

VERKOOPDOSSIER SINT-BAAFSKERK BRUGGE



**UITERSTE DATUM INDIENING EERSTE BIEDING: VRIJDAG 1 APRIL 2022
OM 15.00 UUR**

INLEIDING

De Emmaüsparochie kiest ervoor om binnen enkele jaren – het streefdoel is 2025 – al zijn activiteiten in één kerk met bijhorende campus te concentreren.

Daardoor komen 4 parochiekerken in aanmerking voor verkoop en eventuele herbestemming : Sint-Baafskerk, Sint-Godelievekerk, Sint-Michielkerk en Sint-Willibrordkerk.

De kerkgebouwen Sint-Baafs, Sint-Godelieve, Sint-Michiel en Sint-Willibrord zijn alle vier geschat door de daarvoor bevoegde dienst van de Vlaamse overheid. Deze geschatte waarde van elke kerk wordt niet meegedeeld.

Voor de verkoop van de Sint-Willibrordkerk zijn de voorbije maanden concrete gesprekken gevoerd met de Scholengroep Sint-Lodewijk. Zowel de Basisschool De Zessprong als het Onze-Lieve-Vrouw Hemelvaart Instituut van die groep liggen vlak naast de kerk en zijn geïnteresseerd in de aankoop van de kerk, aangezien de grond ervan bijna de enige kans tot schooluitbreiding vormt.

Voor wat de Sint-Godelievekerk betreft is er duidelijke belangstelling vanwege stad Brugge om het kerkgebouw aan te kopen ten behoeve van de plaatselijke gemeenschap daar.

Voor de verkoop (hierna de "Verkoop" genoemd) van Sint-Baafs wordt vanaf maandag 3 januari 2022 het verkoopdossier publiek gemaakt. Voor de verkoop van Sint-Michiels zal op een later tijdstip het verkoopdossier publiek worden gemaakt.

Geïnteresseerde kandidaat-kopers (hierna "Bieder/ Bieders" genoemd) kunnen voorstellen (hierna "Bieding/ Biedingen" genoemd) indienen. Elk project (hierna "Project" genoemd) zal op zijn merites, haalbaarheid en opbrengst beoordeeld worden door de eigenaar van het kerkgebouw (hierna de "Kerkfabriek" genoemd), in samenspraak met diverse betrokken partijen zoals het Bisdom Brugge, de stad Brugge en het Emmaüsteam dat het proces naar een samengevoegde parochie Emmaüs met één kerk en kerkfabriek begeleidt. Daarbij zal rekening worden gehouden met de kwaliteit van het concreet projectvoorstel, (de garanties voor) een niet-onwaardige herbestemming van het kerkgebouw (wat geheel of gedeeltelijke sloop niet a priori uitsluit), de vergunbaarheid en de financiële opbrengst.

De Sint-Baafskerk wordt evenwel pas onttrokken aan de eredienst als de bisschop van Brugge zijn handtekening onder het geëigende decreet hiertoe heeft gezet. Pas daarna kan de effectieve Verkoop plaatsvinden.

STAD BRUGGE – SINT-BAAFSKERK

3.123 m² kerk, Sint Baafskerkstraat 4, Brugge 27^{ste} afdeling, Sint Andries , sectie D 365 P 3, K.I.

5458 € (hierna de "Kerk" genoemd).

IDENTIFICATIE (HUIDIGE) EIGENAAR:
--

KERKFABRIEK Sint Baafs, met zetel te BRUGGE

Parallel met de lopende Verkoopsprocedure kan op elk ogenblik de procedure tot samenvoeging van de parochie Sint-Baafs met één of meerdere andere parochies worden aangevat en doorlopen, in toepassing van artikel 36 e.v. van het decreet van 16 november 2021 'tot regeling van het toezicht van lokale geloofsgemeenschappen, de verplichtingen van besturen van de eredienst en tot wijziging van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten'.

Bijgevolg kan steeds en in elke fase van de Verkoopsprocedure evenals na het sluiten van de Verkoop, in afwachting van de vervulling van de opschortende voorwaarde(n), een rechtsopvolger van de Kerkfabriek Sint-Baafs in de hoedanigheid, rechten en plichten van deze laatste treden; desgevallend vindt de overgang van de hoedanigheid, rechten en plichten naar de rechtsopvolger van rechtswege plaats en hiertoe/-bij dienen ten aanzien van de (Voorkeurs-)Bieder(-Koper) geen formaliteiten of verplichten vervuld te worden.

GEBRUIK:

De Koper bekomt het eigendomsrecht van de Kerk bij het verlijden van de authentieke akte van Verkoop en zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen.

BESCHRIJVING:





Betreft een bakstenen kerkgebouw op en met 3.123 m² grond.

Sint-Baafskerkstraat nummer 4. Kerk van Sint-Baafs. Reeds in 1239 vermeldde oude kronieken de eerste Sint-Baafsparochie. De eerste kerk van Sint-Baafs, gelegen in de omgeving van de huidige Hertogenstraat, wordt in 1577 afgebroken. Een voorlopige kerk van 1913 was gelegen aan de Legeweg. Hij wordt in 1919 uitgebreid met een sacristie. In 1913 werd door architect Carette uit Kortrijk een voorontwerp gemaakt voor een kerk in neogotische stijl. Door de Eerste wereldoorlog werd de bouw van de kerk uitgesteld.

De huidige kerk naar ontwerp van architect J. en L. Viérin (Brugge) was in 1934 afgewerkt. Het resultaat is een kerk in neoromaanse stijl. Bakstenen parement in combinatie natuursteen. Neoromaanse, eenbeukige kerk met vier traveeën, transept en halfroond koor. De graatgewelven zijn afgescheiden door bakstenen gordelbogen rustend op geometrisch versierde kapitelen. Muren met lambrisering in bruine baksteen. De ruimte wordt verlicht door eenvoudige rondboogramen. Houten biechtstoel(en) versierd met distelmotief.

Is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed Kerk van Sint-Baafs. Deze vaststelling is geldig sinds 14-09-2009.

Bebouwde oppervlakte : 1.014 m²

Vorm: het perceel is bijna vierkantig en het paalt langs drie zijden aan de straat, nl. vooraan aan de Gistelsesteenweg met 50 m en opzij respectievelijk aan de Sint Baafskerkstraat en aan de Kardinaal Cardijnlaan, elk met 57 m.

Ligging en bereikbaarheid: het perceel ligt in een zone met appartementsbouw (tot 5 bovengrondse bouwlagen) en winkels, op slechts 500 m van de binnenstad, nl. de Smedenpoort.

Reliëf: vlak

Stedenbouw: Volgens gewestplan : woonzone

Geen RUP of BPA

In bijlage van dit verkoopdossier Sint-Baafskerk Brugge wordt ook de beslissing van het Brugse College van Burgemeester & Schepenen van 17 mei 2021 opgenomen, waar het College diverse standpunten en besluiten neemt over het globale Kerkenplan Emmaüs, met ook diverse specifieke besluiten over de mogelijke verkoop en herbestemming van de Sint-Baafskerk en site.

VERKOOPSPROCEDURE

Hierna zal het verloop van de Verkoopsprocedure toegelicht worden. In de loop van de Verkoopsprocedure kan met eerbiediging van de transparantie en de mededinging het hierna beschreven verloop nog aangevuld en verfijnd worden.

Door het indienen van zijn eerste Bieding aanvaardt de Bieder dat de Kerkfabriek tot het sluiten van de Verkoop door de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst steeds en op ieder ogenblik gerechtigd is om, zonder recht op vergoeding of andere aanspraak van de (Voorkeurs-)Bieder, de Verkoopsprocedure stop te zetten en bijgevolg niet over te gaan tot de Verkoop van de Kerk in het kader van onderhavige Verkoopsprocedure.

Door het indienen van zijn eerste Bieding verklaart de Bieder zich akkoord met de in onderhavig verkoopdossier beschreven Verkoopsprocedure.

1. Eerste bieding

Met onderhavig verkoopdossier wordt u uitgenodigd tot het indienen van een eerste Bieding.

De eerste Bieding moet uiterlijk op **vrijdag 1 april 2022 om 15.00 uur** worden ingediend.

De eerste Bieding wordt ingediend door afgifte tegen ontvangstbewijs ten kantore van:

Gerechtsdeurwaarder Dieter Ver Eecke
Koningin Astridlaan 29/5
8200 Brugge
(hierna de "Gerechtsdeurwaarder")

De eerste Bieding moet ten kantore van de Gerechtsdeurwaarder zijn afgegeven uiterlijk op het hiervoor vermeld uur van de hiervoor vermelde datum. Bij de afgifte van de eerste Bieding ten kantore van de Gerechtsdeurwaarder dient de afgever, aan wie het ontvangstbewijs wordt overhandigd, zijn identiteit te bewijzen (voor alle duidelijkheid: dit betekent niet dat de afgever de Bieder in persoon moet zijn).

Uitsluitend de Bieder is ervoor verantwoordelijk dat zijn eerste Bieding tijdig bij de Gerechtsdeurwaarder toekomt.

De eerste Bieding wordt in een gesloten omslag of gesloten pakket geplaatst met de duidelijke vermelding: "BIEDING VERKOOPDOSSIER SINT-BAAFSKERK BRUGGE".

Na het verstrijken van het uiterst tijdstip voor het indienen van de eerste Biedingen zal de Gerechtsdeurwaarder de eerste Biedingen onder gesloten omslag of gesloten pakket aan de vertegenwoordiger(s) van de Kerkfabriek overhandigen en zal/zullen de vertegenwoordiger(s) van de Kerkfabriek de omslagen en/of pakketten openen in het bijzijn van de Gerechtsdeurwaarder.

De Gerechtsdeurwaarder zal een proces-verbaal opmaken ter vaststellen van:

- Het totaal aantal ingediende eerste Biedingen;
- De indiening van de eerste Biedingen uiterlijk op vrijdag 1 april 2022 om 15.00 uur en desgevallend de eerste Biedingen die na voormeld tijdstip werden ingediend;
- De overhandiging van de eerste Biedingen onder gesloten omslag of gesloten pakket aan de vertegenwoordiger(s) van de Kerkfabriek en het tijdstip waarop deze overhandiging plaatsvindt;
- De opening van de eerste Biedingen door de vertegenwoordiger(s) van de Kerkfabriek;
- De identiteit van de respectieve Bieders waarvan de eerste Bieding wordt geopend.

Een Bieder (geïdentificeerd door zijn KBO-nummer) kan slechts één (1) eerste Bieding indienen. Indien de Bieder een consortium van meerdere ondernemingen is, mogen de leden ervan noch individueel noch als lid van een ander consortium een andere eerste Bieding indienen.

Naast een duidelijk en ondubbelzinnig financieel bod (hierna de "Biedprijs" genoemd) geeft de Bieding een goed beeld en duidelijk inzicht in wat de Bieder als Project vooropstelt: aantal m², hoogte, aantal bouwlagen, wat wordt behouden, wat wordt niet behouden, wat is de nieuwe invulling en herbestemming van de site, ...

De Bieding en het hierin vooropgesteld Project kan en moet enkel betrekking hebben op de Kerk en de site/ het perceel waarop de Kerk staat.

In de fase voorafgaand aan de indiening van de eerste Bieding wordt het Bisdom niet benaderd noch gecontacteerd, de enige contactpersoon voor de Bieder – ook voor een bezoek aan de Kerk – is projectregisseur Bart Canfyn – bart.canfyn@gmail.com – tel 0475 443033.

2. Besprekingen met de Bieders

Vervolgens vindt een fase van besprekingen met de Bieders (hierna "Bespreking(en)" genoemd) plaats.

Alle Bieders zullen worden uitgenodigd om over de door hen ingediende eerste Bieding een eerste Bespreking te voeren.

Na de eerste Besprekingen zal de Kerkfabriek beslissen om:

- Ofwel onmiddellijk over te gaan tot het nemen van de beslissing tot aanwijzing van de Voorkeursbieder bedoeld in punt 3 hierna;
- Ofwel de Besprekingen verder te zetten met alle of bepaalde (niet alle) Bieders.

De Kerkfabriek is gerechtigd om bij aanvang van en/of tijdens de eventuele verdere Besprekingen het aantal Biedingen waarover, en dus het aantal Bieders waarmee de Besprekingen worden verdergezet, in te perken, op basis van een (tussentijdse) rangschikking van de Biedingen, zoals ze op dat moment voorliggen, in toepassing van de Aanwijzingscriteria (zie verder).

De Bieder(s) die niet langer bij de verdere Besprekingen wordt/ worden betrokken, wordt/ worden in de wachtkamer geplaatst.

Tijdens de verdere Besprekingen kan de Kerkfabriek, steeds met eerbiediging van de transparantie en de mededinging, de Bieders vragen om door middel van aanvullingen of wijzigingen (onderdelen van) hun eerste Bieding nader uit te werken, te preciseren, te optimaliseren of aan te passen aan gewijzigde omstandigheden of inzichten van de Kerkfabriek.

Wanneer de Kerkfabriek beslist de Besprekingen te beëindigen, zal zij de nog bij de Besprekingen betrokken Bieders (d.w.z. de Bieders niet in de wachtkamer) de gelegenheid geven om hun finale Bieding in te dienen.

3. Beslissing tot aanwijzing van de Voorkeursbieder

De Kerkfabriek zal een gemotiveerde beslissing tot aanwijzing van de geprefereerde Bieder (de "Voorkeursbieder" genoemd) nemen. In deze beslissing zal de Kerkfabriek, over de gehele Besprekingen en alle Biedingen (inbegrepen van de eventuele Bieders in de wachtkamer), op basis van een beoordeling en rangschikking in toepassing van de Aanwijzingscriteria, zijn keuze voor de Bieding van de Voorkeursbieder (hierna de "Voorkeursbieding" genoemd) motiveren.

De gemotiveerde beslissing tot aanwijzing van de Voorkeursbieder zal aan alle Bieders die niet als Voorkeursbieder worden aangewezen, worden megedeeld. De Bieders die niet als Voorkeursbieder worden aangewezen, zijn in die hoedanigheid definitief afgewezen als Bieder en bijgevolg definitief uitgesloten van de mogelijkheid de Kerk te kopen.

De aanwijzing van een Bieder als Voorkeursbieder kan in geen geval worden gelijkgesteld met een aanvaarding van de Bieding of een verkoopbeslissing.

4. Finale Verkoopfase

In de finale fase (hierna de "Finale Verkoopfase" genoemd) zal de Kerkfabriek samen met de Voorkeursbieder vooreerst de modaliteiten en voorwaarden van de beoogde Verkoop bespreken en vastleggen, eventueel noodzakelijke voorafgaande handelingen stellen of doen stellen en het ontwerp van koop-verkoopovereenkomst opmaken.

In de Finale Verkoopfase mag de Biedprijs zoals geboden in de Voorkeursbieding niet meer wijzigen (de Biedprijs van de Voorkeursbieding dient m.a.w. ongewijzigd de Verkoopprijs te zijn), evenmin als het Project zoals voorgesteld in de Voorkeursbieding substantieel mag wijzigen. Een wijziging van het Project is substantieel, indien deze leidt tot een schending van de mededinging in hoofde van de Bidders die niet als Voorkeursbieder werden aangewezen, dan wel het terugbrengen van de Kerk tot een niet onwaardig gebruik of de vergunbaarheid van het Project in het gedrang brengt.

Vervolgens zal de Verkoop worden gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen, uiterlijk binnen een termijn van twaalf (12) maanden volgend op het sluiten van de Verkoop, van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning door de Voorkeursbieder-Koper voor zijn Project en desgevallend andere gewenste of noodzakelijke voorwaarden en modaliteiten.

De omgevingsvergunning is definitief en uitvoerbaar, indien zij niet meer in rechte kan worden aangevochten dan wel alle ingeleide procedures definitief beëindigd zijn. Indien de omgevingsvergunning uitvoerbaar is doch nog niet definitief omdat hiertegen nog een beroep hangende is, kan de Voorkeursbieder-Koper, indien hij het procesrisico als aanvaardbaar/ laag inschat, op zijn eigen risico deze toestand gelijkstellen met het definitief en uitvoerbaar zijn van de omgevingsvergunning, waardoor de opschortende voorwaarde als vervuld wordt beschouwd.

Enkel de hiertoe formeel genomen beslissing van de bevoegde kerkraad houdt de wil en de beslissing van de Kerkfabriek in om de Kerk te verkopen. Enkel door en bij de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst namens de Kerkfabriek en de Koper is de Verkoop gesloten, doch onder de (op-schortende) voorwaarden en modaliteiten gestipuleerd in de overeenkomst. Voorafgaand aan de ondertekening van de koop-verkoopovereenkomst brengt geen gezegde of geschrift op welke drager ook, afzonderlijk genomen of in combinatie met elkaar, de Verkoop tot stand.

De effectieve Verkoop kan/ zal pas plaatsvinden mits de bevoegde Bisschop het decreet tot onttrekking van de Kerk aan de eredienst, waarbij m.a.w. de Kerk wordt teruggebracht tot een profaan en niet onwaardig gebruik, heeft genomen.

Zo spoedig mogelijk na en uiterlijk binnen de vier maanden na het vervuld zijn van de opschortende voorwaarde(n) zal de authentieke akte van Verkoop worden verleden.

AANWIJZINGSCRITERIA

Voor het bepalen van de Voorkeursbieding (en daaruit volgend het aanwijzen van de Voorkeursbieder) zullen volgende Aanwijzingscriteria worden gehanteerd:

Nr.	Beschrijving	Gewicht												
1	Biedprijs	40												
	<u>Beoordelingsmethodiek</u> De hoogste Biedprijs (x) krijgt 40 punten Een lagere Biedprijs (y) krijgt punten in toepassing van de formule $(y/x)*40$ <u>Omschrijving</u> De Biedprijs is het netto bedrag dat de Kerkfabriek bij het verlijden van de akte van Verkoop ontvangt; alle heffingen, notariskosten, rechten en belastingen verbonden aan de Verkoop zijn ten laste van de Koper. De Bieder geeft in zijn Bieding op duidelijke en ondubbelzinnige wijze zijn Biedprijs op.													
2	Stedenbouwkundige, architecturale en maatschappelijke kwaliteit van het Project	20												
	<table><tr><td><u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:</td><td><u>Puntentoekenning</u></td></tr><tr><td>Uitstekend</td><td>20 punten</td></tr><tr><td>Zeer goed</td><td>17 punten</td></tr><tr><td>Goed</td><td>14 punten</td></tr><tr><td>Voldoende</td><td>11 punten</td></tr><tr><td>Slecht</td><td>0 punten</td></tr></table> <u>Omschrijving</u> Ook al verlaat zij het kerkgebouw, de Kerkfabriek wenst de plaatselijke gemeenschap en de stedelijke omgeving een Project na te laten dat stedenbouwkundig, architecturaal en maatschappelijk meerwaarde biedt aan het gebouw en zijn omgeving. De Bieder licht in zijn Bieding zijn Project en in het bijzonder de stedenbouwkundige, architecturale en maatschappelijke kwaliteiten ervan toe.		<u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:	<u>Puntentoekenning</u>	Uitstekend	20 punten	Zeer goed	17 punten	Goed	14 punten	Voldoende	11 punten	Slecht	0 punten
<u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:	<u>Puntentoekenning</u>													
Uitstekend	20 punten													
Zeer goed	17 punten													
Goed	14 punten													
Voldoende	11 punten													
Slecht	0 punten													
3	De mate van niet onwaardig(e) gebruik/invulling door het Project	20												
	<table><tr><td><u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:</td><td><u>Puntentoekenning</u></td></tr><tr><td>Uitstekend</td><td>20 punten</td></tr><tr><td>Zeer goed</td><td>17 punten</td></tr><tr><td>Goed</td><td>14 punten</td></tr><tr><td>Voldoende</td><td>11 punten</td></tr><tr><td>Slecht</td><td>0 punten</td></tr></table>		<u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:	<u>Puntentoekenning</u>	Uitstekend	20 punten	Zeer goed	17 punten	Goed	14 punten	Voldoende	11 punten	Slecht	0 punten
<u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:	<u>Puntentoekenning</u>													
Uitstekend	20 punten													
Zeer goed	17 punten													
Goed	14 punten													
Voldoende	11 punten													
Slecht	0 punten													

	<u>Omschrijving</u> Canon 1222, § 2, van de Codex Iuris Canonici van 1983 bepaalt dat: " <i>waar andere ernstige redenen het raadzaam maken dat een kerk niet langer voor de goddelijk eredienst gebruikt wordt, de diocesane Bisschop, na de priesterraad gehoord te hebben, deze kan terugbrengen tot een profaan en <u>niet onwaardig gebruik</u>, met toestemming van hen die wettig rechten op de kerk laten gelden, en mits het zielenheil er geen enkele schade door lijdt</i> ". (eigen onderlijning) De Bieder motiveert in zijn Bieding zijn Project ten aanzien van de canonieke vereiste van het niet onwaardig gebruik.												
4	De vergunbaarheid van het Project 20												
	<table><tr><td><u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:</td><td><u>Puntentoekenning</u></td></tr><tr><td>Uitstekend</td><td>20 punten</td></tr><tr><td>Zeer goed</td><td>17 punten</td></tr><tr><td>Goed</td><td>14 punten</td></tr><tr><td>Voldoende</td><td>11 punten</td></tr><tr><td>Slecht</td><td>0 punten</td></tr></table> <u>Omschrijving</u> Voor de realisatie van zijn Project zal de Koper een omgevingsvergunning dienen te bekomen, wat een opschortende voorwaarde van de Verkoop, te vervullen binnen een termijn van twaalf (12) maanden, zal zijn. De Bieder motiveert en onderbouwt in zijn Bieding de vergunbaarheid van zijn Project, vanuit de diverse aspecten die daarbij door de vergunningverlenende overheid in overweging zullen/ moeten/ kunnen genomen worden.	<u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:	<u>Puntentoekenning</u>	Uitstekend	20 punten	Zeer goed	17 punten	Goed	14 punten	Voldoende	11 punten	Slecht	0 punten
<u>Beoordelingsmethodiek</u> Het Project wordt beoordeeld als:	<u>Puntentoekenning</u>												
Uitstekend	20 punten												
Zeer goed	17 punten												
Goed	14 punten												
Voldoende	11 punten												
Slecht	0 punten												
Totaal gewicht Aanwijzingscriteria:100													

106 2021_CBS_00514 B-punt - Algemeen bestuur - Kerkfabrieken - toekomst Emmaüs.

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Dirk De fauw; de heer Mathijs Goderis; mevrouw Mercedes Van Volcem; de heer Franky Demon; mevrouw Ann Soete; de heer Nico Blontrock; mevrouw Minou Esquet; de heer Pieter Marechal; de heer Pablo Annys; de heer Colin Beheydt; de heer Johan Coens

Beschrijving

Aanleiding en context

De Emmaüsparochie vraagt bij brief van 28 oktober 2020 een standpunt van het stadsbestuur over diverse aspecten verbonden aan hun project om de vijf bestaande kerken te ontwijden en een nieuw kerkgebouw te bouwen.

In deze brief wordt eerst het kerkenplan van de Emmaüsparochie toegelicht.

De vragen aan het stadsbestuur betreffen diverse zaken zoals het financiële aspect, eigendomsvragen en vragen in verband met de stedenbouwkundige voorschriften. Het antwoord op deze vragen zal het verdere verloop van het toekomstproject van de Emmaüsparochie bepalen.

Motivering **INLEIDING**

Situering

De Emmaüsparochie omvat de vijf kerken gelegen in Sint-Andries en Sint-Michiels: Sint-Baafs, Sint-Andries, Sint-Godelieve, Sint-Michiel en Sint-Willibrord. Met het kerkenplan dat werd uitgewerkt is het de bedoeling om de vijf parochiekerken aan de eredienst te onttrekken en in de plaats daarvan een nieuwe kerk met bijhorende campus te bouwen. De campus omvat de nieuwe parochiekerk met daarbij ontmoetingsruimte, vergaderinfrastructuur en secretariaatsruimte.

Daarmee probeert men in te gaan op de huidige uitdagingen: een sterke daling van het aantal kerkgangers, voorgangers en vrijwilligers en de kosten voor de gemeenschap terugdringen. In hun zoektocht om hier een antwoord op te bieden, is men tot de conclusie gekomen dat geen enkele van de bestaande kerken geschikt is om alle functies te realiseren die van de ene parochiekerk zal verwacht worden (niet alleen vieringen voor grote of kleine groepen, maar ook vorming, opleiding, ontmoetingsruimte, ...). De bestaande kerken zijn ook verouderd zodat met een nieuwbouw ook beter kan worden voldaan aan de hedendaagse eisen van een gebouwinfrastructuur (energie, mobiliteit, ...).

De nieuwe Emmaüscampus is voorzien op de site van het Mussennest (centraal voor Sint-Andries en Sint-Michiels). Het gedeelte "niet erediensten" (ontmoetings- en vergaderruimtes) zal gefinancierd worden door de vzw Decanale Werken Brugge Stad. De site is eigendom van de vzw Gezondheidszorg' Bermhertige Jesu' en werd voor 50 jaar in erfpacht gegeven aan de vzw Decanale Werken Stad Brugge, die vervolgens de gronden ter beschikking stelt van de Kerkfabriek Sint-Michiels voor de kerk en aan het Decanaat Brugge en vzw Sint-Donatianus en vzw Emmaüs voor de andere gebouwen op de campus.

Voor de nieuwbouw kiest men voor hoogstaande, duurzame en klimaatneutrale architectuur via een architectuurwedstrijd onder voorzitterschap van bOb Van Reeth. Men onderzoekt nog of men zal werken met een Design&Buildformule.

Wat betreft de vijf bestaande kerken die zullen worden onttrokken aan de eredienst zijn er vier van de vijf kerken eigendom van de kerkfabriek. Enkel de kerk Sint-Andries is eigendom van de stad. De parochiale centra van Sint-Godelieve en Sint-Willibrord zullen geen onmiddellijke gevolgen ondervinden van de plannen met de kerkgebouwen. De overige parochiale centra zijn verder gelegen van de kerk en zullen geen gevolgen ondervinden van deze plannen.

Financiering:

Men hoopt de financiering te doen met verschillende middelen:

- de opbrengst van de verkoop van vier van de vijf parochiekerken;
- valorisering van de overige bezittingen van de vijf kerkbesturen;
- mogelijke subsidies van de Vlaamse overheid (Decreet 12 juli 2013 houdende toekenning van subsidies voor gebouwen van de eredienst, gebouwen voor de openbare uitoefening van de niet-confessionele morele dienstverlening en crematoria);
- afspraken met het stadsbestuur over mogelijke recuperatie gedurende een aantal jaren van de door het verminderen van exploitatie-en investeringstoelagen gerealiseerde besparingen;
- financiering door vzw Decanale Werken Brugge-Stad;
- samenwerking met gelijkgestemde partners;
- fundraising.

Verkoop van de vier kerkgebouwen:

De vier kerken werden in 2019 geschat door de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid.

De totale minimale verkoopwaarde voor de vier sites werd geschat op 3.315.000 euro (met maximale ontwikkelingswaarde voor de site Sint-Baafs).

Sint-Willibrord: gelegen in woonzone. De naastliggende school is in de aankoop geïnteresseerd en maakt nu reeds gebruik van de kerk voor diverse schoolactiviteiten.

Sint-Godelieve: gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De inkom van de kerk ligt op eigendom van de stad Brugge (akte erfpacht).

Sint-Michiël: gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en onderdeel van beschermd stadsgezicht.

Sint-Baafs: gelegen in woongebied. Deel van de site waar kerkgebouw op staat is eigendom van de kerkfabriek. Overig deel (met park) is eigendom van de stad Brugge.

VRAGEN VAN DE EMMAÛSPAROCHIE

De diverse vragen van de Emmaûsparochie worden behandeld volgens de bevoegdheid van schepen Van Volcem en schepen Demon.

I. VRAGEN IVM FINANCIËN, AAN- EN VERKOOP, ERFDIENSTBAARHEID

Financieel: *naar aanleiding van de aanzienlijke besparingen inzake exploitatie- en investeringsuitgaven, vraagt de Emmaûsparochie om gedurende een periode van 10 jaar nog over die budgetten te mogen beschikken voor de realisatie van de nieuwe parochiekerk.*

AB: De exploitatie-uitgaven van de stad voor de vijf kerken samen schommelt tussen de 120.000 en 150.000 euro/jaar. De investeringen zijn on hold gezet gelet op deze ontwikkelingen binnen de Emmaûsparochie; daar zijn dus nog geen specifieke budgetten voor voorzien. Pro memorie: voor Godelieve was er in 2015 een raming gemaakt van een investeringskost van ca. 282.300 euro; voor Sint-Baafs werd een raming aan restauratiewerken van 404.000 euro voorzien. Deze bedragen werden echter nog niet gevalideerd door de stad en zijn dus niet voorzien in het meerjarenplan. Voor investeringen is er dus enkel de 20.000 euro/jaar/kerkgebouw conform de afsprakennota voor dringende onvoorziene werken. Gelet op de krapte in het budget voor erdiensten, zullen deze vrijgekomen bedragen welkom zijn voor de vele andere kerkgebouwen.

Noot: de kerk Sint-Andries is eigendom van de stad en in zeer slechte staat. Er zijn dringende herstelwerken nodig om erger te voorkomen en om de veiligheid te kunnen blijven garanderen. Ook hier zal budget voor nodig zijn, zelfs met subsidies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Nota hierover volgt nog na duidelijker zicht op de totale geraamde kostprijs voor de meest dringende werken.

Voorstel is om hier niet op in te gaan aangezien dit de besparing voor de stad dan juist teniet doet.

Willibrord: *er wordt gevraagd om kennis te nemen van de intentie om dit gebouw te verkopen aan de aanpalende scholen Onze-Lieve-Vrouw-Hemelvaartinstituut en de Basisschool Doornstraat.*

Advies DRO: Wij onderschrijven de intentie om de Sint-Willibrordkerk te verkopen aan de aanpalende scholen OLVH en de Basisschool Doornstraat. Beide scholen hebben nood aan uitbreiding. De kerk is hier ideaal voor.

Advies DME: Het gebouw is niet opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en heeft een lage erfgoedwaarde. DME ondersteunt het gebruik door de aanpalende scholen.

Aanvulling AB: cfr. Omzendbrief 2019/3:

Voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure verloopt met voldoende openbaarheid en transparantie. Het bestuur moet voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dat is de beste garantie om een goede prijs te verkrijgen en is de werkwijze die het best het algemeen belang dient. Dit kan via onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging of via de notariële openbare verkopen. Alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Het bestuur moet dat voldoende motiveren.

Voorstel: Akkoord voor verkoop aan aanpalende scholen, mits motivatie van de verkoop in algemeen belang.

Godelieve: *ingang van de kerk is eigendom van de stad. Is de stad bereid om dit in erfdienstbaarheid te geven aan een nieuwe eigenaar?*

Advies DRO: Wij hebben er geen probleem mee om de ingang van de kerk in erfdienstbaarheid te geven. Bij de Sint-Godelievekerk wordt opgemerkt dat deze gelegen is binnen het RUP Leiselehoek

en in effectief overstromingsgevoelig gebied. Sloop is niet uitgesloten als de vervangende nieuwbouw een meerwaarde is voor de omgeving en onder voorbehoud voor de beoordeling van onze collega's erfgoeddeskundigen.

Advies DME: Het gebouw is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Het heeft een lage erfgoedwaarde. Gunstig voor sloop.

Advies FAB: Indien de Sint-Godelievekerk aangekocht wordt door de Stad en een herbestemming krijgt, dan zal ook hier rekening moeten gehouden met grotere budgetten dan vermeld in de nota. Dit gaat énkél over klein en dringende onderhoudswerken. Een herbestemming zal hoge kosten vereisen: een herbestemming impliceert extra eisen ivv EPB (energieprestatie), en zal hogere kosten meebrengen. Gezien de toestand en de specifieke opbouw van het gebouw, zal het voldoen aan de EPB niet evident zijn, en zal mogelijks het goedkoper en een duurzamer resultaat opleveren door de opteren voor sloop en nieuwbouw, zoals het advies van DME toelaat. Voor deze eventuele sloop-en nieuwbouwkosten zijn geen budgetten beschikbaar binnen Facilitair Beheer.

Aanvulling AB: De stad heeft reeds de intentie getoond aan de Emmaüsparochie om zelf het kerkgebouw Godelieve te kopen. De Emmaüsparochie heeft per brief van 12 maart 2021 laten weten daar voorlopig niet op te kunnen ingaan, zolang geen duidelijkheid is omtrent het geheel van het project.

cfr. Omzendbrief 2019/3:

Voor onroerende transacties moet de markt geraadpleegd worden. Elke mogelijk geïnteresseerde moet de kans krijgen om mee te dingen. De procedure verloopt met voldoende openbaarheid en transparantie. Het bestuur moet voldoende en gepaste publiciteit voeren om de mogelijk geïnteresseerden te bereiken. Dat is de beste garantie om een goede prijs te verkrijgen en is de werkwijze die het best het algemeen belang dient. Dit kan via onderhandse verkopen met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging of via de notariële openbare verkopen. Alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Het bestuur moet dat voldoende motiveren.

Indien de stad dit gebouw koopt, moet rekening worden gehouden met de raming van ca. 282.300 euro voor herstelwerken aan het gebouw (raming daterend van 2015).

Voorstel is om niet in te gaan op de vraag om de erfdiensbaarheid over te dragen aan een nieuwe eigenaar omdat de stad zelf geïnteresseerd is in de aankoop van dit gebouw. Dan vervalt de erfdiensbaarheid. Verkoop zonder openbaarheid en marktbevraging kan mits motivatie in algemeen belang.

Sint-Andries: *Aan het stadsbestuur wordt gevraagd een waardige herbestemming te voorzien van dit beschermd monument dat zich bij een begraafplaats bevindt. Suggestie: urnenkerk of plaats waar nabestaanden afscheid kunnen nemen van de overledene.*

Advies DRO: Wij onderschrijven het voorstel om de Sint-Andrieskerk om te herbestemmen tot een urnenkerk of plaats waar nabestaanden afscheid kunnen nemen. Uiteraard zijn andere herbestemmingen ook mogelijk die het monument in ere kunnen houden.

Advies DME: Opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID: 74918); Kerk (met de zich erin bevindende roerende zaken, onroerend door bestemming) beschermd als monument bij M.B. van 13.11.2001; - Omliggende kerkhof van de kerk met oorlogsmonumenten beschermd als dorpsgezicht bij M.B. van 13.11.2001; Aangeduid op BPA 162 als waardevol.

Concrete herbestemming is verder te onderzoeken en af te toetsen aan de draagkracht van de site.

Advies FAB: De vermelde kosten voor de kerk Sint-Andries zijn te interpreteren als een fractie van de komende kosten, want dit gaat énkél over de dringende herstelkosten. Een veel grotere kost is te verwachten, gezien de toestand van het gebouw slecht is. Daarenboven zal voor een herbestemming andere epb-eisen (energieprestatie) opgelegd worden, wat nog extra kosten zal

genereren. Een herbestemming zal ook haar eigen functionele herinrichtingskosten vragen. Kortom indien deze kerk in stadseigendom blijft, zal de Stad de nodige extra budgetten moeten inschrijven bij de onderhouds- en restauratie/renovatiebudgetten.

AB: Na ontwijding komt de kerk terug volledig in het patrimonium van de stad Brugge. Verkoop door de stad zal niet zo evident zijn gelet op het beschermd karakter en de ligging naast het kerkhof. Dit biedt niet veel mogelijkheden voor private ontwikkelaars naar herbestemming zodat de zoektocht naar een waardige herbestemming vooral een taak voor de stad zal zijn. Momenteel loopt een onderzoek van Parcum of de kerk Sint-Andries eventueel in aanmerking kan komen als depotkerk voor religieus erfgoed en onder welke voorwaarden dit dan zou kunnen (proefproject). Dit onderzoek is nog lopende en de uitkomst is nog onzeker.

Algemeen dient gesteld te worden, dat ongeacht de bestemming die de stad voor dit waardevolle gebouw vooropstelt, daar een financieel kostenplaatje aan vasthangt. Bovendien is het gebouw momenteel in zeer slechte staat: bij hevige regenval loopt er water binnen doordat de goten dringend aan vernieuwing toe zijn en de natuurstenen monelen waarin de glasramen zitten, beginnen af te brokkelen (gevaar voor de veiligheid). Alvorens dus na te denken over een herbestemming, zal de staat van het gebouw eerst structureel moeten worden aangepakt. Voor de meest dringende werken, met name de goten en de glasramen, bedraagt de raming ca. 217.000 euro (excl. ereloon architect). Een deel daarvan kan worden gesubsidieerd via de restauratiepremie maar het saldo blijft ten laste van de stad. Momenteel is daar nog geen budget voor voorzien in het meerjarenplan. Daarvoor moet een aparte nota worden opgemaakt.

Voor de totale restauratie van het kerkgebouw, werden de kosten door de architect overigens geraamd op 1.141.332,96 euro (excl. ereloon architect). Het is belangrijk dat het stadsbestuur er zich van bewust is dat deze kosten vroeg of laat door de stad zullen moeten gedragen worden.

Voorstel: geen bezwaar tegen ontwijding en herbestemming als urnenkerk of een andere waardige herbestemming zoals bijvoorbeeld depotkerk. Voorwaarde is dat de huidige slechte staat van de kerk eerst grondig wordt aangepakt.

Sint-Baafs: *is de stad bereid om zijn deel van het eigendom mee te verkopen voor de realisatie van een projectontwikkeling?*

Advies eigendommen: Het kan zeker een optie zijn dat de stad Brugge mee stapt in een projectontwikkelingsovereenkomst. Daarbij lijkt het billijk te zijn dat de stad Brugge inkomsten geniet volgens het grondenbank principe. M.a.w. De stad Brugge geniet mee van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door het samenvoegen van de percelen ipv de waardering van de individuele percelen; (volgens kadaster zou dit samen 1540 m² zijn, 390 + 1150) (kerk is 3123 m²) de grondpositie van de stad Brugge is 33% . Daarnaast is er wel een verlies aan kwaliteit in te rekenen. De openheid die er nu is zorgt voor een zekere kwaliteit van het straatbeeld. Die kwaliteit dient minstens gehandhaafd zoniet verbeterd worden (ondergrondse parkeerplaatsen, aantrekkelijke plintfuncties, ...).

Voorstel: zie ook advies DRO (infra)

Nieuwe campus: *kan de stad akkoord gaan met de design&Buildformule voor de bouw van de nieuwe campus*

Advies eigendommen: geen bezwaar.

Advies projectcoördinator: Geen bezwaar doch de rol van de stad moet hier vooral zijn adviseren naar aanpak (vanuit de eerder opgedane concrete ervaring), maar voor de dagdagelijkse begeleiding wordt door de initiatiefnemers best een 'projectsecretariaat' (of een gelijkaardig vehikel) aangesteld.

Voorstel: Geen bezwaar tegen de Design&Buildformule. Voldoende betrokkenheid van de stad is vereist. De stad Brugge kan mee "begeleiden" en participeren, in de stuurgroep van het te doorlopen traject maar zonder dat de stad Brugge de lead neemt.

Is de stad bereid om bij te staan in het verwerven van subsidies van Vlaanderen, Federaal, Europees?

Voorstel: De stad Brugge kan daar waar nodig ondersteunen voor het verkrijgen van subsidies maar de aanvragen moeten worden ingediend en opgevolgd door de initiatiefnemer.

II. VRAGEN MET BETREKKING TOT OMGEVING EN ERFGOED

Vanuit de cluster Omgeving hebben de twee direct betrokken diensten (nl. Omgevingsvergunning&Planning alsook Monumentenzorg&Erfgoedzaken) gewerkt aan een gecoördineerd advies. Op deze manier is er een synergie op maat van elke kerk tussen ruimtelijke afwegingen alsook erfgoed. Door de beide disciplines te bekijken werd gezocht naar de meest optimale balans tussen behoud, ontwikkeling, programmatorisch verhaal etc.

Sint Michiels: *is de stad bereid om het RUP Koning Albert I laan en omgeving Sint-Michiels te herzien om ook mogelijkheid te bieden aan residentiële en commerciële projectontwikkeling?*

De kerk ligt binnen het RUP Koning Albert I-laan en omgeving Sint-Michiels binnen een zone met stadslandschappelijke waarde en omvat de Rijselstraat nr. 67 tot 78. Dit is het Centrum van Sint-Michiels met de gemeenteschool en directeurswoning gebouwd in 1926 naar een ontwerp van architect Huib Hoste. Hier moet bijkomende aandacht worden besteed aan de centrumfuncties en het aansluiten bij het kasteel Bloemenoord.

Het is niet aan de orde om het RUP Koning Albert I-laan en omgeving Sint-Michiels te herzien. Het RUP is slechts 2 jaar oud.

De kerk is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De kerk heeft ook een hoge stadslandschappelijke en locuswaarde; het is een baken van het dorpscentrum. De hoge historische waarde, ouderdom en continuïteit van de parochie spelen hier ook een belangrijke rol. Het kerkgebouw vormt een ensemble met beschermd monument 'Kasteel Bloemenoord' (Rijselstraat 98), beschermd monument 'Gemeenteschool met directeurswoning' van architect Huib Hoste .

Sloop is in deze dan ook uitgesloten en we adviseren behoud en verder onderzoek naar een passende herbestemming van deze kerk. De erfgoedwaarde van het interieur is beperkt, wat een herbestemming gemakkelijker maakt.

Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de (stads)landschappelijke waarde.

De toegelaten hoofdbestemmingen binnen het geldende RUP hier zijn gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante functies(diensten zoals onderwijs, religie, wijkzaal, dienstencentrum, jeugdlokaal, kinderopvang, culturele centra, verzorging, tentoonstellingsruimten, feestzaal...), in de sfeer van openbare dienstverlening en openbaar nut, in het bijzonder onderwijs, educatie, cultuur en religie. Ter ondersteuning hiervan is ook de strikt noodzakelijke administratie toegestaan in de aangeduide zone. Ook wonen gekoppeld aan gemeenschapsvoorzieningen kan.

Ook hier zien wij opportuniteiten met omliggende scholen en/of instellingen zoals Viro.

Voorstel: Niet ingaan op de vraag tot herziening van het RUP Koning Albert I-laan en omgeving Sint-Michiels. Een passende herbestemming binnen gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante functies zal moeten worden onderzocht.

Sint-Baafs: *is de stad bereid om zijn deel van het eigendom mee te verkopen voor de realisatie van een projectontwikkeling? Bestaat de mogelijkheid dat dit kerkgebouw wordt gesloopt?*

Het gebouw is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en vormt een ensemble met de bijhorende pastorie. Daarnaast heeft de kerk een stadslandschappelijke waarde als baken van de wijk. Sloop is in principe niet uitgesloten, op voorwaarde dat de vervangende nieuwbouw een meerwaarde is voor de omgeving. De eenbeukige kerk met sober interieur maakt een (gedeeltelijke) herbestemming mogelijk. De twee betrokken diensten van de cluster omgeving zijn van mening dat de integrale sloop van de kerk met klokkentoren maatschappelijk en sociaal zeer moeilijk te verdedigen is.

Een nieuw project moet sowieso rekening houden met de bestaande ruimtelijke context en dit conform de gemeentelijke verordening. Een vervangende nieuwbouw zal bovendien een zeer hoge architecturale en stedenbouwkundige waarde moeten hebben. Dit zowel naar invulling, bestemmingen, volumetrie en integratie. De bouw van een louter residentieel project is hierbij dan ook al direct uitgesloten.

Zowel bij een (gedeeltelijke) herbestemming als bij een vervangende nieuwbouw zullen er publieke doorsteken en voldoende grote en kwalitatief ingerichte publieke ruimte moeten worden voorzien. Het project moet zo zijn meerwaarde betekenen voor de buurt waar kwalitatieve verblijfsruimte als rustpunt in de stedelijke context schaars is. De publieke ruimte zal met voldoende groen en infiltratiemogelijkheden moeten worden ontworpen en aangelegd.

Naar functies toe kan, zoals eerder aangehaald, geen louter residentieel project worden gerealiseerd. Het zal moeten gaan om een gemengd project op schaal van de buurt en met functies die passen in de buurt. De relatie met de omliggende functies van het project zal moeten worden aangegaan alsook binnen het project zelf. Daarnaast zal de relatie van de nieuwe functies alsook de functies uit de buurt moeten kunnen aansluiten op de bestaande en nieuw te creëren publieke ruimte.

Naar volumetrie kan reeds worden meegegeven dat eventuele nieuwe volumes langs de Gistelse Steenweg cf. de gemeentelijke verordening maximaal 3 bouwlagen (10,00m) en een hellend dak of accentvolume binnen het gabariet kunnen tellen. Iedere nieuwbouw moet op elk ogenblik een afgewerkte stedenbouwkundige en architectonische oplossing geven aan de straatwand.

Wat betreft het samenvoegen van de twee eigendommen is de cluster Omgeving van mening dat het perceel van de stad geen deel kan uitmaken van het eventuele project. De enige reden die gezien lijkt te worden om deze eigendommen samen te voegen, is om het financiële voordeel op te drijven. De maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving en voor de stad zou hier moeten primeren.

Het perceel van de stad, met het pleintje en de pastoriwoning moet behouden blijven. Beiden hebben vandaag hun maatschappelijke waarde. Het plein als het broodnodige rustpunt in de omgeving en de kerk als historisch baken. Het eventuele nieuwe project moet harmonisch aansluiten op deze bestaande site, naar zowel volumetrisch als functioneel. Zo zullen de gevraagde doorsteken moeten aansluiten op het bestaande pleintje en zal voldoende afstand moeten worden aangehouden bij het voorzien van eventuele nieuwe bebouwing ten opzichte van de pastorie.

Voorstel: De integrale sloop van de kerk met klokkentoren maatschappelijk en sociaal zeer moeilijk te verdedigen is. Sloop is in principe niet uitgesloten, op voorwaarde dat de vervangende nieuwbouw een meerwaarde is voor de omgeving. Het parkje achter de Sint-Baafskerk moet park blijven en niet kan verkocht worden voor ontwikkeling.

Voorwaarden van nieuw project zoals opgenomen in advies supra.

De nieuwe campus: *welke stedenbouwkundige voorschriften stelt de stad voor de realisatie van de nieuwe campus: terreinbezetting, aantal bouwlagen, volume, ontsluiting, mobiliteit, archeologie, waterhuishouding,.... Kan het bestaande gebouw worden afgebroken?*

Op heden is het BPA 72 Torhoutse Steenweg van toepassing op de zone waar men de nieuwe kerk wenst te voorzien. De voorschriften van het BPA zijn te volgen. Het BPA laat een onder andere een kerk en dergelijke functies toe.

- plaatsing in meter tov rooilijn: 10m; zijkavelgrens: 20m; achterkavel: 20 m
- bezetting: max. 50%
- aantal bouwlagen: min. 1, max. 5
- dakvorm: plat

Afwijken van de voorschriften is eventueel mogelijk, mits sterk gemotiveerd en onder voorbehoud van de verschillende stappen binnen de te volgen procedure. Dit kan echter pas ten gronde worden beoordeeld bij eventuele toekomstige informatievraag/aanvragen waarbij er meer concreet uitgewerkte plannen noodzakelijk zullen zijn, de resultaten van het openbaar onderzoek en het inwinnen van de nodige adviezen.

Een nieuw project moet rekening houden met de bestaande ruimtelijke context en moet conform de gemeentelijke verordening zijn. Zo moet ook de parkeernorm binnen de verordening

worden gevolgd en zal moeten worden aangetoond met een mobiliteitstoets of zelfs Mober. Dubbel gebruik van parkeerplaatsen op de site, zoals van ZoWe, behoort tot de mogelijkheden.

In het verleden werden geen specifieke voorwaarden meegegeven naar bijvoorbeeld bouwhoogte of bezettingsgraad. Uiteraard zal het project moeten passen binnen de directe en ruimere omgeving en moeten voldoen aan de vigerende regelgeving (bv voor hemelwater).

In kader van de bouw van de aanliggende verpleegsterschool werd gevraagd om rekening te houden met een fiets- en wandeldoorsteek die 'de vier windrichtingen' zou kunnen verbinden. Van de Barriestraat naar de Goudsbloemlaan en van de Abdijbekerstraat naar het OLV Ziekenhuis. Het nieuwe project kan/moet hier ook rekening mee houden. Een doorsteek zal sowieso een meerwaarde zijn voor de bereikbaarheid van de nieuwe kerk.

Er wordt ook opgemerkt dat de zone die wordt aangeduid in de nieuwsbrief van de PE Emmaüs St.-Andries St.-Michiels Brugge van donderdag 5 november 2020 een stuk, zoniet de helft,

kleiner is dan de eerder besproken zone. Deze kleinere zone impliceert direct de sloop van de bestaande Hoeve Mussennest.

Ondertussen werd dit ook al opgemerkt nav de splitsingsnotificatie 20210020 Barrièrestraat 4+ te 8200 Brugge , waar volgende opmerkingen werden genoteerd:

Er is geen principieel bezwaar tegen de splitsing, mits de splitsing niet gebeurt met oog op woningbouw en mits strikt naleven van de geldende voorschriften van het van toepassing zijnde BPA.

Er wordt geen garantie geboden wat betreft de bouw van de kerk op lot 1. Hierbij wordt gewezen op het strikt naleven van de voorschriften van het geldende BPA en op de aanwezigheid van Hoeve 't Mussennest, opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed. De hoeve die wellicht dateert uit de jaren 1920-1930 werd intern ingrijpend verbouwd, waardoor de erfgoedwaarde zich vandaag hoofdzakelijk situeert in het exterieur, de traditionele inplanting rond het erf en de groene context. Behoud en herbestemming van deze traditionele hoevesite heeft steeds de voorkeur.

Gelet op de ruimtelijke context en de voorschriften van het BPA lijkt het logischer om de kerk op lot 2 te bouwen. Dit is op heden een open ruimte en heeft maar 1 directe residentiële buur, lot 2 heeft er meerdere. Gelet op het volume wat de kerk zal zijn zullen hoogstwaarschijnlijk hoge

muren tot op een zeer beperkte afstand van de perceelsgrenzen komen. Dit is ruimtelijke niet aanvaardbaar. Op Lot 2 liggen meer mogelijkheden.

De bebouwing op lot 1, zijnde De Hoeve Mussennest, kan een herbestemming krijgen in kader van de bouw van de nieuwe kerk.

Voorstel: cfr advies

Design&Buildformule: De betrokken diensten Omgevingsvergunning en Monumentenzorg onderschrijven het idee om via een Design&Buildformule de nieuwe campus te

realiseren. Wel met dien verstande dat van meet af aan een vertegenwoordiging vanuit de stad deel moet uitmaken van de beoordelingsgroep.

Rechtsgrond(en)

Decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten.

Dossiernaam

KF/Emmaüs/toekomst

Armoedetoets

Armoedetoets van toepassing

Nee, betreft individuele personen, bedrijven, ...

Besluit

Artikel 1

Kennismaken van het kerkenplan van de Pastorale Eenheid Emmaüs Sint-Andries Sint-Michiels en dit kerkenplan als leidraad nemen voor de verdere financiering van de betrokken kerkbesturen.

Artikel 2

Niet ingaan op de vraag om nog gedurende 10 jaar over de budgetten voor exploitatie en investeringen van de 5 te ontwijden kerken te mogen beschikken.

Artikel 3

Met betrekking tot de kerk Sint-Willibrord akkoord met de verkoop aan de aanpalende scholen, mits motivatie algemeen belang.

Artikel 4

Met betrekking tot de kerk Sint-Godelieve: voorstel tot aankoop door de stad Brugge (max. schattingsprijs) mits motivatie algemeen belang.

Artikel 5

Met betrekking tot de kerk Sint-Andries: geen bezwaar tegen ontwijding en herbestemming als urnenkerk of een andere waardige herbestemming zoals bijvoorbeeld depotkerk. Voorwaarde is dat de huidige slechte staat van de kerk eerst grondig wordt aangepakt.

Artikel 6

Geen bezwaar tegen het geven van ondersteuning door de stad voor het verkrijgen van subsidies maar de aanvragen moeten worden ingediend en opgevolgd door de initiatiefnemer.

Artikel 7

Met betrekking tot de kerk Sint-Michiels: niet ingaan op de vraag tot herziening van het RUP Koning Albert I-laan en omgeving Sint-Michiels; een passende herbestemming van het gebouw binnen gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante functies zal moeten worden onderzocht.

Artikel 8

Met betrekking tot de kerk Sint-Baafs: De integrale sloop van de kerk met klokkentoren maatschappelijk en sociaal zeer moeilijk te verdedigen is. Sloop is in principe niet uitgesloten, op voorwaarde dat de vervangende nieuwbouw een meerwaarde is voor de omgeving. Het parkje achter de Sint-Baafskerk moet park blijven en niet kan verkocht worden voor ontwikkeling. Voorwaarden van nieuw project zoals opgenomen in advies.

Advies Omgevingsvergunning&Planning en Monumentenzorg&Erfgoedzaken integraal over te maken.

Artikel 9

Met betrekking tot de nieuwe campus: cfr advies Omgevingsvergunning&Planning en Monumentenzorg&Erfgoedzaken

BPA 72 Torhoutse Steenweg is van toepassing. Afwijkingen kunnen pas beoordeeld worden aan de hand van een meer concreet voorstel. Er dient rekening te worden gehouden met mobiliteit en parkeer gelegenheid. Er dient tevens rekening te worden gehouden met de geplande een fiets- en wandel doorsteek.

Sloop van het gebouw Mussennest kan pas worden beoordeeld als de plannen voor het nieuwe gebouw gekend zijn.

Er worden ernstige vragen gesteld bij de keuze voor lot 1 voor de realisatie van de nieuwbouw waar lot 2 meer mogelijkheden biedt met minder hinder voor de buurt. Gelet op de ruimtelijke context en de voorschriften van het BPA lijkt het logischer om de kerk op lot 2 te bouwen.

Advies Omgevingsvergunning&Planning en Monumentenzorg&Erfgoedzaken integraal over te maken

Artikel 10

Met betrekking tot de nieuwe campus: geen bezwaar tegen Design&Build mits voldoende betrokkenheid van de stad zonder dat de stad zelf de lead neemt.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

Colin Beheydt
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge

Dirk De fauw
Burgemeester

Emmaüs parochie – toekomstige omgang met haar kerkenpatrimonium

Gecoördineerde visie vanuit ruimtelijk alsook erfgoedkundig standpunt (bevoegde schepen F. Demon)

10.05.2021

CBS 17.05.2021

Vanuit de cluster Omgeving hebben de twee direct betrokken diensten (nl. Omgevingsvergunning&Planning alsook Monumentenzorg&Erfgoedzaken) gewerkt aan een gecoördineerd advies. Op deze manier is er een synergie op maat van elke kerk tussen ruimtelijke afwegingen alsook erfgoed. Door de beide disciplines te bekijken werd gezocht naar de meest optimale balans tussen behoud, ontwikkeling, programmatorisch verhaal etc.

Sint Michiels: is de stad bereid om het RUP Koning Albert I-laan en omgeving Sint-Michiels te herzien om ook mogelijkheid te bieden aan residentiële en commerciële projectontwikkeling?

De kerk ligt binnen het RUP Koning Albert I-laan en omgeving Sint-Michiels binnen een zone met stadslandschappelijke waarde en omvat de Rijselstraat nr. 67 tot 78. Dit is het Centrum van Sint-Michiels met de gemeenteschool en directeurswoning gebouwd in 1926 naar een ontwerp van architect Huib Hoste. Hier moet bijkomende aandacht worden besteed aan de centrumfuncties en het aansluiten bij het kasteel Bloemenoord.

Het is niet aan de orde om het RUP Koning Albert I-laan en omgeving Sint-Michiels te herzien. Het RUP is slechts 2 jaar oud.

De kerk is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. De kerk heeft ook een hoge stadslandschappelijke en locuswaarde; het is een baken van het dorpscentrum. De hoge historische waarde, ouderdom en continuïteit van de parochie spelen hier ook een belangrijke rol. Het kerkgebouw vormt een ensemble met beschermd monument 'Kasteel Bloemenoord' (Rijselstraat 98), beschermd monument 'Gemeenteschool met directeurswoning' van architect Huib Hoste .

Sloop is in deze dan ook uitgesloten en we adviseren behoud en verder onderzoek naar een passende herbestemming van deze kerk. De erfgoedwaarde van het interieur is beperkt, wat een herbestemming gemakkelijker maakt.

Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de (stads)landschappelijke waarde.

De toegelaten hoofdbestemmingen binnen het geldende RUP hier zijn gemeenschapsvoorzieningen en aanverwante functies(diensten zoals onderwijs, religie, wijkzaal, dienstencentrum, jeugdlokaal, kinderopvang, culturele centra, verzorging, tentoonstellingsruimten, feestzaal...), in de sfeer van openbare dienstverlening en openbaar nut, in het bijzonder onderwijs, educatie, cultuur en religie. Ter ondersteuning hiervan is ook de strikt noodzakelijke administratie toegestaan in de aangeduide zone. Ook wonen gekoppeld aan gemeenschapsvoorzieningen kan.

Ook hier zien wij opportuniteiten met omliggende scholen en/of instellingen zoals Viro.

Sint-Baafs: is de stad bereid om zijn deel van het eigendom mee te verkopen voor de realisatie van een projectontwikkeling? Bestaat de mogelijkheid dat dit kerkgebouw wordt gesloopt?

Het gebouw is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en vormt een ensemble met de bijhorende pastorie. Daarnaast heeft de kerk een stadslandschappelijke waarde als baken van de wijk. Sloop is in principe niet uitgesloten, op voorwaarde dat de vervangende nieuwbouw een meerwaarde is voor de omgeving. De eenbeukige kerk met sober interieur maakt een (gedeeltelijke) herbestemming mogelijk. De twee betrokken diensten van de cluster omgeving zijn van mening dat de integrale sloop van de kerk met klokkentoren maatschappelijk en sociaal zeer moeilijk te verdedigen is.

Een nieuw project moet sowieso rekening houden met de bestaande ruimtelijke context en dit conform de gemeentelijke verordening. Een vervangende nieuwbouw zal bovendien een zeer hoge architecturale en stedenbouwkundige waarde moeten hebben. Dit zowel naar invulling, bestemmingen, volumetrie en integratie. De bouw van een louter residentieel project is hierbij dan ook al direct uitgesloten.

Zowel bij een (gedeeltelijke) herbestemming als bij een vervangende nieuwbouw zullen er publieke doorsteken en voldoende grote en kwalitatief ingerichte publieke ruimte moeten worden voorzien. Het project moet zo zijn meerwaarde betekenen voor de buurt waar kwalitatieve verblijfsruimte als rustpunt in de stedelijke context schaars is. De publieke ruimte zal met voldoende groen en infiltratiemogelijkheden moeten worden ontworpen en aangelegd.

Naar functies toe kan, zoals eerder aangehaald, geen louter residentieel project worden gerealiseerd. Het zal moeten gaan om een gemengd project op schaal van de buurt en met functies die passen in de buurt. De relatie met de omliggende functies van het project zal moeten worden aangegaan alsook binnen het project zelf. Daarnaast zal de relatie van de nieuwe functies alsook de functies uit de buurt moeten kunnen aansluiten op de bestaande en nieuw te creëren publieke ruimte.

Naar volumetrie kan reeds worden meegegeven dat eventuele nieuwe volumes langs de Gistelse Steenweg cf. de gemeentelijke verordening maximaal 3 bouwlagen (10,00m) en een hellend dak of accentvolume binnen het gabariet kunnen tellen. Iedere nieuwbouw moet op elk ogenblik een afgewerkte stedenbouwkundige en architectonische oplossing geven aan de straatwand.

Wat betreft het samenvoegen van de twee eigendommen is de cluster Omgeving van mening dat het perceel van de stad geen deel kan uitmaken van het eventuele project. De enige reden die gezien lijkt te worden om deze eigendommen samen te voegen, is om het financiële voordeel op te drijven. De maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving en voor de stad zou hier moeten primeren. Het perceel van de stad, met het pleintje en de pastoriwoning moet behouden blijven. Beiden hebben vandaag hun maatschappelijke waarde. Het plein als het broodnodige rustpunt in de omgeving en de kerk als historisch baken. Het eventuele nieuwe project moet harmonisch aansluiten op deze bestaande site, naar zowel volumetrisch als functioneel. Zo zullen de gevraagde doorsteken moeten aansluiten op het bestaande pleintje en zal voldoende afstand moeten worden aangehouden bij het voorzien van eventuele nieuwe bebouwing ten opzichte van de pastorie. In die zin wordt dan ook gevraagd vanuit cluster Omgeving om de potenties van het parkje achter de Sint-Baafskerk te blijvend mogelijk te houden en dit zodoende niet te verkopen.

de nieuwe campus: welke stedenbouwkundige voorschriften stelt de stad voor de realisatie van de nieuwe campus: terreinbezetting, aantal bouwlagen, volume, ontsluiting, mobiliteit, archeologie, waterhuishouding,... Kan het bestaande gebouw worden afgebroken?

Op heden is het BPA 72 Torhoutse Steenweg van toepassing op de zone waar men de nieuwe kerk wenst te voorzien. De voorschriften van het BPA zijn te volgen. Het BPA laat een onder andere een kerk en dergelijke functies toe.

- plaatsing in meter tov rooilijn: 10m; zijkavelgrens: 20m; achterkavel: 20 m
- bezetting: max. 50%
- aantal bouwlagen: min. 1, max. 5
- dakvorm: plat

Afwijken van de voorschriften is eventueel mogelijk, mits sterk gemotiveerd en onder voorbehoud van de verschillende stappen binnen de te volgen procedure. Dit kan echter pas ten gronde worden beoordeeld bij eventuele toekomstige informatievraag/aanvragen waarbij er meer concreet uitgewerkte plannen noodzakelijk zullen zijn, de resultaten van het openbaar onderzoek en het inwinnen van de nodige adviezen.

Een nieuw project moet rekening houden met de bestaande ruimtelijke context en moet conform de gemeentelijke verordening zijn. Zo moet ook de parkeernorm binnen de verordening worden gevolgd en zal moeten worden aangetoond met een mobiliteitstoets of zelfs Mober. Dubbel gebruik van parkeerplaatsen op de site, zoals van ZoWe, behoort tot de mogelijkheden.

In het verleden werden geen specifieke voorwaarden meegegeven naar bijvoorbeeld bouwhoogte of bezettingsgraad. Uiteraard zal het project moeten passen binnen de directe en ruimere omgeving en moeten voldoen aan de vigerende regelgeving (bv voor hemelwater).

In kader van de bouw van de aanliggende verpleegsterschool werd gevraagd om rekening te houden met een fiets- en wandeldoorsteek die 'de vier windrichtingen' zou kunnen verbinden. Van de Barrièrestraat naar de Goudsbloemlaan en van de Abdijbekestraat naar het OLV Ziekenhuis. Het nieuwe project kan/moet hier ook rekening mee houden. Een doorsteek zal sowieso een meerwaarde zijn voor de bereikbaarheid van de nieuwe kerk.

Er wordt ook opgemerkt dat de zone die wordt aangeduid in de nieuwsbrief van de PE Emmaüs St.-Andries St.-Michiels Brugge van donderdag 5 november 2020 een stuk, zoniet de helft, kleiner is dan de eerder besproken zone. Deze kleinere zone impliceert direct de sloop van de bestaande Hoeve Mussennest.

Ondertussen werd dit ook al opgemerkt nav de splitsingsnotificatie 20210020 Barrièrestraat 4+ te 8200 Brugge, waar volgende opmerkingen werden genoteerd:

Er is geen principieel bezwaar tegen de splitsing, mits de splitsing niet gebeurt met oog op woningbouw en mits strikt naleven van de geldende voorschriften van het van toepassing zijnde BPA.

Er wordt geen garantie geboden wat betreft de bouw van de kerk op lot 1. Hierbij wordt gewezen op het strikt naleven van de voorschriften van het geldende BPA en op de aanwezigheid van Hoeve 't Mussennest, opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed. De hoeve die wellicht dateert uit de jaren 1920-1930 werd intern ingrijpend verbouwd, waardoor de erfgoedwaarde zich vandaag hoofdzakelijk situeert in het exterieur, de traditionele inplanting rond het erf en de groene context. Behoud en herbestemming van deze traditionele hoevesite heeft steeds de voorkeur.

Gelet op de ruimtelijke context en de voorschriften van het BPA lijkt het logischer om de kerk op lot 2 te bouwen. Dit is op heden een open ruimte en heeft maar 1 directe residentiële buur, lot 2 heeft er meerdere. Gelet op het volume wat de kerk zal zijn zullen hoogstwaarschijnlijk hoge muren tot op

een zeer beperkte afstand van de perceelsgrenzen komen. Dit is ruimtelijke niet aanvaardbaar. Op Lot 2 liggen meer mogelijkheden.

De bebouwing op lot 1, zijnde De Hoeve Mussennest, kan een herbestemming krijgen in kader van de bouw van de nieuwe kerk.

De betrokken diensten Omgevingsvergunning en Monumentenzorg onderschrijven het idee om via een Design&Buildformule de nieuwe campus te realiseren. Wel met deze verstande dat van meet af aan een vertegenwoordiging vanuit de stad deel moet uitmaken van de beoordelingsgroep.