

Rengerswetering-eiland 6 vrije kavels voor particulieren



Planbeschrijving & uitgiftevoorwaarden

1. Algemene omschrijving

De gemeente werkt samen met een aantal projectontwikkelaars aan de ontwikkeling van het zesde eiland van de uitleglocatie Rengerswetering in Bunschoten-Spakenburg. Het is de bedoeling dat op dit eiland circa 240 woningen worden ontwikkeld in de periode 2026-2028. De gemeente heeft hiervoor een stedenbouwbouwkundig en beeldambitieplan vastgesteld.



De meeste van deze 240 woningen worden ontwikkeld en gebouwd door Aalberts/BPD en bouwbedrijf Schoonderbeek in samenwerking met woningbouwcorporatie G&O. De gemeente Bunschoten brengt daarnaast 9 kavels in verkoop waarop particulieren in de vorm van particulier opdrachtgeverschap hun eigen woning kunnen realiseren.

De oppervlakte van deze kavels met de nummers 1 t/m 9 varieert van 311 m² tot 514 m². In het overzicht met verkoopprijzen staat per nummer de omvang weergegeven.

Behoudens onvoorziene omstandigheden is de planning dat het bouwrijp maken van het gebied, medio 2026 wordt afgerond. Hierbij geldt dat nutspartijen zelf bepalen of ze de hoofdinfrastructuur (kabels en leidingen) voor de nutsvoorzieningen tijdens het bouwrijpmaken aanleggen. Er ligt wel een nutstekening vast waar alle partijen voorlopig vanuit gaan. Voor de huisaansluitingen van de nuts moet een bouwer/koper voor eigen rekening zelf zorgen. Zie ook de informatie rondom netcongestie verder in deze beschrijving.

Een aantal kavels grenzen aan een watergang. De waterstructuur in Rengerswetering wordt gefaseerd aangelegd. Dit kan er toe leiden dat er tijdelijk géén open waterverbinding voor vaarrecreanten is met overige watergangen in de wijk en Rengerswetering. Deze situatie duurt totdat het bouwrijp maken van eiland 7 is afgerond.

Bodemkwaliteit

De kavels worden (bouwrijp) geleverd, geschikt voor wonen. Voor de kwaliteit van de bodem wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek - Rengerswetering eiland 6 en 7, dd. 21 oktober 2024, projectnummer: 20051507A. Het ophogen vindt plaats met gebiedseigen grond (geen zand).

2. Uitgifte voorwaarden:

2.1 Omgevingsplan gemeente Bunschoten, tijdelijk deel bestemmingsplan Rengerswetering, vastgesteld d.d. 16 april 2015

Het stedenbouwkundig plan d.d. 15 januari 2025 is uitgangspunt voor de bouwplanontwikkeling. Dit plan is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 februari 2025.

De koper van de kavel is verplicht om een omgevingsvergunning aan te vragen voorafgaand aan de realisatie van de woning. Eén van de toetsingskaders voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning betreft het omgevingsplan gemeente Bunschoten, tijdelijk deel bestemmingsplan Rengerswetering, vastgesteld op 16 april 2015. Dit plan is digitaal raadpleegbaar via www.regelsopdekaart.nl

De relevante planregels zijn ook te raadplegen via deze link:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0313.Rengerswet1300-0301/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=154750&locatie-y=472375&bestuurslaag=gemeente&session=0feb31e2-77b5-4ea1-9671-520ef545ad51>

Op het betreffende plandeel - eiland 6 waar de kavels zijn gelegen, is een “uit te werken woonbestemming” opgenomen. Onder de omgevingswet (in werking sinds 1/1/2024) kan geen uitwerkingsplan meer worden vastgesteld maar kan de gemeente door middel van een binnen- of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) een omgevingsvergunning verlenen.

Voor de beoordeling zal worden getoetst of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is.

De aanvraag omgevingsvergunning dient via het (digitale) omgevingsloket te worden ingediend voor:

- De omgevingsplanactiviteit;
- Het afwijken van regels omgevingsplan.

Verder moet u ingevolge de wet kwaliteitsborging (wkb) een kwaliteitsborger inschakelen die minimaal 4 weken voor de start bouw een melding indient voor de bouwtechnische activiteit.

2.2 Beeldkwaliteit

In algemene zin geldt het stedenbouwkundig plan d.d. 15 januari 2025. Als het gaat om de beeldkwaliteit wordt in het bijzonder verwezen naar hoofdstuk 4 en 5 waarin de beeldambitie van de gebouwde omgeving is beschreven. Daarnaast wordt voor wat betreft de architectuur en nadere ruimtelijke voorwaarden verwezen naar de rapportage kavelpaspoorten, nummer 25224 -T, datum 8 oktober 2025. Het stedenbouwkundig plan en de rapportage kavelpaspoorten, fungeren als toetsingskader bij de welstandstoetsing van de aanvraag omgevingsvergunning.

2.3 Verkoopvoorwaarden

Van toepassing zijn de voorwaarden behorende bij de verkoop van de vrije sectorkavels in Rengerswetering – eiland 6. De oppervlakten van de kavels en bijbehorende koopprijs is als volgt:

Kavel 1:	414 m ²	=	€ 457.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 2	468m ²	=	€ 549.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 3	416m ²	=	€ 459.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 4	514m ²	=	€ 579.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 5:	312m ²	=	€ 359.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 6	311m ²	=	€ 359.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 7	401m ²	=	€ 499.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 8	470m ²	=	€ 569.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)
Kavel 9	401m ²	=	€ 449.000,- (inclusief btw en bijkomende kosten*)

* Bijkomende kosten wordt onder verstaan: Notaris- en kadasterkosten van de eigendomsoverdracht.

2.4 Verbod op vervreemding en zelfbewoningsplicht

Het is koper niet toegestaan het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden voordat aan de bouwplicht is voldaan. In bijzondere omstandigheden kan koper bij het college een gemotiveerd verzoek indienen tot vervreemding en mag de koper de onroerende zaak uitsluitend vervreemden na schriftelijke toestemming daartoe van het college en met inachtneming van de eventueel door het college daarbij gestelde voorwaarden.

Indien de bouwkavel aan u is toegewezen is een zelfbewoningsplicht van toepassing. Gedurende 5 jaren na eerste bewoning van de woning, bent u verplicht zelf (met eventuele gezinsleden) de woning te gaan bewonen en die woning met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven. Dit op straffe van betaling van een boete van standaard € 50.000,00 (vijftigduizend euro en nul eurocent) welke te betalen is aan de gemeente Bunschoten. Uitzondering hierop is de directe bloedband, d.w.z. dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom (kinderen voor hun ouder(s)). Er geldt dan een bewoningsplicht voor het kind (dan wel de ouder(s)).

Ontheffing van bovenstaande zelfbewoningsplicht:

De gemeente kan na schriftelijk verzoek van de koper geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen op grond van gebleken dringende persoonlijke omstandigheden aan de zijde van koper.

Daarbij kan gedacht worden aan situaties met betrekking tot:

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3: 174 van het Burgerlijk Wetboek;
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3 : 268 van het Burgerlijk Wetboek);
- c. ingeval van:
 - o echtscheiding, beëindiging samenlevingsverband of overlijden van koper, zijn partner of een gezinslid; of;
 - o onvrijwillige verandering van werkkring; of
 - o medische redenen; of
 - o faillissement of een andere grote daling van het inkomen, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd of de woning (tijdelijk) verhuurd moet worden.

De gemeente zou aan de ontheffing voorwaarden kunnen verbinden, bijvoorbeeld dat de ontheffing tijdelijk is. Het is dan aan het college van burgemeester en wethouders om te bepalen of, en zo ja, onder welke voorwaarden ontheffing wordt verleend.

2.5 Afname kavels

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat door de koper binnen 14 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom moet worden betaald van 10 % van de koopprijs van de kavel. In de verkoopvoorwaarden is verder geregeld dat de koper verplicht is binnen 6 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. De akte van levering moet worden gepasseerd binnen één maand nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Op dat moment moet ook de rest van de koopprijs worden betaald.

2.6 Coördinatie aannemers

Tijdens het bouwproces moeten de bouwwerkzaamheden worden afgestemd op de werkzaamheden die door of in opdracht van de gemeente worden gedaan in het kader van de aanleg van de openbare ruimte. Ook moet rekening worden gehouden met andere (bouw)aannemers die werkzaam zijn op de 6^e eiland. Afstemmingsoverleg is onderdeel van het werk. Dit betreft niet alleen de planning en uitvoering maar koper moet ook rekening houden met de bouwlogistiek naar het bouwkegel.

De bereikbaarheid van de kavels is beperkt waardoor niet al het standaard bouw materieel bij de kavels kan komen. Waar nodig moeten aannemers hun materieel aanpassen of aanvullende voorzieningen treffen om het bouwkegel te kunnen bereiken en bevoorraden.

Als de bouwkundig aannemer (tijdelijk) meer bouwruimte nodig heeft dan alleen het kavel, zal voorafgaand aan de bouw een voorstel voor de inrichting van de bouwplaats met aangrenzende aannemers en gemeente moeten worden besproken. Hierbij moet rekening worden gehouden met de beperkte beschikbare ruimte en met de werkzaamheden van andere aannemers. Bij een eventueel geschil behoudt de gemeente zich het recht voor om de doorslaggevende beslissing te nemen.

Daarnaast geldt voor de kavels 3 en 9 dat de koper moet gedogen dat op één van de erf grenzen een aangrenzende woning wordt gebouwd. Zolang deze nog niet is gerealiseerd, dient de koper rekening te houden met voldoende werkruimte (circa 2,5 meter) ten behoeve van de bouw van deze woning. Denk aan het plaatsen van een steiger en dergelijke.

2.7. Tijdelijke bouwwegen

Als koper van een kavel moet u zich bewust zijn van het feit dat u gaat wonen in een gebied waarin volop wordt gebouwd. Mede omdat er meerdere kavels door particulieren worden gebouwd, is de verwachting dat het enkele jaren duurt voordat de bouw van alle woningen is afgerond. Zolang er (zwaar) bouwverkeer gebruik maakt van de bouwwegen om de kavels, waarop (nog) wordt gebouwd, te bereiken, zal het definitieve straatwerk in de toegangsweg en de openbare ruimte rondom uw woning nog niet worden aangelegd. Tijdens deze bouwperiode zult u uw woning dus uitsluitend via een puinbaan kunnen bereiken. Waar mogelijk zullen we wel voetpaden aanleggen zodat u zoveel als mogelijk met droge voeten uw perceel kunt bereiken.

2.8 Netcongestie, watertekort en de mogelijke gevolgen voor u als koper van een bouwkegel.

Netcongestie is de onbalans op ons elektriciteitsnet. Door een mismatch in vraag en aanbod ontstaat er als het ware file op het elektriciteitsnet. Dit is vooral een gevolg van de energietransitie waar we nu middenin zitten. Deze netcongestie is een groeiend probleem in Nederland dat aanzienlijke gevolgen heeft voor particulieren en bedrijven die nieuwe vastgoedprojecten willen realiseren. Deze netcongestie kan ook gevolgen hebben voor bouwplannen op de kavels. Hieronder wordt de mogelijke impact van netcongestie op de beschikbaarheid van stroom of water bij de aankoop van een bouwkegel en de mogelijke gevolgen voor u als koper volgens de huidige regelgeving uitgelegd.

Bouwvertraging als gevolg van netcongestie of watertekort

Een van de directe gevolgen van netcongestie kan zijn het ontbreken van bouwstroom bij aanvang van het bouwproject of het niet tijdig kunnen verkrijgen van een huisaansluiting. Dit betekent dat voordat de bouw van uw woning van start kan gaan, de gebruikelijke voorzieningen van bouwstroom en de latere huisaansluiting niet gegarandeerd zijn. Bouwers moeten hiermee rekening houden en alternatieve oplossingen zoeken, wat kan leiden tot vertraging en hogere kosten. De gemeentelijke woningbouwprojecten melden wij vroegtijdig aan bij de netbeheerder Stedin. Hiermee probeert de gemeente dit probleem zoveel mogelijk te voorkomen. Stedin geeft echter geen garantie dat op de gewenste datum ook daadwerkelijk bouwstroom/een huisaansluiting voorhanden is. U bent zelf verantwoordelijk voor het (tijdig) aanvragen van uw stroomvoorziening. Doe dit direct nadat u de omgevingsvergunning voor uw nieuwbouwwoning heeft ontvangen via de website:

[Mijnaansluiting.nl](https://mijnaansluiting.nl) - Nuts aansluitingen aanvragen

Inmiddels zijn er ook signalen dat de levering van water niet meer kan worden gegarandeerd. Hierdoor is het helaas ook niet zeker dat er ten tijde van uw aanvraag een wateraansluiting door de wateraanbieder Vitens zal worden afgegeven.

Wat kunt u doen als na aanvraag van de voorziening blijkt dat bouwstroom en een huis- en of wateraansluiting op zich laat wachten.

In situaties waar de netcongestie zo ernstig is dat geen voorziening kan worden gegarandeerd heeft u als koper de volgende mogelijkheden:

1. Stuur een schriftelijk verzoek naar het college van burgemeester en wethouders van Bunschoten om de termijn voor afname van de kavel bij de notaris te verlengen.
Is voor de levering van de kavel bij de notaris al bekend dat er voorlopig geen bouwstroom voor de bouw van uw woning en de latere benodigde huisaansluiting beschikbaar is dan kunt u een schriftelijk verzoek richten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunschoten voor verlenging van de termijn voor afname van de kavel bij de notaris. Bij dit verzoek dient u een bewijs te overleggen waaruit blijkt dat u tijdig uw stroomvoorziening heeft aangevraagd en dat in verband met netcongestie de bouw van uw woning vertraging oploopt. Het college kan dan de termijn voor afname van de kavel verlengen. Hieraan kunnen voorwaarden worden verbonden. De verlenging van deze termijn heeft o.a. mogelijk gevolgen voor uw hypotheekaanvraag.
2. Teruggave van de kavel
Is voor de levering van de kavel al bekend dat er voorlopig geen bouwstroom voor de bouw van uw woning en de latere benodigde huisaansluiting beschikbaar is dan kunt u de kavel teruggeven als u kunt aantonen dat u tijdig een verzoek voor een stroomvoorziening heeft ingediend en dat u in verband met netcongestie niet kunt starten met de bouw van uw woning. De kosten die u gemaakt heeft ten aanzien van de ontwikkeling en benodigde omgevingsvergunning (zoals leges) voor uw woning worden niet vergoed.

Vrijwaring van de Gemeente

Koper kan de gemeente nimmer aansprakelijk stellen voor de vertragingen en problemen veroorzaakt door netcongestie of het niet kunnen verkrijgen van een wateraansluiting.

Hieronder valt o.a.:

- De aanleg van de elektra-infrastructuur;
- Het verkrijgen van een (toereikende) stroomvoorziening.
- Het verkrijgen van een wateraansluiting.

Koper accepteert voor eigen rekening en risico de gevolgen van netcongestie of waterleveringstekorten en vrijwaart de Gemeente van enige vorderingen door ingeschakelde derden in verband met de stroom of waterproblematiek. Dit betekent dat schade, kosten en ander nadeel afkomstig van netcongestie of water volledig door de koper moeten worden gedragen.

Samenvattend. U als koper van een bouwka­vel moet zich bewust zijn van de impact die netcongestie of waterproblematiek kan hebben op de bouw van uw woning. Het niet kunnen verkrijgen van stroom, uitstel van afname en eventuele teruggave van de kavel, gaat gepaard met mogelijke vertraging in de bouw, het volledig zelf dragen van de extra kosten en het ontbreken van gemeentelijke aansprakelijkheid. Dit zijn factoren waarmee u rekening moet houden bij de aankoop en ontwikkeling van een bouwka­vel.

Norm netbewust bouwen

Om woningbouw mogelijk te houden ondanks netcongestie, is het belangrijk dat dat er netbewust gaat worden gebouwd. De provincie Utrecht zet daarom (samen met Flevoland en Gelderland) stappen om een norm voor netbewuste nieuwbouwwijken op te nemen in hun omgevingsverordening. De norm voor netbewuste nieuwbouw stelt een grens aan de maximale piekbelasting die alle woningen samen in een nieuwbouwwijk mogen veroorzaken. Door slimme, netbewuste ontwerp­principes toe te passen, blijft het ontwerp binnen deze vastgestelde grens. Hierdoor wordt het elektriciteitsnet minder belast en is er binnen de beperkingen van het net meer mogelijk. De inwerkingtreding van deze maatregel is naar verwachting december 2026 voor provincie Utrecht. Zie voor meer informatie o.a.:

[Norm netbewuste nieuwbouw maakt meer mogelijk op Utrechtse stroomnet | provincie Utrecht](#)

Er is ook een handreiking Netbewuste energieconcepten voor nieuwbouwwoningen gepubliceerd. Deze handreiking biedt praktische maatregelen om de piekbelasting van nieuwbouwwoningen te verlagen. De handrekening is te vinden via:

[Handreiking netbewuste energieconcepten voor nieuwbouwwoningen - Netbewust bouwen](#)