

Gemeente Zeist - Bekendmaking van het voornemen om een gedeelte van recreatiepark Dijnselburg in Zeist te verkopen aan BPD Ontwikkeling B.V.

Aanleiding

Gemeente Zeist is eigenaar van het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Zeist, sectie P, nummer 1756. Een gedeelte van dit perceel, circa 21.300 m², maakt deel uit van Recreatiepark Dijnselburg, dat thans wordt geëxploiteerd door Dijnselburg Recreatie en Verblijf B.V.

Naast het stuk gemeentegrond omvat Recreatiepark Dijnselburg het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Zeist, sectie P, nummer 1736. Dit perceel, met een oppervlakte van circa 20.287 m², is eigendom van BPD ontwikkeling B.V., hierna te noemen BPD.

De exploitatie van recreatiewoningen zal eind 2026 eindigen. Gemeente Zeist wil graag dat er daarna op het terrein van het recreatiepark woningen worden gebouwd. Deze woningbouw maakt deel uit van de integrale ontwikkeling van gebied Dijnselburg en is daarom meegenomen in de Gebiedsvisie Dijnselburg, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 november 2024.

BPD is eigenaar van ongeveer de helft van het betreffende terrein en ziet mogelijkheden om op het gehele terrein een integraal woningbouwplan te ontwikkelen dat voldoet aan de Gebiedsvisie Dijnselburg en de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Zeist. Voor deze ontwikkeling is het nodig dat BPD het deel van het terrein, dat nu nog eigendom is van de gemeente, verwerft.

BPD is enige serieuze gegadigde

De gemeente is van mening dat BPD op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van het betreffende stuk grond. Hieraan liggen de volgende redenen ten grondslag.

1. BPD heeft een unieke grondpositie

Het te verkopen stuk grond grenst direct aan het perceel dat eigendom is van BPD. De gronden (inclusief de parkeervoorzieningen) vormen samen het huidige Recreatiepark Dijnselburg en zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het is ruimtelijk gezien één geheel en de gemeente wil dat dit ook na realisatie van de woningbouw zo blijft. In de gebiedsvisie vormen de gronden samen één gebied (de "Woonkamer") met één hoofdtoegangsweg. De gemeente heeft dus een integrale ontwikkeling voor ogen. BPD is daarom, gelet op haar unieke grondpositie, de enige partij die redelijkerwijs in aanmerking komt voor aankoop van de gemeentegrond.

2. De gemeente wil de ontwikkeling bij één partij houden

In de Gebiedsvisie Dijnselburg is voor het terrein van het recreatiepark uitgegaan van de realisatie van één natuurinclusieve woonbuurt. Om ervoor te zorgen dat de woonbuurt eenheid uitstraalt en er voldoende samenhang is tussen de verschillende woningen, wil de gemeente dat de ontwikkeling bij één partij komt te liggen. Ook omdat dit meer zekerheid geeft omtrent de juridische en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Gelet op haar grondpositie kan alleen BPD, na verwerving van het stuk gemeentegrond, garanderen dat de ontwikkeling door één partij wordt uitgevoerd.

3. De gemeente stelt haalbaarheid en spoedige realisatie als voorwaarden

Er is een groot tekort aan woningen en de gemeente zet zich in om de woningvoorraad uit te breiden. De gemeente vindt het daarom belangrijk dat plannen voor woningbouw juridisch en financieel haalbaar zijn en zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. Zij kan het zich, in deze krappe woningmarkt, niet permitteren om de realisatie van woningen af te laten hangen van plannen, samenwerkingsverbanden en/of (eigendoms-)constructies waarvan op voorhand niet zeker is of ze uitvoerbaar zijn.

Haalbaarheid en spoedige realisatie zijn voor de gemeente dus belangrijke voorwaarden. Alleen BPD kan, als eigenaar van een deel van het betreffende terrein, hieraan voldoen. Sterker nog, alleen met haar medewerking kan de gewenste woningbouw gerealiseerd worden. Er is geen andere partij die in deze positie verkeert en dus in aanmerking komt voor aankoop van de grond.

4. BPD is een professionele woningbouwontwikkelaar

Om zeker te zijn van een spoedige realisatie van een woonbuurt met de gewenste kwaliteit en eenheid, wil de gemeente dat de ontwikkeling in handen is bij een professionele gebiedsontwikkelaar voor woningbouw. Zij verkoopt de grond daarom alleen aan een partij die op het gebied van woningbouwontwikkeling de nodige kennis en ervaring heeft en bovendien over genoeg financiële draagkracht beschikt. BPD voldoet aan deze eisen. BPD heeft bewezen ontwikkelkracht en is bereid en in staat om het gebied integraal te ontwikkelen. Bovendien heeft BPD in 2020 bewust een grondpositie in het gebied ingenomen om uiteindelijk woningbouw te kunnen realiseren. Dit laat zien dat de intenties van BPD serieus zijn en dat zij bereid is om de beoogde woningbouwontwikkeling te realiseren.

Niet eens met voorgenomen verkoop

Bent u het niet eens met deze voorgenomen verkoop, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking moet komen als koper, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na datum van deze publicatie een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te maken tegen de gemeente. Deze termijn is een vervaltermijn.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding procedure, vervalt het recht om op te komen tegen het sluiten van de hiervoor genoemde overeenkomst en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

Met deze bekendmaking geeft de gemeente Zeist uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).