

Verslag

Buurtbijeenkomst 1828 Santpoort-Noord

Vlietweg 2, Santpoort-Noord
9 april 2026 - Onze gezellen

Op donderdag 9 april organiseerde 1828 een buurtbijeenkomst bij Onze Gezellen in Haarlem. Tijdens deze bijeenkomst werd het Voorlopig Ontwerp van de locatie Vlietweg 2 in Santpoort-Noord gepresenteerd. Net als bij eerdere bijeenkomsten was er ruimte om vragen te stellen en reacties te geven.

Aanwezig namens het projectteam:

- Gerald van Hulst (projectmanager Wibaut/1828)
- Jurgen van der Ploeg (FARO architecten)
- Esmoreit Kempkes (FARO architecten)
- Jolijn Goertz (gespreksleider De Wijde Blik)
- Susan Hoitingh (verslaglegger De Wijde Blik)

In totaal waren er vijf omwonenden aanwezig. Ook nam een jongere uit het woonpanel van 1828 Santpoort deel aan de bijeenkomst.

Stand van zaken

In de afgelopen maanden zijn verschillende voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. De voorbelasting is inmiddels volledig aangebracht. De komende maanden zal de grond verder inklinken. De grond blijft waarschijnlijk tot ongeveer september liggen. De mate van inklinken wordt gemonitord.

Tijdens de vorige bijeenkomst deelden we dat er een nieuwe vergunning nodig is, omdat het aantal woningen is aangepast van 200 naar 225 woningen. Deze vergunning is op 23 januari 2026 ingediend bij de gemeente Velsen. Het gaat om een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit). Deze procedure is verplicht voor een plan dat afwijkt van het omgevingsplan. Tijdens de vorige bijeenkomst gaven we aan dat de BOPA vanaf maart 2026 ter inzage zou liggen. Dat is op dit moment nog niet het geval. De gemeente is nog bezig met de beoordeling van de ingediende stukken. Daarom is de terinzagelegging nog niet gestart. Naar verwachting zal het plan over ongeveer vier weken ter inzage worden gelegd (vanaf dat moment is het mogelijk om een reactie in te dienen). Wij melden dit via de nieuwsbrief.

In de tussentijd heeft het projectteam gewerkt aan het afronden van het Voorlopig Ontwerp. De welstandscommissie van de gemeente Velsen heeft op hoofdlijnen akkoord gegeven. Op dit moment wordt gewerkt aan het ontwerp voor de landschapsinrichting: de inrichting van de omgeving rondom het gebouw.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Verlag

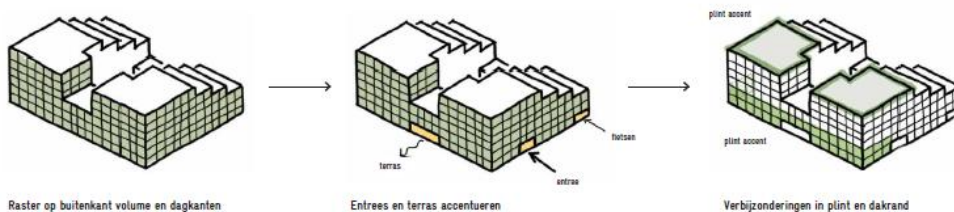
De Wjde Blik

Planning en proces

Naar verwachting is het Definitieve Ontwerp deze zomer gereed. Dit wordt tijdens een volgende bijeenkomst gepresenteerd. Daarna wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Zodra dit gebeurt, communiceren wij hierover via de nieuwsbrief. Vervolgens wordt het Definitieve Ontwerp ter inzage gelegd. Wanneer dit precies plaatsvindt, is afhankelijk van de planning van de gemeente Velsen. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan de bouw starten in het vierde kwartaal van 2026.

Presentatie Voorlopig Ontwerp

Jurgen van der Ploeg van FARO Architecten presenteert het Voorlopig Ontwerp (VO). In het VO is onderzocht hoe de verschillende ruimtelijke en functionele opgaven zo goed mogelijk kunnen worden opgelost. Het gebouw sluit goed aan op de andere bebouwing in de omgeving en past binnen het stedenbouwkundig concept langs de N208. Er is gekozen voor een trapsgewijs bouwvolume, zodat de schaduw op de omgeving beperkt blijft. Het gebouw wordt tussen de drie en zes bouwlagen hoog.



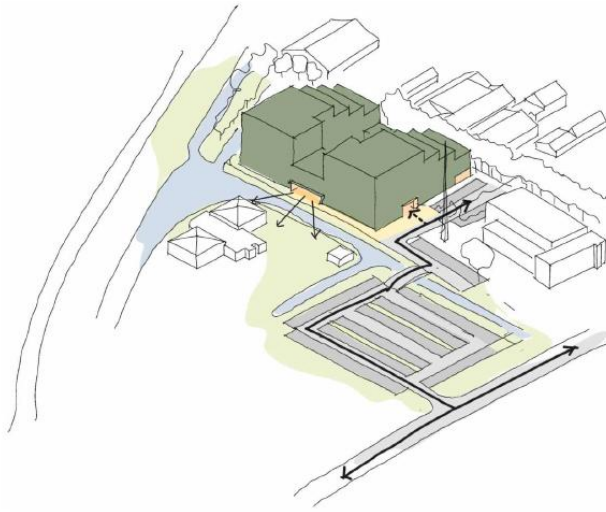
Figuur 1: Opzet van het gebouw

Indeling van het gebouw

Oorspronkelijk was het idee om de ingang aan de voorkant van het gebouw te maken. Uiteindelijk is er voor gekozen om de ingang naar de zijkant te verplaatsen (aan de rechterkant van het gebouw, zoals in figuur 2 te zien is). Hierdoor is er aan de zijde van de omwonenden minder beweging en activiteit. Op de plek van de oorspronkelijke ingang komt nu een kleinschalige, rustige verblijfsplek, mogelijk in de vorm van een klein terras of een zitsteiger, waar toekomstige bewoners kunnen zitten. Dit wordt later verder uitgewerkt in samenwerking met de landschapsarchitect.

Verlag

De Wjde Blik



Figuur 2: Benadering gebouw



Figuur 3: Impressie van hoe de gevel eruit komt te zien vanuit het Zuid-oosten. In het midden is de ingang gesitueerd.

Er komen geen kozijnopeningen aan de kant van de Slaperdijk. Dat betekent dat bewoners van 1828 geen zicht hebben op de tuinen aan de Slaperdijk en dat er dus geen sprake is van privacyverlies. Er komt aan de Slaperdijk-kant een noodtrap in verband met de brandveiligheid. Ook komt er groene beplanting aan de gevels.



Figuur 4: Gevelimpressie vanuit het Noord-oosten.

Fietsenstalling

Er komt een in pandige fietsenstalling aan de noordzijde van het gebouw. De ingang bevindt zich aan de oostzijde. Aan de Slaperdijk-

Verslag

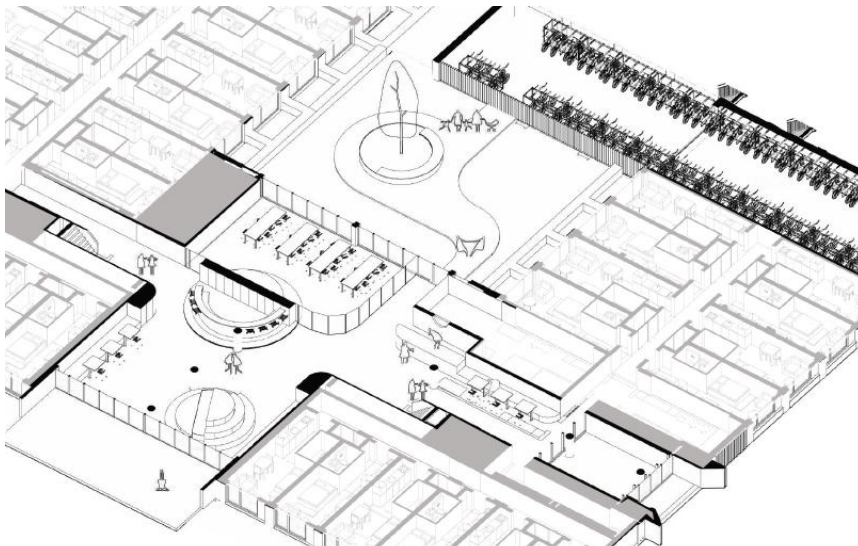
zijde komt een gesloten wand, zodat eventueel geluid wordt beperkt en er geen sprake is van inkijk.

Groenvoorziening

Aan de westkant van het gebouw (aan de kant van de Randweg) komt ruimte voor groen. Hierin wordt ook een verlaagd gedeelte opgenomen waar regenwater kan worden opgevangen. Het ontwerp hiervan wordt met de landschapsarchitect uitgewerkt. In de binnentuin komen bomen.

Ruimte voor ontmoeting

Een belangrijk uitgangspunt binnen het concept is het tegengaan van eenzaamheid, een maatschappelijk probleem dat ook onder jongeren veel voorkomt. Daarom is het belangrijk dat er in het gebouw voldoende ruimte is voor ontmoeting. De gemeenschappelijke functies hebben een plek gekregen op de begane grond. Het uitgangspunt is dat de meer levendige functies niet aan de zijde van de huidige bewoners (Slaperdijk) komen. Juist de rustige functies, zoals werkplekken, studieplekken en leesruimtes, worden zoveel mogelijk aan die kant van het gebouw gesitueerd. In een later stadium kan de precieze indeling nog veranderen. Dat is onderdeel van de uitwerking door een interieurarchitect.

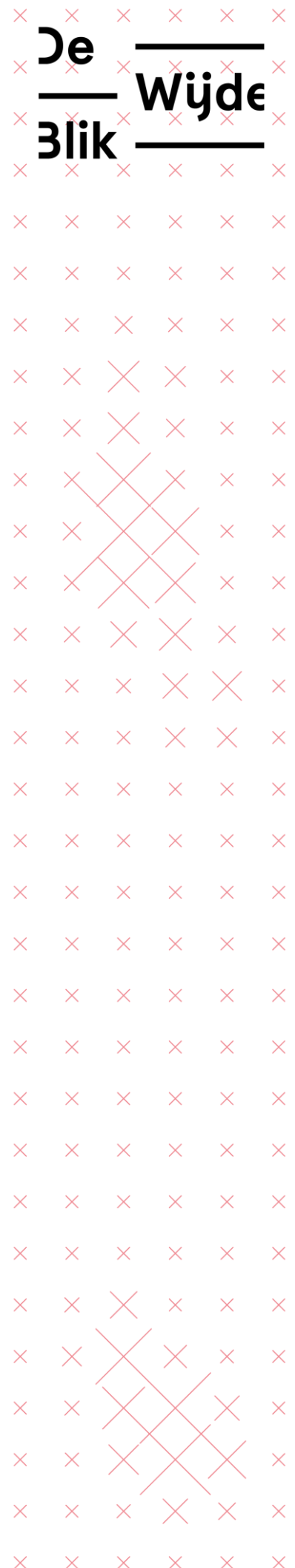


Figuur 5: Schets indeling begane grond met gemeenschappelijke functies.

Vragen en opmerkingen

Vraag: Waarom is de gemeente er niet bij? Ik maak mij zorgen dat mijn huis minder waard wordt door de komst van dit gebouw. Ik heb het gevoel dat ik hier helemaal geen inspraak op heb.

Antwoord: De gemeente is niet aanwezig bij deze bijeenkomst, omdat dit een ontwikkeling van 1828 is. Er komen nog twee formele momenten waarop omwonenden kunnen reageren op het plan. Dat is



Verslag

bij de BOPA-procedure en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Vraag: Als je een kavel hebt, mag je meestal maar een bepaald percentage van het perceel bebouwen. Geldt dat bij jullie ook?

Antwoord: Ja, dat is vastgelegd in het bestemmingsplan, dus hiermee wordt rekening gehouden in het ontwerp. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag controleert de gemeente of 1828 hieraan voldoet. Als dat niet het geval is, wordt er geen vergunning verleend.

Vraag: Hoe zit het precies met de plek voor regenwateropvang?

Antwoord: Die wordt op dit moment verder uitgewerkt in samenwerking met de landschapsarchitect. De landschapsarchitect is net gestart met het maken van het ontwerp.

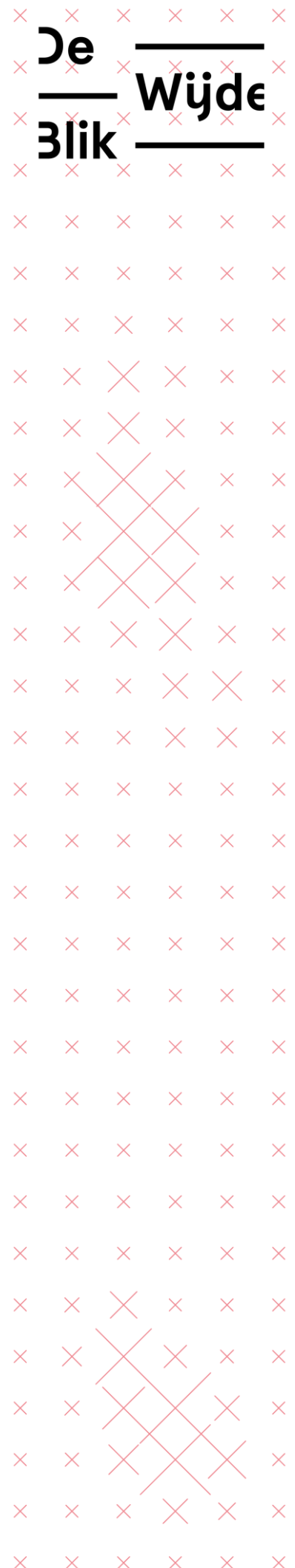
Correctie: Een bewoner wijst het projectteam er op dat in de presentatie Schinkelweg staat, maar dat dit Schenkelweg moet zijn.

Materiaalkeuze

Bij de keuze voor de bakstenen is gekozen voor groene tinten in plaats van rode bakstenen, omdat dit een wat lichtere uitstraling geeft. Er is gekozen voor twee tinten groen. De bakstenen zijn bovendien duurzaam: bij de productie is sprake van materialen die CO₂ opnemen in plaats van uitstoten. Daarnaast worden er nestkasten in de gevels verwerkt en komt er beplanting aan de gevels. De architect heeft een aantal bakstenen meegenomen om aan de aanwezigen te laten zien. Er wordt positief gereageerd op de kleur van de baksteen.



Figuur 6: Sfeerimpressie van hoe de gevel eruit komt te zien. In het Definitieve Ontwerp wordt de materialisatie verder uitgewerkt en nauwkeuriger vastgelegd.



Verslag

Bezonningsstudie

De bezonningsstudie is gepresenteerd. Hieruit blijkt dat in de zomer er geen schaduwwerking is op de omliggende bebouwing. In maart en september is er in beperkte mate sprake van schaduw voor de woningen op de Slaperdijk. In de winter staat de zon lager, waardoor er meer schaduwvorming ontstaat.

Vragen en opmerkingen

Opmerking: Een aanwezige gaf aan dat het mogelijk beter zou zijn om de ingang en het terras om te wisselen, zodat er minder geluidsoverlast van jongeren zou ontstaan.

Een andere bewoner reageerde hierop met de opmerking dat de huidige oplossing juist beter is. Als de ingang op een andere plek zou komen, zouden bewoners verder moeten omlopen en omfietsen.

Antwoord: Er is toegelicht dat er beheerders in het gebouw aanwezig zullen zijn. Zij zorgen ervoor dat de sfeer in het gebouw goed blijft, dat bewoners zich verantwoordelijk gedragen en dat overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarnaast is de verwachting dat veel bewoners eerst hun fiets in de fietsenstalling parkeren en vervolgens vanaf daar het gebouw binnengaan.

Opmerking: De woningen aan de binnentuin hebben wel zicht op onze tuinen, dat vinden we niet fijn.

Antwoord: In de binnentuin worden bomen geplaatst. Deze zorgen ervoor dat het zicht op de aangrenzende tuinen zoveel mogelijk wordt beperkt.

Vraag: Valt de vlonder volledig op het terrein van 1828?

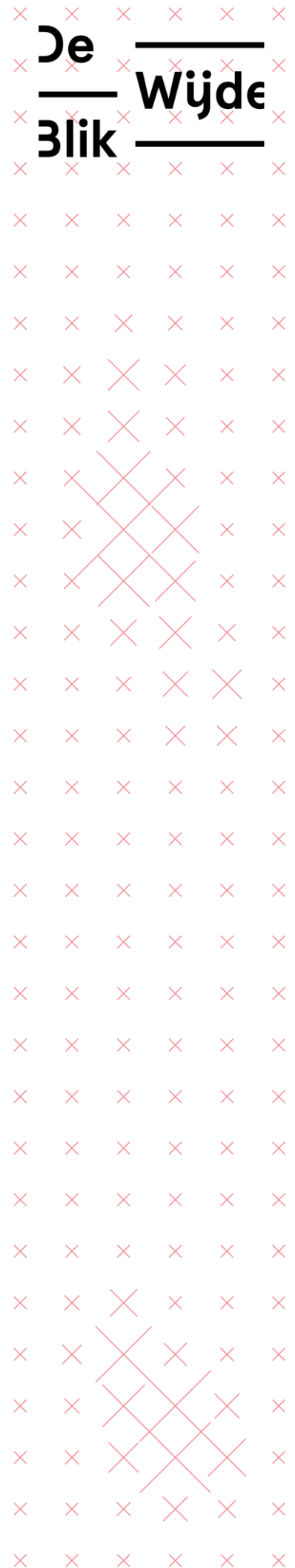
Antwoord: Ja.

Vraag: Ik zag een plan van de provincie om langs provinciale wegen waar bebouwing staat geluidswerende maatregelen te nemen om het wooncomfort te verbeteren, bijvoorbeeld met een geluidsscherm. Geldt dat hier ook?

Antwoord: Dit is nieuwe informatie van 1828. Er wordt navraag gedaan bij de gemeente. Het gebouw zelf wordt goed geïsoleerd; in die zin zijn er al maatregelen in de gevel opgenomen.

Vraag: Dit staat hier los van, maar hoe worden de verkeersproblemen opgelost? Het verkeer zal flink toenemen, ook door andere bouwprojecten in de buurt.

Antwoord: Ook de verkeerssituatie bij de ingang van het terrein wordt aangepast. Op dit moment is daar sprake van een onveilige situatie voor fietsers. Die willen we verbeteren door een veilige oversteekplaats aan te leggen. Daarnaast verwachten we dat veel toekomstige bewoners zich vooral per fiets zullen verplaatsen. We geven deze zorg in ieder geval door.



Verslag

Vraag: Hoe vaak gaan de plannen nog veranderen? De sloot is gedempt en verplaatst naar een andere plek. Op die dag hebben wij contact gehad met 1828 en Rijnland, maar beide partijen lieten een andere tekening zien. Daardoor kregen wij het gevoel dat de plannen zijn aangepast zonder dat dit is gecommuniceerd. Dat zorgt voor wantrouwen, ook richting de toekomst.

Antwoord: De sloot lag te dicht op het gebouw en daarom is besloten om de sloot te verplaatsen naar waar deze nu is gegraven. Deze wijziging is besproken met Rijnland en die zijn hiermee akkoord. De nieuwe tekening is opgenomen in het dossier van Rijnland.

Vraag: Is het gebouw alleen bedoeld voor studenten? Wat is precies de doelgroep?

Antwoord: Het gebouw is bedoeld voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar die werken en/of in de laatste fase van hun studie zitten. Zij huren volgens een zogenaamd jongerencontract (maximale huurperiode van vijf jaar). Het uitgangspunt is dat dit concept in ieder geval vijftien jaar in stand blijft.

Vraag: Klopt het dat er ook woningen voor statushouders in het gebouw komen?

Antwoord: Ja, daarover zijn we nog in gesprek met de gemeente. Het is op dit moment nog niet bekend om hoeveel woningen het precies gaat.

Vraag: En er komt ook voorrang voor mensen met cruciale beroepen, toch?

Antwoord: Ja, dat klopt. Bij de toewijzing wordt ook gekeken naar jongeren met cruciale beroepen. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met o.a. het Spaarne Gasthuis en de Hartekamp Groep.

Vraag: Komt er ook ruimte voor scooters?

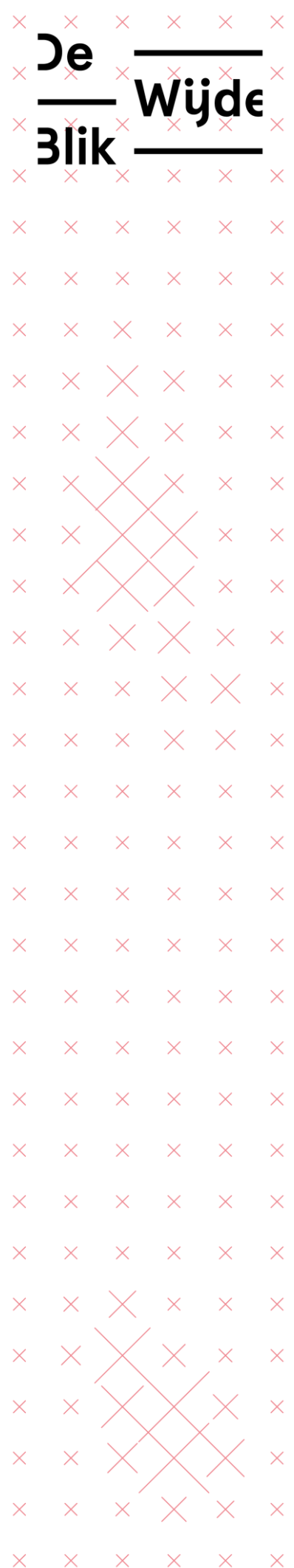
Antwoord: Ja, daarvoor wordt ook ruimte opgenomen in de fietsenstalling.

Bijdrage woonpanellid

Aan het eind van de bijeenkomst vertelt een lid van het woonpanel kort over zijn persoonlijke situatie en ervaring als jongere woningzoekende. Hij woont op dit moment in IJmuiden, maar zijn sociale leven speelt zich vooral in deze omgeving af: hij doet hier vrijwilligerswerk en veel van zijn vrienden wonen hier ook. Tegelijkertijd merkt hij dat hij in een lastige fase zit: hij wil niet meer thuis wonen, maar heeft ook nog niet de financiële mogelijkheden om een koopwoning te betalen. Hij vertelt dat 1828 voor hem een enorme uitkomst zou zijn: een eigen plek in de buurt waar hij zich thuis voelt, en tegelijkertijd bieden de gemeenschappelijke ruimtes ook de mogelijkheid om leeftijdsgenoten te ontmoeten. Hij hoopt heel erg dat 1828 werkelijkheid wordt op deze plek.

Communicatie en contact

Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt de buurt actief geïnformeerd, onder andere via nieuwsbrieven en de website. Er zal gedurende de





Verslag

bouw één vast contactpersoon zijn waar buurtbewoners terecht kunnen voor zorgen, wensen of vragen. De aangestelde contactpersoon is Gerald van Hulten (Wibaut). Tijdens de bouw worden indien wenselijk opnieuw spreekuren in de bouwkeet georganiseerd.

Op de hoogte blijven van het project kan door aanmelding voor de nieuwsbrief op de website www.vlietweg2santpoortnoord.nl. Vragen en reacties zijn welkom via info@vliegweg2santpoortnoord.nl.

