

Woongebouw Ypehove



Presentatie Raadsinformatie avond
8 december 2025

Toelichting initiatief 'Ypehove'

Canvas Ontwikkeling is in opdracht van Heimstaden Nederland sinds eind 2024 bezig met het ontwikkelinitiatief 'Ypehove'. Het initiatief omvat het toevoegen van 20 woningen door een optopping en het toevoegen van nieuwe verdiepingen ter plaatse van het huidige bruggebouw.

De woningen worden gerealiseerd als koopwoningen in het betaalbare en sociale segment en variëren in omvang van ca. 50 m² tot 60 m² GO groot. Parkeren zal in de omgeving worden opgelost middels gebruik van de restcapaciteit in de openbare parkeerruimte rondom het gebouw.

Er is een uitgebreide participatie met de bewoners en omwonenden gevoerd. Hieruit is veel input gekomen op ontwerp, indeling en voornamelijk het gebruik en behoud van de gemeenschappelijke ruimte voor huurders na ontwikkeling. Dit zal aan het einde van deze presentatie nader worden toegelicht door de participatie adviseur.

Alle onderzoeken, toetsingen en onderbouwingen voor de ontwikkeling zijn de afgelopen periode afgerond. Na eventueel te verwerken input van de Raad zal Canvas Ontwikkeling de vergunningsaanvraag van dit initiatief om betaalbare woningen toe te voegen ook met genoeg indienen.



impressie nieuwe bruggebouw, zicht vanaf zijde het brugstuk



impressie nieuwe optopping, zicht vanaf de Ypesteinerlaan

Impressies initiatief ‘Ypehove’



Plattegronden initiatief 'Ypehove'



Plattegronden initiatief 'Ypehove'



Openbare veiligheid

Om tot een veilige openbare ruimte onder het bruggebouw te komen zijn de volgende aspecten in het ontwerp gebracht:

Zichtbaarheid en oriëntatie

De nieuwe kolommen in de onderdoorgang worden bewust zo slank mogelijk vorm gegeven zodat dit geen plek kan zijn waarachter een kwaadwillende zich kan verbergen.

Verlichting

Inzet is een goed verlichte onderdoorgang: daartoe worden er op de kolommen up-downlighters geplaatst die bijdrage aan positieve belevingswaarde. Locatie en uitvoering van de armaturen is bedacht met het oog op eenvoudig onderhoud, zodat deze bij defect snel kunnen worden vervangen (eventueel door gebouwbeheerder), zonder dat het fietspad wordt belemmerd.

Kleuren en materialen

Er is gekozen voor een lichte plafondafwerking van houtvezelcementplaten, zodat zowel het natuurlijke als het kunstlicht goed de ruimte in wordt verdeeld. De houtvezelcement vervult een functie voor de brandveiligheid en draagt positief bij aan de akoestiek onder het gebouw.

Veiligheid

In het nieuwe ontwerp zijn er direct boven de onderdoorgang woningen gesitueerd, waarbij er direct “ogen op de straat” zijn. Dit aspect, samen met een goede zichtbaarheid, verlichting en lichte kleuren en materialen vormen de ingrediënten voor een sociaal veilige onderdoorgang.



Participatie avonden en input

Participatietraject

- Stap 1: Uitnodiging op 30 mei
participatiewebsite live: ypehoveheiloo.nl
- Stap 2: Inloopbijeenkomst met presentatie plan op 10 juni 2025
- Stap 3: Brainstorm over de gemeenschappelijke ruimte op 22 juli 2025
- Stap 4: Enquête over de gemeenschappelijke ruimte in Ypehove:
eind september / begin oktober 2025
- Stap 5: Eindrapportage

YPEHOVE Heiloo.nl

- 60 (buurt-)bewoners hebben de inloopbijeenkomst bezocht.
- 39 reacties binnengekomen op het plan.
- 20 deelnemers brainstorm gemeenschappelijke ruimte.
- 48% van de bewoners heeft enquête ingevuld.

Geef uw reactie

Naam [redacted]

Beoordeling ☆☆☆☆☆

Reactie helemaal mooi.
graag pas na 100
beginnen met hussen
ben geen ochtendmens!

Wilt u op de hoogte blijven van het project?

☐ Ja, ik wil me inschrijven voor de nieuwsbrief.
(Indien u zich nog niet heeft aangemeld.)

☐ Aanmelden brainstorm nieuwe gemeenschappelijke ruimte

Bedankt voor uw reactie!

YPEHOVE Heiloo.nl

Participatie avonden en input

Voornaamste input participatie

Onderdeel	Voornaamste input
Algemeen oordeel:	Veel mensen hebben er begrip voor dat er woningen worden toegevoegd en zijn hier positief over
Ontwerp en constructie:	Kan het gebouw de nieuwbouw wel dragen?
Beheer en onderhoud bestaande gebouw:	Bewoners willen dat onderhoud van het gebouw prioriteit krijgt
Liften, fietsenstalling en scootmobielen	Praktische vragen over de algemene ruimtes op de begane grond.
Autoverkeer en parkeren	Van belang om een onderzoek te doen of restcapaciteit voldoende is.
Uitvoering bouwwerkzaamheden	Meer informatie gevraagd over de bouw en voorkomen van overlast.

Gemeenschappelijke ruimte

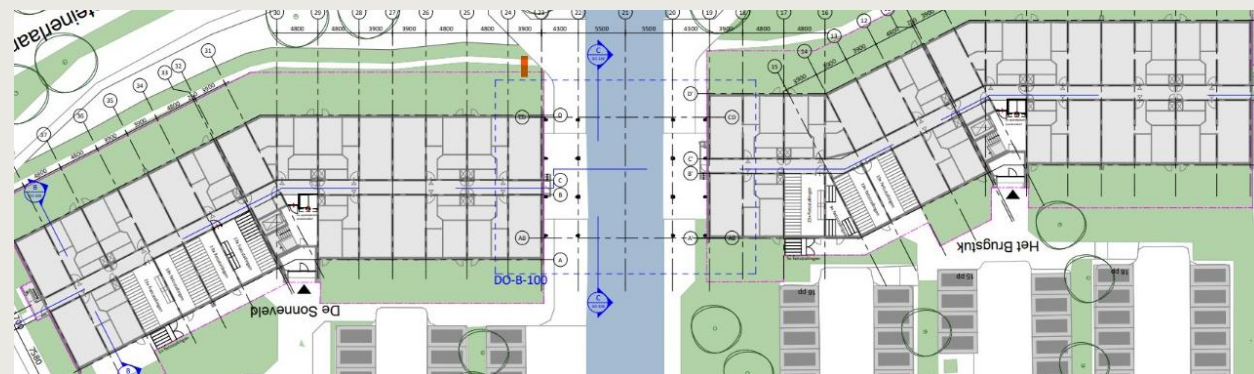
De meningen over een nieuwe gemeenschappelijke ruimte zijn verdeeld:

- De mensen die gebruik maken van de ruimte willen in het nieuwe bruggebouw graag een nieuwe gemeenschappelijke ruimte.
- 8 huishoudens hebben aangegeven de ruimte minimaal 12 x per jaar te gebruiken. Dit is minder dan 10% van de bewoners.
- Slechts 20% van de bewoners heeft in de enquête aangegeven in de nieuwe situatie een gemeenschappelijke ruimte te willen.
- Mensen die er nu geen gebruik van maken hoeven straks ook geen gemeenschappelijke ruimte, dit betreft 80%.

Belangrijkste uitkomsten participatie

Fietsparkeren

Bij realisatie zal de nieuw benodigde fietsenstalling in het gebouw op de begane grond worden gerealiseerd. Op de verdiepingen zal voor de bestaande scootmobielen een brandveiligheid oplossing worden gerealiseerd.



Onderhoud

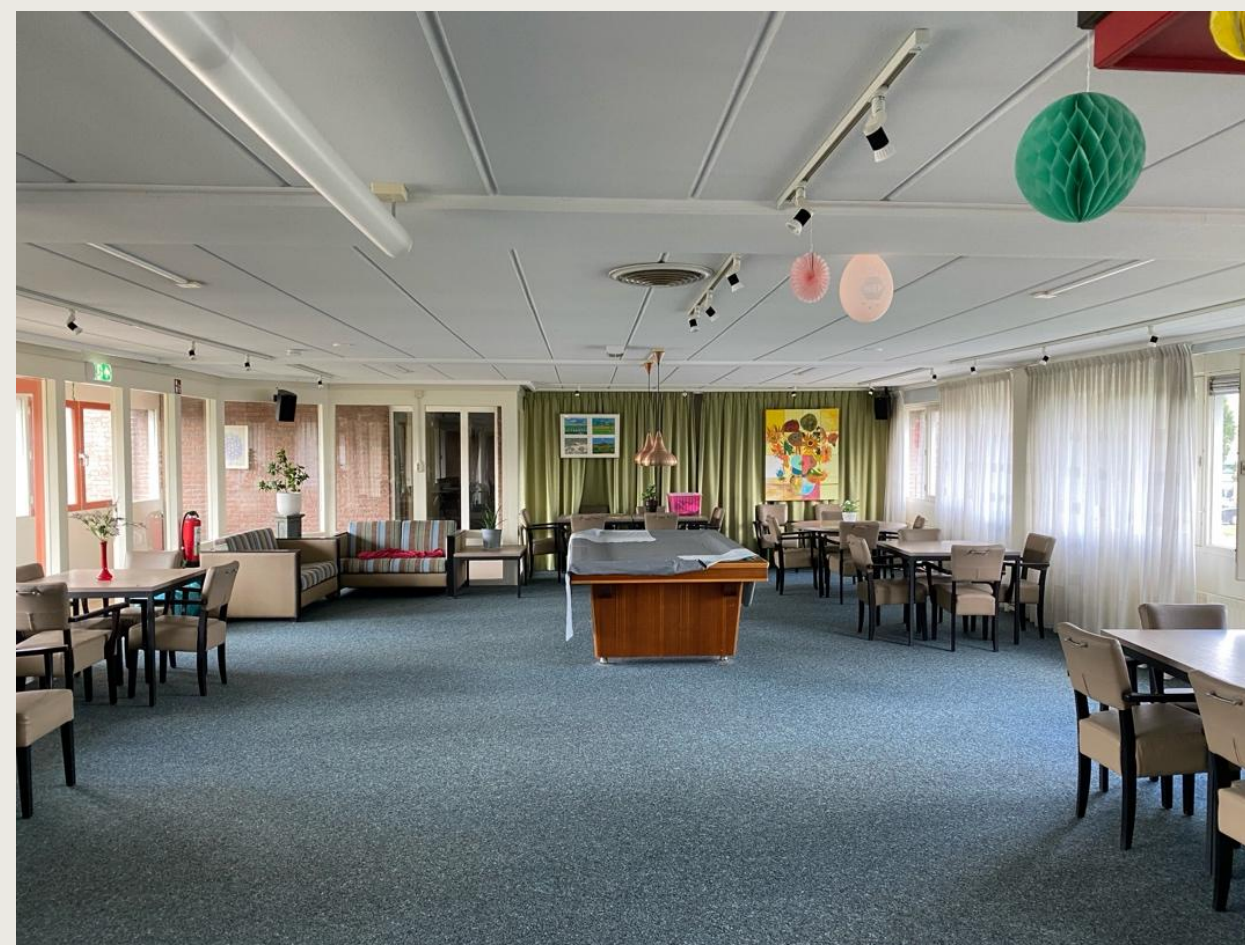
Er wordt onderzocht welke aandachtspunten qua onderhoud tijdens de realisatie zullen worden opgepakt. Hierover zal terugkoppeling worden gegeven op het moment dat dit inzichtelijk is gemaakt.

Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd, de uitkomsten hiervan worden op het moment geanalyseerd. Indien voor de realisatie van het initiatief asbest kan en moet worden gesaneerd, zal dit worden opgepakt.

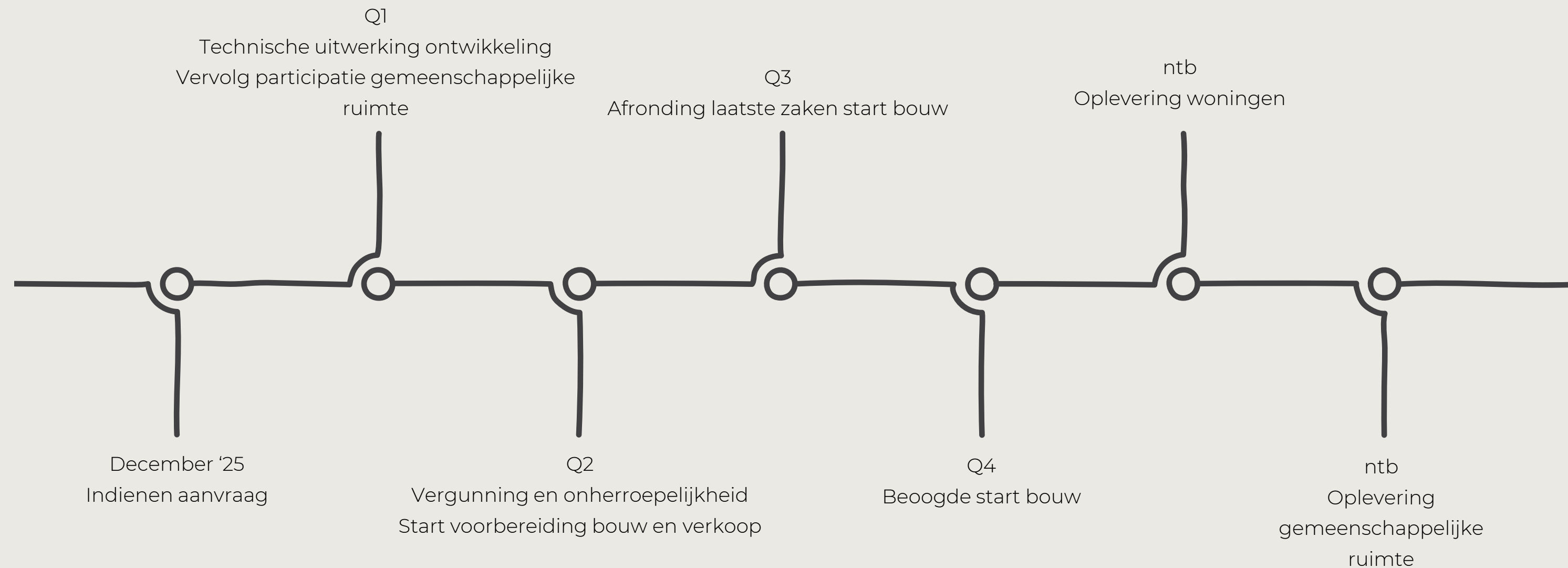
Gemeenschappelijke ruimte

Na een uitgebreide participatie is besloten om na realisatie één woning in het nieuwe bruggebouw als gemeenschappelijke ruimte in stand te houden.

De verdere vastlegging, wijze van beheer en invulling zal tijdens de lopende vergunningsaanvraag worden uitgewerkt.



Indicatieve planning initiatief 'Ypehove'



Woongebouw Ypehove



Dank voor uw aandacht
en overweging