



2025_CBS_08144 OMV_2025080683 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een aantal bijgebouwen - zonder openbaar onderzoek - Bijlokekaai, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandembroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Hogeschool Gent OI met als contactadres Geraard de Duivelstraat 5, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025080683) ingediend bij de deputatie op 23 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een aantal bijgebouwen
- Adres: Bijlokekaai 5, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nrs. 637S en 637R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 augustus 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 25 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Beschrijving van de omgeving en de plaats

Voorliggende aanvraag situeert zich op de site van de Bijloke, gelegen tussen de Bijlokekaai en de Godshuizenlaan. Op deze historisch waardevolle site zijn een aantal musea en cultuurhuizen ondergebracht, net als de Hogeschool Gent.

De projectzone waarop deze aanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Bijlokehospitaal met omgeving' (opgenomen in het beschermingsbesluit van 17/10/1980, met ID 1530).

De projectzone grenst eveneens aan de beschermde gebouwen 'Bijlokehospitaal: rouwkapel' en 'Bijlokehospitaal: Craeckhuys' (beiden opgenomen in het beschermingsbesluit van 17/10/1980, met ID 1530).

De projectzone is ook opgenomen binnen het goedgekeurde beheersplan 'Bijlokehospitaal met omgeving' (goedgekeurd op 1/8/2019).

De Bijlokesite met inbegrip van de projectzone, is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als bouwkundig element met ID 20338. De inventarisbeschrijving is raadpleegbaar via volgende weblink:
<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/20338>.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag betreft de sloop van een aantal gebouwen van de Hogeschool, gelegen aan de zijde van de Bijlokekaai. Het gaat om bijgebouwen die zich in een bouwvallige staat bevinden en die op het goedgekeurde beheersplan zijn aangeduid als gebouwen met een negatieve of indifferente erfgoedwaarde. De totale footprint van deze te slopen gebouwen bedraagt 749,01 m², met een totaal bouwvolume van 2.720 m³. Deze gebouwen verkeren bovendien in een slechte bouwfysische toestand.

In 2020 werd reeds een gelijkaardige sloopaanvraag goedgekeurd (OMV_2020065886), zoals vermeld in de historiek. Deze vergunning werd echter niet uitgevoerd wegens een gewijzigd ontwerp en is inmiddels vervallen. De huidige aanvraag behandelt hetzelfde onderwerp, met als verschil dat gebouw C12 en de berging gekoppeld aan gebouw C6 deze keer behouden blijven. Daarnaast wordt ingezet op het recupereren van de gaanderijzuilen van Pauli: de kolommen zullen worden bijgehouden en, indien mogelijk, geïntegreerd in het nieuwe ontwerp. Ook de tuinmuur die de site afschermt van de Bijlokekaai blijft integraal behouden.

Het is momenteel onduidelijk of deze aanvraag, in tegenstelling tot de vergunning van 2020, ook het behoud van de vloerplaten en funderingen voorziet. Ter ondersteuning van de aanvraag werden een archeologienota en een sloopopvolgingsplan toegevoegd.

In de archeologienota werd het volgende opgenomen: *"De sloop van aanwezige structuren en/of verharding in de advieszone vervolgonderzoek kan enkel plaatsvinden tot op*

maaiveldniveau. Alle funderingen of ondergrondse structuren dienen onaangeroerd te blijven. Vloeren en verhardingen mogen worden verwijderd, echter moet de onderfundering, zoals een stabilisatielaag of zandbed, blijven. Op die manier wordt de bodem tijdens deze werken niet dieper dan de bestaande verhardingen geroerd.”

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 13/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een scholencomplex. (OMV_2018074490)
- * Op 04/04/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de renovatie van een cultureel centrum binnen een beschermd monument. (OMV_2018133360)
- * Op 20/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van gebouwen op site Kask/Hogent. (OMV_2020065886)
- * Op 24/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de heraanleg Bijloketuin naast zaal 41/42. (OMV_2021017269)
- * Op 07/04/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren van de gevels van de artiestenfoyer en hoofdinkom en het verbeteren van de toegankelijkheid van het kraakhuis. (OMV_2021163384)
- * Op 10/04/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren van de hoofdinkom en gevels van de artiestenfoyer. (OMV_2024139310)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 19/06/1995 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van gebouwen in functie van de voorbereidende werken voor de realisatie van de nevenaccommodatie. (1995/514)
- * Op 05/03/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk slopen van een voormalige apotheek. (1997/2339)
- * Op 05/05/1998 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van gebouwdelen in het complex van de oude Bijloke. (1997/2306)
- * Op 19/02/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een noordelijk bijgebouw, het slopen van een niet-oorspronkelijke vleugel. (1998/2216)
- * Op 18/03/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van het operatiekwartier van het voormalig burgerlijk hospitaal 'de Bijloke'. (2010/28)
- * Op 22/11/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van nieuwe bewegwijzering op de Bijlokesite. (2013/684)
- * Op 12/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van het binnengebied van de Bijlokesite (1e fase). (2013/813)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheid kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL COUPURE, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern, zone met hoge stadslandschappelijke waarde, Zone voor gemeenschapsuitrusting en Zone voor wegen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 33908, waarvan akte genomen dd. 15 juli 2025, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 33908: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/33908>

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er worden gebouwen gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De sloop van de op het beheersplan aangeduide gebouwen en gebouwonderdelen is volledig in overeenstemming met de conclusies uit het goedgekeurde beheersplan. Deze bijgebouwen waren reeds opgenomen in een omgevingsvergunning die in 2020 werd afgeleverd, maar inmiddels vervallen is. Daarom wordt de sloop nu opnieuw aangevraagd. Zowel vanuit stedenbouwkundig als erfgoedpunt zijn er geen bezwaren tegen het verwijderen van de voorgestelde gebouwen.

Hoewel het project enige tijd heeft stilgelegen, werden de gesprekken tijdens de zomer van 2025 opnieuw opgestart. Het project voor Hogeschool Gent wordt momenteel bijgestuurd, waarbij het programma wordt ingekrompen. Team Stadsbouwmeester begeleidt dit proces mee. De huidige aanvraag betreft de sloop in functie van dit nieuwe project, waarbij de voorgestelde ingrepen inhoudelijk worden onderbouwd.

De verwijdering van de betrokken structuren zal geen ongewenste ruimtelijke impact hebben op de omliggende terreinen. Volgens de archeologienota mogen vloeren en verhardingen verwijderd worden, maar dienen funderingen en ondergrondse structuren behouden te blijven. De sloopwerken kaderen binnen een ruimer herontwikkelingsproject voor de Hogeschool, waarvoor reeds vooroverlegmomenten zijn ingepland. De concrete plannen zijn echter nog niet gekend; de aanvrager zal hiervoor op een later tijdstip een aparte omgevingsvergunning indienen.

Binnen de projectzone bevinden zich ook gebouwen en gebouwdelen met een hoge erfgoedwaarde. Deze waardevolle elementen moeten tijdens en na de sloopwerken gevrijwaard blijven van enige (gevolg)schade. De aanvrager is verantwoordelijk voor het nemen van de nodige beschermingsmaatregelen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig advies, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt beslist door de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het slopen van een aantal bijgebouwen van Hogeschool Gent oi, gelegen te Bijlokekaai 5, 9000 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Instandhouding te behouden panden

Neem de nodige maatregelen om de waardevolle te behouden gebouwen en gebouwdelen te stutten, te schoren en verder te beschermen, zodat deze geen (gevolg)schade ondervinden van de af te breken delen.

Archeologie

De voorwaarden in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 33908 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Riolering

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Openbaar domein

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Het nivelleren van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van het genivelleerde perceel. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³.

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,

2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Werfcharter

Stad Gent heeft een charter werftransport uitgeschreven waarbij er wordt gevraagd zoveel als mogelijk gebruik te maken van het hoger wegennet en van transport over water. Het bouwproject voldoet mogelijks aan de criteria om transport (al dan niet gedeeltelijk) via het water te laten verlopen. Er moet contact worden opgenomen met de relevante stadsdiensten om het transport over het water te bespreken.

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_08144 - OMV_2025080683 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een aantal bijgebouwen - zonder openbaar onderzoek - Bijlokekaai, 9000 Gent - Advies