

# Nota Zienswijzen

## Bestemmingsplan Vierde Kwadrant

## **Gemeente Breukelen**

### **Ontwerp bestemmingsplan Vierde Kwadrant**

#### **Nota Zienswijzen**

##### Inleiding

Kockengen is een dorp in het Groene Hart met een prachtige historische kern, zeer leefbare woonwijken, een relatief goed voorzieningenniveau, een rijk verenigingsleven en een sterke sociale cohesie. Om dat alles in stand te houden zijn vooral inwoners nodig. Al enige jaren geleden werd geconstateerd dat het inwoneraantal terug zou gaan lopen als er geen nieuwbouw van woningen meer zou plaatsvinden. Vooral de jeugd wordt gedwongen naar andere dorpen te gaan om daar als starter op de woningmarkt een woonplek te vinden.

Al in 1986 was daarom in het toenmalige streekplan een aanduiding op de plankaart opgenomen voor de aanleg van een nieuwe woonwijk in wat wij nu het 'Vierde Kwadrant' van de kern Kockengen noemen. Dit Vierde Kwadrant ligt ten noordoosten van de huidige woonwijken Welgelegen en Groenlust.

Na vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad van Breukelen heeft het voorontwerp van 13 oktober 2009 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. In totaal zijn er 20 inspraakreacties en 4 vooroverlegreacties ingediend.

Na beantwoording van de inspraakreacties en aanpassingen aan het voorontwerp heeft de gemeenteraad op 30 maart 2010 het ontwerpbestemmingsplan goed gekeurd waarna deze samen met het ontwerp exploitatieplan Vierde Kwadrant Kockengen en het ontwerp beeldkwaliteit- en inrichtingsplan Vierde Kwadrant vanaf 16 april 2010 voor zes weken ter visie heeft gelegen.

##### zienswijzen

In totaal heeft de gemeente 96 schriftelijke zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Vierde Kwadrant Kockengen, het ontwerp exploitatieplan Vierde Kwadrant Kockengen en het ontwerp beeldkwaliteit- en inrichtingsplan Vierde Kwadrant ontvangen. De ter visie legging liep van 16 april 2010 tot 28 mei 2010.

Daarbij hebben een aantal reclamanten, die verzocht hebben om een nadere termijn om de genoemde gronden aan te vullen, nog twee weken respijt gekregen. Hiervan heeft niemand gebruik gemaakt.

### Samenvatting en Beantwoording

Hieronder is een samenvatting te vinden van de 96 ingekomen zienswijzen met daarbij de beantwoording van de gemeente Breukelen. De namen en adressen van de indieners worden wegens privacy redenen niet genoemd. Aangezien alle documenten op internet worden gepubliceerd heeft de gemeente besloten deze gegevens niet meer te vermelden. De nummers verwijzen naar een lijst die bij de balie Bouwen en Wonen van de gemeente Breukelen is in te zien.

In de periode dat iedereen een zienswijze kon indienen zijn meerdere brieven met exact dezelfde inhoud op basis van een voorbeeldbrief ingezonden. De samenvatting en beantwoording van deze brieven zijn te vinden bij nummer 2 en nummer 38. De zienswijzen die verwezen worden naar nummer 2 zijn 3 t/m 6, 9 t/m 11, 13 t/m 18, 20 t/m 25, 28, 29, 31, 33 t/m 37, 39 t/m 41, 43, 44, 46 t/m 48, 51 t/m 54, 56, 59, 61, 65, 66, 68 t/m 73, 75, 78 t/m 80, 84 t/m 90 en 93 t/m 95. De zienswijzen die verwezen worden naar nummer 38 zijn 42, 45, 49, 50, 58, 60, 63, 67, 74, 76, 77 en 82.

Één reactie is afkomstig van één van de overlegpartners.

De nummers verwijzen ook naar de nummers die aangegeven zijn op de ingekomen zienswijzen welke in bijlage 1 zijn toegevoegd.

nummer	
1	<p>1. Reclamant geeft aan dat hij geen toestemming zal verlenen om enige materialen of bouwwerken aan te brengen in de sloten op zijn land. Daarbij wordt aangegeven dat deze niet blij is met de gang van zaken hoe de gemeentelijke informatiestromen is gegaan.</p> <p><i>reactie gemeente</i> <i>Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen, waarbij we kort in gaan op deze kwestie. Voor een goede waterhuishouding van het gebied dienen er dammetjes/ sluisjes te worden aangebracht. Doordat de dammetjes noodzakelijk zijn om het stedelijk watersysteem af te scheiden van het polderwatersysteem zijn deze ingrepen noodzakelijk. Dit verbetert de waterkwaliteit van het polderwater. Op betreffende locatie is geen peilregulerend kunstwerk (ofwel stuw) maar een vaste dam voorzien. Deze kan zo ver mogelijk richting het westen worden opgeschoven, zodat de reclamant van de zienswijze er zo min mogelijk last van heeft. Wij gaan te zijner tijd graag in overleg met reclamant op zoek gaan naar een passende oplossing.</i></p>
2	<p>1. Het ontwerp is strijdig met het overheidsbeleid ten aanzien van het Groene Hart en met het provinciale Streekplan 2005-2015. Van verdere bebouwing dan waarin het plan voorziet kan al helemaal geen sprake zijn. Het ontwerp maakt hier echter nog wel steeds op diverse plaatsen melding van en ook de uitvoering ervan is gericht op het later weer verder bouwen in het Vierde Kwadrant.</p> <p><i>reactie gemeente</i> <i>De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een nadere uitwerking van het beleidskader zoals vastgelegd in het structuurplan. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015, welke als een doorvertaling van het rijksbeleid kan worden beschouwd. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Wij wijzen er op dat de strijdigheden met overheidsbeleid die door de insprekers worden aangehaald niet door de betreffende organen worden gedeeld. Zowel de VROM-inspectie als de provincie laten in hun vooroverlegreacties weten zich op dit punt te kunnen vinden in het plan. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de aanpassingen die gedaan zijn in het ontwerpbestemmingsplan.</i></p> <p>2. Er vindt onnodige aantasting plaats van het cope-landschap, de natuur, de cultuur en de landschapsidentiteit. Het cope-gebied waarin Kockengen is gelegen wordt algemeen gezien als het meest gave voorbeeld van een dergelijke verkaveling. Dit landschap verdient bescherming van overheidswege en de gemeente dient daarin een centrale rol te spelen. In reactie op de</p>

ingediende zienswijzen op het voorontwerp geeft het college zelf ook toe dat het cope-landschap, de natuur, de cultuur en de landschapsidentiteit door de bebouwing zullen worden aangetast!

*reactie gemeente*

*Elke handeling voor nieuwbouw in het buitengebied zal het landschap met bijbehorende kenmerken aantasten. Dat het cope-landschap, de natuur, de cultuur en de landschapsidentiteit door de bebouwing zullen worden aangetast is dan ook een feit. In een eerdere belangenafweging is geconcludeerd dat aan de woonfunctie voor dit gebied een hoger belang wordt toegedicht. Het is daarentegen wel van belang dat deze woonfunctie zorgvuldig in zijn omgeving wordt ingepast. Om deze inpassing goed te begeleiden hebben wij hieraan voorwaarden gesteld, waaronder aansluiten bij de bestaande karakteristieken van de planlocatie en de waardevolle bestaande structuur zoveel mogelijk inpassen. De bestaande, karakteristieke strokenverkaveling van het Utrechts Veenweidegebied vormt bij de verkaveling van het plangebied dan ook het richtinggevend kader.*

3. De vragen of er woningen in Kockengen moeten worden gebouwd en zo ja, welke woningen, in welke aantallen, waar en wanneer, kunnen en mogen niet los gezien worden van de aanstaande gemeentelijke herindeling. Overleg met de andere bij de herindeling betrokken gemeenten heeft niet plaatsgevonden, maar is gezien de forse investeringen en risico's die met het plan gemoeid zijn zeer wenselijk, zo niet noodzakelijk.

*reactie gemeente*

*In het kader van de ophanden zijnde gemeentelijke herindeling is de zogeheten Wet ARHI (Algemene regels herindeling) van toepassing. Deze wet biedt de gemeenten de ruimte om het bestaande beleid en alle lopende projecten voort te zetten. Nieuwe initiatieven dan wel college- of raadsbesluiten die kunnen leiden tot nieuwe uitgaven, tot verhoging van bestaande uitgaven dan wel tot verlaging van bestaande inkomsten of vermindering van vermogen, dienen ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Het woningbouwproject Vierde Kwadrant is een lopend project, aangezien het een uitwerking betreft van het in 2008 vastgestelde structuurplan Vierde Kwadrant. Volgens de Wet AHRI behouden vastgestelde structuurplannen hun rechtskracht. Overleg met de andere bij de herindeling betrokken gemeenten ofwel de provincie is niet noodzakelijk.*

4. Alternatieve bouwlocaties zijn onvoldoende onderzocht. Bouwen elders leidt tot minder aantasting van het Groene Hart en voldoet op de aspecten fasering, nabijheid van het dorp voor diverse doelgroepen, grondverwerving/-bezit en realisatietermijn beter dan het voorliggende plan. Het college stelt dat alleen in het Vierde Kwadrant van Kockengen uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk is. Dit is onjuist, mede omdat de provinciale regels de mogelijkheid bieden de bouwlocatie te wijzigen met de "touwtjesmethode".

*reactie gemeente*

*Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.*

*Daarbij wordt aangegeven in de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingkern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De gemeente heeft een alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen onderzocht. Deze is echter gelegen aan het*

*landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingszone is. Ondermeer om deze redenen verdient de locatie Vierde Kwadrant de voorkeur.*

5. Naast de algemene aantasting door bebouwing is de herontworpen dorpsrand aan de oostzijde, maar ook aan de noordzijde op sommige punten te "hard" vormgegeven. Met name het centrale appartementengebouw aan de oostzijde is met vier verdiepingen veel te massaal voor plaatsing aan de buitenrand. Zeker als het gebouw nog verder zou worden verhoogd door plaatsing van zonnecollectoren.

*reactie gemeente*

*Naar aanleiding van de verschillende reacties op het voorontwerp bestemmingsplan is besloten om voor de oostkant een 'zachtere' vormgeving te creëren zonder de uitgangspunten van de gemeenteraad los te laten. De oorspronkelijke bebouwing aan de oostzijde uit het voorontwerp bestemmingsplan, die als harde rand kon worden ervaren, is gewijzigd in drie losstaande bebouwingen die meer in overeenstemming met de bestaande verkavelingstructuur zijn gebracht. Door de gebouwen een kwartslag te draaien ontstaat er een afwisseling van rood en groen. Daarmee is de overgang naar het landelijk gebied verbeterd.*

*Een stedelijke uitstraling is bij bouwen in het landelijk gebied niet uit te sluiten. Deze uitstraling is bijvoorbeeld nu ook al aanwezig bij de woningen aan de Dotterbloem en de Waterlelie. Even zo goed is het inherent aan open landschap dat alles, waaronder bebouwing, goed zichtbaar is. Dat is in de huidige situatie ook het geval.*

6. De woonvisie, die als basis dient voor het voorontwerp, is gebaseerd op de woningbehoefte van de gehele gemeenten Loenen en Breukelen en niet specifiek op die van Kockengen alleen. In de komende jaren zullen slechts enkele tientallen woningen nodig zijn voor de eigen behoefte van de kern Kockengen.

*reactie gemeente*

*Bij het woningbehoefte onderzoek en de woonvisie is in opdracht van beide gemeenten een onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt. Daarbij is voor beide gemeenten apart een rapport opgesteld waar gekeken is naar de specifieke situatie per gemeente. Deze onderzoeken worden gedaan op basis van verschillende beschikbare demografische gegevens. Een voorbeeld hiervan zijn de CBS-rapporten. Op basis van deze bronnen heeft men per kern in de gemeente Breukelen de specifieke vraag en aanbodgegevens nader uitgesplitst.*

7. De gehanteerde woonvisie is bovendien achterhaald en onbruikbaar, enerzijds door de sterk gewijzigde economische omstandigheden en anderzijds doordat een eventuele realisatie tenminste vier jaar later zal plaatsvinden dan door de gemeente beoogd. Er zijn minder kopers en verhuizers, de woonwensen zijn gewijzigd en het verkrijgen van een financiering is vaak problematisch en soms zelfs onmogelijk. Momenteel staan in de kern Kockengen relatief veel huizen langere tijd leeg en/of te koop zonder zicht op spoedige verbetering van de markt. Een grootschalig niet gefaseerd bouwproject zou de lokale woningmarkt verder verstoren.

*reactie gemeente*

*Door de huidige economische omstandigheden is de woningmarkt inderdaad gewijzigd. Verkoopcijfers zijn gedaald, woningzoekenden zijn minder geneigd tot het aangaan van financiële investeringen. De woonwensen en de druk op de woningmarkt zijn echter ongewijzigd gebleven. Zodra de economische omstandigheden zich evident verbeteren zal de vraag naar woningen weer manifest worden.*

*Daarbij tekenen wij aan dat de eerste woningen niet voor 2014 opgeleverd worden, de kans is aanwezig dat de economische omstandigheden tegen die tijd verbeterd zijn.*

8. In de "Beleidsregels bindingseisen woningmarkt provincie Utrecht 2006" is opgenomen dat de gemeente Breukelen voor Kockengen in de gemeentelijke verordening kan bepalen dat (een deel van) de aangeboden woonruimte onder een bepaalde huur- dan wel koopprijsgrens bij voorrang kan worden toegewezen aan woningzoekenden die in Kockengen werken en/of wonen dan wel in de afgelopen tien jaar langere tijd gewoond hebben. U dient deze regeling zo spoedig mogelijk van toepassing te verklaren. Dit is te meer noodzakelijk vanwege de komende gemeentelijke herindeling.

*reactie gemeente*

*Momenteel worden alle beleidsstukken van de gemeente Maarssen, Breukelen en Loenen geharmoniseerd. Dit wordt ook gedaan voor de huisvestingsverordening met als doel om in de nieuwe gemeente een nieuw beleidsdocument te hebben voor de gehele gemeente. Daarin zal gekeken worden of het wenselijk is dat deze regeling wordt opgenomen. De verordening op dit moment hierop aan te passen is niet wenselijk. Eén van de huidige instrumenten die kan worden ingezet om lokale woningzoekenden met voorrang aan sociale woningen te helpen is Lokaal Maatwerk, waarbij tot een maximum van 30% met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding met Kockengen.*

9. De door het college bij herhaling toegezegde fasering is in het ontwerp niet terug te vinden. Het college stelt in een reactie op ingediende zienswijzen alleen dat er “mogelijk gefaseerd gebouwd gaat worden”. Dit is niet acceptabel. Als er geen fasering plaats vindt, bouwt Breukelen eerder voor bijvoorbeeld Maarssen dan voor Kockengen!

*reactie gemeente*

*Door het college is aangegeven dat fasering in beschouwing zal worden genomen, een toezegging om fasering toe te passen is niet gedaan. Het uitgangspunt is dat het Vierde Kwadrant aansluit op de woningbehoefte van de inwoners van Kockengen. Het woningbouwprogramma voor het Vierde Kwadrant kenmerkt zich door een grote mate van differentiatie. Het komt daarmee tegemoet aan de woningbehoefte van diverse doelgroepen en inkomenscategorieën. Om die reden vinden wij fasering op voorhand niet noodzakelijk. Grote aantallen woningen van dezelfde typologie en prijsklasse zullen niet gelijktijdig in de markt worden gezet. Daarnaast zal in de praktijk het aanbieden van de woningen over meerdere perioden gespreid zijn. Ook dient rekening te worden gehouden met een goede exploitatie van het plan. De opzet van de gemeente is dat minimaal kostenneutraal gebouwd gaat worden. Fasering heeft een negatief effect op de exploitatie van het plangebied. In de uitvoeringsfase kan alsnog op basis van actuele marktgegevens gekozen worden voor fasering in de bouw. Zoals hiervoor al gesteld is de noodzaak hiertoe naar ons inzicht momenteel niet aanwezig.*

10. De geplande bouwdichtheid per hectare komt niet overeen met het maximum aantal van 25 woningen voor “landelijk dorps bouwen”, dat steeds het gemeentelijk uitgangspunt was voor de planontwikkeling. Blijkbaar is de insteek gewijzigd en wil de gemeente Breukelen vanwege de onzekerheid over het verder (mogen) bebouwen van het Vierde Kwadrant nu ter compensatie zo veel mogelijk woningen bouwen binnen de rode contour. Dat gaat ten koste van de eigen woningzoekenden, de woonkwaliteit en de landschappelijke inpassing.

*reactie gemeente*

*De eerste constatering is juist. Het uitgangspunt was om uit te gaan van maximaal 25 woningen per hectare. In de planvorming is altijd gezocht naar een optimalisatie. Deze optimalisatie dient op alle aspecten gedaan te worden: zowel ruimtelijk, financieel als de woningtypologieën. Het draaien aan één van deze knoppen heeft effect op de andere. In de uitwerking van de plannen en de daarbij behorende afweging heeft de raad besloten meer waarde te hechten aan het bieden van een zo divers mogelijk programma zodat ieder type woningzoekende (starter, doorstromer, senior) aan zijn trekken kan komen in het Vierde Kwadrant. De raad heeft de typologie daarmee leidend laten zijn zonder de ruimtelijke gevolgen hiervan uit het oog te verliezen. De nu opgenomen woningdichtheid is weliswaar hoger dan genoemd in de structuurvisie, ruimtelijk is deze dichtheid acceptabel. De toename van de dichtheid wordt beïnvloed door gestapeld bouwen en niet door het verdichten van het plan in de zin van het vervangen van tweekappers of vrijstaande woningen door rijenwoningen.*

11. Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en libellen.

*reactie gemeente*

*In het kader van de Flora en Faunawet hebben wij een gerenommeerd adviesbureau opdracht gegeven onderzoek te verrichten. In 2007 heeft het bureau Waardenburg bv aanvullend op de eerder in 2006 uitgevoerde quick scan onderzoek verricht. De bevindingen zijn vastgelegd in het*

	<p><i>rapport "aanvullend natuuronderzoek 'Vierde Kwadrant' Kockengen, 15 oktober 2007". De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.</i></p> <p><i>Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Wij zien vooralsnog geen aanleiding om het advies van dit bureau in twijfel te trekken.</i></p> <p>12. De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld op basis van de gepubliceerde gegevens. Deze zijn te algemeen, belangrijke elementen ontbreken, kosten zijn te laag ingeschat of gebaseerd op onduidelijke kengetallen en er is geen rekening gehouden met de extra kosten van de door het college toegezegde fasering van de realisatie.</p> <p><i>reactie gemeente</i>  <i>Aan de hand van een voor het plangebied opgestelde grond- en vastgoedexploitatie is geconstateerd dat sprake is van een positief resultaat. Deze financiële informatie is vertrouwelijk aan de gemeenteraad verstrekt. De gegevens die wel openbaar zijn staan verwoord in het bijhorende exploitatieplan. Hierin wordt uitgegaan van kengetallen zoals deze in de huidige markt gebruikt worden. Naar onze mening zijn alle belangrijke elementen opgenomen in het exploitatieplan die voor nu van toepassing zijn. Per jaar zal bekeken worden of de berekeningen nog juist zijn en indien noodzakelijk worden aangepast.</i></p>
3	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
4	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
5	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
6	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
7	<p>1. Uit het ontwerp blijkt dat een gedeelte van ons eigendom een wijziging ondergaat. De reden hiervan is dat vanaf ons eigendom er een waterkering zal worden geplaatst. Het gevolg is dat dit een belemmering is van het gebruik van ons eigendom.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Binnen het bestaande bestemmingsplan is het reeds mogelijk dat er waterkeringen kunnen worden aangebracht ten behoeve van het agrarisch gebruik. Echter omdat het hier gaat om het aanleggen van waterkeringen voor het stedelijk gebruik hebben wij besloten om voor deze percelen de bestemming zo te wijzigingen dat de waterkeringen ook gebouwd kunnen worden voor stedelijk water. Qua functie verandert er niks en zal er dan ook geen belemmering optreden van het gebruik van het eigendom.</i></p> <p>2. Wij kunnen ons niet voorstellen dat er geen afspraken te maken zijn met het waterschap om te komen tot een andere invulling van het bestemmingsplan</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>In overleg met het waterschap is gebleken dat dit de beste mogelijkheid is om het stedelijk water af te voeren. Er zijn ook andere mogelijkheden, alleen vergen deze zeer groot ruimtegebruik in en buiten het plangebied.</i></p> <p>3. Los van de belemmeringen is er ook duidelijk sprake van een planschade. Door deze wijziging zal dat ongetwijfeld consequenties hebben voor de waarde van het onroerend goed.</p>

	<p><i>Reactie gemeente</i>  Indien de reclamant meent dat er sprake is van schade ofwel waardevermindering van een onroerende zaak dan staat hem vrij daartoe, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Bij wet (artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven welke oorzaken er zijn van (plan)schade.  Daarbij maken wij twee kanttekeningen; de schade welke binnen het normale maatschappelijk risico valt, blijft voor rekening van de aanvrager om vergoeding van planschade. En voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is een (bij Wet bepaald) recht van € 300,- verschuldigd.</p> <p>Reclamant heeft ook een tweede zienswijze ingediend. Hierover het volgende:  Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
8	<p>1. Recent zijn de resultaten verschenen van een onderzoek naar de ontwikkelingen van de bewonersaantallen en behoefte aan woningen in de nieuw te vormen gemeente waar Breukelen deel van gaat uitmaken. Hieruit blijkt dat er grote vraagtekens zijn komen te staan bij de aantallen nieuw te bouwen woningen. Het zou verstandig zijn de huidige woonvisie daarmee aan te vullen of aan te passen.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Waar op wordt gedoeld is een uitspraak van een inwoner van de gemeente Maarssen die zijn bezorgdheid heeft getoond over de ontwikkelingen van de bevolking van de nieuwe gemeente. Hierbij heeft deze persoon waarschijnlijk gebruik gemaakt van een aantal gegevens die bij het CBS te raadplegen zijn. Wanneer we goed naar de nieuwe gemeente gaan kijken dan blijkt dat deze in de toekomst te maken krijgt met een minimale krimp van de bevolking. Daar tegenover staat wel dat het aantal huishoudens zal groeien. Dit komt door de "huishoudenverdunning", waarmee aangeduid wordt dat de gemiddelde huishoudengrootte in omvang afneemt.</p> <p>2. Het verkeersonderzoek is van bedenkelijk niveau. Als het Vierde Kwadrant ontsloten moet worden via de twee bestaande uitgangen met ieder een parkeerplaats cq. woonerf karakter zullen er zeer grote problemen ontstaan met de verkeersdrukte en de daarmee samenhangende veiligheid. De parkeerplaats bij de meest oostelijke ontsluiting is altijd volledig bezet. Dat betekent dat het verdwijnen van die parkeerplaatsen een ramp betekent voor de mensen die daar aangrenzend wonen en die toch al niet met de auto bij hun huis kunnen komen. Op dit moment wordt al regelmatig op het trottoir geparkeerd.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  In het verkeersonderzoek is gekeken in hoeverre de bestaande straten en wegen in Kockengen geschikt zijn om het extra verkeer van de nieuwe woonwijk te verwerken. Hierbij is uitgegaan van de bouw van 200 woningen. Dit bestemmingsplan gaat uit van de bouw van 92 woningen. In het rapport wordt aangegeven dat gezien de wegstructuur de capaciteit van de straten voldoende groot is om de toename voor 200 woningen op te kunnen vangen.  Voor de aansluiting van de nieuwe woonwijk op de Dotterbloem wordt aanbevolen om deze om te bouwen naar een gelijkwaardige kruising en een aantal parkeerplaatsen aan de Dotterbloem te verplaatsen naar de aansluitende weg van de nieuwe woonwijk, in de nabijheid van de Dotterbloem.  <b>Deze zijn abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en zullen alsnog worden opgenomen.</b></p> <p>3. Door de dwangmatig dichte geplande bebouwing van de huidige gedeelten van het Vierde Kwadrant die grenst aan de Zwanebloem wordt de waarde van de huidige woningen aan de Zwanebloem die op hun beurt weer grenzen aan het huidige plan, zwaar aangetast. Dat betekent dat wij bij het doorgaan van deze plannen een claim voor planschade zullen indienen.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Indien de reclamant meent dat er sprake is van schade ofwel waardevermindering van een onroerende zaak dan staat hem vrij daartoe, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij het college van burgemeester en wethouders in te</p>



	<p>dienen. Bij wet (artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven welke oorzaken er zijn van (plan)schade.</p> <p><i>Daarbij maken wij twee kanttekeningen; de schade welke binnen het normale maatschappelijk risico valt, blijft voor rekening van de aanvrager om vergoeding van planschade. En voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is een (bij Wet bepaald) recht van € 300,- verschuldigd.</i></p> <p>De verdere inhoud van deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze. Voor de samenvatting en de reactie van de gemeente verwijzen wij naar die zienswijze.</p>
9	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
10	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
11	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
12	<p>1. Wij zijn van mening dat het Vierde Kwadrant niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en dat in de eventuele woningbehoefte vanuit de kern Kockengen op een andere wijze sneller, beter en op effectieve wijze kan worden voorzien.</p> <p><i>Reactie gemeente</i></p> <p><i>Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.</i></p> <p>2. Wij vinden dat het appartementencluster absoluut niet past bij Kockengen. Het tast het landelijke en dorpse karakter van Kockengen aan. Het past ook niet in de eerder genoemde doelstelling van “zachte overgang” van het landschap naar de bebouwing en een “vriendelijke” overgang van de bestaande bouw naar de nieuwe bebouwing.</p> <p><i>Reactie gemeente</i></p> <p><i>Om aan de woningbehoefte in de toekomst te voldoen dient er compacter gebouwd te worden. Dit geldt niet alleen in de stad maar ook in dorpen. Bij een dorp is het belangrijk dat er extra aandacht is voor de vormgeving, uitstraling van een gebouw. Deze bepaalt de sfeer naar buiten. De hoogte van een gebouw speelt hierbij ook een rol. Een standaard woonhuis bestaat meestal uit twee lagen met een kap. De gestapelde woningen in het plan mogen niet hoger worden dan die van de grondgebonden woningen. Een uitzondering hierop is het appartementengebouw in het midden aan de oostzijde. Dit heeft de functie van een accent en zorgt voor afwisseling in de bebouwing. Naar aanleiding van de verschillende reacties op het voorontwerp bestemmingsplan is besloten om voor de oostkant een ‘zachtere’ vormgeving te creëren zonder de uitgangspunten van de gemeenteraad los te laten. De oorspronkelijke bebouwing aan de oostzijde uit het voorontwerp bestemmingsplan, die als harde rand kon worden ervaren, is gewijzigd in drie losstaande bebouwingen die meer in overeenstemming met de bestaande verkavelingstructuur zijn gebracht. Door de gebouwen een kwartslag te draaien ontstaat er een afwisseling van rood en groen.</i></p>

*Daarmee is de overgang naar het landelijk gebied verbeterd. Een stedelijke uitstraling zal bij bouwen in het landelijk gebied altijd behouden blijven. Deze uitstraling is bijvoorbeeld nu ook al aanwezig bij de woningen aan de Dotterbloem en de Waterlelie. Even zo goed is het inherent aan open landschap dat alles, waaronder bebouwing, goed zichtbaar is. Dat is in de huidige situatie ook het geval.*

3. Wij gaan ervan uit dat de bouw van het appartementencluster de waarde van ons huis en ons woonplezier behoorlijk zal aantasten en zullen dan ook zeker een schadeclaim indienen indien deze stadse bouw doorgang vindt.

*Reactie gemeente*

*Indien de reclamant meent dat er sprake is van schade ofwel waardevermindering van een onroerende zaak dan staat hem vrij daartoe, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Bij wet (artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven welke oorzaken er zijn van (plan)schade.*

*Daarbij maken wij twee kanttekeningen; de schade welke binnen het normale maatschappelijk risico valt, blijft voor rekening van de aanvrager om vergoeding van planschade. En voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is een (bij Wet bepaald) recht van € 300,- verschuldigd.*

4. Er vindt onnodige aantasting plaats van het cope-landschap, de natuur, de cultuur en de landschapsidentiteit. Alternatieve bouwlocaties zijn onvoldoende onderzocht. Bouwen elders leidt tot minder aantasting van het Groene Hart en voldoet op de aspecten fasering, nabijheid van het dorp voor diverse doelgroepen, grondverwerving/- bezit en realisatietermijn beter dan het voorliggende plan. Het college stelt dat alleen in het Vierde Kwadrant van Kockengen uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk is. Dit is onjuist, mede omdat de provinciale regels de mogelijkheid bieden de bouwlocatie te wijzigen met de "touwtjesmethode".

*Reactie gemeente*

*In de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht wordt aangegeven dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingkern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen is gelegen aan het landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingzone is.*

*Voor het overige verwijzen wij u naar het antwoord bij punt 2.*

5. De woonvisie, die als basis dient voor het voorontwerp, is gebaseerd op de woningbehoefte van de gehele gemeenten Loenen en Breukelen en niet specifiek op die van Kockengen alleen. In de komende jaren zullen slechts enkele woningen nodig zijn voor de eigen behoefte van de kern Kockengen, met name omdat de gehanteerde woonvisie inmiddels achterhaald is door de sterk gewijzigde economische omstandigheden. Momenteel staan in de kern Kockengen relatief veel huizen langere tijd leeg en/of te koop.

*Reactie gemeente*

*Bij het woningbehoefte onderzoek en de woonvisie is in opdracht van beide gemeenten een onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt. Daarbij is voor beide gemeenten apart een rapport opgesteld waar gekeken is naar de specifieke situatie per gemeente. Deze onderzoeken worden gedaan op basis van verschillende beschikbare demografische gegevens. Een voorbeeld hiervan zijn de CBS-rapporten. Op basis van deze bronnen heeft men per kern in de gemeente Breukelen de specifieke vraag en aanbodgegevens nader uitgesplitst.*

6. De geplande bouwdichtheid per hectare komt niet overeen met het maximum aantal van 25 woningen voor "landelijk dorps bouwen", dat steeds het gemeentelijk uitgangspunt was voor de planontwikkeling. Dat gaat ten koste van de landschappelijke inpassing.

*Reactie gemeente*

*De eerste constatering is juist. Het uitgangspunt was om uit te gaan van maximaal 25 woningen per hectare. In de planvorming is altijd gezocht naar een optimalisatie. Deze optimalisatie dient op alle aspecten gedaan te worden: zowel ruimtelijk, financieel als de woningtypologieën. Het draaien aan één van deze knoppen heeft effect op de andere. In de uitwerking van de plannen en de daarbij behorende afweging heeft de raad besloten meer waarde te hechten aan het bieden van een zo divers mogelijk programma zodat ieder type woningzoekende (starter, doorstromer, senior) aan zijn trekken kan komen in het Vierde Kwadrant. De raad heeft de typologie daarmee leidend laten zijn zonder de ruimtelijke gevolgen hiervan uit het oog te verliezen. De nu opgenomen woningdichtheid is weliswaar hoger dan genoemd in de structuurvisie, ruimtelijk is deze dichtheid acceptabel. De toename van de dichtheid wordt beïnvloed door gestapeld bouwen en niet door het verdichten van het plan in de zin van het vervangen van tweekappers of vrijstaande woningen door rijenwoningen.*

7. Het natuurwaardenonderzoek is te optimistisch en niet volledig. Met name naar bepaalde vogelsoorten die frequent zijn waargenomen – en in het onderzoek niet worden genoemd – is aanvullend onderzoek vereist. Dit geldt eveneens voor bepaalde reptielen, zoogdieren en libellen.

*Reactie gemeente*

*In het kader van de Flora en Faunawet hebben wij een gerenommeerd adviesbureau opdracht gegeven onderzoek te verrichten. In 2007 heeft het bureau Waardenburg bv aanvullend op de eerder in 2006 uitgevoerde quickscan onderzoek verricht. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport "aanvullend natuuronderzoek 'Vierde Kwadrant' Kockengen, 15 oktober 2007". De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.*

*Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Wij zien vooralsnog geen aanleiding om het advies van dit bureau in twijfel te trekken.*

8. De economische haalbaarheid kan niet worden vastgesteld op basis van de gepubliceerde gegevens. Deze zijn te algemeen, belangrijke elementen ontbreken, kosten zijn te laag ingeschat of gebaseerd op onduidelijke kengetallen en er is geen rekening gehouden met de extra kosten van de door het college toegezegde fasering van de realisatie. De kabinetsplannen omtrent de hypotheekrenteaftrek zullen de huizenprijzen en de economische haalbaarheid verder onder druk zetten.

*Reactie gemeente*

*Aan de hand van een voor het plangebied opgestelde grond- en vastgoedexploitatie is geconstateerd dat sprake is van een positief resultaat. Deze financiële informatie is vertrouwelijk aan de gemeenteraad verstrekt. De gegevens die wel openbaar zijn staan verwoord in het bijhorende exploitatieplan. Hierin wordt uitgegaan van kengetallen zoals deze in de huidige markt gebruikt worden. Naar onze mening zijn alle belangrijke elementen opgenomen in het exploitatieplan die voor nu van toepassing zijn. Per jaar zal bekeken worden of de berekeningen nog juist zijn en indien noodzakelijk worden aangepast.*

9. In het verkeersonderzoek staat beschreven "wordt geadviseerd enkele parkeerplaatsen aan de Dotterbloem te verplaatsen naar de aansluitende weg van de nieuwe woonwijk, in de nabijheid van de Dotterbloem". In dit verhaal kan de reclamant zich weer niet vinden. Dit betekent dat hij zijn vervoersmiddel ergens in een andere wijk moet gaan neerzetten, vanwege het feit dat hier geen ruimte meer is voor parkeerplaatsen bij de Dotterbloem. 15 jaar geleden toen zij hier kwamen wonen hebben zij gepleit voor parkeerplaatsen die toen niet gerealiseerd waren. Er is toen door de gemeente na veel overleg met de bewoners overwogen om hier parkeerplaatsen aan te leggen. Helaas komt dit zelfde probleem nu weer ter sprake.

*Reactie gemeente*

*Het is de bedoeling dat de parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de bestaande woningen worden aangelegd. Hiermee zal de loopafstand tot de woningen zo kort mogelijk worden gehouden. **Abusievelijk zijn deze parkeerplaatsen in het ontwerpbestemmingsplan niet ingetekend, dit zal alsnog gebeuren.***

13	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
14	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
15	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
16	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
17	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
18	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
19	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 12 (1 t/m8) van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
20	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
21	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
22	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
23	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
24	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
25	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
26	<p>1. De reclamant is van mening dat het Vierde Kwadrant niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en dat in de eventuele woningbehoefte vanuit de kern Kockengen op een andere wijze sneller, beter en op effectieve wijze kan worden voorzien.</p> <p>Sneller omdat binnen Kockengen al direct, zonder verwerving en ontsluiting, voor bewoners van Kockengen gebouwd kan worden. Beter omdat de hierna in zijn zienswijze vermelde bezwaren tegen het ontwerp bestemmingsplan in dat geval niet meer van toepassing zijn. Effectiever en meer verantwoord omdat dan geen relatief zeer grote financiële investeringen (als verwerving, bouwrijp maken en ontsluiting) met een onder de huidige economische omstandigheden</p>

	<p>onzekere geldelijke opbrengst meer nodig zijn.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.</p> <p>Daarbij wordt aangegeven in de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingskern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen is gelegen aan het landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingzone is.</p> <p>Aangezien de verdere inhoud van deze zienswijze inhoudelijk gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
27	<p>1. De laatste tijd is gebleken dat fijnstof schadelijk is voor de gezondheid. Het is niet bekend wat een veilige concentratie is van fijnstof. Hoe hoger de concentratie hoe hoger het gezondheidsrisico. Er is een wettelijke norm opgesteld wat gebaseerd is op een compromis tussen de haalbaarheid in de maatschappij en gezondheid van de mens. Dit betekent dat de gemeente gedegen onderzoek moet doen naar mogelijk alternatieve locaties die verder weg liggen van doorgaande wegen zoals de provinciale weg en snelwegen, en op de alternatieve locatie moet bouwen. Indien de gemeente geen rekening houdt met het fijnstof, en later gezondheidsrisico's blijken van bewoners van het Vierde Kwadrant, dan zal de gemeente terdege rekening moeten houden met schadeclaims.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  De milieudienst Noord West Utrecht heeft in 2007 met berekeningen en aanwezige gegevens bekeken hoe het besluit luchtkwaliteit zich verhoudt ten opzichte van het plan Vierde Kwadrant Kockengen. Uit de berekeningen blijkt dat op 5 meter uit de weg N401 de grenswaarden uit het besluit luchtkwaliteit in de jaren 2007 en 2020 niet worden overschreden. Op grond van het besluit bestaat er dan ook geen bezwaar tegen dit plan.</p> <p>De verdere inhoud van deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
28	<p>Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
29	<p>Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
30	<p>1. Door uitstel van de bouwplannen c.q. de aanvang van de bouw, zullen de direct aanwonenden op termijn een nog groter financieel nadeel ondervinden van het gehele</p>

	<p>bouwplan. Zolang het project niet definitief in de ijskast is beland (afgeblazen dus) dan wel de volledige bouwplannen zijn voltooid, zullen de aangrenzende woningen niet of nauwelijks verkoopbaar zijn. Bovendien tegen een fors lagere waarde. Die onzekerheid voor velen zal nu nog langer duren, hetgeen maatschappelijk onaanvaardbaar is en niet getuigt van behoorlijk bestuur.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Indien de reclamant meent dat er sprake is van schade ofwel waardevermindering van een onroerende zaak dan staat hem vrij daartoe, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Bij wet (artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven welke oorzaken er zijn van (plan)schade.</i>  <i>Daarbij maken wij twee kanttekeningen; de schade welke binnen het normale maatschappelijk risico valt, blijft voor rekening van de aanvrager om vergoeding van planschade. En voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is een (bij Wet bepaald) recht van € 300,- verschuldigd.</i></p> <p>De verdere inhoud van deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
31	<p>Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
32	<p>1. Reclamant is van mening dat het Vierde Kwadrant niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en dat in de eventuele woningbehoefte vanuit de kern Kockengen op een andere wijze sneller, beter en op effectieve wijze kan worden voorzien.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.</i>  <i>Daarbij wordt aangegeven in de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingkern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen is gelegen aan het landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingzone is.</i></p> <p>2. Bij de verkeersontsluiting van de wijk is uitsluitend onderzocht wat het effect van het toegenomen autoverkeer zou zijn en of dat effect te beperken is. Het plan is niet, cq. onvoldoende, uitgewerkt met betrekking tot de aansluiting via de Waterlelie en Zwanebloem. Verder is er geen onderzoek gedaan naar de ontsluiting of veiligheid voor voetgangers of fietsers.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>In het verkeersonderzoek is uitgegaan van een ontwikkeling van 200 woningen. Voor de</i></p>

	<p><i>aansluitingen van de nieuwe infrastructuur op de bestaande is geconstateerd dat hier voldoende ruimte aanwezig is om en aansluiting te realiseren. Hierbij zijn wel een aantal aanbevelingen gedaan voor de bestaande vormgeving om zodat de weg een gelijkwaardig karakter krijgt met de omliggende wegen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid.</i></p> <p><i>Daarnaast is het gebied gelegen in de 30 kilometerzone. Hierdoor hoeft er geen aparte infrastructuur voor fietsers worden aangelegd. Bij de verdere inrichting van het gebied zal verder gekeken worden hoe de aansluitingen gerealiseerd zullen worden en of het toch noodzakelijk is om voor het langzaam verkeer extra voorzieningen te treffen.</i></p> <p>3. Het plangebied ligt aan de rand van Kockengen en de enige ontworpen ontsluitingen gaan via de bestaande bouw van Kockengen. Waar hemelsbreed de afstand van de nieuwe woningen naar de omgeving kleiner is dan voor de rest van Kockengen, is de afstand als fietser juist het grootste. Het is aan te bevelen om in het plan een ontsluiting te ontwikkelen voor het fietsverkeer hetzij naar de provinciale weg aan de noordzijde, hetzij naar Portengen aan de oostzijde. Hiermee kan de ambitie met betrekking tot energiegebruik en milieu voor deze wijk verder ondersteund worden en de nieuwe bewoners aangemoedigd worden om veilig en gezond te leven.</p> <p>Bovendien kan een dergelijk nieuw aan te leggen fietspad een aanvulling zijn op het landelijk gebied en de recreatieve functie daarbinnen.</p> <p><i>Reactie gemeente</i></p> <p><i>De gestelde optie is mogelijk interessant en zal in het verdere proces nader beschouwd worden onder meer op het aspect haalbaarheid. Hierbij speelt o.a. een rol dat de verschillende grondeigenaren medewerking zullen moeten verlenen.</i></p> <p>4. Alternatief dient onderzocht te worden in hoeverre een voet/ fietspad doorgetrokken kan worden naar de Roerdomp of, buitenom, naar de Dreef.</p> <p><i>Reactie gemeente</i></p> <p><i>In het structuurplan is reeds aangegeven dat er gekeken moet worden naar een mogelijke langzaamverkeer ontsluiting naar de Roerdomp. Echter door de aanleg van het “watercluster” is deze verbinding niet meer mogelijk.</i></p> <p><i>Een optie om buitenom een verbinding te creëren met het centrum van Kockengen is niet wenselijk. De reden hiervoor is dat een fietser/ voetganger in het algemeen de kortste route neemt naar zijn doel. Dit is via de Waterlelie en de Prinses Beatrixweg. Een route die buitenom gaat zal minder gebruikt worden.</i></p> <p>De verdere inhoud van deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
33	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
34	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
35	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
36	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
37	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.

38	<p>1. Het is teleurstellend dat het ontwerp voorbij gaat aan de eerder ingediende zienswijze en strijdig is en blijft met het Rijks- en Provinciaal beleid aangaande het Groene Hart en de Flora en faunawet.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een nadere uitwerking van het beleidskader zoals vastgelegd in het structuurplan. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015, welke als een doorvertaling van het rijksbeleid kan worden beschouwd. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. Wij wijzen er op dat de strijdigheden met overheidsbeleid die door de insprekers worden aangehaald niet door de betreffende organen worden gedeeld. Zowel de VROM-inspectie als de provincie laten in hun vooroverlegreacties weten zich op dit punt te kunnen vinden in het plan. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de aanpassingen die gedaan zijn in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>2. De reclamant geeft aan dat deze nog steeds van mening is dat het Vierde Kwadrant een veel te grootschalige ontwikkeling is voor Kockengen en de verkeerde locatie.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.</p> <p>3. De grootschalige plannen leiden tot vergrote instroom van buiten en zal de woningmarkt hier nog ernstiger verstoren.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Het woningbouwplan van 92 woningen voor het Vierde Kwadrant is gebaseerd op de Woonvisie 2004 – 2012, waar een woningmarktonderzoek aan ten grondslag ligt. Hieruit blijkt dat in Kockengen sprake is van een kwantitatief tekort. Het Vierde Kwadrant geeft invulling aan deze woningbehoefte. Het gekozen woningbouwprogramma is een vertaling van de woningbehoefte van Kockengen. Bij dit woningbouwprogramma houden wij ook rekening met een beperkte instroom van buiten namelijk van (jonge) vestigers. Daaronder verstaan wij de categorie terugkomers, die de afgelopen jaren noodgedwongen Kockengen hebben moeten verlaten door het ontbreken van een passend woningaanbod. Wel maken wij de kanttekening dat een absolute match tussen lokale vraag en aanbod in de praktijk niet haalbaar is. Via het vrije marktmechanisme is zowel in de bestaande woningmarkt als de in nieuwbouwmigratie niet uit te sluiten. Wij zijn van mening dat wij zowel met het aantal van 92 woningen als met het gedifferentieerde woningbouwprogramma op een goede manier aansluiting hebben gevonden met de lokale woningbehoefte. Ons uitgangspunt is dat wij met het woningbouwplan voor het Vierde Kwadrant een bijdrage leveren aan het creëren van een evenwichtige woningmarkt in Kockengen.</p> <p>4. Andere, gunstiger bouwlocaties, zijn onvoldoende onderzocht, terwijl de Provinciale regels wel de mogelijkheden bieden de locatie te wijzigen naar bijvoorbeeld de zuidrand waar goedkopere woningen kunnen worden gebouwd. Immers daar is de grond al reeds vele</p>
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p>jaren in eigendom van de gemeente en is er al een weg aangelegd. Daarnaast zal het Groene Hart gespaard worden en is het beter voor het landschap, de natuur en het dorpskarakter.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.</i></p> <p><i>Daarbij wordt aangegeven in de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingskern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen is gelegen aan het landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingzone is.</i></p> <p>5. Zorg ervoor dat de toekomstige woningen vallen onder de voorkeursregeling die garant staat voor betaalbare woningen voor de eigen bewoners en starters van Kockengen.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Momenteel worden alle beleidsstukken van de gemeente Maarssen, Breukelen en Loenen geharmoniseerd. Dit wordt ook gedaan voor de huisvestingsverordening met als doel om in de nieuwe gemeente een nieuw beleidsdocument te hebben voor de gehele gemeente. Daarin zal gekeken worden of het wenselijk is dat deze regeling wordt opgenomen. De verordening op dit moment hierop aan te passen is niet wenselijk. Eén van de huidige instrumenten die kan worden ingezet om lokale woningzoekenden met voorrang aan sociale woningen te helpen is Lokaal Maatwerk, waarbij tot een maximum van 30% met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding met Kockengen.</i></p>
39	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
40	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
41	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
42	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
43	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.

44	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
45	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
46	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
47	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
48	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
49	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
50	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
51	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
52	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
53	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
54	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
55	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
56	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
57	<p>1. Reclamant is van mening dat het Vierde Kwadrant niet dient te worden ontwikkeld als bouwlocatie en dat in de (volgens zijn inzicht zeer beperkte) woningbehoefte vanuit de kern Kockengen op een andere wijze sneller, en op een effectievere wijze kan worden voorzien.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in</p>

overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.

2. Ervaring van de afgelopen jaren leert dat er weinig belangstelling is om in Kockengen te wonen. De recente beschikbaarstelling van extra woonruimte door de oplevering van de nieuwbouw Overdorp heeft zelfs geleid tot leegstand. De voorraad van onverkochte koopwoningen in het dorp is groot en de tijdsduur dat woningen te koop staan is verontrustend lang. Huurwoningen die vrijkomen worden voor het grootste deel ingenomen door mensen van buitenaf, die geen binding met Kockengen hebben. Het ontwerp bestemmingsplan is derhalve gebaseerd op drijfzand, te weten een overdreven ingeschatte woningbehoefte vanuit de Kockengense gemeenschap.

#### *Reactie gemeente*

*Het woningbouwplan van 92 woningen voor het Vierde Kwadrant is gebaseerd op de Woonvisie 2004 – 2012, waar een woningmarktonderzoek aan ten grondslag ligt. Hieruit blijkt dat in Kockengen sprake is van een kwantitatief tekort. Het Vierde Kwadrant geeft invulling aan deze woningbehoefte. Het gekozen woningbouwprogramma is een vertaling van de woningbehoefte van Kockengen. Bij dit woningbouwprogramma houden wij ook rekening met een beperkte instroom van buiten namelijk van (jonge) vestigers. Daaronder verstaan wij de categorie terugkomers, die de afgelopen jaren noodgedwongen Kockengen hebben moeten verlaten door het ontbreken van een passend woningaanbod. Wel maken wij de kanttekening dat een absolute match tussen lokale vraag en aanbod in de praktijk niet haalbaar is. Via het vrije marktmechanisme is zowel in de bestaande woningmarkt als de in nieuwbouwmigratie niet uit te sluiten. Wij zijn van mening dat wij zowel met het aantal van 92 woningen als met het gedifferentieerde woningbouwprogramma op een goede manier aansluiting hebben gevonden met de lokale woningbehoefte. Ons uitgangspunt is dat wij met het woningbouwplan voor het Vierde Kwadrant een bijdrage leveren aan het creëren van een evenwichtige woningmarkt in Kockengen.*

3. Het opleveren van een nieuwbouwwijk levert in het algemeen na een vijftal jaren een tsunami aan schoolkinderen op. De basisscholen van Kockengen zijn al vele jaren stabiel en zitten duidelijk dicht tegen hun maximale capaciteit aan. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er niet of nauwelijks. Een tijdelijke piek van schoolkinderen zal grote maatschappelijke kosten met zich meebrengen. Omdat er in Kockengen nauwelijks voorzieningen voor de jeugd zijn, zal deze piek zich enkele jaren later vertalen in een sterke toename van 'hangjongeren'-problematiek, die ook nu al tot grote overlast in Kockengen leidt.

#### *Reactie gemeente*

*De gemeentelijke leerlingprognose van 2010 laat zien dat alle scholen in Kockengen met een dalend leerlingaantal worden geconfronteerd. Deze dalende tendens zet door tot 2017 waarna het leerlingaantal zich stabiliseert op dit lagere niveau. In de prognose is al rekening gehouden met de bouw van de woningen in het Vierde Kwadrant alsmede met incidentele bouw van in totaal 122 woningen in de periode 2010- 2022.*

*De bouw van 92 woningen ( waarvan 40 appartementen) zal dus zeker niet tot overbelasting leiden van de schoolcapaciteit. Het is eerder zo dat dankzij de woningbouw de levensvatbaarheid van de drie scholen wordt vergroot waardoor het onderwijsvoorzieningsniveau in Kockengen in stand kan worden gehouden.*

*Wat betreft de hangjongeren problematiek. Deze zal niet toenemen daar dit immers een leeftijd gerelateerd verschijnsel is.*

4. Het ontwerp bestemmingsplan gaat uit van een economische realiteit van voor de crisis. De verwervingskosten zijn onrealistisch laag ingeschat en de verwachte opbrengsten veel te rooskleurig. In de huidige realiteit zijn projectontwikkelaars zeer teughoudend om in dit soort onzekere projecten te stappen en zijn huizen in het wat duurdere segment praktisch onverkoopbaar. Doorgang van het ontwerp bestemmingsplan breng onverantwoorde financiële

risico's met zich mee, waarbij de onvermijdelijke tegenvallers over enkele jaren zullen worden afgewenteld op de burger.

*Reactie gemeente*

*De mate van gedetailleerdheid van een bij een bestemmingsplan behorend exploitatieplan is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Bij het voorontwerp is een grondexploitatie opgesteld op basis van de op dat moment voor handen informatie, zijnde een stedenbouwkundig ontwerp voor gronden in particulier eigendom. Bij dit planstadium wordt gebruik gemaakt van globale ramingen van kosten en opbrengsten. Alle kosten en opbrengsten die gemaakt worden bij het realiseren van het Vierde Kwadrant zijn in de grondexploitatie opgenomen en geraamd en verwerkt in het exploitatieplan. Naar mate het proces vordert wordt het plan verder uitgewerkt, de informatie gedetailleerder en definitiever en kunnen de berekeningen definitiever worden vastgesteld. Het exploitatieplan kan zo nodig nog worden bijgesteld alvorens sprake is van een onherroepelijk exploitatieplan of, als na verdere uitwerking van het plan blijkt dat er kosten en/of opbrengsten aangepast dienen te worden, worden meegenomen in de jaarlijkse, verplichte actualisatie van het exploitatieplan.*

5. Door het gedurende vele jaren gepleegde zorgvuldige beheer van de huidige eigenaar heeft het gebied (met name de sloten en de oevers) zich ontwikkeld tot een waardevol natuurgebied waarin vele beschermde planten en dieren leven. Bebouwing van het gebied richt onherstelbare schade aan in de populaties kwetsbare 'rode lijst' soorten zoals de Grutto, Veenmol, Groene glazenmaker, Krabbenscheer en andere.

*Reactie gemeente*

*In het kader van de Flora en Faunawet hebben wij een gerenommeerd adviesbureau opdracht gegeven onderzoek te verrichten. In 2007 heeft het bureau Waardenburg bv aanvullend op de eerder in 2006 uitgevoerde quickscan onderzoek verricht. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport "aanvullend natuuronderzoek 'Vierde Kwadrant' Kockengen, 15 oktober 2007". De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.*

*Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Wij zien voorsnog geen aanleiding om het advies van dit bureau in twijfel te trekken.*

6. Zoals bekend horen de veenweiden rondom Kockengen tot de gaafst bewaarde voorbeelden van het middeleeuwse cope-landschap. Bebouwing ervan leidt onherroepelijk tot vernietiging van dit landschapselement en dus van een uniek stukje Hollandse geschiedenis en cultuur.

*Reactie gemeente*

*Elke handeling voor nieuwbouw in het buitengebied zal het landschap met bijbehorende kenmerken aantasten. Dat het cope-landschap, de natuur, de cultuur en de landschapsidentiteit door de bebouwing zullen worden aangetast is dan ook een feit. In een eerdere belangenafweging is geconcludeerd dat aan de woonfunctie voor dit gebied een hoger belang wordt toegedicht. Het is daarentegen wel van belang dat deze woonfunctie zorgvuldig in zijn omgeving wordt ingepast. Om deze inpassing goed te begeleiden hebben wij hieraan voorwaarden gesteld, waaronder aansluiten bij de bestaande karakteristieken van de planlocatie en de waardevolle bestaande structuur zoveel mogelijk inpassen. De bestaande, karakteristieke strokenverkaveling van het Utrechts Veenweide gebied vormt bij de verkaveling van het plangebied dan ook het richtinggevend kader.*

7. Voor de eventueel aanwezig geachte, beperkte woningbehoefte van Kockengen zelf kan er kleinschaliger, sneller en goedkoper worden gebouwd aan de zuidrand, conform het door projectontwikkelaar Balmont ingediende plan. De risico's daarvan zijn beter te overzien en het alternatief leidt niet tot de hiervoor aangehaalde natuur en cultuurvernietiging.

*Reactie gemeente*

*Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan*

	<p>de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.</p> <p>Daarbij wordt aangegeven in de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingkern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen is gelegen aan het landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingzone is.</p>
58	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
59	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
60	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
61	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
62	<p>1. Waterwerken t.b.v. de bouw moeten binnen de rode contour plaatsvinden.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Het beleid rondom de rode contouren geeft aan dat de bouwactiviteiten ten behoeve van stedelijke activiteiten plaats moeten vinden binnen deze contour.  Momenteel zijn in het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied Kockengen waterwerken ten behoeve van het agrarische gebruik reeds mogelijk. De waterwerken als bedoeld in dit bestemmingsplan zijn noodzakelijk zowel ten behoeve van de woningbouwlocatie als ten behoeve van het agrarisch gebruik. Om die reden hebben wij het plangebied en de verbeelding uitgebreid.</p> <p>2. Schaamteloos is naar de economische haalbaarheid toegerekend in plaats van berekend. Het werkt op de lachspieren dat de 'de berekening' in euro's in plaats van ronde getallen heeft plaatsgevonden, gezien de grove schattingen.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  De mate van gedetailleerdheid van een bij een bestemmingsplan behorend exploitatieplan is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Bij het voorontwerp is een grondexploitatie opgesteld op basis van de op dat moment voor handen informatie, zijnde een stedenbouwkundig ontwerp voor gronden in particulier eigendom. Bij dit planstadium wordt gebruik gemaakt van globale ramingen van kosten en opbrengsten. Alle kosten en opbrengsten die gemaakt worden bij het realiseren van het Vierde Kwadrant zijn in de grondexploitatie opgenomen en geraamd en verwerkt in het exploitatieplan. Naar mate het proces vordert wordt het plan verder uitgewerkt, de informatie gedetailleerder en definitiever en kunnen de berekeningen definitiever worden vastgesteld. Het exploitatieplan kan zo nodig nog worden bijgesteld alvorens sprake is van een onherroepelijk exploitatieplan of, als na verdere uitwerking van het plan blijkt dat er kosten en/of opbrengsten aangepast dienen te worden, worden meegenomen in de jaarlijkse, verplichte actualisatie van het exploitatieplan.</p>

	<p>De verdere inhoud van deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
63	<p>Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.</p>
64	<p>1. Het ontwerp voldoet niet aan “migratiesaldo nul” in verband met de ook aanwezige voornemens tot de bouw van 300 tot zelfs 1200 woningen in de strook “De corridor” een overigens meer geschikte locatie qua ligging, landschappelijke impact, verbindingen en capaciteit.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>De provincie Utrecht neemt het migratiesaldo nul principe op het niveau van het nationaal landschap als uitgangspunt. Zij ziet migratiesaldo nul daarbij als een middel ter ondersteuning van het behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Een kwalitatieve benadering staat voorop. Hierbij gaat het vooral om kwaliteit in relatie tot de passendheid in het landschap en dus niet alleen om sturing op woningaanbod. Dit laatste ook omdat door een kwantitatieve sturing onbedoelde effecten kunnen optreden. Bijvoorbeeld kunnen ruimtelijke ontwikkelingen binnen kernen worden belemmerd, ook als die ontwikkeling op geen enkele wijze de kernkwaliteiten aantasten en/of anderszijds leiden tot een meerwaarde van de leefbaarheid van die kernen. In de Structuurvisie Utrecht 2005-2015 zijn rondom kernen rode contouren aangegeven waarbinnen verstedelijking, zoals woningbouw, dient plaats te vinden. De ontwikkeling van het Vierde Kwadrant past binnen dit principe. Een beschouwing van het migratiesaldo nul beleid met betrekking tot de planstudies voor de Corridor ofwel het Hof van Breukelen achten wij in dit kader niet relevant.</i></p> <p>2. In het hoofdstuk “Beleidskader” is verzuimd ook te vermelden dat de provincie nieuwe uitbreiding niet meer in verhouding acht tot de omvang en opbouw van de kern Kockengen en strijdig vindt met het beleid voor het Groene Hart en het veenweidegebied. Verdere uitbreiding buiten wat de huidige rode contour toestaat is in strijd met het provinciaal beleid. Deze staat niet meer in verhouding tot de omvang en opbouw van de kern Kockengen en is strijdig met het beleid voor het Groene Hart en het veenweidegebied. Gezien de inleiding van het bestemmingsplan en de gekozen invulling van de bebouwing en infrastructuur, is er geen sprake van een ontwerp voor een eindsituatie.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Dit bestemmingsplan is een uitwerking van het structuurplan Vierde Kwadrant Kockengen. Hierbij wordt de ruimte, die geboden wordt binnen de rode contouren, zoals vastgesteld in de Provinciale ruimtelijke verordening, gebruikt voor invulling te geven aan woningbouw. Bij het vaststellen van het structuurplan in 2008 is een groter plangebied vastgesteld. In dit bestemmingsplan is sprake van een woningbouwplan voor 92 woningen in een plangebied gelegen binnen de rode contour. Een verdere uitbreiding van het plangebied is voorlopig niet aan de orde. Wanneer in de toekomst mogelijk toch sprake is naar meer vraag naar woningen wordt hier de mogelijkheid geboden om aan te sluiten aan een bestaande wijk. Dit komt overeen met de wijze waarop de wijk Groenlust is ontwikkeld. Dit betekent dat wanneer in de toekomst deze behoefte mogelijk concreet wordt wij eerst in goed overleg met de provincie de mogelijkheden daartoe zullen beschouwen en onderzoeken.</i></p> <p>3. Wij constateren met spijt dat dit belangrijke gegeven (opnieuw) niet is vermeld in het ontwerp bestemmingsplan en dat er slechts selectief wordt geciteerd uit het Streekplan 2005-2015. Daarnaast wordt in de inleiding gesproken over dat al in 1986 van het toenmalige provinciale streekplan een aanduiding op de plankaart staat opgenomen voor de aanleg van een nieuwe woonwijk. Deze aanduiding komt niet overeen met de tekst van het betreffende streekplan. De tekst van het ontwerp bestemmingsplan is hierdoor een onjuiste weergave van de historie en dient daarom te worden aangepast. Daarnaast valt het gebrek aan continuïteit van gemeentelijk en provinciaal beleid op.</p>

*Reactie gemeente*

*De verwijzing in de inleiding van het bestemmingsplan naar hetgeen op de plankaart in het streekplan van 1986 is terug te zien, is naar onze mening juist. Op de locatie waar nu het Vierde Kwadrant is gedacht (kaart 5) is een aanduiding te zien waar "verdere uitbreiding van woongebied" is aangegeven. Dit is gelegen naast een gearceerd deel dat de restcapaciteit aanduidt. Ook in de tekst wordt gesproken van een extra uitbreiding van 140 woningen, waarvan een deel (restcapaciteit) in Groenlust II wordt opgevangen..*

4. Reclamant geeft aan dat het college heeft gesteld dat het woningbouwproject Vierde Kwadrant een lopend project is omdat het een uitwerking is van het reeds vastgestelde Structuurplan Vierde Kwadrant. Daarop geeft reclamant aan dat een structuurplan niet bindend is. Bovendien geven de huidige economische, financiële en politieke omstandigheden alsmede de opgave om maatschappelijk verantwoord ondernemen en bouwen een sterk gewijzigd speelveld aan. Hierbij is het onwenselijk en onverstandig om het plan als "staand beleid en lopend project" te bestempelen in de nieuwe gemeente. Reclamant constateert dat overleg met de fusiegemeenten zeer wenselijk, zo niet noodzakelijk is.

*Reactie gemeente*

*In het kader van de ophanden zijnde gemeentelijke herindeling is de zogeheten Wet ARHI (Algemene regels herindeling) van toepassing. Deze wet biedt de gemeenten de ruimte om het bestaande beleid en alle lopende projecten voort te zetten. Nieuwe initiatieven dan wel college- of raadsbesluiten die kunnen leiden tot nieuwe uitgaven, tot verhoging van bestaande uitgaven dan wel tot verlaging van bestaande inkomsten of vermindering van vermogen, dienen ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Het woningbouwproject Vierde Kwadrant is een lopend project, aangezien het een uitwerking betreft van het in 2008 vastgestelde structuurplan Vierde Kwadrant. Volgens de Wet AHRI behouden vastgestelde structuurplannen hun rechtskracht. Overleg met de andere bij de herindeling betrokken gemeenten ofwel de provincie is niet noodzakelijk.*

5. Verdere uitbreiding buiten wat de huidige rode contour toestaat is in strijd met het provinciaal beleid. Deze staat niet meer in verhouding tot de omvang en opbouw van de kern Kockengen en is strijdig met het beleid voor het Groene Hart en het veenweidegebied. Gezien de inleiding van het bestemmingsplan en de gekozen invulling van de bebouwing en infrastructuur, is er geen sprake van een ontwerp voor een eindsituatie. Er dient duidelijk te worden aangegeven dat gezien het provinciale beleid er thans geen sprake meer kan zijn van een tweede fase. Daarnaast dient de invulling van het plan gebaseerd te zijn op deze eindsituatie en niet op een door u en/ of het college gewenst groeiscenario.

*Reactie gemeente*

*Dit bestemmingsplan is een uitwerking van het structuurplan Vierde Kwadrant Kockengen. Hierbij wordt de ruimte, die geboden wordt binnen de rode contouren, zoals vastgesteld in de Provinciale ruimtelijke verordening, gebruikt voor invulling te geven aan woningbouw. Bij het vaststellen van het structuurplan in 2008 is een groter plangebied vastgesteld. In dit bestemmingsplan is sprake van een woningbouwplan voor 92 woningen in een plangebied gelegen binnen de rode contour. Een verdere uitbreiding van het plangebied is voorlopig niet aan de orde. Wanneer in de toekomst mogelijk toch sprake is naar meer vraag naar woningen wordt hier de mogelijkheid geboden om aan te sluiten aan een bestaande wijk. Dit komt overeen met de wijze waarop de wijk Groenlust is ontwikkeld. Dit betekent dat wanneer in de toekomst deze behoefte mogelijk concreet wordt wij eerst in goed overleg met de provincie de mogelijkheden daartoe zullen beschouwen en onderzoeken.*

6. Reclamant geeft aan de geplande woonwijk mogelijk negatieve effecten op de EHS kan hebben en indien dat zo is geldt hiervoor een Nee, tenzij regime. Daarnaast is het plan strijdig met het provinciaal beleid betreffende de gebieden buiten de EHS waar zeldzame natuurwaarden aanwezig zijn.

*Reactie gemeente*

*Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zowel aangegeven als stedelijk gebied als waardevolle natuur buiten de EHS. Om de waardevolle natuur in het gebied goed in kaart te brengen hebben wij middels een quickscan aanvullend onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het gebied. De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor*

*de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.*

*Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Hiermee voldoet de gemeente aan de eisen die gesteld zijn door de provincie Utrecht.*

7. Op de betreffende bouwlocatie broeden Grutto's jaarlijks. Met de komst van de woningen wordt de Grutto aldus tijdens het broedseizoen bedreigd. De Grutto is een standvastige vogel en keert elk jaar terug naar het weiland waar hij of zij het jaar daarvoor gebroed heeft.

*Reactie gemeente*

*In het kader van de Flora en Faunawet hebben wij een gerenommeerd adviesbureau opdracht gegeven onderzoek te verrichten. In 2007 heeft het bureau Waardenburg bv aanvullend op de eerder in 2006 uitgevoerde quick scan onderzoek verricht. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport "aanvullend natuuronderzoek 'Vierde Kwadrant' Kockengen, 15 oktober 2007". De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.*

*Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Wij zien vooralsnog geen aanleiding om het advies van dit bureau in twijfel te trekken.*

8. Reclamant geeft aan dat de provincie Utrecht heeft aangegeven dat dit gebied deel uitmaakt van een cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied dat het meest gave voorbeeld in Nederland is van een cope landschap binnen een veenweidegebied. Het ontwerp bestemmingsplan is een volstrekt onnodige en grote aantasting van het cope landschap en het veenweide landschap en ook niet in het belang van de kern Kockengen.

*Reactie gemeente*

*Naast dat de provincie heeft aangegeven dat het gebied cultuurhistorisch zeer waardevol is, geeft men ook aan dat hier een stedelijke uitbreiding kan plaatsvinden. Om toch zoveel mogelijk de cultuurhistorische waarde zichtbaar te houden in het plangebied is als stedenbouwkundig uitgangspunt in het onderliggend structuurplan opgenomen dat aangesloten dient worden aan de bestaande karakteristieken van de planlocatie.*

9. Door de aanpassingen van de harde dorpsrand aan de oostzijde in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp is er weliswaar een verbetering opgetreden, maar centraal aan deze oostzijde is nu een hoogteaccent gecreëerd bestaande uit een appartementenblok van vier verdiepingen met plat dak met mogelijkheid tot plaatsing van zonnecollectoren. Reclamant geeft aan dat indien de hoogte van het betreffende appartementenblok met één verdieping wordt teruggebracht, aan de oostzijde een meer acceptabele dorpsrand ontstaat. Daarnaast wordt verwezen naar eerdere opmerkingen over de noordrand waarbij reclamant er op aandringt dat de uiteindelijke uitvoering van de noordrand van het plan kritisch te blijven bezien, zodat een zo zacht mogelijke overgang tussen het landelijk en het stedelijk gebied wordt gewaarborgd.

*Reactie gemeente*

*Het bestemmingsplan geeft de maximaal toegestane massa aan, die in onze ogen op deze locatie acceptabel is. Er is geen verplichting de maximaal toegestane massa te bouwen. De wens bestaat om op deze locatie een accent aan te brengen. Vooralsnog is deze wens vertaald in het aanbrengen van een extra laag.*

10. Reclamant geeft aan dat het aanvullend natuuronderzoek een onvolledig beeld geeft van de natuurwaarden van het gebied. Vooral ten aanzien van het voorkomen van vogelsoorten en de Groene glazenmaker schiet het rapport ernstig tekort. Reclamant verzoekt dan ook dat naar aanleiding van de geconstateerde tekortkomingen van het tot nu toe uitgevoerde onderzoek nieuw en beter onderzoek te laten verrichten. Daarnaast ontbreekt een beschouwing van de gevolgen voor het natuur- en cultuurlandschap alsmede van de gevolgen voor betrokken agrarische bedrijven.

*Reactie gemeente*

*In het kader van de Flora en Faunawet hebben wij een gerenommeerd adviesbureau opdracht gegeven onderzoek te verrichten. In 2007 heeft het bureau Waardenburg bv aanvullend op de*



eerder in 2006 uitgevoerde quickscan onderzoek verricht. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport "aanvullend natuuronderzoek 'Vierde Kwadrant' Kockengen, 15 oktober 2007". De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.

Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Wij zien vooralsnog geen aanleiding om het advies van dit bureau in twijfel te trekken.

11. Reclamant heeft reeds eerder aangegeven dat zij het onjuist vinden dat een woningbehoefte onderzoek voor de gehele gemeenten Loenen en Breukelen als richtlijn wordt gebruikt voor de uitwerking van het structuurplan. Dit zou veel eerder gebaseerd dienen te zijn op een woonvisie ten aanzien van de kern Kockengen alleen.

Daarnaast beslaat de woonvisie een termijn van 2008 – 2012. Reclamant wijst bovendien nog op de steeds breder onderkende toekomstige krimp van de bevolking binnen de regio. Deze demografische ontwikkeling is niet dan wel onvoldoende meegenomen in de betreffende onderzoeken.

De woonvisie heeft dan ook niet de afgewogen en actuele status die de gemeente toedicht in de reactie op de inspraakreactie. Reclamant is van mening dat de validiteit en de relevantie van zowel het woningbehoefteonderzoek als de woonvisie volstrekt onvoldoende is en dat het zaak is deze in het kader van de huidige economische situatie opnieuw uit te voeren en/ of te bezien, in ieder geval voor de kern Kockengen.

#### *Reactie gemeente*

*Bij het woningbehoefte onderzoek en de woonvisie is in opdracht van beide gemeenten een onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt. Daarbij is voor beide gemeenten apart een rapport opgesteld waar gekeken is naar de specifieke situatie per gemeente. Deze onderzoeken worden gedaan op basis van verschillende beschikbare demografische gegevens. Een voorbeeld hiervan zijn de CBS-rapporten. Op basis van deze bronnen heeft men per kern in de gemeente Breukelen de specifieke vraag en aanbodgegevens nader uitgesplitst. Deze gegevens vormen de onderlegger van het woningbouwprogramma voor het Vierde Kwadrant.*

*Door de huidige economische omstandigheden is de woningmarkt inderdaad gewijzigd. Verkoopcijfers zijn gedaald, woningzoekenden zijn minder geneigd tot het aangaan van financiële investeringen. De woonwensen en de druk op de woningmarkt zijn echter ongewijzigd gebleven. Zodra de economische omstandigheden zich evident verbeteren zal de vraag naar woningen weer manifest worden.*

*Daarbij tekenen wij aan dat de eerste woningen niet voor 2014 opgeleverd worden, de kans is aanwezig dat de economische omstandigheden tegen die tijd verbeterd zijn.*

12. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente in de "Uitgangspunten" zoals die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds het uitgangspunt handhaaft van "landelijk dorps" met maximaal 25 woningen per hectare".

#### *Reactie gemeente*

*Het uitgangspunt was om uit te gaan van maximaal 25 woningen per hectare. In de planvorming is altijd gezocht naar een optimalisatie. Deze optimalisatie dient op alle aspecten gedaan te worden: zowel ruimtelijk, financieel als de woningtypologieën. Het draaien aan één van deze knoppen heeft effect op de andere. In de uitwerking van de plannen en de daarbij behorende afweging heeft de raad besloten meer waarde te hechten aan het bieden van een zo divers mogelijk programma zodat ieder type woningzoekende (starter, doorstromer, senior) aan zijn trekken kan komen in het Vierde Kwadrant. De raad heeft de typologie daarmee leidend laten zijn zonder de ruimtelijke gevolgen hiervan uit het oog te verliezen. De nu opgenomen woningdichtheid is weliswaar hoger dan genoemd in de structuurvisie, ruimtelijk is deze dichtheid acceptabel. De toename van de dichtheid wordt beïnvloed door gestapeld bouwen en niet door het verdichten van het plan in de zin van het vervangen van tweekappers of vrijstaande woningen door rijenwoningen*

13. Reclamant vraagt om een uitgewerkt inzicht over welke type woningen, in welke aantallen en in welke prijsklasse er worden gerealiseerd. Daarnaast wordt gevraagd in hoeverre de marktconforme prijzen worden beïnvloed door wat in de energievisie is opgenomen.

#### *Reactie gemeente*

	<p><i>Het stedenbouwkundig ontwerp biedt wat betreft de grondgebonden woningen ruimte aan 30 rijwoningen waarvan 8 sociale woningbouw. Daarnaast komen er 8 twee onder een kapwoningen en 6 vrijstaande woningen Van de meergezinswoningen komen er 16 appartementen in de koopsector en 24 appartementen in de sociale woningbouw.</i></p> <p><i>In het exploitatieplan zijn de kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Deze posten zijn in dit stadium gebaseerd op kengetallen waaronder de VON-prijzen, zoals opgenomen onder het punt 4.5.. De kwaliteitseisen zoals ondermeer gesteld in de Energievisie, uitgaande van het gekozen niveau "uitdagend", zijn vertaald in het exploitatieplan. De kwaliteitseisen uit de Energievisie hebben naar verwachting een positief effect op de marktwaarde van deze energiezuinige woningen.</i></p> <p>14. Er is bij de keuze voor de locatie Vierde Kwadrant onvoldoende aandacht gegeven aan alternatieve bouwlocaties, zowel in de sfeer van inbreiding als van uitbreiding elders. Alternatieven als het zuidrandplan leiden tot snellere grondverwerving en realisatie. Reclamant geeft aan dat het duidelijk is dat de door de verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat bereikt kan worden met aanmerkelijk minder bezwaren voor het in het streekplan beschermde cultuurhistorische cope - gebied. Daarbij staat het streekplan juist middels de touwtjesmethode expliciet toe om voor alternatieve locatie het 'zuidrandplan' te kiezen.</p> <p><i>Reactie gemeente</i></p> <p><i>Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.</i></p> <p><i>Daarbij wordt aangegeven in de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingkern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen is gelegen aan het landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingzone is.</i></p> <p>15. In de door de Provincie Utrecht opgestelde beleidsregels "bindingseisen woningmarkt provincie Utrecht 2006" is ondermeer opgenomen dat voor een groot aantal met name genoemde kernen, waaronder Kockengen, de betreffende gemeenten in de gemeente verordening kunnen bepalen dat de aangeboden woonruimte onder bepaalde voorwaarden bij voorrang kan worden toegewezen aan woningzoekenden met een economische of een maatschappelijke binding aan de desbetreffende kern. Reclamant roept de gemeenten op om wederom deze regeling van toepassing te verklaren op de kern.</p> <p><i>Reactie gemeente</i></p> <p><i>Momenteel worden alle beleidsstukken van de gemeente Maarssen, Breukelen en Loenen geharmoniseerd. Dit wordt ook gedaan voor de huisvestingsverordening met als doel om in de nieuwe gemeente een nieuw beleidsdocument te hebben voor de gehele gemeente. Daarin zal gekeken worden of het wenselijk is dat deze regeling wordt opgenomen. De verordening op dit moment hierop aan te passen is niet wenselijk. Eén van de huidige instrumenten die kan worden ingezet om lokale woningzoekenden met voorrang aan sociale woningen te helpen is Lokaal Maatwerk, waarbij tot een maximum van 30% met voorrang mag worden toegewezen</i></p>
65	<p>Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die</p>



	zienswijze.
<b>81</b>	<p>1. Reclamant geeft aan dat eerdere zienswijzen op het aspect economische uitvoerbaarheid, zoals dit was opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan leiden tot de reactie dat er sprake is van een positief resultaat van grond- en vastgoedexploitatie. Reclamant geeft aan dat hij vernomen heeft dat deze exploitatieoverzichten slechts waren opgesteld als vingeroefening in het kader van de grondverwerving en dat een daadwerkelijk exploitatieoverzicht toentertijd nog niet beschikbaar was. Reclamant vindt dit een vreemde gang van aanpak die vraagtekens plaatst bij de rol van een betrouwbare overheid.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>De mate van gedetailleerdheid van een bij een bestemmingsplan behorend exploitatieplan is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Bij het voorontwerp is een grondexploitatie opgesteld op basis van de op dat moment voor handen informatie, zijnde een stedenbouwkundig ontwerp voor gronden in particulier eigendom. Bij dit planstadium wordt gebruik gemaakt van globale ramingen van kosten en opbrengsten. Alle kosten en opbrengsten die gemaakt worden bij het realiseren van het Vierde Kwadrant zijn in de grondexploitatie opgenomen en geraamd en verwerkt in het exploitatieplan. Naar mate het proces vordert wordt het plan verder uitgewerkt, de informatie gedetailleerder en definitiever en kunnen de berekeningen definitiever worden vastgesteld. Het exploitatieplan kan zo nodig nog worden bijgesteld alvorens sprake is van een onherroepelijk exploitatieplan of, als na verdere uitwerking van het plan blijkt dat er kosten en/of opbrengsten aangepast dienen te worden, worden meegenomen in de jaarlijkse, verplichte actualisatie van het exploitatieplan.</i></p> <p>2. Reclamant is van mening dat op basis van hun bevindingen het nu voorliggende exploitatieplan geen hogere status kan worden gegeven dan de kwalificatie ‘vingeroefening’ die gold in het voorontwerp. Men concludeert dat een uitgewerkt en gedegen onderbouwd financieel plan ontbreekt. Gezien het aantal grote onzekerheden en de diverse tekortkomingen kan het voorliggende exploitatieplan niet als basis dienen voor de vaststelling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Voor antwoord op dit onderdeel verwijzen wij naar het gegeven antwoord bij punt 1.</i></p> <p>3. Reclamant verneemt graag of de grond reeds in bezit is van de gemeente. Zo nee zou de reclamant willen weten hoever de gemeente is gevorderd in het verwervingsproces en welke stappen uw gemeente hierin sinds het vaststellen van het voorontwerp heeft genomen. Daarnaast wordt aangedrongen om een volle inzet voor een minnelijke verwerving van de gronden. Het gaat hierbij niet alleen om een prijs en rechtszekerheid van de eigenaar maar huist ook om de continuïteit van de bedrijfsvoering van betrokkenen evenals het imago van de gemeente als betrouwbare partner.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>In het belang van het proces kunnen wij over de aankoop van de gronden momenteel geen mededelingen doen.</i></p> <p>De verdere inhoud van deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de onder nummer 64 van de in dit rapport opgenomen zienswijze. Voor de samenvatting en de reactie van de gemeente verwijzen wij naar die zienswijze.</p>
<b>82</b>	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 38 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
<b>83</b>	1. Reclamant vraagt al zijn eerdere zienswijzen over het Vierde Kwadrant, over de wet voorkeursrecht gemeenten, het zuidrandplan en de bestemmingswijziging van de toenmalige tuinderij als mee ingevoegd te beschouwen en mee te nemen in de overwegingen over dit ontwerp bestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

*Voor de reactie op de hier genoemde zienswijzen verwijzen wij naar de door de gemeente geleverde beantwoording ten tijde dat deze procedureel aan de orde waren.*

2. Reclamant geeft aan dat het exploitatieplan te duur is ingevuld, waardoor de kosten te hoog zijn. Reclamant is van mening dat dit veel goedkoper te realiseren is en zal dit nader onderbouwen.

*Reactie gemeente*

*De mate van gedetailleerdheid van een bij een bestemmingsplan behorend exploitatieplan is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Bij het voorontwerp is een grondexploitatie opgesteld op basis van de op dat moment voor handen informatie, zijnde een stedenbouwkundig ontwerp voor gronden in particulier eigendom. Er is geen overeenstemming met de eigenaar van de grond over verwerving of ontwikkeling. Bij dit planstadium wordt gebruik gemaakt van globale ramingen van kosten en opbrengsten. Alle kosten en opbrengsten die gemaakt worden bij het realiseren van het Vierde Kwadrant zijn in de grondexploitatie opgenomen en geraamd en verwerkt in het exploitatieplan. Naar mate het proces vordert wordt het plan verder uitgewerkt, de informatie gedetailleerder en definitiever en kunnen de berekeningen definitiever worden vastgesteld. Het exploitatieplan kan zo nodig nog worden bijgesteld alvorens sprake is van een onherroepelijk exploitatieplan of, als na verdere uitwerking van het plan blijkt dat er kosten en/of opbrengsten aangepast dienen te worden, worden meegenomen in de jaarlijkse, verplichte actualisatie van het exploitatieplan.*

3. Reclamant geeft aan niet eens te zijn met de waterpeiloplossing in de scheisloten welke vernatting van zijn overgebleven gronden opleveren, wat ook nog jaarlijks zal verergeren door de autonome maaiveld daling. Het is beter dat het blijft zoals in de huidige situatie, waarbij de scheisloten polderpeil zijn. Dit is altijd goed gegaan.

*Reactie gemeente*

*Wij hebben ons, binnen de kaders van het plan, ingespannen om een adequate peilscheiding te realiseren tussen het plangebied en de aangrenzende gronden. Door het realiseren van een peilscheiding in de "aantakende" watergangen wordt een scheiding tussen stedelijk peil en polderpeil gerealiseerd. Dit leidt niet tot een directe achteruitgang van de bruikbaarheid van de aangrenzende gronden.*

*Het peilverschil zal mogelijk in de verre toekomst tot problemen, in de zin van verminderde bruikbaarheid van de gronden, kunnen leiden. De primaire oorzaak hiervoor schuilt in de autonome bodemdaling. Het feit dat in het nieuwe stedelijke gebied een hoger peil wordt aangehouden, zal het negatieve effect in de toekomst mogelijk enigszins vergroten. Welk deel van de te verwachten problemen veroorzaakt wordt door de autonome maaiveld daling en welk deel als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling is moeilijk op voorhand te bepalen. Vast staat dat mocht dit probleem zich gaan voordoen zich dat pas op de langere termijn zal manifesteren.*

*Wij zijn van mening dat, ondanks het feit dat de mogelijke problematiek deels wordt veroorzaakt door de autonome bodemdaling en ondanks het feit dat wij voor de korte en middellange termijn een adequate oplossing hebben gekozen (e.e.a. in overleg met de waterbeheerder), wij gaan graag in overleg met reclamant op zoek gaan naar een passende oplossing.*

4. De randen van het plan zijn nog steeds veel te hard en hoog, aan de randen moet de laagste bebouwing zijn in verband met de overgang van vlak polderland naar bebouwing. Een 4 laags appartementencomplex alsmede woonblokken van ongeveer 40 meter lengte en 3 laags hoog, met eventueel zonnecollectoren is catastrofaal voor het dorpsaanzicht.

*Reactie gemeente*

*Naar aanleiding van de verschillende reacties op het voorontwerp bestemmingsplan is besloten om voor de oostkant een 'zachtere' vormgeving te creëren zonder de uitgangspunten van de gemeenteraad los te laten. De oorspronkelijke bebouwing aan de oostzijde uit het voorontwerp bestemmingsplan, die als harde rand kon worden ervaren, is gewijzigd in drie losstaande bebouwingen die meer in overeenstemming met de bestaande verkavelingsstructuur zijn gebracht. Door de gebouwen een kwartslag te draaien ontstaat er een afwisseling van rood en groen. Daarmee is de overgang naar het landelijk gebied verbeterd.*

*Een stedelijke uitstraling bij bouwen in het landelijk gebied is niet uit te sluiten. Deze uitstraling is bijvoorbeeld nu ook al aanwezig bij de woningen aan de Dotterbloem en de Waterlelie.*

5. Reclamant wijst nogmaals op het plan aan de zuidrand welke geen enkele ingreep in het cope-landschap geeft en beter is voor de dorpscontour. Er wordt hierbij te veel verscholen achter het feit dat de provincie de rode contour aan deze kant heeft gelegd. Dat is alleen maar op aandringen van de gemeente gebeurd zonder medeweten van de reclamant. Dit zal met terugwerkende kracht worden aangevochten omdat er bij de streekplanprocedure geen juridische bezwaarmogelijkheid was. Overigens heeft de provincie wel de mogelijkheid van de touwtjesmethode toegezegd om de contour naar de zuidrand te verleggen als de gemeente dat wil, dus dat is ook de verantwoordelijkheid van de gemeente.

*Reactie gemeente*

*Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.*

*Daarbij wordt aangegeven in de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingskern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen is gelegen aan het landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingzone is.*

6. Ook wijst de reclamant nogmaals op de natuurwaarden in het gebied, deze vereisen nader onderzoek. Onder andere in de Krabbenscheervegetaties zijn vorig jaar libellen uitgevlogen welke van de groene glazenmaker zijn. Ook het stomp fonteinkruid breidt zich nog steeds uit in het gebied alsmede de smalle waterweegbree en de vele andere soorten die zijn waargenomen.

*Reactie gemeente*

*In het kader van de Flora en Faunawet hebben wij een gerenommeerd adviesbureau opdracht gegeven onderzoek te verrichten. In 2007 heeft het bureau Waardenburg bv aanvullend op de eerder in 2006 uitgevoerde quick scan onderzoek verricht. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport "aanvullend natuuronderzoek 'Vierde Kwadrant' Kockengen, 15 oktober 2007". De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.*

*Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Wij zien vooralsnog geen aanleiding om het advies van dit bureau in twijfel te trekken.*

7. U kunt de zienswijze van de stichting tot behoud veenweidegebied Kockengen over dit onderwerp als ook door mij gedaan beschouwen.

*Reactie gemeente*

*Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar de reactie van de gemeente onder nummer 96.*

8. Tevens wordt verzocht de zienswijzen gegrond te verklaren, het ontwerpbestemmingsplan

	<p>niet vast te stellen en eventuele schade in het verleden en de toekomst aan mij te vergoeden.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Indien de reclamant meent dat er sprake is van schade ofwel waardevermindering van een onroerende zaak dan staat hem vrij daartoe, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Bij wet (artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven welke oorzaken er zijn van (plan)schade.</i>  <i>Daarbij maken wij twee kanttekeningen; de schade welke binnen het normale maatschappelijk risico valt, blijft voor rekening van de aanvrager om vergoeding van planschade. En voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is een (bij Wet bepaald) recht van € 300,- verschuldigd.</i></p>
84	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
85	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
86	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
87	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
88	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
89	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
90	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
91	<p>1. Het gaat de reclamant aan het hart dat het Ontwerp bestemmingsplan grootschalige woningbouw wil toestaan in een nog ongeschonden deel van het eeuwenoude cope-landschap rond Kockengen. Hierdoor zal totaal onnodig een groot stuk van het mooi open veenweidegebied verloren gaan en de identiteit van het gebied ernstig en onomkeerbaar worden aangetast.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Elke handeling voor nieuwbouw in het buitengebied zal het landschap met bijbehorende kenmerken aantasten. Dat het cope-landschap, de natuur, de cultuur en de landschapsidentiteit door de bebouwing zullen worden aangetast is dan ook een feit. In een eerdere belangenafweging is geconcludeerd dat aan de woonfunctie voor dit gebied een hoger belang wordt toegedicht. Het is daarentegen wel van belang dat deze woonfunctie zorgvuldig in zijn omgeving wordt ingepast. Om deze inpassing goed te begeleiden hebben wij hieraan voorwaarden gesteld, waaronder aansluiten bij de bestaande karakteristieken van de planlocatie en de waardevolle bestaande structuur zoveel mogelijk inpassen. De bestaande, karakteristieke strokenverkaveling van het Utrechts Veenweide gebied vormt bij de verkaveling van het plangebied dan ook het richtinggevend kader.</i></p> <p>2. De te grootschalige bouwplannen leiden onherroepelijk tot grote instroom van buiten en dat</p>

is strijdig met het vastgestelde Streekplan 2005-2015. Kockengen mag immers slechts beperkt bouwen en dan nog alleen indien nodig voor de eigen inwoners. De provincie geeft handvaten aan om hiermee op zorgvuldige wijze om te gaan maar ondanks de al jarenlange en vele zienswijzen heeft u hier tot nu toe helaas nog geen gebruik van willen maken.

*Reactie gemeente*

*Het woningbouwplan van 92 woningen voor het Vierde Kwadrant is gebaseerd op de Woonvisie 2004 – 2012, waar een woningmarktonderzoek aan ten grondslag ligt. Hieruit blijkt dat in Kockengen sprake is van een kwantitatief tekort. Het Vierde Kwadrant geeft invulling aan deze woningbehoefte. Het gekozen woningbouwprogramma is een vertaling van de woningbehoefte van Kockengen. Bij dit woningbouwprogramma houden wij ook rekening met een beperkte instroom van buiten namelijk van (jonge) vestigers. Daaronder verstaan wij de categorie terugkomers, die de afgelopen jaren noodgedwongen Kockengen hebben moeten verlaten door het ontbreken van een passend woningaanbod. Wel maken wij de kanttekening dat een absolute match tussen lokale vraag en aanbod in de praktijk niet haalbaar is. Via het vrije marktmechanisme is zowel in de bestaande woningmarkt als de in nieuwbouwmigratie niet uit te sluiten. Wij zijn van mening dat wij zowel met het aantal van 92 woningen als met het gedifferentieerde woningbouwprogramma op een goede manier aansluiting hebben gevonden met de lokale woningbehoefte. Ons uitgangspunt is dat wij met het woningbouwplan voor het Vierde Kwadrant een bijdrage leveren aan het creëren van een evenwichtige woningmarkt in Kockengen.*

3. Bij voortzetting van de bouwplannen zal Kockengen haar kracht, identiteit en dorps karakter verliezen. Er mag alleen voor de natuurlijke eigen bevolkingsaanwas van de kern Kockengen gebouwd worden. Door met mate betaalbare starterwoningen te bouwen op de daarvoor meest haalbare locatie op bijvoorbeeld reeds in uw bezit zijnde grond met inmiddels al een nieuwe ontsluitingsweg, voorkomen we dat te veel jeugd wegtrekt en blijft er een goede mix bestaan van het woningbestand voor deze kern. Dat is de basis voor een sterker verenigingsleven en niet “meer bewoners” zoals eerder is gesteld. In het verleden trok de jeugd weg vanwege de prijzen van de vele aangeboden huizen in de eerdere grote nieuwbouwprojecten in Kockengen.

*Reactie gemeente*

*Zoals in de reactie onder punt 2 al aangeduid is, is de lokale woningbehoefte als uitgangspunt genomen voor het woningbouwprogramma. Daarin zijn tevens starterswoningen opgenomen. Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.*

4. de beste economische kansen voor de toekomst van Kockengen liggen in haar geweldig mooie en unieke Groene Hart omgeving. Laten we zuinig zijn op de identiteit in het zeer levendige Kockengen met een bloeiend verenigingsleven en uitstekend ondernemingsklimaat. Om dit vast te houden moeten we nu juist geen grootschalige uitbreidingsplannen – al dan niet in twee stappen- ontwikkelen. Dat is echt achterhaald.

*Reactie gemeente*

*Aan de toekomst van Kockengen en het fraaie en unieke Groene Hart hecht ook de gemeente een groot belang. De komst van het Vierde Kwadrant, dat zoals eerder gesteld invulling geeft aan de woningbehoefte vanuit deze kern, zien wij niet als bedreiging voor de geschetste identiteit van Kockengen, maar juist als versterking van het verenigingsleven en het ondernemersklimaat.*

**92**

1. Welk belang staat voorop bij deze niet bij Kockengen passende en veel te grootschalige bouwplannen? Het inwoneraantal van de binnenkort gehele gemeente Stichtse Vecht of dat



van de bewoners en de kern (kwaliteiten) van het dorp Kockengen?  
Deze grootschalig bouwplannen leiden tot grote instroom van buiten en wordt de woningvraag voor de eigen behoefte van Kockengen sterk overvraagd.

*Reactie gemeente*

*Het woningbouwplan van 92 woningen voor het Vierde Kwadrant is gebaseerd op de Woonvisie 2004 – 2012, waar een woningmarktonderzoek aan ten grondslag ligt. Hieruit blijkt dat in Kockengen sprake is van een kwantitatief tekort. Het Vierde Kwadrant geeft invulling aan deze woningbehoefte. Het gekozen woningbouwprogramma is een vertaling van de woningbehoefte van Kockengen. Bij dit woningbouwprogramma houden wij ook rekening met een beperkte instroom van buiten namelijk van (jonge) vestigers. Daaronder verstaan wij de categorie terugkomers, die de afgelopen jaren noodgedwongen Kockengen hebben moeten verlaten door het ontbreken van een passend woningaanbod. Wel maken wij de kanttekening dat een absolute match tussen lokale vraag en aanbod in de praktijk niet haalbaar is. Via het vrije marktmechanisme is zowel in de bestaande woningmarkt als de in nieuwbouwmigratie niet uit te sluiten. Wij zijn van mening dat wij zowel met het aantal van 92 woningen als met het gedifferentieerde woningbouwprogramma op een goede manier aansluiting hebben gevonden met de lokale woningbehoefte. Ons uitgangspunt is dat wij met het woningbouwplan voor het Vierde Kwadrant een bijdrage leveren aan het creëren van een evenwichtige woningmarkt in Kockengen.*

*Daarbij is de lokale woningbehoefte als uitgangspunt genomen voor het woningbouwprogramma. Daarin zijn tevens starterswoningen opgenomen.*

*Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.*

2. De grootschalige nieuwe plannen voor dit gebied zijn totaal achterhaald in deze tijd maar ook door de ontwikkelingen in de gehele regio. Bij een vergroting van het dorp met 25% kan men toch niet meer spreken 'een afronding van deze kern'. Ook die doelstelling staat haaks op alle Rijks- en provinciaal beleid. Zeker omdat dit ook het begin van het einde van een bijzonder natuurlijke polder zou betekenen.

*Reactie gemeente*

*Dit bestemmingsplan gaat uit van de bouw van 92 woningen. Daarmee neemt de voorraad woningen toe met ca. 7%, in plaats van de door de reclamant genoemde 25%.*

*De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een nadere uitwerking van het beleidskader zoals vastgelegd in het structuurplan. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015, welke als een doorvertaling van het rijksbeleid kan worden beschouwd. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. De locatie Vierde Kwadrant ligt binnen deze rode contour. Wij wijzen er op dat de strijdigheden met overheidsbeleid die door de insprekers worden aangehaald niet door de betreffende organen worden gedeeld. Zowel de VROM-inspectie als de provincie laten in hun vooroverlegreacties weten zich op dit punt te kunnen vinden in het plan. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de aanpassingen die gedaan zijn in het ontwerpbestemmingsplan.*

3. De reclamant vraagt nogmaals de Kleine kernenregeling van toepassing te verklaren voor de kern Kockengen.

	<p><i>Reactie gemeente</i>  Kockengen komt gelet op haar inwonertal van ruim 3000 niet in aanmerking voor de provinciale Kleine Kernen Regeling. Met deze regeling geven Gedeputeerde Staten gemeenten toestemming om lokale woningzoekenden in kleine kernen tot 2000 inwoners gedurende twee weken voorrang te verlenen. Deze voorrang geldt overigens uitsluitend voor de sociale (huur en koop) sector. De gemeente zal bij de toewijzing van de woningen alles wat binnen het wettelijk kader voorhanden is aanwenden om de lokale bevolking optimaal van het nieuwe aanbod gebruik te laten maken. Eén van de instrumenten die hiervoor kan worden ingezet is Lokaal Maatwerk, waarbij tot een maximum van 30% met voorrang mag worden toegewezen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding met Kockengen.</p> <p>4. Reclamant geeft aan dat er misleidende informatie en communicatie is geweest naar de bevolking van Kockengen. Het blijven volharden in foutieve beweringen als “in 1986 stond het 4<sup>de</sup> kwadrant al vast” etc.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Wij zijn van mening dat wij altijd volledig en juist over de planontwikkeling van het Vierde Kwadrant richting bewoners hebben gecommuniceerd. De verwijzing in de inleiding van het bestemmingsplan naar hetgeen op de plankaart in het streekplan van 1986 is terug te zien, is naar onze mening juist. Op de locatie waar nu het Vierde Kwadrant is gedacht (kaart 5) is een aanduiding te zien waar “verdere uitbreiding van woongebied” is aangegeven. Dit is gelegen naast een gearceerd deel dat de restcapaciteit aanduidt. Ook in de tekst wordt gesproken van een extra uitbreiding van 140 woningen, waarvan een deel (restcapaciteit) in Groenlust II wordt opgevangen..</p> <p>5. Er mag alleen voor de natuurlijke eigen bevolkingsaanwas van de kern Kockengen gebouwd worden. Door met name betaalbare starterswoningen te bouwen op de daarvoor meest haalbare locatie kan voorkomen worden dat te veel jeugd wegtrekt en blijft er een goede mix bestaan van het woningbestand voor deze kern. Dat is het beste voor een sterker verenigingsleven en niet “meer inwoners” zoals door u is beantwoord.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Het stedenbouwkundig ontwerp biedt wat betreft de grondgebonden woningen ruimte aan 30 rijwoningen waarvan 8 sociale woningbouw. Daarnaast komen er 8 twee onder een kapwoningen en 6 vrijstaande woningen Van de meergezinswoningen komen er 16 appartementen in de koopsector en 24 appartementen in de sociale woningbouw. Uit dit gedifferentieerde woningbouwprogramma blijkt dat de doelgroep starters in ruime mate wordt bediend.</p> <p>6. Dit bestemmingsplan zou het begin van het einde zijn van de gehele polder betekenen. Dit dorp is uniek door zijn ligging in het Groene Hart. Dan kan behouden worden mits er zuinig met o.a. het landschap wordt omgegaan.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  Elke handeling voor nieuwbouw in het buitengebied zal het landschap met bijbehorende kenmerken aantasten. Dat het cope-landschap, de natuur, de cultuur en de landschapsidentiteit door de bebouwing zullen worden aangetast is dan ook een feit. In een eerdere belangenafweging is geconcludeerd dat aan de woonfunctie voor dit gebied een hoger belang wordt toegedicht. Het is daarentegen wel van belang dat deze woonfunctie zorgvuldig in zijn omgeving wordt ingepast. Om deze inpassing goed te begeleiden hebben wij hieraan voorwaarden gesteld, waaronder aansluiten bij de bestaande karakteristieken van de planlocatie en de waardevolle bestaande structuur zoveel mogelijk inpassen. De bestaande, karakteristieke strokenverkaveling van het Utrechts Veenweidegebied vormt bij de verkaveling van het plangebied dan ook het richtinggevend kader.</p>
93	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.

94	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
95	Aangezien de inhoud van deze zienswijze gelijk is aan de onder nummer 2 van de in dit rapport opgenomen zienswijze, verwijzen wij voor de samenvatting en de reactie van de gemeente naar die zienswijze.
96	<p>1. Het bestemmingsplan is in strijd met het beleid van de rijksoverheid en de provincie. Daarbij wordt in dit bestemmingsplan ongemotiveerd afgeweken van de Nota Ruimte, dit is in strijd met artikel 3:46 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt een nadere uitwerking van het beleidskader zoals vastgelegd in het structuurplan. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015, welke als een doorvertaling van het rijksbeleid kan worden beschouwd. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. Wij wijzen er op dat de strijdigheden met overheidsbeleid die door de insprekers worden aangehaald niet door de betreffende organen worden gedeeld. Zowel de VROM-inspectie als de provincie laten in hun vooroverlegreacties weten zich op dit punt te kunnen vinden in het plan. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de aanpassingen die gedaan zijn in het ontwerpbestemmingsplan.</i></p> <p>2. Verdere uitbreiding buiten wat de huidige rode contour toestaat is in strijd met het provinciaal beleid. Deze staat niet meer in verhouding tot de omvang en opbouw van de kern Kockengen en is strijdig met het beleid voor het Groene Hart en het veenweidegebied. Gezien de inleiding van het bestemmingsplan en de gekozen invulling van de bebouwing en infrastructuur, is er geen sprake van een ontwerp voor een eindsituatie.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Dit bestemmingsplan is een uitwerking van het structuurplan Vierde Kwadrant Kockengen. Hierbij wordt de ruimte, die geboden wordt binnen de rode contouren, zoals vastgesteld in de Provinciale ruimtelijke verordening, gebruikt voor invulling te geven aan woningbouw. Bij het vaststellen van het structuurplan in 2008 is een groter plangebied vastgesteld. In dit bestemmingsplan is sprake van een woningbouwplan voor 92 woningen in een plangebied gelegen binnen de rode contour. Een verdere uitbreiding van het plangebied is voorlopig niet aan de orde. Wanneer in de toekomst mogelijk toch sprake is naar meer vraag naar woningen wordt hier de mogelijkheid geboden om aan te sluiten aan een bestaande wijk. Dit komt overeen met de wijze waarop de wijk Groenlust is ontwikkeld. Dit betekent dat wanneer in de toekomst deze behoefte mogelijk concreet wordt wij eerst in goed overleg met de provincie de mogelijkheden daartoe zullen beschouwen en onderzoeken.</i></p> <p>3. Er is bij de keuze voor de locatie Vierde Kwadrant onvoldoende aandacht gegeven aan alternatieve bouwlocaties, zowel in de sfeer van inbreiding als van uitbreiding elders. Alternatieven als het zuidrandplan leiden tot snellere grondverwerving en realisatie. Reclamant geeft aan dat het duidelijk is dat de door de verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat bereikt kan worden met aanmerkelijk minder bezwaren voor het in het streekplan beschermde cultuurhistorische cope - gebied.</p> <p><i>Reactie gemeente</i>  <i>Voor de gemeente is er geen aanleiding om een alternatieve bouwlocatie te onderzoeken. De afweging om op de locatie Vierde Kwadrant woningen te bouwen is reeds genomen bij het opstellen van het structuurplan dat in april 2008 is vastgesteld. De locatie van het voorliggende plan is in overeenstemming met het provinciale beleid zoals vastgelegd in het streekplan 2005-2015. De provincie stelt hierin dat in zowel stedenbouwkundig als landschappelijk opzicht een uitbreiding aan</i></p>

de noordoostzijde (locatie Vierde Kwadrant) de voorkeur heeft. De aantasting van waardevolle en kwetsbare open ruimte door nieuwe verstedelijking wil de provincie zo veel mogelijk vermijden. Met het plaatsen van de zogeheten rode contour wordt de bebouwing van de kernen ruimtelijk afgebakend. Alle verstedelijkingsambities moeten binnen deze rode contour plaatsvinden. Voor Kockengen geldt dat de locatie Vierde Kwadrant de enige locatie is waar uitbreiding van de woningvoorraad binnen de rode contour kan plaatsvinden.

Daarbij wordt aangegeven in de 'beleidslijn nieuwe Wro' van de provincie Utrecht dat de rode contouren in beginsel strikt worden gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. Beide vormen kunnen slechts worden toegepast op plaatsen waar de bebouwingskern niet grenst aan landelijk gebied met bodem-, ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van bovenlokaal belang of aan harde begrenzingen als waterplassen en waterbergingslocaties. De alternatieve locatie aan de zuidrand van Kockengen is gelegen aan het landelijk gebied waar ook het cope landschap voorkomt. Daarnaast is het gelegen nabij de Heicop welke een ecologische verbindingzone is.

4. Reclamant geeft aan de geplande woonwijk mogelijk negatieve effecten op de EHS kan hebben en indien dat zo is geldt hiervoor een Nee, tenzij regime. Daarnaast is het plan strijdig met het provinciaal beleid betreffende de gebieden buiten de EHS waar zeldzame natuurwaarden aanwezig is.

*Reactie gemeente*

Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zowel aangegeven als stedelijk gebied als waardevolle natuur buiten de EHS. Om de waardevolle natuur in het gebied goed in kaart te brengen hebben wij middels een quickscan aanvullend onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het gebied. De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.

Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Hiermee voldoet de gemeente aan de eisen die gesteld zijn door de provincie Utrecht.

5. Op de betreffende bouwlocatie broeden Grutto's jaarlijks. Met de komst van de woningen wordt de Grutto aldus tijdens het broedseizoen bedreigd. De Grutto is een standvastige vogel en keert elk jaar terug naar het weiland waar hij of zij het jaar daarvoor gebroed heeft. In artikel 3 van de Vogelrichtlijn is de harde kern van de actieve soortenbescherming beschreven dat de lidstaten verplicht "alle nodige maatregelen" te nemen om te waarborgen dat aan alle van nature voorkomende vogels een voldoende gevarieerdheid en voldoende omvang aan habitats ter beschikking staat.

Daarnaast geeft reclamant aan dat het aanvullend natuuronderzoek een onvolledig beeld geeft van de natuurwaarden van het gebied. Vooral ten aanzien van het voorkomen van vogelsoorten en de Groene glazenmaker schiet het rapport ernstig tekort. Reclamant verzoekt dan ook dat naar aanleiding van de geconstateerde tekortkomingen van het tot nu toe uitgevoerde onderzoek nieuw en beter onderzoek te laten verrichten.

*Reactie gemeente*

In het kader van de Flora en Faunawet hebben wij een gerenommeerd adviesbureau opdracht gegeven onderzoek te verrichten. In 2007 heeft het bureau Waardenburg bv aanvullend op de eerder in 2006 uitgevoerde quick scan onderzoek verricht. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport "aanvullend natuuronderzoek 'Vierde Kwadrant' Kockengen, 15 oktober 2007". De conclusie van dit onderzoek is dat de huidige of toekomstige aanwezigheid van beschermde dier- of plantensoorten in het plangebied geen onoverkomelijke bezwaren oplevert voor de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant.

Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden en wij dienen nader genoemde maatregelen te nemen. Wij zien voorsnog geen aanleiding om het advies van dit bureau in twijfel te trekken.

6. Reclamant geeft aan dat de provincie Utrecht heeft aangegeven dat dit cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied deel uitmaakt van het meest gave voorbeeld in Nederland van een cope landschap binnen een veenweidegebied. Het ontwerp bestemmingsplan is een volstrekt onnodige en grote aantasting van het cope landschap en het veenweide landschap en ook niet in het belang van de kern Kockengen.

*Reactie gemeente*

*Naast dat de provincie heeft aangegeven dat het gebied cultuurhistorisch zeer waardevol is, geeft men ook aan dat hier een stedelijke uitbreiding kan plaatsvinden. Om toch zoveel mogelijk de cultuurhistorische waarde zichtbaar te houden in het plangebied is als stedenbouwkundig uitgangspunt in het onderliggend structuurplan opgenomen dat aangesloten dient worden aan de bestaande karakteristieken van de planlocatie.*

7. Door de aanpassingen van de harde dorpsrand aan de oostzijde in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp is er weliswaar een verbetering opgetreden, maar centraal aan deze oostzijde is nu een hoogteaccent gecreëerd bestaande uit een appartementenblok van vier verdiepingen met plat dak met mogelijkheid tot plaatsing van zonnecollectoren. Reclamant geeft aan dat indien de hoogte van het betreffende appartementenblok met één verdieping wordt teruggebracht, aan de oostzijde een meer acceptabele dorpsrand ontstaat. Daarnaast wordt er verwezen naar eerdere opmerkingen over de noordrand waarbij reclamant er op aandringt dat de uiteindelijke uitvoering van de noordrand van het plan kritisch te blijven bezien, zodat een zo zacht mogelijke overgang tussen het landelijk en het stedelijk gebied wordt gewaarborgd.

*Reactie gemeente*

*Het bestemmingsplan geeft de maximaal toegestane massa aan, die in onze ogen op deze locatie acceptabel is. De wens bestaat om op deze locatie een accent aan te brengen. Het hoogteaccent beperkt zich tot het centraal gelegen appartementengebouw. Deze is qua massa relatief klein in vergelijking tot de omliggende bebouwing en is op deze locatie acceptabel. In het inrichting-beeldkwaliteitplan is terug te vinden dat de verschijningsvorm minder kolossaal is bedoeld dan wellicht in eerste instantie gedacht. Het gebouw dient een transparante verschijningsvorm te krijgen. Wij zijn van mening dat hiermee een goede invulling wordt gegeven van een overgang van bebouwd naar landelijk gebied.*

8. Reclamant geeft aan dat een diepgaande beschouwing van de gevolgen voor het natuur – en cultuurlandschap alsmede van de gevolgen voor betrokken agrarische bedrijven ontbreekt.

*Reactie gemeente*

*Zowel in het structuurplan als in het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de aanwezige waarden in en om het plangebied. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad een belangenafweging waarbij uiteindelijk het algemeen belang prevaleert. Een beschouwing op de aspecten natuur en cultuurlandschap is in het bestemmingsplan terug te vinden onder hoofdstuk 4.2. Een beschouwing ten aanzien van de betrokken agrarische bedrijven is opgenomen onder het hoofdstuk 6.2. Naar onze mening hebben wij aan deze aspecten voldoende aandacht besteed. Aanvullend merken wij op dat wij de mening zijn toegedaan dat de bedrijfsvoering van de eigenaren van de aangrenzende percelen door de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant niet in het geding is. Mocht daarentegen een van de aangrenzende agrariërs van mening zijn dat er sprake is van schade ofwel nadelige gevolgen in zijn bedrijfsvoering dan staat hem vrij daartoe, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Bij wet (artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven welke oorzaken er zijn van (plan)schade. Daarbij maken wij twee kanttekeningen; de schade welke binnen het normale maatschappelijk risico valt, blijft voor rekening van de aanvrager om vergoeding van planschade. En voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschade is een (bij Wet bepaald) recht van € 300,- verschuldigd.*

9. Reclamant constateert dat het plangebied op de plankaart delen omvat die buiten de rode contour vallen en ook geen deel uitmaakten van eerder gepubliceerd plangebied. Reclamant vraagt om aan te geven of de uitstulpingen noodzakelijk zijn op te voldoen aan de watertoets, of dat deze slechts zijn aangebracht om bepaalde waterwerken (afdammingen, sluisen) aan te kunnen brengen.

*Reactie gemeente*

*De aanpassingen van de begrenzing op de verbeelding zijn noodzakelijk om bepaalde waterwerken mogelijk te maken voor het waterbeheer in het stedelijk gebied. Momenteel is de aanleg van deze*

*waterwerken volgens het bestemmingsplan Landelijk gebied alleen mogelijk ten behoeve van het agrarisch gebruik.*

10. Reclamant heeft reeds eerder aangegeven dat zij het onjuist vinden dat een woningbehoefteonderzoek voor de gehele gemeenten Loenen en Breukelen als richtlijn wordt gebruikt voor de uitwerking van het structuurplan. Dit zou veeleerder gebaseerd dienen te zijn op een woonvisie ten aanzien van de kern Kockengen alleen.

Daarnaast beslaat de woonvisie een termijn van 2008 – 2012. Reclamant wijst bovendien nog op de steeds breder onderkende toekomstige krimp van de bevolking binnen de regio. Deze demografische ontwikkeling is niet dan wel onvoldoende meegenomen in de betreffende onderzoeken.

De woonvisie heeft dan ook niet de afgewogen en actuele status die de gemeente toedicht in de reactie op de inspraakreactie. Reclamant is van mening dat de validiteit en de relevantie van zowel het woningbehoefteonderzoek als de woonvisie volstrekt onvoldoende is en dat het zaak is deze in het kader van de huidige economische situatie opnieuw uit te voeren en/ of te bezien, in ieder geval voor de kern Kockengen.

*Reactie gemeente*

*Bij het woningbehoefte onderzoek en de woonvisie is in opdracht van beide gemeenten een onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt. Daarbij is voor beide gemeenten apart een rapport opgesteld waar gekeken is naar de specifieke situatie per gemeente. Deze onderzoeken worden gedaan op basis van verschillende beschikbare demografische gegevens. Een voorbeeld hiervan zijn de CBS-rapporten. Op basis van deze bronnen heeft men per kern in de gemeente Breukelen de specifieke vraag en aanbodgegevens nader uitgesplitst. Deze gegevens vormen de onderlegger van het woningbouwprogramma voor het Vierde Kwadrant.*

*Door de huidige economische omstandigheden is de woningmarkt inderdaad gewijzigd. Verkoopcijfers zijn gedaald, woningzoekenden zijn minder geneigd tot het aangaan van financiële investeringen. De woonwensen en de druk op de woningmarkt zijn echter ongewijzigd gebleven. Zodra de economische omstandigheden zich evident verbeteren zal de vraag naar woningen weer manifest worden.*

*Daarbij tekenen wij aan dat de eerste woningen niet voor 2014 opgeleverd worden, de kans is aanwezig dat de economische omstandigheden tegen die tijd verbeterd zijn.*

11. Reclamant doet het verzoek aan te geven wat in het kader van het “migratiesaldo nul – beleid” de relatie is tussen de uitbreiding van het aantal woningen in Kockengen en de uitbreidingsplannen van honderden woningen in “de Corridor”.

*Reactie gemeente*

*De provincie Utrecht neemt het migratiesaldo nul principe op het niveau van het nationaal landschap als uitgangspunt. Zij ziet migratiesaldo nul daarbij als een middel ter ondersteuning van het behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Een kwalitatieve benadering staat voorop. Hierbij gaat het vooral om kwaliteit in relatie tot de passendheid in het landschap en dus niet alleen om sturing op woningaanbod. Dit laatste ook omdat door een kwantitatieve sturing onbedoelde effecten kunnen optreden. Bijvoorbeeld kunnen ruimtelijke ontwikkelingen binnen kernen worden belemmerd, ook als die ontwikkeling op geen enkele wijze de kernkwaliteiten aantasten en/of anderszijds leiden tot een meerwaarde van de leefbaarheid van die kernen.*

*In de Structuurvisie Utrecht 2005-2015 zijn rondom kernen rode contouren aangegeven waarbinnen verstedelijking, zoals woningbouw, dient plaats te vinden. De ontwikkeling van het Vierde Kwadrant past binnen dit principe.*

*Een beschouwing van het migratiesaldo nul beleid met betrekking tot de planstudies voor de Corridor ofwel het Hof van Breukelen achten wij in dit kader niet relevant.*

12. In de door de Provincie Utrecht opgestelde beleidsregels “bindingseisen woningmarkt provincie Utrecht 2006” is ondermeer opgenomen dat voor een groot aantal met name genoemde kernen, waaronder Kockengen, de betreffende gemeenten in de gemeente verordening kunnen bepalen dat de aangeboden woonruimte onder bepaalde voorwaarden bij voorrang kan worden toegewezen aan woningzoekenden met een economische of een maatschappelijke binding aan de desbetreffende kern. Reclamant roept de gemeenten op om wederom deze regeling van toepassing te verklaren op de kern.

*Reactie gemeente*

*Momenteel worden alle beleidsstukken van de gemeente Maarsse, Breukelen en Loenen geharmoniseerd. Dit wordt ook gedaan voor de huisvestingsverordening met als doel om in de nieuwe gemeente een nieuw beleidsdocument te hebben voor de gehele gemeente. Daarin zal gekeken worden of het wenselijk is dat deze regeling wordt opgenomen. De verordening op dit moment hierop aan te passen is niet wenselijk. Eén van de huidige instrumenten die kan worden ingezet om lokale woningzoekenden met voorrang aan sociale woningen te helpen is Lokaal Maatwerk, waarbij tot een maximum van 30% met voorrang mag worden toegewezen*

13. Reclamant wijst met nadruk op het belang van fasering van de bouw. Een goede fasering is immers essentieel voor de door uw gemeente gememoreerde "goede afstemming van de planuitvoering op de woningbehoefte in Kockengen".

*Reactie gemeente*

*Door het college is aangegeven dat fasering in beschouwing zal worden genomen, een toezegging om fasering toe te passen is niet gedaan. Het uitgangspunt is dat het Vierde Kwadrant aansluit op de woningbehoefte van de inwoners van Kockengen. Het woningbouwprogramma voor het Vierde Kwadrant kenmerkt zich door een grote mate van differentiatie. Het komt daarmee tegemoet aan de woningbehoefte van diverse doelgroepen en inkomenscategorieën. Om die reden vinden wij fasering op voorhand niet noodzakelijk. Grote aantallen woningen van dezelfde typologie en prijsklasse zullen niet gelijktijdig in de markt worden gezet. Daarnaast zal in de praktijk het aanbieden van de woningen over meerdere perioden gespreid zijn. Ook dient rekening te worden gehouden met een goede exploitatie van het plan. De opzet van de gemeente is dat minimaal kostenneutraal gebouwd gaat worden. Fasering heeft een negatief effect op de exploitatie van het plangebied. In de uitvoeringsfase kan alsnog op basis van actuele marktgegevens gekozen worden voor fasering in de bouw. Zoals hiervoor al gesteld is de noodzaak hiertoe naar ons inzicht momenteel niet aanwezig.*

14. Reclamant geeft aan de huidige economische, financiële en politieke omstandigheden alsmede de opgave om maatschappelijk verantwoord te ondernemen en te bouwen heeft geleid tot een sterk gewijzigd speelveld. Hierbij is het onwenselijk en onverstandig om het plan als "staand beleid en lopend project" te bestempelen in de nieuwe gemeente. Reclamant constateert dat overleg met de fusiegemeenten zeer wenselijk, zo niet noodzakelijk si en zal daarom de andere colleges en raden informeren.

*Reactie gemeente*

*In het kader van de ophanden zijnde gemeentelijke herindeling is de zogeheten Wet ARHI (Algemene regels herindeling) van toepassing. Deze wet biedt de gemeenten de ruimte om het bestaande beleid en alle lopende projecten voort te zetten. Nieuwe initiatieven dan wel college- of raadsbesluiten die kunnen leiden tot nieuwe uitgaven, tot verhoging van bestaande uitgaven dan wel tot verlaging van bestaande inkomsten of vermindering van vermogen, dienen ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Het woningbouwproject Vierde Kwadrant is een lopend project, aangezien het een uitwerking betreft van het in 2008 vastgestelde structuurplan Vierde Kwadrant. Volgens de Wet AHRI behouden vastgestelde structuurplannen hun rechtskracht. Overleg met de andere bij de herindeling betrokken gemeenten ofwel de provincie is niet noodzakelijk.*

15. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente in de "Uitgangspunten" zoals die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan nog steeds het uitgangspunt handhaaft van "landelijk dorps" met maximaal 25 woningen per hectare".

*Reactie gemeente*

*Het uitgangspunt was om uit te gaan van maximaal 25 woningen per hectare. In de planvorming is altijd gezocht naar een optimalisatie. Deze optimalisatie dient op alle aspecten gedaan te worden: zowel ruimtelijk, financieel als de woningtypologieën. Het draaien aan één van deze knoppen heeft effect op de andere. In de uitwerking van de plannen en de daarbij behorende afweging heeft de raad besloten meer waarde te hechten aan het bieden van een zo divers mogelijk programma zodat ieder type woningzoekende (starter, doorstromer, senior) aan zijn trekken kan komen in het Vierde Kwadrant. De raad heeft de typologie daarmee leidend laten zijn zonder de ruimtelijke gevolgen hiervan uit het oog te verliezen. De nu opgenomen woningdichtheid is weliswaar hoger dan*

genoemd in de structuurvisie, ruimtelijk is deze dichtheid acceptabel. De toename van de dichtheid wordt beïnvloed door gestapeld bouwen en niet door het verdichten van het plan in de zin van het vervangen van tweekappers of vrijstaande woningen door rijenwoningen

16. Reclamant vraagt om een uitgewerkt inzicht over welke type woningen er worden gerealiseerd, in welke aantallen en in welke prijsklasse er worden gerealiseerd. Daarnaast wordt gevraagd in hoeverre de marktconforme prijzen worden beïnvloed door wat in de energievisie is opgenomen.

*Reactie gemeente*

*Het stedenbouwkundig ontwerp biedt wat betreft de grondgebonden woningen ruimte aan 30 rijwoningen waarvan 8 sociale woningbouw. Daarnaast komen er 8 twee onder een kapwoningen en 6 vrijstaande woningen. Van de meergezinswoningen komen er 16 appartementen in de koopsector en 24 appartementen in de sociale woningbouw.*

*In het exploitatieplan zijn de kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Deze posten zijn in dit stadium gebaseerd op kengetallen waaronder de VON-prijzen, zoals opgenomen onder het punt 4.5. De kwaliteitseisen zoals ondermeer gesteld in de Energievisie, uitgaande van het gekozen niveau "uitdagend", zijn vertaald in het exploitatieplan. De kwaliteitseisen uit de Energievisie hebben naar verwachting een positief effect op de marktwaarde van deze energiezuinige woningen.*

17. Reclamant geeft aan dat een degelijk onderbouwd financieel plan ontbreekt. De aanwezige exploitatieplan kan gekwalificeerd worden als een vingeroefening. Er wordt op gewezen dat de verplichtingen die aangaande de financiële aspecten en onderbouwing in de Wro zijn opgenomen. Gezien het aantal grote onzekerheden en de diverse tekortkomingen kan het voorliggende exploitatieplan niet als basis dienen voor de vaststelling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

*De mate van gedetailleerdheid van een bij een bestemmingsplan behorend exploitatieplan is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Bij het voorontwerp is een grondexploitatie opgesteld op basis van de op dat moment voor handen informatie, zijnde een stedenbouwkundig ontwerp voor gronden in particulier eigendom. Bij dit planstadium wordt gebruik gemaakt van globale ramingen van kosten en opbrengsten. Alle kosten en opbrengsten die gemaakt worden bij het realiseren van het Vierde Kwadrant zijn in de grondexploitatie opgenomen en geraamd en verwerkt in het exploitatieplan. Naar mate het proces vordert wordt het plan verder uitgewerkt, de informatie gedetailleerder en definitiever en kunnen de berekeningen definitiever worden vastgesteld. Het exploitatieplan kan zo nodig nog worden bijgesteld alvorens sprake is van een onherroepelijk exploitatieplan of, als na verdere uitwerking van het plan blijkt dat er kosten en/of opbrengsten aangepast dienen te worden, worden meegenomen in de jaarlijkse, verplichte actualisatie van het exploitatieplan.*

18. Reclamant verneemt graag of de grond reeds in bezit is van de gemeente. Zo nee zou de reclamant willen weten hoever de gemeente is gevorderd in het verwervingsproces en welke stappen uw gemeente hierin sinds het vaststellen van het voorontwerp heeft genomen. Daarnaast wordt aangedrongen om een volle inzet voor een minnelijke verwerving van de gronden. Het gaat hierbij niet alleen om een prijs en rechtszekerheid van de eigenaar maar huist ook om de continuïteit van de bedrijfsvoering van betrokkenen alsmede het imago van de gemeente als betrouwbare partner.

*Reactie gemeente*

*In het belang van het proces kunnen wij over de voortgang in de aankoop van de gronden momenteel geen mededelingen doen.*

19. Reclamant constateert dat een deel van de parkeerbehoefte uit de aangrenzende woonwijk welke opgelost diende te worden in het vierde kwadrant bij het ontwerp zijn komen te vervallen en slechts terug te vinden zijn in een bijlage. Dit dient te worden gecorrigeerd en tevens dient de compenserende parkeerbehoefte te worden gekwantificeerd.

*Reactie gemeente*

*Het is de bedoeling dat de parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de bestaande woningen worden aangelegd. Hiermee zal de loopafstand tot de woningen zo kort mogelijk worden gehouden.*



	<b><i>Abusievelijk zijn deze parkeerplaatsen in het ontwerpbestemmingsplan niet ingetekend, dit zal alsnog gebeuren.</i></b>
	Verder zijn er geen zienswijzen ingediend.