Zienswijze tegen ontwerp TAM-omgevingsplan Torenstraat Middenmeer

Namens de bewoners van de Torenstraat dienen wij hierbij onze aangevulde zienswijze in tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan Torenstraat Middenmeer (NL.IMRO.1911.TAMTorenstrMiddm-on01) en de bijbehorende m.e.r.-beoordeling.

1. Inleiding en participatie

De afgelopen jaren hebben bewoners herhaaldelijk geprobeerd om met de gemeente en Wooncompagnie in gesprek te komen over de ontwikkeling aan de Torenstraat. Er is meerdere malen 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.

Vanuit de gemeente zijn op veel concrete vragen geen inhoudelijke antwoorden ontvangen. Dat betreuren wij ten zeerste.

Hierdoor tasten wij als omwonenden op meerdere aspecten nog steeds in het duister. Zo ontbreekt duidelijke informatie over de concrete invulling van het sociale programma en is niet toegelicht waarom de gekozen vorm en schaal van de gebouwen als passend en leefbaar ten opzichte van de huidige buurtbewoners worden beschouwd. Dit staat haaks op de gemeentelijke Visie op Participatie, waarin juist vroegtijdige en zorgvuldige betrokkenheid van omwonenden centraal staat.

Wij constateren dat gedurende dit traject onvoldoende is teruggekoppeld op onze vragen, ideeën en zorgen vanuit de straat. Voor ons gevoel worden wij als goedwillende en actief participerende bewoners nu in een positie gebracht waarin wij genoodzaakt zijn een zienswijze in te dienen om duidelijkheid te krijgen. Deze zienswijze had voorkomen kunnen worden als bewoners eerder en inhoudelijker waren betrokken bij de planvorming en als er door de gemeente antwoord was gegeven op onze redelijke vragen.

2. Afwijking van het geldende bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan *Herstructurering Middenmeer* met de bestemming **Woongebied – Uit te werken – 1**. Binnen deze bestemming is een beperkt woningprogramma voorzien en zijn afwijkende woningtypen (zoals appartementen) alleen mogelijk na nadere planologische uitwerking.

Het voorliggende plan past niet binnen deze regels. In plaats van toetsing aan het bestaande kader wordt via de TAM-INRO het planologisch kader aangepast om dit plan mogelijk te maken.

Zienswijze: de beleidsmatige en ruimtelijke onderbouwing van deze afwijking is onvoldoende gemotiveerd. Deze vraag is gedurende het proces herhaaldelijk gesteld, maar hier is vanuit de gemeente geen inhoudelijk antwoord op gekomen.

3. Omgevingsvisie – dorpse schaal en identiteit

Zowel de geldende als de nieuwe Omgevingsvisie benadrukken:

- dorpse schaal en maatwerk per kern;
- kleinschalige inbreiding in kleine kernen;
- behoud van dorpse identiteit en straatbeeld;
- een woonmilieu met relatief veel eengezinswoningen.

De voorgestelde bouwmassa en gevelhoogtes tot circa 10 meter sluiten niet aan op het bestaande straatbeeld en de schaal van de Torenstraat.

Zienswijze: het plan is niet aantoonbaar getoetst aan deze uitgangspunten uit de Omgevingsvisie.

4. Woonvisie en woningbouwbehoefte

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 reeds gerealiseerd:

- 24 woningen Brugstraat;
- 7 levensloopwoningen Sportweg;
- 34 woningen De Oude Beurs;
- 48 tijdelijke woningen Hoornseweg.

Daarnaast zijn er plannen voor 22 appartementen aan de Kerkring. Met de toevoeging van 45 woningen aan de Torenstraat komt het totaal uit op circa 180 woningen, waarmee de bandbreedte uit de Woonvisie ruim wordt overschreden.

Zienswijze: de noodzaak en onderbouwing van deze extra verdichting ontbreekt, evenals een aantoonbare koppeling met lokale woningbehoefte per doelgroep.

5. m.e.r.-beoordeling

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.

Zienswijze: er had een zwaardere of volledige m.e.r.-afweging moeten plaatsvinden waarin alternatieven met betrekking tot schaal, dichtheid en positionering zijn onderzocht.

6. Sociaal plan en invulling

In de planstukken wordt verwezen naar een sociale invulling (zorgwoningen, buurtfunctie), maar een concreet uitgewerkt sociaal plan ontbreekt. Voor omwonenden is, ook na herhaaldelijk vragen om duidelijkheid en participatie, nog steeds niet inzichtelijk:

- welke doelgroepen hier precies gehuisvest worden (leeftijd, zorgzwaarte, doorstroming);
- hoe de buurtfunctie wordt beheerd, geprogrammeerd en toegankelijk gemaakt voor de bestaande buurt;
- hoe deze sociale functies op de lange termijn worden geborgd (beleidsmatig/contractueel);
- wat de praktische gevolgen zijn voor verkeer, aanloop, logistiek en dagelijks gebruik in de straat.

Zienswijze: 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.

7. Afsluiting

Wij zijn niet tegen vernieuwing, integendeel. Wij zijn voor vernieuwing en verbetering van onze buurt en onderschrijven de noodzaak tot woningbouw. Wij maken ons echter nog steeds zorgen over de gekozen invulling, schaal en onderbouwing van dit plan en willen zeker weten dat de gemeente deze zorgen goed overweegd. Helaas lijkt het dat het indienen van deze zienswijze hiervoor nodig is.

Wij verzoeken de gemeente deze zienswijze zorgvuldig mee te wegen, de planvorming op bovenstaande punten te heroverwegen en ons in het vervolgproces te betrekken. Als omwonenden hebben wij gezamenlijk ruim 100 jaar woonervaring aan de Torenstraat. Wij kennen de buurt goed en willen juist meedenken om deze straat ook voor toekomstige bewoners prettig, veilig en leefbaar te houden.