

# Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Behorende bij de coördinatieprocedure van TAM Omgevingsplan Torenstraat  
Middenmeer

Datum: 21 april 2026

# 1 Aanleiding

Het college heeft het TAM-IMRO Omgevingsplan Torenstraat Middenmeer voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Het plan betreft een herontwikkeling van het plangebied door sloop van de bestaande woningen en nieuwbouw van maximaal 98 woningen. Aan de zijde van de woningen aan de Havenstraat zijn 18 levensloopbestendige woningen voorzien. Aan de zijde van de Kerkring zijn 12 rug-aan-rugwoningen voorzien voor de doelgroep starters. Aan de noordzijde van de Torenstraat komt een appartementengebouw van deels 2 en deels 3 bouwlagen (46 woningen). Aan de zuidzijde van de Torenstraat zijn 22 eengezinswoningen voorzien. Gezamenlijk 98 woningen.

In de bovengenoemde periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ontvangen namens 5 families. In de voorliggende nota geeft het college haar reactie op deze zienswijze.

# 2 Leeswijzer

De zienswijze is in deze nota samengevat en van commentaar voorzien. De geanonimiseerde zienswijze is als bijlage bij deze nota gevoegd.

# 3 Zienswijze

Hieronder hebben wij de samengevatte zienswijze in een tabel per punt opgenomen en van een reactie voorzien. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

<b>Indiener 1</b>		
<b>Reactie</b>	<b>Beantwoording</b>	<b>Conclusie</b>
<p>De bewoners hebben afgelopen jaren meerdere keren geprobeerd om met de Wooncompagnie in gesprek te komen dan wel gevraagd om informatie, toelichting en betrokkenheid bij de planvorming. Met Wooncompagnie is contact geweest, maar dit heeft – op de aanpassing van één van de drie bouwblokken van drie naar twee lagen na – niet geleid tot wezenlijke aanpassingen van het gepresenteerde plan.</p> <p>Er is geen sprake geweest van een vroegtijdige en zorgvuldige participatie. Er heeft geen terugkoppeling plaatsgevonden op ingebrachte vragen, ideeën en zorgen van de bewoners.</p>	<p>Sinds de inloopavond van 5 juli 2023 is er meerdere malen contact geweest tussen de omwonenden, Wooncompagnie en de gemeente, onder andere in de vorm van een gesprek met de wethouder. Daarnaast heeft Wooncompagnie de omwonenden een rondleiding gegeven bij een vergelijkbaar project in Schagen. De participatie is doorgelopen tot aan het laatste keukentafel overleg van 13 januari 2026. Het participatieverslag is als bijlage bij deze reactienota toegevoegd.</p> <p>Naar aanleiding van de gesprekken met de buurt heeft Wooncompagnie een significante wijziging in het ontwerp aangebracht. Het gedeelte van het appartementencomplex dat grenst aan het perceel van een van de participanten is verlaagd van drie naar twee bouwlagen. Hierdoor zijn zes sociale-huurappartementen komen te vervallen. Daarnaast is de indeling van het woonblok gewijzigd, voor wat betreft de oriëntatie van de woonkamers in de appartementen. In de nieuwe situatie zijn de appartementen met de woonkamers georiënteerd op de binnentuin van het complex. Hierdoor kijken slechts de slaapkamer van de appartementen uit op de woningen aan de Torenstraat 7 en 9. Ook is op de resterende woonlaag afgezien van de bankjes die in de gevel worden geïntegreerd, zodat</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</p>

	<p>bewoners daar, anders dan in de rest van het appartementencomplex, niet worden gestimuleerd om buiten te zitten.</p> <p>Gelet hierop is geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>	
<p>De beleidsmatige en ruimtelijke onderbouwing van deze afwijking is onvoldoende gemotiveerd.</p>	<p>De zienswijze bevat geen concrete toelichting, onderbouwing of verwijzing naar specifieke onderdelen van het besluit waarin de onderbouwing volgens indiener tekortschiet. Deze onderbouwing blijft met de zienswijze onbestreden, de zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot een wijziging van het plan.</p> <p>Gelet hierop is geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</p>
<p>Het plan is niet aantoonbaar getoetst aan deze uitgangspunten uit de Omgevingsvisie. Zowel de destijds geldende als de nieuwe Omgevingsvisie benadrukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dorpse schaal en maatwerk per kern;</li> <li>• kleinschalige inbreiding in kleine kernen;</li> <li>• behoud van dorpse identiteit en straatbeeld;</li> <li>• een woonmilieu met relatief veel eengezinswoningen.</li> </ul> <p>De voorgestelde bouwmassa en gevelhoogtes tot circa 10 meter sluiten niet aan op het</p>	<p>De indiener stelt dat de bouwhoogte van 10 meter in het plan niet aansluit bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie met betrekking tot de dorpse schaal en maatwerk per kern, kleinschalige inbreidingen en behoud van de dorpse identiteit en straatbeeld.</p> <p>In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze kernwaarden. Het huidige straatbeeld van de Torenstraat wordt niet volledig gehandhaafd, onder andere vanwege een toename in de wettelijk verplichte bouwhoogten van verdiepingen. Hoewel deze wijziging afwijkt van de bestaande situatie, blijft de dorpse identiteit</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</p> <p>Wel wordt de toelichting op het plan aangevuld met de gegeven motivering.</p>

<p>bestaande straatbeeld en de schaal van de Torenstraat.</p>	<p>geborgd door het toepassen van variaties in de voorgevelrooilijn, materialisering en passend kleurgebruik.</p> <p>De ontwerpkeuzes zorgen ervoor dat, ondanks de gewijzigde bouwmassa, de dorpse uitstraling binnen de nieuwe ontwikkeling behouden blijft. De bouwhoogte van 10 meter betreft geen onevenredige aantasting van het straatbeeld.</p> <p>Hier is juist maatwerk toegepast omdat het hier een bijzonder woonproduct betreft (component van zorgaanbieder erin in samenwerking met Wooncompagnie). Daarnaast is er gekozen voor de meest optimale invulling van de locatie in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingswet, de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit heeft geleid tot een toename van het aantal woningen en de keuze voor gestapelde bouw in plaats van enkel eengezinswoningen of hofjeswoningen.</p> <p>Drie bouwlagen beschouwen wij niet als hoogbouw, maar als gestapelde bouw: een hoogte die past binnen de dorpse schaal, mede gezien het feit dat een veelvoorkomende woning vaak twee etages heeft en voorzien is van een kap. De rooilijn verspringt meerdere plekken, waardoor het bouwvolume wordt opgebroken en een ‘fijnere korrel’ ontstaat. Dit zorgt voor meer variatie en nuance in het straatbeeld en versterkt daarmee het dorpse karakter van</p>	
---	---	--

	<p>de bebouwing. Daarnaast sluit het plan aan in materialisering op zijn omgeving.</p> <p>Hiermee vindt de beoogde verdichting plaats, zonder dat het plan zich vervreemdt van de bestaande context.</p> <p>Gelet hierop is geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>	
<p>Er had een zwaardere of volledige m.e.r.-afweging moeten plaatsvinden waarin alternatieven met betrekking tot schaal, dichtheid en positionering zijn onderzocht. Gezien de schaal van de ontwikkeling, de afwijking van het bestemmingsplan en de impact op een dorpsstraat achten wij de gekozen lichte m.e.r.-beoordeling onvoldoende zorgvuldig.</p>	<p>De indiener stelt dat een zwaardere of volledige m.e.r.-procedure had moeten worden doorlopen en dat alternatieven in schaal, dichtheid en positionering hadden moeten worden onderzocht.</p> <p>Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten geldt echter geen vaste drempelwaarde voor het verplicht uitvoeren van een plan- of project-m.e.r. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Dit is beoordeeld in de aangeleverde aanmeldnotitie m.e.r., waarin aspecten zoals verkeer, geluid, natuur, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn onderzocht en geconcludeerd is dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.</p> <p>Op basis van Bijlage V van het Omgevingsbesluit en de uitvoeringslijnen van het IPLO is in dat geval een zwaardere m.e.r.-procedure niet vereist. De uitgevoerde lichte m.e.r.-beoordeling is daarmee zowel juridisch als inhoudelijk voldoende zorgvuldig. Nu de beoordeling uitwijst dat</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</p>

	<p>relevante milieugevolgen zijn uitgesloten, zou een volledige m.e.r.-procedure geen nieuwe inzichten opleveren.</p>	
<p>De noodzaak en onderbouwing van deze extra verdichting ontbreekt, evenals een aantoonbare koppeling met lokale woningbehoefte per doelgroep. De Woonvisie Hollands Kroon 2024 en het woningbouwbehoefteonderzoek 2023 vormen het inhoudelijk kader voor woningtypen en aantallen. Voor Middenmeer geldt een bandbreedte van 65 tot 145 woningen. Sinds vaststelling van deze visie zijn al 24 woningen aan de Brugstraat, 7 levensloopwoningen aan de Sportweg, 34 woningen in De Oude Beurs en 48 tijdelijke woningen aan Hoornseweg gerealiseerd.</p>	<p>In de Woonvisie Hollands Kroon 2024 wordt aangegeven dat bij sloop-nieuwbouwopgaven verdichting mogelijk en wenselijk is, mits deze aansluit bij de behoefte op de locatie, past binnen het stedenbouwkundig draagvermogen en in afstemming met de omgeving wordt uitgewerkt. Deze uitgangspunten zijn toegepast: het plan betreft herstructurering, voldoet aan de behoefte aan sociale huur en zorggeschikte woningen in Middenmeer en is in overleg met de omgeving tot stand gekomen.</p> <p>De in de zienswijze genoemde bandbreedte van 65–145 woningen voor Middenmeer betreft een indicatief programmeringskader. Tijdelijke woningen tellen niet mee in de structurele programmering en vormen geen beperking voor het realiseren van permanente woningen. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke opgave en binnen de regionale woonbalans zoals vastgelegd in o.a. het Woonakkoord 2022–2026. Daarnaast zijn de ambities voor woningaantallen bijgesteld (verhoogd) met onder andere een addendum op de Woondeal NHN. Gemeente Hollands Kroon krijgt daarin de ruimte om woningen toe te voegen binnen het gebied van de A7 Corridor, waar Middenmeer onder valt.</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</p>

	<p>De herbouw op deze locatie draagt aantoonbaar bij aan het tekort in het sociale segment en sluit aan bij de lokale behoefte aan passende, toekomstbestendige woningen voor kleine huishoudens en zorgdoelgroepen. Daarmee is de onderbouwing van de verdichting aanwezig en voldoet het plan aan de kaders van de Woonvisie.</p> <p>Gelet hierop is geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>	
<p>Zonder een concreet sociaal plan is niet te beoordelen of deze ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan leefbaarheid en verbinding in de wijk, zoals beoogd in beleid. Aanvullend verzoeken wij de gemeente inzicht te geven in wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en borging van dit sociale programma, en op welke wijze dit in de tijd wordt gemonitord en geëvalueerd.</p>	<p>Bij herstructureringsprojecten is standaard sprake van een sociaal plan. Een dergelijk sociaal plan heeft echter betrekking op de rechtspositie en begeleiding van huurders die hun woning moeten verlaten als gevolg van sloop of renovatie. De indiener van de zienswijze doelt met deze zienswijze niet op een dergelijk sociaal plan, maar op het borgen van leefbaarheid en sociale samenhang binnen de beoogde nieuwbouwontwikkeling.</p> <p>De aanleiding om in dit verband te spreken over sociale aspecten is gelegen in de ambitie van initiatiefnemer Wooncompagnie om, in samenwerking met Woonzorggroep Samen, Wonen Plus Welzijn en de gemeente Hollands Kroon, te werken aan de totstandkoming van een woongemeenschap. Het doel daarvan is dat bewoners naar elkaar omzien en – waar nodig – passende (gezondheids-)zorg en ondersteuning beschikbaar is. Deze samenwerking ziet primair op het</p>	<p>Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</p>

sociale en organisatorische domein en niet op ruimtelijke of planologische aspecten.

De woningtoewijzing vindt plaats via het geldende regionale toewijzingssysteem voor woningzoekenden. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat dit systeem, generiek of specifiek voor dit project, leidt tot leefbaarheidsproblemen. In het kader van de beoogde woongemeenschap wordt – aanvullend en uitsluitend vanwege dit specifieke concept – overwogen om bij de toewijzing aandacht te hebben voor de bereidheid van kandidaat-huurders om bij te dragen aan het collectief. Dit betreft een overweging en geen planologisch afdwingbaar onderdeel van de ontwikkeling. Ook als van dergelijke selectie wordt afgezien, bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat de leefbaarheid in het geding zal zijn.

Voor zover de indiener verzoekt om inzicht te geven in verantwoordelijkheden, borging en monitoring van het sociale programma, wordt opgemerkt dat deze aspecten geen onderdeel vormen van het omgevingsplan of de planologische besluitvorming. De Omgevingswet en het omgevingsplan stellen kaders voor de fysieke leefomgeving. Binnen dit wettelijk kader is geen ruimte om woningtoewijzing, sociaal beheer, de organisatie van een woongemeenschap of de monitoring van sociale effecten planologisch vast te leggen of te toetsen.

	<p>De uitvoering, borging en eventuele evaluatie van sociale programma's vallen binnen de verantwoordelijkheid van de betrokken maatschappelijke partijen en de reguliere samenwerking in het sociale domein. Deze aspecten maken geen juridisch bindend onderdeel uit van het plan en kunnen daarom niet via deze zienswijzeprocedure worden afgedwongen of beoordeeld.</p> <p>Gelet hierop is geen aanleiding om het plan aan te passen.</p>	
--	--	--

## 4 Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan. De regels en verbeelding van het plan blijven ongewijzigd. Wel wordt naar aanleiding van de zienswijze de toelichting aangevuld met de gegeven motivering op de zienswijze.

Daarnaast wordt ambtshalve één wijziging op het ontwerp voorgesteld van een kennelijke verschrijving. In de toelichting is op meerdere plaatsen sprake van 44 bestaande woningen in het plangebied; op één plek wordt 41 genoemd. In de toelichting van het vast te stellen plan wordt dit aangepast tot een eenduidig sloopaantal van 44 woningen waarbij het maximale aantal van 98 nieuwe woningen ongewijzigd blijft.

## 5 Bijlagen

1. Geanonimiseerde zienswijze.