



VENECONFERENTIE HER- / NEVENBESTEMMING KERKEN

28 november 2023

Welkom

Filip Thiepont

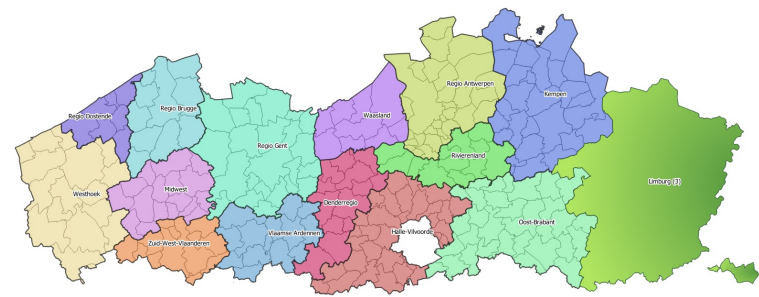
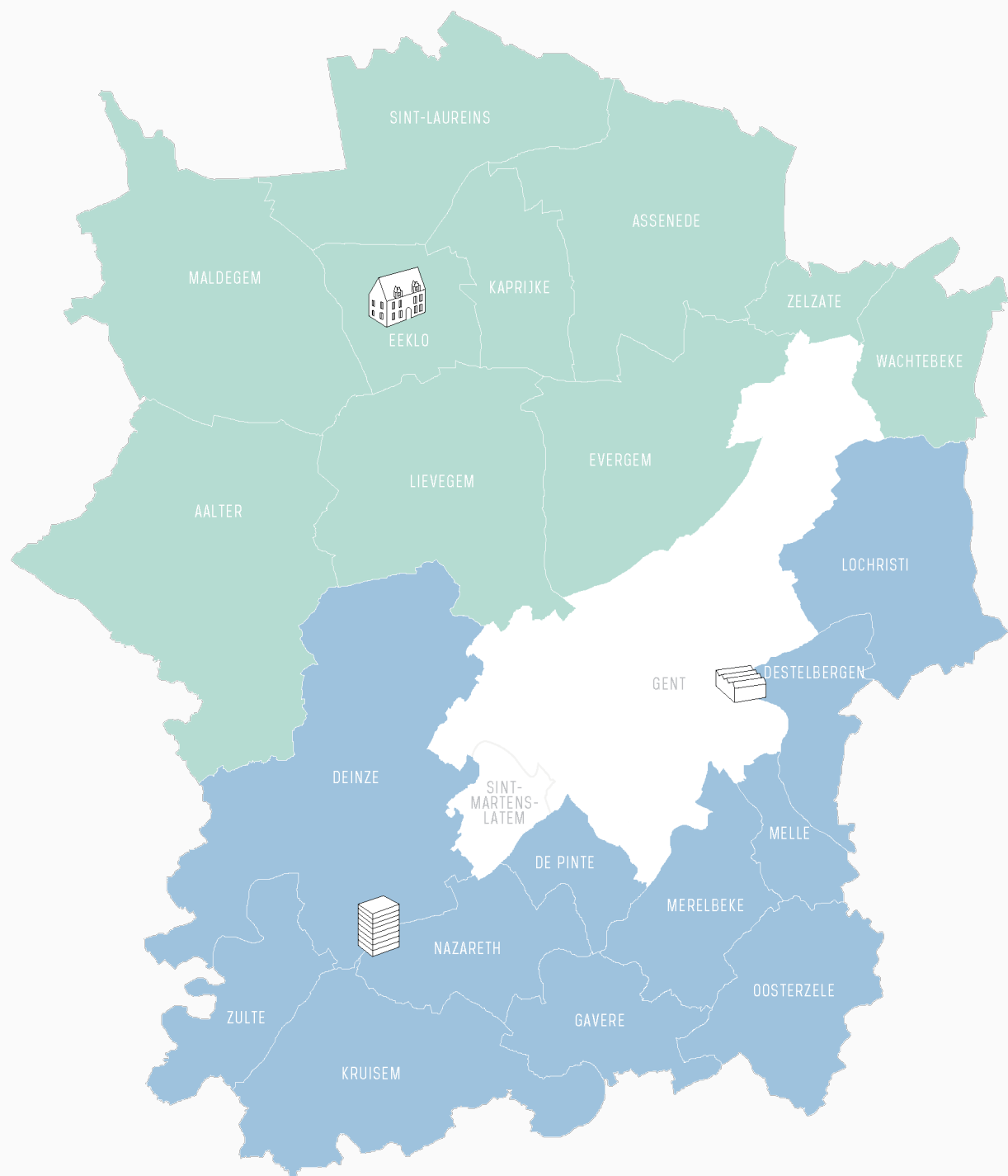
Burgemeester Merelbeke

&

Sofie Vandelannoote

Algemeen directeur Veneco





STREEKINTERCOMMUNALE VENECO

Algemeen

- Dienstverlenende vereniging
- Decreet Lokaal Bestuur, opgericht op 04-10-1960
- Werkingsgebied Veneco: 21 gemeenten rond Gent, 370.000 inwoners
- Gevestigd in Destelbergen
- Regiovorming
- 'Regio Gent' + Gent, Sint-Martens-Latem, Laarne en Wetteren

Inhoudelijke focus



DUURZAAMHEID

Reconversie, herbestemming, wooninbreiding, klimaatadaptatie, versterken open ruimte, verhogen ruimtelijk rendement, CO₂-neutraliteit



INTEGRALE BENADERING

Verschillende disciplines versterken elkaar, integraal nadenken

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Kwaliteitskamer, landschappelijke inbedding, architecturale kwaliteit,...



PROJECTONTWIKKELING

Uitdagingen

- Kernversterking
- Innovatieve (woon)projecten
- Herbestemming erfgoed
- Dossiers met een zekere complexiteit

HER-/NEVENBESTEMMING KERKEN



Gemeente
Nazareth, Gavere

- Kerkenbeleidsplan



Kerk Boekhoute
Assenede

- Nevenbestemming
- Haalbaarheidsonderzoek
- Begeleiding naar realisatie



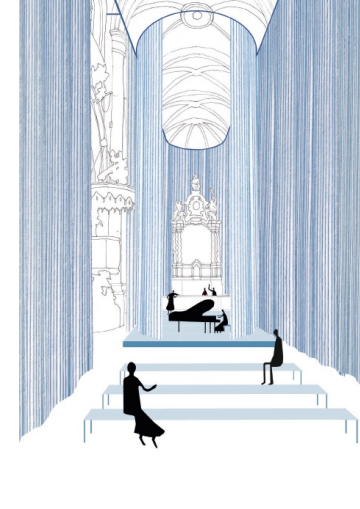
Kerk Overslag
Wachtebeke

- Herbestemming
- Haalbaarheidsonderzoek
- Begeleiding naar erfpacht



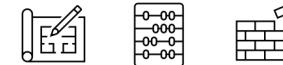
Paterskerksite
Eeklo

- Subsidiedossier



Kerk Watervliet
Sint-Laureins

- Nevenbestemming
- Haalbaarheidsonderzoek
- Subsidiedossier
- Begeleiding naar realisatie



Kerk Aalter-Brug
Aalter

- Nevenbestemming
- Haalbaarheidsonderzoek
- Subsidiedossier
- Begeleiding naar realisatie



14.00 Verwelkoming door Filip Thienpont, burgemeester Merelbeke & Sofie Vandelannoote, algemeen directeur Veneco

**14.10 Platform Toekomst Parochiekerken & subsidies en steunmaatregelen
Roel De Ridder, coördinator Platform Toekomst Parochiekerken**

**14.45 Inspirerend Praktijkvoorbeeld 1: Heilig-KruisKerk Boekhoute
Servaas Vaneynde, schepen Assenede**

**15.00 Inspirerend Praktijkvoorbeeld 2: Sint-Martinuskerk Schelderode
Michaël Pector, afdelingshoofd Vrijetijdszaken gemeente Merelbeke**

15.15 PAUZE

**15.30 Herbestemming: van idee tot werkelijkheid
Sarah De Pourcq, stafmedewerker PPS**

**16.00 Inspirerend Praktijkvoorbeeld 3: Paterskerk Sint-Niklaas
Bart Casier, algemeen directeur Interwaas**

**16.15 Inspirerend Praktijkvoorbeeld 4: Sint-Corneliuskerk Kortrijk
Mathieu Desmet, stadsarchitect – kerkfabrieken stad Kortrijk**

16.30 NETWERKMOMENT

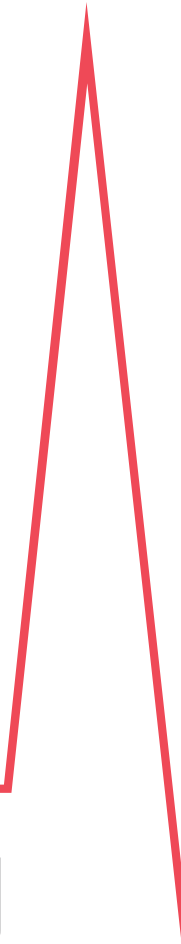


PLATFORM TOEKOMST PAROCHIEKERKEN & SUBSIDIES EN STEUNMAATREGELEN

Roel de ridder, coördinator platform toekomst parochiekerken

Platform Toekomst Parochiekerken

PARCUM vvsg



Platform Toekomst Parochiekerken

PARCUM vvsg

Toelichting Platform Veneconferentie, 28 november 2023

Roel De Ridder, coördinator

Structuur

Initiatief van ministers Somers en Diependaele

Samenwerking VVSG en PARCUM, voor lokale besturen en kerkbesturen

Oprichting Platform (operationeel vanaf voorjaar '23) kadert in ruimere, recente beleidsmaatregelen:

- wens van Vlaanderen om ambitieniveau op te krikken,
 - uitbreiding financiële stimulansen,
 - verplichting kerkenbeleidsplannen,
 - stimuleren van privaat initiatief

→ één aanspreekpunt, ingebed in de breedte van de uitdaging

Structuur

Initiatief van ministers Somers en Diependaele

Samenwerking VVSG en PARCUM, voor lokale besturen en kerkbesturen

Team: Roel De Ridder & Sarah Luyten (VVSG) // Judith Delbaere & Tom Werner + overige regioadviseurs (PARCUM)

Stuurgroep: kabinetten Rutten en Diependaele, agentschappen BB en OE, Vlinter, Team Vlaams Bouwmeester, Bisschoppenconferentie

Klankbordgroep: polsen naar vragen/bekommernissen (overkoepelende) organisaties

Reflectiegroep: aftoetsen modus operandi i.v.m. begeleiding lokale besturen en kerkbesturen

Regio-overleg: lerend netwerk / klankbord professionele spelers + inspireren (lokale) (kerk)besturen

Bredere scope dan Projectbureau

Zes generieke functies:

- **Communicatie**
 - Informatie en advies op centrale plaats
 - toekomstparochiekerken.be
- **Aanspreekpunt/loket**
 - Informatie en advies op centrale plaats
 - Voor lokale besturen en kerkbesturen
 - info@toekomstparochiekerken.be
- **Dialoog** (Vlaamse) actoren
 - Over toekomst parochiekerken
 - Beleidsafstemming
- **Monitoring** van het veld
 - Bijhouden van de cijfers
 - Inspelen op tendensen
- **Vorming** en kennisdeling
 - Gericht aan lokale besturen, kerkbesturen, IGS
- **Begeleiding** lokale besturen en kerkbesturen
 - Faciliteren oplossingen op het terrein
 - Stimuleren van private interesse



Dienstverlening

- **Begeleiding** lokale besturen en kerkbesturen
→ In drie modules:
 - **1. kerkenbeleidsplannen**
 - **2. neven- en herbestemming:**
 - participatie
 - ruimtelijke en financiële haalbaarheid
 - collectie
 - beheer en financiën
 - projectregie
 - **3. stimuleren van privaat initiatief:**
 - afstemming met toekomstige gebruikers, beheerders, investeerders



Waarmee helpt het Platform? (kosteloos)

'Puntsgewijze' adviesvragen: juridische aspecten, subsidies, ruimtelijke mogelijkheden... t.e.m. puntsgewijze bemiddeling,

Kerkenbeleidsplannen, al dan niet met *extra*: advies, hulpmiddelen aanreiken, bemiddeling, doorverwijzen (IOED, erfgoedcel, PARCUM, 'externen' via typebestek), inspireren o.a. via vorming...

→ **geen subsidie**



Waarmee helpt het Platform? (kosteloos)

Her- en nevenbestemming (visieontwikkeling, bestemmings- en andere studies, uitvoering): iedereen rond de tafel krijgen, plan van aanpak mee opstellen, doorverwijzen, externe expertise aanreiken, helpen met typebestekken, overeenkomsten, subsidies; basisregie,
→ **subsidie mogelijk**

Privaat initiatief stimuleren: 'vraag en aanbod', marktbevragingen, onderzoek juridische constructies en mogelijkheden qua beheer.



rollen en actoren (basisschema)

Partners

Lokaal
bestuur
Kerk-
fabriek

Netwerk

PARCUM
IOED
Erfgoedcel
Provincie

Bisdom

Intercommunale

OE
ABB

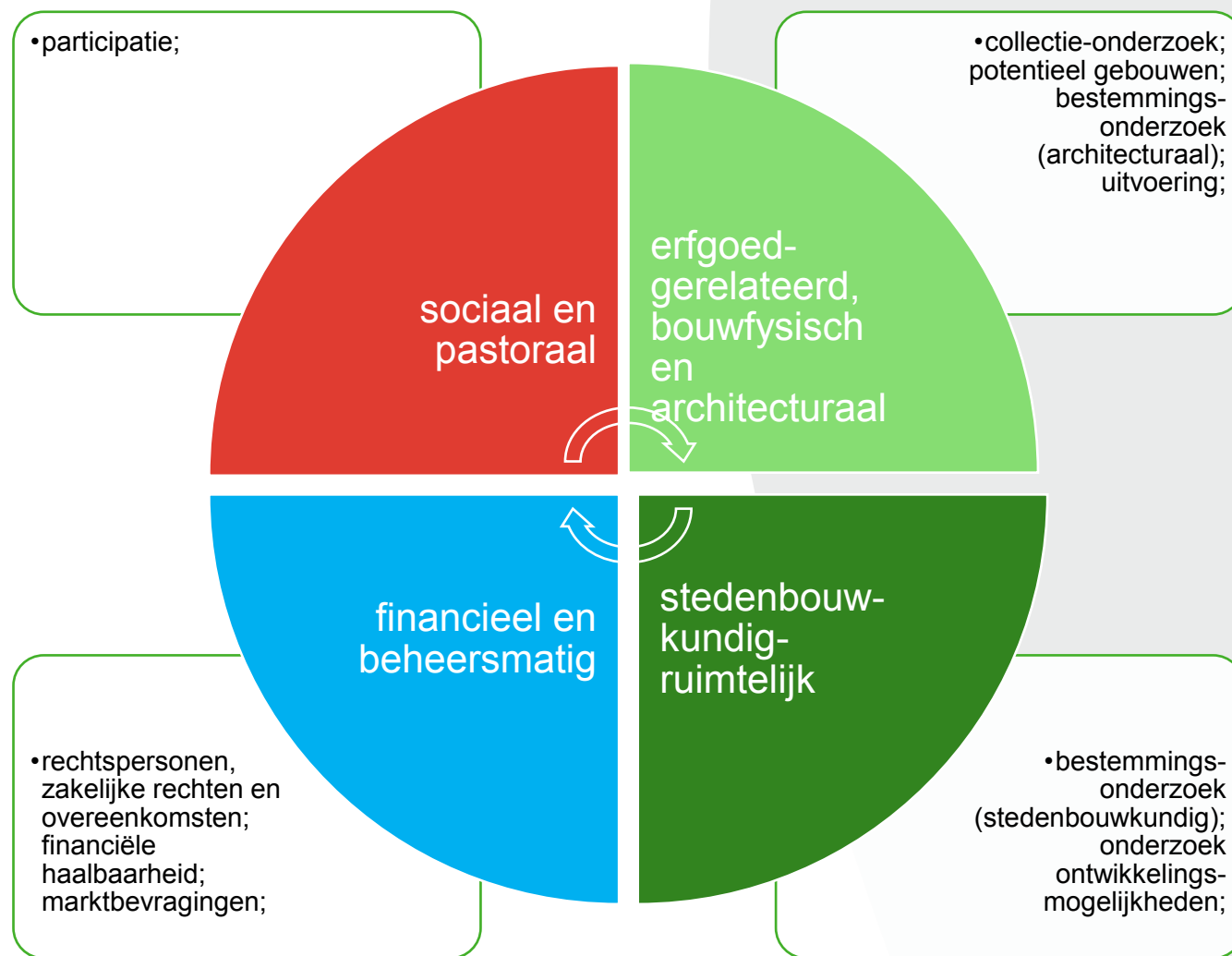
Team Vlaams Bouwmeester

...

Freelancers / teams op het vlak van:

1. Ruimte / Architectuur, Regie & Opmeters
2. Participatie
3. (risico)Beheer
 - 3.1. Brokering
 - 3.2. Financiën
 - 3.3. Juridische ondersteuning
(overeenkomsten, vergunningen, zakelijke rechten)
 - 3.4. Exploitatie

aanbod volgens inhouden



Timing kerkenbeleidsplan

- **verplicht** vanaf 2025
 - **actueel**: bekrachtigd aan het begin van elke legislatuur
- bevoegdheid **Binnenlands Bestuur** (niet langer OE)
- 'minstens valorisatie' voor **verhoogde premie** OE



Timing kerkenbeleidsplan

- **verplicht** vanaf 2025
 - **actueel**: bekrachtigd aan het begin van elke legislatuur
- bevoegdheid **Binnenlands Bestuur** (niet langer OE)
- ‘minstens valorisatie’ voor **verhoogde premie** OE
- timing: medio ‘25
 - 1. installatie **gemeenteraad** rond jaarwisseling
 - 2. bevestiging **kerkenbeleidsplan** (KBP)
 - 3. indienen **meerjarenplannen** (MJP) **kerkfabrieken**
(MJP binnen 6 maanden na installatie gemeenteraad)
(MJP gebaseerd op actueel KBP)
(bij indienen MJP is KBP niet ouder dan 6 maanden)



Timing kerkenbeleidsplan

- **verplicht** vanaf 2025
 - **actueel**: bekrachtigd aan het begin van elke legislatuur
- bevoegdheid **Binnenlands Bestuur** (niet langer OE)
- 'minstens valorisatie' voor **verhoogde premie** OE
- timing: medio '25
 - 1. installatie **gemeenteraad** rond jaarwisseling
 - 2. bevestiging **kerkenbeleidsplan** (KBP)
 - 3. indienen **meerjarenplannen** (MJP) **kerkfabrieken**
(MJP binnen 6 maanden na installatie gemeenteraad)
(MJP gebaseerd op actueel KBP)
(bij indienen MJP is KBP niet ouder dan 6 maanden)

Wellicht gebeurt dat alles vóór het vaststellen van het meerjarenplan van de **gemeente** (voor het einde van 2025) → KBP *kan* invloed hebben op MJP gemeente



Actualisering praktisch:

leidraad kerkenbeleidsplan,
geactualiseerd **sjabloon**,
bestek voor begeleiding KBP, met of zonder participatie:

Toekomstparochiekerken.be → 'advies & begeleiding' → onderaan naar 'modules' → doorscrollen naar 'kerkenbeleidsplan'

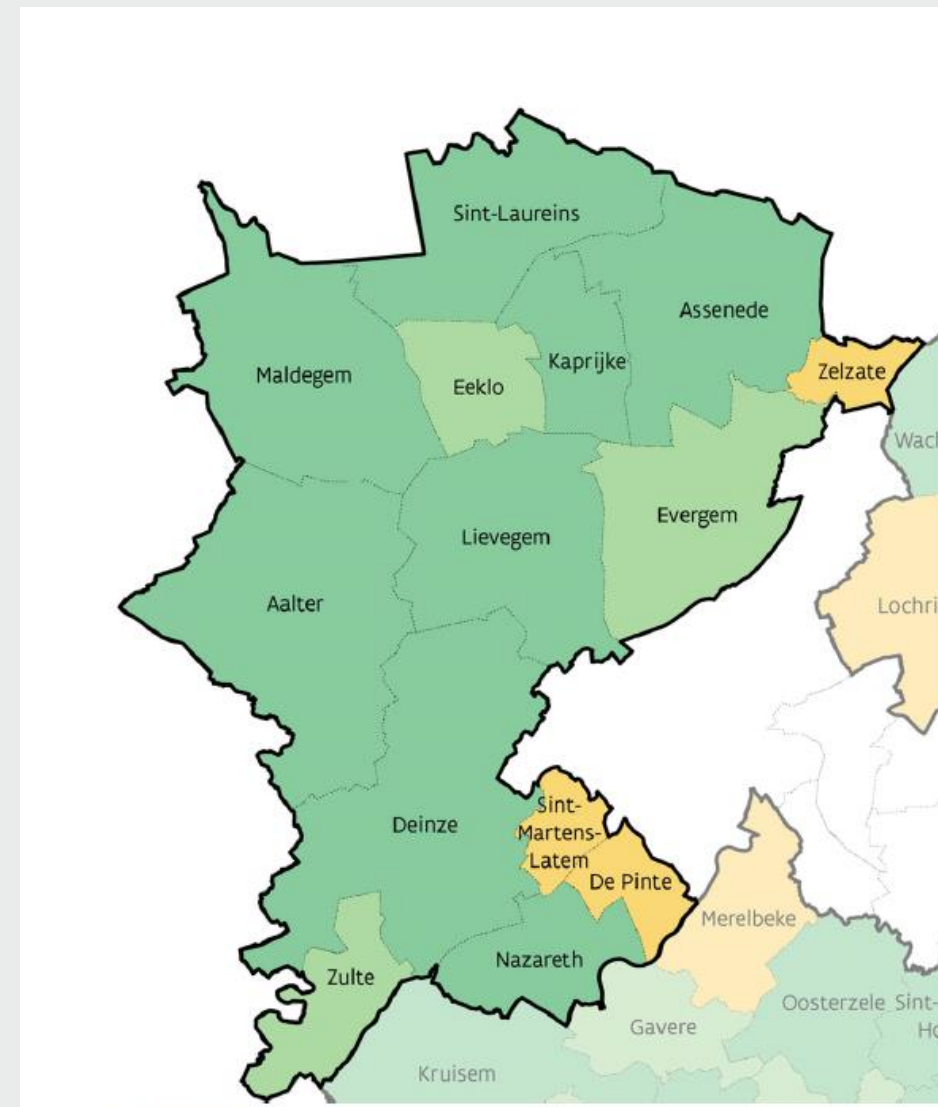
bestemmingsprofiel + kompas:

meer info komt op website

subsidies

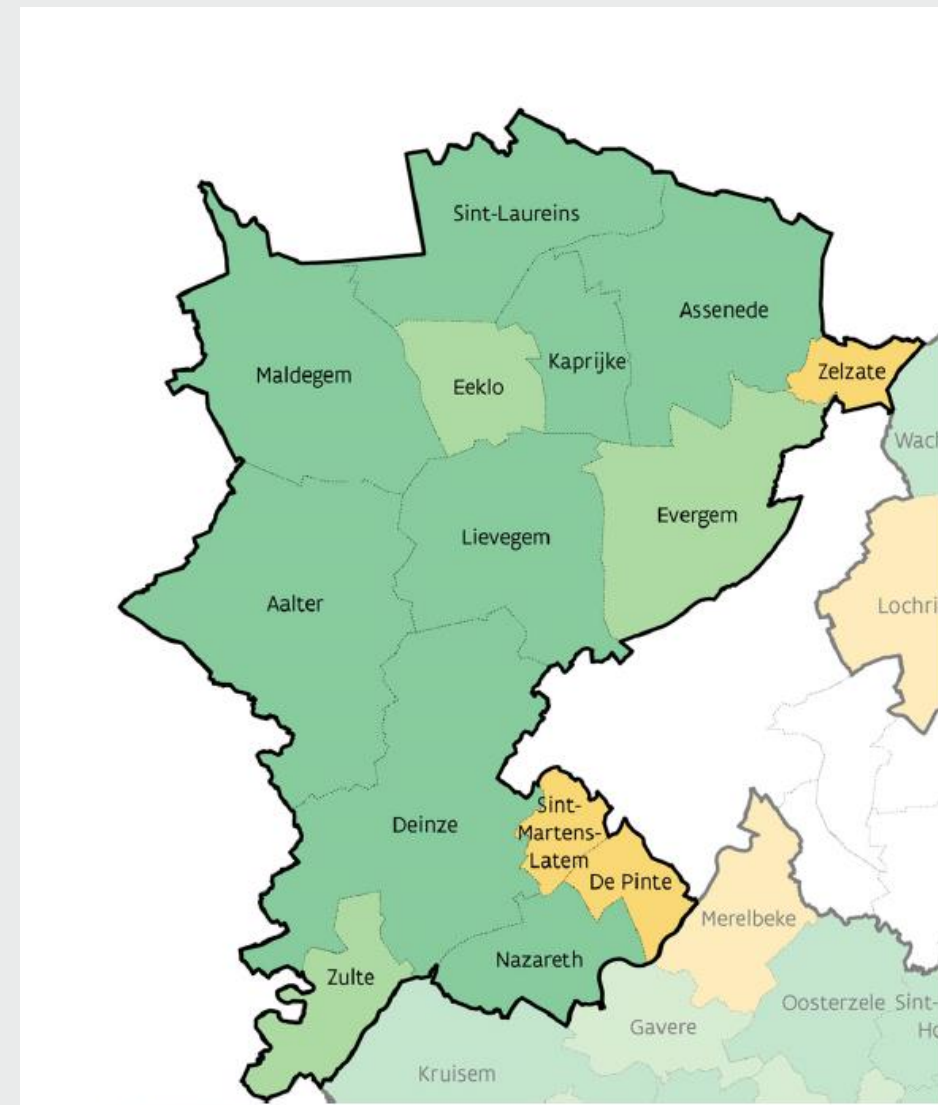
Leader

- Vanuit Europees Landbouwbeleid
 - Duurzame ontwikkeling plattelandsregio's
 - Via gerichte projecten
 - Voor lokale besturen, verenigingen, natuurlijke personen, vennootschappen...
- Twee Prioriteiten
 - landbouw / landschap
 - dorpen / kernversterking
- Budget verdeeld over 4 oproepen in '23-'27



Leader

- Soorten projecten:
 - Microprojecten (tot 7.800)
 - Reguliere projecten: 65%, op max. 1.000.000
 - Koepelprojecten
 - Samenwerkingsprojecten
- Beoordeling door lokale groep (LAG)
- Voor alle details → Veneco



Vooraf:

- onderscheid beschermde en niet-beschermde gebouwen
- gedegen overleg met erfgoedconsulent of medewerker Agentschap voor Binnenland Bestuur is cruciaal!

Beschermd gebouw	Niet-beschermd parochiekerk	
Opmeting niet subsidiabel	Opmeting subsidiabel voor 30% + 7%	
Bestemmingsstudie (ruimtelijke haalbaarheid): <ul style="list-style-type: none"> 80% (berekend op max. 25.000) 	Studie (ruimtelijke / financiële haalbaarheid): <ul style="list-style-type: none"> 30% + 7%, ook lichtere studies (ruimtelijke analyse) subsidiabel 	er moet duidelijk aantoonbaar traject van neven- of herbestemming zijn

Beschermde gebouw	Niet-beschermde parochiekerk	
Opmeting niet subsidiabel	Opmeting subsidiabel voor 30% + 7%	
Bestemmingsstudie (ruimtelijke haalbaarheid): <ul style="list-style-type: none"> 80% (berekend op max. 25.000) 	Studie (ruimtelijke / financiële haalbaarheid): <ul style="list-style-type: none"> 30% + 7%, ook lichtere studies (ruimtelijke analyse) subsidiabel 	er moet duidelijk aantoonbaar traject van neven- of herbestemming zijn
Restauratie <ul style="list-style-type: none"> 60% + 10% op max. 250.000 (erfgoedpremie / onderhoudspremie) of 60% op 750.000 tot 2.000.000 bij Open Oproep herbestemming en structurele nevenbestemming mits aanduiding ‘gebouw voor de eredienst’ of wanneer invulling én publiek blijft én eigendom van openbaar bestuur, anders 40% + 10% mits minstens sprake van <u>valorisatie</u>, anders 40% + 10% 	Renovatie <ul style="list-style-type: none"> <u>tot</u> 30% + 7% zonder bovengrens renovatie op zich: niet prioritair benedengrens: subsidiebedrag minstens 12.000 in de praktijk: combinatie renovatie en nevenbestemming in één dossier (desgevallend zonder bovengrens, als de nevenbestemming ook niet prioritair hoeft te zijn) 	(rechtstreeks in het verlengde van ‘oudere’ maatregelen)

Beschermd gebouw	Niet-beschermd parochiekerk	
Opmeting niet subsidiabel	Opmeting subsidiabel voor 30% + 7%	
Bestemmingsstudie (ruimtelijke haalbaarheid): <ul style="list-style-type: none"> 80% (berekend op max. 25.000) 	Studie (ruimtelijke / financiële haalbaarheid): <ul style="list-style-type: none"> 30% + 7%, ook lichtere studies (ruimtelijke analyse) subsidiabel 	er moet duidelijk aantoonbaar traject van neven- of herbestemming zijn
Restauratie <ul style="list-style-type: none"> 60% + 10% op max. 250.000 (erfgoedpremie / onderhoudspremie) of 60% op 750.000 tot 2.000.000 bij Open Oproep herbestemming en structurele nevenbestemming mits aanduiding ‘gebouw voor de eredienst’ of wanneer invulling én publiek blijft én eigendom van openbaar bestuur, anders 40% + 10% mits minstens sprake van <u>valorisatie</u>, anders 40% + 10% 	Renovatie <ul style="list-style-type: none"> <u>tot</u> 30% + 7% zonder bovengrens renovatie op zich: niet prioritair benedengrens: subsidiebedrag minstens 12.000 in de praktijk: combinatie renovatie en nevenbestemming in één dossier (desgevallend zonder bovengrens, als de nevenbestemming ook niet prioritair hoeft te zijn) 	(rechtstreeks in het verlengde van ‘oudere’ maatregelen)
Beperkt aandeel transformatie : <ul style="list-style-type: none"> 30% op 125.000 enkel bij Open Oproep herbestemming en structurele nevenbestemming moet reversibel en tijdelijk zijn technische installaties komen niet in aanmerking 	Investerings nevenbestemming <ul style="list-style-type: none"> <u>tot</u> 30% + 7% op investeringen in het licht van nevenbestemming zonder bovengrens als het niet-prioritair is bovengrens van 250.000 subsidiebedrag bij prioritaire nevenbestemming benedengrens: subsidiebedrag minstens 12.000 	logica van ‘meervoudig gebruik’ (AOE) en ‘herbestemmingsklaar maken’ (herbestemming via ABB)
	Investerings herbestemming <ul style="list-style-type: none"> <u>tot</u> 30% + 7% eigendom moet bij KF of gemeente liggen altijd bovengrens van 250.000 subsidiebedrag tot 5 jaar na onttrekking benedengrens: subsidiebedrag minstens 12.000 	

Beschermd gebouw	Niet-beschermd parochiekerk	
Algemene logica AOE: <ul style="list-style-type: none"> altijd via erfgoedconsulent gaan bekwaamheid ‘monumenten’ verwerken in bestekken als minimumvereiste geen premie op BTW (noch bij restauratie, noch bij studie) 	Algemene logica ABB: <ul style="list-style-type: none"> rechtstreeks contact opnemen met ‘Brussel’ principiële belofte aanvragen vanaf dat er een raming is van de kosten, zowel voor studie als voor uitvoering vaste belofte aanvragen wanneer er zekerheid is (gunningsdossier bij onderzoek of aanbestedingsdossier bij investeringen) 	
	Opheldering nodig over: <ul style="list-style-type: none"> subsidies inzetten vóór erfpacht of verkoop 	
Energieaudits, akoestische studies, bouwtechnische studies in functie van erfgoed : 80% subsidiabel (berekend op max. 25.000)	Energieaudits, akoestische studies, bouwtechnische studies subsidiabel voor 30% + 7%	
Participatie niet subsidiabel	Participatie (‘trajectbegeleiding’): 30% + 7%	
Kerkenbeleidsplannen: niet subsidiabel Ontwerp op zich: niet subsidiabel → bij uitvoering wordt gekeken naar de werken zelf voor de berekening van premies en subsidies		

Platform Toekomst Parochiekerken

PARCUM **VVSG**



Vlaanderen
verbeelding werkt

info@toekomstparochiekerken.be
www.toekomstparochiekerken.be



INSPIREREND PRAKTIJKVOORBEELD 1: HEILIG-KRUISKERK BOEKHOUTE

Servaas Vaneynde, schepen Assenede

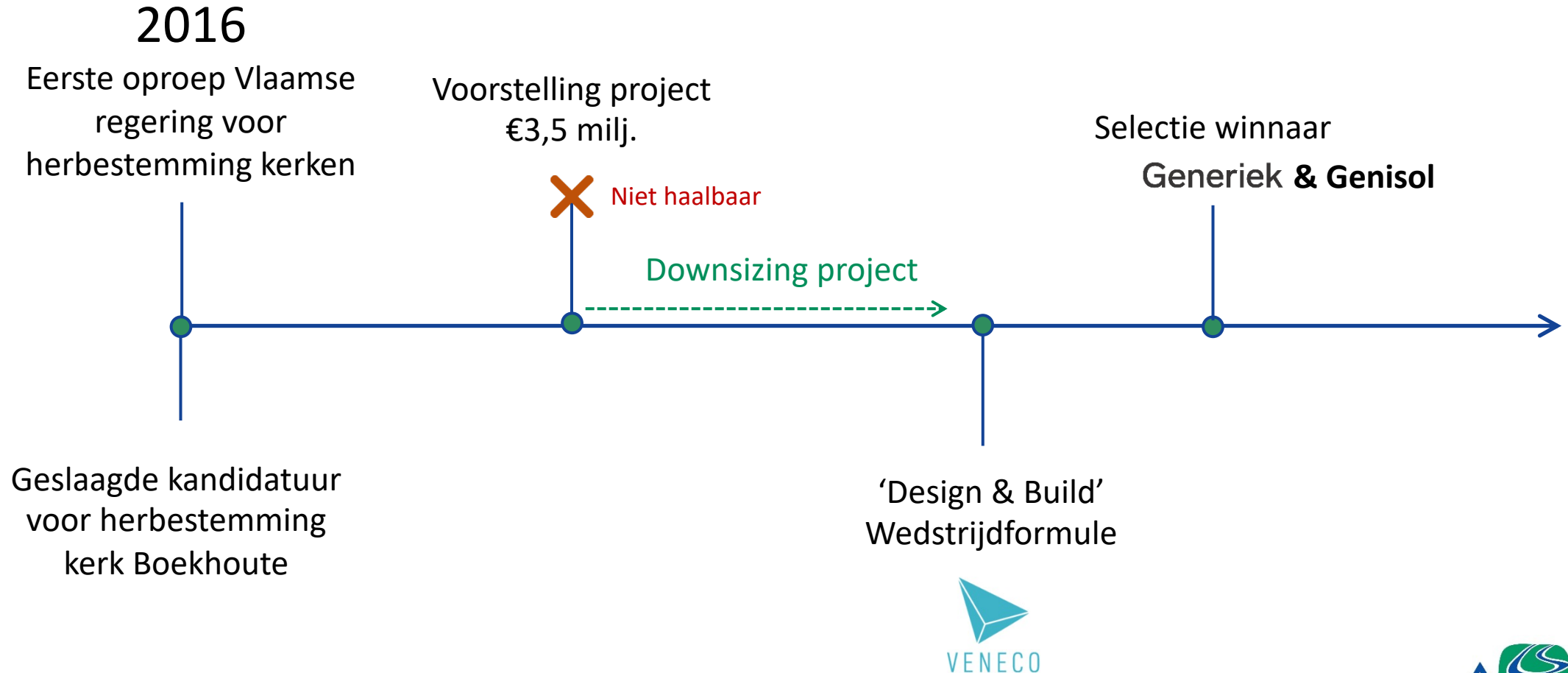
Nevenbestemming Heilig Kruiskerk Boekhout

Hier bouwen we aan het ASSENEDE van morgen

Nevenbestemming Heilig Kruiskerk Boekhoute



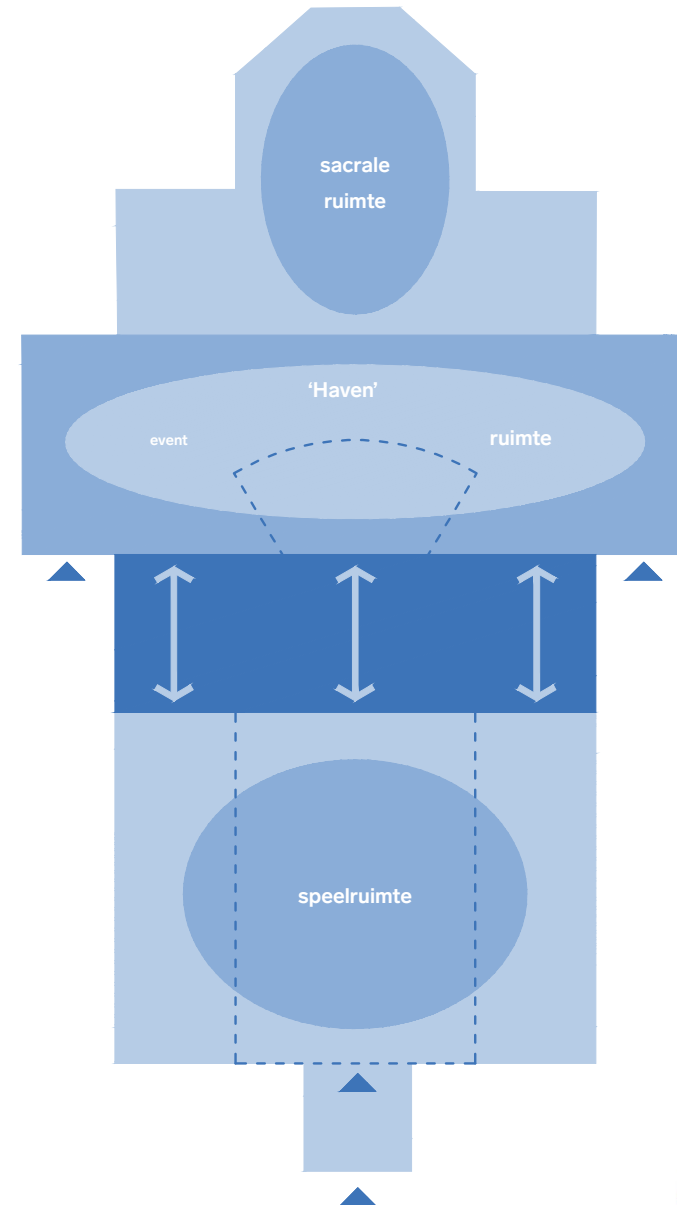
Historiek



Historiek

Winnend concept

- ✓ Naschoolse kinderopvang (IBO) voor +/- 50 kinderen
- ✓ Tentoonstellingsruimte
- ✓ Evenementenruimte
- ✓ Continuïteit kerkdiensten





ZICHT VANUIT HET PRIESTERKOOR



RUIMTE OM TE SPELEN



STILLE RUIMTE OP NIVEAU



BUITENSPEELTUIN

Verloop

Werken in volle uitvoering



Foto's © Generiek

Verloop

Einde der werken

2024



Valkuilen

1

Geen prijsherziening voorzien in bestek

Moeilijk haalbaar gezien omvang van het programma.



Aanpassing met mogelijkheid tot prijsherziening

Valkuilen

2

Erfpachtovereenkomst

- Zendmasten in de toren van de kerk → in beheer van de kerkfabriek
- Gemeenschappelijke delen
- Zonnepanelen op kerk in samenwerking met Stroomvloed

Valkuilen

3

Onduidelijkheden in het bestek m.b.t. technieken

Zorgt voor extra budgetten die niet voorzien waren.

Valkuilen



Archeologische vondsten

Oud middeleeuwse begraafplaats.

Budget

2020/2021	Voorzien	€1,3 miljoen
2023	Bijsturing	€160.000
2024	Verhoging voor niet voorziene werken	€100.000

TOTAAL	€1,56 miljoen
---------------	---------------

Subsidie Vlaanderen	€200.000
----------------------------	----------

Media- en politieke aandacht



“Kinderopvang, evenementenzone en tentoonstellingsruimte”: kerk Boekhoute wordt multifunctionele ontmoetingsruimte

BOEKHOUTE De Heilig Kruiskerk in Boekhoute krijgt tegen eind 2023 een nieuwe toekomst als multifunctionele ontmoetingsruimte. Zo zal de maandelijkse eucharistieviering er nog steeds doorgaan, maar men maakt er ook plaats voor een kinderopvang, een evenementenzone en een tentoonstellingsruimte.

Arne Blomme 15-11-22, 18:47 Laatste update: 16-11-22, 12:57



Bedankt voor uw aandacht



INSPIREREND PRAKTIJKVOORBEELD 2: SINT-MARTINUSKERK SCHELDERODE

Michaël Pector, afdelingshoofd Vrijetijdszaken gemeente Merelbeke

Herbestemming kerk Schelderode

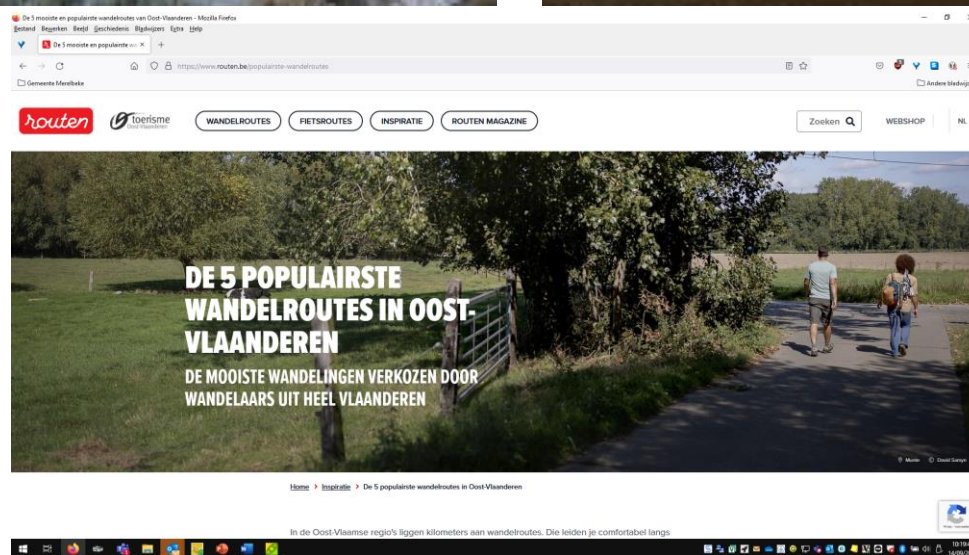
www.merelbeke.be



Gemeente Merelbeke
Hundelgemsesteenweg 353
9820 Merelbeke

T +32(0)9 210 32 11
F +32(0)9 210 32 99
gemeente@merelbeke.gov.be







Kerkenbeleidsplan (2017)

- Behoud kerken Bottelare en Merelbeke
- Her- of nevenbestemming Schelderode, Munte, Melsen, Flora en Lemberge
- Prioritaire aanpak Schelderode (restauratiepremie)



Schelderode in beeld

- 1541 inwoners
- Beperkte publieke en commerciële voorzieningen
- 1 café
- Bewonersplatform + (beperkt aantal) verenigingen



Bewonersonderzoek (2009) + open bewonersvergadering (2016)

- Beperkt winkelaanbod wordt als nadelig ervaren
- 25% vindt dat Schelderode behoefte heeft aan een dorpshuis
- Schelderode heeft nood aan meer voorzieningen voor de jeugd zoals kinderspeelplein (31%) en jeugdhuis (20%)
- Schelderodenaren willen meer activiteiten en leven in hun dorp zoals: straatfeesten (57%), een dorpsfeest (54%), kerstmarkt (39%),...
- Kerk als ruimte voor verenigingen en bezinning
- Publieke functies in kerk (cultureel centrum, academie, afhaalpunt bibliotheek, vergaderruimte, studieruimte,...)



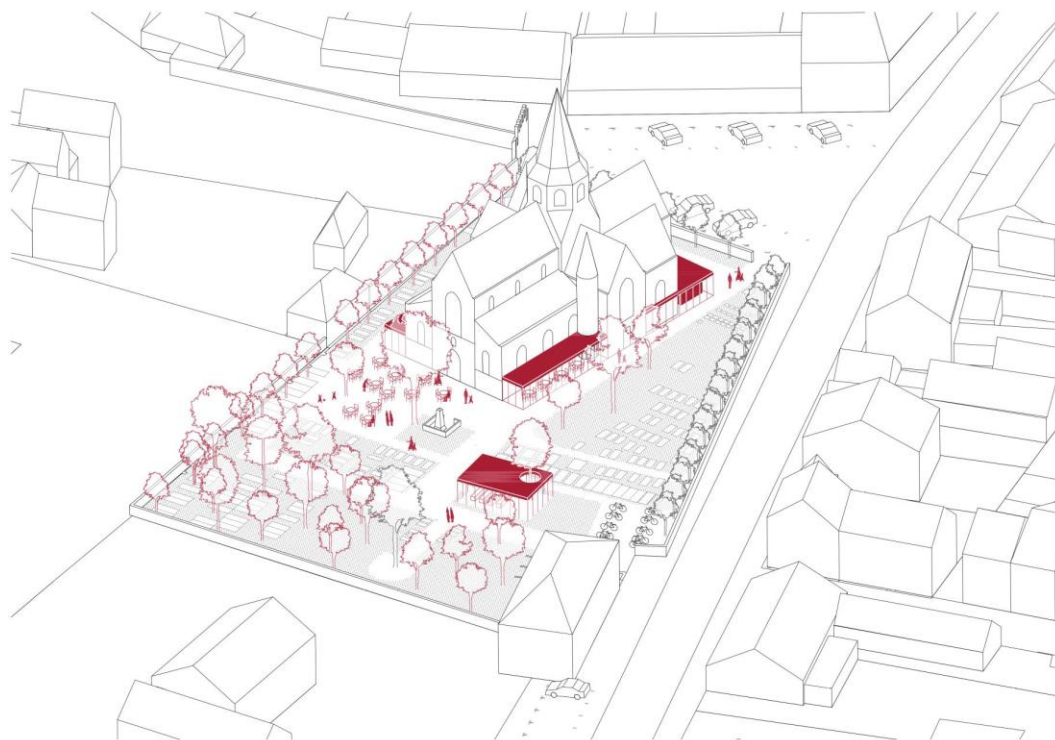
Uitgangspunten traject herbestemming

- Voortbouwen op verzamelde conclusies
- Verzamelen van relevante actoren (bestuur, kerkraad, bewonersplatform, CRKC,...)
- Inspraak- en overlegmomenten (beperkt en breed)
- Focus op ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen (aanwezigheid kerkhof, beschermd interieur,...)
- Bepalen van gevoeligheden (bv. kerkklokken)
- **Creëren van een breed draagvlak**



Uitgangspunten traject herbestemming

- Projectbureau Herbestemming Kerken
- Stille ruimte + gemeenschapsruimte
- scenario's (minimaal en maximaal)

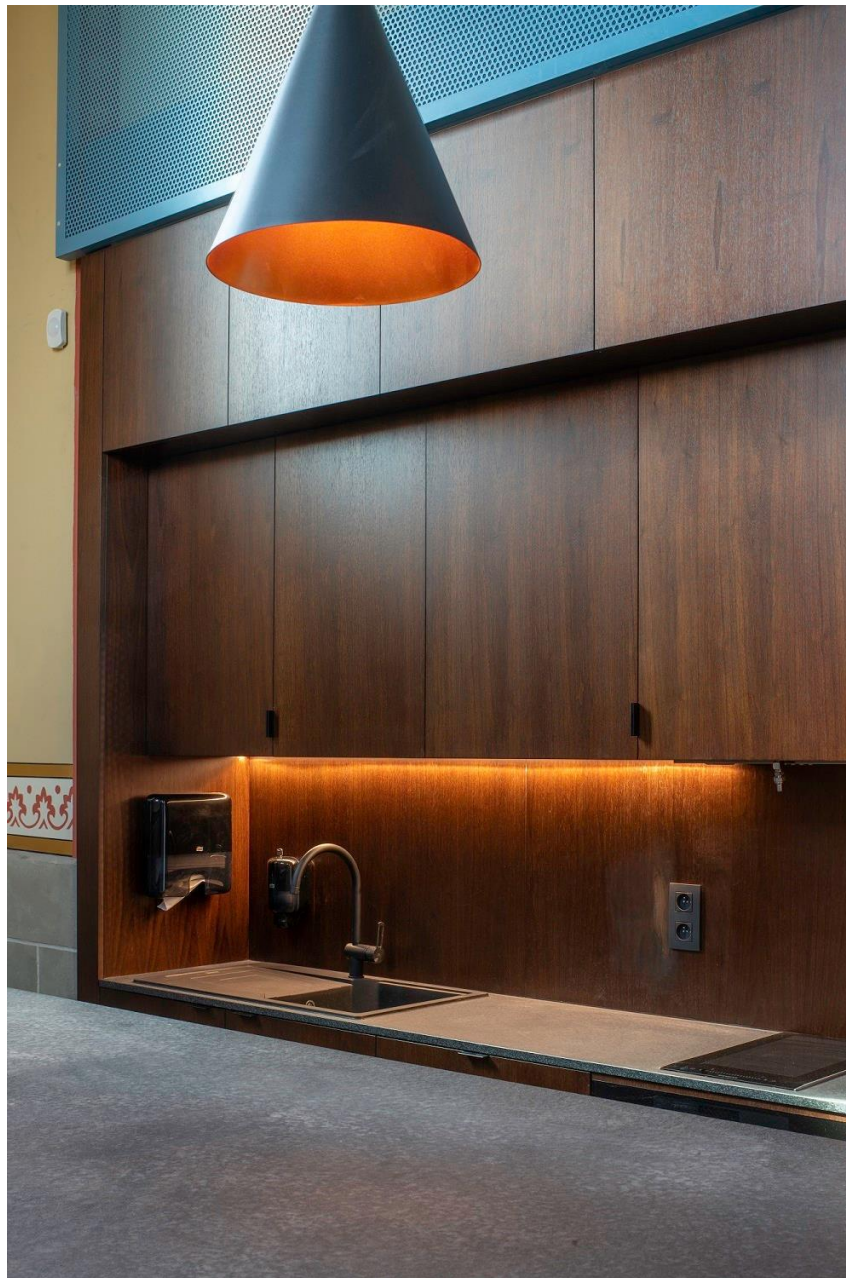


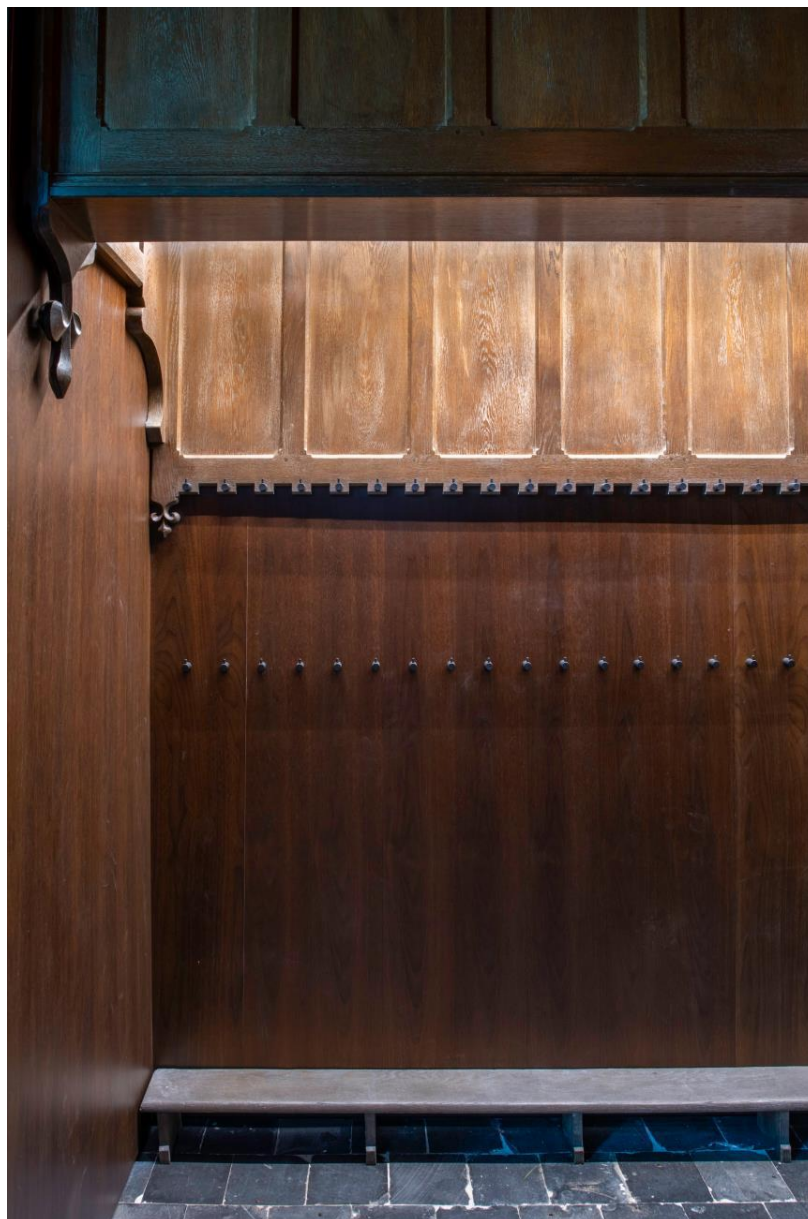
succesfactoren

- Gedragen voorkeursscenario (stilteruimte + gemeenschapscentrum)
- Participatie en communicatie
- Breed draagvlak (meerderheid – oppositie)
- Overleg en afstemming met Agentschap Onroerend Erfgoed
- restauratiepremie









Exploitatie en gebruik

- (voorlopig) beheer door lokaal bestuur
- Publieke activiteiten
- Toeristische troefkaart
- Openstellen met vrijwilligers
- Impulsactiviteiten Cultuurhuis
- Overleg met diverse organisaties
- Vernieuwde dynamiek





Conclusie

herbestemmen als beleidsinstrument

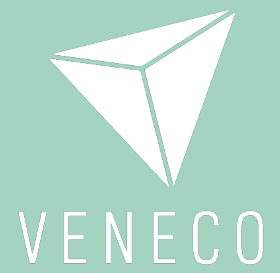
Activeren van lokale dynamiek

Rekening houden met lokale wensen en gevoeligheden

Actor waar het moet, regisseur wanneer het kan

Subsidies helpen



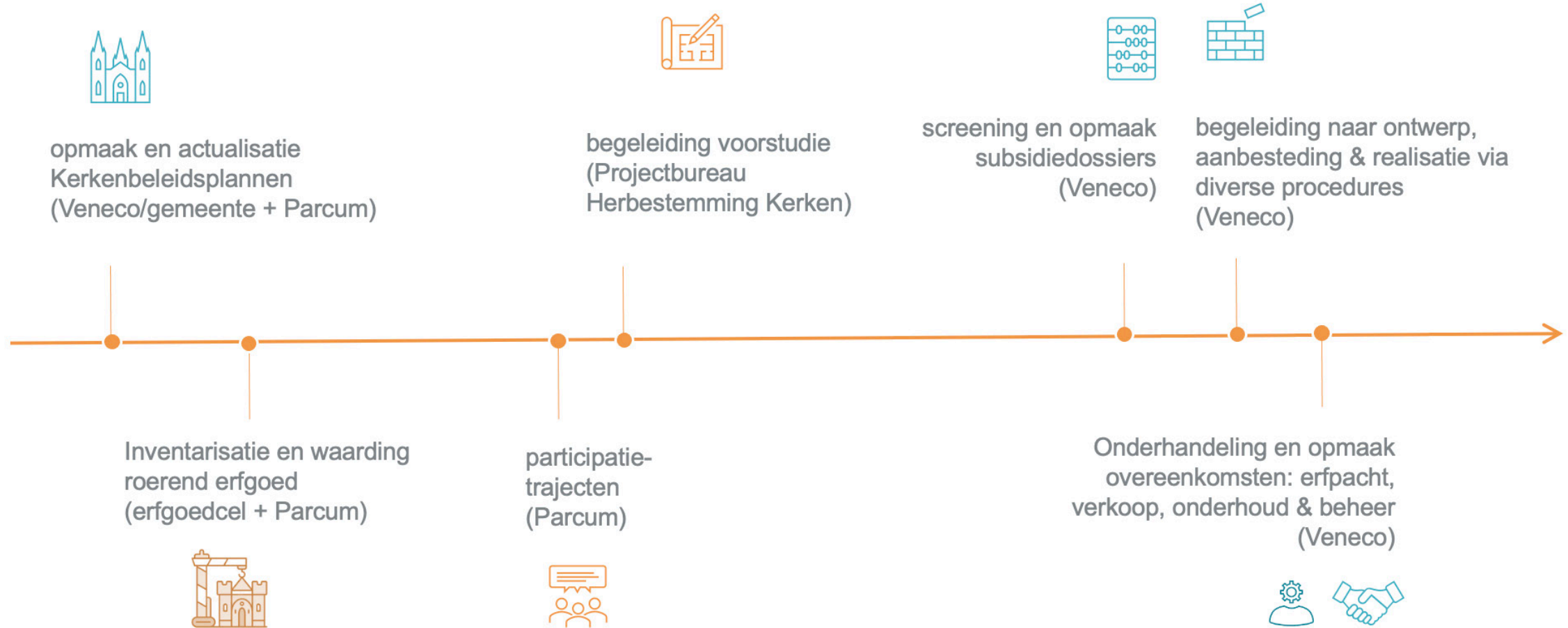


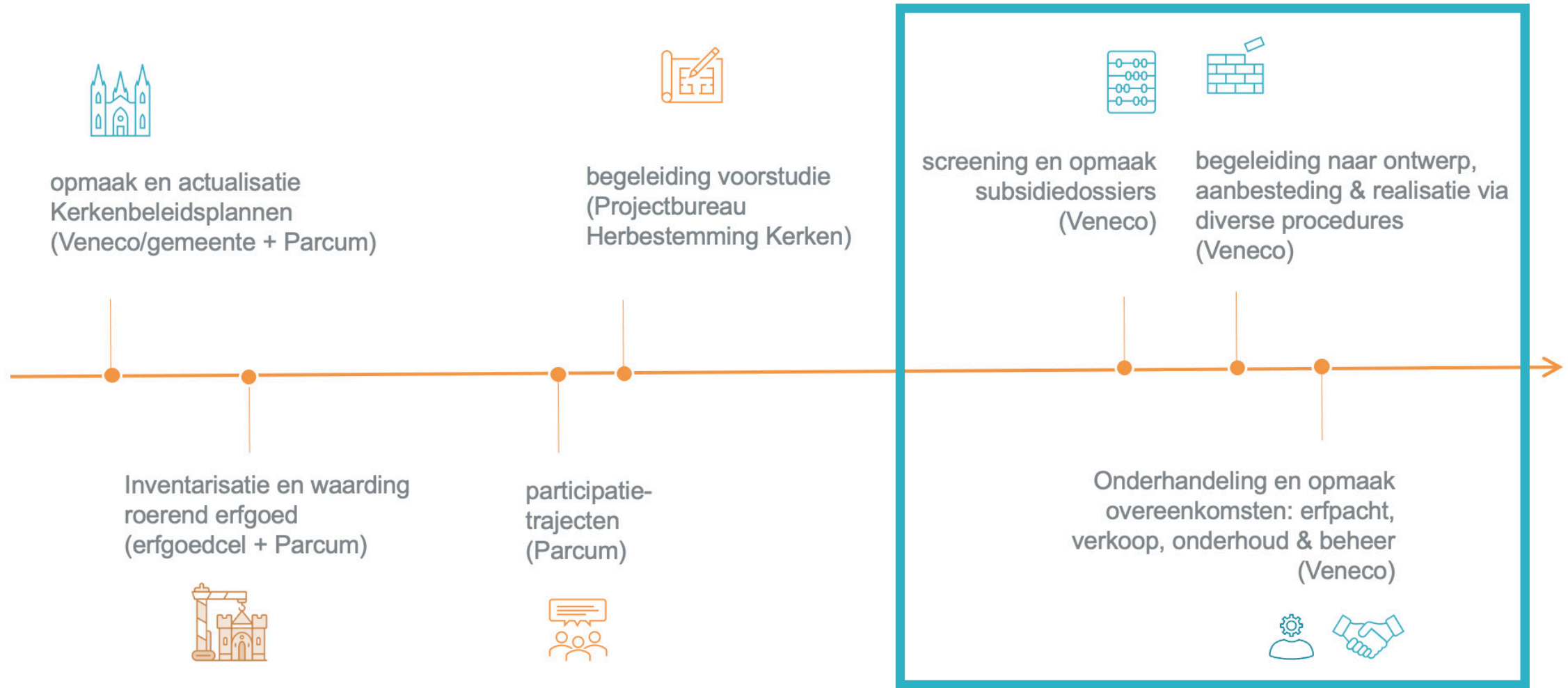
PAUZE

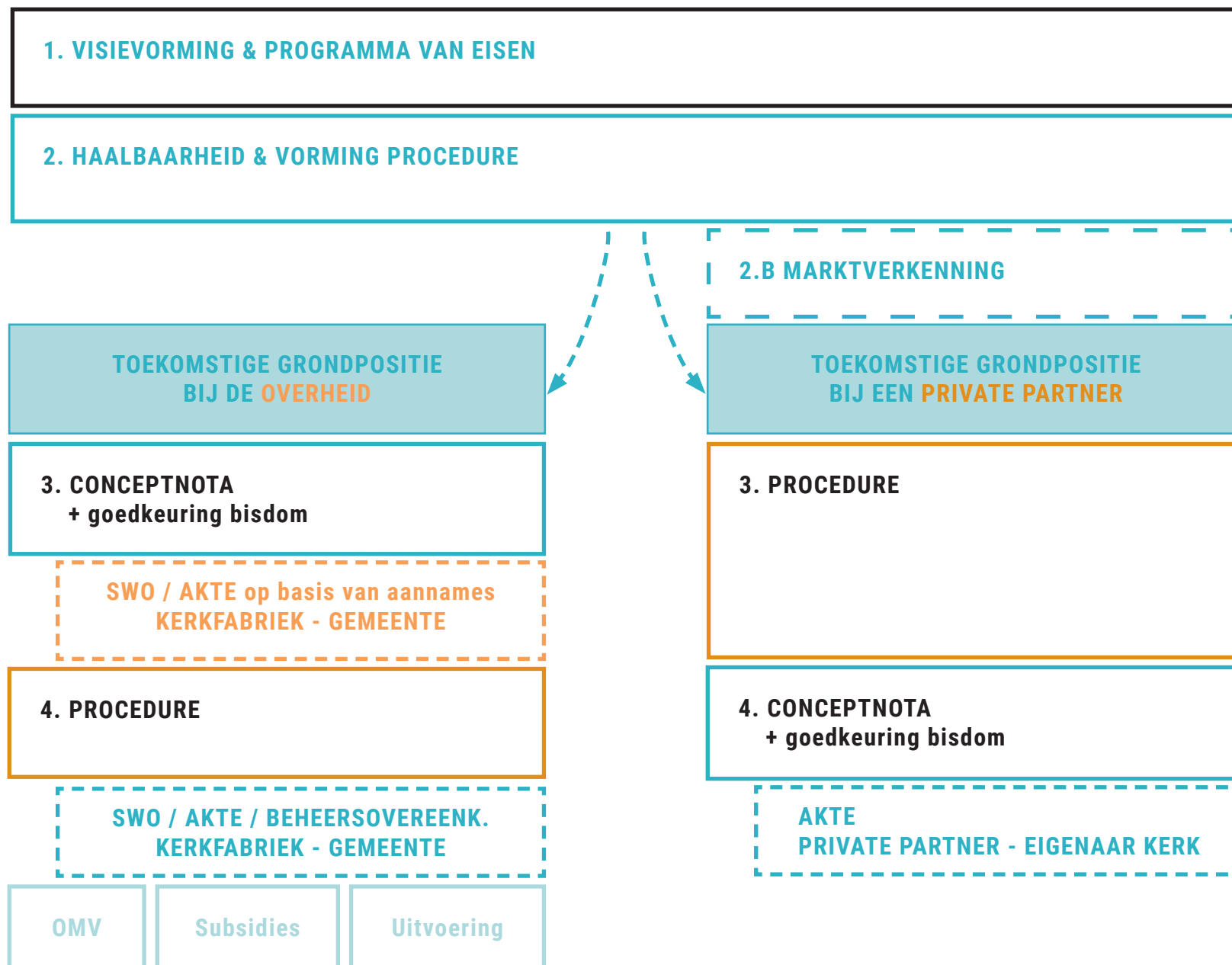


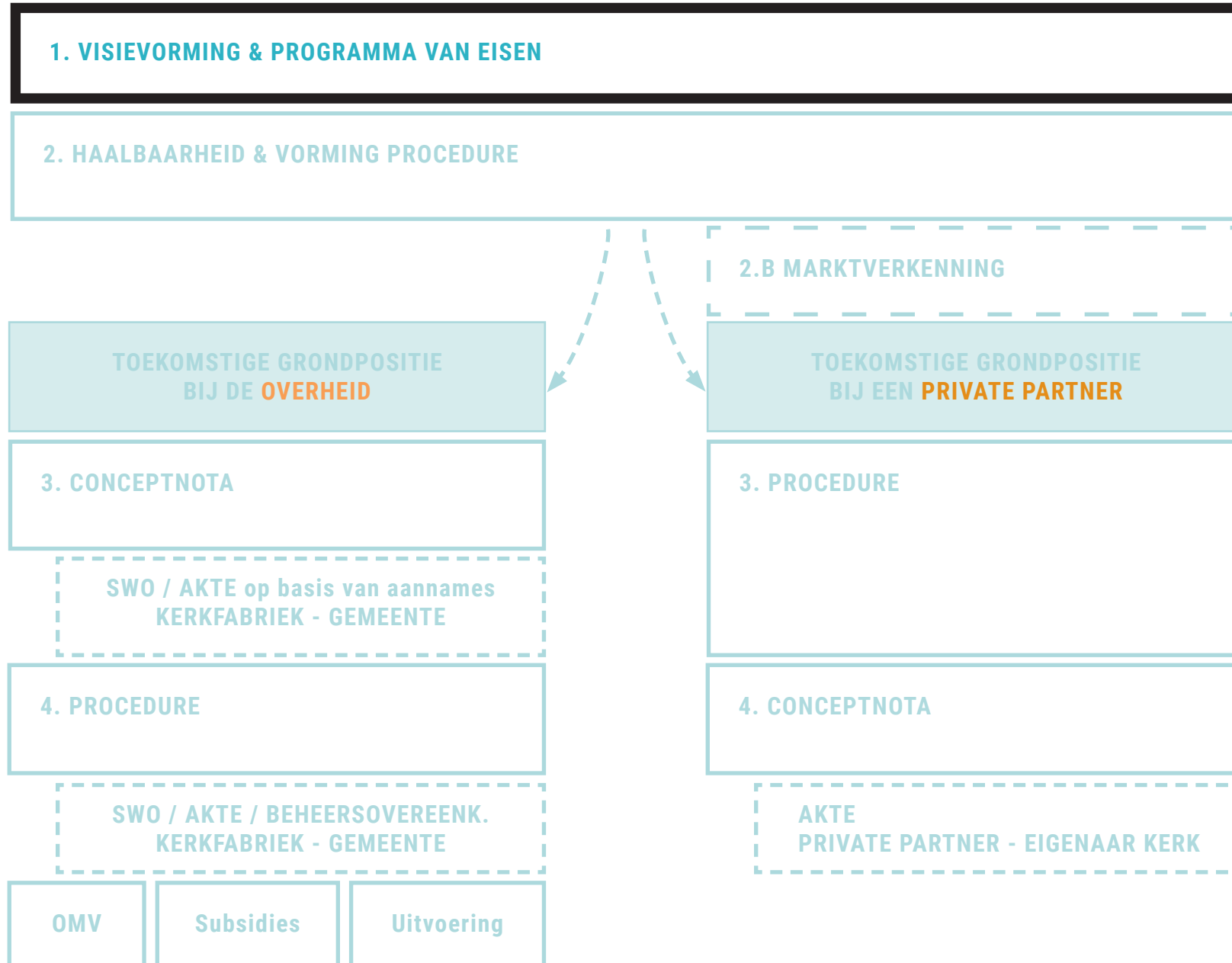
HERBESTEMMING: VAN IDEE TOT WERKELIJKHEID

Sarah De Pourcq, stafmedewerker PPS bij Veneco









1. VISIEVORMING & PROGRAMMA VAN EISEN

» INFORMATIE VERZAMELEN



Input lokale besturen

1. VISIEVORMING & PROGRAMMA VAN EISEN

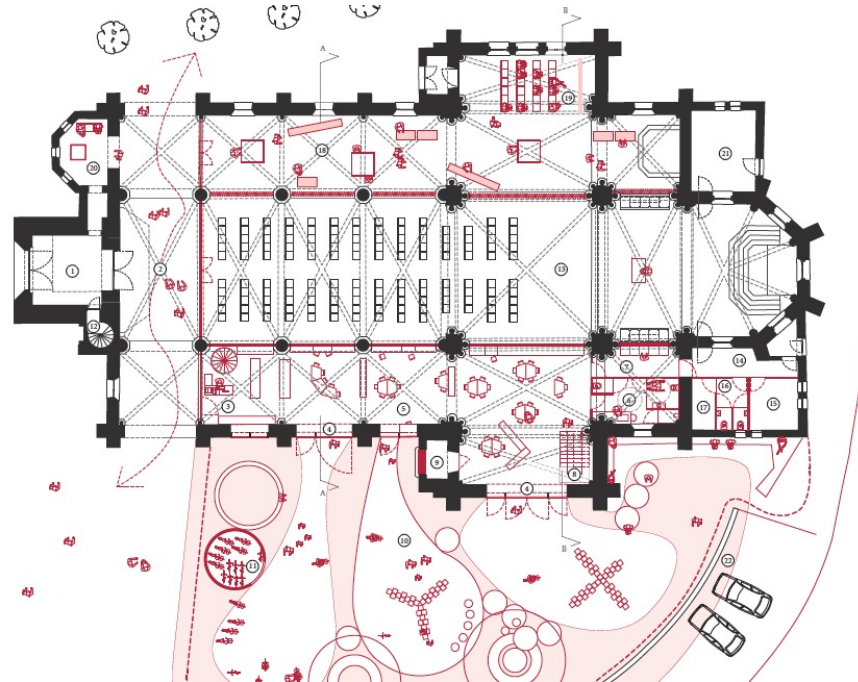
» INFORMATIE VERZAMELEN



Participatie (via Kerk in het Midden)

1. VISIEVORMING & PROGRAMMA VAN EISEN

» INFORMATIE VERZAMELEN



Haalbaarheidsstudies via Herbestemming Kerken

1. VISIEVORMING & PROGRAMMA VAN EISEN

» INFORMATIE VERZAMELEN

PROGRAMMA

Wat willen we realiseren?

Een neven- of herbestemming: polyvalente ruimte, IBO, tentoonstellingsruimte, buurthuis, sporthal, jeugdhuis, restaurant, lokale markt, hotel, wonen, bibliotheek, school, ...

Voor wie willen we realiseren?

Kerkgebouwen vragen om een programma met maatschappelijke meerwaarde of een buurtgerichte functie, wat betekent die **maatschappelijke meerwaarde** voor dit project?

Hoe gaan we dit realiseren? Is het een realistisch concept?



1. VISIEVORMING & PROGRAMMA VAN EISEN

» INFORMATIE VERZAMELEN

BUDGET

Welke **middelen** zijn er voorhanden?

Welke budgetten kunnen er vanuit de gemeente / kerkfabriek vrijgemaakt worden? Moet er een **verdeelsleutel** afgesproken worden?

Welke **verwachtingen** zijn er m.b.t. een eventuele erfpacht/verkoop?

Welke **subsidies** kunnen aangevraagd worden?

Is het **programma realistisch** ten opzichte van de voorziene budgetten of dient er bijgestuurd te worden?



1. VISIEVORMING & PROGRAMMA VAN EISEN

» INFORMATIE VERZAMELEN

BEHEER (NA REALISATIE)

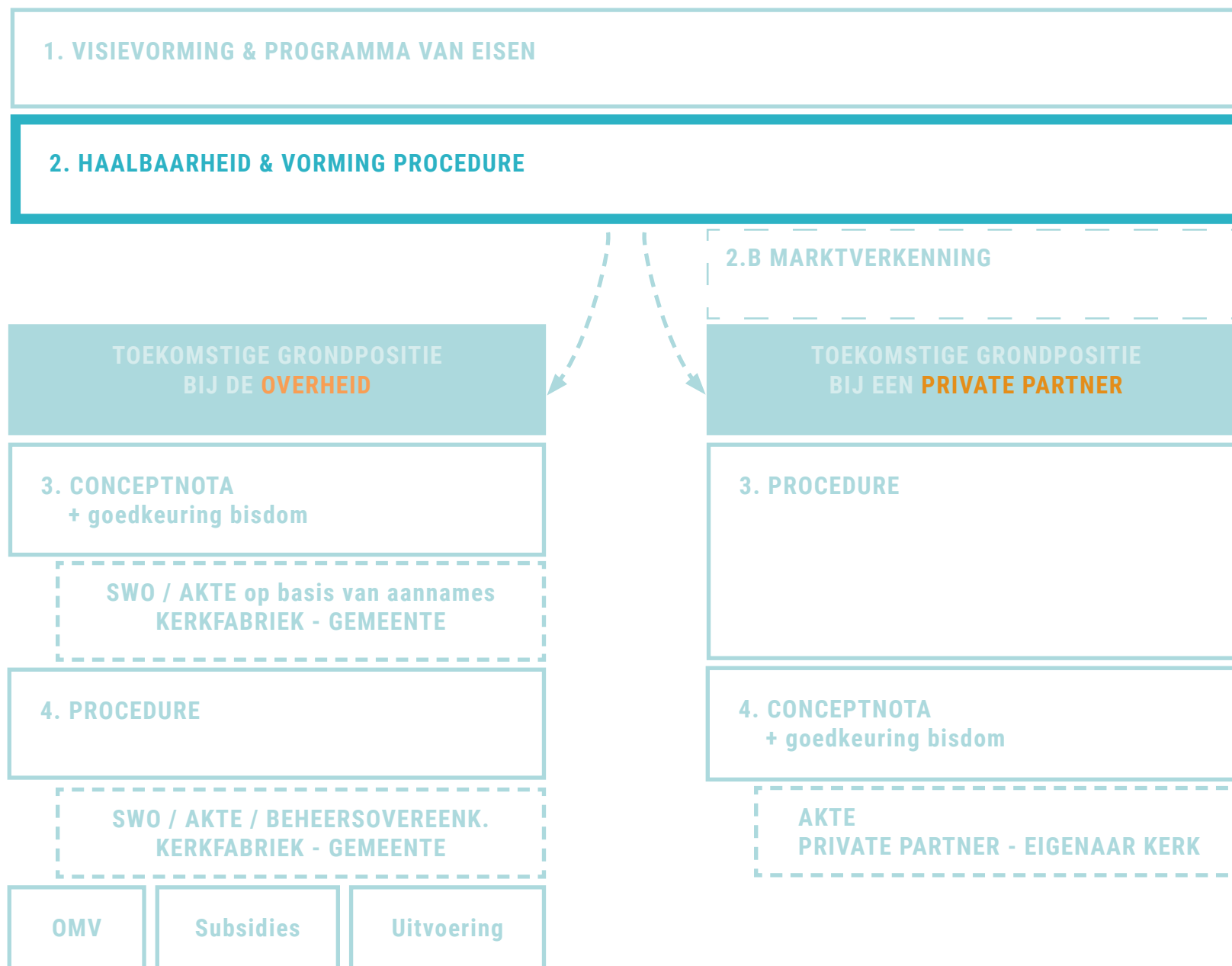
Wie zal de kerk onderhouden en beheren na realisatie van het programma?

Wie zal het toekomstige programma uitbaten?

Welke **kosten** zijn er verbonden aan de uitbating van het programma?

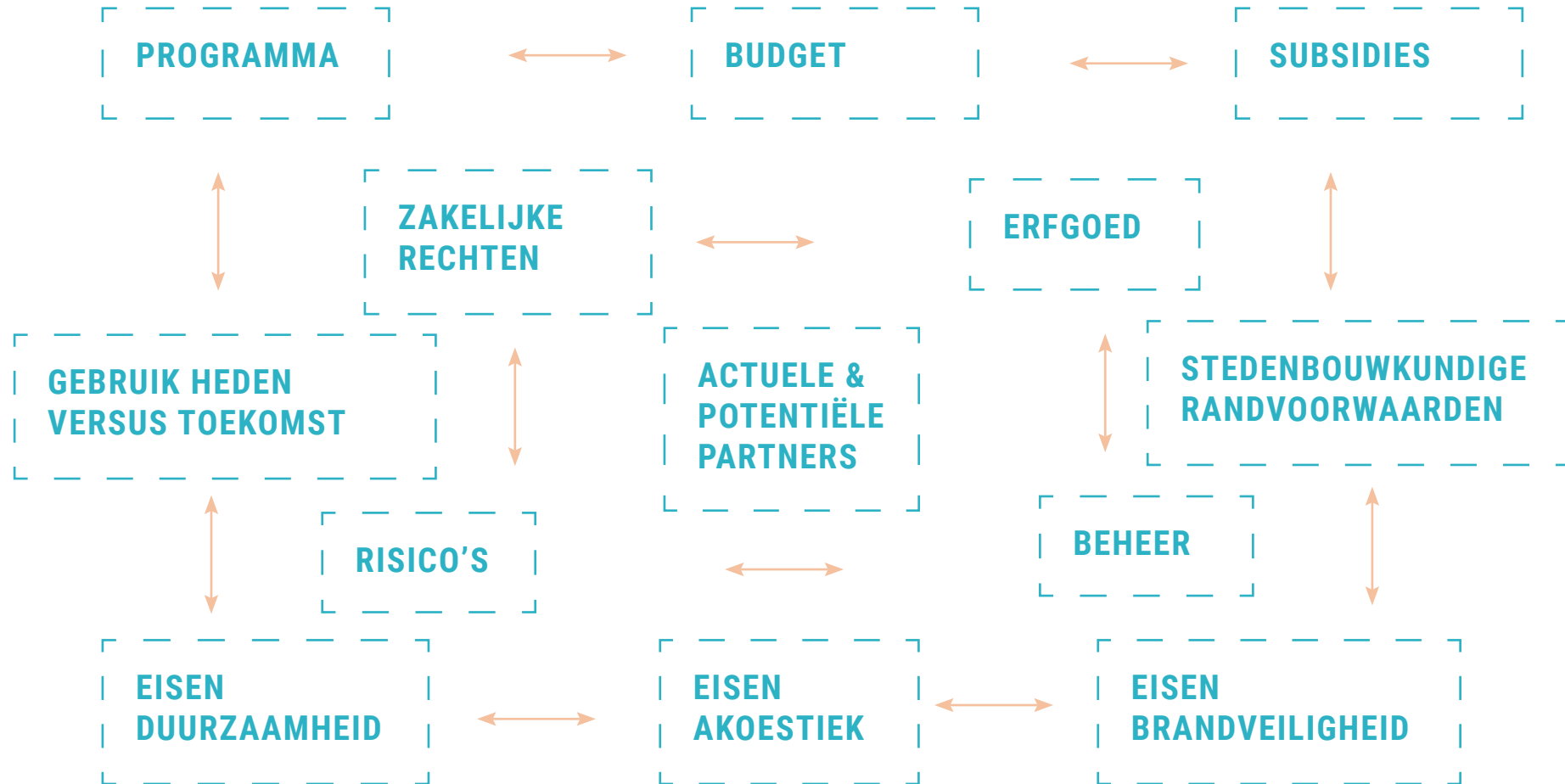
Worden er **inkomsten** gegenereerd bij de uitbating? Zo ja, volstaat dit om alle kosten te dekken? Zo neen, wie zal deze openstaande kosten dragen?

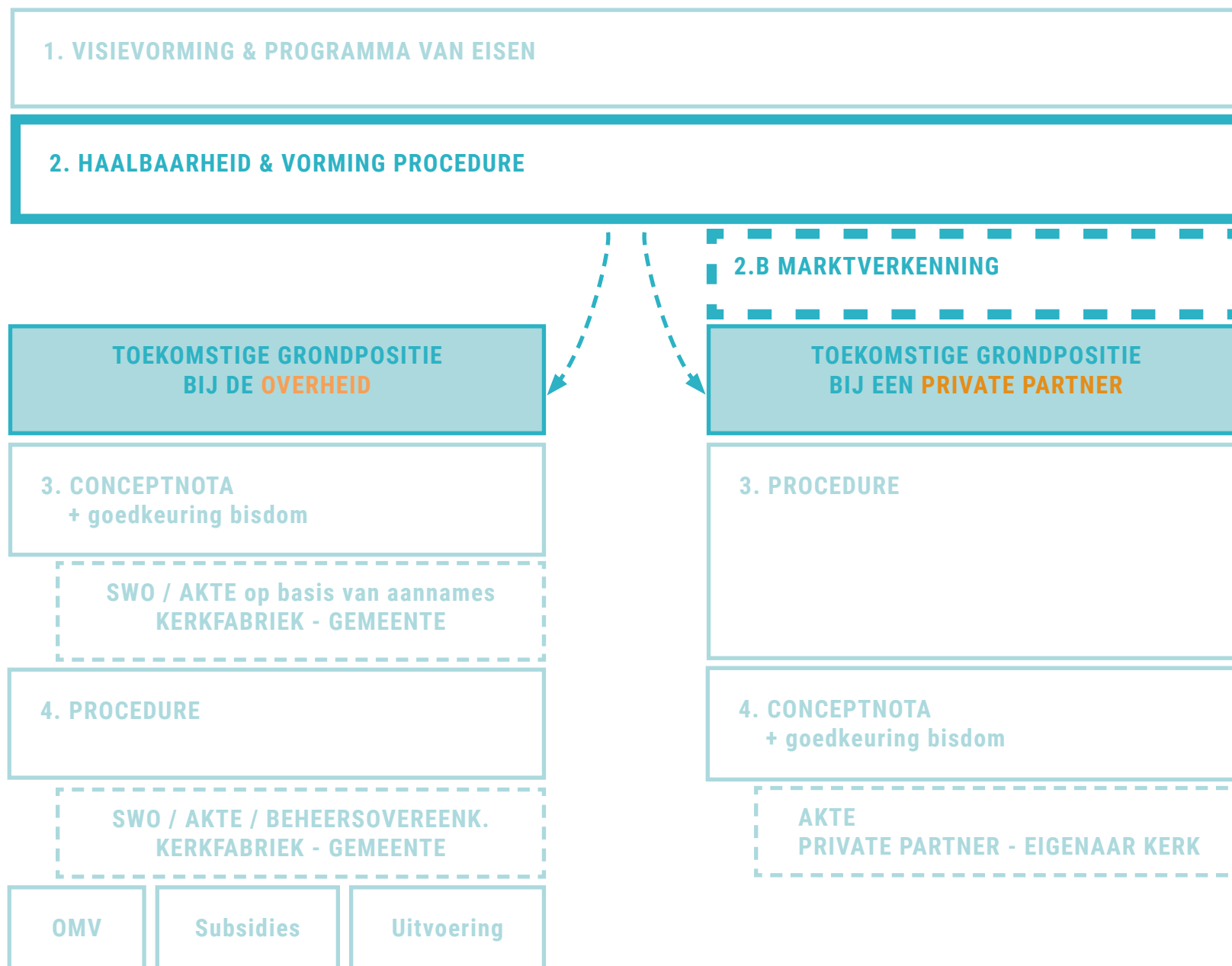
Welke **financiële verwachtingen & risico's** zijn er verbonden aan de uitbating?



2. HAALBAARHEID & VORMING PROCEDURE

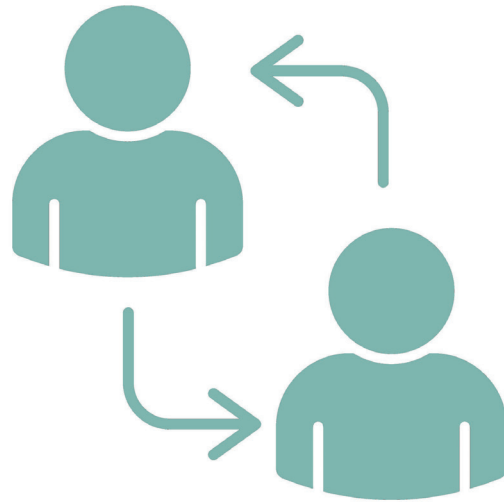
» INFORMATIE AFSTEMMEN MET ALLE PARTNERS





2. HAALBAARHEID & VORMING PROCEDURE

» 2.B MARKTBEVRAGING IN GEVAL VAN EEN TOEKOMSTIGE PRIVATE GRONDPOSITIE

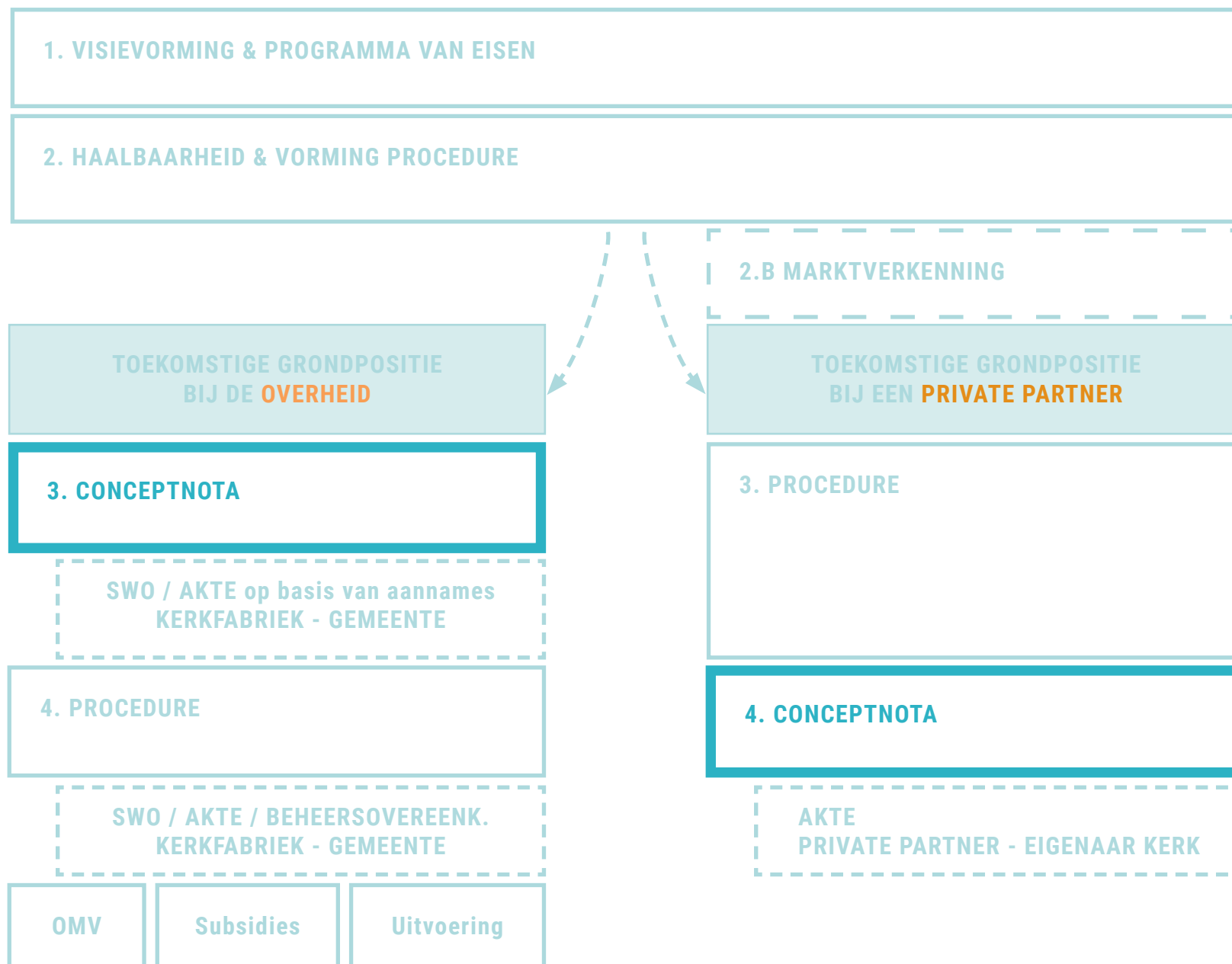


COMMUNICATIE & MEDIA

2. HAALBAARHEID & VORMING PROCEDURE

» 2.B MARKTBEVRAGING IN GEVAL VAN EEN TOEKOMSTIGE PRIVATE GRONDPOSITIE

PARTNERS
Welke potentiële private partners hebben mogelijks interesse in een samenwerking?
Welke programma's wenst de gemeente/kerkfabriek aan te trekken? Zijn er specifieke randvoorwaarden ?
Welke risico's/uitdagingen zien potentiële partners bij de realisatie van dit project?
Wat geniet de voorkeur van potentiële partners: erfpacht of verkoop ?
Op welke manier kan het mededingingsrecht gerespecteerd worden zodat een mogelijk opdracht gegund kan worden aan potentiële partner(s)?



3. / 4. CONCEPTNOTA

» **GOEDKEURING BISDOM**

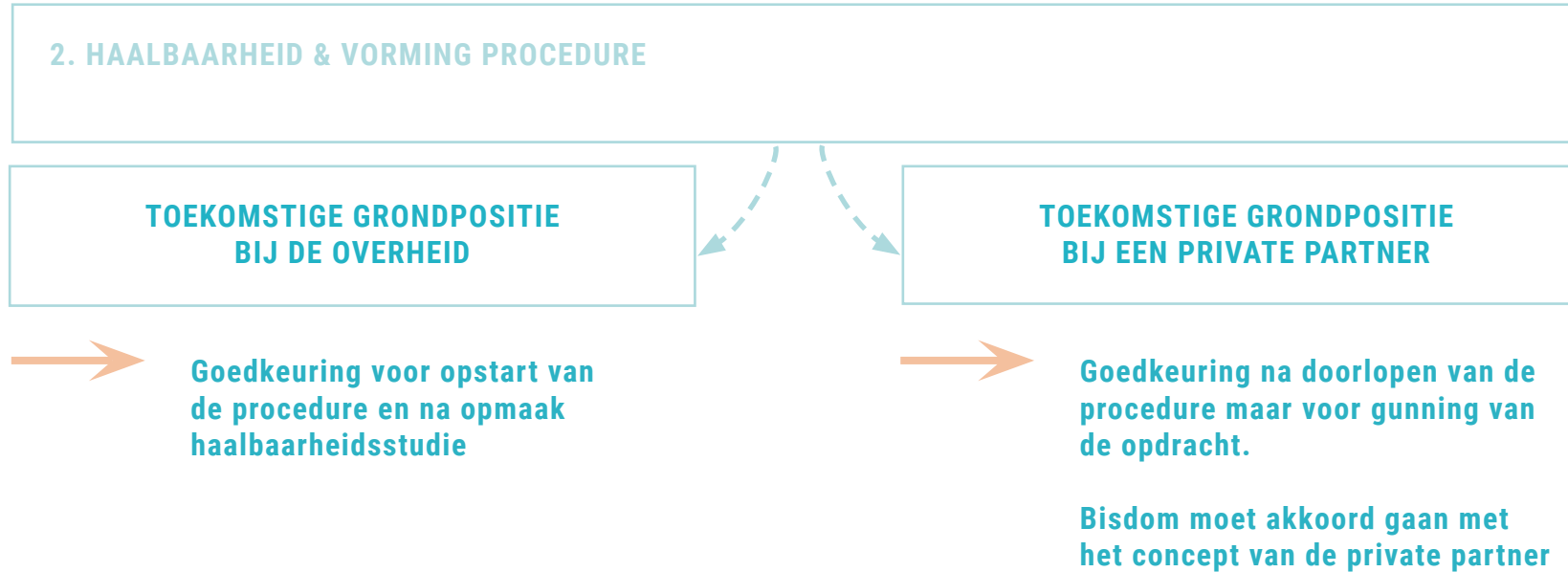


INHOUDELIJK:

- » **programma**
- » **illustratieve conceptschets**
- » **randvoorwaarden van de stakeholders**

3. / 4. CONCEPTNOTA

» **GOEDKEURING BISDOM**



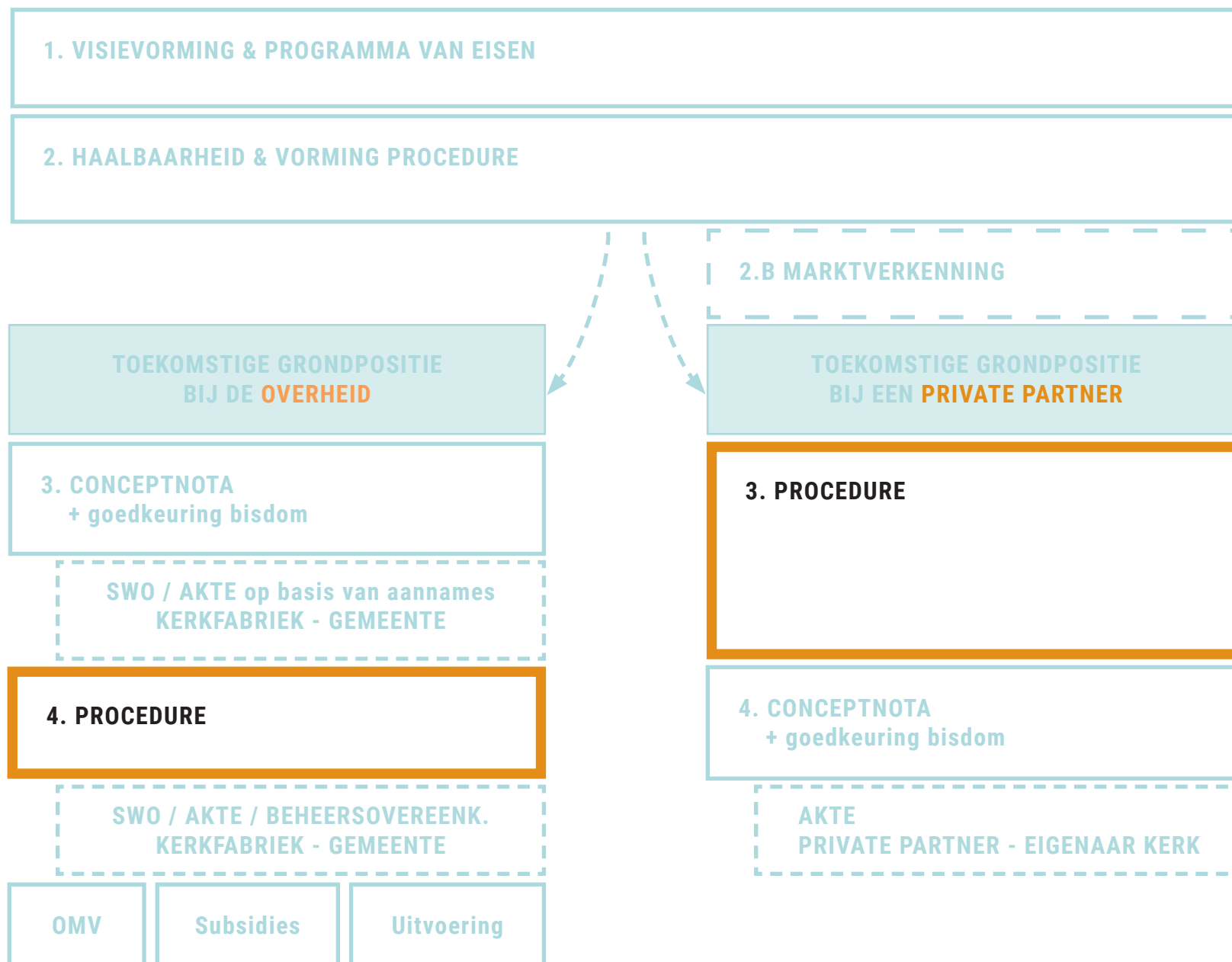
3. / 4. CONCEPTNOTA

» **GOEDKEURING BISDOM**

HERBESTEMMING
a. programmatorische visie dient voorgesteld en goedgekeurd te worden door de kerkfabriek en CBS
b. opmaak conceptnota
c. concept ter goedkeuring naar bisdom met goedkeuring/handtekening van: <ul style="list-style-type: none">- de pastoor- de kerkfabriek
d. start desaffectedatieprocedure (canoniek recht)

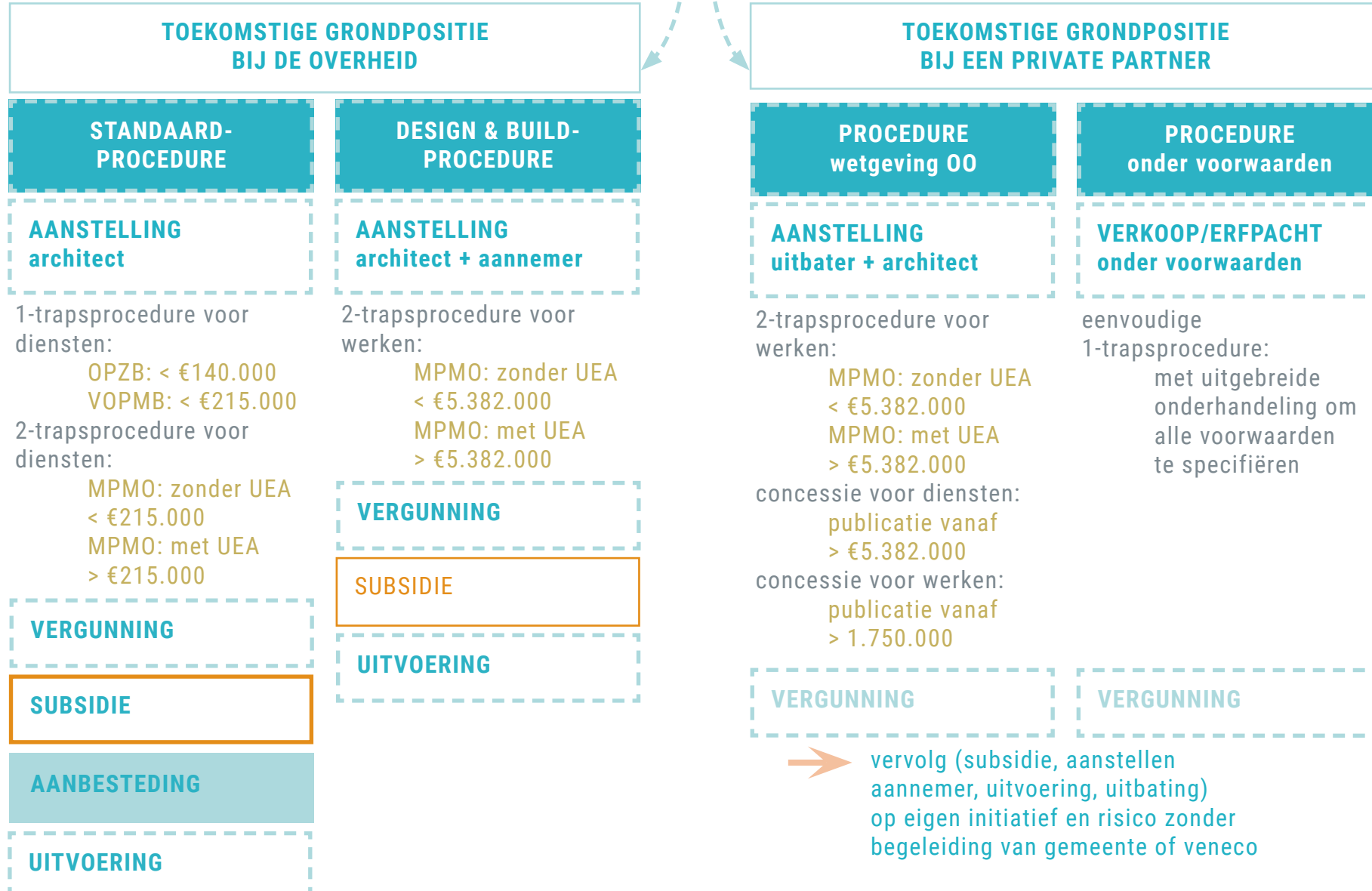
!Soms werd de kerk reeds gedesaffectedeerd zonder zicht op een toekomstig programma. Een advies van het bisdom mbt de nieuwe bestemming is echter aangewezen in functie van de goede samenwerking met de kerkfabriek op het grondgebied van de gemeente, maar het is niet verplicht.

NEVENBESTEMMING
a. programmatorische visie dient voorgesteld en goedgekeurd te worden door de kerkfabriek en CBS
b. opmaak conceptnota
c. concept ter goedkeuring naar bisdom met goedkeuring/handtekening van: <ul style="list-style-type: none">- de pastoor- de kerkfabriek



4. / 3. PROCEDURE

» MOGELIJKHEDEN



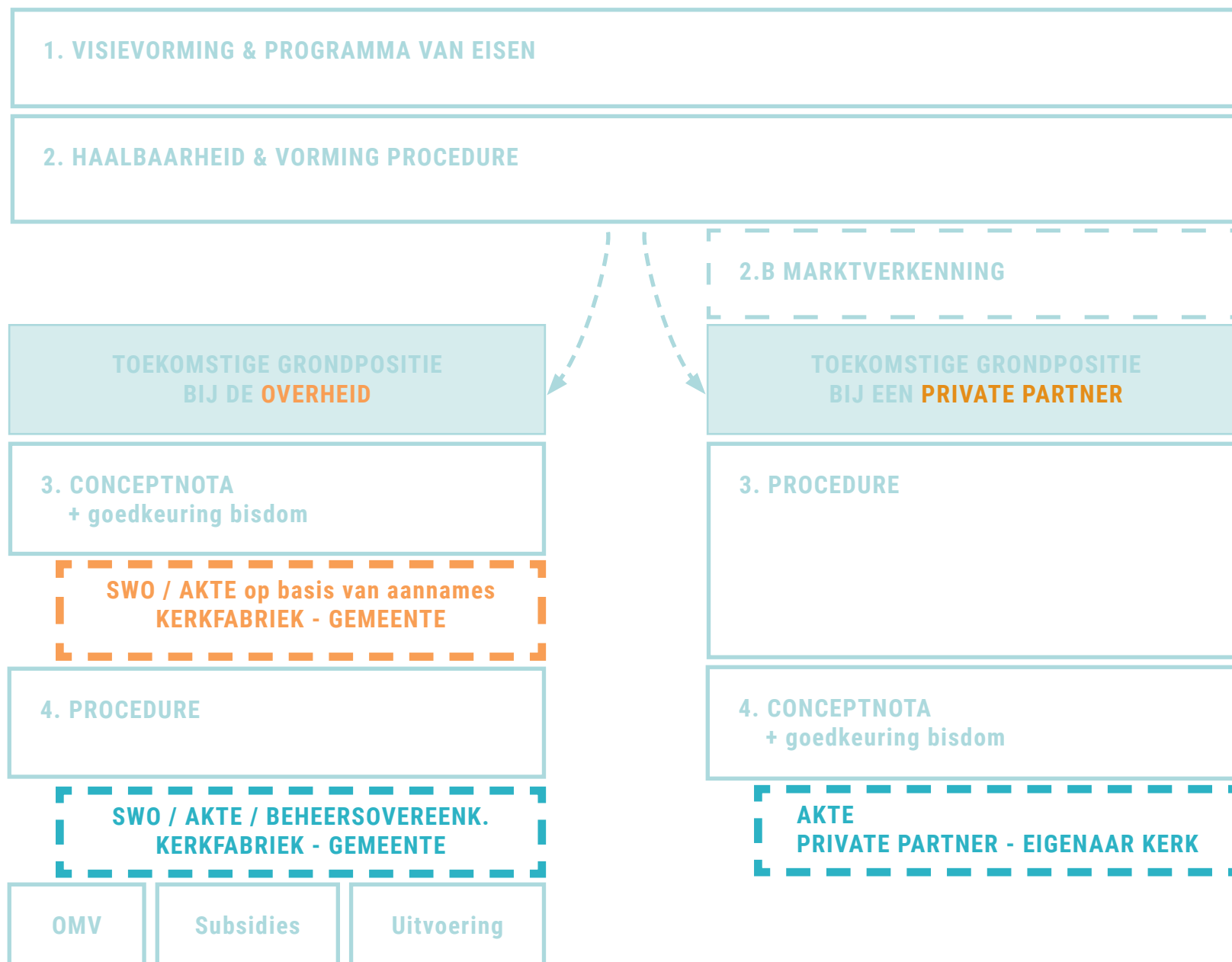
4. / 3. PROCEDURE

» OMZENDBRIEF KB/ABB 2019/3

“transacties onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten”

*Onder onroerende transacties wordt verstaan: de transacties met betrekking tot onroerende goederen, zoals een **verkoop, een aankoop, een ruil, een recht van opstal, een erfpacht, een verhuur, een huur of een concessie**. Alleen om redenen van algemeen belang kan worden aanvaard dat de transactie zonder concurrentie verloopt. Het bestuur moet dat voldoende motiveren.*

***Afhankelijk van de eisen** die gesteld worden voor de aanstelling van een erfpachter, dient idd. bekeken te worden of dit een procedure betreft die **wel of niet onder wetgeving overheidsopdrachten** valt (als openbare instelling zijn de besturen van de erediensten voor het uitbesteden van opdrachten van werken, leveringen en diensten sowieso onderworpen aan de wetgeving betreffende de overheidsopdrachten; zie decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten en Omzendbrief BA-2005/01 betreffende de toepassing van het decreet van 7 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten)*



5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN

TOEKOMSTIGE GRONDPOSITIE
BIJ DE OVERHEID

NEVENBESTEMMING

KERKFABRIEK AAN GEMEENTE



PV VAN SPLITSING (VASTE DELEN VOOR PARTNERS):



HERBESTEMMING

KERKFABRIEK AAN GEMEENTE



KERKFABRIEK AAN GEMEENTE



TOEKOMSTIGE GRONDPOSITIE
BIJ EEN PRIVATE PARTNER

NEVENBESTEMMING

KERKFABRIEK/GEMEENTE AAN PRIVATE PARTNER:



PV VAN SPLITSING (VASTE DELEN VOOR PARTNERS):



HERBESTEMMING

KERKFABRIEK/GEMEENTE AAN PRIVATE PARTNER:

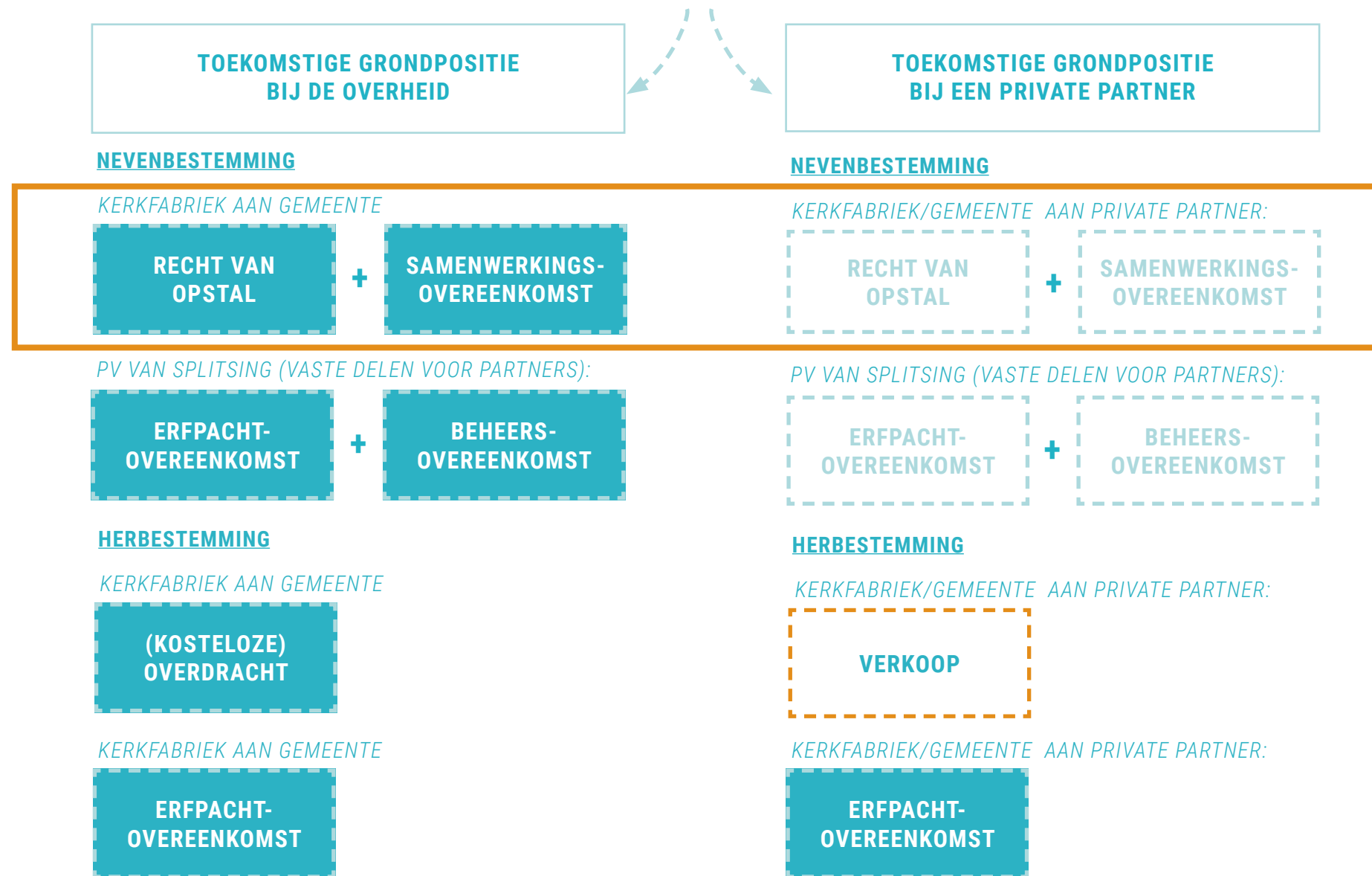


KERKFABRIEK/GEMEENTE AAN PRIVATE PARTNER:



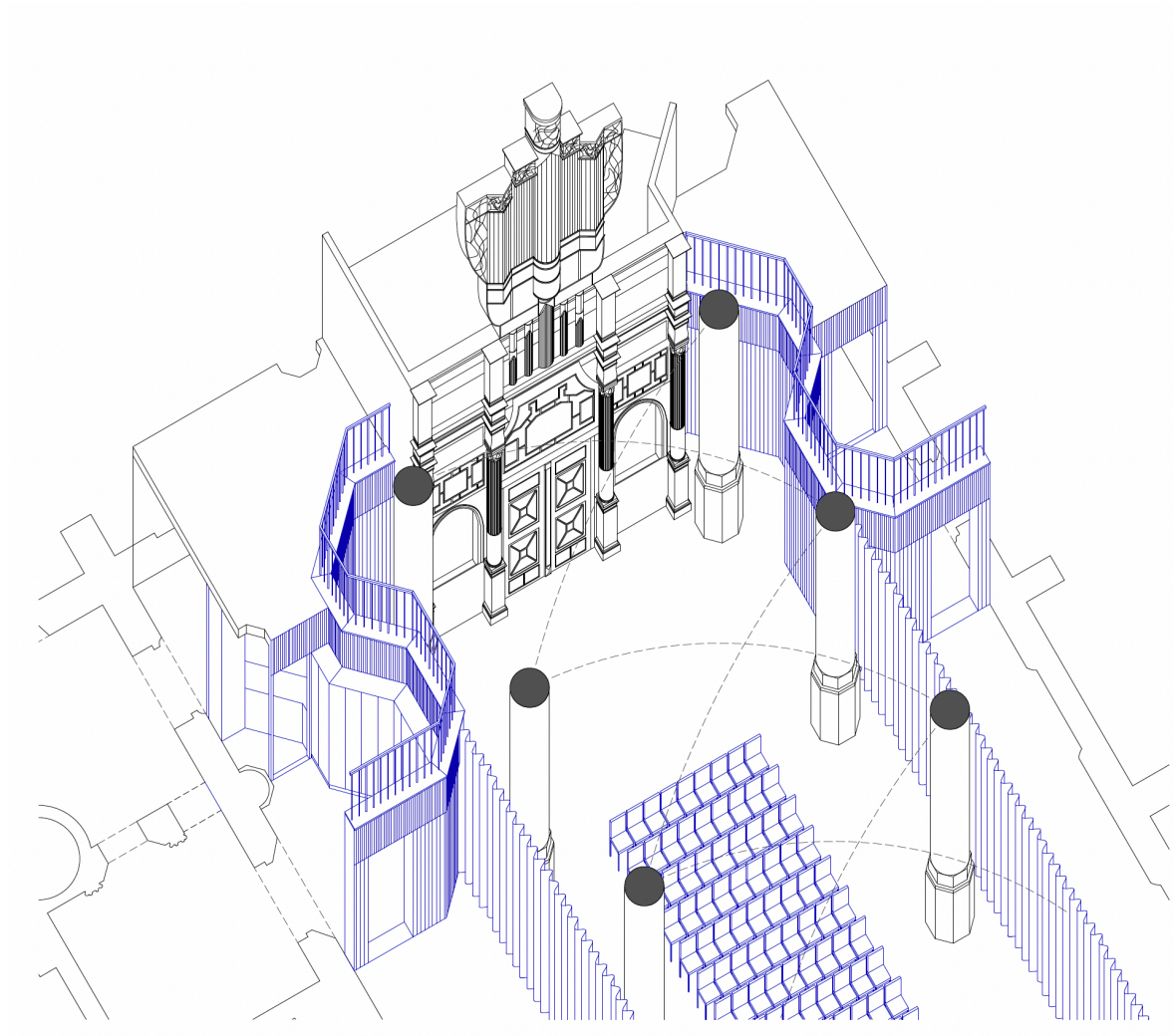
5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN



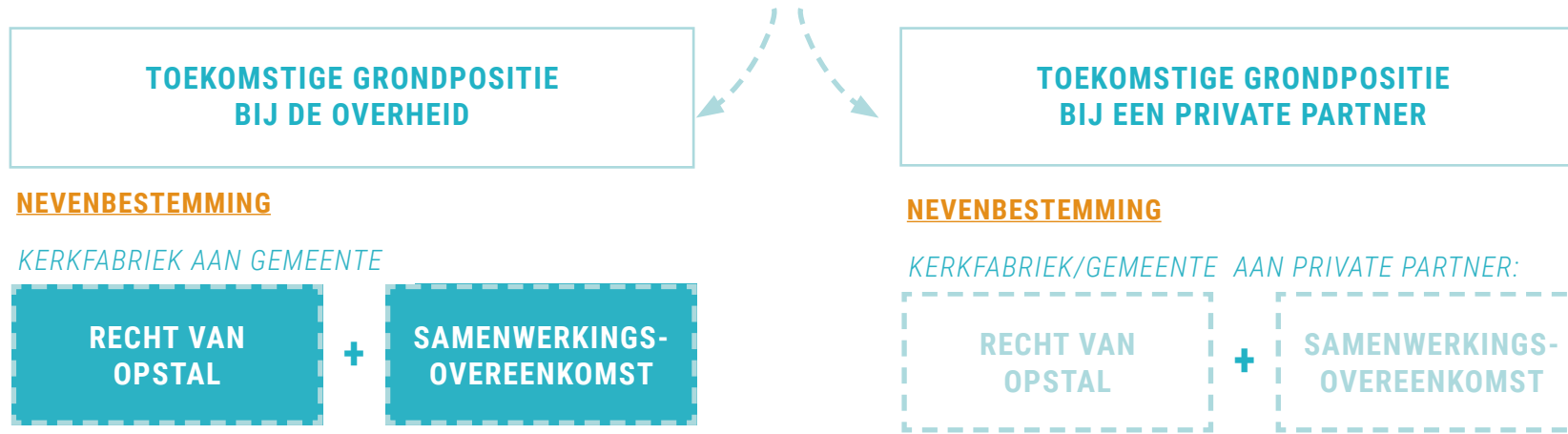
5. OVEREENKOMSTEN

» SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (+ RECHT VAN OPSTAL)



5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN



Wanneer?

In geval van een nauwe samenwerking (zowel qua beheer, organisatie en financiering) tussen kerkfabriek en de gemeente.

Bij een dubbel gebruik van de kerk in tijd en ruimte.

Voordelen:

Veel vrijheid in plan en procedure.

Nadelen:

Wanneer de samenwerking tussen kerkfabriek en gemeente niet zo vlot loopt, beter te kiezen voor andere overeenkomsten die meer afbakening voorzien.

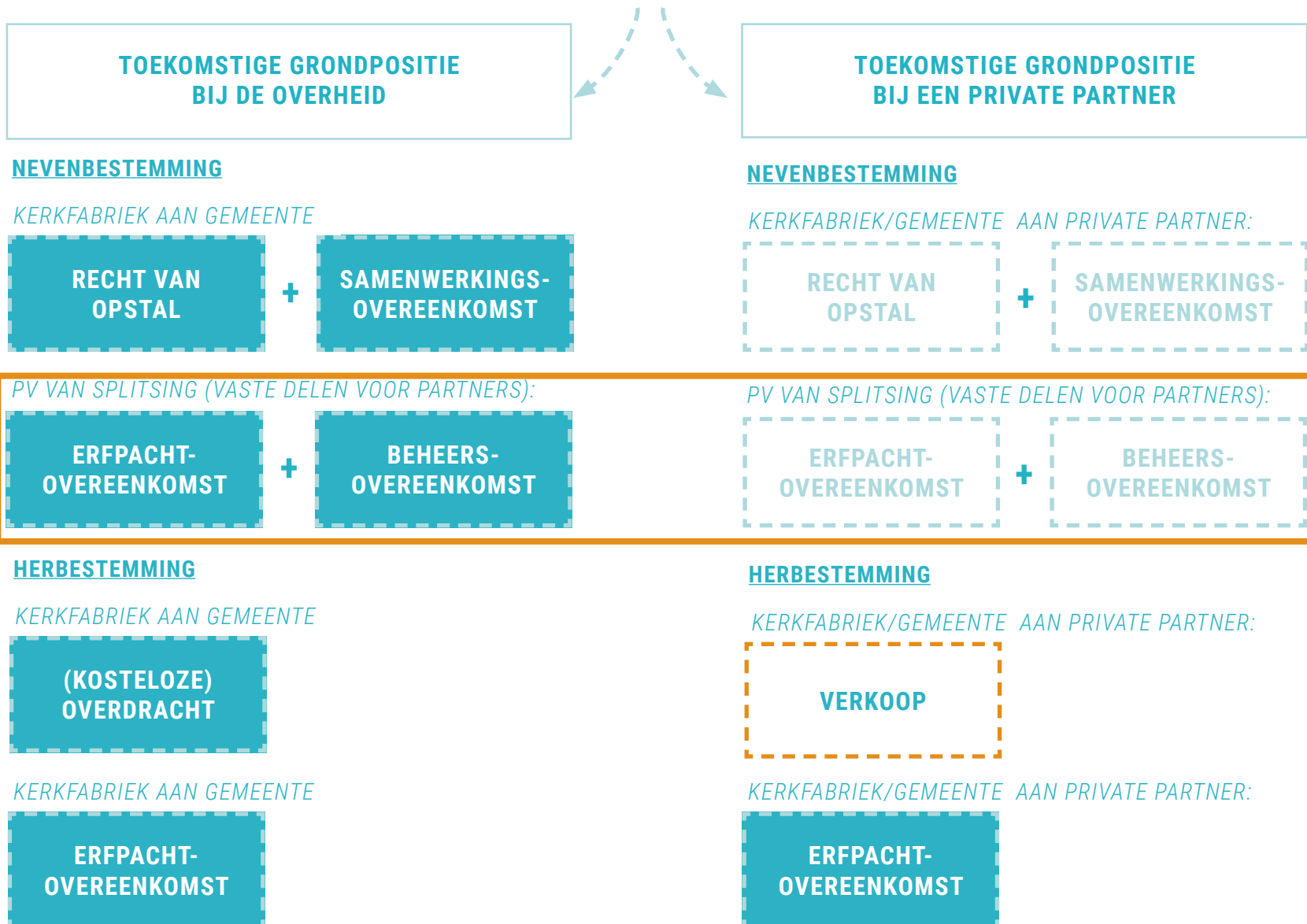
Wanneer?

NIET - Aangezien de private partner vaak het leeuwendeel van de kosten draagt en zo ook de verantwoordelijkheid voor de renovatie & exploitatie, is dit niet aan de orde.

Bovendien zal hij gedurende een lange periode van het zakelijke recht willen genieten, wat bij recht van opstal moeilijker is.

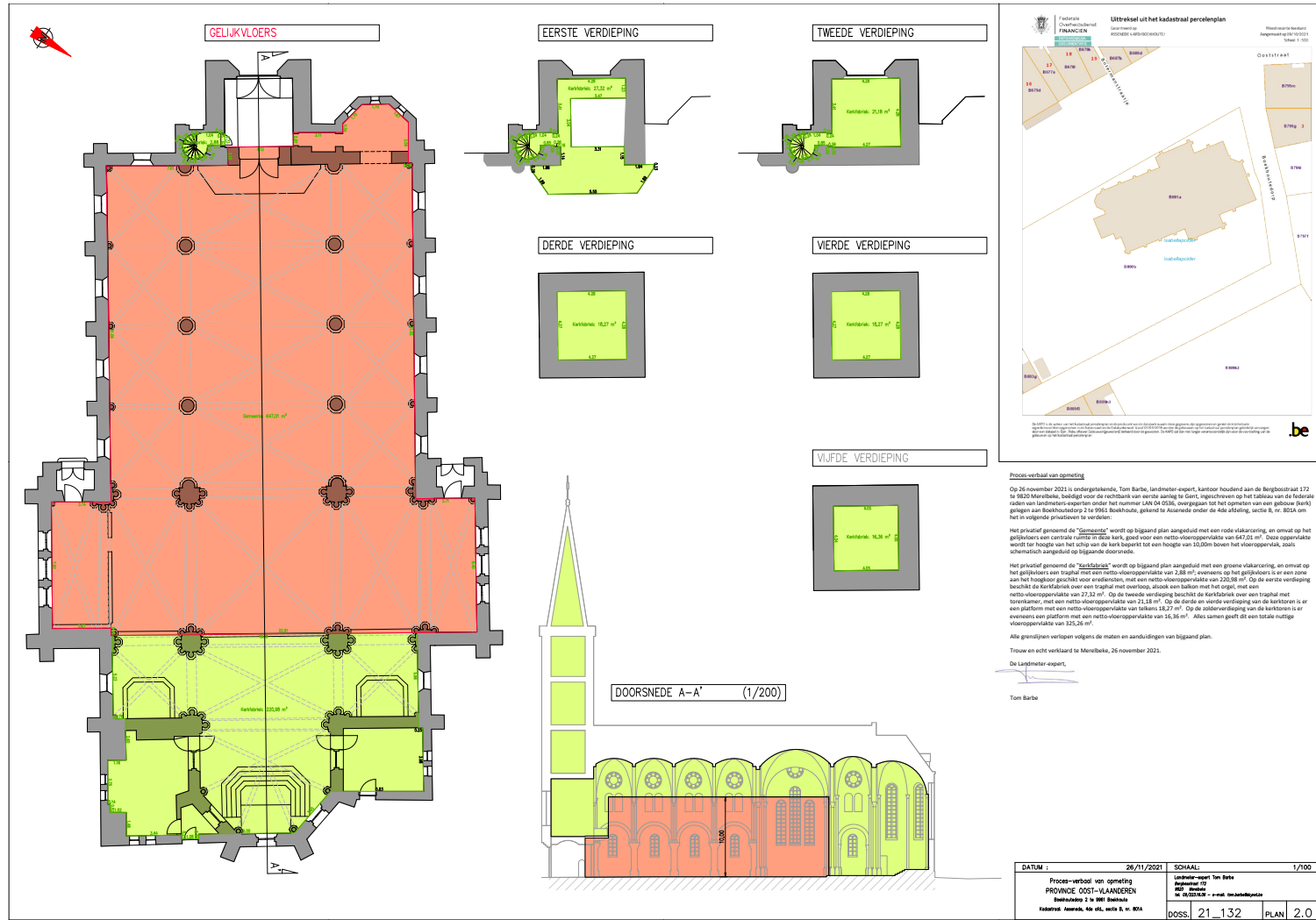
5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN



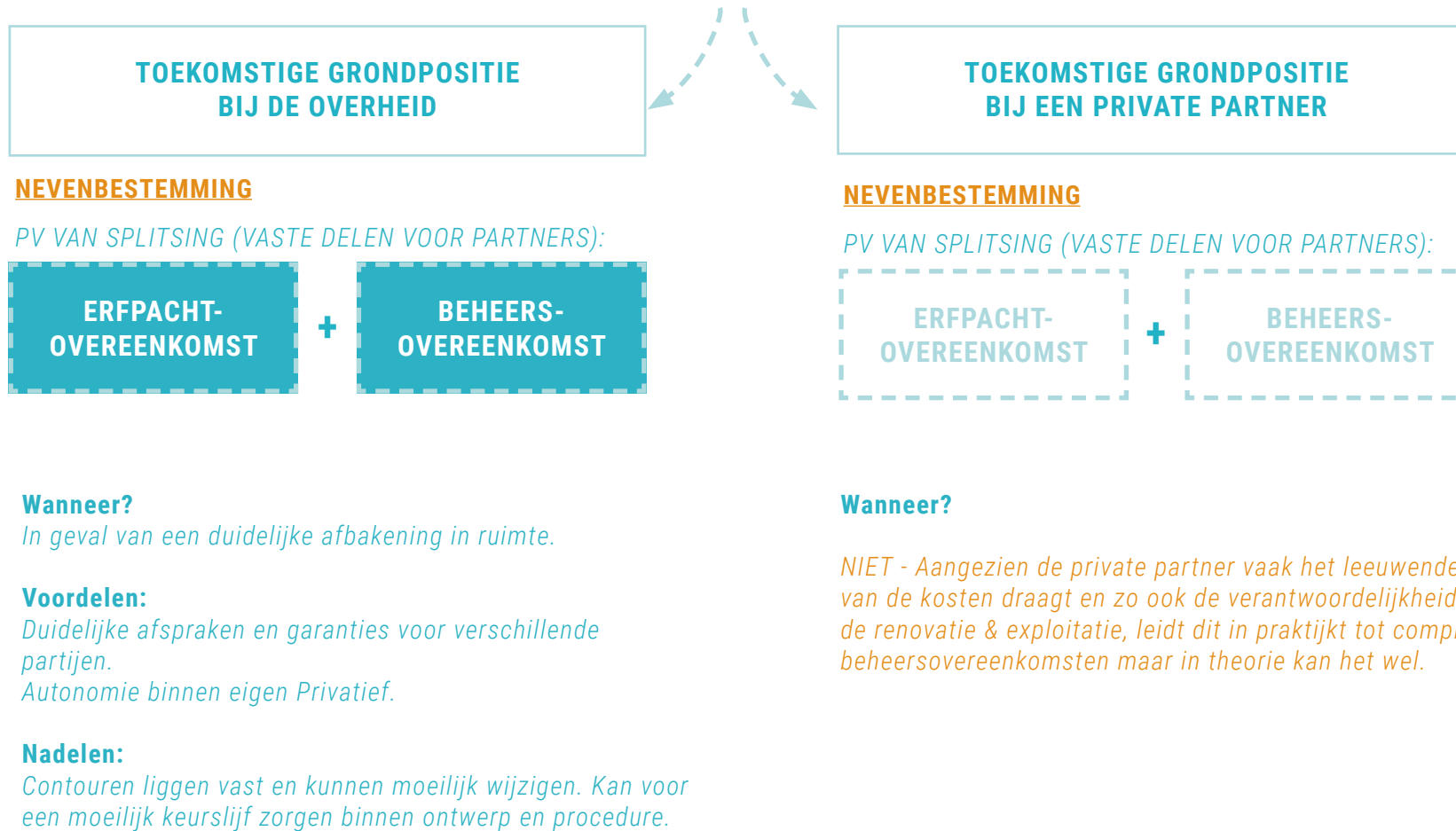
5. OVEREENKOMSTEN

» PV VAN SPLITSING



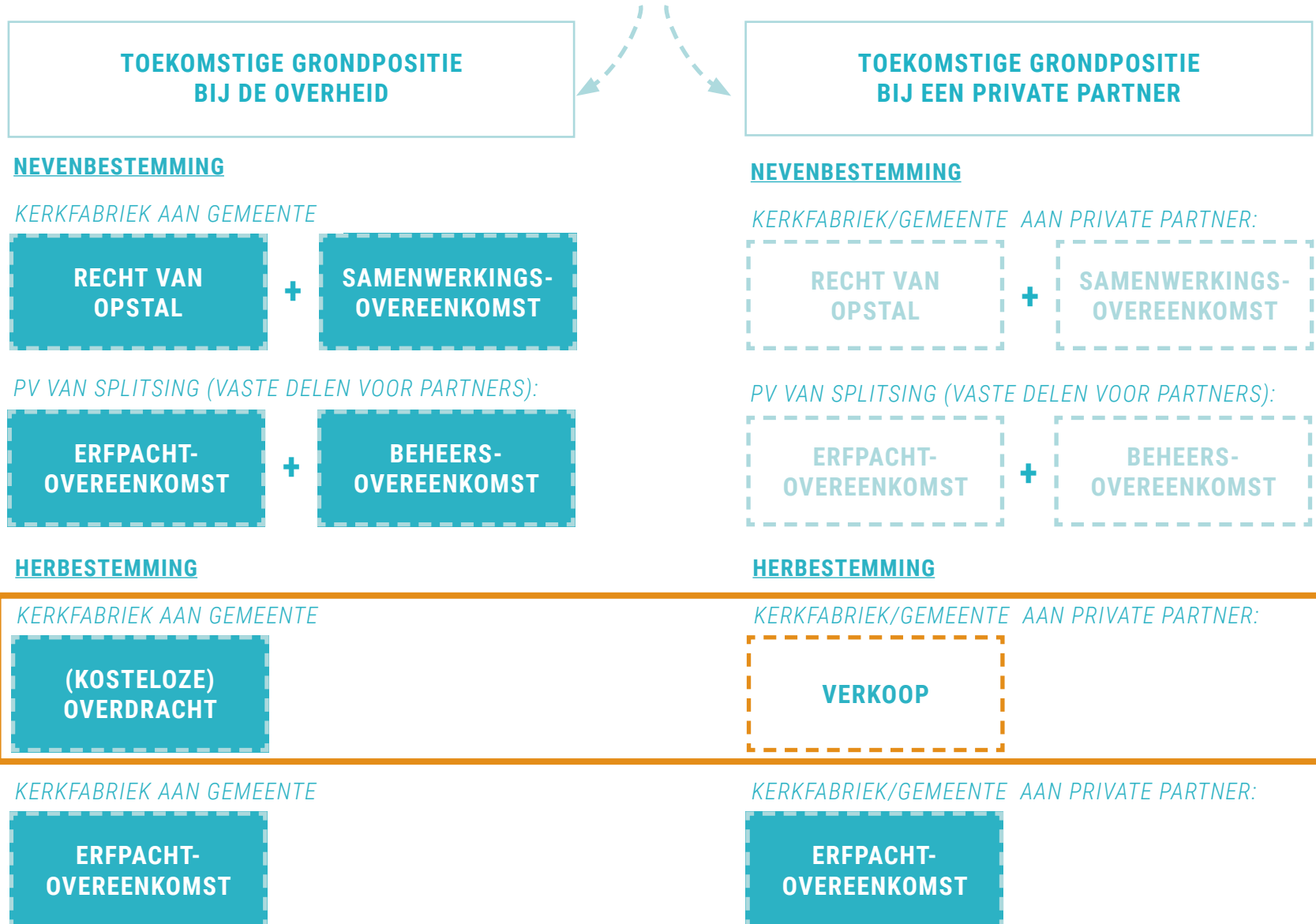
5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN



5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN



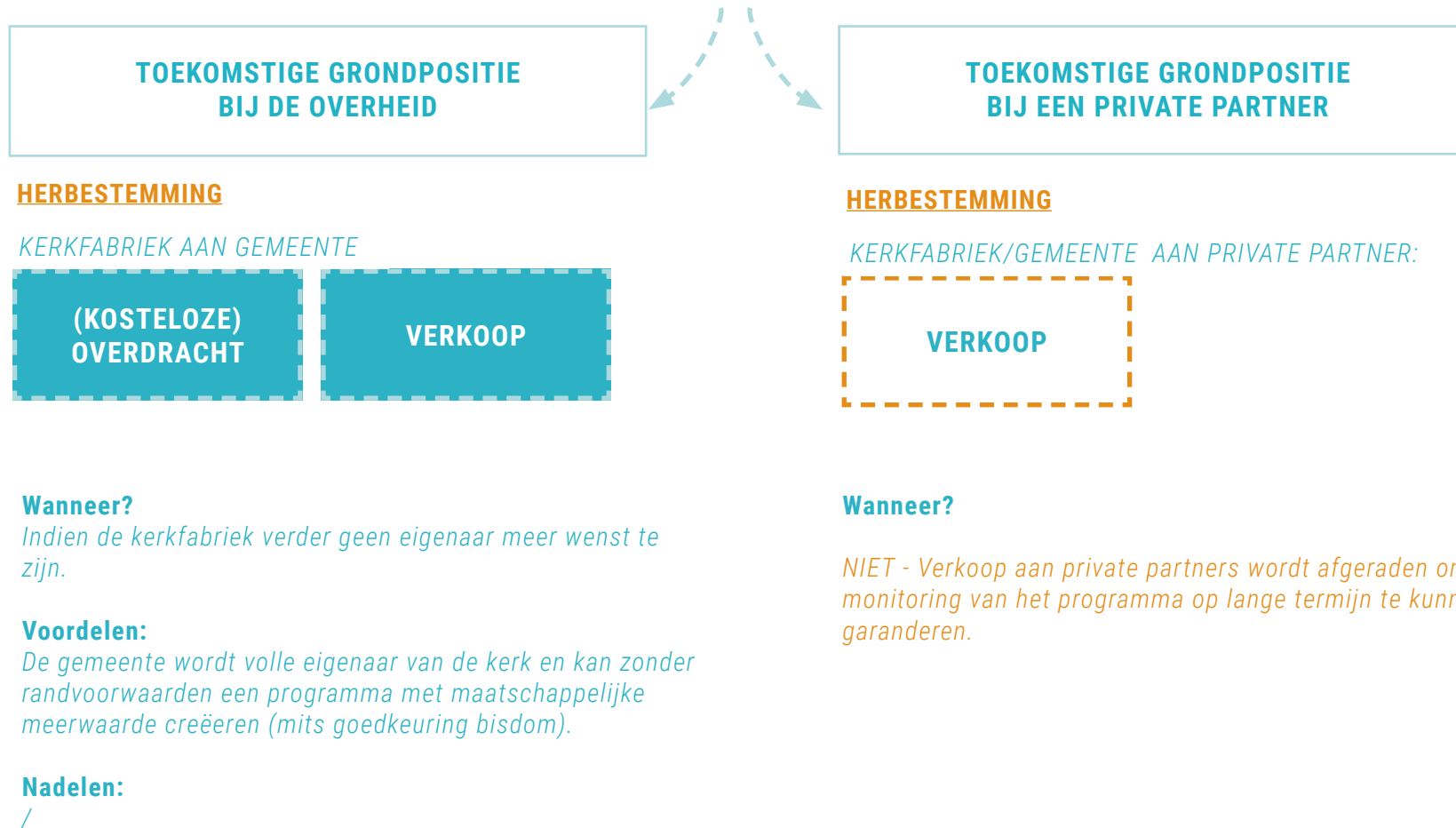
5. OVEREENKOMSTEN

» **KOSTELOZE OVERDRACHT**



5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN



5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN

TOEKOMSTIGE GRONDPOSITIE
BIJ DE OVERHEID

NEVENBESTEMMING

KERKFABRIEK AAN GEMEENTE

RECHT VAN
OPSTAL + SAMENWERKINGS-
OVEREENKOMST

PV VAN SPLITSING (VASTE DELEN VOOR PARTNERS):

ERFPACHT-
OVEREENKOMST + BEHEERS-
OVEREENKOMST

HERBESTEMMING

KERKFABRIEK AAN GEMEENTE

(KOSTELOZE)
OVERDRACHT

KERKFABRIEK AAN GEMEENTE

ERFPACHT-
OVEREENKOMST



TOEKOMSTIGE GRONDPOSITIE
BIJ EEN PRIVATE PARTNER

NEVENBESTEMMING

KERKFABRIEK/GEMEENTE AAN PRIVATE PARTNER:

RECHT VAN
OPSTAL + SAMENWERKINGS-
OVEREENKOMST

PV VAN SPLITSING (VASTE DELEN VOOR PARTNERS):

ERFPACHT-
OVEREENKOMST + BEHEERS-
OVEREENKOMST

HERBESTEMMING

KERKFABRIEK/GEMEENTE AAN PRIVATE PARTNER:

VERKOOP

KERKFABRIEK/GEMEENTE AAN PRIVATE PARTNER:

ERFPACHT-
OVEREENKOMST



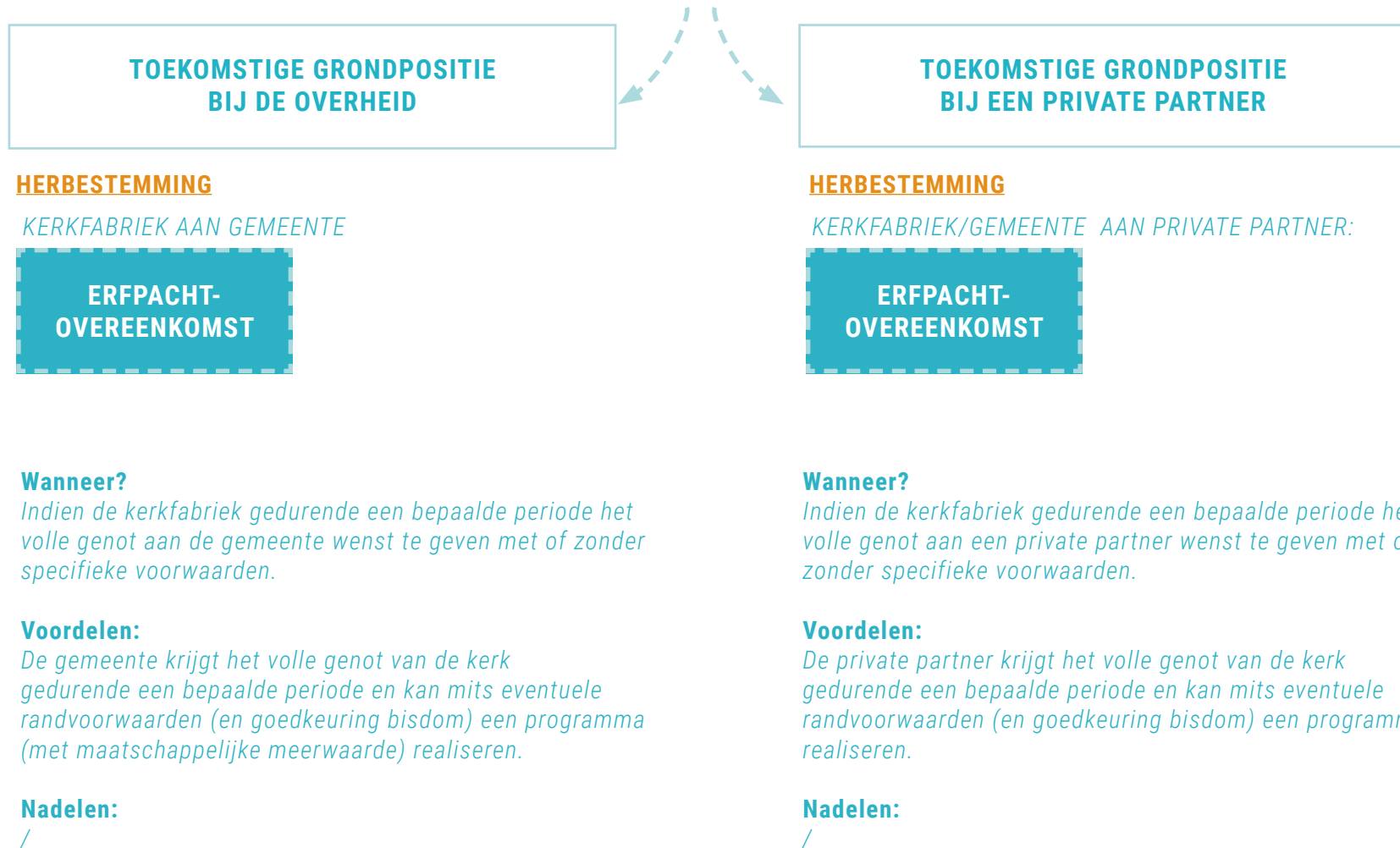
5. OVEREENKOMSTEN

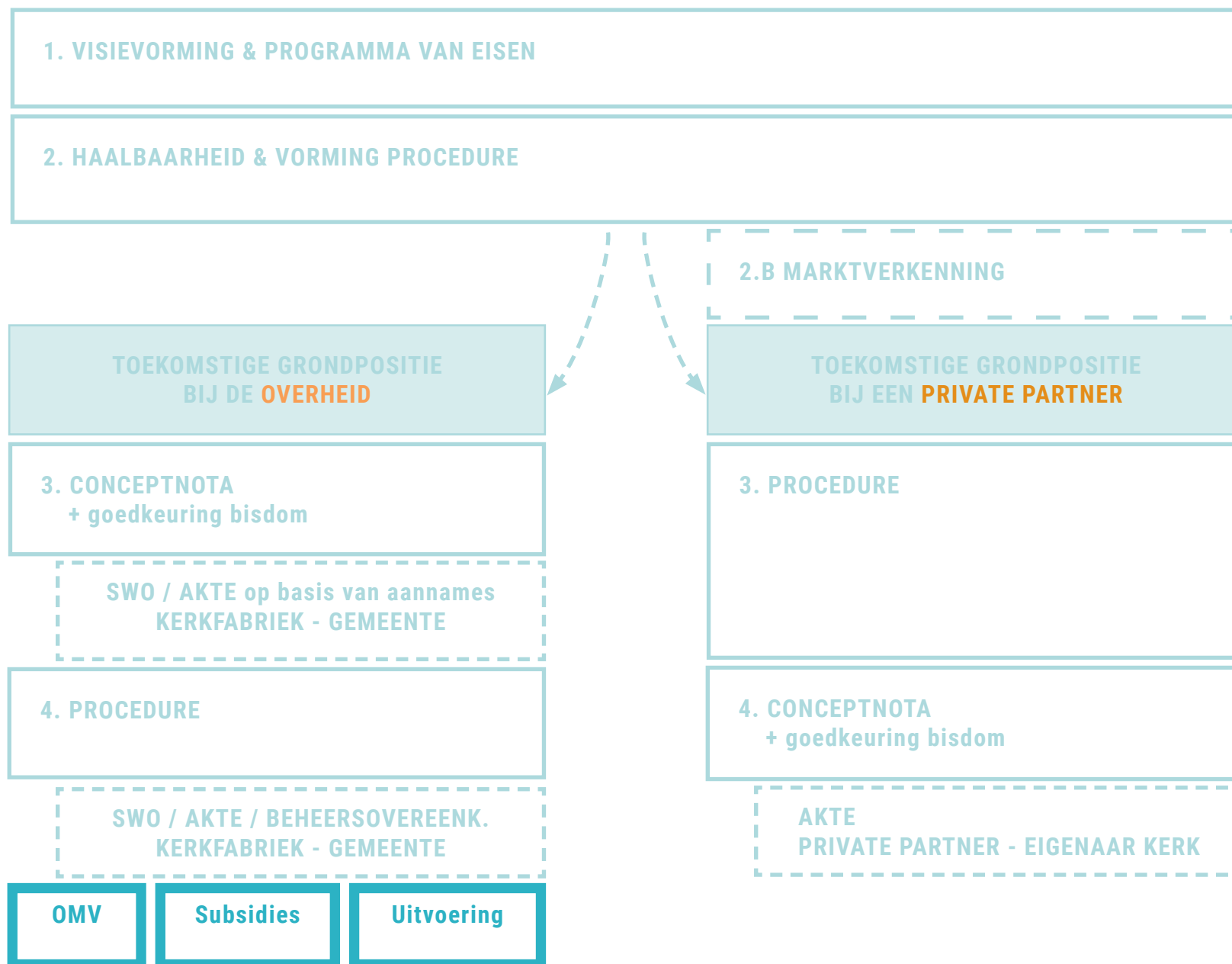
» **ERFPACHT**



5. OVEREENKOMSTEN

» MOGELIJKHEDEN







INSPIREREND PRAKTIJKVOORBEELD 3: PATERSKERK SINT-NIKLAAS

Bart Casier, algemeen directeur Interwaas

VENECONFERENTIE HERBESTEMMING KERKEN

PATERSSITE SINT-NIKLAAS

BART CASIER

DIRECTEUR INTERWAAS

28 NOVEMBER 2023

INHOUD

1. Situering
2. Doelstellingen
3. Masterplan
4. Ontwerp
5. Samenwonen op de Paterssite
6. Financieel
7. Samenvatting – stand van zaken

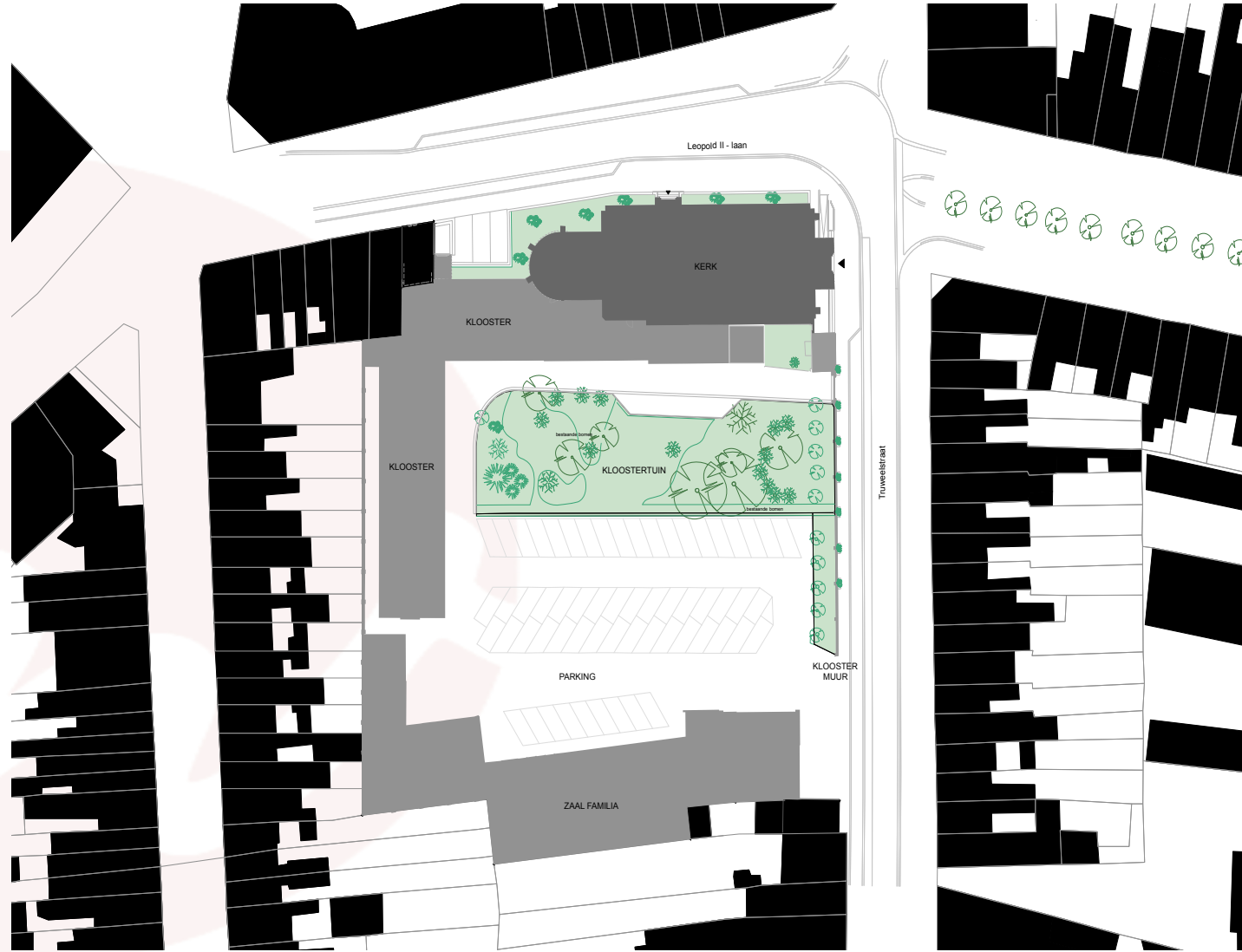
1. SITUERING



1. SITUERING



1. SITUERING



1. SITUERING

Projectorganisatie

- Tandem
 - Stad = eigenaar (beleidskeuzes)
 - Interwaas = projectregie (dagdagelijkse leiding)

Beslissingen

- Stuurgroep
 - afvaardiging politiek, administratie, sociale partner, afvaardiging Cohousing, Interwaas
- Interwaas
 - dagdagelijkse beslissingen
- College
 - beleidsbeslissingen / visie

1. SITUERING

Tot 1878

- Stedelijk kerkhof

1925 - 1927

- Bouw Paterskerk en klooster
- Aanleg omliggende Elisabethwijk

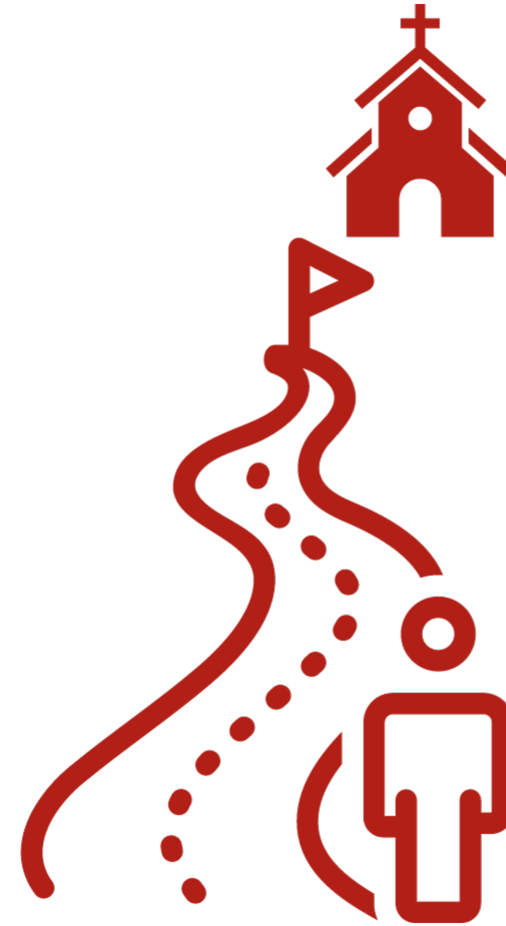
Vanaf 2014

- Geen ingebruikname meer
- Kerk is ontwijd
- Stad Sint-Niklaas koop de Pasterssite
- Project wordt ondersteund door POD MI dienst grootstedenbeleid i.h.k.v. 'Contract duurzame stad'
- Bij de verkoop werd door de minderbroeders gevraagd de gemeenschapsfunctie en het gemeenschappelijk karakter te behouden

2. DOELSTELLINGEN

Grootstedenbeleid: concepten

- Bevorderen van cohesie van de wijk
 - Dit via het versterken van identiteit, samenhang interactie en toegankelijkheid
- Verkleinen van ecologische voetafdruk en duurzaamheid van de stad versterken
- Bevorderen van attractiviteit van de stad



2. DOELSTELLINGEN

Grootstedenbeleid: operationeel

- Verhogen van aanbod aan woningen in de binnenstad met een sociale mix
- Onderzoek naar nieuwe woonvormen
- Integreren van energiezuinige technieken – integrale duurzaamheid
- Creatie van nieuw publiek groen
- Verbeteren doorwaadbaarheid van de stad
- Revalorisatie van onroerend erfgoed



2. DOELSTELLINGEN

Concrete doelstellingen project

- Behoud van gemeenschaps- en buurtfunctie
- Realisatie van 40-tal nieuwe woningen incl. nieuwe woonvorm(en) en 1/3^{de} sociaal wonen.
- Nieuwe functie voor de Paterskerk
- Realisatie van kwalitatieve (groene) publieke ruimte en doorsteken voor zwakke weggebruikers



3. MASTERPLAN

Kadering

- 2015: start en goedkeuring MP door GR
- Masterplan door Bovenbouw + Grontmij

Uitgangspunten

- Klooster 2.0
- Kloostertuin: doorwaadbaarheid / kloostergang
- Woonprogramma: 40 appartementen
 - 1/3^{de} sociaal
 - 1/3^{de} collectief
 - 1/3^{de} marktconform
- Paterskerk : gemeenschapsruimte
- Parkeren ondergronds ten voordele publieke tuin

3. MASTERPLAN



3. MASTERPLAN



3. MASTERPLAN



3. MASTERPLAN

Duurzaamheid: basisprincipes kloosterleven

- Verwijzing naar het verleden van de site
- Principes 'hergebruikt': **klooster 2.0**
 - Collectiviteit
 - Zelfvoorziening
 - Openheid
 - Spaarzaamheid



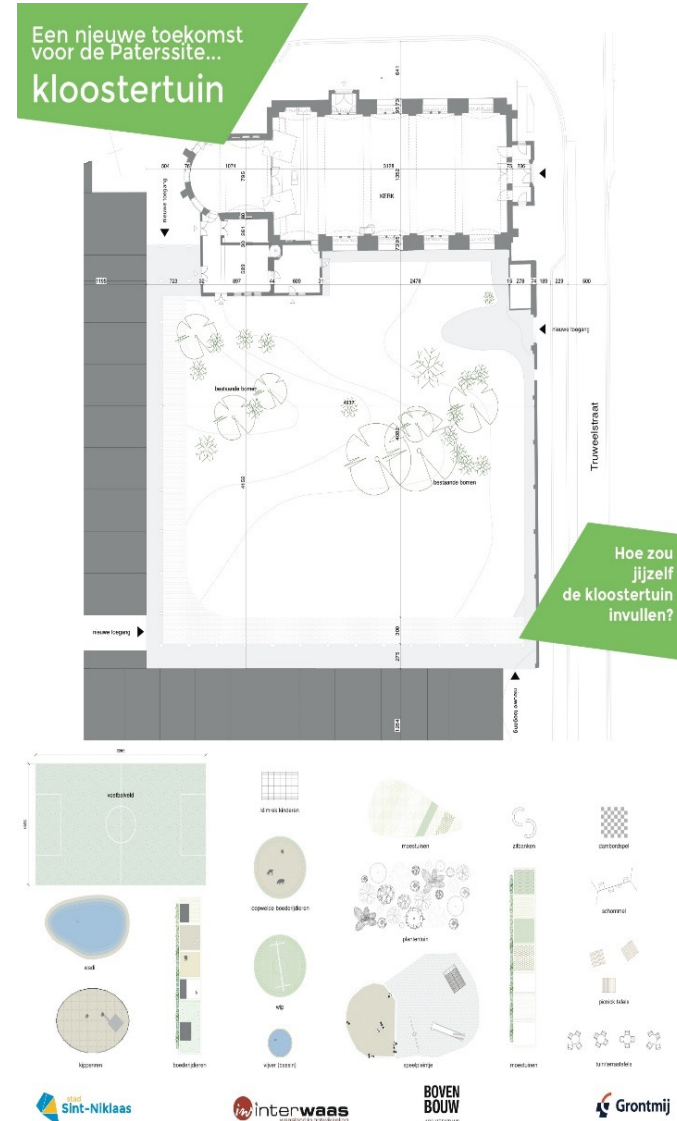
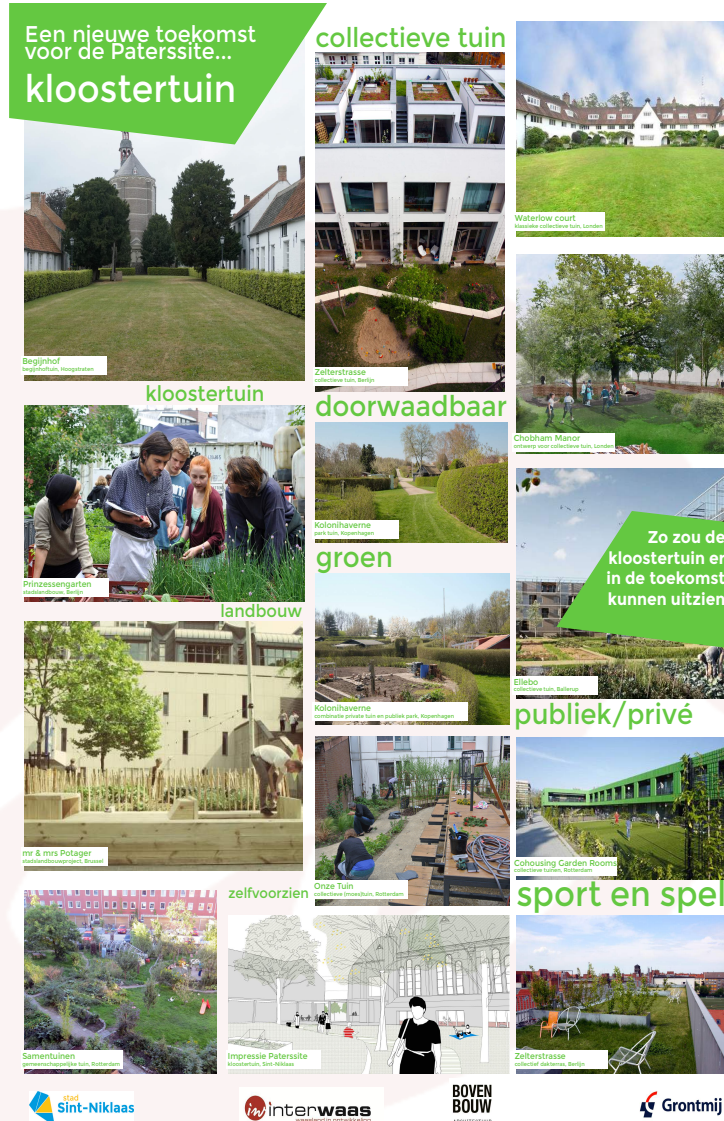
3. MASTERPLAN

Duurzaamheid: ambities

- **Zo klein mogelijke ecologische voetafdruk**
 - Gebruik hemelwater + beperken leidingwater
 - Passiefbouw
 - Gebruik hernieuwbare energie en duurzame toestellen
 - Hergebruik slooppuin
- **Ook duurzaam op het gebied van mobiliteit en programma**
 - Sociale mix + tuin



3. MASTERPLAN



Participatie

3. MASTERPLAN

Een nieuwe toekomst voor de Paterssite...
wonen

hoogte

portiek

typologie

gaanderij

schaal

collectief

identiteit

Zo zou je in de toekomst kunnen samenwonen op de Paterssite

Typologie portiekwoning
afwisselende binnenbuiten verbinding

Urburg
verpleeghuis, Amsterdam

Hampstead Garden Suburb
vroeg land gemeenschappelijke tuin, Hampstead

66 portiekwoningen
gemeenschappelijke portiekwoningen, Alkmaar

Militair Hospitaal
recreatiepark naar ontwerp, Rotterdam

Typologie gaanderijwoning
afwisselende binnenbuiten verbinding

Urburg
gemeenschappelijke

Ellebo
samenlevingswoning, Lelystad

Siedlung Muthenz
gemeenschappelijke

Typologie galerijwoning
afwisselende binnenbuiten verbinding

Maccreanor Living
galerijwoning

Comiflo
gemeenschappelijke, Salzburg

Sint-Niklaas

interwaas

BOVEN BOUW
ARCHITECTUUR

Grontmij

Een nieuwe toekomst voor de Paterssite...
wonen

Waar zou jij welke woningen voorzien?

48 WONINGEN (37-43 eenheden)

PHASE 1: 15 woningen
PHASE 2: 15 woningen
PHASE 3: 18 woningen

PHASE 1: 15 woningen
PHASE 2: 15 woningen
PHASE 3: 18 woningen

Sint-Niklaas

interwaas

BOVEN BOUW
ARCHITECTUUR

Grontmij

Participatie

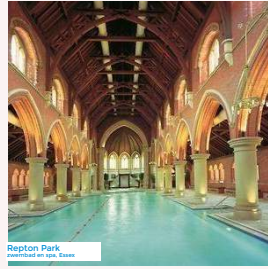
3. MASTERPLAN

Een nieuwe toekomst
voor de Paterssite...
de kerk

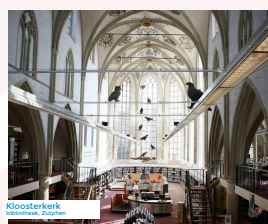


Kloosterkapel
port - 4 ballustrad, Breda

buurtsporthal



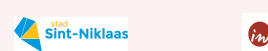
Repton Park
overkruist en open, Essex



Kloosterkerk
binnenruimte, Dordrecht



Tuinenhal
overkruist, Breda



Tuinenhal
overkruist, Breda



Leegkerk
polyvalente ruimte, Groningen

ruimte



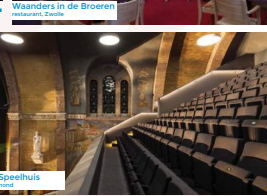
Impressie Patersite
ruimte, Sint-Niklaas



St. Simeon's church
overkruist, Londen



Wanders in de Broeren
ruimte, Dordrecht



Tuinenhal
overkruist, Breda



Tuinenhal
overkruist, Breda



Swiss church
overkruist, Londen



Sint-Gertrudis van Nijvelkerk
overkruist, Heerlen



Sint-Joriskerk
overkruist, Amsterdam



Sint-Joriskerk
overkruist, Amsterdam



The Janne
overkruist, Amsterdam

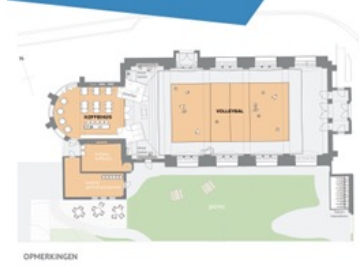


The Janne
overkruist, Amsterdam

Zo
zou de kerk
gebruikt kunnen
worden in de
toekomst

eten & drinken

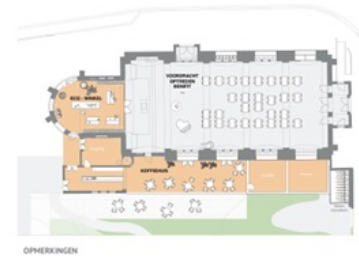
Een nieuwe toekomst
voor de Paterssite...
de kerk



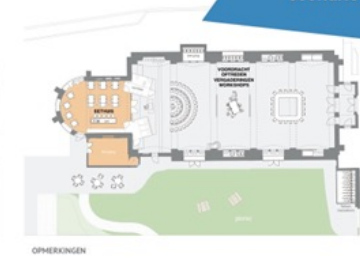
OPHERKINGEN



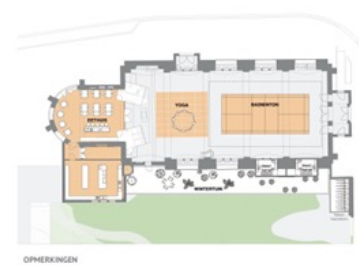
OPHERKINGEN



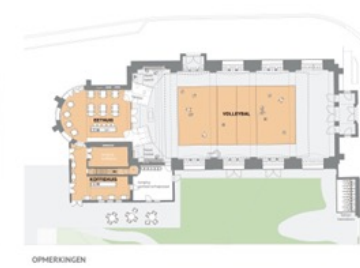
OPHERKINGEN



OPHERKINGEN



OPHERKINGEN



OPHERKINGEN

Participatie

Wat denk jij
van deze
scenario's?

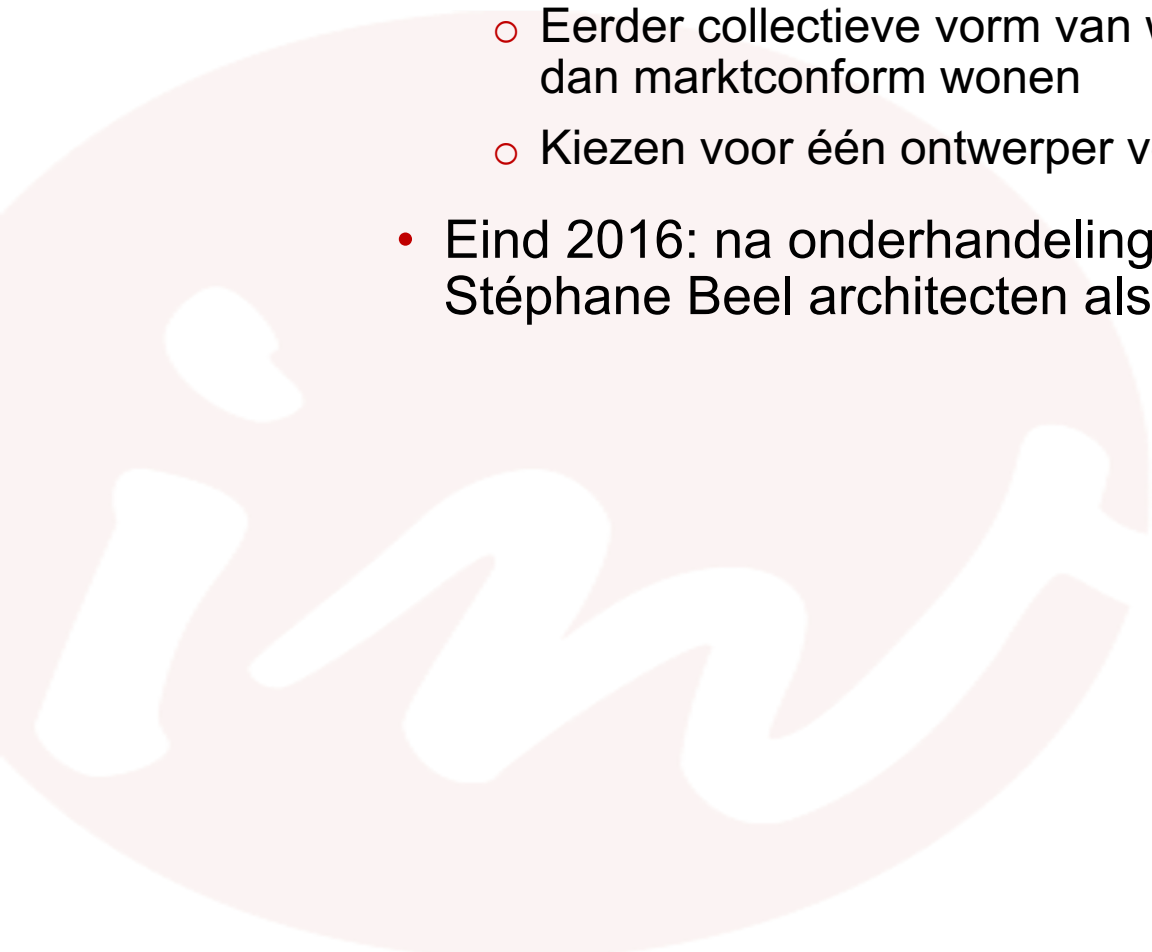
3. MASTERPLAN

Participatie



4. ONTWERP

- Haalbaarheidsstudie na Masterplan
- Advies Vlaamse Bouwmeester
 - Eerder collectieve vorm van wonen dan marktconform wonen
 - Kiezen voor één ontwerper voor totaliteit
- Eind 2016: na onderhandelingsprocedure gekozen voor Stéphane Beel architecten als ontwerper van totale site



4. ONTWERP



4. ONTWERP



4. ONTWERP



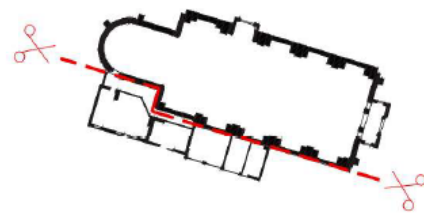
4. ONTWERP

Gemeenschapsfunctie

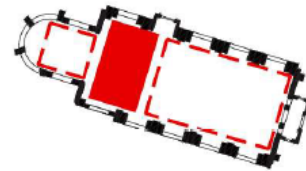
- Beheer bij de stad
- Wordt verhuurd aan vzw's, verenigingen ...
- Gebruik door de buurtwerking en bewoners van de site
- 3 zalen
 - Grote polyvalente zaal: +/- 270m² - 110 personen
 - Kleine polyvalente zaal: +/- 90m² - 60 personen
 - Vergaderlokaal: +/- 36m² - 20 personen
 - + Berging buurtwerking
 - + Buitenruimte/terras

4. ONTWERP

Gemeenschapsfunctie



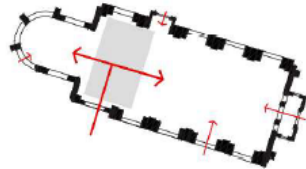
WEGKNIPPEN VAN DE ANNEXEN



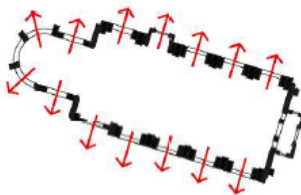
SCHIJF TOEVOEGEN BINNEN
RUIMTELIJKE STRUCTUUR



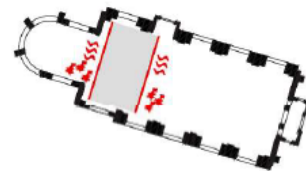
MONUMENTALE RUIMTES OVERHOUDEN ALS
KENMERKENDE EIGENSCHAP



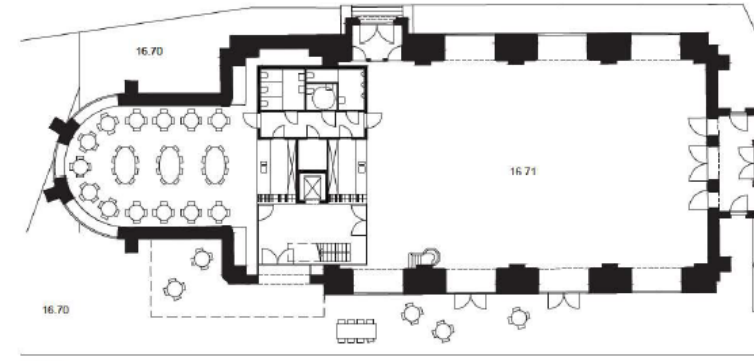
SCHIJF ALS ROTATIEPUNT / SAS



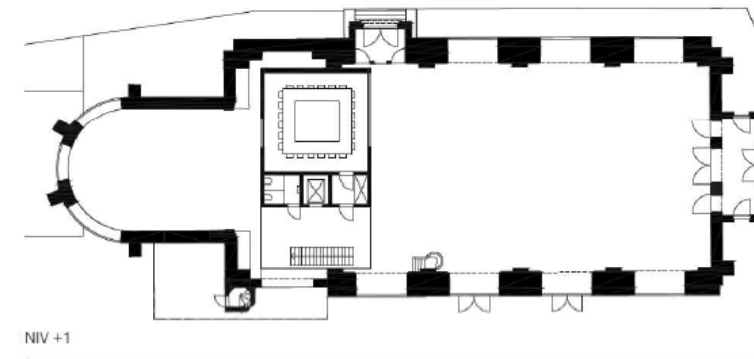
GEZICHT NAAR DE STRAAT EN HET BINNENHOF



SCHIJF ALS CENTRALE EN COMPACTE ZONE
VOOR AKOESTIEK EN HVAC



NIV 0



NIV +1

4. ONTWERP

Gemeenschapsfunctie



4. REALISATIE

Gemeenschapsfunctie



4. REALISATIE



4. REALISATIE



4. REALISATIE



4. REALISATIE



4. REALISATIE



4. ONTWERP

Tuin

- Groene oase in stedelijke omgeving
- Veranderlijke tuin
- 3 sferen
 - Publieke tuin
 - Patio tuinen
 - Private gemeenschappelijke tuinen

4. ONTWERP

Tuin



4. ONTWERP

Tuin



4. ONTWERP

Wonen



5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

Cohousing

- Grond maar geen groep
- Kritiek van ervaringsdeskundigen
 - Te weinig gemeenschappelijke ruimte
 - Publieke binnentuin
 - Geen co-creatie of nog mogelijke inbreng op masterplan
 - Er ligt al te veel vast: teveel randvoorwaarden (parking, publiek domein, keuze architect, aanwezigheid SHM)
 - De sleutel is dat mensen nog hun ding kunnen doen en het naar beheer toe één geheel te houden; iedereen evenveel verantwoordelijk voor alles

5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

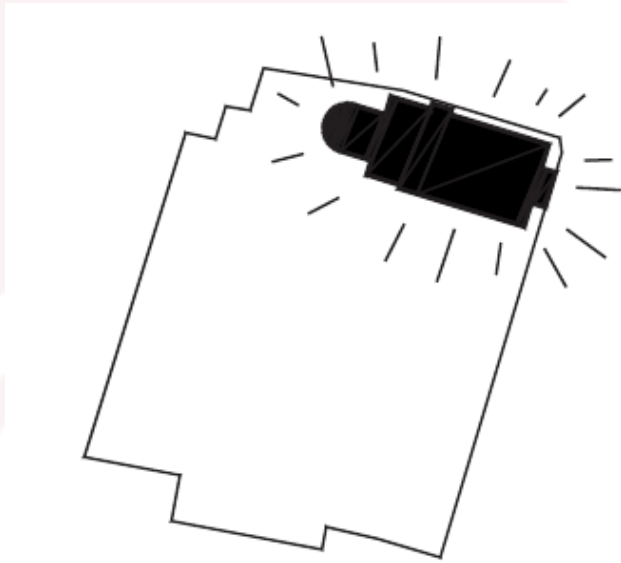
Cohousing

- Kleine kerngroep van mensen (6 à 10 personen)
 - Meerderheid tussen 50 en 65
 - Kinderen uit huis, willen kleiner wonen
 - Geloven in principe van cohousing en delen van bepaalde zaken
 - Kiezen voor de centrumlocatie en hoge duurzaamheid
 - Betaalbaarheid is cruciaal
- Voorzichtige interesse maar zien een zwaar traject zoals cohousing niet meteen zitten
- Geen echte trekker binnen de geïnteresseerden

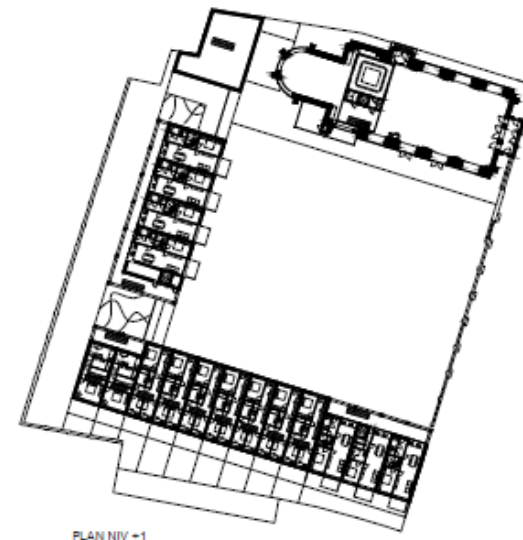
5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

Cohousing

- Vraag 1: Hoe kunnen we het proces van groepsvorming ondersteunen?
- Vraag 2: Kiezen voor cohousig en dus voldoende eigen inbreng OF kiezen voor samenbouwproject?



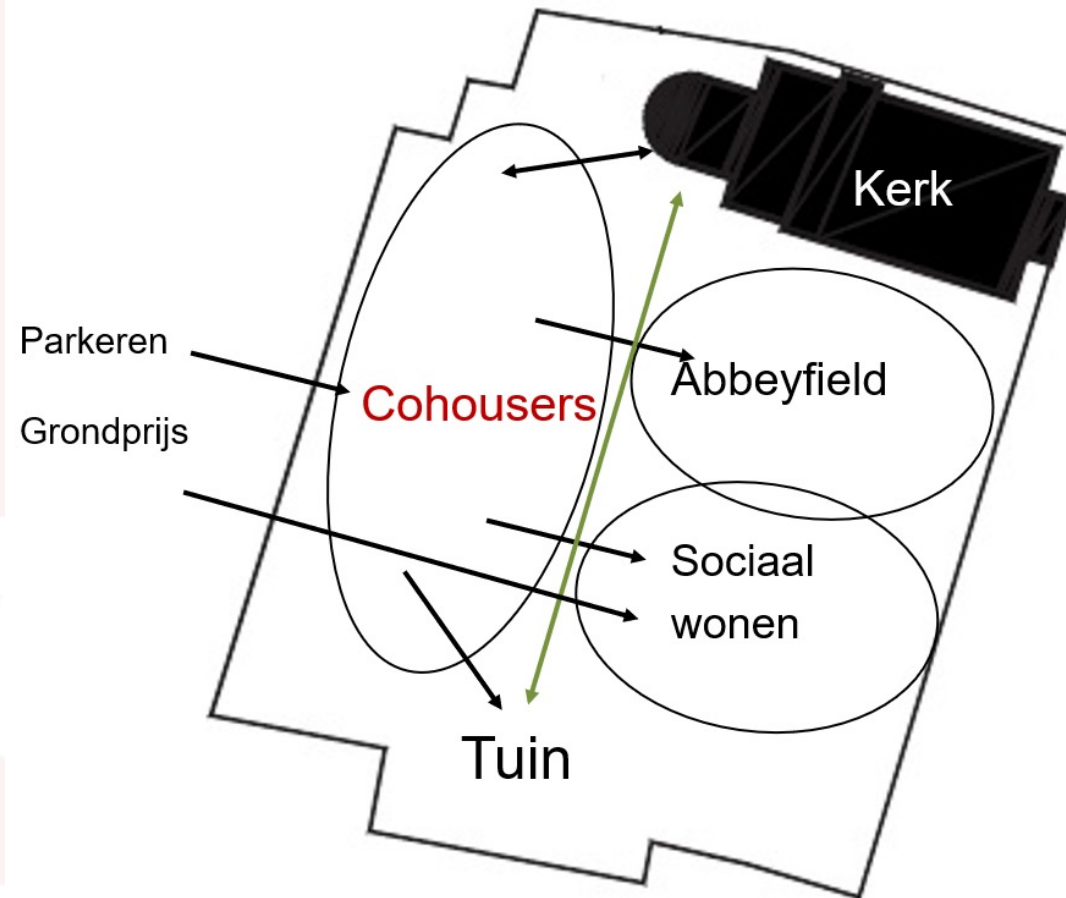
Cohousing



Samenbouwen

5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

- Snel duidelijkheid over grondwaarde en juridische constructie
- Snel duidelijkheid over parking en/of kostenplaatje



5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

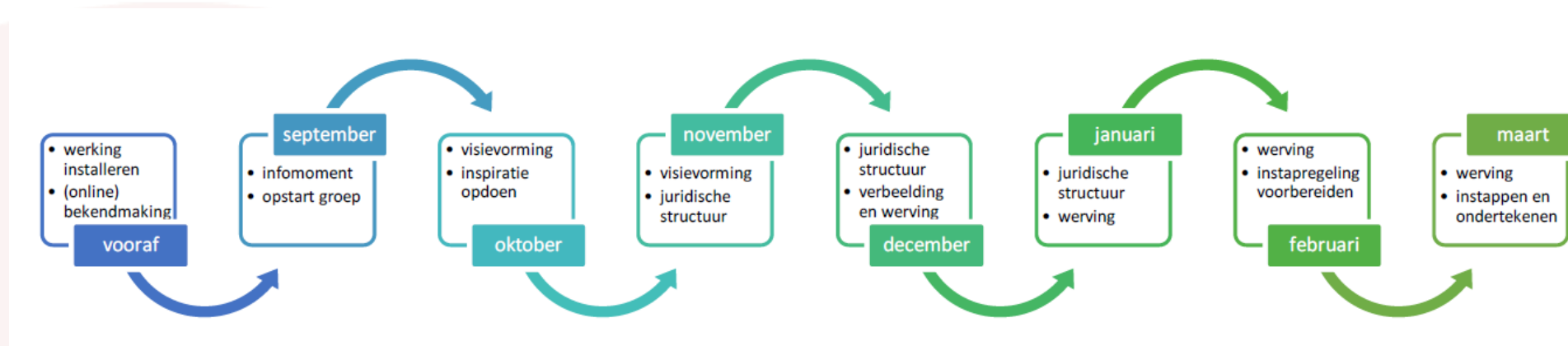
Oproep begeleiding cohousing

- Met inbegrip van zoeken en vormen groep
- Bestek in 2 fasen
 - 1^{ste} fase: t.e.m. de officiële groepsvorming (deel voor de stad)
 - 2^{de} fase: t.e.m. de oplevering (deel voor de leden van de groep)
- 10-tal partijen aangeschreven
 - 3 offertes ingediend
- Zowel bestek als jury samen met kerngroep cohousers opgenomen

5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

Oproep begeleiding cohousing

- “Gemeengoed” Jeroen Gaeremynck wordt aangesteld



- Omdat architect reeds aan boord is worden er volop schetsen gemaakt met mogelijke indelingen
- Hierdoor kan begeleider telkens sneller verder
- Maandelijks overleg tussen architecten, begeleider, stad en Interwaas

5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

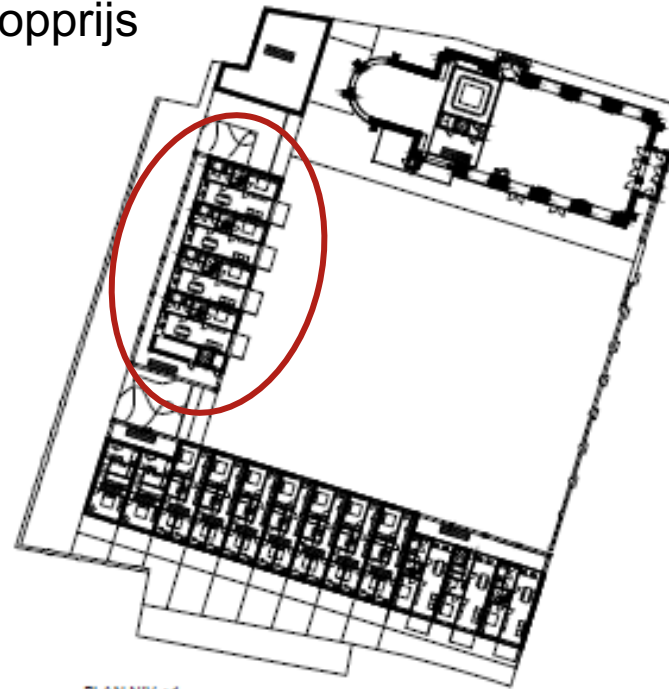
Samenwonen voor ouderen: Abbeyfield

- Abbeyfield richt ook groepen op en doet begeleiding
- Belangrijk in het verhaal
 - Zoektocht naar investeerder
 - Betaalbaarheid: zal vertaald worden in geplafonneerde huurpijzen
- Eerste samenwerkingsovereenkomst in opmaak voor onderzoek haalbaarheid
- Cohousers willen aansluiting zoeken met Abbeyfield en ook met hen bepaalde zaken delen
- Geen van beide lukt

5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

Sociaal wonen

- Sociale huisvestingsmaatschappij erg kritisch tegenover:
 - Het gemeenschappelijk karakter van de site
 - Hoge duurzaamheidsambities i.f.v. verkoopprijs
 - Typologie (bij voorkeur grondgebonden)
 - Voorkeurs locatie: niet op parking!
 - Betaalbaarheid



5. SAMENWONEN OP DE PATERSSITE

- Finaal twee bewonersgroepen
 - Marktconsultatie → wooncoop
 - Sociale huisvestingsmaatschappij → huurwoningen
- Parkeren
 - Geen ondergrondse parking: fundamenteel om beide partners aan boord te krijgen
 - Autodelen: parkeerplaatsen bovengronds
 - Geen bewonerskaarten

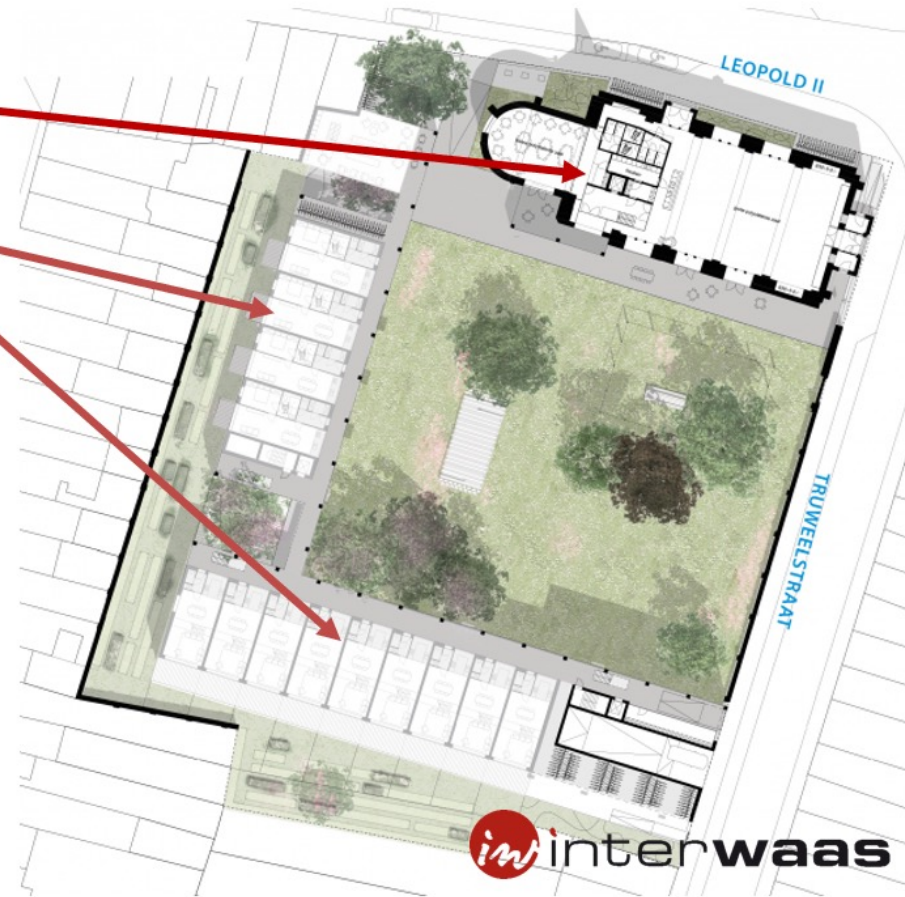
6. FINANCIIEEL

- Kostenplaatje woningen
 - Grondwaarde: op basis van schattingsverslag
 - Geschatte bouwkost (inclusief hoge duurzaamheid)
- Beslissing stuurgroep en college
 - Grond in erfpacht ten voordele van de duurzaamheid (hogere bouwkost)
- Project financiering totaal
 - Aankoop site: subsidie grootstedenbeleid (GSB)
 - Omvorming kerk: begroting stad + subsidie GSB + prefinanciering Interwaas
 - Aanleg terrein (park, buitenruimte, sloop klooster en zaal Familia ...): prefinanciering stad terug te krijgen via erfpacht
 - Lening Interwaas aan wooncoop

7. SAMENVATTING – STAVAZA

Samengevat: drie deelprojecten

1. Herbestemming kerk
2. Wonen
3. Openbaar domein



7. SAMENVATTING – STAVAZA

1. Paterskerk als gemeenschapscentrum

- Drie zalen
- Oplevering april 2021
- Murphy kampeert hier ...



7. SAMENVATTING – STAVAZA

2. Woonprogramma: werken gestart najaar 2022

- SNMH: 12 sociale huurappartementen
- Wooncoop: 22 wooneenheden



7. SAMENVATTING – STAVAZA

3. Openbaar domein kloostertuin: start werken na afwerking wonen



BEELDBANK



BEELDBANK



BEELDBANK

Bekijk de Paterskerk in 360 graden op sint-niklaas.be/paterssite





_contactgegevens

Bart Casier
Directeur Interwaas
bart.casier@interwaas.be

**Interwaas
Lamstraat 113
9100 Sint-Niklaas**

**T 03 500 47 00
E info@interwaas.be
www.interwaas.be**



INSPIREREND PRAKTIJKVOORBEELD 4: SINT-CORNELIUSKERK KORTRIJK

Mathieu Desmet, stadsarchitect – kerkfabrieken stad Kortrijk

The image shows the interior of a church that has been converted into a library. On the left, a large, white, fluted column stands prominently. To the right, rows of wooden bookshelves are filled with books. A person is seen browsing the books. The architecture features high ceilings, arched windows with colorful stained glass, and modern lighting fixtures. A large window in the center shows a view of the outside world. The overall atmosphere is bright and open.

AALBEKE

nevenbestemming kerk



KORTRIJK

We zullen het hebben over

- Aanleiding en methodiek Kortrijk 'Patrimoniumstudie'
- Proces realisatie kerk Aalbeke
- Het resultaat
- Lessons Learned

©Fotografie Dennis Desmet voor



AANLEIDING



KORTRIJK

2008 - structurele aanpak van de verspreide huisvesting van onze diensten in de deelgemeenten = patrimoniumstudie

2013 - herbevestiging

DOELSTELLINGEN

SOBER EN TRANSPARANT STADSBESTUUR

PLAN NIEUW KORTRIJK

Nog meer aandacht zal gaan naar het beheersen van de energiekosten. Dit kan gevolgen hebben op het organiseren van diensten, om te vermijden dat 2 gebouwen naast elkaar buiten de kantooruren moeten verwarmd worden. Het verminderen van het aantal gebouwen en het hergroeperen van diensten in nieuwe of gerenoveerde locaties hebben een gunstige invloed op de energiekost, maar ook op vlak van onderhoud. Met dat opzicht wordt de patrimoniumstudie geactualiseerd. Onvoldoende benutte gebouwen worden in vraag gesteld en eventueel verkocht. Een gedeelte van de opbrengst kan aangewend worden voor duurzaamheidsinvesteringen, maar het aantal vierkante meter stadsgebouwen moet dalen. Een masterplan en visievorming voor stadsgebouwen met aandacht voor de architectuur van de stadsgebouwen en voor een standaardaanpak bij projecten. Gerestaureerde gebouwen stellen we ter beschikking van stadsdiensten en Kortrijkse organisaties of bedrijven, mits betaling, zodat de investering in patrimonium van de stad zowel inhoudelijk als financieel rendeert.

Nauwe samenwerking tussen stad, OCMW, politiezone Vlas staat

centraal bij elke beleidskeuze die we maken op vlak van facility, ict, personeel en financiën. De samenwerking zal verder gaan dan samenlij opvragen van offertes of onderzoeken om efficiënter samen te werken. Het bundelen van sterke teams waarbij sterke en eigenheid van de organisaties het uitgangspunt is, resulteert in een verlaging van de exploitatiekost, de administratieve kosten en de beheerskosten van de organisatie (overheadkosten).

De prioriteiten voor het eerste jaar van de legislatuur liggen op vlak van de raamcontracten, het contractbeheer, de digitalisering van a tot z inclusief offertebehandeling en facturatie (Kortrijk als pionier), de duurzaamheid en de reductie van CO2 (20% reductie tegen 2020), de actualisatie van de patrimoniumstudie, een masterplan voor kerkefabrieken en de klantgerichte kostenbesparing.

Bepaalde kerken ombouwen tot nieuwe ruimtes

De kerkgebouwen zijn een belangrijk deel van ons cultureel erfgoed en om dit in stand te houden werken we aan een ruimer gebruik van die gebouwen. De kerk moet zich bezinnen over wat

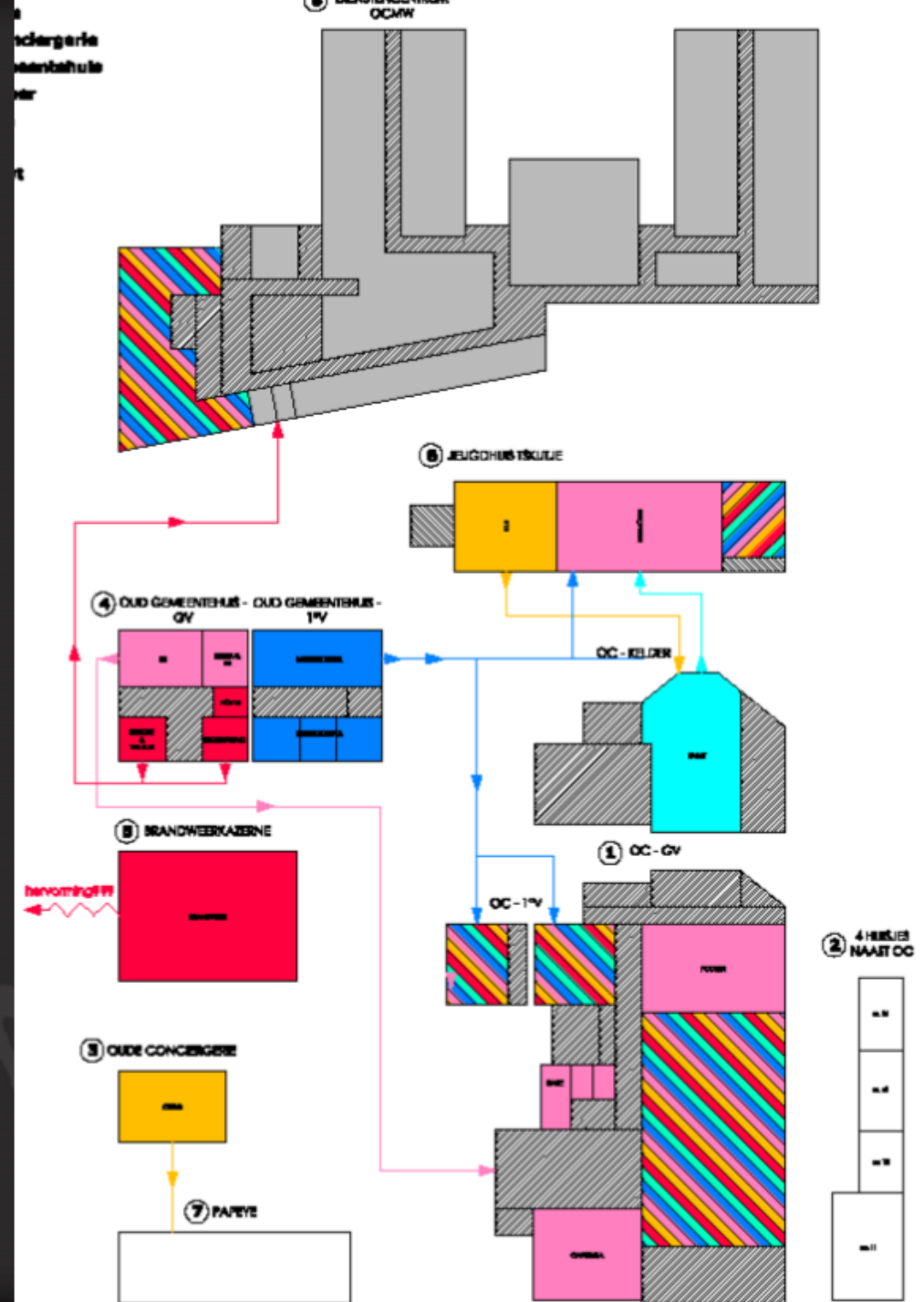
- veel gebouwen
- grote spreiding van dienstverlening
- kwaliteit van huisvesting en dienstverlening onder druk
- Inzetten op betrekken verenigingen en diensten
 - -> methodiek met afweging prijs en kwaliteit



huisvestingsscenario's

scenario 1: verschuivingen

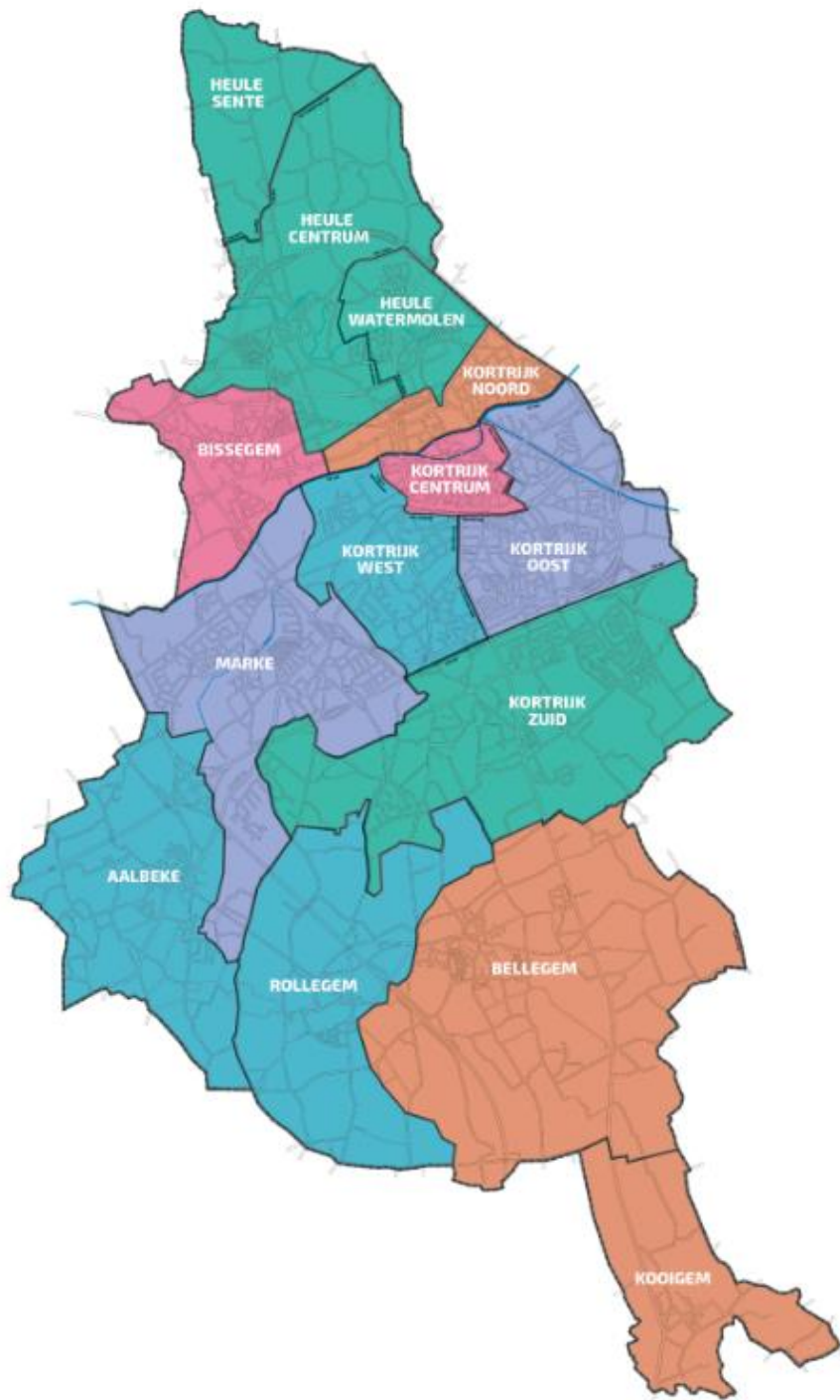
- jeugd
- diensten
- cultuur
- kerk-ceremonie
- onderwijs
- woning-handelshuis
- sportgebouwen
- circulatieruimte/berging
- niet beschikbaar





Budget Games Aalbeke - Kortrijk - 29 | Budget Games Aalbeke K... | Flickr

Bezoeken



GEBIEDSWERKING KORTRIJK



KORTRIJK-CENTRUM + BISSEGEM

Tim Hautekeete

tim.hautekeete@kortrijk.be
0498 90 90 96



KORTRIJK-ZUID + HEULE

Christof Libbrecht

christof.libbrecht@kortrijk.be
0498 39 15 84



KORTRIJK-WEST + AALBEKE + ROLLEGEM

Paulien Deseure

paulien.deseure@kortrijk.be
0478 94 13 83



KORTRIJK-OOST + MARKE

Bruno Vandenberghe

bruno.vandenberghe@kortrijk.be
0473 86 24 42



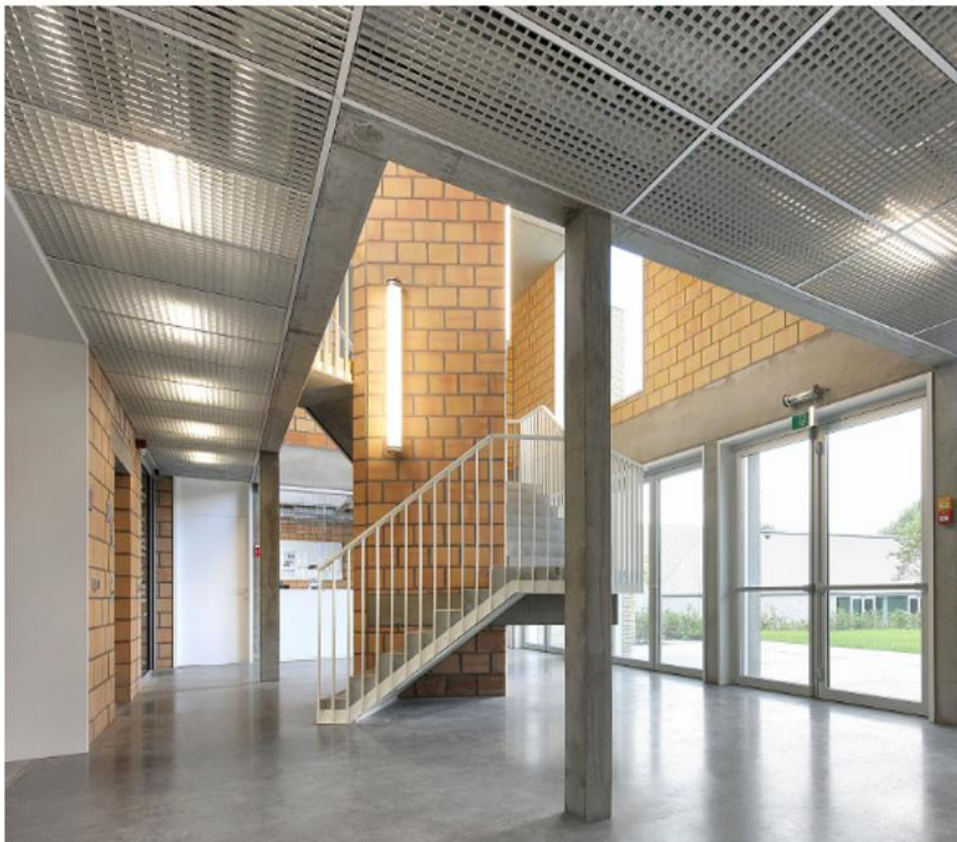
KORTRIJK-NOORD + BELLEGEM + KOOIGEM

Lize Meert

lize.meert@kortrijk.be
0498 90 93 47

TEAM
gebiedswerking
als rode draad

BEOORDELINGSCRITERIA		QUOTATIE		SCENARIO 0		SCENARIO 1		SCENARIO 2		SCENARIO 3		SCENARIO 4	
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div> <div>MEEST GUNSTIG</div> <div>GUNSTIG</div> <div>NEUTRAAL</div> <div>MINDER GUNSTIG</div> <div>ONGUNSTIG</div>		punten	gewicht	status quo		OC + skutje		OC + uitbreiding		OC + nieuw skutje		nieuw OC	
				BEHOUDEN OC		BEHOUDEN OC SPORT NR. SKUTJE		BEHOUDEN OC		BEHOUDEN OC SPORT NR. SKUTJE		NIEUW OC OP HUIDIGE LOCATIE SPORT NR. NIEUW OC	
				BEHOUDEN 4 HUISSES		AFSTOTEN 4 HUISSES		AFBRAAK 4 HUISSES		AFSTOTEN 4 HUISSES		GROND 4 HUISSES GEBRUIKEN	
				BEHOUDEN OUD GEMEENTEHUIS		AFSTOTEN OUD GEMEENTEHUIS BURGERZAKEN NR. OCMW POLITIE NR. OCMW MUZIEKSCHOOL NR. OC BIBLIOTHEEK NR. OC		AFSTOTEN OUD GEMEENTEHUIS BURGERZAKEN NR. OC POLITIE NR. OC MUZIEKSCHOOL NR. OC BIBLIOTHEEK NR. OC		AFSTOTEN OUD GEMEENTEHUIS BURGERZAKEN NR. OCMW POLITIE NR. OCMW MUZIEKSCHOOL NR. OC BIBLIOTHEEK NR. OC		AFSTOTEN OUD GEMEENTEHUIS BURGERZAKEN NR. NIEUW OC POLITIE NR. NIEUW OC MUZIEKSCHOOL NR. NIEUW OC BIBLIOTHEEK NR. NIEUW OC	
				BEHOUDEN SKUTJE		BEHOUDEN SKUTJE KLJ NR. OC		AFSTOTEN SKUTJE KLJ NR. OC HARMONIE NR. OC		NIEUW SKUTJE KLJ NR. OC		AFSTOTEN SKUTJE KLJ NR. NIEUW OC HARMONIE NR. NIEUW OC	
				AFSTOTEN OUDE CONCIERGERIE CHRO. NR. PAPEYE		AFSTOTEN OUDE CONCIERGERIE CHRO. NR. PAPEYE		AFSTOTEN OUDE CONCIERGERIE CHRO. NR. PAPEYE		AFSTOTEN OUDE CONCIERGERIE CHRO. NR. PAPEYE		AFSTOTEN OUDE CONCIERGERIE CHRO. NR. PAPEYE	
				BEHOUD BRANDWEER		BRANDWEER (FV HERVORMING BASIS ZUID (NR. TUSCH MARKE) GEBRUIKEN VAN OCMW GEBOUW		BRANDWEER (FV HERVORMING BASIS ZUID (NR. TUSCH MARKE) GEBRUIKEN VAN OCMW GEBOUW		BRANDWEER (FV HERVORMING BASIS ZUID (NR. TUSCH MARKE) GEBRUIKEN VAN OCMW GEBOUW		BRANDWEER (FV HERVORMING BASIS ZUID (NR. TUSCH MARKE) GEBRUIKEN VAN OCMW GEBOUW	
FINANCIEEL	NPV	5	15%	3,81	11%	5	15%	4,48	13%	4,2	13%	1	3%
	BUDGET	5	15%	3,93	12%	5	15%	4,47	13%	4,2	13%	1	3%
	EXPLOITATIE	5	15%	1	3%	2,68	8%	3,14	9%	3,07	9%	5	15%
Kwalitatief	VERBETERING DIENSTVERLENING	5	15%	1	3%	3	9%	4	12%	3	9%	5	15%
	ORGANISATIEVOORDEEL	5	15%	3	9%	4	12%	4	12%	4	12%	5	15%
	KWALITEIT VAN DE GEBOUWEN	5	15%	2	6%	3	9%	4	12%	4	12%	5	15%
Rand Vw	RUIMTELIJK												
	JURIDISCH COMMERCIEEL												
	HAALBAARHEID	5	10%	5	10%	4	8%	2	4%	3	6%	1	2%
TOTAALSCORE		100%		54%		76%		76%		73%		68%	



BISSEGEM

OC BISSEGEM + vervolg
KERK

HEULE – geen acute noden

BISSEGEM – vervolgstap Kerk – fase aanbesteding

MARKE – MJP 20-25 – opmaak masterplan



KORTRIJK

AALBEKE



KORTRIJK



HISTORIEK

PATRIMONIUMSTUDIE

14/05/2013: participatie gebiedsteam

05/06/2013: participatie Arko

08/07/2013: terugkoppeling Arko

07/10/2013: presentatie Arko

28/10/2013: CBS beslissing

Jeugd -> uitbreiding Papeye

verenigingen -> OC + huisjes

diensten -> OC + huisjes

22/12/2014: herziene cbs beslissing

jeugd -> loods

harmonie -> brandweerkazerne

diensten -> OC-light

+ onderzoek kerk

09/06/2016 onderzoek jeugd

24/06/2016 onderzoek kerk z. jeugd

BUDGET GAMES

20/06/2013 Aalbeke

Prioriteit 1: uitbreiding jeugdinfrastructuur

Prioriteit 2: herhuisvesting verenigingsleven

KERKENSTUDIE

14/07/2014: cbs vw en gunningswijze

30/11/2015: resultaten kerkenstudie

ONTWERPEND ONDERZOEK KERK AALBEKE

25/01/2016: cbs vw en gunningswijze

04/03/2016: presentatie aan betrokken schepenen

22/03/2016: presentatie aan Arko

HISTORIEK

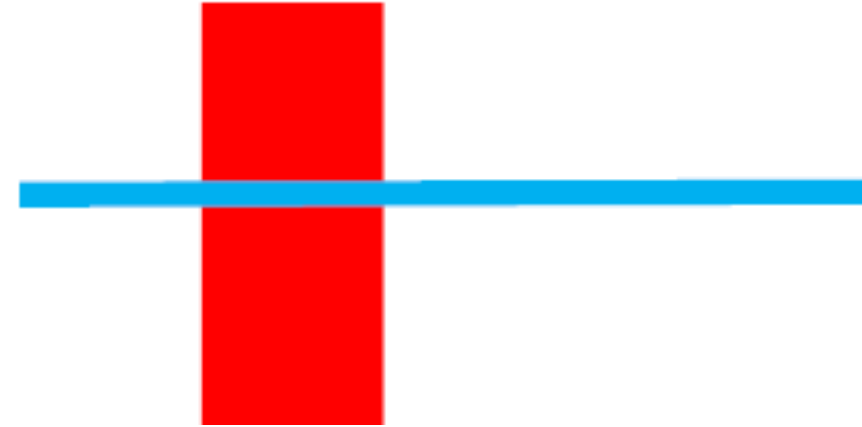
PATRIMONIUMSTUDIE

14/05/2013: participatie gebiedsteam

05/06/2013: participatie Arko

08/07/2013: terugkoppeling Arko

07/10/2013: presentatie Arko



KORTRIJK



ELKE DEELGEMEENTE KRIJGT HAAR EIGEN 'BUDGET GAME'

Kortrijkzanen beslissen mee waarin stad investeert

09 OKTOBER 2013 OM 03:00 UUR | Van onze medewerker, Dirk Vandenberghe

De Kortrijkzanen zullen voortaan gedeeltelijk mee kunnen beslissen waar het geld van het stadsbestuur naartoe gaat. Per deelgemeente komt er daartoe een zogenaamde 'Budget Game' met vertegenwoordigers van verenigingen. Na een test in Aalbeke, komt in december Heule als eerste aan de beurt.



Bij wijze van test organiseerde Jürgen De Smet (vooraan) eerder dit jaar, op 19 juni, al een 'Budget Game' in Aalbeke. archief foto

Na de inspraakronde 'Kortrijk Spreekt', waarin inwoners hun prioriteiten konden aangeven, gaat de stad nog een stap verder. Vanaf december worden in alle deelgemeenten 'Budget Games' georganiseerd. Dat is een spel waarbij burgers moeten kiezen welke plannen worden gerealiseerd

BUDGET GAMES

20/06/2013 Aalbeke

Prioriteit 1: uitbreiding jeugdinfrastructuur

Prioriteit 2: herhuisvesting verenigingsleven



KORTRIJK

28/10/2013: CBS beslissing

Jeugd -> uitbreiding Papeye
verenigingen -> OC + huisjes
diensten -> OC + huisjes



KORTRIJK

KERKENSTUDIE

14/07/2014: cbs vw en gunningswijze



KORTRIJK

22/12/2014: herziene cbs beslissing

jeugd -> loods

harmonie -> brandweerkazerne

diensten -> OC-light

+ onderzoek kerk





30/11/2015: resultaten kerkenstudie

ONTWERPEND ONDERZOEK KERK AALBEKE

25/01/2016: cbs vw en gunningswijze

04/03/2016: presentatie aan betrokken schepenen

22/03/2016: presentatie aan Arko



KORTRIJK

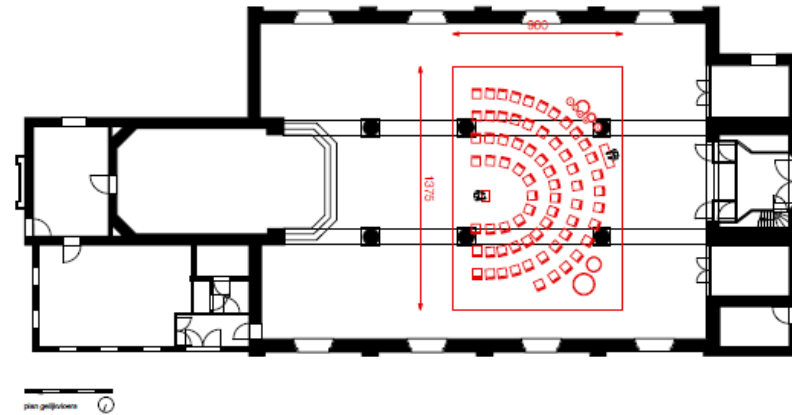
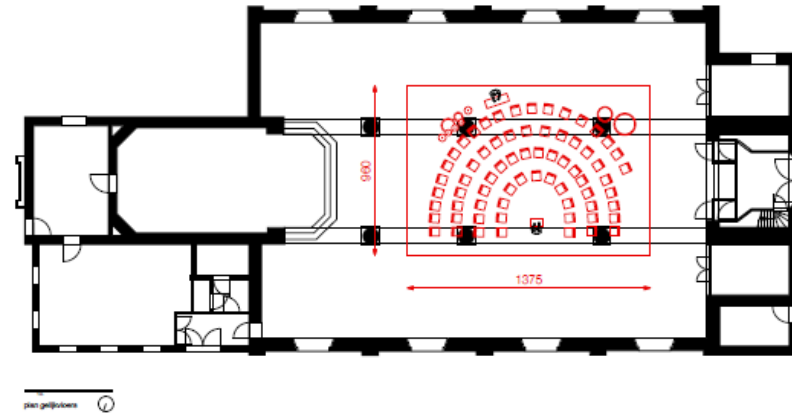


ontwerpmatig onderzoek - patrimoniumstudie + kerk st cornelius

04/03/2016

urbain architectencollectief

Kortrijksepoortstraat 110e, 9000 Gent
www.urbain-ac.be





KORTRIJK

HISTORIEK

PATRIMONIUMSTUDIE

14/05/2013: participatie gebiedsteam

05/06/2013: participatie Arko

08/07/2013: terugkoppeling Arko

07/10/2013: presentatie Arko

28/10/2013: CBS beslissing

Jeugd -> uitbreiding Papeye

verenigingen -> OC + huisjes

diensten -> OC + huisjes

22/12/2014: herziene cbs beslissing

jeugd -> loods

harmonie -> brandweerkazerne

diensten -> OC-light

+ onderzoek kerk

09/06/2016 onderzoek jeugd

24/06/2016 onderzoek kerk z. jeugd

BUDGET GAMES

20/06/2013 Aalbeke

Prioriteit 1: uitbreiding jeugdinfrastructuur

Prioriteit 2: herhuisvesting verenigingsleven

KERKENSTUDIE

14/07/2014: cbs vw en gunningswijze

30/11/2015: resultaten kerkenstudie

ONTWERPEND ONDERZOEK KERK AALBEKE

25/01/2016: cbs vw en gunningswijze

04/03/2016: presentatie aan betrokken schepenen

22/03/2016: presentatie aan Arko

HISTORIEK van 3 jaar overleg...

2013 Aalbeke spreekt + budgetgames als eerst insteek = prioriteiten

2014 herziening beslissing scenario + expliciet integratie kerk in denkwerk

2015 tussentijdse resultaten kerkenplan

2016 ontwerpnd onderzoek mogelijkheden kerk/harmonie

12/2016 vraag naar principiële goedkeuring nieuw scenario

...



2013 -> 2016 SFEER ?

Besluit

Punt 1

het aangepaste scenario voor Aalbeke goed te keuren, zijnde

- investeren in de loods Vandecasteele ten behoeve van de jeugdverenigingen
- investeren in het ontmoetingscentrum en de kerk ten behoeve van de verenigingen en de stadsdiensten
- verkopen van het oud gemeentehuis
- verkopen van de voormalige brandweerkazerne
- verkopen van 't Skut

Punt 2

de engagementsverklaring tussen stad en Arko als volgt goed te keuren

De stad Kortrijk engageert zich dat de gebouwen (oud gemeentehuis, vroegere brandweerkazerne en 't Skut) pas zullen verkocht worden als er zekerheid is over de totaaloplossing gehuisvest zijn. Er zullen hierbij geen verenigingen - ook niet tijdelijk - in moeilijkheden gebracht worden.

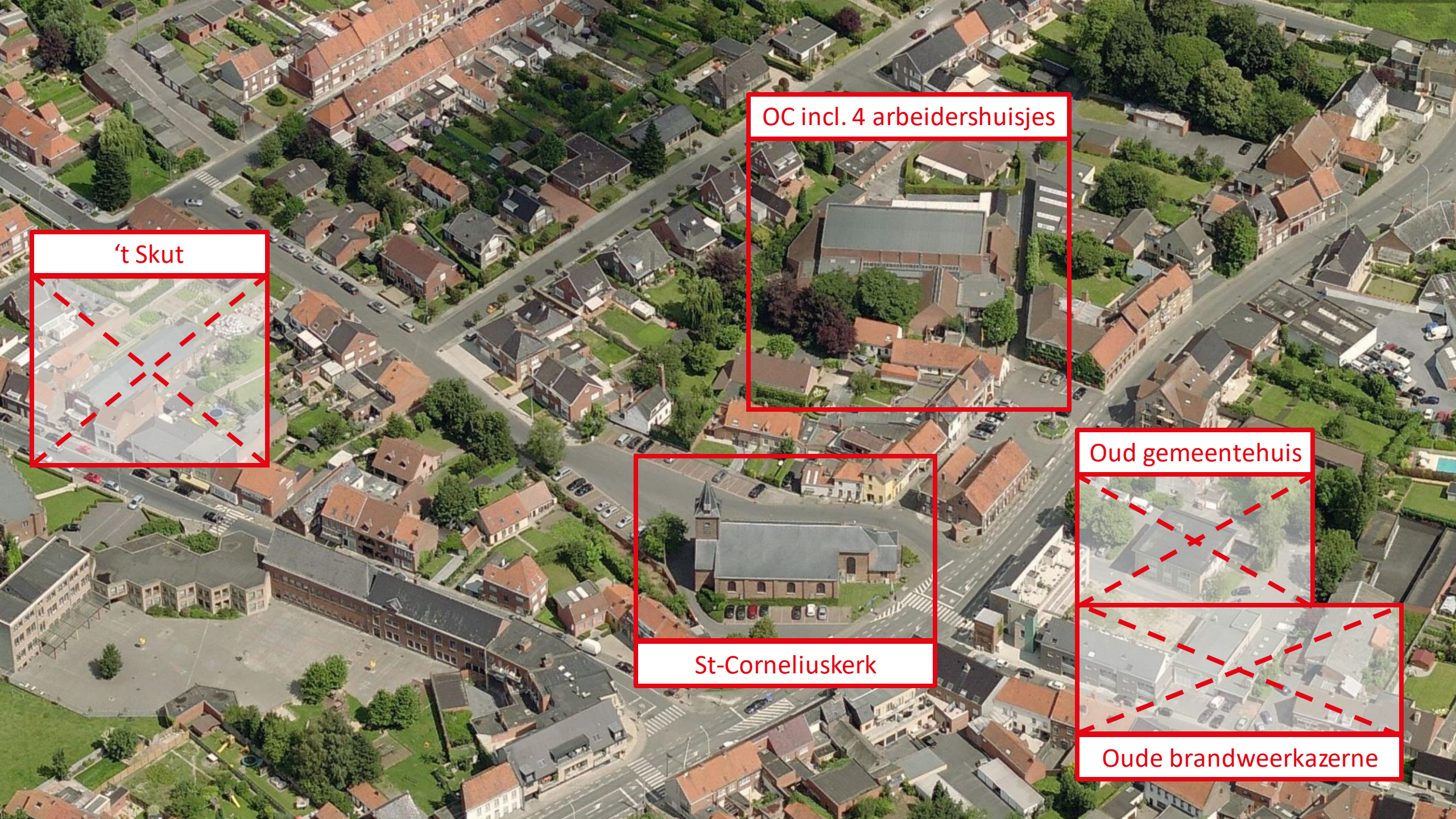
De stad Kortrijk engageert zich om het overleg met de Aalbeekse verenigingen voort te zetten om tot een consensus te komen.

ARKO engageert zich om positief mee te denken over een alternatieve piste voor het gebruik van de kerk.

ARKO engageert zich om het overleg met de stad Kortrijk voort te zetten om tot een consensus te komen.

Beide partijen kunnen ter zake initiatieven nemen.





't Skut

OC incl. 4 arbeidershuisjes

Oud gemeentehuis

St-Corneliuskerk

Oude brandweerkazerne

PROJECTDEFINITIE



KORTRIJK

Plan Nieuw Kortrijk (bestuursakkoord)

+

Budgetgames

+

Patrimoniumstudie

+

Kerkenplan

+

Ontwerpende onderzoek



KORTRIJK

Concrete opdracht

Algemene omschrijving

De opdracht voor de hier te selecteren ontwerper vertrekt vanuit het door de gemeenteraad en betrokkenen goedgekeurd scenario. Kort samengevat verwachten we een ruimtelijke oplossing voor de huisvesting van de betrokken diensten waarvoor we volgende gebouwen/sites ter beschikking stellen :

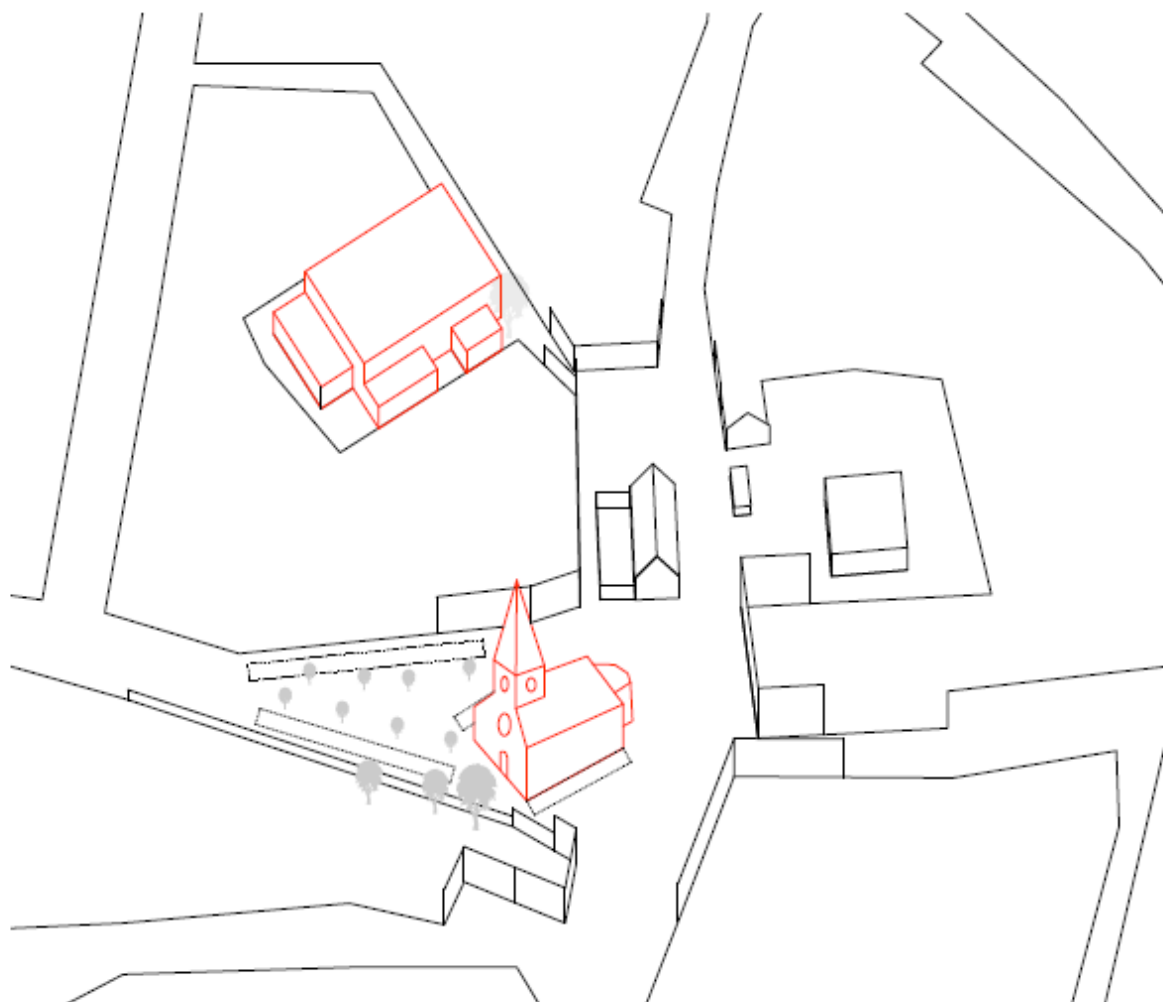
- Het ontmoetingscentrum, Krugerstraat/Aalbekeplaats
- De 4 huisjes voor het ontmoetingscentrum
- De Sint-Corneliuskerk, Aalbekeplaats

De huisvesting van Chiro Aalbeke is geen onderwerp van deze opdracht.

Het onderzoeken van potentiële invullingen en ondersteuning bij transacties van het vrijkomend patrimonium zijn geen onderwerp van deze opdracht.



KORTRIJK



2017-522354 Offerte

ontmoetingscentrum en sint-corneliuskerk te kortrijk-aalbeke: herhuisvesting diensten en verenigingen. studieopdracht van architectuur en technieken met leiding, controle en toezicht op de werken

HISTORIEK

2013 Aalbeke spreekt + budgetgames als eerst insteek = prioriteiten

2014 herziening beslissing scenario + expliciet integratie kerk in denkwerk

2015 tussentijdse resultaten kerkenplan

2016 ontwerpend onderzoek mogelijkheden kerk/harmonie

12/2016 principiële goedkeuring nieuw scenario + engagementsverklaring

2017 goedkeuring projectdefinitie

2/2018 gunning ontwerpopdracht Urbain Architectencollectief

2021 toewijzing en start werken

2022 opening kerk

2023 opening OC



KORTRIJK

EN NOG WAT UITDAGINGEN

- Harmonie nam veel ruimte in – extra onderzoek nodig/bijstelling schema's
- Discussie erfgoed rond arbeidershuisjes
- Vondst menselijke resten in de kerk
- Lastig traject met aannemers

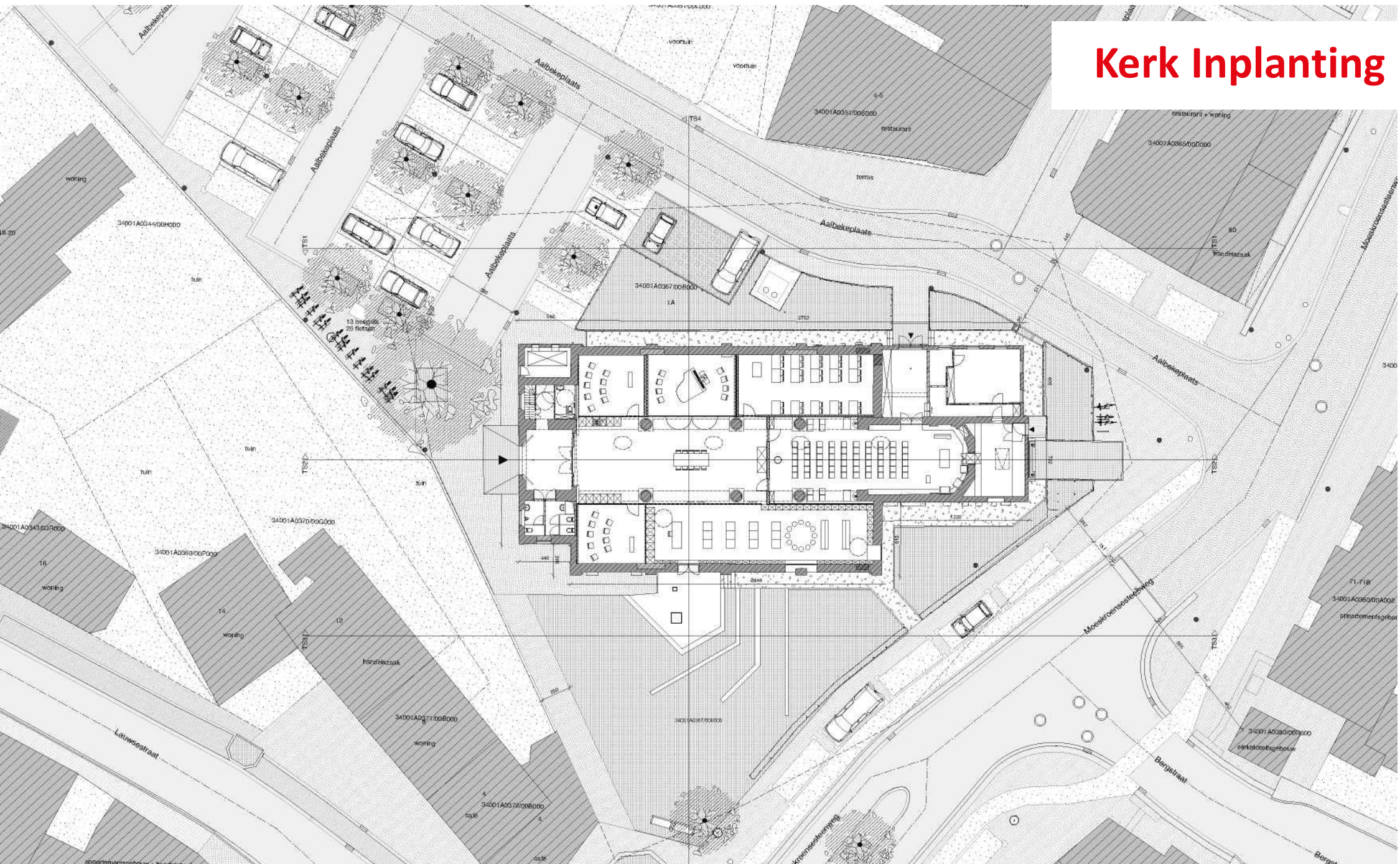


Het resultaat...



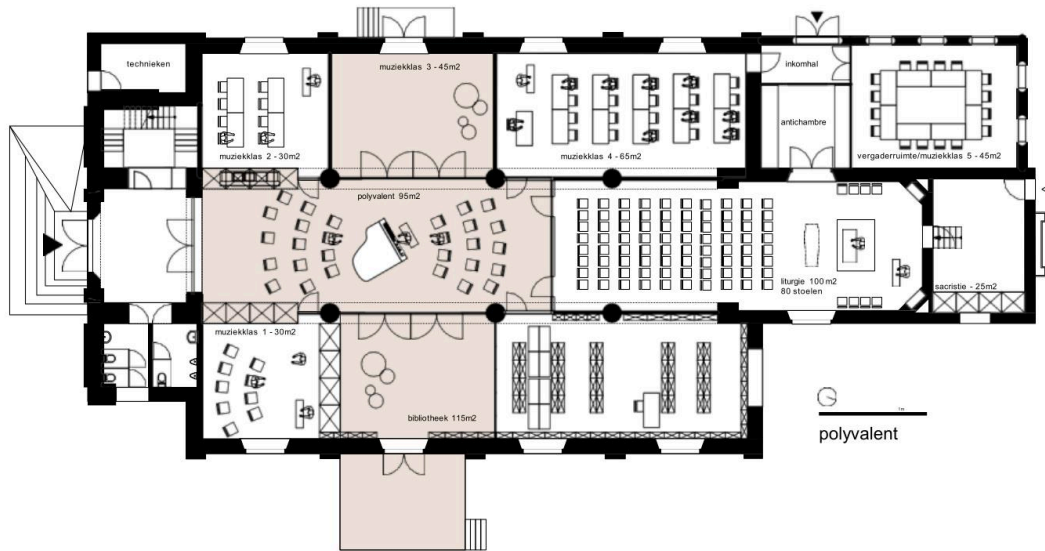
KORTRIJK

Kerk Inplanting

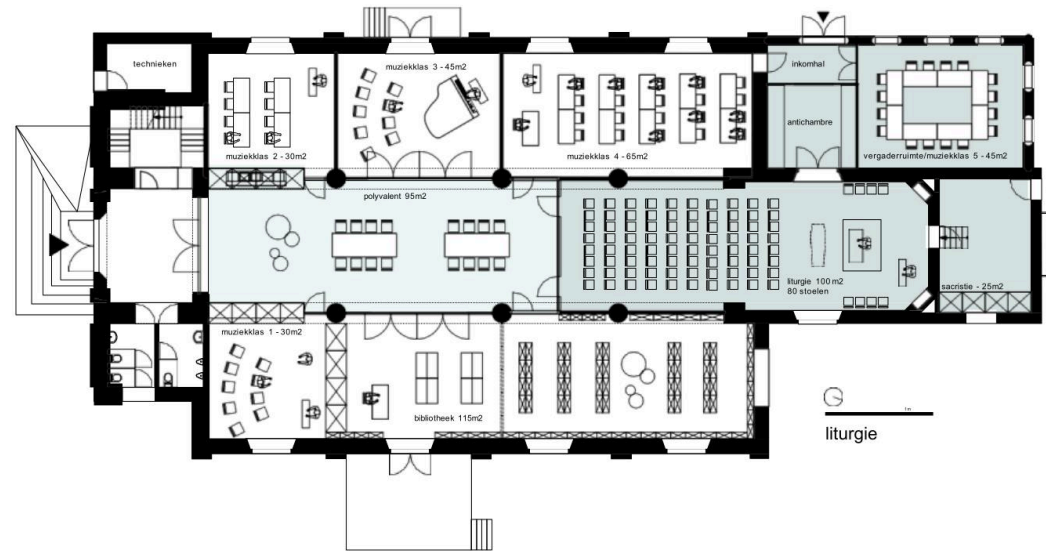


KORTRIJK

ontmoetingscentrum



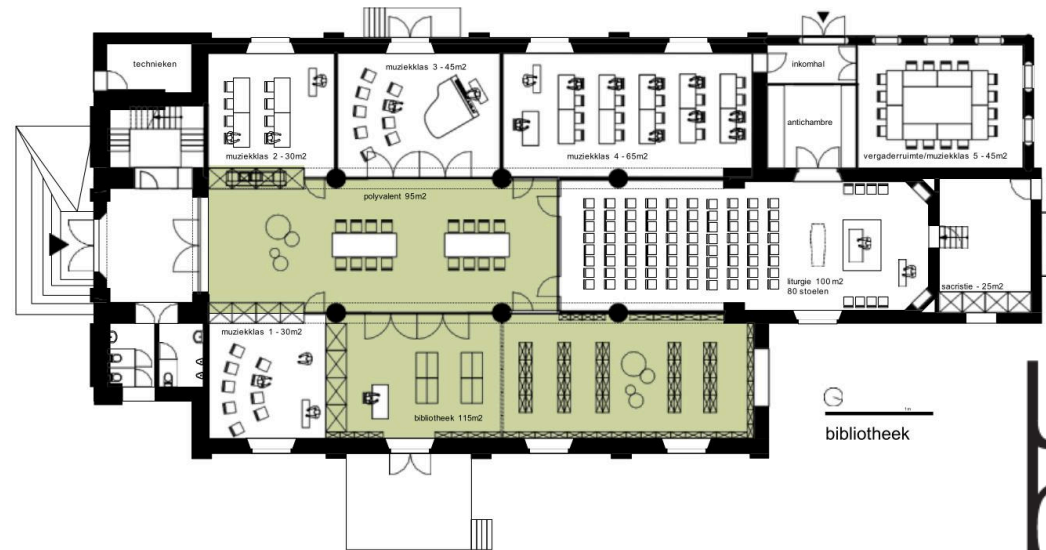
kerkdiensten



conservatorium



bibliotheek





Foto's Dennis De Smet
Architectuur Urbain architectencollectief

ur
bain

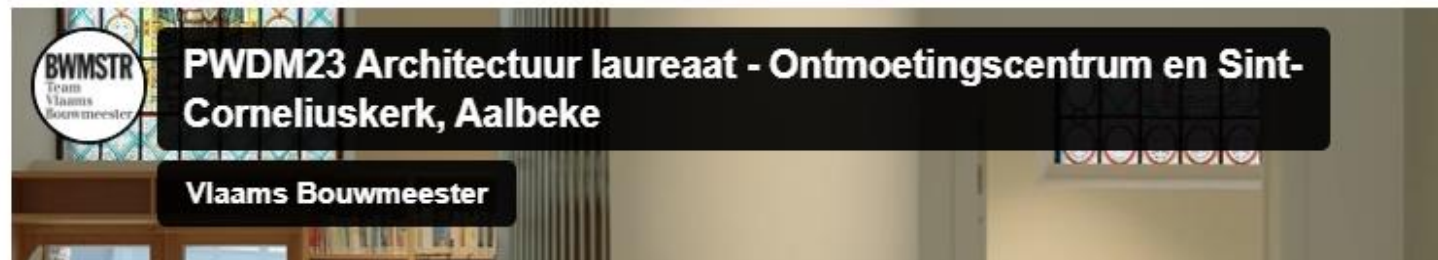


KORTRIJK



Foto's Dennis De Smet
Architectuur Urbain architectencollectief





Lessons Learned

- **Patrimoniumstudie – consequent blijvend toegepast = VISIE**
- **Inspelen op opportuniteiten/tegenslagen/wijzigingen = FLEXIBEL**
 - Budget games + ARKO (Aalbeke Raad Kultuur&Ontspanning)
 - Kerk Aalbeke en kerkenplan
 - Ontwerpend onderzoek
 - Opportuniteit huisjes (discussie Erfgoed)
- **Continue dialoog met gebiedswerking als regisseur = BETROKKEN**
- **Betrokkenheid 18 verenigingen**
- **Kerkfabriek en pastoraal team als één van = NIEUW GEGEVEN**

Lessons Learned

- De rol van de opdrachtgever – ervaren projectleiders binnen team gebouwen/sterke regie met gebiedswerking
- De rol van de opdrachtgever – doorduwen rond duurzaamheid (WP, batterij, PV panelen)
- De rol van de opdrachtgever – ontwerpvoorstellen mee ondersteunen (bijv. lift in OC)/ + link met beheer&exploitatie
- Keuze voor procesgericht ontwerpteam
- Belang van overeenkomst tussen kerk en stad over het gebruik van de kerk
- Eigenheid van de kerk als plek voor vieringen/stilte

Lessons Learned

- Akoestiek – zowel ruimte als overdracht
- Subsidies herbestemming niet-beschermde kerken via ABB – € 300 K
- Formele stappen met Bisdome ifv plannen/nieuwe lithurgische ruimte/inwijding altaar
- Ervaringen gebruikers/bezoekers
- Kostprijs € 2,1 M bouwkost (exclusief BTW & ereloon) - > 836 m²





©Fotografie Dennis Desmet voor







KORTRIJK





KORTRIJK



KORTRIJK



KORTRIJK



KORTRIJK



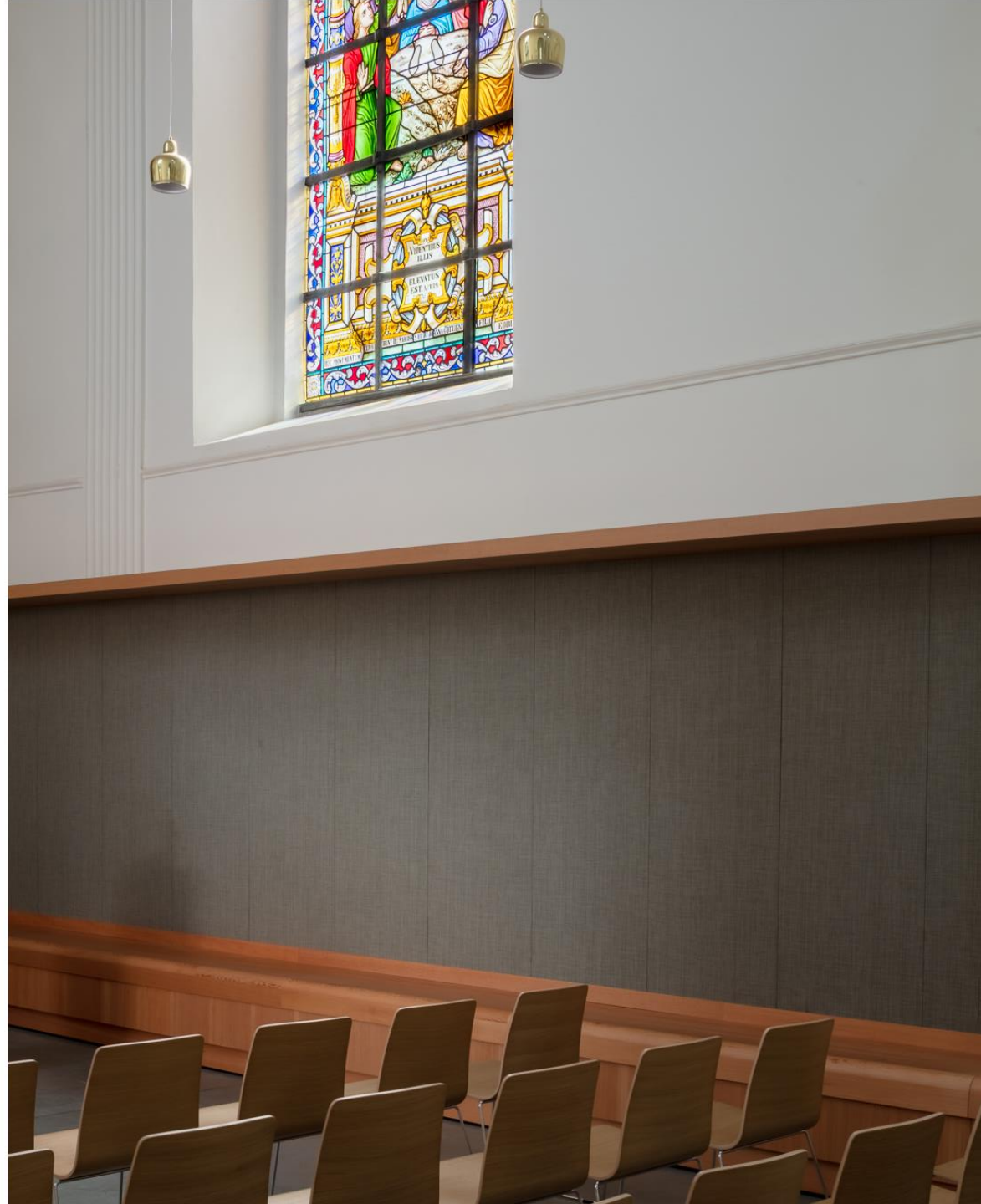






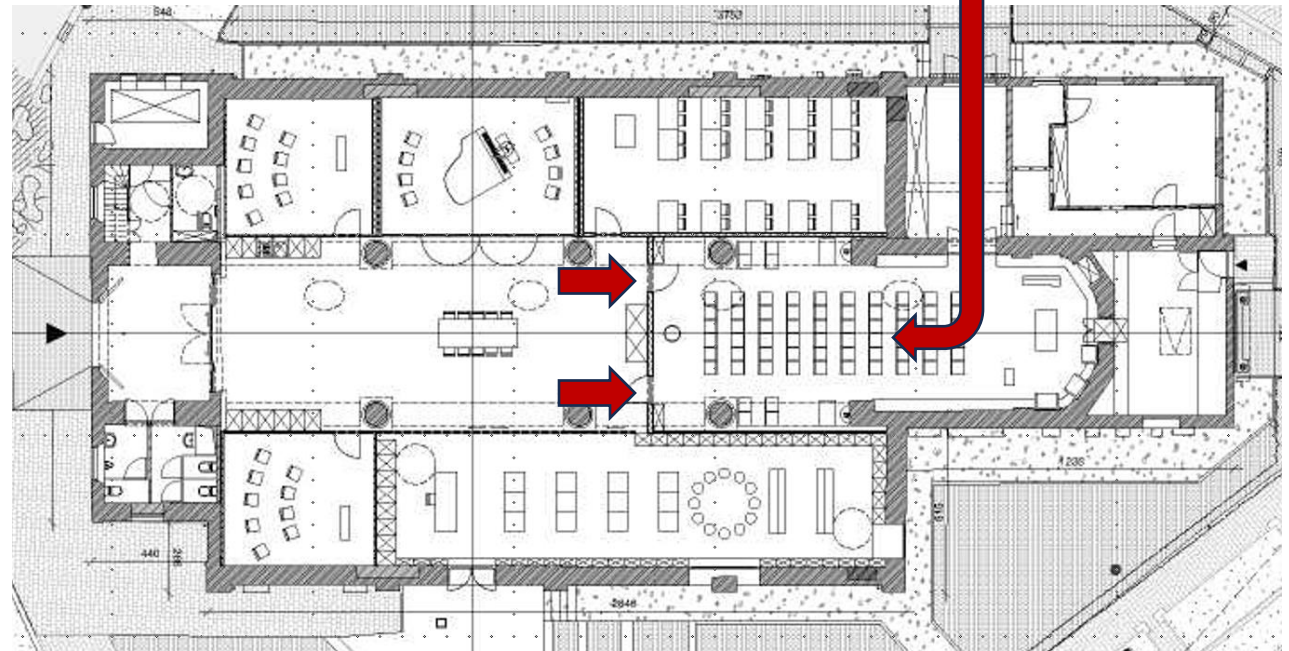






KORTRIJK





KORTRIJK



KORTRIJK



Vragen ?

Mathieu Desmet | stadsarchitect - kerkfabrieken

Kortrijk | team gebouwen

0498 90 95 04 | mathieu.desmet@kortrijk.be | www.kortrijk.be

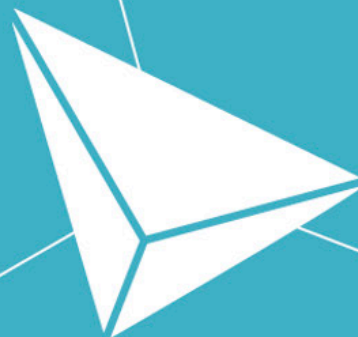
Volg Kortrijk op [Facebook](#) | [Twitter](#) | [Instagram](#) | [LinkedIn](#)



KORTRIJK



NETWERKMOMENT



VENECO

Panhuisstraat 1
B-9070 Destelbergen
+32 (0)9 251 22 22
info@veneco.be

WWW.VENECO.BE