Te veel, te vol, te hoog

Reactie op: Stedenbouwkundige studie “De Duif Heiloo, 1 september 2025” (Studio Vinke / Gemeente Heiloo)

Van: Klankbordgroep Hofdijk (klankbordgroephofdijk@outlook.com)

Conclusie

De bouwplannen, zoals weergegeven in de stedenbouwkundige visie van 1 september 2025, zijn niet reëel en niet of onvoldoende gefundeerd. Waarom wij dit vinden leggen wij hieronder uit. Ook doen wij een voorstel hoe dan wel.

Algemeen

We stellen vast dat de stedenbouwkundige studie van 1 september 2025, net als de versie van 24 juni 2025, het dorpse karakter en de leefbaarheid van de wijk ernstig aantast [1]. Ook de huidige studie voldoet in meerdere opzichten niet aan het gemeentelijke beleid. We verwijzen daarom allereerst naar onze reactie van 10 juli 2025 [2].

De uitkomst van de studie is het resultaat van een kokerblik op het perceel, een streefgetal voor een aantal woningen, en een streefgetal voor sociale huur. De sociale context, ecologie en behoeften van de wijk zijn hierbij uit het oog verloren. Dit leidt tot:
- te dichte en te hoge bebouwing
- een ongekend hoge concentratie van sociale huur in de wijk (52%)
- het verlies van speel- en beweegruimte
- het verlies van groene buitenruimte
- een sterke reductie van ecologische waarde.

Kortom: een significant verlies van woonkwaliteit.

We merken daarbij op dat de basis voor het ontwerp ontbreekt: er is geen onderliggende visie of beleid met betrekking tot het inplannen/verdelen van sociale huur over de Gemeente Heiloo.

Positieve punten:

1. Rijwoningen tegenover huidige bebouwing (privacy, bezonning).
2. Laagbouw school tegenover huidige bebouwing (privacy, bezonning).
3. Ontsluiting vanaf Pastoor van Muyenweg. (ontlasten verkeersstroom Marienstein)
4. Uitbreiding van de vijvers (waterbuffer).

Negatieve punten:

1. Bebouwing
   a. 5-6 bouwlagen (18 meter bouwhoogte) is te hoog en past volstrekt niet in het karakter van de wijk en van Heiloo [3].
   b. Teveel woningen op het perceel en grote sociale druk op de wijk door verdichting en verlies van buitenruimte.
   c. In het plan is *alle* speelruimte geschrapt. Dat is onaanvaardbaar: kinderen moeten in hun eigen wijk buiten kunnen spelen. Daarnaast is ruimte om te bewegen en te ontspannen essentieel, zeker in een wijk met 275 woningen, waarvan 110 appartementen [4].

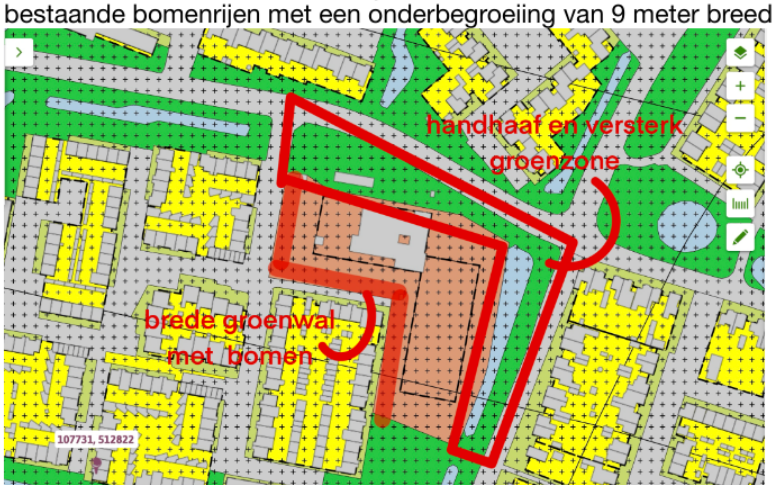
2. Groen:
   a. In de berekening “Groen per huishouden” wordt al het niet-verharde oppervlak in het perceel toegerekend aan de nieuwe woningen. Die berekening klopt niet, want de groene ruimte moet óók worden toegerekend aan de huidige bewoners.

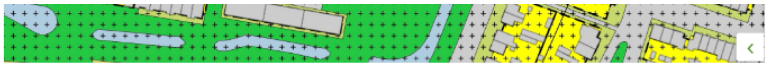
b. In het plan sneuvelen teveel bomen (minimaal 42 van de honderd). Hierdoor en door 2300 m^2 meer verharding wordt het groene karakter van de wijk ernstig aangetast. Het plan voorziet bovendien niet in vervanging of herplaatsing van de te kappen bomen.
c. De bebouwing staat op meerdere plekken (bijvoorbeeld: de nieuwe rijwoningen aan de Marienstein en het schoolgebouw) te dicht op de bomen gepland. In de praktijk betekent dit dat deze bomen óók gaan sneuvelen [5].
d. De groenstrook t/o 166-171 sneuvelt omdat daar een fietspad gepland staat. Voor de bewoners is deze groenstrook essentieel voor de leefbaarheid (privacy en geluidsdemping), zeker gelet op de korte afstand (14 m) tussen de voorgevel en het schoolgebouw.

3. Basisschool:
   a. De groeiambitie van De Duif loopt spaak in het te krap bemeten perceel. De Duif is gegroeid van 147 leerlingen in 2010, naar 228 in 2025 [6] en de ambitie is om door te groeien naar 337 leerlingen. Onderbouwing van de groeiambitie ontbreekt.
   b. De school groeit met een factor 1.5. Dit gaat leiden tot nog meer parkeeroverlast, problemen met toegankelijkheid en verkeersonveilige situaties in de wijk. Tegelijkertijd zijn in het plan *nul* parkeerplaatsen voorzien voor personeel en kinderdagverblijf. Volgens gemeentelijk beleid ontbreken daardoor minimaal 17 parkeerplaatsen in de geraamde parkeerbehoefte [7]. Daarnaast zijn er ook geen plekken opgenomen voor kiss-and-ride en leerlingenvervoer. Ook de fietsparkeernorm is niet meegenomen in het plan [8].
   c. Een vrijliggend fietspad om de school heen is onnodig en gaat ten koste van de groenbuffer t/o 166-171.
   d. Op het ingetekende perceel van de school is marginaal buitenspeelruimte beschikbaar. Deze is rond de nieuwe basisschool kleiner dan rond De Duif nu. De speelruimte staat niet in verhouding tot de groei van de school.

Hoe dan wel?

1. Zet de karakteristieke bebouwing van de wijk door in perceel: lokaal max. 55 woningen/ha [9], max. goothoogte 6 meter, max. bouwhoogte 9 meter. Totaal is er dan in het plan ruimte voor ten hoogste 39 woningen [10].
2. Beperk appartementengebouwen volgens het gemeentelijk beleid tot 3 bouwlagen [3], dus max. bouwhoogte 9 meter.
3. Versterk de groenzone en de ecologische waarde rondom het perceel:
   a. Behoud en versterk aan de noord- en oostzijde een ruime groene zone met hoge bomen en vijvers. Deze zijn namelijk onderdeel van één van de Groenparels van de gemeente Heiloo [11]. Respecteer aan de noordzijde het bestemmingsvlak “Groen”. Versterk de zones met bomen die gecompenseerd moeten worden.
   b. Realiseer aan de west- en zuidzijdes een brede wal met bomen en onderbegroeiing. De bestaande bomenrijen met een onderbegroeiing van 9 meter breed blijft daarmee intact.





4. Neem voor elke gekapte boom een vervangende boom op in het plan; plan deze bij voorkeur in het perceel [11].
5. Beëindig het fietspad vanaf de Pastoor van Muyenweg bij de hoofdingang van de school.
6. Maak een kort fietspad vanaf de Ewisweg direct naar de zuid-ingang van school.
7. Neem een speelveld van minimaal 20x30 meter op in het plan.
8. Heroverweeg de groei van De Duif, aangezien de Gemeente Heiloo nu een grondpositie voor een IKC Zandzoom heeft [12].
9. Neem parkeerplaatsen op voor personeel, voor leerlingenvervoer gerelateerd aan een IKC, voor KDV en voor kiss-and-ride [7].
10. Plan ten behoeve van de basisschool een reëel oppervlak voor speelruimte en voor parkeren van fietsen [8].

Voetnoten

[1] Op een kavel, waarop oorspronkelijk twee kleine (< 150 leerlingen) basisscholen stonden, wordt nu één groot integraal kindcentrum gepland voor meer dan 300 leerlingen, plus 24 rijwoningen, plus 62 appartementen, plus een toegangsweg etc.
Het is evident dat dit niet samengaat met behoud van dorpskarakter en essentiële functies.

[2] Reactie op: Stedenbouwkundige studie De Duif Heiloo (Studio Vinke/Gemeente Heiloo). Klankbordgroep Hofdijk, 10 juli 2025.
File: Reaktie op stedenbouwkundige studie Studio Vinke - 10 juli 2025.pdf

[3] 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

[4] Totaal aantal woningen in de Marienstein per type: huidige situatie en volgens plan.

	Huidig	Plan
Grondgebonden woningen	141	165
Appartementen	48	110
Totaal	189	275
Koopwoningen	109	109
Midden huur	0	24
Sociale huur	80	142
Percentage sociale huur	42%	52%

[5] *De minimale afstand waarop gebouwd kan worden ten opzichte van een boom hangt af van de kroondiameter van de boom. Volgens de richtlijnen geldt dat de minimale afstand van het hart van de boom (stamvoet) tot bovengrondse obstakels gelijk is aan de kroondiameter (beoogd eindbeeld) vermenigvuldigd met een factor van 0,6.*
Handboek Bomen. Norminstituut Bomen.
URL: https://www.norminstituutbomen.nl/instrumenten/handboek-bomen/

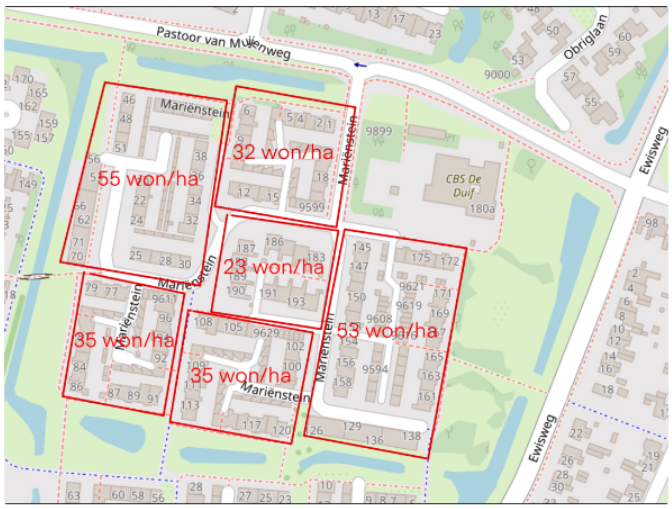
[6] Bron: AlleCijfers.nl.
URL: https://allecijfers.nl/basisschool/de-duif-heiloo/

[7] De autoparkeernorm voor een basisschool is 0.8 per leslokaal en voor een kinderdagverblijf 1.4 per 100m^2 BVO. Dus 13 plekken voor 16 lokalen en 4 plekken voor 275m^2 KDV.
Bron: Nota parkeernormen Heiloo 2025.

URL: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-549301.pdf

[8] De fietsparkeernorm voor een basisschool van 250-500 leerlingen is 14.5 per leslokaal voor leerlingen en 0.7 per 10 leerlingen voor medewerkers. Dus voor 330 leerlingen en 16 lokalen is dat totaal 255 fietsparkeerplaatsen, te realiseren op eigen terrein binnen het bouwplan.
Bron: Nota parkeernormen Heiloo 2025.
URL: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-549301.pdf

[9] De dichtheid van woningen per huizenblok in de Marienstein varieert nu van 23 woningen/ha voor het blokje bungalows, tot 53-55 woningen/ha voor de blokjes met appartementen.



[10] Het oppervlak van de kavel "maatschappelijk" (Hofdijk/De Duif) is 1.25 ha. Na aftrek van het deel dat is gereserveerd voor de nieuwe basisschool en de toegangsweg, blijft over een oppervlak 0.7 ha. Bij een maximale dichtheid van woningen per huizenblok van 55 woningen per hectare is er in het huidige plan ruimte voor ten hoogste 39 woningen.

[11] Groenbeleidsplan Heiloo 2024-2034.
URL: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR725933/1

[12] C24a Overzicht inbreilocaties Heiloo peildatum augustus 2025
URL: https://heiloo.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/2ccc842b-5651-480a-b051-d80fa13730ca?documentId=7aeead4d-f1cf-42d1-af99-c78d5bc6911d