

datum overleg	27 november 2025
tijdstip	19:30 – 21:00 uur
locatie	Basisschool De Duif
genodigden	Aan 387 adressen is per brief een uitnodiging gestuurd
	Oproep in de Uitkijkpost d.d. 26-11-2025
	Opgenomen in de agenda van de 'ik denk mee over Heiloo' website

De informatieavond is uitgevoerd als inloopavond. In de hal van de school zijn 6 panelen geplaatst met informatie over het conceptplan. Totaal 12 medewerkers van De Duif, Kennemer Wonen, Bureau Vinke en de gemeente waren aanwezig voor het geven van toelichting.

Aan de bezoekers is gevraagd hun mailadres achter te laten. Er zijn 67 mailadressen verzameld.

Medewerkers bij de ingang hebben geprobeerd het aantal bezoekers te turven. Er zijn in totaal 113 bezoekers geturfd. Het werkelijk aantal ligt waarschijnlijk iets hoger.

Aanwezigen konden een briefje inleveren met vragen en op- en aanmerkingen. Er zijn ca. 90 briefjes ingeleverd. Sommigen met meerdere onderwerpen. Sommige aanwezigen hebben meerdere briefjes ingeleverd.

Opkomst was hoog. Er zijn veel briefjes met vragen en opmerkingen ingeleverd. Voornaamste zorgen en kritiek gingen over parkeren. Verder kritische geluiden over bouwhoogte, woningaantallen en pct. sociale huur.

Ook positieve opmerkingen en algemene vragen over bijvoorbeeld gymzaal, deelauto's en verzoek om betrokken te worden.

Gemeente zal de opmerkingen gebruiken bij de uitwerking van het plan.

In de bijlage een samenvatting van de gemaakte op- en aanmerkingen.

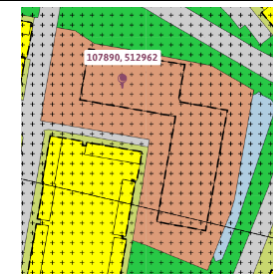
Onderdeel	Vraag/opmerking	Reactie
<u>Trapveldje</u>	Er is een speelveldje (trapveld) ingetekend aan de zuidkant van het plan. Daardoor lijkt het bestaande speeltuintje te verdwijnen. Het trapveldje wordt veel gebruikt en moet behouden blijven in het plan. Het speeltuintje aan de zuidkant moet ook blijven.	Het trapveldje is op een verkeerde plek in getekend in het plan. Bij de uitwerking zal een plek gezocht worden nabij de nieuwe school. Het bestaande speeltuintje wordt niet verwijderd.
<u>Gymzaal</u>	Waarom komt er geen mooie nieuwe gymzaal bij de nieuwe Duif. Die zou verdiept aangelegd kunnen worden.	Een nieuwe gymzaal is niet voorzien in het huisvestingsprogramma onderwijs.
<u>Hoeveelheid</u>	Er staat nu te veel bebouwing ingetekend in het plan.	Om de woningnood te verlichten is de bouw van veel woningen noodzakelijk. Locatie De Duif/ Hofdijk is hiervoor beschikbaar. Het huidige plan met 76 woningen de uitkomst van een zorgvuldig ontwerpproces.
	Waarom moet hier een nieuwe school komen en waarom zo groot?	Voor het bouwen van scholen in Heiloo is een Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting (IHP) gemaakt in nauw overleg met de schoolbesturen. Hierin staat de verdeling en omvang van scholen. Regelmatig worden nieuwe prognoses gemaakt waarmee het IHP wordt aangepast op basis van de voorspelling van het aantal basisschool kinderen in de toekomst in Heiloo. In het stedenbouwkundig plan is ruimte gereserveerd voor een school van maximaal 300 kinderen en kinderopvang. Bij de aanvang van het definitieve ontwerp wordt de definitieve omvang bepaald op basis van het meest actuele IHP.
	Waarom komt de nieuwe bebouwing zo dicht op de bestaande woningen.	Over het algemeen komen de nieuwe woningen op ruime afstand van de bestaande. De school wordt aan de zijde van de bestaande woningen laag gehouden (één laag). In de uitwerking van het plan worden onderzocht of de afstand tussen de nieuwe school en de bestaande woningen nog iets vergroot kan worden.
	Véél betaalbaar maken!	Alle woningen worden sociale of middeldure huurwoningen. Dit wordt gerekend tot betaalbaar.

Onderdeel	Vraag/opmerking	Reactie
<u>Sociale huur.</u>	Door het toevoegen van zoveel sociale huur gaat de buurt achteruit. Hoe gaat de gemeente dat voorkomen?	De doelstelling is dat 30% van de woningen in Heiloo sociale huur wordt. Zo is dat ook in de woondeal met de regio vastgelegd. Volgens het conceptplan komen er in de nieuwbouw in totaal 76 woningen bij. De 53 sociale huurwoningen daarvan zijn op basis van de nabijheid van voorzieningen interessant voor een oudere doelgroep, al dan niet met een zorgvraag. Over het toewijzen aan een specifieke doelgroep zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt. Deze locatie is onderdeel van intentieovereenkomst tussen Kennemer Wonen en de gemeente. De hierin opgenomen locaties liggen verspreid over heel Heiloo. In Heiloo is slechts ca. 18% van de woningen sociale huur. De voorstelwet regie gaat ervanuit dat iedere gemeente toewerkt naar 30% sociale huur. Het college heeft ervoor gekozen om op de eigen locaties een hoger percentage dan 30% sociale huur te bouwen om voor de hele gemeente op 30% uit te komen. De gemeente is van mening dat het surplus van sociale huurwoningen niet tot problemen zal leiden.
	Aan wie worden de sociale huurwoningen worden verhuurd?	Aan woningzoekenden die ingeschreven staan via de website van SVNK. Over toewijzing aan een specifieke doelgroep staat nog niets vast. We zien wel kansen om de appartementen in de sociale huur te verhuren aan ouderen, al dan niet met een zorgvraag. Dit heeft te maken met de voorzieningen in de nabijheid van het plan.
	Goed dat er sociale huurwoningen komen. Daar is grote behoefte aan in Heiloo.	De gemeente onderschrijft de behoefte en maakt gebruik van de kans om op eigen grond sociale huurwoningen te kunnen realiseren.
	Waarom komen er geen koopwoningen?	De gemeente streeft naar een toename van het aantal sociale huurwoningen binnen Heiloo. Alleen op percelen die eigendom zijn van de gemeente, zoals locatie De Duif/Hofdijk, kunnen meer sociale woningen worden gerealiseerd dan gemiddeld. Commerciële ontwikkelaars dienen in hun nieuwbouwplannen ook een aandeel sociaal te realiseren. Een aantal kiezen ervoor om i.o.m. Kennemer Wonen 100% sociaal te

Onderdeel	Vraag/opmerking	Reactie
		bouwen. Als gemeente kunnen we dit alleen niet afdwingen op locaties die niet in ons eigendom zijn.
	Zijn de woningen speciaal bestemd voor ouderen uit de wijk?	Over toewijzing en voorrang aan specifieke doelgroepen staat voor dit project nog niets vast in dit stadium. In de basis kan iedereen die ingeschreven staat als woningzoekende bij SVNK en voldoet aan de eisen om voor een sociale huurwoningen in aanmerking komen. We zien wel kansen om de appartementen in de sociale huur te verhuren aan (doorstromende) ouderen, al dan niet met een zorgvraag. Dit heeft te maken met de voorzieningen in de nabijheid van het plan. De gemeente en Kennemer Wonen moeten hier nog nadere afspraken over maken. SVNK heeft momenteel een campagne (svnk.nl/woontoeekomst) om ouderen te wijzen op hun keuzes /mogelijkheden voor de toekomst. Dit geldt uiteraard ook voor ouderen die in de Mariënstein wonen.
	Komen er ook starterswoningen?	De geplande woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep van starters tot ouderen. Over toewijzing en voorrang aan specifieke doelgroepen staat voor dit project nog niets vast in dit stadium.
<u>Parkeren en</u> <u>verkeer</u>	Er zijn nu te weinig parkeerplekken ingetekend.	Het plan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen. Er worden parkeertellingen uitgevoerd bij de school om te controleren of de werkelijke behoefte aan parkeerplaatsen overeenkomt met de normen. In het definitieve plan zal het parkeren nogmaals worden doorgerekend. Dan zal ook worden bepaald of de acht bestaande plekken die nu voor de bestaande school liggen, wel aan het nieuwe plan kunnen worden toegerekend.
	Er is nu veel overlast van ouders die hun kinderen halen en brengen en hun auto overal parkeren en de weg blokkeren. Het levert gevaarlijke situaties op.	Het is bekend dat gedurende de haal- en brengmomenten veel overlast wordt ondervonden van auto's die overal worden geparkeerd en het verkeer blokkeren. Dit is bij alle scholen een uitdaging. Gemeente en school zouden het liefst zien dat de kinderen lopend of met de fiets worden gehaald en gebracht, maar dat is niet haalbaar. Voor het definitieve plan zal nogmaals worden onderzocht of er maatregelen kunnen worden bedacht om de parkeeroverlast te beperken. Vanuit het nieuwe parkeerbeleid wordt ook naar een oplossing gekeken worden voor in heel Heiloo.

Onderdeel	Vraag/opmerking	Reactie
	Voer een parkeerverbod in bij aanvang en afloop schooldagen.	Voor het definitieve plan zal nogmaals worden onderzocht of er maatregelen kunnen worden bedacht om de parkeeroverlast te beperken.
	Voed ouders die hun kinderen naar school brengen op zodat zij lopend of op de fiets komen en niet hun auto overal parkeren.	De school roept de ouders regelmatig op om lopend of met de fiets te komen of hun auto fatsoenlijk te parkeren.
	Waarom wordt er geen parkeerstrook aangelegd langs de Ewisweg voor het halen en brengen van de kinderen.	Omdat de Ewisweg een 50km weg is, is aanleg van een parkeerstrook hier niet logisch. In de uitwerking van het plan zal deze optie nog worden meegenomen.
	Trek het nieuwe fietspad langs de school door naar het zuiden en niet naar de Ewisweg.	Dit voorstel zal worden onderzocht bij de uitwerking van het definitieve plan.
	Is het mogelijk de bestaande ingang van Mariënstein eenrichting te maken en een ontsluitingsweg er bij te maken?	In het plan is het verkeer voor de nieuwbouw afgezonderd van de bestaande weg. Daardoor neemt het verkeersaanbod in die straat af. Bij de uitwerking van het plan zal deze optie worden onderzocht.
	Maak plekken voor deelauto's.	In het plan is plek opgenomen voor een deelauto. Bij de uitwerking van het plan zal in overleg met een exploitant worden gekeken of er behoefte is aan extra deelauto's.
	Hoe wordt tijdens de bouwperiode rekening gehouden met de bereikbaarheid voor bewoners?	Met de aannemer zal een plan worden gemaakt met afspraken en maatregelen over bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC plan). Omwonenden zullen hier vooraf over worden geïnformeerd.
<u>Wateroverlast</u>	De huidige bewoners van Mariënstein ondervinden veel overlast van water in de kruipruimtes.	In het plan worden voorzieningen aangebracht waaronder een plaatselijke verbreding van de sloten en wadi's om de extra verharding te compenseren. De verwachting is dat het nieuwe plan de overlast in de wijk niet vergroot en mogelijk zelfs verkleint.
<u>Geluidsoverlast</u>	Wat wordt er aan de geluidsoverlast gedaan?	Een schoolplein met spelende kinderen geeft geluidsoverlast gedurende de speelkwartieren. Geprobeerd wordt om hier bij de inrichting en ligging van het schoolplein rekening mee te houden. Het schoolplein wordt 's avonds afgesloten. Bij het ontwerp van de school worden zitmogelijkheden, afdakjes en donkere plekken uit het zicht zoveel mogelijk voorkomen.

Onderdeel	Vraag/opmerking	Reactie
<u>Natuur</u>	Er verdwijnen veel bomen en ander groen als gevolg van het nieuwe plan. Hoe wordt dat gecompenseerd?	In het gebied staan ca. 100 bomen. Bij het maken van het plan is zoveel mogelijk geprobeerd de bestaande bomen te sparen. Helaas zullen er ca. 40 bomen sneuvelen als gevolg van de nieuwe bebouwing en de aanleg van nutsvoorzieningen zoals de riolering. Iedere boom die verdwijnt wordt gecompenseerd met een nieuwe boom. Liefst in het plan maar in ieder geval in de wijk
	Maak een goed groenplan, ook voor het groen langs de Pastoor van Muijenweg.	Bij de uitwerking van de plannen zal ook een groenplan worden gemaakt. Liefst met betrokken bewoners. De groenstroken langs de Pastoor van Muijenweg en de Ewisweg horen hier uiteraard bij.
	In het groenbeleidsplan is aangegeven dat in Plan Zuid-West het groen onderdeel is van groenparel 10: zeer brede zones van groen en water die onderdeel zijn van de groene substructuur van Heiloo.	In het bestemmingsplan is bijna het hele plangebied aangeduid als maatschappelijke bestemming met een groot bouwvlak. Het huidige groene veld is slechts een tijdelijke situatie die is ontstaan na de sloop van de Hofdijkschool. Door het bouwplan neemt het groen dat onderdeel is van groenparel 10 niet af. We proberen wel om de kwaliteit van het groen te verbeteren door het toevoegen van extra biodiversiteit
<u>Architectuur</u>	Kunnen de gevels van de gebouwen als groene gevels worden uitgevoerd? Ook die van de sociale huurwoningen.	Er is nog geen architectonisch ontwerp. Onderdeel van het definitieve stedenbouwkundige plan is een beeldkwaliteitsplan, dan zal meer over de architectuur bekend zijn.
	Voer de school uit in houtbouw.	Het ontwerp van de school wordt later gemaakt. Houtbouw is zeker een mooie en circulaire bouwmethode.
	Krijgt de school de vorm zoals weergegeven in het conceptplan?	Nee, de vorm zal in het definitieve plan verder worden uitgewerkt. Maar pas bij het gebouwoontwerp zal de definitieve vorm bekend worden.
	Waarom wordt het appartementengebouw op de hoek zo hoog?	Het appartementengebouw op de hoek wordt in totaal 4 bouwlagen, begane grond en drie verdiepingen, ca 13m hoog. Dat is iets meer dan ca. 3m hoger dan een eengezinswoning. Stedenbouwkundig is een gebouw van die hoogte op deze plek verantwoord. Door iets hoger te bouwen gaan we efficiënt met de ruimte om.
	Om verkeersoverlast en geluidsoverlast te verkleinen is het beter de school op de hoek te zetten en niet voor de woningen aan de Mariënstein.	De optie is onderzocht en zowel stedenbouwkundig als door de klankbordgroep afgewezen.



Onderdeel	Vraag/opmerking	Reactie
	Maak de ingang van de school aan de west- of noordzijde om afzetten van de kinderen op de Ewisweg te ontmoedigen.	De ingang van de school is nu bedacht aan de noordwestzijde.
	Zorg voor toegang voor mindervaliden tot de school. Maak de entree deuren automatisch.	De school zal voldoen aan de normen. Er komt een lift. Automatische entree deuren zijn kostbaar en vergen veel onderhoud. Gezien het aantal rolstoelgebruikers is toepassing van automatische deuren waarschijnlijk niet haalbaar. Bij de uitwerking van de plannen zal dit punt worden meegenomen in de overwegingen.
	Waarom wordt het schoolplein zo klein?	Er is een schoolplein voorzien van 1.500 m ² . De minimale eis is 600 m ² .
	Maak de balkons van de woningen op het zuiden.	Omdat de gebouwen verschillende liggingen hebben is het niet mogelijk alle balkons op het zuiden te maken. Bovendien wil niet iedereen een balkon op het zuiden.
	Maak ruimte voor sociale ontmoeting in de school.	Voor sociale ontmoeting is Het Trefpunt beschikbaar.
<u>Vervolg</u>	Wanneer wordt de buurt weer geïnformeerd?	Nadat het college het definitieve stedenbouwkundig plan vaststelt zal dit ter visie worden gelegd voor zienswijzen voor het naar de raad gaat. Daarvoor zullen omwonenden nogmaals worden geïnformeerd. Op de projectpagina https://www.heiloo.nl/plannen-en-projecten/ikc-en-woningen-aan-de-marienstein zal een planning worden bijgehouden.
	Wanneer vindt de formele besluitvorming met mogelijkheid van bezwaar en beroep plaats?	De bouwplannen voor de woningen en de school zullen nadat het definitieve stedenbouwkundig plan door de raad is vastgesteld, worden uitgewerkt door Kennemer Wonen en schoolbestuur Tabijn. Voor deze deelplannen worden omgevingsvergunningen aangevraagd. Dit is het moment dat formeel bezwaar en beroep kan worden aangetekend