

Expertiseverslag

Onderwerp: UPDATE Erfgoedtoets pastorie Sint-Bavoparochie

datum 20 april 26

contact

IOED Leie Schelde

bijlage(n)

T 09 218 91 64

x

ioedleieschelde@veneco.be

1. Administratieve gegevens

Opdrachtgever	Gemeente Gavere
Expertiseverlener	IOED Leie Schelde
Adres	Baaigemstraat 352, Baaigem
Relict ID	135208: landschappelijk geheel 36082: vastgesteld bouwkundig erfgoed 300920: beschermd dorpsgezicht
Statuut	Wetenschappelijk inventarisitem 'Merelbeekse bossen' Vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Pastorie' Gelegen in beschermd dorpsgezicht 'Dorpskom Baaigem'
Onderwerp	Opmaak erfgoedtoets in functie van uitgiftedossier
Bronnen	Inventaris Onroerend Erfgoed, Geoportaal, Cartesius, literatuur en plaatsbezoek dd. 18/08/2021

2. Wettelijk kader

Het pand is **vastgesteld bouwkundig erfgoed**. Voor sloopvergunningen of een functiewijziging van vastgesteld bouwkundig erfgoed dient de vergunningverlener, de lokale overheid, na te gaan wat de impact is van de werkzaamheden op de aanwezige erfgoedwaarden. Hierbij dient de overheid zich te houden aan de **zorgplicht** (cf. Onroerenderfgoeddecreet artikel 4.1.9)

De vergunningverlenende overheid is **verplicht** om haar beslissingen in het kader van vergunningsaanvragen m.b.t. waardevol erfgoed **te motiveren** (cf. Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen).

Het perceel maakt eveneens deel uit van een **beschermd dorpsgezicht**. De dorpskern is beschermd vanwege de **historische en artistieke waarden**. Het beschermingsbesluit stelt bijkomend **expliciet** dat **“elke ingreep van welke aard ook zal er op gericht zijn het oorspronkelijk landelijk uitzicht van het dorp te behouden of te herstellen.”**

Voor sloopvergunningen of een functiewijziging van beschermd erfgoed dient de vergunningverlener, de lokale overheid, na te gaan wat de impact is van de werkzaamheden op de aanwezige erfgoedwaarden. Hiervoor wordt o.a. advies ingewonnen bij het agentschap Onroerend Erfgoed en de betrokken IOED. Door de ligging binnen de bescherming als dorpsgezicht, is voor werken aan het exterieur het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed verplicht. Over werken aan het interieur spreekt het agentschap zich niet uit. Hiervoor is de IOED de adviesverlenende instantie.

De voorliggende handelingen worden getoetst aan het **actief- en het passiefbehoudsbeginsel** alsook de bepalingen van het individueel beschermingsbesluit van het betrokken onroerend erfgoed (cf. Onroerenderfgoeddecreet art. 6.4.4. §2).

De pastorie is tevens gelegen binnen de afbakening van het **landschappelijk geheel** ‘Merelbeekse bossen’. Dit boscomplex is geïnventariseerd omwille van de wetenschappelijke waarde. Er zijn geen juridische gevolgen aan vastgekoppeld.

3. Beknopte historiek en beschrijving van het onroerend erfgoed

Oorspronkelijk gelegen langs het straatje dat leidde naar de fontein. In het begin van de 15^{de} eeuw sprak men van *“het straetkin daer 't fonteynken staet”*. Eeuwenlang was dit straatje het drukst belopen straatje van de hele parochie want daarlangs leidde men het vee naar de openbare drinkplaats. Het werd voor het laatst blootgelegd en gekuist door wijlen pastoor Henri Gabriels. Hij hanteerde de wichelroede en ontdekte op de boomgaard het oude bronnetje.



Uitsnede Ferraris-kaart (1771) met vermoedelijk tracé van de waterloop



Uitsnede Atlas der Buurtwegen (1845) met aanduiding bron (blauw) en pastorie (rood).

3.1. Exterieur

Sinds de vergroting van de kerk en het kerkhof in 1912 gelegen achter de kerk, met de achtergevel palend aan het kerkhof. Imposant dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (mechanische pannen, nok loodrecht op de straat), oorspronkelijk met klokkenstoel, van 1789.



Oorspronkelijke voorgevel uitkijkend op de ommuurde tuin, nu met 19^{de}-eeuws beraapt parement. Vlak omlijste rechthoekige vensters (recent schrijnwerk) met duimen en centrale rechthoekige deur. Lokale herstellingen aan de beraping, hier en daar recente lacunes. Links en rechts aanleunende zijtravee onder lessenaarsdaken. Later toegevoegde veranda aan de voorgevel.



Huidige ingang langs de achtergevel aan het kerkhof via een aanbouw onder lessenaarsdak met garage links. Ook aan de andere zijgevel werd een identieke aanbouw gerealiseerd, vermoedelijk in de 19^{de} eeuw. Beschilderde bakstenen achtergevel met uitspringende middentravee onder leien schilddakje op modillons. De middentravee werd later toegevoegd, zoals te zien is aan de baksteenformaten. De functie blijft onduidelijk, wellicht had dit enkel een esthetisch doel, om de gevel aan de kerkhofzijde op te smukken. Enkele vensterbanken in Doornikse hardsteen. De achtergevel is voorts geritmeerd door horizontale banden. Lokaal beperkte vochtproblematiek in de aanbouw met garage. Bewaarde muurankers in de linker zijgevel.



De pastorie wordt van het kerkhof gescheiden door een lage tuinmuur met ezelsrug. De tuin zelf is eveneens omgeven door een tuinmuur met ezelsrug, zij het dan hoger. Aan de buitenzijde is de muur voorzien van steunberen op regelmatige afstand. Er is ook een poortje dat uitgeeft op het achterliggende open landschap met zicht op de Merelbeekse bossen.



3.2. Interieur

Typische dubbelhuisindeling met centrale gang en bewaarde Lodewijk XVI-interieurelementen. In de gang liggen authentieke rood gebakken plavuizen. Bordestrap met gesculpteerde trappaal en opvallende plafondbijst met bloemkorf, twee kinderkopjes en guirlandes.



Links van de gang ligt het grote salon, voorzien van een centrale plafondrozet en schouwmantel in donkere natuursteen met consoles. Rechts van de gang zijn twee kleinere ruimtes, die elk een kleinere schouw en stucplafond hebben. De vloeren en de ramen werden overal vernieuwd.



Links: grote salon; midden: kamer aan de voorgevel; rechts: kamer aan de achtergevel

Op het einde van de gang onder de trap bevindt zich de keldertoegang. De gewelfde kelder heeft een vloer in zwarte plavuizen en kent een beperkte vochtproblematiek.



Op de bovenverdieping vinden we een gelijkaardige symmetrische indeling, met links en rechts van de gang telkens twee kamers. Zoals dat gebruikelijk was, zijn deze vertrekken (voor privé-gebruik) eenvoudiger qua interieurafwerking. Bewaarde schouwen, moerbalken en paneeldeuren. In een kamer werd een badkamertje geïnstalleerd.



De zolder heeft een compleet intacte dakkap, integraal getoogd en gedateerd in 1789. De telmerken volgen elkaar in logische volgorde op (incl. aanduidingen links/rechts), wat erop wijst dat de dakkap niet werd aangepast, zoals dat veelal wel het geval is. Andere merkwaardige elementen zijn het drieledig rookkanaal en een opgeklampte deur met authentiek hang- en sluitwerk. De zolder is niet geïsoleerd, de pannen werden vermoedelijk wel al vernieuwd.



4. Erfgoedwaarde

De afweging van de geplande werken t.o.v. de erfgoedwaarden gebeurt volgens drie schaalniveaus:

1. Het **erfgoeditem** zelf, waarbij o.a. historische betekenis, stijl, uniciteit en bewaartoestand in overweging genomen worden.
2. De **omgeving** waarbij rekening wordt gehouden met de nabijheid van monumenten en/of vastgesteld bouwkundig erfgoed, de interactie met de publieke ruimte en de schaalverhoudingen met de omliggende panden indien het gebouw deel uitmaakt van een aaneengesloten geheel.
3. Het **ruimtelijk weefsel** waarbij het erfgoeditem wordt beschouwd binnen zijn stedenbouwkundige context.

De pastorie dateert in kern uit het einde van de 18^{de} eeuw, zoals zichtbaar in het interieur, met een belangrijke 19^{de}-eeuwse verbouwingsfase. De pastorie heeft erfgoedwaarde binnen de bescherming, het is immers een belangrijk historisch pand binnen de ontwikkeling van het dorp en bewaart een groot deel van haar historisch uiterlijk. Ze is dan ook een fundamenteel en beeldbepalend onderdeel binnen het beschermde dorpsgezicht. Omwille van de hoge erfgoedwaarden moet behoud en herwaardering van de pastorie het uitgangspunt vormen.

De pastorie is onlosmakelijk verbonden met de Sint-Bavokerk van de parochie. Samen met het kerkhof vormt het een van de belangrijkste historische en ruimtelijk-structurende clusters in de dorpskom van Baaigem. Hoewel de kerk en de pastorie niet langer fungeren als vanouds, is het sterk aangewezen om deze samenhang niet te doorbreken.

De pastorie dateert van 1789 en is op vandaag nog vrij gaaf bewaard. Met uitzondering van een vochtprobleem in de kelder en in de gevel aan de garage zijn er quasi geen bouwfysische gebreken. Er zijn geen scheuren, scheefstand of uitgebuite gevels. Het dak is volledig waterdicht.

De meest waardevolle delen bevinden zich in de oorspronkelijke kern, zijnde de oorspronkelijke pastorie met aanbouwen onder lessenaarsdak. Er zijn ook tal van waardevolle interieurelementen bewaard. Op het gelijkvloers zijn dit de schouwen, stucplafonds, paneeldeuren, bordestrap met gesculpteerde trappaal en de plavuizen in de gang (rood) en de kelder (zwart). Ook de originele planindeling met centrale gang, groot salon links, twee kleinere ruimtes rechts en kelder dient behouden te blijven. Het is de typische indeling van een dubbelhuis, zoals dat bij veel pastoriën werd toegepast.

De garage en de veranda hebben geen erfgoedwaarde, zowel exterieur als interieur. Het stemt tot aanbeveling om deze te verwijderen. Dit zal de leesbaarheid en de connectie met de kerk en het omliggende kerkhof verhogen.

De verdieping is minder rijkelijk gedecoreerd. Onder meer het later toegevoegde badkamertje heeft geen waarde. Het zou de leesbaarheid ten goede komen, mocht dit verwijderd worden. Waardevolle te behouden interieurelementen zijn de paneeldeuren, moerbalken en schouwen.

Op de zolderverdieping is de originele kapconstructie bijzonder waardevol. Ze is intact bewaard, kent geen latere aanpassingen (m.u.v. verdwijnen van de klokkenstoel) en verkeert in goede staat. Ook de opgeklampte deur met authentiek hang- en sluitwerk is een waardevol element die bij voorkeur behouden blijft.

De pastorie heeft een grote ommuurde tuin met centrale berk. De huidige vegetatie heeft geen erfgoedwaarde. De tuinmuur met ezelsrug en poortje is wel waardevol en moet behouden blijven. Door de huidige begroeiing is de bouwfysische staat van de tuinmuur moeilijk te beoordelen. Het stemt tot aanbeveling om de nodige snoeiwerken uit te voeren. Mogelijks zijn er plaatselijke herstellingen noodzakelijk.

5. Randvoorwaarden bij een herbestemming

De hieronder opgesomde randvoorwaarden werden afgestemd met het agentschap Onroerend Erfgoed. Bij een concrete herbestemming dient dit met hen en de IOED verder verfijnd te worden.

Alle gevels hebben een hoge erfgoedwaarde. Isolatiewerken aan de buitenzijde zijn daarom niet mogelijk en de restauratie van de gevels is af te stemmen op de historische toestand.

Het dak is niet geïsoleerd. Het is aangewezen om de isolatie zo aan te brengen dat de dakkap maximaal zichtbaar blijft. Daarbij is het van belang om een goede ventilatie te voorzien, zodat rotting of andere aantasting van de balken vermeden wordt. In het '*Afwegingskader voor het plaatsen van dakisolatie*' van het agentschap Onroerend Erfgoed¹ staan verschillende technieken opgesomd om dit op een correcte manier uit te voeren.

Beide volumes onder lessenaarsdak hebben, ondanks een aantal verbouwingen wel een zekere erfgoedwaarde. Dergelijke 19^{de}-eeuwse uitbreidingen zijn een terugkerend fenomeen bij pastorieën en zijn dus kenmerkend voor deze erfgoedtypologie. Afbraak van deze volumes is daarom niet wenselijk, ze zijn te behouden en te herwaarderen of in ere te herstellen.

De latere uitbreidingen ('garage' en 'veranda') hebben geen erfgoedwaarde. Deze kunnen verbouwd of vernieuwd worden. De vormgeving (volume, materialisatie, kleurstelling, enz.) moet afgestemd zijn op het authentieke gebouw en moet er een samenhangend geheel mee vormen. Hierbij is het van belang dat de oorspronkelijke woning het hoofdvolume blijft en dat de connectie met de directe omgeving, zijnde de kerk en het kerkhof niet verstoord wordt.

Bij eventuele vervanging van het huidige schrijnwerk, moet teruggegrepen worden naar houten schrijnwerk met een indeling die verwijst naar de historische toestand.

De tuinaanleg kan volledig herzien worden. Hierbij is het van belang om het groene karakter te respecteren en zo weinig mogelijk bijkomende verharding te voorzien. De tuinmuur heeft een hoge erfgoedwaarde. Het stemt tot aanbeveling om die terug zichtbaar te maken en de relatie met de Merelbeekse bossen te herstellen.

Het gebouw is op vandaag toegankelijk via de achtergevel. De pastorie ligt niet aan de openbare weg, men moet over het kerkhof om het gebouw te betreden. De oorspronkelijke toegang via de voorgevel is niet langer bewaard en kan ook niet gereconstrueerd worden. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de nieuwe invulling. Het is niet wenselijk om dagelijks met wagens tot aan de pastorie te rijden en ze daar

¹ <https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/AKOE/4/AKOE004-001.pdf>

ook te stallen. Een regeling zoals dat vb. ook bij begijnhoven gebruikelijk is, is hier aangewezen. Wagens kunnen geparkeerd worden aan de overkant van de straat.

De ontsluiting van de pastorie mag geen afbreuk doen aan de omgevingsaanleg van de kerk en het kerkgebouw zelf. Vanuit die context is het raadzaam om de volledige cluster (kerk, kerkhof en pastorie) als één geheel te behouden en te zoeken naar een concept waarbij de invulling van alle elementen op elkaar afgestemd is.

6. Conclusie

De pastorie is een goed bewaard relict dat mee de geschiedenis van Baaigem heeft gevormd. Het gebouw verkeert in vrij goede bouwfysische staat maar voldoet niet meer aan de hedendaagse comfortnormen. Bij een herinrichting is het aanwezen om volgende waardevolle erfgoedelementen te behouden:

- oorspronkelijke 18^{de}-eeuwse kern, zijnde dubbelhuis van twee bouwlagen onder zadeldak met 19^{de}-eeuwse uitbreiding in de vorm van twee aanbouwen onder lessenaarsdak;
- waardevolle Lodewijk XVI-elementen in het interieur: stucplafonds, schouwen, bordestrap met gesculpteerde trappaal, moerbalken en paneeldeuren;
- gewelfde kelder;
- authentieke dakkap;
- tuinmuur

Isolatie moet aangebracht worden met respect voor de erfgoedwaarden. Dit vraagt o.m. de nodige omzichtigheid ter hoogte van de dakkap en de waardevolle interieurelementen.

Bij een eventuele uitbreiding (herzieining van de niet-waardevolle garage en veranda) is het van belang om de vormgeving af te stemmen op het erfgoedwaardige deel van de pastorie. De uitbreiding moet ondergeschikt blijven aan het oorspronkelijk volume en mag geen negatieve impact hebben op de relatie met de kerk en het kerkhof. In het licht daarvan is het tevens van belang om de toegankelijkheid van de pastorie af te stemmen op de omgevingsaanleg.

7. Tips

De pastorie is vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Daarvoor zijn er geen premies vanuit de Vlaamse Overheid beschikbaar. Wel zijn er specifieke rechten zoals o.a. een vrijstelling van de EPB-norm en het afwijken van de gewestplanbestemming. Meer info op <https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-vastgesteld-erfgoed-vergunningverlener>

De pastorie is gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Voor werken aan beschermd erfgoed kan een erfgoedpremie bekomen worden. Voor beschermde dorpsgezichten is een goedgekeurd beheersplan nodig. Meer info op <https://www.onroenderfgoed.be/wanneer-heb-je-een-beheersplan-nodig>

Voor verdere vragen of advies kunt u steeds contact opnemen met de IOED. We denken graag samen met u mee over een kwalitatieve invulling van dit bijzonder stukje erfgoed.