

## Bekendmaking voornemen grondverkoop nabij Centrumlaan te Spijkenisse en Ruwaard van Puttenweg te Spijkenisse

### Didam I-arrest en Didam II-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het zogenaamde "Didam I"-arrest gewezen. Dit arrest bevestigt dat gemeenten in Nederland bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten ten aanzien van openbare gronden transparant moeten handelen en mededingingsruimte moeten bieden. Dit zodat iedere gegadigde kenbaar kan maken dat ook zij in aanmerking komt voor de betreffende in-gebruikgeving. Op 15 november 2024 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam II-arrest gewezen. De Hoge Raad concludeert met betrekking tot overtreding van de Didam-regels in relatie tot het bepaalde in artikel 3:40 BW dat een dergelijke overtreding, ongeacht of deze voor of na het eerste Didam-arrest heeft plaatsgevonden, de rechtsgeldigheid van gesloten overeenkomsten niet aantast.

Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) alsmede het arrest van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

### Voornemen

De gemeente Nissewaard heeft het voornemen gedeelten van een perceel onbebouwde grond met verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 9879 gedeeltelijk, totaal groot circa 674,81 vierkante meter, gelegen nabij Centrumlaan te Spijkenisse en Ruwaard van Puttenweg te Spijkenisse in eigendom aan beoogd koper over te dragen. De bedoelde perceelsgedeelten zijn benodigd om beoogd koper te kunnen laten voldoen aan de parkeernorm.

### Motivering

De gemeente Nissewaard meent om de navolgende redenen dat de beoogd koper de enige gegadigde is om voornoemde perceelsgedeelten te kopen:

1. Beoogd koper heeft met de gemeente op 21 december 2021 een koop- en ontwikkelovereenkomst Metrostation Spijkenisse Centrum gesloten met het oog op haar voornemen om een bouwplan te realiseren dat bestaat uit het realiseren van minimaal 110 en maximaal 125 koop- en/of huur-appartementen, commercieel maximaal 1.520 vierkante meter BVO, een OV-fietsenstalling alsmede 66 parkeerplaatsen in het gebouw en 22 parkeerplaatsen op maaiveld;
2. Beoogd koper heeft met de gemeente op 24 april 2025 een allonge op de onder punt 1. bedoelde overeenkomst gesloten waarin onder meer overeengekomen is dat de gedeelten van een perceel onbebouwde grond met verder aan- en toebehoren, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 9879 gedeeltelijk, totaal groot circa 674,81 vierkante meter, gelegen nabij Centrumlaan te Spijkenisse en Ruwaard van Puttenweg te Spijkenisse in eigendom worden overgedragen aan beoogd koper om haar te kunnen laten voldoen aan de parkeernorm;
3. Beoogd koper overeenkomstig de eisen van de gemeente openbare en goede ontsluitingsvoorzieningen voor eigen rekening en risico aanlegt dan wel het openbaar gebied herinricht en zorgt voor het behalen van de parkeernorm;
4. De gemeenteraad heeft bij de uitgifte van percelen ervoor gewaakt om versnippering tegen te gaan en/of onlogische begrenzing en eigendom verhoudingen te voorkomen. Het zijn van eigenaar van een aangrenzend perceel kan dan een objectief, toetsbaar en redelijk criterium vormen op grond waarvan slechts één partij (namelijk: de enige aangrenzende eigenaar) voor een 'een-op-een' aankoop in aanmerking komt. Zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam 7 september 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:8254. Zie in gelijke zin Rb. Den Haag 17 november 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:17931 en recent de uitspraak van de rechtbank Noord Nederland ECLI:NL:RBNNE:2026:179. De Nota Grondbeleid 2024 is vastgesteld door de raad. Het college is daaraan gebonden bij het privaatrechtelijk handelen;
5. Het voorgaande betekent een aanvullende onderbouwing dat beoogd koper en ontwikkelaar als 'enige serieuze gegadigde' moeten worden aangemerkt, gelet op de omstandigheid dat perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 9879 gedeeltelijk aansluit op het grotere perceel kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie D, nummer 9863;
6. Met inachtneming van het vorenstaande, mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt, namelijk beoogd koper.

### Reactie

De gemeente Nissewaard zal c.q. kan drie weken na de datum van deze publicatie overgaan tot juridische levering, tenzij zich voordien een andere partij als gegadigde meldt.

Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen, dan dient u dit uiterlijk 20 kalenderdagen na datum van publicatie kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [grondzaken@nissewaard.nl](mailto:grondzaken@nissewaard.nl) onder vermelding van "DIG0045107". Na onze gemotiveerde reactie op uw bericht kunt u binnen een termijn van 7 kalenderdagen een kort geding aanhangig maken bij de rechtbank Rotterdam. Indien u één van beide termijnen ongebruikt laat verstrijken, vervalt uw recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen rechtshandeling. Tegen deze voorgenomen rechtshandeling kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend dan wel ingesteld.

Voor nadere inlichtingen kunt u zich melden bij de gemeente Nissewaard, F. Rensen, Adviseur Grondzaken ([f.rensen@nissewaard.nl](mailto:f.rensen@nissewaard.nl)).

Let op: (ruimtelijke) bezwaren tegen het voornemen een overeenkomst te sluiten tot verkoop vallen niet onder deze procedure en zijn voor de gemeente geen aanleiding om terug te komen op het voornemen een overeenkomst te sluiten tot verkoop als in deze kennisgeving beschreven. De (eventuele) bezwaren dienen betrekking te hebben op het uitgangspunt dat beoogd koper de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt. Tevens dienen de (eventuele) bezwaren te worden onderbouwd met een motivatie waarom een ander dan beoogd koper hiervoor in aanmerking wenst te komen.