
32 2026_CBS_00063 Omgevingsvergunning - randvoorwaarden GO! Spiegelrei in het kader van verkoop.

Samenstelling:

Aanwezig:

Dirk De fauw, Burgemeester; Mathijs Goderis, Schepen; Franky Demon, Schepen; Mieke Hoste, Schepen; Minou Esquenet, Schepen; Pascal Ennaert; Nico Blontrock, Schepen; Pieter Marechal, Schepen; Olivier Strubbe; Colin Beheydt

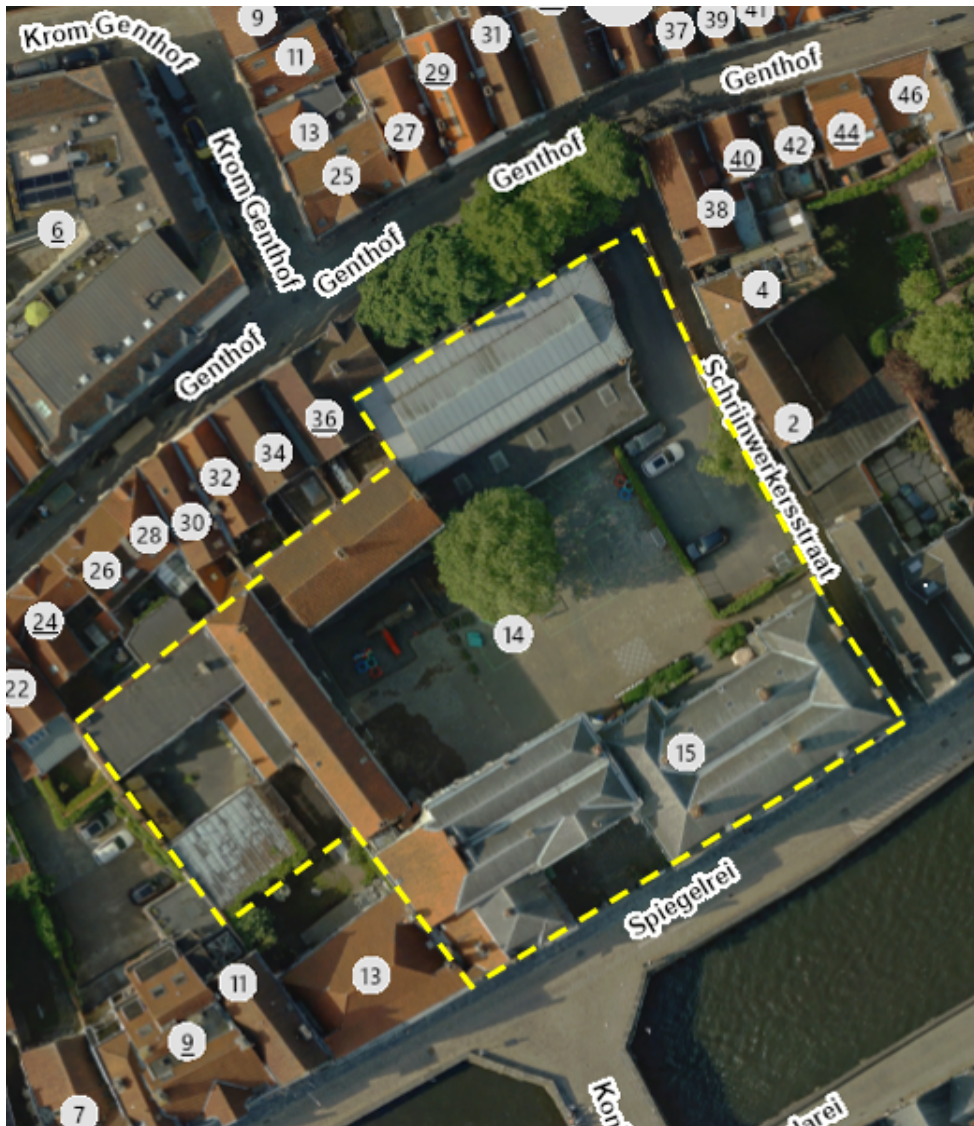
Afwezig:

Pablo Annys, Schepen

Beschrijving

Aanleiding en context

De scholengroep wenst de site in Spiegelrei 15 te verkopen. De site grenst zowel aan de Spiegelrei, als de Schrijnwerkersstraat en Genthof. De bebouwing bestaat uit een grootschalig hoofdgebouw langs de Spiegelrei, een dwarse vleugel, verschillende volumes op binnengebied, voornamelijk ter hoogte van de achtertuinen van de woningen langs Genthof en een sporthal achter het plantsoen langs Genthof. Langs de Schrijnwerkersstraat bevindt zich een tuinmuur. De open ruimte is vrijwel volledig verhard.



In 2021 werden door de cluster Omgeving voor verschillende sites van GO!, waaronder Spiegelrei, reeds algemene randvoorwaarden opgesteld.

Gelet op de aankomende verkoop, werden de randvoorwaarden verder verfijnd.

Motivering

Zie verslag GOA in bijlage.

Rechtsgrond(en)

Zie verslag GOA in bijlage.

Dossiernaam

principesbeslissing randvoorwaarden verkoop GO! Spiegelrei

Armoedetoets

Armoedetoets van toepassing

Nee, betreft individuele personen, bedrijven, ...

Besluit

Artikel 1

Akkoord gaan met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Spiegelrei 15 en deze zo meegeven aan GO! en kandidaat-kopers.

Bijlagen

1. DRAFT_cbsnota_randvoorwaarden GO! Spiegelrei.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens het College van Burgemeester en Schepenen

Colin Beheydt
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge

Dirk De fauw
Burgemeester

Dossiernaam

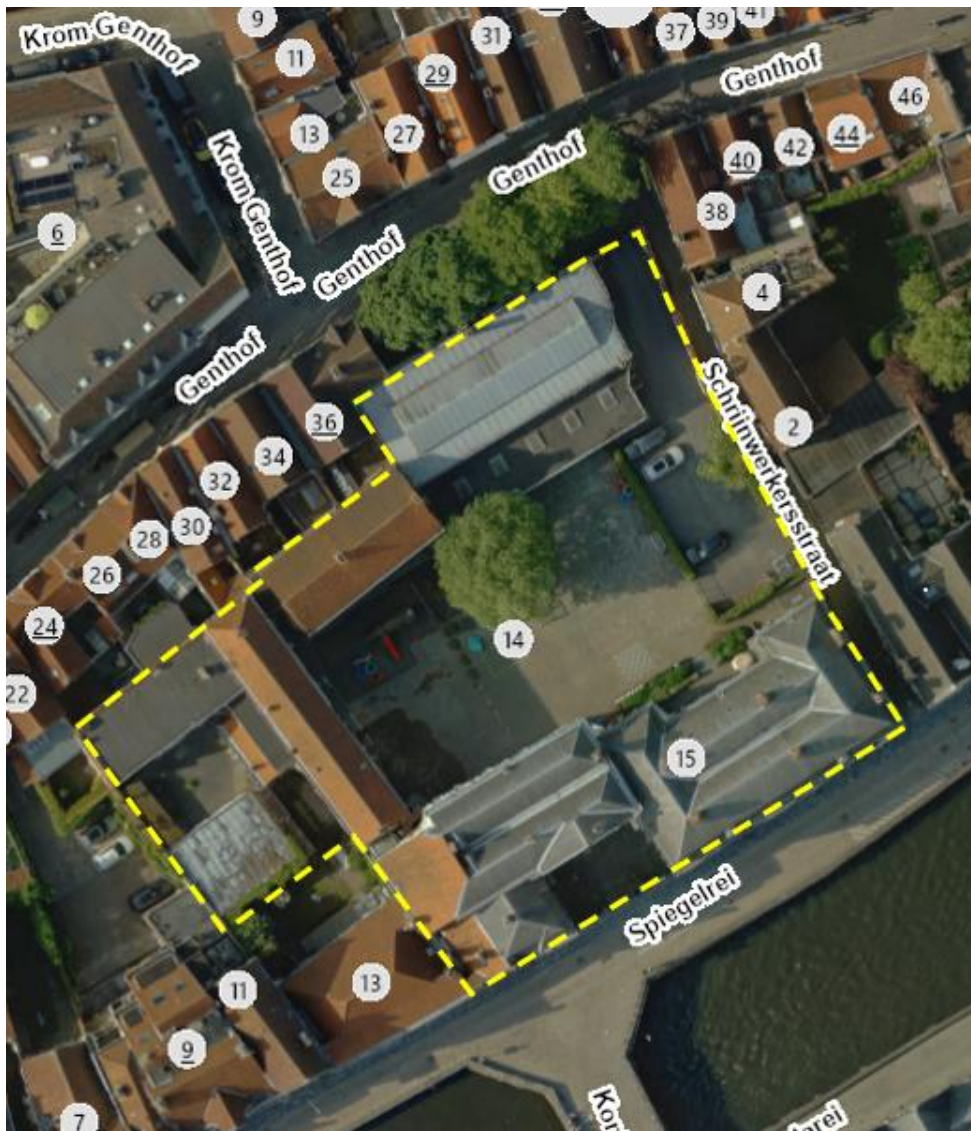
Randvoorwaarden GO! Spiegelrei

Beknopte samenvatting

De voormalige schoolsite van scholengroep GO! in Spiegelrei 15 wordt binnenkort te koop gesteld. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de site werden onderzocht en uitgelijnd aan de hand van een stedenbouwkundige en kunsthistorische randvoorwaarden, om zo te anticiperen op vragen van kandidaat-kopers. De randvoorwaarden zijn het resultaat van een gecoördineerde samenwerking tussen dienst Omgevingsvergunningen, dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken en het Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed.

Aanleiding en context

De scholengroep wenst de site in Spiegelrei 15 te verkopen. De site grenst zowel aan de Spiegelrei, als de Schrijnwerkersstraat en Genthof. De bebouwing bestaat uit een grootschalig hoofdgebouw langs de Spiegelrei, een dwarse vleugel, verschillende volumes op binnengebied, voornamelijk ter hoogte van de achtertuinen van de woningen langs Genthof en een sporthal achter het plantsoen langs Genthof. Langs de Schrijnwerkersstraat bevindt zich een tuinmuur. De open ruimte is vrijwel volledig verhard.



In 2021 werden door de cluster Omgeving voor verschillende sites van GO!, waaronder Spiegelrei, reeds algemene randvoorwaarden opgesteld.

Gelet op de aankomende verkoop, werden de randvoorwaarden verder verfijnd.

Motivering

1/ zonering van de site

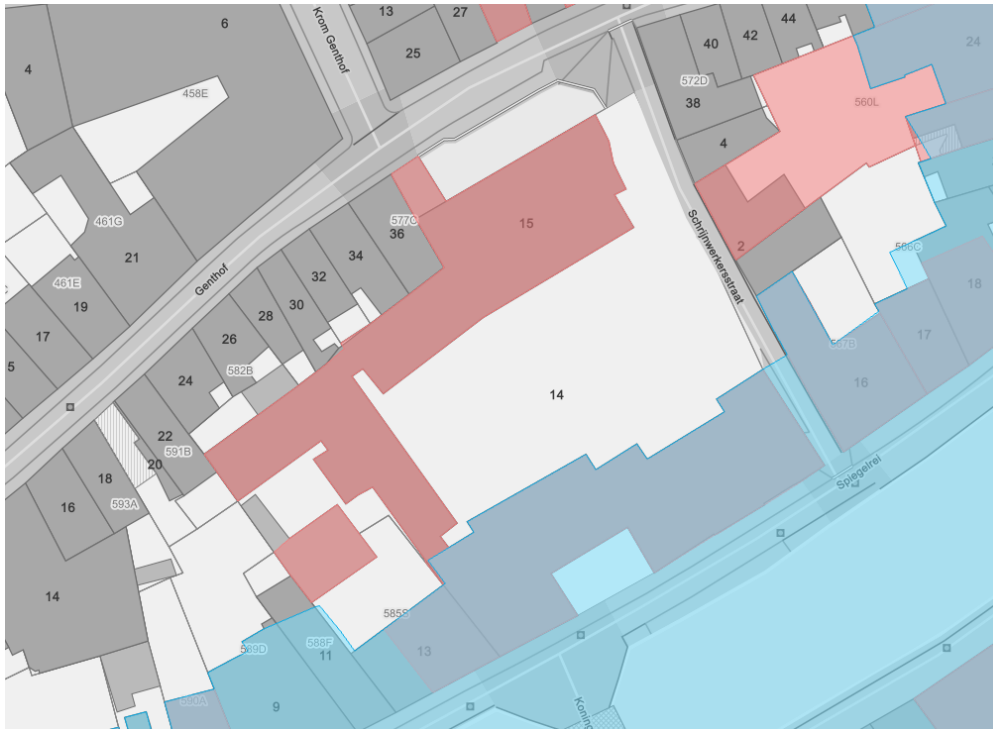
Het perceel is gelegen binnen

- het gewestplan Brugge-Oostkust, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
- gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (rup) 'Stadslandschap'
 - Erfgoedwaardering: Art. 1 Gebouwen met heel hoge erfgoedwaarde
 - Stedelijk profiel: Art. 2 Geornamenteerd Brugs profiel



Het pand is aangeduid als beschermd monument "College van de Engelse Jezuiten: natiehuis" (ID 12616) (rode arcering).

Het perceel is deels gelegen binnen beschermd stadsgezicht "Spiegelrei, Gouden-Handrei en Sint-Annarei met omgeving" (ID12172) (blauwe arcering).



Het perceel is aangeduid in het openruimteplan voor de historische binnenstad. Het openruimteplan maakt een evaluatie van de open ruimte die er is en hoe die sterker kan worden ingezet om van de binnenstad een aangename omgeving te maken. Het plan is de voorbije jaren richtinggevend geweest bij ontwikkeling van die open ruimtes en zal dat de volgende jaren ook blijven.



- De school (cijfer 205) is aangeduid met categorie 'patio' (beleids categorie 3 = te herstructureren) met een prioriteit 2.

Patio's vormen een geheel met de omliggende gebouwen. Het gaat meestal om grootschalige gebouwcomplexen zoals scholen of kantoren. De aanwezigheid van de omliggende bebouwing is steeds voelbaar. Ze zijn de noodzakelijke ruimtelijke compensatie voor de dichte omringende bebouwing. Zonder deze buitenruimte zou het gebouwencomplex niet kunnen functioneren. Het kan daarbij gaan om zowel een (verharde) koer als om ruimten met tuinkarakter. De kwaliteit en de inrichting van deze buitenruimten zijn bepalend voor de leefkwaliteit van het bijhorend gebouwcomplex. Deze ruimten staan onder constante druk omwille van allerlei ruimtebehoeften zoals parkeerterrein, bijgebouwen, overdekte speelzones...

Deze open ruimtes zijn maximaal te behouden en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de patio's worden voorop gesteld. In functie van de gewenste openruimtestructuur met betrekking tot patio's worden volgende randvoorwaarden vastgelegd.

- Patio's moeten steeds in verhouding staan tot de omliggende bebouwing.
- In iedere patio moet een bepaalde eenheid of sfeer kunnen worden herkend.
- Patio's worden best zo veel mogelijk gekoppeld of geclusterd en voorzien van groen.

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van gebouwcomplexen rondom een patio moet eveneens steeds gestreefd worden naar een optimalisatie van de kwaliteit van deze patio's.

- De groenzone langs Genthof, voor de huidige sportzaal, is aangeduid (cijfer 207) als 'plantsoen' (beleids categorie 2 = te behouden) met een prioriteit 2.

Plantsoensnippers zijn kleine geïsoleerde groene open ruimten. Ze functioneren als woongroen of als decorelement voor een monument of ruimtelijke structuur.

Plantsoenen vormen de kleinste publieke openruimte-elementen van de binnenstad. Ze sluiten nauw aan bij de straten en pleinen. In het centrumgebied hebben ze hoofdzakelijk een stadslandschappelijke waarde; in de omringende kwartieren fungeren ze vooral als buurtgroen.

Idealiter zouden de plantsoenen gelijkmatig over de binnenstad moeten aanwezig zijn. Elke inwoner zou theoretisch gezien binnen een straal van 150 à 300 meter van zijn woning een klein publiek groenelement (in de vorm van plantsoenen) moeten aantreffen.

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling van het publiek domein moet onderzocht worden in hoeverre de plantsoenstructuur kan worden versterkt of aangevuld.

2/ beoordeling van de vraag

De gebouwen hebben een heel hoge erfgoedwaarde. Vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed en de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken, werd volgende erfgoedwaardering gemaakt:

- Rood: sloop kan overwogen worden
- Groen: integraal te behouden, met de nodige aandacht voor aanwezige erfgoedelementen en -structuren in het interieur



Voor de te behouden gebouwdelen zijn volgende randvoorwaarden te respecteren.

- De aanwezige erfgoedelementen werden aangeduid en besproken in het beheersplan. Hier dient rekening mee te worden gehouden.
- De dakconstructie van de volumes langs de Spiegelrei is bijzonder waardevol. Het maken van dakdoorbrekingen in functie van dakvlakramen of inpandige terrassen is niet uitgesloten, maar er zal moeten onderzocht worden of dit verenigbaar is met de erfgoedwaarden.
In eerste instantie wordt hierbij uitgegaan van ingrepen die niet zichtbaar zijn vanaf het beschermd stadsgezicht. Inpandige terrassen in het dak zijn niet mogelijk op zichtbare dakdelen.
- Het plaatsen van een lift in kader van toegankelijkheid is niet uitgesloten, maar ook hiervoor zal de erfgoedwaarde van het pand moeten geanalyseerd worden om een haalbare positie te bekomen.
- Uitpandige terrassen zijn geen evidentie en zijn in elk geval uitgesloten tegen de meest waardevolle vleugels uit de 18e en 19e eeuw.

De site is vergund als gemeenschapsvoorziening, namelijk een school. De gebouwen komen voor herbestemming in aanmerking, maar de haalbaarheid van de voorziene functie(s) zal sterk afhankelijk zijn van de wetgeving inzake brandveiligheid.

Op ruimtelijk vlak is er geen bezwaar tegen een herbestemming naar wonen, bij voorkeur in combinatie met kleinschalige buurtondersteunende handel, diensten of buurtondersteunende functies. Ook het (gedeeltelijke) behoud van een gemeenschapsfunctie kan aanvaard worden.

Het voorzien van een mix aan functies bevordert de leefbaarheid van de Brugse binnenstad.

Er werd reeds een vooradvies van de Brandweer gevraagd, maar er kunnen geen concrete richtlijnen meegegeven worden zonder specifieke vraag.

De bereikbaarheid van de site en de afzonderlijke gebouwen (met de voertuigen van de brandweer) zal verder moeten onderzocht worden. De site kan enkel ontsloten worden via Genthof.

Concrete voorontwerpen worden best in een vroeg stadium afgetoetst met de Brandweer.

Bij een herbestemming naar een woonfunctie moet een voorstel gedaan worden voor het voorzien van een aandeel sociaal en betaalbaar wonen, zoals aangegeven in het bestuursakkoord.

Enkele relevante punten:

- *42: we streven naar een divers, gevarieerd en toegankelijk woningaanbod*
- *58: we stimuleren diverse woonvormen en zetten in op kleinere woningen en promoten gedeelde voorzieningen.*
- *71: we ontwikkelen een kader voor kwaliteitsvol compact wonen. Dit betekent dat we inzetten op efficiënt ruimtegebruik zonder in te boeten op leefkwaliteit. Om dit te garanderen, voorzien we voldoende waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit en stimuleren we gedeelde voorzieningen zoals parking, tuin, fietsenstalling en tuinberging. Met slimme ontwerpen en collectieve oplossingen maken we compact wonen aantrekkelijk en leefbaar, met oog voor zowel individuele woonbehoeften als een aangename en duurzame woonomgeving.*
- *72: We bouwen aan een warme en inclusieve stad waar stadsontwikkeling bijdraagt aan verbondenheid en sociale veiligheid. We streven ernaar om elke buurt een plek van ontmoeting en samenleven te maken. Dat doen we met gedeelde voorzieningen, kwalitatieve ontmoetingsruimtes en zachte verbindingen in elke wijk. Zo kunnen bewoners elkaar makkelijker ontmoeten en buurten levendig en sociaal blijven. Bij nieuwe projecten hebben we aandacht voor doorwaadbaarheid en gemeenschapsvoorzieningen*

Het perceel is op heden vrijwel volledig verhard. Er moet gestreefd worden naar maximale ontharding, waarbij de beperkte verharding zoveel mogelijk waterdoorlatend wordt voorzien. Naast kwalitatieve, bruikbare groenzones (op volle grond) moet ook ruimte gemaakt worden voor water (bovengrondse infiltratiesystemen).

Ondergrondse constructies dienen maximaal onder verharding te worden voorzien.

De noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten ondergronds ingericht worden, waarbij deze maximaal onder (nieuwe) bebouwing en verharding worden voorzien.

Daarnaast moeten ruime, kwalitatieve en vlot toegankelijke fietsenstallingen voorzien worden. Deze moeten bovengronds en inpandig voorzien worden.

Bij grootschalige ingrepen in de bodem, zoals bv. een ondergrondse parking, zal een archeologisch voortraject nodig zijn.

Voor het eventueel rooien van bestaande bomen, zowel op de site als op het plantsoen langs Genthof, moet een Visual Tree Assessment opgemaakt worden.

Het oprichten van nieuwe volumes kan overwogen worden op twee locaties.

- Ten westen van de te behouden dwarsvleugel.
Deze zone dient maximaal als open (onverharde) ruimte te worden opgevat. Enkel beperkte bijgebouwen in functie van gemeenschappelijke functies zoals (fietsen)berging kunnen overwogen worden.
De bebouwing moet beperkt blijven tot één bouwlaag en een hellend dak.
- Ter hoogte van de huidige sportzaal.
 - Nieuwe bebouwing moet een afstand van minstens 1,5 keer de kroonprojectie van de bomen langs Genthof vrijwaren.
Zo kan een volwaardige, publiek toegankelijke groenzone ontstaan als versterking van de bestaande plantsoensnipper.
 - Het volume moet zich ondergeschikt opstellen ten opzichte van de volumes langs de Spiegelrei.
 - Als richtlijn wordt een minimale afstand van 15 m vooropgesteld, om de beleving van de historische achtergevel te vrijwaren.
 - De bebouwing moet beperkt blijven tot maximum twee bouwlagen en een hellend dak.
 - Ten opzichte van de perceelsgrens langs de Schrijnwerkersstraat moet de 45°-regel gehanteerd worden.

Zowel de herbestemming van de huidige bebouwing als de eventuele nieuwbouwvolumes zijn onder voorbehoud van het advies van de Brandweer.

Artikel

1. Akkoord gaan met de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Spiegelrei 15 en deze zo meegeven aan GO! en kandidaat-kopers.