de vergunning.

3.b. Toetsingskader Dag- en verblijfsrecreatie de Kempen

Volgens Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie de Kempen is verblijfsrecreatie alleen toegestaan als het kleinschalig is en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. In dit geval is de hoofdfunctie Wonen. Voor kamperen geldt dan een maximum van 25 standplaatsen voor kampeermiddelen. Voor overige verblijfsrecreatie geldt een maximum van slaapplaatsen voor 10 personen. Volgens de plannen zijn er 5 standplaatsen (5-6 gasten) voor kampeermiddelen en voor overige verblijfsrecreatie zijn 22 slaapplaatsen voorzien. Deze plannen stemmen niet overeen met het Toetsingskader. Dit wordt ook gemeld in de aanvraag echter de motivatie om af te wijken van het Toetsingskader, komt niet terug in het besluit.

Wij vragen dan om een motivatie waarom de Gemeente het Toetsingskader terzijde legt.

3.c. Arbeidsmigranten

Tevens wordt er melding gemaakt op de Funda site van verblijfsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. Volgens de definitie van VNG is verblijfsrecreatie het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Het bieden van een verblijf aan arbeidsmigranten is vergunningsplichtig en het blijkt niet uit het besluit dat het toegestaan is om arbeidsmigranten te laten verblijven. Echter volgens de tekst op de Funda-site wel gedaan wordt.

Wij verzoeken de Gemeente het bieden van verblijf aan arbeidsmigranten voor de huisjes en glampingtenten nadrukkelijk uit te sluiten.

4. (Voorwaardelijke bepaling) Landschappelijke inpassing

De initiatiefnemers hebben in de aanvraag expliciet gevraagd om een onderhouds- en instandhoudingsplicht met betrekking tot de landschappelijke inpassing op te nemen in de te verlenen vergunning. Dit houdt in dat de landschappelijke inpassing die onderdeel uitmaakt van deze aanvraag en de besluitlocatie bijgehouden dient te worden op grond van het beplantingsplan door middel van snoei en hersteld dient te worden ingeval van afsterven.

In de Omgevingsdialoog is met de omwonenden deze afspraak gemaakt met de bedoeling dat in ieder geval vastligt dat het groen onderhouden worden en in stand gehouden wordt. Echter om dit te kunnen toetsen is er een beplantingsplan nodig.

In de aanvraag staat wel een afbeelding met namen van bomen en struiken bij de huisjes echter bij de locatie van de glampingtenten is niet bekend welke plant er staat of wat er komt te staan. Zonder een beplantingsplan is het niet mogelijk voor Gemeente en omwonenden om te toetsen of hieraan voldaan wordt.

In het ontwerp omgevingsvergunning staat: Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken indien de landschappelijke inpassing niet binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Op welke basis toetst de Gemeente bij afwezigheid van een beplantingsplan of hieraan voldaan is?

Wij verzoeken de Gemeente om de initiatiefnemers een beplantingsplan aan te laten leveren, toe te voegen bij de aanvraag en als bijlage toe te voegen aan de vergunning.

5. Tip Omgevingsdialoog

Sinds de nieuwe Omgevingswet dient er in de meeste situaties ook een Omgevingsdialoog plaats te vinden. Een goede tussenstap om de omwonenden te betrekken bij de plannen.

Wat ons echter opvalt is dat de initiatiefnemers een verslag sturen van de Omgevingsdialoog en dit geaccepteerd wordt door de Gemeente zonder dat vastligt dat de omwonenden eens zijn met het geschrevene in de Omgevingsdialoog. En hiermee zeggen we niet dat omwonenden dan eens moeten zijn

met de aanvraag maar dat omwonenden wel eens zijn over dat wat vast wordt gelegd in de Omgevingsdialoog ook besproken is.

In dit geval is bijvoorbeeld de afspraak m.b.t. geluid door de aanvrager alleen beperkt tot de glampingtenten terwijl anders is besproken en ook schriftelijk door ondergetekenden aan de initiatiefnemers is vastgelegd.

Een maatregel kan zijn dat omwonenden een handtekening zetten onder het verslag van de Omgevingsdialoog en dit ondertekende verslag wordt bijgevoegd bij de aanvraag.

6. Samengevat

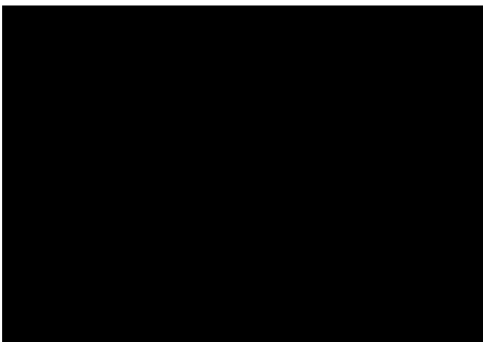
Samengevat vragen we van de Gemeente op te nemen in de omgevingsvergunning of te motiveren:

1. Waarom wil de Gemeente de in de Omgevingsdialoog gemaakte afspraak over muziek niet vastleggen in de omgevingsvergunning?
2. Het verzoek op te nemen in de vergunning: Geen muziek hoorbaar buiten de inrichting Boksheide 28 Eersel
3. De huidige regelgeving m.b.t. geluid beschermt niet de zakelijke belangen en belangen van kamperende gasten van Boksheide 30. Hoe lost de Gemeente Eersel deze situatie op?
4. Waarom meet de Gemeente tussen 2 campings met 2 maten m.b.t. muziekgeluid?
5. Het verzoek te bevestigen dat de bewoner Boksheide 28 beheerder of eigenaar moet zijn voor de vergunning.
6. Het verzoek te motiveren waarom de Gemeente het Toetsingskader dag- en verblijfrecreatie De Kempen terzijde legt.
7. Het verzoek op te nemen in de vergunning: Verblijf van groepen (geen gezinsverband) uitsluiten van de vergunning.
8. Het verzoek op te nemen in de vergunning: Verblijf arbeidsmigranten uitsluiten van de vergunning.
9. Het verzoek op te nemen in de vergunning en aanvraag: Beplantingsplan van de totale inrichting opnemen in de aanvraag en als bijlage toevoegen aan de vergunning.

Wij wachten de reactie van de Gemeente af.

Voor vragen kunt u telefonisch of per email contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

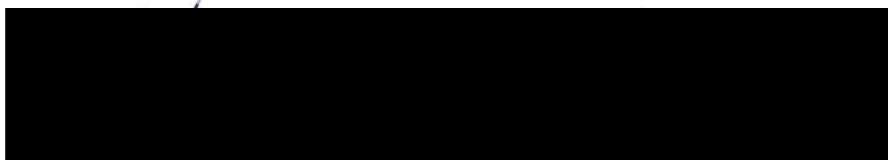


GEMEENTE EERSEL	
24 NOV. 2025	
Afd.	DBG.
Reg.nr.	



PKXL 111400
21-11-25 17:15
NEDERLAND

€ 1,31



Postbus 72,
5520 AA Eersel.

[Handwritten signature]

HS1CC - #X900XDX#00#0000#

