



# IMOSS

STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE

KAVELPASPOORTEN - BUNSCHOTEN, RENGERSWETERING - DE HOVEN EILAND 6  
GEMEENTE BUNSCHOTEN  
08 OKTOBER 2025  
25224-T

<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	<b>4</b>
EIGENTIJDS DORPS.....	5
ESSENTIES GEHEEL.....	6
ALGEMENE PRINCIPES BINNEN 'EIGENTIJDS DORPS'.....	7
<b>BEELDTHEMAGEBIED 'OEVERWONEN'</b>	<b>8</b>
VRIJE KAVEL 1.....	9
VRIJE KAVEL 2.....	10
VRIJE KAVEL 3.....	11
VRIJE KAVEL 4.....	12
<b>BEELDTHEMAGEBIED 'PARKWONEN'</b>	<b>13</b>
VRIJE KAVEL 5.....	14
VRIJE KAVEL 6.....	15
<b>BEELDTHEMAGEBIED 'POLDERWONEN'</b>	<b>16</b>
VRIJE KAVEL 7.....	17
VRIJE KAVEL 8.....	18
<b>BEELDTHEMAGEBIED 'SPECIAL'</b>	<b>19</b>
VRIJE KAVEL 9.....	20
SFEERIMPRESSIE OEVERWONEN.....	21
<b>BIJLAGE</b>	<b>22</b>
REGELS VAN WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE.....	23



**IMOSS**  
**STEDENBOUW**  
**LANDSCHAP**  
**BUITENRUIMTE**

# INLEIDING

## OMGEVINGSPLAN - DEELPLAN RENGERSWETERING

Een van de toetsingskaders voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning betreft het omgevingsplan Rengerswetering, vastgesteld op 16 april 2015.

De relevante planregels zijn te raadplegen via het website van het omgevingsloket - regels op de kaart, 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 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 vormt dit kavelpaspoort de belangrijkste basis. Verder 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.

## WELSTANDSNOTA

In de welstandsnota is opgenomen dat hierin geen welstandscriteria zijn opgenomen voor (her-) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit omdat dergelijke welstandscriteria niet kunnen worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Met de vaststelling van het stedenbouwkundig plan en de daarin opgenomen beeldambitie voor het 6e eiland is het kader bepaald voor de welstandstoetsing. Hier wordt in z'n algemeenheid dan ook naar verwezen. Deze kavelpaspoorten moeten dan ook worden gezien als een nadere duiding met een omschrijving die gericht is op de vrijstaande woningen op eiland 6.

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De onderstaande plankaart toont het stedenbouwkundig plan voor het zesde eiland van Rengerswetering. Dit eiland maakt deel uit van de bredere gebiedsvisie 'De Hoven', die is ontwikkeld voor de eilanden 5, 6 en 7. Binnen deze visie staat een eigentijdse, dorpse woonkwaliteit centraal, waarin variatie, samenhang en aansluiting op het landschap de basis vormen.

In het oostelijk deel van het zesde eiland zijn negen vrije kavels aangewezen. Deze kavels liggen op markante plekken in het plan en bieden ruimte voor individuele woningbouw binnen duidelijke collectieve kaders. Voor iedere kavel is een afzonderlijk kavelpaspoort opgesteld met specifieke richtlijnen voor de architectonische en ruimtelijke invulling.

Op de volgende pagina wordt toegelicht hoe de woonsferen uit 'Eigentijds Dorps' zijn opgebouwd, en welke daarvan van toepassing zijn op deze kavels.



## EIGENTIJDS DORPS

Het overkoepelende thema voor de eilanden 5, 6 en 7 is 'Eigentijds Dorps'. Dit concept kent een zevental woonmilieus, elk met een eigen sfeer, uitstraling en beleving. Deze sferen zorgen voor variatie binnen de eilanden en dragen bij aan een gevarieerd en samenhangend totaalbeeld. De zeven sferen zijn:

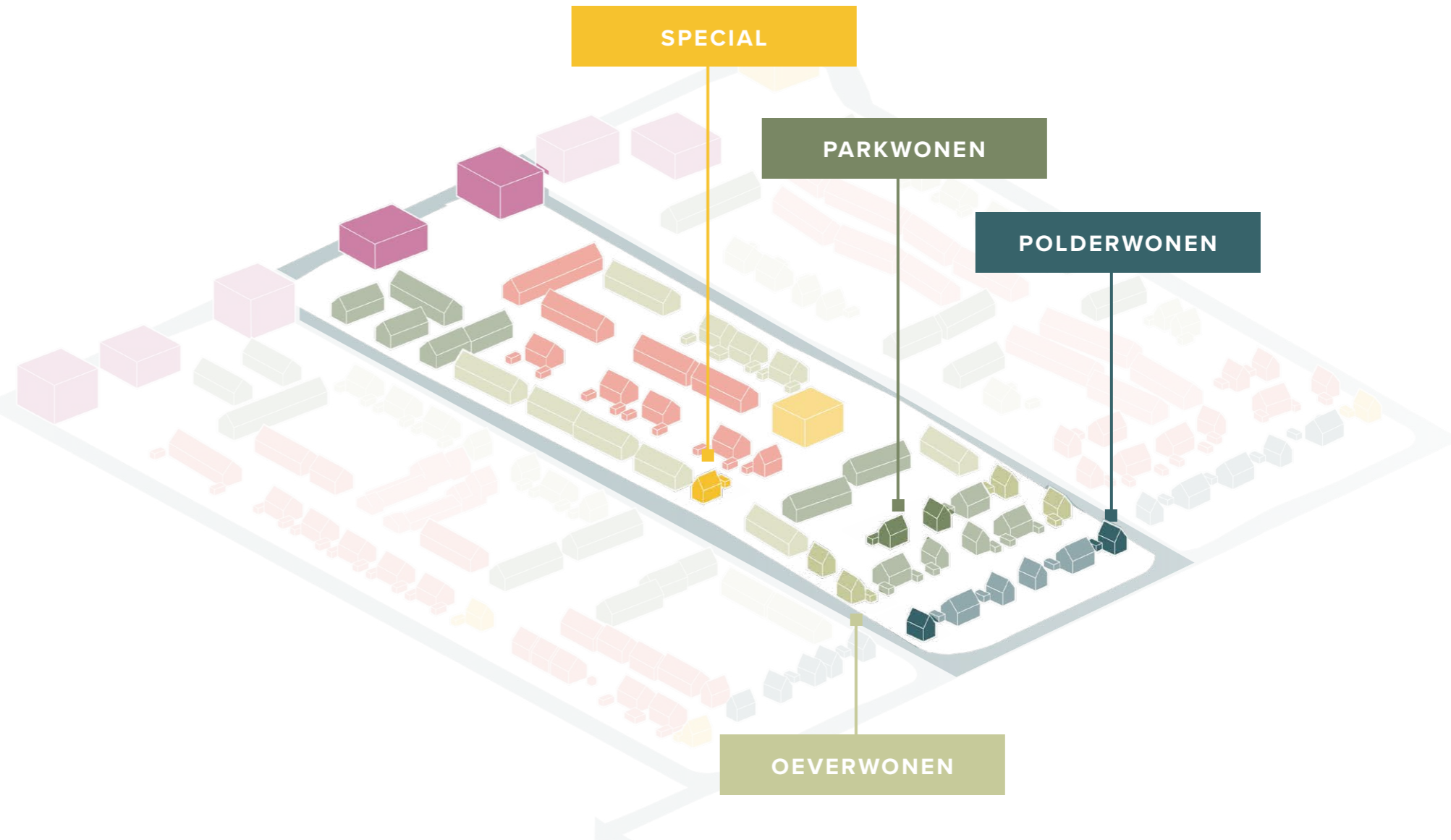
- Appartementen
- Dorpse straat
- Hofwonen
- Oeverwonen
- Parkwonen
- Polderwonen
- Specials

De nuanceverschillen tussen deze sferen worden grotendeels bepaald door de ligging van de woningen binnen het stedenbouwkundig plan. Woningen aan een park vragen om een andere overgang van openbaar naar privé dan woningen aan het water of aan een straat. Dit vertaalt zich in de inrichting van de openbare ruimte, maar ook in architectonische elementen zoals raampartijen, veranda's, pergola's of erfafscheidingen.

Voor de vrije kavels op het zesde eiland zijn vier van deze sferen van toepassing:

Oeverwonen, Polderwonen, Parkwonen en Specials.

Deze themagebieden vormen het uitgangspunt voor de kavelpaspoorten. Ze bieden richting aan de gewenste architectonische invulling en zorgen voor samenhang binnen het eiland.



## ESSENTIES GEHEEL

Onderstaande kaart laat de algehele essenties zien van het zesde eiland. De samenhang tussen zichtlijnen, accenten en overgangen worden hierin zichtbaar. De essentiële kaart laat de volgende elementen zien:

- Bebouwingsaccent; begeleiding van de (stedenbouwkundige) ruimte ter plaatse van bebouwing.
- Special; markante plek in (stedenbouwkundige) ruimte (blikvanger).
- Pergola / veranda of delfste stoep met zitelement; de voortuin als verblijfsplek aan een aantrekkelijke ruimte (park of oever).
- Nokrichting;

- Erfafscheidingen; begeleiding van de (stedenbouwkundige) ruimte ter plaatse van de tuin. Deze zijn onder te verdelen in lage- en hoge erfafscheidingen (groen of ingemetseld). Op de plekken waar de erfafscheidingen het talud raken mag er worden afgeweken.
- Entrees; locatie entrees ten opzichte van het hoofdgebouw, waarbij de posities van de entree, berging en uitrit als suggesties zijn bedoeld.

### LEGENDA

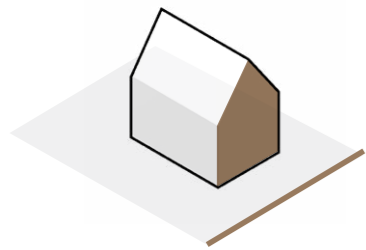
- \* Bebouwingsaccent (erker, hoekraam, etc)
- Special
- Pergola / veranda
- Activeren plint (bijv. zitelement of open klappen van gevel)
- Nokrichting
- Haag laag
- Haag hoog / hedera hekwerk
- ▶ Hoofdentree appartementengebouw
- ▷ Secundaire entree appartementengebouw



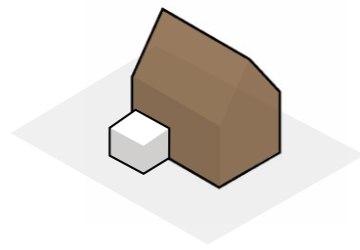
## ALGEMENE PRINCIPES BINNEN 'EIGENTIJD'S DORPS'

Binnen de hierboven genoemde essenties over het gehele eiland zijn er ook algemene principes vastgesteld op kavelniveau. Deze zijn onderverdeeld in de volgende thema's

### 1) SITUERING

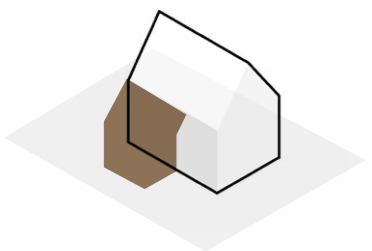


Het hoofdgebouw oriënteert zich op straat/parkzijde

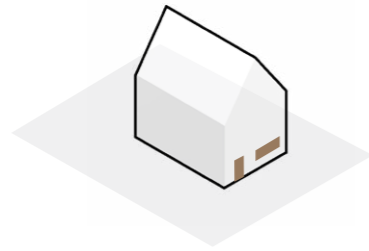


Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw

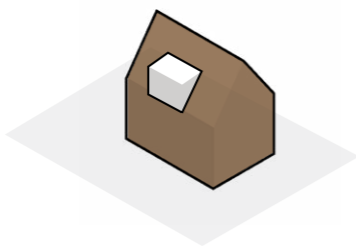
### 2) VORMGEVING



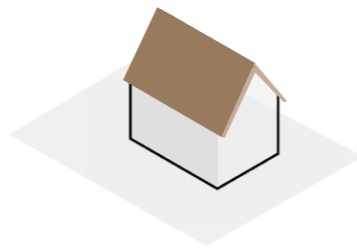
Aan- en uitbouwen in samenhang met woning



Plaats, afmeting en verhouding tussen raam- en deuropening in gevel zijn zorgvuldig afgestemd

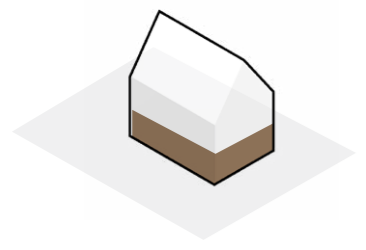


Grotere dakkapellen dienen integraal uitgevoerd te worden in de kleur van het dak

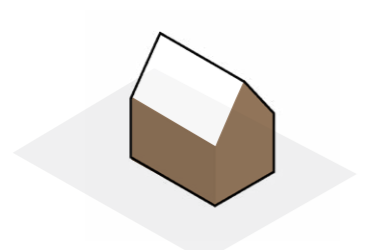


De kapvorm het hoofdgebouw dient uitgevoerd te worden met een overstek

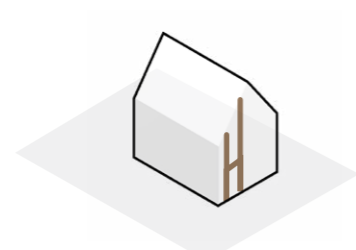
### 3) MATERIAAL & DETAIL



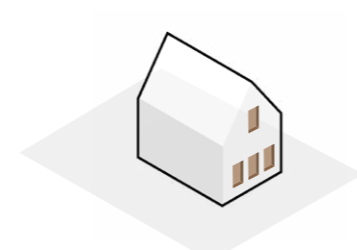
De plint is duidelijk herkenbaar



De gevels zijn primair in baksteen uitgevoerd



Subtiële details op markante plekken



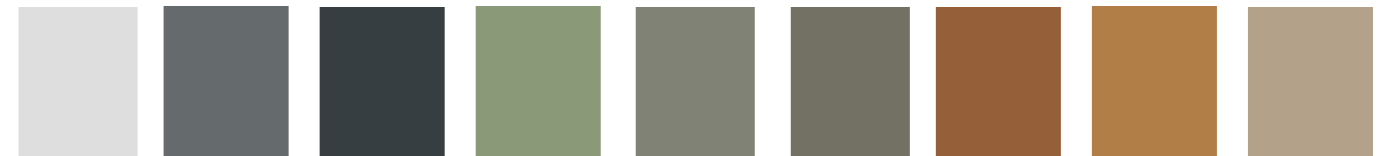
Kozijnen dienen minimaal 200mm terug te liggen ten opzichte van de gevel (Nedge > 200mm)

### 4) KLEUREN & GRADIËNTEN



#### Kleurenpalet dak

antraciet in een range van grijstinten. Keramische pannen of vergelijkbaar kwaliteitsniveau is het uitgangspunt.



#### Kleurenpalet details

aardse tinten in een range van grijstinten en wittinten. Voorkeur voor houten kozijnen. Kunststof beplating vermijden.

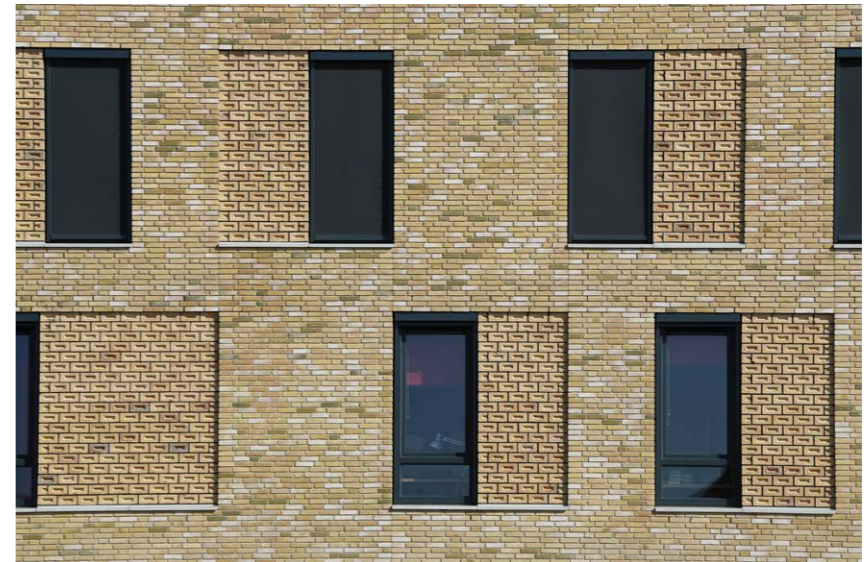


#### Kleurenpalet gevel

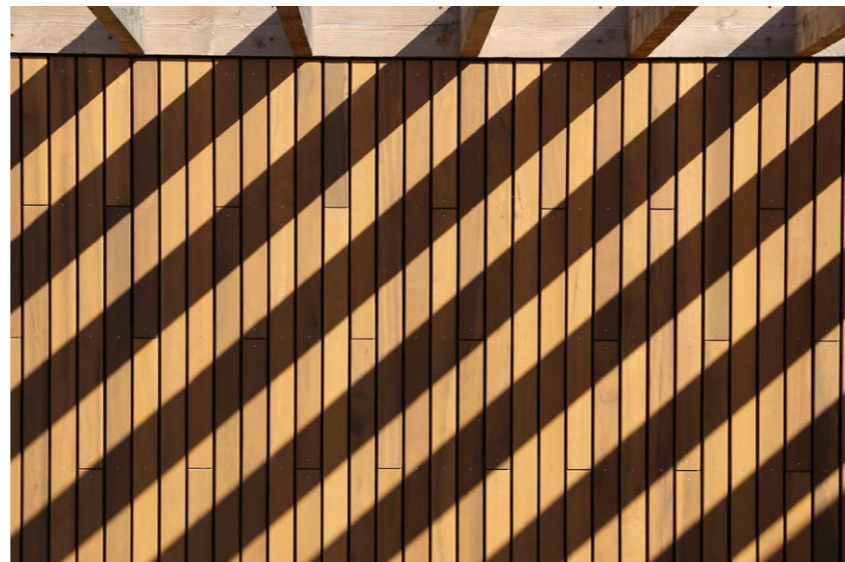
aardse tinten in een range van zandtinten, grijstinten en bruintinten. Uitgangspunt voor de materialisatie van de gevels is metselwerk.



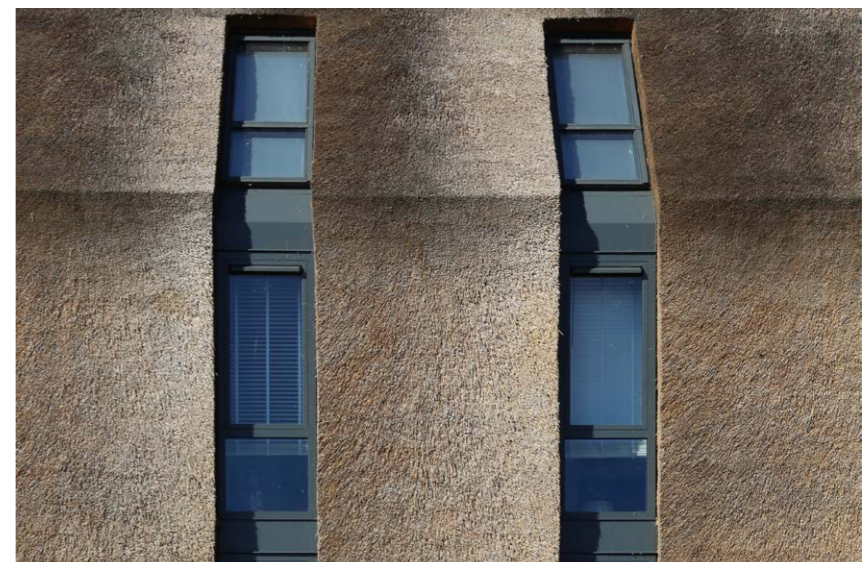
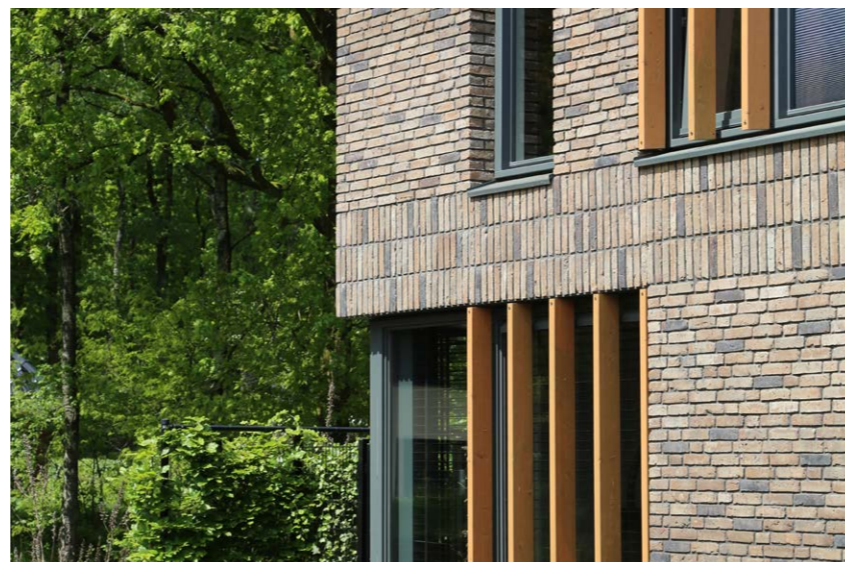
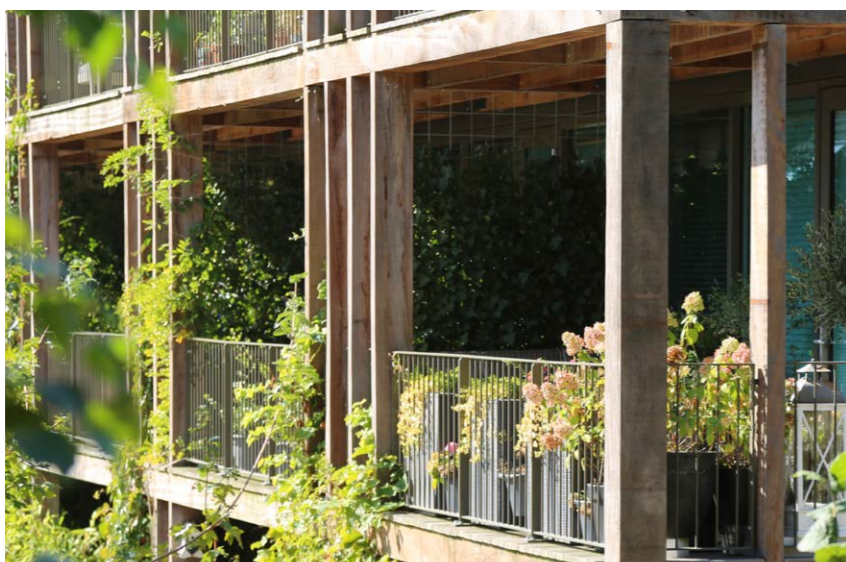
HOOFDGEBOUWEN



BIJGEBOUWEN



ACCENTEN



*Materialen - Natuurlijke materialen in gedempte tinten*

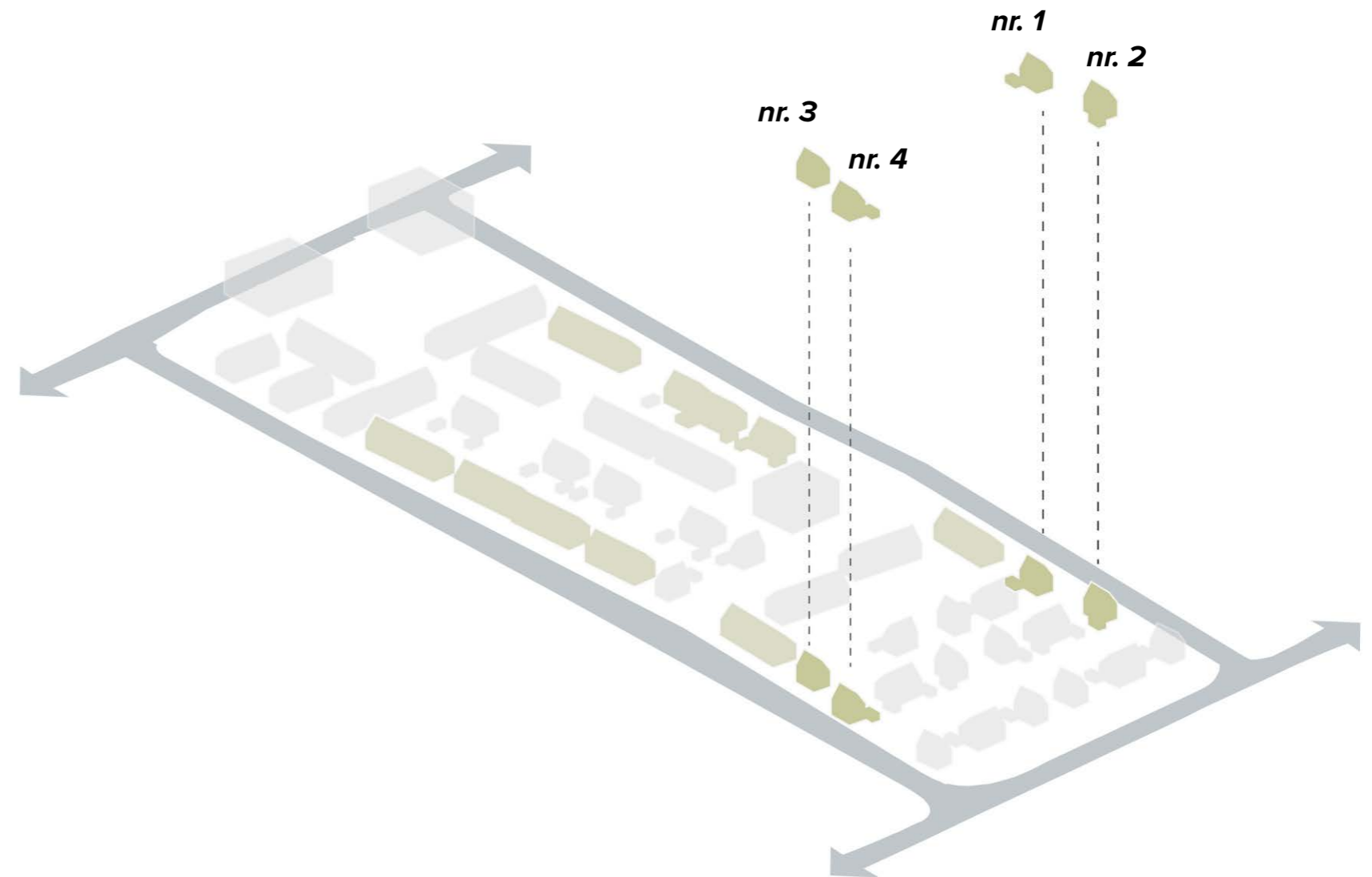
## OEVERWONEN

De oeverwoningen bevinden zich langs de noord- en zuidrand van het zesde eiland en vormen een gevarieerde reeks van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Binnen dit beeldthemapgebied staat de relatie met het water centraal. De woningen zijn grotendeels georiënteerd op de oever, waarbij de inrichting van de plint en overgangszones bijdraagt aan een levendig en vriendelijk straatbeeld. Denk hierbij aan elementen als zitelementen, veranda's, pergola's of openslaande deuren, die de overgang tussen openbaar en privé op een aantrekkelijke manier vormgeven en activeren.

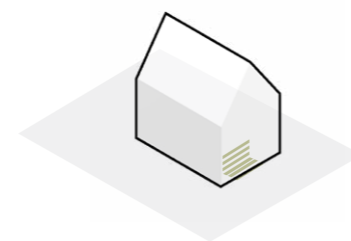
### VRIJE KAVELS BINNEN HET THEMAGEBIED OEVERWONEN

De vrije kavels binnen Oeverwonen liggen op markante locaties aan de randen van het eiland. Ze zijn zo gepositioneerd dat ze een sterke relatie aangaan met het water, maar ook een uitnodigend gebaar maken naar de groene openbare ruimte aan de voorzijde. Deze tweezijdige oriëntatie naar zowel het water als het groen is bepalend voor de beleving en samenhang van het totaalplan.

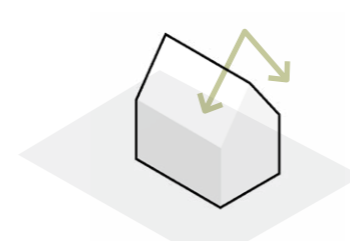
Op de hieropvolgende pagina's is voor elke vrije kavel een individueel kavelpaspoort opgesteld. Deze bevatten specifieke randvoorwaarden en spelregels met betrekking tot onder andere rooilijnen, bouwhoogten, kapvormen, accenten en erfafscheidingen.



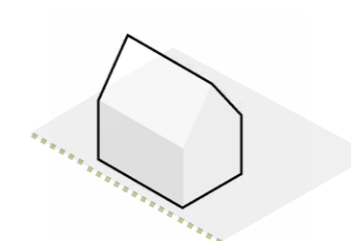
### SPECIFIEKE PRINCIPES



*Actieve voortuinen door middel van meeontworpen zitelementen of open slaande deuren*



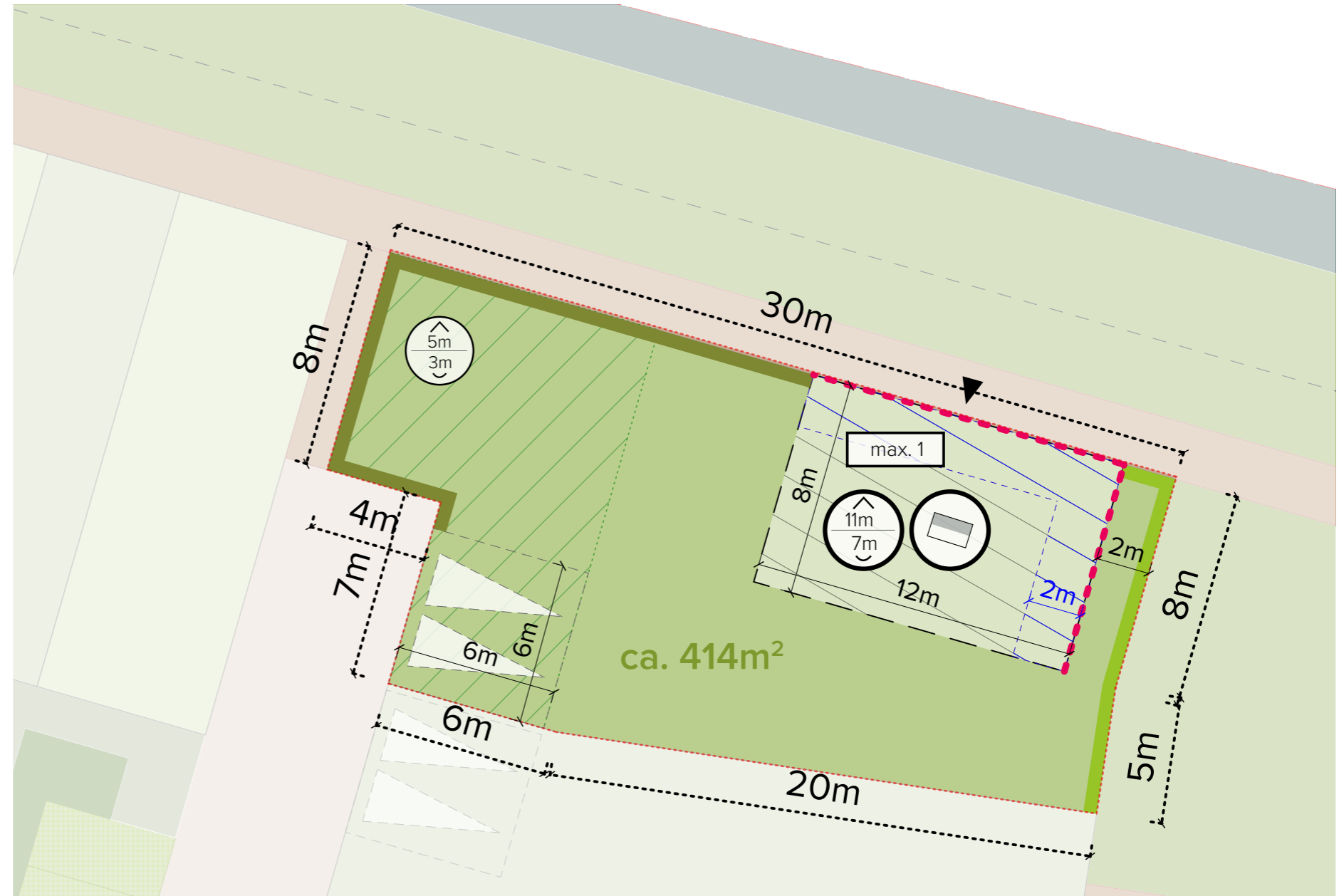
*Kapverdraaiing op bijzondere plekken*



*Woning met de lange zijde georiënteerd naar de erfgrans*

## OEVERWONEN - VRIJE KAVEL 1

- Kaveloppervlakte: circa 414 m<sup>2</sup>;
- Toegestane typologie: vrijstaande woning;
- De maximale nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter + 1 meter, met vrijstelling;
- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter;
- De maximale bouwdiepte van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 12 meter + 10% vrijstelling;
- Het hoofdgebouw dient met de korte gevel minimaal 2 meter en maximaal 4 meter te bedragen tot aan de voorste perceelgrens (met uitzondering van erkers e.d.);
- Het hoofdgebouw dient met de lange gevel op de erfgrans te staan, of op een afstand van maximaal 2 meter tot aan de perceelgrens, met uitzondering van erkers en vergelijkbare uitbouwen
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens met een particulier perceel dient minimaal 3 meter te bedragen;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3 meter en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Onder voorwaarden is een hogere goothoogte mogelijk;
- De maximale nokhoogte van losstaande gebouwen bedraagt 5 meter;
- De maximale goothoogte van (losstaande) bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter breed te zijn plus 1 meter loopruimte;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter diep te zijn plus minimaal 0,25 meter vrije ruimte, bij voorkeur 6 meter in totaal;
- Voor het hoofdgebouw is enkel een zadeldak toegestaan.



### LEGENDA

- Eigendomsgrens
- Kavel
- Water
- Taludlijn insteek
- 414 m<sup>2</sup> Oppervlakte kavel (circa)
- Twee parkeerplaatsen naast elkaar minimaal 6m breed

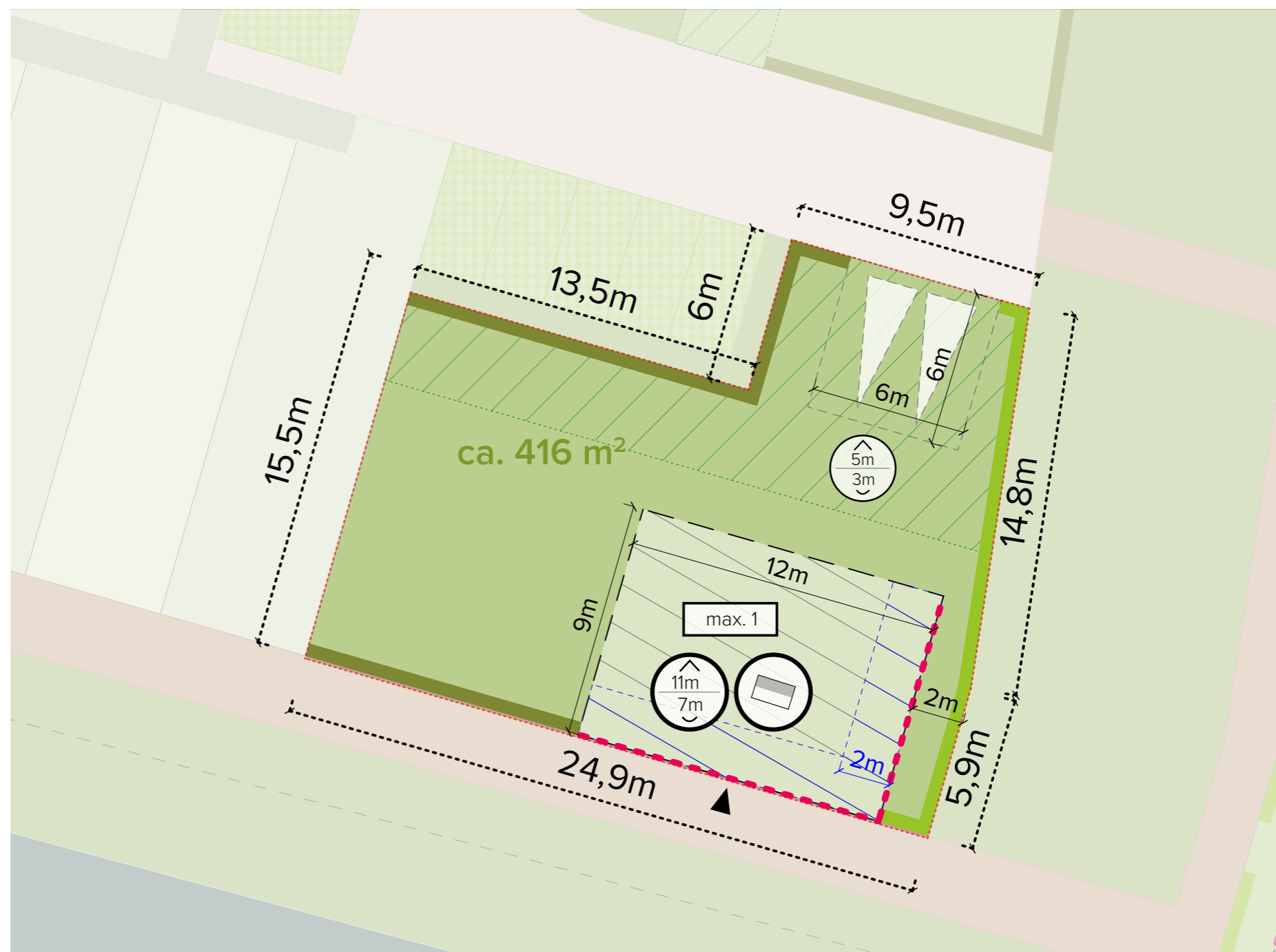
- Zoekgebied gevellijn (tevens representatieve zijde)
- Rooilijn zone
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Zoekgebied locatie (losstaand) bijgebouw(en)
- Erfafscheiding haag - laag - niet meer dan 1m hoog
- Erfafscheiding haag - hoog - niet meer dan 2m hoog
- Achterpad (erfdienstbaarheid verplicht)

- ▶ Verplichte entrees aan deze zijde
- ⊕<sup>11m</sup>/<sub>7m</sub> Maximale bouwhoogte hoofdgebouw
- ⊕<sup>5m</sup>/<sub>3m</sub> Maximale goothoogte hoofdgebouw
- ⊕<sup>5m</sup>/<sub>3m</sub> Maximale nokhoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- ⊕<sup>5m</sup>/<sub>3m</sub> Maximale goothoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- ⊕ Kaprichting (enkel zadeldaken toegestaan)
- max. Maximale aantal wooneenheden per kavel



## OEVERWONEN - VRIJE KAVEL 3

- Kaveloppervlakte: circa 416 m<sup>2</sup>;
- Toegestane typologie: vrijstaande woning;
- De maximale nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter + 1 meter met vrijstelling;
- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter;
- De maximale bouwdiepte van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 12 meter + 10% vrijstelling;
- Het hoofdgebouw dient met de korte gevel minimaal 2 meter en maximaal 4 meter te bedragen tot aan de voorste perceelgrens (met uitzondering van erkers e.d.);
- Het hoofdgebouw dient met de lange gevel op de erfgrans te staan, of op een afstand van maximaal 2 meter tot aan de perceelgrens, met uitzondering van erkers en vergelijkbare uitbouwen
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens met een particulier perceel dient minimaal 3 meter te bedragen;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3 meter en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Onder voorwaarden is een hogere goothoogte mogelijk;
- De maximale nokhoogte van losstaande gebouwen bedraagt 5 meter;
- De maximale goothoogte van (losstaande) bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter breed te zijn plus 1 meter loopruimte;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter diep te zijn plus minimaal 0,25 meter vrije ruimte, bij voorkeur 6 meter in totaal;
- Voor het hoofdgebouw is enkel een zadeldak toegestaan.



### LEGENDA

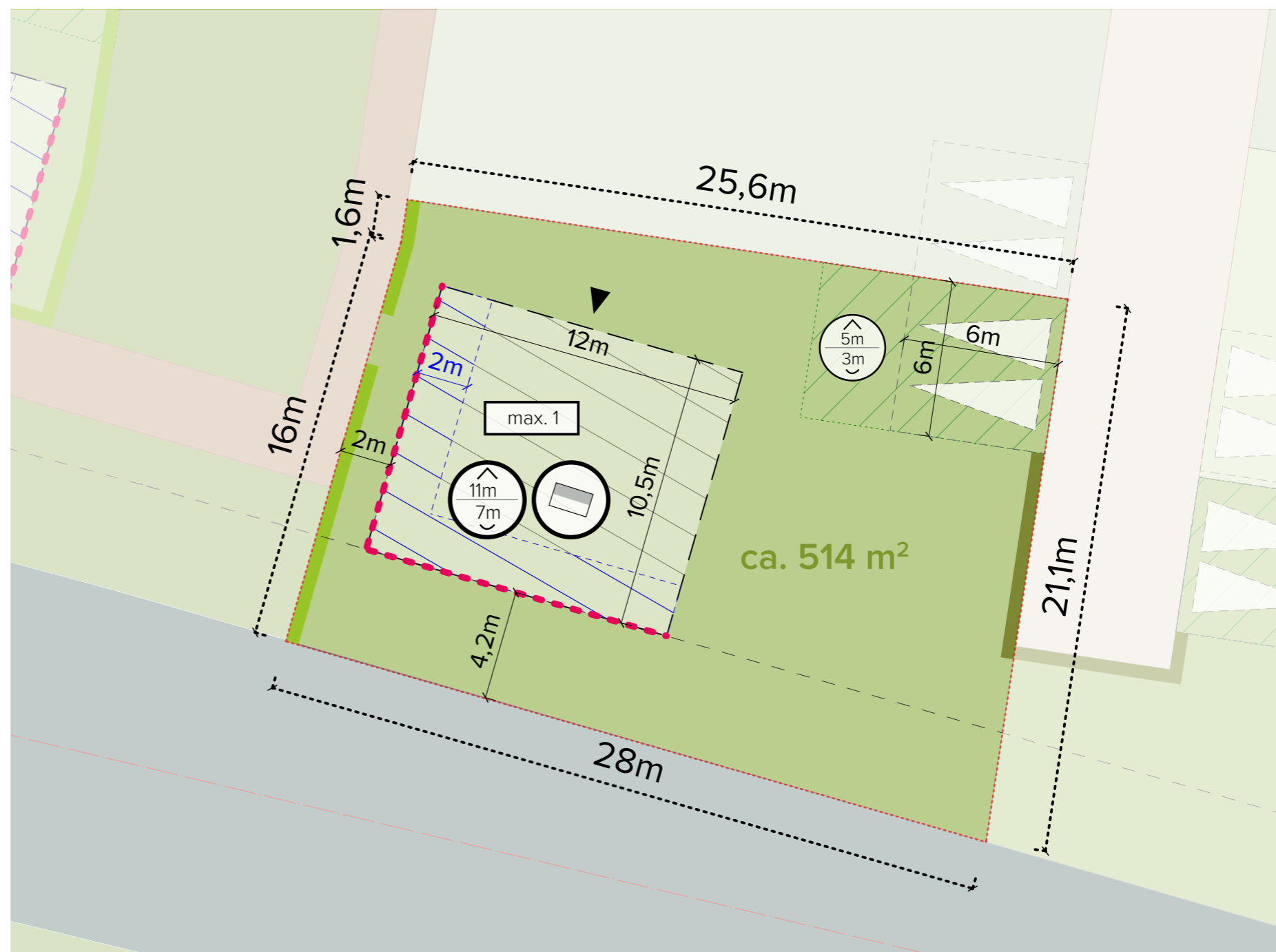
- Eigendomsgrens
- Kavel
- Water
- Taludlijn insteek
- 416 m<sup>2</sup>** Oppervlakte kavel (circa)
- Twee parkeerplaatsen naast elkaar minimaal 6m breed

- Zoekgebied gevellijn (tevens representatieve zijde)
- Rooilijn zone
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Zoekgebied locatie (losstaand) bijgebouw(en)
- Erfafscheiding haag - laag - niet meer dan 1m hoog
- Erfafscheiding haag - hoog - niet meer dan 2m hoog
- Verplichte entrees aan deze zijde

- Maximale bouwhoogte hoofdgebouw
- Maximale goothoogte hoofdgebouw
- Maximale nokhoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- Maximale goothoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- Kaprichting (enkel zadeldaken toegestaan)
- Maximale aantal wooneenheden per kavel

## OEVERWONEN - VRIJE KAVEL 4

- Kaveloppervlakte: circa 514 m<sup>2</sup>;
- Toegestane typologie: vrijstaande woning;
- De maximale nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter + 1 meter met vrijstelling;
- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter;
- De maximale bouwdiepte van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 12 meter + 10% vrijstelling;
- Het hoofdgebouw dient met de korte gevel minimaal 2 meter en maximaal 4 meter te bedragen tot aan de voorste perceelgrens (met uitzondering van erkers e.d.);
- Het hoofdgebouw dient met de lange gevel op de taludlijn te staan, of op een afstand van maximaal 2 meter tot aan de taludlijn, met uitzondering van erkers en vergelijkbare uitbouwen
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens met een particulier perceel dient minimaal 3 meter te bedragen;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3 meter en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Onder voorwaarden is een hogere goothoogte mogelijk;
- De maximale nokhoogte van losstaande gebouwen bedraagt 5 meter;
- De maximale goothoogte van (losstaande) bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter breed te zijn plus 1 meter loopruimte;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter diep te zijn plus minimaal 0,25 meter vrije ruimte, bij voorkeur 6 meter in totaal;
- Voor het hoofdgebouw is enkel een zadeldak toegestaan;
- Voor de steigers en andere voorzieningen alsmede objecten langs de watergang gelden de regels van het Waterschap zoals die zijn opgenomen in de bijlage.



### LEGENDA

- Eigendomsgrens
- Kavel
- Water
- Taludlijn insteek
- Oppervlakte kavel (circa)
- Twee parkeerplaatsen naast elkaar minimaal 6m breed

- Zoekgebied gevellijn (tevens representatieve zijde)
- Rooilijn zone
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Zoekgebied locatie (losstaand) bijgebouw(en)
- Erfafscheiding haag - laag - niet meer dan 1m hoog
- Erfafscheiding haag - hoog - niet meer dan 2m hoog
- Verplichte entrees aan deze zijde

- Maximale bouwhoogte hoofdgebouw
- Maximale goothoogte hoofdgebouw
- Maximale nokhoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- Maximale goothoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- Kaprichting (enkel zadeldaken toegestaan)
- Maximale aantal wooneenheden per kavel

## PARKWONEN

De parkwoningen liggen direct aan de groene, doorwaadbare zone die verticaal over de eilanden van Rengerswetering loopt. Deze landschappelijke structuur is een kenmerkend element van het gebied. Binnen dit themagebied komen verschillende woningtypen voor: rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

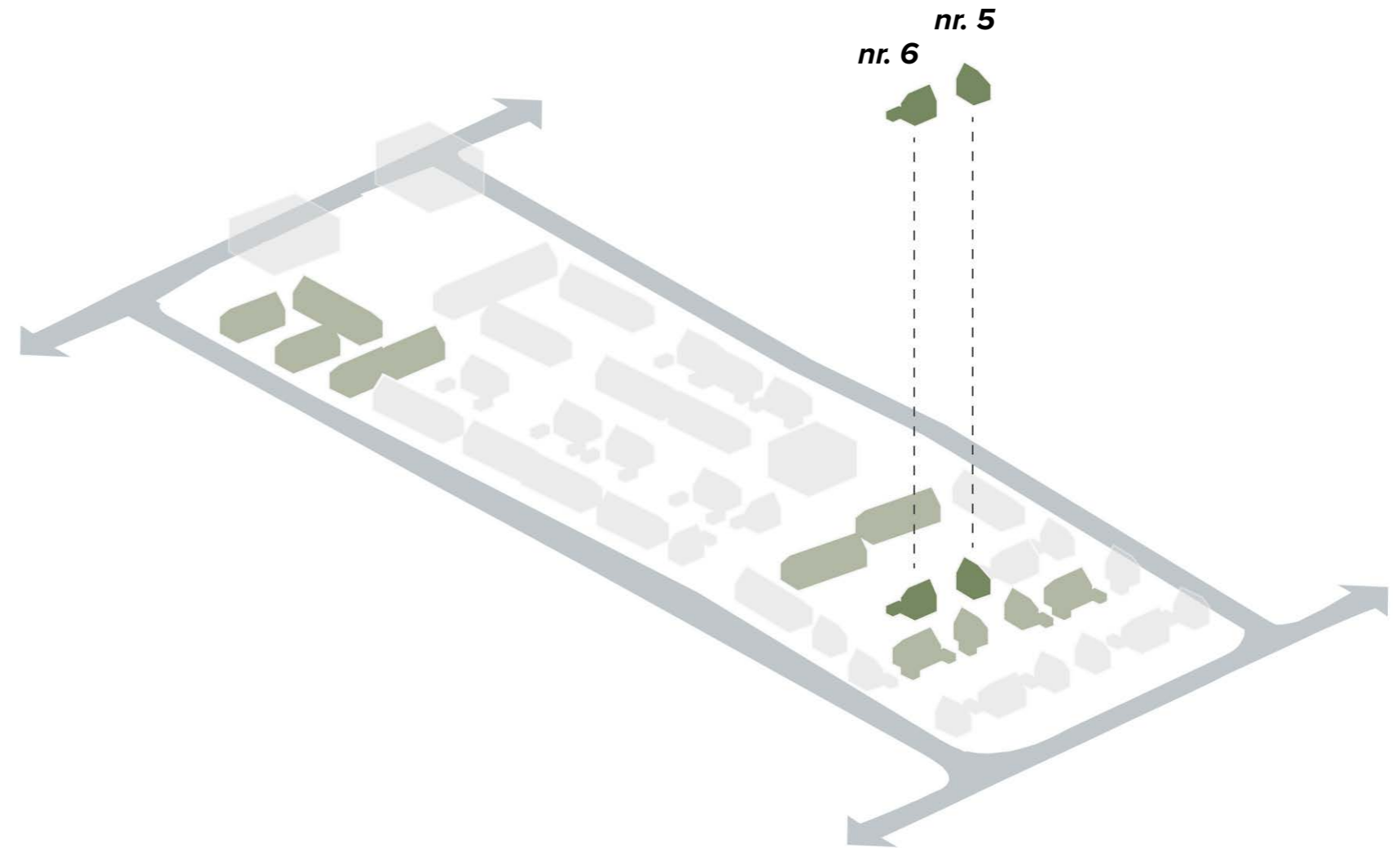
De voortuin speelt een belangrijke rol in de beleving van de overgang naar het park. Doordat deze direct aan de parkzone grenst, fungeert hij als een zachte overgang tussen privé en openbaar. Veranda's, pergola's of andere elementen versterken deze relatie met het groen en nodigen uit tot gebruik.

De voortuinen zijn bewust compact gehouden, zodat het park als verlengstuk van de woning kan functioneren.

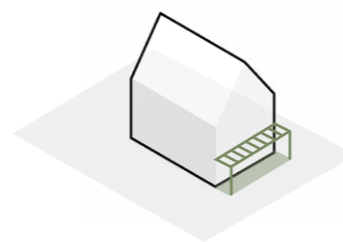
### VRIJE KAVELS BINNEN HET THEMAGEBIED PARKWONEN

De vrije kavels binnen Parkwonen liggen op bijzondere plekken aan de parkzone. Ze profiteren van het open uitzicht en de directe aansluiting op het groen. De situering en vormgeving vragen om een subtiele balans tussen openheid en geborgenheid.

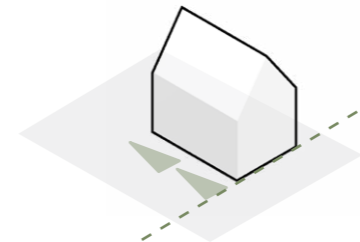
Op de hieropvolgende pagina's is voor elke vrije kavel een individueel kavelpaspoort opgesteld. Deze bevatten specifieke randvoorwaarden en spelregels met betrekking tot onder andere rooilijnen, bouwhoogten, kapvormen, accenten en erfafscheidingen.



### SPECIFIEKE PRINCIPES



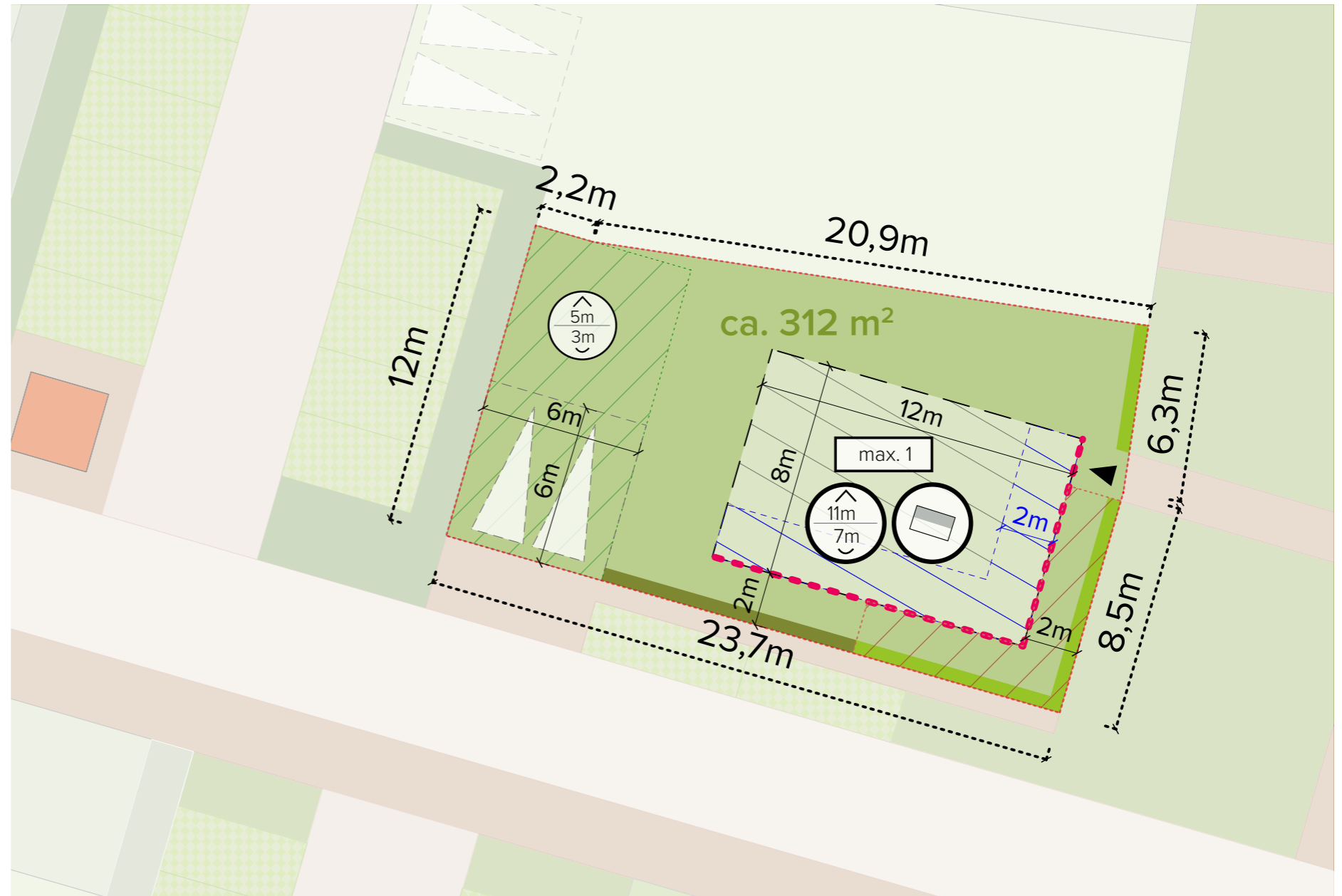
*Pergola of Veranda met begroeiing aan het parkzijde*



*Parkeren eigen terrein achter de rooilijn*

## PARKWONEN - VRIJE KAVEL 5

- Kaveloppervlakte: circa 312 m<sup>2</sup>;
- Toegestane typologie: vrijstaande woning;
- De maximale nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter + 1 meter, met vrijstelling;
- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter;
- De maximale bouwdiepte van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 12 meter + 10% vrijstelling;
- Het hoofdgebouw dient aan de representatieve zijden minimaal 2 meter en maximaal 4 meter te bedragen tot aan de perceelgrens (met uitzondering van erkers e.d.);
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens met een particulier perceel dient minimaal 3 meter te bedragen;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3 meter en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Onder voorwaarden is een hogere goothoogte mogelijk;
- De maximale nokhoogte van losstaande gebouwen bedraagt 5 meter;
- De maximale goothoogte van (losstaande) bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter breed te zijn plus 1 meter loopruimte;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter diep te zijn plus minimaal 0,25 meter vrije ruimte, bij voorkeur 6 meter in totaal;
- Voor het hoofdgebouw is enkel een zadeldak toegestaan.



### LEGENDA

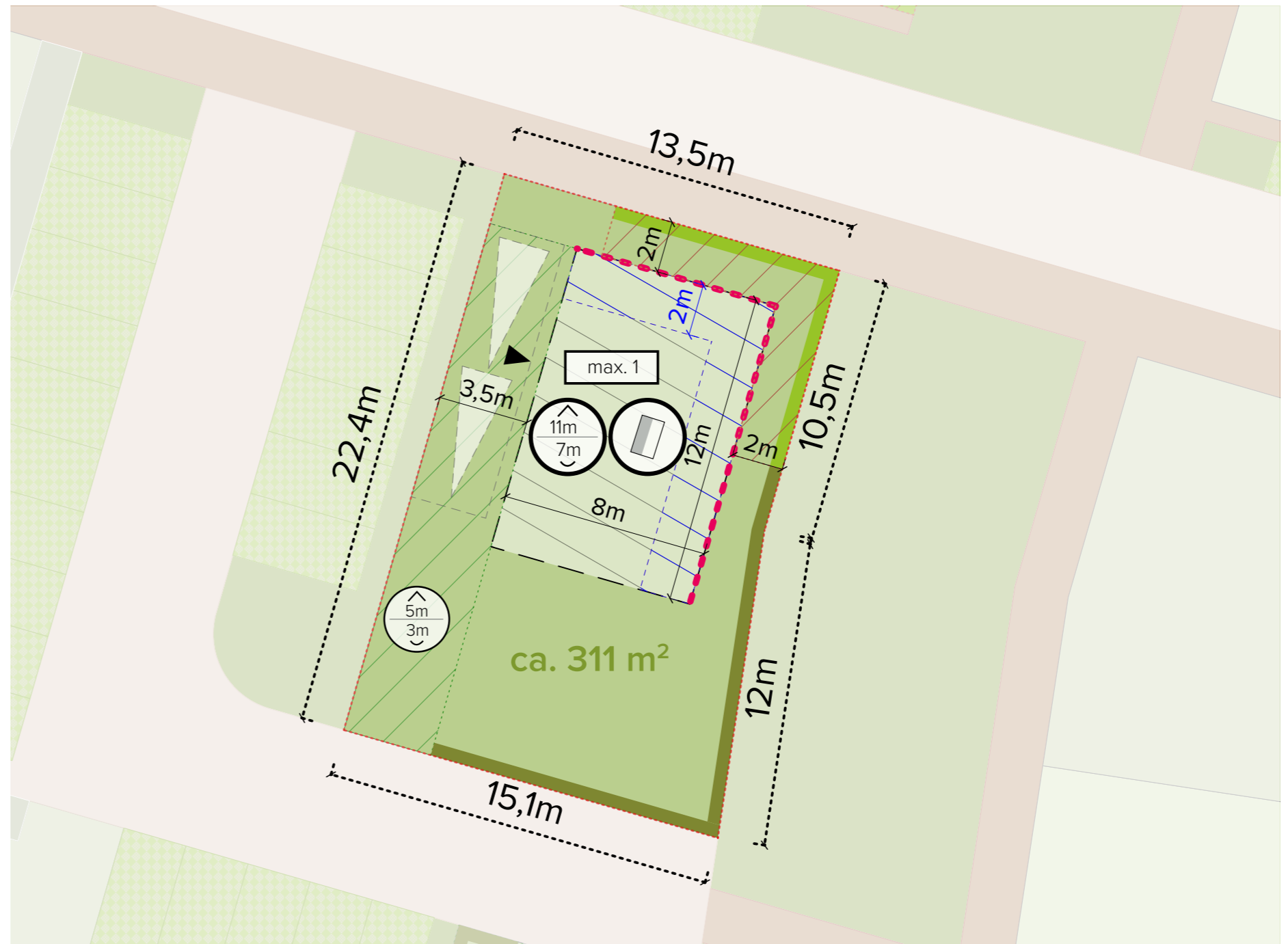
- Eigendomsgrens
- Kavel
- Water
- Taludlijn insteek
- 312 m<sup>2</sup>** Oppervlakte kavel (circa)
- Twee parkeerplaatsen naast elkaar minimaal 6m breed

- Zoekgebied gevellijn (tevens representatieve zijde)
- Rooilijn zone
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Zoekgebied locatie (losstaand) bijgebouw(en) pergola / veranda
- Erfafscheiding haag - laag - niet meer dan 1m hoog
- Erfafscheiding haag - hoog - niet meer dan 2m hoog

- Verplichte entrees aan deze zijde
- Maximale bouwhoogte hoofdgebouw
- Maximale goothoogte hoofdgebouw
- Maximale nokhoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- Maximale goothoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- Kaprichting (enkel zadeldaken toegestaan)
- Maximale aantal wooneenheden per kavel

## PARKWONEN - VRIJE KAVEL 6

- Kaveloppervlakte: circa 311 m<sup>2</sup>;
- Toegestane typologie: vrijstaande woning;
- De maximale nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter + 1 meter, met vrijstelling;
- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter;
- De maximale bouwdiepte van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 12 meter + 10% vrijstelling;
- Het hoofdgebouw dient aan de representatieve zijden minimaal 2 meter en maximaal 4 meter te bedragen tot aan de perceelgrens (met uitzondering van erkers e.d.);
- De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens dient minimaal 2 meter te bedragen;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3 meter en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Onder voorwaarden is een hogere goothoogte mogelijk;
- De maximale nokhoogte van losstaande gebouwen bedraagt 5 meter;
- De maximale goothoogte van (losstaande) bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 2,5 meter breed te zijn plus 1 meter loopruimte;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 10 meter diep te zijn plus minimaal 0,25 meter vrije ruimte, bij voorkeur 11 meter in totaal;
- Voor het hoofdgebouw is enkel een zadeldak toegestaan.



### LEGENDA

- Eigendomsgrens
- Kavel
- Water
- Taludlijn insteek
- Oppervlakte kavel (circa)
- Twee parkeerplaatsen achter elkaar minimaal 3,5m breed

- Zoekgebied gevellijn (tevens representatieve zijde)
- Rooilijn zone
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Zoekgebied locatie (losstaand) bijgebouw(en)
- Zoekgebied pergola / veranda
- Erfafscheiding haag - laag - niet meer dan 1m hoog
- Erfafscheiding haag - hoog - niet meer dan 2m hoog

- Verplichte entrees aan deze zijde
- Maximale bouwhoogte hoofdgebouw
- Maximale goothoogte hoofdgebouw
- Maximale nokhoogte (losstaand) bijgebouw(en)
- Maximale goothoogte (losstaand) bijgebouw(en)
- Kaprichting (enkel zadeldaken toegestaan)
- Maximale aantal wooneenheden per kavel

## POLDERWONEN

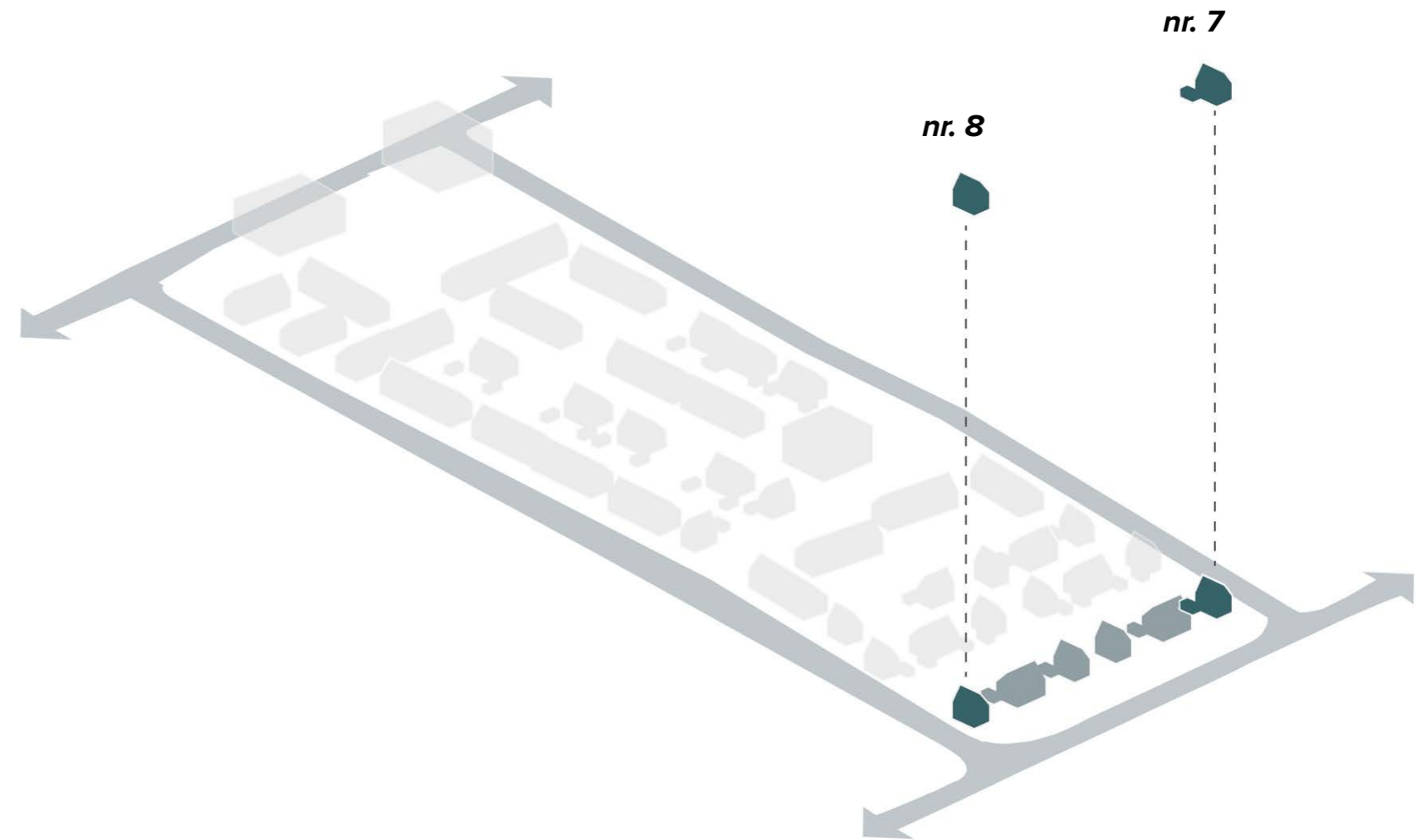
De polderwoningen liggen aan de oostrand van het zesde eiland en vormen een vervolg op het karakter van de eerdere eilanden. Het beeld bestaat uit een combinatie van vrijstaande woningen en tweekappers met dwarskappen, een heldere hoofdvorm en een samenhangende gevelcompositie. Grote ramen, soms tot aan de grond, versterken de relatie met het omliggende polderlandschap en zorgen voor een open uitstraling.

Het vrije zicht op het landschap wordt versterkt doordat parkeren op het achterterrein is opgelost. Aan de voorzijde loopt enkel een wandelpad, wat bijdraagt aan de rustige, groene beleving. De woningen liggen minimaal twee meter uit de rooilijn, met lage erfafscheidingen die zorgen voor een open overgang naar het polderpark.

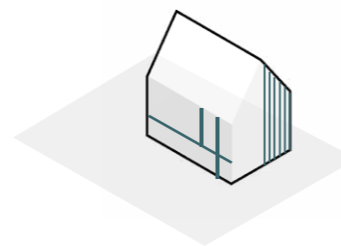
### VRIJE KAVELS BINNEN HET THEMAGEBIED POLDERWONEN

De vrije kavels liggen op hoeklocaties aan de randen van het eiland, met direct zicht op de polder. Daarnaast grenzen ze aan de watergangen tussen de eilanden, wat deze posities extra bijzonder maakt. Deze markante ligging biedt mogelijkheden voor een architectonisch accent, bijvoorbeeld in de vorm van een erker, veranda of bijzondere hoekoplossing, die bijdraagt aan de uitstraling van de wijk en het polderpark.

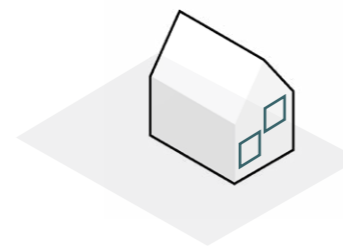
Op de hieropvolgende pagina's is voor elke vrije kavel een individueel kavelpaspoort opgesteld. Deze bevatten specifieke randvoorwaarden en spelregels met betrekking tot onder andere rooilijnen, bouwhoogten, kapvormen, accenten en erfafscheidingen.



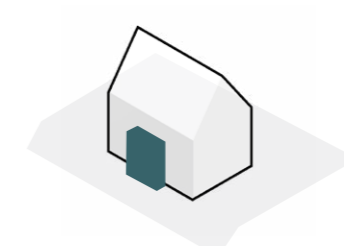
### SPECIFIEKE PRINCIPES



*Rijke baksteen detaillering met accenten in natuurlijk materiaal*



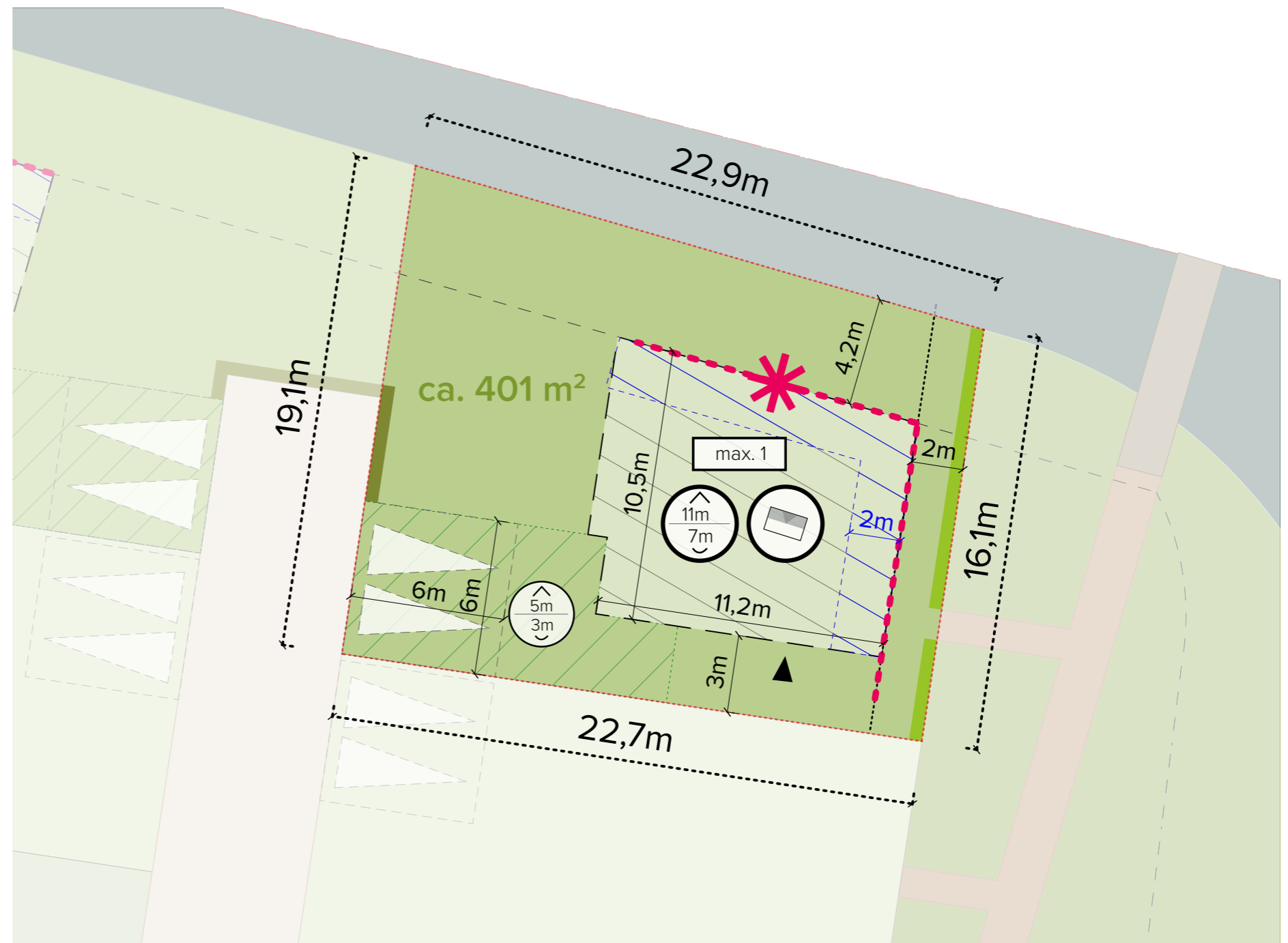
*Grote ramen met open zicht op polderlandschap*



*Architectonische accenten op de markante plekken*

## POLDERWONEN - VRIJE KAVEL 7

- Kaveloppervlakte: circa 401 m<sup>2</sup>;
- Toegestane typologie: vrijstaande woning;
- De maximale nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter + 1 meter met vrijstelling;
- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter;
- De maximale bouwdiepte van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 12 meter + 10% vrijstelling;
- Het hoofdgebouw dient met de korte gevel minimaal 2 meter en maximaal 4 meter te bedragen tot aan de voorste perceelgrens (met uitzondering van erkers e.d.);
- Het hoofdgebouw dient met de lange gevel op de taludlijn te staan, of op een afstand van maximaal 2 meter tot aan de taludlijn, met uitzondering van erkers en vergelijkbare uitbouwen
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens met een particulier perceel dient minimaal 3 meter te bedragen;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3 meter en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Onder voorwaarden is een hogere goothoogte mogelijk;
- De maximale nokhoogte van losstaande gebouwen bedraagt 5 meter;
- De maximale goothoogte van (losstaande) bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter breed te zijn plus 1 meter loopruimte;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter diep te zijn plus minimaal 0,25 meter vrije ruimte, bij voorkeur 6 meter in totaal;
- Voor het hoofdgebouw is enkel een zadeldak toegestaan;
- Voor de steigers en andere voorzieningen alsmede objecten langs de watergang gelden de regels van het Waterschap zoals die zijn opgenomen in de bijlage.

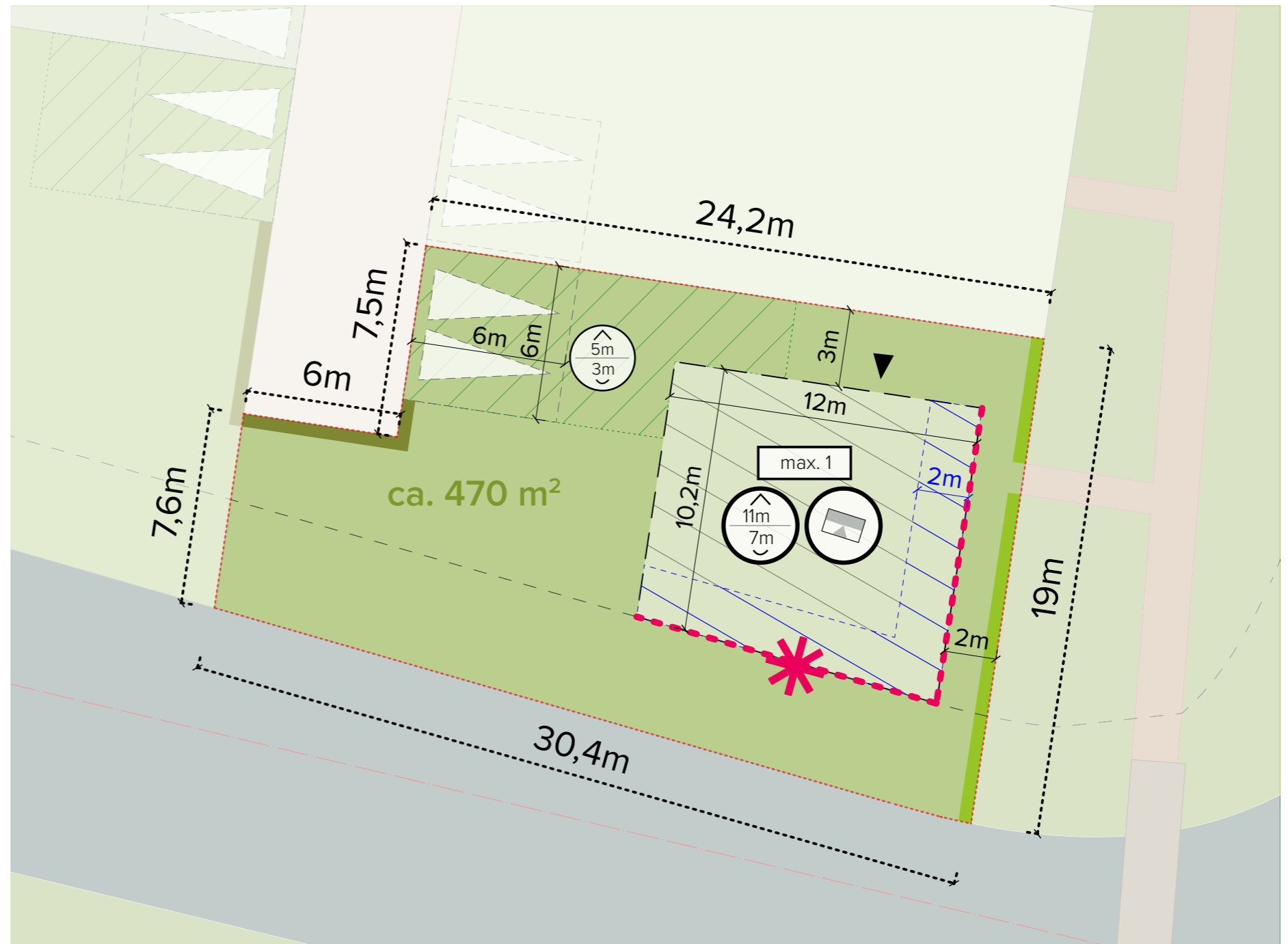


### LEGENDA

- |                          |  |  |   |  |  |
|--------------------------|--|--|---|--|--|
|                          | Eigendomsgrens                                       |  | Zoekgebied gevellijn (tevens representatieve zijde) |  | Verplichte entrees aan deze zijde              |
|                          | Kavel  |  | Architectonisch accent - markante plek              |  | Maximale bouwhoogte hoofdgebouw                |
|                          | Water  |  | Rooilijn zone                                       |  | Maximale goothoogte hoofdgebouw                |
|                          | Taludlijn insteek                                    |  | Bouwvlak hoofdgebouw                                |  | Maximale nokhoogte (losstaande) bijgebouw(en)  |
| <b>401 m<sup>2</sup></b> | Oppervlakte kavel (circa)                            |  | Zoekgebied locatie (losstaand) bijgebouw(en)        |  | Maximale goothoogte (losstaande) bijgebouw(en) |
|                          | Twee parkeerplaatsen naast elkaar minimaal 6m breed) |  | Erfafscheiding haag - laag - niet meer dan 1m hoog  |  | Kaprichting (enkel zadeldaken toegestaan)      |
|                          |  |  | Erfafscheiding haag - hoog - niet meer dan 2m hoog  |  | Maximale aantal wooneenheden per kavel         |

## POLDERWONEN - VRIJE KAVEL 8

- Kaveloppervlakte: circa 470 m<sup>2</sup>;
- Toegestane typologie: vrijstaande woning;
- De maximale nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 11 meter + 1 meter, met vrijstelling;
- De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 7 meter;
- De maximale bouwdiepte van een vrijstaande woning bedraagt maximaal 12 meter + 10% vrijstelling;
- Het hoofdgebouw dient met de korte gevel minimaal 2 meter en maximaal 4 meter te bedragen tot aan de voorste perceelgrens (met uitzondering van erkers e.d.);
- Het hoofdgebouw dient met de lange gevel op de taludlijn te staan, of op een afstand van maximaal 2 meter tot aan de taludlijn, met uitzondering van erkers en vergelijkbare uitbouwen
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens met een particulier perceel dient minimaal 3 meter te bedragen;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De goothoogte is maximaal 3 meter en staat minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Onder voorwaarden is een hogere goothoogte mogelijk;
- De maximale nokhoogte van losstaande gebouwen bedraagt 5 meter;
- De maximale goothoogte van (losstaande) bijgebouwen bedraagt 3 meter;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter breed te zijn plus 1 meter loopruimte;
- De oprit op eigen terrein dient minimaal 5 meter diep te zijn plus minimaal 0,25 meter vrije ruimte, bij voorkeur 6 meter in totaal;
- Voor het hoofdgebouw is enkel een zadeldak toegestaan;
- Voor de steigers en andere voorzieningen alsmede objecten langs de watergang gelden de regels van het Waterschap zoals die zijn opgenomen in de bijlage.



### LEGENDA

- Eigendomsgrens
- Kavel
- Water
- Taludlijn insteek
- 470 m<sup>2</sup>** Oppervlakte kavel (circa)
- Twee parkeerplaatsen naast elkaar minimaal 6m breed)

- Zoekgebied gevellijn (tevens representatieve zijde)
- Architectonisch accent - markante plek
- Rooilijn zone
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Zoekgebied locatie (losstaand) bijgebouw(en)
- Erfafscheiding haag - laag - niet meer dan 1m hoog
- Erfafscheiding haag - hoog - niet meer dan 2m hoog

- Verplichte entrees aan deze zijde
- Maximale bouwhoogte hoofdgebouw
- Maximale goothoogte hoofdgebouw
- Maximale nokhoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- Maximale goothoogte (losstaande) bijgebouw(en)
- Kaprichting (enkel zadeldaken toegestaan)
- Maximale aantal wooneenheden per kavel

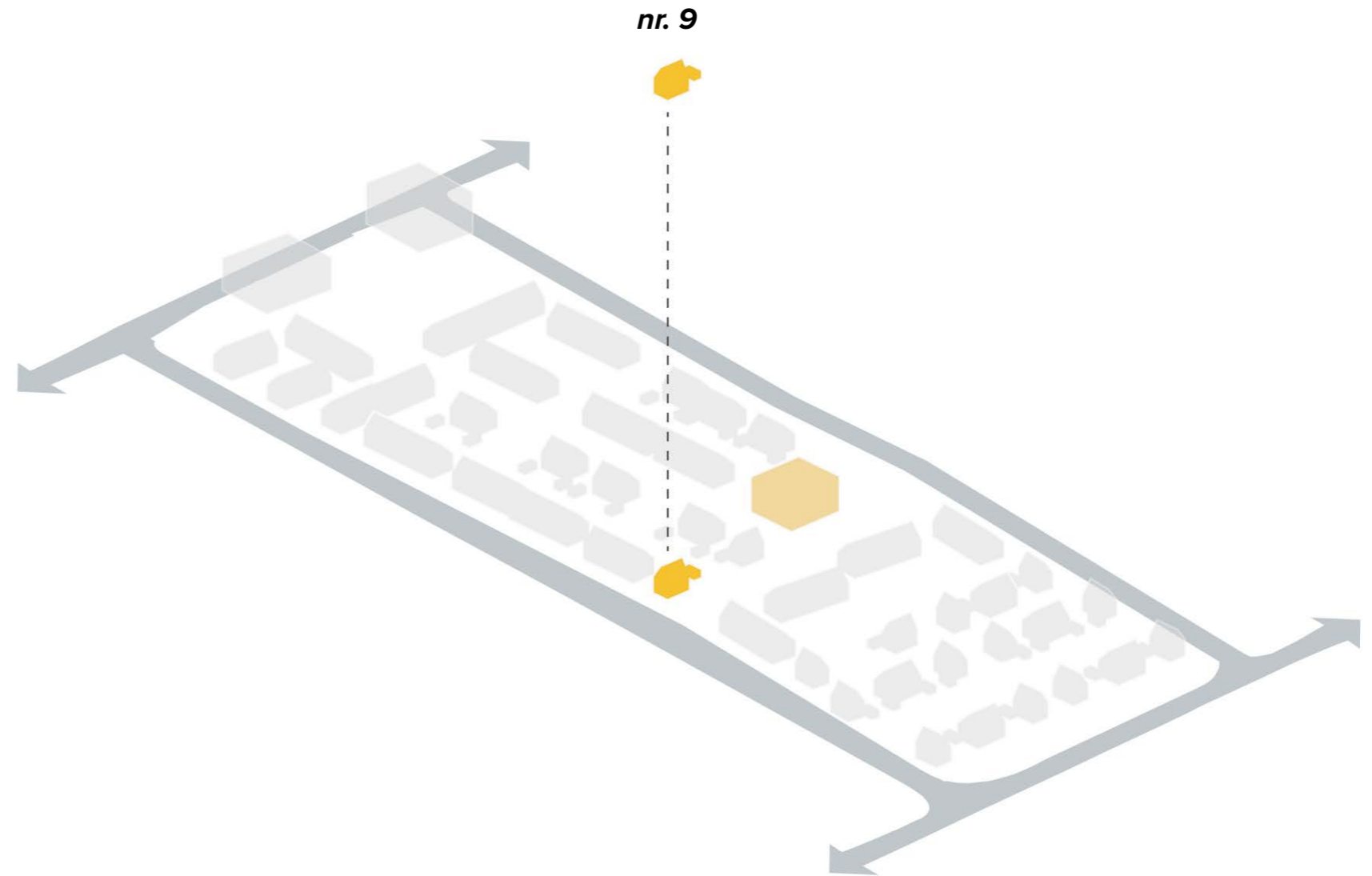
## SPECIAL

Binnen Rengerswetering zijn er verspreid over de eilanden enkele specials opgenomen die zich onderscheiden door hun ligging, uitstraling en functie. Op het zesde eiland bevinden zich twee markante plekken die onder deze categorie vallen, beide grenzend aan de centrale parkzone. Deze specials bestaan uit een appartementengebouw met een alzijdige oriëntatie en een vrijstaande woning op een prominente zichtlocatie. Door hun positie en typologie dragen deze gebouwen in hoge mate bij aan de identiteit en ruimtelijke structuur van het eiland.

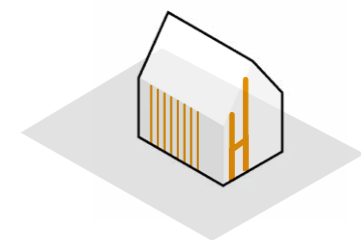
### VRIJE KAVEL BINNEN HET THEMAGEBIED SPECIALS

De vrije kavel binnen dit themagebied is uitzonderlijk qua ligging en betekenis. Deze kavel markeert de entree van het zesde eiland en vraagt om een zorgvuldig, onderscheidend en hoogwaardig ontwerp dat past bij de beeldbepalende positie.

Op de hieropvolgende pagina is een individueel kavelpaspoort opgesteld. Deze bevatten specifieke randvoorwaarden en spelregels met betrekking tot onder andere rooilijnen, bouwhoogten, kapvormen, accenten en erfafscheidingen.



### SPECIFIEKE PRINCIPES



*Solitair gebouw met een eenduidige uitstraling en luxe afwerking*



Bron: Zinsmeister, Foto: Lon Godin





# BIJLAGE



## Wonen aan het water: regels in bebouwde kom

Je woont in een dorp of stad aan of vlakbij het water. Je bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van je tuin. Het waterschap verzorgt het onderhoud van het water en de beschoeiing. Wat zijn nu precies de regels waaraan je je moet houden?

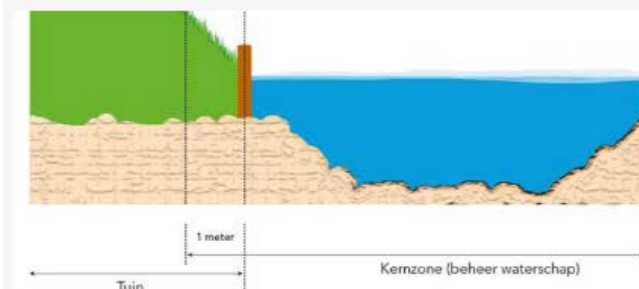
Lees voor



### Algemene regels

Het zogenaamde beperkingengebied van een watergang (op kaart vastgelegde gebied waarbinnen regels gelden) bestaat uit de 'natte bak' (zoals vijver of sloot) en één meter talud gemeten vanaf de beschoeiing. Binnen deze zone gelden de regels van de Waterschapsverordening. De regels zijn bedoeld om het water en de beschoeiing altijd goed bereikbaar te houden en goed te kunnen beheren. Het waterschap vervangt bijvoorbeeld beschoeiing als deze te oud of kapot is. Hiervoor is werkruimte nodig.

> [Regels rondom water](#)



### Beschoeiing beperkt belastbaar

Hier zie je een dwarsdoorsnede van een normale situatie met een beschoeiing. Een beschoeiing houdt de waterkant bij elkaar en moet dus grond 'dragen'. Extra belastingen (bouwwerken) op deze grond, kunnen niet altijd worden gedragen door de beschoeiing die is geplaatst. Of ze maken het vervangen van beschoeiing erg lastig. Belastende bouwwerken zijn bijvoorbeeld tuinhuisjes, muren of keerwanden van beton of hout.

### Onderhoud moet mogelijk blijven

Als steigers, vlonders, of andere overhangende bouwwerken te ver over het water hangen, kunnen situaties ontstaan waardoor het waterschap de gracht of sloot niet goed meer kan onderhouden. Ook hiervoor zijn maten vastgesteld. Als je bij het aanleggen van een overhangend bouwwerk binnen deze maten blijft, hoef je alleen een melding te doen, en kan het waterschap goed het onderhoud blijven uitvoeren. Wil je toch graag iets anders? Dan heb je een vergunning nodig.



### Wie doet het onderhoud?

Hoe precies alle oppervlaktewaterlichamen, inclusief onderhoudsstroken, lopen en welke status (A, B of C) ze hebben, is te vinden op [Regels op de Kaart](#). Daarnaast staat in de Onderhoudslegger opgenomen wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van het oppervlaktewaterlichaam en de inliggende kunstwerken zoals duikers en stuwen. Het beheer van de beschoeiing van A-watergangen ligt in op veel plekken bij het waterschap. Hierop bestaan uitzonderingen. Raadpleeg daarom de Onderhoudslegger uw koopovereenkomst of de Vergunningen die bij uw huis horen.



### Goede fundering

Als het waterschap onderhoud uitvoert van de beschoeiing, moet de oude beschoeiing verwijderd worden voordat een nieuwe kan worden geplaatst. De grond moet zichzelf tijdelijk kunnen dragen. Vooral bij keerwanden en andere vormen van tuinophoging is dit vaak niet meer mogelijk. Het is dus belangrijk dat bij elke vorm van tuinophoging, alles goed genoeg gefundeerd is.

## Regels rondom oppervlaktewater

Met oppervlaktewater bedoelen we het water in sloten, beken, meertjes en rivieren. Voor de kwaliteit van het oppervlaktewater is het waterschap verantwoordelijk. Daarom krijg je te maken met regels van het waterschap als je een steiger wil plaatsen, iets wil bouwen in de buurt van een dijk. Of iets wil planten naast een water.

Lees voor



### Waar je op moet letten

In de Waterschapsverordening en de beleidsregels, staat wat wel en niet mag. Sommige activiteiten leveren gevaar op voor onze dijken of er is risico op wateroverlast.

Wat mag en waar je op moet letten is eenvoudig terug te vinden in het [Omgevingsloket](#). Soms is een vergunning nodig, maar het kan ook zijn dat een melding van je plannen al voldoende is. Met de [vergunningcheck](#) controleer je wat je moet doen.

Wil je bijvoorbeeld een steiger aanleggen in je achtertuin of twee percelen met elkaar verbinden met een brug? Of wil je een schuurtje slopen bij een boerderij aan de dijk? Neem gerust contact met ons op als je niet zeker weet wat je moet doen. We denken graag met je mee.

Wil je de regels lezen, zoals deze bekend zijn gemaakt in de officiële publicaties in het Waterschapsblad op [overheid.nl](#)? Via de onderstaande links kun je deze publicaties raadplegen.

[Waterschapsverordening](#)

[Beleidsregels waterschapsverordening](#)

[Onderhoudsverordening](#)



### Waar zijn de regels van toepassing

In de verordening en de beleidsregels staat wat er mag. In het Omgevingsloket onder het onderdeel [regels op de kaart](#) kun je de regels die gelden voor specifieke locatie of jouw adres terugvinden.

Op 'regels op de kaart' kun je daarom vinden of er een vergunning nodig is voor een bepaalde werkzaamheid op een locatie. Naast 'regels op de kaart', heeft het waterschap nog een paar andere kaarten. Dit zijn de Omgevingswetlegger en de Onderhoudslegger.

Op de Omgevingswetlegger staan kunstwerken opgenomen, zoals stuwen, duikers en bruggen met afmetingen die door ons zijn vastgesteld. Daarnaast hebben wij dwarsprofielen laten maken van enkele oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen. Deze staan ook in de Omgevingswetlegger.

Op de Onderhoudslegger staat aangegeven wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud aan een oppervlaktewaterlichaam of dijk. Soms is het waterschap dat, maar het kan ook een aanliggende eigenaar zijn. Het kan zijn, afhankelijk van het gebied en het type water, dat wij het oppervlaktewaterlichaam komen controleren, de zogenaamde schouw. Als dat het geval is, maken we dat vooraf kenbaar.

Heb je nog vragen? Laat het ons weten.

[Legger Waterkeringen \(Omgevingswetlegger en Onderhoudslegger\)](#)

[Legger Watersysteem \(Omgevingswetlegger en Onderhoudslegger\)](#)

- Voor een volledig en actueel overzicht van de geldende regels, uitgangspunten en verantwoordelijkheden, verwijzen wij je graag naar de onderstaande links naar de website van Waterschap Vallei en Veluwe:

<https://www.vallei-veluwe.nl/actueel/actuele-thema/wonen-water/>

<https://www.vallei-veluwe.nl/wat-doet-waterschap/voldoende-water/regels-rondom-oppervlaktewater/>

# **IMOSS**

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**

IMOSS  
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B  
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl  
www.imoss.nl