

Voorstel raad

Nummer

C.6

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
21 mei 2026	21 april 2026

Onderwerp
TAM IMRO omgevingsplan Torenstraat Middenmeer

Kern van het voorstel
Wooncompagnie en Stichting woonzorggroep Samen hebben het gezamenlijke voornemen om het gebied tussen de Torenstraat en de Havenstraat in Middenmeer te herontwikkelen voor maximaal 98 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan waardoor een aanpassing noodzakelijk is. Het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan plan heeft ter inzage gelegen. Binnen de termijn is een zienswijze ingediend (namens meerdere personen).

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen; 2. het TAM-IMRO omgevingsplan Torenstraat Middenmeer ongewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit TAM-IMRO omgevingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand identificatienummer NL.IMRO.1911.TAMTorenstrMiddm-va01 van de gemeente Hollands Kroon en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 4. geen publiekrechtelijke regeling voor kostenverhaal vast te stellen op grond van artikel 13.11 Omgevingswet, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten waarin onder andere de nadeelcompensatie is geregeld.

Wettelijke grondslag
artikel 2.4 Omgevingswet

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 mei 2026.

Griffier

Burgemeester (wnd)

Aanleiding

Wooncompagnie en Stichting woonzorggroep Samen hebben het gezamenlijke voornemen om het gebied tussen de Torenstraat en de Havenstraat te Middenmeer te herontwikkelen. De huidige 44 woningen zijn technisch in een matige staat en worden gesloopt, waarna maximaal 98 nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het woningbouwplan geeft invulling aan de uitgangspunten en ambities uit onze woonvisie en het woonbehoefteonderzoek 2023 – 2033.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

1. Het plan geeft uitvoering aan het coalitieakkoord 2022-2026 'Samen bouwen aan vertrouwen' waarin het realiseren van betaalbare woningen binnen bestaand stedelijk gebied hoog op de agenda is gezet.
2. Uitvoering geven aan onze woonvisie door te sturen op een woningbouwprogramma met voldoende en betaalbare woningen. Hiermee voorzien we in de woonbehoefte van diverse doelgroepen en versterken we de leefbaarheid in de gemeente.

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1 Zienswijze

Ad 1.1 Als reactie op de ingediende zienswijze is een Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen opgesteld

Het ontwerp TAM IMRO omgevingsplan heeft vanaf 5 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er door 5 personen/families gezamenlijk één zienswijze ingebracht. Deze zienswijze is als bijlage opgenomen bij dit voorstel. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen. Deze Nota dient door de raad vastgesteld te worden.

De zienswijze gaat onder andere over dat er onvoldoende is geparticipeerd, dat er een MER-procedure gevoerd moest worden, dat de ontwikkeling onvoldoende is onderbouwd en dat de bouwmassa en gevelhoogte niet aansluiten bij het bestaande gevelbeeld van de Torenstraat.

Participatie heeft plaatsgevonden met een inloopavond, gesprekken met omwonenden en er heeft een rondleiding van omwonenden bij een soortgelijk project in Schagen plaatsgevonden. Er zijn daarom meerdere vormen van participatie toegepast (participatieverslag is toegevoegd). Wettelijk is bepaald wanneer een MER-procedure gevoerd moet worden. Met de uitgevoerde MER-beoordeling is aan de wettelijke verplichting voldaan. De ontwikkeling is voldoende toegelicht in de toelichting van het TAM IMRO plan en alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarbij rekening gehouden is met alle stedenbouwkundige aspecten van het nieuwe plan en de al bestaande woningen. Op grond daarvan zijn wij van mening dat het plan op deze locatie zorgvuldig kan worden ingepast.

Op 8 april heeft er een informeel gesprek met de indieners van de zienswijze plaatsgevonden. Dit gesprek heeft niet geleid tot wijziging van de ingediende zienswijze en /of aanpassing van het plan.

Voor alle onderdelen van de zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen.

Ad 1.2 De zienswijze leidt niet tot wijziging van het TAM-IMRO plan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen van de planregels. Wel wordt voorgesteld naar aanleiding van de zienswijze de toelichting op het plan aan te vullen met de inhoud van de reactie op de zienswijze. Daarnaast wordt een ambtelijke wijziging in de toelichting op het plan voorgesteld. Omdat geen sprake van een wijziging van de regels of verbeelding is, kan het TAM-IMRO plan ongewijzigd worden vastgesteld.

Ad 2.1 Het plan geeft uitvoering aan onze woonvisie

Het plan sluit goed aan bij de uitgangspunten en ambities uit onze woonvisie. De woonvisie hanteert de 30-30-40 verdeling als richtlijn voor nieuwbouw (30% sociale huur, 30% betaalbare koop, 40% vrije sector) maar benadrukt ook dat maatwerk per kern noodzakelijk is om recht te doen aan de lokale woningbehoefte. Dit initiatief bestaat voor 100% uit sociale huur. Het gaat hierbij om het vervangen van 44 verouderde huurwoningen voor maximaal 98 sociale huurwoningen.

Voor Middenmeer is in het woonbehoefteonderzoek vastgesteld dat er een grote opgave ligt in het sociale huursegment, mede door de druk op betaalbare woonruimte. Momenteel ligt het sociale huursegment in deze kern op 23%. De woonvisie stelt dat:

- in elke kern een nieuwbouwopgave ligt, afgestemd op de lokale behoefte;
- sociale huurwoningen gelijkmatig over de kernen verdeeld moeten worden, maar dat in kernen met een grotere opgave extra inzet gerechtvaardigd is;
- bij kleine plannen maatwerk mogelijk is, en dat bij grotere plannen zelfs meer dan 30% sociale huur wenselijk kan zijn.

Het plan geeft uitvoering aan onze woonvisie door direct invulling te geven aan de lokale behoefte aan sociale huurwoningen. Het plan draagt daardoor bij aan de leefbaarheid van Middenmeer, doordat er betaalbare woningen worden toegevoegd voor doelgroepen die anders geen passende woonruimte kunnen vinden. Het plan kan versneld gerealiseerd worden, wat aansluit bij de ambitie om 3.200 woningen te bouwen tot 2030 en de regionale afspraken zoals de Woondeal.

Aan de kant van de woningen aan de Havenstraat zijn 18 levensloopbestendige woningen voorzien. Aan de zijde van de Kerkring zijn 12 rug-aan-rug woningen voorzien voor de doelgroep starters. Aan de noordzijde van de Torenstraat komt een appartementengebouw van deels 2 en deels 3 bouwlagen (46 woningen) waarin ook een buurtkamer is voorzien. Aan de zuidzijde van de Torenstraat zijn 22 eengezinswoningen voorzien, met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De afspraken over de diverse woonvormen en de openbare ruimte in het plan zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die begin 2025 is ondertekend door alle partijen. Wooncompagnie is grotendeels eigenaar van de gronden die nodig zijn voor de planontwikkeling. Daarnaast is de gemeente eigenaar van een klein aantal vierkante meters, in de vorm van voormalige achterpaden. Deze paden zijn al lange tijd niet meer in gebruik en zijn onderdeel van een grasveld. Een deel van dit eigendom is nodig voor de bouw van de te realiseren woningen en verkoopt de gemeente aan de Wooncompagnie. Deze verkoop is ook onderdeel van de anterieure overeenkomst.

2.2 Wonen en zorg worden gecombineerd

Woonzorggroep Samen heeft op basis van hun strategisch huisvestingsplan 2020-2030 onderzoek gedaan naar de kernen binnen haar verzorgingsgebied. Ze hebben daarbij gekeken waar zij 'wonen met zorg' aanbieden, en waar dit onvoldoende of helemaal niet aanwezig is (de witte gebieden).

Uit dit onderzoek volgt dat Middenmeer een kern is waar wonen met zorg onvoldoende is geborgd. Het

uitgangspunt is om de buurtzorg te intensiveren. Het plan voorziet in minimaal 30 woningen waar WoonZorgGroep (WZG) Samen zorg aanbiedt. Deze woningen maken onderdeel uit van het appartementengebouw. Door de zorgwoningen te clusteren, kan de organisatie de zorg efficiënt verlenen. Door de uitvalsbasis voor zorgmedewerkers, die in het plan is opgenomen, kan WZG Samen de zorg aan huis bieden. Het versterken van de samenhang, de sociale cohesie, is een nadrukkelijk aandachtspunt bij de opzet van de nieuwbouw. Om deze reden maakt ook een buurtkamer onderdeel uit van het appartementengebouw. Het realiseren van deze woonvorm sluit aan bij de ambitie van onze woonvisie en loopt vooruit op de woonzorgvisie.

2.3 Het plan versterkt de leefbaarheid van de kern Middenmeer

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er in Middenmeer een duidelijke opgave ligt in het sociale huursegment. Door hierop in te zetten, voorzien we in de vraag van woningzoekenden die nu moeilijk aan een betaalbare woning komen. Meer inwoners betekent ook meer draagvlak voor lokale voorzieningen zoals winkels, het verenigingsleven en zorg. Door het toevoegen van sociale huurwoningen kunnen mensen die nu in een niet-passende woning zitten (bijvoorbeeld ouderen in eengezinswoningen) doorstromen, waardoor ook in de bestaande voorraad woningen vrijkomen voor andere doelgroepen. In het plan wordt wonen met zorg gecombineerd. Ook is een buurtkamer en een werkplek voor de zorgpartij in het plangebied voorzien. De buurtkamer en gezamenlijke binnentuin zijn een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling aan de Torenstraat. Hier kunnen buurtbewoners elkaar ontmoeten en gezamenlijk activiteiten ondernemen. Het informele netwerk en de sociale cohesie versterken hierdoor.

Door de toevoeging van meer woningen in het gebied is verkeer en parkeren een belangrijk aandachtspunt. Aan de achterzijde van de eengezinswoningen wordt een ruim aantal parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat het parkeren op straat, wat oorspronkelijk in de Torenstraat noodzakelijk was, niet meer nodig is. Om goed inzicht te verkrijgen van het gebruik van de bestaande wegen, is in 2024 een telling gedaan op twee locaties in de Torenstraat. Uit de telling blijkt dat de bestaande wegenstructuur de toename van verkeer die voorzien is door de ontwikkeling, goed kan afwikkelen. Hierin zijn geen aanpassingen voorzien. De Torenstraat wordt opnieuw ingericht zodat er meer ruimte is voor groen en zodat de snelheid van het verkeer op een natuurlijke manier vermindert.

Door de sloop van verouderde bebouwing, de herbouw en de volledige herinrichting van het gebied verbetert de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk. Dit zorgt voor een aantrekkelijker woonomgeving met meer groen, betere voorzieningen en een logische verkeersstructuur. De ontwikkeling draagt daarmee niet alleen bij aan het oplossen van de woningbehoefte, maar verhoogt ook de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Middenmeer. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

Ad 3 Omgevingsplan voldoet aan de technische en digitale vereisten voor vaststelling

Voor het TAM-IMRO omgevingsplan “Torenstraat Middenmeer” is een uniek GML-bestand aangemaakt. Hiermee kan het langs elektronische weg beschikbaar gesteld worden volgens de wettelijke normen van de Omgevingswet.

Ad 4 Het kostenverhaal is geborgd

Het omgevingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften van het omgevingsplan hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een nieuwe planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van nadeelcompensatie. Met de initiatiefnemer is dit in de anterieure overeenkomst opgenomen. Een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	n.v.t.

Toelichting: er is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie worden op de initiatiefnemer verhaald.

Communicatie

Wettelijke bekendmaking

De wettelijke bekendmaking van een TAM-IMRO omgevingsplan verloopt via een tijdelijke alternatieve route. Gemeenten publiceren het vaststellingsbesluit in het Gemeentebblad, waarmee wordt voldaan aan de bekendmakingsplicht onder de Omgevingswet.

Participatie

Tijdens de planontwikkeling is regelmatig met de omgeving contact geweest. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel.

Informeel overleg

Op 8 april 2026 heeft er, naar aanleiding van de ingediende zienswijze, een informeel overleg plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze. Dit overleg heeft niet geleid tot wijziging van de ingediende zienswijze.

Bijlagen

1. [Ontwerp TAM-IMRO plan Torenstraat Middenmeer](#)
 - a. [Toelichting](#)
 - b. [Regels](#)
2. Participatieverslag
3. Geanonimiseerde zienswijze
4. Nota beantwoording zienswijze en wijzigingen
5. Woonbehoefteonderzoek Hollands Kroon 2023 – 2033