

Informatiebijeenkomst

Op 27 mei 2021 was de online informatiebijeenkomst voor iedereen die woont of werkt in de directe omgeving van ons nieuwbouwproject. Het team heeft zich voorgesteld, de nieuwbouwplannen toegelicht, en verteld over de werkzaamheden en planning. Dit is het verslag van de avond waarin de behandelde vragen en antwoorden staan beschreven.

Wie zijn wij

De grond is eigendom van Campri Vastgoed, de gedelegeerd ontwikkelaars zijn Anne Hos en Ed Heijstee van Did Vastgoedontwikkeling. Laurens Smits van HS Infra Advies is als projectleider verantwoordelijk voor de civiele werkzaamheden en planning. Leonie Offereins van De Wijde Blik is als adviseur aangehaakt voor de omgevingscommunicatie en marketing.

Nieuwbouw Offem

De projectlocatie is het gebied gelegen tussen de reeds gerealiseerde nieuwbouw van Offem Zuid en de N206 in Noordwijk. Did Vastgoedontwikkeling ontwikkelt in opdracht van Campri circa 425 nieuwbouwwoningen en is gestart met voorbereidingswerkzaamheden voor de bouw.

Het plan

Er komen circa 425 woningen, huur (sociaal en middelduur) en koop. Voor verschillende doelgroepen, gebouwd in 2 fases. Er worden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en appartementen gerealiseerd. Het plan biedt ook ruimte aan een kleinschalige woon- en zorgvoorziening voor dementerende ouderen.

2 fases

Het realiseren van de woningen gebeurt gefaseerd. We werken in twee fases: deelgebied 1 ligt ten westen van de Achterweg en deelgebied 2 ligt ten oosten van de Achterweg. Momenteel focussen we op onze eerste fase, ten westen van de Achterweg. Daarvoor zijn we druk bezig met het ontwerpen van de woningen. Naar verwachting starten we voor de zomer van 2022 met het bouwen van deze woningen. In totaal zal de realisatie van de hele wijk ongeveer 3 jaar in beslag nemen.

Het ontwerp

Het ontwerp sluit aan bij het reeds gebouwde deel van Offem Zuid. Dit komt door de kaders

die de gemeente heeft gesteld voor dit gebied (bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan) en doordat voor een deel van het plan dezelfde architect betrokken is.

In de eerste fase is één appartementengebouw opgenomen, grenzend aan het reeds opgeleverde appartementengebouw. Het nieuwe appartementengebouw wordt even hoog als het bestaande gebouw om te zorgen voor eenduidigheid qua stedenbouw. De kleinschalige woon- en zorgvoorziening aan de Nieuwe Voorstraat wordt even hoog als de aangrenzende woningen een heeft qua uitstraling iets weg van een landhuis.

Werkzaamheden

We zijn in het najaar van 2020 begonnen met het aanbrengen van de voorbelasting op toekomstig openbaar gebied. Na de zomervakantie starten we met het aanbrengen van rioleringen en bouwwegen. Gevolgd door de aanleg van Nuts-tracés (internet, telefonie, stroom e.d.). Dit zal doorlopen tot in het eerste kwartaal van 2022.

Het bouwverkeer maakt de komende maanden, voor het bouwrijp maken, voornamelijk gebruik van de bestaande bouwrijt aan de Beeklaan, welke aansluit op de Mook. Met bouwhekken scheiden wij het bouwverkeer van het bewonersverkeer. Omdat het gebied rondom de Hogeweg en Kweeklust niet te bereiken zijn vanaf de bestaande bouwrijt, leggen wij voor de zomervakantie ook nog een tweede bouwrijt aan op de Beeklaan, ten oosten van de Achterweg. Zodoende kunnen wij ook veilig de Achterweg kruisen, zoals dit al eerder gebeurde bij het zandtransport.

Onze werktijden conform de omgevingsvergunning zijn maandag t/m vrijdag van 07.00 tot 19.00 uur. In de praktijk zullen we de komende periode tussen 07.00 en 17.00 uur werken.

Planning

Tot aan de zomervakantie werken we door aan het aanbrengen van voorbelasting op deelgebied 2 (ten oosten van de Achterweg) en het opschonen van het bouwterrein op deelgebied 1 (ten westen van de Achterweg). Na de zomer beginnen we met het bouwrijp maken van de grond. Nadat deelgebied 1 bouwrijp is gemaakt start de bouwer naar verwachting in het 2e kwartaal van 2022, nog voor de zomer, met het bouwen van de woningen.

Vragen en contact

Blijft u graag op de hoogte van de ontwikkelingen betreffende de bouw? Laat ons dat weten door een e-mail te sturen met uw aanmelding naar info@buitenplaatsoffem.nl. U ontvangt gemiddeld elke zes weken een nieuwsupdate per e-mail. De informatie gegeven tijdens de bijeenkomst is ook vindbaar op onze website www.buitenplaatsoffem.nl/bouwnieuws.

Vragen en antwoorden (27 mei 2021)

1. Krijgen we deze presentatie achteraf toegestuurd per email?
Ja, we delen de presentatie en een verslag van de avond.
2. Hoe wordt voorkomen dat in een droge periode het zand niet verstuift?
Op korte termijn brengen wij een anti-stuifmiddel aan op het aanwezige zand op deelgebied 2. Hier moet de ergste verstuiving mee worden voorkomen.
3. U heeft het over de bouwinritten. Komen er ook nieuwe inritten voor woonverkeer voor deze nieuwe wijk/fase?
Nee, deze inritten - welke het bouwplan laten aansluiten op de Beeklaan - zijn van tijdelijke aard en worden na de bouwphase weer verwijderd. Ontsluiting voor woonverkeer loopt via de bestaande rotonde.
4. Komt er vlakbij de weg iets van een geluidsmuur?
Ten behoeve van de uitwerkingsplannen zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd. Daaruit blijkt dat een geluidswal niet nodig is. De

appartementengebouwen ten oosten van het gebied, grenzend aan de ecologische zone, zorgen voor een buffer richting de rest van de wijk.

5. Wij maken ons ernstig zorgen over slechts 1 toegang voor zo'n grote wijk met honderden woningen via de Schiewei.
Bij vaststelling van het bestemmingsplan voor Offem-Zuid zijn door de gemeente verkeerskundige onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de bestaande ontsluiting passend is voor het aantal woningen in de wijk.
6. Bij wie kan bezwaar voor de toegang van de wijk worden gemaakt?
Voor vragen hierover kunt u terecht bij de gemeente – offemzuid@noordwijk.nl
7. Is al iets bekend over de hoogte van het appartementencomplex aan de Beeklaan?
Conform het bestemmingsplan, maximaal 13 meter.
8. Wanneer verwachten jullie definitieve beelden te hebben van de huizen, straatbeelden te hebben?
Momenteel zijn de architecten druk bezig met het ontwerpen van de woningen. Hierover vindt nauw overleg plaats met de gemeente in de vorm van het Q-team en Welstand. Dit proces moet secuur doorlopen worden waarna de ontwerpen definitief worden gemaakt. We houden u hierover via de nieuwsbrief en een volgende informatiebijeenkomst op de hoogte.
9. Er zouden plannen zijn voor een ecologische zone tussen fase 2 en de provinciale weg: een groenstrook en een recreatieplas. Is daar jullie iets over bekend?
Dat klopt. Campri is eigenaar van deze grond. Zowel de provincie als de gemeente en Campri hebben ambities voor dit gebied wat betreft groen, biodiversiteit, water en dergelijke. We

zijn momenteel in overleg om deze plannen verder uit te werken.

10. De woon- en zorgvoorziening staat naar achteren, verliezen wij geen parkeerplaatsen? Bij de parkeerkoffer tussen Nieuwe Voorstraat en Kweeklust? *Evenals in het reeds gerealiseerde deel van Offem-Zuid was hier in het stedenbouwkundig plan een terugliggend woonblok met daarvoor een hofje bedacht. Er gaan dus geen parkeerplaatsen verloren. We zorgen er sowieso altijd voor dat aan de parkeernorm wordt voldaan.*

11. Wanneer begint de inschrijving voor de huizen? *De woningen gaan ongeveer een half jaar voor start bouw in verkoop, naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022. We houden u hiervan op de hoogte via de nieuwsbrieven.*

12. Tijdens de heiwerkzaamheden voor de bruggen tussen fase 1 en fase 2 van offem-zuid, is er schade opgetreden aan stucwerk van muren en plafonds van de huizen aan o.a. de Nieuwe Voorstraat. Wordt daar in het vervolg wel rekening mee gehouden? Door bijvoorbeeld werkzaamheden uit te voeren voor oplevering? *Op ons deel zijn geen verkeersbruggen voorzien. Indien voor de duikers (waterverbindingen) toch heiwerk noodzakelijk is, dan plannen we dit bij voorkeur in de periode van bouwrijp maken. En niet op het moment dat er in de directe nabijheid al woningen zijn gerealiseerd.*

13. Hoe hoog wordt de woon- en zorgvoorziening? Net zo hoog als de woningen aan de Nieuwe Voorstraat / Kweeklust of vergelijkbaar met de appartementencomplexen? *De kleinschalige woon- en zorgvoorziening aan de Nieuwe Voorstraat wordt even hoog als de aangrenzende woningen en heeft qua uitstraling iets weg van een landhuis.*

14. Gaat voor de woningen ook geheid worden of worden schroefpalen toegepast?

Het type funderingspalen voor de nieuwe woningen is op dit moment nog niet bekend. De bouwer heeft in de keuze voor het paalsysteem rekening te houden met de nabijgelegen woningen. Specialistisch advies op basis van de grondgesteldheid moet uitwijzen welk type paalsysteem kan worden toegepast zonder risico's voor de nabijgelegen bebouwing.

15. Hoe wordt rekening gehouden met speelvoorzieningen voor kinderen in de deze fases?

In zowel fase 1 als fase 2 is er ruimte voor een speelgelegenheid gereserveerd in de openbare ruimte. Bij de uitwerking hiervan zal ook een vorm van participatie plaatsvinden met de bewoners.

16. In de plaatselijke krant werd enkele maanden geleden gemeld dat de gemeente in Offem meer woningen wilde bouwen. Op welke manier is dit uiteindelijk gerealiseerd? Zijn de beukmaten van de sociale woningen aangepast?

Dit is op verschillende manieren gerealiseerd. Door meer differentiatie in beukmaten van de sociale huurwoningen, optimalisatie van de appartementengebouwen, en door een andere inrichting van het gebied grenzend aan de ecologische zone.