

Voornemen tot vestiging van een recht van opstal en een erfdiensbaarheid ten behoeve van een optopping van het gebouw aan het Winkelcentrum Woensel 80 B t/m 83 C en Diekirchlaan 171 t/m 241

Anleiding

Als gevolg van de door de Hoge Raad gewezen arresten d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661) bekend als de 'Didam-arresten', is de gemeente Eindhoven (hierna: "de Gemeente") gehouden om, gelet op het gelijkheidsbeginsel, indien geen selectieprocedure wordt gehouden, kennis te geven van het voornemen tot het aangaan van een overeenkomst waarbij sprake is van uitgifte van onroerende zaken.

De Gemeente maakt hierbij bekend dat zij voornemens is om over te gaan tot het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van kolommen en fundering en een erfdiensbaarheid ten behoeve van overkraging en balkons ten laste van gemeentegronden, gelegen nabij het Winkelcentrum Woensel 80 B t/m 83 C en Diekirchlaan 171 t/m 241 aan Lega B.V.

Het recht van opstal zal worden gevestigd op gronden met een totale oppervlakte van circa 110 m², waarvoor een voorlopige kadastrale grens is gemaakt, kadastraal bekend gemeente Woensel sectie P nummer 3853. De erfdiensbaarheid ten laste van gemeentegronden zal worden gevestigd op gronden met een totale oppervlakte van circa 296 m², kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie P nummers 3853 en 3852 (gedeeltelijk). Ter oriëntatie wordt verwezen naar de bij deze publicatie aangehechte tekening met kenmerk GBR-20210166 d.d. 27-10-2025.

De te plaatsen kolommen en fundering en overkraging van balkons op gemeentegronden faciliteert en maakt deel uit van een optopping op hoofdzakelijk particuliere grondeigendommen waar in totaal 36 appartementen worden gerealiseerd bestemd voor de middendure (ver)huur. Gezien de behoefte aan betaalbare woningen op deze locatie, wenst de gemeente haar gronden ten behoeve van dit bouwplan te bezwaren met een recht van opstal en een erfdiensbaarheid.

Enige serieuze gegadigde

De Gemeente is van oordeel dat op grond van de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria enkel Lega B.V. in aanmerking komt voor de voorgenomen gronduitgifte.

Lega B.V. is mede eigenaar van de aangrenzende gronden en opstallen, die zij wenst te herontwikkelen. Het bouwplan zal op particuliere grondeigendommen worden gerealiseerd, er is echter nog 296 m² grondoppervlakte nodig van de gemeente voor het plaatsen van kolommen en fundering en overkraging van balkons.

De gemeente heeft in dit verband gekozen voor een recht van opstal en een erfdiensbaarheid in plaats van grondverkoop, wegens stedenbouwkundige alsmede civieltechnische voorkeuren. Stedenbouwkundig gezien acht de gemeente het wenselijk dat de gronden van de gemeente worden meegenomen in het ontwerp van de te realiseren optopping, echter wenst de gemeente tegelijkertijd de functie van de gronden op het maaiveld te handhaven. Het recht van opstal en de erfdiensbaarheid heeft alleen nut voor Lega B.V., omdat zij eigenaar is van de aangrenzende gronden en daarop opstallen kan realiseren waarmee overbouwd kan worden.

Vervaltermijn

Gegadigden die het oneens zijn met dit voornemen kunnen binnen 28 (achtentwintig) dagen, ingaande op de dag na de publicatiedatum van dit voornemen, een kort gedingprocedure aanhangig maken bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch. De 28 dagen termijn betreft een vervaltermijn. Indien binnen deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, vervalt het recht om tegen deze (voorgenomen) verkoop en levering van onroerende zaken op te komen.

Bijlage: *Tekening met kenmerk GRB-20210166 d.d. 28-10-2025.*