



**Vlaanderen**  
is erfgoed

# Beschermingsdossier

## Keldercomplex Hoogpoort–Stadhuissteeg in Gent

monument

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

**Beschermingsdossier:**

Keldercomplex Hoogpoort-Stadhuissteeg, Gent,  
Stadhuissteeg 3-5, Goudenleeuwplein 5 – monument

**INHOUDELIJK DOSSIER**

Dossiernummer: 4.001/44021/157.1

Joeri Mertens

4/03/2024

## INHOUDSTAFEL

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Beschrijvend gedeelte .....  | 4  |
| 1.1.   | Situering .....  | 4  |
| 1.2.   | Historisch overzicht .....   | 4  |
| 1.3.   | Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken..... | 7  |
| 1.4.   | Fysieke toestand van het onroerend goed.....                               | 9  |
| 1.5.   | Evaluatie van de erfgoedwaarden .....                                      | 9  |
| 1.6.   | Motivering van het type bescherming.....                                   | 11 |
| 1.7.   | Motivering van de afbakening van de bescherming .....                      | 11 |
| 1.8.   | Juridische toestand.....   | 11 |
| 1.8.1. | Adres en kadaster .....  | 11 |
| 1.8.2. | Onroerend Erfgoed: .....   | 11 |
| 1.8.3. | Omgeving: .....  | 12 |
| 2.     | Beheersvisie .....   | 12 |
| 2.1.   | Beheersdoelstellingen voor het beschermd onroerend goed .....              | 12 |
| 2.2.   | Bijzondere voorschriften voor het beschermd onroerend goed.....            | 13 |
| 2.3.   | Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed.....     | 13 |
| 3.     | Bronnen .....  | 14 |
| 4.     | Bijlagen bij het inhoudelijk dossier .....                                 | 15 |
| 4.1.   | Omgevingsplan .....  | 15 |
| 4.2.   | Fotobijlage .....  | 15 |
| 4.3.   | Documentatie .....   | 15 |

## **1. BESCHRIJVEND GEDEELTE**

De bescherming volgt uit het project 'Evaluatie van het beschermde erfgoedbestand', zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van het keldercomplex werd onderzocht in het project 'snelle screening' (2021-2022). Een groot deel van het keldercomplex werd in 1978 beschermd als stadsgezicht. Dit statuut is echter niet geschikt om de erfgoedwaarden van een ondergronds complex te vrijwaren.

Daarom wordt het keldercomplex nu als monument beschermd. Deze bescherming als monument wordt gevolgd door de opheffing van de bescherming van het stadsgezicht.

### **1.1. Situering**

Het keldercomplex bestaande uit zes kelders bevindt zich op de hoek van de Hoogpoort en de Stadhuissteeg in Gent. Het geheel is vandaag overbouwd door het Novotel. De toegang tot de kelders gebeurt via een moderne ingang en een traphal ter hoogte van Stadhuissteeg 3-5. Een historische trap geeft uit op de Hoogpoort. (bijlage 4.3 documentatie, foto 1 en 4)

### **1.2. Historisch overzicht**

#### **1.2.1 de site Hoogpoort-Stadhuissteeg**

De zes kelders gaan terug op meerdere historische gebouwen gelegen langs de Hoogpoort (huis De Ketele en huis 't Gulden Hoofd) en de Stadhuissteeg (huis Stadhuissteeg 5) die in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed beschreven zijn en ook vermeld worden in het artikel '*Archeologisch onderzoek op bouwterrein in het stadscentrum*' van Laleman, Raveschot en Swimberghe uit 1985. (bijlage 4.3 documentatie, foto 3-7).

De locatie is hét historische hart van de stad Gent met ten noorden de Hoogpoort, één van de oudste wegen in de stad, mogelijk teruggaand tot de 10de eeuw, de historische verbindingsweg tussen de oude handelskern ter hoogte van het bisschoppelijk paleis en de nieuwe haven aan de Vismarkt, Gras- en Korenlei. Deze straat vormde gedurende eeuwen één der drukste delen der stad: zij verbond immers het grafelijk gebied met de Sint-Janskerk en het stadhuis. De straat wordt gekenmerkt door een afwisselend ensemble van huizen uit verschillende periodes waarvan de oudste kernen teruggaan tot de 14de eeuw, voornamelijk gildehuizen van de Voetboogschutters van Sint-Joris en van de goudsmiden, voorts enkele mooie 18de-eeuwse hotels. Verschillende oudere woningen met bewaarde middeleeuwse kelders werden bovengronds aangepast.

De Stadhuissteeg stond bekend als de Pit- of Putsteghe en verbond de Hoogpoort met Te putte of Leeuw ten putte, wellicht verwijzend naar een waterput die op het huidige Goudenleeuwplein stond.

#### **1.2.2 De bescherming als stadsgezicht van 1978**

De site kreeg het statuut van stadsgezicht in 1978. Het statuut is echter niet geschikt om de erfgoedwaarden van een ondergronds complex te vrijwaren. Daarom werd die bescherming opgeheven door middel van dossier 4.001/44021/156.1 en wordt met dit dossier een nieuwe bescherming als monument opgestart.

Uit het beschermingsdossier blijkt dat de panden op de hoek van de Hoogpoort en de Stadhuissteeg in 1976-1978 bij spoed werden beschermd als stadsgezicht. Ondanks wat de gelijktijdig gepubliceerde teksten in de inventaris doen vermoeden, zag de toenmalige Rijksdienst voor Monumenten en Landschappen vooral erfgoedwaarde in de ondergrondse

site en minder in de opstanden van de gebouwen. De administratie ijverde tijdens de beschermingsprocedure dan ook duidelijk voor het behoud van de kelders.

De beschermingsprocedure werd aan de stad Gent gemeld op 10 augustus 1976, tegen de wil van die laatste in die op die plek een administratief centrum plande. In haar reactie van 21 oktober 1976 haalt de Stad de bouwvallige toestand van de panden aan als reden voor het negatieve advies. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, meer bepaald het provinciaal comité van briefwisselende leden van Oost-Vlaanderen bevestigde op 26 oktober 1976 de slechte bouwfysische toestand van de panden. Ze verleent enkel een gunstig advies wanneer de gebouwen gerestaureerd zouden worden of vervangen door een kwalitatieve nieuwbouw.

Op 29 november 1976, nog tijdens de beschermingsprocedure, gaf de Rijksdienst een gunstig advies voor het slopen van het pand Stadhuissteeg 6 wegens de verregerende staat van verval (slopingaanvraag door de stad Gent op 21 oktober 1976).

Over de waarde van de kelders en de noodzaak tot behoud ervan waren de Rijksdienst en de Stad Gent het wel eens. De Stad Gent diende immers op 20 januari 1977 in het kader van het voorontwerp van lijst een bezwaar in tegen de volledige bescherming van boven- en ondergrondse delen van de gebouwen. Een sloop van de bovengrondse delen sloot volgens de stad de bewaring van de waardevolle ondergrondse constructies niet uit. De volgens de stad waardevolle delen werden in het bezwaar als volgt omschreven: *de tot de 13<sup>de</sup> eeuw opklimmende merkwaardige krochten onder nr 379A en vooral onder nr 377A (gewezen keldertheater ARCA) en de overwelfde doorgang met 17<sup>e</sup> eeuwse poortomlijsting en stucplafonds, aanleunend bij perceel nr 375A.*

De Rijksdienst adviseerde op 21 oktober 1977 aan de minister om de panden definitief te beschermen. De administratie engageert zich om zich soepel op te stellen in het dossier. Die soepele houding bleek volgens haar onder andere uit de reeds verleende slopingvergunning voor het gebouw Stadhuissteeg 6. Op 1 maart 1978 was de definitieve bescherming als stadsgezicht bij koninklijk besluit een feit.

Bij het ontwerp en de bouw van het [Novotel](#) tussen 1982 en 1987 werd de sloop van de panden in de Hoogpoort bezegeld. Het ontwerp was tot stand gekomen in nauw overleg tussen de bouwheer en de verschillende diensten verantwoordelijk voor monumentenzorg. Resten van middeleeuwse stenen zoals *Het Hemelrijk* aan het Goudenleeuwplein werden in het hotel verwerkt. In dezelfde redenering werden ook de bestaande kelders op de hoek van de Hoogpoort en de Stadhuissteeg onder het hotel bewaard. In tegenstelling tot *Het Hemelrijk* werden ze niet geïntegreerd in de architectuur en de werking van het hotel maar bleven ze zelfstandig functioneren met een ingang vanuit de Stadhuissteeg 3-5 en met een nooduitgang via de ondergrondse parking van het hotel. De koer ten westen van kelder 4 werd overdekt waardoor kelder 5 ontstond die de buitenkanten en bouwsporen van historische muren toont.

Volgens het [koninklijk besluit](#) van 1 maart 1978 tot bescherming van de site als stadsgezicht bestaat de site uit: *huizen en een overwelfde doorgang*. De huizen zijn vandaag nog steeds herkenbaar in de kelderstructuren, de bovengrondse delen werden gesloopt. De gewelfde doorgang ging bij de bouw van het Novotel verloren.

In 2009 werden een aantal middeleeuwse kelders en huizen in de Gentse binnenstad beschermd als monument. Het stadsgezicht *de huizen en de overwelfde doorgang gelegen op de hoek van de Hoogpoort en de Stadhuissteeg* werd toen niet omgezet van statuut omdat er prioritair aandacht was voor de nog niet beschermde middeleeuwse stenen huizen.

### 1.2.3. De kelders

De kelders zijn benoemd van nr 1 tot 5 en corresponderen met de vier gebouwen en een binnenkoer die op de site stonden. Er wordt kloksgewijs geteld van de Hoogpoort naar de Stadhuissteeg en het binnenbouwblok. Het hoekpand 't Gulden Hooft heeft twee boven elkaar gelegen kelders en de sporen van een steeg, die werden respectievelijk 2A-C genummerd. (bijlage 4.3 documentatie, foto's 3-4)

De eerste kelder behoorde tot het **Huis De Ketele**. Dit huis wordt in de wetenschappelijke inventaris omschreven als:

*"[Rijhuis](#), Hoogpoort zonder nummer: Rijhuis van vier traveeën, drie bouwlagen en zadeldak (pannen). Bepleisterde en beschilderde voorgevel met 19de-eeuws uitzicht. Sporen van rondboogvormige benedenvensters thans omgebouwd tot rechthoekige muuropeningen. Rechthoekige bovenvensters met lekdrempels. Rondboogdeur met booglijst op imposten. Kroonlijst op klossen boven kordon. Achterpuntgevel met oudere kern: baksteenbouw van twee traveeën en twee bouwlagen. Overwelfde kelder (XVII?) met gordelbogen. "*

Dit huis is volgens Laleman, Raveschot en Swimberge in archiefdocumenten bekend vanaf 1390. In tegenstelling tot de vier overige kelders is deze kelder niet bepleisterd. De formaten van de bakstenen en de bewerking van de natuurstenen pilasters plaatsen de bouw van de kelder in de periode 1300-1375. De bakstenen kelder heeft bovenop de muren een afgeschuinde lijst uit Doornikse steen. Er zijn geen aanzetten van gewelven merkbaar uit de bouwperiode, evenmin als basementen voor zuilen. Het is onduidelijk of het huidige vloerniveau ook het 14de-eeuwse loopniveau is. De constructie doet vermoeden dat de kelder oorspronkelijk een houten balkenlaag met standvinken had. Tussen het tweede kwart van de 15de en de 17de eeuw werd de balkenlaag vervangen door een gepleisterd bakstenen en van ribben voorzien gewelf tussen natuurstenen gordelbogen. De aanzetten van de gordelbogen werden verlaagd waardoor de hardstenen pilasters hun bekroning verloren. Er zijn geen bouwsporen die er op wijzen of en waar de kelder toegankelijk was vanuit het bovenstaande huis. Een historische trap leidt naar de Hoogpoort. In de bijlage 4.3 documentatie, wordt de kelder benoemd als 'kelder 1', foto 8, 10-11.

De kelders 2A en 2B behoorden tot het **Huis 't Gulden Hooft**, gelegen op de hoek van de Hoogpoort en de Stadhuissteeg. Dit huis wordt in de wetenschappelijke inventaris omschreven als: *['t Gulden Hooft, Middeleeuwse kelder](#), Hoogpoort zonder nummer: Op de hoek van Hoogpoort en Stadhuissteeg stond eertijds 't Gulden Hooft', een huis dat voor het eerst wordt vermeld in 1427. Het omstreeks 1985 gesloopte pand was vier bouwlagen hoog met een 19de-eeuwse lijstgevel aan de Hoogpoort en een oudere trapgevel aan de achterzijde. Binnenin was de middeleeuwse skeletstructuur nog volledig bewaard. Vandaag resteert van dit pand nog de kelder. De ruimte meet ongeveer 20 op 7,5 meter. Muren en gewelven zijn gebouwd in baksteen. Gezien het formaat van de bakstenen (30-32 x 14,5-15 x 7 cm) dateert de kelder wellicht uit de 13de eeuw.*

't Gulden Hooft is vandaag herkenbaar in twee boven elkaar liggende kelders, beiden met een tongewelf overwelfd. De bovenste kelder, benoemd als kelder 2A, was duidelijk ooit een gelijkvloerse verdieping. In de westelijke muur zit nog een raam- en een deuropening waarvan de bouwperiode onduidelijk is. De verdieping werd in de loop van zijn geschiedenis overdekt met een tongewelf en omgevormd tot een kelder.

Onder kelder 2A ligt een tweede kelder, benoemd als kelder 2B, die dezelfde afmetingen heeft als kelder 2A. Ze behoren dan ook duidelijk tot hetzelfde huis waarvan ze de kelders en de gelijkvloerse verdieping vormden. Beide kelders zijn afgewerkt met een grove pleisterlaag vermoedelijk aangebracht midden jaren 1980. De afwerking laat niet toe de muren goed te analyseren, te dateren of te onderzoeken op bouwmaterialen en -sporen. De toegang tot kelder 2B gebeurt via een bewaard gebleven steegje (benoemd als kelder 2C) uitgespaard in de noordoostelijke hoek van de kelder 2A. Laleman, Raveschot en Swimberghe merken op dat de middeleeuwse erven die toebehoorden aan handelaars wellicht gescheiden waren door stegen. Mogelijk is dit een restant daarvan. Het steegje werd overwelfd met een ander gewelf dan de aanpalende kelder (2A). Waarom het

tongewelf van de kelder 2A niet doorgetrokken werd of achteraf veranderd werd, is niet duidelijk. Evenmin is het duidelijk wanneer de verbindingsdeur tussen kelder 1 en kelder 2C werd aangebracht of waarom de opgaande muur tussen kelder 1 en 2C bovenaan afgeslankt werd in de dikte.

Er zijn geen historische trappenpartijen die een toegang tot een hoger looppniveau aanduiden. (bijlage 4.3 documentatie, foto's 6, 8-9 en 12-17)

Ten zuiden van 't Gulden Hooft lag een [rijhuis](#), Stadhuissteeg 6. Dit huis werd gesloopt en vervangen door een nieuwe trappenpartij die vandaag toegang geeft tot de kelders.

**Kelder 3** gaat terug op het gebouw Stadhuissteeg 5. Het gebouw wordt niet beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed noch in de studie van Laleman, Raveschot en Swimberghe. In 1830-1833 behoorde het pand tot dezelfde eigendom als Huis de Ketele (perceel 377): dat verklaart de verbinding tussen de kelders. Net na de Tweede Wereldoorlog stond het pand bekend als 'Cafe De Draver bij Pol'. Het pand had een gepleisterde lijstgevel van drie bouwlagen en twee traveeën onder een kroonlijst. Op een foto is gelijkvloerse verdieping zichtbaar met een rechthoekig venster boven een keldergat en een rechthoekige voordeur. Vandaag zijn de sporen van het keldergat nog in de kelder zichtbaar. Dit huis en deze kelder werden niet gevat door de bescherming als stadsgezicht. (bijlage 4.3 documentatie, foto's 7, 18 - 20, 23)

De **vierde kelder** gelegen centraal op het perceel, wordt niet vermeld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed noch in het artikel van Laleman, Raveschot en Swimberghe. Het is niet duidelijk of deze kelder oorspronkelijk bij De Ketele hoorde, een achterhuis bij Huis De Ketele was of een afzonderlijk pand. Op het Primitief kadasterplan behoren de kelders 1 en 3 tot hetzelfde perceel. Die situatie bestond nog steeds op het ogenblik van bescherming. Zo lang de precieze datering niet is vastgesteld is het moeilijk de geschiedenis van de kelder en het bijhorende gebouw te schrijven. De mijtervormige kaarsnis laat toe de kelder met een tongewelf ten laatste te dateren in de 16de eeuw. Er zijn geen historische trappenpartijen die een toegang tot een hoger looppniveau aanduiden. (bijlage 4.3 documentatie, foto 21)

De **vijfde kelder** gaat terug op een koertje of luchtkoker die bij de bouw van het Novotel werd overdekt. Het koertje lag volgens het primitief kadasterplan eveneens op het perceel van De Ketele en was mogelijk de buitenruimte bij het Huis De Ketele. (bijlage 4.3 documentatie, foto 22)

Volgens de website [Bunkergordel.be](http://Bunkergordel.be) waren de kelders tijdens de Tweede Wereldoorlog in gebruik als publieke schuilkelder.

### **1.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken**

Het keldercomplex bestaat vandaag uit vijf historische kelders, een historische steeg en een overbouwde koer op drie verschillende niveaus.

#### **Rijhuis, Hoogpoort – kelder 1**

Haaks op de Hoogpoort bevindt zich een rechthoekige kelder met een ribgewelf. De muren bestaan uit bakstenen van gemiddeld 25,5x11,5x6 centimeter en een tienlagenmaat (hoogte van 10 metselwerktagen) van 67-68 centimeter. De bakstenen muur wordt bovenaan afgelijnd met een lijst in Doornikse steen. De vloer is belegd met tegels in Doornikse steen.

De kelder wordt aan beide zijden geritmeerd door drie pilasters in Doornikse steen. De pilasters zijn bewerkt met het gradeerijzer en hebben een randslag. Er zijn geen kapitelen. Het gewelf vertrekt onder de lijst in Doornikse steen. Het gewelf wordt opgedeeld door gedrukte spitsboogvormige gordelbogen in Ledesteen steunend op de Doornikse pilasters. De bogen zijn gedecoreerd met een kwarthollijst. Tussen de bogen zijn er één gebogen gewelf ter hoogte van de Hoogpoort en drie gepleisterde kruisgewelven aangebracht.

De kelder is met een trap in Doornikse steen toegankelijk vanuit de noordelijk gelegen Hoogpoort. In de noordwestelijke hoek van de zijmuur werd een console uit Doornikse steen aangebracht in plaats van een pilaster om de volle breedte van de trap naar de Hoogpoort te kunnen benutten. De zuidelijke muur boven de trap is hol gemetseld. In de oostelijke trapmuur werd een segmentboogvormig venstertje met een afgeronde dorpel ingewerkt.

Van noord naar zuid heeft de westelijke muur in het tweede en derde segment een rondboognis in baksteen. De meest zuidelijke nis heeft bovendien een ligger in Doornikse steen. Eveneens in dit segment lijkt een verticale bouwnaad te lopen waarvan de herkomst onduidelijk is. Ten zuiden van de bouwnaad zitten twee horizontaal geplaatste blokken Doornikse steen boven elkaar in de muur met ongeveer 90 centimeter verticale tussenruimte. De onderste ligt net boven het loopvlak. Het vierde segment heeft sporen van twee gedichte spitsboognissen waarboven drie blokken Doornikse steen, in dezelfde metsellaag ingemetseld, een horizontale lijn vormen op ongeveer 150 centimeter boven het loopvlak.

De zuidelijke wand van de kelder heeft twee segmentboogvormige deuren die toegang verlenen tot de aanpalende kelders 4 en 5. De oostelijke zijwand heeft van noord naar zuid in het eerste segment een segmentboogvormige deur naar het aanpalende steegje (2C). In het tweede segment is een spitsboognis aanwezig.

De noordelijke muur is niet zichtbaar. In het tongewelf zit een keldergat dat uitgaat op de Hoogpoort.

### **'t Gulden Hooft, Hoogpoort – kelder 2**

Het hoekgebouw telt twee boven elkaar liggende kelders (2A bovenaan en 2B eronder) en restanten van een steegje (2C).

Kelder **2A**, de wellicht oorspronkelijk gelijkvloerse verdieping van het huis, is een haaks op de Hoogpoort georiënteerde kelder met een tongewelf. De paar zichtbare bakstenen achter het beschadigde recente pleisterwerk hebben een grootte van ca 20x14x4 cm. Het aantal zichtbare bakstenen is echter te beperkt om de ouderdom van de kelder precies te bepalen. In de oostelijke wand zitten twee mijtervormige kaarsnissen en in het gewelf een bouwspoor van wat mogelijk een haard of schouwkanaal was. In de zuidelijke wand zit een segmentboogvormige deuropening en een ondefinieerbare insprong in de muur. De oostelijke wand heeft ten noorden een deels doorlopende verticale nis en centraal een bouwvolume dat doet denken aan een schouwlichaam. In de noordelijke wand zit een spoor van een keldergat. De vloer is vernieuwd.

Kelder **2B** heeft een L-vormig plattegrond dat precies onder kelder 2A zit en dezelfde afmetingen heeft. Een kleine noordoost lopende muuropening (53x62cm) opent de kelder naar het steegje. De paar zichtbare bakstenen achter het beschadigde recente pleisterwerk in de kelder zijn ca. 25x16x5cm. Het aantal zichtbare bakstenen is echter te beperkt om de ouderdom van de kelder precies te bepalen. De kelder heeft ter hoogte van de Hoogpoort twee gewelfde manshoge nissen die oost-west lopen, één richting Stadhuissteeg en één onder het hoger vermelde steegje en kelder 1. In de westelijke muur zit een nis. De vloer is vernieuwd. De kelder werd in het zuiden verkleind door de bouw van een muur met bakstenen van ca 25x11x4. In de westelijke wand aansluitend bij het gewelf zijn twee gaten gemetseld waarvan de functie onduidelijk is.

Kelder **2C** is het voormalige steegje. Aan de noordelijke kant zit een keldergat dat uitgaat in de Hoogpoort. De westelijke gevel wordt doorsneden door een segmentboogvormige deur die naar kelder 1 leidt. De muur verjongt in de dikte naarmate ze hoger wordt. De zuidelijke gevel is over de volledige hoogte open gemaakt. Op de benedenverdieping zit een deur met een segmentboogvormige omlijsting. De oostelijke wand wordt doorboord door een venster, een deur en een diagonaal geplaatst keldergat. Op de muren zitten sporen van meerdere lagen witkalk. Een natuurstenen trap geeft in het verlengde van het steegje via de met witsteen omlijste deuropening, toegang tot kelder 2B. Een haaks op het steegje georiënteerd trapje met natuursteen belegd geeft toegang tot de iets hoger gelegen kelder 2A. De haakse trap naar 2A lijkt bovenop de trap naar 2B gebouwd te zijn en er geen conceptuele eenheid mee te vormen. Er wordt vermoed dat dit trapje uit een latere periode stamt.



### **Rijhuis, Stadhuissteeg 5 - kelder 3.**

Haaks op de stadhuissteeg staande kelder 3 met een tongewelf. In de westelijke wand is een nieuwe toegang gemaakt om de kelders te verbinden. De oorspronkelijke (?) toegang via kelder 4 is in de westelijke muur van kelder 3 niet te herkennen. De kelder is tegen de noordelijke muur ingericht met manshoge nissen, aangebracht na de bouw van de kelder. In de oostelijke muur zit een keldergat uitgevend in de Stadhuissteeg. Tegen de zuidelijke muur werden gemetselde wijnrekken met Boomse tegels gebouwd. De kelder heeft een baksteenvloer.

### **Binnenterrein - Kelder 4**

Ten zuiden, in het verlengde van de grote kelder 1 is een kelder met een tongewelf en nieuwe vloeren. In de noordelijke wand geeft een segmentboogvormige deur toegang tot kelder 1. In de westelijke wand zit een mijtervormige kaarsnis. Een bouwspoor wijst wellicht op een oude doorgang naar de koer, nu vervangen door een moderne doorgang. De zuidelijke muur heeft een moderne doorgang naar de parking van Novotel en een bouwspoor wijst op een kelderraam. De westelijke wand heeft centraal een gedichte oude segmentboogvormige doorgang naar de aanpalende kelder Stadhuissteeg 5. Er werden tevens twee nieuwe deuropeningen aangebracht naar de traphal en de kelder in de Stadhuissteeg.

### **Binnenkoer – kelder 5**

De oude binnenkoer is opgedeeld in twee afzonderlijke kelders toegankelijk vanuit kelder 1 en 4 via segmentboogvormige deuropeningen. Boven het verlaagde plafond ligt een betonvloer die bij de constructie van het hotel gebouwd werd. Potentiële bouwsporen zitten verborgen achter het pleisterwerk.

## **1.4. Fysieke toestand van het onroerend goed**

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit beschermingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens meerdere plaatsbezoeken op 22 juni 2022 en 27 augustus 2023. 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 bescherming.

Behoudens verborgen gebreken, bevindt het keldercomplex zich in goede bouwfysische toestand.

## **1.5. Evaluatie van de erfgoedwaarden**

Het keldercomplex op de hoek van de Hoogpoort en de Stadhuissteeg is een uitzonderlijke site in het stadscentrum die zowel de architecturale als de historische gelaagdheid van een historische stad in Vlaanderen<sup>1</sup> toont.

De kelders die minstens de 14de tot de 17de eeuw overspannen getuigen van het wijzigende materiaalgebruik in die periode, de wijzigende bouwtechniek, het wijzigende gebruik van de kelders, de architecturale gelaagdheid van de stad en het daardoor steeds wijzigende uitzicht van de stad. Ze hebben hierdoor een hoge architecturale en historische waarde.

De kelder van Huis De Ketele (kelder 1) gaat, gelet op het muurwerk bestaande uit baksteen en Doornikse steen met natuurstenen gordelbogen en een gepleisterd plafond en de trap en de vloer uit Doornikse steen, aangevuld met de historische bronnen, terug tot de 14de eeuw. Bouwsporen en interieurelementen (kaarsnissen, nis met legplank, natuurstenen vloerplaten) getuigen van een rijk verleden met aanpassingen doorheen de tijd. De wandnis met een ligplank in Doornikse steen is een zeer uitzonderlijk bewaard

---

<sup>1</sup> In dit document wordt met 'Vlaanderen' en 'Vlaams(e)' steeds het moderne Vlaanderen van de vijf provincies bedoeld.

interieurelement. De kelder werd verbouwd tussen de 15de en de 17de eeuw getuige het gewelf met gordelbogen en ribgewelven.

De kelders van 't Gulden Hooft (kelders 2A, 2B en 2C), opgetrokken uit baksteen met diverse bouwelementen als omlijstingen en trappen in natuursteen, getuigen van een middeleeuws pand, bewaard over twee bouwlagen dat mogelijk in de 17de eeuw werd aangepast waarbij de gelijkvloerse verdieping werd omgevormd tot een kelderniveau. Een venster- en een deuropening, uitgevend op wat ooit een steegje was, getuigen vandaag nog van die ooit bovengrondse structuur.

De kelder van het huis in de Stadhuissteeg 5, opgetrokken in baksteen voor de muren, gewelf en vloer, is moeilijk te dateren maar gaat minstens terug tot de 17de eeuw. De kelder werd op een later ogenblik omgebouwd tot een wijnkelder. Meerdere nissen die mogelijk op een later ogenblik zijn gebouwd, getuigen van een vandaag verdwenen bovenbouw of een onbekende functie.

De met een tongewelf overwelfde bakstenen kelder op het binnenterrein getuigt gezien de kaarsnis minstens van een 16de-eeuwse oorsprong.

De overdekte koer getuigt van de in oorsprong open ruimtes in de stad bij een middeleeuwse woning. Het zichtbare bouwspoor wijst op minstens twee opeenvolgende bouwfases.

Door zijn zeldzaamheid en herkenbaarheid heeft het keldercomplex een hoge historisch en architecturale waarde.

Een keldercomplex met 5 onderling verbonden, naast en boven elkaar gelegen kelders uit verschillende perioden, teruggaand op meerdere bovengronds gesloopte gebouwen en met meerdere herkenbare bouwfases, bouwsporen, historische materialen (baksteen, Doornikse steen, witsteen in meerdere kelders en eveneens het plafondpleisterwerk in de kelder van Huis De Ketele), en bouwtechnieken dat de historische en architecturale gelaagdheid van de stad toont, is zeldzaam.

Het keldercomplex dat terug gaat tot de 14de eeuw maar ook wezenlijke bouwsporen bevat van zijn evolutie van middeleeuwen tot nieuwe tijden heeft historische waarde als zeldzame getuige van de eeuwenoude, steeds evoluerende historische Vlaamse stad. De historische gelaagdheid van de stad is in het keldercomplex herkenbaar aan de architecturale gelaagdheid van boven en naast elkaar liggende kelders teruggaand op verschillende huizen.

Het keldercomplex heeft historische waarde omdat het dankzij de verschillende niveaus en uit verschillende perioden daterende kelders op herkenbare wijze getuigt van de historische en architecturale gelaagdheid maar ook van de stedenbouwkundige aanleg van een historische Vlaamse stad met huizen, stegen en binnenkoeren. Dat de middeleeuwse en vroeg moderne stad in zijn historische en architecturale gelaagdheid en stedenbouwkundige aanleg in het keldercomplex dankzij de structuren, de bouwsporen, de bouwtechnieken en de materialen tastbaar en visueel zo goed herkenbaar en ervaarbaar is, is uitzonderlijk.

Het ontbreken van basementen aan de sokkels in Huis De Ketele wijst mogelijk, op de in de Gentse binnenstad algemeen geattesteerde ophoging van de middeleeuwse kelders. De zichtbare bouwsporen, recente bepleistering in meerdere kelders en de recentere muur in de diepste kelder van huis 't Gulden Hooft met daarachter een depot van opvulmateriaal wijst dan weer op de historische en architecturale gelaagdheid van bewoninglagen, de architecturale gelaagdheid van afwerking en het diverse gebruik van de kelders. Daarom hebben de kelders naast een historisch zichtbare, tevens een nog onzichtbare en onontgonnen historische en archeologische waarde.

De gebruikte materialen, bouwtechnieken en bouwsporen zijn representatief voor een stad in evolutie en maken samen met de verschillende bouwfases het keldercomplex uniek, waardoor het een hoge architecturale waarde heeft.

Het ensemble aan kelders en het samen voorkomen van hun architecturale en historische gelaagdheid is uitzonderlijk. De ensemblewerking versterkt de historische en architecturale waarde van het keldercomplex.

De ondergrondse kelders, ingebouwd in een laat 20ste-eeuws complex hebben geen relatie tot hun architecturale context.

## **1.6. Motivering van het type bescherming**

Het keldercomplex Hoogstraat – Stadhuissteeg in Gent wordt beschermd als monument.

Het Onroerendergoeddecreet definieert een monument als volgt: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, met inbegrip van de cultuuroederen die er integrerend deel van uitmaken, inzonderheid de bijhorende uitrusting en de decoratieve elementen van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n)."

Gezien de kelders ondergronds liggen doch betreedbaar zijn, wordt een bescherming als monument voorgesteld.

## **1.7. Motivering van de afbakening van de bescherming**

De afbakening van het beschermd onroerend goed is opgenomen op het plan dat als bijlage bij het ministerieel besluit is gevoegd. Alle kadastrale percelen gevat door de bescherming zijn opgenomen in artikel 1 van het ministerieel besluit.

De bescherming beperkt zich tot de voetafdruk van het keldercomplex Hoogstraat – Stadhuissteeg (Huis De Ketele, Huis 't Gulden Hooft, huis Stadhuissteeg 5, de kelder op de binnenkoer (kelder 4) en de voormalige open ruimte tussen De Ketele en kelder 4), zoals blijkt uit de beschrijving in het inhoudelijk dossier, de afbeeldingen en plannen in bijlage 4.3 Documentatie, het ministerieel besluit en het plan bij het ministerieel besluit. Het bovenliggende hotelcomplex (huidige Novotel) is niet in de bescherming begrepen.

## **1.8. Juridische toestand**

### **1.8.1. Adres en kadaster**

De te beschermen zone ligt onder het huidige Novotel, bekend als Goudenleeuwplein 5, Stadhuissteeg 3 en Stadhuissteeg 5 in Gent. Kadastraal is het perceel bekend als Gent, 3de afdeling, sectie C, perceelnummer 381C (deel) en een deel van het openbaar domein.

### **1.8.2. Onroerend Erfgoed:**

Op het omgevingsplan in bijlage bij dit dossier zijn de beschermingen opgenomen die in de buurt liggen van het onroerend goed waar dit dossier over gaat.

Het keldercomplex is:

- Beschermd als [stadsgezicht](#) *stadswoningen en overwelfde doorgang* bij koninklijk besluit van 1 maart 1978.
- Opgenomen in de [bufferzone](#) rond het Unesco werelderfgoed *Belfort, lakenhal en Mammelokker* erkend sinds 4 december 1999.

- Het perceel is gelegen in de [vastgestelde archeologische zone](#) *Historische stadskern van Gent* sinds 19 februari 2016.

Het perceel is opgenomen in volgende wetenschappelijke inventarissen:

- Het [archeologisch geheel](#) Historische stadskern van Gent
- Het [bouwkundig element](#) Hotel van Novotel
- Het [bouwkundig element](#) middeleeuwse kelder
- 

### 1.8.3. Omgeving:

Het keldercomplex wordt gevat door:

- het gewestplan *Gentse en Kanaalzone* goedgekeurd op 14 september 1977. Het perceel is gelegen in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.
- Het gewestelijk RUP *Afbakening grootstedelijk gebied Gent* goedgekeurd door de Vlaamse regering op 16 december 2005.

## 2. BEHEERSVISIE

### 2.1. Beheersdoelstellingen voor het beschermd onroerend goed

In het beschermingsbesluit zijn beheersdoelstellingen opgenomen. Je vindt die terug onder artikel 3 van het ministerieel besluit. De beheersdoelstellingen moeten de zakelijkrechthouders (eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en leasinggevers) en gebruikers op weg helpen om de erfgoedwaarden maximaal in stand te houden of te verbeteren. Ze hebben de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden voor ogen.

Ze geven richting aan of vormen een kader voor toekomstig beheer van het beschermd onroerend goed. Zakelijkrechthouders en gebruikers dienen rekening te houden met deze beheersdoelstellingen als ze werken wensen uit te voeren aan het beschermd goed. Ook de overheid houdt met deze doelstellingen rekening als ze over deze werken advies moet geven of als ze toelating moet geven voor die werken.

De beheersdoelstellingen spelen in op de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

De bescherming is gericht op de bestendiging en bewaren van de aanwezige, zichtbare en onzichtbare erfgoedelementen van het historische en architecturale gelaagde keldercomplex. De historische structuren (muren, pilasters, gewelven, vloeren in natuursteen en baksteen, trap, ...) dienen behouden te blijven. Nutsleidingen worden best in opbouw uitgevoerd en doorbrekingen of ingrepen in het historische metselwerk zijn te vermijden en enkel mogelijk mits toelating. De nieuwe trappenpartij uitgevend op Stadhuissteeg 3-5 en kelder 5 zijn ideaal voor het verwerken van de nutsleidingen en nieuwe ingrepen. De toegang tot de Hoogpoort kan terug geopend worden mits de historische keldertrap bewaard blijft.

De aanwezige 20ste eeuw afwerkingslagen op de muren en de recent aangebrachte ceramische vloeren kunnen verwijderd en vervangen worden voor zover zij geen schade aan te brengen aan de bouwsubstantie eronder, zoals oudere afwerkingslagen en metselwerk.

Het verlagen van de historische vloeren in kelder 1, 2B, 4 en 5 tot op hun oorspronkelijk looppniveau kan overwogen worden mits de aanwezige stenen vloerbekleding van kelder 1 herlegd wordt.

## 2.2. Bijzondere voorschriften voor het beschermd onroerend goed

Voor elk beschermd onroerend goed geldt het actief en passief behoudsbeginsel. Dit betekent dat de zakelijkrechthouders en gebruikers het beschermd goed in goede staat moeten houden door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken uit te voeren en dat het verboden is om een beschermd onroerend goed te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of de erfgoedwaarden ervan aan te tasten. Het betekent ook dat een zakelijkrechthouder en gebruiker verplicht is het beschermd onroerend goed als een goed huisvader te beheren en het dus niet te verwaarlozen. Alle voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van het beschermd onroerend goed die van toepassing zijn op het beschermd goed zijn opgenomen in artikel 4 van het beschermingsbesluit.

In het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit zijn een aantal algemene voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van beschermd onroerend erfgoed opgenomen, meer bepaald:

- het goed als een goede huisvader beheren en de nodige voorzorgsmaatregelen nemen tegen schade ten gevolge van brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water;
- de toestand van het goed regelmatig controleren;
- regulier onderhoud uitoefenen;
- onmiddellijk passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen nemen in geval van nood.

Om de erfgoedwaarden van het onroerend goed dat met dit besluit wordt beschermd in stand te houden legt het besluit een aantal bijkomende bijzondere voorschriften op. Deze zijn opgenomen in artikel 4 van het besluit. Deze bepalingen zijn op maat van de bescherming. Hieronder worden deze toegelicht zodat duidelijk is wat ermee wordt bedoeld of waarom deze worden opgelegd.

De kelder van Huis De Ketele (kelder 1) is de enige kelder met een herkenbaar historische waardevolle pleisterafwerking (gepleisterd ribgewelf). Daarom wordt volgende bijkomend bijzondere voorschrift opgenomen:

- De plafonduafwerking van kelder 1 kan niet verwijderd of doorsneden worden, hooguit gerestaureerd.

## 2.3. Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed

Voor sommige werken aan het beschermd onroerend goed moet een toelating worden gevraagd. Sommige werken kunnen namelijk een negatief effect hebben op de erfgoedwaarden. *Als voor de handelingen aan of in beschermde goederen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden, een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een gedeelte inrichting of activiteit, een vergunning, toelating, machtiging, ontheffing of afwijking overeenkomstig de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu of het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vereist is, vraagt de vergunningverlenende overheid advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid.*

Voor een aantal werken die niet vergunningsplichtig zijn, moeten de zakelijkrechthouders en gebruikers, voorafgaand aan de uitvoering van de werken, toelating vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente. Een overzicht van alle erkende onroerenderfgoedgemeenten is te vinden op [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).

De werken waarvoor u toelating moet vragen zijn opgesomd in artikel 5 van het beschermingsbesluit.

### 3. BRONNEN

Rijksarchief, Primitief kadaster Gent, Stad Gent, sectie C, 1830-1833.

Onroerend Erfgoed [Oost-Vlaanderen], beschermingsdossiers 4.02/44021/102.1, 4.02/44021/258.1 en OO001373, De huizen en de overwelfde doorgang gelegen op de hoek van de Hoogpoort en de Stadhuissteeg (1978).

Onroerend Erfgoed [Oost-Vlaanderen], beschermingsdossiers 4.02/44021/721.1-740.1, Middeleeuwse stenen (2009).

Lopend Archief Onroerend Erfgoed, Hoogpoort-Stadhuissteeg, meerdere foto's en vergunningen.

Stadsarchief Gent, bouwdossier G12\_1986\_139, Goudenleeuwplein. Bouwdossier 1986.

Stadsarchief gent, bouwdossier G12\_1984\_1386, Goudenleeuwplein. Bouwdossier 1986.

LALEMAN M., RAVESCHOT P. en SWIMBERGHE P. 1985: Tussen kranen en graafmachines ligt Gents verleden Archeologisch onderzoek op bouwwerf in het stadscentrum, *Toerisme in Oost-Vlaanderen*, 34, 4, 91-94.

Laleman M-C & Raveschot P. 1991: *Inleiding tot de studie van de woonhuize in Gent Periode 1100-1300 De kelders*, Verhandelingen van de Koninklijke Academie voor Wetenschappen, Letteren en Schone Kunsten van België, 53, 1991, 54, 75.

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Hoogpoort [online], <https://id.erfgoed.net/themas/2891> (geraadpleegd op 3 augustus 2023).

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: Goudenleeuwplein [online], <https://id.erfgoed.net/themas/2877> (geraadpleegd op 3 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Hoogpoort 23 [online] [Afbeelding Hoogpoort23 oud.jpg bekijken - Stad Gent](#) (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Hoogpoort 29 [online] [Afbeelding Hoogpoort29 1979.jpg bekijken - Stad Gent](#) (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Hoogpoort 30 [online] [Afbeelding Hoogpoort30 1979.jpg bekijken - Stad Gent](#) (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Hoogpoort 04 [online] [Afbeelding Hoogpoort04 oud.jpg bekijken - Stad Gent](#) (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Hoogpoort 27 [online] [Afbeelding Hoogpoort27 1979.jpg bekijken - Stad Gent](#) (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Stadhuissteeg [online] [Afbeelding Gent: Stadhuissteeg, 1955 bekijken - Stad Gent](#) (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Stadhuissteeg [online] [Afbeelding Gent: Stadhuissteeg bekijken - Stad Gent](#) (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Stadhuissteeg [online] [Afbeelding Gent: Stadhuissteeg bekijken - Stad Gent](#) (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Stadhuissteeg 3-4 [online] [Afbeelding Gent: Stadhuissteeg 3-4, 1947-1950 bekijken - Stad Gent](#)

STAD GENT BEELDBANK, Gent: Stadhuissteeg [online] <https://beeldbank.stad.gent/index.php/image/zoom/6ec168b75d0d44bb87744cfc4c538adc88cbf42e4c6f46bda5dd7d56201a5779c59922db18eb41078f8871f79a26fed9?s=64d234a58> (geraadpleegd op 8 augustus 2023).

Verslag over de kelder van Huis De Ketele door Vincent Debonne van 23 augustus 2023.

#### **4. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER**

##### **4.1. Omgevingsplan**

##### **4.2. 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.

##### **4.3. Documentatie**

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