

## Verslag aan de Provincieraad

**betreft** **Gent: Bisschoppelijk Paleis - bouwwerken Kerkfabriek Sint-Baafskathedraal onthaalcentrum Lam Gods in tuin bisschoppelijk paleis**

Zakenrechtelijke regeling: natrekking en erfdienstbaarheid bij infrastructuur klimaatinstallatie - eigendomsoverdracht deel koer kathedraal

bevoegde gedeputeerde Leentje Grillaert

Mevrouwen en mijne Heren,

De Kerkfabriek Sint-Baafskathedraal bouwt sinds maart 2019 een nieuw onthaalcentrum Lam Gods waarvan de opening is gepland voor 26 juni 2020.

### 1) Geplande bouwwerken

Hierbij wordt op de koer achter de Sint-Baafskathedraal, gelegen achter het kapittelhuis in de tuin van het bisschopshuis een circulatievolume gebouwd. Er is voorzien om ter hoogte van de garage van het bisschopshuis een ruimte te bouwen voor de klimaatinstallatie van het Lam Gods (in de sacramentskapel) en de crypte. In de ondergrond van de tuin van het bisschopshuis is een verbindende kanalisering voorzien van de klimaatinstallatie met de sacramentskapel en de crypte van de kathedraal. De locatie en de uitvoeringsmodaliteiten voor de klimaatinstallatie maken voorwerp uit van verder onderzoek in overleg met alle betrokken diensten en architectenbureau.

### 2) Bouwrecht

In zitting van 11 april 2019 ging de deputatie principiële akkoord om aan de Kerkfabriek Sint-Baafskathedraal een bouwrecht te verlenen. (Nano 1901878) In brief van 26 april 2019 werd dit medegedeeld aan de Kerkfabriek Sint-Baafskathedraal.

### 3) Zakelijke rechten in 2 zones

Op vraag van de Kerkfabriek Sint-Baafskathedraal, na overleg met de provinciale dienst Patrimonium, in brief van 24 juli 2019, dienen de zakelijke rechten bepaald te worden voor 2 zones:

- Klimaatinstallatie: infrastructuur ter hoogte van garage en tuin bisschopshuis
- Circulatievolume: nieuwe aanbouw in de hoek van de kathedraal en het kapittelhuis, ter hoogte van de tuin van het bisschopshuis.

Dienst Patrimonium onderzocht de situatie en stelt volgende regeling voor:

**A. Klimaatinstallatie: eigendomsverwerving door natrekking en verlenen van erfdienstbaarheid**

De klimaatinstallatie zal worden voorzien in een ruimte ter hoogte van de garage van het bisschopshuis, die met een leidingkanaal voor leidingen verbonden zal worden met de kathedraal.

Er wordt voorgesteld dat de Provincie jegens de Kerkfabriek Sint-Baafskathedraal kosteloos de eigendom verwerft indien uit verder technisch onderzoek zou blijken dat er ter hoogte van de parking een nieuwe technisch lokaal dient gebouwd en dit bij wijze van natrekking.

De klimaatinstallatie zelf, samen met alle leidingen ervan, van en naar de kathedraal, blijven eigendom van de Kerkfabriek. De Provincie verleent een eeuwigdurende erfdienstbaarheid van overgang voor deze leidingen.

De dienst stelt voor om de erfdienstbaarheid kosteloos te verlenen.

Het opmetingsplan kan aangeleverd worden door een landmeter van de Provincie, tegen een vergoeding van 500 EUR.

Deze erfdienstbaarheid dient verleend te worden bij notariële akte. Modaliteiten ivm onder meer de toegang van de Kerkfabriek tot de technische infrastructuur worden mee opgenomen in de akte.

Er wordt voorgesteld dat de notariële akte opgemaakt en verleden wordt door een externe notaris, aangesteld door de Kerkfabriek. De aktekosten en de kosten opmetingsplan worden gedragen door de Kerkfabriek, omwille van de budgettaire transparantie.

## **B. Circulatievolume: eigendomsoverdracht aan de Kerkfabriek Sint-Baafskathedraal**

Het circulatievolume wordt gebouwd tegen de kathedraal aan, op het perceel kadastraal gekend als Gent, 3<sup>de</sup> afd, sie C, nr. 565C. Dit is het perceel van het bisschoppelijk paleis met tuin, eigendom van de Provincie.

Echter, de Kerkfabriek is van mening dat dit gedeelte van het provinciale perceel, ook genoemd "de koer van de Sint-Baafskathedraal", die zich bevindt in de tuin van het bisschopshuis, tussen de Sint-Baafskathedraal, het kapittelhuis en de tuinmuur die loopt van de elektriciteitscabine (perceel nr. 560B) naar de kathedraal, in feite behoort tot het kadastraal perceel nr. 567C, dit is het perceel van de Sint-Baafskathedraal, eigendom van de Kerkfabriek.

Maw de tuinmuur, die momenteel gedeeltelijk gesloopt werd voor de uitvoering van de bouwwerken onthaalcentrum Lam Gods (circulatievolume), zou volgens de Kerkfabriek de werkelijke perceelsgrens zijn tussen de kathedraal (Kerkfabriek) en het bisschopshuis (Provincie). In die zin zou de informatie van het kadaster, die de grens tussen beide percelen bepaalt op de contouren van de kathedraal zelf, niet stroken met de werkelijke eigendomssituatie.

Het is van belang om de juiste eigendomssituatie te kennen, om het zakenrechtelijke statuut van het circulatievolume te bepalen.

### **4) Onderzoek grens perceel kathedraal en perceel bisschopshuis**

#### *a) Motivering Kerkfabriek*

Op basis van de brief van 24 juli 2019 van de Kerkfabriek leidt de dienst Patrimonium volgende historiek af:

Deze koer behoorde oorspronkelijk tot het perceel 559A en was samen met de percelen 558A en 560A eigendom van de Kerkfabriek van de Sint-Baafskathedraal (aangekocht op 5 mei 1826). Deze gebouwen functioneerden als bergruimte voor de kathedraal en als woning voor de koster.

De drie percelen werden in 1841 door de Kerkfabriek om niet geschonken aan het Provinciebestuur naar aanleiding van de bouw van het bisschopshuis. Toen werd een muur gebouwd tussen de tuin van het bisschopshuis en het deel van de percelen 559A en 558A, zo werd een nieuwe koer gemaakt aan het kapittelhuis met poortje dat toegang geeft tot de Hoofdkerkstraat en een

tweede poortje dat een verbinding maakt tussen de tuin van het bisschopshuis en de koer van de kathedraal. Op deze koer werden naderhand sanitaire voorzieningen gebouwd door de Kerkfabriek die naderhand dan weer werden gesloopt en waar naderhand een stookolietank ondergronds werd geplaatst. De koer werd sinds 1845 beschouwd als deel uitmakend van de kathedraal. In het archief van de Kerkfabriek werd een opmetingsplan teruggevonden waarop de muur tussen de percelen 567C (kathedraal) en 560A (de tuin van het bisschopshuis) staat getekend en waaruit kan worden afgeleid dat de koer gerekend wordt bij het kapittelhuis en perceel 567C. Nu blijkt dat ten kadaster de muur tussen tuin-bisschopshuis en koer-kathedraal niet is opgenomen en dat het kadaster de percelen 558A-559A en 560A verenigde tot een nieuw nummer 560A en nadien verenigde met de tuin van het bisschopshuis tot 565C, dat eigendom is van het Provinciebestuur.

De Kerkfabriek concludeert met volgende vraag:

*“Kan de koer in onderlinge afspraak samengevoegd worden met het perceelnummer van de Sint-Baafskathedraal (567A) of kan de Kerkfabriek machtiging krijgen om de toren te bouwen op dit perceel indien dit perceel blijft behoren tot het perceel 560A en wat is het statuut van de circulatietoren die de Kerkfabriek er bouwt in dat geval?”*

Bijkomend motiveert de Kerkfabriek:

Deze koer is voor het functioneren van de kathedraal ook van strategisch belang. Via het poortje dat toegang geeft vanuit de Hoofdkerkstraat komen 's morgens de kerkbedienden binnen via de deur naar het kapittelhuis (die ook toegang geeft op de koer), ze deactiveren de alarminstallatie en sluiten 's avonds de kathedraal af in omgekeerde beweging.

#### *b) Technisch advies Provincie*

Het technisch advies van 16 juli 2019 houdt volgende standpunt in:

##### Historiek perceelsvorming

Toestand in 1840: de Provincie is eigenaar van perceel 565A (grond); de Kerkfabriek is eigenaar van de woningen en tuinen op percelen 558-559-560.

Mutatie kadaster in 1845: op basis van de “état du bourgmestre n°5” worden de percelen 558-559-560 (voormalig eigendom van de Kerkfabriek) verenigd, en wordt de grens van 560 met 565A gewijzigd, zodat een nieuw perceel ontstaat, nr. 560A – lusttuin, op naam van de Provincie. De grenswijziging leidt ook tot de creatie van perceel 565B – bisschoppelijk paleis. Deze “état du bourgmestre” waarop de kadastrale mutatie is gestoeld, kon niet worden teruggevonden. Vermoedelijk spruit deze voort uit 2 besluiten: het provincieraadsbesluit van 16 juli 1840 waarbij de inbreng van grond en middelen wordt goedgekeurd (bouw van een bisschoppelijk paleis van 968 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte op een terrein van 2 100 m<sup>2</sup>), en het koninklijk besluit van 4 oktober 1841 houdende de gratis overdracht van de percelen toebehorende aan de kerkfabriek naar de Provincie.

Feitelijke toestand/gebruik/bezit

Op het terrein is een scheidingsmuur met doorgang die een fysieke splitsing van de tuin, behorend bij het bisschoppelijk paleis, bewerkstelligt. Uit de kadastrale evolutie der percelen blijkt nergens een eigendomsgrens die de materiële splitsing op het terrein weergeeft of aanduidt.

Geen enkel van de beschikbare stukken wijst de Kerkfabriek aan als rechtmatige eigenaar van het kleiner tuindeel achter de muur, hoewel de Kerkfabriek zich voor dat deel sinds jaar en dag als bezitter gedraagt (meer bepaald als diensttoegang tot de sacristie, voor het plaatsen van nutsleidingen en mazouttank, als bouwplaats voor de nieuwe publiekstoegang tot het Lam Gods-project).

## 5) Voorstel eigendom koer

Voor beide partijen is het van belang dat voor alle ingrepen op dit gedeelte "koer" rechtszekerheid heerst. Het is aangewezen dat dit gedeelte terug overgaat op de Kerkfabriek.

De dienst stelt voor om dit juridisch op te lossen met een **minnelijke regeling**.

De Provincie draagt de eigendom van het gedeelte koer aan de Kerkfabriek over, door verkoop of schenking, of verleent er een recht van opstal of een erfpachtrecht op.

De mogelijkheden worden als volgt geëvalueerd:

- Recht van opstal of erfpacht: beperkt in duurtijd; is niet opportuun.
- Schenking: Schenkingsrechten van 5,5% zijn verplicht. Te vermijden.
- Verkoop:
  - Vrijstelling van registratierechten wegens verkoop tussen openbare besturen.
  - Voorstel: tegen een symbolische prijs van 1 EUR.

Motivering:

- naar de geest van de beschikbare documenten trad de Provincie op voor de bouw van een bisschoppelijk paleis met bijhorende tuin. Dit is te aanzien als de privéwoning van de bisschop. De koer afgescheiden door de tuinmuur dient echter louter voor het functioneren van de kathedraal (diensttoegang; apart toegankelijk vanaf de straat), heeft hierdoor meer een publiekrechtelijk karakter, en maakt geen deel uit van het bisschoppelijk paleis zelf.
- Bovendien blijkt uit de kadastrale mutatie van 1845 dat het terrein 2 328 m<sup>2</sup> meet (eigen grond van de Provincie en schenking Kerkfabriek), hetgeen een grotere oppervlakte is dan de 2 100 m<sup>2</sup>, oppervlakte van het terrein zoals ter beschikking gesteld in de "état du bourgmestre" voor de bouw van het bisschoppelijk paleis. Het verschil in oppervlakte van ong. 130 m<sup>2</sup> stemt overeen met de oppervlakte van de koer. Zonder deze oppervlakte behoudt de Provincie nog steeds haar 2 100 m<sup>2</sup> zoals vooropgesteld was.
- De overdracht van de Kerkfabriek naar de Provincie was kosteloos. In het algemeen publiek belang zou de Provincie kunnen overwegen om deze kleine oppervlakte kosteloos terug over te dragen aan de Kerkfabriek.
- Precedenten overdracht onroerend goed voor 1 EUR tussen Provincie en andere overheden, voor openbaar nut, zoals bv. de aankoop van de meesterwoning en de parking op de site Scheepswerven te Baasrode.

## Conclusie:

Aan de provincieraad wordt gevraagd om principiële akkoord te gaan met volgende punten:

- De Provincie verwerft kosteloos jegens de Kerkfabriek Sint-Baafskathedraal, door natrekking, de technische ruimte voor de klimaatinstallatie onthaalcentrum Lam Gods, indien een nieuwe ruimte ter hoogte van de garage nodig is;
- De Provincie verleent kosteloos een eeuwigdurende erfdienstbaarheid aan de Kerkfabriek voor het plaatsen en beheren van een klimaatinstallatie in de technische infrastructuur;
- De Provincie draagt de volle eigendom van het gedeelte koer om niet over aan de Kerkfabriek;
- Er wordt één notariële akte opgemaakt door een externe notaris, aangesteld door de Kerkfabriek, akte houdende enerzijds het verlenen

van een eeuwigdurende erfdienstbaarheid om niet voor klimaatinstallatie van de Provincie aan de Kerkfabriek, en anderzijds de verkoop van de Provincie aan de Kerkfabriek voor de prijs van 1 EUR van het deel koer kathedraal, waarbij de aktekosten en de kosten voor opmaak twee opmetingsplannen door landmeter Provincie (1 000 EUR) gedragen worden door de Kerkfabriek.

Zakelijke rechten (eigendom, erfdienstbaarheid) zijn daden van beschikking en behoren tot de bevoegdheid van de provincieraad. Genoemde voorstellen worden voorgelegd aan de provincieraad voor principiële akkoord. De provincieraad wordt gevraagd om de deputatie te machtigen voor de verdere administratieve afhandeling.

Indien u hiermee kunt instemmen gelieve bijgevoegd besluit te ondertekenen.

Gent, .

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,  
Albert De Smet

De bevoegde gedeputeerde,  
Leentje Grillaert