



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier

Huis in Gent

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Huis, Gent, Kaatsspelplein 3 – Monument (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Huis

Adres of ligging: Kaatsspelplein 3, 9000 Gent

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/44021/151.1

Bescherming

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: koninklijk besluit van 3 september 1981

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/1665>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7944>

Samenvatting

Het huis Kaatsspelplein 3 in Gent werd in 1981 beschermd als monument. In 1991 werd het pand gesloopt en heropgebouwd waarbij zowel de materiële als vormelijke herkenbaarheid van het monument verloren gingen.

Datum

Datum: 24/07/2023

INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier	4
2.	Beschrijvend gedeelte	4
2.1.	Ruimtelijke context.....	4
2.2.	Historiek van het beschermde goed	4
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	5
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	6
2.5.	Juridische toestand.....	6
2.5.1.	Adres en kadaster	6
2.5.2.	Onroerend erfgoed	6
2.5.3.	Omgeving	7
3.	Evaluerend gedeelte	7
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	7
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	7
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	7
4.	Bronnen	8
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	9
5.1.	Omgevingsplan	9
5.2.	Fotobijlage	9
5.3.	Documentatie	9

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van een huis in Gent. De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermd erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van het huis werd onderzocht in het project 'snelle screening' (2021-2022). Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Met uitzondering van de stedenbouwkundige ensembles en het archeologisch en varend erfgoed, werd het volledige beschermd bestand gescreend.

Dit dossier betreft de volledige opheffing van de bescherming als monument van het huis Kaatsspellein 3 in Gent. De bescherming van het stadsgezicht Patershol blijft behouden.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

De stadswoning Kaatsspellein 3 ligt in stedelijk gebied, meer bepaald in het Patershol te Gent. Het is een rijhuis met topgevel aan de straat, dat naar hoogte aansluit bij de buurpanden.

Het huis werd op 3 september 1981 beschermd als [monument \(ID 7944\)](#). Die bescherming als monument wordt opgeheven.

Het pand Kaatsspellein 3 en de omgeving zijn beschermd als [stadsgezicht 'Patershol'](#) (ID 8632) sinds 3 september 1981. De bescherming als stadsgezicht blijft behouden. In de omgeving staan meerdere monumenten en vastgestelde gebouwen.

Het beschermd onroerend erfgoed in de omgeving van het beschermde huis wordt opgesomd onder hoofdstuk 2.5.2. *Onroerend erfgoed* en wordt weergegeven op het omgevingsplan (bijlage 5.1) bij dit opheffingsdossier.

2.2. Historiek van het beschermd goed

In 1755 vroeg de handelaar sieur Pieter De Grave aan het Gentse stadsbestuur om een bestaande woning te verbouwen tot een gebouw met een tuitgevel, met ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping poort met olijfversiering in de hoeken, een omlijst rechthoekig venster op de eerste verdieping en een eveneens omlijst vierkant venster en een steigergat in de geveltop. De bouwaanvraag bleef bewaard in het Gentse stadsarchief (5.3 documentatie, foto 2).

Voor 1976 werd de gevel aangepast waarbij de 18de-eeuwse poort vervangen werd door een rechthoekige poortopening die de volledige breedte van de gevel overspande. De omlijste vensters werden vervangen door een recht venster op de eerste verdieping onder een houten linteel en een segmentboogvenster in de puntgevel. (5.3 documentatie, foto 3)

De inventaris van het bouwkundig erfgoed ([ID 25006](#)) omschrijft in 1976 de gevel als volgt: *'diephuis met twee bouwlagen, één travee en zadeldak (Vlaamse pannen). Beschilderde bakstenen puntgevel afgewerkt met muurvlechtingen uit 1755. Verbouwde gelijkvloerse verdieping op een gepekte plint. Rechthoekig venster met houten*

bovendeurpel. Korfboogvormig zolderluik en steigergat in de geveltop. Gebruikt als garage, slecht onderhouden gevel.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

Het pand werd beschermd op 3 september 1981 omwille van de historische in casu architectuurhistorische waarde: als oude bakstenen puntgevel met muurvlchtingen van 1755.

Uit zowel het lopende archief van Onroerend Erfgoed als het bouwarchief van de Stad Gent blijkt dat het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg betrokken was bij de voorbesprekingen en adviesverlening omtrent het bouwen van 12 woningen in de Trommelstraat-Kaatsspellein-Zwaanstraat-Rodekoningstraat in Gent. Tot dat project behoort ook het pand Kaatsspellein 3.

Er werden drie plenaire vergaderingen georganiseerd door de Gentse Maatschappij voor de huisvesting N.V. (GMH) met verschillende betrokken partijen. Volgende onderwerpen werden besproken:

- *De aankoop – project Kaatsspellein Gent vervangingsbouw in herwaarderingsgebied Patershol* op 21 juni 1984 in aanwezigheid van de Rijksdienst voor Monumentenzorg. Er waren geen schriftelijke of mondelinge opmerkingen van *Monumentenzorg*. Met *Monumentenzorg* kan zowel de rijksdienst als de stedelijke dienst begrepen worden.
- *Vervangingsbouw + renovatie Kaatsspellein Gent* op 29 mei 1985 omvatte onder andere het dossier *Project Kaatsspellein Gent Opvul-vervangbouw + renovatie Herwaarderingsgebied Patershol*. Daaruit bleek dat de panden Kaatsspellein 3-4-5 gesloopt werden en dat de beschermde gevel van Kaatsspellein 3 behouden bleef.
- *Patershol zones B.C.D.* dateert van 13 november 1986. Zone C omvat Kaatsspellein 3. De vertegenwoordiger van *Monumentenzorg* gaf geen opmerkingen.

Op 13 juli 1987 werden de uitgewerkte bouwplannen bij het stadsbestuur ingediend. De doorsneden van de eerste en tweede verdieping van het huis Kaatsspellein 3 tonen een buiten- en binnenspouwblad en voorzien duidelijk in de volledige heropbouw van de gevel. Er was geen aanduiding van een te behouden gevel die in constructie verschilt van de nieuw te bouwen aanpalende gevels. Een advies van het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg gedateerd 23 juli 1987, dus op basis van de definitieve bouwplannen, formuleerde als voorwaarde dat de gevelmaterialen en afwerkingskleur van gevelbepoelstering en gevelschrijnwerk moesten worden bepaald in overleg met het Bestuur. De voorwaarden gingen algemeen over het project en waren niet toegespitst op het pand Kaatsspellein 3. Er werd geen opmerking gemaakt over de gewijzigde constructiemethode van de gevel. De bouwvergunning werd verleend door de Stad Gent op 14 april 1988.

Op het uitvoeringsplan gedateerd 21 maart 1989 staat de gevel afgebeeld zoals hij vandaag bestaat: uitgevoerd in gevelsteen en nieuw houten schrijnwerk, maar zonder tuitgevel. Het plan sprak over handvormsteen wat vandaag duidelijk niet het geval is. Een laatste advies van het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg dateerde van 4 juli 1989 en hernam de voorwaarden van het advies van 23 juli 1987.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de werken aan het pand Kaatsspellein 3 bij het Bestuur voor Monumenten- en Landschapszorg bekend waren en dat er in 1989 geen bezwaar was tegen de reconstructie van de gevel.

In 1991 werd het gebouw opgetrokken als woning. Daarbij werd duidelijk het volledige pand afgebroken en als tuitgevel heropgebouwd met nieuwe machinaal geproduceerde baksteen. De benedenverdieping kreeg een brede poortopening conform de toestand bij de bescherming in 1981. De muuropening werd ingevuld met een voordeur en een raam. De vensteromlijstingen werden niet gereconstrueerd: de lateien op de gelijkvloerse en eerste verdieping werden uitgevoerd in metalen I-profielen en het venster in de geveltop werd uitgevoerd met een segmentboog. Het steigergat werd niet aangebracht en de oorspronkelijke gevelafwerking werd achterwege gelaten. Het gebouw kreeg een nieuwe indeling en werd ingericht met moderne materialen.

Bij het plaatsbezoek op 22 juni 2022 werd vastgesteld dat het schrijnwerk bestaat uit PVC en dat het interieur inderdaad vernieuwd werd.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens meerdere plaatsbezoeken op 22 juni 2022 en op 15 juli 2022. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de opheffing.

Het gebouw is in goede bouwfysische toestand. Bij de nieuwbouw van 1991 werd gebruik gemaakt van moderne materialen, zowel voor het exterieur als in het interieur.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Het pand is gelegen Kaatsspellein 3 in 9000 Gent, kadastraal bekend als Gent, eerste afdeling, sectie A, perceelnummer 740B (deel). Ten tijde van de bescherming was dat Gent, eerste afdeling, sectie A, perceelnummer 739 (deel).

Op het plan bij de bescherming werden na de bescherming nieuwe huisnummers in potlood aangeduid. Het gebouw waarvan nu de bescherming als monument wordt opgeheven had in 1981 geen huisnummer en behoorde bij Zwaanstraat 2. Vandaag is het gebouw bekend als Kaatsspellein 3, aangeduid in potlood op het plan en in het koninklijk besluit van 3 september 1981 bekend onder punt 24. (5.3 Documentatie, foto 4)

2.5.2. Onroerend erfgoed

Het huis Kaatsspellein 3 te 9000 Gent is:

- beschermd als monument ([ID7944](#)) en stadsgezicht ([ID 8632](#)) bij koninklijk besluit van 3 september 1981.
- aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14 september 2009. (Stadswoning, [ID 90225](#))
- gelegen binnen de bufferzone van UNESCO werelderfgoed 'Belfort, lakenhal en Mammelokker'. ([ID 15013](#))
- gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Gent' ([ID 11888](#))

In de directe omgeving liggen meerdere monumenten binnen het [stadsgezicht Patershol](#):

- de Drongenhofkapel en het refugiehuis van de Norbertijnenabdij van Drongen ([ID 10283](#)), Drongenhof 13, Kaatsspellein 7-8, Vrouwebroerstraat, monument sinds 8 juli 1970.
- Stadswoning ([ID 7946](#)), Kaatsspellein 7, monument sinds 3 september 1981.
- Stadswoning ([ID 7947](#)), Kaatsspellein 9, monument sinds 3 september 1981.

Opheffingsdossier: Huis, monument

- Burgerhuis in Empirestijl: achterhuis ([ID 7900](#)), Drongenhof 11, monument sinds 3 september 1981.
- Burgerhuis ([ID 7902](#)), Drongenhof 20, monument sinds 3 september 1981.
- Huis in Empirestijl ([ID 9876](#)), Drongenhof 8-16, monument sinds 3 september 1981.

2.5.3. Omgeving

Het huis Kaatsspelplein 3 te Gent is:

- gelegen in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', goedgekeurd op 14 september 1977.
- gelegen in het Gewestelijk RUP '[Afbakening Grootstedelijk gebied Gent](#)', goedgekeurd op 16 december 2005. De GRUP heeft geen invloed op de opheffing.
- Gelegen in het BPA 'Binnenstad – deel Patershol', goedgekeurd op 20 juni 1994. Het huis ligt in woongebied. Het Kaatsspelplein is ingekleurd als 'zone met hoge stadslandschappelijke waarde'. Het BPA voorziet in richtlijnen voor nieuwbouw.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

Het pand werd in 1991 gesloopt en heropgebouwd met een gewijzigde materialiteit en vormgeving voor zowel het exterieur als in het interieur. De erfgoedelementen en erfgoedkenmerken die de bescherming onderbouwen zijn op dat ogenblik verloren gegaan. Het heropgebouwde pand is niet langer representatief voor of herkenbaar als een gebouw uit 1755. De historische waarde van de bescherming is daarmee verloren gegaan.

De bescherming van het huis Kaatsspelplein 3 in Gent als monument wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden van het beschermde goed onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden zijn reeds volledig verloren gegaan. De inventaris van het bouwkundig erfgoed registreert de erfgoedwaarden die verloren zijn gegaan voldoende. Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen vereist voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument van huis, Kaatsspelplein 3 in Gent, wordt geheel opgeheven. Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

In het koninklijk besluit van 3 september 1981, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 9 december 1981 wordt punt 24 geschrapt.

De bescherming van het stadsgezicht 'Patershol' waarin het pand gelegen is, blijft behouden.

4. BRONNEN

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen, Lopend archief, Gent, project Patershol.

Stadsarchief Gent, bouwdoosiers, Kaatsspelplein 3, SAG_G12_1987_1184.

Stadsarchief Gent, Oud Archief, bouwaanvraag 535/116/01, Gent: Kaatsspelplein, 1775: opstand gevel [online]
<https://beeldbank.stad.gent/index.php/image/watch/5ae6cc9757bc41d19121372f104ef83498b4f2528bc64523b5a671f4f756e3b1hvwlihuwbfvy1xguxjxx23pe71lzy3ew?s=63e0f80829920&c=1> (Geraadpleegd op 6 februari 2023)

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Stadswoning [online],
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/25006> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Stadswoning (monumentenbescherming) [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7944> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Stadswoning (vaststelling) [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/90225> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Patershol en omgeving [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8632> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Herenhuis in empirestijl [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7896> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Burgerhuis in empirestijl: achterhuis [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7900> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Stadswoning [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7946> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Stadswoning [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7947> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Burgerhuis [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/7902> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Klooster van de Geschoeide Karmelieten: Drongenhof en kapel van refugiehuis van Norbertijnerabdij Drongen [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10283> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Historische stadskern van Gent [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11888> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Belfort, lakenhal en Mammelokker: buffer [online],
<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15013> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

ONROEREND ERFGOED BEELDBANK 1976: Kaatsspelplein 3 [online]
<https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/179028> (geraadpleegd op 6 februari 2023).

Opheffingsdossier: Huis, monument

VLAANDEREN DEPARTEMENT OMGEVING 2023: Afbakening grootstedelijk gebied Gent [online] <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8b18078d-fe14-499d-920a-a5a418e3009a> (geraadpleegd op 28 februari 2023).

Informatie verstrekt door de erfgoedconsulent van Onroerend Erfgoed verantwoordelijk voor Gent op 15 april 2022.

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

5.3. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk opheffingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, archieffoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.