GEMEENTE HEILOO

De Duif / Hofdijk
Stedenbouwkundig plan

Raadsinformatieavond
19 oktober 2026

Bestaande locatie

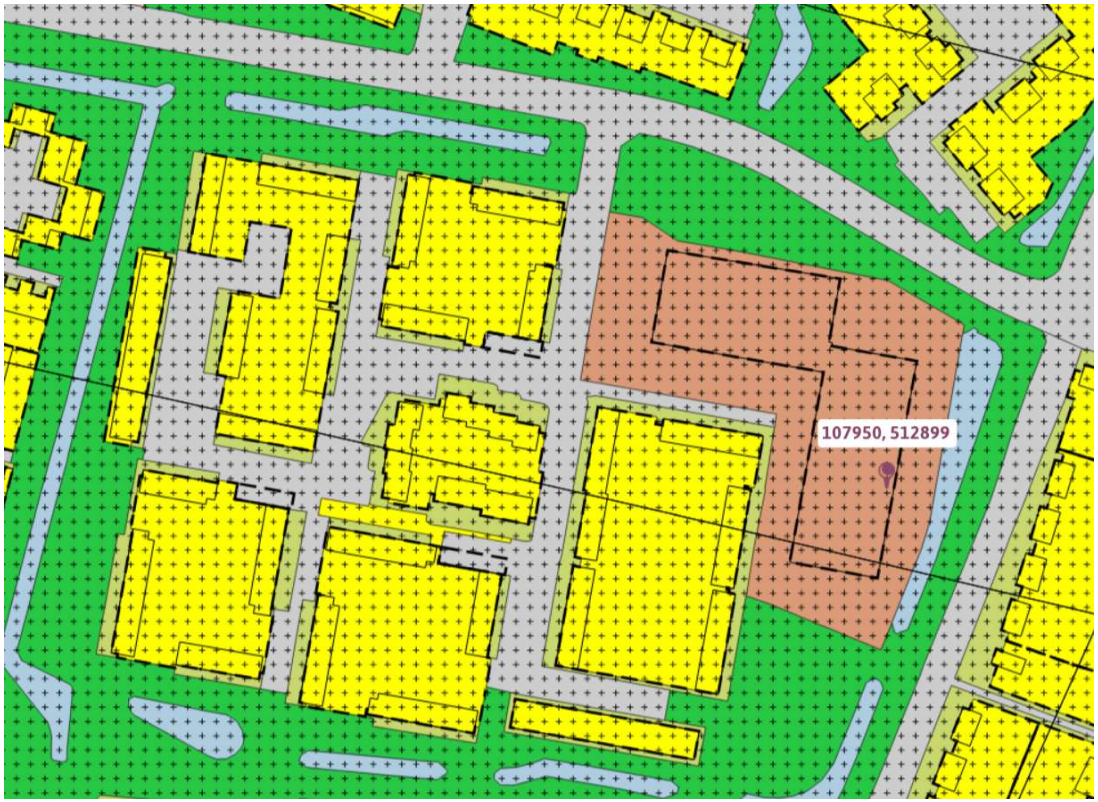


Ligging aan Mariënstein

Ontwikkellocatie uit intentieovereenkomst met Kennemer Wonen

- Zwaartepunt op mix sociale en middeldure huur om te voldoen aan de Woondeal

Huidige bestemming



Bestemmingen:
- Maatschappelijk
- Groen
- Archeologie-2

- Bouwvlak met max. bouwhoogte 5m

Uitgangspunten: Bomen



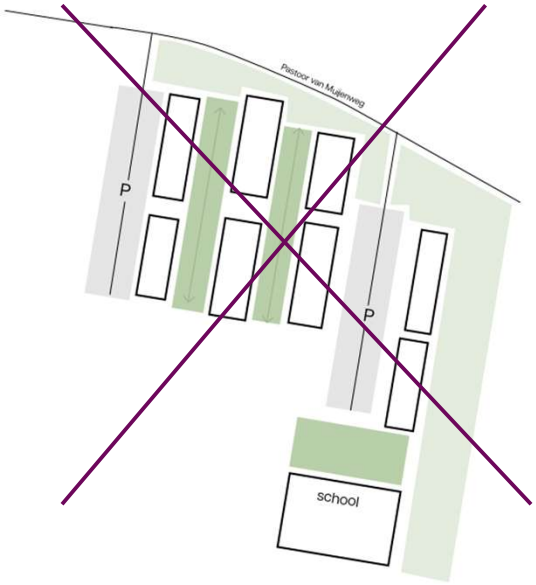
Overzicht locatie met bomen

Uitgangspunten voor stedenbouwkundig ontwerp:

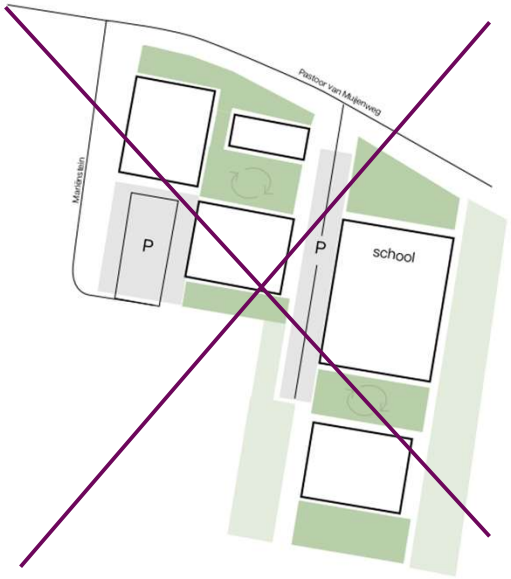
- IKC met ruimte voor 300 kinderen (uiteindelijke school wordt kleiner)
- woningbouw op locatie bestaande Duif in de mix 70% sociaal en 30% middendure huur
- Behoud zoveel mogelijk bomen

Stedenbouwkundig model

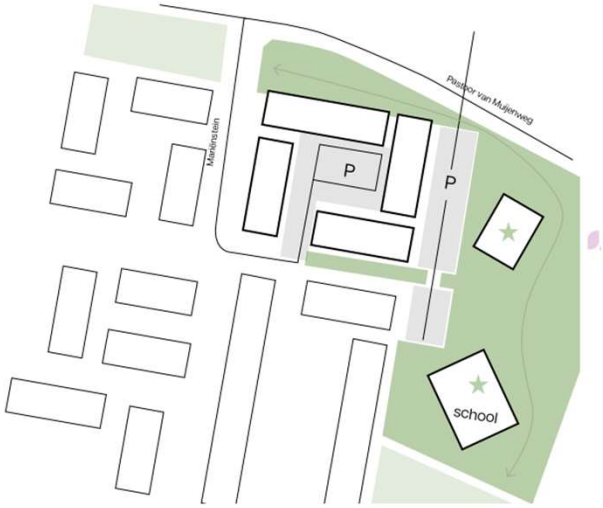
variant 1: strokenbouw



variant 2: hofjes



variant 3: Groene rand



Juni 2025, keuze voor doorzetten
hofstructuur Mariënstein = variant 3

Concept stedenbouwkundige visie



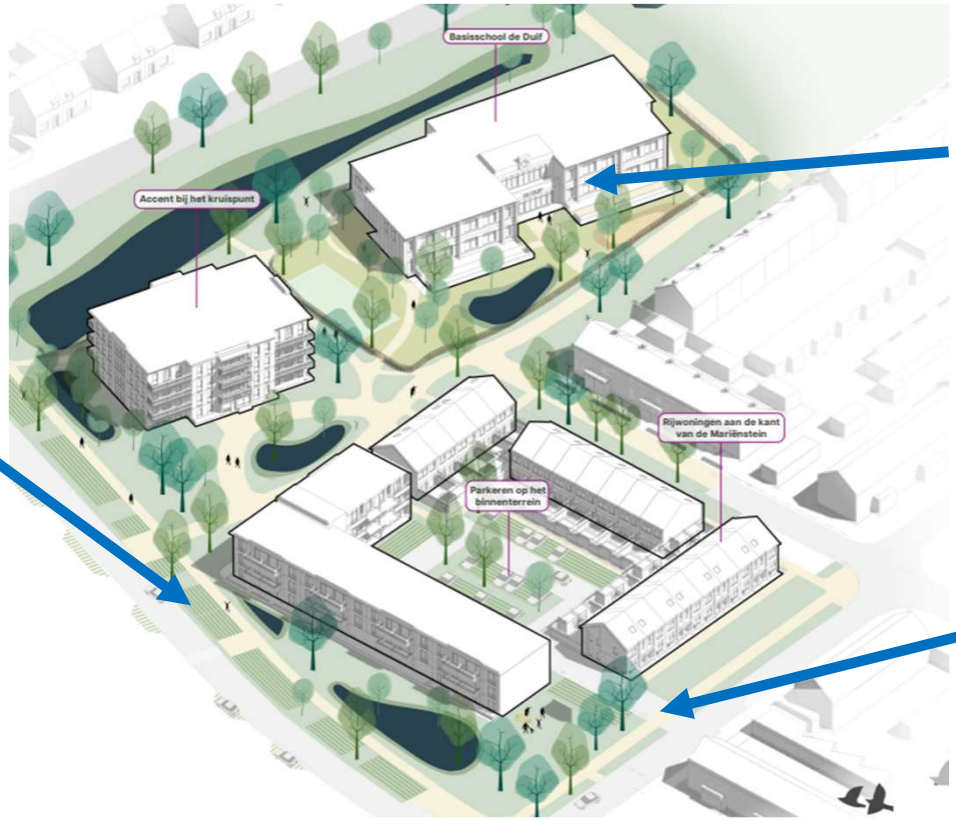
September 2025, bouwhoogte 3, 4 en 5 bouwlagen, totaal 86 woningen en ruimte voor een IKC voor 300 kinderen

Stedenbouwkundige visie



December 2025, bouwhoogte 3 en 4 bouwlagen, totaal 76 woningen en ruimte voor een IKC voor 300 kinderen

Concept stedenbouwkundig plan



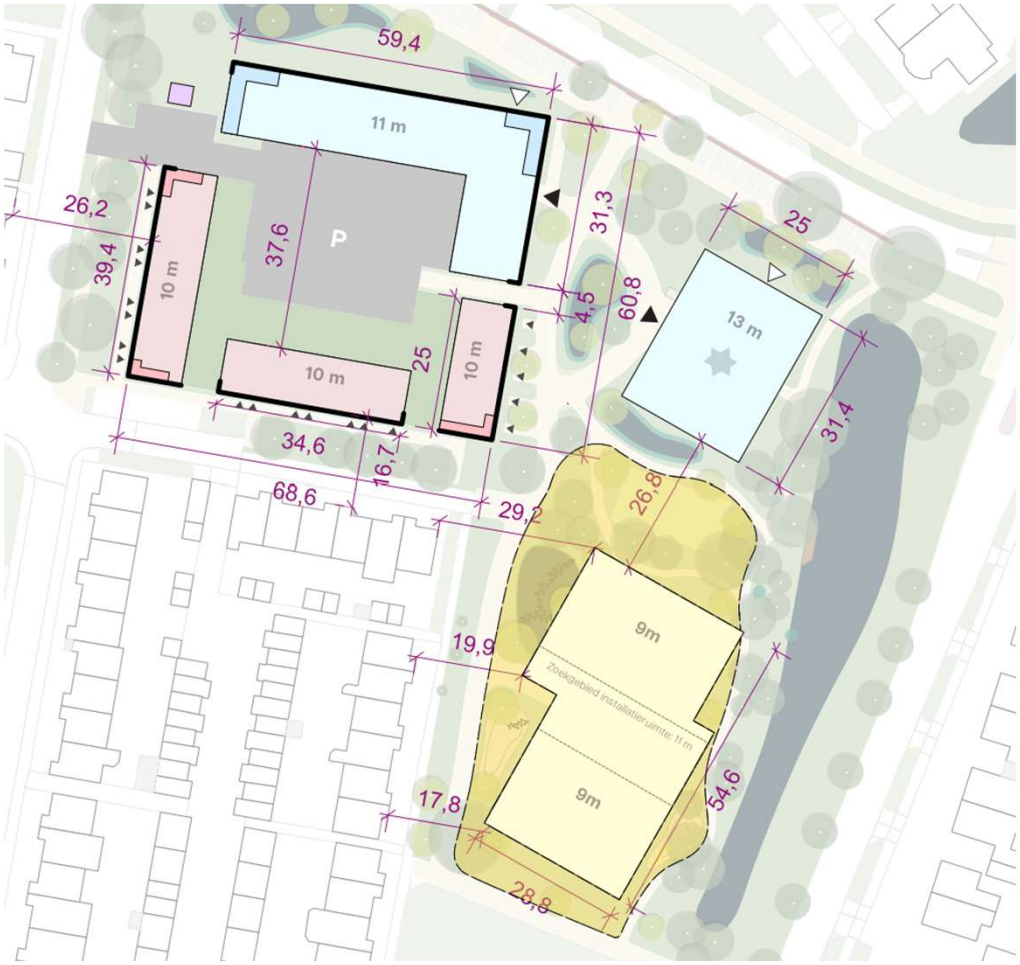
School compacter dan in visie

Parkeren langs Pastoor van Muijenweg

P-terrein ontsluit via Mariënstein

September 2026, bouwhoogte 3 en 4 bouwlagen, ca. 73 woningen en ruimte voor een IKC voor 300 kinderen, parkeren langs de Pastoor van Muyenweg

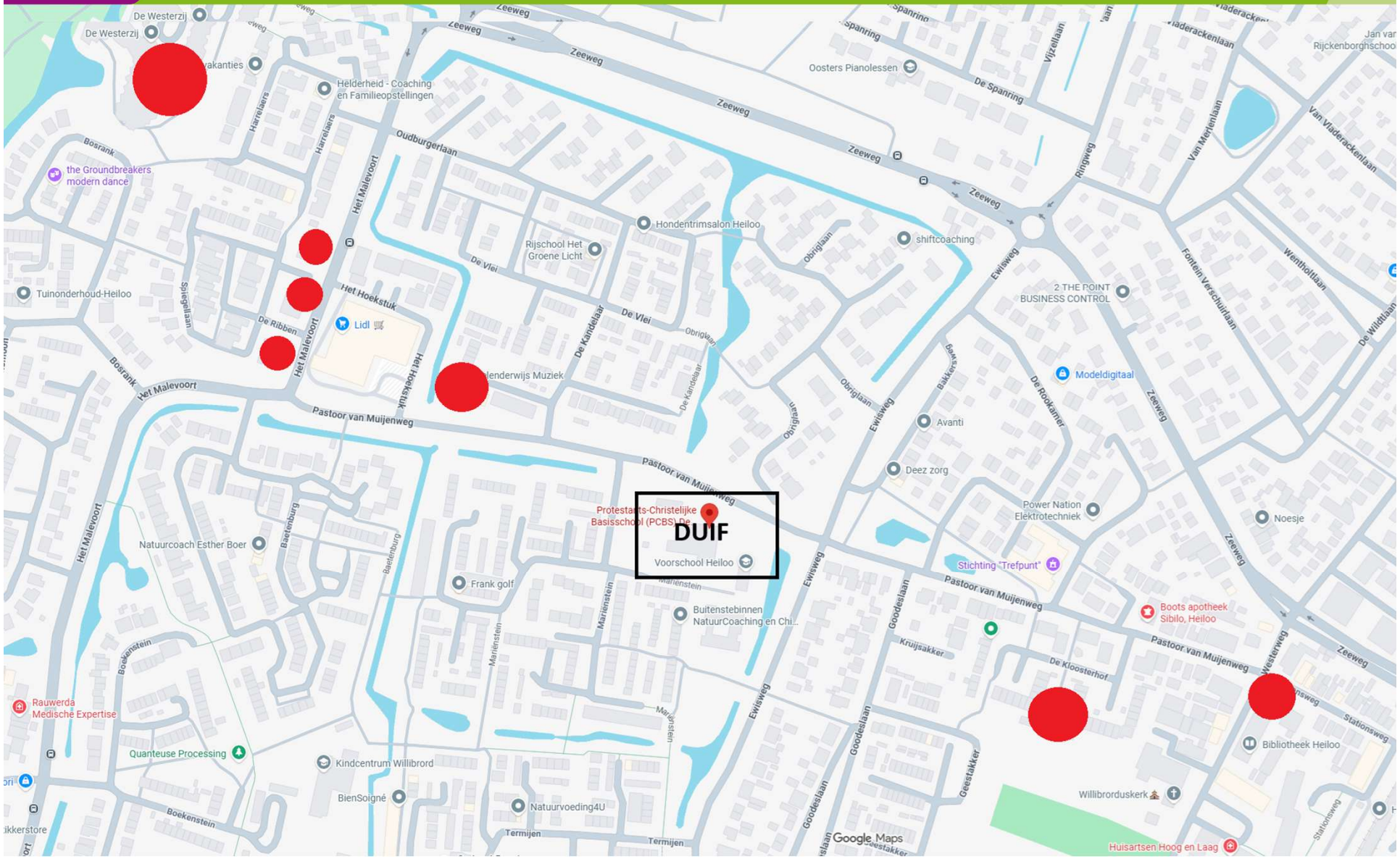
Concept stedenbouwkundig plan



Resultaat:

- Randvoorwaardenkaart met afstanden, bouwhoogtes en functies

Appartementengebouwen 10m+



Appartementengebouwen 10m+



De Kandelaar



Het Malevoort



Egelantier, Stationsweg



Westerzij



Stationsweg

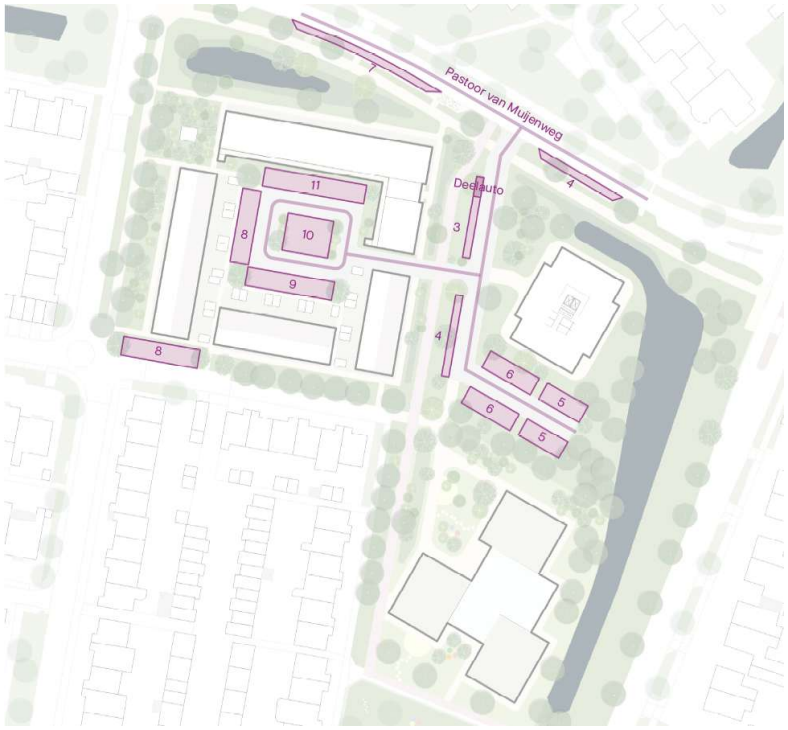


Vijverlaan/ Ypensteinerlaan



Kloosterhof

Parkeren



Visie december 2025:

- parkeren in het plan.
- Ontsluiting naar Pastoor Van Muyenweg



Concept plan september 2026, :

- parkeren langs Pastoor Van Muyenweg
- extra ontsluiting op Mariënstein
- verkeersmaatregelen Mariënstein noodzakelijk

Parkeren



Afweging parkeren Pastoor van Muijenweg

- Leefbaarheid en verkeersveiligheid in groene hart nemen toe
- Verkeersveiligheid Pastoor van Muijenweg neemt af maar blijft door toevoegen zichtstrook achter auto's verkeerveilig

Inrichting



Groene hart alleen incidenteel toegankelijk voor bezorging/verhuizing

Extra toegang naar bestaande buurt voor hulpdiensten

Extra fietspad aan zuidzijde

Groen en water



Groen 8.883 m2
Water 1.342 m2

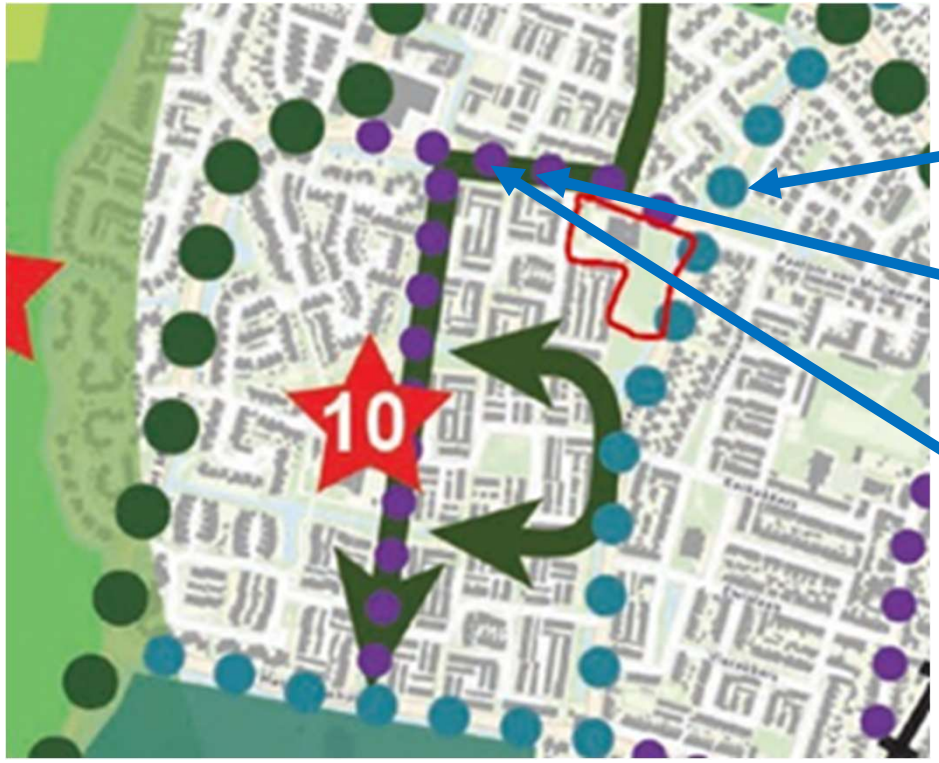
- Substructuur uit groenbeleidsplan blijft intact
- Stuk bestemming groen wordt bebouwd
- Bestaande trapveldje komt terug

Aantal bomen:

- 76 behouden*
- 26 gekapt
- 40 nieuw*

*extra verlies bomen agv infrastructuur worden 1 op 1 herplant

Groenbeleidsplan Heiloo



- Bomen langs Ewisweg staan in Wijkstructuur bomen.
- Bomen langs pastoor van Muijenweg staan in buurtstructuur bomen
- Plan raakt aan groene substructuur (verbinding tussen groene parels)

Participatie











Klankbordgroep uit bewoners van direct aanliggende woningen

Informatieavond voor omwonenden over stedenbouwkundige visie in november 2025

Informatieavond voor omwonenden over definitief stedenbouwkundig plan in oktober 2026.

Formeel proces

Oktober 2026
- Informatieavond omwonenden
- RIA
- Vaststellen definitief stedenbouwkundig plan door college
- Plan wordt ter visie gelegd

Januari 2027
- Verwerken zienswijzen
- Vaststellen definitief stedenbouwkundig plan door de raad

Q1-2027
- Formele procedure (BOPA) voor afwijken omgevingsplan

Later:
- Procedure omgevingsvergunning voor bouw school door schoolbestuur
- Procedure omgevingsvergunning voor bouw woningen door Kennemer Wonen

Impressies



Impressie, doorkijk vanaf Pastoor van Muyenweg in zuidelijke richting

Impressies



Noot: Deze impressie betreft een indicatieve uitwerking en dient ter illustratie van de stedenbouwkundige opzet. De uiteindelijke architectonische uitwerking wijkt hiervan af.

Impressie, doorkijk naar Pastoor van Muyenweg in noordelijke richting

Impressies



Impressie, doorkijk oostelijke richting met rechts bestaande woningen Mariënstein