GEMEENTE NISSEWAARD

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Nissewaard

Nr. 484626

20 oktober 2026

Voorgenomen verkoop van gronden door de gemeente Nissewaard aan Stichting Maasdelta Groep in het plangebied Sterrenkwartier Hoog Fase 4 in Spijkenisse

De gemeente Nissewaard geeft hierbij kennis van haar voornemen tot verkoop van een aantal onroerende zaken in het plangebied Sterrenkwartier Hoog Fase 4 in Spijkenisse aan Stichting Maasdelta Groep ten behoeve van de ontwikkeling van een woningbouwprogramma, waaronder sociale huurwoningen. Het plangebied is gelegen aan portieketage- en galerijwoningen aan de Grote Beerstraat 2-24, 26-40 en de Mizarstraat 1-15, 2-18 en 20-42 te Spijkenisse. De betreffende onroerende zaken zijn ca. 8.288 m^2.

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

Enige serieuze gegadigde

De publieksrechtelijke rechtspersoon gemeente Nissewaard (hierna: de "gemeente"), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 62252046, is van mening dat de stichting Stichting Maasdelta Groep (hierna: "Maasdelta"), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 24218464, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer R. van Nieuwaal, op grond van het Didam-arrest 26 november 2021 (rechtsoverweging 3.1.6), en gezien de huidige eigendomspositie en de volkshuisvestelijke woningopgave, de enige serieuze gegadigde is om de voormelde bij de gemeente in eigendom zijnde onroerende zaken te kopen op basis van een nader te sluiten koopovereenkomst.

Criteria

De gemeente voert hiertoe de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria aan:

1. De gemeente heeft op 20 juni 2017 het stedenbouwkundig kader (836-SO-01) laten opstellen door Geurts & Schulze dat ziet op de herstructurering van de wijk Sterrenkwartier Hoog in Spijkenisse met een gemengd volkshuisvestelijk woningbouwprogramma van 400 tot 425 woningen, waarvan 60% sociale huurwoningen, 20% goedkope koopwoningen, 10% middeldure koopwoningen en 10% vrije sector koopwoningen;
2. Maasdelta had voorafgaand aan herstructurering in Sterrenkwartier Hoog 688 huurwoningen in eigendom;
3. De gemeente en Maasdelta zijn op 11 oktober 2017 een mantelovereenkomst aangegaan voor de herstructurering van exploitatiegebied Sterrenkwartier Hoog (fase 1 t/m 4), waarin afspraken zijn gemaakt over de gefaseerde sloop van alle 688 portiek- en galerijwoningen in eigendom van Maasdelta en de realisatie van het woningbouwprogramma zoals hierboven omschreven;
4. Onderdeel van de afspraken in de mantelovereenkomst is overdracht van grond over en weer: Maasdelta draagt de grond die zij in eigendom heeft en zal worden gebruikt als openbaar gebied over aan de gemeente en de gemeente draagt de grond die zij in eigendom heeft en zal worden gebruikt voor woningbouw over aan Maasdelta;
5. Maasdelta heeft fase 1,2 en 3 van de herstructurering van exploitatiegebied Sterrenkwartier Hoog afgerond;
6. De voorgenomen verkoop van de onroerende zaken geeft uitvoering aan de afspraken die de gemeente en Maasdelta in de mantelovereenkomst hebben gemaakt over de herstructurering van fase 4;
7. De voorgenomen verkoop ziet op verkoop van onroerende zaken in het plangebied die nodig zijn voor de geplande woningbouw en nu als gemeentelijk openbaar gebied – gelegen binnen het huidige woningbezit in eigendom van Maasdelta – fungeren. Maasdelta is eigenaar van alle bestaande bebouwing in het plangebied, zijnde de woningen aan de portieketage- en galerijwoningen aan de Grote Beerstraat 2-24, 26-40 en de Mizarstraat 1-15, 2-18 en 20-42 te Spijkenisse. Maasdelta zal de grond in haar eigendom die zal worden gebruikt als openbaar gebied overdragen aan de gemeente;
8. Het woningbouwprogramma voor het plangebied (fase 4 van de herstructurering) zal bestaan 192 woningen, waarvan 129 sociale huurwoningen, 20 middenhuur huurwoningen en 43 koopwoningen;
9. Kaders voor realisatie en gronduitgifte:

- Maasdelta is als corporatie actief in de gemeente Nissewaard en is uitsluitend actief op het gebied van volkshuisvesting. Als corporatie zet Maasdelta zich in voor mensen die op grond van hun inkomen of persoonlijke situatie niet op eigen kracht kunnen voorzien in woonruimte. Dat doet Maasdelta door betaalbare huurwoningen te realiseren en aan te bieden.
- Maasdelta is een op basis van de volkshuisvestingswet- en regelgeving aangewezen toegelaten instelling, welke onder extern (overheids-)toezicht staan ter zake de uitvoering van hun wettelijke volkshuisvestingstaken.
- Conform de prestatieafspraken 2022 zijn gemeente Nissewaard en Maasdelta elkaars primaire partners als het gaat om het realiseren van sociale woningbouw in gemeente Nissewaard.
- De te realiseren segmenten sociale huur, midden huur en koop zijn in dit bouwplan met elkaar verweven, zodanig dat het technisch, fysiek en volkshuisvestelijk één onafscheidelijk geheel is.
- Op grond van de Nationale Woon- en Bouwagenda (blz. 21) maart 2022 en het Rapport Nationale Prestatieafspraken Corporatiesector (blz. 5) juni 2022, hebben woningcorporaties een prominente rol in de woningproductie, mede omvattende de eigen opgave binnen herstructureringswijken.

10. De voorgenomen verkoop ziet op grond die zal worden gebruikt voor de voorgenomen nieuwbouw. De gemeente geeft hiermee uitvoering aan de mantelovereenkomst zoals hiervoor omschreven. De gemeente stelt zich daarnaast op het standpunt dat het in redelijkheid niet van haar kan worden gevraagd om de betreffende grond aan een derde te verkopen, omdat een derde niet in staat is het gewenste woningbouwprogramma te realiseren. Een derde heeft namelijk ook na verkoop door de gemeente niet alle voor realisatie van het woningbouwprogramma benodigde gronden in handen;

Bezwaar en kort geding

Mocht een belanghebbende bezwaren hebben tegen de verkoop van de gemeentelijke gronden aan Maasdelta dan dient hij die bezwaren binnen 20 kalenderdagen na publicatie van dit bericht kenbaar te maken door een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Rotterdam, locatie Rotterdam gevestigd te Wilhelminaplein 125, 3072 AK Rotterdam.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding 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 Maasdelta 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.

Meer informatie

Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot de projectleider, de heer Erwin Vredenbregt (ea.vredenbregt@nissewaard.nl)