

Ruimtelijk en natuurlijk. Zo wordt er gebouwd in Het Vierde Kwadrant in Kockengen. Wilfred Boers en Victor Veelenturf vormen het vaste financiële aanspreekteam.

TEKST: DOUWE ANNE VERBRUGGE FOTO'S: MAARTEN KOCH

Landelijk wonen in de Randstad



WWW.HETVIERDEK
WADRANT.NL

De werkzaamheden voor de aanleg van een tijdelijke bouwweg zijn in volle gang. Vrachtwagens rijden af en aan om de zompige poldergrond van een stevige onderlaag te voorzien. Een aantal koeien kijkt toe. Het eeuwenoude landschap rondom het historisch kerkdorpje Kockengen schittert in de herfstzon. Met 3.500 inwoners is het dorp niet uit zijn voegen gegroeid. Gemeenschapszin heerst en het ons-kent-ons is er nooit helemaal verdwenen, hoewel veel mensen er ook heerlijk 'anoniem' wonen. Met twee lagere scholen, een sporthal en een buitenzwembad en veel (sport)verenigingen is er geen gebrek aan vitaliteit. De bouw van de 69 woningen past mooi binnen de kleinschaligheid die het dorp kenmerkt. De prognose is dat medio 2018 de eerste bewoners hun sleutels krijgen.

Gebiedsontwikkelaar BPD neemt als eigenaar van de grond de ontwikkeling voor haar rekening. BPD-locatiemanager Frank Wigbers bena-

drukt dat Het Vierde Kwadrant een uniek woningbouwproject is: 'De mensen die hier een huis gaan kopen of huren komen heel landelijk te wonen. In een prachtig dorp, midden in de Randstad. Wij verwachten dat veel Kockenezen interesse hebben; zij weten al hoe uniek dit is.'

NATUURLIJK KOCKENGEN 'We laten de landelijke setting terugkomen in de nieuwbouw. Dit past bij het dorpse karakter van Kockengen. Ieder huis heeft een tuin met veel zon en alle woningen hebben aansluiting op het water. De trottoirs, groene hagen bij de huizen en watergangen die door het plan heen lopen, geven het geheel een ruimtelijk en natuurlijk karakter', vertelt Frank Wigbers. 'Daarom zijn we ook zo blij met de samenwerking die we met de Natuurgroep Kockengen zijn aangegaan. Zij zijn bekend met de natuurlijke beplanting in deze polder en geven ons tips hoe en wat waar te beplanten.' Gerard van Zuijlen, bestuurder bij de Natuurgroep Kockengen (NGK) legt uit dat hij



samen met NGK-bestuurder Bram Paardenkooper een groenplan heeft opgesteld. 'Er komen knotwilgen, lijsterbessen, zwarte elzen, veldsdoorns en meidoornstruiken.'

KOPEN NIEUWBOUWHUIS Geïnteresseerden voor een woning in het Vierde Kwadrant kunnen dat nu al kenbaar maken via www.hetvierdekwadrant.nl. Tegelijk kunnen zij hun voorkeur aangeven voor welk type woning de belangstelling uit gaat. Begin 2017 start de daadwerkelijke verkoop. Wilfred Boers en Victor Veelenturf zijn het 'financiële aanspreekpunt' van de Rabobank als het gaat om financieersadvies voor het kopen van een woning of kavel in Het Vierde Kwadrant. Wilfred: "De ongewisse factor bij het kopen van een nieuwbouwhuis is de factor 'tijd'. Wanneer start de bouw van jouw huis en wanneer kun je er daadwerkelijk gaan wonen? Wij helpen bij het maken van een goede inschatting. Om vervolgens te bepalen wat nodig is voor een goede financie-

Frank Wigbers locatiemanager BPD

In Het Vierde Kwadrant komen verschillende typen huizen te staan. Van de 69 woningen valt minimaal 30% onder de sociale woningbouw. Dat kunnen koop- en huurwoningen zijn.

Het huizenaanbod varieert van rijtjeswoningen, vrijstaande woningen, woningen waarbij het woon- en slaapprogramma volledig op de begane grond zijn gelegen, 2 onder 1 kap-woningen tot kavels waarop vrij gebouwd mag worden. Er komt geen hoogbouw.

Gebiedsontwikkelaar BPD verwacht dat de vraag het aanbod overtreft. Frank Wigbers: 'De informatiebijeenkomsten werden erg goed bezocht. We moeten nog bepalen welke criteria we hanteren als meerdere mensen interesse hebben in dezelfde woning. Bij de komende informatiebijeenkomsten op het dorp, geven we uitleg hierover.'

Het bouwrijp maken van de grond gebeurt op een manier die past binnen het project 'Kockengen Waterproof'. 'Het wegennet wordt dusdanig aangepakt dat deze op de lange termijn weinig verzakt. Ook de tuinen krijgen op ons initiatief een behandeling waardoor deze minder verzakken. Een kwaliteitsslag om het wooncomfort te vergroten.' BPD start in november 2017 met de bouw van de eerste huizen. In het eerste of tweede kwartaal van 2018 worden de eerste woningen opgeleverd.'

'De vraag overtreft waarschijnlijk het aanbod'



ring. Als je in een huurhuis woont of nog thuiswonend bent, is dat niet zo moeilijk. Maar als je in een bestaande koopwoning woont, wordt dat ingewikkelder; want die moet je verkopen en je wilt niet te lang met dubbele hypotheekkosten zitten. Voordeel daarbij is dat wij een kort lijntje richting BPD hebben.”

BETROKKEN DORPELINGEN Over dat korte lijntje kan Gerard van Zuijlen meepraten. “Het is alleraardigst dat BPD ons laat meedenken met de plannen die zij hebben. Zo betrek je dorpeelingen bij wat een nieuw stukje van hun eigen dorp wordt. We kwamen een jaar geleden met BPD in contact omdat wij adviseerden om langs de trottoirs waterkolken te plaatsen met kikkertrapjes erin. Daarmee red je amfibieën die in deze kolken terechtkomen. Met die trapjes hebben we elders in het dorp ontzettend goede ervaringen opgedaan. Sindsdien zijn we bij de groenplannen van het Vierde Kwadrant betrokken geraakt. Want naast de boombeplanting hebben we geadviseerd over de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het planten van riet in de sloten.”

DORPSKARAKTER Ook Wilfred en Victor beamen de prettige samenwerking binnen Kockengen. Wilfred: ‘Het helpt natuurlijk dat ikzelf in Kamerik ben opgegroeid. En Victor’s vrouw komt ook uit Kamerik. We kennen en herkennen het dorpskarakter en de mensen die er wonen. En ik mag toch wel zeggen dat Kamerik en Kockengen dorpen zijn die veel met elkaar overeenkomen: what you see is what you get. Dat past bij de Rabobank: geen snelle verkooppraatjes. Zo zijn hypotheekoffertes twaalf maanden geldig bij ons. Bij nieuwbouwprojecten kun je om allerlei redenen in tijdsnood komen. Door vergunningen die alsnog geregeld moeten worden of door onvoorzienbare vertragingen. Twaalf maanden is dan een eerlijke en prettige marge om mee te werken. Daarbij ben je er bij ons van verzekerd dat de offertes geen losse eindjes kennen. Dat soort fratsen kennen wij niet. En we houden van een degelijke service. Bij mensen die geïnteresseerd zijn in een woning in het Vierde Kwadrant, komen wij eventueel ook ’s avonds langs voor een adviesgesprek. En zij krijgen onze 06-nummers zodat zij altijd kunnen bellen voor vervolgvragen of advies. Altijd met elkaar in contact: ook dat past bij het karakter van Kockengen.’



Wilfred Boers
financieel adviseur Rabobank
Om zo goed mogelijk voorbereid te zijn op de (eventuele) koop van een huis, adviseert Wilfred Boers om eerst een kosteloos oriëntatiegesprek met hem of Victor Veelenturf te voeren.

‘Samen bekijken we wat de mogelijkheden zijn.’ Punt van aandacht bij nieuwbouwprojecten is en blijft de factor ‘tijd’. ‘Op het moment dat je juridisch eigenaar wordt van de bouwkafeel, krijg je te maken met hypotheeklasten. Gedurende de bouw nemen die lasten langzaam toe. Als je op dat moment nog in je ‘ou-

‘Kwaliteit van de hypotheek staat voorop’

de’ woning woont, zit je met dubbele lasten. Daar hebben wij als bank wel constructies voor om deze zo laag mogelijk te houden, zoals een overbruggingshypotheek.’ Het is mogelijk om bij de Rabobank binnen een week een hypotheek rond te krijgen. ‘Je moet als huizenkoper wel wat voorwerk doen, zoals het digitaal uploaden van je stukken. Als deze ingrediënten aanwezig zijn, kunnen wij snel acteren. Maar snelheid is geen doel op zich. De kwaliteit van de hypotheek staat altijd voorop. We gaan graag samen op zoek naar een hypotheek die past bij elke woonsituatie.’

‘Aandacht voor gierzwaluw en modderkruiper’



Gerard van Zuijlen
bestuurder Natuurgroep Kockengen
Natuurgroep Kockengen is al meer dan veertig jaar actief binnen het dorp. Met natuurwerkdagen wordt het cultuurlandschap in en om het dorp onderhouden.

Naast de noeste arbeid organiseert de Natuurgroep talloze natuurexcursies waarvan een groot aantal speciaal gericht is op de jeugd van het dorp. Gerard van Zuijlen: ‘Ik ben blij dat BPD voorafgaand aan het dempen van de watergang in Het Vierde Kwadrant, deze door een ecoloog laat inspecteren. In de pol-

dersloten rondom het dorp komen tamelijk unieke vissoorten voor, zoals de kleine modderkruiper en de bittervoorn. Als de ecoloog van BPD ze aantreft, worden ze gevangen en verplaatst.’ Ook gaat Gerard in overleg met BPD om toekomstige bewoners van het Vierde Kwadrant speciale dakpannen voor gierzwaluwen aan te bieden. Die kunnen makkelijk nestelen onder die dakpannen. ‘Kockengen is voor gierzwaluwen een geliefd oord. Ik heb er zelf ook een gierzwaluw die ieder jaar terugkeert om onder mijn dak te nestelen. Dat is toch uniek!’