

## **11 – Kockengen – woningbouw in Portengen**

### **Nieuwe woningen in kenmerkend oud ontginningslandschap**

#### Waar het om gaat

Naar de gemeente stelt, is Kockengen een dorp in het groene hart met een prachtige historische kern, zeer leefbare woonwijken, een relatief goed voorzieningenniveau en een rijk verenigingsleven en sterke sociale cohesie. Maar om dat alles te bewaren zijn vooral inwoners nodig, en de jeugd trekt nu vooral naar elders. Al in 1986 had men daarom in het toenmalige provinciale streekplan een nieuwe woonwijk voor ogen, nu "het vierde kwadrant" van Kockengen, gelegen ten noordoosten van de huidige woonwijken Welgelegen en Groenlust. Het idee was om daar een woonwijk van 200 woningen te bouwen.

De polder Kockengen is echter ook een laagveenweide cope ontginningslandschap. Het is het gaafste en grootste voorbeeld van dit type polder ter wereld. Beschermde diersoorten zoals de purperreiger, de zwarte stern, het visdiefje, de wateraardbei, waterranonkel, de smalle waterbree en de kleine modderkruiper zijn er waargenomen. In en naast het gebied broeden veel grutto's, een van de meest bedreigde vogelsoorten. Krabbescheer komt er voor en de groene glazenmaker is er waargenomen.



*De plansituatie in het Structuurplan uit 2007 en het plangebied in het Voorontwerp-Bestemmingsplan uit 2009*

#### Stand van zaken

In 2007 is een Structuurplan gemaakt, dat zich tot buiten de grenzen van de rode contour uit het Streekplan 2005-2015 uitstrekte (figuur links). Wel werden er twee fasen onderscheiden van elk 100 woningen. De eerste fase bleef binnen de contour (figuur rechts), maar in een tweede fase wordt eventueel alsnog bekeken of men de rest van het plansituatie van het Structuurplan ook voor (opnieuw) 100 woningen wil gebruiken. Planologisch is de tweede fase het grootste probleem, maar ook de eerste fase is volgens bewoners op die plek ongewenst en ook niet nodig (zie onder "Alternatief"). Een ander probleem in de verhoudingen is de weigering van een boer om grond te verkopen. De gemeente heeft weliswaar het Voorkeursrecht uitgeoefend, maar dit geeft geen verplichting tot verkoop.

Het ontwerp bestemmingsplan voor dit "Vierde kwadrant Kockengen" lag tot en met 27 mei 2010 ter inzage. Tientallen bewoners hebben een afwijzende zienswijze ingediend. De eerder inspraakprocedure op het voorontwerp heeft in die zin succes gehad dat er

## Monitorkaart Groene Hart

nu een minder 'harde' bebouingsgrens voorzien is dan eerder beoogd, maar de landschappelijke inpassing is desondanks beneden peil.

Naast de aantasting van het cope-landschap, de landschappelijke inpassing en de gevolgen voor flora en fauna, zijn ook nieuwe ontwikkelingen een reden om het plan opnieuw te bezien. In de huidige economische situatie zijn er minder potentiële kopers, worden ambities bijgesteld, is de financiering van woningen lastiger dan voorheen, staat de hypotheekrenteaftrek ter discussie, vinden er minder verhuisbewegingen plaats, zijn projectontwikkelaars voorzichtig en terughoudend en is er aanzienlijk minder belangstelling voor woningen in bepaalde prijsklassen. Daarnaast speelt de te verwachten bevolkingskrimp, die voor de gemeente Stichtse Vecht (= fusiegemeente van Breukelen, Loenen en Maarssen per 1 januari 2010) neerkomt op een teruggang van 63.000 naar 48.000 inwoners. Deskundigen onderschrijven bovenstaande ontwikkelingen, ook voor de kern Kockengen. Er is – in tegenstelling tot voorheen – niet meer sprake van een situatie waarbij door het realiseren van woningaanbod automatisch een overeenkomstige vraag wordt gecreëerd. In het ontwerp bestemmingsplan staat niets over de toegezegde bouwfaserings en daarnaast weigert de gemeente regelingen te activeren die als doel hebben een zekere mate van voorrang te geven aan eigen bewoners (terwijl het Streekplan 2005-2015 dat juist als voorwaarde stelt).

### Alternatief

Voor woningen voor de eigen bevolking is genoeg ruimte aan de zuidkant van het dorp Kockengen, binnen de bebouwde kom. Deze locatie is een goed alternatief voor het overgrote deel van de 100 woningen, die de provincie Utrecht maximaal heeft toegestaan. Het landschap wordt hier niet aangetast omdat de woningen hier binnen het dorpsaanzicht en de dorpscontour passen.

### Organisaties

[Gemeente Breukelen](#)

[Stichting behoud veenweidegebied Kockengen:](#)

[Natuurgroep Kockengen](#)

### Documenten

[Structuurplan Vierde Kwadrant Kockengen](#)

[Voorontwerp Bestemmingsplan](#)

[Flora en fauna onderzoek](#)

Zie ook bij Stichting Behoud Veenweidegebied Kockengen (zie boven)