ENSCHEDE

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Enschede

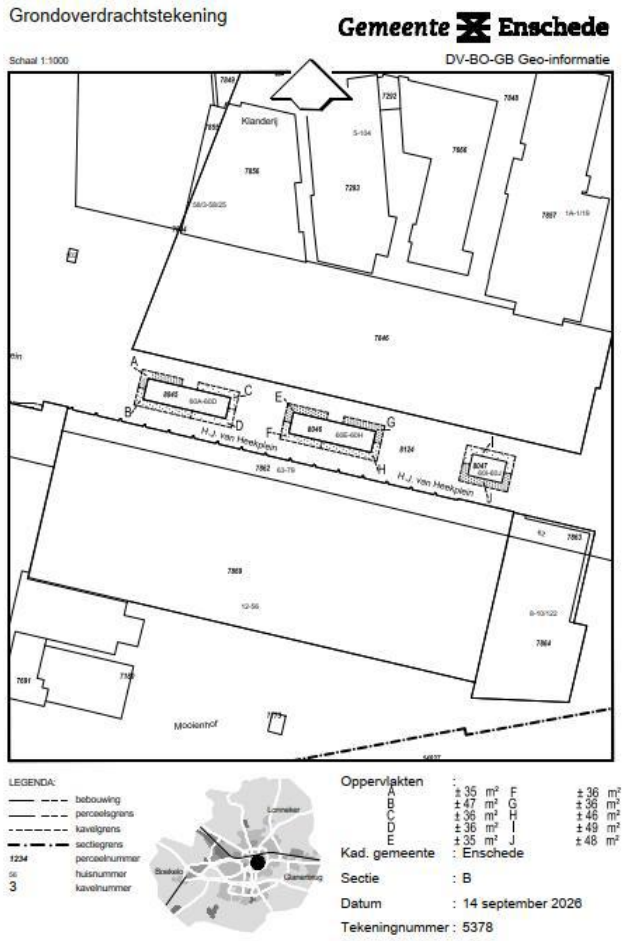
Nr. 437364

17 september 2026

Voornemen tot het aangaan van meerdere overeenkomsten tot vestiging van opstalrechten (10) ten behoeve van de uitbreiding van marktkiosken aan het H.J. van Heekplein te Enschede met permanente glazen schuifpuien overeenkomstig het vergunde dan wel nog te vergunnen ontwerp

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede maakt hierbij bekend dat de gemeente Enschede (hierna: de Gemeente) voornemens is om met de eigenaren van de appartementsrechten die recht geven op het uitsluitend gebruik van de marktkiosken aan het H.J. van Heekplein 60-A tot en met 60-J te Enschede (hierna afzonderlijk: de Appartementsgerechtigde en gezamenlijk: de Appartementsgerechtigden) afzonderlijke overeenkomsten aan te gaan tot vestiging van een eeuwigdurend recht van opstal. Ieder opstalrecht heeft betrekking op het direct aan de betreffende marktkiosk grenzende gedeelte van gemeentegrond dat nodig is voor de realisatie en instandhouding van een permanente glazen schuifpui overeenkomstig het vergunde dan wel nog te vergunnen ontwerp (hierna afzonderlijk: het Opstalrecht en gezamenlijk: de Opstalrechten).

De Opstalrechten worden gevestigd ten laste van (gedeelten van) het perceel kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie B, nummer 8124, ter grootte van in totaal circa 57.012 m² (hierna afzonderlijk: het Perceelgedeelte en gezamenlijk: de Perceelgedeelten), zoals nader aangeduid op onderstaande tekening.



Het betreft de volgende voorgenomen uitgiften per kiosk:

1. H.J. van Heekplein 60-A, appartementsindex 1: het op de situatietekening als perceelsgedeelte A aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 38,8 m²;
2. H.J. van Heekplein 60-B, appartementsindex 2: het op de situatietekening als perceelsgedeelte B aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 51,3 m²;

3. H.J. van Heekplein 60-C, appartementsindex 3: het op de situatietekening als perceelsgedeelte C aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 38,8 m²;
4. H.J. van Heekplein 60-D, appartementsindex 4: het op de situatietekening als perceelsgedeelte D aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 38,8 m²;
5. H.J. van Heekplein 60-E, appartementsindex 5: het op de situatietekening als perceelsgedeelte E aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 38,8 m²;
6. H.J. van Heekplein 60-F, appartementsindex 6: het op de situatietekening als perceelsgedeelte F aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 38,8 m²;
7. H.J. van Heekplein 60-G, appartementsindex 7: het op de situatietekening als perceelsgedeelte G aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 38,8 m²;
8. H.J. van Heekplein 60-H, appartementsindex 8: het op de situatietekening als perceelsgedeelte H aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 51,3 m²;
9. H.J. van Heekplein 60-I, appartementsindex 9: het op de situatietekening als perceelsgedeelte I aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 52,5 m²;
10. H.J. van Heekplein 60-J, appartementsindex 10: het op de situatietekening als perceelsgedeelte J aangeduide gedeelte gemeentegrond, groot circa 52,5 m²;

De Gemeente meent op basis van de hierna genoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria dat iedere Appartementsgerechtigde de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de vestiging van het Opstalrecht op het aan zijn of haar marktkiosk grenzende Perceelsgedeelte.

Achtergrond
Bij notariële akte van 25 juli 2017 is ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars Dagmarkt "De Klanderij" aan H.J. van Heekplein 60A tot en met 60J te Enschede een eeuwigdurend recht van opstal gevestigd op de toenmalige percelen gemeente Enschede, sectie B, nummers 8045, 8046 en 8047. Dit opstalrecht is gesplitst in twaalf appartementsrechten, waarvan de appartementsindices 1 tot en met 10 de bevoegdheid geven tot het uitsluitend gebruik van de tien marktkiosken aan het H.J. van Heekplein 60-A tot en met 60-J.

In voornoemde akte zijn ten laste van de omliggende gemeentegrond en ten behoeve van het bestaande opstalrecht erfdienstbaarheden gevestigd die verband houden met de bestaande bouwkundige constructie en de klapluifels. De Appartementsgerechtigden wensen de bestaande marktkiosken te voorzien van permanente glazen schuifpuien overeenkomstig het door de Gemeente vergunde dan wel nog te vergunnen ontwerp. De beoogde vaste constructies komen buiten de huidige grenzen van de appartementsrechten en het bestaande opstalrecht boven en/of op gemeentegrond te liggen. De Gemeente is bereid hieraan privaatrechtelijk medewerking te verlenen door per marktkiosk een afzonderlijk Opstalrecht te vestigen.

Objectieve, toetsbare en redelijke criteria
1. Ieder Perceelsgedeelte grenst rechtstreeks en uitsluitend aan de bestaande marktkiosk van de betreffende Appartementsgerechtigde. Alleen deze Appartementsgerechtigde kan het Perceelsgedeelte functioneel benutten voor de vaste glazen schuifpuien van zijn of haar marktkiosk;
2. De op ieder Perceelsgedeelte te realiseren vaste glazen schuifpuien vormen bouwkundig en functioneel een uitbreiding van de direct aangrenzende bestaande marktkiosk en kan niet los daarvan worden gerealiseerd of geëxploiteerd;
3. De Perceelsgedeelten zijn vanwege hun ligging, beperkte omvang en functie niet zelfstandig bruikbaar of doelmatig uit te geven aan een derde. Een derde kan daarop geen zelfstandige voorziening realiseren zonder gebruik te maken van of inbreuk te maken op de aangrenzende marktkiosk en de daarbij behorende rechten;
4. De Perceelsgedeelten bevinden zich thans onder de vaste luifels en klapluifels die tijdens openingstijden van de marktkiosken door of namens de Appartementsgerechtigden worden uitgezet. De voorgenomen uitgifte strekt uitsluitend tot het juridisch faciliteren van de door de Appartementsgerechtigden te realiseren vaste glazen schuifpuien van de reeds aanwezige marktkiosken;
5. De beoogde bouwplannen en Opstalrechten zijn rechtstreeks gekoppeld aan de bestaande marktkiosken en de daarbij behorende appartementsrechten.
6. De Appartementsgerechtigden zijn reeds op grond van hun appartementsrechten exclusief gerechtigd tot het gebruik van de bestaande marktkiosken. De in 2017 gevestigde goederenrechtelijke structuur en erfdienstbaarheden bevestigen de duurzame bouwkundige en functionele samenhang tussen de marktkiosken, de luifels en de aangrenzende gemeentegrond.

Gelet op deze criteria komt voor ieder Perceelsgedeelte uitsluitend de eigenaar van het direct aangrenzende appartementsrecht als serieuze gegadigde voor de vestiging van het betreffende Opstalrecht in aanmerking.

Vervaltermijn
Bent u het oneens met dit voornemen tot het aangaan van één of meer van de hiervoor genoemde overeenkomsten, omdat u van mening bent dat u zelf voor de vestiging van een of meer van de opstalrechten in aanmerking komt? Dan dient u binnen twintig (20) kalenderdagen na deze publicatie, derhalve uiterlijk op 7 oktober 2026, een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Overijssel.

Indien u een kort geding aanhangig maakt, dient u dit tevens binnen de hiervoor genoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen schriftelijk aan de Gemeente mee te delen door per e-mail een afschrift van de conceptdagvaarding te sturen aan de afdeling Gebieds- en projectontwikkeling via juristengpo@enschede.nl.

Indien binnen de termijn van twintig (20) kalenderdagen na deze publicatie geen kort geding aanhangig is gemaakt, gaat de Gemeente ervan uit dat er geen andere gegadigden zijn voor de vestiging van de opstalrechten en kan de Gemeente overgaan tot het aangaan en uitvoeren van de voorgenomen overeenkomsten.

Met deze publicatie geeft de gemeente Enschede uitvoering aan de Didam-arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Voor eventuele vragen of nadere inlichtingen over deze publicatie kunt u contact opnemen met de afdeling Gebieds- en projectontwikkeling van de Gemeente. Dit ontslaat u niet van de verplichting om voornoemd kort geding tijdig aanhangig te maken.