

## Voornemen tot aangaan overeenkomst(en) herontwikkeling Hofgeesterweg



De gemeente Velsen is voornemens om een overeenkomst te sluiten met Joss Velsbroek B.V. (Initiatiefnemer) met betrekking tot het project herontwikkeling Hofgeesterweg (Project) en de daaruit voortvloeiende verkoop van de ondergenoemde objecten.

Het gaat hierbij om volgende voorgenomen overeenkomst:

Anterieure exploitatieovereenkomst herontwikkeling Hofgeesterweg Fase 2 (AO Hofgeesterweg Fase 2), waaruit voortvloeit de verkoop van de ondergenoemde objecten.

### Objectinformatie

Adres: Hofgeesterweg 63 en omgeving

Percelen: gemeente Velsen, sectie P, nummers 3606, 3607 gedeeltelijk en 5112 gedeeltelijk

Perceelgrootte: circa 11.440 m<sup>2</sup>

### Initiatiefnemer is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is de Initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van gronden.

### *Het Project*

Het Project is een gebiedsontwikkeling en behelst de herontwikkeling van de in de aanhef genoemde objecten naar woningbouw. Voor meer informatie over het Project verwijst de gemeente naar: <http://www.velsen.nl/actueel/projecten/hofgeesterweg-velserbroek>.

De herontwikkeling van het Project bevat een programma van in totaal circa 52 woningen, waarvan het merendeel betaalbare woningen (middencategorie huur- en koopwoningen). Om de herontwikkeling van het Project mogelijk te maken wordt de bedrijfsvoering van de operationele manege (Hofgeesterweg 63) gestaakt. Dit geschiedt voor risico van de Initiatiefnemer.

### *Chronologie van het Project en betrokkenheid Initiatiefnemer*

De planvorming voor het Project is een initiatief van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer beschikt over de nodige kennis, kunde en kapitaal om het Project te ontwikkelen en te realiseren. De Initiatiefnemer heeft vanaf 2020 een plan uitgewerkt voor nieuwbouw met een aantrekkelijk en duurzaam woningbouwprogramma. De Initiatiefnemer heeft aanzienlijke kosten gemaakt en inspanningen geleverd om het plan nader uit te werken en daarvoor het nodige draagvlak te verwerven. De Initiatiefnemer heeft begin 2020 (januari 2020) een gedeelte van de manege gekocht en bedongen dat de bedrijfsvoering eindigt. De gemeente en Initiatiefnemer hebben eind 2020 (december 2020) een anterieure overeenkomst gesloten ten aanzien van de eerste fase van de beoogde herontwikkeling van het Project, waarin de beëindiging van de pachtovereenkomsten met de manege is geregeld. Het college heeft op begin 2021 het startdocument vrijgegeven voor participatie. Op 28 oktober 2021 heeft de gemeenteraad – met kennisgeving van het participatieproces – het startdocument vastgesteld.



---

### *Hoe worden gemeentelijke beleidsdoelen bereikt?*

Het Project draagt bij aan de opgave van de gemeente om het grote tekort aan woningen op te lossen en de (woon)kwaliteit verder te versterken. Er worden circa 52 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in de verschillende categorieën, van betaalbaar, middenduur tot duur. Het Project sluit aan op het – door de gemeenteraad vastgestelde - startdocument.

*Initiatiefnemer is de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor Project.*

Het project vraagt om te beginnen om de medewerking van de Initiatiefnemer. Zonder zijn medewerking is het niet mogelijk om het Project op korte termijn te realiseren omdat initiatiefnemer, gelet op zijn eigendomspositie, ervoor kan zorgen dat de bedrijfsvoering van de manege ook daadwerkelijk eindigt zodat er dientengevolge woningbouw mogelijk is op deze locatie. Gelet op de verworven grondpositie van de initiatiefnemer en de centrale ligging daarvan middenin het Project, is de Initiatiefnemer de enige partij die het Project als één geheel kan realiseren.

Daarnaast vraagt het Project om een combinatie van ontwikkelkracht, technische en financiële bekwaamheid en ruime ervaring met bouw en projectontwikkeling. Alle benodigde kennis en kunde om het Project voortvarend te ontwikkelen en te realiseren is aanwezig bij de Initiatiefnemer.

Daarbij is – zoals hiervoor reeds toegelicht - ook bijzonder van belang dat de Initiatiefnemer reeds vanaf 2020 op eigen initiatief een plan heeft uitgewerkt voor het Project en daarvoor het nodige draagvlak heeft verworven, zodat ook hier verzekerd is dat het Project op korte termijn gerealiseerd kan worden.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het realiseren van het beoogde Project en daarmee voor het aangaan van de bovengenoemde overeenkomsten met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van de in de aanhef van deze publicatie genoemde objecten, namelijk de Initiatiefnemer. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

### **Vervaltermijn**

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk binnen een termijn van 20 dagen na datum van deze publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan Daan Hendriks via [dhendriks@velsen.nl](mailto:dhendriks@velsen.nl) onder vermelding van "Herontwikkeling Hofgeesterweg 63". 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 en de Initiatiefnemer zouden 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 d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).