

**Bestemmingsplan
'Julianalaan 68-70, Kaag'**

Nota van beantwoording zienswijzen

september 2022

Het ontwerpbestemmingsplan 'Julianalaan 68-70, Kaag' heeft van 23 januari t/m 4 maart 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 15 zienswijzen ontvangen. In de tussentijd is het plan dusdanig aangepast (nieuw verkeersonderzoek, nieuw akoestisch onderzoek en nieuw ontwerp bebouwing) dat het noodzakelijk was om het plan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Dat is van 14 april t/m 25 mei 2022 gebeurd. In deze periode zijn nog eens 11 zienswijzen ontvangen. In de meeste gevallen ging het om een aanvullende zienswijze van reclamanten waar reeds in de eerste termijn een zienswijze van was ontvangen. Andere indieners van zienswijzen hebben ook opnieuw een zienswijze ingediend en gaven aan dat hun zienswijze uit 2020 daarmee kon komen te vervallen of de zienswijze was identiek aan die uit 2020. In het geval van twee zienswijzen – nummer 16 en 17 – ging het tijdens deze tweede inzagetermijn om nieuwe indieners. Voor de duidelijkheid/overzichtelijkheid is per zienswijze aangegeven of deze is ingediend op het ontwerpbestemmingsplan van januari 2020 of op het ontwerpbestemmingsplan van april 2022.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)

1.1	Reclamant stelt dat de capaciteit van de veerpont en de Julianalaan niet toereikend is voor uitbreiding van het woningaanbod. Reclamant stelt als belangrijkste punt* dat de gepresenteerde cijfers en conclusies in het uitgevoerde verkeersonderzoek door de gebruikte onderzoeksmethodieken geen realistische en betrouwbare weergave van de (dagelijkse) verkeerssituatie zijn. Reclamant voorziet met de realisatie van dit en de andere bouwplannen die op stapel staan ernstige gevolgen voor de bereikbaarheid van en naar Kaageiland. Vooral voor de wachttijden bij de pont en de doorgang op de Julianalaan. Reclamant maakt zich voornamelijk zorgen over de bereikbaarheid van hulpdiensten als er (op "piekmomenten") een lange rij voor de pont staat. Dit vraagt dan ook om een zeer kritische afweging van de gemeente: plaatst de gemeente het toevoegen van woningen boven de verkeersveiligheid en neemt het daarbij de toename van de drukte op de pont op de koop toe? <i>*Voor een volledig overzicht van de onderbouwing en de argumenten tegen de verkeersonderzoeken wordt verwezen naar de zienswijze zelf.</i>	De inhoudelijke discussie omtrent de verkeersrapporten is en/of wordt reeds gevoerd in het kader van het traject bestemmingsplanwijziging Irenelaan 3a. Aangezien de gebruikte onderzoeken in beide bestemmingsplantrajecten hetzelfde zijn, wordt er dan ook voor gekozen om niet inhoudelijk meer te reageren op de aangevoerde bezwaren. De afgelopen jaren zijn er verschillende verkeersonderzoeken uitgevoerd naar de capaciteit van de pont. Al deze onderzoeken wijzen keer op keer uit dat er nog voldoende restcapaciteit op de pont zou zijn. De onderzoeken zijn uitgevoerd door Goudappel, een gerenommeerd adviesbureau op het gebied van mobiliteit en ruimte en de metingen zijn conform de ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen) van landelijk kennisinstituut CROW uitgevoerd. De tendens is dat de onderzoeksresultaten niet overeenkomen met het gevoel dat er heerst bij (een groot deel van) de eilandbewoners omtrent de ervaren drukte op de pont. De zorgen van reclamant(en) en andere eilandbewoners worden dan ook weldegelijk serieus genomen worden. Daarom zijn de gemeente en dorpsraad met elkaar in gesprek om te komen tot een andere onderzoeksmethodiek die door beide partijen wordt aanvaard. Met deze nieuwe/aanvullende tellingen hopen beide partijen de pijnpunten helder in beeld te krijgen en inhoudelijk te discussie te kunnen voeren met elkaar over de toekomst van de pont. Met als doel om bewustwording te creëren, eventueel gedragsverandering teweeg te brengen en/of afspraken met elkaar te maken. Het doel van deze gesprekken is dus niet om (met terugwerkende kracht woningbouw)plannen ter discussie te stellen.
-----	--	--

		De gemeente stelt zich op het standpunt dat de onderzoeken juist zijn uitgevoerd en volgt het advies van Goudappel in deze onderzoeken op. Totdat er daadwerkelijk overeenstemming is bereikt over de aanvullende onderzoeksmethodiek welke rekening houdt met de unieke situatie op Kaag, zal de gemeente zich dan ook blijven baseren op het onderzoek van Goudappel. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
1.2	Reclamant stelt het tijdstip van de uitvoering van het laatste verkeersonderzoek ter discussie. De laatste metingen vonden plaats op 3 februari 2022 toen vanwege de coronamaatregelen het thuiswerkadvies nog actueel was. Reclamant stelt dat de weergave van de verkeersaantallen en overtochten daarom niet representatief te noemen is en derhalve niet gegeneraliseerd kan worden naar de verkeerssituatie gedurende het jaar, onder normale omstandigheden.	Alle voorgaande verkeersonderzoeken dateren van voor de coronapandemie. Tijdens de eerste termijn dat het bestemmingsplan 'Julianalaan 68-70' als ontwerp ter inzage lag werd juist door verschillende reclamanten aangegeven dat die onderzoeken niet meer actueel zouden zijn vanwege de veranderde wereld waar we mee te maken hebben. Om die discussie voor te zijn en omdat thuiswerken inmiddels niet meer weg te denken is uit onze maatschappij, is er voor gekozen om recentelijk nieuwe tellingen plaats te laten vinden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 2 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
2.1	Reclamant stelt dat de pont niet meer auto's aan kan en dat om die reden het plan niet door kan gaan.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
Zienswijze 3 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
3.1	Reclamant stelt dat het vreemd is dat er binnen het beschermd dorpsgezicht van de Julianalaan woonbebouwing verrijst die vele malen hoger is (13 m) dan de lage woningbouw in het lint. Dit schept een ongewenste precedent.	Voor de gronden binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - beschermd dorpsgezicht'. Hiermee is de bescherming van het dorpsgezicht gewaarborgd. Bij de planvorming is daar dan ook rekening mee gehouden. Naar aanleiding van het grote aantal en met name ook de inhoud van de ontvangen bezwaren op het ontwerp zijn de initiatiefnemers terug naar de tekentafel gegaan. Het ontwerp uit 2020 is aangepast, meer afgestemd op de bestaande omgeving en er is in het nieuwe ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de drie huishoudens die met hun perceel direct aan het plangebied grenzen. De bouwhoogte is met twee meter verlaagd ten opzichte van het plan uit 2020, dus er is niet langer sprake van een beoogde bouwhoogte van 13 meter. De bebouwing aan de straat sluit qua maat, schaal en uitstraling aan op de typische lintbebouwing aan de Julianalaan. Er wordt één volume toegevoegd en het

		pand Julianalaan 66 (eetcafé 'De Twee Wilgen') wordt gerestaureerd en blijft daarmee duurzaam behouden. Hierbij worden de bijgebouwen ten noorden van het eetcafé, die geen enkele karakteristieke waarden vertegenwoordigen, gesloopt. De bebouwing aan het water vormt qua maat, schaal en uitstraling een overgang tussen de woningen aan het water ten noorden van de locatie met nokhoogtes variërend tussen 6 en 8 meter en de loods van 11 meter hoog op de jachthaven ten zuiden van de locatie. Dat houdt in dat er op de locatie nokhoogtes tussen de 7 en 11 meter worden gehanteerd waarbij de architectuur zowel een residentiële als een maritieme uitstraling heeft. De stichting Dorp, Stad en Land vormt een onafhankelijke commissie die de gemeente adviseert, in de vorm van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In die hoedanigheid heeft Dorp, Stad en Land het onderhavige ontwerp beoordeeld. In het advies van 26 augustus 2021 zijn nog enkele opmerkingen ten aanzien van het ontwerp gemaakt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het ontwerp is op basis daarvan aangepast en vervolgens nogmaals voorgelegd aan Dorp, Stad en Land. Op 15 december 2021 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies uitgebracht op het aangepaste ontwerp en daarmee geoordeeld dat het plan wat hen betreft passend is binnen het beschermd dorpsgezicht van de Julianalaan. Voor een uitgebreide onderbouwing op de aspecten stedenbouw en architectuur wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan en bijlage 1 en 9 bij het bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerp uit 2020 en daarmee ook het bestemmingsplan.
3.2	Reclamant vreest schade in verband met de bouw van een parkeergarage onder de bebouwing, omdat zij op korte afstand van de erfscheiding wonen.	De financiële verantwoordelijkheid voor het project en de daarbij horende risico's worden volledig gedragen door de initiatiefnemers. Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. Risico's in het kader van de bouw en mogelijke schade bij de bouw bij derden worden dan ook door de initiatiefnemers gedragen. Uiteraard zal er op voorhand alles aan gedaan worden om schade aan de omliggende bebouwing te voorkomen. Bovendien zullen er voor de start van de

		bouw, bouwkundige opnames gedaan worden in de vorm van een nulmeting. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.3	Reclamant stelt dat de toegangsweg ter hoogte van de ingang van dit perceel zeer krap is. De toename van het verkeer zou problemen kunnen geven.	Er is in de planvorming rekening gehouden met de omstandigheden, waaronder de breedte van de Julianalaan ter hoogte van het plangebied. Die breedte vormt hier geen belemmering voor het initiatief en voor de omgeving. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3.4	Reclamant stelt dat het verkeersonderzoek concludeert dat er nog ruimte is voor toename van verkeersbewegingen, maar dat de werkelijkheid anders is. Op verschillende tijdstippen moet er rekening gehouden worden met een wachttijd van 10 minuten tot een half uur.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
3.5	Reclamant stelt dat enerzijds de pittoreske paddenstoelhuisjes (moeten) worden behouden, maar dat er anderzijds nu voor deze omgeving te grote bebouwing opgericht wordt. Dit staat haaks op elkaar.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.1.
3.6	Reclamant stelt dat de mogelijkheden om aan te leggen voor watersporters aan Kaageiland verder worden verminderd.	Het initiatief voorziet in steigers, die deels door passanten gebruikt kunnen worden. Hierbij loopt het openbare gebied vanaf de Julianalaan, dankzij de geheel verdiept aangelegde parkeergarage, op maaiveldniveau door naar de nieuwe steigers. Overigens is het aan de toekomstige eigenaren op het terrein om te bepalen of er in de toekomstige situatie blijvend kan worden aangelegd door watersporters. Maar dat valt buiten de context van een bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 3a (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
3a.1	Reclamant stelt dat zij bereid zijn medewerking te verlenen aan dit plan als het intrekken van de bouwvergunning voor Julianalaan 64 wordt heroverwogen en teruggedraaid. Volgens reclamant zou het feit dat er destijds al sprake was van dit plan de reden voor die intrekking zijn geweest.	De betreffende vergunning voor het gedeeltelijk verbouwen van de woning op Julianalaan 64 is verleend in mei 2016. Een gemeente kan een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken als niet binnen 26 weken (een half jaar) na afgifte van de vergunning hiervan gebruik wordt gemaakt. De vergunning is uiteindelijk pas ingetrokken in juni 2020 (ruim drie jaar na afgifte). Reden voor intrekking van de vergunning is uiteraard niet het plan voor Julianalaan

		68-70 geweest. In de brief zijn meerdere redenen voor de intrekking vermeld: - de algemene belangen die zijn gediend bij een goede ruimtelijke ordening; - de belangen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo); - het naleven van de voorwaarden van de omgevingsvergunning; - veranderende regelgeving. Een voorbeeld hiervan is dat het Bouwbesluit steeds strengere eisen heeft. Als de gemeente 'oude' vergunningen dan niet intrekt, dan kunnen er dus gebouwen gerealiseerd worden die niet meer aan de meest recente eisen voldoen. Het staat reclamant vrij om op elk gewenst moment een nieuwe aanvraag om een omgevingsvergunning voor Julianalaan 64 in te dienen, maar dat traject staat los van de procedure omtrent de bestemmingsplanwijziging voor Julianalaan 68-70. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
3a.2	Reclamant stelt dat door het toestaan van extra bouwplannen op Kaageiland en indirect een onwenselijke toename van het aantal auto's op de pont wordt veroorzaakt. Dit maakt de kansen op de komst van een brug i.p.v. de pont groter en dit is niet wat de bewoners van Kaag willen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
3a.3	Reclamant stelt dat de geplande bebouwing aan de noordzijde van het perceel aan het water erg dicht op hun woning komt te liggen. Dit gaat ten koste van uitzicht, het aantal zonuren en het woongenot.	Dat er sprake zal zijn van een bepaalde mate van schaduwwerking en vermindering van privacy wordt niet ontkent. Echter, het is belangrijk om te realiseren dat er in de huidige situatie volgens het vigerende bestemmingsplan meerdere recreatiewoningen van 90 m² en met een bouwhoogte van 7 m gebouwd kunnen worden op een vergelijkbare korte afstand van de woning van reclamant. Met dit ontwerp is nadrukkelijk zoveel mogelijk rekening geprobeerd te houden met de wensen van de bewoners van Julianalaan 64. Zie hiervoor p. 16 van bijlage 1 bij het bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 4 (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
4.1	Reclamant stelt dat de bebouwing die wordt opgericht hoger is dan in Kaag gebruikelijk is.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.1.
4.2	Reclamant stelt dat de waterhuishouding/de hoogte van het grondwater kan worden verstoord met gevolgen voor de fundering	Voor de gronden in het oostelijk deel binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Hiermee is de bescherming van het

	van de omliggende huizen. Een dergelijke ingreep (namelijk graafwerkzaamheden t.b.v. de benodigde diepte voor het geheel) kan ernstige gevolgen hebben en reclamant vreest schade aan haar huis.	dijklichaam gewaarborgd binnen het bestemmingsplan. Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.2. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.3	Reclamant is bezorgd over de toename van verkeersdruk op de Julianalaan en op de pont en over de afname van de verkeersveiligheid rondom het gebied. Het verkeersonderzoek met de gemeten “spitsuren” met restcapaciteit op de pont is ontoereikend. De spitsmomenten zijn ook overdag wanneer medewerkers van bedrijven en/of dagjesmensen het eiland verlaten.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
4.4	Reclamant maakt zich grote zorgen over het neerhalen van de muur gelegen tussen eetcafé ‘De Twee Wilgen’ en haar perceel. Door het neerhalen van de muur vreest reclamant: - meer geluidsoverlast van bezoekers van (het terras van) eetcafé ‘De Twee Wilgen’ en de jachthaven; - doorloop van vreemden uit die gelegenheden over haar terrein, dat voor een vermindering van privacy en veiligheidsgevoel zorgt; - hinder en schade door wind uit het zuiden. Een blokhaag zal hiervoor niet voldoende zijn.	De betreffende muur staat op eigen grond van de initiatiefnemer en dient verwijderd te worden om de nieuwbouw mogelijk te maken. Op de erfgrans ontstaat hierdoor ook een open karakter met meer doorkijk langs de woongebouwen naar de binnenhaven en het achterliggende water van Kaag. Het verwijderen van de muur is besproken met de eigenaar van het aangrenzende perceel Julianalaan 64. Reclamant heeft enkel het recht van overpad over dit perceel en hoeft dan ook niet te vrezen voor de doorloop van vreemden over haar perceel. Het terras van eetcafé ‘De Twee Wilgen’ wordt gesitueerd aan de zuidzijde van de bebouwing. Van geluidsoverlast zal dus naar verwachting geen sprake zijn. De nieuw te realiseren woonblokken en de geluidswand die nabij het perceel van de jachthaven/jachtwerf gerealiseerd worden vormen feitelijk ook een “muur” die windhinder zullen beperken. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
4.5	Reclamant stelt dat de in het ontwerp weergegeven hoogte van de woning op nummer 64 1,5 m te hoog is en dat dit een vertekend beeld geeft. De blinde muur in het plan lijkt daarmee minder af te wijken in hoogte dan feitelijk het geval zal zijn.	De woning op Julianalaan 64 is ingetekend conform de verleende vergunning voor de verbouwing van deze woning. Echter, deze vergunning is inmiddels ingetrokken door de gemeente. De hoogte van de woning zal in de tekeningen dan ook aangepast worden naar de feitelijke situatie.

	Gevreesd wordt voor schaduwwerking op de zonnepanelen op het dak van de woning van reclamant.	Daarnaast is er een bezonningsstudie uitgevoerd. Uiteraard zal er in de nieuwe situatie sprake zijn van schaduwwerking, omdat er in de huidige situatie helemaal geen bebouwing staat nabij de ten noorden van de planlocatie gelegen woningen. Echter, gerealiseerd moet worden dat er conform het vigerende bestemmingsplan Kaag (2014) verblijfsrecreatieve bebouwing opgericht kan worden met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De schaduwwerking van deze bouw mogelijkheden zijn dan ook ter vergelijking meegenomen in de bezonningsstudie. Hieruit blijkt dat er met het nieuwe bouwplan geen verslechtering wat betreft schaduwwerking op de aangrenzende percelen op zal treden ten opzichte van de maximaal planologische mogelijkheden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van bijlage 1 bij de toelichting. De hoogte van de woning op Julianalaan 64 is in de doorsnede op p. 16 verlaagd naar de bestaande situatie. Daarnaast is er een bezonningsstudie uitgevoerd, waarin ook de juiste hoogte is gehanteerd. Deze bezonningsstudie wordt als bijlage 10 aan de toelichting toegevoegd. Paragraaf 2.2 van de toelichting is aangevuld naar aanleiding van de uitgevoerde bezonningsstudie.
4.6	Reclamant stelt dat hetgeen op p. 13 van bijlage 1 bij de toelichting niet helemaal juist is, omdat het adres Julianalaan 64b niet bestaat. Daarnaast is er pas recentelijk op verzoek van reclamant zelf contact geweest tussen de (adviseur van de) initiatiefnemers en haar.	Het adres Julianalaan 64b bestaat inderdaad niet. Dit betreft een omissie. Daarnaast klopt het dat niet met alle omwonenden van het plangebied direct contact is gezocht. Er is voor gekozen om met name met de drie huishoudens wiens perceel direct aan het plangebied grenzen in gesprek te gaan over het nieuwe ontwerp. Daarnaast zijn in het bericht aan alle indieners van een zienswijze uit de eerste termijn de contactgegevens van de (adviseur van de) initiatiefnemers opgenomen zodat er zelf contact gezocht kon worden wanneer daar behoefte aan was. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van bijlage 1 bij de toelichting. Het adres Julianalaan 64b is tweemaal verwijderd van pagina 13.
4.7	Reclamant geeft aan dat de plannen om het terras van Julianalaan 64 uit te breiden en te voorzien van een windscherm nieuw zijn voor haar en potentieel een probleem, omdat het invloed heeft op haar leef sfeer. Dat de bewoners van de drie appartementen daar open langs kunnen lopen ziet zij eveneens als een potentieel probleem voor haar privacy en veiligheid. Aangezien de	Er is met de eigenaren van Julianalaan 64 afgesproken dat de uitbreiding van hun terras onderdeel uitmaakt van de totaalontwikkeling om deze bewoners zoveel mogelijk tegemoet te komen en zodoende meer draagvlak te creëren voor het plan. Dat de bewoners van de drie appartementen over het pad langs hun gevel moeten lopen om bij hun boot te komen begrijpen zij en is geen bezwaar. Dit is terug te lezen op pagina 16 van de plantoelichting (bijlage 1). Reclamant heeft

	bewoners van Julianalaan 64, 64a, 64c en 64d een gezamenlijke steiger hebben, krijgen derden dus vrij toegang tot haar steiger en terrein.	enkel het recht van overpad over dit perceel en hoeft dan ook niet te vrezen voor de doorloop van vreemden over haar perceel. Bovendien valt voorgaande feitelijk gezien buiten de scope van dit bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 5 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
5.1	Reclamant stelt dat in de toelichting wordt gesproken over 'seniorenwoningen' of woningen voor oudere mensen die met pensioen zijn. Dit is niet nader geregeld in de planregels.	Dit wordt niet (langer) als zodanig genoemd in de toelichting. Wel is het volgende aangegeven: <i>"Mede dankzij de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan een ander soort wonen. Een meer zorgeloos wonen waarbij de bebouwing collectief wordt onderhouden. Wonen en slapen op één verdieping, bereikbaar met een lift."</i> en <i>"Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van riante appartementen met lift mogelijk, waarmee een bijdrage aan de doorstroming van ouderen wordt geleverd."</i> Dit zijn verwachtingen/aannames gebaseerd op de praktijk. Het klopt dat er in de regels van het bestemmingsplan geen nadere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de leeftijd van toekomstige bewoners. Als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een memo toegevoegd waarin de behoefte naar dit woningtype is onderbouwd. Zie voor de volledigheid ook de beantwoording onder zienswijze 6.5. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
5.2	Reclamant stelt dat er meer behoefte is aan sociale woningen. Er worden geen sociale woningen gebouwd. Deze woningen in een duurder segment leidt niet tot diversiteit binnen Kaag.	Het klopt dat het plan niet voorziet in sociale woningbouw. De gemeente Kaag en Braassem verplicht initiatiefnemers om bij plannen tot en met 11 woningen dit percentage af te kopen door middel van een storting 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.
5.3	Reclamant stelt dat deze ontwikkeling leidt tot meer verkeer op Kaag. Het is een veronderstelling dat deze ouderen op de Kaag willen wonen, slechts één auto zouden hebben en dat zij later van huis zouden gaan en niet tijdens spitsuren.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1. In de berekeningen is overigens geen rekening gehouden met een dergelijke specifieke doelgroep. Er wordt met dit plan ruimschoots voldaan aan de parkeernorm, dus er is voldoende ruimte voor meer dan één auto per appartement. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 6 (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
6.1	Reclamant stelt dat het ingediende plan in strijd is met de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan dat na een uitgebreide inspraakprocedure in 2017 tot stand is gekomen. Het vigerende bestemmingsplan spreekt onder andere over het te beschermen dorpsgezicht (waar Julianalaan 68-70 ook onderdeel van uitmaakt) en het niet veranderen van de bestemming van recreatiewoningen naar permanente bewoning (op perceel Julianalaan 68-70 staat een recreatiewoning).	Het bestemmingsplan <i>Kaag</i> is in 2014 vastgesteld en dus niet pas in 2017 tot stand zijn gekomen. Deze bestemmingsplanherziening betrof een actualisatie waarbij inderdaad de bestaande bestemmingen het uitgangspunt waren. Dat betekent echter niet dat een bestemming nooit meer gewijzigd zou kunnen worden. Iedere grondeigenaar zou hier op elk willekeurig moment een aanvraag voor in kunnen dienen. Het is correct dat het initiatief in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Dat is de reden dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld om het initiatief mogelijk te maken. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met alle in het geding zijnde belangen, waaronder dat van het beschermd dorpsgezicht. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.1. De stelling dat er op het perceel Julianalaan 68-70 een recreatiewoning staat is onjuist. Het klopt dat er een gedeelte recreatiebestemming verdwijnt, maar aangezien hier niets is gerealiseerd betreft dit slechts een verwijdering op papier. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 15.3. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.2	Reclamant stelt dat het ingediende plan leidt tot onaanvaardbare verkeersdruk en reistijdverlenging voor de pont. Reclamant verwijst hierbij naar een onderzoek uit 1994 en een artikel uit het blad 'Heen en Weer'.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
6.3	Reclamant stelt dat het oprichten van de nieuwe bebouwing zal leiden tot	Mede op basis van deze zienswijze is er een bezonningsstudie uitgevoerd. Uiteraard zal er in de

	schaduwwerking op de belendende percelen.	nieuwe situatie sprake zijn van schaduwwerking, omdat er in de huidige situatie helemaal geen bebouwing staat nabij de ten noorden van de planlocatie gelegen woningen. Echter, gerealiseerd moet worden dat er conform het vigerende bestemmingsplan Kaag (2014) verblijfsrecreatieve bebouwing opgericht kan worden met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De schaduwwerking van deze bouwmogelijkheden zijn dan ook ter vergelijking meegenomen in de bezonningsstudie. Hieruit blijkt dat er met het nieuwe bouwplan geen verslechtering wat betreft schaduwwerking op de aangrenzende percelen op zal treden ten opzichte van de maximaal planologische mogelijkheden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie wordt als bijlage 10 aan de toelichting toegevoegd.
6.4	Reclamant stelt dat het ingediende plan uitgaat van een goothoogte van 7 meter, hetgeen bijna 2 keer zo hoog is als de bestaande lintbebouwing op de Julianalaan. Dit doorbreekt het beschermde dorpsgezicht.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.1.
6.5	Reclamant stelt dat er geen onderbouwing van de woningbehoefte en doelgroep is opgenomen. Hiervoor is geen rapport opgesteld en ook staat niet vast dat de woningen exclusief door senioren zullen worden gebruikt.	Er is een marktverkenning uitgevoerd waaruit blijkt dat vooral appartementenbouw in de regio van de gemeente Kaag en Braassem achterblijft en er daarom weinig transacties zijn in zowel bestaande bouw als nieuwbouw. Er wordt geconcludeerd dat de vraag naar de voorgestelde appartementen het aanbod in de gemeente Kaag en Braassem ruim overstijgt en dat de beoogde appartementen een welkome aanvulling zijn in de huidige markt. Zie ook bijlage 2 bij de toelichting. Dat beeld wordt bovendien versterkt door een initiatief van de initiatiefnemers die een brochure hebben verspreid waarbij mensen konden aangeven of ze geïnteresseerd zijn in een appartement in het voorliggende plan. Daarop hebben ruim 60 verschillende personen – waarvan ook een groot aantal woonachtig op Kaag – laten weten positief te staan tegenover deze ontwikkeling en/of geïnteresseerd te zijn in één van de appartementen. Zie voor de volledigheid ook de beantwoording onder zienswijze 5.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
6.6	Reclamant stelt dat het ingediende plan een recreatieve jachthaven onttrekt van de Kaag.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.6.

Zienswijze 7 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)

7.1	Als werknemer van Jachtwerf Hoogenboom Kaag vreest reclamant door deze ontwikkeling voor het voortbestaan van de jachtwerf.	Zie de beantwoording onder zienswijze 9.1.
7.2	Reclamant stelt dat de zuidkant van de Kaag door deze ontwikkeling moeilijker bereikbaar wordt. Met name bij calamiteiten zoals brand. Garages vormen daarbij bovendien een groter risico.	De wegen op Kaag zijn in de huidige situatie al erg smal, waardoor het niet altijd mogelijk is voor een brandweervoertuig om de incidentlocatie te bereiken. Daarnaast kan het zijn dat door geparkeerde auto's een brandkraan niet bereikbaar is. In beide gevallen kunnen het open water en/of een brandweerboot uitkomst bieden. De beoogde ontwikkeling aan de Julianalaan 68-70 verandert niets aan die reeds bestaande knelpunten en de bereikbaarheid verslechtert niet. De Veiligheidsregio Hollands-Midden heeft geadviseerd over het plan en ziet geen belemmeringen. Daarnaast komen brandveiligheidsaspecten specifiek nog aan bod bij de omgevingsvergunning die volgt op een wijziging van het bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
7.3	Reclamant stelt dat het verkeer onevenredig zal toenemen en dit zal een nog hogere piekdruk bij de pont veroorzaken.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.

Zienswijze 8 (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)

8.1	Als werknemer van Jachtwerf Hoogenboom Kaag vreest reclamant door deze ontwikkeling voor het voortbestaan van de jachtwerf.	Zie de beantwoording onder zienswijze 9.1.
8.2	Reclamant stelt dat met het ingediende plan hun woongenot ernstig in gevaar komt. In plaats van een mooie wijde blik over de plassen zouden zij straks tegen meerdere gebouwen aan kijken.	Het onderhavige initiatief heeft inderdaad impact op het uitzicht van reclamant, maar dat is niet in die mate dat het woongenot ernstig in gevaar is. Nog steeds is vanuit de betreffende woningen sprake van zicht op het water. Bovendien is op de door reclamant meegestuurde foto's te zien dat er reeds in de huidige situatie sprake is van beperking van het uitzicht door de bestaande bebouwing. Ten slotte wordt er met de nieuwe bebouwing voldaan aan alle (afstands)eisen omtrent burennrecht. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.3	Reclamant is bang dat hun huis flink schade oploopt als er op zo een grote schaal gebouwd gaat worden. Reclamant stelt zich hardop de vraag wat het bouwen van een grote parkeergarage doet met het grondwaterpeil en of dat zij bij hun woning last gaan krijgen van verzakkingen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.2 en 4.2.

8.4	Reclamant stelt dat Julianalaan 68-70 niet het einde van het bouwlint is en dat de te bouwen appartementen daarom nooit "de passende afsluiting" van het bouwlint zullen worden. Daarnaast passen de woningen qua bouwstijl en afmetingen niet binnen het beschermde dorpsgezicht. De woningen aan de Julianalaan kennen helemaal geen hoogbouw.	Stedenbouwkundig gezien kan het perceel Julianalaan 68-70 wel als het einde van het lint ten oosten van de Julianalaan gezien worden. Door de aanwezigheid van de jachthaven aan de zuidzijde, vormen het plangebied en de jachtwerf feitelijk samen de hoeksituatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een wat hogere bebouwing op deze plek dus weldegelijk gerechtvaardigd. Ten slotte is de bouwhoogte met nog eens twee meter verlaagd ten opzichte van het plan uit 2020 en dus dekt de term hoogbouw de lading niet (langer). Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
8.5	Reclamant stelt dat appartementen inclusief lift meer in trek zullen zijn bij ouderen en dat dit alleen maar voor meer vergrijzing van Kaag zorgt. Uit de marktverkenning van Koppes Makelaardij zou blijken dat er een groot tekort is aan betaalbare huisvesting en de in dit plan beoogde woningen vallen daar niet onder.	Zie de beantwoording onder zienswijze 6.5.
8.6	Reclamant stelt ten slotte dat de plannen afgewezen zouden moeten worden vanwege de verkeersproblematiek. Wachttijden van 30 en soms zelfs 60 minuten komen regelmatig voor. Het verkeersrapport is om verschillende redenen niet representatief.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
Zienswijze 9 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
9.1	Reclamant stelt dat Jachthaven Hoogenboom Kaag ernstig zal worden beperkt in het uitvoeren van haar werkzaamheden en door het klagen van de nieuwe bewoners genoodzaakt zal zijn het bedrijf te beëindigen. Hiermee komt de bedrijfsopvolging en de werkgelegenheid van hun werknemers in gevaar. Het akoestisch onderzoek geeft volgens reclamant bovendien een onjuiste en onvolledige weergave van de feitelijke situatie.	Naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuw akoestisch onderzoek opgesteld en uitgevoerd. De uitgangspunten van de bedrijfssituatie zijn hiervoor besproken met de reclamant. Uit dit onderzoek blijkt dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen (extra) belemmering optreedt voor de bedrijfsvoering van de jachtwerf. Het bedrijf zal door de komst van de woningen niet worden beperkt in de akoestische ruimte. Voor de nieuwe woningen kan er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden nu er in het huidige ontwerp rekening wordt gehouden met geluid reducerende maatregelen. De te treffen maatregelen uit het akoestische rapport worden in het voorliggende bestemmingsplan geborgd door middel van drie voorwaardelijke verplichtingen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de bedrijfsvoering van de jachtwerf niet in gevaar is/komt. Zie paragraaf 4.2.4 van de toelichting voor een uitgebreide onderbouwing op dit aspect. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan uit 2020. Er is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfsvoering van Jachthaven Hoogenboom Kaag en het vorige onderzoek komt daarmee te vervallen.
9.2	Reclamant vreest voor verzakking van de woning Julianalaan 72. Deze woning is gebouwd rond 1925 en is niet onderheid. Door graafwerkzaamheden op zo een kleine afstand ten behoeve van de parkeerkeerkelder, bestaat groot gevaar voor verzakking van deze woning.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.2 en 4.2.
9.3	Reclamant stelt dat de geplande bebouwing op zeer korte afstand komt te staan van de perceelgrens en dat hierdoor de privacy volledig verloren zal gaan. Vanaf de veel hoger gelegen balkons zal er een riant uitzicht zijn op en in het woonhuis op Julianalaan 72. Ook het uitzicht van de woning op 72a zal verslechteren.	Ook in de huidige situatie is sprake van een woonfunctie op korte afstand tot de betreffende woning. Volgens het Burgerlijk Wetboek dient er minimaal 2 meter afstand aangehouden te worden tussen gevelopeningen/balkons en de erfgrens. Het huidige ontwerp voldoet aan deze eis. De appartementen zijn bovendien primair op het uitzicht over het water gericht. Het onderhavige initiatief heeft inderdaad impact op het uitzicht van reclamant, maar dat is niet in die mate dat het woongenot ernstig in gevaar is. Nog steeds is vanuit de betreffende woningen sprake van zicht op het water. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.4	Reclamant stelt dat de Julianalaan de dubbelbestemming 'beschermde dorpsgezicht' heeft. De geplande bebouwing doet ernstig afbreuk aan het karakteristieke dorpsgezicht. In de toelichting wordt gesteld dat de kaprichting overwegend haaks is op de richting van de Julianalaan. Dit is onjuist. Op Kaag zijn bijna alle oude gebouwen evenwijdig aan de Julianalaan gebouwd, zoals de volgende huizen aan de waterkant: - Oude boerderij Julianalaan 18 - Oude boerderij Julianalaan 22 - Oude postkantoor Julianalaan 26 - Oude zeilmakerij Julianalaan 30 - Oude school Julianalaan 36 - Woning Julianalaan 40 - Woning Julianalaan 48 - Oude bakkerij Julianalaan 52 - Voorheen oude boerderij Julianalaan 56 - Voorheen de Bontekoe Julianalaan 62 - Woning Julianalaan 68 Onder 2.2 van de toelichting staat vermeld "Met de beoogde herstructurering wordt aan	Het is juist dat er op Kaag ook diverse panden voorkomen met de kap evenwijdig aan de Julianalaan, maar de kaprichting van de bebouwing tussen de Julianalaan en het water is overwegend haaks op de Julianalaan. Bij dat patroon wordt aangesloten. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.1 en 8.4. Voor de beantwoording van de stelling dat er recreatiebestemming wordt opgeofferd wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 15.3. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	<i>het bouwlint een passende beëindiging gegeven</i>". Julianalaan 70 is echter niet het einde van het bouwlint, maar het huis van reclamant. Ook wordt het bouwlint door dit plan niet versterkt. Door dit plan wordt een stukje recreatief gebied opgeofferd aan woningbouw en dit leidt niet tot behoud en zeker geen versterking van de historische kern. De maat en schaal van het dorp wordt niet opgepakt en er wordt niet voortgebouwd op de karakteristieke structuur.	
9.5	Reclamant stelt dat het onbegrijpelijk is dat bij de vergunningverlening voor de loods aan Julianalaan 72C geen uitzondering worden gemaakt kon voor wat betreft een grotere goothoogte en dat nu wordt 'opeens' een goothoogte van 9 meter toegestaan.	Er vindt altijd een beoordeling plaats vanuit de specifieke situatie en daarbij kunnen in de loop van de tijd andere afwegingen worden gemaakt. Het ontwerp uit 2020 is inmiddels aangepast waarbij de bebouwing aan de Julianalaan kleinschalig blijft zodat het aanzicht van het lint karakteristiek blijft. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.6	Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat er specifiek voor Kaag een kleine vraag naar appartementen is en dat als argument wordt gesteld dat dit het gevolg is van het feit dat de mensen ermee bekend zijn dat er nauwelijks aanbod van appartementen op Kaag is. Reclamant denkt echter dat dit een verkeerde aanname is en voert als reden aan dat oudere mensen niet naar Kaag willen verhuizen, omdat er geen voorzieningen (winkels, huisarts, apotheek, etc.) zijn en de inwoners aangewezen zijn op de auto. Ook staat er dat het karakter van het historisch centrum wordt versterkt, maar er is helemaal geen centrum op Kaag.	Zie de beantwoording onder zienswijze 5.1 en 6.5. De zinsnede "<i>Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.</i>" betreft een citaat uit de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland en gaat dus niet specifiek over Kaag of deze ontwikkeling. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.7	Reclamant stelt dat in de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) staat dat <i>'het historische lint van belang is en dat stedelijke uitbreidingen niet gewenst zijn'</i>. En het dorpsperspectief van Kaag in de MRSV staat: <i>'Wat woningaanbod betreft is het dorp voltooid.'</i> Reclamant geeft aan dat, anders dan in de toelichting gesteld wordt, dit voor Kaag wel een grootschalige ontwikkeling betreft.	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 meer dan elf woningen worden gerealiseerd. Het voorgenomen plan gaat uit van sloop van de bestaande woningen en voegt netto acht wooneenheden toe aan de kern Kaag. Daarmee kan gesteld worden dat het geen grootschalige ontwikkeling betreft. Bovendien is de MRSV inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie en hierin zijn de door reclamant geciteerde teksten genuanceerd. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.8	Reclamant is van mening dat onder het kopje 'externe veiligheid' onvoldoende belicht wordt dat de jachtwerf en diverse voorzieningen vallen in milieucategorie 3.1 en daarvoor een gevarencategorieering geldt van 30 meter (Staat van bedrijfsactiviteiten). Woningen op een afstand van 3 meter is dan ook onaanvaardbaar.	Dit aspect komt uitgebreid aan bod in de paragraaf 'Milieuzonering'. Daarin wordt ten aanzien van de jachthaven/scheepswerf inderdaad opgemerkt dat deze behoren tot milieucategorie 3.1 waarbij een richtafstand geldt van 30 meter. Gesteld wordt dat de richtafstanden worden overschreden voor het aspect geluid en gevaar. Dit is dan ook de reden dat er specifiek akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de bedrijfssituatie van de jachtwerf. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 9.1. Tevens dient vermeld te worden dat in de huidige situatie twee woningen op het perceel Julianalaan 68-70 aanwezig zijn die zich op de bestemmingsgrens bevinden. In het voorgenomen initiatief wordt de woonbebouwing op enige afstand tot de perceelsgrens geplaatst, waarmee ook de afstand tot de bedrijfsbestemming toeneemt. Overigens zijn de bestaande woonbestemmingen van Julianalaan 72 en 72a maatgevend ten aanzien van de geluidsbelasting en het aspect gevaar. Deze woningen zijn namelijk niet bestemd als bedrijfswoningen, terwijl deze wel onderdeel uitmaken van het bedrijfspceel. De jachthaven/jachtwerf wordt dan ook niet (verder) beperkt in de bedrijfsvoering. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.9	Reclamant is het niet eens met (enkele argumenten uit) het advies van de stichting Dorp, Stad en Land.	De opmerkingen over het functioneren van Dorp, Stad en Land worden voor kennisgeving aangenomen. De stichting Dorp, Stad en Land vormt een onafhankelijke commissie die de gemeente adviseert, in de vorm van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In die hoedanigheid heeft Dorp, Stad en Land het onderhavige ontwerp uiteindelijk positief beoordeeld (zie advies d.d. 15 december 2021). NB: De opmerkingen van reclamant op het advies betroffen nog het advies op het voorgaande ontwerp. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.10	Reclamant stelt dat het plan in strijd is met de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV). De MRSV meldt dat voor Kaag het historische lint van belang is voor het karakter en dat stedelijke uitbreidingen niet gewenst zijn. Onder 'Recreatie op Kaag' staat onder andere:	In de MRSV is aangegeven dat geen (grootschalige) nieuwe woningbouwontwikkelingen wenselijk zijn. Het voorgenomen plan gaat uit van sloop van de bestaande woningen en voegt netto acht wooneenheden toe aan de kern Kaag. Daarmee kan gesteld worden dat het geen grootschalige ontwikkeling betreft. Verder sluit het initiatief aan bij de doelstellingen van de gemeente

	- <i>“Er is sprake van een beperkte bereikbaarheid vanaf het water door de weinige aanlegplaatsen”;</i> - <i>“Recreatiewoningen zijn belangrijk om het recreatieve karakter van Kaag te behouden en te ondersteunen. Het veranderen van de bestemming van recreatiewoningen naar permanente bewoning is daarom ongewenst”;</i> - <i>“Als het aan de inwoners van Kaag ligt hoeven er geen grote ontwikkelingen op het eiland plaats te vinden.”</i>	omtrent woningbouw, waar de nadruk ligt op inbreiding (bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied) boven uitbreidingen. Het initiatief voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Bovendien is de MRSV inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie en hierin zijn de door reclamant geciteerde teksten genuanceerd. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 6.1, 6.5, 9.7 en 15.3. Conclusie Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9.11	Reclamant stelt dat door een bestemmingsplanwijziging de toegankelijkheid voor Kaag vanaf het water verder zal afnemen. Immers de huidige haven met passantenligplaatsen zal verdwijnen. Deze ontwikkeling past dan ook niet met hetgeen in de nota ‘recreatie en toerisme’ staat beschreven. Deze meldt immers: <i>Kaag: eiland met allure. “Dit eiland biedt weinig ruimte meer voor uitbreiding van recreatievoorzieningen. Mede gezien de huidige identiteit moet het zich richten op kwaliteitsversterking van het bestaande aanbod, met accenten op het eilandkarakter en het hogere marktsegment. Kwaliteit gaat hier boven kwantiteit. De horeca op het eiland ondervindt toenemende exploitatieproblemen. De gemeente Kaag en Braassem moet in overleg treden met de horeca en watersoortondernemers op het eiland om samen naar oplossingen te zoeken om deze functies te versterken en exploitatieproblemen het hoofd te bieden.”</i>	De genoemde nota dateert uit 2009 en is dus niet langer actueel. Inmiddels is de Omgevingsvisie van kracht en wordt er gewerkt aan een gemeentebrede visie op het gebied van recreatie en toerisme, waarbij er ook expliciet gekeken zal worden naar de mogelijkheden en wensen voor Kaag. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.6.
9.12	Reclamant stelt dat het verkeersonderzoek uitgaat van een te korte periode voor telling, zodat dit een niet compleet beeld geeft van de situatie. De drie tellingen van het verkeer bij de pont zijn geweest op doordeweekse dagen in de laatste week van september, dus na het zomerseizoen. Het argument dat er uitsluitend ouderen komen wonen is niet valide. Dit is niet vastgelegd in de regels. Bovendien worden er appartementen gerealiseerd op de locatie Julianalaan 55 en 55A wat ook voor een toename zal zorgen van het aantal auto’s in de spits.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
Zienswijze 9a (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
9a.1	Reclamant stelt dat, nu het pand Julianalaan 66 ook onderdeel uitmaakt van de	Het klopt dat dit adres niet expliciet genoemd is in de publicatie. Wel wordt eetcafé 'De Twee Wilgen' genoemd onder het kopje <i>Locatie en projectinhoud</i>. Bij

	bestemmingsplanwijziging, dit ook in de publicatie had moeten staan.	de publicatie van het (al dan niet) door de raad vastgestelde bestemmingsplan zal hier extra aandacht voor zijn en zal nummer 66 toegevoegd worden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9a.2	Reclamant geeft aan dat er in het kader van milieuzonering richtafstanden van 50 m (geluid) en 30 m (gevaar) gelden tot hun jachtwerf/-haven. Er is sprake van een overschrijding van de geluidsnorm op gebouw C en dit zou geen belemmering vormen aangezien dit gebouw op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming heeft. Echter, gebouw C wordt in de nieuwe situatie dichterbij de erfgrans geplaatst waardoor men meer last zal hebben van overschreden geluidnormen. Het plaatsen van een afsluitbare glazen wand is hiervoor geen oplossing. Deze wand komt op het zuidwesten/zuiden te staan. Wanneer de zon hierop schijnt wordt het warm en zal men de glazen wand open zetten. Dit gebeurt juist bij mooi weer wanneer het bij de jachthaven/botenverhuur op zijn drukst is. Wij voorzien grote problemen voor het voortbestaan van ons bedrijf als de toekomstige bewoners van de dure appartementen gaan klagen.	De richtafstanden kunnen in een gemengd gebied met één trede worden verlaagd. Het geluidaspect is hier maatgevend, met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Voor gebouw C wordt gebruik gemaakt van een dove gevel, zodat er voldaan wordt aan de geluidseisen. De glazen wand met te openen delen is een goede oplossing voor zowel de bewoners als de jachthaven. Mensen kunnen op die manier zelf kiezen of zij de omgevingsgeluiden willen horen (gevelopening open) of niet (gevelopening dicht). <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9a.3	Reclamant geeft aan dat door de bestemmingsplanwijzigingen voor Julianalaan 19, Julianalaan 68-70, Irenelaan 3a en de reeds in het bestemmingsplan opgenomen wijziging voor Julianalaan 55, de verkeersdruk ernstig zal toenemen. Het verkeersrapport dat bij het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is gevoegd geeft wederom geen realistisch beeld. Immers, de laatste metingen vonden plaats op 3 februari 2022 toen vanwege de coronamaatregelen het thuiswerkadvies nog actueel was en er dus een stuk minder verkeer was dan gebruikelijk. Bovendien wordt er in paragraaf 4.7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan gesteld dat de pont geschikt is voor één vrachtwagen, trailer of grote bestelbus in combinatie met drie motorvoertuigen. Echter, dit is door de versmalling van de oprit naar de pont door het plaatsen van de slagbomen niet langer mogelijk en dus een onjuist(e)	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1 en 1.2.

	uitgangspunt/aanname. Er is op basis van verkeerde gegevens berekend wat de restcapaciteit van de veerpont is. Bovendien is er door VOF Ponto in 1994 al een brief gestuurd aan de gemeente met een verzoek om niet meer bij te bouwen op Kaag, omdat de maximale capaciteit van de pont toen reeds bereikt was.	
9a.4	Reclamant geeft aan dat er met de verschillende plannen die op stapel staan allemaal recreatieve bestemmingen worden omgezet naar permanente woningen. Dit zou in strijd zijn met de Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV).	De MRSV is inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie worden alle door reclamant genoemde plannen benoemd. - Irenelaan 3a: 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). - Julianalaan 19-19a (Hotel Orion): 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. - Julianalaan 55: het bestemmingsplan Kaag (2014) geeft voor deze locatie nog steeds de functieaanduiding 'jachthaven' aan. - Julianalaan 68-70: zie de beantwoording onder zienswijze 3.6 en 15.3. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
9a.5	Reclamant geeft aan dat de toelichting van het bestemmingsplan stelt dat het geen probleem is om eetcafé 'De Twee Wilgen' te wijzigen naar een woonhuis, omdat in het huidige bestemmingsplan de bestemming Gemengd wordt gehanteerd. Dit zou onjuist zijn, omdat dit pand de enkelbestemming Horeca zou hebben.	In de toelichting van het bestemmingsplan staat niet dat eetcafé 'De Twee Wilgen' in het huidige bestemmingsplan reeds de bestemming Gemengd heeft, maar juist dat deze bestemming gehanteerd zou gaan worden in het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan stond dat eetcafé 'De Twee Wilgen' in het huidige bestemmingsplan (Kaag uit 2014) reeds is bestemd voor een bedrijfswoning, dus dat het eventueel in gebruik nemen van dit volledige pand als woonhuis geen invloed heeft op een toename van verkeer of parkeren. Het uitgangspunt van de initiatiefnemers is echter nog steeds om eetcafé 'De Twee Wilgen' als kleinschalige horecagelegenheid te exploiteren. Om dit extra kracht bij te zetten zal de bestemming terug gewijzigd worden van Gemengd naar Horeca. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Aan eetcafé 'De Twee Wilgen' wordt opnieuw de bestemming Horeca toegekend. De toelichting, regels en verbeelding zijn hierop aangepast.
9a.6	Reclamant stelt dat appartementen inclusief lift meer in trek zullen zijn bij ouderen en dat dit alleen maar voor meer vergrijzing van Kaag zorgt. Uit de marktverkenning van Koppes Makelaardij zou blijken dat er een groot tekort is aan betaalbare huisvesting en de in dit plan beoogde woningen vallen daar niet onder.	Zie de beantwoording onder zienswijze 6.5.
9a.7	Reclamant stelt dat het aanzicht van het voorgestelde plan voor Julianalaan 68-70 vanaf alle richtingen afwijkend is van de bestaande bebouwing. Dat er rekening wordt gehouden met de nokhoogtes van bebouwing uit de omgeving is volgens reclamant niet relevant, omdat op het gehele eiland een maximale goothoogte van 4 m geldt met een afwijking van 15%. Hierdoor past de nieuwe bebouwing niet binnen de gebiedskarakteristiek. Dit zou bovendien bevestigd worden door het advies van Dorp, Stad en Land van 26 augustus 2021. In het plan wordt bovendien gesproken over een mooie afsluiting van het lint, maar het woonhuis op Julianalaan 72 is het einde van het lint.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.1 en 8.4.
Zienswijze 10 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
10.1	Reclamant vreest dat de Jachthaven Hoogenboom Kaag wordt beperkt, omdat dit bedrijf grotendeels milieucategorie 3.1 heeft. Dat betekent dat afstanden in acht genomen dienen te worden van 30 meter voor gevaar en 50 meter voor geluid in gemengd gebied. Hoogenboom Kaag is een typisch watersportbedrijf met verschillende activiteiten. De verschillende activiteiten die jaarrond plaatsvinden, maken dat woningbouw op drie meter afstand onaanvaardbaar is.	Zie de beantwoording onder zienswijze 9.1 en 9.8.
10.2	Reclamant geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken van een richtafstand van 30 meter bij de jachthaven en de scheepswerf. Reclamant meldt dat de richtlijn bij scheepsbouw- en reparatiebedrijven ten aanzien van geur, stof en gevaar 30 meter voorschrijft en ten aanzien van geluid 50 meter. De informatie	Zie de beantwoording onder zienswijze 9.8.

	in het ontwerpbestemmingsplan is dan ook onjuist.	
10.3	Met jarenlange ervaring als brancheorganisatie van watersportbedrijven heeft reclamant geleerd dat het in acht nemen van minimaal 50 meter bij een gemengd bedrijf van groot belang is. Indien dat niet wordt nageleefd is de kans van bezwaar van bewoners achteraf zeer groot met alle nadelige gevolgen van dien.	In gemengd gebied, waar hier sprake van is, is het toegestaan om de richtafstanden met één stap te verlagen. In dit geval van 50 m naar 30 m. In het voorliggende geval is op de juiste wijze omgegaan met de richtafstanden en zijn bovendien op dit punt geen belemmeringen aangetroffen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 11 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
11.1	Reclamant stelt dat in de MRSV als uitgangspunt is opgenomen dat verdere woningbouw op het eiland niet wenselijk is. De landelijke aanblik dient behouden te blijven. Hierin past de opvatting tot behoud van beschermd dorpsgezicht van de Julianalaan. Hierbij past echter niet een viertal gebouwen hoger dan die in de omgeving en met glazen gevels.	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.1, 9.7 en 9.10.
11.2	Reclamant stelt dat het verkeersonderzoek waar een restcapaciteit uit blijkt onjuist is. Verwezen wordt naar het artikel van een eilandbewoonster in het blad "Heen en Weer" van februari 2020. Ook zijn de tellingen in september verricht en daarmee niet in het recreatieseizoen als het veel drukker is bij de pont.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
11.3	Reclamant vraagt zich af dat als het wel zo zou zijn dat er enige restcapaciteit is, hoe dit dan in verhouding staat tot mogelijke toekomstige plannen? Ondanks dat er in de structuurvisie staat dat verdere woningbouw als ongewenst wordt gezien, staan er immers toch enkele woningbouwplannen op stapel.	Bij toekomstige ontwikkelingen op Kaag dient steeds te worden onderzocht wat dat betekent voor de infrastructuur en of deze toereikend is om de ontwikkeling op te vangen. Er zal dan steeds een afweging gemaakt moeten tussen het toevoegen van woningen en de toenemende druk op de pont. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 11a (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
11a.1	Reclamant voorziet problemen door het toenemende aantal auto's dat de pont en de Julianalaan zal gaan belasten. Dit zal de wachttijden bij de pont vergroten, terwijl er nu al regelmatig wachttijden van circa 20 minuten of meer voorkomen. Frustrerend voor zakelijke of ziekenhuisafspraken.	Zie de beantwoording onder zienswijze 11.2 en 11.3.
Zienswijze 11b (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
11b.1	Reclamant heeft bezwaar betreffende de inpassing in de bestaande bebouwing. De planlocatie maakt onderdeel uit van een	Zie de beantwoording onder zienswijze 3.1.

	beschermde dorpsgezicht met als bouwvoorschrift een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter. In het voorliggende ontwerp gaat het om een goothoogte van 9,5 meter en een nokhoogte variërend van 10 tot 13 meter. Dit past niet bij de bestaande bouw en hiermee wordt het beschermde dorpsgezicht ernstig verstoord.	
Zienswijze 12 (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
12.1	Reclamant stelt dat er een integrale visie voor Kaageiland ontbreekt. Er staan verschillende plannen op stapel (toevoeging van ca. 40 woningen), terwijl de gemeente in haar Omgevingsvisie opmerkt dat door de druk op de pont de uitbreidingsruimte van het aantal woningen beperkt is.	De Omgevingsvisie en met name het dorpsperspectief voor Kaag vormen als het ware de integrale visie voor Kaageiland. 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. Omtrent het verkeeraspect wordt in paragraaf 4.7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan en het verkeersonderzoeksrapport (bijlage 8 bij de toelichting) wel ingegaan op de andere plannen op het eiland. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
12.2	Reclamant stelt dat er in de gemeentelijke Omgevingsvisie groot belang wordt gehecht aan de leefbaarheid binnen de kleine kernen en de wens om alle doelgroepen in de samenleving op evenredige wijze een kans te geven op de woningmarkt. Bewoners van Kaag hechten ook belang aan een juiste mix van woningen (goede verdeling van sociale woningen, starterswoningen en doorstroomwoningen). Het plan Julianalaan 68-70 ziet op de ontwikkeling van woningen in het topsegment van de markt, net zoals de plannen voor de Irenelaan 3a, Julianalaan 55, Hotel Orion en waarschijnlijk ook Eijmershof dat doen. In dit kader is het niet gewenst dat er gebruik wordt gemaakt van de afkoopregeling voor het niet realiseren van sociale woningbouw zonder compensatie van sociale woningbouw elders op het eiland. De sociale samenstelling van Kaag is divers en dat kan alleen behouden blijven als voor alle doelgroepen voldoende woonruimte beschikbaar is. De wat langere doorlooptijd – die voor elke woning geldt en niet alleen voor sociale huurwoningen – zou naar de mening van reclamant geen belemmering moeten vormen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 5.1, 5.2 en 6.5.

12.3	Reclamant stelt dat de capaciteit van de pont en de Julianalaan een grote en continue zorg op het eiland is. Het verkeersonderzoek dat ter onderbouwing wordt toegelicht, wordt door bewoners niet als representatief gezien. Vanuit het verkeersonderzoek zijn de verkeerde metingen gedaan, omdat er geen rekening wordt gehouden met wachttijden voor een overtocht, de tijdvakken waarin gemeten wordt niet juist zijn en de steekproeven niet representatief. Kaag als eiland is uniek, waardoor vergelijkingen met landelijke normen en gemiddelden niet leiden tot betrouwbare conclusies. Reclamant vraagt de gemeente om een nieuwe, adequate, meting waarbij opzet en uitvoering in samenspraak met de dorpsraad tot stand komt.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
12.4	Reclamant stelt dat het plan Julianalaan 68-70 voor wat betreft de nokhoogtes aansluiting zoekt bij de omgeving. Ter behoud van het dorps karakter en continuering van de lintbebouwing is het echter belangrijk dat er wordt aangesloten bij bestaande bebouwing en niet bij de nokhoogte van het bestaande bedrijfspand van de naastgelegen jachtwerf. De hoogtes van de geplande bouwwerken op de Julianalaan zijn te hoog in vergelijking met bestaande bouwwerken. De bouwwerken die zien op drie woonlagen zijn te hoog en passen niet in het dorps karakter van de Kaag. Een goed voorbeeld van acceptabele hoogtes van bouwwerken kan gevonden worden in de haven van Warmond, waar vergelijkbare appartementencomplexen gebouwd zijn met twee woonlagen. De geplande bouwhoogte die tot 13 meter reikt, tast het aanzicht van het eiland aan zowel van de straatzijde als de waterzijde.	De bouwhoogte is met twee meter verlaagd ten opzichte van het plan uit 2020, dus er is niet langer sprake van een beoogde bouwhoogte van 13 meter zoals reclamant stelt. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
12.5	Reclamant stelt dat de gemeente te gemakkelijk recreatieve bestemmingen wijzigt voor woonplannen, terwijl in de Omgevingsvisie groot belang wordt gehecht aan de gezonde economische ontwikkeling van het gebied, inclusief een aanbod aan recreatieve voorzieningen.	Zie de beantwoording onder zienswijze 6.1 en 15.3.
Zienswijze 13 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
13.1	Reclamant geeft aan de tekst onder paragraaf 2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan – waarin gesteld wordt dat	De opmerkingen van reclamant op het ontwerp betroffen nog het voorgaande ontwerp. Het ontwerp uit

	de bestaande bebouwing op het perceel een dissonant zou zijn in het bestaande lint – niet te begrijpen. Daarnaast is reclamant van mening dat er met het beoogde kleur- en materiaalgebruik (cortenstaal) sprake is van een enorme discrepantie en het authentieke lint van Kaag daarmee geweld wordt aangedaan. Er is dan ook een second opinion aangevraagd bij een stedenbouwkundig adviesbureau.	2020 is inmiddels aangepast, dus dit punt van de zienswijze uit 2020 wordt niet inhoudelijk beantwoord. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
13.2	Reclamant geeft aan dat de gewenste woningbouw binnen de geluidscontouren komen van de jachthaven, zijnde een categorie 3.1-bedrijf. Voor woningbouw is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk. Bij de planologische invulling van de locatie had rekening gehouden moeten worden met het aanwezige bedrijf. Nu staan er woongebouwen in de contour gepland waardoor het bedrijf wordt benadeeld.	Zie de beantwoording onder zienswijze 9.1, 9.8 en 9a.2.
13.3	Reclamant stelt dat gelet op de geothermische effecten het zeer realistisch is te veronderstellen dat de parkeergarage niet gebouwd kan gaan worden. Aangezien de parkeergarage een essentieel onderdeel is van het bestemmingsplan had middels onderzoek inzichtelijk gemaakt moeten zijn dat de aanleg van een parkeergarage realistisch is. En aangezien er op het terrein niet voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden, had de parkeergarage als een voorwaardelijke verplichting opgenomen moeten worden in de planregels. Oftewel, er ligt vanuit de plansystematiek geen verplichting om de parkeergarage te realiseren waardoor het parkeren op de Julianalaan zal worden afgewenteld en die is daar niet op berekend.	Voor wat betreft de haalbaarheid: bij de planvorming is rekening gehouden met de bijzondere omstandigheden van de waterkering en het grondwater. Bij de verdere uitwerkingen komt dat nader aan bod. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 3.2 en 4.2. Het parkeren is als een verplichting in de regels opgenomen, namelijk in artikel 10.5, waarin geregeld is dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid. Niet geregeld hoeft te worden dat het parkeren in een parkeergarage plaats moet vinden. Dat betekent dat als er ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning niet aangetoond kan worden dat er voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen (op wat voor manier dan ook), de vergunning niet verleend zal worden. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
13.4	Reclamant stelt dat uit het verkeersonderzoek zou blijken dat er sprake is van een restcapaciteit, terwijl het college in zijn evaluatierapportage over de veerpont Kaag op 27 augustus 2019 aan uw gemeenteraad meldt dat er problemen zijn waarbij gepoogd wordt de situatie te verhelpen. Tevens wordt er geconstateerd dat het onoverkomelijk is dat er wachttijden zullen zijn. Het verschil is dat de collegerapportage het gehele jaar omvat en	Op de second opinion op het verkeersonderzoek is een reactie opgesteld door Goudappel. Deze is als bijlage bij deze nota van beantwoording zienswijzen gevoegd. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 1.1.

	het verkeersonderzoek slechts drie meetmomenten. Eind september is daarbij een representatief moment voor het gehele jaar bevonden. Verder is in het verkeersonderzoek geen rekening gehouden met een aantal essentiële zaken, waaronder het toeristisch karakter van Kaag. De firma Hoogenboom exploiteert een fietspont. Bijna al deze fietsers passeren de Julianalaan én de twee ponten in de periode van mei tot medio september. Reclamant heeft het idee dat er met het verkeersonderzoek ergens naar toe geschreven is. Reclamant onderschrijft de uitkomsten van het rapport dan ook niet en heeft een second opinion aangevraagd bij een onafhankelijke derde partij.	
13.5	Reclamant stelt dat de woningbouwbehoefte niet is onderzocht. De bijlage met als aanduiding "Woningbehoefte" is een marketing-onderzoek. Dit onderzoek zegt niet iets over de wensen van de bewoners van Kaag, het zegt iets over wensen van mensen uit de regio of verder weg die misschien in Kaag en omgeving willen wonen. De rapportage heeft als doel de algemene haalbaarheid voor verkoop te onderzoeken.	Vanuit de Regionale Woonagenda Holland Rijnland blijkt dat er een behoefte van 940 woningen in het type 'luxe, dorps en landelijk' is binnen de gemeente Kaag en Braassem. Deze tien appartementen komen voor rekening van het type 'luxe' waarmee wordt aangesloten op de specifieke behoefte aan dit type woningen in de gemeente. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin bijdraagt aan de regionale woonbehoefte. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 5.1 en 6.5.
13.6	Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan geen informatie is aangetroffen rondom de stikstofberekening ten aanzien van de effecten die de realisatie heeft en nadien het gebruik van de gebouwen hebben.	Het aspect stikstof is aan bod gekomen in paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan, onder het kopje 'Gebiedsbescherming'. De conclusie die daar wordt getrokken wordt gedeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
13.7	Reclamant is van mening dat er in de planregels diverse tegenstrijdigheden staan, waardoor niet duidelijk is wat er gerealiseerd mag worden: 1. Het is onduidelijk of artikel 4 nu wel of niet bijbehorende bijgebouwen toestaat. 2. Artikel 6 beschermd dorpsgezicht is een lege huls nu deze ontwikkeling middels dit bestemmingsplan wordt toegelaten. 3. In artikel 9 Algemene regels wordt het mogelijk gemaakt om een zwembad voor particulier gebruik aan te leggen. Deze mogelijkheid strookt niet met de berekening in de toelichting behorende	1. Het is niet de bedoeling om bijbehorende bouwwerken toe te staan. In artikel 5.2.1 wordt de zinsnede '<i>en bijbehorende bouwwerken</i>' geschrapt en er wordt een artikel 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken toegevoegd waarin de bouw van dergelijke bouwwerken wordt uitgesloten. 2. Artikel 6 ziet juist toe op de belangen vanuit het beschermd dorpsgezicht: dat is afgewogen en het voorliggende initiatief is passend bevonden binnen de bepalingen van het beschermd dorpsgezicht. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 3.1. 3. Dit betrof het artikel 9 uit het bestemmingsplan van 2020. De mogelijkheid om een zwembad te realiseren zit niet langer in het bestemmingsplan onder de algemene regels. Voor de duidelijkheid is

	bij het bestemmingsplan, onderdeel watercompensatie. 4. In artikel 12 lid 1 onder c is het college bevoegd om via een omgevingsvergunning toe te staan dat er wachthuisjes voor het openbaar vervoer e.d. wordt gebouwd. Niet ingezien kan worden dat deze algemene afwijkingsregel realistisch is. 5. Er is geen absolute eis opgenomen die realisatie van de parkeergarage waarborgt.	ook lid b van artikel 7.2.4 uit de regels van het nieuwe bestemmingsplan geschrapt. 4. Ook dit betreft een standaardbepaling. Dat staat los van of het in het voorliggende geval realistisch is. 5. Zie de beantwoording onder zienswijze 13.3. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van artikel 5.2.1, 5.2.2 en 7.2.4 onder b van de regels van het bestemmingsplan.
13.8	Reclamant geeft aan dat er in de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de verplichte watercompensatie. Volgens reclamant is de berekening onjuist of moet er op zijn minst het een en ander nader toegelicht worden: 1. In de huidige situatie wordt het botenhuis volledig meegenomen in de berekening voor aanwezig verhard oppervlakte. Dit is niet realistisch, want het botenhuis is voor het grootste gedeelte een overkapping over oppervlaktewater. 2. De opnamecapaciteit van grond van 60 cm waar ook nog eens toegangspaden in zijn gemaakt, is niet gelijkwaardig aan ongeroerde grond. Met andere woorden, de garage die onder het gehele terrein gerealiseerd wordt moet feitelijk worden meegenomen bij de berekening. Hierbij dient dan ook rekening te worden gehouden met de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld een zwembad.	De berekening is herzien en nader verduidelijkt in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. 1. De Plantoelichting van Van Wilsum Van Loon Architectuur & Stedenbouw (bijlage 1) is op dit onderdeel aangepast. Het wateroppervlak onder het boothuis is nu expliciet in de berekeningen meegenomen. Ook in de verhardingsbalans in de toelichting van het bestemmingsplan is er op die manier rekening mee gehouden. De conclusie dat er geen watercompensatie noodzakelijk is, blijft overigens gelijk. Er wordt juist extra oppervlaktewater gecreëerd in het nieuwe plan. 2. In de aangepaste berekeningen is rekening gehouden met een situatie, waarbij het gebied van de parkeergarage als geheel verhard is meegenomen (met uitzondering van de buitenruimte bij de vrijstaande woning), terwijl er een leeflaag wordt aangebracht die wateropvang mogelijk maakt. Voorts is voor wat betreft de nieuwe situatie uitgegaan van de maximale (bouw)mogelijkheden volgens het bestemmingsplan. Ook in deze worst case-situatie is er geen sprake van een situatie waarin watercompensatie vereist is. Overigens is, om verwarring te voorkomen, de uitzonderingssituatie voor zwembaden in de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' (artikel 7.2.4 onder b) verwijderd. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van paragraaf 4.3 van de toelichting en bijlage 1 bij het bestemmingsplan. Bovendien is artikel 7.2.4 onder b van de regels van het bestemmingsplan is geschrapt.
13.9	Reclamant geeft aan dat de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl behorende bij dit bestemmingsplan voor de aanduiding "beschermd dorpsgezicht" dezelfde tekens	Op ruimtelijkeplannen.nl lijken de arceringen inderdaad samen te vallen. Dit komt waarschijnlijk omdat het nagenoeg dezelfde contouren/gebieden zijn. Dit kan inderdaad voor onduidelijkheid zorgen, maar hier is

	kent als "waarde archeologie". Dit geeft onduidelijkheid.	echter niets aan te doen. Dit betreffen standaard arceringen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 13a (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
13a.1	Reclamant stelt dat in de titel van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan Julianalaan 66 niet wordt benoemd, terwijl dit adres inmiddels wel onderdeel is van het plan. Dit zorgt voor verwarring.	Zie de beantwoording onder zienswijze 9a.1.
13a.2	Reclamant geeft aan de afmetingen van de bouwblokken in voorliggend plan nog steeds te fors te vinden en niet aan vinden sluiten bij het kleinschalige historische karakter van de omgeving waardoor het beschermd dorpsgezicht wordt aangetast.	De mening van reclamant over het huidige ontwerp wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.1.
13a.3	Reclamant stelt dat in de regels en op de verbeelding geen maximale goot- en bouwhoogte zijn weergegeven. Daarnaast is reclamant van mening dat het aantal van drie woongebouwen met daarin 10 woningen en een horecafunctie op een relatief klein perceel stedenbouwkundige gezien een hoge verdichting. Dit mede gezien de ligging van het perceel aan het einde van de Julianalaan en de beperkte ruimte rondom de locatie.	Het klopt dat er geen maximale goot- en bouwhoogte zichtbaar zijn op ruimtelijkeplannen.nl. In de regels staat: <i>de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'</i>. Op de PDF-versie van de verbeelding zijn de aanduidingen van de goot- en bouwhoogte wel zichtbaar. Dit betreft dus een omissie in de verwijzing op ruimtelijkeplannen.nl. In het geval dat de raad het bestemmingsplan vaststelt, zal deze omissie bij de publicatie hersteld worden. Wat betreft de stedenbouwkundige invulling van het perceel wordt dit toch echt anders gezien dan het standpunt van reclamant. Er is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen van de drie huishoudens wiens perceel direct aan het plangebied grenzen. Zo zijn er zichtlijnen in stand gehouden of hersteld en wordt bijvoorbeeld het water het plangebied in getrokken om de verbinding met dat achterliggende water zoveel mogelijk te zoeken. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
13a.4	Reclamant stelt dat nu er woongebouwen binnen de contour van de naastgelegen jachtwerf staan gepland, het bedrijf ernstig wordt benadeeld. Dit impliceert dan ook een onaanvaardbare doorkruising van de belangen van het bedrijf. Zoals al eerder door de Raad van State in een zaak	De uitspraak van de Raad van State waar naar verwezen wordt, betreft enkel een bevestiging van de richtafstand van 30 meter. Dit wordt ook niet ter discussie gesteld en is ook het uitgangspunt geweest. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 9.8.

	(201308212/1/R4) is uitgesproken heeft een jachtwerf/jachthavenbedrijf een contour van 30 meter, uitgaande van gemengd gebied en deze contour dient gerespecteerd te worden. Daarnaast stelt reclamant nog twee vragen: - Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op aannames (theorie). Stel dat toekomstige bewoners toch overlast ondervinden van het bedrijf en een klacht indienen bij de gemeente. De praktijk blijkt anders dan de theorie. Hoe gaat u hiermee om? - Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van de bestaande situatie. Wat als het bedrijf wil uitbreiden qua activiteiten die wel binnen de geldende bestemming (jachthaven) passen maar niet meer binnen het onderzoek dat is uitgevoerd op grond van de huidige situatie? Op dat moment wordt het bedrijf beperkt in zijn mogelijkheden.	Het akoestisch onderzoek is niet gebaseerd op aannames, maar op basis van metingen ter plaatse. De nieuw te bouwen woningen komen in een watersportgebied te liggen. Het is evident dat het geluid van de waterrecreatie dan onderdeel uitmaakt van het woon- en leefklimaat. Dit mag als een bewuste keuze voor toekomstige bewoners worden verondersteld en zal ook duidelijk in de verkoopdocumentatie van de woningen worden opgenomen. In het ontwerp zijn voorzieningen meegenomen die, indien een bewoner toch overlast zou ervaren, deze overlast binnen de geldende regelgeving wegneemt. Als het bedrijf wil uitbreiden is daar een omgevingsvergunning voor nodig of zelfs een bestemmingsplanwijziging en zal het bedrijf moeten aantonen dat uitbreiding überhaupt mogelijk is. Tevens dient vermeld te worden dat in de huidige situatie twee woningen op het perceel Julianalaan 68-70 aanwezig zijn die zich op de bestemmingsgrens bevinden. In het voorgenomen initiatief wordt de woonbebouwing op enige afstand tot de perceelsgrens geplaatst, waarmee ook de afstand tot de bedrijfsbestemming toeneemt. Overigens zijn de bestaande woonbestemmingen van Julianalaan 72 en 72a maatgevend. Deze woningen zijn namelijk niet bestemd als bedrijfswoningen, terwijl deze wel onderdeel uitmaken van het bedrijfssperceel. De woningen op nr. 72 en 72a zullen de jachthaven/jachtwerf dus meer/eerder beperken in de bedrijfsvoering, dan de nieuw te bouwen appartementen. Bovendien is er in het akoestisch onderzoek (door middel van metingen) geconstateerd dat het bedrijf strikt genomen 5 dB boven de vergunde situatie aan geluid produceert. Initiatiefnemer heeft dit gedoogd en heeft zelfs in het eigen plan hiervoor voorzieningen getroffen die voor een goed woon- en leefklimaat nabij een jachthaven als deze zorgen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
13a.5	Reclamant ziet dat de parkeergarage is verkleind ten opzichte van het vorige plan, maar vraagt zich af of er inmiddels inzichtelijk is gemaakt dat de parkeergarage (technisch gezien) gerealiseerd kan worden zonder dat er overlast ontstaat.	De nadere planuitwerking van de parkeergarage zal bij indiening van de omgevingsvergunning aan moeten tonen dat de parkeergarage voldoet aan de parkeereisen en ook met inachtneming van bouwveiligheidsaspecten te realiseren is, zonder dat er schade aan de bestaande belendingen zal ontstaan. De initiatiefnemer heeft het plan voor de parkeergarage reeds laten toetsen door een gerenommeerd constructiebureau en de conclusie is dat, met

		inachtneming van constructieve voorwaarden en de regels van het hoogheemraadschap, de garage realiseerbaar is. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
13a.6	Reclamant stelt dat er in de regels is opgenomen dat er voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2018, maar dat er in de plansystematiek geen verplichting is opgenomen voor de parkeergarage. Reclamant vraagt zich af of dat dan betekent dat het plan niet kan worden gerealiseerd op het moment dat er geen parkeergarage wordt gerealiseerd, omdat binnen het plangebied niet kan worden voldaan aan de parkeernorm?	Zie de beantwoording onder zienswijze 13.3.
13a.7	Reclamant stelt dat het verkeersonderzoek niet representatief is en gedane aannames niet kloppen. Reclamant onderschrijft de uitkomsten van het rapport dan ook niet en vraagt aandacht voor de verkeerssituatie die zal ontstaan als voorliggend plan wordt gerealiseerd (en de andere plannen die nog in ontwikkeling zijn op het eiland).	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
13a.8	Reclamant stelt dat de woningbouwbehoefte niet is onderzocht. De bijlage met als aanduiding "Woningbehoefte" is een marketing-onderzoek. Dit onderzoek zegt niet iets over de wensen van de bewoners van Kaag, het zegt iets over wensen van mensen uit de regio of verder weg die misschien in Kaag en omgeving willen wonen. De rapportage heeft als doel de algemene haalbaarheid voor verkoop te onderzoeken.	Zie de beantwoording onder zienswijze 13.5.
13a.9	Reclamant stelt dat er bij het bestemmingsplan een stikstofberekening ontbreekt ten aanzien van de effecten die het gebruik van de toekomstige woningen hebben.	Zie de beantwoording onder zienswijze 13.6.
13a.10	Reclamant stelt dat doordat het archeologische proefsleuvenonderzoek nog niet is uitgevoerd, de uitvoerbaarheid van het plan niet gewaarborgd is.	Dit zal bij indiening aanvraag omgevingsvergunning bouwen nader onderzocht zijn en/of na de sloopmelding en het slopen van de bestaande opstallen nog nader onderzocht worden. Het is niet ongebruikelijk om dergelijke onderzoeken door te schuiven naar de fase van aanvraag om omgevingsvergunning. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
13a.11	Reclamant is van mening dat er in de planregels diverse onduidelijkheden staan: 1. Artikel 3.1c van de regels is niet helder. Als de horecafunctie beëindigd is mag er dan één woning (dus de voormalige bedrijfswoning) aanwezig zijn of mag er een extra woning worden gerealiseerd? 2. Artikel 3.2.1b: wat is de maximale goot- en bouwhoogte? Deze is ook op de verbeelding niet aangegeven. 3. Artikel 4.3.2: de aanduiding 'geluidscherm' staat niet op de verbeelding. 4. Artikel 5.2.1d: wat is de maximale goot- en bouwhoogte? Deze is ook niet aangegeven op de verbeelding. 5. Artikel 5: er zijn geen regels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. 6. In artikel 6 is een gehele verhandeling opgenomen met geboden en verboden ten aanzien van het behoud van het beschermd dorpsgezicht. Echter het beschermde dorpsgezicht wordt volledig terzijde geschoven als dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.	1. Conform het vigerende bestemmingsplan mag er op de begane grond een horecafunctie gerealiseerd worden en op de verdieping een bedrijfswoning. Artikel 3.1c regelt dat die woning niet langer een bedrijfswoning is en het gehele pand als woning gebruikt mag worden. Er mag dus geen extra woning gerealiseerd worden. Echter, de bestemming Gemengd wordt terug gewijzigd in Horeca; zie hiervoor de beantwoording onder zienswijze 9a.5. 2. De maximale goot- en bouwhoogte van het pand Julianalaan 66 (eetcafé 'De Twee Wilgen') zijn respectievelijk 4 en 7 meter, conform de huidige situatie. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 13a.3. 3. Dit is onjuist. De aanduiding 'geluidscherm' staat wel op de verbeelding. 4. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning aan de Julianalaan zijn respectievelijk 5 en 7 meter en van de appartementengebouwen achterop het perceel respectievelijk 10 en 11 meter. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 13a.3. 5. Zie de beantwoording onder punt 1 van zienswijze 13.7. 6. Zie de beantwoording onder punt 2 van zienswijze 13.7. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van artikel 5.2.1 en 5.2.2 van de regels van het bestemmingsplan.
13a.12	Reclamant geeft aan dat er meerdere bouwplannen in ontwikkeling zijn op Kaag. Uit voorliggend plan blijkt niet of en hoe hier rekening mee is gehouden in de planvorming. Dit zou wel logisch zijn, aangezien realisatie van meerdere woningen invloed heeft op bijvoorbeeld de verkeersbewegingen.	Niet wordt ingezien wat verschillende bouwplannen op Kaageiland – los van de belasting van de veerpont en de overige infrastructuur – voor invloed op elkaar hebben. Omtrent het verkeeraspect wordt in paragraaf 4.7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan en het verkeersonderzoeksrapport (bijlage 8 bij de toelichting) wel ingegaan op de andere plannen op het eiland. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
13a.13	Reclamant stelt dat Julianalaan 66 een zeer oud en beeldbepalend pand binnen het gebied is. Dit pand is niet onderheid en zal de uitgravingen ten behoeve van de (inrit van de) parkeerkelder vlak naast het oude pand naar verwachting niet schadeloos overleven. In het nieuwe plan wordt de	Risico's in het kader van de bouw en mogelijke schade bij de bouw worden door de initiatiefnemers gedragen. Uiteraard zal er op voorhand alles aan gedaan worden om schade aan de omliggende bebouwing te voorkomen. Het uitgangspunt van de initiatiefnemers is bovendien nog steeds om eetcafé 'De Twee Wilgen' als kleinschalige horecagelegenheid te exploiteren en het

	horecabestemming veranderd in de bestemming 'Gemengd', waardoor wonen en of horeca mogelijk is. Mocht de horecafunctie verdwijnen, dan verdwijnt er op Kaag een vijfde recreatieve voorziening welke wordt ingeruild voor wonen. Dit is geen wenselijke ontwikkeling gezien de toeristische/recreatieve functie van Kaag.	pand juist in stand te laten en te renoveren. Om dit extra kracht bij te zetten zal de bestemming terug gewijzigd worden van Gemengd naar Horeca. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Aan eetcafé 'De Twee Wilgen' wordt opnieuw de bestemming Horeca toegekend. De toelichting, regels en verbeelding zijn hierop aangepast.
13a.14	Reclamant geeft aan dat, gelet op het verschil tussen wat nu planologisch mogelijk is en wat planologisch mogelijk wordt na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan, er een beroep gedaan zal worden op planschade.	Iedere belanghebbende heeft het recht op het indienen van een planschadeverzoek. Dit verzoek zal worden beoordeeld door een onafhankelijk adviesbureau en vervolgens verder afgehandeld worden. Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en de daarbij horende risico's worden volledig gedragen door de initiatiefnemers. Mocht er inderdaad sprake zijn van planschade, dan zal die dus worden verhaald op de initiatiefnemers van het bouwplan. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 14 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
14.1	Reclamant refereert aan een vergadering in juli 2017 waarbij het dorpsperspectief voor de (nabije) toekomst van Kaag centraal stond. In die vergadering hebben de aanwezige inwoners zich uitgesproken voor het behoud van het dorpsaangezicht en de wens kenbaar gemaakt om geen extra bebouwing op het eiland meer toe te laten. In de MRSV staat vermeld: <i>"Behoud van het lint en het open landschap Kaag kent een langgerekte bebouwing met een beperkte uitbreiding aan de zuidzijde. Het dorpslint is belangrijk voor de ruimtelijke identiteit van het eiland. Wat woningaanbod betreft is het dorp voltooid. Er zijn geen (grootschalige) nieuwe woningbouwontwikkelingen."</i> Deze ontwikkeling is in strijd met dit uitgangspunt. Als de gemeente zich nu al niet aan de bestaande MRSV houdt, betekent dit dat de zeggenschap van de inwoners dus van geen enkele waarde is en dat dit de geloofwaardigheid van het bestuur zeer ondermijnt. Indien men dus bouwactiviteiten wil ontwikkelen, moet de gemeente dit minimaal tot 2025 uitstellen en	In de MRSV is aangegeven dat geen (grootschalige) nieuwe woningbouwontwikkelingen wenselijk zijn. Het voorgenomen plan gaat uit van sloop van de bestaande woningen en voegt netto acht wooneenheden toe aan de kern Kaag. Daarmee kan gesteld worden dat het geen grootschalige ontwikkeling betreft. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 9.7. Verder sluit het initiatief aan bij de doelstellingen van de gemeente omtrent woningbouw, waar de nadruk ligt op inbreiding (bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied) boven uitbreidingen. Het initiatief voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Bovendien is de MRSV inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie en hierin zijn de door reclamant geciteerde teksten genuanceerd. In de Omgevingsvisie worden alle potentiële plannen op Kaag benoemd, waaronder ook het onderhavige initiatief. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	dan laten afhangen van de vernieuwde MRSV en/of de Omgevingsvisie van 2021.	
Zienswijze 15 (op ontwerpbestemmingsplan uit januari 2020)		
15.1	Reclamant geeft aan dat de verkeersdruk op de Julianalaan door dit plan te groot wordt. Daarnaast zijn de wachttijden voor de pont in de spits significant toegenomen in het laatste jaar. De extra verkeersdrukte zal leiden tot onacceptabele wachttijden voor de pont. De verkeersmeting die gedaan is in 2018 is niet representatief voor de huidige situatie. De exploitatie van de pont is per 1 januari 2019 overgenomen door een andere firma en sindsdien is de snelheid van de dienstverlening aanzienlijk afgenomen. Dagelijks zijn er wachttijden van 30 minuten in de spits. Door dit bestemmingsplan zal die druk vergroot worden.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1.
15.2	Reclamant stelt dat de uitvoering van dit plan en de andere plannen die in de pijplijn zitten van Kaag een jarenlange bouwput zullen maken. Alles bij elkaar gaat het over 40 nieuwe woningen. Dat is grootschalig te noemen in verhouding tot het aantal bestaande woningen, ook al is dit verdeeld over meerdere projecten. Volgens de structuurvisie is er op Kaag geen ruimte voor grootschalige woningbouw. Deze plannen zijn allemaal in het 'hart' van het dorp waardoor het karakter van het eiland ernstig aangetast zal worden.	Voor ieder project, mocht het doorgang vinden, moet aangetoond worden dat er in de uitvoeringsfase zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt voor de bestaande omgeving. Van belang is dan ook dat ontwikkelingen met respect voor de omgeving plaatsvinden en daarvan is hier sprake. Zie verder de beantwoording onder zienswijze 3.1, 9.7 en 9.10. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
15.3	Reclamant stelt dat volgens de structuurvisie er wel ruimte is voor de ontwikkeling van het toerisme en recreatie. In dit bestemmingplan zal recreatie plaatsmaken voor wonen.	Het klopt dat er een gedeelte recreatiebestemming zal verdwijnen. In beginsel ligt het verwijderen van recreatie conform de verschillende beleidstukken van de gemeente niet voor de hand. Echter, er is een integrale afweging gemaakt dat het wijzigen van de bestemming 'Recreatie' naar 'Wonen' op deze specifieke locatie te rechtvaardigen is. Op dit moment is er geen recreatieve bebouwing aanwezig op het perceel, dus het betreft slechts een verwijdering op papier. Uit het feit dat er nog geen verblijfsrecreatieve onderkomens zijn gerealiseerd in al die jaren, kan geconcludeerd worden dat er vraagtekens geplaatst kunnen worden bij de uitvoerbaarheid, haalbaarheid en wenselijkheid van verblijfsrecreatie op deze plek. Echter, dit is enkel de feitelijke situatie. Vanwege het feit dat ook gekeken moet worden naar de maximale planologische mogelijkheden is er bovendien een afweging gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op het perceel is in het geldende bestemmingsplan <i>Kaag</i> zowel sprake van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' als van de

		bestemmingen 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. Het wordt aanvaardbaar geacht dat de recreatieve bestemmingen op deze plek worden omgezet in een woonbestemming, omdat dit (nagenoeg) de enige locatie binnen het lint langs de Julianalaan is waar wonen en verblijfsrecreatie gecombineerd zijn. Gesteld kan worden dat de Julianalaan toch voornamelijk een woonlint betreft. De locatie valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en het perceel betreft daarmee een inbreidingslocatie. Zowel de gemeente als de provincie geven voorkeur aan inbreiding boven uitbreiden buiten BSD en het is dus wenselijk deze inbreidingslocatie te benutten. Deze appartementen worden ten slotte gezien als een verrijking van het woningbestand op Kaag/in de gemeente en geeft inwoners de gelegenheid om zich op Kaag te (blijven) vestigen. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
15.4	Reclamant geeft aan dat er geen noodzaak bestaat voor het bouwen van deze huizen en er geen algemeen belang wordt gediend met de realisatie van deze projecten. Op Kaag is er een behoefte aan starterswoningen en niet aan woongelegenheid in het duurdere segment. Er wordt gesproken over woningen voor senioren, maar in de praktijk is dit niet af te dwingen. Het is zeer onwaarschijnlijk dat ouderen hun laatste levensfase gaan invullen op een eiland waar het voorzieningenniveau erg laag is.	Voorliggend initiatief heeft uitsluitend betrekking op tien appartementen en daarvan is beoordeeld dat het kwalitatief en kwantitatief voorziet in de behoefte. Zie ook de beantwoording onder zienswijze 5.1 en 6.5. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
15.5	Reclamant stelt ten slotte dat dienstverlening door gemeentelijke instellingen (politie, brandweer, WMO) in de praktijk moeilijk realiseerbaar blijken. Het brandweerkorps heeft momenteel grote moeite de bezetting op orde te krijgen. Op dit eiland doen ze ook dienst als 'first responder'. Door deze bestemmingsplanwijziging zal de druk op de vrijwilligers nog groter worden.	Dit is een onderwerp dat zeker aandacht verdient, maar feitelijk los staat van het voorliggende initiatief. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 16 (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
16.1	Reclamant vraagt om een verbod te leggen op het gebruik van de goederenpont van de firma Van Lent voor de aanvoer van goederen en groot materieel ten behoeve van de realisatie van dit woningbouwproject. De reden hiervoor is dat de loswal die dagelijks gebruikt wordt om de	Voor ieder project moet aangetoond worden dat er in de uitvoeringsfase zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt voor de bestaande omgeving. Er dienen afspraken gemaakt te worden tussen de initiatiefnemers en de gemeente omtrent bouwverkeer. Zo zal de aan- en afvoer van materialen en materieel zoveel mogelijk over het water (ter plaatse van de

	goederenpont te laden en te lossen, midden in een bewoond deel van Buitenkaag ligt. Reclamant en medebewoners ervaren hierdoor al jaren erg veel hinder (schade door trillingen, geluidsoverlast en onveilige verkeerssituaties).	planlocatie) plaats moeten vinden. Dit is dus echter geen aspect dat ten tijde van de bestemmingsplanwijziging geregeld wordt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
Zienswijze 17 (op ontwerpbestemmingsplan uit april 2022)		
17.1	Reclamant stelt dat het wijzigen van het bestemmingsplan (recreatieve bewoning naar vaste bewoning) haaks staat op hetgeen onderling is afgesproken, namelijk niet meer vaste bewoning op de Kaag toe te laten. De pont heeft hier geen capaciteit voor en het typische karakter verdwijnt.	Zie de beantwoording onder zienswijze 1.1, 3.1, 6.1, 9.7, 9.10, 14.1 en 15.3.

Opdrachtgever NU Projectontwikkeling B.V.
Datum 4 september 2022
Kenmerk 011232.20220904.N1.01
Pagina 1/8

Reactie op onderzoek BVA Verkeersadviezen (projectnummer 20032)

1 Context

NU Projectontwikkeling BV is voornemens aan de Julianalaan 68 en 70 in Kaag nieuwbouwwoningen te realiseren. Ter onderbouwing van de ontwikkeling was een verkeersonderzoek nodig. NU Projectontwikkeling BV had Goudappel BV gevraagd dit verkeersonderzoek aan te leveren. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling aan de Julianalaan in Kaag zijn zienswijzen ingediend (zie rapport BVA Verkeersadviezen met projectnummer 20032). Om deze reden heeft NU Projectontwikkeling BV Goudappel BV gevraagd een reactie op de zienswijzen aan te leveren.

In het volgende hoofdstuk zijn antwoorden geformuleerd als reactie op de ingediende zienswijze.

2 Reactie op zienswijze

1. 'Er is geen onderbouwing van gebruik van het gemiddelde kengetal.'

Reactie:

Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van het *gemiddelde* verkeersgeneratiekengetal van CROW. Dit is gedaan, omdat het autobezit in de gemeente Kaag en Braassem (stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk) exact gelijk is aan het gemiddelde autobezit van alle Nederlandse gemeenten met stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (zie bijlage 1).

2. *'Onduidelijkheid over de hoogte van het kengetal'*

Reactie:

Dit is aangepast in het actuele rapport 'Verkeersonderzoek Julianalaan 68 – 70 Kaag' (d.d. 21 maart 2022).

3. *'Stedelijkheidsgraad weinig stedelijk lijkt minder geschikt'.*

Reactie:

De gemeente Kaag en Braassem heeft conform CBS de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

4. *'De indeling in 6 woningen midden en 4 woningen duur' is niet in overeenstemming met de regels zoals door de gemeente verwoord.'*

Reactie:

Dit is aangepast in het actuele rapport 'Verkeersonderzoek Julianalaan 68 – 70 Kaag' (d.d. 21 maart 2022).

5. *'Het is aannemelijk dat de verkeersgeneratie hoger ligt dan nu is berekend door de grote afhankelijkheid van de auto voor inwoners Kaag. Het rekenen met het maximale kengetal is dan ook noodzakelijk'*

Reactie:

Nee. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van het *gemiddelde* verkeersgeneratiekengetal van CROW. Dit is gedaan, omdat het autobezit in Kaag en Braassem (stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk) exact gelijk is aan het autobezit van alle Nederlandse gemeenten met stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (zie bijlage 1).

Bovendien moet gemeld worden dat de verkeersgeneratiekencijfers van CROW geen 'normen' zijn, maar algemene rekenregels. Locatie specifieke eigenschappen, zoals het kaartje van € 4,50 voor de pont voor bezoekers van woningen en de wachttijd voor de pont, zijn niet meegenomen in de CROW cijfers. Uit de uitgevoerde metingen komt naar voren, dat de CROW verkeersgeneratiekencijfers een overschatting geven voor Kaag.

Tijdens de meting op de pont blijkt dat in het drukste ochtendspitsuur 54 auto's richting Buitenkaag gegaan zijn. Op 239 woningen op het eiland Kaag komt dit neer op: $54/239 =$

0,23 motorvoertuigbewegingen per woning voor het drukste ochtendspitsuur in de vertrekrichting.

Nu bekijken we de verkeersgeneratiekencijfers van CROW publicatie 381 voor 'weinig stedelijk' gebied in de rest van de bebouwde kom (tabel 1). De werkdagcijfers worden verkregen door de weekdagcijfers te vermenigvuldigen met 1,11.

	weekdag		werkdag	
	min	max	min	max
koop, huis, vrijstaand	7,8	8,6	8,7	9,5
koop, huis, twee-onder-een-kap	7,4	8,2	8,2	9,1
koop, huis, tussen/hoek	7	7,8	7,8	8,7
koop, appartement, duur	7	7,8	7,8	8,7
koop, appartement, midden	5,6	6,4	6,2	7,1
koop, appartement, goedkoop	5,2	6	5,8	6,7
huur, huis, vrije sector	7	7,8	7,8	8,7
huur, huis, sociale huur	5,2	6	5,8	6,7
huur, appartement, duur	5,6	6,4	6,2	7,1
huur, appartement, midden/goedkoop	3,7	4,5	4,1	5,0

Tabel 1: Verkeersgeneratiekencijfers CROW

De vertaling naar drukste ochtend- en avondspitsuur is weergegeven in tabel 2.

	drukste ochtendspitsuur	vertrek	aankomst	drukste avondspitsuur	vertrek	aankomst
	8%	89%	11%	9%	20%	80%
koop, huis, vrijstaand	0,73	0,65	0,08	0,82	0,16	0,66
koop, huis, twee-onder-een-kap	0,69	0,62	0,08	0,78	0,16	0,62
koop, huis, tussen/hoek	0,66	0,58	0,07	0,74	0,15	0,59
koop, appartement, duur	0,66	0,58	0,07	0,74	0,15	0,59
koop, appartement, midden	0,53	0,47	0,06	0,60	0,12	0,48
koop, appartement, goedkoop	0,50	0,44	0,05	0,56	0,11	0,45
huur, huis, vrije sector	0,66	0,58	0,07	0,74	0,15	0,59
huur, huis, sociale huur	0,50	0,44	0,05	0,56	0,11	0,45
huur, appartement, duur	0,53	0,47	0,06	0,60	0,12	0,48
huur, appartement, midden/goedkoop	0,36	0,32	0,04	0,41	0,08	0,33

Tabel 2: Drukste ochtend- en avondspitsuur CROW

Het gemiddelde CROW verkeersgeneratiekencijfer uit publicatie 381 voor een duur koopappartement (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) is: 7,4 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Voor een werkdag moet dit vermenigvuldigd worden met 1,11: 8,2 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal.

Volgens CROW rekenregels uit publicatie 256 betekent dit het volgende voor het drukste ochtendspitsuur in de vertrekrichting:

- drukste ochtendspitsuur: $8,2 \times 8\% \times 89\% = \mathbf{0,58 \text{ motorvoertuigbewegingen per woning.}}$

Dit is aanzienlijk hoger dan gemeten is op de pont (richting Buitenkaag in het drukste ochtendspitsuur: 0,23 motorvoertuigbewegingen per woning).

Om die reden is het an sich niet vreemd om met het gemiddelde kencijfer te rekenen. Sterker: gebruik maken van de verkeersgeneratiekencijfers van CROW geeft een aanzienlijke overschatting weer van de verwachte verkeersdruk.

6. 'Er zijn bedenkingen te plaatsen bij het in september 2018 uitgevoerde onderzoek'.

Reactie: verkeerskundige metingen worden uitgevoerd gedurende maatgevende momenten in de week. Conform ASVV 2012¹ zijn de metingen uitgevoerd gedurende de ochtend- en avondspits om een goed beeld te krijgen van de verkeersintensiteiten en de verkeersdruk gedurende de drukste momenten in de week. Daarnaast zijn ook tellingen uitgevoerd tijdens een daluur om de verkeersintensiteiten afkomstig uit de ochtend- en avondspitsperioden te kunnen vergelijken met een "normale" situatie met lagere intensiteiten.

De tellingen zijn uitgevoerd in de maand september, en bijvoorbeeld niet gedurende de zomerperiode, aangezien metingen gedurende de zomermaanden (juni tot en met augustus) conform ASVV 2012 van landelijk kennisinstituut CROW niet representatief zijn door bewoners die op vakantie zijn en daardoor onder meer een beperkter woon- en werkverkeer veroorzaken. Representatieve gegevens worden verzameld tijdens momenten die een realistisch beeld geven van een gemiddelde situatie. In de maand september zijn in vergelijking met andere maanden hogere verkeersintensiteiten te verwachten door de

¹ ASVV 2012 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom', 13 december 2012

aanwezigheid van het woon- en werkverkeer. Daarnaast is in september vaak nog sprake van goed weer, waardoor er in deze nazomerperiode nog sprake is van recreatief verkeer.

Dit maakt de maand september juist de meest representatieve maand voor het uitvoeren van verkeerskundige tellingen voor een ontwikkellocatie op het Kaageiland.

7. 'Er is geen rekening gehouden met een autonome groei.'

Reactie:

Kaag is een eiland. Er is daarom geen doorgaand verkeer vanuit andere gebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Er is zo goed mogelijk een inschatting gemaakt van de plannen op Kaag. Van overige autonome groei is daarom geen sprake.

8. 'In het onderzoek wordt alleen gekeken naar de restcapaciteit in de spitsperiode van 2 uur'

Reactie:

Niet iedere nieuwe bewoner zal in het drukste spitsuur een rit maken. Het moment van vertrek en aankomst is afhankelijk van de uiteindelijke rit en ook afhankelijk van de drukte van de pont en op het overige regionale wegennet. Als men weet dat op een bepaald moment file of wachtrijen bij de pont ontstaan, dan zal men het reisgedrag aanpassen en eerder of later vertrekken. Om die reden is conform ASVV2021 gerekend met de 2-uurs periode (zie rapport 'Verkeersonderzoek Julianalaan 68 – 70 Kaag' d.d. 21 maart 2022).

Over het piekmoment het volgende: de restcapaciteit of een wachttijd is geen 'norm' of 'wet'. Op het wegennet is op andere locaties ook sprake van verliestijd. Een toename van verliestijd is voor de gemeente Kaag en Braassem geen reden om de geplande ontwikkelingen tegen te houden.

9. De capaciteit is niet gecorrigeerd naar type voertuigen en grotere aantallen voetgangers en fietsers.

Reactie:

Voetgangers en fietsers zijn geteld tijdens de metingen en vormen dus onderdeel van het onderzoek. Zoals eerder aangegeven zal het aantal voetgangers afnemen als gevolg van de verplaatsing van een deel van de activiteiten van Van Lent naar Amsterdam.

10. 'Vastgesteld is dat de wachtende voertuigen die tijdens de spits aan zijn komen rijden maar in de spits niet mee konden varen, niet zijn meegenomen bij bepalen van de restcapaciteit'

Reactie:

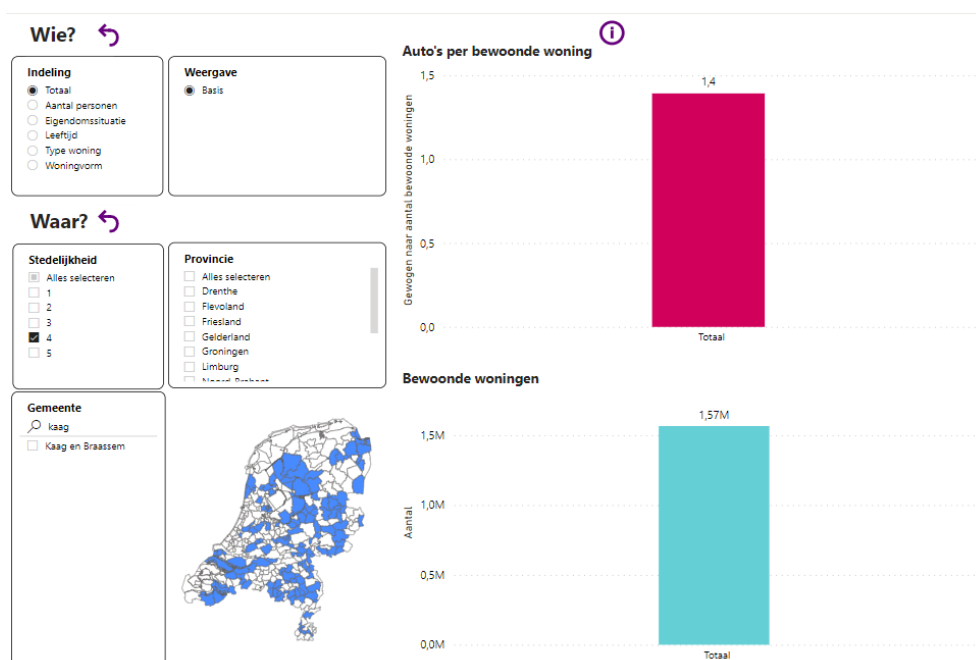
De restcapaciteit is bepaald op de pont. Geconstateerd is dat niet bij alle afvaarten 4 auto's zijn meegegaan. Wachtrijen komen ook elders voor op het wegennet, bij de kruispunten bijvoorbeeld.

11. Door de specifieke kenmerken van de straat en de verkeersstroom op het eiland had een verkenning van de toename van het aantal ontmoetingen tijdens de piekuren op zijn plaats geweest.

Reactie:

Voor de spitsuren is de informatie weergegeven in het rapport. De toets van de verkeersveilige capaciteit vindt plaats op etmaalniveau conform CROW richtlijnen.

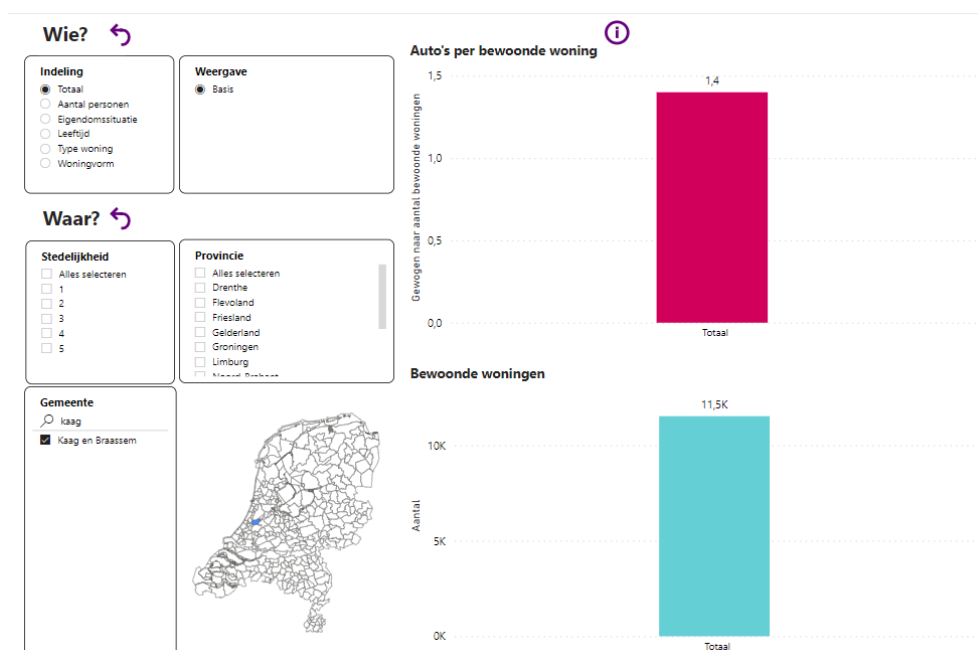
Bijlage 1



Figuur B1.1: Auto's per bewoonde woning gemeenten met stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS



Figuur B1.2: Auto's per bewoonde woning gemeente Kaag en Braassem