

**Bestemmingsplan
'Irenelaan 3a, Kaag'**

Nota van beantwoording zienswijzen

februari 2022

Het ontwerpbestemmingsplan 'Irenelaan 3a, Kaag' heeft van 2 september t/m 13 oktober 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vijftien zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de veiligheidsregio Hollands Midden en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1		
1.	Reclamant geeft aan de gemeenteraad herhaaldelijk te hebben gewezen op de discutabele wijze waarop de verkeersonderzoeken door het bureau Goudappel Coffeng gepresenteerd worden. Reclamant stelt op basis van een kritische beschouwing en een andere interpretatie van de gepresenteerde cijfers, dat de voorgestelde bouwplannen een zeer negatieve invloed op de bereikbaarheid en veiligheid hebben en dat de capaciteit van veerpont Kaag niet toereikend is voor verdere uitbreiding van het woningaanbod op Kaageiland. Vanwege de omvang van de zienswijze en vele gegevens wordt voor de uitgebreide inhoud verwezen naar de zienswijze zelf (inclusief bijlagen).	Als reactie op dit punt van de zienswijze is een addendum opgesteld door Goudappel Coffeng. Deze is als bijlage bij deze nota van beantwoording gevoegd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.	Verder geeft reclamant aan dat de wijziging van grond met een bestemming 'Recreatie – Verblijfrecreatie' in 'Wonen' niet in overeenstemming is met wat in de Omgevingsvisie (OV) wordt uitgedragen. Volgens reclamant is het plan strijdig met de OV op de volgende punten: 1. bouwen is niet wenselijk binnen gebieden die gevoelig zijn voor bodemdaling (zoals Kaag); 2. er wordt niet gebouwd voor de in de OV genoemde doelgroepen; 3. het bouwplan is te grootschalig voor de kleine kern Kaag; 4. de bereikbaarheid (veerpont) wordt negatief beïnvloed en dit tast de leefbaarheid aan; 5. het omzetten van een recreatieve bestemming in een woonbestemming staat haaks op hetgeen in de visie staat (<i>"het behoud en waar mogelijk versterken van de recreatieve faciliteiten op het eiland"</i>).	1. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat een groot deel van Kaag en Braassem bestaat uit veengrond die gevoelig is voor bodemdaling, waaronder ook in Kaag. Dit betekent echter natuurlijk niet dat er helemaal niet (meer) gebouwd kan worden in het veenweidegebied. Het betekent meer dat bijvoorbeeld uitbreidingen (twaalf of meer woningen) buiten bestaand stads- en dorpsgebied niet voor de hand liggen binnen dit gebied en dat er sowieso extra aandacht moet zijn voor het aspect bodemdaling bij woningbouwplannen binnen het veenweidegebied. Door bij het ontwerp en de uitvoering rekening te houden met de veengrond kan bodemdaling worden tegengegaan. Zo worden bij het plan de woningen zonder kruipruimte gebouwd en voor de fundering gebruik gemaakt van schroefpalen. Ook wordt retourbemaling toegepast bij de uitvoering en wordt in het plan voldoende open water en groen gerealiseerd, zoals het vergroten van de bestaande watergangen. 2. Dit is onjuist. In de Omgevingsvisie staan de doelgroepen genoemd waar qua woningbouw het meest op ingezet wordt. Echter, er zal ook altijd een bepaalde behoefte zijn aan woningen in het

		duurdere segment. Volgens de Omgevingsvisie dient 30% van de woningbouwplannen 'sociaal' te zijn en 20% in het middensegment (middenhuur of betaalbare koop). Dat betekent dat 50% van het woningbouwprogramma niet vastligt. 3. De vraag of een ontwikkeling wel of niet grootschalig is, is in het kader van de ladder duurzame verstedelijking in de rechtspraak vastgelegd en niet gerelateerd aan het aantal woningen in de omgeving. Er wordt pas gesproken van een grootschalige/stedelijke ontwikkeling als er twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen een dorp of stad. Het voorgenomen plan gaat uit van de toevoeging van elf woningen aan de kern Kaag. Daarmee kan gesteld worden dat het geen grootschalige ontwikkeling betreft. Bovendien moet niet vergeten worden dat het huidige bestemmingsplan de realisatie van nog eens zestien recreatiewoningen mogelijk maakt. 4. De invloed van deze ontwikkeling op de bereikbaarheid is beperkt. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1.1. Het toevoegen van woningen op dit deel van het voormalige campingterrein komt de leefbaarheid van de omgeving juist ten goede, omdat deze plek – het terrein is aan drie zijden omsloten door woonbebouwing – niet langer gezien wordt als een geschikte plek voor een camping (m.u.v. de chalets die overblijven). 5. Er verdwijnt een gedeelte recreatiebestemming, maar aangezien hier niets is gerealiseerd betreft dit slechts een verwijdering op papier. De verblijfsrecreatieve chalets die nog wel aanwezig zijn, worden behouden en juist geclusterd (versterking). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.	Ten slotte vraagt reclamant aandacht voor de impact die dergelijke bouwprojecten hebben op de kwetsbare infrastructuur van Kaag en de belemmeringen die zwaar verkeer met zich meebrengen voor de verkeerssituatie op de Julianalaan en met betrekking tot de veerpont gedurende de bouw.	In de overeenkomst die is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn afspraken gemaakt omtrent bouwverkeer. Zo mag voor de aan- en afvoer van materialen en materieel geen gebruik gemaakt worden van de Julianalaan/Beatrixlaan. Dit dient zoveel mogelijk over het water, via een nader uit te werken bouwroute plaats te vinden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

1.	Reclamant trekt de cijfers uit het verouderde verkeersonderzoek uit 2019 in twijfel. Voor een realistische berekening zou op meerdere dagen en verspreid over meerdere maanden in het jaar gemeten moeten worden. Op dit moment is in de vakanties (zomer) en in de weekenden een wachttijd van ± 60 minuten geen uitzondering. Door de bouw van nog eens elf woningen wordt dit alleen maar erger en ook de goedgekeurde bouwplannen op Julianalaan 55 zouden nog moeten worden meegenomen in deze aantallen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
Zienswijze 3		
1.	Reclamant stelt dat het argument dat er geen vraag is naar kampeerplaatsen op Kaageiland onjuist is en dat dit een gevolg is van het wegsturen van een groot aantal campingplaatshouders en het beëindigen van het aanbod van kampeerplaatsen.	De stelling dat recreanten zouden zijn weggestuurd is onjuist. De camping heeft de afgelopen 10 jaar aantoonbaar te weinig gasten gehad. Het heeft de eigenaren veel inspanning gekost om het gebied schoon en ordentelijk te houden. Daarnaast zijn de planologische bouwmogelijkheden voor achttien chalets tot op heden onbenut gebleven. Dit onder andere vanwege het ontbreken van voldoende recreanten. De eigenaren hebben daarom het plan opgevat om het terrein te gaan herontwikkelen voor woningbouw en zo de omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.	Reclamant stelt dat door het toenemen van het aantal woningen op het eiland, de toegankelijkheid van het dorp nog meer zal verslechteren. De capaciteit van het pontveer is nu al niet toereikend voor de huidige verkeersstroom (de wachttijd om het eiland op te komen of te verlaten is nu regelmatig al langer dan één uur). De Julianalaan zal bovendien nog meer worden belast, terwijl in 2007 al was vastgesteld dat deze overbelast is (rapport opgesteld in opdracht van gemeente Alkemade door stedenbouwkundig bureau SAB/Goudappel Coffeng).	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
3.	Reclamant stelt dat er op vier locaties op Kaag recreatie plaats maakt voor woningbouw (totaal 38 wooneenheden): 1. Julianalaan 19 (hotel) 2. Julianalaan 55 (jachthaven) 3. Julianalaan 68-70 (jachthaven) 4. Irenelaan 3a (kampeerterrein)	Wat betreft de Irenelaan 3a verdwijnt een gedeelte recreatiebestemming. Echter, aangezien hier niets is gerealiseerd betreft dit slechts een verwijdering op papier. De verblijfsrecreatieve chalets die nog wel aanwezig zijn, worden behouden en juist geclusterd (versterking).

	En dat terwijl de gemeente (o.a. in de MRSV en Omgevingsvisie) aangeeft recreatie hoog in het vaandel te hebben staan voor Kaag.	Wat betreft de overige locaties: 1. De eigenaren hebben voldoende aannemelijk gemaakt dat dit hotel op Kaageiland niet (langer) rendabel, levensvatbaar en toekomstbestendig is. Vasthouden aan deze bestemming zal de leefbaarheid van de locatie en directe omgeving niet ten goede komen. 2. Het bestemmingsplan Kaag (2014) geeft voor deze locatie nog steeds de functieaanduiding 'jachthaven' aan. 3. Bij de beoogde ontwikkeling van deze locatie blijven de steigers en ligplaatsen gehandhaafd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.	Reclamant geeft aan dat bij de bestemmingsplanherzieningen beargumenteerd wordt dat de verkeersdruk zal afnemen bij het omzetten van recreatie naar wonen. Echter, reclamant stelt dat de verkeersstroom van recreanten geleidelijk over de dag verdeeld is en meestal tegengesteld aan de verkeersstroom van de bewoners die aansluiten in de ochtend- en avondspits. De toename van 38 wooneenheden (met gemiddeld 1,5 auto's) zal het aantal auto's, welke in de ochtend- en avondspits van de veerpont gebruik zullen maken, doen toenemen met maar liefst ca. 57 voertuigen. De toename van het aantal wooneenheden zal het eiland ontoegankelijk maken en de plannen kunnen in de ogen van reclamant eventueel pas doorgang vinden als de gehele infrastructuur op het eiland wordt gewijzigd.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1. De berekening van reclamant is onjuist. De ontwikkeling aan de Julianalaan 68-70 genereert vier voertuigen in de ochtendspits en zes motorvoertuigen in de avondspits. Daarnaast genereert het plan aan de Irenelaan 3a in de ochtend tien en in de avond elf motorvoertuigen. Dit betreft een worst case, omdat het plan in de tussentijd gewijzigd is en er geen vijftien maar elf woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is op basis van het verkeersonderzoek zowel in de ochtend- als de avondsplits nog sprake van een restcapaciteit van respectievelijk 22 auto's per 2 uur en 7 auto's per 2 uur. Ook is er nog restcapaciteit op de Julianalaan. Door het plan blijft het eiland dus toegankelijk. Ook is het niet nodig om de infrastructuur op het eiland aan te passen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 4		
1.	Reclamant geeft aan meerdere pogingen te hebben gedaan om samen met de gemeente en initiatiefnemers over een totale herontwikkeling in gesprek te komen. Omdat een dergelijk overleg helaas nimmer heeft plaatsgevonden, is reclamant genoodzaakt deze zienswijze in te dienen.	Vanuit de gemeente is er meermaals contact geweest met verschillende betrokkenen van de VVE. De gemeente heeft hierbij altijd open gestaan voor overleg en heeft geadviseerd om in gesprek te gaan met de initiatiefnemers. Ook de initiatiefnemers hebben contact gehad met de betrokkenen van de VVE en hebben afstemming gezocht met de belanghebbenden. Hierbij is o.a. een inloopavond georganiseerd voor het gehele dorp. De uitnodigingen voor deze inloopavond zijn huis-aan-huis verspreid en de aankondiging heeft bovendien in het blad 'Heen en Weer' gestaan. Op basis van

		reacties n.a.v. de inloopavond is het plan op enkele punten aangepast. Zo is het aantal woningen teruggebracht van vijftien naar elf en is invulling gegeven aan de wens van bewoners om een groen buurtpark in het plan op te nemen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. De initiatiefnemers zullen reclamant in het vervolgtraject blijven betrekken.
2.	Reclamant stelt dat er qua gebruik en bestemming in het huidige bestemmingsplan Kaag (2014) geen onderscheid is gemaakt tussen het eigendom van de VVE en het eigendom van initiatiefnemers voor de herontwikkeling naar woningbouw. Waar de voormalige camping in 2014 nog werd gezien als één planologisch en ruimtelijk geheel, zou daar met onderhavige voorgestelde ontwikkeling abrupt een einde aan komen. Reclamant stelt dat het overgebleven campinggedeelte bij deze ontwikkeling betrokken zou moeten worden om de gewenste kwaliteitsimpuls te bewerkstelligen. Reclamant is van mening dat de bestaande situatie (gefaseerd) aanpassing en vernieuwing behoeft. Reclamant wenst toe te werken naar één nieuw bestemmingsplan voor het gehele voormalige campingterrein. Alleen dan kan volgens de VVE sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.	Eigendommen worden niet in bestemmingsplannen, maar in privaatrechtelijke overeenkomsten vastgelegd. De herontwikkeling van de camping heeft alleen betrekking op het deel dat in eigendom is van Van Lent en niet op het deel waar nu recreatieve chalets staan. Er is geen aanleiding voor een transformatie of wijziging van het planologisch regime aangezien de chalets niet in eigendom van de initiatiefnemers zijn, naar behoren functioneren en het woningbouwplan goed ingepast kan worden met behoud van het bestaande recreatieterrein. Hierover heeft ook afstemming plaatsgevonden met de VVE. Daarnaast is het terrein met de chalets nu ruimtelijk ook een ander type gebied dan een camping, doordat de kavels particulier eigendom zijn en dus geen onderdeel meer van de camping. De woningbouwontwikkeling zal een kwaliteitsimpuls en waardeverstijging opleveren voor de eigenaren van de chalets. Ten slotte staat het de VVE altijd vrij om zelf ook een traject tot wijziging van het bestemmingsplan te starten (indienen principeverzoek) en doorlopen. Dit heeft de gemeente ook steeds herhaald in het contact met de belanghebbenden van de VVE. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zal bij de verdere uitwerking van het plan afstemming worden gezocht met de VVE.
3.	Reclamant verzoekt de gemeente: 1. naast verblijfsrecreatie ook permanente bewoning mogelijk te maken; 2. de bouwregels te verruimen, zodat de opstallen/gebouwen opgewaardeerd kunnen worden en zodoende ook kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.	De gemeente Kaag en Braassem heeft in 2019 een uitvoeringsprogramma vastgesteld voor Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Daarbij is de handhavingsstrategie om permanente bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan als 'hoog' geprioriteerd. De bestemming van deze chalets zal dan ook, in lijn met de visie uit dat uitvoeringsprogramma, niet gewijzigd worden ten behoeve van permanente bewoning. Daarmee vervalt ook gelijk de noodzaak om de recreatiewoningen te laten voldoen aan het Bouwbesluit, want recreatiewoningen hoeven daar niet

		aan te voldoen. Ten slotte bieden de bouwvoorschriften voor de verblijfsrecreatieve onderkomens op deze locatie voldoende mogelijkheden: oppervlakte van max. 60 m² en een bouwhoogte van max. 4 m. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.	Reclamant wenst bovendien garanties voor: - het verkrijgen van een kwalitatieve verbinding (overgang) tussen het nog te ontwikkelen gedeelte met woningbouw en het eigendom van de VVE; - het gebruik van de openbare weg en de bereikbaarheid van hun terrein; - het kwalitatief inrichten van het openbare gebied.	Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in overleg worden getreden met reclamant en andere eigenaren over de genoemde punten. Uitgangpunt is dat een kwalitatief goede overgang tussen het woningbouwplan en het eigendom van de VVE wordt gerealiseerd. Hierbij zullen de wegen openbaar toegankelijk zijn en wordt aandacht besteed aan een kwalitatief goed ingericht openbaar gebied. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zal bij de verdere uitwerking van het plan afstemming worden gezocht met de VVE.
5.	Reclamant stelt dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan niet met de nodige zorgvuldigheid is voorbereid. De belangen van de VVE zijn niet of in ieder geval onvoldoende bij dit ontwerpbestemmingsplan betrokken. De nadelige gevolgen voor de VVE zouden voor zich spreken.	Wij delen de mening van reclamant niet. Er is bij de planvorming regelmatig afgestemd met het bestuur van de VVE. Hierbij is ook gekeken naar hoe het plan goed ingepast kan worden waarbij eventuele negatieve gevolgen voor de VVE tot een minimum konden worden beperkt. Daarnaast zal de woningbouwontwikkeling een kwaliteitsimpuls en waardestijging opleveren voor de eigenaren van de chalets in plaats van nadelen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zal bij de verdere uitwerking van het plan afstemming worden gezocht met de VVE.
Zienswijze 5		
1.	Reclamant stelt dat vijf huizen in dit plan 5 meter van de sloot staan en 11 meter hoog worden en dat dit voor ernstige schaduwwerking zal zorgen. Als oplossing draagt reclamant aan om de huizen nog minimaal 5 meter naar achteren te plaatsen.	De vijf woningen liggen op ca. 25 m afstand van de woning van reclamant. Dit is 10 m meer dan de afstand in omliggende woonstraten. Het is de bedoeling met verspringende plaatsing van de woningen (zoals is te zien in de voorbeelduitwerking), frontwerking te voorkomen. Een aantal woningen staat dus op grotere afstand van de overliggende straat, waardoor het beeld luchtig en groen blijft. De afstand van 5 meter tot de sloot is dus de minimale afstand. Daarnaast is de goothoogte van de woningen aan de noordzijde met opzet laag gekozen, namelijk maximaal 4,5 m. Dit is lager dan de goothoogte van de woningen aan de Beatrixlaan. Door de lage goothoogte en ruime afstand tot de bestaande woningen kunnen de nieuwe woningen

		weinig schaduw veroorzaken. Ook is door de ruime afstand tot de bestaande bebouwing de privacy voor bestaande bewoners gewaarborgd. Wel is gekozen voor een bouwhoogte van 11 m. Dit is vergelijkbaar met de toegestane bouwhoogte van de bestaande woningen nabij het plangebied. Deze liggen veelal rond de 9 à 10 m. Om reclamanten tegemoet te komen wordt de bouwhoogte verlaagd naar 10 m. Om na te gaan wat de precieze effecten van het plan zijn is een schaduwstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van ernstige schaduwwerking. Het is dan ook niet nodig om de huizen meer naar achteren te plaatsen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Hierbij wordt de maximale bouwhoogte verlaagd naar 10 m. De uitgevoerde schaduwstudie wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
2.	Reclamant geeft aan dat er sprake zal zijn van overbelasting van de pont en dat dit onacceptabel is.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
3.	Reclamant geeft aan dat de chalets op de camping laag zijn en stelt dat er geen sprake is van een zichtlijn.	Op dit moment is er een zichtlijn naar het open weidegebied. Deze blijft volledig intact, omdat met het plan beoogd is deze strook onbebouwd te laten. Binnen de bestemming Recreatie (bestemmingsplan Kaag) zou deze strook bebouwd kunnen worden. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de zichtlijn geborgd. Het klopt dat de recreatiewoningen minder hoog zijn dan de beoogde elf woningen, maar daar tegenover staat een kwalitatieve impuls van bebouwing en inrichting openbare ruimte. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 6		
1.	Reclamant stelt dat het loslaten van het kenmerk recreatie/vrijtijdsbesteding een slechte keuze is voor de leefbaarheid van het eiland. Het terrein is namelijk één van de weinige plekken op het eiland waar mensen nog buiten kunnen recreëren of de hond uit kunnen laten. Reclamant vindt woningbouw in de nabije omgeving (als alternatief wordt Buitenkaag genoemd) passender dan op een authentiek, historisch, dorps en relatief slecht bereikbaar eiland als Kaag.	Er verdwijnt een gedeelte recreatiebestemming, maar aangezien hier niets is gerealiseerd betreft dit slechts een verwijdering op papier. De verblijfsrecreatieve chalets die nog wel aanwezig zijn, worden behouden en juist geclusterd (versterking). Het toevoegen van woningen op dit deel van het voormalige campingterrein komt bovendien de leefbaarheid van de omgeving juist ten goede, omdat deze plek – het terrein is aan drie zijden omsloten door woonbebouwing – niet langer gezien wordt als een geschikte plek voor een camping (m.u.v. de chalets die overblijven). Met dit bestemmingsplan wordt bovendien een deel van het

		voormalige kampeerterrein definitief bestemd als Groen, waardoor het gebruik als openbaar park is gegarandeerd. Niet wordt ingezien waarom er enkel op Buitenkaag burgerwoning gerealiseerd zouden mogen worden en op Kaageiland niet. Niet vergeten moet worden dat het huidige bestemmingsplan de realisatie van nog eens zestien recreatiewoningen mogelijk maakt. Dit zou een grote impact hebben op het authentieke, historische en dorpse karakter van Kaag. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.	Reclamant stelt dat de maximumcapaciteit van de pont reeds is bereikt en de enige weg op het eiland (Julianalaan) al lastig genoeg te berijden is. Deze ontwikkeling zal daar een negatieve bijdrage aan leveren.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
3.	Reclamant stelt dat de beoogde bouwhoogte van 11 meter niet passend is binnen het straatbeeld van Kaag en dat dit bovendien voor ernstige schaduwwerking zal zorgen.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1.
Zienswijze 7		
1.	Reclamant geeft aan dat er reeds veel problemen zijn met de pont en het verkeer en parkeren op het eiland en dat dit plan dat alleen maar versterkt.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
2.	Reclamant stelt dat de nadelige gevolgen van het plan (zicht, zonlicht, te hoge bouw, zichtlijn, groenstrook) eerlijk verdeeld dienen te worden over alle omwonenden aan de zuid- en noordkant.	In de planopzet is gekozen voor een bebouwd deel aan de noordzijde en een onbebouwd parkdeel aan de zuidzijde. Dit om tegenmoet te komen aan de wensen van de omgeving voor de realisatie van een park. Voor het bebouwde deel is rekening gehouden met een goede ruimtelijke inpassing en minimale overlast voor omwonenden. Hierbij is een ruime afstand aangehouden tot de bestaande bebouwing (minimaal ca. 25 m) en een lage goot toegepast om de schaduwwerking en aantasting van privacy tot een minimum te beperken. Zie ook de beantwoording van zienswijze 5.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Hierbij wordt de maximale bouwhoogte verlaagd naar 10 m.
Zienswijze 8		
1.	Reclamant geeft aan het te betreuren dat zij als directe burens over dit initiatief hebben moeten lezen in plaats van dat er contact is gezocht om naar hun mening te vragen. Er kan volgens reclamant dan	Vanuit de initiatiefnemers is getracht om omwonenden en belanghebbenden zo goed mogelijk te betrekken bij het plan. Hierbij is o.a. een inloopavond georganiseerd voor het gehele dorp. Op basis hiervan is het plan ook op enkele punten aangepast. Zo is het aantal woningen

	ook niet gesproken worden van een zorgvuldige participatie zoals de gemeente als randvoorwaarde stelt.	teruggebracht van vijftien naar elf en is invulling gegeven aan de wens van bewoners om een groen buurtpark in het plan op te nemen. Ook bij de verdere uitwerking en inrichting van dit park zullen de omwonenden betrokken worden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zal bij de verdere uitwerking van het plan afstemming worden gezocht met alle betrokkenen.
2.	Reclamant geeft aan dat de leefbaarheid van de kleine kernen centraal dient te staan en dat alle doelgroepen evenredig aan bod moeten komen op de woningmarkt. Zeker in een kleine gemeenschap als Kaag is dit de basis voor het in stand houden van de toch al beperkt aanwezige voorzieningen. Reclamant stelt dat het in dat kader dan ook tegenstrijdig is dat er gebruik gemaakt kan worden van de afkoopregeling voor het niet realiseren van sociale woningbouw en dat het niet duidelijk is of deze compensatie ten goede komt van sociale woningbouw op het eiland.	Het klopt dat het de doelstelling van de gemeente is om doelgroepen evenredig aan bod te laten komen. Echter, dat moet bezien worden over het totale woningbouwprogramma van de gemeente en niet per woningbouwproject. Volgens de Omgevingsvisie dient 30% van de woningbouwplannen 'sociaal' te zijn en 20% in het middensegment (middenhuur of betaalbare koop). Dat betekent dat 50% van het woningbouwprogramma niet vastligt en er zal altijd ook een bepaalde behoefte zijn aan woningen in het duurdere segment. Bovendien leent de ene kern zich meer voor het ene type woning dan de andere. Vanwege de vele eisen/voorwaarden omtrent (de toewijzing van) sociale woningbouw is het realiseren van sociale woningbouw binnen kleine woningbouwontwikkelingen (elf woningen of minder) ruimtelijk niet wenselijk of door regelgeving onmogelijk. Daarom is de vaste beleidslijn bij de gemeente Kaag en Braassem dat bij dergelijke plannen het percentage sociale woningbouw 'afgekocht' wordt door de verschuldigde bijdrage te storten in het sociale vereveningsfonds. Die bijdrage komt niet per definitie ten goede van sociale woningbouw op Kaageiland. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.	Reclamant stelt dat het ontbreekt aan een integrale visie voor Kaageiland. Er wordt voor deze ontwikkeling een separaat bestemmingsplan geschreven, waarbij niet ingegaan wordt op bouwinitiatieven elders op het eiland. Reclamant stelt dat het opstellen van een nieuw bestemmingplan voor het gehele eiland, waarbij duidelijk rekening wordt gehouden met de leefbaarheid van het eiland en de belangen van alle bewoners en ondernemers, de enige juiste procedure is.	De Omgevingsvisie en met name het dorpsperspectief voor Kaag vormen als het ware de integrale visie voor Kaageiland. Daarnaast is de plicht voor gemeenten om bestemmingsplannen één keer in de tien jaar te actualiseren komen te vervallen. Dat betekent dat het niet noodzakelijk is om het bestemmingsplan voor Kaag, dat dateert uit 2014, op korte termijn integraal te herzien. Met de naderende invoering van de Omgevingswet wordt er gewerkt aan één omgevingsplan voor de gehele gemeente, die alle losse bestemmingsplannen zal vervangen. Binnen afzienbare tijd (lees: enkele jaren), zal de kern Kaag ook onderdeel uitmaken van dit omgevingsplan. Overigens wordt niet ingezien wat verschillende bouwplannen op Kaageiland – los van de

		belasting van de veerpont en de overige infrastructuur – voor invloed op elkaar hebben, waarvoor het noodzakelijk zou zijn om een integrale visie op te stellen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.	Reclamant stelt dat het bouwplan op voorhand rekening moet houden met de waardevolle bomen in het gebied, aangezien het aantal grote, volwassen bomen op Kaag al beperkt is.	De aanwezige bomen binnen het plangebied zijn in de voorfase in kaart gebracht. In het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige waardevolle bomen, bijvoorbeeld door aan de zuidzijde een park te realiseren en geen bebouwing. Hier zal ook verharding verdwijnen wat gunstig is voor de groei van de bomen. Waar mogelijk zullen waardevolle bomen ook in het noordelijke deel, waaronder de essen langs de woonstraat en bomen langs het water behouden blijven. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zullen bij de verdere uitwerking van het plan waar mogelijk waardevolle bomen behouden blijven.
5.	Reclamant stelt dat de beoogde bouwhoogte van 11 meter onredelijk hoog is ten aanzien van de omliggende bebouwing. Dit zou een enorme impact hebben op de omgeving en de privacy van de omliggende woningen. Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte af te stemmen op die van de omliggende woningen: 7,5 meter.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1.
6.	Reclamant geeft aan dat er bij de bestaande woningen aan de Irenelaan al regelmatig sprake is van wateroverlast. Om verdere uitspoeling van tuinen tegen te gaan hebben enkele bewoners hier een keerwand moeten maken. Door de extra verharding zal de wateroverlast op deze plaats verergeren. Reclamant geeft aan dat het ophogen van dit gebied een oplossing kan zijn.	Bij het plan wordt rekening gehouden met een goede afvoer van hemelwater. Ook wordt de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd door het realiseren van extra open water. Bij de verdere uitwerking van het plan zal bekeken worden of het noodzakelijk is om aanvullende maatregelen te nemen om wateroverlast voor de bewoners aan de Irenelaan te voorkomen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zullen bij de verdere uitwerking van het plan indien nodig maatregelen worden genomen om uitspoeling van tuinen tegen te gaan.
7.	Reclamant geeft aan dat het flora & fauna-onderzoek waarnaar verwezen wordt geen goed beeld geeft van de werkelijkheid en dat er nader ecologisch onderzoek plaats zou moeten vinden, omdat er niet alleen vleermuizen aanwezig zijn, maar ook spechten en	Bij het veldbezoek zijn geen nesten van beschermde vleermuizen, spechten of uilensoorten geconstateerd. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat er met deze ontwikkeling verblijfsplaatsen van deze soorten worden verstoord. Uiteraard zal in het kader van de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming bij de uitvoering wel rekening worden gehouden om eventuele

	uilen. Er zou een alternatief gevonden moeten worden voor de leefomgeving van deze dieren.	verstoring van aanwezige soorten tijdens het broedseizoen te voorkomen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.	Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen de inhoud van het verkeersonderzoek: - niet representatief; - conceptrapportage, dus geen formele status; - het is onduidelijk of de capaciteitstoename waartoe het rapport uit 2018 bedoeld was in deze plannen is meegenomen; - in 2002 is er al eens een bouwplan gepresenteerd voor de camping en dat is destijds afgewezen door de provincie door een gebrek aan capaciteit van de pont. Aangezien de verkeersintensiteit sinds die tijd alleen maar is toegenomen, kan reclamant niet anders concluderen dan dat de conclusie uit het rapport niet klopt; - er wordt in dit rapport met een hoop andere aspecten (o.a. extra druk door pakketdiensten, toename van bootverhuur, andere bouwplannen op het eiland, etc.) geen rekening gehouden.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
Zienswijze 9		
1.	Reclamant vindt het opmerkelijk dat de bouwhoogte van de woningen 11 meter is, terwijl de huizen op de Beatrixlaan een maximale bouwhoogte van 9 meter hebben.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de woningen aan de noordzijde een steile kap met een nok krijgen. Dit impliceert een beperkt gebruiksoppervlak op de tweede verdieping en een luchtiger silhouet dan de woningen aan de Beatrixlaan of Alexanderlaan waar de tweede verdieping een groter volume inneemt. Initiatiefnemer heeft hiermee juist geprobeerd het gewenste volume geen massaal karakter te geven. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Hierbij wordt de maximale bouwhoogte verlaagd naar 10 m.
2.	Reclamant geeft aan dat er tussen zijn woning en de beoogde nieuwbouw enkel een aantal parkeerplaatsen zit. Over een	In het plan is rekening gehouden met voldoende groen. Ter plaatse van de woning van reclamant is de beschikbare ruimte echter beperkt, maar is al wel

	groenvoorziening zou niet nagedacht zijn.	rekening gehouden met een groenstrook in combinatie met een afscheiding van de parkeerplaatsen. Ook is niet één doorgaande parkeerstrook gemaakt maar zijn de parkeerplaatsen verdeeld in clusters van 5-6 plaatsen met daaromheen groen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een groeninrichtingsplan worden opgesteld. Daarnaast zal aan de bewoners van deze huizen de gelegenheid worden geboden om een (legale) ontsluiting van de achtertuin te realiseren. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan. Wel zal bij de verdere uitwerking van het plan bekeken worden of en zo ja, welke groene afscherming kan worden gerealiseerd.
3.	Reclamant geeft aan in 2019 geïnformeerd te hebben bij de gemeente naar de bestemming van dit terrein. De gemeente gaf destijds aan dat dit Recreatie was en dat dit zo moest blijven i.v.m. de geschiedenis en de drukte op de pont. Reclamant vraagt zich af wat er in die twee jaar veranderd is; met name in relatie tot de capaciteit van de pont.	Niet kan achterhaald worden met wie reclamant destijds contact heeft gehad. Het principeverzoek dat is ingediend voor woningbouw op een deel van het voormalige kampeerterrein dateert van november 2018 en het besluit van het college van burgemeester en wethouders op dat verzoek van januari 2019. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.	Reclamant stelt dat er slechts één dag onderzoek is gedaan naar het pontverkeer en dat seizoensgebonden verkeer hier niet in mee is genomen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
Zienswijze 10		
1.	Reclamant geeft aan dat er reeds veel problemen zijn met de pont en het verkeer en parkeren op het eiland en dat dit plan dat alleen maar versterkt.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
2.	Reclamant stelt dat de woningbouw aan de noordzijde niet eerlijk is.	Zie de beantwoording van zienswijze 7.2.
Zienswijze 11		
1.	Reclamant stelt dat de geplande woningbouw op de noordelijke strook onevenredig dicht op de huizen van de Prins Willem-Alexanderlaan gebouwd zal gaan worden. Reclamant verzoekt de woningen meer in het midden van het terrein te situeren.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1 en 7.2. Aanvullend wordt opgemerkt dat het situeren van de woonbebouwing centraal in het plangebied onwenselijk wordt geacht. Dit omdat hierdoor geen park gerealiseerd kan worden wat juist een belangrijke wens vanuit de bewoners was. De afstand tussen de bestaande woningen en nieuwe woningen van minimaal ca. 25 m is niet onevenredig klein voor Kaag. In de meeste omliggende straten is de afstand kleiner, ca. 15-18 m. Bovendien is tussen de bestaande en nieuwe woningen een brede sloot met aan weerszijden bomen. De afstand is voldoende groot om privacy van de bestaande woningen te borgen.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.	Reclamant stelt dat de vrijstaande woningen met een bouwhoogte van 11 meter het open zicht vanuit hun woning geheel zullen ontnemen. Dit is niet vergelijkbaar met de éénlaagse chalets die nu op het noordoostelijke gedeelte van het perceel staan.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1. Aanvullend wordt opgemerkt dat in de bijlage m.b.t. de beeldkwaliteit een maximale footprint is opgenomen, met als doel doorzicht en transparantie in het gebied te behouden. Dit is ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan door het opnemen van een maximaal gebouwoppervlak. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. Hierbij wordt de maximale bouwhoogte verlaagd naar 10 m.
3.	Reclamant stelt dat de beoogde bouwhoogte van 11 meter onredelijk hoog is ten aanzien van de omliggende bebouwing. Dit zou een enorme impact hebben op de omgeving (o.a. schaduwwerking) en de privacy van de omliggende woningen. Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte af te stemmen op die van de omliggende woningen: 7,5 meter.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1.
Zienswijze 12		
1.	Reclamant vraagt zich af waarom de vrijstaande woningen zo dicht langs de Prins Willem-Alexanderlaan staan. Deze woningen worden 11 meter hoog en zouden zodoende veel zon en uitzicht wegnemen. Reclamant vraagt zich af of deze woningen niet meer naar het midden of aan de rand van de weilanden van de camping verplaatst kunnen worden.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1 en 7.2.
Zienswijze 13		
1.	Reclamant stelt voor om de woningen aan de noordzijde zo'n 10 meter meer richting het zuiden te situeren. Op die manier kan er een groensingel ontstaan waarbij: - veel bomen behouden blijven; - er d.m.v. de aanleg van een wandelpad een wandelroute ontstaat; - er een aantrekkelijke begrenzing van achtertuinen ontstaat waarbij grote investeringen in beschoeiingen niet nodig zijn en de waterkwaliteit en biodiversiteit verbeterd worden.	Zie de beantwoording van zienswijze 8.4. Aanvullend wordt opgemerkt dat er is gekozen om een openbaar groengebied met extra water aan de zuidzijde van het gebied te realiseren, omdat via dit gebied meerdere wandelrondjes kunnen worden gemaakt en het toegang geeft tot de rand van het weiland. Een wandelpad aan de noordzijde kan niet doorlopen tot aan het weiland omdat deze strook onderdeel is van de percelen van de verschillende recreatiewoningen. Van een échte doorgaande singel zou geen sprake kunnen zijn. Wel is voor de oever een verplichting opgenomen deze ecologisch in te richten.

		<i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.	Reclamant stelt dat de beoogde bouwhoogte van 11 meter uit de toon valt bij de omliggende bebouwing. Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte af te stemmen op die van de omliggende woningen.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1.
3.	Reclamant stelt dat het bijzonder is dat er voor het aantal van elf woningen is gekozen om de verplichting van sociale woningbouw te ontlopen. Het argument dat sociale woningbouw niet is voorzien vanwege het ontbreken van voorzieningen is opmerkelijk, want de toekomstige bewoners van die elf woningen hebben die voorzieningen toch ook nodig? De bewonerssamenstelling op Kaageiland is al zeer eenzijdig en voldoet niet aan de gewenste mix zoals omschreven in de Omgevingsvisie.	Vanwege de vele eisen/voorwaarden omtrent (de toewijzing van) sociale woningbouw is het realiseren van sociale woningbouw binnen kleine woningbouwontwikkelingen (elf woningen of minder) ruimtelijk niet wenselijk of door regelgeving onmogelijk. Daarom is de vaste beleidslijn bij de gemeente Kaag en Braassem dat bij dergelijke plannen het percentage sociale woningbouw 'afgekocht' wordt door de verschuldigde bijdrage te storten in het sociale vereveningsfonds. Bovendien leent de ene kern zich meer voor het ene type woning dan de andere. Kaageiland leent zich minder voor sociale woningbouw vanwege het ontbreken van voorzieningen. Dergelijke goedkopere woningen zullen sneller bewoond worden door huishoudens met kinderen en de voorzieningen voor die specifieke doelgroep (kinderopvang, basisschool, sportvoorzieningen, zwembad, etc.) ontbreken op Kaageiland. Dit wordt bovendien bevestigd door de recente verkoop van 37 sociale huurwoningen door woningcorporatie MeerWonen aan een andere partij. Zij geven aan dat uit hun gegevens blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen op Kaageiland zeer beperkt is en dat dit met name komt door een gebrek aan voorzieningen. Ook de relatief hoge beheerkosten, door de afgelegen ligging van de kern en de noodzaak om de pont te gebruiken, waren redenen voor MeerWonen om deze woningen te verkopen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.	Reclamant vindt het verkeerskundige onderzoek zeer discutabel. Geconstateerd wordt dat de metingen steeds op één dag uitgevoerd zijn, waardoor dit een onbetrouwbare uitslag geeft en niet in verhouding staat met de ervaring van de eilandbewoners.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.

5.	Reclamant stelt dat overige bouwplannen op Kaag meegewogen dienen te worden in het verkeerskundig onderzoek.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.
6.	Reclamant vraagt zich ten slotte af aan welke minimale eisen het stukje openbaar groen gaat voldoen als dit door de gemeente wordt afgekocht en hoe dit wordt gewaarborgd.	De openbare ruimte wordt, inclusief het groen, na realisatie eigendom van de gemeente en komt dus ook in beheer bij de gemeente. In de overeenkomst die is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente is de afspraak gemaakt dat deze openbare ruimte ten tijde van de overdracht dient te voldoen aan de gemeentelijke LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 14		
1.	Reclamant is van mening dat het plan niet als zelfstandig plan moet worden beoordeeld, maar juist in relatie tot alle andere ontwikkelingen op het eiland. Een integrale visie op de ontwikkeling van Kaageiland lijkt te ontbreken. Bewoners zijn zoekend naar informatie over de voorgenomen bouwplannen en willen graag geïnformeerd worden over de plannen en de impact daarvan op de leefbaarheid op Kaageiland. De bewoners zijn bezorgd dat het totaal aan woningen dat gepland is binnen de diverse projecten zal leiden tot een te grote belasting van de pont en de Julianalaan. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voor Irenelaan 3a ingepast moet worden in een nieuw integraal bestemmingsplan voor het hele eiland dat in de geest van de Omgevingswet vanuit een integrale visie op het gebied en in samenspraak met bewoners moet worden opgesteld.	De Omgevingsvisie en met name het dorpsperspectief voor Kaag vormen als het ware de integrale visie voor Kaageiland. Daarnaast is de plicht voor gemeenten om bestemmingsplannen één keer in de tien jaar te actualiseren komen te vervallen. Dat betekent dat het niet noodzakelijk is om het bestemmingsplan voor Kaag, dat dateert uit 2014, op korte termijn integraal te herzien. Met de naderende invoering van de Omgevingswet wordt er gewerkt aan één omgevingsplan voor de gehele gemeente, die alle losse bestemmingsplannen zal vervangen. Binnen afzienbare tijd (lees: enkele jaren), zal de kern Kaag ook onderdeel uitmaken van dit omgevingsplan. Overigens wordt niet ingezien wat verschillende bouwplannen op Kaageiland – los van de belasting van de veerpont en de overige infrastructuur – voor invloed op elkaar hebben, waarvoor het noodzakelijk zou zijn om een integrale visie op te stellen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.	Reclamant stelt dat de verkeerssituatie op het eiland niet per individueel bouwplan beoordeeld kan worden maar voor het totaal aan bouwplannen bezien moet worden. Er is bij bewoners geen begrip voor het feit dat er op dit moment op diverse locaties 30-40 woningen gepland worden zonder onderliggende plannen voor het verkeer en de capaciteit van de pont. Tevens zal er aandacht moeten komen voor de logistiek tijdens de concrete bouwfasen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1 en 1.3.
3.	Reclamant heeft bezwaar tegen het verkeersonderzoek waarnaar verwezen	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.

	wordt. Het onderzoek is volgens reclamant niet representatief, omdat slechts gedurende drie dagdelen metingen zijn gedaan. De verkeerssituatie op Kaag verschilt per seizoen en kent ook verschillende piekmomenten per seizoen. In het bestemmingsplan wordt bovendien verwezen naar een conceptrapportage uit 2018 die niet is bijgevoegd.	
4.	Reclamant stelt dat het niet gewenst is dat er gebruik gemaakt kan worden van de afkoopregeling voor het niet realiseren van sociale woningbouw zonder compensatie van sociale woningbouw elders op het eiland. De bewonerssamenstelling op Kaageiland is al zeer eenzijdig en voldoet niet aan de gewenste mix zoals omschreven in de Omgevingsvisie. De mix die nodig is voor het in stand houden van het kleine aantal voorzieningen dat er op Kaag nog is.	Zie de beantwoording onder zienswijze 13.3.
5.	Reclamant stelt dat de vrijstaande villa's recht tegenover de woningen op de Prins Willem-Alexanderlaan het vrije uitzicht van deze woningen ernstig belemmerd. Reclamant gaat ervan uit dat de gemeente op dit punt in gesprek blijft met de desbetreffende bewoners en hun input verwerkt in de planvorming.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1.
6.	Reclamant stelt dat de beoogde bouwhoogte van 11 meter uit de toon valt bij de omliggende bebouwing. Reclamant verzoekt de maximale bouwhoogte af te stemmen op die van de omliggende woningen: 7,5 meter.	Zie de beantwoording van zienswijze 5.1.
7.	Reclamant stelt dat het belangrijk is om zoveel mogelijk waardevolle bomen in het gebied te behouden. Reclamant waardeert het dat de initiatiefnemer bewoners wil laten participeren bij de opzet en invulling van het park.	Zie de beantwoording van zienswijze 8.4.
8.	Reclamant geeft aan dat het flora & fauna-onderzoek waarnaar verwezen wordt geen goed beeld geeft van de werkelijkheid en dat er nader ecologisch onderzoek plaats zou moeten vinden, omdat er niet alleen vleermuizen aanwezig zijn, maar ook spechten en uilen. Er zou een alternatief gevonden moeten worden voor de leefomgeving van deze dieren.	Zie de beantwoording van zienswijze 8.7.

Zienswijze 15

1.	Reclamant stelt dat er op vier locaties op Kaag recreatie plaats maakt voor woningbouw. Het karakter van Kaag zal daarmee ernstig veranderen. Recreatie zal naar de achtergrond verdwijnen of dusdanig van karakter veranderen zodat het alleen voor de koopkrachtige bereikbaar zal zijn.	Wat betreft de Irenelaan 3a verdwijnt een gedeelte recreatiebestemming. Echter, aangezien hier niets is gerealiseerd betreft dit slechts een verwijdering op papier. De verblijfsrecreatieve chalets die nog wel aanwezig zijn, worden behouden en juist geclusterd (versterking). Wat betreft de overige locaties: - De eigenaren van hotel Orion hebben voldoende aannemelijk gemaakt dat dit hotel op Kaageiland niet (langer) rendabel, levensvatbaar en toekomstbestendig is. Vasthouden aan deze bestemming zal de leefbaarheid van de locatie en directe omgeving niet ten goede komen. - Het bestemmingsplan Kaag (2014) geeft voor de locatie Julianalaan 55 nog steeds de functieaanduiding 'jachthaven' aan. - Bij de beoogde ontwikkeling van de locatie Julianalaan 68-70 blijven de steigers en ligplaatsen gehandhaafd. Het toevoegen van woningen op dit deel van het voormalige campingterrein komt de leefbaarheid van de omgeving juist ten goede, omdat deze plek – het terrein is aan drie zijden omsloten door woonbebouwing – niet langer gezien wordt als een geschikte plek voor een camping (m.u.v. de chalets die overblijven). Al met al kan gesteld worden dat van het “ernstig veranderen” van het karakter van Kaag met deze ontwikkeling(en) geen sprake is. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
2.	Reclamant stelt dat het genoemde aantal van twaalf recreatiewoningen dat op dit moment aanwezig zou zijn, niet klopt met de feitelijke situatie. Tevens zou er momenteel veel onrust zijn over de bestemming van de toilet- en wasvoorziening, die naar verluidt geruild zijn met het chalet Irenelaan 3a-C15. Reclamant vraagt zich af of dit woonruimte wordt en wat dan de bestemming is?	Er zijn op dit moment dertien chalets aanwezig op het terrein. Chalet nummer 3a-C4 wordt verplaatst van de locatie bij de entree van het terrein naar de noordoosthoek van het terrein (bestaande recreatiewoningen). De voormalige toilet- en wasvoorziening wordt niet omgebouwd tot (recreatie)woning en behoudt dus de huidige bestemming. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De verbeelding wordt uitgebreid met chalet nummer 3a-C50 en de voormalige toilet- en wasvoorziening. Beide behouden de vigerende bestemming. Ook de paragraaf over de bestaande

		situatie in hoofdstuk 2 van de toelichting zal hierop aangepast worden.
3.	Reclamant geeft aan dat er op p. 5 wordt gesproken over ‘de ingang aan de Prins Willem-Alexanderlaan’, terwijl op de tekening en in de rest van de tekst wordt uitgegaan van een ingang op de Beatrixlaan en Irenelaan.	Het plan heeft een auto-ontsluiting aan de Beatrixlaan ter hoogte van de Prins Willem-Alexanderlaan en is voor voetgangers en evt. calamiteitenontsluiting bereikbaar vanaf de Irenelaan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De paragraaf over de bestaande situatie van de toelichting wordt hierop aangepast.
4.	Reclamant zou graag de zinssnede ‘enige verkeerdruk’ op p. 6 gekwantificeerd willen zien. Reclamant is van mening dat er vooral in het hoogseizoen veel verkeerdruk is, niet per se door de aantallen maar, door verstopping van de smalle wegen en de weinige uitwijkplaatsen waar verkeer elkaar ontmoet.	In het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng is het aantal verkeersbewegingen gekwantificeerd. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.	Reclamant geeft aan dat er niet alleen parkeerdruk is op Buitenkaag (zoals gesteld op p. 6), maar dat die druk ook op Kaag wordt ervaren en alleen maar zal toenemen. Een groot aantal parkeert op het terrein van Irenelaan 3a. Reclamant stelt dat er niet ingegaan wordt op de inrichting van de entree. Reclamant vraagt zich af hoeveel parkeerplaatsen er blijven of extra gerealiseerd kunnen worden, alsmede hoe de groenvoorziening daar wordt.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen. In overleg met de gemeente is hierbij uitgegaan van een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning voor zowel de vrijstaande woningen als de waterwoningen. Deze ligt ruim boven de minimum parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2018. In totaal zullen in het plan 32 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarvan tien ten behoeve van de woningen en 22 ten behoeve van de recreatiewoningen/chalets. De waterwoningen (zuidelijke woningen) krijgen één parkeerplaats op eigen terrein. De vrijstaande woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een groeninrichtingsplan worden opgesteld. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De paragraaf over parkeren van de toelichting zal verduidelijkt worden.
6.	Reclamant vindt het argument dat sociale woningbouw niet is voorzien vanwege het ontbreken van voorzieningen opmerkelijk. Het merendeel van de recreatiewoningen zou permanent bewoond worden, waaruit blijkt dat er	Volgens de Omgevingsvisie dient 30% van de woningbouwplannen ‘sociaal’ te zijn en 20% in het middensegment (middenhuur of betaalbare koop). Dat betekent dat 50% van het woningbouwprogramma niet vastligt en er zal altijd ook een bepaalde behoefte zijn aan woningen in het duurdere segment. Bovendien leent

	weldegelijk behoefte is aan betaalbare woningen. Ook zou er behoefte zijn aan seniorenwoningen en vrije sector woningen met een huur tot 1100 euro. Navraag leert dat de met dit bestemmingsplan beoogde woningen 600.000 euro of meer zullen kosten. Reclamant stelt dat uit de regionale behoefte niet blijkt dat hier (dringend) vraag naar is.	de ene kern zich meer voor het ene type woning dan de andere. Kaageiland leent zich minder voor sociale woningbouw vanwege het ontbreken van voorzieningen. Dergelijke goedkopere woningen zullen sneller bewoond worden door huishoudens met kinderen en de voorzieningen voor die specifieke doelgroep (kinderopvang, basisschool, sportvoorzieningen, zwembad, etc.) ontbreken op Kaageiland. Dit wordt bovendien bevestigd door de recente verkoop van 37 sociale huurwoningen door woningcorporatie MeerWonen aan een andere partij. Zij geven aan dat uit hun gegevens blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen op Kaageiland zeer beperkt is en dat dit met name komt door een gebrek aan voorzieningen. Ook de relatief hoge beheerkosten, door de afgelegen ligging van de kern en de noodzaak om de pont te gebruiken, waren redenen voor MeerWonen om deze woningen te verkopen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.	Reclamant stelt dat er geen school aanwezig is op Kaag en dat daarmee de tekst op p. 6 onjuist is.	Hiermee wordt de voormalige school aan de Julianalaan 36 bedoeld. De tekst wordt hierop aangepast. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De tekst op pagina 6 van de toelichting wordt hierop aangepast.
8.	Reclamant stelt dat de stelling op p. 6 dat er weinig zicht op de weilanden is, haaks staat op de tekst dat er twee wandelpaden door de weilanden zijn en het feit dat er een vogelspotplek is waar het gehele weiland overzien kan worden.	Bedoeld is dat er vanaf het oude lint weinig (slechts op een paar plekken) zicht is op de achtergelegen weilanden. Wat niet wil zeggen dat er helemaal geen relatie met het omliggende weidegebied is of dat het niet toegankelijk is. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.	Reclamant merkt op dat er op p. 19 gesteld wordt dat de nieuwe woningen bijdragen aan het behoud van de voorzieningen op Kaag, terwijl er weinig tot geen voorzieningen zijn anders dan de pont.	Er zijn diverse voorzieningen op Kaag aanwezig, waaronder verschillende horeca, jachthavens, botenverhuur en een zeilschool. Daarnaast dragen de woningen op Kaageiland ook bij aan het behoud van de voorzieningen in Buitenkaag (o.a. de school en de kerk). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. De tekst op pagina 19 van de toelichting wordt hierop aangepast.
10.	Reclamant stelt dat de optie dat de initiatiefnemer de kosten van ontwikkeling en onderhoud van het openbaar groen op zich neemt om	Zie de beantwoording van zienswijze 13.6.

	(financiële) garanties vraagt, aangezien het vanwege de ligging van Kaag onhaalbaar lijkt dat de gemeente dit overneemt in beheer.	
11.	Reclamant stelt dat er een nieuw onderzoek uitgevoerd zou moeten worden naar de capaciteit van de pont, nu er – na het uitgevoerde verkeersonderzoek – een nieuwe exploitant aan het roer is gekomen.	Zie de beantwoording van zienswijze 1.1.