gemeente Stichtse Vecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Stichtse Vecht

Nr. 425737

14 september 2026

Voornemen tot het sluiten van een grondruilovereenkomst in de Staatsliedenbuurt in Maarssen ten behoeve van de realisatie van betaalbare woningen en de inrichting van het openbaar gebied.

Aanleiding en voorgenomen grondruil

In het kader van het project Staatsliedenbuurt realiseert Woningstichting Portaal (hierna: "Gegadigde") nieuwe sociale huurwoningen en middendure huurwoningen in Maarssen. Voor dit woningbouwinitiatief is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarbij is gebleken dat de huidige kadastrale eigendomsgrenzen niet volledig overeenkomen met de toekomstige inrichting van het plangebied. De door Gegadigde benodigde gronden zijn eigendom van de gemeente Stichtse Vecht (hierna: "de gemeente"). Tegelijkertijd bezit Gegadigde gronden die de gemeente wenst te gebruiken voor de inrichting van het openbaar gebied. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken en de eigendomsgrenzen in overeenstemming te brengen met de toekomstige functies binnen het plangebied, zijn de gemeente en Gegadigde voornemens een grondruilovereenkomst aan te gaan.

Het gaat om een grondruil nabij drie nieuw door Gegadigde te bouwen sociale en middendure huur appartementencomplexen aan de Troelstrastraat, de Schaepmanstraat en de Kuyperstraat in Maarssen. De door de gemeente aan Gegadigde over te dragen gronden bestaan uit zes afzonderlijke gedeelten van de gemeentelijke percelen kadastraal bekend als gemeente Maarsseveen, sectie A nummers 5320 en 4358 ter grootte van in totaal circa 150 m2. Gegadigde draagt op haar beurt gronden aan de gemeente over die benodigd zijn voor de inrichting van het openbaar gebied.

Juridische grondslag

Op grond van de Didam jurisprudentie dient de gemeente bij de vervreemding van onroerende zaken ruimte te bieden aan potentiële gegadigden, tenzij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria vaststaat dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De gemeente is van oordeel dat Gegadigde in dit geval als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt voor de voorgenomen grondruil. Daarom maakt de gemeente bij deze vooraf kenbaar dat zij voornemens is een grondruilovereenkomst aan te gaan met Gegadigde en stelt zij belangstellenden in de gelegenheid hierop te reageren.

Motivering

De voorgenomen grondruil houdt rechtstreeks verband met de integrale herontwikkeling van de Staatsliedenbuurt en de realisatie van sociale en middendure huurwoningen door Gegadigde in het bijzonder. De door de gemeente aan Gegadigde over te dragen gronden grenzen aan de gronden waarop Gegadigde haar woningbouwontwikkeling realiseert en zijn nodig voor de uitvoering en ruimtelijke inpassing daarvan. Gelet op hun ligging, vorm en omvang hebben deze gronden geen zelfstandige gebruiks- of ontwikkelmogelijkheid voor derden.

Daartegenover draagt Gegadigde gronden aan de gemeente over die nodig zijn voor de inrichting en verbetering van het aangrenzend openbaar gebied. Alleen Gegadigde beschikt over deze voor de gemeente benodigde gronden. De grondruil vormt daarmee één samenhangende en wederkerige transactie. Een derde kan geen gelijkwaardige grondruil aanbieden.

De grondruil brengt de eigendomsgrenzen in overeenstemming met de beoogde ruimtelijke inrichting en voorkomt versnippering van eigendom. Hierdoor ontstaan een logische en doelmatige eigendomssituatie.

Daarnaast draagt de realisatie van sociale en middendure huurwoningen door Gegadigde bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave en past deze binnen de Woonvisie 2023-2030 en de ‘Beleidsregels Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2024 - Gemeente Stichtse Vecht’. Met Gegadigde zijn hierover prestatieafspraken gemaakt. Gegadigde is een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet en is uit dien hoofde gebonden aan de voor woningcorporaties geldende wettelijke waarborgen.

Gelet op het voorgaande is de gemeente Stichtse Vecht van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde, te weten de Gegadigde, in aanmerking komt voor het aangaan van de grondruilovereenkomst voor de betrokken gemeentegrond.

Reactietermijn:

Indien u van mening bent dat u eveneens als serieuze gegadigde voor deze grondruil in aanmerking komt en u zich niet kunt verenigen met het voornemen van de gemeente om de grondruilovereenkomst met Gegadigde te sluiten, dient u binnen 20 (twintig) dagen, ingaande op de dag na de publicatiedatum van dit voornemen, een kort gedingsprocedure te entameren bij de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

Indien binnen deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, is de gemeente voornemens de grondruilovereenkomst met Gegadigde te sluiten.

Mocht u vragen over de voorgenomen grondruil hebben, dan kunt u uw vraag mailen naar Charlotte.Hartings@stichtsevecht.nl of per adres Endelhovelaan 1, 3601 GR Maarssen onder vermelding van Project 'Grondruil Staatsliedenbuurt Maarssen'.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan de Didam jurisprudentie waaronder het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).