

Project Geesterduin 2.0

Voornemen tot verkoop van perceelgedeelten aan Hoorne Vastgoed B.V.

De gemeente Castricum is voornemens om ten behoeve van de revitalisering van winkelcentrum Geesterduin en ontwikkeling van de directe omgeving (hierna: het 'Project') verschillende delen van haar perceel kadastraal bekend gemeente Castricum sectie C nummer 4770 te verkopen aan Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna: 'Koper'). Het Project betreft concreet een veelomvattende integrale gebiedsontwikkeling en behelst de volgende onderdelen: de revitalisering van het uit 1974 daterende winkelcentrum Geesterduin, de ontwikkeling van ca. 215 woningen bovenop/rondom het winkelcentrum, het toevoegen van ca. 700 m² winkelvloeroppervlak, het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de vernieuwing van de openbare ruimte in het projectgebied. Het Project omvat mede de verplaatsing van het tankstation BP Soomerwegh uit dit gebied naar een andere locatie.

Objectinformatie

Adres: Geesterduinweg – Soomerwegh, Castricum

Kadastrale aanduiding: Gemeente Castricum, sectie C perceel 4770

Perceelgrootte totale plangebied: ca. 78.705 m²

Grootte te verkopen deel: ca. 3.500 m², verspreid over 11 diverse delen.

Eigendomspositie Koper

Het Project is een door Koper uitgewerkt initiatief dat aansluit op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, waarbij de gemeente voornemens is om met de Koper een anterieure overeenkomst te sluiten. Koper is voor een belangrijk deel eigenaar van winkelcentrum Geesterduin, en heeft daarmee een meerderheidsbelang in de betrokken vereniging van eigenaren. De binnen het Project beoogde woningbouw in de sociale en vrije sector, de uitbreiding van het commerciële programma en de te realiseren parkeervoorzieningen zullen slechts ten dele worden gerealiseerd op omliggende gemeentegrond, zodat de inbreng van de Koper onontbeerlijk is om tot overeenstemming over de uitvoering van het Project te geraken. Vanwege het integrale karakter van de geplande ontwikkeling binnen het Project alsmede de omvangrijke eigendomspositie van Hoorne Vastgoed binnen het winkelcentrum is feitelijk alleen de Koper in staat om het Project te realiseren. In zijn rol van ontwikkelaar heeft Koper aanzienlijke inspanningen geleverd om het Project nader uit te werken en het nodige draagvlak daarvoor te verwerven. Voorts heeft Koper met Woningcorporatie Stichting Kennemer Wonen zijn voornemen vastgelegd om gezamenlijk na te gaan hoe partijen optimaal kunnen voldoen aan de verplichte realisatie van het segment aan sociale woningbouw binnen het Project. Door de verkoop van de hiervoor genoemde diverse kleine perceelgedeelten aanpalend aan het winkelcentrum als hierboven genoemd aan Koper wordt de binnen het Project geplande revitalisering van het winkelcentrum en de uitbreiding van woningbouw mogelijk gemaakt.

Criteria

De uitgifte van grond voor bedrijfs- en woondoeleinden vormt voor de gemeente Castricum een instrument bij het verwezenlijken van haar sociale en economische doelstellingen in de vorm van versterking van de economische structuur van de gemeente, het opbouwen van een evenwichtige werkgelegenheid en het voorzien in sociale en betaalbare woningbouw voor haar burgers. Een uitgifteselectie vindt plaats op basis van de gemeentelijke geformuleerde beleidsuitgangspunten (economische beleidsvisie, milieu en duurzaamheid en aansluiting bij het beleid voor sociale en betaalbare woningbouw). Punten die van belang zijn bij de eventuele verkoop van deze perceelgedeelten zijn:

- In overeenstemming met de eisen uit de Woonvisie Castricum 2020-2025 d.d. 19 december 2025;
- Marktconforme prijs voor afname voornoemde perceelgedeelten in overeenstemming met de Nota Grondprijnsbeleid Castricum d.d. 22 oktober 2020;
- Passend binnen het Beleidsplan & Uitvoeringsprogramma 2023-2026 'Op weg naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten' oktober 2022, vastgesteld op 23 januari 2023;
- Behoud werkgelegenheid, en/of groei door faciliteren uitbreiding bedrijfsactiviteiten; - Passende bedrijfs- en woonactiviteiten op de beschreven perceelgedeelten in overeenstemming met de door de gemeenteraad op 21 september 2023 vastgestelde Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0;
- in overeenstemming met de Nota Parkeernormen Castricum 2020.

Koper voldoet aan bovenstaande voorwaarden en met de realisatie van het Project is sprake van passende activiteiten op de te verwerven objecten door Koper. Ook past deze verkoop in de doelstelling van de gemeente Castricum ten aanzien van een intensivering en optimalisering van kavels door meer bouwen in de hoogte, het toevoegen van ruimte voor verschillende functies en daarmee de groei van de lokale werkgelegenheid. Tevens draagt de instandhouding en ontwikkeling van een divers aanbod van winkels, horeca en bedrijven bij aan versterking van de economische structuur op en nabij het terrein van winkelcentrum Geesterduin. Met de uitvoering van het Project door Koper kunnen de bedrijven en woningen die gevestigd zijn niet enkel worden behouden maar tevens worden uitgebreid.

Gelet op het voorgaande en mede gelet op de bestaande urgentie om met name sociale en betaalbare woningen aan de woningvoorraad in Castricum toe te voegen, is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt

voor het aangaan van de anterieure overeenkomst voor het Project en de daarmee samenhangende verkoop van het in de aanhef van deze publicatie genoemde perceelgedeelten aan de Koper.

Vervaltermijn

De gemeente Castricum zal 30 kalenderdagen na de datum van deze publicatie verdere uitvoering geven aan haar voornemen om de koopovereenkomst aan te gaan, tenzij voordien door een belanghebbende een kort geding tegen dit voornemen aanhangig is gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland. Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot de heer M. Stijkel, mail naar marcelstijkel@debuch.nl. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Castricum en de Koper zouden dan immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6).

Castricum, 20 december 2023