



## MEMO van het college aan de raad

Datum : 19 maart 2015  
Zaaknummer :  
Documentnummer : 15.B002540  
Aan : Gemeenteraad  
Van : College  
Onderwerp : woningbouw op landgoed De Haaf  
Portefeuillehouder(s) : P. van Huissteden  
Inlichtingen bij : E. van Hout

---

### **Aanleiding**

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de commissie bestemmingsplannen op 17 maart 2015 van door P. van Huissteden
  - Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht
- 

Ons college heeft op 17 maart 2015 besloten:

1. ten behoeve van de bouw van maximaal 42 woningen op landgoed De Haaf te Bergen het ontwerp van het bestemmingsplan De Haaf ingevolge artikel 3.8 van de Wro ter inzage te leggen;
2. ten behoeve van de bouw van 19 woningen aan de Heereweg 65-69 (v/m Altamira) te Schoorl het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen;
3. de samenwerkingsovereenkomst, waarin beide ruimtelijke ontwikkelingen onvoorwaardelijk en ondubbelzinnig aan elkaar zijn gekoppeld, te tekenen.

Wethouders Zeeman en Van Huissteden hebben over dit besluit een mededeling gedaan in de commissie bestemmingsplannen van 17 maart jl. en er is toegezegd dat er een memo volgt waarin de achtergronden worden belicht.

### De Haaf

In 2010 is aan Heijmans Projectontwikkeling, na toepassing van een vrijstellingsprocedure, bouwvergunning verleend voor de bouw van drie appartementengebouwen met in totaal 27 woningen op landgoed De Haaf in de kern Bergen. Al deze woningen waren geprojecteerd in het luxe vrije sector koopsegment (circa € 900.000,- en hoger). Gemeente Bergen en Heijmans hebben in 2010 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin is bepaald dat het sociale segment (zijnde 11 woningen) in het project Mooi Bergen werd opgenomen. Hier stond een financiële vergoeding van de ontwikkelaar tegenover. Deze verhouding (11 sociaal/27 vrije sector) was conform het destijds geldende volkshuisvestingsbeleid dat uitging van een zgn. 30%-70%verhouding. Er is in het verleden (het eerste besluit hieromtrent dateert reeds uit 2008) door ons college bepaald dat de stedenbouwkundige invulling (bijzondere gebouwen met een hoge architectonische uitstraling in een landgoedachtige setting) rechtvaardigde dat de sociale opgave niet in dit gebied werd gerealiseerd.

Nadien is veel gebeurd in de vastgoedwereld. Er is in ieder geval niet gebouwd. Noch bij De Haaf noch in project Mooi Bergen. De bouwvergunning voor 27 woningen op De Haaf is wel onherroepelijk. De samenwerking tussen Heijmans Projectontwikkeling en De Haaf Vastgoed is vorig jaar beëindigd. Bot Bouw Initiatief (BBI) is de nieuwe bouwer/ontwikkelaar. Een tweede nieuw element is dat anno 2015 ook een ander volkshuisvestingsbeleid geldt (30% in categorie 1, 10% in categorie 2 en 60% vrije sector). Voorts is ook project Mooi Bergen gewijzigd waarbij geen rekening meer is gehouden met de extra sociale opgave als gevolg van project De Haaf.

BBI heeft het plan De Haaf herontwikkeld, de woningen waren te groot in omvang en te duur. Binnen de kaders van de onherroepelijke bouwvergunning (hoogte, omvang, positionering van de gebouwen) is een nieuw plan gemaakt, dat voorziet in de bouw van 42 woningen, wederom allemaal in de vrije sector. Per gebouw 14 appartementen. De prijzen van de woningen zijn aanmerkelijk naar beneden bijgesteld (van € 480.000,- tot circa 1,2 miljoen).

Ofschoon de gebouwen niet wijzigen qua omvang, hoogte en positionering moet er wel een nieuwe planologische procedure gevolgd worden aangezien het aantal geprojecteerde woningen toeneemt van 27 naar 42. Daarnaast dient initiatiefnemer ook te voldoen aan de sociale opgave.

#### Gemeentelijk beleid

Op 17 augustus 2010 heeft ons college de notitie vergoeding sociale woningbouw vastgesteld. In deze notitie is beschreven op welke wijze de sociale woningbouwopgave kan (moet) worden ingevuld. Er is een ladder van toepassing:

1. Het heeft de voorkeur dat de sociale woningbouwopgave op hetzelfde perceel wordt gerealiseerd (eerste trede);
2. Indien dat niet kan of wenselijk is, moet worden onderzocht of de sociale opgave binnen dezelfde kern kan worden gerealiseerd (tweede trede);
3. Indien dat niet kan of wenselijk is, moet de oplossing in een andere kern gevonden worden (derde trede);
4. Indien dat ook niet kan of wenselijk is, is de laatste oplossing dat er een bijdrage wordt gedaan in het fonds sociale woningbouw (vierde trede).

#### Waar komt de sociale opgave?

Het voorstel van BBI is om de sociale woningen in het bouwplan Heereweg 65-69 (voorheen Altamira) in Schoorl te realiseren. BBI is eigenaar van dit perceel en heeft in het verleden (vergunning uit 2010) tevergeefs een plan voor 18 woningen ontwikkeld onder de noemer Schoorlse Duinen. De analyse van BBI dat het bouwplan het destijds niet heeft gehaald is dat het relatief veel koopwoningen betrof waarbij de vrije sector en de sociale sector in één gebouw waren geprojecteerd. Dat, in combinatie met een slechte vastgoedmarkt, heeft er volgens BBI toe geleid dat het plan niet ontwikkeld is. De gedachte anno 2015 is dat er 19 sociale woningen op dit perceel worden ontwikkeld. Het idee is dat Kennemer Wonen deze woningen mogelijk kan afnemen. Hierover zijn gesprekken gaande. Het betreffen driekamer appartementen, waarvan er 16 levensloopbestendig zijn. Vanwege wijzigingen in aantal woningen en het gevelaanzicht, is hiervoor ook een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het vorenstaande samenvattend is het voorstel van BBI om 42 vrije sector koopwoningen te bouwen op landgoed De Haaf in de kern Bergen en 19 sociale huur- of koopwoningen te bouwen aan de Heereweg 65-69 in de kern Schoorl. Door de koppeling gaat het in totaal dus om 61 woningen. BBI en de gemeente Bergen sluiten een overeenkomst waarin deze koppeling ondubbelzinnig en onvoorwaardelijk is. Ofwel, als er in De Haaf wordt begonnen, worden ook de sociale woningen gebouwd, op straffe van een boete van ruim € 1,2 miljoen.



### Toets aan het beleid

Aan de orde is de zgn. derde trede van de ladder in de notitie vergoeding sociale woningbouw. Bepaald moet worden of trede 1 of anders trede 2 niet van toepassing is of kan zijn. Reeds eerder is door ons college bepaald dat er stedenbouwkundige argumenten zijn om de sociale woningbouw niet op De Haaf te bouwen. Deze argumenten zijn anno 2015 nog actueel aangezien er in de stedenbouwkundige opzet van het plan niets is gewijzigd. Dus trede 1 is niet van toepassing. Er zijn geen beschikbare percelen elders in de kern Bergen waar een dergelijke opgave kan worden gebouwd. De koppeling met Mooi Bergen 2.0 is losgelaten waardoor er in het plandeel Harmonie van dat project ook minder massa gebouwd kan worden. De tweede trede is dan ook niet haalbaar. Daarmee komen we uit bij de derde trede. Het verzoek is in overeenstemming met het beleid.

Wat de volkshuisvestingsverdeling betreft, kan het volgende gesteld worden. De zgn. 30-10-60 verhouding wordt toegepast op de gevraagde toevoeging. Aan de Heereweg 65-69 worden drie woningen gesloopt. Dit kan van de opgave afgetrokken worden. Er wordt niet met terugwerkende kracht gekeken naar de uitgangspunten in het in 2009 vergunde plan. Hierover heeft immers eerder besluitvorming plaatsgevonden en zijn juridisch bindende afspraken gemaakt. Daar moet de marktpartij op kunnen vertrouwen.

#### *Vanuit de historie (is dus een feit):*

27 vrije sector	70%	
11 sociaal	30%	(alle 11 in categorie 2)
38 totaal	100%	

#### *Nieuw i.v.m. koppeling Altamira*

15 vrije sector en (na sloop 3) feitelijke toevoeging	12	60%
8 sociaal	8	40% (6 cat.1 en 2 cat. 2)
	20	100%

#### *Dus totaal:*

Categorie 1	6
Categorie 2	13
Vrije sector	42

Voor wat betreft de toevoeging ten opzichte van het eerder vergunde (27 vrije sector) wordt er volledig voldaan aan de volkshuisvestingsopgave.

### Het dilemma

De gemeenteraad is formeel (nog) niet op de hoogte van deze plannen en de constructie. De raad is het wettelijk orgaan dat gaat over de vaststelling van bestemmingsplannen. Het gegeven dat de sociale opgave in een andere kern wordt gerealiseerd en de overweging dat het aantal vrije sector woningen moet worden opgehoogd naar 42 om een haalbaar plan te krijgen, zijn politiek relevante overwegingen. Om deze reden was het ook oorspronkelijk de opzet om eerst een discussiememo in de ARC van 23 april 2015 aan de orde te stellen om vervolgens (na het verkrijgen van groen licht voor deze constructie) beide bestemmingsplannen ter inzage te leggen. Op die manier is uw raad aan de voorkant van het proces geïnformeerd en meegenomen. Als deze 'koninklijke weg' wordt gevolgd, kan de raad op z'n vroegst in zijn vergadering van 1 oktober 2015 de bestemmingsplannen vaststellen.

En dit leidt voor BBI tot een groot probleem. Dat is voor het bedrijf te laat. Enige maanden geleden is BBI begonnen met de voorverkoop van de woningen op De Haaf. Oorspronkelijk

bedoeld om af te tasten of het aansluit bij de wensen van de markt. Kennelijk slaat het plan aan, want er zijn inmiddels 14 appartementen (waaronder de 3 penthouses) verkocht. In die koopovereenkomsten is een wettelijk verplichte ontbindende voorwaarde opgenomen, dat, indien er niet binnen één jaar wordt begonnen met de bouw, de betreffende koopovereenkomst nietig is. Uit informatie van BBI blijkt dat, indien het proces van de koninklijke weg wordt gevolgd, er 11 van de 14 kopers afhaken. En men vreest dat dit funest is voor een plan in een dergelijke markt. Het spreekt voor zich wat dit voor de beeldvorming betekent.

De nadrukkelijke vraag van BBI is dan ook of er afgeweken kan worden van de beoogde route door de ontwerpen van de bestemmingsplannen direct na ons collegebesluit op 17 maart 2015 ter inzage te leggen. In dit scenario is een raadsbesluit op 25 juni 2015 haalbaar. Het nadeel daarvan is dat het eerste moment dat de raad over dit onderwerp een besluit kan nemen, op 25 juni 2015 is. Indien uw raad niet akkoord gaat met deze constructie, zal het bestemmingsplan ook niet worden vastgesteld. Het spreekt voor zich dat dit geen wenselijk beeld is. Overigens heeft ons college BBI op dit risico bij brief van 22 oktober 2014 nog uitdrukkelijk gewezen.

Ons college heeft in dit verband het volgende overwogen.:

- BBI heeft zich eerder getoond als betrouwbare partner die gedegen projecten realiseert (zie plan Hartje Bergen). Het feit dat dit bedrijf 61 woningen gaat bouwen in de gemeente Bergen kan als een behoorlijke en positieve impuls worden beschouwd;
- Er is een harde en ondubbelzinnige koppeling tussen de bouw van vrije sector woningen en sociale woningen;
- Er is een aantoonbare urgentie voor het verzoek. Het alternatief is dat kopers mogelijk afhaken waardoor ook de 19 sociale woningen mogelijk niet worden gebouwd;
- Het voorstel is, voor wat betreft de toename van woningen in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid;
- Het voorstel is in overeenstemming met de beleidsnotitie 'vergoeding sociale woningbouw';
- In de kern Bergen komt een fraaie stedenbouwkundige invulling waarbij een momenteel besloten landgoed toegankelijk wordt gemaakt voor wandelaars. Het plan sluit aan op het voetpadennetwerk in Oranjeplantsoen. Dit wordt op kosten van de ontwikkelaar gerealiseerd;
- In de kern Schoorl komen in de directe nabijheid van de Sanderij (woonservicezone) 19 sociale huurappartementen die grotendeels ook levensloopbestendig zijn.
- Er gaat een positief signaal uit van dit besluit.

#### De planologische procedures

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad en dient voorbereid te worden met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Aangezien er wordt voortgeborduurd op een eerder vergund en onherroepelijk plan, is het mogelijk de fase van toepassing van de Inspraakverordening over te slaan. Daardoor wordt een aantal maanden in de procedure gewonnen. Het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro vindt tegelijk met de ter visie legging plaats. Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De planning (vaststelling door de raad op 25 juni) is alleen haalbaar als er geen zienswijzen komen. Hiervan is BBI op de hoogte. Om zienswijzen te voorkomen wordt in de eerste week van de ter inzage legging voor beide bestemmingsplannen een inloopavond georganiseerd.

Naast de twee bestemmingsplannen is, voor wat betreft locatie De Haaf, ook een ontwerpbesluit hogere waarde verkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen.

#### De samenwerkingsovereenkomst

Ons college heeft ingestemd met bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst (sok). In de sok is de koppeling tussen beide projecten vastgelegd. Belangrijke artikelen zijn artikel 4.2, 5.1, 5.2 en 13.2.

De samenwerkingsovereenkomst is het juridisch bindende element tussen beide planologische procedures. In de praktijk kan de situatie ontstaan dat beide bestemmingsplannen niet gelijktijdig ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Dat is dus geen probleem zolang de sok maar vóór vaststelling van het bestemmingsplan voor De Haaf is ondertekend. Het is de verwachting dat de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan Heereweg 65-69 enige weken later plaats vindt. Het betreffende plan is namelijk aangeboden aan Kennemer Wonen. De reactie is nog niet ontvangen. Het is het voorkeursscenario dat KW hier op in gaat. Vanuit die gedachte is het zinvol eerst KW nog inhoudelijk naar het plan te laten kijken voordat het ter visie gaat.

#### **Bijlagen**

- Samenwerkingsovereenkomst gemeente Bergen met BBI en De Haaf Vastgoed;
- Impressie bouwplan De Haaf;
- Impressie bouwplan Heereweg 65-69
- Eerder verleende vergunning voor Heereweg 65-69
- Notitie vergoeding sociale woningbouw uit 2010