

Nota van Zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22 AD Tussen de Gasten Zuidhorn en ambtshalve wijziging

1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van inzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

Indiener 1	
Indiener 1	Datum: 18 januari 2026 Ontvangen: 21 januari 2026
Indiener 2	Datum: 24 januari 2026 Ontvangen: 27 januari 2026
Indiener 3	Datum: 23 januari 2026 Ontvangen: 26 januari 2026
Indiener 4	Datum: 24 januari 2026 Ontvangen: 27 januari 2026
Indiener 5	Datum: 22 januari 2026 Ontvangen: 27 januari 2026

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:
De schriftelijke zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en ontvankelijk.

2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

Indiener 1	
Samenvatting zienswijze	<p>Zienswijze is onderverdeeld in vier onderdelen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Verandering van bestemming en gestelde afspraken Indieners stellen dat het ontwerp-omgevingsplan in strijd is met eerder gemaakte afspraken en toezeggingen van de gemeente, waarbij zou zijn uitgegaan van een uitsluitend woonprogramma met een beperkte woningdichtheid en een groene invulling. Daarnaast wordt gesteld dat de voorgestelde maatschappelijke bestemming en toegenomen dichtheid leiden tot aantasting van het wijkkarakter en waardedaling van de woning.2. Verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeren Indieners uiten zorgen over verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeerdruk, mede gelet op bestaande knelpunten in de straat en de omgeving.3. Woon- en leefklimaat: geluid, privacy en milieu Indieners stellen dat de beoogde maatschappelijke voorziening (kinderdagopvang) leidt tot structurele (geluids)overlast, aantasting van de privacy en verslechtering van de luchtkwaliteit.4. Informatievoorziening en voorbereiding Indieners stellen dat het plan onvoldoende is onderbouwd en dat essentiële informatie ontbreekt (o.a. aantallen kinderen/medewerkers, verkeersanalyse, onderbouwing gedragsmaatregelen en luchtkwaliteit). Zij verzoeken aanvullend onderzoek en stellen als voorwaarde dat een verkeersplan integraal onderdeel wordt van de nieuwbouwaanvraag. Ze eisen dat er nog diverse gegevens worden gedeeld.

<p>Bijlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kopie brief Gemeente Westerkwartier (16-12-2025). • Kopie ondertekende intentieverklaring. • Selectie van beeld materiaal van huidige onveilige verkeerssituaties en parkeerdruk.
<p>Beoordeling zienswijze</p>	<p style="text-align: center;">1. Verandering van bestemming en gestelde afspraken</p> <p>Het wordt niet ter discussie gesteld dat eerder een globaal straatbeeld kan zijn geschetst van De Nieuwe Gast ten tijde van de verkoop van de woningen aan De Nieuwe Gast. Los van het gegeven dat aan een dergelijke schets geen juridisch bindende, danwel blijvende planologische rechten kunnen worden ontleend, wordt met het plan het geschetste straatbeeld niet losgelaten.</p> <p>Het beoogde beeld van De Nieuwe Gast, met een ruim wegprofiel en aan weerszijden water met bebouwing, komt overeen met het karakter van een woonstraat vergelijkbaar met De Gast. Het ontwerp-omgevingsplan voorziet daarbij in een combinatie van wonen en een maatschappelijke functie in de vorm van kinderopvang. De gemeente acht deze functiemenging passend binnen een woonomgeving. Maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang maken onderdeel uit van een volwaardige en toekomstbestendige woonwijk, waarin voorzieningen nabij en bereikbaar zijn.</p> <p>De woningdichtheid en programmatische invulling zijn stedenbouwkundig beoordeeld en sluiten aan bij de schaal van de omgeving. Het omgevingsplan voorziet in een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing, waarbij aandacht is besteed aan maat, schaal en uitstraling. Daarnaast is uitgebreid met direct omwonenden gesproken om tot een zo gedragen mogelijke invulling te komen.</p> <p>Ten aanzien van de gestelde waardedaling van de woning stelt de gemeente dat dit geen zelfstandig toetsingscriterium vormt bij de vaststelling van een omgevingsplan. Mogelijke financiële gevolgen voor individuele eigenaren wegen niet doorslaggevend ten opzichte van het algemene belang dat met het plan wordt gediend. Indien daadwerkelijk sprake is van waardedaling, kan op grond van de Omgevingswet een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend. Deze beoordeling vindt plaats in een afzonderlijke procedure en staat los van de vaststelling van het omgevingsplan.</p> <p style="text-align: center;">2. Verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeren</p> <p>Bij de voorbereiding van het omgevingsplan is een verkeerskundige beoordeling uitgevoerd, waarbij is gekeken naar de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van zowel de woningen als de maatschappelijke functie (beoogde kinderdagverblijven). Hieruit volgt dat de extra verkeersbewegingen binnen de capaciteit van het omliggende wegennet kunnen worden opgevangen. Het plan voorziet daarnaast in voldoende parkeergelegenheid conform de geldende parkeernormen.</p> <p>Bij de gemeente is bekend dat er op piekmomenten (tijdens aanvang en uitgaan van de scholen) verkeersdruk is rondom de nabijgelegen scholen. Om deze situatie te verbeteren, werken de scholen in samenspraak met de gemeente en Veilig Verkeer Nederland een verkeersplan uit. Eén van de beoogde maatregelen betreft het autoluw maken van de Aviorstraat, waardoor het veelgebruikte rondje om de school wordt doorbroken. Het doel van dit verkeersplan is het verminderen van de verkeersdruk en het verbeteren van de</p>

	<p>verkeersveiligheid voor de schoolomgeving en de omwonenden. Dit project is geen onderdeel van dit plan en wordt separaat opgepakt met de scholen, Veilig Verkeer Nederland en de gemeente.</p> <p>In de uitwerking van het plan zijn meerdere overleggen met bewoners van De Nieuwe Gast gevoerd. Mede naar aanleiding van zorgen over verkeer en parkeren is besloten het parkeren ten behoeve van de kinderdagopvang centraal te situeren aan de zijde van de Rijksstraatweg en niet aan De Nieuwe Gast. Daarmee is geen sprake van een verslechtering van de verkeersveiligheid in deze straat. In het omgevingsplan is hiervoor ruimte gereserveerd aan de zijde van de Rijksstraatweg.</p> <p>3. Woon- en leefklimaat: geluid, privacy en milieu</p> <p>Een kinderdagverblijf wordt aangemerkt als een maatschappelijk aanvaardbare functie binnen een woonomgeving. De te verwachten geluidbelasting blijft binnen de geldende wettelijke normen; zie bijlage 1 'Memo milieuzonering Kindcentrum Tussen de Gasten, Zuidhorn' bij het ontwerp-omgevingsplan.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is met de beoogde gebruiker afgesproken dat buitenspelen aan de zijde van De Nieuwe Gast wordt uitgesloten. In de regels is artikel 7.2 op dit punt aangevuld.</p> <p>Ten aanzien van privacy wordt opgemerkt dat het ontwerp-omgevingsplan wordt aangepast zodat geen buitenspeelruimte aan de zijde van De Nieuwe Gast wordt toegestaan.</p> <p>Wat betreft luchtkwaliteit geldt dat het plan niet leidt tot overschrijding van de wettelijke grenswaarden. De toename van verkeer is beperkt en blijft binnen de bandbreedte die in woongebieden als aanvaardbaar wordt beschouwd. In paragraaf 4.6 van het ontwerp-omgevingsplan wordt hier nader op ingegaan.</p> <p>4. Informatievoorziening en voorbereiding</p> <p>Het ontwerp-omgevingsplan is zorgvuldig voorbereid en voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt. Het plan bevat een onderbouwing waarin alle omgevingsaspecten zijn beoordeeld zoals onder meer verkeer, parkeren en luchtkwaliteit. Gedetailleerde uitwerkingen, zoals het exacte aantal kinderen/medewerkers, het beoogde verkeersplan rondom de naast gelegen school of onderzoek verkeersafhandeling Oostergast zijn daarbij geen planologisch afwegingskader.</p> <p>De wens van indieners om het verkeersplan integraal onderdeel te laten uitmaken van de nieuwbouwaanvraag wordt niet overgenomen, aangezien dit verkeersplan primair ziet op de bestaande schoollocaties en niet op de beoogde kinderdagverblijven.</p>
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de zienswijze op dit punt aanleiding tot wijziging van het ontwerp-omgevingsplan.
Voorgestelde wijziging	- Spelen aan zijde De Nieuwe Gast wordt uitgesloten.

Indiener 2	
Samenvatting zienswijze	<p>Zienswijze is onderverdeeld in vier onderdelen:</p> <p>1. Verandering van bestemming en gestelde afspraken Indieners stellen dat het ontwerp-omgevingsplan in strijd is met eerder gemaakte afspraken en toezeggingen van de gemeente, waarbij zou zijn uitgegaan van een uitsluitend woonprogramma met een beperkte woningdichtheid en een groene invulling. Daarnaast wordt gesteld dat de voorgestelde maatschappelijke bestemming en toegenomen dichtheid leiden tot aantasting van het wijkkarakter en waardedaling van de woning.</p> <p>2. Verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeren Indieners uiten zorgen over verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeerdruk, mede gelet op bestaande knelpunten in de straat en de omgeving.</p> <p>3. Woon- en leefklimaat: geluid, privacy en milieu Indieners stellen dat de beoogde maatschappelijke voorziening (kinderdagopvang) leidt tot structurele (geluids)overlast, aantasting van de privacy en verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p>4. Informatievoorziening en voorbereiding Indieners stellen dat het plan onvoldoende is onderbouwd en dat essentiële informatie ontbreekt (o.a. aantallen kinderen/medewerkers, verkeersanalyse, onderbouwing gedragsmaatregelen en luchtkwaliteit). Zij verzoeken aanvullend onderzoek en stellen als voorwaarde dat een verkeersplan integraal onderdeel wordt van de nieuwbouwaanvraag. Ze eisen dat er nog diverse gegevens worden gedeeld.</p>
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Kopie brief Gemeente Westerkwartier (16-12-2025). • Kopie ondertekende intentieverklaring. • Selectie van beeldmateriaal van huidige onveilige verkeerssituaties en parkeerdruk.
Beoordeling zienswijze	Zie beantwoording zienswijze indiener 1.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de zienswijze op dit punt aanleiding tot wijziging van het ontwerp-omgevingsplan.
Voorgestelde wijziging	- Spelen aan zijde De Nieuwe Gast wordt uitgesloten.

Indiener 3	
Samenvatting zienswijze	<p>De zienswijze bevat de volgende hoofdpunten:</p> <p>1. Verandering van bestemming en gestelde afspraken Indieners stellen dat het plan afwijkt van de intentieverklaring en van toezeggingen van de toenmalige wethouder, waarin De Nieuwe Gast werd gepresenteerd als een woonstraat met het karakter van De Gast en vrije kavels. De toevoeging van een maatschappelijke bestemming, hogere dichtheid en minder groen zouden het wijkkarakter aantasten en leiden tot waardedaling van de woning.</p> <p>2. Verkeersveiligheid en bereikbaarheid</p>

	<p>Indieners ervaren reeds ernstige verkeersoverlast door bestaande scholen en kinderopvang. De komst van twee extra kinderopvanglocaties zou leiden tot extra verkeersdruk, foutparkeren en verkeersonveilige situaties. Zij betwijfelen de effectiviteit van gedragsmaatregelen en parkeren op afstand.</p> <p>3. Impact op woonklimaat (geluid, privacy en milieu)</p> <p>Indieners vrezen voor structurele geluidsoverlast door verkeer en spelende kinderen met lange openingstijden, aantasting van de privacy door buitenspeelruimten en verslechtering van de luchtkwaliteit door extra verkeer.</p> <p>4. Gebrek aan informatie en onzorgvuldige voorbereiding</p> <p>Volgens indieners ontbreekt essentiële informatie (o.a. aantallen kinderen/medewerkers, verkeersanalyse, onderbouwing gedragsmaatregelen en luchtkwaliteit). Zij verzoeken aanvullend onderzoek en stellen als voorwaarde dat een verkeersplan integraal onderdeel wordt van de nieuwbouwaanvraag. Indieners verzoeken het plan in deze vorm niet vast te stellen en hun zienswijze volledig te betrekken bij de besluitvorming.</p>
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Kopie brief Gemeente Westerkwartier (16-12-2025). • Kopie ondertekende intentieverklaring. • Selectie van beeldmateriaal van huidige onveilige verkeerssituaties en parkeerdruk.
Beoordeling zienswijze	Zie beantwoording zienswijze indiener 1.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de zienswijze op dit punt aanleiding tot wijziging van het ontwerp-omgevingsplan.
Voorgestelde wijziging	- Spelen aan zijde De Nieuwe Gast wordt uitgesloten.

Indiener 4	
Samenvatting zienswijze	<p>Zienswijze is onderverdeeld in vijf onderdelen:</p> <p>1. Verandering van bestemming en gestelde afspraken</p> <p>Indieners stellen dat het ontwerp-omgevingsplan in strijd is met eerder gemaakte afspraken en toezeggingen van de gemeente, waarbij zou zijn uitgegaan van een uitsluitend woonprogramma met een beperkte woningdichtheid en een groene invulling. Daarnaast wordt gesteld dat de voorgestelde maatschappelijke bestemming en toegenomen dichtheid leiden tot aantasting van het wijkkarakter en waardedaling van de woning.</p> <p>2. Verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeren</p> <p>Indieners uiten zorgen over verkeersveiligheid, bereikbaarheid en parkeerdruk, mede gelet op bestaande knelpunten in de straat en de omgeving.</p> <p>3. Woon- en leefklimaat: geluid, privacy en milieu</p> <p>Indieners stellen dat de beoogde maatschappelijke voorziening (kinderdagopvang) leidt tot structurele (geluids)overlast, aantasting van de privacy en verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p>4. Informatievoorziening en voorbereiding</p>

	<p>Indieners stellen dat het plan onvoldoende is onderbouwd en dat essentiële informatie ontbreekt (o.a. aantallen kinderen/medewerkers, verkeersanalyse, onderbouwing gedragsmaatregelen en luchtkwaliteit). Zij verzoeken aanvullend onderzoek en stellen als voorwaarde dat een verkeersplan integraal onderdeel wordt van de nieuwbouwaanvraag. Ze eisen dat er nog diverse gegevens worden gedeeld.</p> <p>5. Onvoldoende naleving en weging van de intentieverklaring in het vervolgproces</p> <p>Indieners stellen dat de in 2018 gesloten intentieverklaring onvoldoende is nageleefd en meegewogen in het participatie- en vervolgproces. Volgens indieners bevat deze intentieverklaring duidelijke uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling, zoals een groene en parkachtige inrichting, een lage bouwdichtheid, behoud van het karakter van De Gast en actieve betrokkenheid van omwonenden.</p> <p>Indieners geven aan dat zij de gemeente hier tijdens en na de informatiebijeenkomst van 17 september 2024 expliciet op hebben gewezen en dat het gepresenteerde plan op essentiële onderdelen afwijkt van de intentieverklaring. In het verdere proces zou de aandacht zich voornamelijk hebben gericht op de realisatie van een BSO/campus, waarbij de uitgangspunten uit de intentieverklaring onvoldoende zijn betrokken en afgewogen.</p> <p>Volgens indieners is daarmee sprake van een gebrekkige voorbereiding en motivering van het ontwerp-omgevingsplan. Zij verzoeken de gemeente de intentieverklaring alsnog als volwaardig toetsingskader te hanteren en inzichtelijk te maken op welke wijze de daarin vastgelegde uitgangspunten zijn gerespecteerd, dan wel gemotiveerd losgelaten.</p>
<p>Bijlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kopie brief Gemeente Westerkwartier (16-12-2025). • Kopie ondertekende intentieverklaring. • Selectie van beeldmateriaal van huidige onveilige verkeerssituaties en parkeerdruk. • Reactie op bijeenkomst d.d. 17 september 2024.
<p>Beoordeling zienswijze</p>	<p>Voor punt 1 tot en met 4, zie beantwoording zienswijze indiener 1.</p> <p>5. Naleving en weging van de intentieverklaring</p> <p>Op 8 november 2018 is met een aantal omwonenden een intentieverklaring ondertekend voor het gebied Tussen de Gasten. In deze verklaring zijn uitgangspunten opgenomen voor de verdere ontwikkeling van het gebied.</p> <p>De intentieverklaring heeft geen juridisch bindend karakter. Er kunnen dus geen planologische rechten aan worden ontleend. Desondanks is bij het opstellen van het stedenbouwkundig kader en dit omgevingsplan rekening gehouden met de concrete uitgangspunten van de intentieverklaring.</p> <p>De indiener meent dat ambities als 'een groene omgeving met bewegend water', 'samen leven' en 'duurzaam bouwen' onvoldoende terugkomen. De gemeente merkt hierover op dat Tussen de Gasten een woongebied wordt met groene zones en meerdere watergangen, maar ook een toekomstbestendige woonwijk voor alle doelgroepen met maatschappelijke voorzieningen. De regels in het plan maken het mogelijk om een duurzame invulling te geven aan de te realiseren bebouwing met duurzame installaties en circulaire materialen.</p>

	<p>Het gaat hier bovendien om begrippen die verschillend ingevuld kunnen worden. De indiener heeft niet aangegeven wanneer volgens hun wel aan deze ambities zou zijn voldaan.</p> <p>In het plan is een maximaal bouwvolume opgenomen van twee bouwlagen plus kap. Er komen geen appartementen zoals wel in de Oostergast staan, waarmee het bouwvolume in Tussen de Gasten aantoonbaar lager is dan in de Oostergast. Zoals ook onder punt 1. aangegeven komt het beoogde beeld van De Nieuwe Gast, met een ruim wegprofiel en aan weerszijden water met bebouwing, overeen met het karakter van een woonstraat vergelijkbaar met De Gast.</p> <p>Volledigheidshalve wil de gemeente nog benadrukken dat in de intentieverklaring geen uitgangspunten zijn opgenomen over de bouwdichtheid.</p> <p>Naar aanleiding van de bijeenkomst van 17 september 2024 en de daarop ontvangen brief, zijn meerdere gesprekken geweest met de desbetreffende omwonenden. In deze gesprekken is de intentieverklaring meermalen besproken. In de gesprekken werden door bewoners vooral zorgen geuit over de mogelijke realisatie van een kinderdagopvang. De gesprekken hebben zich daarom meer op dit onderwerp toegespitst.</p> <p>Indiener heeft terecht opgemerkt dat in de toelichting van het TAM-omgevingsplan de 'intentieverklaring' onvoldoende is meegenomen. In hoofdstuk 6 van de toelichting is daarom een aanvulling opgenomen waarin wordt beschreven hoe invulling is gegeven aan en rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de intentieverklaring.</p>
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de zienswijze op dit punt aanleiding tot wijziging van het ontwerp-omgevingsplan.
Voorgestelde wijziging	<ul style="list-style-type: none"> - Spelen aan zijde De Nieuwe Gast wordt uitgesloten. - De toelichting wordt aangevuld met een toelichting hoe invulling is gegeven aan de intentieverklaring

Indiener 5	
Samenvatting zienswijze	<p>Zienswijze in onderverdeeld in 5 punten.</p> <p>1. Vertrouwensbeginsel</p> <p>Indiener stelt dat bij het tekenen van de koop-aannemingsovereenkomst in 2016 en in uitspraken van de toenmalige wethouder in 2017 is aangegeven dat De Nieuwe Gast een afspiegeling zou worden van de "oude" Gast, met excellent wonen en vrije kavels tegenover de woningen. Volgens indiener wordt met het nieuwe omgevingsplan van deze toezeggingen afgeweken en is daarmee het vertrouwensbeginsel geschonden.</p> <p>2. Verkeersoverlast en verkeersveiligheid</p> <p>Indiener stelt dat er reeds sprake is van ernstige verkeersoverlast door de aanwezigheid van scholen en kinderopvang. De toevoeging van twee kinderopvanglocaties zou leiden tot een sterke toename van</p>

	<p>verkeersbewegingen, met name tijdens breng- en haaltijden, wat resulteert in verkeersonveilige situaties. Indiener betwijfelt de effectiviteit van gedragsmaatregelen (“heropvoeding”) en parkeren op afstand, mede gelet op de beperkte beschikbare parkeerruimte in de omgeving.</p> <p>3. Geluidshinder</p> <p>Indiener vreest voor structurele geluidshinder door spelende kinderen, buitenspeelactiviteiten en gebruik van het terrein, gedurende vijf dagen per week en het hele jaar door. Volgens indiener wordt in de huidige plannen onvoldoende rekening gehouden met geluidsbeperkende maatregelen, hetgeen het woongenot aantast.</p> <p>4. Aantasting woon- en leefklimaat</p> <p>Indiener stelt dat de combinatie van verkeersdruk, geluidshinder en toegenomen bedrijvigheid niet passend is binnen het karakter van de bestaande woonomgeving. Volgens indiener komt de rust en leefbaarheid van de buurt hierdoor structureel onder druk te staan.</p> <p>5. Waardevermindering van de woning</p> <p>Indiener stelt dat de genoemde nadelige effecten zullen leiden tot een waardevermindering van de woning. Deze (plan)schade zou in het ontwerpbesluit onvoldoende zijn onderkend en gecompenseerd.</p>
<p>Bijlagen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kopie brief Gemeente Westerkwartier (16-12-2025). • Kopie ondertekende intentieverklaring. • Selectie van beeldmateriaal van huidige onveilige verkeerssituaties en parkeerdruk.
<p>Beoordeling zienswijze</p>	<p>1. Vertrouwensbeginsel</p> <p>De gemeente begrijpt dat de indiener verwachtingen heeft ontleend aan uitlatingen in het verleden over de ontwikkeling van de Nieuwe Gast. In het algemeen geldt dat aan dergelijke uitspraken geen juridisch bindend, danwel blijvende planologische rechten kunnen worden ontleend.</p> <p>Het beoogde beeld van De Nieuwe Gast, met een ruim wegprofiel en aan weerszijden water met bebouwing, komt overeen met het karakter van een woonstraat vergelijkbaar met De Gast. Het ontwerp-omgevingsplan voorziet daarbij in een combinatie van wonen en een maatschappelijke functie in de vorm van kinderopvang. De gemeente acht deze functiemenging passend binnen een woonomgeving. Maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang maken onderdeel uit van een volwaardige en toekomstbestendige woonwijk, waarin voorzieningen nabij en bereikbaar zijn.</p> <p>2. Verkeersoverlast en verkeersveiligheid</p> <p>De gemeente onderkent dat er momenteel op piekmomenten verkeersdruk is rondom de nabijgelegen school. Om deze situatie te verbeteren, werken de scholen in samenspraak met de gemeente en Veilig Verkeer Nederland een verkeersplan uit. Eén van de beoogde maatregelen betreft het autoluw maken van de Aviorstraat, waardoor het veelgebruikte rondje om de school wordt doorbroken. Het doel van dit verkeersplan is het verminderen van de verkeersdruk en het verbeteren van de verkeersveiligheid voor omwonenden.</p> <p>In de uitwerking van het plan is veelvuldig overleg gevoerd met bewoners van De Nieuwe Gast. Mede naar aanleiding van zorgen over verkeer en parkeren is besloten het parkeren ten behoeve van de kinderdagopvang centraal te situeren aan de zijde van de Rijksweg en niet aan De</p>

	<p>Nieuwe Gast. Daarmee is geen sprake van een verslechtering van de verkeersveiligheid in deze straat.</p> <p>3. Geluidshinder</p> <p>Een kinderdagverblijf wordt aangemerkt als een maatschappelijk aanvaardbare functie binnen een woonomgeving. De te verwachten geluidbelasting blijft binnen de geldende wettelijke normen; zie bijlage 10 bij het ontwerp-omgevingsplan.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is met de beoogde gebruiker afgesproken dat buitenspelen aan de zijde van De Nieuwe Gast wordt uitgesloten. Het ontwerp-omgevingsplan wordt op dit punt aangepast.</p> <p>4. Aantasting woon- en leefklimaat</p> <p>Zoals onder punt 1. al is gesteld, is de gemeente van mening dat een functiemenging van een combinatie van wonen en een maatschappelijke functie in de vorm van kinderopvang als passend wordt gezien binnen een woonomgeving. Maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang maken onderdeel uit van een volwaardige en toekomstbestendige woonwijk, waarin voorzieningen nabij en bereikbaar zijn. Onderzoeken wijzen uit dat deze functietoevoeging verenigbaar is met de naastgelegen functies.</p> <p>5. Waardevermindering van de woning</p> <p>Ten aanzien van de gestelde waardedaling van de woning stelt de gemeente dat dit geen zelfstandig toetsingscriterium vormt bij de vaststelling van een omgevingsplan. Mogelijke financiële gevolgen voor individuele eigenaren wegen niet doorslaggevend ten opzichte van het algemene belang dat met het plan wordt gediend. Indien daadwerkelijk sprake is van waardedaling, kan op grond van de Omgevingswet een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend. Deze beoordeling vindt plaats in een afzonderlijke procedure en staat los van de vaststelling van het omgevingsplan.</p>
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen geeft de zienswijze op dit punt aanleiding tot wijziging van het ontwerp-omgevingsplan.
Voorgestelde wijziging	- Spelen aan zijde De Nieuwe Gast wordt uitgesloten.

Ambtshalve wijzigingen	
	Vanwege een omissie in het plan is de term 'woonhuis' geschrapt en aangepast naar 'woonhuizen'. Ter verduidelijking is het maximaal aantal te realiseren woningen in de regels toegevoegd en is een bouwvlak opgenomen in de maatschappelijke functie. Onderstaande ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd in het plan. Onderstaand worden de voorgestelde ambtshalve wijzigingen weergegeven.
Voorgestelde wijzigingen	<p>Verbeelding</p> <p>Functie maatschappelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwvlak is aan de noord- west- zuidzijde 2,5 meter verkleind en aan de oostelijke zijde 5 meter verkleind. <p>Functie Wonen-1 en Wonen-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het meest noordelijke functievlak Wonen-1 is opgesplitst in Wonen 1 en Wonen 2.

Regels:
Begrippen:

- Artikel 2.38: het begrip 'Woonhuis' is geschrapt.

Functie Wonen – 1

- Artikel 11.2 sub a: 'Woonhuizen' is gewijzigd in 'wonen' en er is toegevoegd dat binnen deze functie niet meer dan 14 woningen zijn toegestaan.
- Artikel 11.3 sub b: Doordat het begrip 'woonhuis' niet meer wordt gehanteerd, is 11.3 sub b geschrapt.
- Artikel 11.4.1 sub a: 'woonhuizen' is aangepast naar 'woningen'

Functie Wonen – 2

- Artikel 12.2 sub a: 'Woonhuizen' is gewijzigd in 'wonen' en er is toegevoegd dat binnen deze functie niet meer dan 38 woningen zijn toegestaan.
- Artikel 12.3 sub b: Doordat het begrip 'woonhuis' niet meer wordt gehanteerd, is 12.3 sub b geschrapt.
- Artikel 12.4.1 sub a: 'woonhuizen' is aangepast naar 'woningen'.