

Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk

Noordwijk, 21 maart 2023

Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

Uw kenmerk :  
Uw brief van :  
Zaaknummer : 424023  
Behandeld door : ██████████  
Verzenddatum :  
Onderwerp : Offem Zuid voortgang - maart 2023  
Bijlage(n) : 1 - overzicht plangebieden

gemeente@noordwijk.nl  
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469  
BTW NL8257.92.150.B01  
IBAN ██████████  
BIC BNGHNL2G

Geachte leden van de gemeenteraad,

## Inleiding

Met deze brief geven wij u een update over de ontwikkelingen op de locatie Offem Zuid te Noordwijk. Hierbij gaan we met name in op de plangebieden waar momenteel gebouwd wordt of nog gebouwd gaat worden.

Er wordt al gewoond in de wijk Offem Zuid. In totaal zijn er nu 254 woningen gebouwd en bewoond. Hieronder zijn eengezinswoningen en appartementen. De recent verhuurde sociale huurwoningen (68) zijn hierin meegeteld.

## 29 woningen plandeel Offem Zuid West

Thunnissen Ontwikkeling is eigenaar van het gedeelte van Offem Zuid West direct achter de woningen aan de Herenweg en de Hogeweg. Thunnissen Ontwikkeling bouwt hier momenteel 29 eengezinswoningen, waarvan 8 woningen bestemd voor middeldure huur. De bouw van deze woningen duurt naar verwachting tot het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2023. Aansluitend aan de bouw van de woningen start het woonrijp maken van het gebied. Eind 2023 worden deze werkzaamheden afgerond.

Hiermee komt het totale aantal gerealiseerde woningen in Offem Zuid tot dan toe op 283.

## 430 woningen plandeel Campri Vastgoed B.V.

Vanaf de huidige nieuwbouw tot aan de N206 is het terrein in eigendom van Campri Vastgoed B.V. (verder Campri). Campri ontwikkelt dit gebied in twee delen: Buitengewoon Offem fase 1 en Buitengewoon Offem fase 2.

### Buitengewoon Offem fase 1

Buitengewoon Offem fase 1 loopt van de huidige nieuwbouw tot aan de Achterweg. Hier worden 175 woningen gerealiseerd, waaronder sociaal, middelduur en vrije sector woningen. In september 2022 is de verkoop gestart van enkele van deze woningen.

In dit eerste deel ontwikkelt Campri, in samenwerking met Woningstichting Stek, 73 sociale huurwoningen. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Campri en Stek. Uitgangspunt is een gedifferentieerd woningaanbod. Voor fase 1 betekent dit dat er 25 grondgebonden woningen en 48 appartementen komen.

De bouw van de grondgebonden woningen (inclusief de 25 sociale huurwoningen) start naar verwachting rondom de zomer. De grond onder het appartementsgebouw heeft Campri verkocht aan Stek. Stek is zelf verantwoordelijk voor de ontwikkeling en bouw van deze 48 appartementen.

In deze eerste fase wordt ook een woonzorgvoorziening gerealiseerd in de vorm van kleinschalig wonen voor dementerende ouderen (Gastenhuis). Er is plek voor 21 bewoners. De organisatie van het Gastenhuis wordt verzorgd door een zorgkoppel dat in de dienstwoning bij het Gastenhuis woont.

## **Buitengewoon Offem fase 2**

Fase 2 ligt tussen de Achterweg en de N206. Ook hier wordt door Campri en Stek onderzocht of nog meer differentiatie mogelijk is, onder andere door het inpassen van laagbouwappartementen in het plan. Als dit lukt, bestaat het aanbod van sociale huurwoningen in deze fase wederom uit grondgebonden woningen en appartementen.

Campri zelf is aan het kijken of er in de verkaveling van de vrije sector woningen nog optimalisaties mogelijk zijn. Dit naar aanleiding van veranderingen in de woningmarkt. Uiteraard moeten deze optimalisaties passend zijn binnen het vastgestelde (en onherroepelijke) uitwerkingsplan fase 2B en voldoen aan de parkeernorm. Vooralsnog bestaat het plan voor dit deel uit 255 woningen.

Nabij de N206 en de ecologische zone zijn 3 appartementsgebouwen voorzien, met 75 appartementen. Het (moeder-)bestemmingsplan Offem Zuid uit 2013 staat een bouwhoogte van 13 meter toe. Deze drie appartementsgebouwen krijgen 5 bouwlagen plus een kap. Dit naar aanleiding van een motie en amendement van 8 oktober 2019, waarbij rekening wordt gehouden met een behoorlijk hoger aantal woningen. De hoogte van deze gebouwen past daarmee niet binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan uit 2013. Daarom is voor dit deel van Offem Zuid, fase 2C genoemd, een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

De 75 appartementen worden verhuurd in het middeldure segment. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 januari tot en met 28 februari jl. Uw raad is hierover per brief geïnformeerd d.d. 21 december 2022.

## **Presentatie Commissie Ruimte 6 april**

Het bestemmingsplan Offem Zuid, fase 2C, komt in het 2<sup>e</sup> kwartaal naar uw raad voor besluitvorming. Campri wil graag in het kader van deze planologische procedure een presentatie geven aan de Commissie Ruimte. De presentatie zal gaan over de architectuur en uitstraling van de appartementsgebouwen inclusief de inrichting er omheen. Tevens zal de ontwikkelaar een toelichting geven over de ontwikkelingen op de andere plandelen van Buitengewoon Offem, fase 1 en fase 2.

Het voorstel voor deze presentatie ligt inmiddels bij de agendacommissie van uw raad. Gevraagd is om deze presentatie te mogen geven in de aankomende commissievergadering van 6 april.

## Aantallen

Kijkend naar de woningen die zijn gerealiseerd en kijkend naar de plangebieden waar (nog) gebouwd wordt komen er in de wijk Offem Zuid 713 woningen. Dit aantal kan nog iets wijzigen, gelet op de aanpassingen in de verkaveling welke Campri wellicht nog gaat doorvoeren.

## Tot slot

Nabij de N206, in het projectgebied Offem Zuid, ligt een stukje ecologische verbindingzone. Realisatie van een ecologische verbindingzone is een overheidstaak. Voor de aanleg en inrichting van de ecologische zone is subsidie beschikbaar.

De inrichting van de ecologische zone is in nauw overleg met de provincie Zuid Holland<sup>1</sup> tot stand gekomen. Op dit moment werken wij aan een uitvoeringsovereenkomst met Campri. Zij nemen de verantwoordelijkheid voor de aanleg en inrichting van deze ecologische zone op zich. Soortgelijke overeenkomsten heeft/is de gemeente Noordwijk gemaakt c.q. aangegaan voor projecten als Park en Landgoed Sint Bavo en Parel Landgoed Leeuwenhorst.

Naar verwachting start de aanleg van de ecologische verbindingzone in het najaar (plantseizoen 2023/2024).

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Noordwijk



Mw. E.M. Overzier  
secretaris



Mw. W.J.A. Verkleij  
burgemeester

---

<sup>1</sup> Het Rijk heeft binnen de EU afspraken gemaakt over oppervlakte en kwaliteit van de NNN en de realisatie opgedragen aan de provincies. De provincie heeft de verantwoordelijkheid voor het realiseren van ecologische verbindingzones (EVZ). De gemeente heeft de verplichting om de ecologische verbindingzone als natuur te begrenzen in het bestemmingsplan en te realiseren binnen de ontwikkelingen grenzend aan de EVZ.

Bijlage 1 – overzicht plandelen Offem Zuid

