

Bijlage 2 Werkboek Leimuiden



Werkboek Leimuideren



Model minimaal Water 1:1.000

Woningaantal totaal:

vrijstaand: 18 (deels uitwisselbaar met tweekap)
Tweekap: 28 (deels uitwisselbaar met vrijstaand)
Rij: 20
totaal: 66

Ca. 2500m² water



Model Groen - fase 1 (85% van 1:1.000)

Woningaantal totaal:

vrijstaand: 21 (deels uitwisselbaar met tweekap)
Tweekap: 26 (deels uitwisselbaar met vrijstaand)
Rij: 20
totaal: 67

Ca. 3.600 m² water



Model Groen - fase 2 (85% van 1:1.000)

Woningaantal totaal:

vrijstaand: 25 (deels uitwisselbaar met tweekap)
Tweekap: 26 (deels uitwisselbaar met vrijstaand)
Rij: 23
totaal: 74



Model Groen - fase 2 (85% van 1:1.000) variant met geheel eiland-buiten de 70 meter lijn

Woningaantal totaal:
vrijstaand: 29 (deels uitwisselbaar met tweekap)
Tweekap: 26 (deels uitwisselbaar met vrijstaand)
Rij: 23
totaal: 78



Variant:
vrijstaand: -1
Rij: -4
tweekapper: +2
totaal: -3

Variant:
vrijstaand: -2
Rij: +4
totaal: +2

Model Water - fase 1 (85% van 1:1.000)

Woningaantal totaal:

vrijstaand: 18 (deels uitwisselbaar met tweekap)
Tweekap: 38 (deels uitwisselbaar met vrijstaand)
Rij: 11
totaal: 67

wateroppervlak links :ca 2.500 m²
rechts :ca 1.620 m²



Model Water - fase 2 (85% van 1:1.000)

Woningaantal totaal:

vrijstaand: 23 (deels uitwisselbaar met tweekap)

Tweekap: 42 (deels uitwisselbaar met vrijstaand)

Rij: 14

totaal: 79



Variant:
vrijstaand: +1
Rij: +4
tweekapper: -2
totaal: +3

Variant:
vrijstaand: +2
Rij: -4
totaal: -2

Model Water - fase 2 (85% van 1:1.000) variant met extra eiland

Woningaantal totaal:

vrijstaand: 23 (deels uitwisselbaar met tweekap)
Tweekap: 42 (deels uitwisselbaar met vrijstaand)
Rij: 14
totaal: 79



Variant:
vrijstaand: +1
Rij: +4
tweekapper: -2
totaal: +3

Variant:
vrijstaand: +2
Rij: -4
totaal: -2

aanvullende referenties



landwoning



rijenvoning



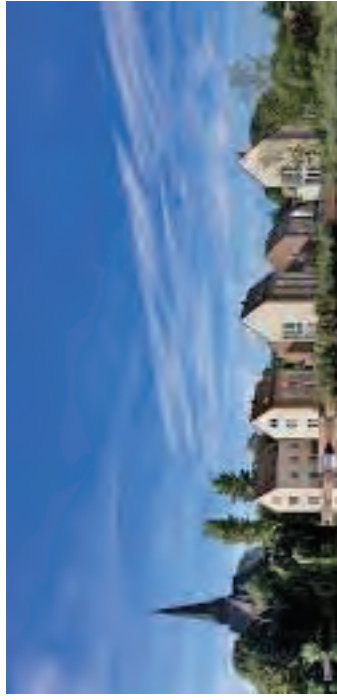
waterwoning



botenhuis bij woningen op land aan ringvaart



tuin bij ringvaart



vrijstaande woningen in het groen



rijenvoning aan water op rechterreiland



kop van de woning die uitkijkt over polder

Bijlage 3 Beschikking en saneringsplan



Omgevingsdienst West-Holland

Datum:
18 februari 2013

Kenmerk:
2012016628

Contactpersoon:
M.J.M. Daudt
M.Daudt@odwh.nl

Squitnummer:
ZH064500011
Zaaknummer:
2012008119
Bijlage(n):
2

Vibu Projectontwikkeling BV
De heer F. Wagenaar
Postbus 21
2396ZG KOUDEKERK AAN DEN RIJN

VERZONDEN 18 FEB. 2013

Betreft: Toezending beschikking voormalige stortplaats Meerewijck in Leimuiden

Geachte heer Wagenaar,

De Omgevingsdienst West-Holland heeft namens Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 28 juni 2012 uw melding inzake de bodemverontreiniging op de locatie voormalige stortplaats Meerewijck in Leimuiden (locatiecode ZH064500011) ontvangen. U vraagt om een beschikking over het deelsaneringsplan.

Wij hebben besloten in te stemmen met het saneringsplan.

Meer informatie vindt u in de bijgevoegde beschikking en de kennisgeving die wordt geplaatst in het Witte Weekblad, Kaag en Braassem van woensdag 27 februari 2013.

Wilt u meer informatie? Neem dan contact op met de heer M.J.M. Daudt via 071-4083351 of M.Daudt@odwh.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

Drs. D.W.M. Eskes
Directeur
Omgevingsdienst West-Holland

Bijlage(n):

- beschikking
- kennisgeving

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Schipholweg 128
2316 XD Leiden



Omgevingsdienst West-Holland

Ons kenmerk:
2012015720

Contactpersoon:
M.J.M. Daudt
M.Daudt@odwh.nl

Verzonden:

VERZONDEN 18 FEB. 2013

Betreft Beschikking Wet bodembescherming (Wbb) Voormalige stortplaats in Leimuiden
Locatiecode ZH064500011

BESCHIKKING INSTEMMING DEELSANERING (artikel 40 Wbb)

1. Melding

De Omgevingsdienst West-Holland heeft op 28 juni 2012 een melding ontvangen van Vibuprojectontwikkeling b.v. te Koudekerk aan den Rijn. De melding betreft een verzoek tot:

- instemming met het deelsaneringsplan (artikel 40 Wbb).

De melding heeft betrekking op de locatie Meerewijk ongenummerd (voormalige stortplaats) in Leimuiden en is geregistreerd onder de locatiecode ZH064500011.

De Omgevingsdienst West-Holland voert met ingang van 1 juli 2012 de taken in het kader van de Wet bodembescherming uit namens de Provincie Zuid-Holland.

De taken en bevoegdheden van de Omgevingsdienst zijn vastgelegd in de Regeling Omgevingsdienst West-Holland en het daarbij behorend mandaat. Deze regeling is op te vragen bij de Omgevingsdienst.

Bij de melding zijn de volgende documenten aangeleverd:

1. Saneringsplan stortplaats te Leimuiden, opgesteld door Tauw in opdracht van Wako Exploitatie B.V., projectnummer 4826130, de dato 8 mei 2012;
2. Triade-onderzoek Stortplaats Meerewijk te Leimuiden, opgesteld door Bioclear in opdracht van de Provincie Zuid-Holland, projectcode 20093496/6862, de dato 7 juli 2010;
3. Saneringsonderzoek locatie Stortplaats Meerewijk te Leimuiden, opgesteld door Oranjewoud in opdracht van de Provincie Zuid-Holland, projectcode 9254-140804, de dato 12 november 2004;
4. Nader onderzoek herbeoordeling ernst en urgentie vml. Stortplaats Meerewijk te Leimuiden, opgesteld door Oranjewoud in opdracht van de Provincie Zuid-Holland, projectcode 9254-106248, de dato 19 september 2002;
5. Erratum saneringsplan Leimuiden, opgesteld door Tauw, kenmerk R001-4826130JXB-per-V02-NL, de dato 18 september 2012;
6. Aanvulling op saneringsplan, opgesteld door Tauw, kenmerk I002-1211432JXB-V02, de dato 18 februari 2013.

Bij het toetsen van de melding gaat de Omgevingsdienst uit van:

- de Wet bodembescherming;
- de Circulaire bodemsanering 2009, Staatscourant 6563 van 3 april 2012;
- NOBO rapport: Normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling, 12 september 2008;
- de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland, april 2011;
- gezamenlijk bodemsaneringsbeleid (BOBEL 2003).

2. Procedure

Op de totstandkoming van dit besluit zijn afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wbb van toepassing.

De termijn voor het geven van een beschikking is opgeschort geweest van 22 augustus 2012 tot 27 september 2012 bij brief van 22 augustus 2012 kenmerk 2012010904 in verband met het aanleveren van aanvullende gegevens. Deze informatie is door ons ontvangen op 27 september 2012.

De melding en de ontwerpbeschikking hebben van 3 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is de beschikking opgeschort geweest van 15 november 2012 tot 18 februari 2013 bij brief van 15 november 2012 kenmerk 2012-015827. De melder is in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens op het saneringsplan aan te leveren.

Zienswijze A

Zienswijzen zijn ingediend door mevrouw L. Kalis, Meerewijck 15 te Leimuiden en komen kort samengevat hierop neer:

1. vrees voor belemmering van het uitzicht door de aanleg van het baggerdepot;
2. vrees voor ongedierte en stankoverlast door de aanleg van het baggerdepot;
3. twijfel over sanering zolang bestemming van het perceel niet is gewijzigd;
4. twijfel over inklinken slib na drie jaar;
5. vrees voor verzakken van de tuinen door aanleg van het depot;
6. vrees voor waardedaling en afname verkoopbaarheid huizen door het baggerdepot.

Zienswijze B

Zienswijzen zijn ingediend door bewoners van pleintje 1 & 2 Meerewijck 1-15 te Leimuiden: heer en mevrouw A. Eijpe, heer en mevrouw G. Snellink, mevrouw A. Eijpe, heer en mevrouw D. Rebel, heer en mevrouw J.F. Dekker, fam. P.P. Adriaansen, heer en mevrouw B. Dekker, E. van Wijk, A. Eveleens, heer D. v.d. Klauw, Meerwijck 9 te Leimuiden, heer H. Labohm, Meerwijck 14 te Leimuiden, mevrouw A. v.d. Voort, Meerwijck 16 te Leimuiden, mevrouw M. Schuring, Meerwijck 27 en 34, Leimuiden, heer A. Meijer, Meerwijck 53 te Leimuiden, de heer/mevrouw C. Lemmers, Meerwijck 13 te Leimuiden, de heer/mevrouw S.A. Treffers, Meerwijck 42 te Leimuiden, de heer/mevrouw A. Schipper, Meerwijck 55 te Leimuiden, de heer/mevrouw P. Kempenaar, Meerwijck 18 te Leimuiden, mevrouw M.J. Keune-Beverwijk, Meerwijck 12 te Leimuiden en komen kort samengevat hierop neer:

7. twijfel over sanering naar functieklasse wonen zolang bestemming van het perceel niet is gewijzigd;
8. vrees voor belemmering van het uitzicht door de aanleg van het baggerdepot;
9. vrees voor ongedierte en stankoverlast door de aanleg van het baggerdepot;
10. vrees voor waardedaling door het baggerdepot;
11. vrees voor aantasting van het woonplezier door de aanleg van het baggerdepot.



Zienswijze C

Zienswijzen zijn ingediend door de heer/mevrouw A.J. Hoelen, Meerewijck 63 te Leimuiden en komen kort samengevat hierop neer:

12. er is sprake van misbruik van het baggerprobleem door een private combinatie onder het mom van sanering en voorbereiding voor nog te plannen woningbouw;
13. twijfel aan de noodzaak en uitvoerbaarheid van een bestemmingswijziging;
14. vrees voor belemmering van het uitzicht door de aanleg van het baggerdepot;
15. vrees voor wateroverlast door verminderde afvoermogelijkheden en verhoogde kans op toevloed door water van het baggerdepot;
16. vrees voor vervorming van tuinen en woningen door de druk van het baggerdepot op de slappe ondergrond;
17. vrees voor ongedierte en stankoverlast door de aanleg van het baggerdepot;
18. vrees voor aantasting van het woonplezier door de aanleg van het baggerdepot;
19. vrees voor waardedaling van de huizen door de aanleg van het baggerdepot;
20. vrees voor allergieklachten door het baggerdepot;
21. vrees voor het niet uitvoeren van de projecten Braassemerland en dorpshart binnen de planning en een gebrek aan garantie dat de gemeente hierop kan ingrijpen.

Zienswijze D

Zienswijzen zijn ingediend door de heer N. Tol, Meerewijck 1 te Leimuiden en komen kort samengevat hierop neer:

22. twijfel over sanering zolang bestemming van het perceel niet is gewijzigd;
23. er dienen andere eisen aan de afdeklaag gesteld te worden zolang de bestemmingswijziging niet heeft plaatsgevonden;
24. bij het toepassen van baggerspecie dient, zolang de bestemming niet gewijzigd is, de classificatie AW2000 te worden toegepast;
25. vrees dat de toe te passen bagger niet voldoet aan de classificatie AW2000;
26. vrees voor verzakking van het aangrenzend perceel ;
27. er dienen maatregelen te worden getroffen om verzakkingen te voorkomen;
28. vrees voor belemmering van het uitzicht door de aanleg van het baggerdepot;
29. vrees voor waardedaling van het huis door de aanleg van het baggerdepot;
30. verzoek om duidelijkheid over voorkoming van schade en vergoeding hiervan;
31. verzoek om duidelijkheid over de relatie tussen Vibu projectontwikkeling bv en Wako exploitatie;
32. vraagt om een termijn op te nemen dat de sanering gestart moet worden;
33. vraagt om informatie over de inspraakprocedure.

Zienswijze E

Zienswijzen zijn ingediend door de heer/mevrouw W. Ziel, Meerewijck 8 te Leimuiden en komen kort samengevat hierop neer:

34. vrees voor ongedierte en stankoverlast door de aanleg van het baggerdepot;
35. vrees voor belemmering van het uitzicht door de aanleg van het baggerdepot.

Zienswijze F

Zienswijzen zijn ingediend door mevrouw H.H.T. Bax, Meerewijk 7 te Leimuiden en komen kort samengevat hierop neer:

36. twijfel over sanering zolang bestemming van het perceel niet is gewijzigd;
37. vrees voor ongedierte en stankoverlast door de aanleg van het baggerdepot;
38. vrees voor aantasting van het woonplezier door de aanleg van het baggerdepot;
39. vrees voor waardevermindering van de woningen;
40. vrees voor belemmering van het uitzicht door de aanleg van het baggerdepot;
41. vrees voor schade aan tuinen door inklinking van bagger;
42. twijfel aan verenigbaarheid van agrarische bestemming met een baggerdepot;
43. vrees dat de toe te passen bagger niet voldoet aan de geldende kwaliteitscriteria;
44. er is sprake van onduidelijkheid over termijn waarop de werkzaamheden plaatsvinden.

Zienswijze G

Zienswijzen zijn ingediend door de heer J.W.C. Helgering, Meerewijk 35 te Leimuiden en komen kort samengevat hierop neer:

45. er is sprake van onduidelijkheid over de plaats van het weilanddepot;
46. vrees voor stankoverlast door het baggerdepot;
47. verzoek om uitgewerkte plannen voor sanering aan bewoners Meerewijk voor te leggen.

Zienswijze H

In aanvulling op de zienswijzen onder B ontvingen wij op 6 februari 2013 de volgende zienswijzen van de heer J.F. Dekker, Meerewijk 6 te Leimuiden:

48. er is sprake van onzorgvuldige informatievoorziening;
49. er is sprake van misleidende informatie in de openbare publicatie;
50. er is sprake van onvoldoende onderzoek of voldaan kan worden aan hetgeen gesteld wordt in het saneringsplan;
51. er is sprake van tegenstrijdigheid nu de baggerspecie op andere wijze afgevoerd zal worden;
52. er is sprake van onvoldoende onderzoek naar kwaliteit toe te passen bagger;
53. er is sprake van strijd met de eisen die de milieuwetgeving stelt in verband milieugevoelige objecten en geur-, stof- en kwaliteitseisen bij de toestemming voor het baggerdepot;
54. vrees voor aantasting van de waterkering door het baggerdepot;
55. er worden onvoldoende eisen gesteld aan aanleg baggerdepot en daardoor vrees voor calamiteiten en schade;
56. er is sprake van onvoldoende overleg over aanleg baggerdepot.

Zienswijze I

Zienswijzen zijn ingediend door de heer A. Leeflang, Kerklaan 9w te Leimuiden en komen kort samengevat hierop neer:

57. onvoldoende vooraf geïnformeerd over aanleg baggerdepot;
58. bezwaar tegen aanleg geplande baggerdepot.



Reactie op zienswijzen

Onze reactie op de ingediende zienswijzen hebben wij betrokken bij onze overwegingen om een besluit te nemen op het deelsaneringsplan en treft u aan onder 3. Overwegingen.

3. Overwegingen

Voorgeschiedenis

De woonwijk Meerewijck is gelegen op een gedeelte van een voormalige stortplaats van huishoudelijk afval, die in de jaren '30 en '40 in bedrijf is geweest. Op 23 juli 2012 heeft de Omgevingsdienst besloten dat op deze locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Tevens is besloten dat geen spoedige sanering noodzakelijk is omdat de geconstateerde verontreiniging voor het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding niet leidt tot zodanige risico's voor mens, plant of dier.

Acceptatie melding

In artikel 28 van de Wet bodembescherming is bepaald dat degene, die voornemens is de bodem te saneren of handelingen te verrichten ten gevolge waarvan de verontreiniging van de bodem wordt verminderd, een melding doet bij het bevoegd gezag. In artikel 6.2 van de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland is bepaald dat in de melding in ieder geval vermeld wordt de naam en adres van degene die een zakelijk of een persoonlijk recht heeft op het grondgebied waar de verontreiniging zich bevindt, alsmede de gebruiker daarvan. Aangezien deze informatie is vermeld in de melding, was er voor ons geen aanleiding om op grond hiervan de melding niet in behandeling te nemen. Daarom houden wij geen rekening met de zienswijzen onder 12 en 31.

Procedure

Op de totstandkoming van dit besluit zijn afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wbb van toepassing. Dit betekent dat alle belanghebbenden via kennisgeving in het "Witte Weekblad voor Kaag en Braassem" van 3 oktober 2012 op de hoogte zijn gebracht.

Tevens is rekening gehouden met de direct aangrenzende percelen welke omwonenden mogelijk gevolgen kunnen ondervinden van de sanering. Deze omwonenden en eigenaren van die percelen zijn apart nog aangeschreven. Omdat geen sprake is van een mobiele verontreiniging zijn er voor de omgeving geen gevolgen te verwachten. Wij hebben in voldoende mate rekening gehouden met de zienswijze onder 48 en 57.

Saneringsdoelstelling en saneringswijze

In het saneringsplan is de volgende saneringsdoelstelling opgenomen. De verontreinigingen in de stortplaats worden beschouwd als immobiel. Er is sprake van een functiegerichte sanering. De functiegerichte kwaliteit wordt bereikt door buiten de bebouwing en verharding een leeflaag aan te brengen. Ter plaatse van de bebouwing en gesloten verharding is een leeflaag niet nodig, omdat daar geen mogelijkheden van contact met de verontreiniging aanwezig zijn.

De sanering moet op grond van artikel 38 Wet bodembescherming op een zodanige wijze uitgevoerd worden dat de bodem ten minste geschikt wordt gemaakt voor de functie die hij na

de sanering krijgt. Daarbij wordt het risico voor mens, plant of dier als gevolg van blootstelling, het risico op verspreiding en de noodzaak tot nazorg vanwege eventuele restverontreiniging zoveel mogelijk beperkt. Voor de bovengrond wordt dit wettelijke uitgangspunt ingevuld aan de hand van de zogenaamde bodemgebruikswaarden (BGW's). Van deze BGW's kan gemotiveerd worden afgeweken.

De in het saneringsplan beschreven saneringsvariant voldoet aan vigerende regelgeving en beleid. Met die saneringsaanpak wordt een zodanige sanering uitgevoerd dat de in het saneringsplan aangegeven functie na sanering op de locatie uitgeoefend kan worden. Er zijn derhalve geen redenen om niet met het saneringsplan in te stemmen zodat wij in voldoende mate rekening hebben gehouden met de zienswijze onder 50.

De saneringsmaatregelen worden nader uitgewerkt in een of meerdere uitvoeringsplannen. In het gezamenlijk bodemsaneringsbeleid (BOBEL 2003) is vastgelegd dat het mogelijk is de uitvoering van de sanering op een flexibele manier af te stemmen op de dynamiek van een terrein waarbij het saneringstijdstip nog niet vast staat. Een raamsaneringsplan biedt dan de mogelijkheid om voorafgaand aan de daadwerkelijke sanering voor delen van de bodemverontreiniging een uitgewerkt plan van aanpak in te dienen. Hierbij dient voldaan te worden aan de in het saneringsplan beschreven principes. Deze uitvoeringsplannen worden aan belanghebbenden toegezonden ter kennisname zodat we rekening houden met de zienswijze onder 47 en 57.

Er zijn afspraken gemaakt over de informatievoorziening door de melder aan omwonenden. Voor bepaalde werkzaamheden, zoals de aanleg of het gebruik van een weilanddepot, is mogelijk ook toestemming nodig is op grond van andere regelgeving. Wij wijzen de melder hierop onder "7. Aandachtspunten". Hierop is de inspraakprocedure van toepassing die op grond van deze regelgeving geldt zodat wij bij onze beschikking op grond van de Wet bodembescherming geen rekening kunnen houden met de zienswijzen onder 33.

Omdat er sprake is van een restverontreiniging moet bij de opstelling van het saneringsplan een beeld worden gegeven van de nazorg die de gekozen variant tot gevolg heeft en de kosten daarvan. Dat is in dit geval gebeurd. Nadere specificatie vindt plaats in het door de Omgevingsdienst goed te keuren nazorgplan dat na de sanering opgesteld moet worden.

Voorschriften

In het saneringsplan is afdoende aangegeven waarom de voorgestelde sanering aan de hiervoor genoemde uitgangspunten voldoet. Het is niet nodig om aan de instemming met het saneringsplan voorschriften te verbinden.

Deelsanering

Er wordt instemming gevraagd om slechts een gedeelte van de verontreiniging te saneren. Dat is in dit geval mogelijk omdat het belang van de bescherming van de bodem zich daartegen niet verzet. De deelsanering is toegestaan omdat de melder niet de veroorzaker van de verontreiniging dan wel eigenaar is van het perceel waar de bron van de verontreiniging ligt. Omdat hij niet kan worden verplicht het gehele geval te saneren, is het naar onze mening redelijk een deelsanering toe te staan.



Aan de voorwaarde dat de verontreiniging voldoende is onderzocht is voldaan met het Triadeonderzoek naar aanleiding waarvan op 23 juli 2012 een beschikking is genomen. Uit het ingediende deelsaneringsplan volgt dat deze deelsanering niet leidt tot verdere verspreiding van de verontreiniging.

Aangezien we met ons besluit van 23 juli 2012 (kenmerk 2012008880) hebben vastgesteld dat een spoedige sanering niet noodzakelijk is, is het op grond van artikel 37 van de Wet bodembescherming niet mogelijk een termijn voor te schrijven waarop de sanering dient te worden gestart. Wij kunnen daarom geen rekening houden met de zienswijzen onder 32 en 44.

Aanleg baggerdepot

Het saneringsplan voorziet onder meer in de aanleg van beschoeiing, het in gebruik nemen van een weilanddepot om baggerspecie te verwerken afkomstig uit de Ringvaart en het aanbrengen van een leeflaag. De melder heeft aangegeven deze werkzaamheden te willen uitvoeren in verband met de baggerwerkzaamheden door het Hoogheemraadschap van Rijnland. In hoeverre het baggerdepot noodzakelijk is, kunnen wij op grond van de Wet bodembescherming niet beoordelen. Daarom kunnen wij geen rekening houden met de zienswijze onder 51.

Het in gebruik nemen van een weilanddepot of verspreiden van bepaalde bagger valt niet onder de Wet bodembescherming zodat wij hierover in dit besluit geen regels kunnen stellen. Op grond van artikel 38 van de Wet bodembescherming kunnen wij slechts beoordelen of het aanbrengen van de leeflaag is toegestaan. Onder saneringsdoelstelling en saneringswijze hebben wij dit toegelicht.

Het toepassen van bagger en het aanleggen van een weilanddepot valt onder de regels van het Besluit bodemkwaliteit en ruimtelijke regelgeving. Dit betekent dat wij geen rekening kunnen houden met de zienswijzen onder 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15 t/m 20, 24 t/m 29, 34, 35, 37, 38 en 40 t/m 46, 49, 52 t/m 56 en 58.

Het Besluit bodemkwaliteit regelt dat, indien aan bepaalde eisen voldaan wordt, een weilanddepot in gebruik wordt genomen of bepaalde bagger wordt verspreid. Deze activiteiten worden gemeld bij het bevoegd gezag. Het besluit kent geen inspraakprocedure voor belanghebbenden. In overleg met de melder is besloten belanghebbenden in verband met de uitvoeringsplannen ook over de toepassing van de bagger te informeren.

Gevolgen van de sanering voor de omliggende woningen

Hiervoor gaven wij aan dat wij slechts mogen instemmen met een saneringsplan als de daarin beschreven sanering voldoet aan artikel 38 Wet bodembescherming. Dit betekent dat de toetsing zich beperkt tot aspecten die de bescherming van de bodem betreffen. Aspecten zoals belemmering van uitzicht, stankoverlast, zettingschade, waardedaling van woningen, aantasting van het woonplezier, wateroverlast en gezondheidsklachten zijn aspecten die wij op grond van de Wet bodembescherming niet kunnen toetsen bij ons besluit op het saneringsplan. Dat betekent dat wij geen rekening kunnen houden met de zienswijzen onder 1, 2, 5, 6, 8 t/m 11, 14 t/m 20, 26 t/m 30, 34, 35, 37 t/m 41, 46 en 58.

Afstemming met bestemmingsplan

In artikel 38 Wet bodembescherming is bepaald dat degene die de bodem saneert de sanering zodanig uitvoert dat de bodem ten minste geschikt wordt gemaakt voor de functie die hij na de sanering krijgt. Dat de bodem ten minste geschikt moet worden gemaakt voor de beoogde functie betekent dat er sprake is van een ondergrens. Er mag natuurlijk altijd naar een beter resultaat worden gestreefd. Als bij de beoordeling van een saneringsplan niet is gebleken dat er concrete plannen bestaan voor een ander gebruik van het te saneren gebied dan het bestaande gebruik, is er sprake van onzekere toekomstige ontwikkelingen. Op grond van artikel 38 Wet bodembescherming hoeven wij daarmee geen rekening te houden.

In het saneringsplan is beschreven dat alleen schone grond of baggerspecie wordt toegepast. In het geval de bestemming wonen is toegekend aan de locatie wordt grond of baggerspecie met klasse wonen toegepast. Dat betekent dat het saneringsplan rekening houdt met de functie die de bodem na sanering krijgt of kan krijgen. Daarom kunnen wij instemmen met het saneringsplan. Er is dus geen aanleiding om rekening te houden met de zienswijzen onder 3, 7, 13, 21, 22, 23 en 36.

4. Besluit

Gelet op de hiervoor beschreven overwegingen besluit de Omgevingsdienst in te stemmen met het deelsaneringsplan (artikel 40 Wbb).

Eventuele wijzigingen van het gebruik of omstandigheden op de locatie die van invloed zijn op de verontreiniging, dienen bij de Omgevingsdienst te worden gemeld.

5. Kadastrale gegevens

Deze beschikking heeft betrekking op de hierna volgende percelen:

Kadastrale gemeente	:	Leimuiden
Sectie	:	A
Nummers	:	547, 1263 en 2348

(Historische informatie over bodemsanering kan bij de Omgevingsdienst worden opgevraagd.)

6. Beroep

Tegen de beschikking kan een beroepsschrift worden ingediend, door degene die een zienswijze heeft ingediend tegen de ontwerpbeschikking en door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs hiertoe niet in staat zijn geweest. Dit moet geschieden binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit, bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

De beschikking treedt onmiddellijk na de beroepstermijn in werking tenzij een beroepsschrift, gecombineerd met een verzoek om voorlopige voorziening, is ingediend bij de Voorzitter van genoemde afdeling. De beschikking treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



7. Aandachtspunten

Instemming met het saneringsplan laat onverlet dat voor uitvoering van de sanering toestemming nodig kan zijn ingevolge andere wet- en regelgeving.

Met de uitvoering van dit saneringsplan, waarmee met dit besluit wordt ingestemd, kan met inachtneming van de verplichting die volgt uit artikel 6.4 lid 1 van de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland om de aanvangsdatum van de sanering twee weken voor de feitelijke aanvang bij ons te melden, op grond van artikel 39 lid 2 van de Wet bodembescherming op eigen risico direct worden begonnen.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
voor dezen,

ba. 

Drs. D.W.M. Eskes

Directeur

Omgevingsdienst West-Holland

Een afschrift wordt verzonden aan:

- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Kaag en Braassem, Postbus 1, 2370 AA Roelofarendsveen;
- Belanghebbenden.

Indieners zienswijzen:

- Mevrouw H.H.T. Bax, Meerewijk 7, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer W. Ziel, Meerewijk 8, 2451XE LEIMUIDEN
- Mevrouw M.J. Keune-Beverwijk, Meerewijk 12, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer/mevrouw C. Lemmers, Meerewijk 13, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer en mevrouw A. Eijpe, Meerewijk 2, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer en mevrouw G. Snellink, Meerewijk 3, 2451XE LEIMUIDEN
- Mevrouw A. Eijpe, Meerewijk 4, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer en mevrouw D. Rebel, Meerewijk 5, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer en mevrouw J.F. Dekker, Meerewijk 6, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer D. van der Klauw, Meerewijk 9, 2451XE LEIMUIDEN
- Fam. P.P. Adriaansen, Meerewijk 10, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer H. Labohm, Meerewijk 14, 2451XE LEIMUIDEN
- Mevrouw A. van der Voort, Meerewijk 16, 2451XD LEIMUIDEN
- De heer en mevrouw B. Dekker, Meerewijk 19, 2451XD LEIMUIDEN
- Mevrouw M. Schuring, Meerewijk 27+34, 2451XD LEIMUIDEN
- De heer A. Meijer, Meerewijk 53, 2451XD LEIMUIDEN
- De heer/mevrouw S.A. Treffers, Meerewijk 42, 2451XD LEIMUIDEN
- De heer/mevrouw A. Schippers, Meerewijk 55, 2451XD LEIMUIDEN
- Mevrouw P. Kempenaar, Meerewijk 18, 2451XD LEIMUIDEN
- Heer ir. A.J. Hoelen, Meerewijk 63, 2451XD LEIMUIDEN
- Mevrouw L.D. Kalis, Meerewijk 15, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer N. Tol, Meerewijk 1, 2451XE LEIMUIDEN
- De heer J.W.C. Helgering, Meerewijk 35, 2451XD LEIMUIDEN
- De heer A. Leeflang, Kerklaan 9w, 2451VX LEIMUIDEN



Omgevingsdienst West-Holland

Beschikking Wet bodembescherming - Voormalige stortplaats in Leimuiden

De Omgevingsdienst West-Holland heeft namens Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 28 juni 2012 een melding ontvangen ingevolge artikel 28 en 39 (goedkeuring saneringsplan) van de Wet bodembescherming, ingediend door Vibu Projectontwikkeling b.v. Het betreft een verzoek tot het afgeven van een beschikking inzake de instemming met het ingediende saneringsplan voor de locatie Voormalige stortplaats in Leimuiden, kadastraal bekend gemeente Leimuiden, sectie A, nummers 547, 1263 en 2348. De locatie is geregistreerd onder de locatiecode ZH064500011.

De procedure voor het nemen van het besluit was geschorst van 15 november 2012 tot 18 februari 2013 in verband met het aanleveren van aanvullende gegevens voor een volledige aanvraag (artikel 4:5 jo. 4:15 Awb).

Beschikking

Wij hebben besloten in te stemmen met het saneringsplan.

Stukken inzien

De stukken liggen ter inzage **van woensdag 27 februari 2013 tot en met dinsdag 9 april 2013** in het gemeentehuis van de gemeente Kaag en Braassem, Westeinde 1 in Roelofarendsveen. U kunt de stukken inzien tijdens werkdagen van 8.30 uur tot 12.30 uur, en op woensdag van 8.30 uur tot 15.30 uur en van 18.30 uur tot 20.30 uur. Daarnaast kunt u de stukken inzien bij de Omgevingsdienst West-Holland, Schipholweg 128 in Leiden, maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur en na telefonische afspraak: 071-4083117.

Beroep

Tegen de beschikking kan een beroepsschrift worden ingediend, door degene die een zienswijze heeft ingediend tegen de ontwerpbeschikking en door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs hiertoe niet in staat zijn geweest. Dit moet binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit, bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De beschikking treedt onmiddellijk na de beroepstermijn in werking tenzij een beroepsschrift, gecombineerd met een verzoek om voorlopige voorziening, is ingediend bij de Voorzitter van genoemde afdeling. De beschikking treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Inlichtingen

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het secretariaat van de Omgevingsdienst, telefoon 071-4083100.

Kenmerk: 2013002957

Saneringsplan stortplaats te Leimuiden

**Saneringsplan volgens artikel 39 Wbb in samenloop met de
ontwikkeling van het terrein tot de functie “Wonen met tuin”**

8 mei 2012

Saneringsplan stortplaats te Leimuiden

Verantwoording

Titel	Saneringsplan stortplaats te Leimuiden
Opdrachtgever	Wako Exploitatie B.V.
Projectleider	Jochem Bloemendaal
Auteur(s)	Jochem Bloemendaal
Tweede lezer	Erik Labee, Richart Ripping
Projectnummer	4826130
Aantal pagina's	46 (exclusief bijlagen)
Datum	8 mei 2012
Handtekening	

Colofon

Tauw bv
afdeling Bodem
Rhijnspoor 209
Postbus 6
2900 AA Capelle aan den IJssel
Telefoon +31 10 28 86 10 0
Fax +31 10 28 86 16 6

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.

De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001
- VCA**-certificering voor veilig werken bij meet- en inspectieactiviteiten en bodemsaneringen, ook in risicogebieden railinfra
- Tauw bv is erkend voor de milieukundige begeleiding en evaluatie van alle soorten bodemsanering conform de VKB-protocollen 6001, 6002, 6003 en 6004

Kenmerk R001-4826130JXB-per-V02-NL

Inhoud

Verantwoording en colofon	5
1 Inleiding.....	9
2 Feiten en omstandigheden	11
2.1 De locatie	11
2.2 Geplande ontwikkeling	12
2.3 Milieuhygiënische situatie.....	13
2.3.1 Uitgevoerde bodemonderzoeken	13
2.3.2 Algemene bodemopbouw en geohydrologie	14
2.3.3 Omschrijving verontreinigingssituatie	14
2.4 Afbakening publiekrechtelijke beheergebieden	17
2.5 Baggerwerk Ringvaart.....	18
3 Beleidskader	21
3.1 Wet bodembescherming	21
3.2 Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid: Bobel	21
3.3 Beleids transitie: het Bodemconvenant	22
3.4 Bodembeschermingsbeleid gemeente Kaag en Braassem	23
4 Saneringsdoelstelling	25
4.1 Doelstelling van de sanering	25
4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden	26
4.3 Beschikking Wbb	27
5 Werkwijze sanering	29
5.1 Fasering	29
5.2 Sanering fase 1 – integraal afdekken	30
5.3 Sanering fase 2 – de hoofdlijnen	32
6 Uitvoeringsaspecten	39
6.1 Meldingen en vergunningen	39
6.2 Kwaliteitsborging	39
6.3 Arbeidshygiëne en veiligheid	41
6.4 Planning	42
6.5 Saneringsevaluatie	42

6.6	Verzekeringen	42
6.7	Transport en registratie	42
6.8	Organisatorische aspecten.....	42
7	Nazorg en gebruiksbeperkingen.....	45
7.1	Nazorg	45
7.2	Gebruiksbeperkingen	46

Bijlage(n)

1. Overzichtstekening ligging stortplaats
2. Begrenzings van de publiekrechtelijke beheergebieden
3. Begrenzings van de saneringslocatie
4. Nazorgplan

1 Inleiding

Aan de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder bij Leimuiden, ligt een voormalige stortplaats van huishoudelijkafval. Wako Exploitatie B.V. (Wako) heeft het voornemen het deel van de stortplaats tussen de Meerewijk en de scheepswerf te ontwikkelen tot een woonfunctie. Het stort is in de jaren '30 en '40 in bedrijf geweest; hierdoor is de locatie verontreinigd. Middels meerdere onderzoeken is vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Het geval wordt met name gevormd door de aanwezige grondverontreiniging en / of het afval in de bodem. Het grondwater onder het stort is slechts licht verontreinigd; significante verspreiding via het grondwater is niet vastgesteld.

In verband met het voornemen tot ontwikkeling heeft Wako aan Tauw bv (Tauw) gevraagd een saneringsplan op te stellen. Dit plan betreft een uitwerking van de maatregelen die volgens het bepaalde in artikel 39 van de Wet bodembescherming goedkeuring behoeven van het bevoegd gezag. Daarmee vormt het saneringsplan een contract tussen de saneerder (Wako) en het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Zuid-Holland).

Het doel van dit saneringsplan is het vastleggen van de te behalen saneringsdoelstelling binnen de voorgenomen ontwikkeling tot een woonfunctie. Het inrichtingsplan is nog niet bekend. Het saneringsplan bevat dan ook geen detailuitwerking van de saneringsmaatregelen, maar is te beschouwen als een plan op hoofdlijnen. De details worden later in een uitvoeringsplan uitgewerkt.

Met de uitgangspunten uit dit saneringsplan kunnen het inrichtings- en uitvoeringsplan worden gemaakt. In het uitvoeringsplan kan dan rekening worden gehouden met de details uit het inrichtingsplan. Het bevoegd gezag toetst of het uitvoeringsplan voldoet aan het beschikte saneringsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van een aantal (relevante) feiten en omstandigheden. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op het relevante beleidskader waarbinnen de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd op basis waarvan in hoofdstuk 4 de saneringsdoelstelling is afgeleid. In hoofdstuk 5 is de werkwijze van de sanering beschreven en in hoofdstuk 6 zijn de uitvoeringsaspecten beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de nazorg en gebruiksbeperkingen.

Kenmerk R001-4826130JXB-per-V02-NL

2 Feiten en omstandigheden

2.1 De locatie

De saneringslocatie betreft het deel van de voormalige stortplaats in Leimuiden tussen de woonwijk Meerewijk in het oosten en de scheepswerf in het westen. Dit saneringsplan is van toepassing op dit deel, van de stortplaats.

De onderhavige locatie heeft een oppervlakte van ongeveer 5 hectare. In de jaren '30 en '40 is de locatie in gebruik geweest als stortplaats voor huishoudelijk afval. De omvang van het totale stort bedraagt circa 13 ha. Op de locatie is het stortpakket maximaal 4 meter dik.

De locatie staat als volgt geregistreerd bij het bevoegd gezag Wbb:

Globiscode: ZH064500011B20

Wbb-code: ZH2290011

In figuur 2.1 op de volgende pagina is de ligging van de locatie weergegeven. Het gaat om het perceel ten zuiden van de Ringvaart langs de Haarlemmermeerpolder. In bijlage 1 is een overzicht van de regionale ligging opgenomen.

De saneringslocatie, met een oppervlakte van ongeveer 50.000 m², is kadastrale bekend als gemeente Leimuiden, sectie A, percelen nummer 547¹, 1263 en 2348.

Het geval van ernstige bodemverontreiniging omvat een groot aantal kadastrale percelen te weten: gemeente Leimuiden, sectie A, nummers **1263**, 2107 t/m 2111, 2113, 2115 t/m 2117, 2121 t/m 2126, 2128, 2129, 2211 t/m 2213, 2216, 2217, 2220, 2222 t/m 2225, 2227 t/m 2236, 2238, 2256 t/m 2264, 2266 t/m 2273, 2322, 2323, 2325, 2328, **2348**, 2622, 2623, 2715, 2723, 2725, 2726 t/m 2742, 2744, 2747, 2748, 2811, 2896 t/m 2902, 2973 t/m 2977, 3191, 3232, 3233, 3335 t/m 3337, 3339, 3340, 3516 t/m 3518, 3537 en 3539.

Oever

Op dit moment verkeert de oever (grens tussen de onderhavige locatie en de Ringvaart) in een slechte staat. Over een groot deel van de oever ontbreekt de beschoeiing en is de oever afgekalfd.

Een luchtfoto van de stortlocatie is opgenomen in figuur 2.2.

¹ Abuisievelijk is perceel 547 destijds niet opgenomen in de beschikking. Zie verder ook paragraaf 4.3 van het onderhavige document.



Figuur 2.1 Ligging van de locatie

2.2 Geplande ontwikkeling

Wako heeft het voornemen het braakliggende terrein met de perceelnummers 547, 1263 en 2348 volledig in te richten tot een woonfunctie met tuin, met woningen aan het water.

De exacte invulling van de inrichting is op dit moment nog niet bekend. Exploitatiekansen zijn medebepalend voor de uiteindelijke inrichting.

Binnen de inrichting zal het volgende aanwezig zijn:

- Woningen, al dan niet met kruipruimten, kelders en tuin
- Openbaar groen
- Oppervlaktewater dat verbonden is met de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder
- Ondergrondse (kabels en leidingen) en bovengrondse (wegen) infrastructuur



Figuur 2.2 Luchtfoto-overzicht van de braakliggende locatie. Hierop is duidelijk waar te nemen dat er sprake is van afkalving van de oever

2.3 Milieuhygiënische situatie

2.3.1 Uitgevoerde bodemonderzoeken

Op de saneringslocatie zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd. De belangrijkste onderzoeken, relevant voor het onderhavige saneringsplan, zijn:

- Een oriënterend onderzoek naar de kwaliteit van de grond en grondwater op een terrein in Meerewijck te Leimuiden door Raadgevend Bureau Tukkers B.V., rapport 2160, december 1991
- Een oriënterend bodemonderzoek ter plaatse van Meerewijck te Leimuiden door de Straat Milieuadviseurs (rapport B 1543, maart 1994 concept)
- Een verkennend milieukundig bodemonderzoek Meerewijck 92 te Luimuiden door Lexmond milieu-adviezen (rapport 94.611/GB, september 1994)
- Een nader bodemonderzoek van land- en waterbodemonderzoek Meerewijck te Leimuiden door Ingenieursbureau Oranjewoud (rapport rb231296.007, revisie 00, december 1996, projectnummer. 9929-34421)
- Saneringsonderzoek locatie Meerewijck te Leimuiden door Ingenieursbureau Oranjewoud (nummer 94143, rb060698.061, revisie, september 1998)

- Nader onderzoek herbeoordeling ernst en urgentie vml. Stortplaats Meerewijck te Leimuiden door Ingenieursbureau Oranjewoud (nummer 9254-106248, revisie 3, september 2002)
- Saneringsonderzoek locatie Meerewijck Leimuiden door Ingenieursbureau Oranjewoud (projectnummer. 9254-140804, revisie 1 november 2004)
- Triade-onderzoek Stortplaats Meerewijck te Leimuiden door Bioclear (projectnummer 20093496/6862, eindrapport 7 juli 2010)

2.3.2 Algemene bodemopbouw en geohydrologie

In tabel 2.1 is een overzicht opgenomen van de regionale geohydrologische situatie ter plaatse.

Tabel 2.1 Regionale geohydrologische gegevens

Onderdeel	Geohydrologische gegevens
Grondwaterstromingsrichting	Noordoost
Stijghoogte van het grondwater	-4,43 m NAP
Ligging ten opzichte van grondwaterbeschermingsgebied	8785 m
Maaiveldhoogte	-0,5 m NAP
Diepte freatisch grondwater	< 1,2 m -mv
Geologie	Klei/veen lagen op fijn zand, soms lemig
Dikte van de deklaag	5-10m
Zout of brak grondwater	Nee

De grondwaterstand aan de noordzijde van de onderzoeklocatie is circa 1,0 m-mv en wordt sterk beïnvloed door de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder (0,6 m -NAP). Aan de zuidzijde van de locatie wordt een polderpeil van circa 5,0 m - NAP gehandhaafd. De stromingsrichting van het freatische water is zuidelijk. Gezien het stijghoogteverschil tussen het freatisch grondwater en het eerste watervoerend pakket is sprake van infiltratie.

2.3.3 Omschrijving verontreinigingssituatie

Verontreinigingssituatie

De verontreiniging binnen het geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie is ontstaan door het in de jaren '30 en '40 storten van huishoudelijk afval. De verontreinigingen zijn verspreid over verschillende deellocaties van de voormalige stortplaats aanwezig te weten: een woonwijk, eiland, weiland, braakliggend terrein en een scheepswerf. Het saneringsplan is van toepassing op het gedeelte van de voormalige stortplaats tussen de woonwijk Meerewijk en de scheepswerf en bestaat uit het weiland en het braakliggende terrein. Vastgesteld is dat het stortpakket ter plaatse van het weiland tot 3,8 m-mv aanwezig is en ter plaatse van het braakliggende terrein tot 3,9 m-mv.

De belangrijkste verontreinigingen op het stort zijn sterke verontreinigingen met koper, lood en zink die op de meeste deellocaties voorkomen. Daarnaast zijn er op verschillende deellocaties ook sterke verontreinigingen met PAK aanwezig. Overige stoffen zijn plaatselijk in gehalten variërend van niet tot matig verhoogd aangetroffen.

In het grondwater in het stort zijn over het algemeen lichte verontreinigingen met zink, vluchtige aromaten en minerale olie vastgesteld. Het diepere grondwater onder het stort bevat licht verhoogde concentraties voor enkele vluchtige aromaten, minerale olie en chloride. Samengevat kan worden vastgesteld dat in het grondwater onder het stort over de gehele locatie slechts licht verhoogde concentraties voorkomen.

Verspreiding van de verontreinigingen vanuit het stort via het grondwater is beperkt. In het diepere grondwater en in de polder zijn in het verleden licht verhoogde gehalten aan zink, toluene, naftaleen aangetroffen. Daarnaast is vastgesteld dat verspreiding naar de waterbodem heeft plaatsgevonden. Een duidelijk verband tussen de gehalten in de waterbodem en de aanwezigheid van het stort is niet aangetoond.

Urgentie en spoedeisendheid

Op onderhavige saneringslocatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In april 1996 is de ernst en urgentie, door gedeputeerde staten van Zuid-Holland, in een beschikking, vastgelegd (DWM 117668, 16 april 1996). De locatie is geregistreerd onder code ZH064500011B20.

2002 Nader onderzoek

In 2002 wordt de spoedeisendheid van de sanering voor wat betreft het gehele geval van ernstige bodemverontreiniging bevestigd door het nader onderzoek van Oranjewoud (kenmerk 9254-106248). De spoedeisendheid wordt deels gebaseerd op humane en gedeeltelijk op ecologische risico's. De humane risico's binnen het geval zijn niet vastgesteld ter plaatse van het weiland en het braakliggende terrein.

2004 Saneringsonderzoek

In 2004 is door Oranjewoud een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke saneringsvarianten. In het onderzoek is gekeken naar verwijdering van de landbodem en het aanbrengen van een leeflaag. Op basis van milieuhygiënische en financiële locatiespecifieke omstandigheden is gekozen voor het aanbrengen van een leeflaag. Er zijn drie opties beschreven.

De eerste optie is het geheel aanbrengen van een leeflaag waarbij de locatie ongeveer 1,0 meter wordt opgehoogd. De tweede variant is het gedeeltelijk ingegraven van een leeflaag wat leidt tot circa 0,5 meter ophoging. Daarnaast wordt een optie beschreven die gelijk is aan de tweede waarbij de tuinen alleen worden gesaneerd als er actuele humane risico's zijn of op basis van vrijwilligheid.

In 2006 is op de locatie Meerewijk 94A te Leimuiden (valt buiten de onderhavige saneringslocatie), kadastraal bekend als gemeente Leimuiden sectie A, nummer 3539 (gedeeltelijk) een deelsanering uitgevoerd. De tuin is gesaneerd door middel van het aanbrengen van een leeflaag. De sanering heeft indertijd geleid tot het geschikt maken van de locatie voor het gebruik wonen met tuin. Zowel humane als ecologische risico's zijn daarmee in afdoende mate weggenomen. Op basis hiervan is de spoedeisendheid met betrekking tot humane risico's in 2008 gewijzigd.

2007 Schrijven Provincie Zuid-Holland aan Grondstoffenbank Zuid-Holland

Op 2 maart 2007 geeft de provincie Zuid-Holland via een brief met kenmerk 2000/1532 te kennen dat zij positief staan tegenover het saneren van de stortplaats in het kader van woningbouw. De provincie geeft daarbij aan dat omdat er uitsluitend sprake is van immobiele verontreiniging maatregelen getroffen dienen te worden om contactmogelijkheden voor de toekomst weg te nemen door het aanbrengen van een leeflaag. Het één en ander moet worden uitgewerkt in een saneringsplan dat ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten zal moeten worden aangeboden.

2008 Beschikking ernst en spoedeisendheid

In juli 2008 is, op basis van het onderzoek van Oranjewoud uit 2002, de beschikking uit 1996 gewijzigd (kenmerk PZH-2008-575387). De beschikking van 1996 is gewijzigd op het punt van de humane risico's van de verontreiniging. Vanuit het oogpunt van humane risico's is er geen noodzaak tot een spoedeisende sanering.

In de beschikking van 2008 is vastgesteld dat sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging vanwege ecologische risico's. De geconstateerde verontreinigingen leiden voor het huidige gebruik van de bodem (wonen met siertuin) niet tot zodanige humane risico's dat een spoedeisende sanering noodzakelijk is.

Voor de tuinen geldt de functie siertuin en is een gebruiksbeperking van kracht. Het gebruik als moestuin is niet toegestaan. Deze beperking geldt niet voor de tuinen waarin een leeflaag is aangebracht (perceel 3539 gedeeltelijk).

Door provincie is aangegeven dat als de sanering samengaat met een ontwikkeling tot woningbouw, binnen 4 jaar moet worden gestart met de sanering. Hierbij moet in een eerste fase van de sanering tenminste de oorzaak van het spoedeisende worden weggenomen.

Als de sanering niet samengaat met een ontwikkeling tot woningenbouw of niet tijdig kan worden gestart dient binnen 4 jaar inzichtelijk te worden gemaakt dat het bodemleven voldoende functioneert. Zonodig dienen maatregelen getroffen te worden om dit te verbeteren.

2010 Triade-onderzoek

In juli 2010 is door Bioclear te Groningen een locatiespecifieke ecologische risicobeoordeling (Triade-onderzoek) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd om vast te stellen of daadwerkelijk sprake is van ecologisch risico's.

Het onderzoek bestaat uit drie lijnen van bewijsvoering te weten: milieuchemie, toxicologie en ecologie. Uit het onderzoek komt naar voren dat op de locatie geen onacceptabele ecologische risico's worden verwacht ten gevolge van de verontreiniging bij het huidige gebruik. In het onderzoek wordt aangegeven dat verandering van het bodemgebruik op de locatie effecten kan hebben op de beschikbaarheid van de verontreiniging en daarmee op de ecologische risico's (zowel mogelijke toe- als afname).

Toename van de ecologische risico's kan bijvoorbeeld ontstaan door ploegen in het kader van landbouw. Hierdoor kan het stortmateriaal opgemengd worden en de gehalten met zware metalen in de bodem toenemen. In het onderzoek wordt gesteld dat door intensieve bodembewerking de beschikbaarheid van metalen kan toenemen, waardoor de risico's ook toenemen.

Asbest en stortgassen

Uit de voorgaande onderzoeken en rapportages is niet naar voren gekomen dat er sprake is van bovenmatige hoeveelheden asbest en / of stortgasontwikkeling. In dit saneringsplan wordt er dan ook geen specifieke aandacht besteed aan asbest en / of stortgassen. Wanneer tijdens uitvoering het personeel of de omgeving onvoorzien wordt blootgesteld aan asbest of stortgas dient het veiligheidsregime te worden aangepast of opgeschaald. In hoofdstuk 6 wordt hierop nader ingegaan.

2.4 Afbakening publiekrechtelijke beheergebieden

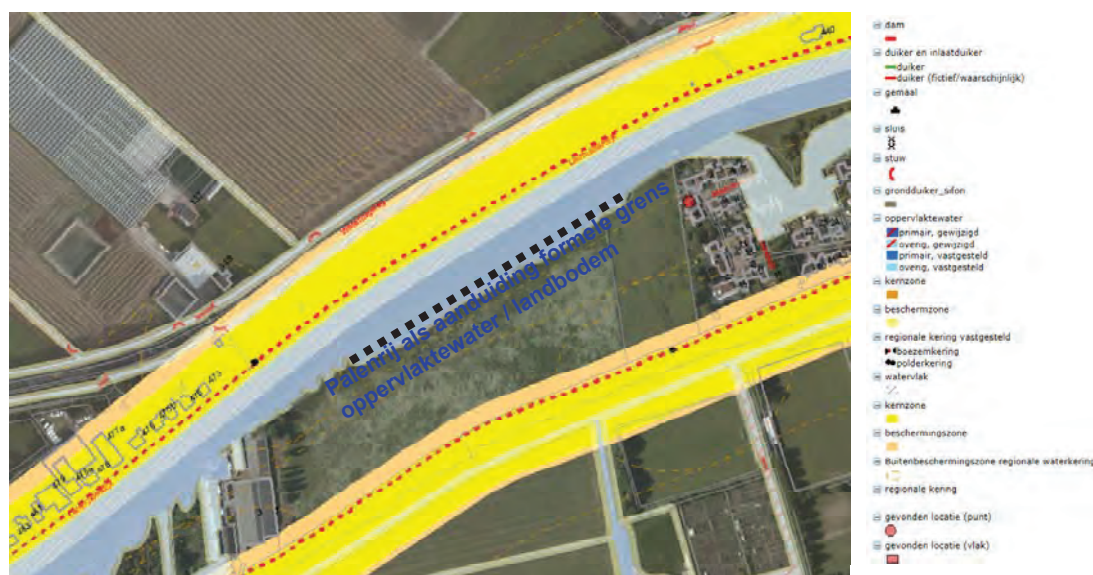
De saneringslocatie valt formeel gezien buiten de begrenzing van het waterstaatswerk en valt daarmee binnen de begrenzingen van de landbodem. De sanering betreft dan ook een landbodemsanering.

In figuur 2.3 is een overzicht opgenomen van de kenmerken in het kader van het waterbeheer. In bijlage 3 zijn begrenzingen van het waterstaatswerk, de kadastrale grenzen en de contour van de saneringslocatie weergegeven. De (lijn van de) oorspronkelijke oeverbescherming is nog zichtbaar aan de palen van de oude beschoeiing. Deze lijn dient in dit saneringsplan als de begrenzing van het geval dan wel de saneringslocatie te worden aangehouden. In de luchtfoto's, opgenomen in de figuren 2.4 en 2.5, is de oorspronkelijke / oude oeverbeschoeiing zichtbaar.

De leggegevens van de Ringvaart van de Haarlemmermeer zijn:

- Naam en ID watergang: Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder, ID 453-058-00188
- Regulier waterpeil: 0,64 m-NAP (primaire boezemwater)
- Diepte en taluds: onderhouds- en ingreepmaat 3,7 m resp. 3,5 m; taluds: 1:3 vanaf waterlijn

De locatie bevindt zich ter hoogte van km 53,5.



Figuur 2.3 Oversicht leggegevens van het Hoogheemraadschap van Rijnland (bron: www.rijnland.net)

2.5 Baggerwerk Ringvaart

In de periode 2012 tot en met 2014 wordt de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder gebaggerd volgens de legger van het hoogheemraadschap van Rijnland. De werkzaamheden worden uitgevoerd in opdracht van het hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Noord-Holland.

De saneringswerkzaamheden (volgens onderhavig saneringsplan) en het baggerwerk hebben daarmee (deels) samenloop. De werkzaamheden en bijhorende samenloop wordt afgestemd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Uitgangspunt voor dit saneringsplan is dat de aanleg van de oeverbescherming als beschreven in paragraaf 5.1 is afgerond voorafgaande aan de baggerwerkzaamheden ter hoogte van het perceel.

De baggerwerkzaamheden ter plaatse worden uitgevoerd tot een profieldiepte van 4,34 m-NAP.



Figuur 2.4 Beeld waarin de oorspronkelijke oeeververdediging zichtbaar is (1)



Figuur 2.5 Beeld waarin de oorspronkelijke oeeververdediging zichtbaar is (2)

3 Beleidskader

3.1 Wet bodembescherming

Het oorspronkelijke stort behoort op zichzelf, volgens de definities uit de Wet bodembescherming (Wbb), niet tot de bodem. Het stort valt echter wel onder dit wettelijke kader omdat het stort wordt beschouwd als een (potentiële) bron van bodemverontreiniging.

De Wbb is evenals andere milieuhygiënische wetten een raamwet. In de Wet milieubeheer (Wm) is een basis gecreëerd voor vaststelling van wettelijk geldende bodemkwaliteitseisen via het planningstelsel. De Wet is opgezet vanuit de gedachte dat het allereerst van belang is, een voor het gehele land geldend algemeen niveau van bodembescherming tot stand te brengen. Eén van de instrumenten om dit doel te bereiken is het uitvoeren van bodemsanering.

Daartoe dient het bevoegd gezag Wbb in eerste instantie vast te stellen of er sprake is van een “geval van ernstige verontreiniging”. Het bevoegd gezag Wbb bepaalt dit naar aanleiding van een nader onderzoek of een melding van degene die voornemens is de bodem te saneren of handelingen te verrichten ten gevolge waarvan de verontreiniging van de bodem wordt verminderd of verplaatst.

De Wbb bepaalt in artikel 38 en in de Circulaire Bodemsanering 2009 dat “een sanering zodanig moet worden uitgevoerd dat de bodem tenminste geschikt wordt gemaakt voor de functie die hij na de sanering krijgt, waarbij het risico voor de mens, plant of dier als gevolg van blootstelling aan de verontreiniging zoveel mogelijk wordt beperkt”. De sanering moet risico's van verspreiding zoveel mogelijk beperken. Daarbij wordt de sanering zodanig uitgevoerd dat de noodzaak tot het nemen van (nazorg)maatregelen en beperkingen in het gebruik van de bodem na de sanering zoveel mogelijk worden beperkt.

3.2 Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid: Bobel

De provincie Zuid-Holland en de gemeente Den Haag, Dordrecht, Leiden, Rotterdam en Schiedam hebben gezamenlijk een beleidsinvulling gegeven aan het bepaalde in de Wbb. Dit bodemsaneringsbeleid is gebaseerd op de landelijke rapporten en verwoord in de Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid van 21 mei 2003 (Bobel 3).

De nota beschrijft dat de saneringsmethode in de meeste gevallen bestaat uit het aanbrengen van een leeflaag die bij normaal bodemgebruik het contact met de bodemverontreiniging voorkomt. Het aanbrengen van een vloer of verharding is een andere methode om contactmogelijkheden te voorkomen.

Deze variant komt in beeld bij de samenloop met bouwactiviteiten en aanleg van verkeersinfrastructuur. In plaats van een leeflaag kan ook gekozen worden voor de verwijdering van de sterk verontreinigde bodemlaag indien deze relatief dun is of wanneer tevens ondergrondse werkzaamheden plaatsvinden.

Voor functiegericht en kosteneffectief saneren gelden een aantal strategische doelstellingen, te weten:

- Het geval wordt integraal aangepakt. Dit betekent dat de sanering zich richt op grond, grondwater en bodemlucht in relatie tot de gebruiksvorm / geplande ontwikkeling
- Na sanering wordt voldaan aan de gebruikseisen van de locatie door:
 - Blootstelling aan verontreinigde stoffen afdoende te voorkomen (geen humane en ecologische risico's)
 - Verspreiding van verontreinigde stoffen tegen te gaan (geen verspreidingsrisico's)
 - Om het daadwerkelijke verloop van de sanering te toetsen aan het verwachte verloop, worden ijkmomenten ingebouwd waarna, indien nodig, bijsturing kan plaatsvinden
 - Er wordt gekozen voor een oplossing die zo min mogelijk nazorg vergt

Opgemerkt wordt dat Bobel nog niet is geactualiseerd sinds de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit en de Circulaire Bodemsanering 2009 (versie van 3 april 2012).

3.3 Beleids transitie: het Bodemconvenant

Op 10 juli 2009 is het 'Convenant Bodemontwikkelingsbeleid en aanpak spoedlocaties' ondertekend. Het bodembeleid verandert hiermee ingrijpend en de verantwoordelijkheden van het Rijk verschuiven naar de provincies en gemeenten. Hierin staan afspraken tussen Rijk, IPO, VNG en UvW over een transitie van het bodemontwikkelingsbeleid centraal. Deze transitie omvat vier hoofdlijnen, te weten:

- Verdere decentralisatie
- Verbreding van het bodembeleid naar een beleid voor en met de ondergrond
- Introductie van een gebiedsgerichte aanpak
- Versnelling van de aanpak van spoedlocaties

In 2015 moet bodemsanering integraal onderdeel uitmaken van het ruimtelijk beleid. Duidelijk is dat de Wbb niet het instrument is om deze integrale afweging mogelijk te maken. Een fundamentele herziening van de Wbb en aansluiting bij andere wetgeving is hiervoor nodig. Dit betekent echter ook dat sanering niet meer in de eerste plaats vanuit overheidsbudgetten wordt gefinancierd, maar ook financieel gekoppeld zijn aan ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4 Bodembeschermingsbeleid gemeente Kaag en Braassem

Sinds 2008 vormt het Besluit bodemkwaliteit het wettelijke kader voor het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de bodem. Het Besluit bodemkwaliteit schrijft voor dat gemeenten een bodemfunctiekaart moeten op- en vaststellen, waarop de functies van de bodem (wonen, industrie) zijn weergegeven. Een kaart met bodemfunctieklassen is nodig om als toepasser in het generieke en eventueel gebiedspecifiek beleid te bepalen aan welke bodemfunctieklasse de kwaliteit van de toe te passen grond of baggerspecie moet worden getoetst.

Met het oog op vereenvoudiging en modernisering van bodemregelgeving dienen de Maximale Waarden voor hergebruik van grond en baggerspecie die het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) kent, ook te worden gebruikt als terugsaneerwaarde of kwaliteitsklasse voor de aanvulgrond. De circulaire bodemsanering is hier per 1 oktober 2009 op aangepast.

Gemeenten dienen in het kader van het Bbk te kiezen voor generiek of gebiedsspecifiek beleid.

De gemeente Kaag en Braassem maakt momenteel nog gebruik van de overgangsregelingen uit het Besluit bodemkwaliteit. Opgemerkt wordt dat de bodemkwaliteitskaart, die voor dit overgangsbeleid de basis vormt, inmiddels is verlopen. De gemeente zal binnenkort een nieuwe bodemkwaliteitskaart op (moeten) stellen, al dan niet gebaseerd op gebiedsspecifiek beleid. Wel heeft de gemeente inmiddels een bodemfunctieklassenkaart opgesteld. Deze bodemfunctiekaart vormt ook het instrument in het kader van het bepalen van terugsaneerwaarden en de kwaliteit van aanvulgrond bij bodemsanering.

Uit de bodemfunctiekaart van de gemeente Kaag en Braassem (d.d. 18-11-2011) blijkt dat de locatie is ingedeeld in een gebied voor bodemfunctieklassen achtergrondwaarde. Op termijn zal de bodemfunctieklassekaart moeten worden geactualiseerd, waarbij de ontwikkeling tot woongebied zal (moeten) leiden tot de bodemfunctieklasse wonen. Het is daarom realistisch om de kwaliteit van de leeflaag te bepalen op basis van de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse wonen.

Kenmerk R001-4826130JXB-per-V02-NL

4 Saneringsdoelstelling

4.1 Doelstelling van de sanering

De algemene doelstelling van een bodemsanering is het herstellen van de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, plant en dier. Omdat het niet doelmatig is om de bodemverontreiniging multifunctioneel te saneren is gekozen voor een functionele saneringsvariant. Het doel van de functionele variant is het wegnemen van de risico's. Na sanering dient voldaan te worden aan de gebruikseisen die horen bij de ontwikkeling tot wonen met tuin, door:

- Blootstelling aan verontreinigde stoffen afdoende te voorkomen (geen humane en ecologische risico's) – door middel van het afdekken van het stort
- Verspreiding van verontreinigde stoffen tegen te gaan (geen verspreidingsrisico's) – door middel van het opstellen en overeenkomen van een nazorgplan, na afronden van de saneringswerkzaamheden

De sanering is gekoppeld aan de ontwikkeling van de locatie tot een woonfunctie. Hoewel de ecologische risico's op basis van het Triade-onderzoek uit 2010 kleiner zijn dan in een eerder stadium werd aangenomen, moet de locatie in het kader van de inrichting worden gesaneerd. Omdat de start van de inrichting nog niet bekend is, wordt de sanering in twee fasen uitgevoerd. Benadrukt wordt dat de bedoelde fasering geen opeenvolgende scheiding in activiteiten die in de tijd plaats vinden betreft. De in dit saneringsplan uitgewerkte fasering betreft een onderscheid in de aard van de saneringswerkzaamheden. Fase 1 is het afdekken; fase 2 is het herinrichten. Als het inrichtingsplan wel vroegtijdig beschikbaar is kunnen fase 1 en 2 min of meer in elkaar overlopen.

1. De eerste fase heeft als doel de eventuele (ecologische) risico's weg te nemen in het licht van de toekomstige bestemming. Een verandering van het bodemgebruik kunnen de (ecologische) risico's doen toenemen en kan een situatie ontstaan die alsnog leidt tot een spoedeisende sanering. Door op de locatie een leeflaag aan te brengen worden deze risico's gereduceerd tot een aanvaardbaar niveau
2. De tweede fase wordt uitgevoerd in het kader van en is direct gekoppeld aan de ontwikkeling tot de toekomstige woonfunctie. De verontreinigingen in de stortplaats worden beschouwd als immobiel; er is sprake van een functiegerichte sanering.
De functiegerichte kwaliteit wordt bereikt door buiten de bebouwing en verharding een leeflaag van geschikte kwaliteit (klasse wonen) en dikte aan te brengen. Ter plaatse van de bebouwing en gesloten verharding is een leeflaag niet nodig, omdat daar geen contactmogelijkheden met de verontreiniging mogelijk is. In dit saneringsplan worden de hoofdlijnen en principes van fase 2 uitgewerkt.
De invulling in detail van de saneringsmaatregelen wordt uitgewerkt in één of meerdere uitvoeringsplannen. De uitwerking in deze uitvoeringsplannen dient daarbij te voldoen aan de in dit saneringsplan beschreven principes

4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor de sanering van de locatie zijn de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden hieronder opgesomd:

1. De sanering wordt uitgevoerd volgens het beleid van de Provincie Zuid-Holland en diverse grote gemeenten zoals verwoord in het 'Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid 2003' en het provinciale milieubeleidsplan
2. De werkzaamheden worden uitgevoerd door intermediairs die werken volgens en erkend zijn op basis van de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 en 7000 en de van toepassing zijnde protocollen (Kwalibo)
3. De saneringslocatie valt buiten een waterstaatswerk (oppervlaktewaterlichaam) en is daarmee 'landbodem'. Uitzondering hierop zijn de werkzaamheden waarbij stortmateriaal van achter de oude palenrij wordt ingebracht binnen het 'geval'. Dit betreft een handeling in het watersysteem en dient onder 'waterbodemcondities' te worden uitgevoerd (onder meer: voorwaarden uit de Watervergunning en protocollen 6003 en 7003 van de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 en 7000 (verwezen wordt naar de figuren 5.1 en 6.1 in de hoofdstukken 5 en 6)
4. De locatie krijgt de bestemming 'wonen' (onder voorbehoud van lopende en nog op te starten procedures in het kader van de Wro dan wel Wabo); de vigerende bestemming 'agrarisch' komt te vervallen. De gemeentelijke bodemfunctieklassenkaart zal in het kader of na de ontwikkeling tot een woonfunctie worden geactualiseerd
5. Het inrichtingsplan (inclusief alle bijbehorende ruimtelijke procedures) is op het moment van indienen van het saneringsplan nog niet bekend. Het saneringsplan betreft daarom een saneringsplan op hoofdlijnen en voorziet in twee fasen, waarbij in fase 1 de locatie in het geheel wordt afgedekt en waarbij in fase 2 de hoofdlijnen van de sanering/herinrichting beschrijft
6. Voor fase 2 van de sanering wordt aanvullend ten opzichte van dit saneringsplan één of meerdere uitvoeringsplannen opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag in het kader van de Wbb. Het bevoegd gezag Wbb zal deze uitvoeringsplannen binnen een termijn van twee weken toetsen aan de in dit saneringsplan beschreven en overeengekomen principes. Indien het bevoegd gezag uiterlijk na twee weken schriftelijk aangeeft niet akkoord te gaan met het uitvoeringsplan, dan zal het betreffende uitvoeringsplan aangepast worden
7. Dit saneringsplan (onderhavig document) heeft de volgende doelstelling:
 - Het vormen van een afspraak tussen de saneerder en het bevoegd gezag Wbb om de bodemverontreiniging volgens de geldende wet- en regelgeving aan te pakken
 - Het vastleggen van de te behalen saneringsdoelstelling binnen de geplande ontwikkeling tot woonfunctie en vastleggen van procedures die waarborgen dat de sanering ook daadwerkelijk de vastgestelde wijze wordt uitgevoerd
 - Het uitwerken van sanerings- en inrichtingsmaatregelen, zodat deze in samenloop met de verdere ontwikkeling kunnen worden uitgewerkt in een definitief uitvoeringsontwerp
8. Alle relevante achtergrondinformatie is verwoord in de onderzoeken als vermeld in hoofdstuk 2.3 van dit saneringsplan; het uitvoeren van aanvullend onderzoek om te komen tot een beschikking in het kader van artikel 39 Wbb is niet noodzakelijk

9. Vanuit duurzaamheidsoogpunt wordt de aan te leggen leeflaag zo veel als mogelijk met grond en / of baggerspecie uit de omgeving gevormd. Transport via het wegennet wordt zo veel mogelijk geminimaliseerd
10. De nazorg die intreedt na afronden van de sanering is in dit stadium reeds beschreven

4.3 Beschikking Wbb

Naar aanleiding van het Triade-onderzoek dat in 2010 is uitgevoerd, wordt op initiatief van de provincie Zuid-Holland de bestaande beschikking op de ernst en spoedeisendheid (uit 2008) aangepast. Deze procedure betreft een herbeschikking:

- Met een correctie van de kadastrale percelen (perceel 547 dient te worden opgenomen in de beschikking)
- Een overweging met inbegrip van de resultaten van het triadeonderzoek uit 2010

Deze beschikkingsprocedure (ernst en spoedeisendheid; artikel 28 Wbb) loopt parallel aan de totstandkoming van dit saneringsplan en de procedure met betrekking tot de instemming hiermee (beschikking saneringsplan; artikel 39 Wbb).

Op grond van dit saneringsplan wordt het bevoegd gezag Wbb verzocht de besluiten te nemen voor het instemmen met de sanering zoals beschreven in dit saneringsplan (artikel 39 Wbb).

Kenmerk R001-4826130JXB-per-V02-NL

5 Werkwijze sanering

5.1 Fasering

De sanering wordt gefaseerd uitgevoerd. In een eerste fase wordt de locatie (integraal) afgedekt. Vervolgens wordt in een tweede fase de locatie geschikt gemaakt voor dan wel ingericht tot een woonfunctie. De detaillering van de tweede saneringsfase vindt plaats in één of meerdere uitvoeringsplannen. Op basis van onderhavig document zal het inrichtingsplan (met bijbehorend uitvoeringsplan) worden gemaakt. In het uitvoeringsplan zal rekening worden gehouden met het definitieve inrichtingsplan.

De begrenzingen van de saneringslocatie, zowel voor fase 1 als voor fase 2, zijn weergegeven in de tekening in bijlage 3.

Benadrukt wordt dat de bedoelde fasering geen opeenvolgende scheiding in activiteiten die in de tijd plaats vinden betreft. De in dit saneringsplan uitgewerkte fasering betreft een onderscheid in de aard van de saneringswerkzaamheden. Fase 1 is het afdekken; fase 2 is het herinrichten. Als het inrichtingsplan vroegtijdig beschikbaar is kunnen fase 1 en 2 geïntegreerd worden uitgevoerd en daarmee min of meer in elkaar overlopen. In het uitvoeringsplan zal dit dan worden uitgewerkt.

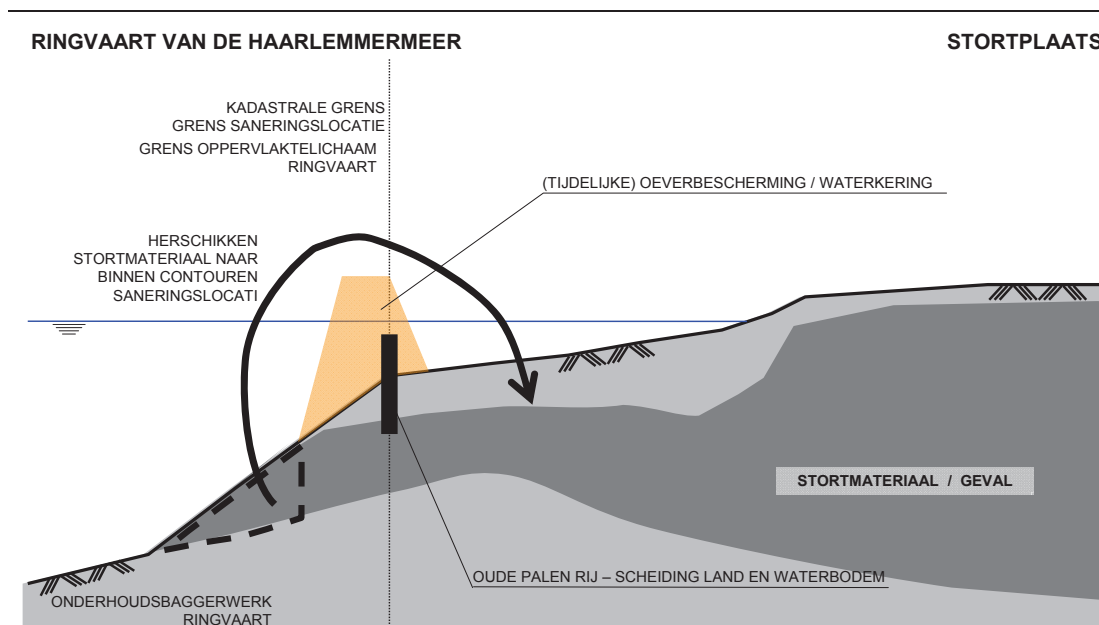
Scheiding land- en waterbodem

De sanering en herontwikkeling vinden plaats binnen de kadastrale grenzen, ongeacht het feit dat een strook van deze percelen reeds is toegekend aan het oppervlaktewaterlichaam (volgens de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland; vergelijk de bijlagen 2 en 3). Na afronding van de sanering dan wel de ontwikkeling tot woningbouwlocatie moet de legger hierop worden aangepast.

Voorafgaande aan fase 1 (en 2) wordt de scheiding tussen land en waterbodem gemaakt. Deze afscheiding wordt gemaakt door een damwand, beschoeiing of grondwal te plaatsen tegen de grens van de saneringslocatie aan de waterzijde van de grens. In nauwe afstemming met het hoogheemraadschap van Rijnland en de uitvoerende aannemer van het onderhoudsbaggerwerk van de Ringvaart wordt deze scheiding aangebracht. De afstemming wordt uitgevoerd door of namens de opdrachtgever van de onderhavige bodemsanering (resultaatsverplichting).

Het stortmateriaal dat zich op dat moment aan het oppervlak van de waterbodem bevindt of na baggeren zal bevinden (aan de waterzijde van aangebrachte scheiding), wordt herschikt binnen het geval door het te verplaatsen naar de landzijde van de aangebrachte scheiding.

In figuur 5.1 is deze afscheiding schematisch weergegeven. Afhankelijk van het bouwplan wordt de oeverbescherming dan wel land-waterscheiding gehandhaafd in het inrichtingsplan (natuurvriendelijke oever of kade) of verwijderd (open water land inwaarts).



Figuur 5.1 Schematisch overzicht van de aanleg van de (tijdelijke) oeverbescherm en het herschikken van het stortmateriaal vanuit het (formele) watersysteem naar binnen het 'geval'

5.2 Sanering fase 1 – integraal afdekken

De gehele locatie met een totale oppervlakte van ongeveer 50.000 m² wordt afgedekt met een laag grond of baggerspecie met een minimale dikte van 0,5 meter. Dit wordt op twee manieren gerealiseerd, al dan niet geïntegreerd met (een deel van) fase 2 (zie paragraaf 5.3):

1. Tijdelijke opslag van baggerspecie (ongerijpt)
2. Directe toepassing van grond en / of gerijpte baggerspecie

Benadrukt wordt dat fase 1, het integraal afdekken van de locatie, deels of geheel geïntegreerd met fase 2 kan worden uitgevoerd. Dit hangt af van het gereedkomen van het inrichtingsplan. Om te voorkomen dat de saneringsactiviteiten met betrekking tot het integraal afdekken te veel hiervan afhankelijk worden, zijn de werkzaamheden separaat, als een eerste fase, omschreven. De fasering betreft dan ook geen opeenvolgende activiteiten die per definitie gescheiden in de tijd plaatsvinden, maar dient te worden gezien als een onderscheid in de aard van de saneringswerkzaamheden.

De in dit saneringsplan genoemde maten zijn absoluut, inclusief klink, rijping of zetting. In de detailuitwerkingen van de uitvoeringsplannen dient daarom te worden beschreven wat de relatieve diktes en hoeveelheden (overhoogten) zijn, om te komen tot het juiste eindplaatje.

Ongerijpte baggerspecie

Een deel van de saneringslocatie wordt in gebruik genomen als weilanddepot voor de tijdelijke opslag van verspreidbare baggerspecie uit de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder (aangrenzende vaarweg). Op grond van artikel 35i van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) kan baggerspecie die voldoet aan de maximale waarden voor het verspreiden van baggerspecie over aangrenzende percelen (ms-PAF) worden toegepast. De principes van een weilanddepot zijn van toepassing op deze locatie omdat de Ringvaart direct grenst aan het betreffende perceel.

In dit weilanddepot wordt baggerspecie met een maximale laagdikte van maximaal 1,5 meter opgeslagen. In een periode van maximaal 3 jaar wordt de in het depot aanwezige baggerspecie ontwaterd en gerijpt, waarna deze baggerspecie definitief wordt toegepast. Binnen de verspreidbare baggerspecie wordt alleen baggerspecie opgeslagen met de kwaliteitsklassen:

- Klasse schoon (AW2000)
- Klasse wonen

Benadrukt wordt dat grond of baggerspecie met de klasse industrie, niet wordt opgeslagen of toegepast. De definitieve toepassing vindt plaats in het kader van de tweede fase van de sanering, volgens de omschrijving in paragraaf 5.3.

Als fase 2 niet binnen 3 jaar na de afronding van fase 1 start, wordt het weilanddepot ontmanteld en wordt de gerijpte baggerspecie definitief toegepast (klasse schoon en wonen), op basis van artikel 35c. De laagdikte bedraagt op dat moment 0,5 tot 1 meter en de kwaliteitsklasse van de baggerspecie die dan wordt toegepast is klasse wonen (of schoon). Als de laagdikte van de leeflaag minder dan 0,5 m is, wordt deze aangevuld met grond of baggerspecie met de kwaliteitsklasse wonen of schoon.

Gerijpte grond en baggerspecie

Het overige deel van de locatie wordt afdekt met grond of baggerspecie op basis van artikel 35c Bbk. De kwaliteitsklasse van de toe te passen grond of (gerijpte) baggerspecie is minimaal wonen (toegestaan is klasse schoon of wonen).

In verband met de toekomstige ontwikkeling wordt op het andere deel grond of baggerspecie aangebracht welke geschikt is voor bodemfunctieklasse wonen.

Afhankelijk van de fasering van het inrichtings- / bouwplan wordt een deel van het terrein in fase 1 reeds in profiel gebracht dat nodig is om te komen tot de in fase 2 beschreven saneringsprincipes. Dit betekent dat het stortmateriaal zodanig wordt geherprofileerd dat direct de leeflaagconstructies volgens de principes uit paragraaf 5.3 kunnen worden toegepast.

Het andere deel wordt niet of nauwelijks geherprofileerd. Dit betekent dat de leeflaag vrijwel direct wordt aangebracht op het huidige maaiveld. Daarmee ontstaat de situatie dat in fase 2 (paragraaf 5.3) de leeflaag tijdelijk moet worden verwijderd en opgeslagen, waarna het stortmateriaal kan worden geherprofileerd. Dit wordt nader uitgewerkt in het op te stellen uitvoeringsplan.

5.3 Sanering fase 2 – de hoofdlijnen

Principe van de sanering middels herinrichting

De tweede fase van de sanering wordt uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van de locatie tot een woonfunctie, waarbij een functiegerichte sanering wordt uitgevoerd, gericht op het wegnemen van contactmogelijkheden.

De gesloten verhardingen bestaan uit bebouwing (betonvloer van woningen), parkeerplaatsen en wegen. Buiten de bebouwing en verharding wordt ter plaatse van de tuinen van de woningen een leeflaag van geschikte kwaliteit (klasse wonen) toegepast. Deze leeflaag heeft een minimaal dikte van 1,0 meter. Op basis hiervan worden de contactmogelijkheden met de verontreinigde grond opgeheven. Ter plaatse van extensief gebruikt groen (openbaar groen en wegbermen) wordt een leeflaag van minimaal 0,5 meter aangebracht.

In tabel 5.1 is een overzicht opgenomen van de isolerende maatregelen voor de grondsanering.

Tabel 5.1 Isolerende maatregelen per bodemgebruikscategorie

Bodemgebruik-categorie	Specifiek gebruik	Figuur	Kwaliteitsklasse	Isolerende maatregel
Wonen met tuin	Woningen zonder kruipruimte en / of kelder	5.2	n.v.t.	Betonvloer
Wonen met tuin	Woningen met kruipruimte	5.2	Wonen	Minimaal 30 cm kleilig materiaal (> 10 % lutum) onder kruipvloer
Wonen met tuin	Tuinen	5.2	Wonen	Leeflaagdikte 1 meter
Extensief gebruikt groen	Groenstroken, Openbaar groen, wegbermen, voetbalveldjes	5.3	Wonen	Geheel opvullen tot 0,5 m minus onderkant riolering
Extensief gebruikt groen	Kabels- en leidingenstroken	5.4	Wonen	Geheel opvullen tot 0,5 m minus onderkant kabels / leidingen (zand)
Infrastructuur	Openbare weg [#]	5.5	Wonen	Geen eis ten aanzien van dikte
Oever	Natuurvriendelijke oever	5.6	Deels Wonen en deels klasse A**	Dikte 1,0 meter; kleilig materiaal
Oever	Over met kade of beschoeiing	5.6	Wonen	Verticaal minimaal 0,5 meter dikte tussen kade of beschoeiing
Waterbodembodem	Overig oppervlaktewater	5.7	Klasse A	0,3 meter klei minimaal erosieklasse 2

* Voor grootschalige toepassing in de infrastructuur geldt een dikte van 0,5 meter

** Klasse A toepassing binnen de begrenzingen van het waterstaatswerk

Erftoegangswegen en opritten vallen onder wonen met tuin

Herschikken stortmateriaal

Indien het noodzakelijk is worden tijdens de uitvoering van fase 2 van de bodemsanering verontreinigde grond en / of stortmateriaal herschikt. In het ontwerp dan wel inrichtingsplan worden mogelijk de volgende werkzaamheden / elementen voorzien, waarvoor herschikken noodzakelijk is:

- Het graven van oppervlaktewater / haven (verbonden aan de Ringvaart)
- Het aanleggen van een wal tussen de scheepswerf aan de zuidwestzijde en de woonwijk
- Het inrichten van een terrein tot een (woon)terp (een verhoging in de woonwijk)

Ter plaatse van verhoogde elementen (met herschikt stortmateriaal wordt te allen tijd een leeflaag met een dikte van minimal 1,0 meter toegepast.

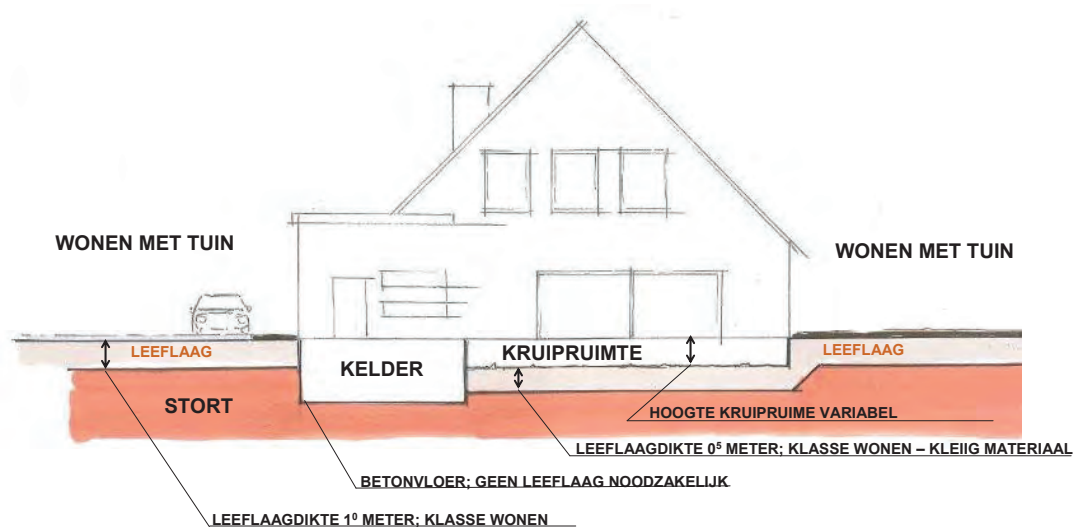
In het geval dat in fase 1 reeds een afdeklaag is aangebracht wordt deze aanwezige leeflaag (minimaal klasse wonen) ontgraven en tijdelijk opgeslagen in de vorm van tijdelijke uitname (in lijn met artikel 36 lid 3 Bbk). Na herschikken wordt de leeflaag weer terug aangebracht.

Op dit moment wordt de hoeveelheid te herschikken stortmateriaal ingeschat op 30.000 m³. De exacte hoeveelheid hangt af van het inrichtingsplan en wordt uitgewerkt in het uitvoeringsplan.

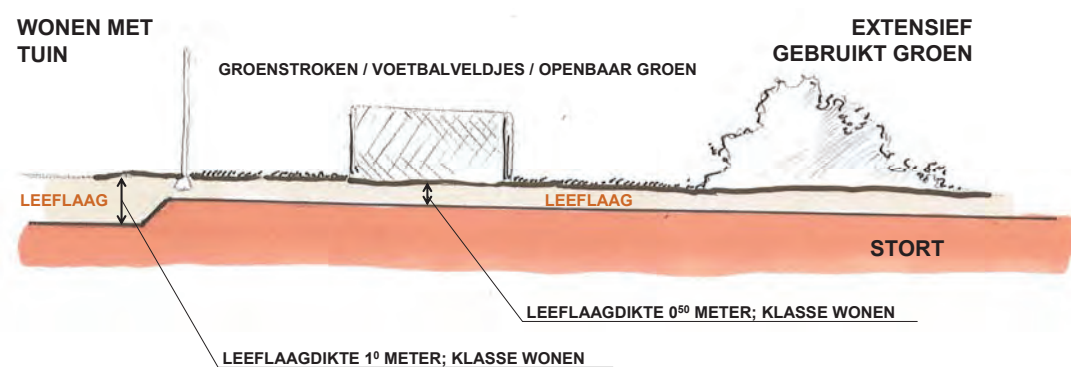
Gezien de aard, de samenstelling en hoogte van de aangetroffen gehalten in het stortmateriaal is het op voorhand niet noodzakelijk dat het herschikken van stortmateriaal onder de hoogste veiligheidsklasse wordt uitgevoerd (als het gaat om arbeidshygiëne). Per fase of deelgebied dient in de uitvoeringsplannen te worden bepaald onder welke veiligheidsklasse moet worden gewerkt. In hoofdstuk 6 wordt hierop nader ingegaan.

Principefiguren

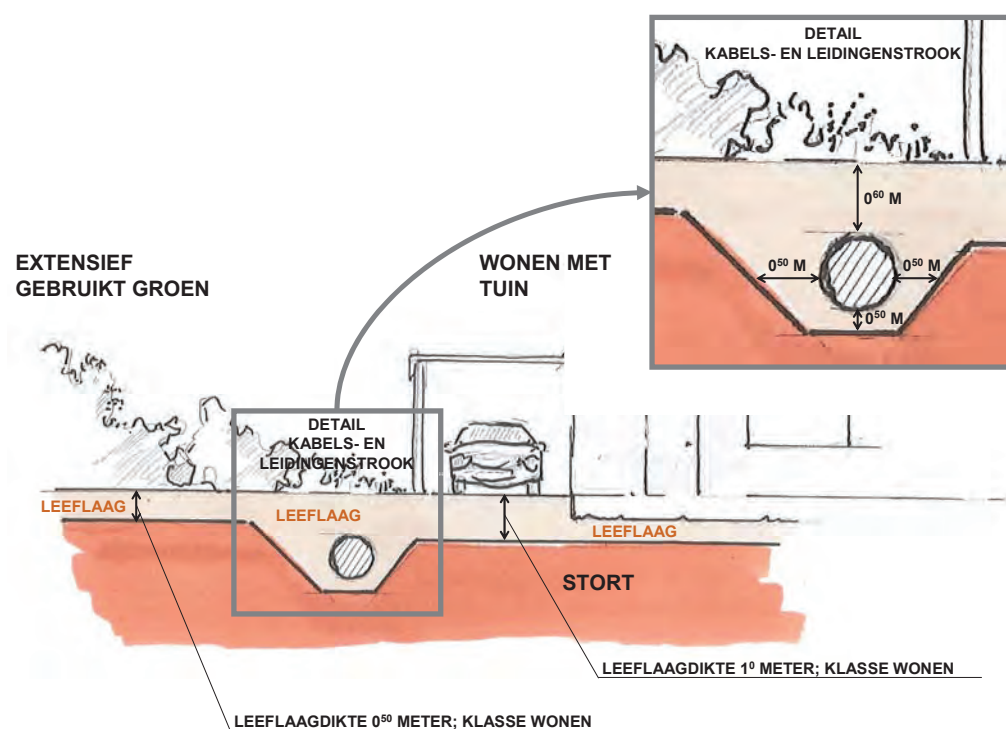
In de figuren 5.1 tot en met 5.6 zijn de toe te passen leeflaagprincipes per bodemgebruikscategorie schematisch weergegeven. Benadrukt wordt dat de principes primair gericht zijn op de saneringsaspecten (leeflaagconstructies en dergelijke); de figuren zijn geen invulling van het inrichtingsplan.



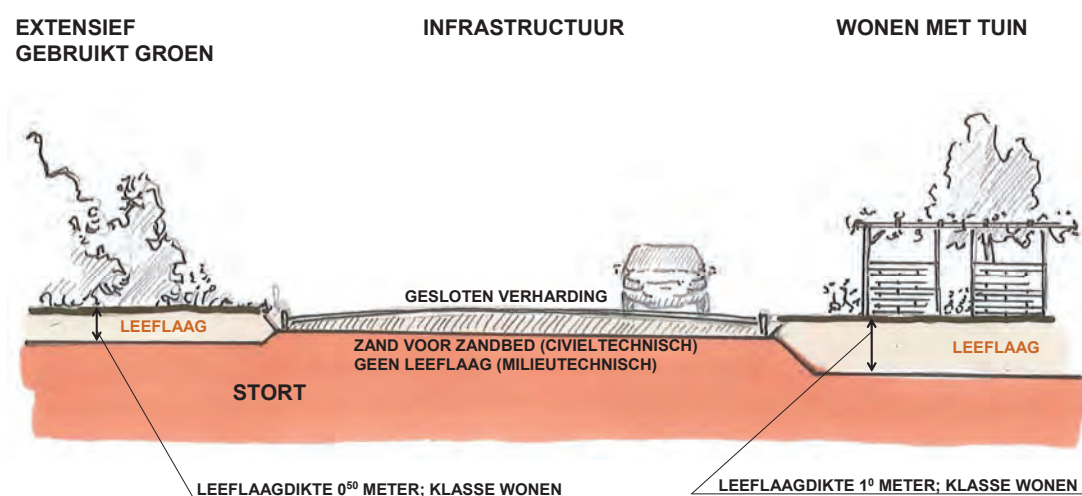
Figuur 5.2 Wonen met tuin (woning met kruipruimte en kelder)



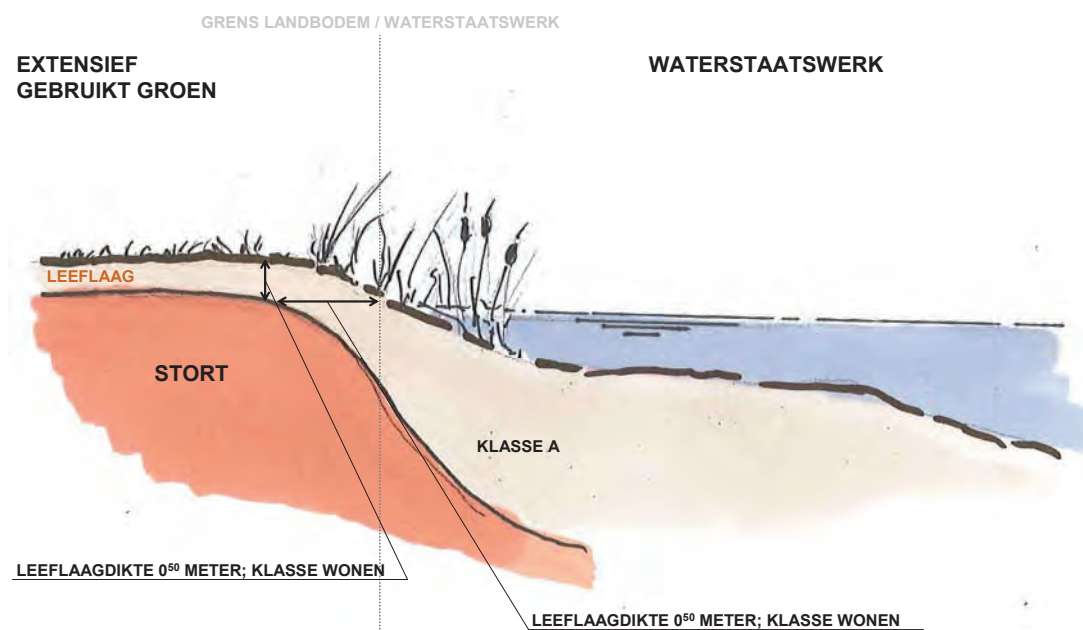
Figuur 5.3 Extensief gebruikt groen



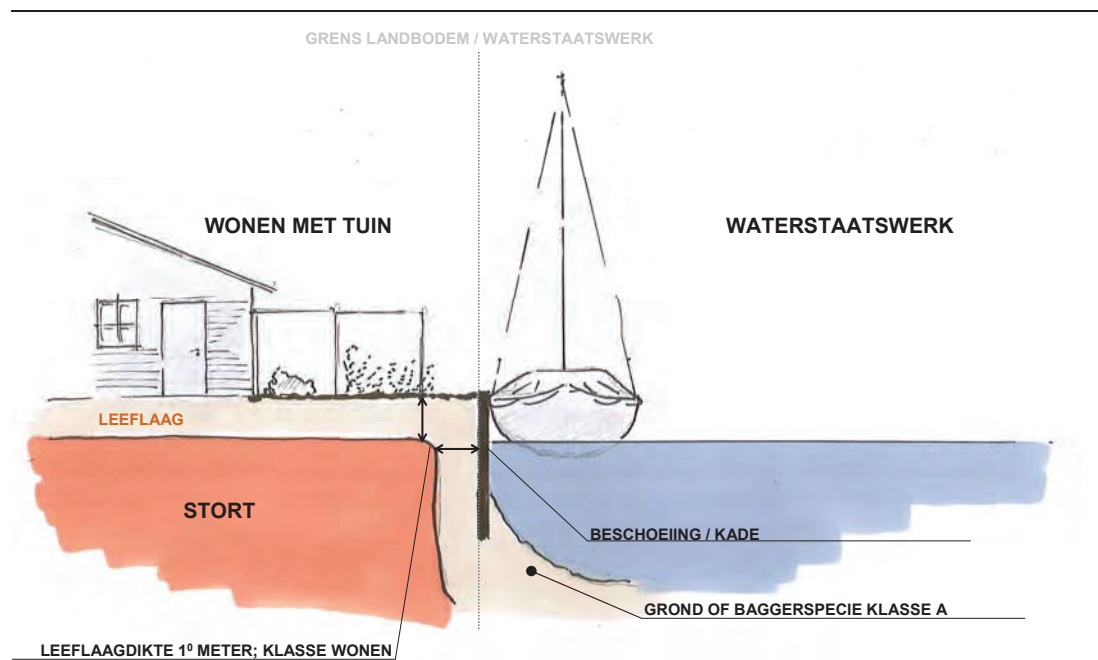
Figuur 5.4 Kabels- en leidingen stroken, inclusief aansluiting op Wonen met tuin en Extensief gebruikt groen



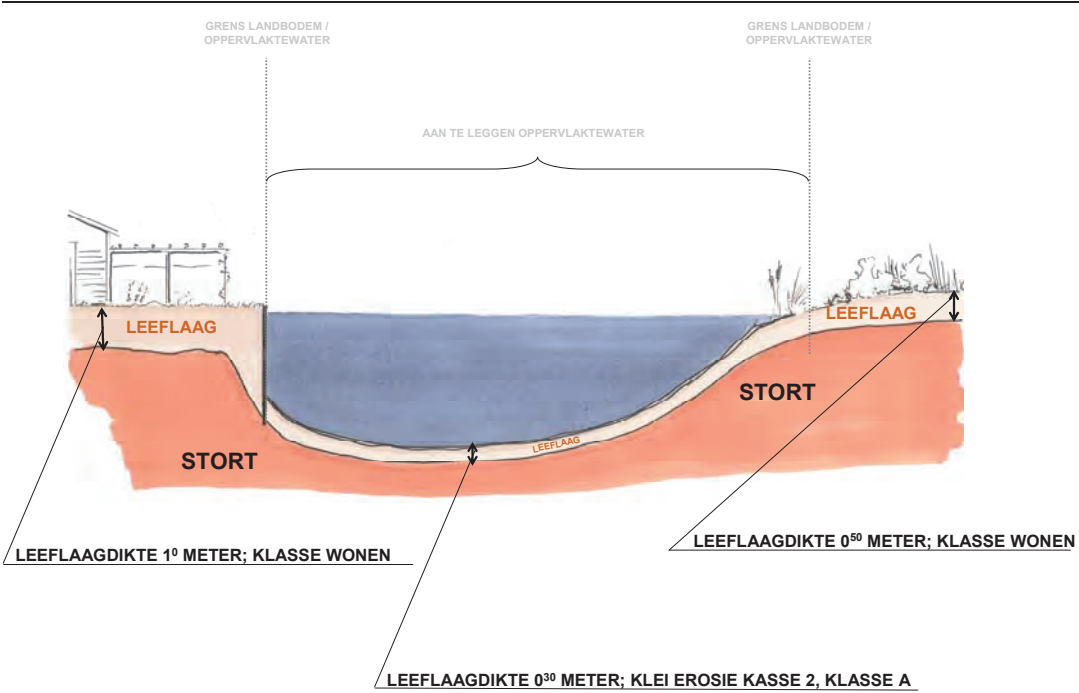
Figuur 5.5 Infrastructuur met gesloten verharding, inclusief aansluiting op Wonen met tuin en Extensief gebruikt groen



Figuur 5.6 Oevers (natuurvriendelijke oever) aan de landbodemzijde



Figuur 5.7 Oevers (kade / beschoeiing) aan de landbodemozijde



Figuur 5.8 Waterbodem binnen het geval (nieuw aan te leggen oppervlaktewater)

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Meldingen en vergunningen

De start en het einde van de beide fasen van de sanering en de beëindiging daarvan worden door de opdrachtgever gemeld bij het bevoegd gezag Wbb.

De aannemer zal het toepassen van grond of baggerspecie melden volgens het bepaalde in artikel 42 Bbk (onder toepassen wordt verstaan: tijdelijke opslag in een weilanddepot (artikel 35i) en het toepassen op basis van artikel 35c).

De toe te passen partijen dienen, ondanks het feit dat de toepassing plaatsvindt in het kader van een goedgekeurd saneringsplan, te worden gemeld bij het bevoegd gezag Bbk, in deze gemeente Kaag en Braassem, via het centrale meldpunt van het AgentschapNL.

Voor de ontwikkeling van de locatie tot een gebied met een hoogwaardige woonfunctie (fase 2) moeten diverse ruimtelijke en bestuursrechtelijke procedures in het kader van de Wro, of de Wabo worden doorlopen. Deze vallen buiten (de coördinatie van) dit saneringsplan.

Voor de aanleg van een oeverbescherming en het werken nabij de waterkering (verwezen wordt naar figuur 2.3 in paragraaf 2.4) langs de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder is een Watervergunning noodzakelijk, waarin zaken met betrekking tot de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland worden gereguleerd. In deze Watervergunning dienen zaken met betrekking tot de bodemverontreiniging te worden afgestemd.

Voor de sanering (fase 1 en 2) zijn verder geen meldingen of vergunningen benodigd.

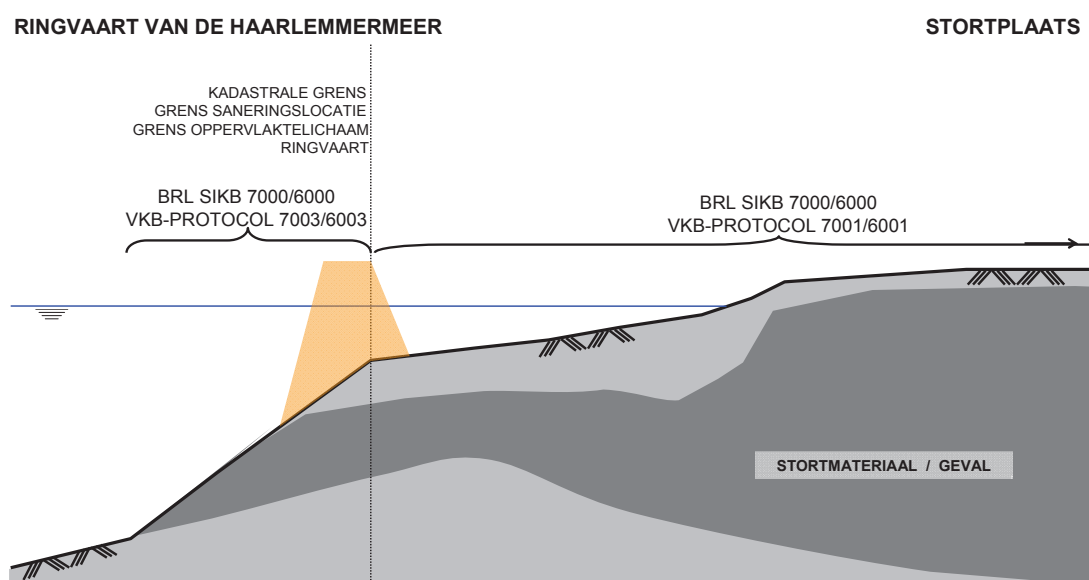
De opdrachtgever van de onderhavige bodemsanering zal met het hoogheemraadschap van Rijnland en / of de aannemer van het onderhoudsbaggerwerk afstemmen hoe, wanneer en in welke volgorde het aanbrengen van de scheiding tussen landbodem / oppervlaktewatersysteem zal plaatsvinden.

6.2 Kwaliteitsborging

De saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd door een aannemer die erkend en gecertificeerd is voor het uitvoeren van bodemsanering op basis van de BRL SIKB 7000, VKB-protocollen 7001 (landbodemdeel) en 7003 (deel aan de buitenzijde van de oude palenrij). In figuur 6.1 is schematisch aangegeven op welk deel van de sanering welke protocol van toepassing is. De werkzaamheden worden begeleid op basis van BRL SIKB 6000, VKB-protocollen 6001 (landbodemdeel) en 6003 (deel aan de buitenzijde van de oude palenrij).

Milieukundige begeleiding vindt plaats tijdens de zogeheten kritische werkzaamheden. Onder kritische werkzaamheden worden in deze sanering verstaan:

- Het controleren van de dikte van de aangebrachte leeflaag (fase 1)
- Het uitzetten van en de start van het ontgraven van de in fase 1 aangebrachte leeflaag (fase 2)
- Het uitzetten van en de start van het herschikken van stortmateriaal (fase 2)
- Het starten met het (opnieuw) aanbrengen van de leeflaag (fase 2)
- Het controleren van de dikte van de definitief aangebrachte leeflaag (fase 2)



Figuur 6.1 Overzicht van de reikwijdte van de van toepassing zijnde Beoordelingsrichtlijnen

Verder zal in het geval eventuele afwijkende (visuele) verontreinigingen worden aangetroffen een milieukundig begeleider binnen 24 uur op de saneringslocatie aanwezig zijn.

De milieukundig begeleider staat de aannemer bij in alle zaken betreffende de veiligheid op het werk alsook in de omgeving van het werkterrein en in het bereiken van de saneringsdoelstelling. Aangezien de aannemer verantwoordelijk is voor de veiligheid van zijn werknemers en andere aanwezigen op het werk, heeft de milieukundig begeleider, met betrekking tot de veiligheidsmaatregelen op het werk, een controlerende en adviserende taak.

De milieukundig begeleider heeft tot taak de aansturing van de bodemsanering in het veld te verzorgen. Hiertoe vallen onder meer:

- Het aangeven van de saneringsgrenzen
- Het scheiden van grondstromen, waar mogelijk en waar nodig
- Het aangeven van de bestemming van vrijkomende grond- en afvalstromen,
- Het nemen van monsters ten behoeve van de voortgangscontroles en vergunningen
- Het registreren van:
 - Afgevoerde of aangevoerde hoeveelheden grond, baggerspecie en / of stortmateriaal
 - Hoeveelheid toegepaste leeflaag en herschikt stortmateriaal
 - Uitgevoerde bemonsteringen en metingen
 - Analyseresultaten en milieuhygiënische bewijsmiddelen
 - Afwijkingen ten opzichte van de normale gang van zaken, het uitvoeringscontract en / of het onderhavige saneringsplan
 - Weersgesteldheid

6.3 Arbeidshygiëne en veiligheid

Bij werkzaamheden in het kader van de bodemsanering kunnen betrokkenen worden blootgesteld aan gezondheidsschadelijke stoffen.

Een risicoberekening volgens beleidsregel 4.2-2: 'Wijze van beoordeling van blootstelling aan toxische stoffen bij werken in of met verontreinigde grond of verontreinigd grondwater' heeft niet plaatsgevonden. Vanuit arbeidshygiënisch en veiligheidsoogpunt wordt gesteld dat de werkzaamheden met betrekking tot het afdekken van de locatie (fase 1) onder het 2T/0F regime dienen te worden uitgevoerd. Op basis van de klassenindeling worden veiligheidsmaatregelen toegekend.

Als in fase 2 de aanwezige leeflaag tijdelijk wordt uitgenomen en stortmateriaal wordt herschikt dient per geval de veiligheidsklasse te worden bepaald. Gezien de gehalten en de aard van de stoffen in het stort is het niet noodzakelijk op voorhand de hoogste veiligheidsklasse voor de schrijven. Maatwerk per fase en deelgebied is noodzakelijk. In de uitvoeringsplannen dient daarom nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de toe te passen veiligheidsmaatregelen. De maatregelen om de werkzaamheden zonder gevaar voor de gezondheid van de betrokken werknemers uit te kunnen voeren, moeten vastgesteld worden conform beleidsregel 4.9-4: 'Doeltreffende beheersing van de blootstelling aan toxische stoffen bij werken in of met verontreinigde grond of verontreinigd grondwater'.

Wanneer de omgeving of het personeel aan asbest of stortgas (mogelijk) wordt blootgesteld, dienen de veiligheidsmaatregelen te worden opgeschaald.

6.4 Planning

Fase 1 van de sanering wordt uitgevoerd in een periode van maximaal 2 jaar. De aanvang is naar verwachting in het 3^e kwartaal van 2012. Een detailplanning wordt uitgewerkt in de uitvoeringsplannen. Fase 2 is gekoppeld en daarmee afhankelijk van de ontwikkeling tot een woonfunctie en zal op z'n vroegst worden aangevangen in het 3^e kwartaal van 2013.

6.5 Saneringsevaluatie

Na uitvoering van de bodemsanering stelt een onafhankelijke partij een saneringsverslag op, dat voldoet aan de eisen uit artikel 39c Wbb en de BRL SIKB 6000. Het saneringsverslag geeft aan of de sanering volgens het saneringsplan en het uitvoeringsplan is uitgevoerd. In het saneringsverslag komen de volgende aspecten aan bod:

- Hoeveelheid ontgraven en herschikt dan wel afgevoerd stortmateriaal
- Aard en samenstelling van het ontgraven stortmateriaal
- Hoeveelheid en samenstelling toegepaste leeflaag aanvulgrond
- Afwijkingen ten opzichte van de saneringsdoelstelling
- Milieukundige situatie na afronding van de sanering

Het saneringsverslag wordt beschikt door het bevoegd gezag Wbb.

6.6 Verzekeringen

Voor de sanering wordt zonodig een verzekering afgesloten voor zaken met betrekking tot de sanering die niet door reguliere verzekeringen (Wettelijke aansprakelijkheid, CAR et cetera) worden gedekt (Bodemsaneringsverzekering). Voorafgaand aan de uitvoering zal in overleg met de verzekering en in opdracht van Wako zonodig een vooropname worden gemaakt van de nabij omgeving (infrastructuur en nabijgelegen panden) in verband met mogelijke schade.

6.7 Transport en registratie

Voor het transport van de (verontreinigde) grond en stortmateriaal dient te worden voldaan aan de verplichtingen uit de PMV. Dit betekent dat bij elk transport gebruik moet worden gemaakt van de daarvoor bestemde begeleidingsbrieven.

6.8 Organisatorische aspecten

Bij de sanering zijn de volgende partijen betrokken.

Kenmerk R001-4826130JXB-per-V02-NL

Tabel 6.1 Overzicht betrokken bij de sanering

Rol	Partij
Bevoegd gezag (afgeven beschikking)	Provincie Zuid-Holland
Bevoegd gezag (handhaving)	Provincie Zuid-Holland
Opdrachtgever	Wako Exploratie BV
Beschikkinghouder	Wako Exploratie BV
Saneerder (aannemer)	Nog niet bekend
Ontwerper (saneringsplan)	Tauw bv
Milieukundige begeleiding	Nog niet bekend
Waterbeheerder (gevoegd gezag Wtw)	Hoogheemraadschap van Rijnland

Kenmerk R001-4826130JXB-per-V02-NL

7 Nazorg en gebruiksbeperingen

7.1 Nazorg

Na afronden van de sanering wordt door of namens de opdrachtgever een saneringsverslag opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Formeel dient door de beschikkinghouder gelijktijdig of binnen een afzienbare periode een nazorgplan te worden uitgewerkt en ingediend. Op dit nazorgplan dient door het bevoegd gezag Wbb een besluit te worden genomen (beschikking op het nazorgplan). Met dit nazorgplan wordt de saneringdoelstelling ook in de toekomst gewaarborgd.

Voor de definitie van nazorg geldt de juridische grondslag dat sprake is van nazorg als na uitvoering van de sanering nog verontreiniging resteert en in het saneringsverslag ingevolge artikel 39c, onder f, van de Wbb is aangegeven dat deze verontreiniging leidt tot beperkingen in het gebruik van de bodem of leidt tot maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem. Het begrip nazorg wordt geformuleerd als:

Het geheel van maatregelen gericht op het waarborgen en handhaven van het bereikte en / of beoogde milieubeschermingsniveau gedurende een lange periode. Het geheel van maatregelen bevinden zich op het financiële, juridische, technische en / of organisatorisch gebied.

In het onderhavige geval zal nazorg primair noodzakelijk zijn voor het handhaven en in stand houden van de tijdens de sanering aangebracht leeflaag. Omdat tijdens alle voorgaande onderzoeken geen (significante) verspreiding is aangetoond er geen verspreidingsrisico's zijn vastgesteld richt de nazorg zich uitsluitend op de leeflaag.

Gezien de milieuhygiënische situatie van het stort, de samenstelling van het stortmateriaal en de aard van de sanering is het nazorgplan dan ook nu reeds uitgewerkt in het onderhavige saneringsplan. Het nazorgplan is opgenomen in bijlage 4. In het nazorgplan zijn de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- Controlemaatregelen leeflaag
- Onderhoudsmaatregelen leeflaag: herstel van beschadigingen
- Maatregelen in geval van calamiteit
- Organisatorische aspecten

De gebruiksbeperingen die op de locatie berusten, na afronden van de sanering, zijn in paragraaf 7.2 uitgewerkt.

Het nazorgplan wordt via deze weg ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Met de instemming op het onderhavige saneringsplan zijn de nazorgmaatregelen vastgesteld en overeengekomen. Overeenkomstig de bepalingen uit de Wet bodembescherming zal het nazorgplan ongewijzigd nogmaals worden ingediend bij het afronden van de sanering (bij en na de saneringsevaluatie in het saneringsverslag). Alleen bij significante wijzigingen tijdens de sanering wordt het nazorgplan herzien.

7.2 Gebruiksbeperkingen

De gebruiksbeperkingen in de heringerichte situatie dienen na afronding van de saneringswerkzaamheden (fase 2) te worden uitgewerkt. De gebruiksbeperkingen zijn als volgt omschreven:

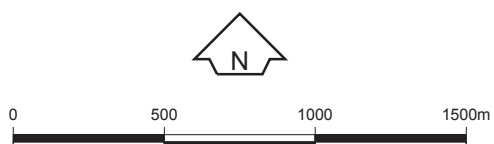
- Graven in de verontreinigingen onder de leeflaag of isolerende verhardingen is niet toegestaan, tenzij dit is beschreven in een goedgekeurd saneringsplan
- Het oppompen van grondwater uit het stort is niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag Wbb en de Waterbeheerder
- Verhardingslagen of bebouwing die een isolerende functie hebben moeten in stand blijven en mogen derhalve niet verwijderd en / of doorbroken worden, tenzij dit is beschreven in een goedgekeurd saneringsplan (kabels- en leidingenstroken uitgezonderd). Daarnaast moeten werkzaamheden die in het kader van een dergelijke goedgekeurd saneringsverslag worden uitgevoerd, altijd worden uitgevoerd met milieukundige begeleiding en geëvalueerd in een verslag
- Een functie- en inrichtingsverandering moet gemeld worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming en kan leiden tot maatregelen in het kader van de Wet bodembescherming

Indien de gebruiksbeperkingen of de gebruiksrichtlijnen niet in acht worden genomen, kunnen de overtreders aansprakelijk worden gesteld. Daarnaast biedt de Wet bodembescherming de mogelijkheid om in voorkomende gevallen een dwangbevel te doen uitgaan, bijvoorbeeld inzake een onderzoeksplicht van een terreineigenaar of –gebruiker.

Bijlage

1

Overzichtstekening ligging stortplaats

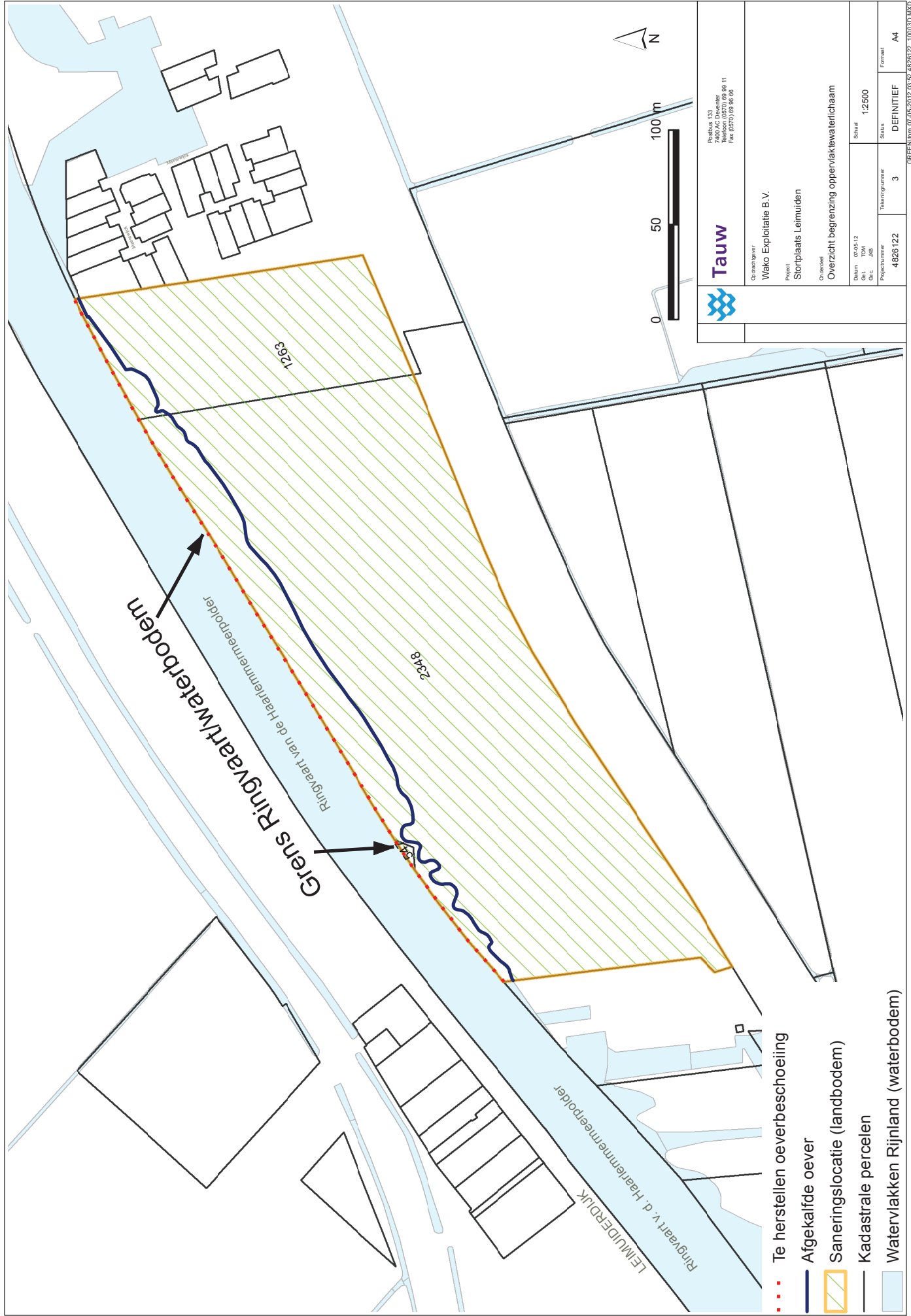


Opdrachtgever Wako Exploitatie BV	Schaal 1 : 25.000	Status Definitief
Project Stortplaats Meerewijk te Leimuiden	Formaat A4-Portrait	Projectnummer 4826130
Onderdeel Regionale ligging van de saneringslocatie	Dat. 11.1.2012 14:45	Tekeningnummer 0
	Getek. TDA	
	Gec. hms	

Bijlage

2

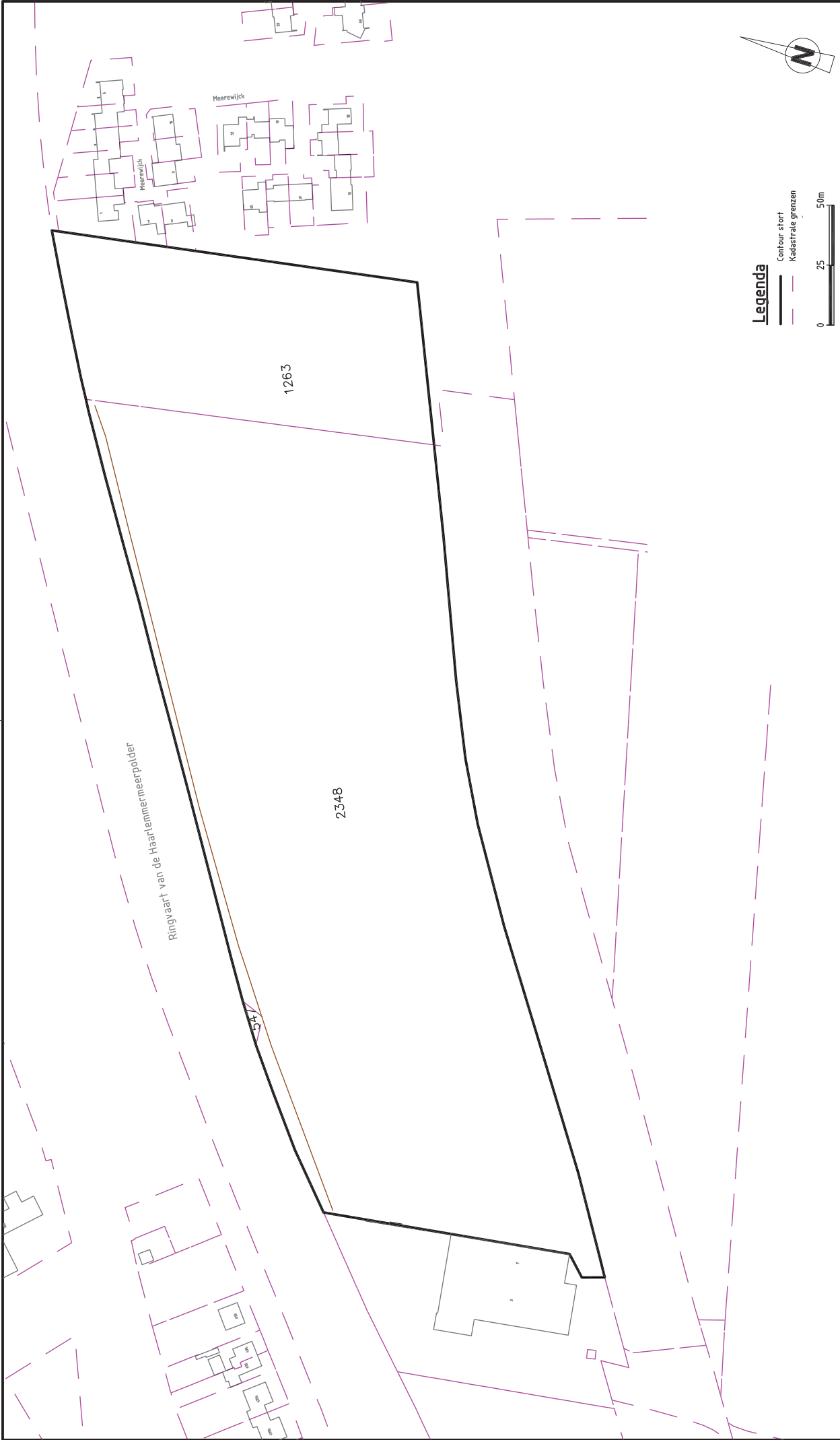
Begrenzingsen van de publiekrechtelijke beheergebieden



Bijlage

3

Begrenzingsen van de saneringslocatie



		Postbus 6 2900 AA Capelle a/d IJssel Telefoon (010) 288 61 00		Project Stortplaats Leimuiden	
Opdrachtgever Wako Exploitatie B.V.		Onderdeel Overzicht van de saneringslocatie Bijlage 3		Datum 08-05-12	
Wijz. ☐		Datum		Getek. ☐ KSK	
Aard der wijziging		Projectnummer		Gec. ☐ JXB	
A		4826122		Status	
		1		DEFINITIEF	
				Schaal	
				1 : 1500	
				Formaat	
				A3	

4

Bijlage

Nazorgplan

Notitie

Contactpersoon Jochem Bloemendaal

Datum 28 maart 2012

Kenmerk N001-4826130JXB-per-V01-NL

Nazorgplan stortplaats Leimuiden

1 Inleiding

Ten behoeve van de sanering van het stort is een saneringsplan opgesteld. Een onderdeel van dit saneringsplan is de invulling van nazorg. Gezien de milieuhygiënische situatie van het stort (geen verspreiding vastgesteld), de samenstelling van het stortmateriaal (immobiele verontreinigingen) en de aard van de sanering (afdekken) is het nazorgplan nu reeds uitgewerkt in het saneringsplan. Onderhavig document betreft het nazorgplan.

Het nazorgplan wordt als onderdeel van het saneringsplan ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. Met de instemming op het saneringsplan zijn de nazorgmaatregelen in principe vastgesteld en overeengekomen. Alleen bij wijzigingen tijdens de sanering wordt het nazorgplan herzien.

Het doel van dit nazorgplan is het verschaffen van inzicht in de wijze waarop de uitgevoerde saneringmaatregelen worden gecontroleerd, alsmede het beschrijven van de te nemen maatregelen bij geconstateerde afwijkingen.

Leeswijzer

Dit document betreft het nazorgplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de insteek van het nazorgplan (hoofdstuk 2) en de controle van het in stand houden van de leeflaag (hoofdstuk 3). Het nazorgplan eindigt met enkele organisatorische aspecten.

2 Insteek van het nazorgplan

De insteek van het nazorgplan is passieve nazorg. Daarmee wordt bedoeld dat in het onderhavige geval de nazorg primair is gericht op het in stand houden van de tijdens de sanering aangebracht leeflaag en het vastleggen van de gebruiksbeperkingen.

Omdat tijdens alle voorgaande onderzoeken geen (significante) verspreiding is aangetoond en er geen verspreidingsrisico's zijn vastgesteld¹ is er geen aanleiding voor actieve nazorgmaatregelen, zoals het monitoren van verspreiding van verontreinigingen en / of het onttrekken van grondwater.

3 Controle leeflaag na afronden van de sanering

Het nazorgplan dat in werking treedt na het afronden van de sanering omvat in principe alleen de controle van de leeflaag volgens de beschreven frequentie en werkwijze.

Om na te gaan of de saneringsmaatregel (de leeflaag) duurzaam in stand worden gehouden zullen één maal per 10 jaar de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- Visuele inspectie van de leeflaag (verhardingslagen, openbaar groen en tuinen)
- Controleboringen ter plaatse van het openbare groen en tuinen tot 10 cm meter beneden de onderkant van de leeflaag

Visuele inspectie

De visuele inspectie betreft de gehele saneringslocatie, waarbij alle type locaties (tuinen, openbaar groen en verharding) worden opgenomen. Bij de opname wordt nagegaan in hoeverre (bovengrondse) afwijkingen zijn waar te nemen. Afwijkingen worden vastgelegd in een rapport, voorzien van foto's, een aanduiding op een overzichtskaart en een beschrijving van de afwijking.

geconstateerde afwijkingen worden nader onderzocht met behulp van een boring (los van de controleboringen zoals hierna beschreven).

¹ Voor een beschrijving van de milieuhygiënische situatie van het grondwater wordt verwezen naar paragraaf 2.3.3 van het saneringplan en met name de volgende onderzoeken:

- Nader bodemonderzoek van land- en waterbodemonlocatie Meerewijck te Leimuiden door Ingenieursbureau Oranjewoud (rapport rb231296.007, revisie 00, december 1996, projectnummer. 9929-34421)
- Nader onderzoek herbeoordeling ernst en urgentie vml. Stortplaats Meerewijck te Leimuiden door Ingenieursbureau Oranjewoud (nummer 9254-106248, revisie 3, september 2002)
- Saneringsonderzoek locatie Meerewijck Leimuiden door Ingenieursbureau Oranjewoud (projectnummer. 9254-140804, revisie 1 november 2004)

Controleboringen

De controleboringen zijn bedoeld om na te gaan in hoeverre de leeflaagconstructie nog de vereiste dikte heeft. In tabel 1 is de intensiteit van de boringen per deellocatie weergegeven.

Tabel 1 Overzicht uit te voeren controleboringen

Locatie	Aantal boringen	Opmerkingen
Tuinen	3	3 tuinen van woonhuizen, willekeurig gekozen
Openbaar groen	2	2 locaties, homogeen verspreid over de gehele locatie
Wegbermen	2	2 locaties, homogeen verspreid over de gehele locatie
Oeverlocaties	2	2 locaties, homogeen verspreid over de oevers met een 'zachte' oever

De resultaten worden binnen drie maanden na de inspectie gerapporteerd aan het bevoegd gezag Wbb, eventueel voorzien van een plan van aanpak voor de te nemen maatregelen ingeval er afwijkingen zijn geconstateerd.

Beheer bij calamiteiten

Wanneer door externe invloeden, calamiteiten of weersinvloeden schade ontstaat aan de leeflaag dient dit te worden gerapporteerd binnen twee maanden na het ontstaan van de schade te worden gerapporteerd. Onder dergelijke situatie wordt verstaan:

- Door honden / kinderen gegraven kuilen
- Ontwortelde bomen
- Erosie door zware regenval
- Onverwachte zetting van het stortlichaam dan wel inklinking van de leeflaag
- Schade aan de leeflaag door werkzaamheden

4 Organisatorische aspecten

De nazorgactiviteiten zoals beschreven worden uitgevoerd door of namens de gezamenlijke eigenaren van de locatie.

Planning

De nazorgactiviteiten vangen aan uiterlijk het 10^e jaar na het afronden van de sanering.

Kwaliteitsborging

Betrouwbaarheid van milieukundig onderzoek is van groot belang. De Nederlandse wetgeving voorziet er dan ook in om de betrouwbaarheid van bodemintermediairs te vergroten door kwaliteitseisen en integriteitseisen te stellen aan activiteiten in het bodembeheer. Het aangeboden onderzoek wordt dan ook uitgevoerd volgens de voorgeschreven kwaliteitsborging in het Besluit bodemkwaliteit.

De in dit hoofdstuk beschreven werkzaamheden moeten worden uitgevoerd volgens BRL SIKB 6000, protocol 6004.

Het inkoopbeleid van (nieuwe) gezamenlijke eigenaren moet hierop worden afgestemd.

Rapportage

Uiterlijk drie maanden na afronding van de inspectie moeten de resultaten worden gerapporteerd aan het bevoegd gezag Wbb.

Bijlage 4 Verkeerscirculatieplan

gemeente Kaag en Braassem

VCP Leimuiden

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit

**Goudappel
Coffeng**

gemeente Kaag en Braassem

VCP Leimuiden

Datum
Kenmerk
Eerste versie

6 maart 2015
KBM033/Bkd

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s) gemeente Kaag en Braassem

Titel rapport VCP Leimuiden

Kenmerk KBM033/Bkd

Datum publicatie 6 maart 2015

Inhoud

Pagina

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Werkwijze	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Resultaten	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Duurzaam veilig en inrichtingstoets	6
2.3	Resultaten	7
2.4	Effecten op de nieuwe hoofdwegenstructuur	10
3	Conclusie	12

1

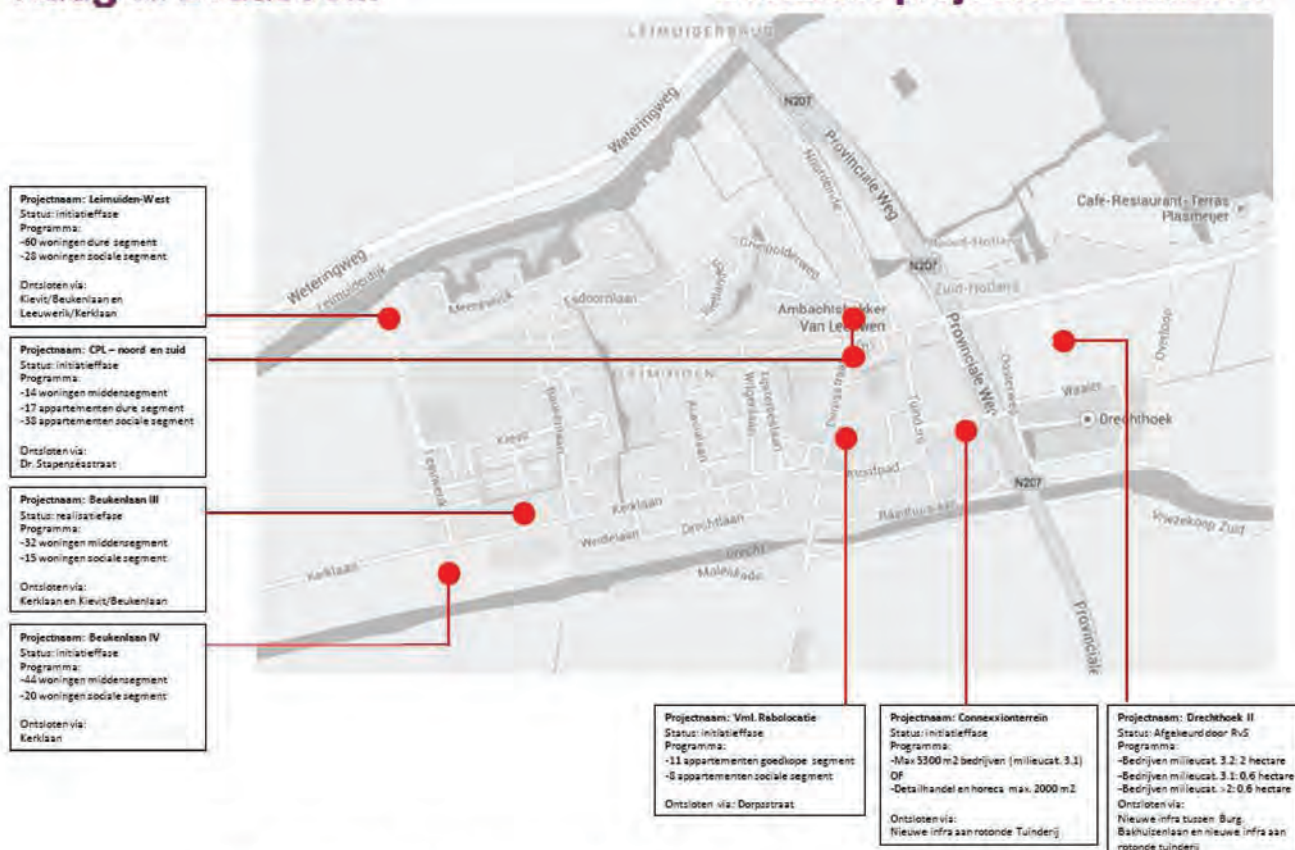
Inleiding

1.1 Aanleiding

In Leimuiden in de gemeente Kaag en Braassem zijn diverse ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. De gemeente heeft Goudappel Coffeng gevraagd om de verkeerskundige effecten van deze ontwikkelingen in beeld te brengen en de gevolgen voor de wegenstructuur in Leimuiden te beschrijven. In deze rapportage zijn de resultaten van deze analyse beschreven.

In figuur 1.1 zijn de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen weergegeven.

Overzicht projecten Leimuiden



Tabel 1.1: Ruimtelijke projecten in Leimuiden (bron: gemeente Kaag en Braassem)

1.2 Werkwijze

In deze studie is gebruik gemaakt van een verkeersmodel. De verschillende toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen hebben we in het verkeersmodel geplaatst, zodat we een vergelijking kunnen maken tussen een verkeerssituatie met en zonder ruimtelijke ontwikkelingen. We hebben gebruik gemaakt van het verkeersmodel 'N207-corridor'. Dit verkeersmodel gaat uit van de gewijzigde aansluiting van de kern op de N207, conform de huidige plannen. Het verkeersmodel bevat een basisjaar 2011 en prognosejaar 2030. Dit verkeersmodel is onder andere veel gebruikt voor de MER N207-noord (versie 2.0).

De input van dit verkeersmodel voor Leimuiden is één op één opgenomen in het nieuwe (nog niet beschikbare) verkeersmodel van de regio Holland-Rijnland. Voor analyses binnen een kern is het verkeersmodel N207-corridor daarom een prima te gebruiken verkeersmodel.

Wel is het zo dat de interne wegenstructuur in Leimuiden niet geheel overeen komt met de huidige verkeerssituatie en dat het niet is gekalibreerd aan telcijfers. Een aanpassing van de interne wegenstructuur in het verkeersmodel is daarom nodig geweest om een betrouwbare prognose te kunnen maken. We hebben ons daarbij gericht op de hoofd-wegen in Leimuiden (zie figuur 1.1) en de aansluiting op de N207.



Figuur 1.1: Onderzoeksgebied

Het verkeersmodel heeft een update ('kalibratie') gekregen aan de hand van de volgende telpunten, aangeleverd door de gemeente Kaag en Braassem:

- Beukenlaan;
- Kerklaan;
- Willem van den Veldenweg;
- Dokter Stapenséastraat.

De verkeersintensiteiten zijn getoetst aan de hand van de landelijke richtlijnen van CROW op het gebied van verkeersveiligheid en wegontwerp. Onderzocht is of er sprake is van een verkeersveilige verkeersdruk, rekening houdende met de wegencategorisering van de gemeente Kaag en Braassem en de aanwezige wegkenmerken. We hebben een schouw uitgevoerd, zodat alle actuele wegkenmerken meegenomen zijn.

We geven in deze rapportage het verschil in verkeersdruk aan op de betrokken wegen binnen de bebouwde kom en bij de aansluiting op de N207. We berekenen het verschil in doorstroming op deze aansluiting in de toekomstige situatie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van de studie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de conclusies.

2

Resultaten

2.1 Inleiding

Met het verkeersmodel zijn de volgende varianten doorgerekend:

- huidige situatie (2011);
- toekomstige situatie 2030 zonder plannen (referentievariant);
- toekomstige situatie 2030 met plannen (planvariant).

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de verkeersmodelanalyse beschreven.

2.2 Duurzaam veilig en inrichtingstoets

Bij de 'Duurzaam Veilig toets' wordt gekeken naar de verkeersdruk en de wegcategorisering. De wegcategorisering geeft aan of wegen binnen de bebouwde kom een verkeersfunctie hebben (de '50 km/h wegen') of een verblijfsfunctie (de '30 km/h wegen').

Voor 30 km/h wegen (Kerklaan, Beukenlaan, Esdoornlaan, Grietpolderweg, Noordeinde) is de maximaal gewenste verkeersdruk 5.000 motorvoertuigen per etmaal¹. Bij dit aantal motorvoertuigen is het mogelijk om langzaam verkeer (fiets) en gemotoriseerd verkeer van dezelfde rijbaan gebruik te laten maken (dus zonder fietsstroken of -paden). Dit is het kenmerk van een erftoegangsweg (30 km/h weg) binnen de bebouwde kom.

Bij de inrichtingstoets wordt gekeken naar de inrichtingskenmerken voor 30 km/h en 50 km/h wegen:

- 30 km/h: geen voorrangsregeling op kruispunten, geen fietsstroken, snelheidsremmende voorzieningen;
- 50 km/h: fietsstroken of -paden, rijbaanscheiding (hier: belijning).

¹ Bron: CROW, Ontwerpwijzer fietsverkeer (publicatie 230).

2.3 Resultaten

De verkeersintensiteiten van de huidige situatie (modeljaar 2011) zijn weergegeven in figuur 2.1. De Dokter Stapenséastraat, het Kloofdpad en de Tuinderij hebben een maximumsnelheid van 50 km/h, maar zijn in de gemeentelijke wegcategorisering aangegeven als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Op dit moment zijn er geen plannen om de weginrichting en maximumsnelheid aan te passen. In de analyse is, als 'worst-case' gekozen alle wegen qua verkeersdruk te toetsen aan een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km/h).



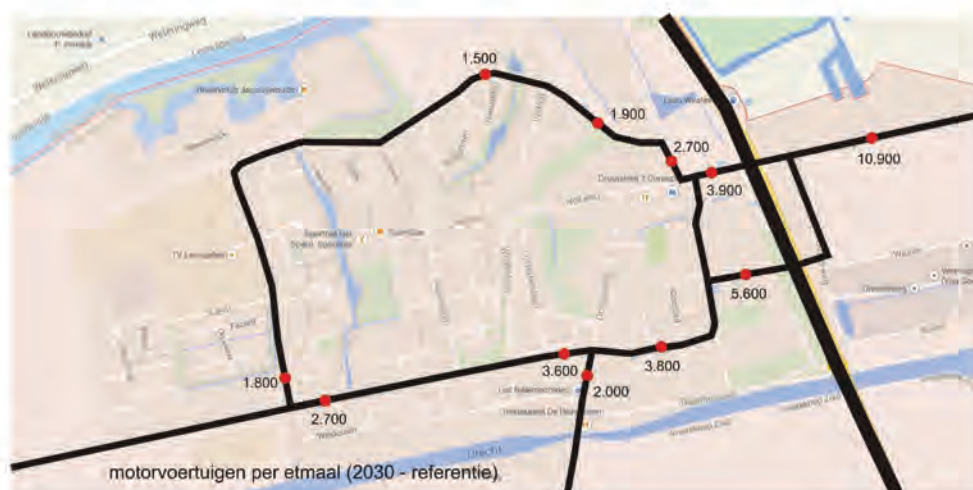
Figuur 2.1: Verkeersintensiteiten per etmaal (2011, ondergrond: Google)

Uit figuur 2.1 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De verkeersintensiteiten passen goed bij de functionaliteit van de wegen. Alleen op de Dokter Stapenséastraat is er sprake van een verkeersdruk hoger dan 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Hier komt echter al het verkeer uit het dorp richting de N207 samen.
- De inrichting van de erftoegangswegen komt redelijk goed overeen met de landelijke richtlijnen: er zijn snelheidsremmende voorzieningen en de voorrang op kruispunten is niet geregeld.

Op de Kerklaan is er iedere 50 tot 100 meter een snelheidsremmende voorziening in de vorm van een kruispuntplateau en/of wegversmalling. In theorie komt dit goed overeen met de richtlijnen voor een verblijfsgebied. Ook geparkeerde auto's zorgen voor een snelheidsremmend effect. Met de snelheidsremmende voorzieningen wordt voorkomen dat het gemotoriseerde verkeer met een hogere snelheid rijdt dan 30 km/h. Uit tellingen van de gemeente blijkt echter dat er sneller wordt gereden dan 30 km/h: 85% van de weggebruikers rijdt tot 45 km/h, 15% van de weggebruikers rijdt nog sneller dan 45 km/h. Daarmee is het aantal huidige snelheidsremmende voorzieningen op dit moment zeker niet te groot.

De verkeersintensiteiten van de toekomstige situatie (zonder ruimtelijke plannen) zijn weergegeven in figuur 2.2. In de referentiesituatie 2030 is rekening gehouden met een autonome groei conform het 'Global Economy' scenario van het Centraal Planbureau (CPB). Dit scenario gaat uit van een vergaande internationale samenwerking en daarmee een hoge economische groei. Van de groeiscenario's van het CPB is het Global Economy het scenario met de hoogste economische groei en daarmee ook de grootste groei van de verkeersdruk. Hierdoor is er gerekend met een 'worst case' scenario. In de referentiesituatie 2030 is ook rekening gehouden met het eerste deel van de woningbouwontwikkeling 'Beukenlaan', gerealiseerd in de periode 2012-2014 (en daarmee nog niet opgenomen in de referentiesituatie 2011).



Figuur 2.2: Verkeersintensiteiten per etmaal (2030 - referentie, ondergrond: Google)

De verwachte verkeersintensiteiten passen bij de functionaliteit van de wegen: erftoe-gangs (30 km/h)- en gebiedsontsluitingsweg (50 km/h). De situatie in 2030 wijzigt niet dusdanig ten opzichte van 2011 dat een aanpassing van de wegcategorisering of weg-inrichting gewenst is.

De verkeersintensiteiten van de toekomstige situatie (met ruimtelijke plannen) zijn weergegeven in figuur 2.3. De verschillen tussen de referentie- en planvariant 2030 zijn gevisualiseerd in figuur 2.4.



Figuur 2.3: Verkeersintensiteiten per etmaal (2030 - met ruimtelijke plannen, ondergrond: Google)



Figuur 2.4: Verschil verkeersintensiteiten tussen referentie- en planvariant 2030 (ondergrond: Google)

Uit figuur 2.3 en 2.4 blijkt dat de verkeersintensiteiten nog steeds passen bij de wegencategorisering. Op basis van de verwachte verkeersintensiteiten kan gesteld worden dat de wegencategorisering en de weginrichting niet aangepast hoeven te worden. De hogere verkeersdruk op wegen met horizontale snelheidsremmende voorzieningen (bijvoorbeeld een wegversmalling) leidt niet tot een ongewenst effect. Sterker nog: als gevolg van de toename van de verkeersintensiteiten zal het snelheidsremmend effect vergroot worden ten opzichte van de huidige situatie (het gemotoriseerde verkeer rijdt nu veel te snel). De verkeersremmende maatregelen zullen met een hogere verkeersdruk beter

functioneren dan thans het geval is. Dat betekent dat de gereden snelheden lager zullen zijn dan thans het geval is (85% rijdt tot 45 km/h).

Wanneer vanuit de gemeente prioriteit wordt gegeven aan de doorstroming van het gemotoriseerde verkeer, dan adviseren wij om de snelheidsremmende voorzieningen op de plateaus op de Kerklaan te verwijderen. Dit betekent echter dat de gereden snelheid op de Kerklaan eerder zal toenemen dan afnemen. Voor het in stand houden van de 30 km/h zone is dat een ongewenste ontwikkeling.

2.4 Effecten op de nieuwe hoofdwegenstructuur

In deze paragraaf wordt gekeken naar de effecten van de verkeerstoename op de toekomstige aansluiting van de provinciale weg bij Leimuiden. In figuur 2.5 is de toekomstige wegenstructuur weergegeven. De bestaande kruising bij de Dokter Stapenséastraat wordt versimpeld: linksafslaande verkeersbewegingen worden door de nieuwe verkeersstructuur voorkomen, wat de verkeersdoorstroming ten goede komt.



Figuur 2.5: Toekomstige wegenstructuur rondom Leimuiden (bron: Provincie Zuid-Holland)

Voor de nieuwe rotonde is een kruispuntberekening gemaakt voor de referentiesituatie 2030 en plansituatie 2030. In tabel 2.1 zijn de resultaten weergegeven.

	verzadigingsgraad
Referentiesituatie 2030	0,24
Plansituatie 2030	0,26

Tabel 2.1: Resultaten kruispuntberekening

Tot een verzadigingsgraad van 0,80 is er sprake van een acceptabele verkeersdoorstroming. Uit tabel 2.1 kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede verkeersdoorstroming op de rotonde.

Voor de aansluiting op de N207 zijn geen substantiële verschillen in verkeersdoorstroming te verwachten. Dit komt door het principe van 'rechtsaf er in – rechtsaf er uit'. Dit principe geeft voldoende restcapaciteit voor de beperkte verkeerstoename van de ruimtelijke ontwikkelingen.

De nieuwe kruispuntvormgeving is voor Leimuiden belangrijk in verband met de verwachte groei van het verkeer op de N207 (35 – 40% groei tussen huidige situatie en 2030) en in mindere mate de groei als gevolg van de nieuwbouwplannen. Zonder ombouw van het kruispunt is de verwachting dat de cyclustijd ver boven de maximale geaccepteerde 120 seconden uit komt. Dit is een onacceptabele situatie

Conclusie

Dit onderzoek gaat in op de verwachte verkeersintensiteiten en de toets in het kader van verkeersveiligheid. Uit deze studie blijkt dat de extra verkeersdruk van alle ruimtelijke projecten in Leimuiden in de periode 2015-2030 niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

Voor de Kerklaan staat de gemeente voor de keuze: verkeersveiligheid of doorstroming. Wanneer gekozen wordt voor bevordering van de verkeersveiligheid, dan adviseren wij om de bestaande snelheidsremmende voorzieningen te handhaven. Door de verkeers-toename zullen deze beter gaan werken dan nu het geval is (nu rijdt 85% van alle weg-gebruikers tot 45 km/h en 15% sneller dan 45 km/h, terwijl de maximumsnelheid 30 km/h is).

De verkeerstoename op de Kerklaan leidt tot een vermindering van de doorstroming in verband met de snelheidsremmende voorzieningen en geparkeerde auto's. Verkeerskundig gezien is er geen noodzaak om de wegversmallingen te verwijderen. Bij een prioritering van de doorstroming kan overwogen worden deze te verwijderen. Dit leidt echter tot een toename van de maximumsnelheid, wat niet past bij een verblijfsgebied binnen de bebouwde kom.

Uit kruispuntberekeningen komt naar voren dat van de ruimtelijke ontwikkelingen slechts een klein effect verwacht mag worden: ook in de plansituatie 2030 is er sprake van een goede doorstroming op de nieuw aan te leggen rotonde op de Tuinderij.

In het kader van leefbaarheid ('goede ruimtelijke ordening') is een toets geluid/lucht gewenst voor de hoofdwegen binnen de bebouwde kom, genoemd in dit onderzoek. Dit is een onderdeel van de Ruimtelijke Onderbouwing bij het bestemmingsplan.

Vestiging Amsterdam

De Ruyterkade 143

1011 AC Amsterdam

T (020) 420 92 17

F (020) 420 63 47

www.goudappel.nl

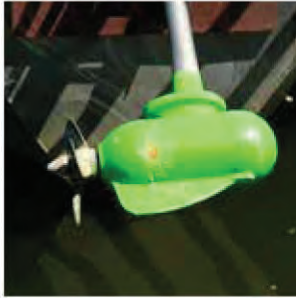
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit

**Goudappel
Coffeng**

Bijlage 5 Woningmarktanalyse 2015

Gemeente Kaag en Braassem, MeerWonen en
Woondiensten Aarwoude



Woningmarktanalyse 2015

Definitief

23 september 2015

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 23 september 2015

TITEL Woningmarktanalyse 2015

ONDERTITEL Definitief

OPDRACHTGEVER Gemeente Kaag en Braassem, MeerWonen en Woondiensten Aarwoude

AUTEUR(S) Jeroen Wissink
Bert van 't Land
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 1884.103/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Onderzoeksopzet	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Beeld van de huidige woningmarkt	2
2.1	Demografische ontwikkelingen	2
2.2	Samenstelling huidige woningvoorraad	6
2.3	Ontwikkelingen huur- en koopmarkt	10
2.4	Vestigingsmotieven	13
3	Ontwikkelingen komende jaren	15
3.1	Bevolkings- en huishoudensgroei	15
3.2	Inkomensontwikkeling en sociale voorraad	17
3.3	Kwalitatieve woningbehoefte	19
3.4	Betaalbaarheid	25
3.5	Behoefte aan wonen en zorg	27
4	Bewonersconsultatie	30
5	Factsheets per kern	34
5.1	Hoogmade	34
5.2	Kaag	36
5.3	Leimuiden	38
5.4	Nieuwe Wetering	40
5.5	Oud Ade	42
5.6	Oude Wetering	44
5.7	Rijnsaterwoude	46
5.8	Rijpwetering	48
5.9	Roelofarendsveen	50
5.10	Woubrugge	52
	Bijlage: Rapportage vestigersonderzoek	54
	Motieven	54
	Vorige en huidige woning	59

1 Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem en de corporaties Woondiensten Aarwoude en MeerWonen willen een actueel lokaal beeld van de woningmarkt voor de gemeente en de verschillende kernen. Dit moet de basis zijn voor zowel de woonvisie als de prestatieafspraken.

Naast de functie die de woningmarktanalyse heeft voor het onderbouwen van de woonvisie, dient de analyse als bouwsteen voor subregionale afstemming, met name met Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn. En belangrijk is de onderbouwing van woningbouwprojecten in het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Maar ook actuele thema's als Betaalbaarheid, de sociale opgave vanuit de Woningwet 2015 (passendheidstoets) en Huisvestingswet (Lokaal Maatwerk) vragen onderbouwing. Ook daarin zal dit onderzoek moeten voorzien. Voor de corporaties levert het onderzoek daarmee essentiële informatie voor de vastgoed- en voorraadstrategie en het huurprijs- en toewijzingsbeleid.

1.1 Onderzoekopzet

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bestaand bronmateriaal, aangevuld met specifieke lokale en regionale kennis van marktkenner. Daarnaast is tevens een vestigersenquête uitgezet om verhuismotieven in beeld te brengen.

1.2 Leeswijzer

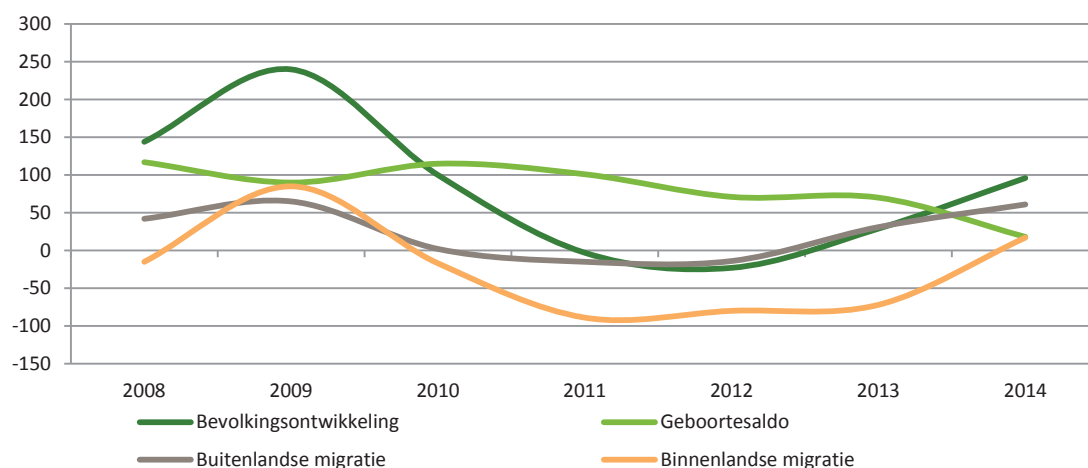
- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in Kaag en Braassem met betrekking tot de bevolking, huishoudens en woningvoorraad.
- Hoofdstuk 3 belicht de resultaten van de vestigersenquête.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de bewonersconsultatie waarbij er wordt gekeken wat zij belangrijk vinden.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de prognoses voor de toekomst.
- In hoofdstuk 6 zijn de factsheets per kern getoond.

2 Beeld van de huidige woningmarkt

2.1 Demografische ontwikkelingen

Op 1 januari 2015 woonden er ongeveer 25.840 mensen in de gemeente Kaag en Braassem. In de periode 2008 tot en met 2015 is het aantal inwoners met ongeveer 590 personen toegenomen.

Figuur 2.1: Gemeente Kaag en Braassem. Demografische ontwikkelingen 2008 - 2014



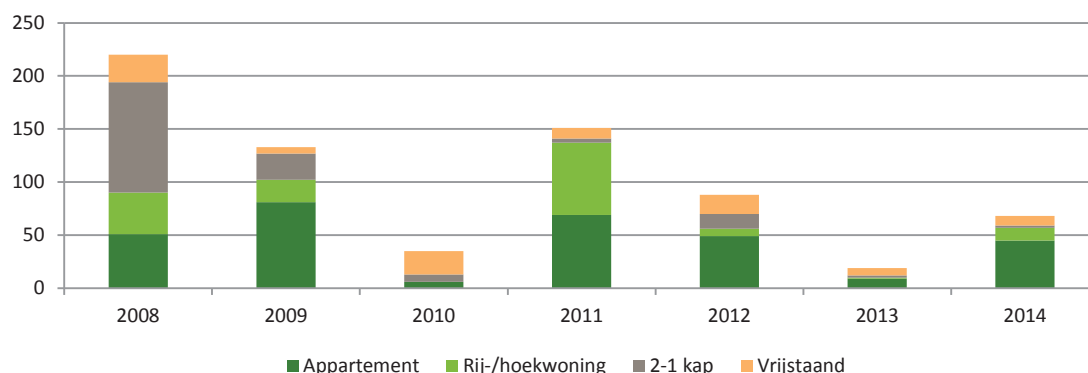
Bron: CBS 2015.

- In 2008 en 2009 is de bevolking in Kaag en Braassem relatief sterk gegroeid, en in de jaren daarna niet of nauwelijks. Deze groei van de bevolking heeft duidelijk een sterke relatie met het binnenlands migratiesaldo. In 2009 hebben zich per saldo meer mensen gevestigd in de gemeente en dit resulteerde direct in een forse bevolkingsgroei. In 2011 tot en met 2013 zien we het omgekeerde. Er zijn per saldo meer mensen vertrokken dan zich hebben gevestigd en dit resulteerde in een negatieve groei van de bevolking.
- Het geboortesaldo (geboorte minus sterfte) is positief maar neemt langzaam af. Dit is het gevolg van de toename van het aantal ouderen (vergrijzing), waardoor het aantal geboorten afneemt en het aantal sterfgevallen toeneemt.

Nieuwbouw per jaar

De gemeentelijke WOZ-registratie geeft inzicht in de jaarlijkse nieuwbouwproductie. In de periode 2008 tot en met 2014 zijn er 714 woningen gerealiseerd in de gemeente Kaag en Braassem. Het merendeel hiervan waren appartementen (43%), gevolgd door twee-onder-één-kapwoningen (22%) en rij- / hoekwoningen (21%). De jaren 2008, 2009 en 2011 zijn de piekjaren in de bouwproductie, in deze jaren zijn relatief veel woningen gerealiseerd.

Figuur 2.2: Gemeente Kaag en Braassem. Nieuwbouw per jaar 2008 - 2014



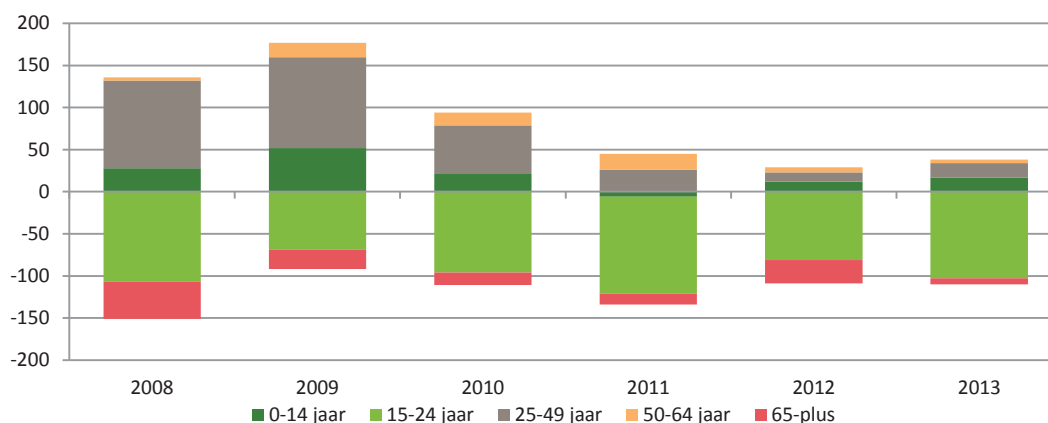
Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem 2015

- De corporaties MeerWonen (94 woningen) en Woondiensten Aarwoude (61 woningen) hebben in de afgelopen periode 149 huurwoningen gerealiseerd.
- Het merendeel van de nieuwbouwwoningen is gerealiseerd in de kern Roelofarendsveen (472 woningen), gevolgd door Leimuiden (132 woningen).

Migratie naar leeftijd

Zoals gezegd is de binnenlandse migratie belangrijk voor de omvang van bevolkingsgroei. We zoomen nu nader in op de achtergronden van deze binnenlandse migratie.

Figuur 2.3: Gemeente Kaag en Braassem. Migratiesaldo naar leeftijdsklasse 2008 - 2013



Bron: CBS 2015.

- Over de gehele periode is er een structureel vertrekoverschot in de leeftijdsklasse 15 tot 24 jaar. Deze leeftijdsgroep vertrekt vaak vanwege studie of werk naar elders in het land. Dit is overigens een zeer gebruikelijk beeld voor de meeste Nederlandse gemeenten.
- Daarnaast valt op dat ook 65-plussers per saldo de gemeente verlaten, hoewel dat in 2013 nog maar minimaal was. Het gaat hierbij zowel om personen in de leeftijd 65 tot 85 jaar als 85-plussers. Mogelijk dat het ontbreken aan zorgvoorzieningen of geschikte woningen hierbij een belangrijke rol speelt.

- Een andere belangrijke constatering is dat Kaag en Braassem aantrekkelijk is voor gezinnen. Dit blijkt ook uit de vestigingsmotieven (hoofdstuk 3). Per saldo weet de gemeente namelijk personen in de leeftijd 25 tot 49 jaar aan te trekken. Dit was met name het geval in 2008 tot en met 2010.

Migratie tussen gemeenten

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste verhuiskbewegingen tussen Kaag en Braassem en andere Nederlandse gemeente weergegeven.

Tabel 2.1: Gemeente Kaag en Braassem. Migratie naar richting 2008 - 2013

	Vestiging in Kaag en Braassem vanuit	Vertrek vanuit Kaag en Braassem naar	Saldo
Alphen aan den Rijn	506	569	-63
Den Haag	195	204	-9
Leiden	552	527	25
Leiderdorp	248	232	16
Lisse	57	75	-18
Nieuwkoop	181	199	-18
Rijnwoude	53	59	-6
Teylingen	105	116	-11
<i>Overig provincie Zuid-Holland</i>	<i>882</i>	<i>881</i>	<i>1</i>
Amsterdam	221	297	-76
Haarlemmermeer	314	217	97
<i>Overig provincie Noord-Holland</i>	<i>366</i>	<i>367</i>	<i>-1</i>
<i>Overig Nederland</i>	<i>565</i>	<i>758</i>	<i>-193</i>
Nederland totaal	4245	4501	-256
Buitenland	667	556	111

Bron: CBS 2015.

- Kaag en Braassem heeft de sterkste relatie met Alphen aan den Rijn en Leiden. Tussen deze gemeenten vinden veruit de meeste verhuiskbewegingen plaats. Per saldo vertrekken iets meer mensen naar Alphen aan den Rijn en vanuit Leiden vestigen mensen zich.
- De verhuisstromen met Haarlemmermeer, Leiderdorp, Amsterdam, Den Haag en Nieuwkoop zijn ook groot.
- Ten opzichte van Haarlemmermeer, Leiden en Leiderdorp is sprake van een positief migratiesaldo. Vanuit deze gemeenten trekt Kaag en Braassem meer inwoners aan dan dat er naar vertrekken.

Migratie tussen kernen

In de onderstaande tabel zijn de verhuiskbewegingen tussen de kernen inzichtelijk gemaakt voor de periode 2006 - 2013. Dit biedt een belangrijk inzicht in de kernbinding, maar ook in de (woningmarkt)relaties tussen de verschillende kernen.

Tabel 2.2: Gemeente Kaag en Braassem. Verhuisbewegingen tussen de kernen

	Roelofarendsveen	Oude Wetering	Nieuwe Wetering	Rijpwetering	Oud Ade	Kaag	Woubrugge	Hoogmade	Rijnsaterwoude	Leimuiden	Onbekend	Totaal
Roelofarendsveen	76%	15%	2%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	100%
Oude Wetering	65%	24%	3%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	2%	100%
Nieuwe Wetering	45%	18%	17%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	16%	100%
Rijpwetering	40%	7%	0%	39%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	8%	100%
Oud Ade	21%	0%	0%	17%	36%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	100%
Kaag	0%	0%	0%	0%	0%	86%	0%	0%	0%	0%	14%	100%
Woubrugge	0%	0%	0%	0%	0%	0%	85%	2%	0%	0%	14%	100%
Hoogmade	6%	0%	0%	3%	0%	0%	14%	57%	0%	0%	20%	100%
Rijnsaterwoude	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	37%	44%	19%	100%
Leimuiden	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	5%	76%	18%	100%
Totaal	44%	11%	2%	5%	2%	2%	12%	4%	2%	16%	0%	100%

Bron: CBS Microdata 2015.

De kernbinding is het sterkst in de kernen Roelofarendsveen (76%), Kaag (86%) en Woubrugge (85%). Ruim driekwart of meer is binnen de kern verhuisd. Als we kijken naar de verhuisbewegingen tussen de kernen dan valt op dat:

- Oude Wetering, Nieuwe Wetering en Rijpwetering sterk zijn georiënteerd op Roelofarendsveen;
- Oud Ade georiënteerd is op zowel Rijpwetering als Roelofarendsveen;
- Rijnsaterwoude sterk georiënteerd is op Leimuiden;
- de kernen Hoogmade, Woubrugge, Kaag en ook Roelofsarendsveen juist sterk op zichzelf zijn georiënteerd en relatief weinig relatie hebben met de overige kernen in de gemeente.

De belangrijkste verhuisbewegingen zien er schematisch als volgt uit:

Figuur 2.4: Gemeente Kaag en Braassem. Migratieclusters van kernen



Bron: CBS Microdata 2015.

2.2 Samenstelling huidige woningvoorraad

Op 1 januari 2015 telde de gemeente ongeveer 10.420 woningen. Ongeveer 29% is bezit van de beide woningcorporaties en 63% is koop. Naar schatting is 8% particuliere huur. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld beleggers of pensioenfondsen die een aantal woningen hebben of particulieren die één of meerdere woningen (tijdelijk) verhuren.

Tabel 2.3: Gemeente Kaag en Braassem. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2015

	Aantal	%
Huur - MeerWonen	1.900	18%
Huur - Woondiensten Aarwoude	1.155	11%
Huur - Overig	830	8%
Koop	6.535	63%
Totaal	10.420	100%

Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, 2015.

Bijna de helft van de woningvoorraad is een rij- of een hoekwoning en bijna één op de vijf woningen een vrijstaande woning. Van alle corporatiewoningen is circa 28% een appartement en bij overige huurwoningen is dit ongeveer 24%.

Tabel 2.4: Gemeente Kaag en Braassem. Samenstelling woningvoorraad naar type, 2015

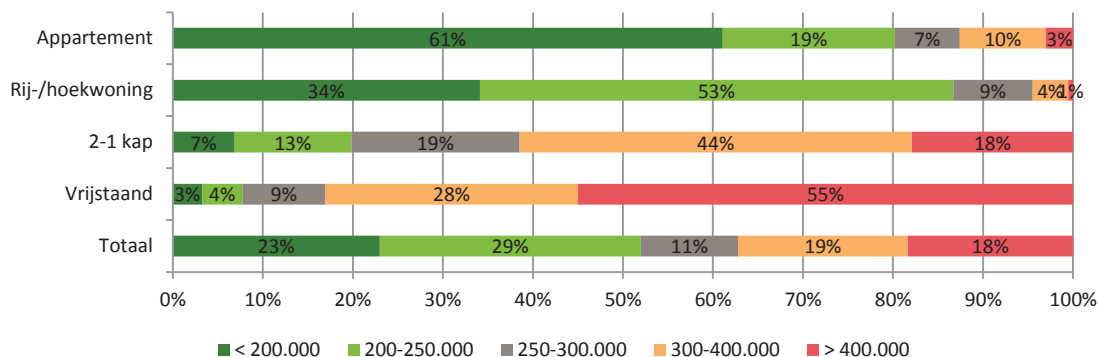
	Huur corporatie		Huur overig		Koop		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Appartement	855	28%	200	24%	595	9%	1.650	16%
Rij- / hoekwoning	2.035	67%	180	22%	2.910	45%	5.125	49%
2^1-kapwoning	165	5%	185	22%	1.350	21%	1.700	16%
Vrijstaande woning	0	0%	265	32%	1.680	26%	1.945	19%
Totaal	3.055	100%	830	100%	6.535	100%	10.420	100%

Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, 2015.

Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse

In de onderstaande figuur is de samenstelling van de koopvoorraad naar type en prijsklasse weer-gegeven. Van alle koopwoningen in Kaag en Braassem heeft circa 23% een Woz-waarde tot € 200.000 en ongeveer 29% een waarde tussen € 200.000 en € 250.000. Ongeveer 18% heeft een waarde boven de € 400.000.

Figuur 2.5: Gemeente Kaag en Braassem. Samenstelling koopwoningvoorraad naar type en prijsklasse 2015



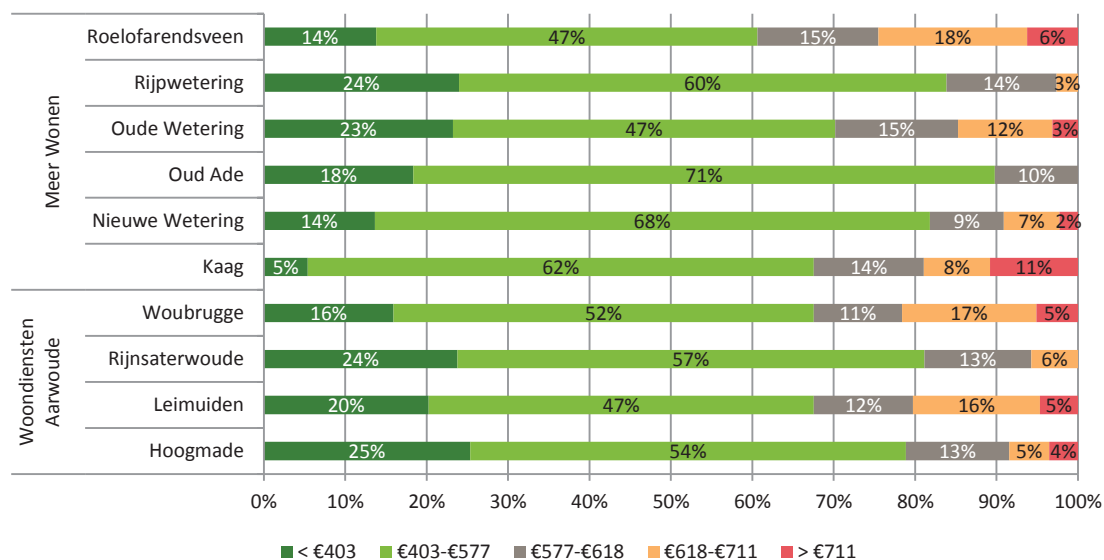
Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, 2015.

- Ruim 60% van de appartementen heeft een Woz-waarde tot € 200.000 en het ruim de helft van de rijwoningen heeft een waarde tussen de € 200.000 en € 250.000.
- Het merendeel van de twee-onder-een-kapwoningen heeft een waarde tussen de € 300.000 en € 400.000 (44%) en boven de € 400.000 (18%). Ruim de helft van de vrijstaande woningen heeft een waarde boven de € 400.000.

Samenstelling sociale voorraad naar prijsklasse

Op basis van de huidige kale huurprijs is de sociale huurvoorraad per kern naar prijsklasse in beeld gebracht. Let op: het gaat hierbij om de huidige huur, dus niet de huur nadat de woning vrij is gekomen (huur bij mutatie). Ongeveer 69% van de huurwoningen in Kaag en Braassem heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens van € 577 en ongeveer 4% een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 711 per maand. Het prijsniveau van huurwoningen van Woondiensten Aarwoude is vergelijkbaar met het prijsniveau van de voorraad van MeerWonen. Tussen de kernen zien we wel enkele verschillen.

Figuur 2.6: Gemeente Kaag en Braassem. Sociale voorraad per kern naar prijsklasse



Bron: MeerWonen en Woondiensten Aarwoude 2015.

- In Rijpwetering, Oud Ade, Nieuwe Wetering, Rijnsaterwoude en Hoogmade heeft circa 80% of hoger een huurprijs tot € 577 per maand. In Roelofarendsveen ligt dit aandeel iets lager, namelijk circa 60%.

Geschiktheid voorraad

De geschiktheid van de reguliere woningvoorraad is bepaald aan de hand van de gemeentelijke WOZ / BAG-registratie. Daarbij zijn de volgende definities aangehouden:

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen / (galerij)flats (aangenomen is dat deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning is gebouwd na 1998;
- inhoud¹ bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is.

In totaal zijn op basis van de eerder genoemde criteria in de gemeente Kaag en Braassem ruim 1.475 woningen geschikt voor bewoning voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit is ongeveer 14% van de totale voorraad van de gemeente. Daarnaast is er een behoorlijk aandeel (34%) potentieel geschikt.

Tabel 2.5: Gemeente Kaag en Braassem. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendomsvorm

	Geschikt		Potentieel geschikt		Niet geschikt		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Huur - MeerWonen	490	26%	110	6%	1.300	68%	1.900	100%
Huur - Woondiensten Aarwoude	255	22%	150	13%	750	65%	1.155	100%
Huur - Overig	125	15%	205	25%	500	60%	830	100%
Koop	605	9%	3.100	47%	2.830	43%	6.535	100%
Totaal	1.475	14%	3.565	34%	5.380	52%	10.420	100%

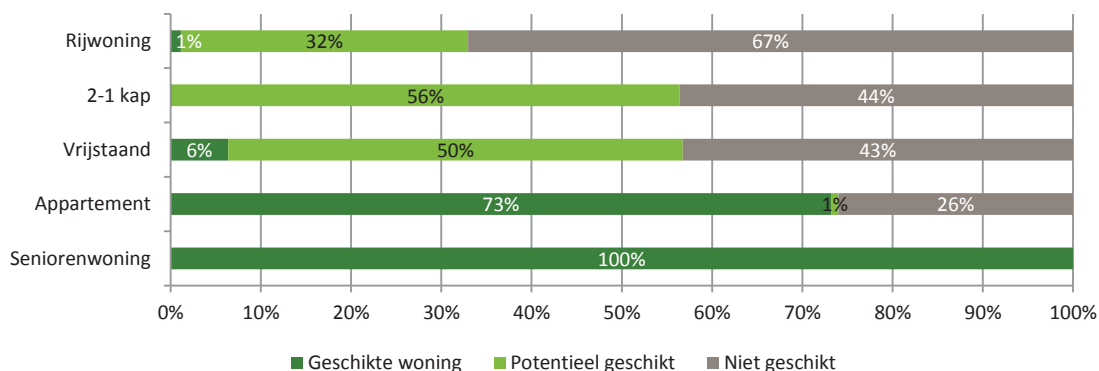
Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, bewerking Companen.

- Van de voorraad van MeerWonen is 26% aan te merken als geschikt en van de voorraad van Aarwoude is dit circa 22%. In de koopvoorraad ligt dit op slechts 9%. Het hogere aandeel geschikte woningen in de huursector is een gevolg van het feit dat de corporaties speciaal voor deze doelgroep hebben gebouwd en dat senioren in het verleden vaak verhuisden naar een geschikte huurwoning, zodat men geen zorgen had over het onderhoud, het vrijkomende vermogen uit de koopwoning kon besteden, etc.

Naar woningtype ziet de verhouding er als volgt uit:

¹ Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

Figuur 2.7: Gemeente Kaag en Braassem. Geschiktheid van de woningvoorraad naar woningtype

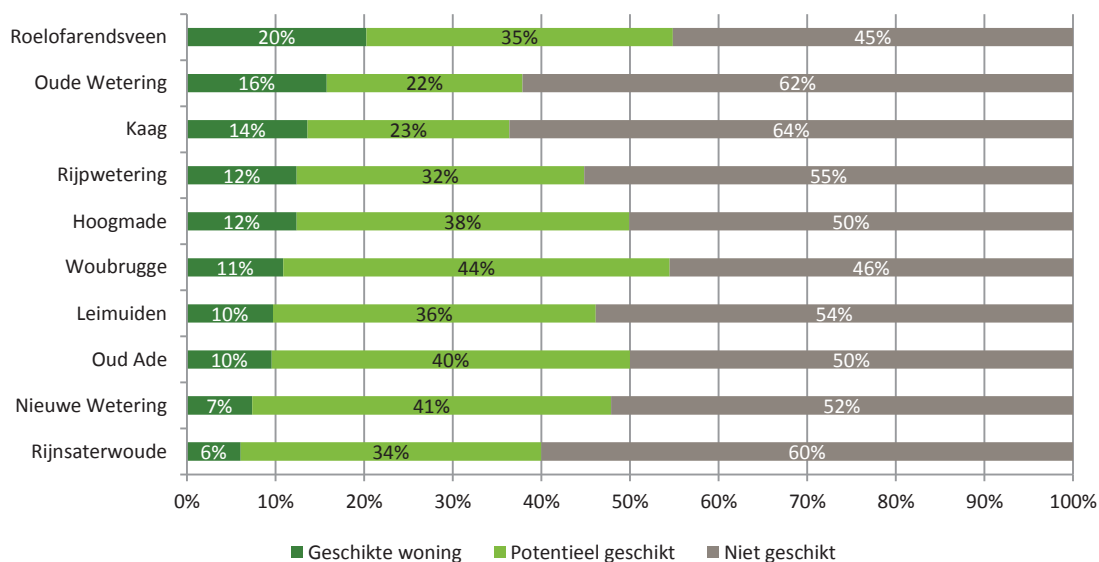


Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, bewerking Companen.

- Uit de aard van het woningtype vloeit voort dat vooral appartementen en seniorenwoningen woningen zijn die geschikt zijn voor bewoning door senioren. Voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen geldt dat een aanzienlijk deel wellicht geschikt is of geschikt gemaakt kan worden.

In de onderstaande tabel is de geschiktheid van de voorraad voor de verschillende dorpen weer-gegeven. Hier komt duidelijk naar voren dat in Roelofarendsveen naar verhouding de meeste geschikte woningen staan. In Roelofarendsveen zijn de afgelopen jaren senioren- en geschikte woningen gerealiseerd en is het aanbod (zorg)voorzieningen het hoogst.

Figuur 2.8: Gemeente Kaag en Braassem. Geschiktheid van de woningvoorraad naar dorp



Bron: Woz-registratie Kaag en Braassem, bewerking Companen.

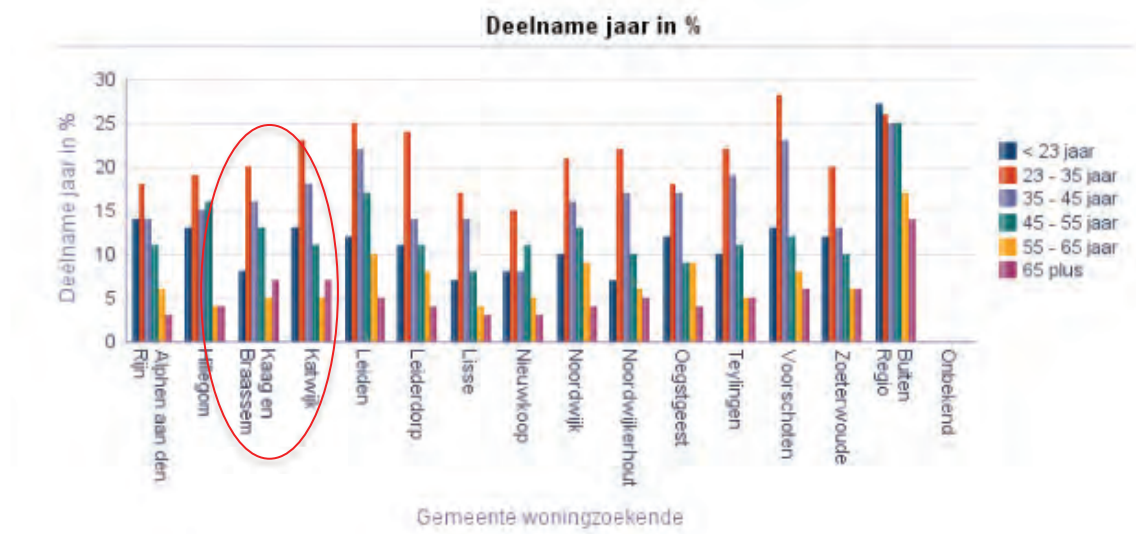
2.3 Ontwikkelingen huur- en koopmarkt

De afgelopen jaren kende de woningmarkt roerige tijden. Inmiddels zijn de eerste tekenen van herstel zichtbaar.

Woningzoekenden huurwoningen

Vanaf 1 april 2014 gebruiken beide corporaties in de gemeente het woonruimteverdeelsysteem van Woningnet. In 2014 stonden in de gemeente bijna 3.000 personen ingeschreven bij Woningnet. Daarvan zijn 480 personen actief geweest met het zoeken van een sociale huurwoning. Het grootste aandeel hiervan in een éénpersoonshuishouden.

Figuur 2.9: Gemeente Kaag en Braassem. Aandeel naar leeftijd van de actief woningzoekenden



Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

- 20% van de actief woningzoekenden heeft een leeftijd van 23-35 jaar.

Van de actief woningzoekenden heeft 86% een inkomen onder de grenzen voor huurtoeslag (in 2014: € 21.950 voor 1 persoonshuishouden, en € 29.825 voor een meerpersoonshuishouden). Onderstaande tabel uit de rapportage van Woningnet geeft een totaaloverzicht van de regiogemeenten.

Tabel 2.6: Gemeente Kaag en Braassem. Actief woningzoekenden naar gemeente en inkomen 2014

Gemeente woningzoekende	Actief woningzoekenden								Actief totaal	wz	
	€21.950 minder	of	21.951 29.825	t/m	29.826 34.911	t/m	34.912 43.786	t/m			Meer 43.766
Alphen ad Rijn	1.365		421		218		20		3		2.027
Hillegom	272		99		36		2		0		409
Kaag en Braassem	297		113		64		4		1		479
Katwijk	783		323		187		36		5		1.334
Leiden	2.619		744		375		59		9		3.806
Leiderdorp	356		102		65		5		0		528
Lisse	203		98		44		4		1		350
Nieuwkoop	210		72		41		1		1		325
Noordwijk	295		126		73		11		1		506
Noordwijkerhout	194		86		45		2		3		330
Oegstgeest	186		55		32		1		1		275
Teylingen	391		176		78		6		1		652
Voorschoten	283		113		53		8		2		459
Zoeterwoude	85		32		10		1		0		128
Buiten regio	1.327		416		181		17		3		1.944
Eindtotaal	8.866		2.971		1.502		177		31		13.547

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

Herkomst van de reacties

Tabel 2.7: Gemeente Kaag en Braassem. Percentage reacties woningzoekende 2014

Gemeente waar woning staat	% reacties vanuit eigen gemeente	% reacties van buiten eigen gemeente
Alphen ad Rijn	56%	44%
Hillegom	43%	57%
Kaag en Braassem	28%	72%
Katwijk	58%	42%
Leiden	61%	39%
Leiderdorp	24%	76%
Lisse	31%	69%
Nieuwkoop	19%	81%
Noordwijk	38%	62%
Noordwijkerhout	30%	70%
Oegstgeest	17%	83%
Teylingen	34%	66%
Voorschoten	27%	73%
Zoeterwoude	10%	90%
Eindtotaal	34%	66%

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

- Van alle reacties op aangeboden woningen komt (slechts) 28% uit Kaag en Braassem zelf. De rest komt van buiten de gemeente.
- Bij de toewijzingen ligt de verhouding anders. Meer dan de helft van de vrijgekomen woningen (78 van de 142) wordt verhuurd aan personen uit Kaag en Braassem. Hierbij in slecht één keer gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor lokaal maatwerk. In 2014 (voor de introductie van Woningnet) overigens ook voor de verhuur van het nieuwbouwcomplex Noorderstaete in Roelofarendsveen. Bij de andere verhuringen was dus sprake van een langere wachttijd bij inwoners van de gemeente. Verder komen veel nieuwe inwoners uit Leiden (15). In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven.

Tabel 2.8: Gemeente Kaag en Braassem. Verhuringen naar herkomst woningzoekenden en gemeente 2014

Woning staat in	Herkomst woningzoekende															Verhuringen
	Alphen ad Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Noordwijkerhout	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	Buiten regio	
Alphen ad Rijn	360	2	11	2	48	16	1	18	2	0	1	3	4	3	31	502
Hillegom	0	37	1	0	6	1	2	0	17	7	2	3	0	0	10	70
Kaag en Braassem	9	3	78	6	15	8	1	2	0	0	0	5	3	0	12	142
Katwijk	5	1	1	238	63	4	1	1	20	5	6	18	7	2	16	388
Leiden	8	2	6	9	335	16	4	1	4	3	11	8	12	5	35	459
Leiderdorp	2	0	0	3	34	34	0	0	0	0	1	1	0	1	6	82
Lisse	1	9	1	1	3	0	33	0	2	2	0	4	1	1	18	76
Nieuwkoop	9	2	2	2	2	2	1	38	0	0	0	0	0	0	7	65
Noordwijk	1	1	0	6	9	0	1	0	37	8	0	3	0	0	13	79
Noordwijkerhout	0	6	0	2	3	0	0	0	5	13	0	2	0	0	7	38
Oegstgeest	0	0	0	3	4	1	0	0	0	0	12	0	0	0	5	25
Teylingen	1	0	0	4	11	1	3	0	0	1	1	50	1	1	8	82
Voorschoten	0	1	0	2	36	3	0	0	0	0	2	2	41	0	11	98
Zoeterwoude	0	0	0	0	7	2	0	0	0	0	0	0	2	4	3	18
Eindtotaal	396	64	100	278	576	88	47	60	71	39	36	99	71	17	182	2124

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

Ontwikkeling verhuringen

In Kaag en Braassem wordt gemiddeld 45 keer gereageerd op een woning die via Woningnet wordt aangeboden. Dit gemiddelde ligt onder het regiogemiddelde (60 keer). Het aantal reacties op eengezinswoningen is het hoogst.

Tabel 2.9: Gemeente Kaag en Braassem: Verhuringen, gemiddeld aantal reacties en gemiddelde wachttijd per woningtype 2014

	Verhuringen	Gemiddeld aantal reacties	Wachttijd
Appartement	0	0	0
Benedenwoning	14	32	5.0
Bovenwoning	12	29	3.8
Eengezinswoning	90	56	5.6
Etagewoning	22	25	5.8
Galerijwoning	0	0	0
Maisonnette	4	24	3.0
Portiekwoning	0	29	0
Totaal	142	45	5.3

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014 (aantal verhuringen wijkt af van het aantal aangeboden woningen ivm de toewijzingen aan urgenten en directe bemiddeling (17)).

Woningnet berekent de slaagkans voor woningzoekenden. Zij doen dit door het aantal verhuringen als percentage van het aantal actief woningzoekenden uit te drukken. De slaagkans voor woningzoekenden in eigen gemeente is voor Kaag en Braassem 16%. Dat is ten opzichte van de regio relatief hoog.

Tabel 2.10: Gemeente Kaag en Braassem

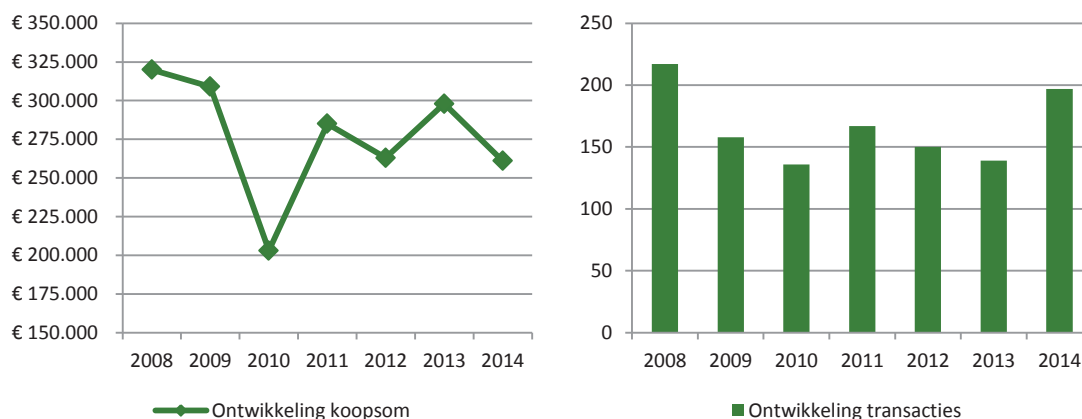
Gemeente waar woning staat	Actief woningzoekenden	Verhuringen binnen eigen gemeente	Slaagkans in eigen gemeente	Totaal aantal verhuringen	Regionale slaagkans %
Alphen ad Rijn	2027	360	18%	396	19%
Hillegom	409	37	9%	64	15%
Kaag en Braassem	479	78	16%	100	20%
Katwijk	1332	238	18%	279	20%
Leiden	3806	335	9%	575	15%
Leiderdorp	528	34	6%	88	16%
Lisse	350	33	9%	47	13%
Nieuwkoop	325	38	12%	60	18%
Noordwijk	505	37	7%	71	14%
Noordwijkerhout	330	13	4%	39	11%
Oegstgeest	275	12	4%	36	13%
Teylingen	650	50	8%	99	15%
Voorschoten	459	41	9%	71	15%
Zoeterwoude	128	4	3%	17	13%
Buiten regio	1944	0	0%	182	9%
Eindtotaal	13547	1310	9%	2124	15%

Bron: AO Wonen Woningnet Jaarrapportage, 2014.

Ontwikkeling transacties

Op basis van cijfers van het Kadaster is de gemiddelde koopsom en de ontwikkeling van het aantal transacties in de periode 2008 - 2014 in beeld gebracht.

Figuur 2.10: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling gemiddelde koopsom en aantal transacties 2008 - 2014



Bron: Woningmarktcijfers.nl / Kadaster 2015.

- De gemiddelde transactieprijzen van woningen schommelde de afgelopen periode sterk. In 2014 bedroeg de gemiddelde transactieprijs ongeveer € 261.000. In de periode voor het uitbreken van de economische crisis lag de gemiddelde transactieprijs op ongeveer € 309.000.
- In de periode 2009 tot en met 2013 lag het aantal transacties tussen de 136 en 167 woningen per jaar. In 2014 is er een herstel van het aantal transacties en verruilden er 197 woningen van eigenaar. Dit is iets lager dan het aantal transacties in 2008 (217 woningen).

2.4 Vestigingsmotieven

Onder de inwoners die in de afgelopen twee jaar in Kaag en Braassem zijn komen wonen (de vestigers), is een enquête gehouden. In deze enquête is ingegaan op de redenen waarom men besloten heeft in

Kaag en Braassem te gaan wonen. In totaal 78 inwoners (recente vestigers, vanaf januari 2013) hebben deze enquête ingevuld uit zowel huur als koopwoningen.

Motieven en alternatieven

Uit de enquête blijkt dat de meeste vestigers in de gemeente zijn komen wonen vanwege de woon-omgeving. De gemeente is aantrekkelijk voor vestigers die op zoek zijn naar een natuurlijke, waterrijke en groene woonomgeving die rust, geborgenheid en veiligheid biedt.

- Wanneer de woning is opgegeven als hoofdreden om in Kaag en Braassem te komen wonen, wordt de beschikbaarheid vaak genoemd. Kennelijk is in Kaag en Braasem eerder of makkelijker een woning beschikbaar dan in andere zoekgemeenten.
- Bij de persoonlijke motieven zijn vooral trouwen / samenwonen en de afstand tot familie en vrienden belangrijke redenen.
- Een klein deel van de vestigers heeft ook in andere gemeente naar een woning gezocht. Zij zochten vooral in de gemeente Alphen aan den Rijn en Haarlemmermeer.

Prijsniveau woningen

Het grootste deel (87%) van de vestigers geeft aan dat het prijsniveau van de woning een rol heeft gespeeld bij de beslissing om naar Kaag en Braassem te verhuizen. Ruim 60% van deze mensen geeft aan dat het prijsniveau gelijk of gunstig is ten opzichte van de vorige woning.

Kernbinding

De vestigers omschrijven de sfeer in Kaag en Braassem als gemoedelijk, sociaal, vriendelijk en gezellig. De woonomgeving wordt omschreven met woorden als ruimte, rust, landelijk en veilig. Bijna 90% van de vestigers voelt zich welkom in de gemeente. Slechts 1% voelt zich niet welkom.

De meeste vestigers hadden geen specifieke binding met de gemeente voordat men er kwam wonen. De mensen die wel al een binding hadden, noemen voornamelijk de aanwezigheid van vrienden / familie of hebben eerder in Kaag en Braassem gewoond.

Vorige en huidige woning

Als we kijken naar de verschillen in huurprijzen tussen de oude en nieuwe woningen, zien we dat er een lichte beweging naar hogere huren heeft plaatsgevonden. Ook bij de koopwoningen zien we dat de waarde van de koopwoningen die zijn achtergelaten lager ligt dan de woningen die zijn betrokken (de huidige woning).

Veel vestigers hebben een tussenwoning of appartement verlaten, zijn zich gaan vestigen in een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning. Veruit de meeste vestigers zijn gaan wonen in een bestaande woning. Slechts 10% woont op dit moment in een nieuwbouwwoning.

3 Ontwikkelingen komende jaren

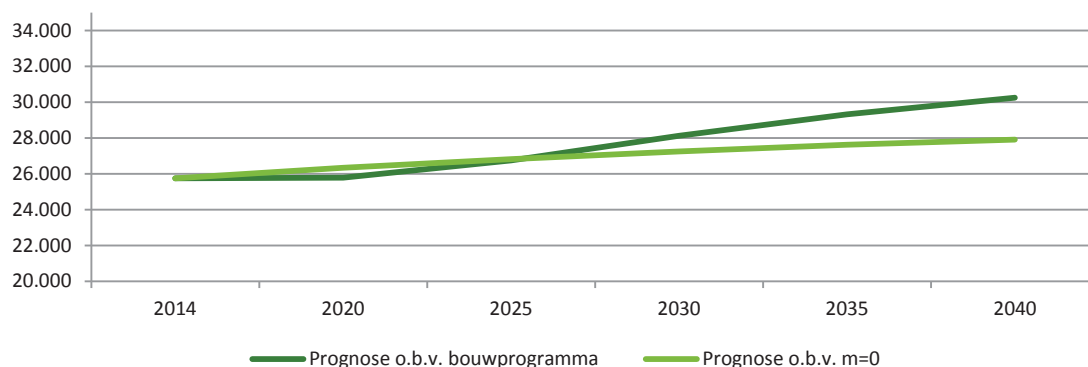
3.1 Bevolkings- en huishoudensgroei

Bevolkingsontwikkeling 2014 - 2040

We baseren de bevolkingsprognose op basis van de prognose van de provincie Zuid-Holland. Hierbij zijn twee varianten uitgewerkt:

1. Prognose op basis van migratiesaldo = 0. Dit is de prognose waarbij vestiging en vertrek in evenwicht is. Deze prognose geeft inzicht in de natuurlijke bevolkingsgroei op basis van de huidige samenstelling van de bevolking. Deze prognose is beleidsmatig interessant omdat dit inzicht geeft in het aantal te bouwen woningen voor de lokale behoefte.
2. Prognose op basis van bouwprogramma. In deze prognose zijn de voorgenomen bouwplannen voor de periode 2015 - 2020 opgenomen. In de periode daarna is de bouwproductie trendmatig doorgetrokken. Realisatie van woningbouw heeft effect op de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens.

Figuur 3.1: Gemeente Kaag en Braassem. Bevolkingsprognose, migratie=0 en bouwprogramma, 2014 - 2040



Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

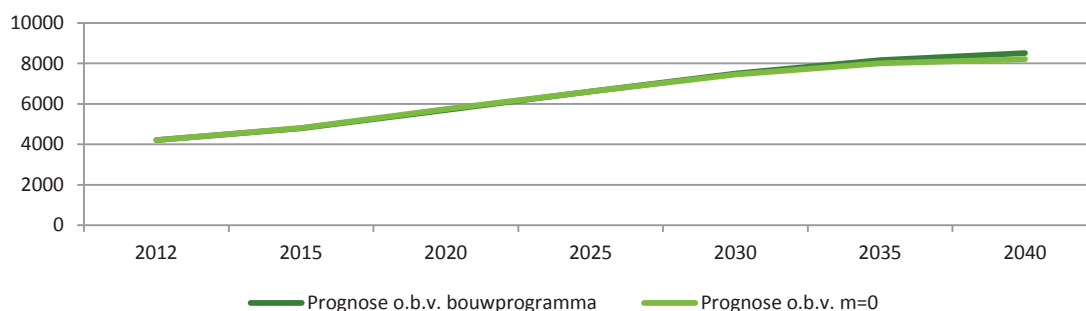
- De prognose op basis van het bouwprogramma laat een groei van circa 1.000 personen zien in de periode tot en met 2025 en een groei van 3.500 in de periode 2025 - 2040.
- De prognose migratie=0 is in de periode 2015 - 2025 vergelijkbaar met een groei van 1.070. In de periode 2025 - 2040 bedraagt de groei ongeveer 1.090 personen en ligt daarmee beduidend lager dan de prognose inclusief het bouwprogramma.
- Dit betekent dat bij realisatie van dit bouwprogramma mensen van buiten de gemeente aangetrokken moeten worden. Dit is overigens ook altijd de bedoeling geweest voor de ontwikkeling van Braassemerland.

Tabel 3.1: Gemeente Kaag en Braassem. Bevolkingsprognose, migratie=0 en bouwprogramma, 2014 - 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
Bev. prognose bouwprogramma	25.750	25.790	26.750	28.130	29.320	30.250	+1.000	+3.500
Bev. prognose m = 0	25.750	26.330	26.820	27.250	27.620	27.910	+1.070	+1.090

Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

Figuur 3.2: Gemeente Kaag en Braassem. Prognose vergrijzing bevolking (65+-ers)



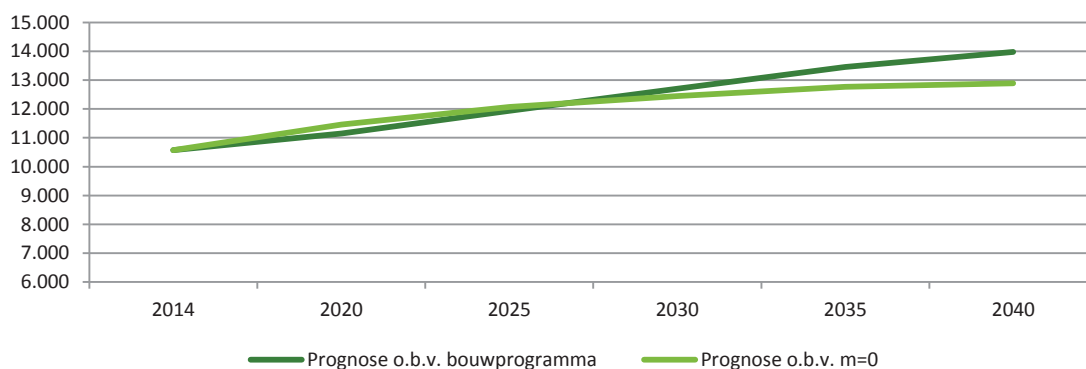
Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

Het aantal personen van 65 jaar en ouder stijgt extreem. Tussen 2015 en 2040 stijgt het aantal met ongeveer 3.500 personen.

Huishoudensontwikkeling 2014 - 2040

Voor de toekomstige woningbehoefte is het inzicht in de huishoudensontwikkeling belangrijker dan de ontwikkeling van het inwonertal. Immers, als het aantal huishoudens toeneemt dan heeft dat direct consequenties voor de behoefte aan woningen.

Figuur 3.3: Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudensprognose, migratie=0 en bouwprogramma, 2014 - 2040



Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

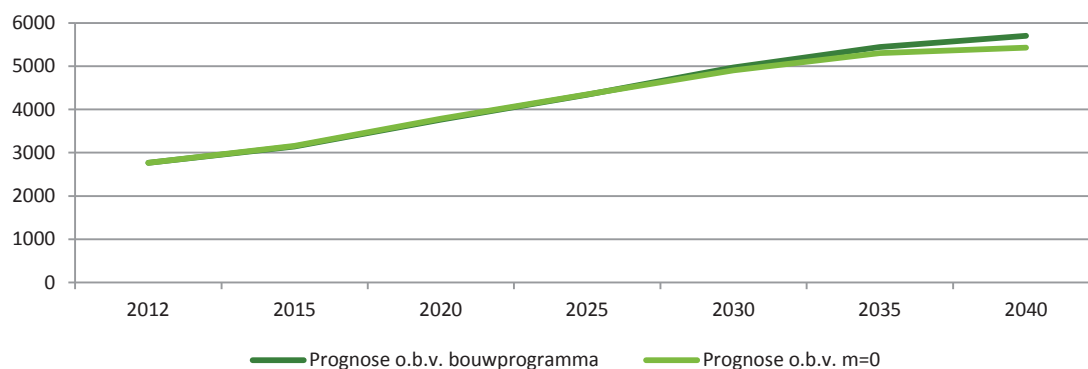
- In de prognose op basis van het bouwprogramma is in de periode 2014 - 2025 een groei van 1.370 huishoudens berekend.
- De groei van het aantal personen op basis van de m=0 variant ligt iets hoger, namelijk 1.500. dit betekent dat bij het veronderstelde bouwprogramma in deze periode onvoldoende gebouwd wordt om de lokale vraag op te vangen. In de praktijk betekent dit dat er mensen (gedwongen) de gemeente zullen verlaten.

Tabel 3.2: Gemeente Kaag en Braassem. Huishoudensprognose, migratie=0 en bouwprogramma, 2014 - 2040

	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014-2025	2025-2040
HH-prognose bouwprogramma	10.570	11.150	11.940	12.700	13.460	13.980	+1.370	+2.040
HH-prognose m = 0	10.570	11.460	12.070	12.450	12.770	12.890	+1.500	+820

Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

Figuur 3.4: Gemeente Kaag en Braassem. Aandeel huishoudens ouder dan 65 jaar



Bron: WBR 2013 Zuid-Holland.

Het aantal 65+ huishoudens stijgt van 3.000 in 2015 naar circa 5.500 in 2040.

Extra woningbehoefte statushouders

Door het toenemende aantal statushouders is de druk op de woningmarkt (met de focus op de huurmarkt) sterk toegenomen.

Tabel 3.3: Gemeente Kaag en Braassem. Taakstelling statushouders (naar personen en woningen) 2010 - 2015

	2012		2013		2014		2015
	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft	2 ^e helft	1 ^e helft
Aantal personen	5	3	5	10	10	14	22
Aantal woningen	3	2	3	7	7	9	15

Bron: COA 2015.

Met de verwachte taakstelling voor komende jaren zal de druk op de woningmarkt vanuit de statushouders verder toenemen.

3.2 Inkomensontwikkeling en sociale voorraad

De huidige bewoning van de woningvoorraad naar inkomensklasse ziet er als volgt uit:

Tabel 3.4: Gemeente Kaag en Braassem. Huidige bewoning woningvoorraad naar eigendomsvorm

	Corporatiebezit		Particuliere huurwoningen		Koopwoningen		Totaal	
	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tot inkomensgrens huurtoeslag	51%	1.545	49%	405	20%	1.290	31%	3.240
Vanaf huurtoeslag - € 34.911	10%	295	9%	80	4%	250	6%	625
€ 34.911 - € 38.000	5%	165	4%	30	8%	500	7%	695
€ 38.000 - € 43.000	5%	165	4%	30	8%	505	7%	700
Vanaf € 43.000	29%	885	35%	285	60%	3.990	50%	5.160
Totaal	100%	3.055	100%	830	100%	6.540	100%	10.420

Bron: CBS RIO 2012, bewerking Companen.

- Ongeveer 61% van de huishoudens in een corporatiewoning heeft een inkomen tot € 34.911. Naar schatting heeft 29% een inkomen boven de € 43.000.

- In de particuliere voorraad heeft circa 58% een inkomen tot € 34.911 en ruim een derde een inkomen boven de € 43.000.
- In de koopvoorraad liggen de inkomens zoals verwacht hoger. Ongeveer een kwart heeft een inkomen tot € 34.911 en circa 60% boven de € 43.000.

Verwachte inkomensontwikkeling komende jaren

De inkomensverdeling (zowel nu als in de toekomst) is van belang om zicht te krijgen op de behoefte aan sociale huurwoningen. De toekomstige omvang van de verschillende inkomensgroepen is sterk afhankelijk van de verwachte koopkrachtontwikkeling. We werken hiervoor drie scenario's uit:

- Nulscenario (er vindt de komende tien jaar geen koopkrachtontwikkeling plaats). Dit scenario geeft een ondergrens aan voor de behoefte aan sociale huurwoningen.
- Een middenscenario met een groei van 0% koopkracht in de periode 2015 - 2020 en daarna 1,2%.
- Groeiscenario met een jaarlijkse groei van de koopkracht met 1,2%. Dit is momenteel een redelijk positief scenario. Het CPB verwacht voor dit jaar een koopkrachtstijging van 0,5% voor het mediane huishouden.

Tabel 3.5: Gemeente Kaag en Braassem. Verwachte ontwikkeling inkomensgroepen per scenario, 2015 - 2025

	2015	2025		
		0% scenario	0% en 1,2% scenario	+1,2% scenario
Tot inkomensgrens huurtoeslag	3.240	3.750	3.490	3.330
Vanaf inkomensgrens huurtoeslag – € 34.911	625	720	670	640
€ 34.911 – € 38.000	695	810	840	860
€ 38.000 – € 43.000	700	810	840	860
Vanaf € 43.000	5.160	5.980	6.230	6.380
Totaal	10.420	12.070	12.070	12.070

Bron: WBR2013 provincie Zuid-Holland, CBS RIO 2012, bewerking Companen.

Effecten vermindering scheefheid

Een optie is om gericht beleid te voeren op het verminderen van de scheefheid in de sociale voorraad, bijvoorbeeld door huishoudens met een inkomen hoger dan € 34.911 te verleiden om passende huisvesting te zoeken. De gewenste omvang van de kernvoorraad is dan afhankelijk van de mate waarin de scheefheid daadwerkelijk vermindert. In de volgende tabel laten we de effecten zien voor de gewenste omvang van de kernvoorraad.

Tabel 3.6: Gemeente Kaag en Braassem. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Aantal woningen van woningcorporaties in 2015	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2015	3 scenario's omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) in 2025	Autonome ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Gewenste omvang kernvoorraad 2025
3.050	1.840	(huidig) 1.215 (39%)	+50 tot +290	3.100 tot 3.495
3.050	1.840	1.055 (35%)	+50 tot +290	3.020 tot 3.080
3.050	1.840	895 (29%)	+50 tot +290	2.670 tot 3.015

Bron: WBR2013 provincie Zuid-Holland, CBS RIO 2012, bewerking Companen.

- In de tabel is het totale bezit van de corporaties opgenomen, inclusief de 4% geliberaliseerde voorraad. Deze 120 - 130 geliberaliseerde woningen zijn niet te isoleren in de tabel omdat niet bekend is of in deze woningen ook huishoudens uit de doelgroep met een inkomen van € 34.911 wonen. Dus ook bij de gewenste omvang van de kernvoorraad zijn deze meegenomen.

- In de situatie dat in de komende jaren de scheefheid in de sociale huurvoorraad gelijk blijft, is er ruimte voor een (beperkte) groei van het aantal sociale huurwoningen in Kaag en Braassem. De gewenste voorraad ligt tussen de 3.100 en 3.495 woningen. Dit lijkt gezien de huidige woningmarkt de meest waarschijnlijke situatie.
- Als de scheefheid toeneemt, zal uitbreiding van de kernvoorraad noodzakelijk zijn.
- Als de corporaties er in slagen om de scheefheid terug te dringen naar 29% dan is de huidige omvang van de voorraad in kwantitatief opzicht voldoende.
- Bij een nog lagere scheefheid is er een potentieel overschot aan sociale huurwoningen. In de praktijk zal dit niet plaatsvinden, maar zal bijvoorbeeld de instroom vanuit bijvoorbeeld Alphen aan den Rijn en Leiden toenemen.

Benodigde voorraad per kern

Als we deze gemeentelijke behoefte aan sociale huurwoningen vertalen naar kernniveau, zien we de volgende trend tot en met 2025 (uitgaande van 0% koopkrachtontwikkeling tot 2020 en daarna 1,2% groei van de koopkracht):

Tabel 3.7: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling primaire doelgroep per kern en gewenste omvang sociale voorraad

	2015			Benodigde sociale huurvoorraad 2025 Gelijkblijvende goedkope scheefheid	
	Corporatie- bezit	Waarvan bewoond door huishoudens met inkomen <34.000	Percentage	Koopkracht- ontwikkeling 0%	Koopkracht ontwikkeling 1,2%
Hoogmade	140	104	74%	175	165
Kaag	40	34	85%	50	45
Leimuiden	552	325	59%	680	640
Nieuwe Wetering	47	43	91%	60	55
Oud Ade	64	48	75%	80	75
Oude Wetering	316	181	57%	390	365
Rijnsaterwoude	180	79	44%	220	210
Rijpwetering	219	128	58%	270	255
Roelofarensveen	1092	718	66%	1345	1270
Woubrugge	350	205	59%	430	405

Bron: Companen. Let op: Naarmate de aantallen kleiner worden, wordt de bandbreedte in de prognose groter. Daardoor kunnen de totalen enigszins afwijken van de totalen in bovenstaande tabellen.

Uit tabel 3.6 blijkt dat bij een gelijkblijvend scheefheidspercentage de omvang van de sociale huurvoorraad moet toenemen. Bovenstaande tabel geeft weer dat de stijging op basis van de bevolkingsontwikkeling per kern vertaald wordt naar een stijging in iedere kern.

3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen zijn alle verhuisbewegingen van de afgelopen jaren geanalyseerd. Welke huishoudenstypen zijn in welke vrijgekomen woningen komen wonen en waar komen vestigers op af? Dit geeft een goed beeld van de voorkeuren van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

Kwalitatieve vraag per woningtype

In de onderstaande tabel is per vrijgekomen woningtype weergegeven hoe groot het aandeel vestigers is dat de woning betrokken heeft of hoe groot het aandeel binnenverhuizers (naar huishoudenstype) in de woning is komen wonen.

Tabel 3.8: Gemeente Kaag en Braassem. Bewoning vrijkomend aanbod naar type en huishoudenstype 2006 - 2013

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur eengezins	45%	19%	12%	7%	2%	16%	100%	1.950
Huur appartement	33%	28%	11%	12%	10%	6%	100%	590
Koop rij	37%	19%	17%	3%	0%	24%	100%	1.220
Koop 2^1-kap	41%	10%	16%	6%	0%	27%	100%	370
Koop vrijstaand	53%	5%	13%	5%	0%	24%	100%	490
Koop appartement	24%	32%	17%	18%	4%	5%	100%	410
Totaal	40%	19%	14%	7%	2%	17%	100%	5.030
Aantal	2.020	960	710	360	110	870	5.030	

Bron: CBS Microdata 2015.

- Een relatief groot aandeel eengezinshuurwoningen en vrijstaande koopwoningen is in de afgelopen jaren betrokken door een vestiger uit een andere gemeente.
- Een groot aandeel van de vrijgekomen huur- en koopappartementen is betrokken door een jong huishouden tot 30 jaar.
- Huurappartementen en koopappartementen hebben een belangrijke functie voor 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar.
- Een relatief groot deel van de huurappartementen is betrokken door een huishouden van 75+ jaar.
- Tot slot is ongeveer een kwart van de eengezinskoopwoningen (rij, 2^1-kap en vrijstaand) betrokken door een gezin uit de gemeente Kaag en Braassem.

In de onderstaande tabel zijn de percentages verticaal gepercenteerd.

Tabel 3.9: Gemeente Kaag en Braassem. Bewoning vrijkomend aanbod naar type en huishoudenstype 2006 - 2013

Vrijgekomen woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur eengezins	43%	38%	33%	36%	29%	36%	39%	1.950
Huur appartement	10%	18%	9%	20%	55%	4%	12%	590
Koop rij	23%	24%	30%	9%	0%	33%	24%	1.220
Koop 2^1-kap	8%	4%	8%	6%	0%	11%	7%	370
Koop vrijstaand	13%	3%	9%	7%	0%	13%	10%	490
Koop appartement	5%	14%	10%	21%	16%	2%	8%	410
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	5.030
Aantal	2.020	960	710	360	110	870	5.030	

Bron: CBS Microdata 2015.

Kwalitatieve vraag naar prijsklasse

In de onderstaande tabel is weergegeven hoe de verdeling naar eigendom (huur / koop) en prijsklasse is.

Tabel 3.10: Gemeente Kaag en Braassem. Bewoning vrijkomend aanbod naar prijsklasse en huishoudenstype 2006 – 2013

Huidige woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur	42%	21%	12%	8%	4%	14%	100%	1.950
Koop tot €200.000	30%	41%	19%	3%	0%	7%	100%	590
Koop €200 tot 250.000	35%	23%	18%	5%	0%	19%	100%	1.220
Koop €250 tot 300.000	35%	10%	19%	9%	0%	27%	100%	370
Koop €300 tot 350.000	39%	5%	21%	11%	0%	23%	100%	490
Koop vanaf €350.000	51%	5%	11%	7%	0%	27%	100%	410
Totaal	41%	19%	14%	7%	2%	17%	100%	5.030
Aantal	2.020	960	710	360	110	870	5.030	

Bron: CBS Microdata 2015.

- Een belangrijk deel van de dure woningvoorraad is betrokken door een vestiger. Dit geldt voor ruim de helft van de koopwoningen met een waarde boven de € 350.000.
- De goedkope koopvoorraad tot € 200.000 heeft een belangrijke functie voor jonge huishoudens tot 30 jaar. Ongeveer twee op de vijf woningen in deze prijsklasse is gekocht door een jong huishouden.
- De groep 1- en 2-persoonshuishoudens richt zich op de brede range koopwoningen tussen de € 200.000 en € 350.000.
- Naar verhouding zijn veel koopwoningen tussen de € 300.000 en € 350.000 betrokken door een 1- en 2-persoonshuishouden tussen 55 en 75 jaar.
- Ruim een kwart van de koopwoningen boven de € 250.000 is betrokken door een gezin uit de gemeente Kaag en Braassem.

In de onderstaande tabel zijn percentages verticaal gepercenteerd. Dit geeft een beeld waar vestigers en de verschillende huishoudentypen terecht zijn gekomen.

Tabel 3.11: Gemeente Kaag en Braassem. Bewoning vrijkomend aanbod naar prijsklasse en huishoudenstype 2006-2013

Huidige woning	Vestigers	Binnenverhuizers					Totaal	
		1-2 phh tot 30	1-2 phh 30 tot 55	1-2 phh 55 tot 75	1-2 phh 75+	Gezinnen	%	Aantal
Huur	53%	57%	43%	57%	100%	40%	51%	1.950
Koop tot €200.000	6%	17%	11%	3%	0%	3%	8%	590
Koop €200 tot 250.000	13%	18%	20%	11%	0%	17%	15%	1.220
Koop €250 tot 300.000	5%	3%	8%	7%	0%	9%	6%	370
Koop €300 tot 350.000	4%	1%	7%	7%	0%	6%	5%	490
Koop vanaf €350.000	20%	4%	12%	15%	0%	25%	16%	410
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	5.030
Aantal	2.020	960	710	360	110	870	5.030	

Bron: CBS Microdata 2015.

Vorige en huidige woning per huishoudentype

1-2 phh 30 tot 55 jaar Huur eengezins Huur appartement Koop rijwoning Koop 2-1 kap Koop vrijstaand Koop appartement Onbekend ■ Vorige woning ■ Huidige woning ■ Saldo	Bij 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 30 en 55 jaar zien we een doorstroombeweging van huur naar koop. • Naar verhouding hebben meer huishoudens een huurwoning achtergelaten dan er zijn komen wonen. • Naar verhouding zijn meer mensen in een rij, 2^e1-kap-woning of appartement in de koopsector komen wonen.
1-2 phh 55 tot 75 jaar Huur eengezins Huur appartement Koop rijwoning Koop 2-1 kap Koop vrijstaand Koop appartement Onbekend ■ Vorige woning ■ Huidige woning ■ Saldo	Bij 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar zien we verschuiving van een eengezinswoning naar een appartement zowel in de huur- als in de koopsector.
1-2 phh 75 jaar e.o. Huur eengezins Huur appartement Koop rijwoning Koop 2-1 kap Koop vrijstaand Koop appartement Onbekend ■ Vorige woning ■ Huidige woning ■ Saldo	Bij 75-plussers is de verhuisbeweging duidelijk georiënteerd op de huursector en dan met name appartementen. Van het deel onbekend is een aanzienlijk deel in een verzorgings- of verpleeghuis komen wonen.
Gezinnen Huur eengezins Huur appartement Koop rijwoning Koop 2-1 kap Koop vrijstaand Koop appartement Onbekend ■ Vorige woning ■ Huidige woning ■ Saldo	De meeste gezinnen verhuizen naar een eengezinshuurwoning of een rijwoning in de koopsector. Toch zien we hier een kleine verschuiving van huur naar koop. Daarnaast zien we binnen de koopsector het zogenaamde opstroomeffect waarbij huishoudens verhuizen naar een iets duurdere woning, namelijk een 2^e1-kap of vrijstaande woning.

Verhuisbewegingen per kern

Tabel 3.12: Gemeente Kaag en Braassem. Verhuisbewegingen per kern 2006 - 2013

	Aantal verhuisbewegingen			Aandeel verhuisbewegingen		
	Verhuizers uit eigen gemeente	Vestigers vanuit andere	Totaal	Uit gemeente	Vestigers	Totaal
Hoogmade	126	145	271	46%	54%	100%
Kaag	61	119	180	34%	66%	100%
Leimuiden	533	401	934	57%	43%	100%
Nieuwe Wetering	66	46	112	59%	41%	100%
Oud Ade	56	65	121	46%	54%	100%
Oude Wetering	381	208	589	65%	35%	100%
Rijnsaterwoude	72	129	201	36%	64%	100%
Rijpwetering	160	147	307	52%	48%	100%
Roelofarendsveen	1.549	587	2.136	73%	27%	100%
Woubrugge	391	398	789	50%	50%	100%
Totaal	3.395	2.245	5.640	60%	40%	100%

Bron: CBS Microdata 2015.

LET OP: Nieuwe marktomstandigheden instroom huurders vanwege nieuw woningverdelingssysteem.

De kernen Kaag en Rijnsaterwoude trekken relatief veel vestigers van buiten de gemeente.

Kwalitatieve woningbehoefte: drie scenario's

Met het verhuisgedrag vanuit het verleden, de vestigersenquête en de verschillende panels hebben we goed zicht gekregen op de kwalitatieve woonwensen van de verschillende type huishoudens. Via de huishoudensprognose hebben we een beeld gekregen hoe de huishoudens zich komende jaren in aantallen ontwikkelen. Door een koppeling van deze twee (woonwensen per huishoudentype en huishoudensprognose) kunnen we een indicatie geven van de kwalitatieve woningbehoefte.

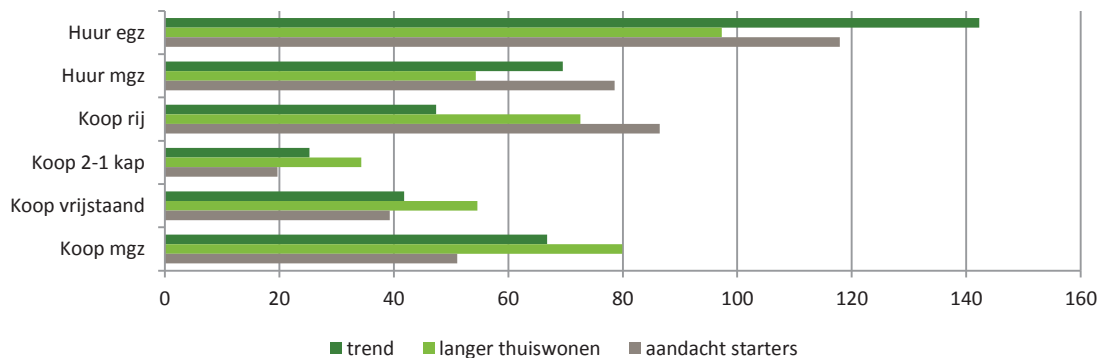
De afgelopen periode heeft echter duidelijk laten zien dat de toekomst zich moeilijk laat voorspellen. Is de woningmarktsituatie van de afgelopen jaren de juiste realiteit, wat is het effect van vergrijzing op verhuisbewegingen, zijn jongeren in de komende jaren in staat om een woning te kunnen kopen? Om toch handvatten te bieden voor de kwalitatieve woningbehoefte werken we drie beleidsvarianten uit.

De volgende beleidsvarianten zetten we tegen elkaar af.

- **Beleidsvariant 1: Trend.**
In dit scenario worden de trends in verhuisbewegingen van de afgelopen jaren doorgetrokken in de toekomst. Dit is de uitwerking waarop met beide andere scenario's is voortgebouwd.
- **Beleidsvariant 2: Langer thuiswonen.**
In deze variant mengen we het zogenaamde "generatie-effect" in de kwalitatieve woningvraag. Doordat steeds meer huishoudens de afgelopen jaren in staat zijn geweest om een woning te kopen ligt het aandeel 65-plussers dat nu in een koopwoning woont (beduidend) hoger dan dit een aantal jaren geleden was. Door het toegenomen eigenwoningbezit zal dit de komende jaren verder toenemen. Daarnaast verhuizen senioren minder vaak naar een huurwoning dan in het verleden en blijven ze langer zelfstandig thuiswonen als dat mogelijk is. Dit leidt er toe dat de vraag naar huurwoningen minder groot is dan in het verleden is gerealiseerd.
- **Beleidsvariant 3: Aandacht voor starters.**
Een belangrijke constatering uit het marktkennerspanel en het doelgroepenpanel was dat starters moeite hebben om toe te treden op de woningmarkt. Met name het aanbod goedkope koop-

woningen is beperkt aanwezig in de gemeente. In deze variant vergroten we de kansen voor starters op de woningmarkt door het toevoegen van goedkope koopwoningen en huurwoningen.

Figuur 3.5: Gemeente Kaag en Braassem. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en type 2015 - 2020



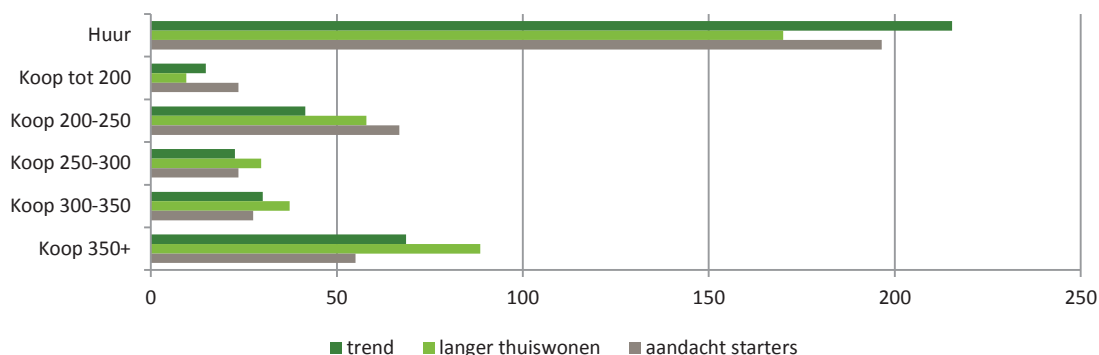
Bron: Companen / CBS Microdata 2015.

Vanwege de groei in het aantal huishoudens, zal de behoefte naar ieder type woning groeien tussen nu en 2020:

- Het aantal eengezinshuurwoningen kan worden uitgebreid met ongeveer 100 tot 140 woningen. Als de trend zich voortzet dan is de behoefte 140 woningen, en in de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte bijna 100 woningen.
- Bij de huurappartementen zien we een gewenste toename van 50 tot 80 woningen. Bij de variant “aandacht voor starters” is de behoefte het hoogst (bijna 80).
- Het aantal eengezinskoopwoningen in een rij kan worden uitgebreid met ongeveer 50 tot 90 woningen. In de trendvariant is de behoefte aan dit type het minst hoog, in de beleidsvariant “aandacht voor starters” het hoogst.
- De behoefte aan 2¹-kapkoopwoningen is beperkt. Gewenst is uitbreiding van circa 20 tot ruim 30 woningen. In de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte het hoogst omdat de doorstroming in dit segment stagneert.
- Het aantal vrijstaande koopwoningen kan worden uitgebreid met ongeveer 40 tot 55 woningen. In de beleidsvariant “langer thuiswonen” is de behoefte bijna 55 woningen.
- Bij de koopappartementen zien we een gewenste toename van 50 tot 80 woningen. Bij de variant “langer thuis” is de behoefte het hoogst (bijna 80).

In de volgende figuur is de behoefte naar koopwoningen in de drie beleidsvarianten uitgesplitst naar prijsklassen.

Figuur 3.6: Gemeente Kaag en Braassem. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse 2015 - 2020



Bron: Companen / CBS Microdata 2015.

- In de goedkopere koopsegmenten is de behoefte in de beleidsvariant “aandacht voor starters” het hoogst.
- In de duurdere koop is, vanwege de stagnatie in de doorstroming, de uitbreidingsbehoefte in de variant “langer thuiswonen” het hoogst.

3.4 Betaalbaarheid

Netto huurlasten

De netto huurlasten bestaan uit de kale huurprijs aangevuld met de servicekosten, verminderd met de huurtoeslag die men ontvangt.

Tabel 3.13: Gemeente Kaag en Braassem. Gemiddelde netto huurlasten huurders

	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 505
Huurtoeslag	€ 50
Netto huurlasten	€ 455

Let op: bij appartementen servicekosten: € 30.

Bron: Woningcorporaties.

Netto woonlasten

De netto woonlasten van een huishouden is het totale bedrag dat men kwijt is aan ‘wonen’. Deze bestaan uit de netto huurlasten aangevuld met de maandelijkse lasten voor energie (gas en elektra), water en lokale lasten voor de gemeente en waterschap.

Tabel 3.14: Gemeente Kaag en Braassem. Gemiddelde netto woonlasten huurders

	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 455
Energielasten	€ 130
Water	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50
Netto woonlasten	€ 645

Let op: bij appartementen servicekosten: € 30.

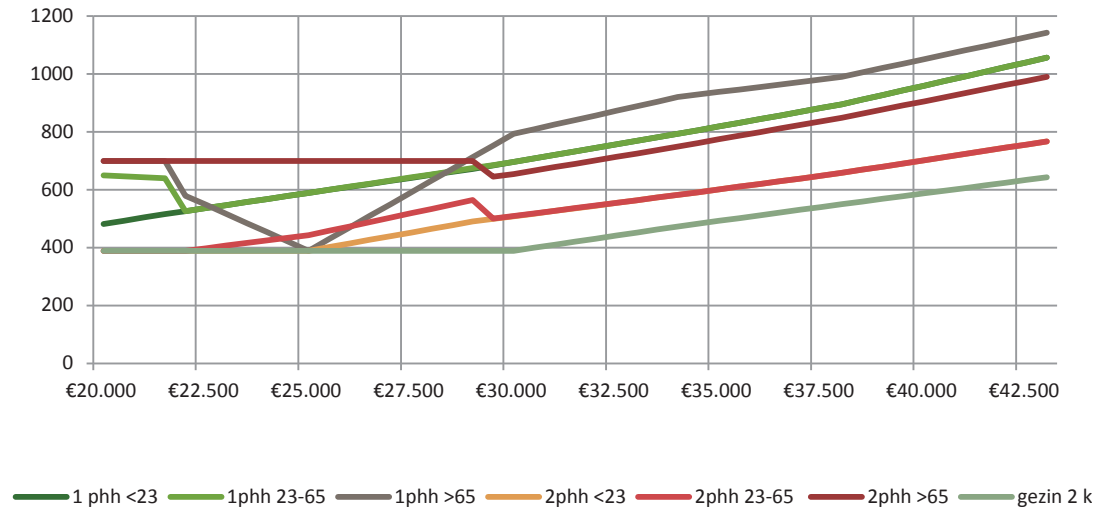
Bron: Woningcorporaties.

Betaalbaarheid huurwoningen

In onderstaande figuur is weergegeven wat een huishouden met een bepaald (bruto) jaarinkomen maximaal kan uitgeven aan (bruto) huur per maand volgens de richtlijnen van het NIBUD. De bruto huur

is de maximale betaalbare huur zonder aftrek van huurtoeslag. Verder is er uitgegaan van genormeerde energielasten. Logischerwijs verschilt de betaalbare huur per huishoudenstype.

Figuur 3.15: Betaalbare bruto huurprijs volgens NIBUD (rekening houdend met huurtoeslag, maar zonder energielasten en gemeentelijke heffingen), per belastbaar jaarinkomen 2014



Bron: NIBUD, 2014.

- Voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn vooral woningen tot de aftoppingsgrenzen (€618) passend. Voor inkomens tot €34.911 kan een deel ook terecht in woningen tot de liberalisatiegrens.
- Overigens, zullen de inkomensplaatjes en woonlastenplaatjes per individuele situatie verschillen. Daar moet bij de verdere uitwerking dan ook terdege rekening mee gehouden worden.
- Daarnaast blijkt uit diverse woonlastenonderzoeken dat één- en tweepersoon gezinnen met een laag inkomen kwetsbare groepen zijn en vaak een hoog betaalbaarheidsrisico hebben.

3.5 Behoeftte aan wonen en zorg

In het **rapport Woonzorgmonitor Regio Zuid-Holland Noord** (2011) is uitgebreid geïnventariseerd wat het aanbod en de behoefte is aan verschillende vormen van wonen met zorg. Onderstaande tabellen geven een samenvatting van de resultaten voor de gemeente Kaag en Braassem.

Het geïnventariseerde aanbod

Tabel 3.16: Gemeente Kaag en Braassem. Aanbodontwikkeling van vormen van wonen met zorg

Woonvorm	2010	2020	Vershil
Geschikt wonen voor ouderen	345	758	+413
Beschermd wonen voor ouderen (PG)	36	36	0
Beschermd wonen voor ouderen (somatic)	3	3	0
Beschermd wonen verstandelijk gehandicapten (licht)	22	22	0
Beschermd wonen verstandelijk gehandicapten (zwaar)	0	18	+18
Beschermd wonen verstandelijk gehandicapten (gemengd / niet gespecificeerd)	-	-	-

Bron: Woonzorgmonitor 2011, regio Zuid-Holland Noord, Regionale Commissie Gezondheidszorg.

De ingeschatte vraag

Tabel 3.17: Gemeente Kaag en Braassem. Vraagontwikkeling van vormen van wonen met zorg

Woonvorm	2010	2020	2030	2040	Saldo / toename
Geschikt wonen ouderen	941	1.289	1.801	2.118	1.100 - 1.200
Beschermd wonen voor ouderen (PG)	63	89	133	164	90 - 110
Beschermd wonen voor ouderen (somatic)	43	60	90	110	65 - 70

Bron: Woonzorgmonitor 2011, regio Zuid-Holland Noord, Regionale Commissie Gezondheidszorg.

Uit bovenstaande tabellen kunnen we opmaken dat:

- het aantal geschikte woningen voor ouderen toeneemt / is toegenomen tussen 2010 en 2020;
- ondanks deze toename een theoretisch tekort van $(1.289 - 758 =)$ ongeveer 500 woningen dreigt;
- in de gemeente in 2010 $(36+3=)$ 39 eenheden beschikbaar zijn voor senioren in een beschermde woonomgeving;
- de behoefte aan deze eenheden in 2020 bijna $(89+ 60 =)$ 150 is. Dat betekent een tekort van 110 wooneenheden.

Ook Companen heeft een prognose opgesteld voor de behoefte aan woonvormen voor ouderen met zorg. Op basis van de bevolkingsprognose en de indicaties voor zorgplaatsen die in de gemeente Kaag en Braassem zijn afgegeven, hebben we een inschatting gemaakt van de zorgbehoefte tot 2030. We maken daarbij onderscheid naar intramuraal en extramuraal.

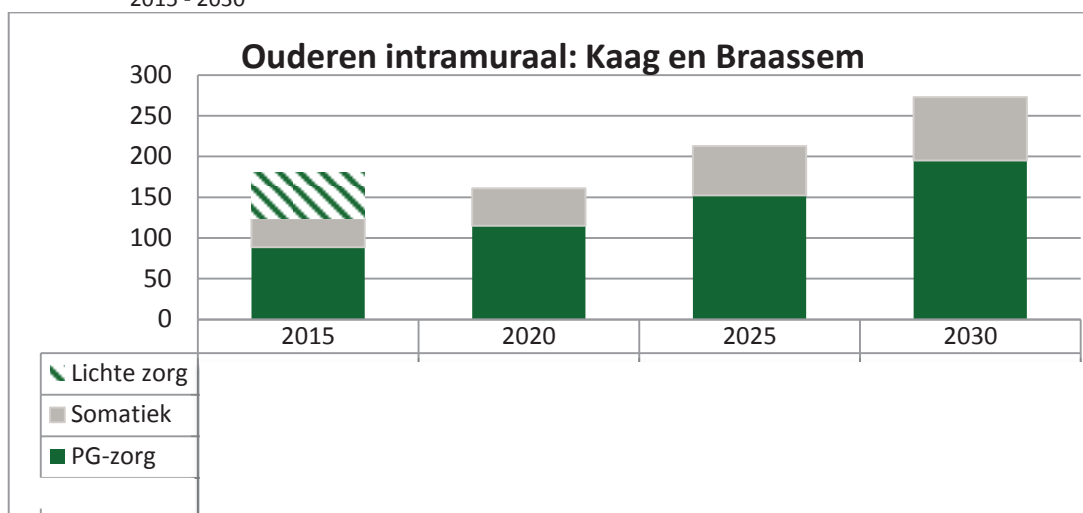
Onderstaande figuren geven een beeld voor de gehele gemeente. Splitsing naar kernen is niet mogelijk. Voor de interpretatie van onderstaande figuren moet men zich ervan bewust zijn dat deze inschattingen zijn gebaseerd op een normatieve berekening. In deze berekening wordt geen rekening gehouden met het aanwezige aanbod en de eventuele regionale opvangfunctie van dit aanbod.

Ouderen intramuraal

Het aantal ouderen en oudere huishoudens zal de komende jaren toenemen in de gemeente Kaag en Braassem. Het huidige overheidsbeleid heeft als doel ouderen langer zelfstandig te laten wonen en pas bij een hogere zorgindicatie toegang te verlenen tot een verzorg- of verpleeginstelling.

Voor Kaag en Braassem betekent dit dat het aantal ouderen dat aangewezen is op intramurale plaatsen licht gaat afnemen tot 2020 door de wijziging in de indicering. Daarna zal het aantal weer toenemen door de vergrijzing tot ongeveer 270 in 2030.

Figuur 3.1: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling behoefte aan intramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030

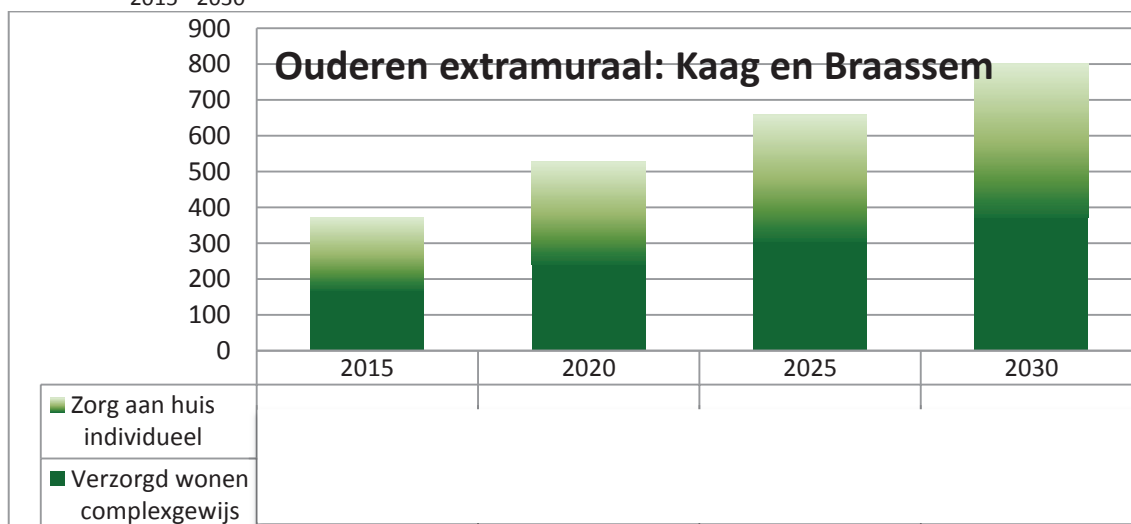


Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Veel zorgplaatsen worden benut door mensen vanuit de hele regio. Dit maakt het inschatten van de zorgbehoefte op lokaal niveau in de toekomst lastiger. De komende decennia zal met name de vraag naar psychogeriatrische zorg stijgen en valt een deel van de reguliere verzorging en verpleging weg doordat de lichte zorg wordt geëxtramuraliseerd. Het type zorgplaatsen (somatisch of psychogeriatrisch) dat de instellingen biedt moet aansluiten op de veranderende vraag.

Ouderen extramuraal

Figuur 3.2: Gemeente Kaag en Braassem. Ontwikkeling behoefte aan extramurale zorgplaatsen in de periode 2015 - 2030



Bron: WoonZorgWeter, Companen.

Als gevolg van het overheidsbeleid zullen ouderen langer in hun huidige woning of woonomgeving blijven wonen ("zorg aan huis individueel" in figuur 3-2). Dit vraagt om levensloopgeschikte woningen, domotica en voldoende voorzieningen en diensten die in de nabije omgeving aangeboden worden. De

openbare ruimte moet geschikt zijn voor minder mobiele senioren. Tegelijkertijd zal vanwege bezuinigingen in de Wmo een groter beroep gedaan worden op mantelzorg. Deze ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg maakt het inschatten van de toekomstige vraag naar verzorgd wonen lastiger. Het verschil tussen het aantal plaatsen verzorgd wonen en individuele zorg aan huis is daarom in bovenstaand figuur weergegeven als een geleidelijke overgang in plaats van precieze aantallen.

De wijze waarop ouderen anticiperen en reageren op de beperkingen is moeilijk te voorspellen. De scheiding tussen de woonvormen is voor wat de woonsituatie betreft een arbitraire. Wanneer ervaart de persoon een dusdanig beperking in de woning, de omgeving en de beperking van mantelzorg dat verhuizen naar een meer geschikte woning een optie wordt? In het algemeen blijft men zeer lang in de eigen woning wonen, tenzij er aantrekkelijk, betaalbaar aanbod in de buurt verschijnt. Desalniettemin zal de totale vraag de komende jaren toenemen en zal het aanbod hier ook op moeten worden aangepast. In de periode tussen 2015 en 2030 zal de behoefte naar extramurale woonvormen stijgen met circa 400 plaatsen.

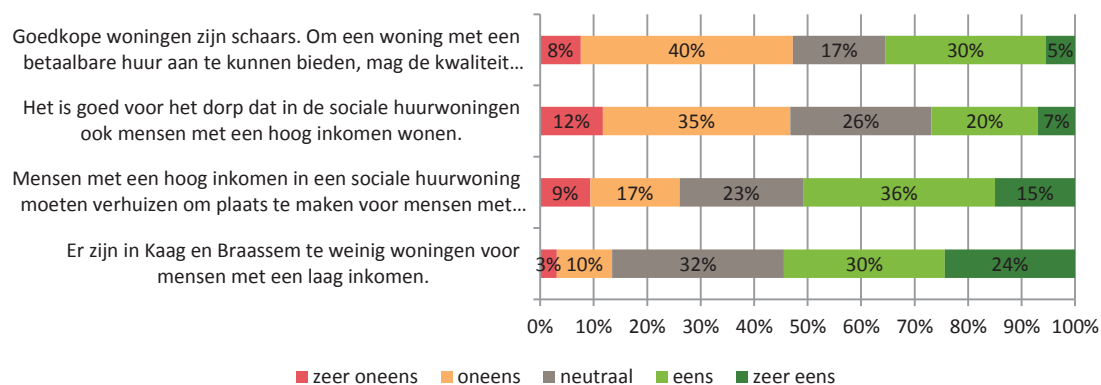
4 Bewonersconsultatie

Via een vragenlijst op internet konden de bewoners van Kaag en Braassem meedenken over de toekomst van het wonen in de gemeente. De vragenlijst was bereikbaar via de website van de gemeente en via diverse kanalen (waaronder de lokale pers) zijn oproepen gedaan om mee te werken aan het onderzoek. Bij deze bewonersconsultatie is geen sprake geweest van een aselechte steekproef en de omvang van de steekproef is niet voldoende om een statistisch betrouwbaar beeld te geven. In totaal hebben wel 241 betrokken personen de vragenlijst onafhankelijk van elkaar ingevuld. Dat levert dus meer meningen op dan op reguliere bewonersavonden. Dus wel een signaal om serieus te nemen!

De resultaten zijn als volgt:

Stellingen over betaalbaar wonen

Figuur 4.1: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie Betaalbaar wonen

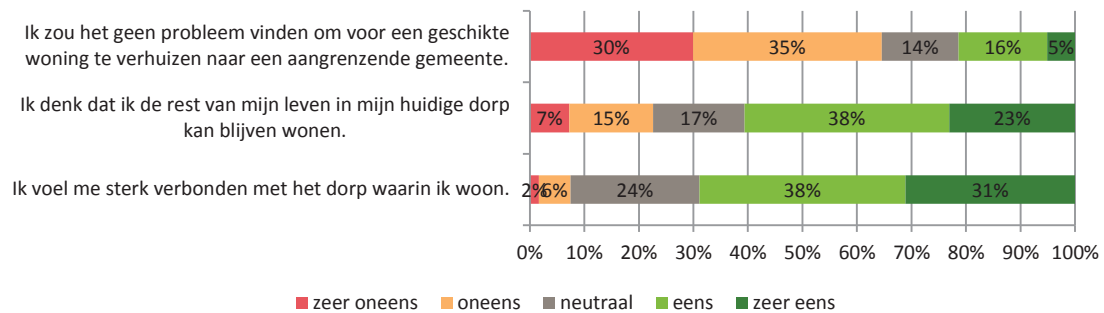


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Bijna de helft van de invullers vindt dat de huurwoningen niet in kwaliteit mogen inboeten om de huurprijzen laag te houden.
- Ook bijna de helft is het niet eens met de stelling dat het goed voor het dorp is dat mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoningen wonen.
- Meer dan de helft van invullers vindt dat mensen met een te hoog inkomen de sociale huurwoningen zouden moeten verlaten.
- Ook meer dan de helft vindt dat in Kaag en Braassem te weinig woningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen.

Stellingen over binding aan de gemeente

Figuur 4.2: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie binding

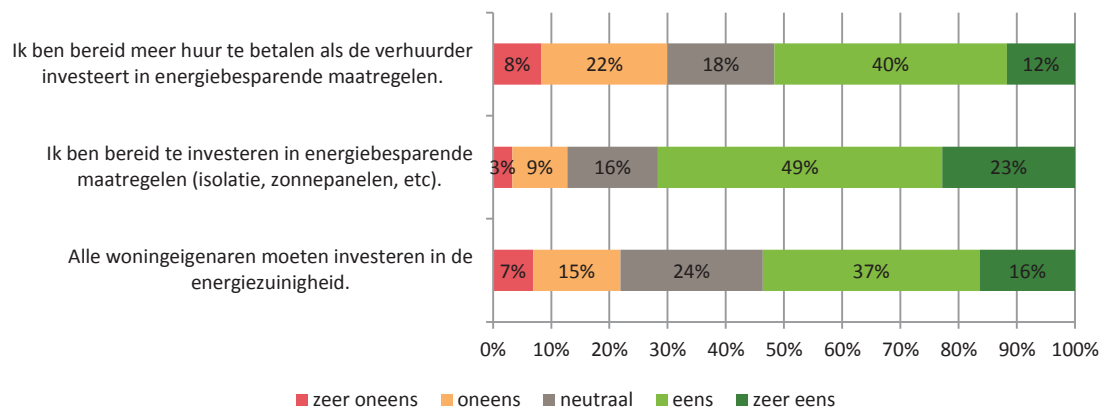


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- De invullers zijn voor het merendeel gebonden aan de gemeente.
- Zij zouden niet snel de gemeente verlaten voor een beter passende woning.

Stellingen over energiebesparing

Figuur 4.3: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie energie besparing

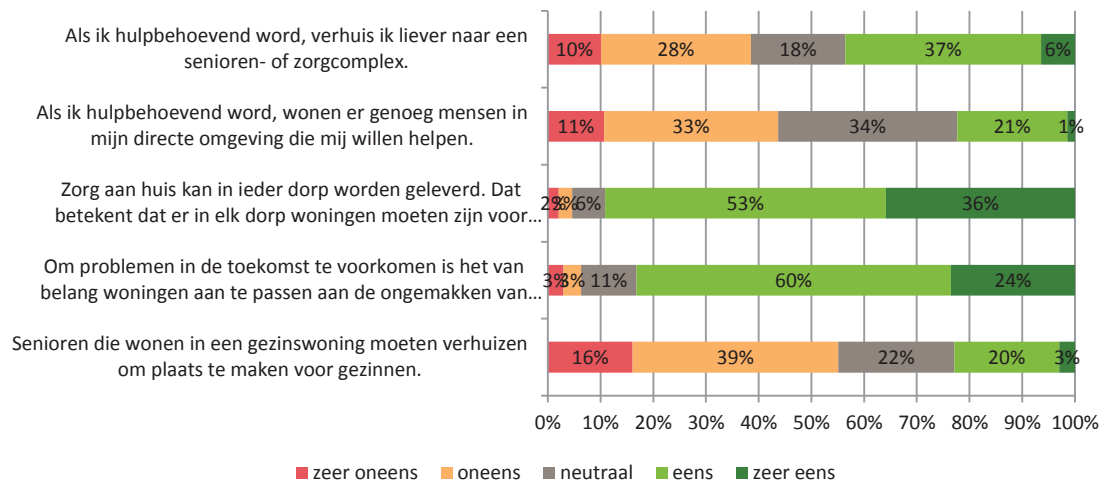


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Meer dan de helft van de invullers is bereid meer huur te betalen als de verhuurder investeert in energiebesparende maatregelen.
- Bijna driekwart is zelf bereid om te investeren in energiebesparende maatregelen.

Stellingen over geschikt wonen

Figuur 4.4: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie geschikt wonen

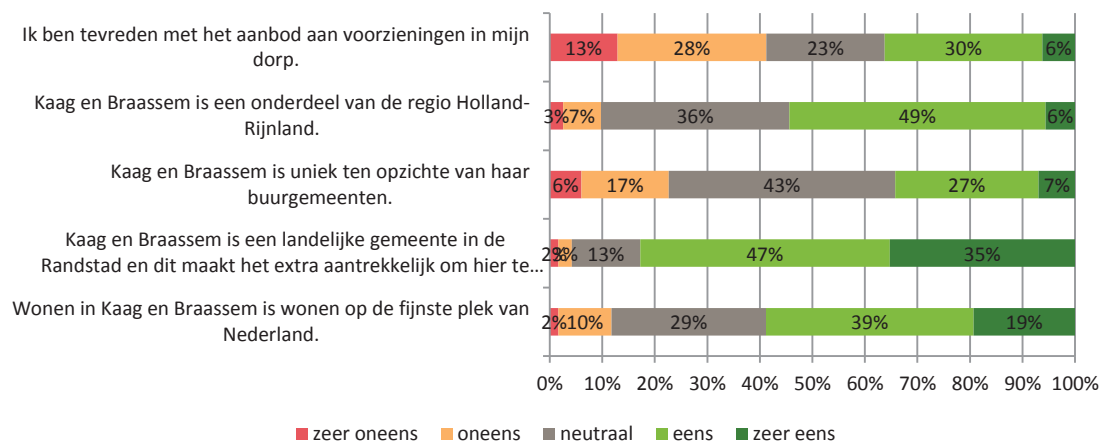


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Slecht 22% van de invullers denkt dat er genoeg mensen in de omgeving wonen die willen helpen als men hulpbehoevend wordt.
- Toch wil minder dan de helft van de invullers verhuizen als men hulpbehoevend wordt.
- Het merendeel van de invullers vindt dat wel zorg moet worden geleverd in de verschillende kernen en dat de woningen daarop afgestemd moeten zijn.

Stellingen over de omgeving

Figuur 4.5: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie woonomgeving

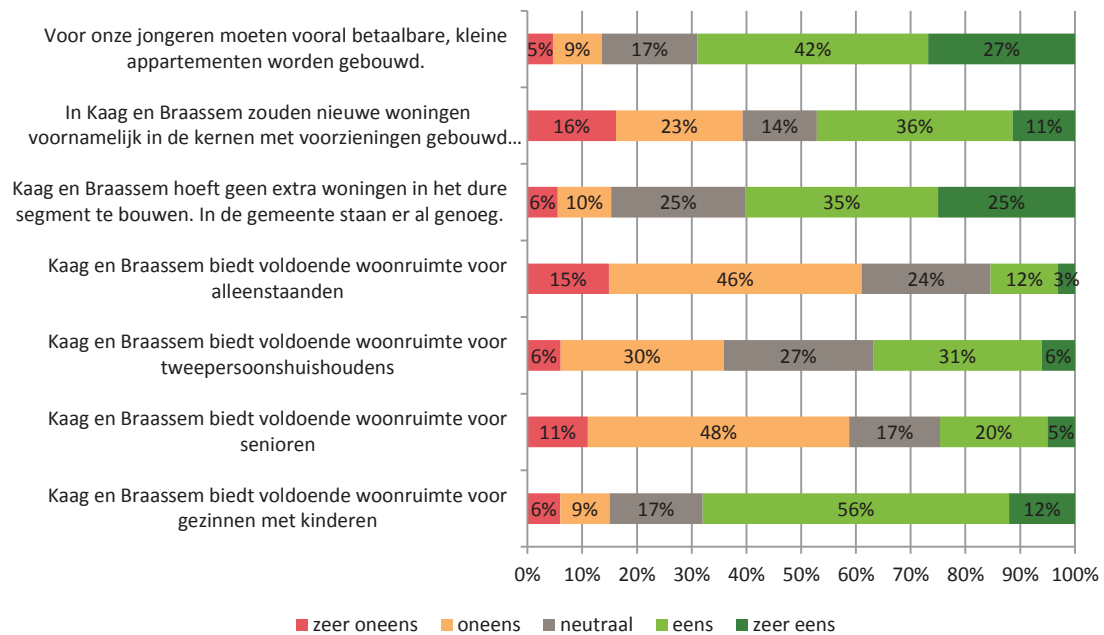


Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Het aantal inwoners dat tevreden of ontevreden is over het aantal voorzieningen in het dorp is ongeveer gelijk.
- Bijna alle inwoners vinden dat Kaag en Braassem een aantrekkelijke gemeente is om te wonen.
- Meer dan de helft vindt de gemeente de fijnste plek van Nederland.

Stellingen over de woningvoorraad

Figuur 4.6: Gemeente Kaag en Braassem. Bewonersconsultatie woningvoorraad



Bron: Bewonersconsultatie Kaag en Braassem, 2015.

- Bijna 70% van de invullers vindt dat er meer betaalbare, kleine appartementen voor jongeren beschikbaar moeten komen.
- Ongeveer de helft van de invullers is het eens met de stelling dat nieuwe woningen vooral in de kernen met voorzieningen moeten worden gebouwd.
- Een ruime meerderheid is het eens met de stellingen dat de gemeente voldoende dure woningen en woonruimte voor gezinnen bevat.
- Met de stellingen dat Kaag en Braassem voldoende woningen bevat voor alleenstaanden en senioren is ongeveer 60% het oneens.

Conclusies

- Kaag en Braassem heeft door haar landelijke, dorpse woonklimaat met goede woningen een aantrekkingskracht op gezinnen.
- De huidige bevolking heeft een sterke binding met de kernen.
- Het algemene beeld is dat de invullers eventuele uitbreidingen in de woningvoorraad graag bestemd willen zien voor starters, kleine huishoudens en senioren.
- Men vindt dat de gemeente voldoende woningen voor gezinnen bevat.

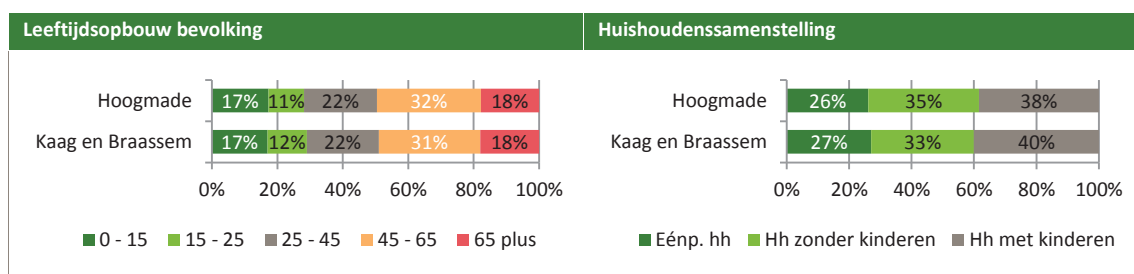
5 Factsheets per kern

5.1 Hoogmade

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	1.533	1.564	1.589	1.600	1.601	+56	+12
Huishoudensprognose	655	693	724	740	755	+69	+31

Bevolkingsopbouw	Hoogmade	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	1.725	25.745
Huishoudensaantal	705	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Hoogmade	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	607	10.417
Aandeel koopwoningen	67%	61%
• Eengezins koop	62%	55%
• Meergezins koop	5%	5%
Aandeel huurwoningen	30%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	17%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	6%	8%
• Eengezins huur (particulier)	6%	6%
• Meergezins huur (particulier)	1%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	3%	2%

WOZ-waarde	Hoogmade	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 274.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Hoogmade	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	49,0	57,4
Appartement	42,5	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Hoogmade	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	7,3	5,2
Appartement	4,2	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Hoogmade	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 490	€ 505
Huurtoeslag	€ 40	€ 50
Netto huurlasten	€ 450	€ 455

	Hoogmade	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 450	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 640	€ 645

Inkomen

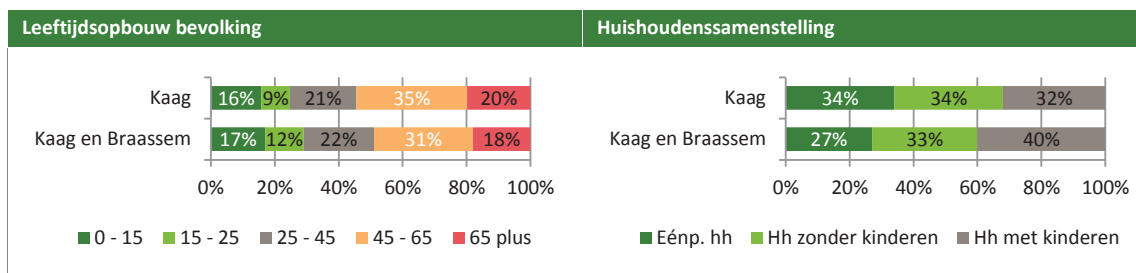
Inkomensverdeling huishoudens	Hoogmade	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	Onbekend -	31%
Aandeel met midden inkomen	Onbekend -	41%
Aandeel met hoog inkomen	Onbekend -	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	Onbekend -	€ 24.100

5.2 Kaag

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	486	489	485	476	474	-1	-11
Huishoudensprognose	220	226	232	233	234	+12	+2

Bevolkingsopbouw	Kaag	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	475	25.745
Huishoudensaantal	215	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,2	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Kaag	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	228	10.417
Aandeel koopwoningen	50%	61%
• Eengezins koop	49%	55%
• Meergezins koop	1%	5%
Aandeel huurwoningen	42%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	16%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	0%	8%
• Eengezins huur (particulier)	15%	6%
• Meergezins huur (particulier)	11%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	8%	2%

WOZ-waarde	Kaag	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 356.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Geen mutaties onder corporatiewoningen plaatsgevonden in Kaag.

Netto huur- en woonlasten

	Kaag	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 535	€ 505
Huurtoeslag	€ 70	€ 50
Netto huurlasten	€ 465	€ 455

	Kaag	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 465	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 655	€ 645

Inkomen

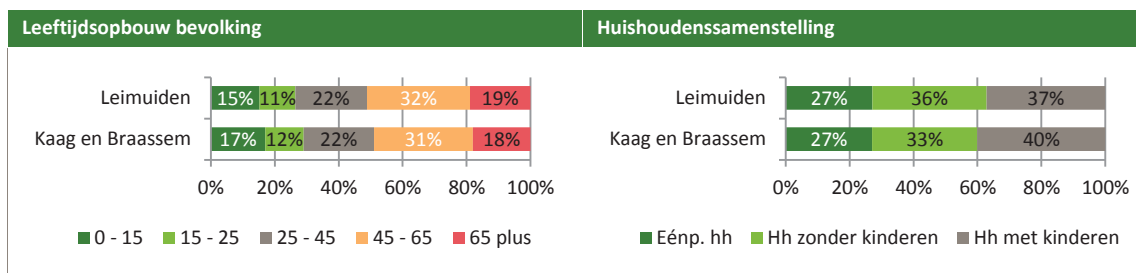
Inkomensverdeling huishoudens	Kaag	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	30%	31%
Aandeel met midden inkomen	36%	41%
Aandeel met hoog inkomen	34%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 32.500	€ 24.100

5.3 Leimuiden

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	4.375	4.469	4.594	4.695	4.711	+219	+117
Huishoudensprognose	1.859	1.998	2.105	2.159	2.183	+246	+78

Bevolkingsopbouw	Leimuiden	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	4.285	25.745
Huishoudensaantal	1.835	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,3	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Leimuiden	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	1.841	10.417
Aandeel koopwoningen	61%	61%
• Eengezins koop	59%	55%
• Meergezins koop	2%	5%
Aandeel huurwoningen	36%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	23%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	7%	8%
• Eengezins huur (particulier)	5%	6%
• Meergezins huur (particulier)	1%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	2%	2%

WOZ-waarde	Leimuiden	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 254.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Leimuiden	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	51,1	57,4
Appartement	20,5	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Leimuiden	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	5,8	5,2
Appartement	4,9	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Leimuiden	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 520	€ 505
Huurtoeslag	€ 45	€ 50
Netto huurlasten	€ 475	€ 455

	Leimuiden	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 475	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 665	€ 645

Inkomen

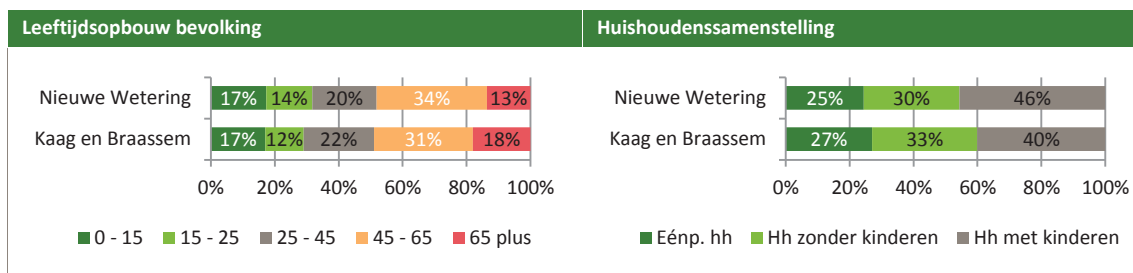
Inkomensverdeling huishoudens	Leimuiden	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	31%	31%
Aandeel met midden inkomen	41%	41%
Aandeel met hoog inkomen	28%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 25.000	€ 24.100

5.4 Nieuwe Wetering

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	713	725	739	758	776	+26	+37
Huishoudensprognose	291	315	338	353	365	+47	+27

Bevolkingsopbouw	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	700	25.745
Huishoudensaantal	270	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	259	10.417
Aandeel koopwoningen	69%	61%
• Eengezins koop	69%	55%
• Meergezins koop	1%	5%
Aandeel huurwoningen	27%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	12%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	5%	8%
• Eengezins huur (particulier)	9%	6%
• Meergezins huur (particulier)	1%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	4%	2%

WOZ-waarde	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 292.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	-	57,4
Appartement	23,0	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	-	5,2
Appartement	4,5	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 485	€ 505
Huurtoeslag	€ 40	€ 50
Netto huurlasten	€ 445	€ 455

	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 445	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 635	€ 645

Inkomen

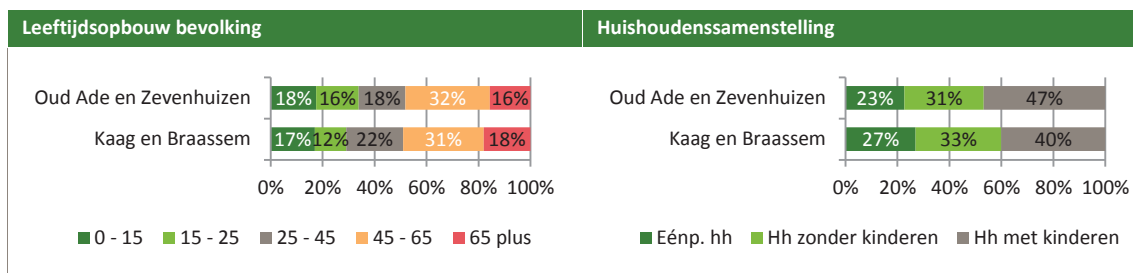
Inkomensverdeling huishoudens	Nieuwe Wetering	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	Onbekend -	31%
Aandeel met midden inkomen	Onbekend -	41%
Aandeel met hoog inkomen	Onbekend -	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	Onbekend -	€ 24.100

5.5 Oud Ade

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	789	791	818	856	884	+29	+66
Huishoudensprognose	313	340	369	389	402	+56	+33

Bevolkingsopbouw	Oud Ade	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	780	25.745
Huishoudensaantal	280	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,8	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Oud Ade	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	262	10.417
Aandeel koopwoningen	66%	61%
• Eengezins koop	66%	55%
• Meergezins koop	0%	5%
Aandeel huurwoningen	30%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	15%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	4%	8%
• Eengezins huur (particulier)	11%	6%
• Meergezins huur (particulier)	0%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	4%	2%

WOZ-waarde	Oud Ade	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 297.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Oud Ade	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	8,0	57,4
Appartement	28,0	33,0
Seniorenwoning	6,0	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Oud Ade	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	3,0	5,2
Appartement	0,8	3,2
Seniorenwoning	2,0	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Oud Ade	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 485	€ 505
Huurtoeslag	€ 50	€ 50
Netto huurlasten	€ 435	€ 455

	Oud Ade	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 435	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 625	€ 645

Inkomen

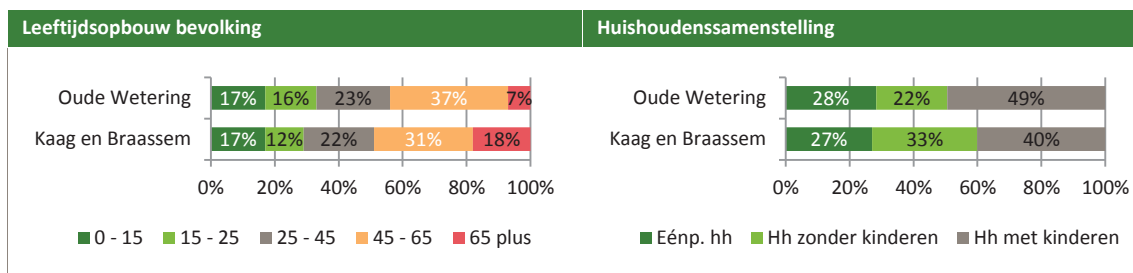
Inkomensverdeling huishoudens	Oud Ade	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	40%	31%
Aandeel met midden inkomen	39%	41%
Aandeel met hoog inkomen	21%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 20.900	€ 24.100

5.6 Oude Wetering

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	3.163	3.236	3.371	3.540	3.684	+208	+313
Huishoudensprognose	1.257	1.362	1.485	1.580	1.658	+228	+173

Bevolkingsopbouw	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	3.095	25.745
Huishoudensaantal	1.200	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	1.600	10.417
Aandeel koopwoningen	57%	61%
• Eengezins koop	51%	55%
• Meergezins koop	6%	5%
Aandeel huurwoningen	41%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	22%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	14%	8%
• Eengezins huur (particulier)	3%	6%
• Meergezins huur (particulier)	2%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	2%	2%

WOZ-waarde	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 221.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Gemiddeld aantal reacties	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	65,1	57,4
Appartement	58,9	33,0
Seniorenwoning	12,5	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	4,6	5,2
Appartement	2,4	3,2
Seniorenwoning	2,5	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 495	€ 505
Huurtoeslag	€ 45	€ 50
Netto huurlasten	€ 450	€ 455

	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 450	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 640	€ 645

Inkomen

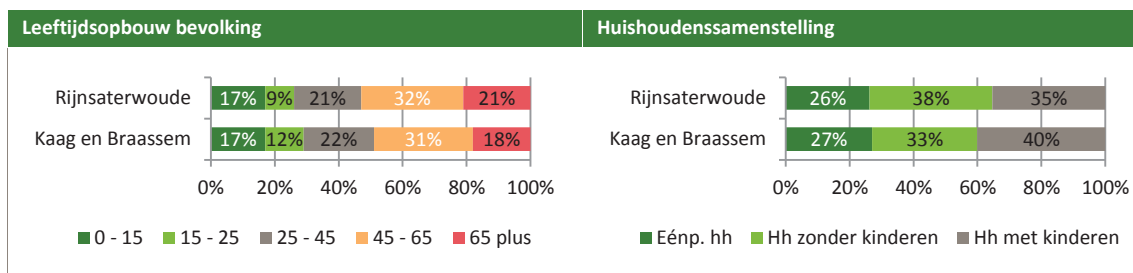
Inkomensverdeling huishoudens	Oude Wetering	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	33%	31%
Aandeel met midden inkomen	43%	41%
Aandeel met hoog inkomen	24%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 24.200	€ 24.100

5.7 Rijnsaterwoude

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	1.208	1.218	1.217	1.218	1.216	+9	-1
Huishoudensprognose	522	548	571	583	587	+49	+16

Bevolkingsopbouw	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	1.180	25.745
Huishoudensaantal	500	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	480	10.417
Aandeel koopwoningen	53%	61%
• Eengezins koop	53%	55%
• Meergezins koop	0%	5%
Aandeel huurwoningen	44%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	24%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	11%	8%
• Eengezins huur (particulier)	8%	6%
• Meergezins huur (particulier)	0%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	3%	2%

WOZ-waarde	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 290.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Mutatiegraad	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Eengezinswoning		
Appartement		
Seniorenwoning		

Gemiddeld aantal reacties	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	127,5	57,4
Appartement	33,8	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	12,0	5,2
Appartement	8,5	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 475	€ 505
Huurtoeslag	€ 15	€ 50
Netto huurlasten	€ 460	€ 455

	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 40	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 650	€ 645

Inkomen

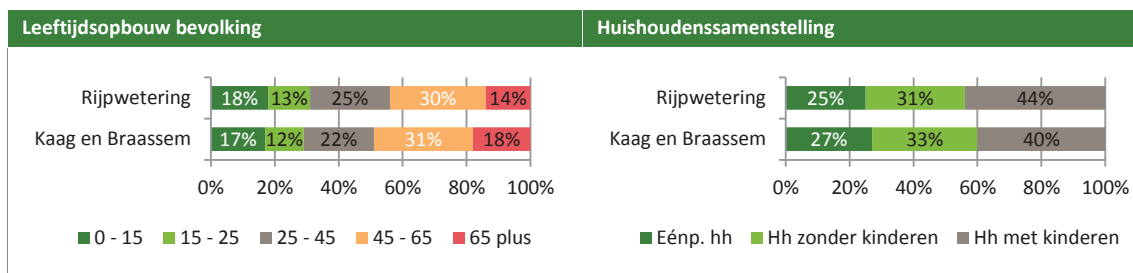
Inkomensverdeling huishoudens	Rijnsaterwoude	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	35%	31%
Aandeel met midden inkomen	39%	41%
Aandeel met hoog inkomen	26%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 25.800	€ 24.100

5.8 Rijpwetering

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	1.203	1.242	1.287	1.331	1.364	+84	+77
Huishoudensprognose	479	522	562	590	614	+83	+52

Bevolkingsopbouw	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	1.570	25.745
Huishoudensaantal	615	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	648	10.417
Aandeel koopwoningen	53%	61%
• Eengezins koop	53%	55%
• Meergezins koop	0%	5%
Aandeel huurwoningen	44%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	24%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	11%	8%
• Eengezins huur (particulier)	8%	6%
• Meergezins huur (particulier)	0%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	3%	2%

WOZ-waarde	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 258.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Mutatiegraad	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning		
Appartement		
Seniorenwoning		

Gemiddeld aantal reacties	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	45,5	57,4
Appartement	56,5	33,0
Seniorenwoning	22,5	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	8,5	5,2
Appartement	0,8	3,2
Seniorenwoning	0,0	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 480	€ 505
Huurtoeslag	€ 40	€ 50
Netto huurlasten	€ 440	€ 455

	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 440	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 630	€ 645

Inkomen

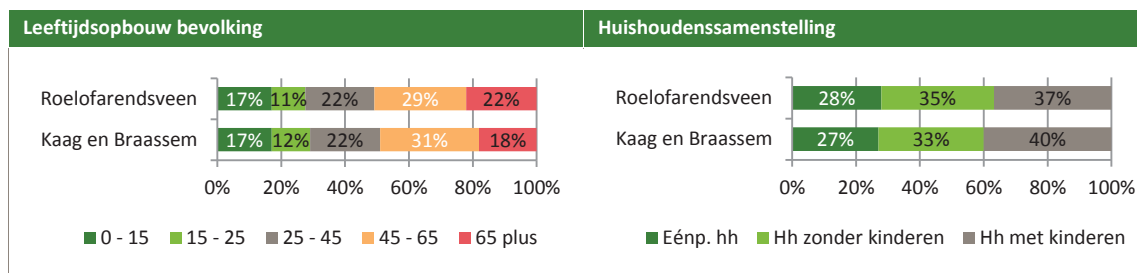
Inkomensverdeling huishoudens	Rijpwetering	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	38%	31%
Aandeel met midden inkomen	42%	^41%
Aandeel met hoog inkomen	20%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 21.700	€ 24.100

5.9 Roelofarendsveen

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	8.608	8.765	8.861	8.933	8.972	+253	+111
Huishoudensprognose	3.651	3.837	3.986	4.077	4.142	+335	+156

Bevolkingsopbouw	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	8.415	25.745
Huishoudensaantal	3.530	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,4	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	3.130	10.417
Aandeel koopwoningen	59%	61%
• Eengezins koop	48%	55%
• Meergezins koop	11%	5%
Aandeel huurwoningen	39%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	24%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	7%	8%
• Eengezins huur (particulier)	5%	6%
• Meergezins huur (particulier)	3%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	2%	2%

WOZ-waarde	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 250.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Mutatiegraad	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Eengezinswoning		
Appartement		
Seniorenwoning		

Gemiddeld aantal reacties	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	58,4	57,4
Appartement	21,5	33,0
Seniorenwoning	10,2	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	4,5	5,2
Appartement	1,4	3,2
Seniorenwoning	1,0	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Kale huur	€ 535	€ 505
Huurtoeslag	€ 55	€ 50
Netto huurlasten	€ 480	€ 455

	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 480	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 670	€ 645

Inkomen

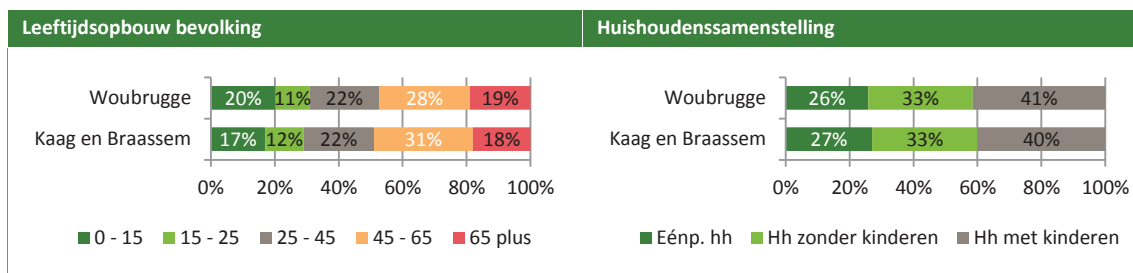
Inkomensverdeling huishoudens	Roelofarendsveen	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	35%	31%
Aandeel met midden inkomen	40%	41%
Aandeel met hoog inkomen	25%	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 23.500	€ 24.100

5.10 Woubrugge

Inwoners

	2015	2020	2025	2030	2035	2015-2025	2025-2035
Bevolkingsprognose	3.793	3.856	3.888	3.902	3.952	+95	+64
Huishoudensprognose	1.542	1.629	1.712	1.774	1.837	+170	+125

Bevolkingsopbouw	Woubrugge	Kaag en Braassem
Omvang bevolking	3.495	25.745
Huishoudensaantal	1.395	10.575
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	2,4



Bestaande woningvoorraad

Woningvoorraad naar type en eigendom	Woubrugge	Kaag en Braassem
Omvang woningvoorraad	1.362	10.417
Aandeel koopwoningen	66%	61%
• Eengezins koop	63%	55%
• Meergezins koop	3%	5%
Aandeel huurwoningen	32%	37%
• Eengezins huur (corporaties)	16%	21%
• Meergezins huur (corporaties)	8%	8%
• Eengezins huur (particulier)	7%	6%
• Meergezins huur (particulier)	1%	2%
Aandeel huur / koop onbekend	2%	2%

WOZ-waarde	Woubrugge	Kaag en Braassem
Gemiddelde WOZ-waarde (2015)	€ 270.000	€ 257.000

Verhuurgegevens

Mutatiegraad	Woubrugge	Kaag en Braassem
Eengezinswoning		
Appartement		
Seniorenwoning		

Gemiddeld aantal reacties	Woubrugge	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	50,0	57,4
Appartement	30,9	33,0
Seniorenwoning	-	10,8

Gemiddeld aantal weigeringen	Woubrugge	Kaag en Braassem
Eengezinswoning	6,1	5,2
Appartement	4,5	3,2
Seniorenwoning	-	1,2

Netto huur- en woonlasten

	Woubrugge	Kaag en Braassem
Kale huur	€535	€ 505
Huurtoeslag	€ 50	€ 50
Netto huurlasten	€ 485	€ 455

	Woubrugge	Kaag en Braassem
Netto huurlasten	€ 485	€ 455
Energielasten	€ 130	€ 130
Water	€ 10	€ 10
Lokale lasten (gemeente / waterschap)	€ 50	€ 50
Netto woonlasten	€ 675	€ 645

Inkomen

Inkomensverdeling huishoudens	Woubrugge	Kaag en Braassem
Aandeel met laag inkomen	Onbekend -	31%
Aandeel met midden inkomen	Onbekend -	41%
Aandeel met hoog inkomen	Onbekend -	28%
Gemiddeld inkomen per inwoner	Onbekend -	€ 24.100

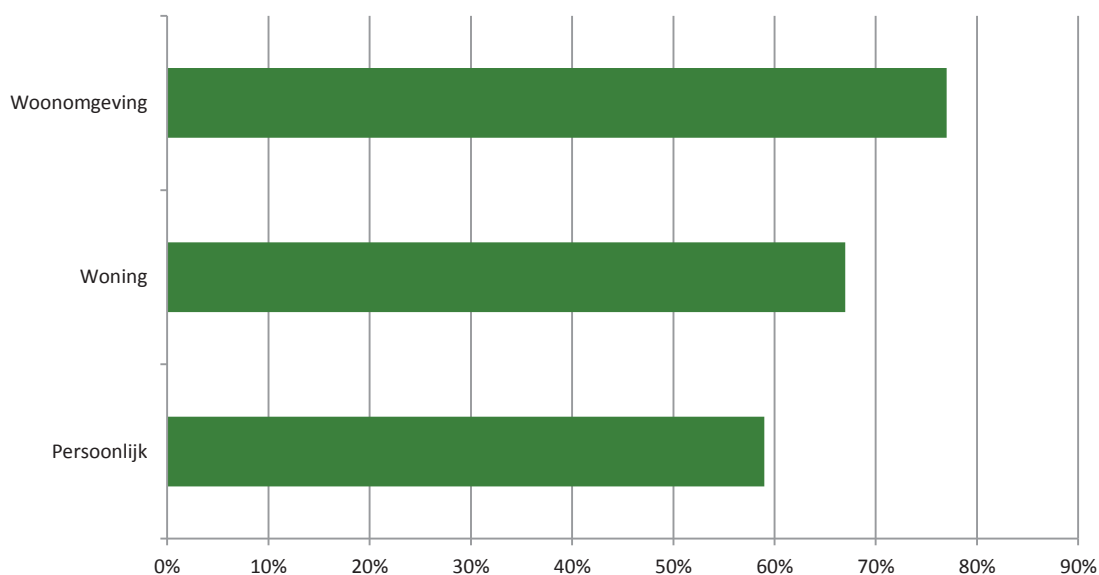
Bijlage: Rapportage vestigersonderzoek

Onder de inwoners die in de afgelopen twee jaar in Kaag en Braassem zijn komen wonen (de vestigers) is een enquête gehouden. In deze enquête is ingegaan op de redenen waarom men besloten heeft in Kaag en Braassem te gaan wonen. In totaal 78 inwoners (recente vestigers) hebben deze enquête ingevuld.

Motieven

Allereerst wordt er ingegaan op de redenen waarom men naar Kaag en Braassem is verhuisd.

Figuur 0.1: Gemeente Kaag en Braassem. Voornamelijk reden om naar Kaag en Braassem te verhuizen



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- In de bovenstaande figuur is te zien dat vooral de woonomgeving een belangrijke reden is geweest om te verhuizen naar Kaag en Braassem.

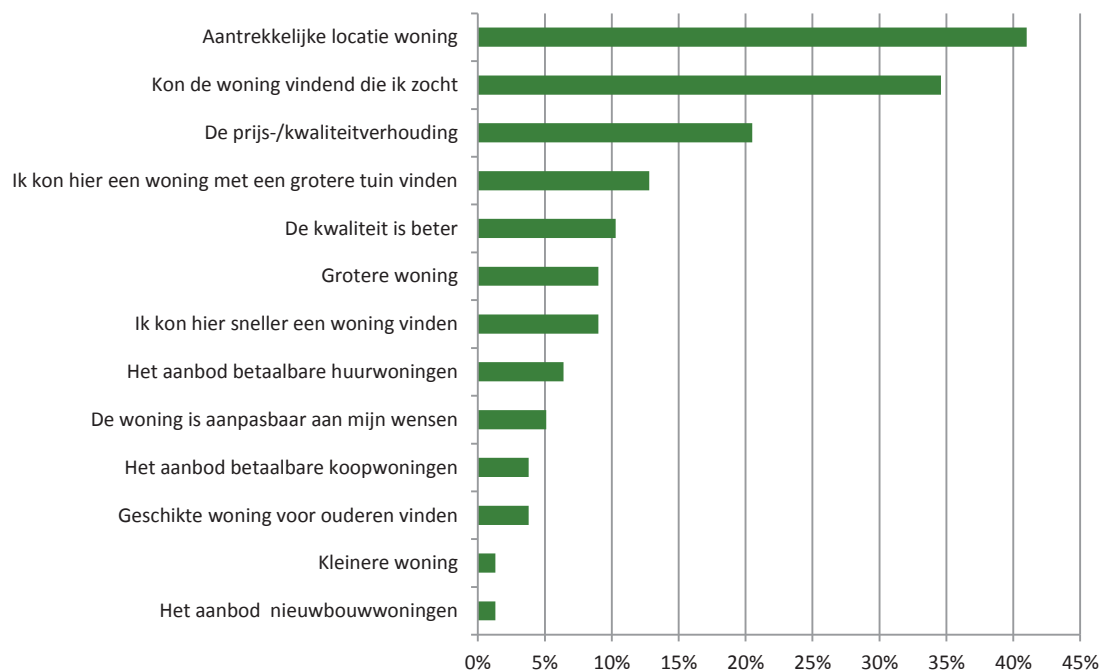
Figuur 0.2: Gemeente Kaag en Braassem. Redenen met betrekking tot de woonomgeving



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De natuur en rust zijn belangrijke redenen om zich te vestigen in Kaag en Braassem.

Figuur 0.3: Gemeente Kaag en Braassem. Motieven met betrekking tot de woning



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Ook bij de motieven waarom men de woning heeft betrokken / gekozen, wordt de locatie (en dus woonomgeving) het meest genoemd.
- Ook de beschikbaarheid van woningen is een belangrijke reden geweest.

Figuur 0.4: Gemeente Kaag en Braassem. Persoonlijke verhuismotieven



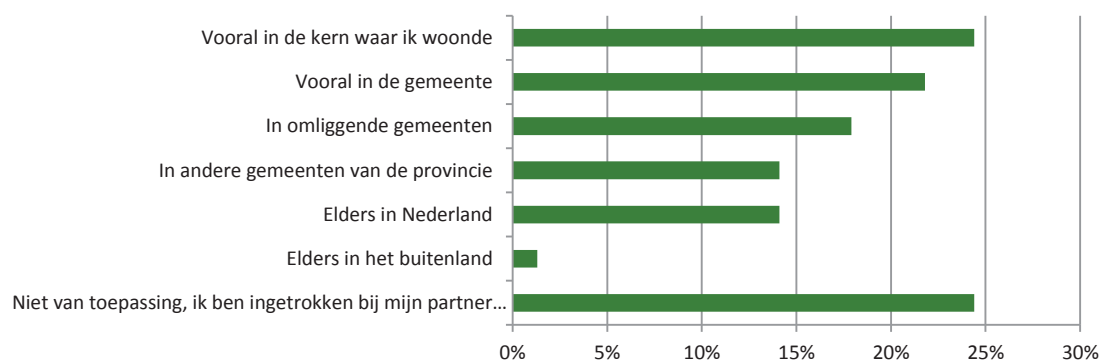
Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Bij de persoonlijk motieven zijn vooral trouwen / samenwonen en de afstand tot familie en vrienden belangrijke redenen.

Een klein percentage noemde daarnaast nog eventuele aanvullende redenen (n=29). Hierbij ging men voornamelijk in op de nabijheid van water, gunstige ligging en prettige woonomgeving.

Tevens is aan de inwoners gevraagd waar men destijds heeft gezocht naar een andere woning.

Figuur 0.5: Gemeente Kaag en Braassem. Zoekgebieden naar een andere woning

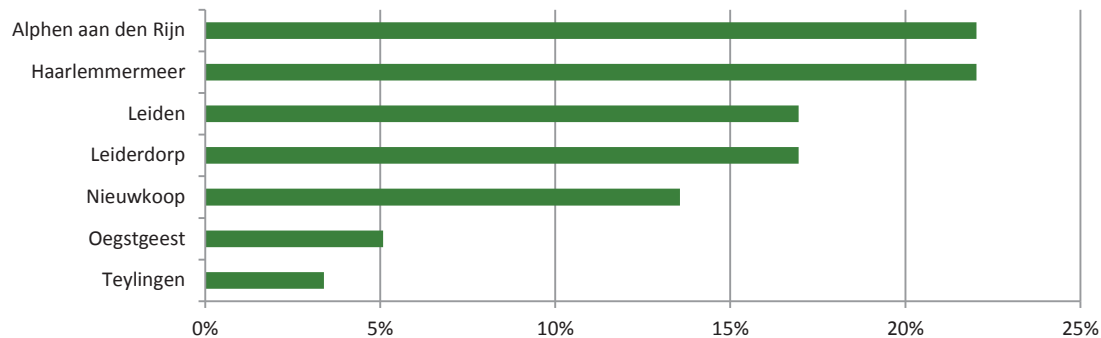


Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Een meerderheid van de respondenten is op zoek gegaan naar woningen in de kern waar men woonde, of in de gemeente.
- De omliggende gemeenten zijn ook nog redelijk vaak genoemd.
- Opvallend is dat een groot deel van de respondenten is ingetrokken bij de partner.

Aan de mensen die aangaven ook in omliggende gemeenten te hebben gezocht, is gevraagd in welke gemeente men gezocht heeft. De antwoorden zijn weergegeven in de onderstaande figuur.

Figuur 0.6: Gemeente Kaag en Braassem. Omliggende gemeenten waarin met gezocht heeft naar een woning



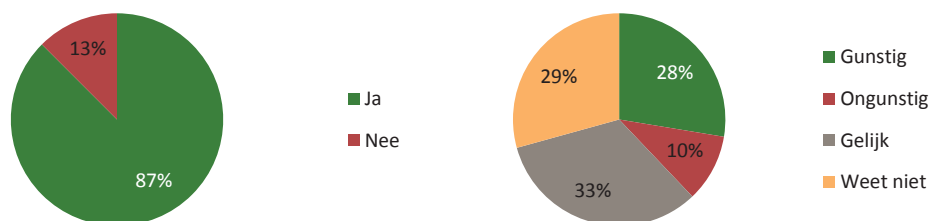
Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste mensen hebben naast Kaag en Braassem ook gezocht in de gemeenten Alphen aan den Rijn en Haarlemmermeer.

Prijsniveau woningen

Ook is gevraagd of het prijsniveau van de woningen een rol heeft gespeeld bij de keuze voor een woning in Kaag en Braassem.

Figuur 0.7: Gemeente Kaag en Braassem: Prijsniveau en reden verhuizing



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Het grootste deel (87%) geeft aan dat dit prijsniveau een rol heeft gespeeld bij de beslissing om naar Kaag en Braassem te verhuizen.
- Ruim 60% van deze mensen geeft aan dat het prijsniveau gelijk of gunstig is ten opzichte van de vorige woning.

Kernbinding

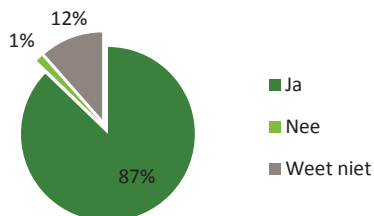
Karakter en sfeer van Kaag en Braassem

In steekwoorden

- Gemoedelijk, sociaal, vriendelijk, gezellig
- Ruimte, rust en landelijk
- Veilig

Bijna 90 % van de vestigers voelt zich welkom in de gemeente. Slechts 1 % voelt zich niet welkom.

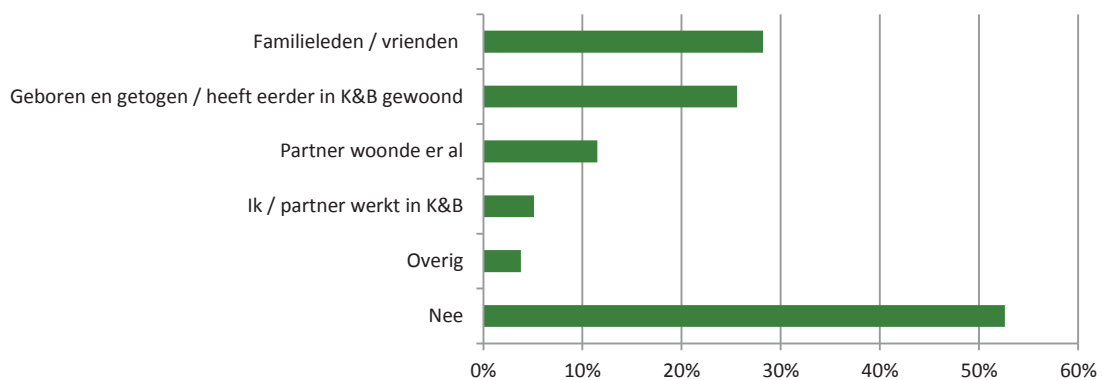
Figuur 0.8: Gemeente Kaag en Braassem: Voelt u zich welkom?



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

Ook is gevraagd of men van te voren al een zekere binding met de gemeente had voor men er kwam wonen.

Figuur 0.9: Gemeente Kaag en Braassem. Binding met de gemeente voordat men er kwam wonen

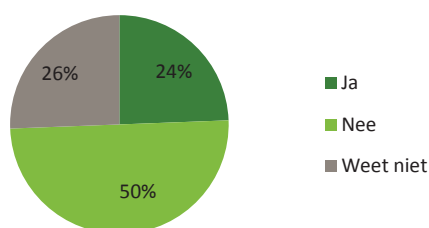


Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste respondenten hadden geen specifieke binding met de gemeente voordat men er kwam wonen.
- De mensen die wel al een binding hadden, noemen voornamelijk de aanwezigheid van vrienden / familie, of hebben eerder in Kaag en Braassem gewoond.

Vervolgens is gevraagd of de vestigers wederom verhuisplannen hebben.

Figuur 0.10: Gemeente Kaag en Braassem. Toekomstige verhuisplannen



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste vestigers zijn niet van plan om nog een keer te verhuizen.
- De mensen die aangeven wel op termijn te willen verhuizen, doen dit voornamelijk vanwege de woning (te groot, te klein, van huurhuis naar koophuis, grotere woning in verband met gezinsuitbreiding).
- Wel geeft bijna 50% van deze mensen aan een woning in de gemeente Kaag en Braassem te gaan zoeken, of men weet het nog niet. Ongeveer 10% geeft aan naar een andere gemeente te gaan.

Vorige en huidige woning

Veruit de meeste mensen (81%) woonden voordat men zich in Kaag en Braassem vestigde al op zichzelf.

Tabel 0.1: Gemeente Kaag en Braassem. Vorige en huidige woning vestigers.

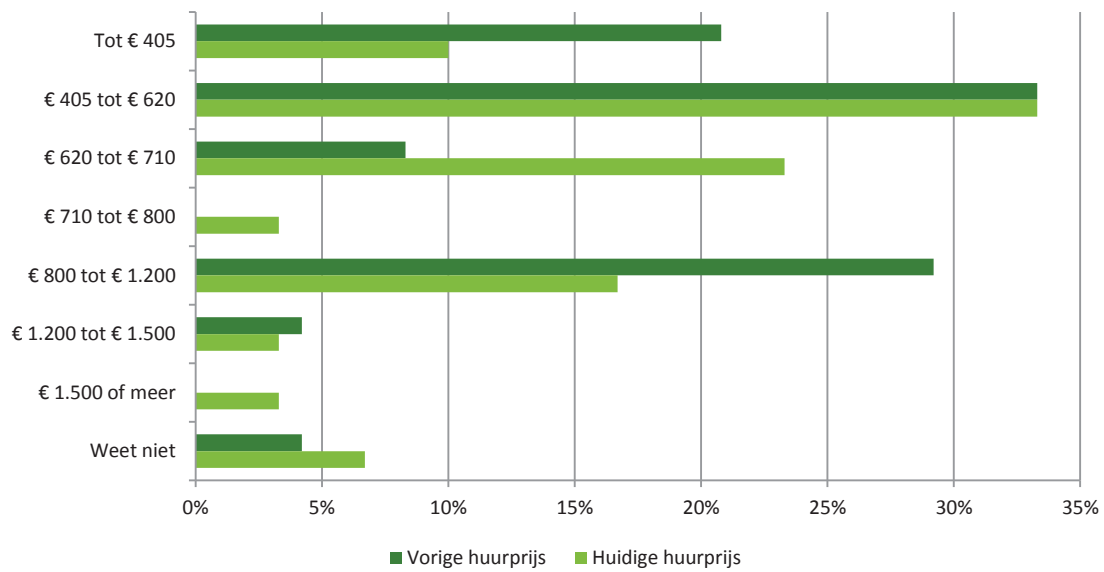
Vorige woning	Huur	Koop	Totaal
Huur	12 (52%)	8(20%)	20(33%)
Koop	11(48%)	32(80%)	43(67%)
Totaal	23(100%)	40(100%)	63(100%)

Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- Van de vestigers woont op dit moment 63% in een koopwoning.
- Meer dan de helft van de mensen die hiervoor in een huurwoning woonden, wonen nu wederom in een huurwoning.
- Ruim 80% van de mensen die nu in een koopwoning wonen, woonden hier hiervoor ook in.

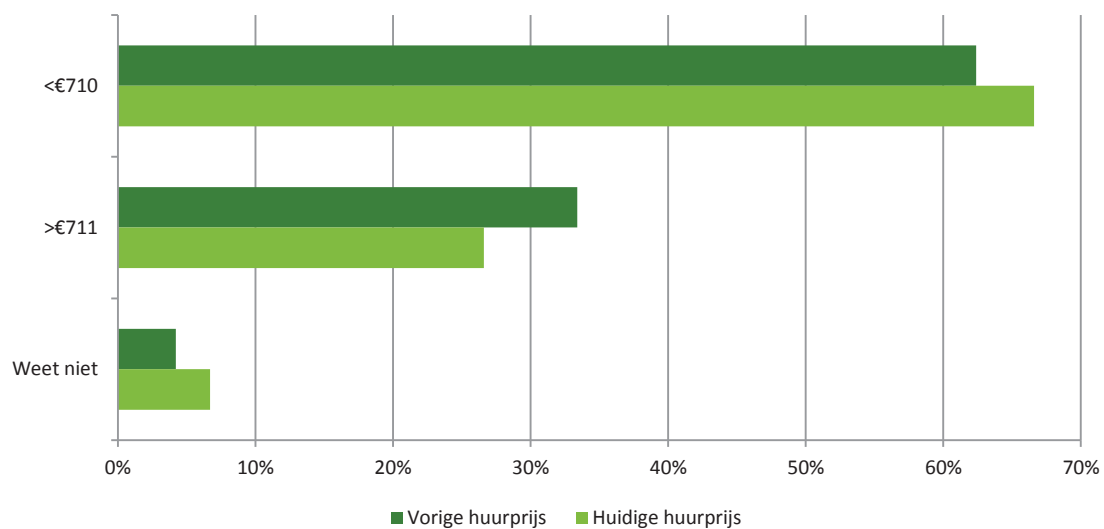
De huurprijzen van de betrokken woningen en de verlaten woningen zijn vergeleken in onderstaande grafiek.

Figuur 0.11: Gemeente Kaag en Braassem. Huurprijs vorige versus huidige woning



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

Figuur 0.12: Gemeente Kaag en Braassem, huurprijs vorige versus huidige woning naar liberalisatiegrens

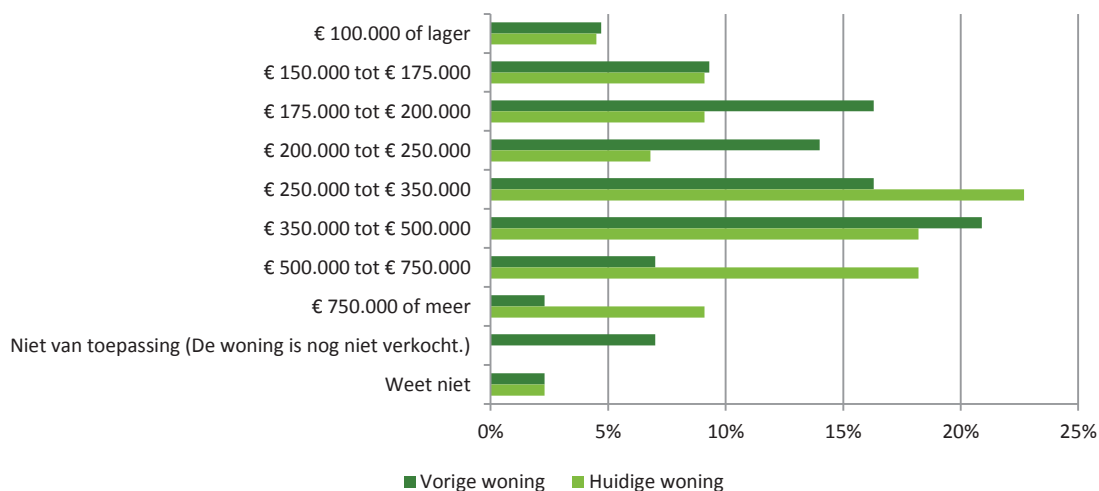


Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste vestigers zijn in huurwoningen met een huurprijs tussen de € 405 en € 710 komen wonen.
- Grofweg kunnen we constateren dat huurders in een woning onder de liberalisatiegrens (€ 710) wat duurder zijn gaan wonen in Kaag en Braassem.

Het verschil in verkoopwaarde tussen de huidige woningen en de verlaten woningen is als volgt.

Figuur 0.13: Gemeente Kaag en Braassem. Huidige en vorige verkoopwaarde van de woning

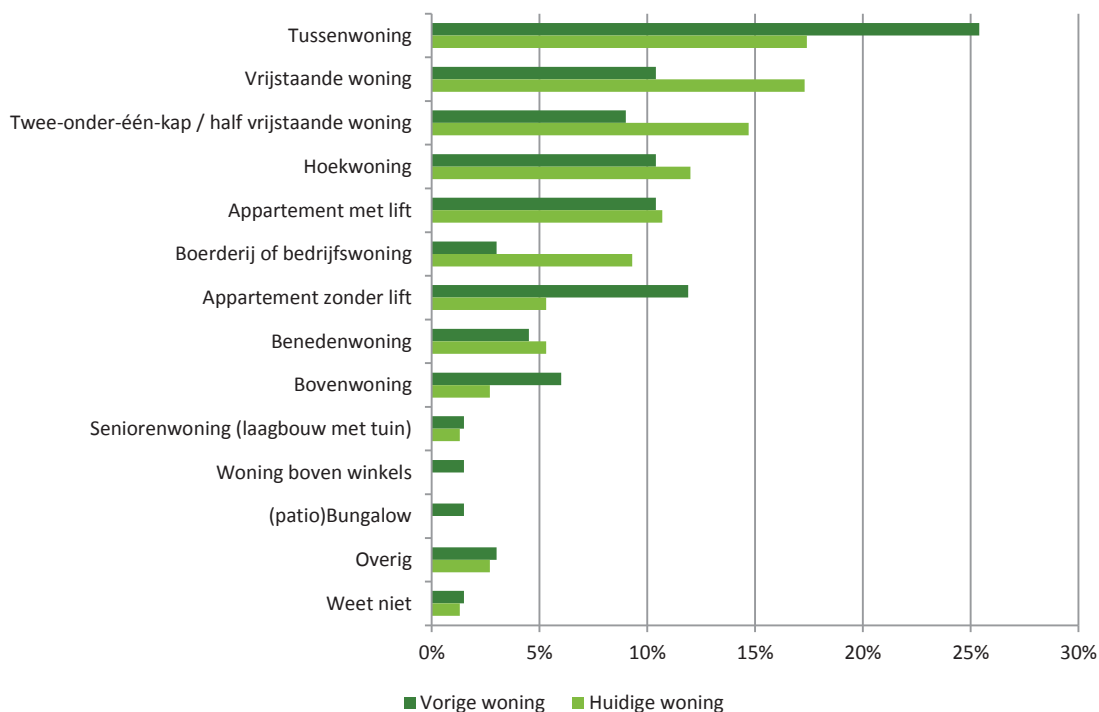


Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- In bovenstaande grafiek zien we dat de waarde van de koopwoningen die zijn achtergelaten lager ligt dan de woningen die zijn betrokken (de huidige woning).

Als we kijken naar het type woning dat men heeft verlaten en heeft betrokken dan zien we het volgende beeld.

Figuur 0.14: Gemeente Kaag en Braassem. Vorige en huidige woningtype



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

- De meeste mensen wonen op dit moment in een tussenwoning, vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoning.
- De verlaten woningen zijn vooral tussenwoningen en appartementen.

Veruit de meeste mensen wonen in een bestaande woning. Slechts 10% woont op dit moment in een nieuwbouwwoning.

Figuur 0.15: Gemeente Kaag en Braassem. Is uw woning bestaande bouw of nieuwbouw?



Bron: Vestigersenquête Kaag en Braassem, 2015.

Bijlage 6 Vergunning Hoogheemraadschap Rijnland



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk:

bijlagen:

inlichtingen:

doorkiesnummer:

onderwerp:

13.30076 / V56763

de heer M. van Duijn

071-3063490

Watervergunning nr. V56763

VIBU Projectontwikkeling B.V.
Frederik van Eedenplein 4 C
2394 EB HAZERSWOUDE RIJNDIJK

Leiden, 7 MEI 2013

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw aanvraag hierbij de vergunning.

Tevens ontvangt u een meldingsformulier. Minstens 5 werkdagen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen zendt u dit ingevuld terug aan het Hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden, ter attentie van de afdeling Handhaving.

Evenals andere belanghebbenden kunt u tijdens de inzagetermijn schriftelijk een gemotiveerd bezwaar indienen. U richt dat aan dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland, postbus 156, 2300 AD Leiden. Na het indienen van een bezwaarschrift blijft de vergunning van kracht. Ter voorkoming van een mogelijk onherstelbare situatie kunnen belanghebbenden, naast het indienen van het bezwaarschrift, de Voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en hoogheemraden,

Drs. Ir. I. Kramps - Luitwieler,
Afdelingshoofd Plantoetsing en Vergunningverlening



Watervergunning V56763

Aanvraag

Dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland hebben op 25 april 2013 een vergunningaanvraag ontvangen van:

Vibu Projectontwikkeling b.v., Frederik van Eedenplein 4c, 2394 EB Hazerswoude-Rijndijk

om een vergunning op grond van de Keur Rijnland 2009 voor het verrichten van handelingen in een watersysteem.

De aanvraag omvat de volgende stukken:

- aanvraagformulier;
- situatie- en constructietekeningen;
- luchtfoto.

Overwegingen betreffende de aanvraag

De aanvraag betreft:

- het door middel van het aanbrengen en hebben van 385 meter natuurvriendelijke oever met vooroeververdediging herstellen van de oude oeverlijn van de afgekalfde oever in de kern- en beschermingszone van een primaire boezemwatergang (Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder) op het perceel kadastraal bekend gemeente Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem), sectie A, nummers 2348 en 1263, plaatselijk bekend ten noorden van de Kerklaan 7 te Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem). Hiervoor is op grond van artikel 3.1.1 lid 1 van de Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland een vergunning vereist.

Besluit

Gelet op de bepalingen van de Waterwet, het Waterbesluit, de Waterregeling, de Waterverordening Rijnland, de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland, de Algemene wet bestuursrecht en de hieronder vermelde overwegingen besluiten dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland

aan Vibu Projectontwikkeling b.v., Frederik van Eedenplein 4c, 2394 EB Hazerswoude-Rijndijk



Hoogheemraadschap van Rijnland

en aan zijn/haar rechtverkrijgenden (houder)

- I. de gevraagde vergunning te verlenen voor:
het door middel van het aanbrengen en hebben van 385 meter natuurvriendelijke oever met vooroeververdediging herstellen van de oude oeverlijn van de afgekalfde oever in de kern- en beschermingszone van een primaire boezemwatergang (Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder) op het perceel kadastraal bekend gemeente Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem), sectie A, nummers 2348 en 1263, plaatselijk bekend ten noorden van de Kerklaan 7 te Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem), zoals aangegeven op de door Rijnland gewaarmerkte bijlagen bijlage 1, tek.nr situatie tek.R 624 datum 22 januari 2013 revisie datum 24 april 2013, Tekeningnummer SPIJ.583.T001, datum 27 september 2011 en tekeningnummer SPIJ.583.T002, datum 27 september 2011 die bij dit besluit behoren.
- II. aan de vergunning de volgende Bijzondere en Algemene voorschriften te verbinden met het oog op de in artikel 2.1 van de Waterwet genoemde doelstellingen en de belangen, bedoeld in artikel 6.11 van die wet.

Bijzondere voorschriften

Oeverbescherming

1. De oeverbescherming die geplaatst wordt, moet aansluiten op de naast gelegen bestaande oever of oeverbescherming.
2. De te vervangen oeverbescherming moet volledig worden verwijderd.
3. De oeverbescherming mag niet buiten de doorgaande waterlijn worden geplaatst.
4. De oeverbescherming moet deugdelijk geconstrueerd en standzeker zijn.
5. De oeverlijn moet voor aanvang van de werkzaamheden door dhr. D. van der Schans van de afdeling Handhaving van het Hoogheemraadschap van Rijnland worden gecontroleerd. Dhr. D. van der Schans is te bereiken via telefoonnummer (071) 306 35 88 en via email Dick.Schans@rijnland.net

Algemene technische voorschriften

6. Indien door de aanwezigheid van de werken drijfvuil wordt tegengehouden, moet dit direct worden verwijderd.
7. Tijdens en na het uitvoeren van werken:
 - a. moet de watergang op de voorgeschreven diepte blijven;
 - b. moet een goede doorstroming gehandhaafd blijven;
 - c. mag de kwaliteit van het oppervlaktewater niet worden aangetast.



Hoogheemraadschap van **Rijnland**

8. Tijdelijke werken moeten na afloop van het gebruik volledig worden verwijderd en door de werkzaamheden ontstane ondiepten in de watergang moeten worden verwijderd.

Algemene voorschriften

1. Meldingsplicht
Minstens 5 werkdagen voordat de houder met de uitvoering van de werken begint, moet hij de uitvoering melden aan het afdeling Handhaving, door middel van een meldingsformulier.
2. Aanwezigheid vergunning
De vergunning of een afschrift ervan moet tijdens de uitvoering van het werk ter plaatse aanwezig zijn en op eerste aanvraag van een medewerker van het hoogheemraadschap ter inzage worden gegeven.
3. Wijziging werken
De houder moet alle wijzigingen in de overgelegde stukken die de vergunningaanvraag hebben ondersteund, schriftelijk melden, zodra die wijzigingen tot gevolg hebben dat de feitelijke situatie verandert. Deze melding moet hij doen aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap. Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan eisen dat voor de wijziging een nieuwe vergunningaanvraag wordt ingediend.

Het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland kan de houder verplichten de werken waarvoor vergunning is verleend, te wijzigen. Dit kan gebeuren in verband met werken die het hoogheemraadschap zelf uitvoert of werkzaamheden in het belang van de waterstaat.
4. Calamiteiten
Indien de houder als gevolg van calamiteiten of bijzondere omstandigheden niet aan de vergunningsvoorwaarden kan voldoen, moet hij dit direct telefonisch melden en schriftelijk bevestigen aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap. De aanwijzingen van het hoogheemraadschap moeten direct worden opgevolgd.
5. Onderhoud
Het werk waarvoor vergunning is verleend, moet voortdurend door of namens de houder in goede staat worden gehouden.
6. Rechtsopvolging
De vergunning geldt voor de houder en diens rechtsopvolgers. Nieuwe houders moeten de overgang binnen 4 weken na rechtsopvolging schriftelijk melden aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap.
7. Adreswijziging
De houder moet een wijziging in zijn adres binnen 4 weken schriftelijk melden aan het hoofd van de afdeling Handhaving van het hoogheemraadschap.



Hoogheemraadschap van
Rijnland

Besloten te Leiden, op 13 mei 2013.
Bijlagen: 4

Verzonden: 15 mei 2013.

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

G.a.

mw. I.F. Kramps-Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

- Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;



Overwegingen betreffende de voorgenomen werken

Behorend bij vergunning nummer V56763

Algemeen

De Waterwet omschrijft in artikel 2.1 het toetsingskader voor de beslissing op de aanvraag. In dit artikel zijn de algemene doelstellingen aangegeven die richtinggevend zijn bij de uitvoering van het watersysteembeheer:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste; in samenhang met
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Deze doelstellingen, het beleid in het beheerplan en de bij de keur behorende beleidsregels vormen in onderlinge samenhang het toetsingskader bij vergunningverlening. Op grond van artikel 6.21 van de Waterwet wordt een vergunning geweigerd, voor zover verlening daarvan niet verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 2.1 of de belangen, bedoeld in artikel 6.11 van die wet.

De doelstellingen zijn geconcretiseerd via normen en beleid ten aanzien van veiligheid, waterkwantiteit en -kwaliteit en maatschappelijke functievervulling door watersystemen. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Waterwet, in aanvullende regelgeving, in water- en beheerplannen op grond van hoofdstuk 4 van de Waterwet, in de keur Rijnland 2009 en de bijbehorende beleidsregels.

Toetsing voorgenomen handelingen

Het vastgestelde beleid is richtinggevend bij de toetsing of een aangevraagde handeling verenigbaar is met de doelstellingen voor het waterbeheer. Hieronder volgt de toetsing van voorgenomen handeling.

Het doormiddel van het aanbrengen en hebben van 385 meter natuurvriendelijke oever met vooroeververdediging herstellen van de oude oeverlijn van de afgekalfde oever in de kern- en beschermingszone van een primaire boezemwatergang (Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder) op de perceel kadastraal bekend gemeente Leimuiden (Kaag en Braassem) is getoetst aan:

- Beleidsregel 3; Beschoeiingen;
- Beleidsregel 5; Dempingen.

Uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is gebleken dat de voorgenomen handeling, door het stellen van aanvullende voorschriften en/of beperkingen in de vergunning, voldoet aan het gestelde in:

- artikel 2 en 4 van Beleidsregel 3; Beschoeiingen;
- artikel 13 van Beleidsregel 5; Dempingen.

De aanvrager heeft door middel van luchtfoto's en restanten van de oude beschoeiing de oude oeverlijn aangetoond. Hierdoor voldoet de plaatsing van de nieuwe beschoeiing aan het gestelde in artikel 13 van de Beleidsregel Dempingen. Omdat hier sprake is van het herstel van de oude oeverlijn is algemene regel 9 Natuurvriendelijke oever hier niet van toepassing. Ter plaatse geven restanten de oude oeverlijn eveneens weer. Dit is tijdens een locatiebezoek vastgesteld. Doordat er sprake is van herstel van de oude oeverlijn is een doorstroom berekening niet noodzakelijk (zie corsanummer 13.29027).



Hoogheemraadschap van Rijnland

De waterstaatkundige situatie

De aanvraag heeft betrekking op werken in primair boezemwater:

- zomerpeil is NAP min 0,61 m;
- winterpeil is NAP min 0,64 m (schouwpeil).

Conclusie

Op grond van het vorenstaande is gebleken dat de handeling verenigbaar is met de doelstellingen van het waterbeheer. Daarom achten dijkgraaf en hoogheemraden de handeling onder voorschriften aanvaardbaar en bestaan er geen overwegende bezwaren tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.



Mededelingen over de gevolgde procedure

Behorend bij vergunning nummer V56763

Algemeen

1. De aanvraag is op 25 april 2013 bij het hoogheemraadschap van Rijnland ingediend.
2. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 13.27473.

Vorbereiding en behandeling

3. De voorbereiding van de vergunning heeft conform het gestelde in Titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) plaatsgevonden.
4. Iedere belanghebbende kan schriftelijk bezwaar maken tegen dit besluit bij het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken en start op de dag na die waarop het besluit aan de houder is verzonden.
5. Een bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet daarnaast ten minste bevatten: de naam van de indiener, adres, dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden (motivering) van het bezwaar. Aan de behandeling van het bezwaarschrift zijn geen kosten verbonden.
6. Door het indienen van een bezwaarschrift wordt de werking van het besluit niet geschorst. Indien er ten aanzien van het besluit tijdelijke maatregelen nodig zijn waarmee niet kan worden gewacht totdat op het bezwaarschrift is beslist, kunt u de Voorzieningenrechter verzoeken om hiervoor een voorlopige voorziening (inclusief schorsing) te treffen.

U kunt dit verzoek indienen bij De Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Voor het behandelen van een dergelijk verzoek moet griffierecht worden betaald. Bij het verzoek moeten een kopie van het bezwaarschrift en een kopie van de vergunning worden meegestuurd.

Om een voorlopige voorziening kan ook digitaal worden verzocht bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



Algemene mededelingen

Behorend bij vergunning nummer V56763

Begrippen

In deze watervergunning wordt verstaan onder:

- het hoogheemraadschap: het hoogheemraadschap van Rijnland
- de werken: de constructie/inrichting en al wat daartoe behoort (hulpwerken enz. daarbij inbegrepen) waarvoor de vergunning wordt verleend.

1. Controle

De houder moet aan medewerkers van het hoogheemraadschap die belast zijn met de controle op de uitvoering van het werk waarvoor vergunning is verleend, vrije toegang verlenen tot alle plaatsen waar de werkzaamheden worden verricht. Daarbij worden alle ter zake gewenste inlichtingen door of namens de houder verstrekt.

2. Niet-naleving voorschriften

Indien de houder in gebreke blijft de voorschriften na te leven, kan hierin door of vanwege het hoogheemraadschap worden voorzien, op kosten van de houder, ingevolge artikel 61 van de Waterschapswet.

3. Intrekking vergunning

Op grond van artikel 6.22 lid 2 kan het college een vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien de vergunning gedurende drie achtereenvolgende jaren niet is gebruikt.

Op grond van artikel 6.22 lid 3 trekt het college de vergunning geheel of gedeeltelijk in:

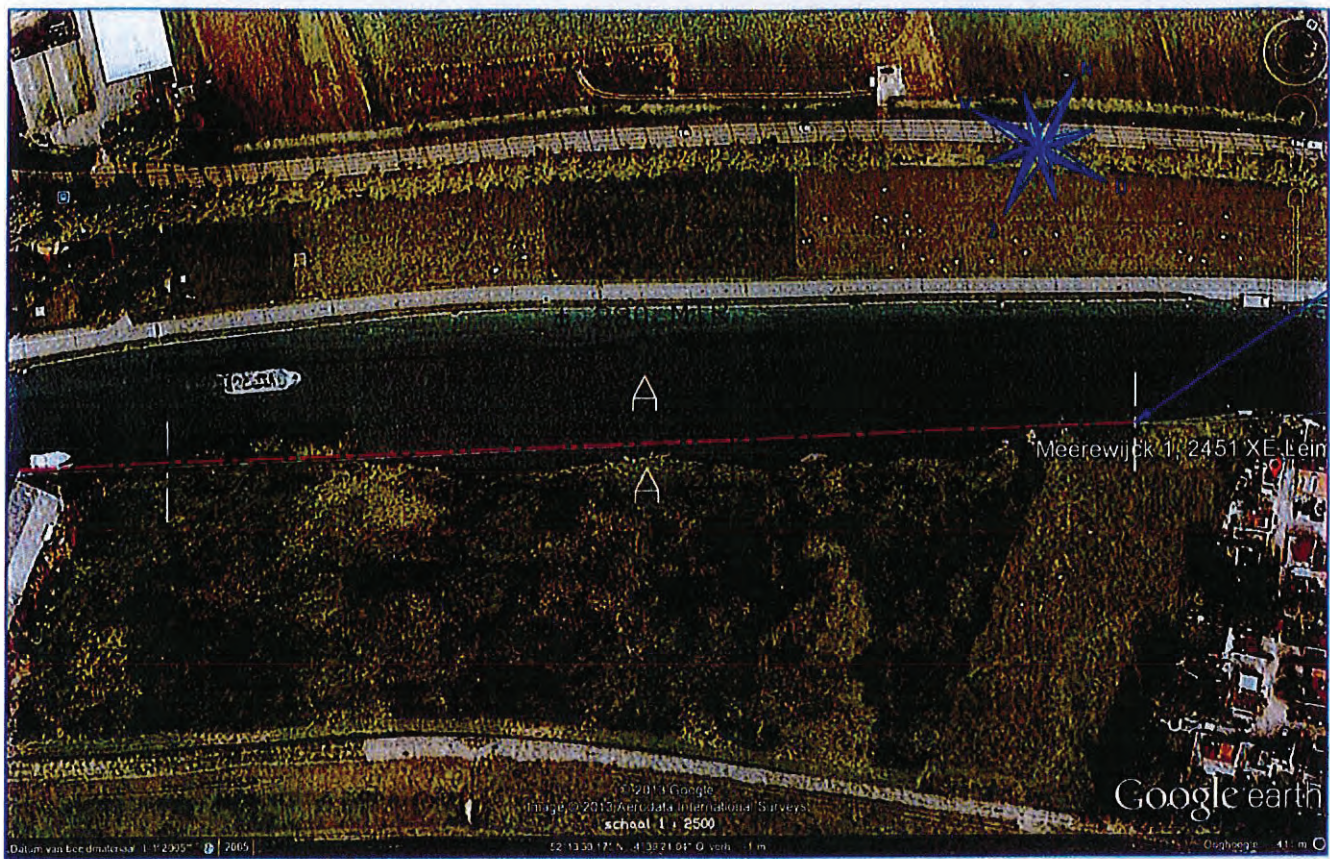
- a. op aanvraag van de vergunninghouder, voor zover de doelstellingen en belangen, bedoeld in de artikelen 2.1 en 6.11 van de Waterwet, zich hiertegen niet verzetten;
- b. indien zich omstandigheden of feiten voordoen waardoor de handeling of handelingen waarvoor de vergunning is verleend, niet langer toelaatbaar worden geacht met het oog op de in de artikelen 2.1 en 6.11 van de Waterwet bedoelde doelstellingen en belangen;
- c. indien een voor Nederland verbindend verdrag of besluit van een volkenrechtelijke organisatie, dan wel een wettelijk voorschrift ter uitvoering daarvan, daartoe verplicht.

Het werk waarvoor vergunning is verleend, moet in dit geval door of namens de houder worden opgeruimd. De kosten en eventuele schade hiervan zijn voor rekening van de houder tenzij bijzondere omstandigheden aanleiding geven tot het overeenkomen van een andere regeling.

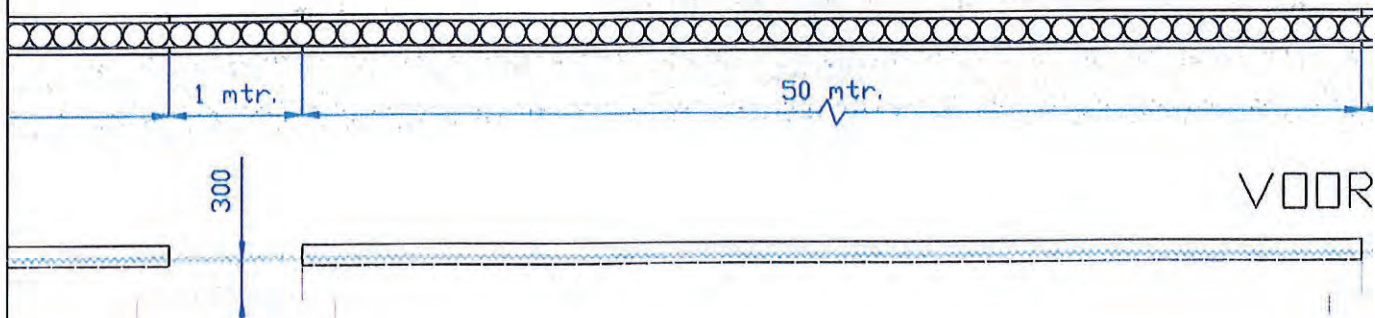
4. Voor eventuele vragen over deze vergunning kunt u het hoogheemraadschap als volgt

benaderen:

Schriftelijk	: Postbus 156, 2300 AD Leiden
Behandelaar	: M. van Duijn
Doorkiesnummer	: 071 - 306 3490
E-mail	: marco.duijn@rijnland.net



BOVE



Bijlage 7 Veldonderzoek ecologie

Eindrapport

BESCHERMDE SOORTEN TER PLAATSE VAN EN DIRECT ROND LEIMUIDEN-WEST

Adviesbureau

Mertens

Eindrapport

BESCHERMDE SOORTEN TER PLAATSE VAN EN DIRECT ROND LEIMUIDEN-WEST

rapportnr. 2016.2206

september 2016

In opdracht van:
Rho adviseurs
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke
ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

T: 0317-428694
M: 06-29458456

E: info@adviesbureau-mertens.nl
I: www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2016.

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 INLEIDING.....	2
1.2 HET PLANGEBIED.....	2
1.3 DE PLANNEN.....	5
1.4 OPBOUW RAPPORT	6
2. BESCHERMDE SOORTEN	7
2.1 FLORA- EN FAUNAWET.....	7
2.2 WET NATUURBESCHERMING	8
2.3 RODE LIJST	8
3. ECOLOGIE.....	9
3.1 VLEERMUIZEN	9
3.2 VOGELS	10
3.3 AMFIBIEEN	10
3.4 VISSSEN.....	10
4. METHODE.....	12
4.1 INLEIDING.....	12
4.2 VLEERMUIZEN	12
4.3 BROEDVOGELS	12
4.4 RUGSTREEPPAD	13
4.5 VISSSEN.....	13
4.6 OVERIGE	13
5. RESULTAAT	14
5.1 BESTAANDE GEGEVENS	14
5.1 VLEERMUIZEN	14
5.2 BROEDVOGELS	16
5.3 AMFIBIEEN	16
5.4 VISSSEN.....	16
5.5 OVERIGE	16
6. CONCLUSIE	17
GERAADPLEEGDE LITERATUUR.....	18
BIJLAGEN	20
1. BEGRIPPEN.....	21
2. ONDERZOEKS OMSTANDIGHEDEN	23

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Er is het voornemen voor de uitbreiding van Leimuiden naar het noordwesten (zie figuur 1 voor de ligging). Op basis van landschaps ecologische gegevens is bepaald dat het plangebied mogelijk van waarde is voor beschermde vleermuizen, vogels met vaste rust- en nestplaatsen, amfibieën en vissen die door de plannen negatief kunnen worden beïnvloed. Op grond hiervan is aan Adviesbureau Mertens BV te Wageningen gevraagd om het voorkomen en de eventuele verspreiding en het terreingebruik van vleermuizen, vogels met vaste rust- en nestplaatsen, amfibieën en vissen inzichtelijk te maken. In onderhavig rapport wordt verslag gedaan van een veldinventarisatie naar deze soortgroepen.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied Leimuiden-west.

1.2 Het plangebied

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit sportterrein, een stuk dijk en weiland grenzend aan de Ringvaart van de Haarlemmermeer. Dit weiland grenst aan andere weilanden waar een klein deel van werd bebouwd gedurende onderhavig onderzoek. In de directe omgeving is verder woonbebouwing en een volkstuincomplex te vinden. Het weiland en de dijk worden spaarzaam beweiden en onderhouden. In het weiland groeien bramen- en brandnetelstruwelen. Het ontbreekt hier aan bebouwing. Oppervlaktewater komt tevens voor in en in de directe omgeving in de vorm van de Ringvaart van de Haarlemmermeer, sloten, vijver en waterplassen op het land na (sterke) neerslag. In figuur 2 is een foto-impressie gegeven van het plangebied.



Figuur 2. Foto-impressie van het plangebied Leimuiden-west en de directe omgeving.