Samen bouwen aan Heiloo: Een groene, sociale structuur weegt zwaarder dan beton.

Beste raadsladen en dorpsgenoten. Mijn naam is Rob Kaandorp. Ik woon met vrouw en dochter van 2 in Mariënstein. Een prachtige, groene buurt, tussen enorm lieve mensen. Naast bewoner ben ik ook werkzaam als strategisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling (planoloog) bij een naburige gemeente. Daar werk ik dagelijks met mijn team aan omgevingsprogramma's en integrale gebiedsontwikkelingen. Met ruim een decennia ervaring weet ik precies wat er nodig is om woningbouw, scholenhuisvesting, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, stedelijke natuur en sociale functies in de openbare ruimte te verenigen. Juist vanuit die dubbele rol — als inwoner en als professional — sta ik hier vanavond met gemengde gevoelens.

De verleiding van de boosheid
Ik zal eerlijk tegen u zijn: mijn eerste impuls was om hier een vlijmscherp betoog te houden vol boosheid en teleurstelling. Ik wilde de vloer aanvegen met de gang van zaken rondom het project Mariënstein / De Duif. Ik had een verhaal voorbereid waarin ik de vergelijking trok tussen de lokale politiek die met 'Trumpiaanse' retoriek, waar onder drogredenen, met schijnparticipatie, valse framing, en onjuiste informatie tracht ons Groene land in te nemen.

Ik wilde u voorhouden hoe absurd het is dat de gemeente aan ons heeft toegegeven dat jarenlang falend beleid op het gebied van sociale woningbouw nu als een boemerang terugkomt, met de onvoorstelbare opmerking: "ja dat klopt, dat is nu eenmaal pech voor Mariënstein". Ik wilde vragen hoe het mogelijk is dat we in Heiloo anno 2026 gebiedsontwikkeling starten zonder plan van aanpak, zonder programma van eisen, zonder beleidsconsultatie, zonder kennis van wet- en regelgeving, zonder participatieplan, zonder planning en zonder enige heldere strategie. Simpelweg op basis van een zogenaamd "telprentje" uit 2023 is bedacht dat er 90 (inmiddels 76) woningen en een school met anderhalf keer het oppervlak van nu, op een postzegel worden 'geplempt', midden in een door u zelf aangewezen 'groene parel' van ons dorp (bestemmingsplan functie Groen). In 1970 zong Joni Mitchell, bij het volplempen van groene ruimte in Hawaii, de legendarische woorden: "Don't it always seem to go. That you don't know what you got 'til it's gone? They paved paradise and put up a parking lot" Laten we 56 jaar na dato(!) niet dezelfde fout maken.

Ik wilde benadrukken hoe schandelijk het is dat het college op nagenoeg alle beleidsvelden wil afwijken van eigen beleid en zelfs durft te uit te spreken dat: "beleid nu even niet belangrijk" is. Terwijl u, als raad, juist door dat beleid uw controlerende functie kunt uitoefenen. Beleid is immers de afspraak die u maakt met uw inwoners.

De realiteit van de cijfers en expertise
Maar boosheid, leugens en spierballentaal is er momenteel genoeg in deze wereld. Ik kies er daarom voor om daar niet aan mee te doen. Niet omdat de feiten niet kloppen — de Klankbordgroep heeft u immers al herhaaldelijk geïnformeerd over het gebrek aan transparantie, de amateuristische werkwijze en het achterhouden van informatie — maar omdat we op boosheid niet kunnen bouwen. Want laat er geen misverstand over bestaan, wij als omwonenden zijn vóór een nieuwe school en ook vóór woningen. Maar wel binnen de kaders van een gezonde leefomgeving.

Juist daarom wil ik u vanuit mijn expertise waarschuwen: het huidige conceptplan is onrealistisch en zal bij de Raad van State geen stand houden. De berekeningen rondom bijvoorbeeld de verkeersafwikkeling, parkeren, waterrobuustheid en de groennorm zijn simpelweg onjuist, mede omdat ze geen rekening houden met de bestaande omgevingswaarden en belangen van bewoners. Het plan zegt bijvoorbeeld 'groen' te zijn, en toont fraaie plaatjes maar het is de reinste vorm van

greenwashing. Gemeente zaagt minstens 40-50% van de bomen en bosschages weg zonder ruimte voor herplant, het ontkent bestaande wateroverlast en geeft aan dat sociale ontmoetingsruimte niet van belang is. Europese, landelijke en provinciale regelgeving hebben in het verleden meermaals aangetoond dat in Heiloo, de ruimtelijke plannen niet deugen. Daarom kopte het NHD onlangs terecht: “De raad van state is klaar met het gepruts van de gemeente Heiloo”. En deze regelgeving wordt per juni nog sterk uitgebreid.

Een handreiking: Het alternatieve scenario
Ik kies voor een andere weg. Ik kies voor vergeving, compassie, samenwerking en deskundigheid. In mijn schaarse vrije tijd heb ik gedaan wat de gemeente heeft nagelaten: ik heb het beleid geanalyseerd, een locatiestudie gedaan en vooral geluisterd naar de bewoners in de buurt en daar weliets mee gedaan.

Het resultaat is een schets (geen kant en klaar plan) die wél is gebaseerd op waarheid en realisme. Want, ik herhaal, laat één ding duidelijk zijn: wij zijn vóór een nieuwe school en vóór woningbouw. Maar wel binnen de kaders van een gezonde leefomgeving.

Het alternatieve scenario ‘Mariënhoeve’ biedt:

- Een passende woontypologie. Woningtypen die aansluiten bij uw eigen woonvisie, op basis van gedegen analyse en toekomstberekening. Geen grote eensgezinswoningen (die zijn er al ruim voldoende toont het beleid) maar juist starters- en senioren woningen zijn hard nodig.
- Behoud van identiteit van Heiloo als groene en dorpse leefomgeving. Bomen, bosschages en open delen met gras blijven (grotendeels) behouden en er is volop ruimte voor stedelijke natuur, klimaatadaptatie en sociale ontmoetingsruimte.
- Natuur en klimaatadaptatie. De zeer waardevolle, volwassen bomen en bosschages dragen bij aan verwerken van pieken in hemelwater, gezonde luchtkwaliteit en het tegengaan van hittestress. De huidige situatie barst van de vogels en vleermuizen, waaronder Europees beschermde rode lijst soorten. De dieren, hun nestplekken én hun vliegroutes en foerageergebieden zijn strikt beschermd. Deze vormen belangrijke ecologische instrinsieke waarden en dragen daarnaast bij aan een gezonde leefomgeving voor de mensen.
- Leefbaarheid: Een functioneel schoolplein én openbare ontmoeting- en speelruimte voor jong en oud in de buurt. Veilige verkeersafwikkeling en een parkeerbalans die wél klopt.
- Sociale woningbouw: zelfs in dit aangepaste plan krijgt Mariënstein een percentage sociale huur van boven de 50% — verreweg het hoogste van heel Heiloo. Nader professioneel onderzoek zal uitwijzen of de wijk sociaal draagkrachtig genoeg is. Als dit zo is, is dit geen enkel probleem. Maar ter vergelijking: in de Zandzoom is het percentage minder dan 7%. En elders worden zelfs sociale huurwoningen verpond (verkocht aan de markt). Wat ons betreft zouden in dit plan ook deels koopwoningen gerealiseerd kunnen worden. Met name starters- en senioren appartementen.
- Goede schoolhuisvesting in een gezonde leeromgeving: een zichtbare locatie vanaf de weg met goede en veilige verkeersafwikkeling. Ruimte voor voldoende, goed functionerende gezonde, groene buitenspeelruimte. Geen school in een betondorp met hittestress.

Kansen voor verdere gebiedsontwikkeling
Ik begrijp dat u zich afvraagt: "Maar waar blijven dan die 25-35 woningen die we in dit alternatieve plan mogelijk minder bouwen?". Ten eerste. De gemeente heeft geen totaaloverzicht van locaties en mogelijke toevoeging van sociale woningbouw. Dit getal is ook puur uit de lucht komen vallen. Bij navraag wordt ons de analyse en onderbouwing herhaaldelijk niet verteld. Mede daarom is een WOO

verzoek ingediend. Maar gelet op kansen, heb ik ook daar heb als professional ook naar gekeken. En die kansen liggen voor het oprapen, als je ze maar wilt zien:

1. Locatie Oud West: Tussen de Korbeellaan, de Achtkant en de Spillaan ligt een perceel met maatschappelijke bestemming van zo'n 4.000 m2 die ontwikkeld kan worden. Deze buurt heeft een veel lagere woningdichtheid, een veel hoger percentage groen en 0% sociale huur. De ligging is direct aan een bestaande weg waardoor ontwikkeling zeer eenvoudig is. Wel zal voor het speeltuintje een nieuwe plek moeten worden gezocht, maar daar is ruim voldoende kans voor in de directe omgeving.

2. Optoppen bij Het Hoekstuk: Bovenop het winkelcentrum is ruimte voor minstens twee bouwlagen, misschien wel drie bouwlagen aan woningen. Er is zelfs een Rijkssubsidie beschikbaar van 7.000 euro per woning voor sociale bouw op winkelcentra. Parkeergelegenheid, verkeersafwikkeling en omliggend groen is volop aanwezig. Het zou echt zonde zijn om deze kans te pakken.

3. De Zandzoom: Als daar de woningdichtheid hetzelfde zou zijn als in huidig Mariënstein, zouden er minstens 2500 extra woningen bij kunnen. Een toevoeging van slechts 25-35 woningen is een zeer eenvoudig te realiseren. Dat is slechts 1% van het huidige plan. Terwijl diezelfde toevoeging aan Mariënstein ruim 10% extra verdichting is.

4. Actief grondbeleid: Percelen zoals Vennewatersweg 10 en Heerenweg 167 staan te koop en bieden goede ruimte voor herontwikkeling met sociale woningbouw. Ook kunt u het instrument Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) inzetten om actief te sturen op de aankoop van percelen en gebouwen en daarmee woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Een oproep aan de raad
Wat ik van u vraag is simpel: eerlijkheid, openheid, gelijkwaardigheid en een gedegen planproces dat leidt tot een haalbaar en leefbaar plan. Onze leefomgeving in Mariënstein is evenveel waard als die in Zuiderloo of de Zandzoom. Wij zijn geen sluitpost voor jaren, van bewust gekozen, falend beleid.

U bent de raad. U vertegenwoordigd de belangen van iedere inwoner. U maakt keuzes voor de lange termijn, voor ons, onze kinderen en onze kleinkinderen. U kiest voor behoudt van onze identiteit als groen dorp waar het fijn wonen is. Of voor Heiloo als betondorp.

Tot slot, nogmaals, ik sta niet hier om u tegen te werken (ook het college niet); dat doet een slecht plan zelf wel, laat het patroon zien. Want ook dit plan zal bij de raad van state als prutswerk sneuvelen. Ik sta hier om mee te werken, aan een mooie toekomst voor Mariënstein. Uit liefde voor mijn buurt, uit liefde voor de huidige bewoners, toekomstige generaties van bewoners en uit liefde voor ons mooie, groene Heiloo.

Dank u wel.