

Verslag

Vervolgbijeenkomst 1828 Santpoort-Noord

Vlietweg 2, Santpoort-Noord

7 oktober 2025 - Onze gezellen

Op dinsdag 7 oktober organiseerde ontwikkelaar 1828 Groep een buurtbijeenkomst over de komst van een 1828-vestiging aan de Vlietweg 2 in Santpoort-Noord, als onderdeel van het participatietraject. Tijdens de bijeenkomst werd het plan gepresenteerd, en werden de wijzigingen ten opzichte van het vorige plan toegelicht. Aanwezigen konden vragen stellen.

Er waren 13 deelnemers aanwezig, zowel omwonenden, als geïnteresseerde in een woning (voor de kinderen), leden van de wijkraad Vondelkwartier en drie jongeren uit het 1828 woonpanel. Daarnaast waren aanwezig: Ernest van der Meijde (directeur) en Sander Geurtsen (projectmanager) van 1828, Mark van der Heide (stedenbouwkundige van Faro). De bijeenkomst werd geleid door Jolijn Goertz (De Wijde Blik). Haar collega Stefan de Groot schreef het verslag.

Architect Mark van der Heide (Faro) licht toe dat het project een tijd stil heeft gelegen. Onder meer vanwege gestegen bouwkosten was het plan niet meer financieel haalbaar. In gesprek met de gemeente is ervoor gekozen om meer woningen te realiseren. Dit vraagt een aanpassing in het omgevingsplan.

Vorige en aangepaste plan Santpoort-noord

Het huidige bestemmingsplan geeft ruimte voor 200 woningen: betaalbare huisvesting voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar, met gezamenlijke binnen-en buitenruimtes en gedeelde voorzieningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld in juli 2023 en was een half jaar later onherroepelijk. De haalbaarheid van het project is onder druk komen te staan: de bouwkosten zijn de laatste jaren fors gestegen en tegelijkertijd kan 1828 de huren maar zeer beperkt verhogen vanwege gemaakte afspraken en omdat 1828 wil dat de woningen voor jongeren betaalbaar blijven.

Om het project toch mogelijk te maken, willen we -binnen de bestaande bouwmassa- 25 woningen toevoegen. Hiermee komt het totaal aantal woningen op 225. Het gaat om 186 eenkamerappartementen (ca. 25 m² gbo) en 39 tweekamerappartementen (ca. 43 m² gbo). Het vastgestelde bestemmingsplan biedt ruimte voor 200 woningen en zal op dat punt aangepast moeten worden. Hiervoor dient 1828 Groep binnenkort een verzoek in.

Door een ander ontwerp te maken passen de extra woningen binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan. Dit is o.a. gelukt door de

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

galerijen aan de buitenkant te vervangen door corridors aan de binnenkant. Voor de extra parkeerplaatsen die nodig zijn, is nog ruimte op P2 (parkeerterrein bij McDonalds).

In gesprek met de gemeente is afgesproken dat 10 procent van de woningen bestemd is voor specifieke doelgroepen zoals ontheemde Oekraïners en statushouders, passend binnen de doelgroep van 18 tot 28 jaar. Verder zijn er afspraken gemaakt met o.a. Spaarne Gasthuis, IJmare en Atlant Basisonderwijs om hun jonge medewerkers, met cruciale beroepen, voorrang te geven op een woning.

De bijeenkomst van 7 oktober ging over het voornemen om het bestemmingsplan aan te passen. Er is op het moment van de bijeenkomst nog geen definitief ontwerp. 1828 verwacht eind januari een definitief ontwerp te kunnen presenteren. Op dat moment wordt een bijeenkomst gehouden voor geïnteresseerden. Afgesproken wordt dat dan ook alle vragen waarop vanavond nog geen antwoord kan worden gegeven, dan beantwoord worden.

Planning en proces

Een wijziging in het omgevingsplan aanvragen duurt circa 12 weken. De volgende stap is het aanvragen van de omgevingsvergunning (om te mogen bouwen). De omgevingsvergunning zal 6 weken ter inzage liggen. Dan kan er bezwaar tegen worden gemaakt. Als alles volgens planning verloopt, kan de bouw starten tussen maart en juli 2026. Dan kunnen de eerste woningen begin 2027 opgeleverd worden. Binnenkort wordt gestart met het bouwrijp maken van de grond. Dit betekent dat er grond wordt gestort, wat lange tijd moet blijven liggen/ inklinken.

Vragen en Reacties

Parkeren

Vragen & reacties	Antwoorden
Het parkeeronderzoek heeft voor corona plaatsgevonden, is dat nog actueel?	1828 gaat na of de resultaten van het parkeeronderzoek nog actueel zijn.
Zorgen over een tekort aan parkeerplekken en een toename van de parkeerdruk in de straten dichtbij de locatie. Bewoners ervaren nu al parkeerdruk, vooral in de weekenden bij de sportclubs.	Bij het onderzoek zijn de landelijke normen aangehouden. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de bestaande en nieuwe parkeerplaatsen de verhoogde parkeerdruk aankunnen. Jongeren hebben over het algemeen een lager autobezit.
Worden deelauto's wel echt gebruikt en zijn/ blijven ze betaalbaar voor de bewoners?	Deelauto's moeten wettelijk gezien 10 jaar blijven. Het gebruik wordt gemonitord en kan indien nodig aangepast worden.

Verslag

Gebouwhoogte en Massa

Vragen & reacties	Antwoorden
Jullie geven aan dat het gebouw niet groter is geworden. Maar het lijkt wel breder. Het gebouw lijkt breder en zwaarder dan het oude ontwerp.	Het bouwvolume blijft binnen de kaders van het omgevingsplan (bestemmingsplan). Het is inderdaad iets breder dan het vorige plan: toen was de breedte van het gebouw inclusief galerijen 55,5 meter. Nu is het gebouw 60 meter breed: aan de westzijde is het gebouw 2 meter breder, aan de oostzijde 2,5 meter. Het past nog steeds binnen de enveloppe van het bestemmingsplan.
Het gebouw lijkt meer massa te hebben.	De massa past binnen het kader van het bestemmingsplan. Een eerder ontwerp had zijn toegang via galerijen (doorlopende balkons). Dat is nu niet meer het geval. De gang komt nu aan de binnenzijde (corridor), zoals vaak ook bij hotels het geval is. Daarmee schuift de gevel naar buiten maar verdwijnt de galerij rondom. Van muur tot muur gemeten is de massa feitelijk toegenomen, maar de beleving zal hetzelfde zijn omdat er geen galerijen/buitenruimtes meer aan de gevel zijn.
Hoeveel transformatoren komen erbij?	Een of twee. Deze komen in het gebouw. De bestaande trafo blijft staan op de huidige plek.
Komen de liften boven het dak uit?	Er komen liftschachten op het dak, wat dat betekent voor de hoogte volgt in de fase van het definitief ontwerp.
Hoe hoog is een bouwlaag/verdieping?	De verdiepingshoogte is afhankelijk van het bouwsysteem.

Geluid en overlast

Vragen & reacties	Antwoorden
Hoeveel geluid maken de mechanische pompen en installaties? En de trafo's? (elektrisch apparaat dat wisselspanning omzet naar een hogere of lagere wisselspanning)	Geluidsberekeningen volgen in een latere fase.
Een aantal omwonenden vreest last te krijgen van de lampen van parkerende auto's.	1828 geeft aan de mogelijkheid te onderzoeken tot het plaatsen van een haag ter hoogte.
Hoe wordt voorkomen dat de binnentuin en het parkeerterrein	Het gebouw wordt beheerd door een huismeester. De aanwezige jongeren

Verslag

De Wĳde Blik

hangplekken worden voor jongeren en voor (geluids)overlast zorgt?	geven aan dat zij zelf ook een rustige woonomgeving willen. 1828 Groep geeft aan het gebouw langjarig in bezit te willen houden, dus ook zij is als eigenaar niet gebaat bij overlast. Mocht het in de toekomst nodig zijn, dan kan de parkeerplaats wellicht worden afgesloten.
Wat gebeurt er bij overlast (geluid, rondhangen, afval) op het parkeerterrein of in de binnentuin?	Het parkeerterrein naast het gebouw is eigen terrein. Het kan afgesloten worden bij herhaaldelijke overlast. Er is een beheerder die toezicht houdt en bereikbaar is voor klachten. De parkeerplaats bij P2 is openbaar. Hier is de gemeente verantwoordelijk voor handhaving.
Wie houdt toezicht?	Er is een huismeester aanwezig.

Water, bodem en riolering

Vragen & reacties	Antwoorden
Hoe wordt de afvoer van de woningen geregeld? Is het riool voldoende berekend op extra capaciteit?	De riolering bevindt zich nog in de ontwerpfase. Overleg met Waterschap Rijnland volgt. Zodra hierover meer bekend is, wordt dit gemeld.
Wat gebeurt er met het drassige weiland?	Het wordt gebruikt voor waterberging. Het kan afgegraven worden of mogelijk een wadi (Water Afvoer Drainage Infiltratie) zijn. Dit dient om regenwater tijdelijk op te vangen en te laten infiltreren in de bodem.
Wat is het nulpeil? Als dat hoog ligt, komt het hele gebouw ook hoger uit.	Het nulpeil wordt definitief vastgesteld door de gemeente en is onderdeel van de omgevingsvergunning.
Is er genoeg waterberging bij de demping van de sloot? Een aanwezige geeft aan zich zorgen te maken over verzakkingen en het afgraven van laagland.	1828 moet voldoen aan verschillende eisen op het gebied van waterberging in het kader van klimaatadaptatie. 1828 moet ervoor zorgen dat het water voldoende vast wordt gehouden en rekening houden met potentiële risico's t.a.v. verzakkingen.
Worden er trilmeters geplaatst bij het grondrijp maken?	Er komt een nulmeting bij woningen in de directe omgeving. Hiervoor schakelt 1828 een gespecialiseerd bureau in. 1828 gaat na op welk moment in het proces dit plaatsvindt en bij welke woningen.

Verslag

De Wĳde Blik

Planning en procedure

Vragen & reacties	Antwoorden
Wanneer kan bezwaar worden ingediend?	Als de gemeente de aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft goedgekeurd komt deze zes weken ter inzage te liggen. In die periode kan bezwaar worden gemaakt.
Hoeveel tijd zit er tussen de procedures (bestemmingsplan en bouwvergunning)?	De wijziging voor het Omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan) dient 1828 komende week in. Dat duurt 12 weken. Daarna dient 1828 de aanvraag voor de omgevingsvergunning in.
Bewoners willen goed geïnformeerd worden over het definitief ontwerp en de bouw.	1828 organiseert een vervolgbijeenkomst over het definitief ontwerp (voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd). En zal ook antwoord geven op de vragen vanuit de bijeenkomst waarop nu nog geen duidelijkheid kon worden gegeven. Ook over en tijdens de bouw houdt 1828 de omgeving op de hoogte.
Wanneer is er inzage in het definitieve ontwerp?	1828 organiseert eind januari tijdens een bijeenkomst het definitief ontwerp. Een uitnodiging volgt.

Overig

Vragen & reacties	Antwoorden
Waar laten de bewoners het afval en is daar genoeg plek voor?	Er worden afvalcontainers geplaatst bij P2 met voldoende capaciteit.
Er zijn twijfels over de representativiteit van het getoonde beeld (massa en architectuur).	Er is nog geen definitief ontwerp. De architectuur is nog niet uitgewerkt. Daarmee gaat 1828 in de komende fase aan de slag. Er wordt gekeken naar houtbouw. Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt.