



Verkoopdossier Site “Berg van Barmhartigheid”

BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG

Vanafprijs: **2.000.000,00 euro**

Abrahamstraat 13, 9000 Gent
Afd. 15, Sectie F, nr. 3164C - 3132E - 3167C

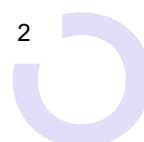
Voldersstraat 1, 9000 Gent – ☎ 09 269 69 00 – 🌐 info@sogent.be

Tijdstip voor dewelke de biedingen worden ingediend
Op 26/01/2027 om 11 uur



Inhoud

1. Verkoopsprocedure	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Biedingsprocedure en geldigheidsvereisten	4
1.3. Procedureverloop	6
1.4. Bijzondere voorwaarden	7
2. De site	8
2.1. Ligging en context	8
2.2. Beschrijving van de site	9
2.3. Juridisch en planologisch kader	14
2.4. Voorbereidende studies	17
2.5. Gewenste krachtlijnen bij de herontwikkeling	18
2.6. Ontwikkelpotentieel van de site	19
3. Bijlagen	23



1. Verkoopsprocedure

1.1. Algemeen

Voorwerp van verkoop

Sogent biedt de historische site “Berg van Barmhartigheid” (Abrahamstraat 13, 9000 Gent) te koop aan via **bieden onder gesloten omslag**. Het geheel omvat:

- de Berg van Barmhartigheid (beschermd monument)
- de Intendantswoning (vastgesteld bouwkundig erfgoed)
- een ruime binnentuin (ca. 1.200 m²)
- de achterliggende loods

De site situeert zich in het historisch hart van Gent. De locatie vlak bij het centrum en één van de toeristische trekpleisters van Gent, namelijk het Gravensteen, maakt de site uiterst geschikt voor een waardevolle herontwikkeling.

- Kadastrale percelen:
 - > Abrahamstraat 13 Afd. 15, Sectie F, nr. 3164C
 - > Achterliggende loods Afd. 15, Sectie F, nr. 3132E, Afd. 15, Sectie F, nr. 3167C
- Totale oppervlakte: ± 3.257 m² (volgens kadaster)

Wijze van verkoop

De goederen worden in opdracht van sogent verkocht volgens de procedure ‘bieden onder gesloten omslag’. Met het indienen van een bod aanvaardt de kandidaat-koper deze procedure en alle voorwaarden uit dit dossier.

Alle biedingen dienen bij sogent toe te komen uiterlijk **26 januari 2027 om 11u**. Laattijdig binnengebrachte biedingen zullen buiten beschouwing worden gelaten.

Publiciteit

Om deze verkoop voldoende kenbaar te maken aan het grote publiek wordt er van 2 oktober 2026 tot en met 26 januari 2027 de volgende publiciteit voorzien:

- advertentie op de website van sogent;
- advertentie op portaalsites (immoweb/zimmo) en notarim.be;
- advertentie ter plaatse bij sogent, te Voldersstraat 1, 9000 Gent
- TE-KOOP bord(en) op het onroerend goed

Inlichtingen

Algemene contactgegevens

Sogent, 09 269 69 00, info@sogent.be

Dossierbeheerder

Sara Vandelanotte, projectleider,
sara.vandelanotte@sogent.be

Laurens Vanthournout, vastgoeddeskundige,
laurens.vanthournout@sogent.be

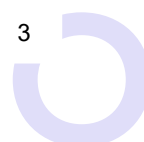
Vragen met betrekking tot de haalbaarheidsstudie

Sara Vandelanotte, projectleider,
sara.vandelanotte@sogent.be

Minimum biedingsbedrag

Deze objectieve verkoop start aan een minimum biedingsbedrag. Biedingen lager dan dit bedrag zullen bijgevolg niet geldig zijn.

Het minimum bod bedraagt voor de volledige site: **twee miljoen euro (€2.000.000,00)** (exclusief registratierechten, aktekosten en btw).



1.2. Biedingsprocedure en geldigheidsvereisten

Algemene bepalingen

Een bod moet worden ingediend via het standaard biedingsformulier (als [bijlage 1 en 2](#) bij dit verkoopdossier). Het bod dat door een kandidaat-koper uitgebracht wordt, is bindend en definitief.

Kandidaat-kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de conformiteit en de volledigheid van de ingediende documenten. Een bod dat wordt uitgebracht met een onvolledig of niet-conform biedingsformulier wordt als **ongeldig** beschouwd.

Een kandidaat-koper kan maar één bod indienen. Als een kandidaat-koper toch meerdere biedingen indient, wordt enkel rekening gehouden met het hoogste regelmatige bod.

Regelmatigheidsvereisten

Een bod wordt als **regelmatig** beschouwd indien **cumulatief** aan onderstaande voorwaarden is voldaan.

(1) Correct ingevuld biedingsformulier

Het standaard biedingsformulier (zie [bijlage 1](#) of [bijlage 2](#)) moet correct zijn ingevuld en onderaan voorzien zijn van datum, handtekening, naam en contactgegevens van elke bieder.

(2) Bij te voegen documenten

Voor natuurlijke personen

- kopie van de geldige identiteitskaart of vreemdelingenkaart van elke natuurlijke persoon/kandidaat-koper;
- gehuwde kandidaat-kopers dienen beiden het biedingsformulier te ondertekenen en een kopie van hun trouwboekje en, indien van toepassing, het huwelijkscontract bij te voegen;
- in tweevoud: een ingevulde en eenzijdig ondertekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad) (zie [bijlage 3](#)).

Voor rechtspersonen

- statuten en publicatie in het Belgisch Staatsblad (of gelijkwaardige documenten voor buitenlandse rechtspersonen);
- kopie van de identiteitskaart(en) en/of vreemdelingenkaart(en) van de vertegenwoordigers van de onderneming volgens de statuten, of een document waaruit blijkt dat de vertegenwoordiger over de nodige volmacht beschikt om de onderneming tot aankoop te verbinden;
- in tweevoud: een ingevulde en eenzijdig ondertekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad) (zie [bijlage 3](#)).

(3) Indiening onder gesloten omslag

Het biedingsformulier en de gevraagde documenten moeten worden ingediend in een **ondoorschijnende, volledig en goed afgesloten omslag**.

Op de omslag wordt vermeld:

- Aan de voorzijde: *“BOD site ‘Berg van Barmhartigheid’ t.a.v. sogent, Voldersstraat 1 te 9000 Gent”*;
- Aan de achterzijde: *naam en adres van de kandidaat-koper(s)*;
- Op de voor- en achterzijde: *“OMSLAG NIET OPENEN – bieding onder gesloten omslag”*.

Indien de bieding per post wordt verzonden, dient de gesloten omslag in een **tweede omslag** te worden gestoken.



Aanvulling van onregelmatige biedingen

Indien één of meerdere regelmatigheidsvereisten niet zijn vervuld, vraagt sogent de ontbrekende stukken op of verzoekt zij de kandidaat-koper de ontbrekende gegevens aan te vullen.

De kandidaat-koper moet de ontbrekende stukken en/of gegevens aanleveren **ten laatste tegen het einde van de periode van het onderzoek van de biedingen**.

Een onregelmatig bod dat niet tijdig wordt aangevuld, wordt **uitgesloten van de procedure**.

Geldigheidsvereisten

Naast de regelmatigheidsvereisten moet een bod **cumulatief** voldoen aan onderstaande geldigheidsvereisten. Bij niet-naleving wordt het bod **onvermijdelijk uitgesloten** van de procedure.

1. Het bod mag geen opschortende en/of ontbindende voorwaarden bevatten
2. Het bod moet worden opgesteld in het Nederlands
3. Het bod moet worden uitgebracht in euro en een concreet bedrag vermelden. Biedingen die worden gekoppeld aan andere biedingen zijn ongeldig (bijvoorbeeld: "€ 1.000,00 meer dan het hoogste bod").
4. Het bod moet gelijk aan of hoger zijn dan de vastgestelde minimumprijs
5. Indien een bod gezamenlijk door meerdere partijen wordt uitgebracht:
 - mag het biedingsbedrag niet worden opgesplitst, en
 - zijn alle partijen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van het volledige bedrag.
6. De bieding moet tijdig toekomen bij sogent. De bieding onder gesloten omslag kan:
 - worden afgegeven bij sogent tegen ontvangstbewijs, of
 - worden verzonden per post (aangetekend of niet-aangetekend).

Ongeldigheid

Indien niet **cumulatief** aan de hierboven vermelde regelmatigheids- en geldigheidsvereisten wordt voldaan binnen de afgesproken tijdspanne, wordt het bod als **ongeldig** beschouwd.



1.3. Procedureverloop

1.3.1. Openingszitting

Alle tijdig ingediende biedingen onder gesloten omslag zullen worden geopend op de kantoren van sogent (Voldersstraat 1, 9000 Gent) op **26/01/2027 om 11u.**

Het openen van de biedingen vindt plaats achter gesloten deuren. Om het correct verloop van de opening te garanderen zullen volgende personen aanwezig zijn:

- De dossierbeheerder(s) van sogent;
- Een gerechtsdeurwaarder.

De gerechtsdeurwaarder zal een proces-verbaal van de opening van de biedingen opstellen. Dit proces-verbaal zal de identiteit en het biedingsbedrag van elk bod vermelden. Kandidaat-kopers die een bod hebben ingediend zullen, veertien kalenderdagen na de opening van de biedingen, dit proces-verbaal kunnen opvragen bij sogent in het kader van de openbaarheid van bestuur.

Na het openen van de biedingen zullen de medewerkers van sogent de biedingen verder onderzoeken op regelmatigheid en geldigheid.

1.3.2. Onderzoek biedingen

In deze fase controleert sogent de regelmatigheid en geldigheid van de biedingen. Sogent neemt voor deze fase zeven kalenderdagen de tijd. Deze onderzoeksperiode loopt af op 3 februari **2027**.

Bij controle van de **regelmatigheid** kan sogent kandidaat-koper(s) nog oproepen om binnen deze periode van onderzoek nog bovenvermelde formaliteiten te vervullen. Het gaat hier enkel om het vervullen van de regelmatigheidsvereisten. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten zal buiten beschouwing worden gelaten. Ook het niet tijdig (binnen deze zeven dagen na de opening der biedingen) aanvullen van de regelmatigheid leidt tot ongeldigheid van het bod.

Elke kandidaat-koper wordt op het einde of tijdens de duur van dit onderzoek **per aangetekend schrijven en per mail** op de hoogte gebracht van het resultaat van het gedane bod.

1.3.3. Beslissing over de biedingen

Er wordt benadrukt dat na kennisname van de biedingen sogent steeds de mogelijkheid heeft om te beslissen op geen enkele van de biedingen in te gaan, dan wel om de procedure te hernemen (zowel na de eerste als na de tweede biedingsronde).

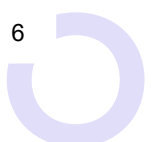
(A) Geen enkele geldige bieding - inhouden

Wanneer er uiterlijk op **26 januari 2027** geen enkele geldige bieding wordt ingediend wordt de verkoop ingehouden.

(B) Eén enkele geldige bieding – verkoop

Indien er slechts één geldige bieding ontvangen wordt, wordt de verkoop gesloten.

De door de koper eenzijdig getekende verkoopovereenkomst wordt ter ondertekening voorgelegd aan sogent. De koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van deze ondertekening. Binnen de 10 kalenderdagen na het versturen van dit schrijven dient de koper het voorschot ten bedrage van 10% van de prijs te betalen op de derdenrekening van de notaris van de verkoper. De intresten op dit bedrag worden vrijgemaakt in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte. Dit bedrag geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. De koper verbindt zich ertoe het saldo te zullen betalen uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte.



De getekende onderhandse verkoopovereenkomst wordt binnen vier maanden na ondertekening door het directiecomité van sogent bevestigd door een authentieke akte.

Elke partij heeft het recht op de vrije keuze van notaris. Het optreden van meerdere notarissen geeft geen aanleiding tot een verhoging van de kosten.

De verkoper, sogent, heeft als haar notaris in deze verkoop NOTAS, geassocieerde notarissen met standplaats te Gent aangesteld.

(C) Verschillende geldige biedingen – tweede biedingsronde

Indien er meerdere geldige biedingen worden uitgebracht zal er een tweede biedingsronde worden georganiseerd. Dit betekent evenwel niet dat reeds enig bod werd aanvaard en dat sogent de plicht heeft om te verkopen.

Na de eerste ronde worden de bidders verzocht een **tweede en laatste bod** uit te brengen. Enkel de drie hoogste bidders uit de eerste ronde zullen worden uitgenodigd voor de tweede ronde. Indien er verschillende bidders hetzelfde bedrag hebben geboden worden zij als één bod gezien.

Het nieuwe bod dat de kandidaten mogen indienen in de tweede biedingsronde bedraagt minstens het hoogste bod uit de eerste biedingsfase van de verkoopprocedure.

Kandidaat-koper(s) dienen enkel nog een biedingsformulier in te dienen voor deze tweede ronde. Wel dient dit biedingsformulier opnieuw aan alle **geldigheidsvereisten** zoals hierboven beschreven te voldoen.

Het openen van de biedingen uit de tweede biedingsronde zal plaatsvinden op **16 februari 2027 om 11u**, biedingen dienen uiterlijk dan te worden ingediend bij sogent. Laattijdig ingediende biedingen worden als ongeldig beschouwd. De onderzoeksperiode van deze biedingsronde loopt ten einde op 23 februari 2027.

Voor het overige verloopt de tweede biedingsronde op dezelfde wijze als de eerste:

- Indien er in de tweede biedingsronde **geen nieuw bod** wordt ingediend, wordt er verkocht aan de hoogste bidder uit de eerste biedingsronde;
- Indien de tweede biedingsronde resulteert in een nieuw **hoogste bod**, zal er verder worden gehandeld zoals beschreven onder punt b;
- Indien twee of meerdere kandidaat-kopers **hetzelfde bod** indienen, en dit bod is het hoogste, zullen deze kandidaat-kopers ten gepaste tijde worden uitgenodigd om een nieuw bod uit te brengen op de kantoren van sogent. Deze procedure zal dan telkens herhaald worden tot er slechts één bod het hoogste is.

1.4. Bijzondere voorwaarden

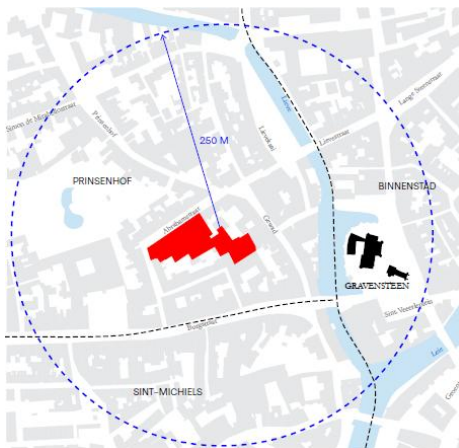
1. **Gebruik** Het goed is momenteel in gebruik gegeven aan verschillende partijen. Er wordt met de toekomstige koper bekeken of deze overeenkomsten kunnen worden overgenomen of tegen welke datum deze worden stopgezet.
2. **Belastingen** Vanaf de authentieke akte zijn alle eigenaarskosten en belastingen (zoals onroerende voorheffing) ten laste van de koper.



2. De site

2.1. Ligging en context

Ligging



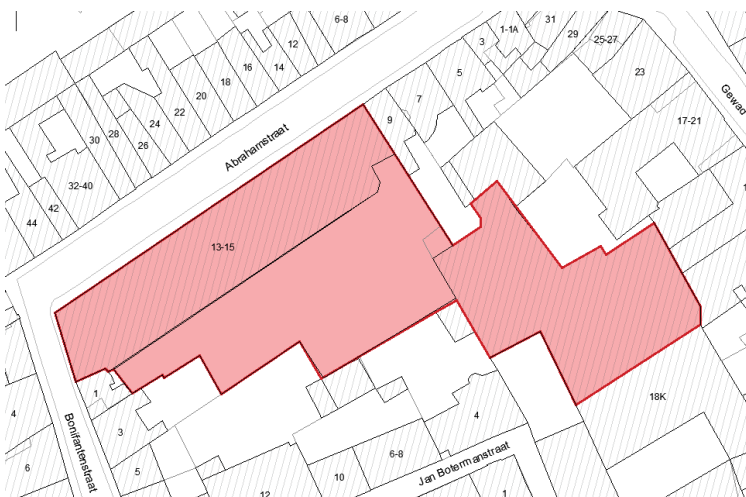
De site is gelegen in het noordwesten van het Gentse stadscentrum en op korte afstand van het Gravensteen. Hoewel de locatie zich dicht bij het toeristische centrum bevindt, ligt ze buiten de belangrijkste toeristische routes. De Abrahamstraat en het Gewad zijn rustige straten in de Prinsenhofwijk, een dichtbebouwde buurt met talrijke historische gevels en smalle kasseiwegen van middeleeuwse oorsprong.

De omgeving is dens bebouwd en nagenoeg volledig versteend. De oevers van de Leie en de Lieve die de buurt doorkruisen zijn grotendeels vol gebouwd. Het publiek groen is schaars en beperkt in omvang.

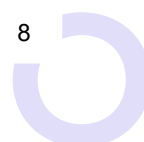
Bereikbaarheid

De site is centraal gelegen en daardoor goed bereikbaar via verschillende vervoersmiddelen. Voorzieningen liggen op wandel- en fietsafstand. Het openbaar vervoer is vlot toegankelijk dankzij nabijgelegen tramhaltes (Gravensteen en Sint-Elisabethplein). In de omgeving zijn deelwagens beschikbaar; de dichtstbijzijnde Cambio-standplaats bevindt zich op 190 meter. De wijk is grotendeels autovrij en er geldt een hoge parkeerdruk. De stadsparking "Ramen" bevindt zich op 350 meter. Aan de voorgevel in de Abrahamstraat zijn beperkte publieke fietsenstallingen.

Eigendomssituatie en kadastrale gegevens



Kadastrale informatie	Opp	Eigenaar
Afd. 15, Sectie F, nr. 3164C	2.168 m ²	sogent
Afd. 15, Sectie F, nr. 3132E	1.072 m ²	sogent
Afd. 15, Sectie F, nr. 3167C	17 m ²	sogent



2.2. Beschrijving van de site

2.2.1. Overzicht delen

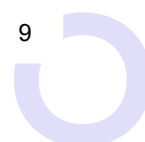
Verschillende delen in de projectzone:

De eigenlijke **Berg van Barmhartigheid** (footprint ca. 675 m², BVO ca. 2700 m²)

Het naastgelegen **hoekgebouwtje** (de aangebouwde technische ruimte voor de verwarming en nutsvoorzieningen bij de invulling als stadsarchief) (ca. 75 m²).

De **Intendantswoning**, de vroegere woning van de intendant van de Berg van Barmhartigheid (footprint ca. 260 m², BVO ca. 740 m²)

De **binnentuin** van ca. 1.200 m² en de achtergelegen **loods** van ca. 1.000 m².



2.2.2. Historische duiding (samengevat)

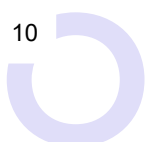
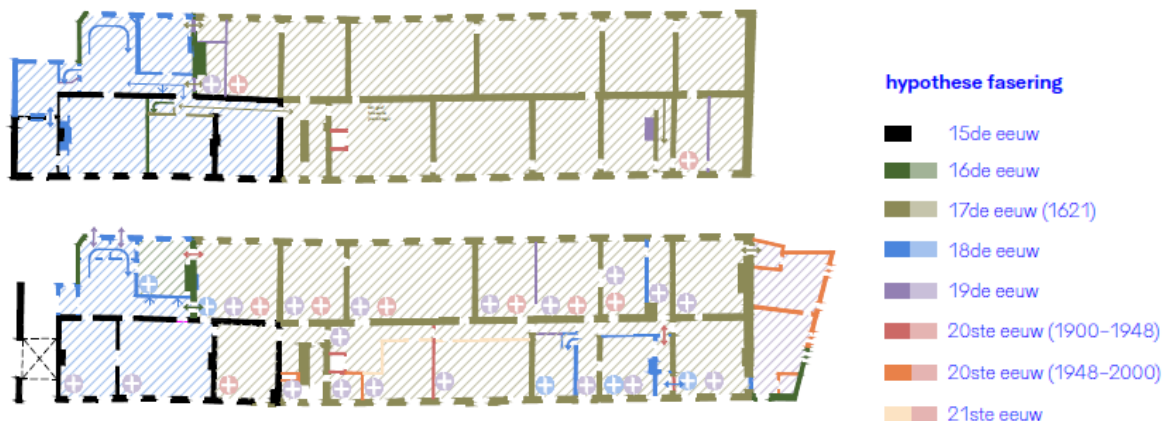
Om de historische gelaagdheid, de architecturale evolutie en de erfgoedwaarden van de verschillende gebouwen op de site grondig te documenteren, werd een uitgebreide bouwhistorische studie uitgevoerd. Voor een gedetailleerde analyse en alle relevante historische gegevens wordt verwezen naar *bijlage 13 - Bouwhistorische studie*.

Berg van Barmhartigheid

- **Oprichting:** Gebouwd in 1621 als een technisch en robuust gebouw, ontworpen om waardevolle spullen veilig te bewaren. Het was het eerste barokgebouw in Gent, met een opvallende gevel en innovatieve indeling. Het gebouw diende als pandjeshuis waar mensen bezittingen konden verpanden tegen een lening. De organisatie en beveiliging waren zeer streng, met gescheiden parcours voor personeel en bezoekers, compartimenten en brandwerende structuren.
- **18de-19de eeuw:** Modernisering van het gelijkvloers, vervanging van ramen, optimalisaties en herstellingen.
- **20ste eeuw:** Aanpassingen voor het stadsarchief, afbraak van hijsconstructies, integratie van een lift, en verdere restauraties.

Intendantswoning (de 'loove' of Dondersteen)

- **Oorsprong:** Gebouwd in de 15de eeuw als een rijke woning, vermoedelijk door ridder Gillis van der Woestine. De woning had een typische drieledige kamerstructuur, kruisvensters en een prestigieuze koetsdoorgang met kruisribgewelf.
- **16de eeuw:** Eerste uitbreiding met onder andere een centrale keuken en breed schouwkanaal, waarvan nog restanten zichtbaar zijn.
- **17de eeuw:** Integratie in het complex van de Berg van Barmhartigheid. De woning bleef dienst doen als woning voor de intendant, maar werd uitgebreid met een eetzaal en kreeg een nieuwe toegang.
- **18de eeuw:** Drie grote verbouwingen moderniseerden de woning volledig:
 - De tuinvleugel werd herbouwd.
 - De gevel en ramen werden aangepast, rococo- en classicistische elementen toegevoegd.
 - De interne circulatie en comfort werden verbeterd.
- **19de-20ste eeuw:** Verdere modernisering, herinrichting en aanpassingen in functie van het stadsarchief. Veel originele middeleeuwse elementen zijn verdwenen, behalve delen van de gevel, het kruisgewelf en de dakstructuur.



2.2.3. Berg van Barmhartigheid (beschermd monument)

Relatie met de omgeving

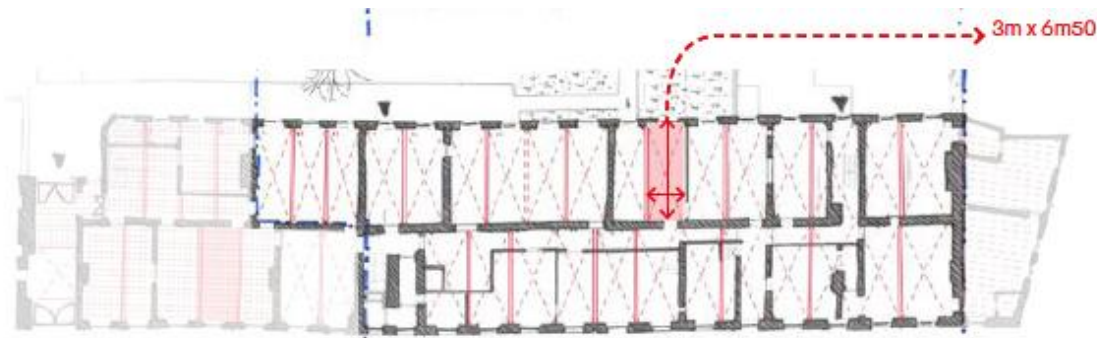
De Berg van Barmhartigheid presenteert zich aan de Abrahamstraat als een monumentaal, maar relatief gesloten gebouw. De gevelarchitectuur is sterk beeldbepalend, maar door de beperkte lengte van de straat en de hoge raampositionering is de interactie met het openbaar domein gering. De historische geslotenheid van de gevels is rechtstreeks te linken aan de oorspronkelijke functie als pandjeshuis, waarin discretie en beveiliging centraal stonden.

Aan de tuinzijde was het gebouw oorspronkelijk alzijdig ontworpen, maar vandaag is de achtergevel minder leesbaar door verval en latere ingrepen.

Circulatie

Ruimtes (op de verdiepingen) zijn aaneengeschaald en ontsloten via circulatiezones langs de gevels. Verticale circulatie wordt voorzien via een primaire traphal aan de zijde van de intendantswoning, een tweede circulatie via steektrappen aan het andere uiteinde en een later toegevoegde lift, die niet werkzaam is en niet voldoet aan hedendaagse toegankelijkheidsnormen

Structurele logica



De Berg beschikt over een robuuste gemetselde draagstructuur. Het gebouw is opgebouwd volgens een duidelijk leesbaar grid (ca. 3,00 m x 6,50 m), met:

- zware bakstenen dragende wanden;
- gemetselde kruis- en tongewelven;
- een houten dakstructuur met gemetste baksteeninvullingen (ifv brandpreventie)

Bouwfysische toestand

Hoewel de straatgevel een verzorgd voorkomen heeft, bevindt het gebouw zich in een **matig tot slechte bouwfysische toestand**:

- sterke degradatie van dakbedekking en buitenschrijnwerk;
- ernstige aantasting van natuursteen en metselwerk aan de achtergevel; lokaal ontbrekende of gecorrodeerde gevelankers;
- in enkele ruimten zijn scheuren zichtbaar, het schilderwerk op ramen en deuren is sterk versleten, het hout is op diverse plaatsen rot of kromgetrokken.

Erfgoedwaardering

De Berg van Barmhartigheid is beschermd als monument. Belangrijke elementen met hoge erfgoedwaarde zijn:

- de straat- en tuingevels



- de 17e-eeuwse draagstructuur
- de primaire traphal
- de voormalige leeszaal
- unieke brand- en inbraakpreventie-elementen

2.2.4. Intendantswoning (vastgesteld erfgoed)

Relatie met de omgeving

De intendantswoning heeft een meer open relatie met de Abrahamstraat dan de Berg. Grotere raamopeningen en de aanwezigheid van de koetsdoorgang zorgen voor visuele en functionele interactie met het openbaar domein. Deze doorgang vormt het unieke overgangselement tussen straat, de tuin en de achterliggende loods.

Circulatie

De interne circulatie is opgebouwd rond een klassieke centrale traphal, van waaruit de vertrekken op het gelijkvloers en de eerste verdieping ontsloten worden. De zolderverdieping is enkel bereikbaar via twee kleinere diensttrappen, wat de bruikbaarheid en toegankelijkheid van dit niveau beperkt.

Structurele logica

De structuur van de intendantswoning is hoofdzakelijk gebaseerd op:

- gemetselde dragende gevels en centrale draagmuur
- houten verdiepingsvloeren met moer- en kinderbalken
- gemetselde gewelven boven de koetsdoorgang
- een houten spantendak

Bouwfysische toestand

De intendantswoning verkeert in een eerder slechte bouwfysische toestand. Vastgestelde problemen zijn onder meer:

- aantasting van dakstructuur en kapgebinte;
- klimplanten aan de achtergevel
- aanwijzingen van insectenaantasting en mogelijke schimmelvorming in houten vloeren;
- loskomend pleisterwerk en vochtproblemen;
- sterk verweerde vloeren en binnenschrijnwerk.

Erfgoedwaardering

De intendantswoning is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed en bezit een zeldzame laatmiddeleeuwse kern. Elementen met hoge erfgoedwaarde zijn:

- de 15e- en 16e-eeuwse draagstructuren;
- originele kelder- en kapconstructie;
- 18e- en 19e-eeuwse interieurafwerkingen die de historie van het gebouw illustreren.

Bepaalde binnenmuren en plafonds van recentere datum verstoren de leesbaarheid en worden als neutraal tot negatief gewaardeerd

2.2.5. De tuin en Loods (niet beschermd)

De tuin vormt een volledig omsloten binnengebied en is vandaag onzichtbaar vanop het openbaar domein. De tuin wordt ontsloten via de koetsdoorgang in de Intendantswoning.

De tuin bevindt zich momenteel in een eerder verwilderde en onderbenutte staat.



De tuin bevat geen geïdentificeerde waardevolle erfgoedelementen. De studie sluit niet uit dat er archeologische of historische sporen aanwezig kunnen zijn.

De loods is eveneens volledig aan het zicht van het openbaar domein onttrokken en ligt centraal in het bouwblok. De loods bestaat uit één grote open ruimte met een rechtstreeks verbinding naar de tuin. Er is tevens een doorsteek naar het pad gelegen in Gewad (nr 13) waarin het MSOC momenteel gevestigd is. Op termijn zal dit pand ook verkocht worden.

De loods was in gebruik door Amsab en het Liberaal archief tot eind 2023. Sindsdien staat de loods grotendeels leeg. Momenteel wordt een deel van de ruimte gebruikt als opslagruimte voor het MSOC.

De loods verkeert in **goede algemene staat**. Er zijn geen ernstige structurele gebreken vastgesteld, al zijn lokale problemen door verouderde goten, beperkte waterkering en gevelbegroeiing aanwezig.

- ➔ Voor een volledige beschrijving van de bouwdelen, de constructieve logica, de erfgoedwaardering wordt verwezen naar de herbestemmingsstudie (zie *bijlage 15 - Herbestemmingsstudie*)
- ➔ Voor een volledig overzicht van de bouwfysische toestand en schadebeelden wordt verwezen naar het ruimteboek (zie *bijlage 14 - Ruimteboek*). Hierin vind je per ruimte en gebouwdeel een gedetailleerde analyse, inclusief foto's en technische beschrijvingen.



2.3. Juridisch en planologisch kader

2.3.1. Planologische voorwaarden

Gewestplan

De site is volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' volledig gelegen in **Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde**.

BPA

De site is gelegen in het **BPA 114 Binnenstad – Deel Begijnhof-Prinsenhof** (18 juli 1989)

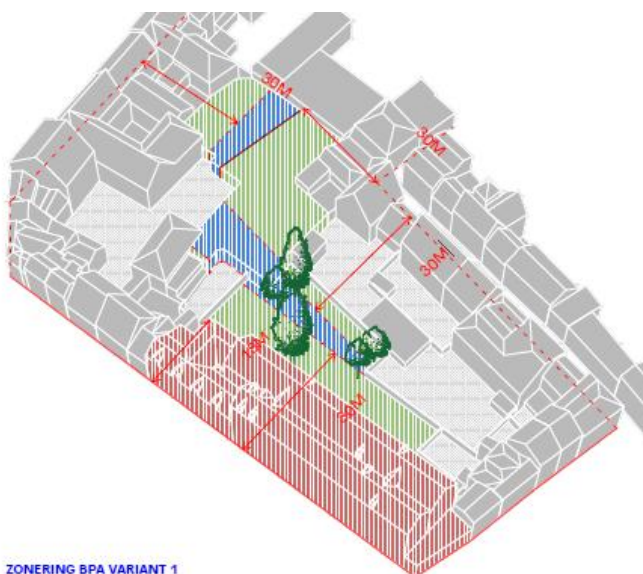
- Grafisch plan: [Grafisch plan BPA 114](#)
- Toelichting: [Toelichting BPA 114](#)

Volgens het BPA is de site gelegen in

- In de zone met referentiehoogte van 3 bouwlagen
- In de zone **G** voor **gemeenschapsuitrusting** voor de strook hoofd- en bijgebouwen met **klasse 1** voor tuinstrook en binnenkern
- Grenzend aan zone met hoge stadslanschappelijke waarde

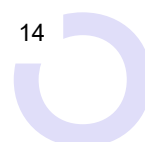
In het BPA worden **drie zones** gedefinieerd: strook voor hoofd- en bijgebouwen, tuinstrook (= zone tot 30m vanaf de rooilijn) en de binnenkern.

- zone voor hoofd- en bijgebouwen
- tuinstrook
- binnenkern



ZONERING BPA VARIANT 1

Zone	Functies zonder beperking	Functies met max. 50% van de BVO	Niet toegelaten functies
strook voor hoofd- en bijgebouwen	woningen, gemeenschapsuitrusting op buurtniveau / stedelijk niveau of andere overheidsdiensten	winkels, kantoren en diensten, horeca (excl. hotels), hotels	verzorgende bedrijven, niet-hinderlijke bedrijven
tuinstrook	winkels, gemeenschapsuitrusting op buurtniveau, verzorgende bedrijven, autobergplaatsen	kantoren en diensten, horeca, hotels, gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau, andere overheidsdiensten, niet-hinderlijke bedrijven	woningen
binnenkern	woningen, gemeenschapsuitrusting op buurtniveau, verzorgende bedrijven, autobergplaatsen	winkels, kantoren en diensten, horeca, hotels, gemeenschapsuitrusting op stedelijk niveau, andere	



		overheidsdiensten, niet-hinderlijke bedrijven	
--	--	---	--

Belangrijke aandachtspunten uit het BPA

- Winkels, kantoren en diensten, hotels en horeca kunnen slechts toegestaan worden in de binnenkern voor zover de daar gesitueerde constructies functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw.
- De maximale bebouwde oppervlakte in de tuinstrook en binnenkern bedraagt 75%.
- In het BPA zijn uitgebreide definities opgenomen wat begrepen wordt onder de gehanteerde bestemmingscategorieën.
- Bouwvoorschriften met betrekking tot algemeen uitzicht, gebouwhoogte, gebouwdiepte, gevels, daken etc: zie bepalingen in het BPA.

Omgaan met het BPA

Voor de herbestemming van de site wordt het BPA zoveel mogelijk als uitgangspunt gehanteerd, maar kunnen **afwijkende invullingen onderzocht worden** wanneer dit ruimtelijk, erfgoedkundig of beleidsmatig wenselijk is. Overleg met de bevoegde diensten en een degelijke motivering zijn daarbij essentieel.

Afwijkingen zijn juridisch mogelijk op basis van:

- artikel 4.4.6 VCRO (beschermd erfgoed)
- artikel 4.4.9/1 VCRO (BPA ouder dan 15 jaar)

Andere kaders

Daarnaast zijn ook allerhande verordeningen van toepassing. De meest relevante zijn:

- de Gewestelijke verordening Hemelwater,
- de Gewestelijke verordening Toegankelijkheid,
- het Algemeen Bouwreglement Gent ([ABR](#))
- de [Parkeernorm](#) van Stad Gent

Tot slot zullen verschillende beleidsnota's van Stad Gent hier sturend zijn zoals

- de [Bouwblokvisie](#) van Stad Gent
- [Afwegingskader Monumentenzorg](#) van Stad Gent

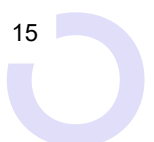
Het volgen van deze kaders verhoogt aanzienlijk de kans op een vlot en positief vergunningstraject.

2.3.2. Erfgoed

De site kent drie beschermingen:

1. Sinds 1943 is het **gebouw van de berg beschermd als monument** (Berg van Barmhartigheid [ID10266](#)) via het beschermingsbesluit van 20 juli 1943 ([ID 74](#)) om redenen van artistieke, oudheidkundige en historische waarde. Het beschermingsbesluit is opgenomen als *bijlage 11 - Beschermingsbesluit*.
2. De **rest** van de site met uitzondering van de loods is opgenomen op **het inventaris van vastgesteld onroerend erfgoed** (Berg van Barmhartigheid en woning van de beheerder [ID18808](#)).
3. De gehele site is gelegen in de archeologische zone van de Gentse binnenstad (Historische stadskern van Gent [ID140021](#)).

De vigerende wetgeving betreffende beschermde goederen is dan ook van toepassing, zijnde het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 en het [Onroerenderfgoedbesluit](#).



2.3.3. Renovatieverplichting

Bij notariële overdracht kan de Vlaamse renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouweenheden van toepassing zijn (termijn 5 jaar), met mogelijke erfgoedgerelateerde afwijkingen voor (vastgesteld/beschermd) erfgoed.

Meer informatie is te vinden op:

- vlaanderen.be
- [Onroerend Erfgoed](#)

2.3.4. Brandweer

In het kader van de herbestemmingsstudie werd de brandveiligheid en evacuatie expliciet onderzocht en besproken met Brandweerzone Centrum. De brandweer formuleerde een aantal overkoepelende randvoorwaarden en aandachtspunten die richtinggevend zijn voor elke toekomstige herontwikkeling van de site.

Deze randvoorwaarden vormen een belangrijk structurerend element voor de ontwikkelbaarheid van de site en moeten steeds functie-afhankelijk worden beoordeeld.

Algemene uitgangspunten

Voor de bestaande gebouwen (Berg van Barmhartigheid en Intendantswoning) geldt het KB Brandveiligheid als richtinggevend kader. Gezien het erfgoedstatuut is maatwerk mogelijk, mits compenserende maatregelen.

Brandveiligheid en evacuatie zijn in sterke mate afhankelijk van:

- de functie en het gebruikstype (dag- of nachtgebruik);
- de bezettingsgraad;
- de compartimentering en schaal van de eenheden.

In het bijzonder geldt dat:

- verschillende functies/entiteiten brandwerend gescheiden moeten zijn
- compartimenten groter dan 500 m² of functies met nachtbezetting twee onafhankelijke vluchtmogelijkheden vereisen;
- voor woonfuncties striktere eisen (vb. vluchtafstanden) gelden dan voor kantoor- of dagfuncties.

De Berg heeft lange vluchtafstanden door de aaneenschakeling van ruimtes, een beperkte ontsluiting aan de straatzijde en een achtergevel die niet bereikbaar is voor brandweervoertuigen. Dit impliceert dat mogelijke functies sterk samenhangen met het aantal vereiste evacuatiewegen en dat bepaalde functies (woningen/kleinere compartimenten) zwaardere ingrepen kunnen vereisen (bijkomende verticale en horizontale circulaties)

Brandweerzone Centrum benadrukte dat de Berg en de Intendantswoning duidelijk als twee afzonderlijke gebouwen leesbaar moeten blijven. Elk gebouw moet een eigen herkenbare toegang aan de straatzijde hebben in functie van operationele leesbaarheid.

De Intendantswoning beschikt over een centrale traphal, is beperkt in oppervlakte per bouwlaag en maar heeft geen volwaardige tweede evacuatieroute binnen het gebouw zelf. Daaruit volgt dat de Intendantswoning niet als triplex kan functioneren. Een gebruik als duplex is mogelijk, op voorwaarde dat een tweede vluchtweg wordt voorzien via een functionele koppeling met de Berg.

De loods en de binnentuin kunnen niet rechtstreeks bediend worden door brandweervoertuigen (door de beperkte doorgangsbreedte en hoogte) en hebben slechts één evacuatieroute. De maximale bezetting is hierdoor beperkt.

Indien in het binnengebied nieuwe volumes worden opgericht, gelden volgende richtinggevende principes:



- maximaal één bouwlaag;
- een maximale afstand van 60 m tot de opstelplaats van de brandweer;
- poorten en toegangen moeten openen in vluchtzin.

De toe te passen wetgeving is afhankelijk van het toekomstig gebruik: [Regelgeving - Brandweerzone Centrum](#) onder deel "Regels per bestemming".

2.4. Voorbereidende studies

In voorbereiding van de verkoop heeft sogent een uitgebreide onderzoeksfase doorlopen, met als doel het ontwikkelpotentieel van de site Berg van Barmhartigheid zorgvuldig, realistisch en onderbouwd in kaart te brengen.

Deze voorbereidende studies bieden kandidaat-kopers achtergrondinformatie en een afwegingskader, waar de erfgoedwaarden, ruimtelijke kenmerken en de juridische en technische randvoorwaarden reeds grondig zijn onderzocht.

De studies geven onder meer inzicht in:

- de historische en architecturale gelaagdheid van de site;
- de bouwfysische en structurele toestand van de gebouwen;
- de ruimtelijke draagkracht van de site voor verschillende functies;
- mogelijke programmamixen en ontwikkelrichtingen;
- de belangrijkste aandachtspunten op het vlak van erfgoed, stedenbouw, brandveiligheid, toegankelijkheid en energetische prestaties.

De studies werden opgesteld in nauw overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed, de Dienst Monumentenzorg van de Stad Gent, de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en Brandweerzone Centrum.

Bouwhistorisch onderzoek zie bijlage 13 -

Om een diepgaand inzicht te krijgen in de historische gelaagdheid, de bouwfysische toestand en de erfgoedwaarden van het gebouw, werd een **bouwhistorisch onderzoek** uitgevoerd.

Dit onderzoek biedt een uitgebreide analyse van de bouwgeschiedenis, de architecturale evolutie en de waardevolle elementen die behouden of gerestaureerd dienen te worden.

De resultaten van dit onderzoek vormen een essentiële basis voor elke toekomstige ingreep en dragen bij aan een respectvolle omgang met het erfgoed.

Ruimteboek zie bijlage 14 -

Parallel aan het bouwhistorisch onderzoek werd een **ruimteboek** opgesteld.

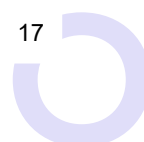
Dit document bevat een gedetailleerde inventarisatie van alle ruimtes binnen het gebouw, inclusief hun huidige toestand en eventuele schadebeelden.

Herbestemmingsstudie zie bijlage 15 -

Aansluitend werd een **herbestemmingsstudie** uitgevoerd, waarin de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van de site werden onderzocht.

Deze studie koppelt een omgevingsanalyse aan een diepgaande analyse van de site en de gebouwen zelf. Op basis van deze inzichten werden en via ontwerpend onderzoek, de potenties van de site blootgelegd.

Deze studie biedt scenario's en aanbevelingen voor een toekomstgerichte, duurzame en maatschappelijk relevante herontwikkeling, met respect voor de erfgoedwaarden.



2.5. Gewenste krachtlijnen bij de herontwikkeling

Op basis van de uitgevoerde studies formuleert sogent een aantal **richtinggevende ambities** voor de herontwikkeling van de site. Deze krachtlijnen zijn **niet bindend**, maar geven aan welke kwaliteiten als essentieel worden beschouwd.

Een groene long voor de buurt

De tuin van de site is vandaag verwilderd en onderbenut, maar beschikt door zijn omvang, ligging en oude bomen over een bijzonder potentieel als groene long in het stedelijk weefsel. De herontwikkeling biedt de kans om dit binnengebied te transformeren tot een **kwalitatieve, rustige en (gedeeltelijk) toegankelijke buitenruimte** die een meerwaarde vormt voor gebruikers en buurtbewoners.

Een zorgvuldige inrichting van de tuin, in combinatie met laagdynamische activiteiten in de loods, kan bijdragen aan een betere balans tussen leefkwaliteit, erfgoedbeleving en ruimte voor ontmoeting, zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden. Verdichting in het binnengebied is om deze redenen niet wenselijk.

Energetische renovatie

Uit de voorbereidende studies blijkt dat de energetische prestaties van de gebouwen ondermaats zijn. De buitenschil vertoont warmteverliezen, technische installaties zijn verouderd en isolatie en ventilatie voldoen niet aan hedendaagse normen.

Bij een herbestemming zal een evenwicht gezocht moeten worden tussen energetische verbetering en het behoud van erfgoedwaarden. De regelgeving laat toe om, mits motivering en erfgoedtoets, af te wijken van bepaalde EPB-eisen wanneer deze strijdig zijn met de erfgoedwaarde van het gebouw.

Programma-mix en buurtgerichte functies

Vertrekkend vanuit de sterke identiteit en de ruimtelijke kwaliteiten van de gebouwen wordt gestreefd naar een **evenwichtige programmamix** die zowel **economisch haalbaar** is als **maatschappelijke meerwaarde** creëert voor de buurt en de stad.

Een toekomstgerichte invulling biedt flexibiliteit en kan inspelen op evoluerende noden, met oog voor functies die de rust, het erfgoedkarakter en het gebruik van de site respecteren.

Langetermijnstrategie

Sogent wenst dat de herontwikkeling resulteert in een **duurzame langetermijnstrategie**, waarbij de site op termijn zowel **economisch, functioneel** als **maatschappelijk** blijft functioneren. Een kwalitatieve en toekomstgerichte invulling moet ervoor zorgen dat deze unieke erfgoedsite op een respectvolle en veerkrachtige manier wordt geïntegreerd in het stedelijk weefsel.



2.6. Ontwikkelpotentieel van de site

Dit hoofdstuk is bedoeld als richtinggevend, informatief en niet-bindend en heeft tot doel kandidaat-kopers inzicht te verschaffen in de schaal, flexibiliteit en waardecreërende mogelijkheden van de site, binnen het geldende juridische en erfgoedkundige kader.

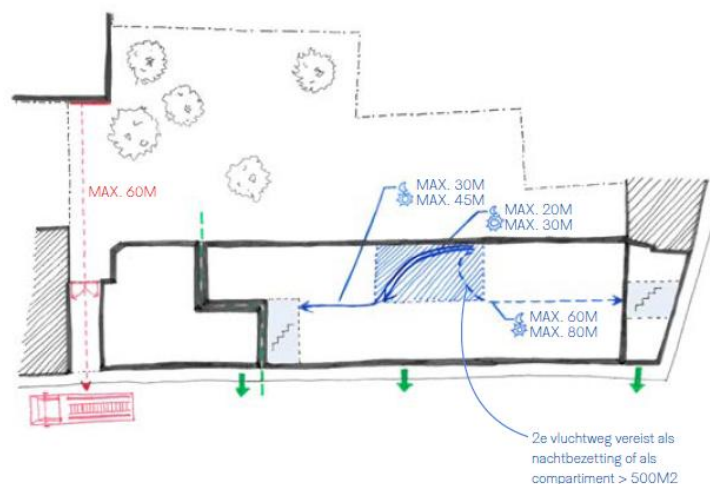
Voor het volledig ontwerpend onderzoek met alle nuances en conclusies wordt verwezen naar bijlage 16.

2.6.1. Algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

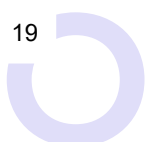
De site combineert een uitzonderlijke erfgoedwaarde met een omvang en samenstelling die atypisch is voor de historische binnenstad van Gent. De aanwezigheid van meerdere gebouwdelen met **verschillende erfgoedstatuten**, een grote binnentuin en een afzonderlijke loods maakt het mogelijk om **functies te spreiden en te differentiëren** naargelang hun impact, rendabiliteit en publieksgerichtheid.

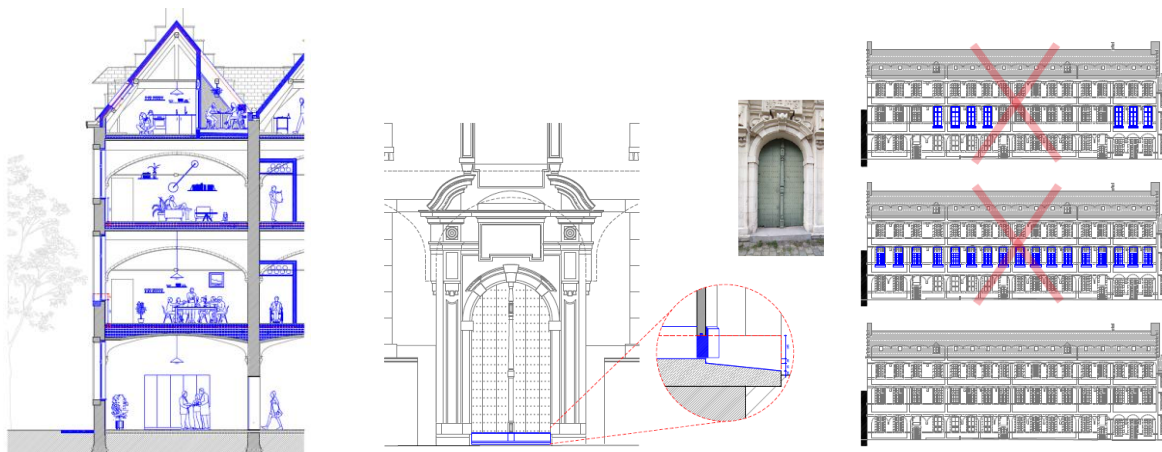
Uit het ontwerpend onderzoek blijkt dat het ontwikkelpotentieel van de site sterk wordt gestuurd door volgende overkoepelende randvoorwaarden:

- Op vlak van brandveiligheid en evacuatie: de schaal van de Berg en de beperkte bereikbaarheid van de achterzijde maken evacuatiewegen en compartimentering structurerend. Functies met nachtbezetting of kleinere compartimenten vereisen ingrijpende maatregelen.



- Op vlak van erfgoed: de Berg is beschermd als monument met een zeer hoge erfgoedwaarde. Dit beperkt zware ingrepen aan structuur, gevels en interne ruimtelijkheid. De Intendantswoning biedt meer flexibiliteit, maar ook daar blijven erfgoedwaarden richtinggevend.





- Op stedenbouwkundig vlak: het BPA laat verschillende functies toe, maar beperkt o.a. het aandeel van bepaalde programmatie. Afwijkingen zijn juridisch mogelijk, maar vergen een goede motivering en afstemming.
- Op vlak van bereikbaarheid en parkeren: de site is gelegen in een autoluwe binnenstad met hoge parkeerdruk. Autoparkeren is niet sturend, fietsparkeren wel essentieel. Functies met hoge bezoekersstromen, gezien het sterk residentiële karakter van de buurt, zijn minder evident.

Belangrijk daarbij is dat:

- niet elk gebouwdeel aan dezelfde erfgoedmatige/stedenbouwkundige beperkingen onderhevig is
- zware ingrepen kunnen worden vermeden door functies **strategisch toe te wijzen**
- waarde kan worden gecreëerd door combinatie van prestigewaarde (monument) en flexibiliteit

De site leent zich daardoor in het bijzonder tot **samengestelde ontwikkelmodellen (het combineren van functies)**.

2.6.2. Ontwikkelpotentieel per gebouwdeel

De Berg van Barmhartigheid (beschermd monument – ca. 2.660 m² BVO)

De Berg is een robuust en uitzonderlijk goed leesbaar monument met een **dwingende interne logica**: grote aaneengesloten ruimtes, een repetitief structureel grid en beperkte circulatiekernen.

Ontwikkelpotentieel

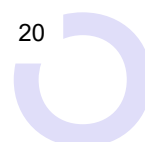
- Geschikt voor functies met lage structurele impact en beperktere compartimentering;
- Hoge erfgoedwaarde impliceert minder vormelijke ontwerpvrijheid.
- Bijkomende circulatiekern kan toegevoegd worden aan de zijgevel.
- Onder voorwaarden kunnen gangen geïntroduceerd worden.

Belangrijke randvoorwaarden

- Geen aanpassingen aan waardevolle gevels (geen terrassen of passerelles, geen aanpassingen van de gevelopeningen);
- Brandveiligheid en evacuatie zijn sterk sturend bij wonen of nachtgebruik;
- Integratie van technieken moet geconcentreerd en erfgoedvriendelijk gebeuren.

Indicatieve functies (niet-limitatief)

kantoren, collectieve werkplekken, culturele of semipublieke functies, (speciaal)winkels, zorg- of kennisfuncties, shortstay of (grotere) woonentiteiten.



De Intendantswoning (bouwkundig erfgoed – ca. 860 m² BVO)

De Intendantswoning heeft een fijnmazigere structuur, een centrale traphal en rijkere interieurs. Het erfgoedstatuut laat hier meer flexibiliteit toe.

Ontwikkelpotentieel

- Geschikt voor functies die kleinschaliger en publiekgericht zijn;
- Kan functioneren als scharnier tussen straat, site en tuin - geschikt voor combinaties van publiek en privaat gebruik.

Belangrijke randvoorwaarden

- Compartimentering vraagt voorzichtigheid om interieurs en traphal te vrijwaren;
- Integrale toegankelijkheid is beperkt mogelijk (geen lift)
- Terrassen zijn mogelijk

Indicatieve functies (niet-limitatief)

wonen (meergezinswoning), kantoren en praktijken, buurtgerichte functies, reca op het gelijkvloers, combinatie wonen-werken.

De binnentuin en de loods (niet beschermd – ca. 2.200 m²)

De tuin en loods vormen een meer flexibel onderdeel van de site. Ze zijn verborgen voor het openbaar domein en liggen in een rustige wooncontext.

Ontwikkelpotentieel

- Grote meerwaarde als groene en collectieve ruimte in de binnenstad;
- Loods biedt grote vrije overspanningen voor flexibele programmatie;
- Functies met een laagdynamisch karakter zijn het meest aangewezen.

Belangrijke randvoorwaarden

- Beperkte evacuatiemogelijkheden;
- Risico op overlast voor omwonenden;
- Nieuwbouw of herbouw sterk beperkt in hoogte en omvang.
- Geen inbreiding/wonen in het binnengebied.

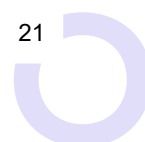
Indicatieve functies (niet-limitatief)

buurt- en collectieve functies, ateliers, diverse buurtvoorzieningen (zorgpraktijk, kinderdagverblijf, ...), fietseninfrastructuur, logistieke of ondersteunende programmatie.

2.6.3. Samenvatting van de geteste scenario's

In het ontwerpend onderzoek werden drie ontwikkelscenario's uitgewerkt. Deze scenario's zijn geen voorkeurskeuzes, maar illustreren een waaier van wat ruimtelijk en technisch onderzocht is. In elk van de scenario's wordt naar een meerwaarde voor de buurt gezocht. Steeds wordt het (gedeeltelijk) open stellen van de tuin geopperd om een groene ontmoetingsplek te bieden, wat in de dense woonbuurt ontbreekt.

Scenario 1 – Focus 'werken'	Scenario 2 – Focus 'wonen'	Scenario 3 – 'Maximale mix'
- winkel- en kantoorfuncties in de Berg; - buurtgerichte en zorgfuncties in de Intendantswoning; - loods vooral ondersteunend (parking, voorzieningen)	- grotere wooncomponent gecombineerd met werk - meer ingrepen vereist aan het erfgoed (brand, technieken, gangen, compartimentering);	- combinatie van wonen, werken, zorg, short-stay en buurtfuncties; - minder ingrepen vereist aan het erfgoed door gericht inzetten van functies



	- te hoge druk op erfgoedwaarden van de Berg: dus geen realistisch scenario - (deels) buurtgerichte functie in de loods + parkeerfunctie	- buurtgerichte functie in de loods + ontpitten
--	---	---

De herbestemmingsstudie toont aan dat de site meerdere toekomstpaden kan dragen, mits functies en ingrepen doordacht afgestemd worden op de randvoorwaarden. De grootste meerwaarde ligt duidelijk niet in één dominante functie, maar in het strategisch combineren van programma's.



3. Bijlagen

Contractuele bijlagen

- bijlage 1 - Biedingsformulier natuurlijke personen
- bijlage 2 - Biedingsformulier rechtspersonen
- bijlage 3 - Onderhandse verkoopovereenkomst

Bijlagen bij het verkoopdossier

- bijlage 4 - Kadastrale legger en plan
- bijlage 5 - Asbestattest
- bijlage 6 - EPC-attest
- bijlage 7 - Bodemattest
- bijlage 8 - Stedenbouwkundige inlichtingen
- bijlage 9 - Watertoets
- bijlage 10 - Keuring Elektrische installaties

Informatieve bijlagen

- bijlage 11 - Beschermingsbesluit
- bijlage 12 - Beschikbaar planmateriaal (pdf & dwg)
- bijlage 13 - Bouwhistorische studie
- bijlage 14 - Ruimteboek
- bijlage 15 - Herbestemmingsstudie

