Reactie op:
Stedenbouwkundige studie De Duif Heiloo
Studio Vinke / Gemeente Heiloo

Klankbordgroep Hofdijk
10 juli 2025

Introductie

Stedenbouwkundig bureau Studio Vinke heeft voor de Gemeente Heiloo een verkenning uitgevoerd voor herontwikkeling van het gebied De Duif/Hofdijk. De studie is op 30 juni jl. gepresenteerd aan de klankbordgroep Hofdijk. De presentatie omvatte een aantal slides (*A3_werkboek de Duif LR.pdf*) en een drietal maquettes. De gemeente heeft de klankbordgroep gevraagd om te reageren op de studie.

De reactie kent een aantal beperkingen, die direct voortvloeien uit de context van waaruit deze wordt gegeven. Ten eerste heeft de gemeente geen verdere achtergrond of onderliggende beleidsdocumenten verstrekt voor de stedenbouwkundige studie. De context van waaruit de klankbordgroep Hofdijk haar reactie geeft is daarom de presentatie van Studio Vinke (slides en maquettes) sec. Ten tweede heeft de gemeente niet toegestaan dat de klankbordgroep de presentatie van Studio Vinke kon tonen aan of delen met derden. De klankbordgroep heeft daardoor geen consultatie met de wijk kunnen uitvoeren.

In dit document vatten wij onze reactie samen. We gaan daarbij zowel in op het gevolgde proces als op de inhoud van de studie.

Reactie op het proces

De evaluatie van de stedenbouwkundige studie door de klankbordgroep (KBG) wordt sterk bemoeilijkt doordat de uitgangspunten voor de studie niet zijn onderbouwd, c.q. ontbreken en niet kenbaar zijn gemaakt aan de klankbordgroep. Ondanks dat de klankbordgroep hier herhaaldelijk om heeft gevraagd geeft de projectleider van de gemeente aan dat de documenten er niet zijn. Daarmee is de stedenbouwkundige studie is niet gebaseerd op gemeentelijk beleid dat recentelijk is vastgesteld door de gemeenteraad, noch op landelijke richtlijnen en beleid.

Het plan is simpelweg gebaseerd op een getal van 90-100 woningen, waarvan 70 sociale huurwoningen, zonder enige ruimtelijke, sociale en/of juridische onderbouwing. Het gemeentelijke zogenaamde “telprentje” dat de basis lijkt te zijn voor de bestuursopdracht van 90-100 woningen, een basisschool en kinderdagverblijf, is niet met ons gedeeld en ook hier zijn de kaders waarmee het telprentje is gemaakt niet aanwezig.

In een gangbaar proces om tot een omgevingsplanwijziging te komen zijn onderstaande documenten en processtappen essentieel:

- Totaaloverzicht van inbreilocaties en verspreiding van sociale huurwoningen over de wijken.
- Gedegen analyse op wijk- en buurtniveau op fysieke en sociale componenten die leidt tot inzicht in draagkracht, kernkwaliteiten en gewenste toevoeging van woonprogramma.
- Beleidsconsultaties (ecologie, mobiliteit, stedenbouw, klimaatadaptatie, milieu, wonen, sociale functies e.d.)
- Gedegen planning om te komen tot de omgevingsplanwijziging, met daarin tenminste inzicht in een grote lijnen planning met mijlpaaldata en bestuurlijke procedure.
- Participatieplan met daarin beschrijving van aanpak, omvang, trede op participatieladder e.d.

Ten minste dit bovenstaande resulteert in een gedegen stedenbouwkundige visie met sociale, ruimtelijke en juridische onderbouwing die de basis vormt voor de valide omgevingsplanprocedure.

Normaliter worden schetsen op een detailniveau vergelijkbaar met die van Studio Vinke pas ná de omgevingsplanwijziging gemaakt. Een stedenbouwkundige verkenning op abstract detailniveau is wel passend.

Aangezien bovenstaande essentiële documenten, planning en participatieplan ontbreken, zijn er geen kaders waarop wij kunnen toetsen of participeren. Daarom kunnen wij als klankbordgroep de voorliggende stedenbouwkundige verkenning niet beoordelen in het kader van een omgevingsplanprocedure.

Reactie op de inhoud

De klankbordgroep constateert dat de studie van Studio Vinke afwijkt van gemeentelijk en landelijk beleid op de onderstaande thema's:

1. Dichtheid van woningen

Buurt Mariënstein omvat 7 hectare oppervlak en telt 189 woningen, een basisschool en een kinderopvang. Exclusief de school en kinderopvang, resulteert dit in een woningdichtheid van 27 woningen per hectare. De landelijke stedenbouwkundige norm voor dorpse dichtheid is 20-30 woningen per hectare. Ter referentie: De Zandzoom adverteert groots met "dorps wonen met maar

Mate van stedelijke dichtheid	Woningen per hectare
Dorpse dichtheid	20-30
Halfstedelijke dichtheid	30-60
Hoog stedelijke dichtheid (metropolitaan)	60+

14 woningen per hectare".

De kavel De Duif/Hofdijk, met maatschappelijke bestemming, bestaat uit 1 hectare. In de stedenbouwkundige studie is ook de omliggende kavel met de bestemming 'groen' én het oppervlakte water meegenomen. In totaal is het plangebied amper 1,5 hectare groot. Hiervan neemt de beoogde nieuwe school grofweg 0,5 hectare (volgens de stedenbouwkundige studie). Dit resulteert in de situatie waar 90-100 woningen geprojecteerd staan op een kavel van 1 hectare, waarvan 0,5 hectare met maatschappelijke bestemming en 0,5 hectare met bestemming groen. Hetgeen leidt tot een beoogde woningdichtheid van 100(!) woningen per hectare. Deze dichtheid is vergelijkbaar met Manhattan in New York (gemiddeld 115 woningen per hectare).

De buurt Mariënstein als geheel stijgt daarmee naar 45 woningen per hectare. Dat is drie keer zo hoog als de Zandzoom en conform de landelijke normering van stedelijke dichtheid valt de buurt daarmee in 'halfstedelijke dichtheid'. Deze categorie telt 30-60 woningen per hectare. De kavel zelf valt buitenproportioneel in de categorie 'hoog stedelijke – metropolitane dichtheid'. Dit is één à twee categorieën hoger qua dichtheid dan die van de Mariënstein nu, en daarmee buiten alle proporties (zie de tabel hierboven).

De gekozen dichtheid is hiermee direct in strijd met de Woonvisie Heiloo en de Structuurvisie 2030, waarin wordt gesteld dat wanneer binnen het dorp nieuwe woningen worden gerealiseerd, dit zorgvuldig en in harmonie met de omgeving gebeurt.

2. Bouwhoogte

De buurt Mariënstein kent twee appartementenblokken van drie bouwlagen, met per blok 24 woningen. Deze zijn aan de rand van de wijk geplaatst, direct grenzend aan een ruime groenstrook. In de wijk zijn verder grondgebonden woningen in kleine blokken, met eveneens drie bouwlagen. Dit is representatief voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk. De gewenste

dorpse schaal met bouwhoogte van drie bouwlagen wordt tevens benadrukt in de Structuurvisie 2030.

De KBG constateert dat er in de plannen tot een hoogte van vijf bouwlagen wordt voorgesteld. Dit wijkt sterk af van de kwaliteit van de wijk. Bovendien wordt de bouwhoogte niet ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en groen te behouden, maar om een nóg groter aantal woningen kwijt te kunnen op de kavel.

3. Woontypologie

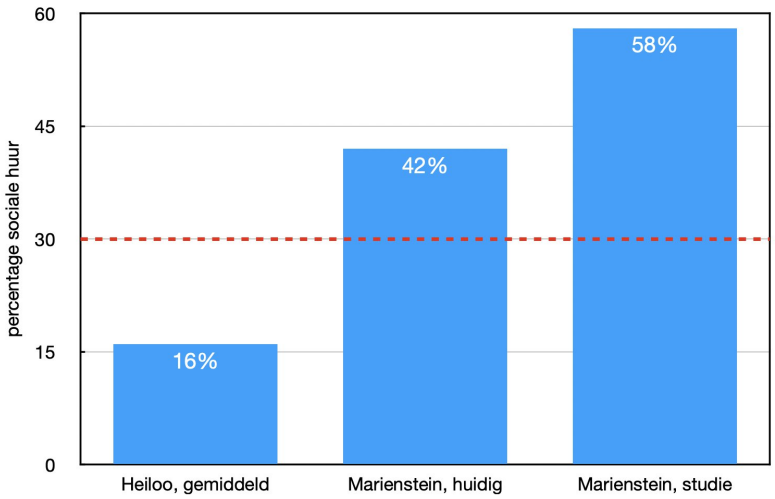
In de stedenbouwkundige studie van Studio Vinke staat dat de gemeente heeft aangegeven een aantal grondgebonden woningen te willen realiseren. Echter, in de Woonvisie Heiloo wordt duidelijk aangegeven dat grondgebonden woningen niet gewenst zijn.

De demografische gegevens geven aan dat er een zeer grote vraag is naar levensloopbestendige appartementen. Deze zijn zeer geschikt voor zowel starters als senioren. Doordat de gemeente blijkbaar wel een kader voor woontypologie heeft meegegeven aan de stedenbouwkundige, zijn er nu 30 grondgebonden woningen ingetekend, in strijd met hun eigen Woonvisie.

De KBG constateert dat, zowel door gebrekkige procesvorming als door gebrekkige inhoudelijke beleidsconsultatie, de studie een verkeerde invulling heeft gekregen. De KBG stelt dan ook dat er volgens de Woonvisie levensloopbestendige appartementen gewenst zijn. De footprint van deze woningen op het gebied is veel kleiner en hierdoor kan de waarde van het gebied behouden blijven.

4. Spreiding van sociale huur over Heiloo (woonprogramma)

De KBG constateert dat er in het plan 70 sociale huurwoningen staan ingetekend, zonder enig aanwezig onderzoek naar de draagkracht en vitaliteit van de wijk. De Mariënstein telt in de huidige situatie al een zeer hoog aandeel sociale huur, namelijk: 42,5%. In het voorgenomen plan wordt het totale percentage sociale huur in de Mariënstein verhoogd naar een buitenproportioneel aandeel van 58%. Ter referentie: Heiloo kent gemiddeld 16% sociale huur en de streefwaarde



Scheefgroei in het percentage sociale huur.
Mariënstein heeft nu 2,6x zoveel als gemiddeld Heiloo.
In de studie wordt dit opgevoerd tot ruim 3.5x zoveel, tot een zeer hoge 58%.

vanuit het Rijk (en voor Heiloo gemiddeld) is 30%.

Andere delen van Heiloo kennen 0% sociale huur, terwijl er daar ook fysiek en bestemmingsplan-technisch ruimte is om te ontwikkelen. Een goed voorbeeld hiervan is de kavel aan de Korbeellaan/Spillaan. Ter referentie: voor De Zandzoom is een schamele 7% sociale huur beoogd. Andere ontwikkelprojecten zijn zelfs geheel onthouden van sociale huurwoningen.

Wanneer je kijkt naar het huidige percentage sociale huur in de Mariënstein, naar het gemiddelde percentage in Heiloo, naar de richtlijn van het Rijk en naar de percentages sociale huur in andere wijken van Heiloo, dan is er geen enkele aanleiding om op de kavel De Duif/Hofdijk sociale huur te ontwikkelen. De wijk zou eerder gebaat zijn bij sociale koop, betaalbare koop en met name koopappartementen voor senioren uit de wijk die willen doorstromen.

5. Behoud van natuurwaarden (ecologie en groen)

Het dorpse karakter van Heiloo kenmerkt zich door het vele en ruim opgezette groen, met grote bomen en bosplantsoenstroken. De KBG constateert dat geen van de plannen hier rekening mee houdt: de bouwdichtheid en het bijzonder hoge aantal m2 verhard oppervlak voor verkeer, zorgt ervoor dat er nauwelijks groen overblijft. De ecologische waarden (leefgebieden en broedplaatsen voor vele soorten insecten, vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren) worden totaal gedecimeerd.

In het gebied foerageren beschermde soorten zoals de gierzwaluw, de huismus en verschillende soorten vleermuizen en leven grote aantallen egels. Geen van deze beschermde soorten krijgt enige plek in de studie-uitkomst. Op de website van waarneming.nl zijn talloze soorten in kaart gebracht in dit plangebied. Onder Europese wetgeving (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn) zijn nesten, vliegroutes en foerageergebieden strikt beschermd.

De gemaakte schetsen geven tevens een zeer vertekend beeld, omdat bestaande bomen als stippen op de kaart staan en er woningen direct tegenaan of zelf boven op staan geprojecteerd. De daadwerkelijke boomkronen en wortelstelsels maken de vele ingetekende woningen niet mogelijk. Of anderzijds zullen deze bomen moeten worden gekapt om woningbouw mogelijk te maken. Ditzelfde geldt voor de clusters met bosplantsoen, waarin veel ecologische waarde aanwezig is.

Het Groenbeleidsplan Heiloo stelt dat bij nieuwbouw en ruimtelijke ontwikkeling er minimaal 75 m2 per huishouden openbaar groen gerealiseerd moet worden binnen het plangebied. Dit beleid wordt volledig genegeerd in de schetsen.

6. Klimaatadaptatie

De Mariënstein kenmerkt zich door een zeer dichte kleibodem met een hoge grondwaterstand. Er is jaarlijks wateroverlast in de wijk met schade tot gevolg.

Een extreme toename van woningen brengt een hoge druk op de bodem en op het grondwater met zich mee. Het is zeer aannemelijk dat dit negatieve en schadelijke gevolgen zal hebben voor de naastgelegen woningen. Doordat voor het plangebied een extreme woningdichtheid van 100 woningen per hectare beoogd wordt, is er geen enkele ruimte voor klimaatadaptatie. Tegelijkertijd is klimaatadaptatie een van de grootste uitdagingen van stedelijk gebied, voor de komende decennia.

7. Sociale veiligheid, leefbaarheid en sociale cohesie

Op dit moment, met 42% sociale huurwoningen, hebben de bewoners van de Mariënstein al te maken met problematiek die samenhangt met een hoog percentage sociale huur. Dit is onder andere overlast door hangjongeren, versterkte muziek, vuurwerkoverlast, drugsdealers, scooterraces, zwerfvuil, illegale dumpingen, sociale verharding en agressie. Als de gemeente Heiloo het percentage sociale huur verder opvoert, zal dat de draagkracht van de wijk ver te boven gaan en de sociale veiligheid verder laten afnemen.

De gemeente roept met het plan om 70 sociale huurwoningen extra te realiseren in het perceel De Duif/Hofdijk zodoende een enorme weerstand op in de wijk. Die weerstand wordt versterkt door het feit dat de gemeente geen beleidsmatige onderbouwing biedt voor hoe sociale huurwoningen evenredig en evenwichtig over de gemeente worden verspreid.

Het perceel De Duif/Hofdijk wordt nu in brede zin gebruikt als groene en sociale buitenruimte voor de hele buurt. Op de schoolpleinen, veldjes en in het groen wordt gespeeld en gesport door kinderen, jongeren, ouders met kinderen en volwassenen. Er zijn spontane ontmoetingen en er worden nieuwe sociale verbanden gevormd. Een grote groep mensen ontmoet elkaar elke dag op

het perceel. Mensen picknicken en relaxen in het groen of zoeken rust na een dag hard werken. Voor gezinnen in de appartementen is het groen dé buitenruimte waarin zij kunnen ontspannen. Er wordt veel gewandeld door het perceel, waarbij de afwezigheid van auto's en van verharde paden een duidelijke meerwaarde biedt. Kortom: het beleid van de Gemeente Heiloo om met ruimte en groen, sociale veiligheid en -cohesie te stimuleren, heeft hier zeer succesvol gestalte gekregen. Iets om trots op te zijn. Het behalen van deze doelstelling wordt met het vol bouwen van het gebied teniet gedaan.

Met het massief volbouwen van het perceel De Duif/Hofdijk worden groene waarden en ruimte totaal gedecimeerd. Dit, in combinatie met de voorgestelde toename naar 58% sociale huur (zie punt 4), is desastreus voor de sociale veiligheid en de cohesie in de buurt.

8. Basisschool De Duif

Het Integraal Huisvestingsplan Gemeente Heiloo (10 april 2024) schetst een krimpscenario voor de meeste basisscholen, waaronder de Duif, in verband met o.a. de vergrijzing. Dit is zelfs inclusief de totale realisatie van 1274 woningen in de Zandzoom. Voor De Duif voorziet het Integraal Huisvestingsplan Gemeente Heiloo in een afname van 200 m2.

In de plannen van Studio Vinke wordt als uitgangspunt een bruto vloeroppervlak (BVO) gehanteerd van 2384 m2 (1734 m2 voor de school, plus 150 m2 noodlokalen, plus 500 m2 kinderopvang). Het totale BVO is nu 1464 m2, inclusief de kinderopvang.

Terwijl de Gemeente Heiloo in het recente huisvestingsplan dus een krimp voorspelt voor De Duif, wordt in de studie van Studio Vinke een BVO toename van 800-900 m2 ingetekend (groeifactor 1.6). Die twee zijn sterk strijdig met elkaar.

9. Mobiliteit

Een kernkwaliteit van de buurt Mariënstein en de naastgelegen buurten is het feit dat er geen doorgaand autoverkeer is. Dit resulteert in een laag aantal autobewegingen en een hoge mate van veiligheid en rust. Het ophalen/wegbrengen van leerlingen en het parkeren van bezoekers van De Duif heeft dagelijks wel een grote impact op de verkeersdrukte en leidt regelmatig tot gevaarlijke situaties.

Voorbeelden van overlast:

- Parkeren op de groenstrook van de Pastoor van Muyenweg (noordzijde)
- Parkeren buiten de vakken langs de Pastoor van Muyenweg (zuidzijde)
- Parkeren op de stoep in de Mariënstein
- Parkeren voor de garageboxen tegenover Mariënstein 183-186
- Parkeren tot op de kruising Mariënstein-Pastoor van Muyenweg
- Parkeren op de eerste kruising in de Mariënstein (tegenover 183)
- Dubbel parkeren achter auto's in de vakken tegenover Mariënstein 145
- Blokkeren van de doorgangen naar de pleinen tussen de huizen (Mariënstein 1-19 en 145-177)
- Parkeren op eigen terrein, waarbij ook uitgangen van garages en deuren worden geblokkeerd (Mariënstein 1-19 en 145-177)

In alle drie de schetsen wordt een deel van het verkeer voor De Duif en voor de nieuwe woningen de Mariënstein ingetrokken met een extra autoweg, zelfs dieper dan nu het geval is. Tegelijkertijd is in de schetsen een groei van De Duif voorzien met een factor 1,6. De bestaande verkeersproblematiek zal daarmee sterk toenemen, terwijl er geen alternatieven zijn onderzocht. Dit is voor de KBG onacceptabel.

Conclusie

De klankbordgroep concludeert dat geen van de drie plannen van Studio Vinke acceptabel is, omdat de belangen van de gemeente en de bewoners van de wijk in brede zin niet worden onderkend.

In de schetsen tekent zich de volgende “deal” af:

- De Duif krijgt een nieuw, groter schoolgebouw in een krimpscenario.
- De Gemeente Heiloo lost in het perceel een langjarig, door eigen beleid opgelopen, tekort aan sociale huur op.
- De Mariënstein levert z’n groene long en sociale ontmoetingsplek in voor een massief volgebouwde postzegel met 90-100 woningen, waarvan 70% sociale huur.

Deze belangenafweging is ronduit onevenwichtig en is niet conform de benodigde ruimtelijke onderbouwing richting een evenredige verdeling van functies.

Het kale uitgangspunt van de studie “100 woningen, waarvan 70 sociale huur” resulteert in plannen die niet passen in de omgeving en ook niet passen in gemeentelijk beleid. Zo is onder andere de resulterende woningdichtheid absurd hoog, stijgt het percentage sociale huur in de Mariënstein naar 58% (waarvoor draagkracht en draagvlak ontbreekt) en wordt de ecologische en sociale waarde van het groen gedecimeerd. Daarnaast verwachten wij significante negatieve effecten op sociale veiligheid, verkeersdrukte, ecologie en woningwaarde.

De klankbordgroep schat in dat een herontwikkeling zoals geschetst door Studio Vinke niet kan rekenen op draagvlak onder de bewoners. Sterker: de gemeente genereert met de schetsen en met de gevolgde aanpak (juridische) weerstand en wantrouwen, wat een professioneel en gedegen proces tot herontwikkeling ernstig zal verhinderen.

Aanbevelingen

De klankbordgroep beveelt de Gemeente Heiloo aan om de ontwikkeling van het gebied De Duif/Hofdijk zorgvuldig en vanaf de basis uit te voeren.

Om draagvlak te creëren en het participatieproces te hervatten, bevelen wij onderstaande punten aan.

1. Bouw voor de toekomst
- Klimaatadaptatie: grote partijen groen zorgen voor verkoeling en schaduw; ruimte voor water
- Vergrijzing: neem levensloopbestendige appartementen op; schrap de gezinswoningen

2. Versterk de kwaliteit van de wijk
- Ontsluit de school en de woningen uitsluitend vanaf de Pastoor van Muyenweg
- Handhaaf en versterk de bomenrijen met onderbegroeiing, de groenstroken langs de randen van het perceel, clusters van bosplantsoenen en de vrijstaande bomen
- Versterk de ecologische waarde
- Gebruik een woningdichtheid die karakteristiek is voor de Mariënstein (dorpse dichtheid)
- Hanteer een percentage van maximaal 30% sociale huur
- Beperk de ontwikkeling tot maximaal 3 bouwlagen
- Realiseer parkeerplaatsen ondergronds; minimaliseer verharding op het perceel
- Borg de sociale veiligheid en de sociale cohesie: meer ruimte voor sport en spel in de openlucht, ontmoeting, ontspanning

3. Hanteer een integrale strategie voor sociale huur
- Kom als gemeente met een integraal plan om de sociale huurproblematiek evenredig en evenwichtig op te lossen in alle bouwplannen en inbreidingslocaties van de Gemeente Heiloo

Referenties

De Duif Heiloo, stedenbouwkundige studie. Studio Vinke / Gemeente Heiloo, 24 juni 2025.
Filenaam: A3_werkboek de Duif LR.pdf

Structuurvisie 2030, Koers in beeld. Gemeente Heiloo, 22 oktober 2014.
URL: https://www.heiloo.nl/fileadmin/BUCH/visie-en-beleid/Heiloo/toekomstvisie-structuurvisie/Toekomstvisie2030_otober2013.pdf

Woonvisie Heiloo. Gemeente Heiloo, 4 februari 2019.
URL: https://www.heiloo.nl/fileadmin/BUCH/visie-en-beleid/Heiloo/bouwen-wonen/Woonvisie_Heiloo_februari2019.pdf

Integraal huisvestingsplan Gemeente Heiloo. ICS Adviseurs / Gemeente Heiloo, 10 april 2024.
Filenaam: Integraal huisvestingsplan.pdf

Goenbeleidsplan Heiloo 2024-2034. Gemeente Heiloo, juli 2024.
URL: https://www.heiloo.nl/fileadmin/BUCH/visie-en-beleid/Heiloo/klimaat-milieu-natuur/Groenbeleidsplan-Heiloo-2024-2034.pdf