

Verslag

Buurtbijeenkomst 1828 Santpoort-Noord

Vlietweg 2, Santpoort-Noord
15 september 2026 - Onze gezellen

Op dinsdag 15 september organiseerde 1828 een buurtbijeenkomst bij Onze Gezellen in Haarlem. Tijdens deze bijeenkomst werd het Definitief 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 Hulten (projectmanager Wibaut/1828)
- Jurgen van der Ploeg (FARO architecten)
- Marnix Tavenier (MXT landschappen)
- Albart Passchier (Bouwgroep Horsman & Co.)
- Jolijn Goertz (gespreksleider De Wijde Blik)
- Susan Hoitingh (verslaglegger De Wijde Blik)

In totaal waren er negen omwonenden aanwezig. Ook waren er twee jongeren aanwezig: een betrokken woonpanellid en de community manager van het woonpanel van 1828 Santpoort.



Sfeerfoto van de bijeenkomst

Inleiding

Gespreksleider Jolijn Goertz opent de bijeenkomst en licht kort het programma van de avond toe. Vervolgens stellen het projectteam en alle aanwezigen in de zaal zich voor.

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

Verslag

Terugkoppeling openstaande vragen

Tijdens de vorige bijeenkomst zijn er een aantal aandachtspunten genoemd en vragen gesteld, waar we later op zouden terugkomen. De huidige status is toegelicht door Gerald van Hulten.

Aandachtspunt/vraag	Verwerkt	Hoe/huidige status
Terinzagelegging BOPA* en communicatie *BOPA staat voor Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit: een project dat afwijkt van de reguliere regels in het omgevingsplan, waarvoor een speciale omgevingsvergunning nodig is.	Ja	De BOPA ligt vanaf 28 augustus zes weken ter inzage
Communicatie over aanvraag omgevingsvergunning: zodra de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend, zou hierover via de nieuwsbrief worden gecommuniceerd	Nee	Aanvraag is nog niet toegediend, naar verwachting eind september
Verdere uitwerking met landschapsarchitect: - Inrichting verblijfsplek aan zijde omwonenden: op de plek van de oorspronkelijke entree komt mogelijk een klein terras of zitsteiger - De inrichting van het groen aan de westzijde en het verlaagde deel voor regenwateropvang zou verder worden uitgewerkt met de landschapsarchitect	Ja	
Verdere uitwerking met interieurarchitect: indeling gemeenschappelijke ruimtes - Uitgangspunt is dat rustige functies aan de zijde van de Slaperdijk komen. De precieze indeling kan nog veranderen.	Ja	Opgenomen in het Definitief Ontwerp
De materiaalkeuze zou in het Definitief Ontwerp verder worden uitgewerkt en nauwkeuriger worden vastgelegd	Ja	Opgenomen in het Definitief Ontwerp
Geluidwerende maatregelen langs provinciale weg: Een bewoner wees	Ja	Actieplan Geluid 2025-2029 Provincie Noord-

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wjde Blik

op plannen van de provincie voor geluidwerende maatregelen. 1828 gaf aan dit niet te kennen en navraag te doen bij de gemeente		Holland laat zien dat er ter hoogte van onze locatie geen geluidsschermbaan gepland is. Vraag staat nog wel uit bij de provincie of mogelijkheid er is voor geluidsschermbaan
Verkeersveiligheid bij entree terrein Naar aanleiding van zorgen over de verkeerssituatie is aangegeven dat de entree wordt aangepast en dat er een veilige oversteekplaats voor fietsers wordt aangelegd. De bredere zorg over verkeersdruk zou worden doorgegeven aan de gemeente.	Nog niet	Nog in gesprek met de gemeente Velsen
Aantal woningen statushouders Bevestigd is dat er woningen voor statushouders komen, maar dat 1828 hierover nog in gesprek is met de gemeente en het precieze aantal nog niet bekend was	Nee	Nog in gesprek met de gemeente Velsen
Communicatie tijdens de bouw: toegezegd is dat de buurt tijdens de werkzaamheden actief wordt geïnformeerd, onder andere via nieuwsbrieven en de website	Nog niet	Volgt als start bouw bekend is
Vast aanspreekpunt tijdens de bouw: Er zou gedurende de bouw één vast contactpersoon zijn voor vragen, zorgen en wensen van buurtbewoners. Gerald van Hulst is hiervoor genoemd. Indien daar behoefte aan is, kunnen opnieuw gesprekken in de bouwkeet georganiseerd worden.	Nog niet	Tijdens de bouw zullen ook de contactgegevens van de uitvoerder van Horsman worden gedeeld

Stand van zaken – Gerald van Hulst

De afgelopen maanden zijn verschillende voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. De voorbelasting is in zijn geheel aangebracht en blijft voorlopig nog liggen. Deze wordt voorafgaand aan de bouw verwijderd.

Inmiddels zijn we bezig met het afronden en samenvoegen van alle bijlagen die nodig zijn om de aanvraag omgevingsvergunning te doen. Na het indienen van de omgevingsvergunning wordt er gestart met het uitwerken van het Uitvoeringsontwerp. Dit zijn de werktekeningen die nodig zijn om te bouwen.

Verslag

Inmiddels is de 1828-vestiging in Gouda opgeleverd en zijn de bewoners ingehuisd. Mocht er interesse zijn, kunnen we een rondleiding organiseren om een beter beeld te krijgen van hoe een 1828-vestiging eruit ziet.

Planning en proces – Gerald van Hulten

De ter inzage termijn van de BOPA is gestart en loopt van 28 augustus tot en met 9 oktober. BOPA staat voor Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit: een project dat afwijkt van de reguliere regels in het omgevingsplan, waarvoor een speciale omgevingsvergunning nodig is.

Naar verwachting dienen we eind september/begin oktober 2026 de aanvraag van de omgevingsvergunning in. Zodra dit gebeurt, communiceren wij dit via de nieuwsbrief. Vervolgens ligt het plan ter inzage en kan erop gereageerd worden. Wanneer dit precies plaatsvindt, is afhankelijk van de planning van de gemeente Velsen. Zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan de bouw starten in het eerste kwartaal van 2027.

Vragen en opmerkingen

Vraag: Jullie vertelden dat het zand er al ligt en inmiddels is ingeklonken. Wat is op dit moment precies het bodemniveau?

Antwoord: Het huidige niveau ligt op ongeveer twee meter. Dit wordt afgegraven tot één meter. Daarbij zijn we uitgegaan van de hoogte van het naastgelegen KPN-terrein, zodat het terrein hier goed op aansluit

Vraag: Ik begreep dat er wellicht statushouders komen wonen. Is dit een eis van de gemeente?

Antwoord: Dit was een wens van de gemeente. In elke 1828-vestiging is 10% van de woningen bedoeld voor specifieke doelgroepen.

Vraag: Wat als je een contract tekent op je 27e? Moet je dan weer verhuizen zodra je 28 wordt?

Antwoord: Een jongerenwoning is bedoeld voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar oud, wat betekent dat je een contract mag tekenen tot en met je 27e. Vanaf dat moment mag je er maximaal vijf jaar blijven wonen. Het is dus niet zo dat je moet verhuizen zodra je 28 wordt.

Vraag: Hoe wordt gehandhaafd dat jongeren er daadwerkelijk maximaal vijf jaar wonen?

Antwoord: Dit wordt in het systeem bijgehouden. Een jaar voordat je contract afloopt, krijg je een mailtje als geheugensteun om op zoek te gaan naar een andere woning. De inschrijving bij de woningcorporatie blijft in de jaren dat je als jongere in 1828 woont doorlopen.

De Wjde
Blik

Verslag

Presentatie Definitief Ontwerp – Jurgen van der Ploeg

Jurgen van der Ploeg van FARO Architecten presenteert het Definitief Ontwerp (DO). Ten opzichte van het Voorlopig Ontwerp zijn de uitgangspunten verder uitgewerkt en aangescherpt en is er gekeken hoe aandachtspunten van bewoners verwerkt kunnen worden.

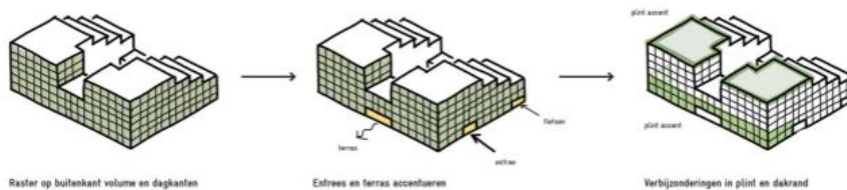
Indeling van het gebouw

Het gebouw bestaat uit individuele woonruimtes (inclusief eigen badkamer en keuken) met gedeelde voorzieningen, zoals wasmachines. Om de rust aan de kant van de Slaperdijk te behouden, is de levendigheid van het gebouw geconcentreerd aan de zuidkant. Zo blijft de zijde richting de Slaperdijk zo rustig mogelijk, in lijn met de eerder gemaakte keuze om de meer levendige functies niet aan de kant van de huidige bewoners te situeren.



Impressie van het gebouw, vanuit de zuidzijde. Aan de linkerzijde is een klein terras met een vlonder, rechts is de entree van het gebouw te zien.

Zoals eerder al is aangegeven, loopt het gebouw qua verdiepingen af, waardoor de schaduwwerking op de omgeving beperkt blijft en het volume goed aansluit op de bestaande bebouwing. Het gebouw wordt tussen de drie en zes bouwlagen hoog.



Opzet gevels

Verslag

Interieur

Het interieur van het gebouw wordt ontworpen door Two O Five. Zij werken de indeling van de gemeenschappelijke ruimtes en de sfeer van het gebouw uit, aansluitend op de eerder vastgestelde uitgangspunten rondom ontmoeting en rust. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen rust en reuring: de ruimtes voor ontmoeting zijn aan de zuidkant gecentreerd, en de rustige plekken (een rustige ruimte om te werken/studeren) aan de kant van de binnentuin.



Huidige inrichting van de gemeenschappelijke ruimte.

Veiligheid en gemeenschappelijke ruimtes

Het gebouw wordt beveiligd met een tag, zodat de veiligheid van de bewoners wordt geborgd. Op de begane grond bevinden zich alle gemeenschappelijke ruimtes. Een huismeester en Communitymanager houden een oogje in het zeil en dragen bij aan een veilige en prettige sfeer in en om het gebouw.

De buitenzijde van het gebouw: materiaalkeuze

Om te voorkomen dat het gebouw een vlakke uitstraling krijgt, is gekozen voor verschillende kleuren baksteen en inspringingen in de gevel. Dit zorgt voor reliëf en variatie in het straatbeeld. Ook is gekozen voor natuurlijke materialen; zo zijn er houtaccenten verwerkt in de binnenzijde van de entree. Daarnaast worden er nestkasten opgehangen en klimop op de gevels door middel van spandraden, wat bijdraagt aan een groene en levendige uitstraling.

De Wjde
Blik

Verslag



Materialen

Vragen en opmerkingen

Vraag: Wat is de reden dat de ingang aan de zijkant van het gebouw is gekomen? Die zat eerst op een andere plek.

Antwoord: We hebben ervoor gekozen om de ingang aan de zijkant van het gebouw te plaatsen. Op deze plek ontstaat een logischere en prettigere route voor fietsers en auto's; er hoeft geen onhandige draai over het parkeerterrein te worden gemaakt.

Aan de zuidzijde komt een vlonder waar jongeren bij mooi weer buiten kunnen zitten en elkaar kunnen ontmoeten. Door de gemeenschappelijke buitenruimte aan deze kant van het gebouw te plaatsen, zorgen we ervoor dat het contact en de levendigheid zoveel mogelijk aan de zuidzijde plaatsvinden. Dit helpt om eventuele geluiden van gesprekken en ontmoeting zo veel mogelijk weg te houden van de omliggende woningen.

In het eerdere ontwerp was de entree anders gepositioneerd. Door de indeling aan te passen, kunnen we de buitenruimte beter benutten en een fijne plek creëren waar jongeren samen kunnen komen.

Vraag: Op het gebouw zitten twee uitsteekels, waar zijn die voor? En hoe lang zijn ze? En hoe hoog steken deze boven het gebouw uit?

Antwoord: Dat zijn de liftenopbouwen. Ze worden 1,20m hoog.

Vraag: En wordt dat van hetzelfde materiaal als dat het hele gebouw is? Dat dat niet detoneert?

Antwoord: Ja, dat is wel de bedoeling, maar de liftopbouwen staan niet aan de rand, maar in het midden, dus je ziet ze nauwelijks vanaf straatniveau.

Vraag: Er vliegen hier nijlganzen, die ook op de daken verblijven en veel geluid veroorzaken. Dit zou ons mogelijk 's nachts wakker kunnen houden.

Antwoord: De landschapsarchitect schat de kans dat ze op het dak van 1828 Gouda verblijven laag in, omdat ganzen vaak op het gras verblijven waar ze kunnen grazen. We gaan dit navragen bij een ecooloog en komen hier op een later moment op terug.

Vraag: Hoeveel meter zit er vanaf de buitenkant van de fietsenstalling tot aan de sloot?

De Wjde
Blik

Verslag

Antwoord: Dat is ongeveer zes meter. Tussen de fietsenstalling en de sloot komt een talud met een haag.

Vraag: De dakbeplanting is niet helemaal vlak neem ik aan, daar zit een beetje nivellering in?

Antwoord: Ja, het zal niet echt heel hoog gaan zijn, want het is gewoon eigenlijk een soort vegetatiemat. Er kan wel wat hoogteverschil in zitten.

Vraag: Komt er echt zo'n grote waterpartij als hier wordt getoond?

Antwoord: Ja, dit is de ware grootte van de sloot.

Vraag: Is de vlonder alleen bereikbaar vanuit het gebouw of ook van buitenaf?

Antwoord: De vlonder is alleen bereikbaar vanuit het gebouw, en dus ook alleen bereikbaar voor bewoners.

Vraag: Het is niet mogelijk om vanuit het gebouw over te steken naar de McDonalds?

Antwoord: Nee, dat is niet mogelijk.

Vraag: Is het mogelijk om (rondom) de noodtrappen zoveel mogelijk te vergroenen, zodat deze beter opgaan in het gebouw en de omgeving? Dit hebben we de vorige keer ook gevraagd, maar we begrepen dat het toen lastig was door de noodtrappen.

Antwoord: Ja, we gaan de noodtrappen waar mogelijk zoveel mogelijk vergroenen, zodat deze beter in de omgeving opgaan.

Inrichtingsplan - Marnix Tavenier

Samen met de landschapsarchitect is goed nagedacht over de indeling van de buitenruimte. Het uitgangspunt is 'wonen in een groene setting'.

De buitenruimte is verdeeld in verschillende zones, zoals te zien is op de kaart. Marnix Tavenier van MXT Landschappen licht de keuzes toe die zijn gemaakt.



Zones buitenruimtes

De Wjde
Blik

Verslag

1. Entreeplein met auto & fietsparkeren

Hier komen de parkeerplaats en de fietsenstalling, en de ingang van het gebouw. Ook de afvalinzameling krijgt hier een plek. Om overlast zoveel mogelijk te beperken, komt er een groene haag om de parkeerplek heen.

2. Terras aan de zonkant met vlonder

Aan het terras grenst een houten vlonder met twee niveaus. Dit wordt een fijne plek om elkaar te ontmoeten en van de zon te genieten. Doordat de vlonder twee lagen heeft, kun je zowel dicht bij het water zitten als iets dicht bij het terras. Zo kunnen jongeren elkaar makkelijk ontmoeten, maar ook een eigen rustig plekje vinden.

Langs het water komen knotwilgen en een bloemrijke, glooiende oever (talud). Dit is een schuine grasrand, zoals je ook bij een dijk of sloot ziet, die de grond vasthoudt en voorkomt dat de oever afbrokkelt. De knotwilgen geven het gebied een landelijk karakter en passen bij de bomen die al in de omgeving staan.



Groene oever en vlonder

3. Binnentuin

De binnentuin wordt een rustige, groene plek. Veel woningen kijken uit op de binnentuin; bewoners hebben een groen uitzicht en er is zicht op (wat er gebeurt in) de tuin. Het hek van de binnentuin blijft in principe dicht: de tuin is alleen voor bewoners. Er komen zitplekken, onder andere een bank bij de fietsenstalling. Er komen ook schaduwplekken.

Glasbewassing en gevelonderhoud

Omdat er af en toe een glazenwasser of onderhoudsploeg door de tuin moet, kan niet de hele tuin gevuld worden met bomen. Toch komen er veel bomen en schaduwrijke, wintergroene planten, zodat het een echte

De Wjde
Blik

Verslag

tuin wordt en geen kale binnenplaats. De glazenwasser en het onderhoud komen via het parkeerterrein langs het gevelpad de tuin in, door het hek heen. Zij gebruiken een voertuig met een hoogwerker. Het terrein is zo ontworpen dat deze hoogwerker er goed bij kan.

Verlichting

's Avonds komt er sfeerverlichting, zodat het niet helemaal donker wordt. Dit zorgt voor een prettig en veilig gevoel. Er wordt nog gekeken hoe het gebouw zelf 's avonds en 's nachts subtiel verlicht kan worden. Het groen mag daarbij niet de verlichting blokkeren.

4. Groene gebouwplint met klimplanten

Het gebouw krijgt aan de noord-, west- en zuidzijde een gevelpad met rondom groen. Het gevelpad langs de noordelijke sloot wordt een groene zone waar bewoners niet verblijven of recreëren, om overlast voor de buurt te beperken. Tegen de gevel komen klimplanten die met spandraden omhoog groeien. Er is een selectie gemaakt van klimplanten die hier goed geschikt voor zijn.



Selectie klimplanten

5. Natuurzone

Dit is een gebied waar je "je laarzen aan moet": het ligt laag en is daardoor erg nat en vochtig, en is niet geschikt om in te lopen. Het is niet toegankelijk voor de bewoners. Hier komen inheemse bloemen en een kruidenweide met natuurlijke beplanting, zoals meidoorn, wilg, els, kornoelje en vlier. Dit gebied dient als voedselplek voor zangvogels, bijen en vlinders.

Vragen en opmerkingen

Vraag: Eerder is gezegd dat er een groenstrook op het talud zou komen langs de noordelijke sloot. Klopt dat nog steeds?

Antwoord: Ja, dat klopt nog steeds. Er mogen geen bomen worden aangeplant in het talud langs de noordelijke sloot, omdat daar een kabelpakket in de grond ligt. Dit betreft de noordzijde van het terrein grenzend aan de woningen aan de Slaperdijk.

De Wjde
Blik

Verslag

Vraag: Tussen de sloten lopen verschillende duikers. Tijdens de droge zomer kwamen deze boven het waterpeil te liggen, waardoor ze zichtbaar waren. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Antwoord: De huidige duikers kunnen niet dieper vanwege de kabels die daar liggen. Daarom zullen de duikers worden verplaatst naar de westzijde. Dit zal ten tijde van het verwijderen van de voorbelasting worden gedaan.

Vraag: Wat is het vloerpeil van het gebouw?

Antwoord: Het vloerpeil van het gebouw ligt op circa +0,60 NAP, de sloot ligt op circa -0,61 NAP. Het gebouw ligt dus ruim 1 meter boven het slootniveau, zodat voldoende drooglegging is gegarandeerd. De natuurzone ligt nog een stuk lager dan het gebouw.

Vraag: Door het gebrek aan onderhoud van het braakliggende terrein staat onze tuin vol onkruid. De wind blaast het onkruid vanaf het terrein onze tuinen in, waardoor er bijvoorbeeld veel brandnetels staan. Kan hier iets aan gedaan worden?

Antwoord: Dit is inderdaad vervelend. Op korte termijn zal het worden gemaaid en zal het maaisel worden afgevoerd.

Vraag: Is er al nagedacht over de riolering?

Antwoord: Op de zuidoosthoek van het gebouw willen we een persleiding aanleggen die wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Over de technische details zijn we nog in gesprek met de gemeente.

Vraag: De gemeente heeft toegezegd dat er bij de start van de bouw trillingsmeters op onze huizen worden geplaatst. Is al bekend wanneer dat gebeurt?

Antwoord: Er worden inderdaad trillingsmeters geplaatst, wanneer en waar precies wordt in een later stadium bekendgemaakt.

Vraag: Wordt er geheid tijdens de bouw?

Antwoord: Nee, dat gebeurt niet. Er worden trillingsvrije funderingspalen aangebracht, deze worden geboord en niet geslagen.

Vraag: Hoelang duurt de bouw ongeveer?

Antwoord: Ongeveer twee jaar. Als alles volgens planning verloopt, start de bouw in 2027 en trekken de eerste bewoners begin 2029 in.

Vraag: Hoe zit het met de toegenomen verkeersdruk? Dit is tijdens deze bijeenkomst niet ter sprake gekomen. Ook het Delflandplein in Haarlem wordt ontwikkeld, met ongeveer 700 woningen. Dit veroorzaakt mogelijk extra verkeersdruk in de omgeving.

Opmerking: Je zou hierover ook in gesprek moeten gaan met de gemeente Haarlem, want daar valt het onder.

Antwoord: We gaan volgende week opnieuw in gesprek met de gemeente over dit onderwerp. Zodra hierover meer duidelijkheid is, melden we dit.

De Wjde
Blik



Verslag

Communicatie en contact

Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt de buurt actief geïnformeerd, onder andere via nieuwsbrieven en de website. Er zal gedurende de bouw één vast contactpersoon zijn waar buurtbewoners terecht kunnen voor zorgen, wensen of vragen. Voor nu is het contactpersoon bij vragen Gerald van Hulten (Wibaut). Tijdens de bouw organiseren we indien wenselijk opnieuw spreekuren in de bouwkeet.

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.

