

Van en namens:

Stichting Wijkbelangen Maliskamp
RK Parochie H. Maria te 's-Hertogenbosch en Rosmalen
Pels & Van Leeuwen BV

Aan de besturen van:

Stichting Wijkraad Maliskamp
Vereniging Behoud Bernadettekerk
Stichting Hoe verder met de Bernadettekerk

Maliskamp, 23 januari 2018

Geachte besturen,

In deze brief vindt u onze antwoorden op de vragen zoals door u gesteld in uw brief van 21 december 2017.

- 1) De afspraak tussen Stichting Wijkbelangen en Parochie is dat Wijkbelangen een aanvang kan maken met de renovatie van het hoofdverblijf van het dierenpark:
 - a) Wanneer publiekrechtelijk toestemming is gegeven door de Gemeente 's-Hertogenbosch aan het mogen afwijken van het bestemmingsplan door Pels & Van Leeuwen BV op basis van het door hen ingediende plan.
 - b) De noodzakelijke instemming van de Bisschop is verkregen. De Parochie zal hierop op zo kort mogelijke termijn doch uiterlijk 1 januari 2018 duidelijkheid geven. Deze instemming is inmiddels op 1 december 2017 gegeven (zie bijlage).

- 2) Indien Pels & Van Leeuwen BV van de Gemeente 's-Hertogenbosch géén vergunning krijgt om te mogen afwijken van het bestemmingsplan conform het geformuleerde kader zal er géén economische overdracht (erfpachtconstructie) van de dierenweide door Wijkbelangen worden gerealiseerd. De renovatie van het hoofdgebouw is dan van de baan. Het in bruikleen handhaven van het dierenpark door Wijkbelangen is dan ongewis.

3) Indien aan de voorwaarden van vraag 1 is voldaan dan verkrijgt Wijkbelangen het economisch eigendom (=erfpacht) van de dierenweide.

Wijkbelangen verwerft het recht van erfpacht onder de volgende condities:¹

- *De periode van erfpacht is twintig jaar. In jaar 17 spreken partijen af of een nieuwe periode van erfpacht wordt gerealiseerd en welke condities daarbij aan de orde zijn.*
- *Voor de jaren 1 tot en met 5 wordt op het moment van ingaan van de erfpacht een canon betaald ter grootte van totaal een bepaald bedrag² voor deze periode.*
- *Voor de jaren 6 tot en met 20 wordt met ingang van 1 juli 2023 van ieder jaar een jaarlijkse canon betaald van een bepaald bedrag (cpi geïndexeerd, prijspeil 1 januari 2018).*

Wijkbelangen heeft op het moment van ingang van de erfpacht ook het recht van koop voor een bepaald bedrag (jaarlijks cpi geïndexeerd, prijspeil 1 januari 2018). Dit recht is niet gekoppeld aan de voorwaarde van het realiseren van een herbestemming van het klooster.

4) Citaat: *Ten aanzien van de kerk c.a. laat de parochie de voorwaarde vallen van de opheffing van de erfdienstbaarheid: het is voor de parochie aanvaardbaar dat de erfdienstbaarheid in stand blijft en vanuit een bredere juridische interpretatie voldoende ruimte geeft voor het uitoefenen van de functies in kerk c.a. conform het bepaalde in het herziene bestemmingsplan op basis van het ongewijzigde nu geformuleerde ruimtelijk kader.*

Het stichten al dan niet stichten zoals verwoord in de overeenkomst uit 1934 vormt hiervoor voldoende houvast. Immers er wordt niet gebouwd of ontwikkeld in de plannen van de kerk c.a.

5) Letterlijke tekst:

Ten aanzien van de kerk c.a. laat de parochie de voorwaarde vallen van de opheffing van de erfdienstbaarheid: het is voor de parochie aanvaardbaar dat de erfdienstbaarheid in stand blijft en vanuit een bredere juridische interpretatie voldoende ruimte geeft voor het uitoefenen van de functies in kerk c.a. conform het bepaalde in het herziene bestemmingsplan op basis van het ongewijzigd nu geformuleerde ruimtelijk kader.

¹ Citaten uit contracten worden in cursief lettertype vermeld.

² Bedragen blijven binnen de beslotenheid van de betreffende contractpartners en worden omschreven als 'een bepaald bedrag' of 'xxx'.

6) Stichting Wijkbelangen Maliskamp kan op twee manieren het eigendom verwerven:

Mogelijkheid a:

Zoals bij vraag 3 aangegeven heeft Wijkbelangen gedurende de erfpacht het recht van koop van de dierenweide. Zij wordt hiermee juridisch eigenaar.

Mogelijkheid b:

Wijkbelangen verwerft het recht op het juridisch eigendom 'om niet' indien binnen een periode van zeven jaar na aanvang van de erfpachtovereenkomst twee voorwaarden zijn ingevuld:

1. Herbestemming van het klooster is gerealiseerd.

2. Op het moment van realisatie van herbestemming van het klooster geen juridische private procedure wordt gevoerd tegen het gebruik en/of de bestemming van de kerk c.a. tegen Parochie en/of Pels & Van Leeuwen BV en/of het Bisdom Den Bosch op basis van de heersende erfdiensbaarheid indien dit gaat om gebruik en/of bestemming die op basis van het herziene bestemmingsplan van het ongewijzigd nu geformuleerde ruimtelijk kader is toegestaan.

Daarbij vindt gedurende zeven jaar restitutie plaats van de betaalde erfpachtcanon volgens de volgende tabel (de canon dient daarbij op het afgesproken tijdstip te zijn betaald):

- *Jaar 1 tot en met 5: 100% van de betaalde erfpachtcanon zijnde een bepaald bedrag (bedrag wordt niet geïndexeerd)*
- *Jaar 6: 70% van de betaalde canon*
- *Jaar 7: 40% van de betaalde canon*

7) Stichting Wijkbelangen Maliskamp respecteert het behoud van de erfdiensbaarheid. In het geval Wijkbelangen juridisch eigenaar wordt van de dierenweide zal zij de Gemeente 's-Hertogenbosch vragen om het bestemmingsplan van de dierenweide eenduidig om te zetten naar bestemming Groen.

8) Gerealiseerde herbestemming (planologisch en privaatrechtelijk t.a.v. heersende erven) van het klooster is ook een door de parochie geformuleerd uitgangspunt. Tot het moment dat dit duidelijk is kan van een juridische overdracht van de dierenweide aan de Stichting Wijkbelangen nog geen sprake zijn tenzij er sprake is van koop.

Deze herbestemming is naar opvatting van de parochie gerealiseerd op het moment dat het bestuur van de Congregatie van de Zusters van het Allerheiligste Hart hierover een besluit heeft genomen en hierover schriftelijke mededeling doet aan de Parochie en Wijkbelangen. Daarbij is voor de Parochie iedere inhoud van deze besluitvorming acceptabel. Duidelijk is dat dit ook het geval is indien de congregatie instemt met een invulling dat wanneer het Bernadetteklooster voor leegstand en sloop is behoed er in ieder geval aan deze voorwaarde is voldaan.

De huidige (destijds bij het opstellen van de afspraken Parochie-Wijkbelangen nog niet bekende) positieve ontwikkelingen omtrent Buro30 passen goed binnen de wensen van de Congregatie.

9) Ja, dit proces is al in gang gezet, waarbij alle partijen toewerken naar een integrale oplossing op korte termijn. Wij verwachten van Wijkraad en VBB dat ook zij zich maximaal inzetten om deze unieke kans te verzilveren en besluitvorming tot een goed einde te brengen. De integrale oplossing kent drie vergunningstrajecten, welke hun eigen inhoudelijke behandeling kennen, te weten:

1. vergunning t.b.v. asbestsanering en brandveilig gebruik klooster: verantwoordelijkheid Buro3o.
2. vergunning t.b.v. nieuwbouw hoofdgebouw dierenpark: verantwoordelijkheid Stichting Wijkbelangen.
3. ontheffing bestemmingsplan en vergunning gebruik kerk en pastorie: verantwoordelijkheid Pels & Van Leeuwen BV.

De Gemeente 's-Hertogenbosch kent en erkent het belang van zorgvuldige en spoedige afhandeling en werkt daar volop aan mee.

10) De parochie respecteert de erfdienstbaarheid, zie vraag 4. Indien kerk en pastorie verkocht worden, is de parochie geen eigenaar meer en is het aan de nieuwe eigenaren hier een antwoord op te geven. De begraafplaats valt buiten de overeenkomst en blijft eigendom van de parochie. Als de Wijk Maliskamp c.q. erfdiensbaardheidsgerechtigden de plannen niet ondersteunen en de processen vertragen, zal herbesteding van kerk en pastorie én vernieuwing van het hoofdgebouw van het dierenpark niet door gaan.

Mocht om andere redenen dan hiervoor benoemd Pels & Van Leeuwen BV niet in staat of bereid zijn invulling te geven aan verwerving van het economisch en/of juridisch eigendom van de kerk c.a. dan blijven alle hiervoor benoemde afspraken in stand. Op dat moment zal de parochie op zoek moeten naar een nieuwe invulling binnen de kaders van het alsdan vigerende bestemmingsplan en de afspraken vanuit de gevestigde erfdiensbaardheden.

11) Er is een intentie-koopovereenkomst gesloten tussen parochie en Pels & Van Leeuwen BV d.d. 19 december 2016. De verkopende partij heeft de kopende partij daarbij uitvoerig geïnformeerd over de erfdiensbaardheid.

12) Het is niet de intentie van de toekomstig eigenaar van de kerk c.a. om de erfdiensbaardheid te wijzigen c.q. op te heffen.

13) Pels & Van Leeuwen BV heeft de wind in de rug en een goed gevulde orderportefeuille. Zie verslag wijkraadvergadering 21-11.

14) Ja, de activiteiten concentreren zich op bouw, verkoop en onderhoud van orgels.

15) Deze vraag is niet relevant ten aanzien van de erfdiensbaardheid en het behoud van Bernadettekerk.

16) Bron intentie koopovereenkomst 19 december 2016³

'De heer R. Van Rumpt wordt verantwoordelijk voor de dagelijkse zorg, het dagelijks beheer en onderhoud en het minimaal wind en waterdicht houden van de gebouwen. Hij zal volgens een nader overeen te komen plan zorg dragen voor het herstel van een "bewoonde" uitstraling van kerk, aanbouw en pastorie. Dit plan wordt in overleg met de parochie opgesteld en is basis voor de aanpak korte termijn. Onderdeel van het plan is het onttrekken van de parkeerplaats aan de openbaarheid door het omheinen met een hekwerk. Naar verwachting zal met alle activiteiten door de heer Van Rumpt een bedrag van ongeveer XXX gemoeid zijn in een periode van drie jaren. De kosten van het beheer en de investeringen komen voor rekening van de heer R. van Rumpt. Ook de reguliere zakelijke lasten (zowel van gebruiker als van eigenaar) zijn voor de heer R. van Rumpt.'

Pels & Van Leeuwen BV zal zelf het onderhoud aan de kerk en pastorie ter hand nemen. Aandacht zal worden geschonken aan het netjes onderhouden van het terrein rondom de kerk. Op dit moment is de orgelbouwer gebruiker van kerk en pastorie en geen eigenaar. Investeringen worden daarom slechts zeer beperkt gedaan totdat definitieve herbestemming gerealiseerd is.

17) Er is nu sprake van een tijdelijke situatie waarbij geen grote investeringen gedaan worden. De Gemeente 's-Hertogenbosch zal dit gegeven ook toetsen bij het verstrekken van de vergunning tot afwijken bestemmingsplan. Het is geenszins de bedoeling de entree van de wijk te ontsieren.

18) Ja, hier staat Pels & Van Leeuwen BV voor open. Bij vestiging in maart 2017 is de 'carpoolplaats' opgeheven door het tijdelijk plaatsen van boomstammen. Een volgende stap, zodra kerk c.a. in definitief eigendom is, is het plaatsen van spijlenhekwerk conform de hoogtes zoals bepaald in het herziene bestemmingsplan op basis van het ongewijzigde nu geformuleerde ruimtelijk kader. Achter dit spijlenhekwerk komt een groene border van circa 1.00 tot 1.20 meter hoog.

19) Zie vraag 16. De gezamenlijke wijkorganisaties (Wijkraad, Wijkbelangen en VBB) hebben hier al bij de inspraakreactie richting Gemeente 's-Hertogenbosch een duidelijke uitspraak over gedaan. Naar verwachting zal medio januari 2018 de gemeente een reactie geven op de zienswijze.

20) Tijdens de openbare wijkraadvergadering van 21 november 2017 heeft de parochie toegezegd een stiltekapel te realiseren op de begraafplaats in samenwerking met alle betrokkenen. In het eerste kwartaal van 2018 zal een werkgroep geformeerd worden om hier uitwerking aan te geven.

³ Waar R. van Rumpt staat, wordt Pels & Van Leeuwen BV bedoeld

21) Binnen de kaders die de gemeente 's-Hertogenbosch heeft opgesteld voor gemeentelijke monumenten zal de nieuwe eigenaar het pand binnen in een tijdsspanne van 3 jaar de uitstraling geven die past bij een dergelijk monument. Dit gaat in op het moment dat er sprake is van definitieve koop door de nieuwe eigenaar en is afhankelijk van het verkrijgen van de publiekrechtelijk toestemming van de Gemeente 's-Hertogenbosch om te mogen afwijken van het bestemmingsplan van het door Pels & Van Leeuwen BV ingediende plan. Tot die tijd zal kerk c.a. beheerd worden conform het antwoord op vraag 16.

22) De gemeente 's-Hertogenbosch heeft de plannen getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde kader en positief geadviseerd.

23) De kerk heeft geen religieuze bestemming meer en daarmee is het plaatsen van kerkelijke kunst niet gepast. De religieuze objecten die niet herbestemd zijn, worden beheerd door het bisdom. Het is denkbaar dat objecten worden teruggeplaatst in de te realiseren kapel in de begraafplaats. De werkgroep 'kapel begraafplaats' kan in het ontwerp daar over beschikken.

24) Ja, hier staat zij voor open. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het regelmatig openstellen van de kerk voor geïnteresseerden uit de wijk, maar ook uitnodigen van kinderen en jongeren welke interesse hebben in ambachtelijk werk

25) Zie bijlage conform het bepaalde in het herziene bestemmingsplan op basis van het ongewijzigde nu geformuleerde ruimtelijk kader.

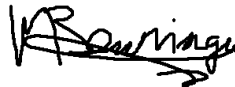
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geantwoord te hebben en gaan graag met u in gesprek aan op donderdag 25 januari om samen een integrale oplossing voor het hele gebied mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

namens de drie aangeschreven organisaties,



Sander van der Heijden
Voorzitter
Stichting Wijkbelangen Maliskamp



Marc Benninga
Lid Bestuur
Parochie H. Maria



Rochus van Rumpt
Directeur - eigenaar
Pels & Van Leeuwen BV



Bijlage 1: Instemming Bisdom 's-Hertogenbosch t.a.v. verkoop Bernadettekerk

Bijlage 1: Instemming Bisdom 's-Hertogenbosch t.a.v. verkoop Bernadettekerk



datum

1 december 2017

ons kenmerk

Onderwerp

machtiging

behandeld door

Commissie van Beheer

e-mail

vpeters@bisdomdenbosch.nl

Aan het bestuur van de parochie Heilige Maria
Markt 1
5241 VL ROSMALEN.

Geacht bestuur,

Ingevolge uw verzoek in e-mail van 20 november 2017 verlenen wij bij deze, overeenkomstig het bepaalde in artikel 53 van het Algemeen Reglement voor het bestuur van een parochie en gehoord de instemming van de Raad voor Economische Aangelegenheden en het Kathedraal Kapittel, de benodigde goedkeuring (machtiging) tot het effectueren van de (voorwaardelijke) verkoop van de voormalige H. Bernadettekerk en pastorie te Maliskamp tegen een verkoopprijs van € XXX,- kosten koper, almede de overdracht om niet van de dierenweide en bouwkaavel aan de Stichting wijkbelangen. Een en ander uitgaande van de medewerking van de wijk aan de bestemming van kerk en pastorie en de herbesteding van het klooster waarbij de parochie in de opbrengst kan delen.

Gaarne blijven wij op de hoogte van de nadere ontwikkelingen en voortgang in de realisatie van een en ander.

Van harte wens ik u alle succes en Gods zegen bij uw werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

mr. V. Peters,
kanselier bisdom.