

## KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de kerkgenootschap **Sint Norbertusparochie**, kantoorhoudende aan de Sint Josephstraat 2 te (4702 CW) Roosendaal, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74903292, hierbij vertegenwoordigd door dr. M.J. Lindeijer Sj, pastoor/voorzitter, en A.J.M. Steinebach, secretaris, hierna te noemen: 'Verkoper',  
  
en
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Roosendaal**, gevestigd te Roosendaal, kantoorhoudende aan het Stadserf 1 te (4701 NK) Roosendaal (postadres: Postbus 5000, 4700 KA, Roosendaal), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20164788, te dezen op basis van het algemeen mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit 2022 van Gemeente Roosendaal vertegenwoordigd door de heer P. Aalderink, medewerker ontwikkeling I bij de groep Ruimtelijke Ontwikkeling, en handelend ter uitvoering van het besluit van of namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Roosendaal van ....., hierna te noemen: 'de gemeente' en/of 'Koper',

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen'.

### Overwegingen

Partijen nemen in overweging dat:

- i. Verkoper eigenaar is van het perceel plaatselijk bekend Lindenburg 84 en 86, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 7371;
- ii. Verkoper voornoemd perceel met de daarop aanwezig opstallen ter grootte van circa 752m<sup>2</sup> wenst te verkopen aan Koper (hierna te noemen: 'het Verkochte');
- iii. Koper het Verkochte wenst te kopen van Verkoper;
- iv. Verkoper voor gewenste verkoop een machtiging aan dient te vragen bij het bisdom van Breda;
- v. Verkoper het Verkochte reeds verhuurt aan 'WijZijn Traverse Groep';
- vi. Partijen de afspraken betreffende de koop in deze koopovereenkomst schriftelijk wensen vast te leggen.

Partijen verklaren dat deze koopovereenkomst is gesloten onder de navolgende bedingen, bepalingen en voorwaarden:

### Artikel 1. Omschrijving Verkochte en koopprijs

1. Verkoper en Koper verklaren dat Verkoper aan Koper het navolgende verkoopt en zal leveren: het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, te weten een kerkgebouw, dienstwoning en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Lindenburg 84 en 86, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 7371 ter grootte van 752m<sup>2</sup> (zegge: zeven are en tweeënvijftig centiare), plaatselijk bekend onder de naam 'De Goede Herder', zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aan deze koopovereenkomst gehechte kadastrale kaart, hierna te noemen: 'het Verkochte'. Een kadastraal bericht van het Verkochte wordt als **bijlage 2** aan deze koopovereenkomst gehecht.
2. De koopprijs van het Verkochte bedraagt € 350.000,00 (zegge: driehonderdvijftigduizend euro).
3. De levering van het Verkochte is belast met overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van en wordt gedragen door Koper, echter ten aanzien van de verkrijging van het Verkochte geldt dat Koper op grond van artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

## **Artikel 2. Ontbindende/opschortende voorwaarden**

1. Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de voor Koper ontbindende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Roosendaal besluit de voor Koper uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet aan te gaan.
2. Voorts kan deze koopovereenkomst door Koper worden ontbonden indien Koper geen goedkeuring van de gemeenteraad van Roosendaal verkrijgt voor het benodigde krediet voor de aankoop van het Verkochte.
3. Slechts Koper kan een beroep doen op de in lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde ontbindende voorwaarden. Het invoeren van de in lid 1 en lid 2 genoemde ontbindende voorwaarden kan slechts door Koper bij aangetekend schrijven aan Verkoper geschieden, uiterlijk binnen één maand nadat het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Roosendaal heeft besloten de voor Koper uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet aan te gaan en/of uiterlijk binnen één maand nadat geen goedkeuring van de gemeenteraad van Roosendaal wordt verkregen voor het benodigde krediet voor de aankoop van het Verkochte.
4. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad zullen uiterlijk binnen vijf maanden na ondertekening door alle Partijen van onderhavige overeenkomst een besluit nemen over het aangaan van de koopovereenkomst (voorgaand lid 1) én het verlenen van het benodigde krediet (voorgaand lid 2). Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de voorwaarde dat voornoemde besluiten binnen vijf maanden na ondertekening door alle Partijen van onderhavige overeenkomst zijn genomen. Koper zal uiterlijk binnen één maand nadat de hiervoor genoemde termijn van vijf maanden is verlopen Verkoper berichten op welke wijze er is besloten. In elk geval komt na ommekomst van zes maanden na ondertekening van deze overeenkomst de koopovereenkomst tot stand, tenzij Koper tijdig heeft laten weten dat de voorwaarden niet in vervulling zijn gegaan.
5. Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat door Verkoper een schriftelijke machtiging voor verkoop van het Verkochte wordt verkregen van het bisdom te Breda. Partijen kunnen een beroep doen op deze opschortende voorwaarde. Het invoeren van deze opschortende voorwaarde kan door de Koper aan Verkoper of door de Verkoper aan Koper bij aangetekend schrijven aan de andere partij geschieden, uiterlijk binnen één maand nadat bij de Koper of de Verkoper bekend is geworden dat de schriftelijke machtiging van het bisdom te Breda niet verkregen wordt.

## **Artikel 3. Notariële akte van levering**

De voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden uiterlijk binnen één maand nadat de ontbindende voorwaarden (artikel 2) uitgewerkt zijn ten overstaan van notaris mr. Drs. M.J.G. Geleijns van Notariskantoor Geleijns aan het adres Molenstraat 7 (4701 JK) te Roosendaal, of diens plaatsvervanger, hierna te noemen: 'de Notaris', of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk nader met elkaar overeenkomen.

## **Artikel 4. Kosten, rechten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de overdracht, waaronder begrepen notariskosten, kadastrale kosten en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting komen voor rekening van Koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot het Verkochte worden geheven, worden op en per de dag van het passeren van de notariële akte van levering via de Notaris verrekend.
3. Kosten in verband met roeyement van eventuele hypothecaire inschrijvingen op het Verkochte komen voor rekening van Verkoper.

## **Artikel 5. Betaling koopprijs**

1. De betaling van de koopprijs en van de overige belastingen, kosten en rechten vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de notariële akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van ondertekening van de akte van levering, per valuta van die dag.

3. De uitbetaling van de koopprijs zal geschieden zodra uit onderzoek in de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, door de Notaris is gebleken dat de overdracht heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de notariële akte van levering bij Partijen niet bekend waren. Verkoper is derhalve bekend dat in verband met het onderzoek in de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, tussen de dag van het (onder)tekenen van de notariële akte van levering en het uitbetalen van de koopprijs één of meer (werk)dagen verstrijken.

#### **Artikel 6. Gebruik van het Verkochte**

1. Verkoper verklaart het Verkochte gebruikt te hebben ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, welk gebruik Partijen zien als een normaal gebruik van het Verkochte.
2. Het Verkochte valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Langdonk", vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal op 12 maart 2013 en heeft de enkelbestemming "Maatschappelijk".
3. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.
4. Voor zover Koper voornemens is het Verkochte te gebruiken in afwijking van het normale gebruik, is dat voor risico van Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper. Koper dient in dat geval voor eigen rekening en risico voor de benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen zorg te dragen.

#### **Artikel 7. Feitelijke levering en staat van het Verkochte**

1. De feitelijke levering van het Verkochte aan Koper zal geschieden, leeg en ontruimd, in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, behoudens voor wat betreft de lopende huurovereenkomst tussen Verkoper en WijZijn Traverse Groep. Partijen kunnen in onderling overleg andere afspraken maken over het leeg en ontruimd (op)leveren van het Verkochte.
2. Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
3. Verkoper is verplicht de van het Verkochte deel uitmakende opstallen op basis van herbouwwaarde verzekerd te hebben en te houden tot en met de dag van ondertekening van de akte van levering. Vanaf deze dag is het Verkochte voor risico van Koper en zal Koper de opstallen voor haar rekening en op een door haar te bepalen wijze verzekeren.
4. De feitelijke levering van het Verkochte vindt in beginsel plaats bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Het Verkochte komt eerst voor risico van de Koper vanaf het moment dat de notariële akte van levering is ondertekend. Indien de feitelijke levering plaats vindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van de feitelijke levering tenzij anders nader overeen te komen tussen Partijen.
5. Koper heeft het recht het Verkochte voor de feitelijke levering te inspecteren.
6. Het Verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

#### **Artikel 8. Juridische levering**

1. Het Verkochte wordt, tenzij en voor zover in deze koopovereenkomst anders vermeld, geleverd vrij van:
  - a. beslagen en/of hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
  - b. kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 en verder van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van het onder lid 4 opgenomen 'kwalitatief beding kerkgebouw' (NB: sloop van het Verkochte is wel mogelijk en toegestaan) en/of erfdiensbaarheden, als bedoeld in artikel 5:70 en verder van het Burgerlijk Wetboek;
  - c. huur, pacht, jachtrecht en/of andere gebruiksrechten, behoudens de huurovereenkomst met WijZijn Traverse Groep, welke huurovereenkomst als **bijlage 3** aan deze koopovereenkomst

- wordt gehecht;
- d. juridische belemmeringen die verdere inrichting en ingebruikname van het Verkochte verhinderen, belemmeren of beperken.
2. Voor zover Verkoper bekend, bestaan met betrekking tot het Verkochte geen lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek, en blijkend en/of voortvloeiende uit:
- de (laatste) akte(n) van levering;
  - andere akte(n) waarbij voornoemde rechten werden gevestigd.
- Koper aanvaardt de eventuele lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte die voortvloeien uit ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, als bedoeld in artikel 6:252 en verder van het Burgerlijk Wetboek, erfdienstbaarheden, als bedoeld in artikel 5:70 en verder van het Burgerlijk Wetboek of andere beperkte rechten die door Verkoper zijn medegedeeld en die welke Verkoper uit hoofde kent of uit de situatie ter plaatse kenbaar zijn. Koper aanvaardt evenzeer eventuele publiekrechtelijke lasten en beperkingen met betrekking tot het Verkochte.
3. Verkoper verklaart en garandeert niet bekend te zijn met noch medewerking te hebben verleend aan de vestiging van lasten en/of beperkingen, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, waarvan de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster nog dient plaats te vinden. Deze verklaring en garantie wordt in de akte van levering wederom gegeven voor de periode gelegen tussen de ondertekening van deze koopovereenkomst en de juridische levering van het Verkochte.
4. In het kwalitatief beding kerkgebouw (versie september 2015) is het volgende woordelijk opgenomen:
- Koper verplicht zich jegens de Bisschop van het Bisdom van Breda om de onroerende zaak te gebruiken in harmonie met de oorspronkelijk bestemming van het voormalige kerkgebouw (Rooms Katholieke eredienst).
    - Koper zal de onroerende zaak, dan wel gedeelten daarvan, nooit gebruiken c.q. laten gebruiken voor onzedelijke en onwettige activiteiten, dan wel activiteiten die op enigerlei wijze strijdig zijn met de Rooms Katholieke leer.
    - Koper zal de onroerende zaak in ieder geval nimmer gebruiken c.q. laten gebruiken voor één van de volgende (niet limitatief opgesomde) activiteiten, in de ruimste zin des woords: horeca, casino, gokhal, supermarkt, groot- en detailhandel, wapenhandel, drugshandel, coffeeshop, sexclub, bordeel, nachtclub, winkel in seksartikelen, slijterij, discotheek, poppodium.
    - Ten aanzien van ondergeschikte horeca, ondersteunend aan een maatschappelijke of gemeenschapsfunctie, kan koper dispensatie vragen aan de Bisschop van het Bisdom van Breda, mits de horecafunctie beperkt blijft tot maximaal 10% van het grondoppervlak van het voormalige kerkgebouw. De Bisschop van het Bisdom van Breda zal per geval beoordelen of en onder welke voorwaarden dispensatie mogelijk is.
  - Het is de koper, tenzij deze lid is van de Raad van Kerken, niet toegestaan om de onroerende zaak, c.q. een gedeelte daarvan te gebruiken c.q. te laten gebruiken voor godsdienstige, religieuze, liturgische of levensbeschouwelijke doeleinden van welke aard dan ook.
    - Het is koper niet toegestaan om de onroerende zaak c.q. een gedeelte daarvan te gebruiken c.q. te laten gebruiken voor in het perspectief van het oorspronkelijk Rooms Katholieke karakter van het gebouw verwarrende activiteiten zoals afscheidsdiensten bij overlijden en het (doen) sluiten van kerkelijke/burgerlijke huwelijken.
    - Het is koper niet toegestaan om uit het kerkgebouw verwijderde of vergelijkbare religieuze kentekens in de onroerende zaak te plaatsen, die samenhangen met, dan wel zich niet verenigen met, het vroegere sacrale karakter van het gebouw.

- d. Het bepaalde in dit kwalitatief beding is niet van toepassing indien en voor zover de Bisschop van het Bisdom van Breda ontheffing heeft verleend. Ontheffing geldt louter ten opzichte van degene jegens wie de Bisschop van het Bisdom van Breda de ontheffing heeft verleend en dus niet jegens diens rechtsopvolgers.
- III. De hiervoor in lid I en II neergelegde verplichtingen hebben tevens betrekking op de in de onroerende zaak achterblijvende inventaris/roerende zaken, al dan niet aan de onroerende zaak verbonden (bijvoorbeeld altaar, ambo, biechtstoelen).
- IV. Koper dient zich te onthouden van het gebruik van de – eventueel – nog in de kerktoeren aanwezig luidklok of luidklokken, anders dan voor de openbare tijdsaanduiding.
- V. a. Indien koper de onroerende zaak doorverkoopt, verhuurt of anderszins aan een derde partij in gebruik geeft, dient hij de Bisschop van het Bisdom van Breda hiervan direct (voor de overdracht c.q. voor aanvang van het gebruik) schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van de persoonsgegevens van de koper c.q. gebruiker en de voorgenomen wijze waarop deze de onroerende zaak gaat gebruiken.  
b. In verband met het niet-limitatieve karakter van de onder lid I-c vermelde opsomming is een eigenaar of gebruiker gerechtigd de Bisschop van het Bisdom van Breda schriftelijk te verzoeken te beoordelen of een voorgenomen overdracht of gebruik al dan niet strijdig is met het hiervoor onder lid I bepaalde. De bisschop van het Bisdom van Breda zal over een dergelijk verzoek zo spoedig mogelijk zijn oordeel geven.
- VI. Koper zal uiterlijk bij ingebruikname op eigen kosten het kruis – indien aanwezig – van de onroerende zaak (doen) verwijderen en vervolgens het kruis kosteloos aan de Bisschop van het Bisdom van Breda ter beschikking stellen.
- VII. Bij overtreding van hetgeen hiervoor in lid I tot en met V-a en VI is bepaald, verbeurt koper aan de Bisschop van het Bisdom van Breda een onmiddellijk opeisbare boete ad € 50.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 2.000,- voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Bisschop van het Bisdom van Breda om daarnaast volledige schadevergoeding te vorderen.
- VIII. Koper is verplicht bij overdracht van het geheel of gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van enig obligatoir en/of zakelijk of beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of gebruiker of zakelijk of beperkt gerechtigde de verplichtingen van het onderhavige kwalitatief beding onverkort op te leggen ten behoeve van de Bisschop van het Bisdom van Breda met de bevoegdheid van de Bisschop van het Bisdom van Breda nakoming van de inhoud daarvan te vorderen. Indien koper, dan wel zijn rechtsopvolger, verzuimt dit kwalitatief beding aan opvolgende verkrijgers c.q. gerechtigden op te leggen, verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete ad € 250.000,- jegens de Bisschop van het Bisdom van Breda.
- IX. De inhoud van dit kwalitatief beding zal worden gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en gaat aldus over op degene die de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgt, alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.
- X. Daar waar in dit kwalitatief beding wordt verwezen naar de Bisschop van het Bisdom van Breda, worden tevens de Bisschop van kerkrechtelijke rechtsopvolgers van het Bisdom van Breda onder algemene titel bedoeld.

### **Artikel 9. Verrekening zakelijke lasten (baten en lasten)**

1. De zakelijke lasten die door publiekrechtelijke rechtspersonen met betrekking tot het Verkochte worden geheven, komen met ingang van de juridische levering van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval de verrekening van zakelijke lasten per dat tijdstip plaats vindt, voor rekening van Koper.
2. Het door Verkoper over het lopende kalenderjaar verschuldigde deel aan zakelijke lasten worden door Koper middels de afrekening van de Notaris vergoed.
3. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
4. Alle zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot het Verkochte worden geheven, worden op en per de dag van het passeren van de notariële akte van levering via de Notaris verrekend.

### **Artikel 10. Over- of ondermaat**

1. Ingeval mocht blijken dat de werkelijke grootte van het Verkochte afwijkt van de opgegeven grootte in deze koopovereenkomst, geldt dat het verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte en de opgegeven grootte in deze koopovereenkomst geen aanleiding geeft tot vermeerdering of vermindering van de koopprijs.
2. Een eventuele over- of ondermaat geeft evenzeer geen aanleiding tot ontbinding van deze koopovereenkomst, noch het instellen van enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.

### **Artikel 11. Milieubepaling**

1. Met betrekking tot het Verkochte heeft Verkoper geen bodemonderzoek uitgevoerd naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater.
2. Aan Verkoper is niet bekend of het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door Koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van milieuvriendelijke (vloeistoffen) aanwezig of aanwezig geweest.
4. Verkoper verklaart en garandeert dat hem betreffende eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen niets bekend is.
5. Aan Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
6. Koper aanvaardt het Verkochte voor wat betreft de bodem- en grondwaterkwaliteit in de staat waarin het zich thans bevindt. Het risico dat achteraf blijft dat toch verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening en risico van Koper.

### **Artikel 12. Garantieverklaringen**

Verkoper garandeert, onverminderd hetgeen eerder in deze koopovereenkomst wordt verklaard, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte is niet gelegen in of nabij een gebied dat van overheidswege is aangewezen als een speciale beschermingszone, ook wel aangeduid als 'Natura 2000-gebied' op grond van artikel 2.1 Wet natuurbescherming, als gevolg waarvan beperkingen (kunnen) gelden met betrekking tot het gebruik van het Verkochte, intensivering of uitbreiding van dat gebruik of verandering daarvan op grond van het bepaalde in artikel 2.4, artikel 2.7, artikel 2.8 en artikel 2.9 van de Wet natuurbescherming;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
- d. ter zake van het Verkochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente. Het Verkochte is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet

- voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
- e. van overheidswege (onder meer krachtens de Woningwet) of door nutsbedrijven zijn tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet (naar behoren) zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald. Indien na het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van Koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de Verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen;
  - f. aan Verkoper is betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
    - als Rijksmonument in de zin van artikel 3.1, artikel 3.2 of artikel 3.3 van de Erfgoedwet;
    - tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988 juncto artikel 9.1 lid 1 sub a Erfgoedwet;
    - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
  - g. ten aanzien van het Verkochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen;
  - h. het Verkochte is niet betrokken bij een van overheidswege aangevraagde of toegekende subsidie waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
  - i. het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen en niet betrokken in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting, overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil krachtens de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 van de Wet Inrichting Landelijk Gebied, in werking getreden met ingang van 1 januari 2014;
  - j. op het Verkochte rust geen herinrichtingsrente;
  - k. bij Verkoper zijn voor wat betreft het Verkochte geen gemeentelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) bekend.

### **Artikel 13. Overgang en overdracht aanspraken**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade (zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is), gaan over op Koper per het tijdstip van de juridische levering van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen doen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die afspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te stellen.

### **Artikel 14. Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

1. Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper vanaf de dag van juridische levering, tenzij de feitelijke levering eerder is geschied, in welk geval het risico met ingang van die dag over gaat op Koper, met dien verstande dat tenietgaan of achteruitgang van het Verkochte voor het tijdstip van de ondertekening van de notariële akte van levering door een oorzaak die aan Verkoper kan worden toegerekend, voor rekening van Verkoper blijft. Hetgeen op en in het Verkochte door Koper is of wordt gesticht, is geheel voor rekening van Koper.
2. Ingeval het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. Koper niettemin uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen financiële compensatie - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden;
  - b. Verkoper verklaart de schade voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel (als dat later is) binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor diens rekening hersteld. De juridische alsmede feitelijke levering zal alsdan - desnoods - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. In geval binnen de hiervoor genoemde termijn herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft Koper alsnog het recht deze koopovereenkomst te ontbinden. Ingeval Koper geen gebruik maakt van het hiervoor beschreven recht, zal de juridische alsmede feitelijke levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft een van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijving tot het aanbrengen van veranderingen aan het Verkochte in de periode na het tot stand komen van de koopovereenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.
  4. De kosten verbonden aan de nakoming van de in dit artikel genoemde voorwaarden komen voor rekening van de nalatige partij, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

#### **Artikel 15. Ingebrekestelling, ontbinding**

1. Indien één van Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van vijf procent van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de koopovereenkomst ontbonden is.
4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

#### **Artikel 16. Bijzondere bepalingen**

1. Vanaf de datum van ondertekening van deze koopovereenkomst is het Verkoper niet toegestaan om het Verkochte, in welke vorm en onder welke benaming dan ook, aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven, met uitzondering van de lopende huurovereenkomst genoemd in artikel 8, lid 1, onder c van onderhavige overeenkomst.
2. Alle onroerende zaken, aard- en nagelvast verbonden, behorende tot het Verkochte, dienen achter te blijven tenzij Partijen nader anders overeenkomen.



**Artikel 17. Domicilie**

De notariële akte van levering zal berusten, en Partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst domicilie, ten kantore van de Notaris.

**Artikel 18. Slotbepalingen**

1. Over de inhoud van deze koopovereenkomst hebben Partijen volledige wilsovereenstemming bereikt. De mogelijk eerdere mondelinge of schriftelijke overeenstemming tussen Partijen worden geacht in deze koopovereenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
2. Als de onverkorte uitvoering van deze koopovereenkomst niet kan geschieden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden, dan treden Partijen terstond met elkaar in overleg om een voor beide Partijen aanvaardbare vervangende regeling te treffen, in die zin dat de strekking van deze koopovereenkomst (zoveel mogelijk) behouden blijft.

**Artikel 19. Bijlagen**

De volgende bij deze koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze koopovereenkomst:

- bijlage 1: kadastrale tekening van het Verkochte;  
bijlage 2: kadastraal bericht van het Verkochte;  
bijlage 3: huurovereenkomst WijZijn Traverse Groep

**Artikel 20. Bekendheid inhoud koopovereenkomst**

Partijen verklaren dat zij, voorafgaand aan de ondertekening van deze koopovereenkomst zorgvuldig kennis hebben genomen van de inhoud hiervan en voldoende informatie hebben ontvangen om de gevolgen van deze koopovereenkomst te overzien.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Roosendaal in drievoud op

datum: .....2023

datum: .....2023

namens Gemeente Roosendaal

namens Sint Norbertusparochie

.....  
P. Aalderink

.....  
dr. M.J. Lindeijer Sj

.....  
A.J.M. Steinebach