

Voornemen tot het vestigen van een zakelijk recht van overbouwing in verband met de realisatie van balkons inzake de herontwikkeling van de Vierlander, gelegen binnen het plangebied Fellenoord te Eindhoven.

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 het vestigen van een zakelijk recht van overbouwing.

De Gemeente maakt hierbij bekend dat zij voornemens is om over te gaan tot het vestigen van een zakelijk recht van overbouwing ten behoeve van de realisatie van balkons, betrekking hebbende op een perceel grond gelegen aan en nabij de Fellenoord aan de eigenaar van diverse omliggende percelen waaronder begrepen het aangrenzende perceel, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie G nummer 6374 (hierna: "**de Initiatiefnemer**").

De gronden waarop de Gemeente voornemens is om een zakelijk recht van overbouwing te vestigen zijn aangeduid in de bij deze publicatie aangehechte tekening met kenmerk GRB-20230150 d.d. 11-02-2026 (voorlopig) met kavelnummer 10475. Deze gronden betreffen de percelen, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie G nummer 8867 gedeeltelijk en gemeente Woensel sectie K nummer 2210 gedeeltelijk, tezamen groot circa 40 m².

Initiatiefnemer is voornemens om op haar eigendom een bouwplan te realiseren betreffende de realisatie van circa 306 woningen, inhoudende 72% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale koop/huur en het overige middenhuur en/of middeldure koop.

De Gemeente is van oordeel dat op grond van de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria enkel Initiatiefnemer (huidige gegadigde) in aanmerking komt voor de voorgenomen vestiging van het zakelijk recht van overbouwing:

- De (voorgenomen) vestiging van het zakelijk recht is noodzakelijk om tot de (ruimtelijke en stedenbouwkundig gewenste) ontwikkeling van het (bouw)plan te kunnen komen;
- Initiatiefnemer heeft reeds een dominante grondpositie in het (bouw)plan, zonder welke het (bouw)plan niet kan worden gerealiseerd;
- De vestiging van het zakelijk recht van overbouwing is in combinatie met de gronden van Initiatiefnemer nodig om te voldoen aan de ambities en doelstellingen uit het stedenbouwkundig plan, waaronder de aantallen en de kwaliteit van woningen en de integraliteit van het bouwplan.

Door deze kennisgeving maakt de Gemeente haar voornemen tot het vestigen van een zakelijk recht van overbouwing tijdig voorafgaand aan de vestiging van het zakelijk recht deugdelijk gemotiveerd bekend, zodat een ieder daarvan kennis kan nemen.

Heeft u bedenkingen tegen de voorgenomen vestiging van het zakelijk recht van overbouwing, dan dient u binnen 28 kalenderdagen na de datum van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant. De 28 dagen termijn betreft een vervaltermijn. Indien binnen deze termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt, vervalt het recht om tegen deze (voorgenomen) vestiging van een zakelijk recht op te komen.

Bijlage: tekening met kenmerk GRB-20230150 d.d. 11-02-2026 (voorlopig) met kavelnummer 10475.