

Te koop



Stadskerk De Bleek

Hofstraat 1, 7607 AB Almelo



KKG Adviseurs
Rentmeesters & Makelaars

www.SilasGroep.nl/kkg-adviseurs

Hoofdstuk 1

Algemene gegevens

Te koop

Stadskerk De Bleek te Almelo

Te koop wordt aangeboden het kerkgebouw **De Bleekkerk** met bijbehorende nevenruimten, parkeerterrein, buitenruimte, ondergrond en verdere aan- en toebehoren, hierna gezamenlijk te noemen: **"het object"**, in eigendom bij: Vereniging van Vrijzinnig Godsdienstigen te Almelo, vertegenwoordigd door haar bestuur.

Adres

Hofstraat 1
7607 AB Almelo

Kadastrale gegevens

Gemeente Ambt-Almelo, sectie F, nummer 4145, groot 1.672 m².
Zie tevens de bijgevoegde kadastrale kaart.

Bouwjaar

Het oorspronkelijke kerkgebouw is gerealiseerd in 1927.
In 2005 zijn de nevenruimten aan de achterzijde van het gebouw vernieuwd en uitgebreid.

Ligging

Het object is gelegen op een markante hoeklocatie aan de Hofstraat, het Schouwburgplein en de Hagenborgh in het centrum van Almelo. De locatie bevindt zich in de directe nabijheid van de Gravenallee en de historische Havezate van Huize Almelo.

De omgeving wordt gekenmerkt door een gemengd stedelijk karakter met functies op het gebied van wonen, dienstverlening, detailhandel en horeca. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Almelose Aa, met daarachter een parkachtige groenvoorziening.

Het aangrenzende buurperceel wordt o.a. gebruikt als vrijmetselaarsloge (Loge Fraternité) en is eigendom van Stichting De Bleek te Almelo.

Bestemming

Volgens de beschikbare informatie heeft het object de bestemming **Maatschappelijk**. Geïnteresseerden wordt geadviseerd de geldende planologische situatie zelfstandig te verifiëren. Het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels kunnen separaat worden opgevraagd of worden geraadpleegd via:

- [Regels op de Kaart](#)
- <http://www.planviewer.nl/>

De definitieve beoordeling van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden blijft de verantwoordelijkheid van de koper.

Nutsvoorzieningen

Het object is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteit, gas, water, riolering en telecommunicatievoorzieningen.

Ontsluiting

Het object is aan meerdere zijden direct ontsloten op de openbare weg en is daardoor goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer als voetgangers.

Kwalitatieve verplichting

Op het object rust een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is opgenomen in een akte van ruiling die is ingeschreven bij het Kadaster in Register Hypotheken 4, deel 12251 nummer 8. Een afschrift van deze akte is als bijlage bij deze verkoopbrochure gevoegd.

Daarnaast rusten op het object diverse erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen. Deze zijn eveneens opgenomen in de betreffende bijlage en maken integraal onderdeel uit van de verkoopinformatie. Op verzoek kan u een erfdienstbaarheden onderzoek worden toegezonden per e-mail.

Bijzondere bepalingen en vestigingseisen

De Bleekkerk is door de gemeente Almelo aangewezen als gemeentelijk monument. Deze monumentale status kan beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van verbouwingen, wijzigingen of herontwikkelingsplannen. Geïnteresseerden dienen hiermee rekening te houden bij hun plannen voor het object.

Diversen

- Op het eigen terrein zijn 7 parkeerplaatsen aanwezig.
Parkeren op de overige parkeerplaatsen wordt gedoogd, maar deze plaatsen zijn niet in eigendom bij de eigenaar.
- Het object wordt momenteel structureel (wekelijks) verhuurd ten behoeve van maatschappelijke en sociale activiteiten.
- Per datum van feitelijke levering kan het complex vrij van huur, gebruik en overige gebruiksrechten worden geleverd.

Hoofdstuk 2

Historie, architectuur en cultuurhistorische waarde

Historie

De geschiedenis van de Bleekkerk gaat terug tot het midden van de jaren twintig van de vorige eeuw. In 1925 gaf de Vereniging van Vrijzinnig Godsdienstigen opdracht aan architect H.H. Krabshuis om een kerkgebouw te ontwerpen. Daarbij diende de Woudkapel te Bilthoven als belangrijke inspiratiebron. Op 13 maart 1927 werd de Bleekkerk officieel en feestelijk in gebruik genomen.

De architectuur van het gebouw kenmerkt zich door invloeden van de late Jugendstil en Art Deco en wordt tevens gerekend tot de stroming van de Amsterdamse School. Hierdoor bezit de Bleekkerk een bijzondere cultuurhistorische en architectonische waarde binnen de gemeente Almelo.

Het gebouw

De Bleekkerk is ontworpen als een kruiskerk met meerdere zadeldaken die centraal in het gebouw samenkomen. Boven de hoofdentree bevindt zich een afzonderlijk zadeldak, voorzien van een luifel en een daarboven gelegen spitsboogvenster met glas-in-loodbeglazing. Dit architectonische motief keert terug in de zijgevels van de kerkzaal en in de gevel achter het orgel. De overige gevelopeningen zijn uitgevoerd als rechthoekige ramen met roede-verdeling. Door de jaren heen zijn verschillende werkzaamheden uitgevoerd gericht op het behoud en de verdere ontwikkeling van het gebouw. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke architectuur en uitstraling van de kerk:

- In 2005 zijn de nevenruimten aan de achterzijde van het gebouw vernieuwd en uitgebreid ten behoeve van multifunctioneel gebruik.
- In 2006 is het liturgisch centrum gemoderniseerd, waarbij Art Deco-elementen zijn toegepast om aansluiting te behouden bij de oorspronkelijke architectuur van de Bleekkerk.
- In 2008 is het kerkgebouw voorzien van een torenspits met klok. De klok vormt sindsdien een herkenbaar onderdeel van het gebouw en draagt bij aan het klankbeeld van de historische binnenstad van Almelo.
- Tussen 2016 en 2022 heeft een partiële dakrenovatie plaatsgevonden. Deze werkzaamheden hebben bijgedragen aan het behoud van het gebouw voor de toekomst.

Het orgel

Het in de kerk aanwezige orgel werd in 1949 gebouwd door G. van Leeuwen & Zonen te Leiderdorp. Het instrument was oorspronkelijk geplaatst in de inmiddels afgebroken Molenkampsparkkerk. In 1998 is het orgel overgebracht naar de Bleekkerk, waar het sindsdien een integraal onderdeel vormt van de kerkzaal en de liturgische inrichting.

Hoofdstuk 3

Bouwaard en constructieve opbouw

Bouwaard en constructie (globaal)

De Bleekkerk betreft een traditioneel gebouwd kerkgebouw dat oorspronkelijk is gerealiseerd in 1927 en in 2005 gedeeltelijk is uitgebreid en gemoderniseerd met multifunctionele nevenruimten. Het gebouw is uitgevoerd met duurzame en overwegend traditionele bouwmaterialen, passend bij de bouwperiode en de monumentale uitstraling van het object.

De fundering van het object is uitgevoerd op staal, waarbij de constructie rechtstreeks rust op een voldoende draagkrachtige ondergrond. De gevels bestaan uit meerlaags gemetselde bakstenen muren, passend bij de oorspronkelijke bouwstijl van het gebouw.

Het object kent verschillende dakvormen. De kerk- en vergaderzaal 2 zijn voorzien van zadeldaken, terwijl de overige nevenruimten zijn uitgevoerd met platte daken. Hierdoor ontstaat een functionele combinatie van de oorspronkelijke kerkarchitectuur en de later gerealiseerde uitbreidingen.

De dakbedekking van het oorspronkelijke kerkgebouw bestaat uit keramische dakpannen. De nevenruimten zijn deels voorzien van een bitumineuze dakbedekking op de platte daken en deels van pannen op de aanwezige zadeldaken.

De dakconstructie bestaat uit een houten gordingenkap van grenen- en eikenhout. Deze constructie is aan de binnenzijde grotendeels afgewerkt als cassetteplafond en vormt een karakteristiek onderdeel van het interieur van de kerkzaal. De hemelwaterafvoer vindt plaats via houten bakgoten die zijn afgewerkt met zink en EPDM. Deze uitvoering sluit aan bij het historische karakter van het gebouw.

De vloerconstructies verschillen per gebouwonderdeel. De vloer van de kerkzaal bestaat uit klinkers op een zandbed. De vloeren van de nevenruimten zijn uitgevoerd als betonnen vloeren en voorzien van een grind- en gietvloerafwerking.

De binnen afwerking van het object sluit aan bij de oorspronkelijke functie en uitstraling van het gebouw. De wanden van de kerkzaal bestaan uit schoon metselwerk tot circa één meter hoogte, met daarboven stucwerk. De overige ruimten zijn hoofdzakelijk afgewerkt met glasvliesbehang.

De plafondaafwerking in de kerkzaal bestaat uit houten schroten die de karakteristieke uitstraling van de ruimte versterken. In de nevenruimten zijn de plafonds hoofdzakelijk voorzien van gipsplaten.

Vloeroppervlakte

De bebouwde oppervlakte van het object bedraagt circa **593 m²**. Deze oppervlakte omvat zowel het oorspronkelijke kerkgebouw als de aangebouwde nevenruimten. De combinatie van de monumentale kerkzaal, de multifunctionele nevenruimten en het aanwezige buiten terrein resulteert in een veelzijdig object dat geschikt is voor uiteenlopende maatschappelijke, culturele, religieuze en aanverwante gebruiksvormen, een en ander binnen de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke randvoorwaarden die op het object van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4

Indeling en omschrijving van de aanwezige ruimten

Indeling en functionele opzet

Het object beschikt naast de monumentale kerkzaal over diverse ondersteunende en multifunctionele ruimten, waardoor het gebouw geschikt is voor uiteenlopende maatschappelijke, culturele, religieuze en vergader gerelateerde activiteiten. De indeling is functioneel van opzet en biedt de mogelijkheid om verschillende ruimten gelijktijdig te gebruiken.

Entreehal

De centrale entreehal heeft een oppervlakte van circa 18 m² en beschikt aan weerszijden over een garderobe- en opbergruimte. De vloer is uitgevoerd in beton met een tegelafwerking. De binnenwanden zijn tot circa halverwege voorzien van wandtegels in art-decostijl, terwijl het bovenste gedeelte is afgewerkt met stucwerk. Het plafond is eveneens voorzien van een stucwerkafwerking. De aanwezige glas-in-loodbeglazing draagt bij aan de karakteristieke uitstraling van deze ontvangstruimte.

Kerkzaal

De kerkzaal vormt het centrale en meest beeldbepalende onderdeel van het gebouw. Deze ruimte heeft een oppervlakte van circa 300 m² en biedt ruimte voor ongeveer 200 zitplaatsen. De vloer bestaat uit betonklinkers met een afzonderlijke afwerking ter plaatse van de looppaden. De binnenwanden zijn uitgevoerd in schoon metselwerk tot circa één meter hoogte, met daarboven een stuc laag. Het plafond bestaat uit houten cassettepanelen die het monumentale karakter van de ruimte versterken. De houten kozijnen zijn voorzien van glas-in-loodramen met voorzetbeglazing.

Zij-entree

Tussen de kerkzaal en de nevenruimten bevindt zich een zij-entree met een oppervlakte van circa 16 m². De vloer is afgewerkt met tegels. De wanden zijn aan de onderzijde voorzien van wandtegels in art-decostijl en aan de bovenzijde afgewerkt met stucwerk. Het plafond bestaat uit gipsplaten. De houten ramen en kozijnen zijn uitgevoerd met dubbele beglazing.

Ontmoetingszaal 1 (Hofzaal)

Vergaderzaal 1 heeft een oppervlakte van circa 56 m² en is ingericht als multifunctionele ontmoetings- en vergaderruimte. De vloer is voorzien van een grind-/gietvloer. De binnenwanden zijn afgewerkt met glasvliesbehang. Tussen vergaderzaal 1 en vergaderzaal 2 bevindt zich een vouw wand met houtlaminaatafwerking, waardoor beide ruimten indien gewenst met elkaar kunnen worden verbonden. Het plafond bestaat uit een gipsplaten plafond onder een plat dak. De houten kozijnen zijn voorzien van enkele beglazing.

Ontmoetingzaal 2 (AA-zaal)

Vergaderzaal 2 heeft een oppervlakte van circa 63 m² en beschikt eveneens over een multifunctioneel karakter. De vloer is afgewerkt met een grind-/gietvloer. De wanden zijn voorzien van glasvliesbehang. De scheiding met vergaderzaal 1 wordt gevormd door een vouwwand met houtlaminaatafwerking. Het plafond bestaat uit een systeemplafond dat is aangebracht onder het zadeldak, onder het schuine gedeelte is een gipsplatenplafond aangebracht. De houten ramen en kozijnen zijn uitgevoerd met dubbele beglazing.

Tussenhal, berging en toiletgroep

De tussenhal, met aansluitend een berging en sanitaire voorzieningen, heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 27 m². De vloer is voorzien van een grind-/gietvloer. De wanden zijn deels gesausd en deels afgewerkt met glasvliesbehang. Het plafond bestaat uit gipsplaten. De aanwezige houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. Deze ruimte vervult een belangrijke verbindende functie tussen de verschillende gebruiksruidten binnen het gebouw.

Keuken

De keuken heeft een oppervlakte van circa 10 m² en ondersteunt de verschillende activiteiten die binnen het gebouw plaatsvinden. Zowel de vloer als de wandafwerking zijn voorzien van tegelwerk. Het plafond bestaat uit gipsplaten. Voor natuurlijke lichttoetreding is een lichtkoepel in het dak aangebracht.

Consistorie

De consistorie heeft een oppervlakte van circa 18 m². De houten vloer is voorzien van vloerbedekking. De binnenwanden zijn afgewerkt met glasvliesbehang en er is een systeemplafond aanwezig. De ruimte beschikt over enkelvoudige beglazing.

Bestuurskamer

De bestuurskamer heeft een oppervlakte van circa 8 m² en is geschikt voor overleg- en bestuursactiviteiten. De vloer is voorzien van een grind-/gietvloer. De wanden zijn afgewerkt met glasvliesbehang en het plafond bestaat uit gipsplaten. De houten kozijnen zijn uitgevoerd met dubbele beglazing.

Kelder- en cv-ruimte

In het gebouw is tevens een kelder-/cv-ruimte aanwezig met een oppervlakte van circa 5 m². Deze technische ruimte beschikt over een betonnen vloer, gemetselde wanden en een betonnen plafond. Ramen zijn hier niet aanwezig. De ruimte wordt gebruikt voor de opstelling van installatietechnische voorzieningen (cv-ketels).

Samenvatting ruimten

Het object beschikt over een representatieve kerkzaal, diverse multifunctionele ontmoetings- en vergaderruimten, ondersteunende kantoor-/bestuursruimte, een keuken, sanitaire voorzieningen en een technische ruimte. De combinatie van deze functies maakt het gebouw geschikt voor uiteenlopende gebruiksvormen en biedt een grote mate van flexibiliteit voor toekomstige gebruikers of eigenaren.

Hoofdstuk 5

Sanitaire voorzieningen, installaties en isolatie

Sanitaire voorzieningen

Het object beschikt over twee afzonderlijke sanitaire groepen, die strategisch zijn gesitueerd ten behoeve van een doelmatige ondersteuning van zowel de kerkzaal als de nevenruimten. De sanitaire voorzieningen zijn functioneel uitgevoerd en sluiten qua afwerking aan bij het karakter en de gebruiksfunctie van het gebouw.

De eerste sanitaire groep bevindt zich bij de zij-entree tussen de kerkzaal en de nevenruimten. Deze toiletgroep bestaat uit een gecombineerd dames-/herentoilet en een afzonderlijk damestoilet, voorzien van in totaal twee closets. Daarnaast zijn twee fonteinen aanwezig. De vloer is afgewerkt met tegelwerk, terwijl de wanden gedeeltelijk zijn betegeld en deels zijn uitgevoerd met karakteristieke afwerkingen in art-decostijl. De aanwezige beglazing bestaat uit enkelglas.

De tweede sanitaire groep bevindt zich nabij de tussenhal met berging. Deze voorziening omvat een damestoilet, een herentoilet en een gecombineerd dames-/herentoilet. Gezamenlijk beschikt deze sanitaire groep over drie closets en twee fonteinen. De vloer is afgewerkt met tegelwerk en de wanden zijn gedeeltelijk betegeld. Daglichttoetreding vindt plaats via vensters voorzien van enkelglas.

In totaal beschikt het object daarmee over vijf closets met in totaal vier fonteinen, verdeeld over twee sanitaire groepen. Deze voorzieningen zijn passend bij de omvang en het huidige gebruik van het gebouw.

Centrale verwarmingsinstallatie

De verwarming van het object vindt plaats middels meerdere gasgestookte cv-installaties, waarbij de kerkzaal en de nevenruimten afzonderlijk van elkaar worden verwarmd.

Deze opzet biedt flexibiliteit in gebruik en maakt een efficiënt energiebeheer van de verschillende gebouwonderdelen mogelijk.

Voor de verwarming van de kerkzaal zijn twee hoog rendement cv-ketels van het merk **Remeha**, type **Quinta Ace**, aanwezig. Beide installaties zijn geplaatst in 2020 en voorzien in de warmtebehoefte van het hoofdgebouw.

De nevenruimten beschikken over een zelfstandige verwarmingsinstallatie bestaande uit een cv-ketel van het merk **ATAG**, type **Q25S**, met bouwjaar 2014. Hierdoor kunnen de nevenruimten onafhankelijk van de kerkzaal worden verwarmd.

Isolatie

Ten aanzien van de thermische isolatie bestaan verschillen tussen het oorspronkelijke kerkgebouw en de later gerealiseerde uitbreiding met nevenruimten. Deze verschillen zijn kenmerkend voor de verschillende bouwperioden waarin het object is opgebouwd.

Voor de oorspronkelijke kerkzaal zijn geen aanvullende isolerende voorzieningen aangebracht. De constructie is derhalve uitgevoerd zonder noemenswaardige thermische isolatiemaatregelen zoals die tegenwoordig gebruikelijk zijn.

De nevenruimten zijn gerealiseerd volgens een modernere bouwkundige standaard en beschikken wel over isolerende voorzieningen. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuurconstructie en de kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. Deze voorzieningen dragen bij aan een verbeterde warmte-isolatie en een beperking van het energieverlies ten opzichte van het oorspronkelijke kerkgebouw.

Energielabel

Kerkgebouwen en gebouwen die worden gebruikt voor religieuze activiteiten zijn op grond van de geldende regelgeving vrijgesteld van de verplichting tot het beschikken over een energielabel. In de koopovereenkomst zal daarom worden opgenomen dat koper en verkoper afzien van het overleggen van een energielabel.

Conclusie

De aanwezige installaties en voorzieningen zijn functioneel van opzet en afgestemd op het huidige gebruik van het object als kerkgebouw met multifunctionele nevenruimten. Door de gescheiden verwarmingsinstallaties en de gedeeltelijk aanwezige isolerende voorzieningen beschikt het gebouw over een praktische basis voor voortgezet gebruik binnen uiteenlopende maatschappelijke, culturele en religieuze functies. In de bijlagen zijn de mogelijke programmatische, juridisch-planologische en ruimtelijke kaders aangegeven.

Hoofdstuk 6

Algemeen, verkoopvoorwaarden en juridische bepalingen

Onderzoeksmogelijkheden

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om, voor eigen rekening en risico, nader onderzoek naar het object te laten uitvoeren. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan een KLIC-melding, een bouwkundige inspectie, een asbestinventarisatie en/of een bodemonderzoek. Het uitvoeren van dergelijke onderzoeken ontslaat koper niet van de plicht om zelfstandig de geschiktheid van het object voor het beoogde gebruik te beoordelen.

Inventaris en roerende zaken

De aanwezige inventaris en liturgische voorwerpen maken geen onderdeel uit van de verkoop en zijn derhalve van de koop uitgesloten. Indien een gegadigde belangstelling heeft voor (delen van) deze inventaris, kan hierover in nader overleg tussen partijen overeenstemming worden bereikt, waarbij afzonderlijke waardering zal plaatsvinden.

Het aanwezige kerkorgel wordt in beginsel geacht onderdeel uit te maken van het register-goed aangezien het duurzaam met de orgelgalerij is verbonden en naar aard en inrichting als bestanddeel van het gebouw kan worden beschouwd. Indien een koper nadrukkelijk geen belangstelling heeft voor het orgel, behoudt verkoper zich het recht voor het orgel afzonderlijk te verkopen. Partijen zullen hierover desgewenst nadere afspraken maken.

Milieu en verontreiniging

Het is verkoper niet bekend dat zich in, op, aan of onder het object verontreinigingen, milieubelastende materialen, ondergrondse tanks of vergelijkbare voorzieningen bevinden. Evenmin is het verkoper bekend dat dergelijke materialen in het verleden in het object zijn verwerkt of opgeslagen.

Voor zover koper hierover zekerheid wenst te verkrijgen dient hij/zij hier zelfstandig nader onderzoek naar laten verrichten.

Verkoopprocedure

- Het bestuur heeft besloten het object te verkopen overeenkomstig de bij deze brochure gevoegde verkoop- en tendervoorwaarden. Deze documenten vormen een integraal onderdeel van de verkoopprocedure en dienen in samenhang met deze brochure te worden gelezen.
- Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor en is volledig vrij in de uiteindelijke keuze van de koper. Het uitbrengen van een bieding en/of deelname aan de verkoopprocedure verplicht de verkoper niet tot verkoop.
- Daarnaast vindt de verkoop plaats onder voorbehoud van goedkeuring door de leden van de Vereniging van Vrijzinnig Godsdienstigen te Almelo. Indien deze goedkeuring niet wordt verleend, is verkoper niet gehouden de verkoop te effectueren en kan aan een eventueel reeds bereikte overeenstemming geen uitvoering worden gegeven.

Contractuele bepalingen

In de koopovereenkomst zullen diverse gebruikelijke bepalingen en clausules worden opgenomen die verband houden met de aard, ouderdom en bijzondere eigenschappen van het object. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten weergegeven.

Ouderdomsclausule

De bij deze verkochte onroerende zaak is ca. 100 jaar oud en destijds gebouwd naar de eisen van die tijd. Koper erkent uitdrukkelijk dat dit consequenties heeft voor hetgeen van deze onroerende zaak redelijkerwijze verwacht mag worden. Met name zijn de eisen die aan de (bouw-) kwaliteit gesteld mogen worden niet los te zien van de ouderdom van deze onroerende zaak en de tijd waarin deze werd gebouwd. Die eisen zijn aanmerkelijk lager dan de eisen die aan recentere gebouwen worden gesteld, onder andere op het gebied van verduurzaming. Verkoper staat in het licht van het voorgaande niet in voor fundering, balkenlagen, leidingen, riolering, dak, kozijnen, en de afwezigheid van asbest.

Koper verklaart onder verwijzing naar bovenstaande bovendien uitdrukkelijk te aanvaarden dat bouwkundige gebreken waarvoor door verkoper niet wordt ingestaan, in het licht van de aard en de ouderdom van de zaak en de mededelingen van de verkoper daarover het normale gebruik niet belemmeren.

De verkoper staat niet in voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken. Daarbij wordt uitdrukkelijk meegedeeld dat het bestuur van verkoper bestaat uit vrijwilligers die derhalve niet beroepshalve hun bestuurszaak uitoefenen.

Bovendien is krachtens de geldende regelingen de praktijk dat bestuursleden slechts voor beperkte duur zitting hebben waardoor de huidige bestuursleden van de verkoper niet op de hoogte zijn en kunnen zijn van alles wat in het verleden met betrekking tot de onroerende zaak is voorgevallen.

Koper erkent dat dit tot gevolg heeft dat de verkoper niet alle inlichtingen kan verstrekken die normaal gesproken door een verkoper verschaft kunnen en moeten worden. In verband daarmee heeft de verkoper aan koper uitdrukkelijk meegedeeld dat koper alle gelegenheid krijgt tot onderzoek van de onroerende zaak alvorens tot ondertekening van deze akte over te gaan.

Verkoper en koper verklaren derhalve dat in de omstandigheden van dit geval de onderzoeksplicht van de koper prevaleert boven de informatieplicht van de verkoper en dat speciaal ten aanzien van inlichtingen omtrent feiten of gebeurtenissen uit het verleden die zich hebben voorgedaan in een periode dat het bestuur van verkoper niet gevormd werd door de huidige bestuursleden.

Kettingbeding

Aan koper wordt het navolgende kettingbeding opgelegd ten behoeve van verkoper:

1. Het is aan koper en diens rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel verboden het object of een gedeelte daarvan te exploiteren als instelling(en) gerelateerd aan:

- drugsindustrie (waaronder een coffeeshop)*
- gokindustrie*
- wapenindustrie*
- seksindustrie*
- pretpark;*
- sportactiviteiten;*

of soortgelijke activiteiten alle in de ruimste zin des woords.

2. De hiervoor sub 1 omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die vorenbedoelde aan koper verkochte onroerende zaak zullen verkrijgen, hetzij onder algemene, hetzij onder bijzondere titel.
3. Degene die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van vorenbedoelde aan koper verkochte onroerende zaak verkrijgen, zijn eveneens aan de sub 1 omschreven verplichting gebonden.
4. De hiervoor sub 1 omschreven verplichting van koper is een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Voor elke dag dat het gebruik van vorenbedoelde onroerende zaak in strijd is met het sub 1 bepaalde is koper of zijn rechtsopvolger aan verkoper een boete verschuldigd van tienduizend euro (€ 10.000,-) per dag dat deze strijdigheid voortduurt.
6. Indien de koper of diens rechtverkrijgenden als gemeld verzuimen de verbodsbepalingen aan de opvolgende verkrijger op te leggen als hiervoor gemeld, zal door koper of diens rechtverkrijgenden als gemeld aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van honderdduizend euro (€ 100.000,-) eveneens van rechtswege, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist door het enkele feit der overtreding.
Het hiervoor omschreven kettingbeding zal zijn vervallen indien het gebouw volledig is afgebroken en plaats heeft gemaakt voor nieuwbouw of uiterlijk 30 jaar na datum aktepassering zijnde *.

Overige clausules

Verkoper behoudt zich het recht voor om in de definitieve koopovereenkomst een meerwaardeclausule en/of een antispeculatiebeding op te nemen. De exacte inhoud en reikwijdte van dergelijke bepalingen zullen, indien van toepassing, voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst nader worden uitgewerkt.

Datum overdracht

De juridische en feitelijke levering van het object vindt plaats in nader overleg tussen partijen.

Vraagprijs

Het object wordt verkocht als tender. De prijs waarvoor het object verkocht wordt, hangt daardoor samen met het plan waarvoor gekozen wordt. Het is daarom niet mogelijk om een vraagprijs te noemen, wij kunnen hierover dan ook geen informatie verstrekken.

Interesse?

U bent van harte welkom om het object te bezichtigen tijdens de kijkmiddag die zal plaatsvinden op een nader vast te stellen datum. Zie onze website voor datum en tijd. Daarna zijn bezichtigingen eventueel mogelijk op afspraak.

Nadere informatie

Nadere informatie over het object kan worden verkregen bij:

- **De heer G.J. (Gerrit) Kolkman**

Rentmeester

E-mail: g.kolkman@kkgkka.nl

Telefoon: 06-20 79 32 16

- **Mevrouw A. (Ada) Jansen**

Assistent-rentmeester

E-mail: a.jansen@kkgkka.nl

Telefoon: 06-83 38 36 32



Daarnaast is de verkoopbrochure verkrijgbaar via KKG Adviseurs en beschikbaar via de website: <https://silasgroep.nl/vastgoed/almelo/>

Bijlagen

Bij deze verkoopbrochure behoren de volgende documenten:

- Verkoopvoorwaarden;
- Tendervoorwaarden;
- Inschrijfformulier 'Kenbaar maken belangstelling voor aankoop';
- Fotopresentatie;
- Kadastrale kaart;
- Eigendomsinformatie;
- Analyse perceel Bleekkerk.

Disclaimer

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.

Ondanks deze zorgvuldigheid kunnen onjuistheden of onvolledigheden voorkomen.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Verkoopvoorwaarden en toelichting

Behorende bij de verkoop van kerkgebouw De Bleekkerk met verdere aan- en toebehoren, in eigendom van de Vereniging van Vrijzinnig Godsdienstigen te Almelo.

Kadastrale aanduiding

Het object is kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie F, nummer 4145, groot 1.672 m².

Eigendomsoverdracht

Het object wordt vrij van huur, gebruik, hypothecaire inschrijvingen en beslagen geleverd, zulks na voldoening van de volledige koopsom. Alle kosten die verband houden met de eigendomsoverdracht komen voor rekening van de koper.

Staat van het object

Koper wordt geacht zich zelfstandig op de hoogte te stellen van de staat en eigenschappen van het object. De vermelde oppervlakte is met zorg vastgesteld, doch eventuele verschillen in maatvoering geven geen aanleiding tot aanpassing of verrekening van de koopsom. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele verborgen gebreken. Koper verklaart zich ermee akkoord dat eventuele afwijkingen of gebreken nimmer aanleiding zullen vormen voor een rechtsvordering jegens verkoper.

Bezichtiging

Bezichtiging van het object is mogelijk op **donderdag 24 september 2026 van 13.00 uur tot 16.00 uur** en vervolgens, indien gewenst, op afspraak.

Voorkeur bestuur VVG en herbestemming

Het bestuur van de VVG spreekt de uitdrukkelijke wens uit om na verkoop gebruik te kunnen blijven maken van (een gedeelte van) het kerkgebouw en/of de nieuw te stichten opstallen. Tevens wordt als een kansrijke herbestemming gezien de realisatie van zorg- en/of senioren-appartementen op de locatie van de huidige, niet monumentale, nevenruimten met daarbij een gemeenschappelijke ruimte in b.v. de huidige kerkzaal voor multifunctioneel gebruik. Geïnteresseerde partijen wordt verzocht bij hun plannen hier, voor zover mogelijk, rekening mee te houden.

Goedkeuring vereniging

De verkoop vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring door de leden van de Vereniging van Vrijzinnig Godsdienstigen te Almelo. Indien deze goedkeuring niet wordt verleend, is verkoper ontslagen van de verplichting tot levering, zonder dat door enige partij aanspraak kan worden gemaakt op schadevergoeding of compensatie in welke vorm dan ook.

Betaling en levering

Bij gunning dient de koopsom gelijktijdig met het passeren van de notariële akte te worden voldaan. De notariële levering zal plaatsvinden op een nader in overleg tussen partijen vast te stellen datum en tijdstip, ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris. Het risico van het object gaat over op koper op het moment van levering. Vanaf die datum kan koper het object tevens in gebruik nemen.

Kosten koper

Aan koper worden geen veilingkosten, courtagekosten of inschrijfgelden in rekening gebracht.

Selectieprocedure

Verkoper kan vooraf een selectie van geïnteresseerde partijen uitvoeren.

Partijen die tijdig een volledig ingevuld en ondertekend inschrijfformulier hebben ingediend, kunnen worden uitgenodigd om hun plannen voor het object nader toe te lichten, inclusief de daarbij behorende bieding en eventuele voorwaarden of voorbehouden.

Presentaties

De presentaties zijn voorlopig gepland op **8 december 2026**. Geselecteerde partijen worden hierover persoonlijk geïnformeerd. Na afloop van de presentaties zal het verdere verloop van de procedure aan de betreffende partijen kenbaar worden gemaakt.

Tendervoorwaarden

De procedure en voorwaarden waaronder deze tender plaatsvindt zijn bijgevoegd en maken integraal onderdeel uit van de verkoopprocedure.

Financiële zekerheid

De partij aan wie uiteindelijk wordt gegund, dient aan te tonen dat zij in staat is de aangeboden koopsom en bijkomende kosten te voldoen. Deze financiële draagkracht dient te worden onderbouwd door middel van een verklaring van een erkende bankinstelling of op een andere door verkoper aanvaardbare wijze. Daarnaast dient koper op een nader aan te geven tijdstip een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten op de kwaliteitsrekening van een nader aan te wijzen notariskantoor.

Niet tot stand komen van de koop

Wanneer aan een gegadigde wordt gegund maar de koop komt uiteindelijk niet tot stand of deze wordt ontbonden dan staat het verkoper vrij om met een andere gegadigde in onderhandeling te treden, ongeacht of deze partij heeft deelgenomen aan de presentatieprocedure. In een dergelijke situatie kunnen de tendervoorwaarden en overige verkoopvoorwaarden vervallen en kan verkoper nieuwe voorwaarden vaststellen.

Aanvullende bepalingen

Voor zover in deze voorwaarden geen regeling is opgenomen, gelden de bepalingen en voorwaarden zoals opgenomen in de nog op te stellen koopovereenkomst.

Amersfoort, september 2026.



Toelichting Tender

Behorende bij de verkoop van Stadkerk De Bleek met verder aan- en toebehoren te Almelo in eigendom bij de Vereniging van Vrijzinnig Godsdienstigen te Almelo.

Omschrijving

Onder een tender wordt verstaan een verkoopprocedure waarbij de verkoper de uitgangspunten, voorwaarden en randvoorwaarden van de verkoop vooraf vaststelt. Daarbij kan verkoper kenbaar maken welk toekomstig gebruik van het object de voorkeur geniet. Verkoper stelt een kader op waarbinnen verkoop van het object kan plaatsvinden.

Geïnteresseerde partijen kunnen hiertegenover hun eigen voorwaarden, uitgangspunten en voorbehouden stellen. Uiteindelijk dient hierover in onderling overleg overeenstemming te worden bereikt.

Op deze procedure zijn de regels met betrekking tot Europese aanbestedingen uitdrukkelijk niet van toepassing.

Proces

Geïnteresseerde partijen worden uitgenodigd om het object te bezichtigen en hun belangstelling kenbaar te maken door middel van het daarvoor bestemde inschrijfformulier.

Vervolgens kan een uitnodiging volgen om een presentatie te verzorgen waarin het voorgenomen gebruik van het object nader wordt toegelicht. Tijdens deze presentatie dient tevens de financiële bieding, inclusief eventuele voorwaarden en voorbehouden, kenbaar te worden gemaakt.

Naar aanleiding van de eerste gespreksronde met meerdere partijen kan een vervolgesprek plaatsvinden met één of meerdere geselecteerde partijen, met als doel het bereiken van overeenstemming over de verkoop van het object.

Alle gegadigden krijgen een gelijke kans om hun plannen en voorwaarden toe te lichten. Het kerkbestuur behandelt alle partijen op gelijke wijze. De procedure is transparant van aard; alle geselecteerde partijen ontvangen dezelfde schriftelijke uitnodiging en informatie voor hun presentatie.

Correspondentie zal, voor zover mogelijk, uitsluitend per e-mail plaatsvinden.

De rentmeester van KKG Adviseurs is namens het kerkbestuur aangewezen om het proces te begeleiden en te coördineren. Rechtstreekse onderhandelingen tussen het kerkbestuur en een gegadigde zijn niet toegestaan. Alle communicatie verloopt via KKG Adviseurs.

Gunning

Het kerkbestuur behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor. Dit betekent dat niet uitsluitend de hoogte van de bieding bepalend is voor de uiteindelijke keuze van de koper.

Ook het voorgenomen gebruik, de haalbaarheid van de plannen en de daarbij behorende voorwaarden en voorbehouden worden meegewogen in de besluitvorming.

Het is derhalve mogelijk dat wordt gekozen voor een partij met een lagere bieding indien het totaalvoorstel naar het oordeel van verkoper beter aansluit bij de doelstellingen van de verkoop en minder risico's met zich brengt.

De besluitvorming binnen het kerkbestuur vindt plaats in een besloten vergadering.

Daarnaast dient de verkoop te worden goedgekeurd door de leden van de vereniging.

Over de uitkomst van de procedure wordt niet gecorrespondeerd.
Gegadigden kunnen het kerkbestuur of verkoper niet aanspreken op de uiteindelijke keuze of besluitvorming.

Vervolgtraject

Na gunning kan een intentie- of direct een koopovereenkomst opgesteld worden waarin de gemaakte afspraken, voorwaarden en uitgangspunten worden vastgelegd. Vervolgens wordt uitvoering gegeven aan deze overeenkomst binnen de daarin opgenomen termijnen en voorwaarden.

Indien één van de overeengekomen ontbindende voorwaarden wordt ingeroepen, kan de overeenkomst overeenkomstig de gemaakte afspraken worden beëindigd. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn vervallen of uitgewerkt, kan worden overgegaan tot de daadwerkelijke eigendomsoverdracht van het object.

Acceptatie van de voorwaarden

Door het indienen van het formulier "Kenbaar maken belangstelling voor aankoop" verklaart de belangstellende partij kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en deze zonder voorbehoud te accepteren.



KKG Adviseurs
Rentmeesters & Makelaars

Inschrijfformulier

Kenbaar maken belangstelling voor aankoop

Behorende bij de verkoop van Stadkerk De Bleek met verder aan- en toebehoren te Almelo in eigendom bij de Vereniging van Vrijzinnig Godsdienstigen te Almelo.

Ondergetekende:

Naam heer/mevrouw _____

Adres _____

Postcode _____

Woonplaats _____

Geboortedatum _____

Telefoonnummer _____

E-mailadres _____

Maakt hierbij zijn/haar belangstelling bekend voor eventuele aankoop in eigendom in nader overleg met verkoper van: Stadskerk De Bleek met verder aan- en toebehoren, zoals omschreven in de verkoopbrochure, kadastraal bekend gemeente Ambt-Almelo, sectie F, nummer 4145 totaal groot: 1.672 m².

En wenst te worden benaderd voor een uitnodiging tot het geven van een presentatie van zijn/haar plannen met het object en de daarbij bijbehorende geldelijke bieding en voorbehouden.

Ondergetekende heeft (globaal) het volgende plan met het object: kerkelijk gebruik / herontwikkeling-maatschappelijk / herontwikkeling woningbouw-appartementen / herontwikkeling medisch-zorg / anders (toelichting):

(s.v.p. aangeven wat van toepassing is met onderstaand een korte toelichting).

Ondergetekende heeft kennisgenomen van de verkoopbrochure en de daarbij behorende voorwaarden en gaat hiermee akkoord.

Aldus getekend te _____

d.d. _____

2026

Handtekening belangstellende: _____

*** U kunt dit formulier inleveren per e-mail (a.jansen@kkgkka.nl), per post en/of op datum bezichtiging, de uiterste inleverdatum is: 6 oktober 2026 om 23:59.**



Vooraanzicht en entree



Vooraanzicht en entree



Vooraanzicht en entree



Vooraanzicht en entree



Entree



Rondje om de kerk



Rondje om de kerk



Rondje om de kerk



Rondje om de kerk



Rondje om de kerk



Rondje om de kerk



Rondje om de kerk



Rondje om de kerk



Rondje om de kerk



Entree



Entreehal met aan weerszijden een garderobe- en opbergruimte



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



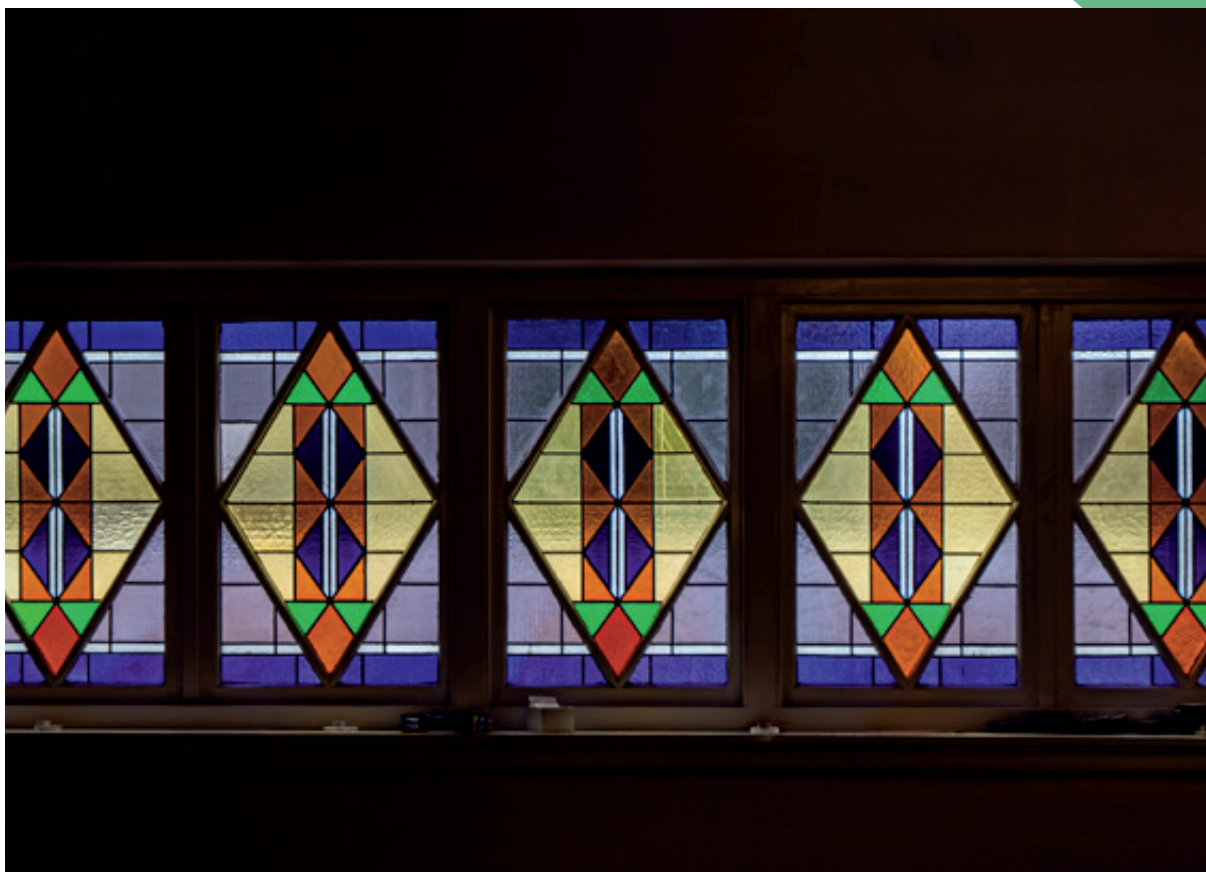
Kerkzaal



Kerkzaal



Kerkzaal



Glas-in-lood



Glas-in-lood



Collectezakken



Vergaderzaal



Vergaderzaal



Vergaderzaal



Keuken



Consistorie



Kelder- en cv-ruimte



Kelder- en cv-ruimte



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Almelo

Sectie F

Perceel 4145

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



BETREFT

Ambt-Almelo F 4145

UW REFERENTIE

Taxatie Almelo

GELEVERD OP

13-06-2022 - 14:01

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11129519446

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-06-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-06-2022 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Ambt-Almelo F 4145
Kadastrale objectidentificatie : 062770414570000	
Locatie	Hofstraat 1 7607 AB Almelo
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Verblijfsobject ID: 0141010000194472	
Kadastrale grootte	1.672 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	242326 - 486093
Omschrijving	Godsdienst
Erf - tuin	
Ontstaan uit	Ambt-Almelo F 3251
	Ambt-Almelo F 3872
	Ambt-Almelo F 3953

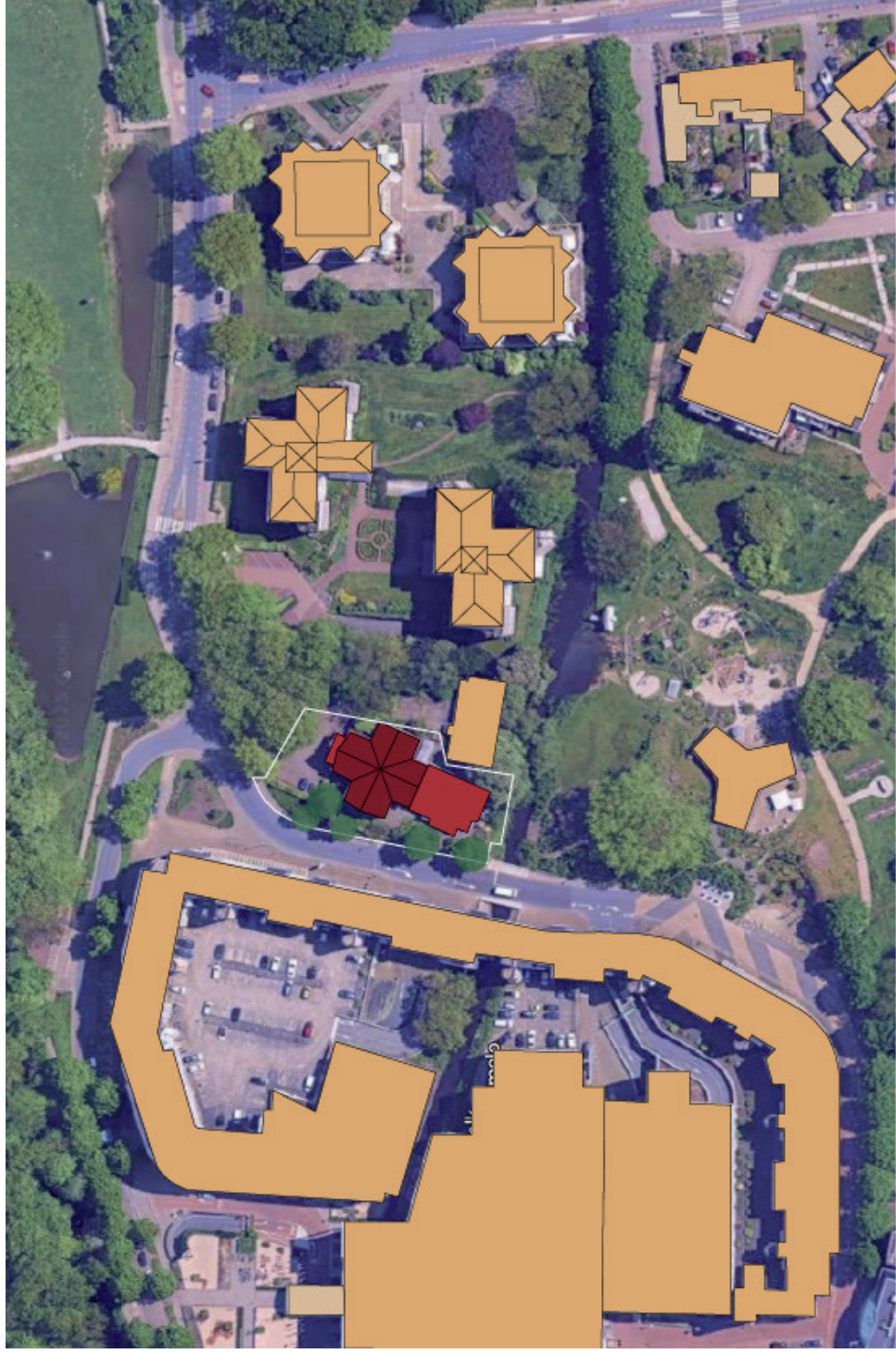
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit monument, Gemeentewet	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Almelo	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79409/00061	Ingeschreven op 26-10-2020 om 14:42
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
Overige aantekening	Kwalitatieve verbintenis ged.	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12251/8 Zwolle	Ingeschreven op 03-10-2002

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 724/168 Almelo	
Naam gerechtigde	Vereeniging Van Vrijzinnig Godsdienstigen Te Almelo	
Postadres	Valeriusstraat 22 7604 CN ALMELO	
Statutaire zetel	ALMELO	

PERCEEL BLEEKKERK



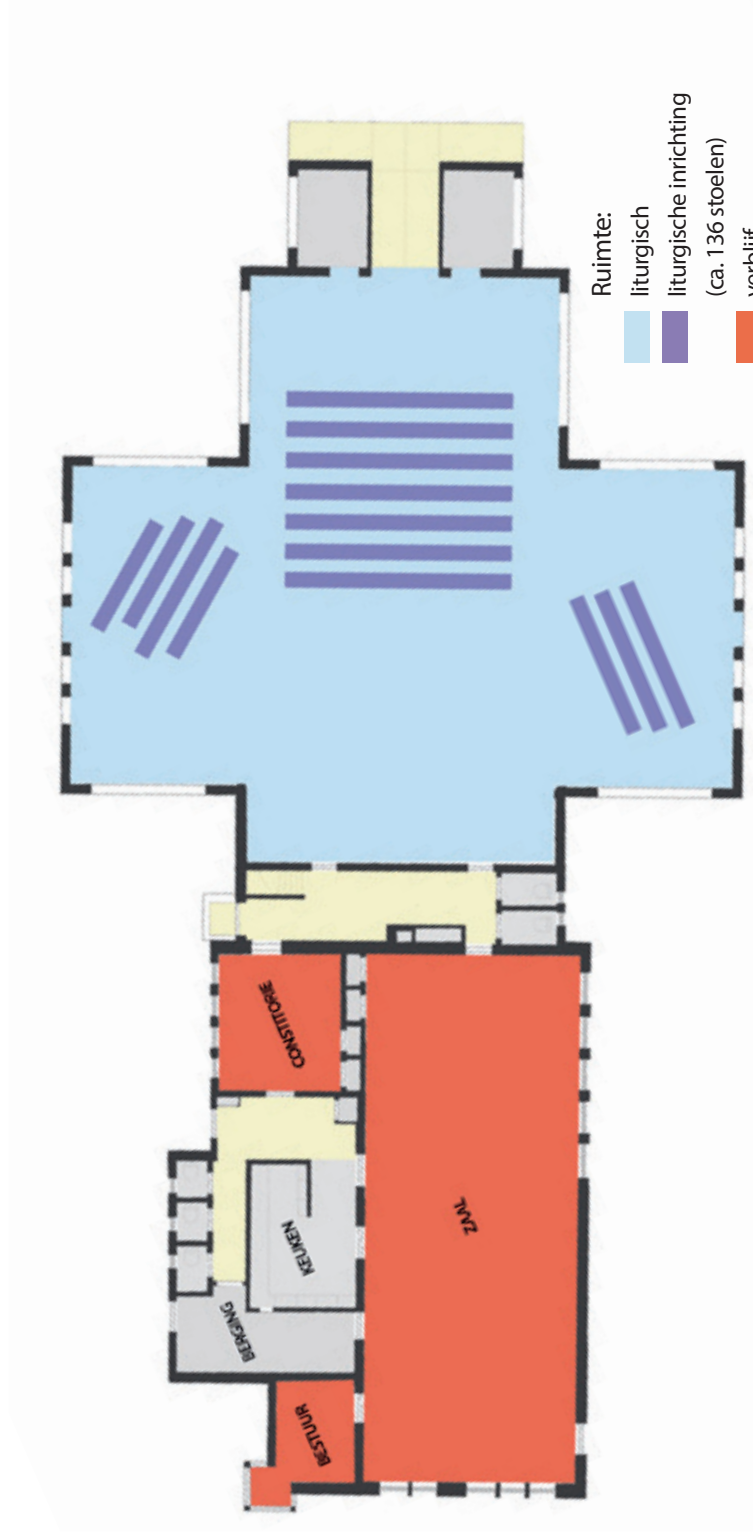
BESTEMMINGSPLAN

Het perceel van de Bleekkerk heeft een maatschappelijke bestemming (bruin).
Op de kaart zijn maximale bouwhoogten aangeven: 15 m ter plaatse van het kerkgebouw, 7 m voor de achterbouw.
Naast de kerk bevinden zich met name woonbestemmingen (geel).

bron: bestemmingsplan Oost
Hofkamp - Paradijs, onherroepelijk
20-08-2009

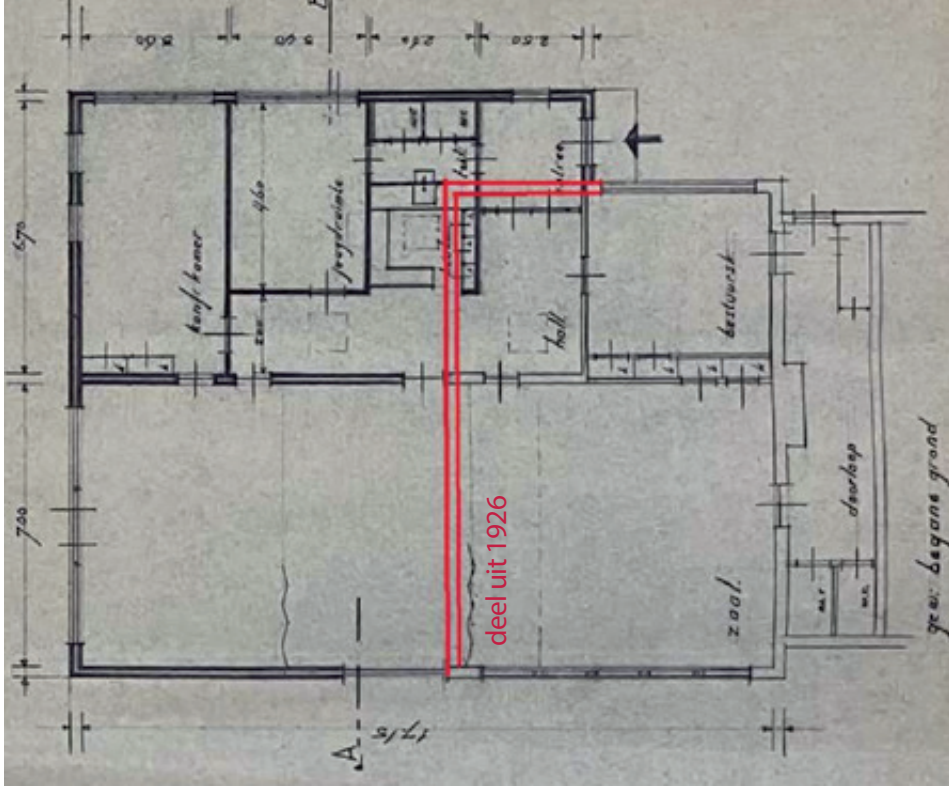


Analyse
HUIDIG GEBRUIK

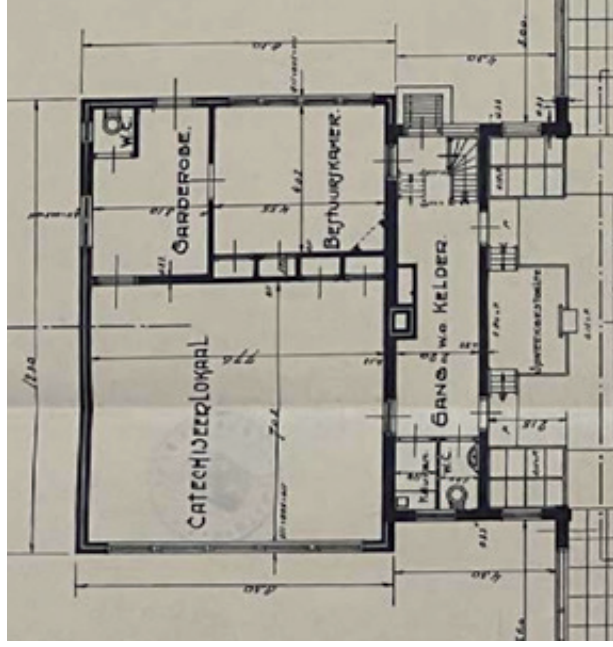


Analyse AANBOUW

1970



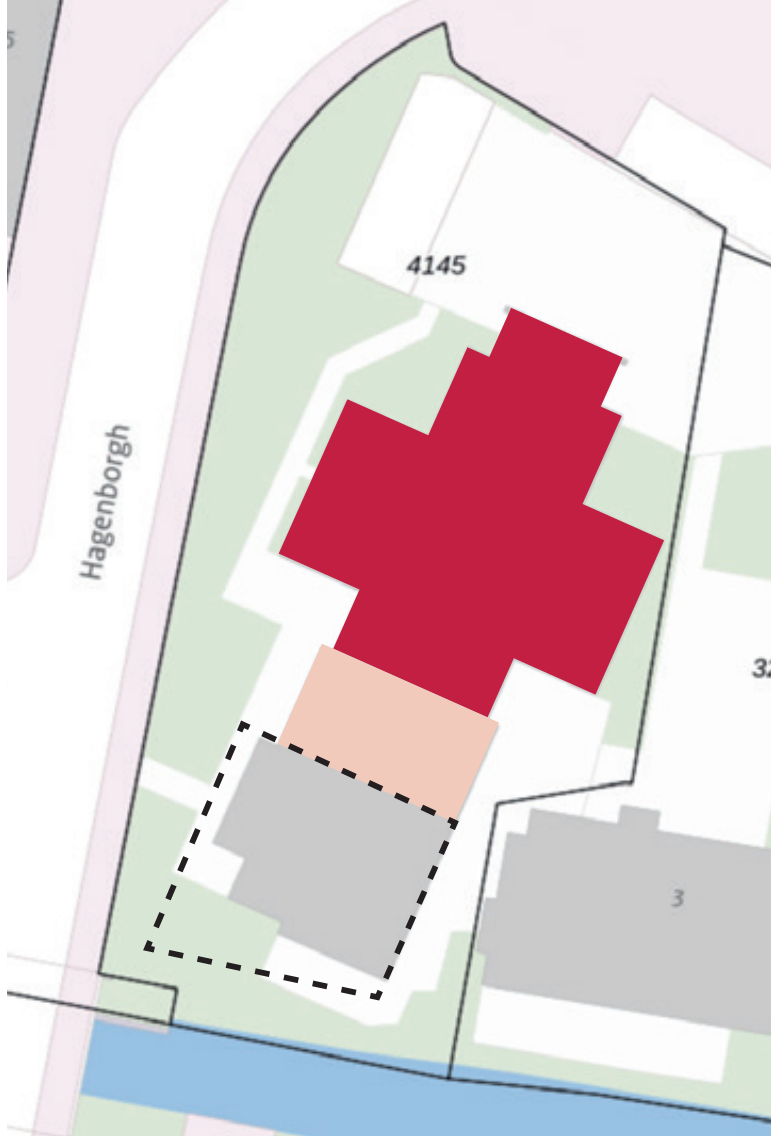
1926



De Bron: Het Overzicht, "Waardstelling en transformatiestudie Bleekerk Almelo", april 2025

UITBREIDINGSRUIMTE

Uitgaande van de hiervoor opgestelde 'spelregels':



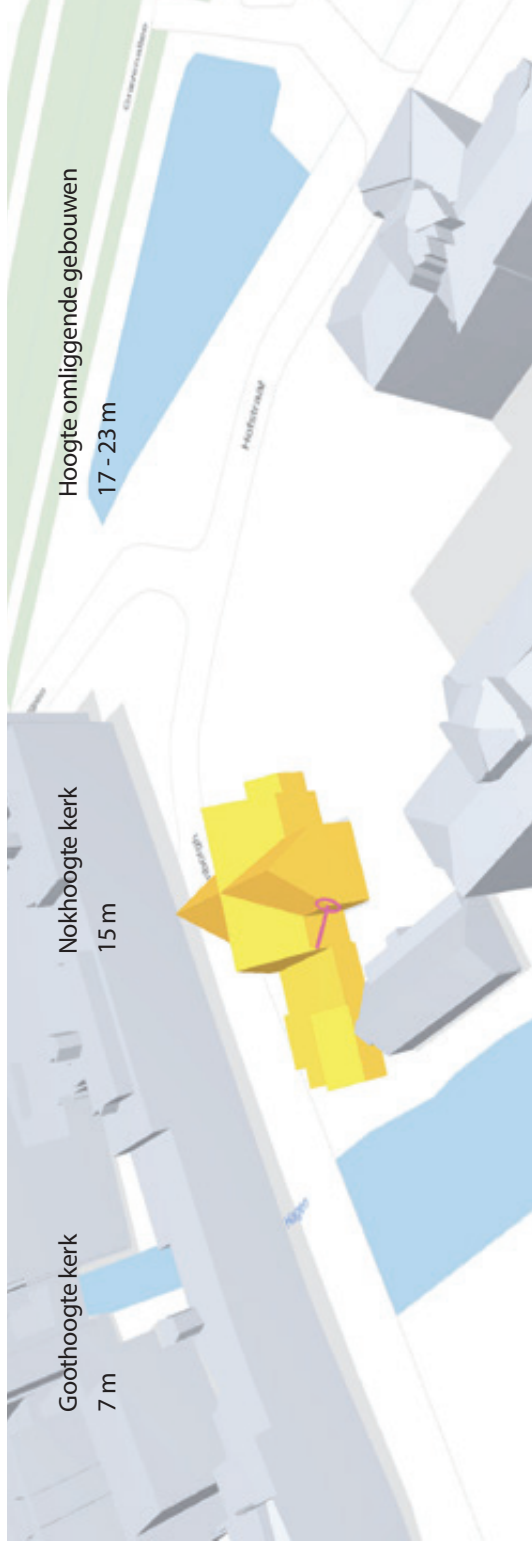
Beschermde
bouwdelen:
kerk
aanbouw



uitbreidingsruimte:
 $\pm 200 \text{ m}^2$

let op! Veel be-
staande factoren
om mee rekening te
houden bij nieuw-
bouw, dus een
'gevoelige' locatie!

kans: door hoek-
verdraaiing naar
achteren kan er meer
verbinding komen met
rivier de Aa.



Context/ bebouwing

De omliggende gebouwen rond de Bleekkerk zijn veel hoger dan de Bleekkerk zelf. De kerk is in omvang en hoogte klein-duimpje versus de reuzen. Dat geldt zeker voor het naastgelegen perceel.

We concluderen op basis hiervan dat een eventuele nieuwe aanbouw ook hoger kan zijn.

Zo kan er een meer evenwichtige relatie ontstaan tussen het kerkgebouw en de omliggende wooncomplexen.

Tot 3 lagen met kap is denkbaar.