1. **Inspreektekst Raadsvergadering:** ***Versnellen woningbouw en kindcentrum***

Voorzitter, raadsleden, leden van het college,

Vanavond sta ik hier niet om te vertragen, maar juist om te pleiten voor versnelling van de woningbouw en een voorspoedige realisatie van Kindcentrum De Duif. Wij ondersteunen de komst van een nieuwe school én nieuwe woningen in onze wijk van harte. De school moet in mijn ogen het kloppende, groene hart van onze wijk worden. Een veilige en inspirerende plek voor kinderen om te leren, te spelen en op te groeien. Waar mogelijk aangevuld met buurtfuncties.

Om dit een duurzaam succes te laten worden, is het nodig dat we samen een plan maken dat niet alleen juridisch standhoudt, maar een plan dat past binnen de wet- en regelgeving, aansluit op het gemeentelijk beleid en kan rekenen op breed draagvlak in de buurt. Dat is hoe je bezwaarprocedures voorkomt, échte snelheid maakt en mensen verbindt.

Op dit moment dreigen we vast te lopen. Doordat het plan proces zeer onprofessioneel is ingestoken op een vooraf vastgesteld aantal woningen en een vastgesteld volume, zien we dat er een plan is ontstaan dat op cruciale punten, op onacceptabel wijze afwijkt van gemeentelijke beleidsnormen en wettelijke kaders. Dit zorgt voor onbegrip in de wijk en haalt het draagvlak onder een goed initiatief weg.

Als we op deze voet doorgaan, leidt dat tot juridische procedures en vertragingen. Dat wil niemand: de kinderen niet, de woningzoekenden niet, de gemeente niet en de buurt niet.

Daarom doe ik vanavond een dringende, opbouwende oproep aan de raad en het college: **Laten we nu even één stap terug doen, om straks samen twee stappen voorwaarts te zetten.**

Laten we het proces omdraaien en weer professioneel opbouwen:

1. Richt een gedegen planproces in voor een integrale gebiedsontwikkeling;
2. Stel een helder Programma van Eisen op voor de school en kinderopvang;
3. Voer een grondige gebiedsanalyse uit die laat zien wat de ruimtelijke, verkeerskundige en ecologische draagkracht van deze specifieke locatie is.

Uit die analyse zal blijken hoeveel woningen hier op een kwalitatieve en passende manier gerealiseerd kunnen worden. Zo bouwen we niet alleen sneller, maar bouwen we ook aan een wijk waar Heiloo nog decennia trots op kan zijn.

Ik heb het voorstel uitgewerkt in een concreet procesvoorstel dat ik graag aan de raad overhandigen. Laten we samen de schouders eronder zetten!

Dank u wel.

2. Procesvoorstel voor de Raad & het College (Bijlage)

Titel: Procesvoorstel Kwalitatieve en Gedragen Gebiedsontwikkeling 'De Duif'

Doel: Versnelling van de woningbouw en realisatie van het kindcentrum door het creëren van een realistisch, rechtmatig en breed gedragen omgevingsplan.

Aanleiding & Probleemstelling

De noodzaak voor een nieuwe school en extra woningen in Heiloo staat buiten kijf. De huidige aanvliegroute , waarbij op voorhand een vast aantal woningen is bepaald en achteraf is geprobeerd deze op de locatie in te passen, heeft geleid tot een stedenbouwkundig model dat:

- Niet past binnen gemeentelijke normen (zoals de effectieve groennorm, klimaatbestendigheid, bouwdichtheid en bouwhoogte, ontmoetingsruimte, leefbaarheid en verkeer en parkeereisen);
- Schadelijke precedenten schept (bouwen binnen de bestemming 'Groen');
- Geen draagvlak heeft in de wijk, met een hoog risico op juridische vertraging als gevolg.

Om tot een snelle én rechtmatige realisatie te komen, is een herijking van het proces noodzakelijk.

Voorgestelde Aanpak: In 3 Stappen naar een Haalbaar Plan

Stap 1: Programma van Eisen voor IKC De Duif

Stap 2: Gebiedsanalyse op draagkracht van de wijk, beleid, wet- en regelgeving

Stap 3: Passend Woningbouwprogramma binnen ruimtelijke kaders en passende dichtheid



Stap 1: Vaststellen Programma van Eisen (PvE) Kindcentrum

- **Actie:** Stel in samenwerking met schoolbestuur (Tabijn) en kinderopvang een integraal PvE op. Gebaseerd op actuele en door de raad vastgestelde leerlingenprognoses.
- **Focus:** Exacte ruimtebehoefte (BVO), functionele eisen aan het gebouw en schoolplein (verhouding groen/verharding), veiligheid en voldoende ruimte voor halen/brengen en de rol van de school als buurtvoorziening (buiten schooltijden).
- **Resultaat:** Een helder, vastgesteld vertrekpunt voor het maatschappelijke groene hart van de locatie.

Stap 2: Integrale Gebieds- en draagkrachtanalyse

- **Actie:** Voer een objectieve gebiedsanalyse uit voor het totale plangebied. Alle functies dienen daarbij binnen het plangebied te passen. Voorkom een waterbed effect in de omliggende wijken.
- **Focus:**
    - Bomen en beplantingen: Inventarisatie van volwassen bomen (boom effect analyse (BEA)) en struwelen en de intrinsieke waarde van de bestaande groenstructuur.
    - Ecologie: doe de benodigde aanvullende onderzoeken naar essentieel leefgebied voor beschermde (rode lijst) soorten. Benut de Europese natuurherstelverordening als kans en zoek naar potentie voor toename van biodiversiteit (wettelijke verplichting).
    - Verkeer & Veiligheid: Analyse van verkeersstromen, parkeerbehoefte, halen/brengen optelplekken en ontsluitingsmogelijkheden via de Pastoor van Muijenweg en/of Mariënstein.
    - Water & Bodem: Reële inschatting van waterberging en bodemgesteldheid. Passend binnen de wetgeving, kamerbrief ‘bodem en water sturend’ en eigen verordening.
    - Beidskaders: Respecteren van de harde grens van de Omgevingsplan functie 'Groen' om gevaarlijke precedentwerking in Heiloo te voorkomen.

Stap 3: Bepalen Passend woningbouwprogramma & stedenbouwkundig model

- **Actie:** Bepaal op basis van de uitkomsten uit Stap 1 en Stap 2 de maximale, kwalitatieve capaciteit voor woningbouw. En daarbij de gewenste doelgroepen (zoals senioren) en woningtypologie.
- **Focus:** Optimale mix van doelgroepen en woningtypen (sociale huur, middensegment en koop) die aansluit bij de eerder vastgestelde ruimtelijke draagkracht. En binnen kaders van eigen woonbeleid.

- **Resultaat:** Een stedenbouwkundig plan met een realistisch woningaantal voor de juiste doelgrappen dat juridisch houdbaar is en past bij de woningbehoefte. Met breed draagvlak van de bewoners en maatschappelijke partners.

Participatie & Samenwerking

Om het proces soepel en gedragen te laten verlopen, stellen wij voor om een **co-creatieprojectgroep** in te stellen waarin de gemeente, ontwikkelaar/corporatie, schoolbestuur én vertegenwoordigers van de omwonenden/klankbordgroep vanaf Stap 1 gestructureerd samenwerken. Waar informatie en afspraken professioneel worden vastgelegd en nagekomen.

Voordelen van dit Procesvoorstel

1. **Snelheid:** Voorkomt langdurige bezwaar- en beroepsprocedures bij de Raad van State.
2. **Rechtmatigheid:** Zorgt voor cijfers en uitgangspunten die kloppen met het gemeentelijk beleid en wetgeving en de werkelijkheid. Het voorkomt een papieren werkelijkheid.
3. **Kwaliteit:** Waarborgt het behoud van waardevol volwassen groen en creëert op korte termijn een leefbare wijk voor nieuwe én bestaande inwoners. Het IKC vormt het groene hart van de wijk, waar iedereen trots op is.