

Van: Projectgroep Veense Put
Datum: 8 juli 2025
Onderwerp: CONCEPT Uitgangspunten deelgebieden (1, 2, 3, 4 en 5) Veense Put

Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan (BP Plassengebied Veen 1998) voor de Veense Put bevat regels over bouwwerken en gebruiksvoorschriften welke onderling per deelgebied verschillen. Om in de toekomst een eenduidige en actuele regelset te krijgen zijn uitgangspunten voor alle 5 de deelgebieden binnen plassengebied de Veense Put geformuleerd. In dit memo zijn per deelgebied de uitgangspunten op hoofdlijnen uitgewerkt en toegelicht waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Tevens is de gebiedsafbakening per deelgebied toegevoegd.

De uitgangspunten per deelgebied liggen onderling in lijn en zijn de richtinggevende uitgangspunten voor de op te stellen gebiedsvisie (programma onder de omgevingswet). Uiteindelijk worden de uitgangspunten vertaald in het op te stellen omgevingsplan Veense Put. In het omgevingsplan worden de uitgangspunten verwerkt in een uitgebreid pakket met juridische regels.

Bij het opstellen van de uitgangspunten zijn de volgende kaders in acht genomen:

- De Beleidsregels grote rivieren 2025 en overige rijksregels;
- Zoveel als mogelijk te conserveren vanuit de vigerende regelgeving en het voorontwerp bestemmingsplan Maaslandjes;

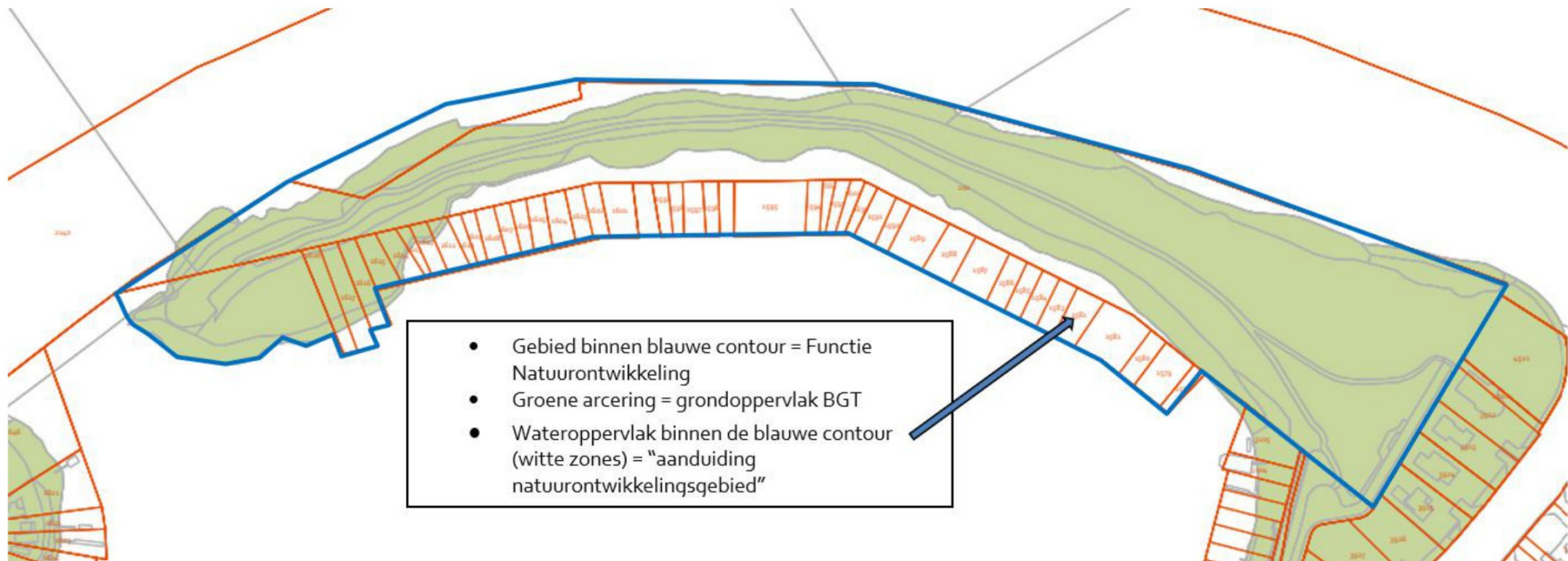
Daar waar mogelijk en noodzakelijk bestaande (illegale) activiteiten te normaliseren.

De voorliggende concept uitgangspunten worden afgestemd met Rijkswaterstaat (Rws), de provincie Noord-Brabant en waterschap Rivierenland. Dit betekent dat de uitgangspunten nog gewijzigd kunnen worden.

DEELGEBIED 1: NOORDELIJKE LANDTONG

Doel: Natuurontwikkeling en extensieve dagrecreatie

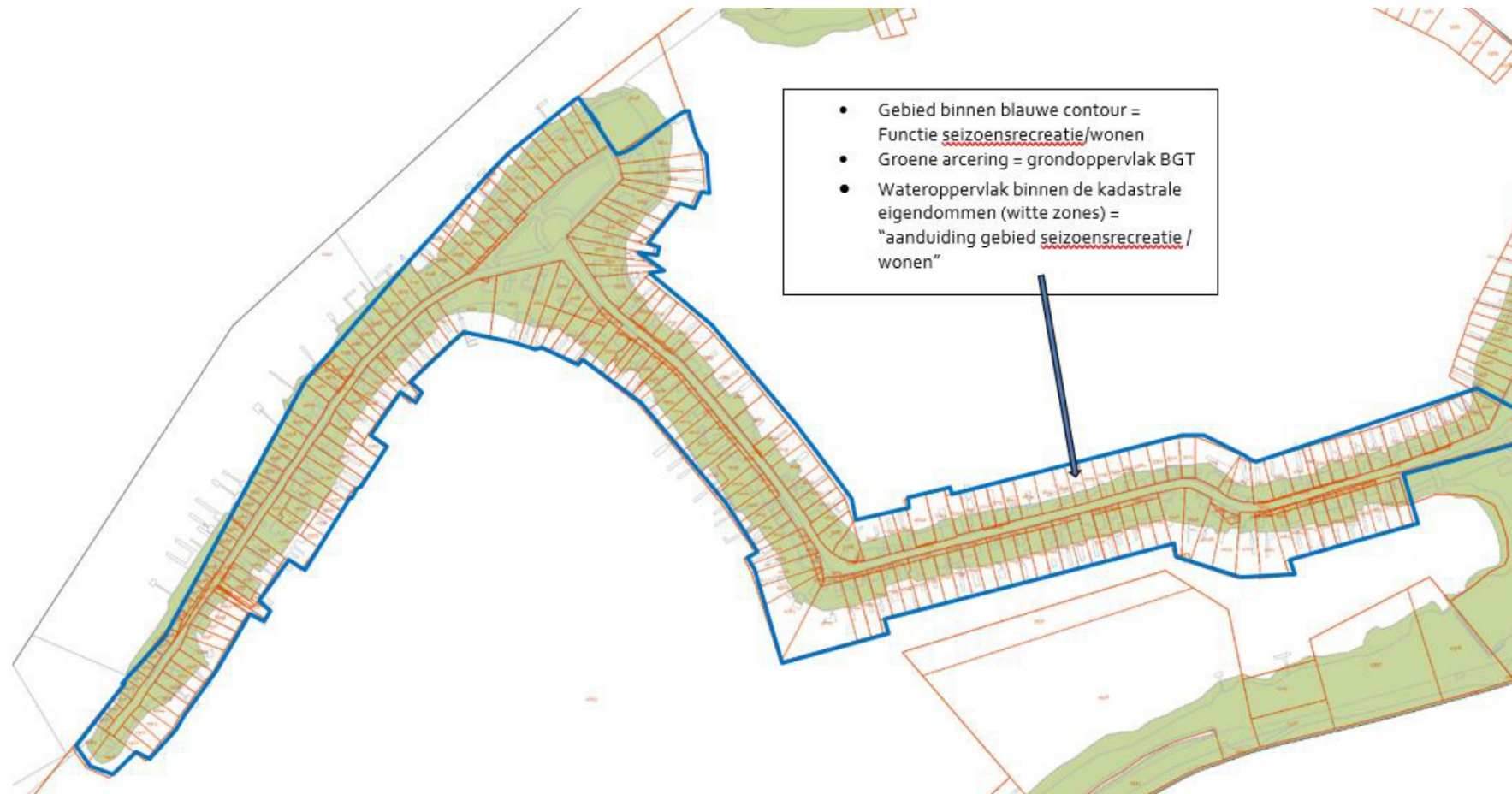
Om permanente bewoning te kunnen bewerkstelligen op de Zuidelijke landtong is er een 'kwaliteitsverbetering van het landschap' cf. de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant nodig. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd op de Noordelijke landtong, waarbij het gebied toegankelijk wordt t.b.v. extensieve dagrecreatie.



Uitgangspunten	Nadere toelichting
- <u>Natuurontwikkelingsgebied</u> - <u>Extensieve dagrecreatie</u> (Definitie begrip VNG: Vormen van recreatief medegebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte zoals wandel ruiters en fietspaden, vis en picknickplaatsen en naar aard en omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen).	Gebied is in de huidige situatie afgesloten met een hek. I.v.m. te investeren landschappelijke ontwikkeling ligt er een conceptontwerp met landschappelijk inpassing waarbij het gebied toegankelijk wordt en er wandelpaden worden aangelegd. Vanuit deze redenering dient het gebied toegankelijk te worden. Om deze reden is de functie Extensieve dagrecreatie toegevoegd.
<u>Bebouwing (op land)</u> - Op de tot natuurontwikkelingsgebied bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijn, ten dienste van de bestemming, waarvan de hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt. - Algeheel bouwverbod. D.w.z.: verbod op realiseren/plaatsen van kademuren, keerwanden, steigers, vlonders, meerpalen. Geen verhardingen, geen erfafscheidingen toegestaan.	In het vigerende plan ontbreken regels voor kademuren, steigers vlonders verhardingen enz. Deze worden alsnog opgenomen omdat verdere intensivering van het gebruik van dit gebied, middels deze voorzieningen, niet wenselijk, is gelet op de waarden van het Natuurontwikkelingsgebied.

DEELGEBIED 2: ZUIDELIJKE LANDTONG

Doel: Voor de zuidelijke landtong is het doel om het gebied te laten verkleuren van seizoenrecreatie naar permanente bewoning. Waar onder voorwaarden aan het water gewoond kan worden. Dit in combinatie met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.



Uitgangspunten	Nadere toelichting
<u>Permanent wonen</u> (uitsluitend in het legale hoofdgebouw) (<i>aanvullende voorwaarden van toepassing</i>). <u>Recreatief wonen</u>, zowel voor eigen gebruik als voor de verhuur, uitsluitend in het bestaande legale hoofdgebouw. <u>Seizoensgebonden recreatief gebruik</u>, uitsluitend op onbebouwde percelen. <u>Natuur</u>	
<u>Bebouwing</u> - Bebouwing alleen op kavels met een grondoppervlak (definitie: het oppervlak van het grondoppervlak, waarbij het wateroppervlak en het talud niet wordt meegerekend) van minimaal 150m². - Actualisatie: Als voorwaarde voor permanente bewoning geldt dat de perceelgrootte van het grondoppervlak minimaal 150m² moet bedragen. De gemeente onderzoekt of er mogelijkheden zijn voor permanente bewoning voor perceeleigenaren met een grondoppervlak < 150m² die conform hun vergunning een bouwwerk hebben gebouwd. - Grondoppervlak: een kavel/perceel dient een grondoppervlak van minimaal 150m² te hebben. De onderstaande uitgangspunten voor bebouwing gelden uitsluitend voor de kavels met een grondoppervlak van minimaal 150m² en waar reeds bebouwing aanwezig is t.b.v. toekomstig permanent of recreatief wonen, op peildatum 1 januari 2022. Dit betekent dat er geen verdichting mag plaatsvinden ten opzichte van deze peildatum, uitgezonderd vergunde bebouwing of vergunningsvrije bebouwing. Er mogen geen hoofdgebouwen toegevoegd worden. Op kavels kleiner dan 150m² is geen bebouwing toegestaan.	

Hoofdgebouw

- Maximaal oppervlak hoofdgebouw is 80 m²; én
- Maximaal toelaatbaar bebouwd oppervlak (hoofdgebouw met bijgebouwen) per bouwkvael (zonder water (bij gemiddeld waterpeil) is 50%.
- Bouwhoogte is maximaal 7 meter.
- Goothoogte is maximaal 3 meter.
- Bestaande bouwwerken moeten voldoen aan Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), bestaande gebouwen. Voor nieuwbouw geldt BBL, nieuwe gebouwen. Bestaande gebouwen, die zonder vergunning zijn gebouwd, moeten ook aan het BBL nieuwbouw voldoen.

Bijgebouwen

- Maximaal oppervlak bijgebouwen is 12 m² per bouwkvael, waarbij het bouwkvael (zonder water) in totaal (hoofdgebouw met bijgebouwen) niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.
- Bouwhoogte is maximaal 4,5 meter
- Goothoogte is maximaal 3 meter.

Steigers (Water aangrenzend aan seizoenrecreatie)

- Het totale oppervlak aan steigers per bebouwd bouwperceel bedraagt niet meer dan 30 m².
- Steigers van 30m² zijn alleen toegestaan, direct aangrenzend aan en bereikbaar vanuit een bouwperceel binnen de functie "Wonen" en/of "Seizoensrecreatie".

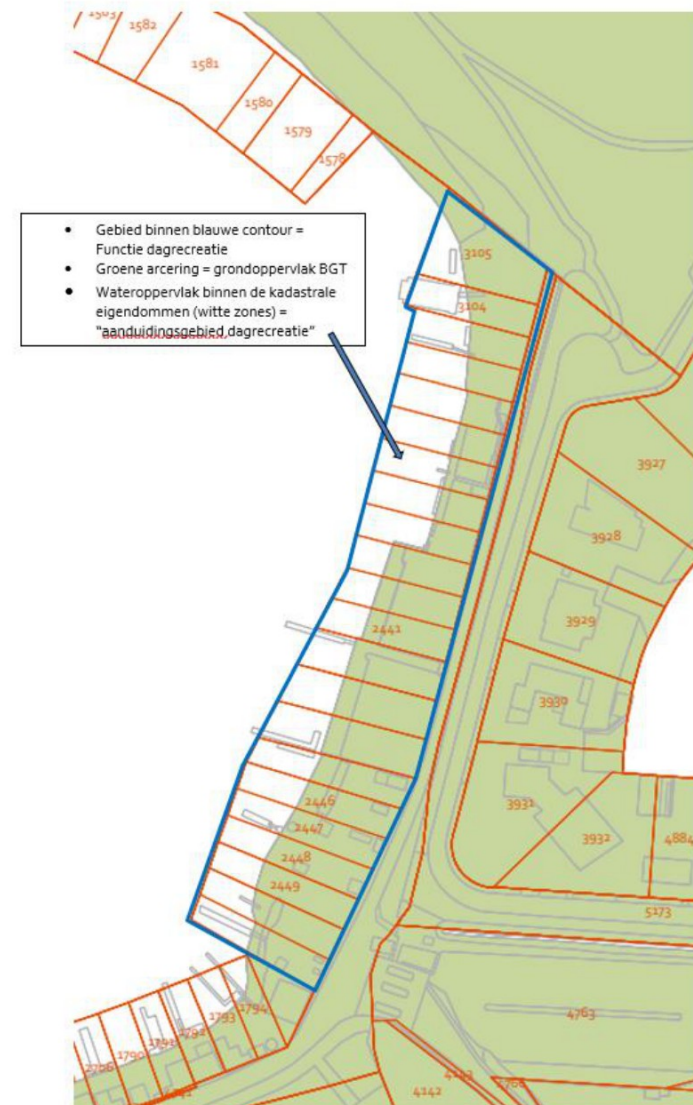
Overige bouwwerken

- Er zijn alleen openbare voorzieningen toelaatbaar, zoals een bankje, bewegwijzeringsborden en openbare verlichting. Overige particuliere bebouwing en/of werken zijn niet toegestaan. - Er zijn (ongeacht de kavelomvang) alleen natuurlijke perceelsafscheidings toegestaan in de vorm van hagen. Onder voorwaarden kan worden meegewerkt aan een met natuurlijk begroeide gaasconstructies. <u>Woonboten</u> Woonboten zijn niet toegestaan. Onder woonboten worden ook woonschepen, woonvaartuigen en woonarken verstaan. <u>Aanvullende Voorwaarden voor permanent wonen</u> - Landschappelijke investering: Het omzetten van een recreatiewoning naar een woning voor permanente bewoning levert een bestemmingswinst op die gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap en de leefomgeving. Iedere eigenaar die gebruik maakt van de mogelijkheid om zijn/haar recreatiewoning om te zetten naar een permanente woning betaald een bijdrage voor deze landschapsinvestering. – - De financiële bijdrage voor deze landschapsinvestering bedraagt 20% van de waardevermindering van het perceel. - De waardevermindering van “Seizoensrecreatie” op de zuidelijke landtong van de Veense Put, naar “Wonen”, is vastgesteld op € 375/m² grondoppervlak en wordt om de twee jaar (voor het eerst in 2026) geactualiseerd.	
<u>Natuurontwikkelingsgebied</u> Veense Put 176 (Kadastraal perceel Sectie E, 3646).	Veense Put 176 (Kadastraal perceel Sectie E, nummer 3646) maakt onderdeel uit van de afspraken met de provincie ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Derhalve is de activiteit Natuurontwikkelingsgebied van toepassing.

DEELGEBIED 3: VEENSE PUT (NUMMER 2 – 42)

Doel: Geen ontwikkelingen, voortzetting van dagrecreatie

De gronden zijn bestemd voor openlucht recreatie, lig- en speelweide en strand. Deze functie blijft ongewijzigd, aangevuld met gedetailleerdere uitgangspunten.



Uitgangspunten	Nadere toelichting
- Dagrecreatie Bestemd voor openluchtrecreatie, lig- en speelweiden en strand.	De bestaande bestemming wordt geconserveerd en aangevuld met specifiekere regels rondom het bouwen.
Bebouwing - Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming waarvan de hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt. - Er zijn alleen natuurlijke perceels afscheidingen toegestaan in de vorm van hagen, rijbomen en andere gebiedseigen beplanting. Hoogte: max. 1,5 meter. Hekwerken en niet-natuurlijke perceel scheidingen zijn toegestaan, mits dit een half open gaasconstructie is t.b.v. het waterbergend vermogen van het gebied. Het is niet toegestaan dichte erfafscheidingen te plaatsen. - Eén steiger toegestaan tot Max. 10m² passend binnen het kadastrale perceel van desbetreffende eigenaar. Vlonders en keerwanden zijn niet toegestaan. - Algeheel verbod op afgraven en ophogen. - Verharding niet toegestaan. - Per perceel niet meer dan twee meerpalen. - Algeheel verbod op schoonmaken en/of onderhoud boten. (niet op land en water toestaan). (cf. Bgr -> BAL artikel 3.144).	Steigers en vlonders Gemeente maakt de beleidskeuze wat wenselijk en passend is bij de functie dagrecreatie. De geformuleerde uitgangspunten zijn passend bij de functie dagrecreatie. Steigers zijn passend bij de functie dagrecreatie, mits beperkt tot max 10 m2. Hierover zijn in het kader van het gebied Maaslandjes eerder al beleidsmatige uitspraken gedaan. In het kader van rechtsgelijkheid worden voor dit deelgebied ook hier steigers gefaciliteerd tot max 10 m2 Afgraven en ophogen Regels rondom afgraven/ophogen maar ook het onderhoud en schoonmaak van boten zijn nodig om grip te houden op deze activiteiten in het belang van de bescherming van de rivier, de waterstanden en het gezonde drinkwater. Dergelijke activiteiten zijn vanuit de Bgr en Bal niet toegestaan.
Aanduidingsgebied: Water aangrenzend aan dagrecreatie Begrenzing: grens land/water + buitenste kadastrale perceelsgrenzen op water.	Om duidelijkheid te scheppen over de mogelijkheden op land en op water is er vanwege de wisselende waterstanden een duidelijke landgrens juridisch vastgelegd die overeenkomt met de begrenzing volgens de landelijk gehanteerd BGT kaarten. Doordat de kadastrale grenzen van de particuliere percelen overlopen in het water. Is dit aanduiding gebied begrenst op deze kadastrale lijn en wordt voorkomen dat er midden op de

- één steiger toegestaan tot Max. 10m² passend binnen het kadastrale perceel van desbetreffende eigenaar. Vlonders en keerwanden zijn niet toegestaan.

- Algeheel verbod op afgraven en ophogen.
- Algeheel verbod op afgraven en ophogen.
- Per perceel niet meer dan twee meerpalen.
- Algeheel verbod op schoonmaken en/of onderhoud boten. (niet op land en water toestaan).

(Is vastgelegd in BGR -> BAL artikel 3.144).

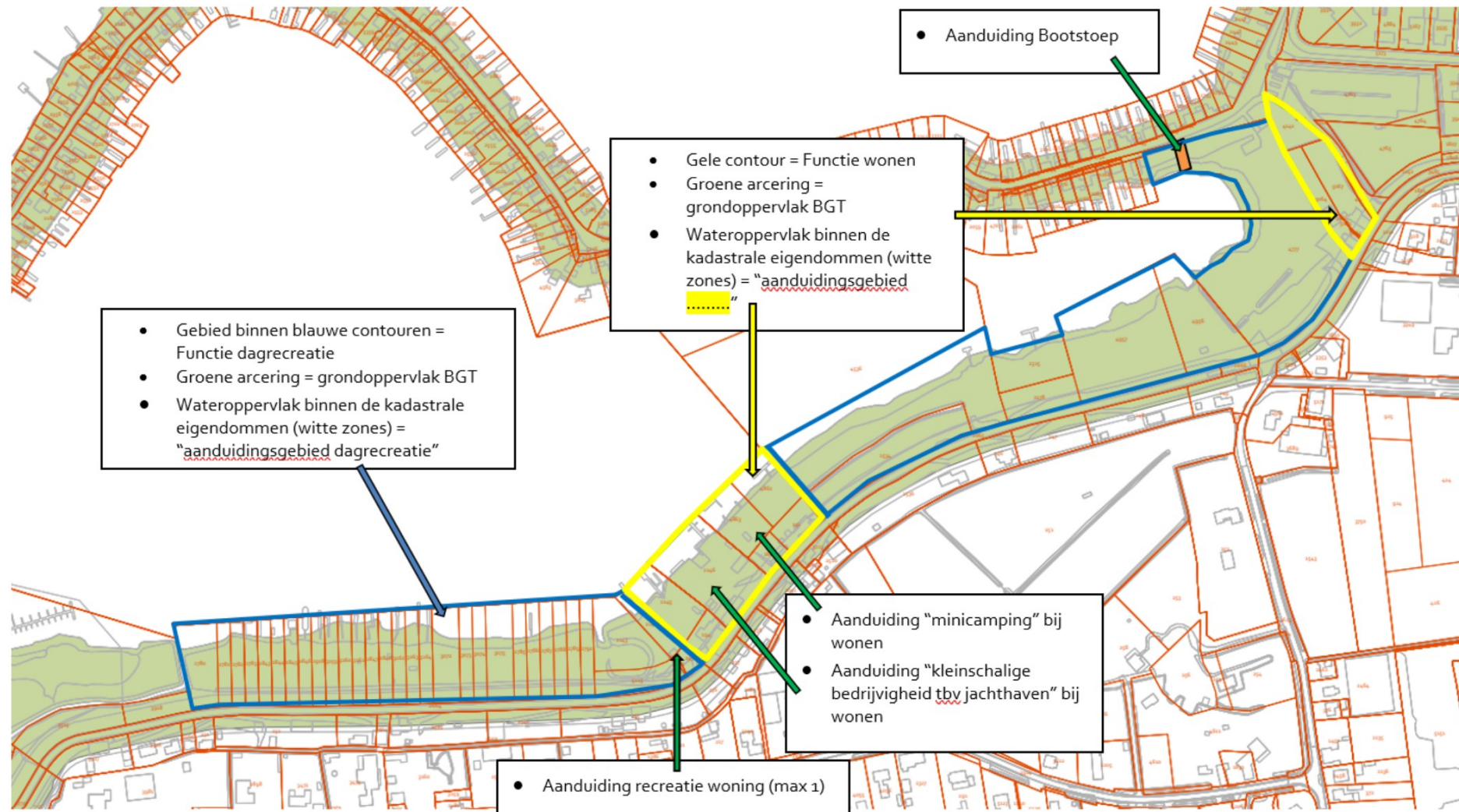
plas bouwwerken verschijnen. In de zone water grenzend aan het land kunnen ten behoeve van de dagrecreatie steigers en/of meerpalen gerealiseerd worden.

Steigers binnen kadastrale grenzen

De mogelijkheid voor steigers is beperkt tot de zone water, grenzend aan het land, zoals op de afbeelding is weergegeven als aanduidingsgebied, en wordt afgebakend op de kadastrale grenzen van de kadastrale perceelsgrenzen van grondeigenaren.

DEELGEBIED 4: MAASLANDJES

Doel: Het hoofddoel blijft natuur met daaraan ondergeschikt het gebiedsgericht faciliteren van dagrecreatief medegebruik. Daarnaast het conserveren van de functies wonen met ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (mini camping en haven).



Uitgangspunten	Nadere toelichting
Activiteit / Functie - Dagrecreatie (blauw gemarkeerd op kaart) - Wonen (geel gemarkeerd op kaart)	Activiteit: Dagrecreatie met waterkeringsdoeleinden bestemd voor openluchtrecreatie, lig- en speelweiden en strand alsmede voor waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming). Activiteit: Wonen ten behoeve van de bestaande woningen binnen deelgebied Maaslandjes.
<u>Bebouwing (zone Dagrecreatie)</u> - Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming waarvan de hoogte ten hoogste 1 meter bedraagt. - Er zijn alleen natuurlijke perceels afscheidingen toegestaan in de vorm van hagen, rijbomen en andere gebiedseigen beplanting. Hoogte: max. 1,5 meter. Hekwerken en niet-natuurlijke perceelsscheidingen zijn toegestaan, mits dit een half open gaasconstructie is t.b.v. het waterbergend vermogen van het gebied. Het is niet toegestaan dichte erfafscheidingen te plaatsen. - één steiger toegestaan tot Max. 10m² passend binnen het kadastrale perceel van desbetreffende eigenaar. Vlonders en keerwanden zijn niet toegestaan. - Algeheel verbod op afgraven en ophogen. - Aanleg van verharding niet toegestaan. - Per perceel niet meer dan twee meerpalen. - Algeheel verbod op schoonmaken en/of onderhoud boten. (niet op land en water toestaan). (Is vastgelegd in BGR -> BAL artikel 3.144).	De westelijke zijde van het gebied Maaslandjes is reeds in gebruik voor dagrecreatie en wordt als zodanig positief bestemd. Dit brengt met zich mee dat er ook regels opgenomen moeten worden voor de activiteiten die dagrecreatie met zich meebrengt. Het betreft hier ook buitendijks gebied, waardoor geen gebouwen zijn toegestaan. Steigers zijn vergelijkbaar met het gebied Deelgebied 3 van de Veense Put (2-42) denkbaar bij deze bestemming. Daarnaast zijn aanvullende regels noodzakelijk nodig om grip te houden op deze activiteiten in het belang van de bescherming van de rivier, de waterstanden en het gezonde drinkwater. In de zone dagrecreatie heeft 1 perceel (grenzend aan de woonbestemmingen) een vergunde recreatie woning. Deze wordt met een specifieke aanduiding en maatwerkvoorschriften positief bestemd. <u>Steigers en vlonders</u> Gemeente maakt de beleidskeuze wat wenselijk en passend is bij de functie dagrecreatie. De geformuleerde uitgangspunten zijn passend bij de functie dagrecreatie. Steigers zijn passend bij de functie dagrecreatie, mits beperkt tot max 10 m². Hierover zijn in het kader van het gebied Maaslandjes eerder al beleidsmatige uitspraken gedaan.

	<u>Afgraven en ophogen</u> Regels rondom afgraven/ophogen maar ook het onderhoud en schoonmaak van boten zijn nodig om grip te houden op deze activiteiten in het belang van de bescherming van de rivier, de waterstanden en het gezonde drinkwater. Dergelijke activiteiten zijn vanuit de Bgr en Bal niet toegestaan.
Aanduidingsgebied: Water aangrenzend aan dagrecreatie Begrenzing: grens land/water + buitenste kadastrale perceelsgrenzen op water. - één steiger toegestaan tot Max. 10m² passend binnen het kadastrale perceel van desbetreffende eigenaar. Vlonders en keerwanden zijn niet toegestaan. - Algeheel verbod op afgraven en ophogen. - Algeheel verbod op afgraven en ophogen. - Per perceel niet meer dan twee meerpalen. - Algeheel verbod op schoonmaken en/of onderhoud boten. (niet op land en water toestaan). (Is vastgelegd in BGR -> BAL artikel 3.144).	Om duidelijkheid te scheppen over de mogelijkheden op land en op water is er vanwege de wisselende waterstanden een duidelijke landgrens juridisch vastgelegd die overeenkomt met de begrenzing volgens de landelijk gehanteerd BGT kaarten. Doordat de kadastrale grenzen van de particuliere percelen overlopen in het water. Is dit aanduiding gebied begrenst op deze kadastrale lijn en wordt voorkomen dat er midden op de plan bouwwerken verschijnen. In de zone water grenzend aan het land kunnen ten behoeve van de dagrecreatie steigers en/of meerpalen gerealiseerd worden. <u>Steigers binnen kadastrale grenzen</u> De mogelijkheid voor steigers is beperkt tot de zone water, grenzend aan het land, zoals op de afbeelding is weergegeven als aanduidingsgebied, en wordt afgebakend op de kadastrale grenzen van de kadastrale perceelsgrenzen van grondeigenaren.
<u>Wonen</u> Wonen, waarbij kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Waarbij we de huidige bestaande activiteiten positief bestemmen en specifiek aanduiden op het betreffende perceel. Dit betreft kleinschalige bedrijfsactiviteiten t.b.v. een jachthaven, op het woonperceel Maasdijk 138 met specifieke eigen regels voor bebouwing en steigers.	In het omgevingsplan komen maatwerkregels voor deze mini camping bij particulier / kamperen bij particulier. Deze feitelijke situatie moet als maatwerk voorschrift opgenomen worden, omdat concreet beleid nog niet voorhanden is. Dit geldt ook voor de ongeschikte jachthaven met botenloods, ook hiervoor komen maatwerkregels, waarbij de principe-uitspraak van 2019 leidend is.

En dit betreft een minicamping op het woonperceel perceel Maasdijk 134 met een recreatiewoning met ook maatwerkregels.

Bij de uitwerking in het omgevingsplan wordt nader bepaald hoe om te gaan met de zone water grenzend aan deze woonbestemming

DEELGEBIED 5: ENTREEGEBIED

Doel: toegang en beheer van het gebied.



Uitgangspunten	Nadere toelichting
Nieuwe functie <u>Toegang en beheer</u> - Verkeer en parkeervoorzieningen, alsmede waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming). Gronden, aangewezen voor verkeersdoeleinden, zijn bestemd voor wegen met bijbehorende bermen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen. - 'Wonen' niet binnen deelgebied 'entreegebied'. (Valt volledig onder deelgebied zuidelijke landtong)	Gebiedsafbakening: Entreegebied wordt zone 'Toegang en beheer'. (hieronder vallen: verenigingsgebouw, verharding (toegangsweg + parkeerterrein), vlaggenmasten, slagbomen, postbussen, zoutopslag, propaantank etc). De huidige bestemming verkeer biedt onvoldoende handvatten voor de activiteiten die de feitelijke functie van toegang en beheer van de Veense Put met zich meebrengt. Om die reden wordt voorgesteld een specifieke

- 'Dagrecreatie' niet binnen deelgebied 'entreegebied'. (Valt onder deelgebied Maaslandjes).	aanduiding voor dit gebied op te nemen met regels om deze functie met bijbehorende bouwwerken te kunnen faciliteren. Overige functies worden toegedeeld aan de omliggende deelgebieden.
<u>Bebouwing</u> - Maximaliseren op 1 verenigingsgebouw + 1 bijbehorend bijgebouw van max. xxxm² (=bestaande zeecontainer). - Gebouwen toestaan ten behoeve van verkeer verruimen naar -> gebouwen toekennen aan functie van entreegebied, functie: Toegang en beheer.	Naast het verenigingsgebouw staat een zeecontainer met opslag van gereedschappen t.b.v. het onderhoud van de buitenruimte. Voorgesteld wordt om zowel het verenigingsgebouw als de zeecontainer te legaliseren.

DEELGEBIED: WATER

Veense Put: landoppervlak (BGT) en kadastrale percelen (BRK)

16-5-2025

Legenda

- Kadastrale percelen
- Landoppervlak (BGT)
- Topografie (BGT)



Uitgangspunten	Nadere toelichting
<u>Water</u> Aanduidingsgebieden dagrecreatie, natuurontwikkelingsgebied, seizoensrecreatie/wonen. (Zie overige deelgebieden).	Binnen het plassengebied zijn drie aanduidingsgebieden binnen de bestemming water opgenomen met elk een eigen regelpakket met betrekking tot de bouw mogelijkheden op water (formaat steiger/vlonder etc.): 1. dagrecreatie 2. natuurontwikkelingsgebied 3. Seizoenrecreatie /wonen Het resterende gebied met de bestemming water in het huidige vigerende beleid.