

G E M E E N T E

WADDINXVEEN



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Rank, Esdoornlaan 26, Waddinxveen'

Gemeente Waddinxveen
Afdeling Ruimte
Datum: 17 augustus 2022
Versie: 01

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 62 woningen mogelijk aan de Esdoornlaan 26 in Waddinxveen. Jaren geleden heeft hier een huishoudschool/schildersvakschool gestaan. Het gaat om 10 dijkwoningen langs de Jan Dorrekensgade-West, 12 starterswoningen haaks op de Ieplaan, 7 stadswoningen en 33 levensloopbestendige appartementen langs de Esdoornlaan. De parkeerplaatsen komen op eigen terrein en onder het appartementengebouw. Verder komt er een openbare speelvoorziening, een kruidentuin en zal groen worden aangeplant.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Rank, Esdoornlaan 26, Waddinxveen' heeft met ingang van donderdag 23 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0627.BPesdoornlaan26-0301). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ontvangen.

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of het plan wordt gewijzigd.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
	Zienswijze 1 (mede ondertekend door 38 omwonenden)		
a.	<p><i>Algemeen</i> Met dit massieve bouwplan komt een einde aan het landelijk karakter met water en groen van de Jan Dorrekenskade-West. Er zou moeten worden gezorgd voor behoud van dergelijke spaarzame landelijke plekken binnen de bebouwde kom. Ook gaat het plan ten koste van het woongenot van omwonenden aan de Ieplaan en Esdoornlaan.</p> <p>Op het grasland grazen regelmatig een aantal schapen. Met woningbouw blijven er nog maar weinig groene terreinen in de directe omgeving over. Waarom wordt er niet gekeken naar uitbreiding aan de randen van de gemeente? Briefschrijver realiseert zich dat er een grote behoefte is aan (betaalbare) woningen. Echter, het gebrek daaraan blijkt niet de belangrijkste oorzaak te zijn van de grote woningbehoefte.</p> <p>Briefschrijver verwijst naar mediaberichten, waarin wordt gesteld dat de woningnood niet een gevolg is van onvoldoende woningbouw. Zij geven als oorzaak het gebrek aan doorstroming door senioren naar kleinere woningen zoals appartementen, zowel in steden als kleine gemeenten. Helaas ontbreekt in het plan sociale woningbouw waaraan misschien wel de grootste behoefte is</p>	<p>Het perceel aan de Esdoornlaan is bestemd voor 'Maatschappelijk' waar voorheen een schoolgebouw stond. Herbouw zou zondermeer mogelijk zijn met een bouwhoogte van 10 m en een bebouwingspercentage van 30%. Nieuwbouw van een school is niet meer in beeld, omdat de Stichting Savantis in 2005 heeft besloten om de onderwijsactiviteiten te verplaatsen, waardoor de locatie is vrijgekomen voor herontwikkeling. Dat het perceel nu tijdelijk als grasland in gebruik is wil niet zeggen dat dit perceel is bestemd voor een groene inrichting zonder bebouwing.</p> <p>Het perceel ligt midden in het dorp, dicht bij het HOV-net, zodat een herontwikkeling van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' een passende vervolgfunctie is. Het is staand beleid van zowel rijk, provincie als gemeente om nieuwe stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in stedelijk gebied te realiseren. Voor deze locatie is dat niet anders.</p> <p>Rondom het plangebied blijft een groene uitstraling aanwezig met aan de noordzijde een begraafplaats en aan de oostzijde de Petteplas met een brede groenomzoming en wandelpaden.</p> <p>Naast woningbouw in de sociale huursector is er ook zeer veel behoefte aan woningen in de goedkope, middendure en dure koopsector. Dit plan voorziet hierin door onder andere 12 zogenaamde startblockwoningen te realiseren in de goedkope koopsector en 33 appartementen in de middendure koopsector voor met name de doelgroep senioren, waardoor doorstroming wordt</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		bevorderd. De dijk- en stadswoningen zijn bedoeld voor doorstromers. De achterlatende woningen bieden kansen voor andere woningzoekenden.	
b.	<p><i>Hoogte gebouwen Esdoornlaan</i></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan maakt woongebouwen aan de Esdoornlaan mogelijk van resp. vijf -en zes hoog. Dit vindt briefschrijver niet acceptabel en buiten elke proportie in een omgeving met een begraafplaats, volkstuinten en laagbouw. Het tast het dorpse karakter aan.</p> <p>Een eerder bouwplan is niet doorgegaan omdat het voorzag in woningbouw van vijf hoog.</p>	<p>Bij de typologie en bouwhoogte van de gebouwen is rekening gehouden met de kleinschaligheid van de bestaande woningen aan de Ieplaan en Jan Dorrekenskade-West. Zo krijgen de starterswoningen ten oosten van de woningen aan de Ieplaan een bouwhoogte van 9,5 m. Dit is vergelijkbaar met de grondgebonden woningen aldaar met een maximum goothoogte van 6 m en bouwhoogte van 10 m.</p> <p>Hoewel de woningen aan de Jan Dorrekenskade-West lager zijn hebben deze ook in het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015' een maximum goothoogte van 6 m en bouwhoogte van 10 m. De dijkwoningen langs dit dijklichaam zijn stedenbouwkundig en landschappelijk passend met een bouwhoogte van maximaal 12,5 m. Dit zorgt voor een getrapte hogere bouwhoogte richting de Esdoornlaan met een bouwhoogte variërend van 12,5 tot 18,5 m en een accent van 21,5 m hoogte langs de Esdoornlaan.</p> <p>In tegenstelling tot wat briefschrijver stelt zijn wij van mening dat het dorpse karakter hierdoor niet wordt aangetast, omdat met de typologie woningen en bouwhoogten aansluiting wordt gezocht met de woningen aan de Ieplaan en Jan Dorrekenskade-West. Een hogere bouwhoogte met gestapelde woningen langs de Esdoornlaan is vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen wordt dit passend geacht richting het HOV-net en de verderop gelegen flatgebouwen langs de Kerkweg-West.</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Ook maakt briefschrijver zich ernstig zorgen over de kwaliteit van de bezonning van hun woningen, tuinen.	Voor wat betreft de vermeende beperking van zonlicht is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		is opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting. Hieruit blijkt dat het plan nagenoeg geen beperkingen geeft voor de omliggende woningen. De resultaten van de bezonningsstudie geven dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het plan.	
d.	<p>Parkeren</p> <p>In tabel 3.2 van de toelichting wordt uitgegaan van een parkeernorm voor de dijk -en stadswoningen van 1,9 en voor starterswoningen een parkeernorm van 1,6 per woning. Dit is discutabel. Volgens de CROW-richtlijnen vallen de starterswoningen evenals de dijk- en stadswoningen onder koop, tussen/hoek met een norm van 1,9, Het totaal benodigde parkeerplaatsen zou dan komen op 114,8 in plaats van 110,9 in de tabel.</p> <p>De binnenruimte van het bouwplan voorziet in 107 parkeerplaatsen. Een tekort dus van zeven plaatsen. Dit is niet acceptabel ook gezien het feit van de enorme parkeerdruk die er nu al in de omgeving is. Het tekort aan parkeerplaatsen in de leplaan heeft al tot protesten van de bewoners geleid. Maar ook in de Jan Dorrekenskade-West is het regelmatig overvol. Aan het begin van deze straat worden auto's met regelmaat op de stoep geparkeerd. Eerst zou het huidige tekort moeten worden opgelost, in plaats van het tekort alleen nog maar groter te maken.</p>	<p>Voor het parkeren wordt als regel uitgegaan van de <i>gemiddelde</i> CROW-richtlijnen, zoals opgenomen in de nota 'Parkeerbeleid' van 9 juli 2014 en de Notitie 'Toepassing parkeerbeleid en resultaten' van 9 mei 2017, zoals later is vastgelegd in het 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' (2018). In dit Parapluplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernorm indien het voldoet aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.</p> <p>Met de 12 starterswoningen worden voor een specifieke doelgroep betaalbare en duurzame woningen gerealiseerd in de vorm van zogenaamde Startblock woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Voor deze doelgroep is een meer realistische parkeernorm aangehouden, omdat jongeren steeds minder een auto hebben dan wel een auto delen. Voor deze woningen is daarom een parkeernorm van 1,2 per woning aangehouden, waarbij aansluiting is gezocht bij de minimum parkeernorm voor de categorie koop, etage, goedkoop.</p> <p>Op basis van dit programma is de (aangepaste) normatieve behoefte vastgesteld op 106 parkeerplaatsen. Dit aantal moet met drie worden verhoogd, omdat drie parkeerplaatsen vervallen als gevolg van aanleg van een inrit vanaf de leplaan. De totale parkeerbehoefte is daarom 109 parkeerplaatsen. Binnen het plan is ruimte gevonden voor 111 parkeerplaatsen, zodat het plan</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze is het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied verhoogd van 107 pp naar 111 pp, zodat kan worden voldaan aan de normatieve parkeerbehoefte voor dit woningbouwplan De memo afwijking parkeernormen is om die reden geschrapt. In paragraaf 3.2 (onderdeel parkeren) is de tekst hierop aangepast.</p> <p>Gelijktijdig is de verbeelding aangepast op basis van de 12 startblockwoningen. Voorts is de bestemming 'Wonen' van de 7 aaneengesloten woningen iets dieper geworden, omdat de parkeerplaatsen hiervan onderdeel uitmaken.</p>

		kan voorzien in de parkeerbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis van de gemeente.	
e.	<p><i>Geluid</i></p> <p>De nu al hoge geluidsbelasting van het verkeer op de Esdoornlaan zal door het bouwplan alleen maar toenemen. Met alle gevolgen van dien voor de geluidhinder van de direct omwonenden, die nu al fors genoemd kan worden. Briefschrijver maakt dan ook ernstig bezwaar tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, waarin de grenswaarden ten gevolge van het verkeerslawaaai worden verhoogd.</p>	<p>Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere geluidwaarden als gevolg van wegverkeerslawaaai heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit konden bezwaren worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Waddinxveen. Voor de beantwoording hiervan wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van beantwoording op dit ontwerpbesluit.</p>	<p>De zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot het vast stellen van hogere geluidwaarden als gevolg van wegverkeerslawaaai wordt betrokken bij de besluitvorming tot het vaststellen van een hogere waarden wegverkeerslawaaai. Dit onderdeel heeft geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure. Dit onderdeel van de zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
f.	<p><i>Archeologische waarden</i></p> <p>In de huidige bestemmingsplannen 'Bebouwde Kom 2015' en 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' van 2018 heeft het terrein de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met een dubbelbestemming 'Waarde — Archeologie 1'. In artikel 2.1 van het 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' staat dat de voor 'Waarde- Archeologie 1' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. In het ontwerpbestemmingsplan komt de bestemming 'Waarde- Archeologie 1' niet (meer) voor. Dit is in de toelichting onvoldoende beargumenteerd met aannames, zonder een degelijk archeologisch onderzoek te (laten) uitvoeren.</p>	<p>In de plantoelichting is in paragraaf 6.2.1 (onderzoek archeologie) uitvoerig het onderzoek beschreven op basis van kaartmateriaal van het Actueel Hoogtebestand Nederland en historische/ kadastrale kaarten uit 1767, 1811-1832, 1839, 1900 en 1960. Op basis hiervan kan niet worden waargemaakt dat de hoge archeologische verwachting voor de oude dorpskern nog steeds geldt. Het oude middeleeuwse landschap is vergraven als gevolg van de turfwinning. Hierdoor kan de hoge verwachting op sporen uit de Middeleeuwen naar laag worden bijgesteld. Ook is de kans klein op de aanwezigheid van resten van historische bebouwing. Het plangebied was tot 1961 onbebouwd, waarna er een omvangrijk schoolgebouw werd gerealiseerd. De bouw en de sloop ervan heeft tot een aanzienlijke bodemverstoring geleid. Op basis van dit onderzoek kan conform het advies van de specialist archeologie van de Omgevingsdienst Midden-Holland de hoge verwachting op basis van de afgravingen, historische kaarten en de bouw (en sloop) van een grote school naar laag bijgesteld worden. In verband hiermede kan een archeologisch</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>onderzoek achterwege worden gelaten en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' worden geschrapt.</p> <p>Briefschrijver heeft niet nader gemotiveerd waarom dit onderzoek onvoldoende zou zijn gebleken.</p> <p>Wij zien dan ook geen aanleiding alsnog een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek te laten uitvoeren.</p>	
	Zienswijze 2 Achmea rechtsbijstand namens omwonende		
a.	<p><i>Aantasting woongenot</i></p> <p>Het plan omvat 62 woningen. Uitgaande van 2 personen per huishouden zouden hier huisvesting worden geboden aan de 124 mensen. De Cliënt van briefschrijver is van mening dat het plangebied niet geschikt is voor dit aantal. De kwaliteit van het leefgebied komt hierdoor onder druk te staan.</p> <p>Daarnaast geldt in het vigerende bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage van 30% voor dit plangebied. In het ontwerp is voorzien in meer dan 50% bebouwing. Dit betekent dus een verzwaring ten opzichte van wat er mocht. In de planbeschrijving is geen uitleg gegeven van de keuze voor een hoger percentage, noch zijn de ecologische consequenties hiervan in beeld gebracht.</p> <p>Hij vindt dat er maximaal 30% bebouwd mag worden. De versterking zorgt mogelijk voor problemen in de afwatering en verzakking van de hoger gelegen dijk.</p>	<p>In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (o.a. Uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545).</p> <p>Voor wat betreft de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt kan niet worden ontkend dat de bebouwingspercentage van deze planologische ontwikkeling hoger is dan nu is toegestaan. Door veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied kan bij het verstrijken der jaren evenwel geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. Zo ook in deze situatie. De behoefte aan woningen is aangetoond, zoals vermeld in de paragrafen 4.2.2, 4.3.1 en 4.4.2 van de plantoelichting.</p> <p>In tegenstelling tot wat briefschrijver stelt zijn de ecologische consequenties wel onderzocht. Hiervoor verwijzen wij kortheidshalve naar paragraaf 6.3 van de plantoelichting.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is gelijktijdig om advies voorgelegd aan het hoogheemraadschap</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		van Schieland en de Krimpenerwaard. Zij hebben op dit onderdeel niet gereageerd. Bij de voorbereiding van bouw zal tijdig overleg worden aangegaan om uitvoeringszaken te bespreken zoals afwatering etc.	
b.	<i>Gebouwen te hoog</i> De beoogde hoogbouw past in stedenbouwkundig opzicht niet in de wijk, die zich vooral kenmerkt door rijtjeswoningen uit de jaren 60 met een maximale hoogte van 10 meter. Ook de onder de thans geldende bestemming 'Maatschappelijk' conform het vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015', waarin een maximale hoogte van 10 meter is opgenomen. Het plan wijkt hier in sterke mate van af.	Wij verwijzen naar onze reactie onder punt a van deze zienswijze en op zienswijze 1 onder b.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Er wordt gewezen op de begripsbepaling 1.37 peil. Een toelichting hierop ontbreekt met een duidelijke uitleg. Dit wordt nodig geacht, omdat de wegruim van zowel de Esdoornlaan als de Jan Dorrekenskade-West hoger ligt dan het lager gelegen deel van het maaiveld waar de woningen en funderingen zijn geprojecteerd. Er zou een doorsnee tekening van de gebouwen moeten komen waarop ook het peil en hoogte niveau duidelijk valt af te leiden.	Met briefschrijver zijn wij van mening dat een uitleg ontbreekt van de begripsbepaling peil, omdat de wegruim van de Esdoornlaan en Jan Dorrekenskade-West afwijkt van het lager gelegen deel waar woningen zijn geprojecteerd. In verband hiermede hebben wij de begripsbepaling aangepast met een voorbeeld doorsnee tekening, welke is opgenomen in de artikelsgewijze toelichting.	De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van de begripsbepaling 1.37 peil. 1.37 peil lid a wordt vervangen door de volgende bepalingen: a. "Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk, waarvan de gevel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die gevel; b. Voor een zich op een perceel bevindend bouwwerk in het talud van de dijk, waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst en in alle andere gevallen: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;"

			De opsomming b. en c. wordt vernummerd naar c. en d.
d.	<p><i>Inkijk in de woning en tuin van cliënt</i></p> <p>De inkijk maakt een enorme inbreuk op de privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Cliënt is van mening dat de balkons van de levensloop bestendige appartementen geen zicht mogen geven op de tuin. Aan de zijde van de Esdoornlaan heeft de woning van cliënt daar geen hinder van. Voor wat betreft de dijkwoningen dienen de balkons aan de zijde van de Jan Dorrekenskade-West komen te vervallen. Onduidelijk is in hoeverre voor deze woningen aan de voor-achterzijde balkons zijn bedoeld. Dat er balkons aan de leplaan zijde worden ingetekend stuit ook niet op bezwaren. Cliënt vindt het echter onwenselijk dat aan de zijde van de Jan Dorrekenskade-West balkons worden gerealiseerd. Die balkons zouden bovendien binnen de marge van 2 meter vallen die door het Hoogheemraadschap als afstandsnorm tot de dijk is gecommuniceerd. Deze kunnen er dus wat cliënt betreft sowieso niet komen. Aansluiting op het niveau van de dijk is immers onwenselijk. Hierdoor zouden het drive-in woning lijken, maar dan zonder garages, doch met een keuken aan de zijde van de Jan Dorrekenskade-West. Deze indeling brengt meer kans op overlast mee. Dat staat niet in verhouding tot de inbreuk op de privacy. Een dergelijk buitenverblijf zorgt voor overlast gevende situaties zoals geluidsoverlast door het gebruik zelf alsook ten aanzien van het verkeer als bezoekers of bewoners aldaar hun auto stoppen en/of parkeren.</p>	<p>Briefschrijver heeft bezwaar tegen het plaatsen van en balkons aan de noordzijde van de levensloopbestendige appartementen, omdat hierdoor de privacy van de woning van cliënt wordt aangetast en voor geluidsoverlast gevreesd. Verder dienen de balkons van de dijkwoningen aan de noordzijde te vervallen. Hierover merken wij het volgende op.</p> <p>Niet kan worden ontkend dat woningbouw langs de Jan Dorrekenskade-West de privacy en het woongenot van cliënt van briefschrijver kan aantasten. Dit is inherent aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. De afstand tussen de voorzijde van het woonperceel van de woning van cliënt en het bouwvlak van de dijkwoningen is evenwel 18 m, terwijl de afstand tussen het bouwvlak van de dijkwoningen en de voorzijde van de woning zelfs 25 m is. Aan de voorzijde is het mogelijk een balkon te plaatsen van maximaal 1,5 m diep. De afstand ten opzichte van het appartementengebouw is zelfs nog iets groter. Deze gevolgen voor de cliënt van briefschrijver zijn naar onze mening niet zodanig dat wij daaraan een doorslaggevend gewicht moeten toekennen. Daarbij nemen wij in aanmerking dat het plangebied in binnenstedelijk gebied ligt waar het gebruikelijk is enige invloeden van andere woningen te ondervinden. De afstand tussen de woning en het plangebied is hier ongebruikelijk.</p> <p>Daarbij komt, zoals wij eerder hebben aangehaald in onze beantwoording onder a, dat op grond van jurisprudentie geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan. Op grond van gewijzigde</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kan de raad andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (o.a. Uitspraak Raad van State d.d. 17 januari 2018; ECLI:NL:RVS:2018:156). Wij zien dan ook geen aanleiding hier plan hierop aan te passen.	
e.	In het plangebied is nauwelijks voorzien in groen. Voor wat betreft de perceelsgrens met cliënt is evenmin een groenstrook ingetekend. Wat cliënt betreft dient die er in elk geval te komen op de perceelsgrens met de woning van cliënt. Cliënt vraagt te verplichten een groenstrook aan te leggen met veel groenblijvende struiken van voldoende hoogte te worden gecreëerd om verder inkijk vanaf het terrein te voorkomen. Gevraagd wordt dit met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft en in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.	In het plangebied is in drie deelgebieden de bestemming 'Groen' opgenomen met onder andere een kruidentuin. De bestemming 'Groen' is voornamelijk bedoeld voor het (openbaar) groen binnen het plangebied. In totaal is dat afgerond 15% van het plangebied. Dit percentage is niet afwijkend voor stedelijk gebied met nieuwe functies. Ten opzichte van de bestaande bestemming 'Maatschappelijk' is er zelfs sprake van een verbetering, omdat binnen dat plangebied in het geheel geen bestemming 'Groen' was opgenomen. De dijkwoningen zijn gelegen aan de Jan Dorrekenskade-West met een kleine voortuin voor de toekomstige bewoners. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen aanleiding hier de bestemming 'Groen' op te nemen, laat staan een voorwaardelijke verplichting om een dichte groenstrook aan te leggen aan de zijde van de Jan Dorrekenskade-West. Hiervoor zijn geen ruimtelijke en landschappelijke motieven die zulks zouden rechtvaardigen. Volledigheidshalve merken wij hierbij nog op dat het plangebied grenst aan het park De Petteplas. Dit park is de groene schakel tussen de twee oude dorpskernen en is beeldbepalend. Ten noorden van het plangebied ligt verder de oude begraafplaats. In de directe omgeving van het plangebied is dan ook al veel groen aanwezig.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
f.	<i>Schaduwhinder</i> De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Cliënt vreest	Voor wat betreft de vermeende beperking van zonlicht is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan nagenoeg geen beperkingen	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>dat onder andere de beplanting in de voortuin wordt aangetast door schaduw gedurende een lange periode, waar men nu kan genieten van veel zonlicht. In de bezonningsstudie is louter vanuit het perspectief van de toekomstige bewoners opgesteld. Ten onrechte is geen rekening gehouden met de verminderde (zon)licht inval in de tuin en woning van cliënt. In dit verband moet worden opgemerkt dat cliënt voornemens is op korte termijn zonnepanelen aan te schaffen om zo de woning te verduurzamen. Door het plan is er ook kans op verminderd rendement. De dijkwoningen zorgen voor significant minder zon op het dak. Dit gaat ten koste van de opwek van zonne-energie. Cliënt vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder en het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.</p>	<p>geeft. Alleen op 21 december is er in geringe mate schaduwhinder. Briefschrijver heeft niet aangetoond dat het onderzoek op onjuiste gronden zou zijn gebaseerd. Wij gaan dan ook uit van het onderzoek zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting. De resultaten van de bezonningsstudie geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.</p>	
g.	<p><i>Lichthinder</i> Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van het nachtelijk landschap. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.</p>	<p>Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Hoewel het aannemelijk is dat de cliënt van briefschrijver geconfronteerd zal worden met enige lichtoverlast van de woningen die 's-avonds zijn verlicht is het niet aannemelijk dat het gaat om onevenredige lichtoverlast. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat een school in de avonduren ook lichthinder kan veroorzaken. Bij afweging van de betrokken belangen kennen wij een groter gewicht toe aan het belang om te voorzien in voldoende woningbouw in binnenstedelijk gebied dan aan de belang van de cliënt van briefschrijver.</p> <p>Verder zou lichthinder kunnen worden veroorzaakt door koplampen van auto's die het plangebied in- en uitrijden. Hiervan is evenwel geen sprake, omdat de woningen vanaf de leplaan worden ontsloten en auto's van woningen langs de Jan Dorrekenskade-West aan de zuidzijde worden geparkeerd. Aan de voorzijde is dit niet mogelijk.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		Van lichthinder als gevolg van koplampen van auto's is dan ook geen sprake.	
h.	<p><i>Toename van verkeersdruk en mogelijk parkeeroverlast</i></p> <p>Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Cliënt vreest voor een te hoge belasting van de Jan Dorrekenskade-West. Hoewel qua parkeren is voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein, valt niet uit te sluiten dat bezoekers hun auto aan de dijk parkeren. Dit kan aldaar zorgen voor een belemmering van het doorgaande verkeer. Ook hulp- en nooddiensten worden geblokkeerd bij foutief parkeren. In de praktijk hebben zich reeds situaties voorgedaan dat buurtbewoners in nood waren en hun woning moeilijk bereikbaar bleek vanwege geparkeerde auto's op de dijk. Op dit punt laat handhaving helaas te wensen over in het verleden. Gevraagd wordt een verkeersbesluit te nemen inhoudende dat ter plaatse een parkeerverbod geldt.</p>	<p>Het plangebied wordt ontsloten op de leplaan. Er is niet voorzien in een ontsluiting op de Jan Dorrekenskade-West. Dat is ook niet mogelijk, omdat hier alleen een fietspad ligt. Het is daarom niet aannemelijk dat, zoals briefschrijver beweert, er meer verkeersbewegingen ontstaan op de Jan Dorrekenskade-West.</p> <p>Het nemen van een verkeersbesluit om ter plaatse een parkeerverbod in te stellen wordt dan ook niet nodig geacht. Overigens staat het nemen van een dergelijk besluit los van deze bestemmingsplan-procedure.</p> <p>Voor vermeende parkeeroverlast verwijzen wij verder naar onze reactie op zienswijze 1 onder d.</p>	<p>Verwezen wordt naar de conclusie op zienswijze 1 onder d. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
i.	<p><i>Meedenken over een andere oplossing</i></p> <p>Over de voorgaande bezwaren treedt cliënt graag met de gemeente in overleg. Samengevat is het cliënt met name te doen om de hoogte van de gebouwen en de te verwachten derving van het woongenot, dat zich concreet toespitst op verminderde privacy en (zon)licht in de woning en de tuin. Cliënt zou graag zien dat deze zienswijze zich vertaalt in de voorwaardelijke verplichting waarin wordt geregeld dat de hoogte van de gebouwen wordt teruggebracht naar maximaal 10 meter en geen balkons aan de zijde van de Jan Dorrekenskade-West kunnen komen, met uitzondering van Franse balkons. Daarnaast dient aan de zijde van de leplaan een dichte groenstrook tussen de appartementen en de woning van cliënt te komen.</p>	<p>Gelezen de eerdere beantwoording over de bouwhoogte van de woningen (zie o.a. antwoord bij zienswijze 1 onder b) en de bezonning (zie antwoord onder punt f) is er geen aanleiding een voorwaardelijke verplichting op te nemen over de bouwhoogte van hoofdgebouwen en het niet plaatsen van balkons. Hierbij is tevens in ogenschouw genomen dat de afstand tussen de woning van cliënt en de dijkwoningen langs de Jan Dorrekenskade-West circa 25 m is. De bouwregels van de bestemming 'Wonen' volstaan hier.</p> <p>Evenmin is er aanleiding een voorwaardelijke verplichting op te leggen over het aanbrengen van een dichte groenstrook aan de zijde van de leplaan. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat er geen belangen van de cliënt van briefschrijver worden geraakt.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

j.	<p>Planschade</p> <p>De gemeente kan planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom wordt gevraagd naar andere mogelijke locaties te zoeken waar geen of minder planschade is.</p>	<p>Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan. Briefschrijver heeft overigens de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Zienswijze 3			
a.	<p>Briefschrijver is het name niet eens met de uitgangspunten van de “onderbouwing afwijking parkeernorm, voor dit plan. Daarin wordt gesteld dat de parkeerbehoefte 111 parkeerplaatsen bedraagt, waarvan slechts 107 parkeerplaatsen binnenplans kunnen worden opgelost. Tevens staat vermeld dat er aansluitend aan het plan 10 parkeerplaatsen aan de leplaan beschikbaar zijn die de berekende parkeerbehoefte zou kunnen opvangen.</p> <p>De parkeerdruk aan de leplaan is al bijzonder hoog. Alle daar beschikbare parkeerplaatsen zijn structureel constant bezet.</p>	<p>Verwezen wordt naar onze reactie op zienswijze 1 onder d.</p>	<p>Verwezen wordt naar de conclusie op zienswijze 1 onder d.</p>
b.	<p>Een strook van 18 parkeerplaatsen zoals aangeduid onder A op de bijlage bij de brief ligt op het in bezit zijnde perceel van briefschrijver waarop ook het pand leplaan 35 ligt. Dit zijn deels de parkeervakken die door huurders en hun cliënten worden gebruikt. Daarnaast liggen er ook nog een 7-tal eigen parkeerplaatsen op eigen terrein aan de voorkant van het pand leplaan 35.</p> <p>Briefschrijver is mordicus tegen dat de parkeerstrook genoemd onder A op de situatietekening, waarvan hij</p>	<p>De 18 parkeerplaatsen op eigen terrein van briefschrijver bij de Hoeksteen en de 7 parkeerplaatsen voor de fysiotherapie aan de leplaan 35 maken geen onderdeel uit van dit plan. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is hiermee ook geen rekening gehouden. In tegenstelling tot wat briefschrijver stelt wordt deze parkeerbehoefte dan ook niet opgeofferd aan het plan “De Rank”. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 onder d.</p>	<p>Verwezen wordt naar de conclusie op zienswijze 1 onder d.</p>

	deels mede eigenaar is, op te offeren aan de parkeerbehoefte van het plan "De Rank".		
c.	In de "onderbouwing afwijking parkeernorm" wordt gemist dat er aan de leplaan een aantal bestaande parkeerplaatsen zullen moeten verdwijnen om het nu nog braakliggend perceel waarop het plan "De Rank" mogelijk zal worden ontwikkeld, te kunnen ontsluiten. Deze minstens 3 (maar wellicht 4) te verwijderen parkeerplaatsen liggen nu nog recht tegenover het bedrijfspand leplaan 35. Ook dat zal dus de parkeermogelijkheden zeker gaan beperken.	Briefschrijver constateert dat met dit woningbouwplan enkele langsparkerplaatsen komen te vervallen, omdat hier een nieuwe uitrit is geprojecteerd op de leplaan. In totaal verdwijnen hierdoor 3 parkeerplaatsen. In dit verband wijzen wij erop dat hier altijd een inrit aanwezig was, welke diende voor ontsluiting van het terrein. Tijdelijk zijn hier 3 parkeerplaatsen aangelegd in afwachting van een herontwikkeling van het gebied. Na herinrichting van het gebied worden deze parkeerplaatsen evenwel gecompenseerd in het plangebied.	Naar aanleiding van de zienswijze zullen den 3 te vervallen parkeerplaatsen langs de leplaan worden gecompenseerd in het plangebied, omdat er totaal 111 parkeerplaatsen aangelegd, terwijl de parkeerbehoefte is vastgesteld op 106 parkeerplaatsen. In paragraaf 3.2 (onderdeel parkeren) is een alinea toegevoegd, waarin de onderzoeksresultaten zijn samengevat.
d.	Indien het plan "De Rank" daadwerkelijk in ontwikkeling blijkt te komen pleit hij ervoor dat er door de gemeente ook duidelijke parkeerafspraken met de ontwikkelaar/bouwer gemaakt gaan worden over hoe en waar parkeren tijdens de bouw.	De ontwikkelaar zal met de aannemer afspraken maken dat bouwverkeer geen gebruik zal maken van de aanwezige parkeerplaatsen aan de leplaan. Zo nodig kan hier gebruik worden gemaakt van het parkeerterrein (Evenemententerrein) aan de Dreef. Overigens betreffen dit uitvoeringsaspecten, waarin het bestemmingsplan niet voorziet.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan
	Zienswijze 4		
	Bij het bestuderen van het ontwerpplan komt briefschrijver tot een aparte constatering: ter plaatse van de beoogde aansluiting van het woonerf op de ontsluitingsweg leplaan is een tegenstrijdigheid. Volgens het ontwerpplan heeft men een vrij directe ontsluitingsweg vanuit de Esdoornlaan 26 via de leplaan naar de hoofdweg Esdoornlaan. Echter er geldt er op het gehele westelijke deel van de leplaan een verplichte westelijke rijrichting richting de Dorpstraat/ Onderweg/ Plasweg.	De leplaan is vanaf de westzijde van de gevel van het gebouw aan de leplaan 35 pas éénrichtingsverkeer. Hier staat bord C03, éénrichtingsverkeer aan een lantaarnpaal. Hierdoor is het mogelijk dat verkeer dat gebruik maakt van de parkeerplaatsen aan de Hoeksteen en de fysiotherapie ook via de Esdoornlaan kunnen uitrijden. De nieuwe ontsluiting voor de woningen van plan 'De Rank' ligt ten oosten van dit verkeersbord, zodat het vertrekkend gemotoriseerd verkeer ook wordt ontsloten via de Esdoornlaan.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Vanuit verkeerskundige overwegingen heeft dit ook de voorkeur, omdat een ontsluiting via erftoegangswegen niet wordt voorgestaan.	
	Zienswijze 5, Kerkvoogdij Hersteld Hervormde Gemeente Dorpstraat		
	De kerkvoogdij heeft een ruim 125 jaar oude kerkgebouw en pastorie aan de Dorpstraat 3 en 5 in de nabijheid van het plangebied. Mede gezien de ondergrond en de fundering van de gebouwen is het niet denkbeeldig dat er schade door bouwwerkzaamheden ontstaat. Gevraagd wordt om voorafgaande aan de werkzaamheden een bouwkundige 0-meting te laten uitvoeren.	De ontwikkelaar c.q. aannemer zal een zogenaamde vooropname van de woningen (rapport belendingen) uitvoeren, voordat een aanvang wordt genomen met start van de bouwactiviteiten. Daarnaast zal hij zoals gebruikelijk een zogenaamde CAR-verzekering afsluiten. Op deze wijze kan in voldoende mate tegemoet worden gekomen aan de belangen van briefschrijver.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 6		
	Briefschrijver deelt mede dat het een goede keuze van de Gemeente is om na vele jaren dit stuk grond te ontwikkelen. Hij heeft echter zijn vraagtekens bij twee aspecten van het ontwerp. Ten eerste de hoogte van de het appartementencomplex. In zijn optiek steekt dit af tegen de laagbouw die de gehele buurt typeert. De hoogte van 21 meter gaat ten koste van het aangezicht van de buurt.	Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1 onder b en zienswijze 2 onder a.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	De verhouding starterswoningen en dure sector is in onbalans. Afgevraagd wordt of hiermee wel invulling wordt gegeven aan de behoefte van Waddinxveners? Starters en jongeren hebben moeite om een betaalbare woning te kopen. Daarnaast zijn er ook vele senioren die niet tot de kapitaalkrachtige babyboom generatie behoren.	Wij verwijzen naar onze reactie onder punt a van deze zienswijze en op zienswijze 1 onder a.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze 7, Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard		
	Vanuit waterstaatkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de vaststelling van het plan. In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, hoofdstuk beschrijving waterkwantiteit, wordt	Na overleg met het hoogheemraadschap kan watercompensatie worden gerealiseerd in het peilvak GPG-837 of lagergelegen peilvak GPG-834, omdat binnen het plangebied geen ruimte is.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van paragraaf 5.4 (waterhuishouding) van de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels

	<p>aangegeven dat het verhard oppervlak afneemt. Het hoogheemraadschap is het hier niet mee eens. De bestaande verharding binnen het plangebied is in 2007 verwijderd. Sindsdien is het plangebied onverhard geweest. Het plan zorgt dus wel voor een toename van verhard oppervlak. De toename van verharding ten opzichte van de huidige situatie moet worden gecompenseerd door het graven van aanvullende waterberging. In uw situatie is het misschien mogelijk om alternatieve vormen van waterberging toe te passen.</p>	<p>Het graven van watercompensatie wordt geborgd in artikel 5.4.3 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie van de regels van het bestemmingsplan.</p>	<p>wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: 5.4.3 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie a. Uiterlijk zes maanden na ingebruikname van de eerste woning van het project, dienen maatregelen te zijn getroffen ten behoeve van de waterbergingscapaciteit, met dien verstande dat wordt voorzien in 364 m² compenserende waterberging. b. De compenserende waterberging als bedoeld onder a van dit artikellid, wordt aangelegd in het peilvak GPG-837 of lageregelegen peilvak GPG-834.</p>
	Zienswijze 8, Veiligheidsregio Hollands Midden		
	<ul style="list-style-type: none"> • Bochtstralen in verband met bereikbaarheid. • Locatie te realiseren bluswatervoorziening. • Voor de levensloopbestendige woningen is het reëel om uit te gaan van verminderd zelfredzame personen. De wettelijke norm bedraagt zes minuten voor woonfuncties met een verminderde zelfredzaamheid. Geadviseerd wordt om de overschrijding niet te accepteren maar aanvullende maatregelen te laten treffen. Gedacht kan worden aan een watermistinstallatie (beperken brandomvang) en rookmelders in alle verblijfsruimten (versnellen alarmeringstijd en daarmee de vluchttijd te vergroten). • Op de daken worden in het kader van de duurzaamheid zonnepanelen/ zonnecollectoren geplaatst. Met het plaatsen wordt echter extra kans op brand geïntroduceerd. Het treffen van (extra) veiligheidsmaatregelen kan escalatie van de brand verkleinen. 	<p>Wij hebben kennisgenomen van de adviezen van de Veiligheidsregio. Zoals door de veiligheidsregio Hollands Midden is aangegeven hebben deze adviezen geen betrekking op (de verbeelding van) het bestemmingsplan, maar op de verdere uitwerking. De adviezen zullen ter harte worden genomen bij uitwerking van de plannen en worden betrokken bij aanvraag voor een omgevingsvergunning.</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
	Zienswijze 9		

	Indiener van de zienswijze vindt hoogbouw niet passend in omgeving.	Wij verwijzen naar onze reactie zienswijze 1 onder b.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Er zijn zorgen over de verkeerssituatie ter plaatse van de aansluiting van de Esdoornlaan op de leplaan. De Esdoornlaan is al een drukke weg.	De verkeersintensiteit op de leplaan is met circa 170 motorvoertuigen per etmaal momenteel zeer laag. Als wordt gekeken naar het programma van 62 nieuwe woningen kan aan de hand van CROW berekend worden dat er een toename zal zijn van circa 200 tot 250 motorvoertuigen per etmaal. Er worden door CROW geen vaste waarden gegeven voor de capaciteiten van kruisingen met de argumentatie dat elk kruispunt uniek is. Echter zijn in Waddinxveen vergelijkbare kruisingen te vinden waar verkeer wordt afgewikkeld van een erftoegangsweg naar een gebiedsontsluitingsweg waar de intensiteit boven de 1000 motorvoertuigen per etmaal ligt en dit niet tot problemen leidt. Verwacht wordt daarom dat er ten gevolge van de ontwikkelingen geen gevaarlijke situatie zal ontstaan.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Er wordt gevreesd voor meer last door fijnstof, Co2 en stikstof doordat dit door de realiseren bebouwing langs de Esdoornlaan langer blijft hangen.	Gebouwen hebben zowel een positief als een negatief effect op de concentraties. Gebouwen zorgen voor afscherming, waardoor de concentratie achter een gebouw meestal lager is. Door wervelingen kan de concentratie toch soms ook hoger zijn. Ook zorgen gebouwen soms voor verspreiding en verdunning. Dit betekent dat een gebouw langs de weg de door het verkeer uitgestoten stoffen omhoogstuwt en versterkt daarmee de verspreiding en verdunning. Hoe hoger het gebouw, hoe groter de verspreiding. Een gebouw zorgt ook voor verandering van de windkracht en windrichting. In een straat met aan beide zijden bebouwing, zorgt dit voor een windstroming in 1 richting. Hierdoor waait de vervuiling als het ware weg. Gebouwen kunnen dus ook een positieve invloed op de verspreiding en verdunning van de verontreiniging hebben.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>Zoals in de toelichting aangegeven liggen de concentraties voor stikstofdioxiden (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) onder de grenswaarden. Langs de Esdoornlaan bedraagt de concentratie NO₂ maximaal 17,9 µg/m³. De grenswaarde is 40 µg/m³. De concentratie PM₁₀ bedraagt maximaal 16,9 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} maximaal 9 µg/m³. De grenswaarde is respectievelijk 40 µg/m³ en 25 µg/m³. De concentraties liggen dan ook ver onder de grenswaarden. De nieuwe gebouwen kunnen dus zorgen voor zowel een negatief als een positief effect. Dit effect zal altijd gering zijn. Gelet op de lage concentraties zullen de grenswaarden nooit overschreden worden.</p>	
--	--	---	--