

KOOP- EN GEBRUIKERSOVEREENKOMST KERK

Ondergetekenden:

1. de Gemeente Roosendaal, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet door haar burgemeester, [REDACTED] M. Buijs , hierna te noemen: "**de gemeente**";
2. R.K. Sint Norbertusparochie Roosendaal, gevestigd te Roosendaal, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] (voorzitter bestuur Sint Norbertusparochie) en [REDACTED] [REDACTED] (vicevoorzitter bestuur Sint Norbertusparochie) daartoe gevolmachtigd door het R.K. Bisdom Breda, gevestigd in Breda, krachtens schriftelijk besluit door of namens de bisschop Mgr. [REDACTED] [REDACTED], d.d. ... , hierna te noemen "**de parochie**".
3. De stichting Dorpshuis Nisipa, statutair gevestigd in Nispen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED], voorzitter en [REDACTED] [REDACTED], penningmeester, hierna te noemen "**de stichting**".

de partijen bij deze overeenkomst worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**Partijen**".

Overwegende dat:

- in het gebouwenbesluit van de parochie is opgenomen dat voor de H. Maria Hemelvaartkerk in Nispen een herbestemming zal worden gezocht.
- de beoogde herbestemming van de H. Maria Hemelvaartkerk tot Multifunctioneel centrum in overeenstemming is met de parochiële visie op de transitie en de activiteiten zoals omschreven in bijlage 1.
- de partijen een haalbaarheidsonderzoek van het herbestemmingsproject zijn aangegaan.
- De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek voor de daarbij betrokken partijen aanleiding hebben gegeven om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan inzake de uitvoering van het herbestemmingsproject.
- deze koop- en gebruikersovereenkomst ten behoeve van de voorgenomen overdracht van de H. Maria Hemelvaartkerk verlangd wordt in het kader van de op te stellen samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, de parochie en de stichting ten behoeve van het omvormen van de H. Maria Hemelvaartkerk tot een Multifunctioneel centrum;
- Partijen de gemaakte afspraken met betrekking tot koop, verkoop en gebruik van de H. Maria Hemelvaartkerk vastleggen in deze Overeenkomst.

KOOP- EN GEBRUIKERSOVEREENKOMST KERK

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

A. Overdracht onroerende zaken:

1. De parochie (verder ook: verkoper) draagt aan de gemeente (verder ook: Koper) de eigendom over van het perceel grond met bebouwingen en verdere aanhorigheden, kadastraal bekend Gemeente Roosendaal en Nispen, sectie F. nummer 3186, zoals aangegeven in de bijlage 2, verder te noemen "Verkochte" tegen een koopsom van € 1,- (zegge een Euro), exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
2. Van het Verkochte zal het gedeelte dat in gebruik is als R.K. begraafplaats worden afgesplitst. De nieuwe perceelgrens, zoals bij benadering aangegeven in bijlage 2, zal door middel van een aanwijs door het Kadaster worden vastgelegd. De bestaande beukenhaag zal geheel op het erf van de parochie blijven staan op een afstand van minimaal 50 centimeter van de nieuwe perceelgrens.
3. De toegang van de R.K. begraafplaats zal voor de parochie bereikbaar blijven via de openbare weg. Hiertoe zal een gedeelte van de onroerende zaak, zoals bij benadering aangegeven in bijlage 2 als 'B', in eigendom blijven van de parochie, met dien verstande dat hierop voor de gemeente een recht van overpad zal worden gevestigd in de leveringsakte. Op een gedeelte van de onroerende zaak, zoals bij benadering aangegeven in bijlage 2 als 'A' zal in de leveringsakte een recht van overpad worden gevestigd voor de parochie.
4. De grenzen van het in artikel 33 genoemde recht van overpad zullen door middel van een aanwijs door het Kadaster worden vastgelegd.
5. De aanwezige opstal – lokaal bekend als "het lijkenhuisje" – wordt door de gemeente in bruikleen gegeven aan de parochie. Hiertoe zal een bruikleenovereenkomst worden opgesteld.
6. De kosten voor de splitsing zoals beschreven in artikel 2 zullen worden gedragen door de gemeente.

Nadere voorwaarden verkoop Kerk (zoals bedoeld in artikel 1 van deze Overeenkomst)

7. Kosten, rechten en belastingen
 - 7.1 Verkoper verklaart dat hij niet kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de Omzetbelasting 1968. De notaris bepaalt in overleg met Verkoper en Koper of over de koopsom omzetbelasting verschuldigd is. Indien en voor zover over de koopsom overdrachtsbelasting is verschuldigd, beroept Koper zich op vrijstelling.
 - 7.2 Alle kosten, rechten of belastingen wegens de eigendomsoverdracht van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
8. Betaling
 - 8.1 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.
 - 8.2 De notaris houdt de koopsom onder zich totdat de notaris uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat het Verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en

KOOP- EN GEBRUIKERSOVEREENKOMST KERK

inschrijvingen daarin. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de notaris een of meer werkdagen verstrijken.

9. Levering

9.1 Levering van de Kerk geschiedt nadat de benodigde omgevingsvergunning(en) voor de verbouw van de Kerk tot een Multifunctioneel centrum onherroepelijk is/zijn; met betrekking tot de verbouwing van de Kerk tot een Multifunctioneel centrum een succesvolle aanbestedingsprocedure heeft plaatsgevonden; de hieruit volgende opdracht is verstrekt; de Kerk aan de eredienst is onttrokken, maar in ieder geval voordat de werkzaamheden voortvloeiende uit voornoemde opdrachtverstrekking zullen starten.

9.2 Verkoper verklaart volledig beschikkingsbevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het Verkochte.

10. Van een succesvolle aanbestedingsprocedure en hieruit volgende opdrachtverstrekking bedoeld

in artikel 9.1 van deze Overeenkomst is sprake indien de aanneemsom voor de realisatie van een

Multifunctioneel centrum niet hoger zal zijn dan het hiervoor beschikbare budget van € 5.900.000

11. De verkoop van de Kerk door de Parochie aan de Gemeente vindt geen doorgang indien er met

betrekking tot de voorgenomen verbouwing van de Kerk tot een multifunctioneel centrum geen onherroepelijke omgevingsvergunning(en) is/zijn en/of geen succesvolle aanbesteding en/of geen opdrachtverlening als bedoeld in artikel 9.1 van deze Overeenkomst heeft plaatsgevonden.

12. Staat van het Verkochte

12.1 Het Verkochte zal aan Koper, zonder te zijn geheel of gedeeltelijk te zijn verhuurd, worden overgedragen in de staat waarin het Verkochte zich bevindt op het moment van het tot stand komen van deze Overeenkomst, behoudens normale slijtage.

12.2 Het Verkochte wordt geleverd met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

12.3 Het Verkochte wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken.

13. Kwaliteit bodem

13.1 Verkoper verklaart ten aanzien van het Verkochte:

- a. dat niet bekend is of het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik als multifunctioneel centrum;
- b. dat in het Verkochte zich voor zover bekend, met uitzondering van de dakbedekking, geen asbest bevindt.

13.2 Verkoper geeft Koper toestemming om desgewenst op en in het Verkochte de volgende onderzoeken te (laten) verrichten voor rekening van Koper:

- a. een verkennend onderzoek naar eventuele verontreiniging van de bodem, waaronder mede wordt verstaan de landbodem, het grondwater, het oppervlaktewater en de waterbodem;
- b. een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest;
- c. een onderzoek naar de aanwezigheid van PFAS;

KOOP- EN GEBRUIKERSOVEREENKOMST KERK

- d. een archeologisch onderzoek;
- e. een onderzoek naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven;
- f. wenselijke vervolgonderzoeken blijkend uit de onderzoeken bedoeld uit sub a. t/m e.

De onderzoeken zullen worden uitgevoerd in overleg met Verkoper.

13.3 Indien Koper onderzoeken als bedoeld in het vorige lid c.q. laat verrichten, deelt zij de resultaten van de onderzoeken onverwijld mede aan Verkoper.

13.4 Indien uit de resultaten van de onderzoeken genoemd in artikel 11.2 van deze Overeenkomst blijkt dat het Verkochte niet geschikt is voor het door Koper (na verbouwing) beoogde gebruik als multifunctioneel centrum heeft de Koper het recht deze Overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

14. Lasten en Belastingen

14.1 De zakelijke lasten en belastingen, zoals waterschapslasten en herinrichtingsrente, van het Verkochte komen voor rekening van koper met ingang van de datum van levering.

15. Overgang, overdracht en aanspraken

15.1 Alle rechten en 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) en leverancier(s), gaan over op Koper op het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Indien bepaalde aanspraken niet kwalificeren als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

15.2 Verkoper is verplicht garantiebewijzen, die met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en indien nodig eraan mee te werken om deze ten name van Koper te doen stellen.

15.3 Verkoper zal gelijktijdig met de levering aan Koper overdragen alle aan Verkoper in bezit zijnde sleutels van het Verkochte, alsmede alle documentatie ten aanzien van technische installaties voor levering van gas, water, elektriciteit, telefoon en kabel.

B. Kwalitatief beding.

16. De gemeente aanvaardt het kwalitatief beding zoals vastgelegd in bijlage 3

17. De gemeente heeft per brief van 14 november 2024, met kenmerk 1130098 aan de bisschop

dispensatie gevraagd voor het toestaan van ondergeschikte horeca, ondersteunend aan een maatschappelijke of gemeenschapsfunctie. Het bisdom Breda heeft per brief van 12 december 2024, met kenmerk 592/54/2024 deze dispensatie verleend.

C. Overdracht overige bestaande rechten en verplichtingen.

18. De gemeente aanvaardt de overdracht van alle rechten en verplichtingen van de parochie die

voortvloeien uit de overeenkomst inzake gebruik onroerende zaak, zijnde de parkeerplaats achter de kerk, zoals die zijn vastgelegd in bijlage 4.

KOOP- EN GEBRUIKERSOVEREENKOMST KERK

19. De parochie doet van het bepaalde in artikel 10 schriftelijk mededeling aan de andere contractpartijen.

D. Toekomstig gebruik van een ruimte voor een liturgische viering door de parochie.

20. Voor een liturgische viering kan gebruik gemaakt worden van een van de flexibele ruimtes.

21. Het sleutelbeheer zal in een later stadium worden afgestemd tussen de parochie en de stichting.

22. De parochie kan voor een liturgische bijeenkomst waarbij een hoog bezoekersaantal wordt verwacht, gebruik maken van de grote multifunctionele ruimte.

23. De parochie is voor het gebruik van een flexibele ruimte voor een periode van 5 jaar na ingebruikname van de H. Maria Hemelvaartkerk als multifunctioneel centrum geen huurprijs verschuldigd aan de verhuurder. Indien na afloop van deze periode de parochie het gebruik van een flexibele ruimte wenst te continueren, zullen de voorwaarden waaronder deze overeenkomst kan worden voortgezet in onderling overleg worden vastgesteld.

24. Aan de parochie zullen energiekosten in rekening worden gebracht op basis van de grootte van de

flexibele ruimte. Over de energiekosten met betrekking tot het gebruik van de grote multifunctionele ruimte zullen de stichting en de parochie per geval nadere afspraken worden gemaakt.

25. De parochie verkrijgt een voorrangspositie voor het gebruik van de multifunctionele ruimte in de

kerk, in die zin dat vieringen, begrafenissen, huwelijks(jubilea)- en doopseldiensten in beginsel op het door de parochie gewenste moment doorgang kunnen vinden. Reeds gereserveerd gebruik door derden wordt daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd.

26. Van de vieringen, begrafenissen, huwelijks(jubilea)- en doopseldiensten, zal door de parochie tijdig

een planning worden doorgegeven aan de beheerder van de stichting.

27. Tijdens de verbouwingswerkzaamheden aan de H. Maria Hemelvaartkerk, kan de parochie om niet

gebruik maken van een flexibele ruimte van dorpshuis Nisipa, gevestigd [REDACTED], waarbij het bepaalde in artikel 23, 24 en 25 van toepassing is.

E Wet Bibob.

28.1 De Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) en de

Beleidsregel voor de toepassing Wet Bibob Gemeente Roosendaal 2024 (Beleidsregel Bibob) is van toepassing op deze Overeenkomst.

28.2 De Gemeente zal gelet op het bepaalde in de Wet Bibob en de Beleidsregel Bibob onderzoek

KOOP- EN GEBRUIKERSOVEREENKOMST KERK

verrichten naar de integriteit van de bij deze Overeenkomst betrokken Partijen. Partijen verplichten zich hiertoe op verzoek van de Gemeente in ieder geval een Bibob - vragenformulier als bedoeld in artikel 7a lid 5 van de Wet Bibob volledig en naar waarheid in te vullen. Dit vragenformulier wordt door de Gemeente overgelegd aan de bij deze Overeenkomst betrokken Partijen.

E. Totstandkomingsvoorwaarden en ontbindende voorwaarde.

29. Deze Overeenkomst komt pas tot stand nadat er door het college van burgemeester en wethouders

van de gemeente Roosendaal een besluit is genomen tot het aangaan van deze Overeenkomst en deze Overeenkomst bevoegd is ondertekend namens de gemeente Roosendaal.

30. Tot het moment dat is voldaan aan alle in artikel 22 van deze Overeenkomst genoemde voorwaarden kunnen partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen.

31. Deze koopovereenkomst komt te vervallen: indien de beoogde herbestemming van de H. Mariahemelvaartkerk tot multifunctioneel centrum waarbij het eigendom komt te liggen bij de gemeente, en de tot multifunctioneel centrum verbouwde kerk wordt verhuurd aan de stichting, niet zal worden gerealiseerd.

32.1 Deze Overeenkomst komt niet eerder tot stand nadat:

a. er door of namens het Bisdome Breda bevoegd is besloten de Parochie machtiging te verlenen

om deze Overeenkomst aan te gaan en deze namens de Parochie is ondertekend.

b. de Stichting van de daartoe krachtens hun statuten bevoegde organen bevoegdheid hebben

verkregen deze Overeenkomst aan te gaan en deze namens de Stichting is ondertekend.

c. er door of namens het College, na de raad met betrekking tot deze Overeenkomst te hebben

gevraagd om haar bedenkingen en wensen kenbaar te maken, bevoegd is besloten deze

overeenkomst aan te gaan en deze namens de gemeente is ondertekend.

d. de gemeenteraad van Roosendaal gelden beschikbaar heeft gesteld om:

- de Kerk te verbouwen tot een Multifunctioneel centrum;
- het Project te kunnen uitvoeren en verwezenlijken.

e. Het bibob-onderzoek als bedoeld in artikel 28.2 heeft geleid tot een positieve uitkomst.

33. De Overeenkomst komt te vervallen indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 11.

KOOP- EN GEBRUIKERSOVEREENKOMST KERK

CONCEPT

KOOP- EN GEBRUIKERSOVEREENKOMST KERK

Bijlagen:

1. Parochiële visie op de transitie tot een multifunctioneel gebouw.
2. Kadastrale kaart
3. Kwalitatief beding kerkgebouw
4. Overeenkomst inzake gebruik onroerende zaak (parkeerplaats)
5. Bisschoppelijke machtiging d.d., nummer

Plaats:

Datum:

Namens Sint-Norbertusparochie Roosendaal:

■

Voorzitter

■

Vicevoorzitter

Namens Gemeente Roosendaal:

■

Burgemeester

Namens stichting Dorpshuis Nisipa:

■

Voorzitter

■

Penningmeester