



Beheersplan Pastorieën Sint-
Niklaasparochie Gent, 9052
Zwijnaarde, Dorpsstraat 14

7/03/2022

Cleenewerck Simon;Boucquey Anne-Catherine

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

Naam van het onroerend erfgoed

Pastorie Sint-Niklaasparochie

Ligging (gemeente, deelgemeente, adres)

Gent, 9052 Zwijnaarde, Dorpsstraat 14, afdeling 24, sectie B, perceelnummer 204 D 0 0 en 203 E

Beschermd als

Beschermd monument (historische, architectuurhistorische, artistieke en sociaal-culturele waarde) sinds 03/09/2008 & vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14/09/2009

(<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/26955>)

Beheersplan opgemaakt door (naam en adres)

Anne-Catherine Boucquey en Simon Cleenewerck, beiden wonende te Dorpsstraat 14, 9052 Zwijnaarde

Opdrachtgever (naam en adres): Anne-Catherine Boucquey en Simon Cleenewerck, beiden wonende te Dorpsstraat 14, 9052 Zwijnaarde

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL.....	2
1. IDENTIFICATIE.....	4
Afbakening:.....	4
Beschermd objecten/sites:.....	6
Gegevens Eigenaars.....	6
Participatie en communicatie	6
2. HISTORISCHE NOTA	7
3. INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND.....	8
Algemene beschrijving van het goed	8
Beschrijving en illustratie erfgoedelementen	11
Pastorie 17e eeuw	11
Element 1: Gevels (1 ^e helft 17 ^e eeuw).....	11
Element 2: Gevels (1677 t.e.m 1679)	17
Element 3: Gevels (1736-1738)	21
Element 4: Gevels (tweede kwartaal 18 ^e eeuw?).....	27
Element 4: Hout – en schrijnwerk (16 ^e t.e.m 2 ^e kwart van 17 ^e eeuw)	29
Element 5: Schilderwerk (16 ^e t.e.m 2 ^e kwart van 17 ^e eeuw).....	30
Element 6: Dakstructuur (1736-1738).....	33
Element 7: Pleistering van schouwboezems, plafonds en muren (1736-1738).....	35
Pastorie 18e eeuw	43
Element 8: Volumes (1790-1793).....	43
Element 9: Buitengevels (1790-1793)	44
Element 10: Gevels (1790-1793)	48
Element 11: Blauwe hardstenen dorpels en treden (1790-1793).....	50
Element 12: Ijzerwerk (1790-1793).....	52
Element 13: Vensters (1790-1793).....	54
Element 14: Dak-en balkenconstructies (1790-1793)	58
Element 15: Pleisterwerk muren, (decoratieve) plafondafwerking en schouwboezems (1790-1793).....	64
Element 16: Schouwmantels (1790-1793; aanpassingen 19 ^e eeuw en 20 ^e eeuw)	79
Element 17: Tegels (1790-1793).....	85
Element 18: Tegels (20 ^e eeuw)	88

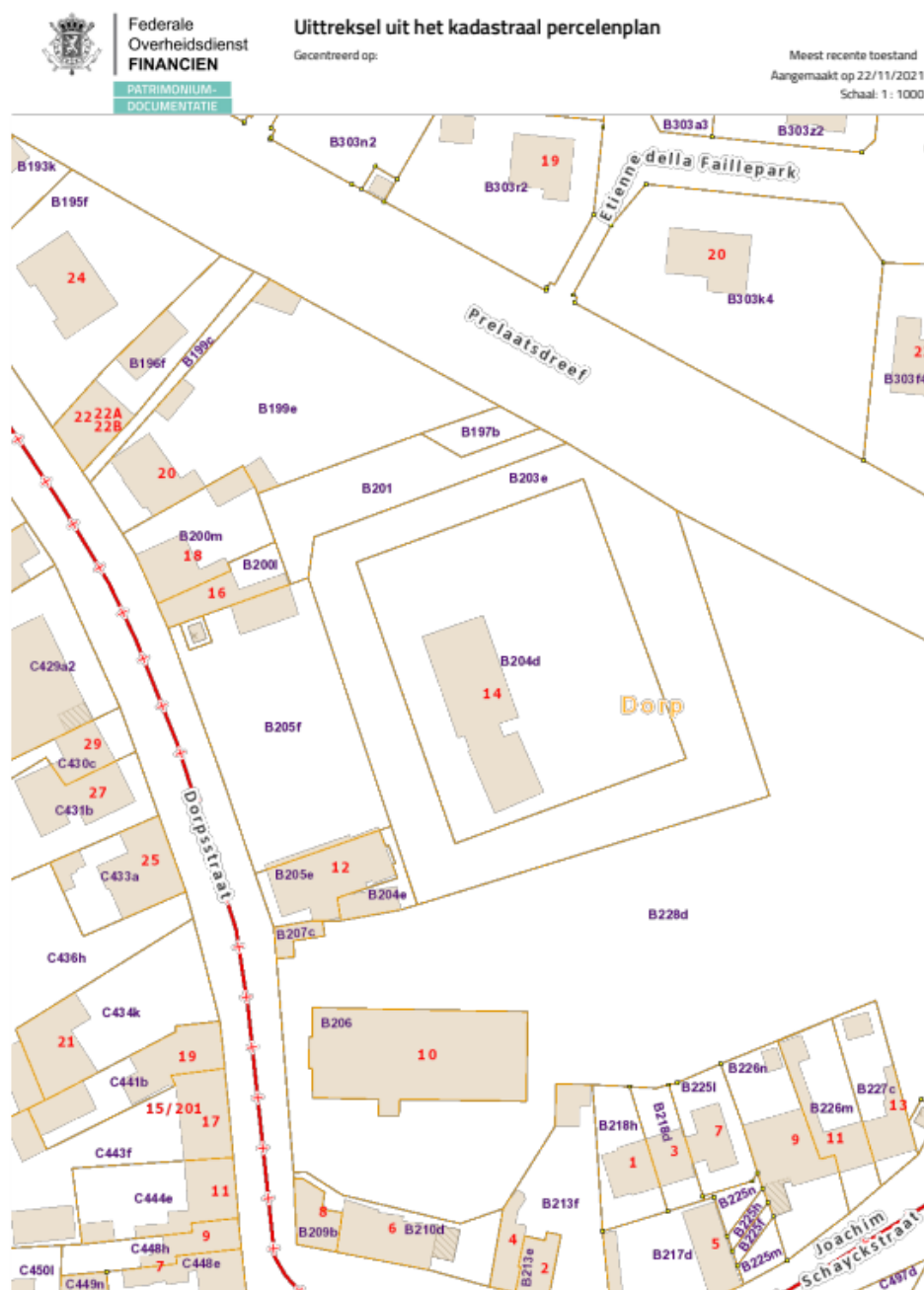
Element 19: Plankenvloeren (1790-1793).....	91
Element 20: Schrijnwerk (1790-1793).....	95
Element 21: trappen (1790-1793).....	99
Tuin, tuinmuur, wal en toegangspoortje naar het kerkhof.....	103
4. ERFGOEDWAARDEN	124
[of “Erfgoedwaarden en Uitzonderlijke Universele Waarde” in het geval het goed erkend is als werelderfgoed (zie richtlijn)].....	124
Beschermingsbesluit	124
Historische waarde.....	124
Architectuurhistorische waarde.....	124
Sociaal-culturele waarde.....	125
Artistieke waarde	125
5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN.....	126
Behoud van de nog aanwezige erfgoedelementen.....	126
Algemene toestand	126
Archeologie.....	126
Herstel van aanwezige schade en restauratie van de erfgoedelementen.....	128
Herbestemming.....	128
6. MAATREGELEN	131
Oude Pastorie	131
Nieuwe Pastorie	134
Tuin.....	136
Toelichting bij de Maatregelen: toe te passen principes, technieken en materialen.....	139
7. OPVOLGING EN EVALUATIE.....	143
Oude Pastorie	143
Nieuwe Pastorie	145
Tuin.....	147
8. EXTRA TOEVOEGINGEN	150

1. IDENTIFICATIE

Afbakening:

De afbakening voor dit beheersplan beperkt zich tot GENT 24 AFD/Zwijnaarde B204d en B204e, in eigendom van Simon Cleenewerck en Anne-Catherine Boucquey.

In 2017 werd reeds een plan van heraanleg voorgesteld door Stad Gent en goedgekeurd mbt de percelen GENT, 24ste AFD / ZWIJNAARDE, SECTIE B PERCEELNRS: 205F-205G-203E-204D-201-197B in eigendom van Stad Gent¹



¹ Plan voorhof pastorie in eigendom van Stad Gent: bijlage 20210224 PU_presentatie pastorijvoortuin



Beschermde objecten/sites:

Beheersplan wordt opgemaakt voor:

- Beschermd monument (historische, architectuurhistorische, artistieke en sociaal-culturele waarde), zijnde de pastorie Sint-Niklaas met inbegrip van tuin en wal
- Beschermd monument (historische, architectuurhistorische, artistieke en sociaal-culturele waarde) sinds 03/09/2008 & vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 14/09/2009
- Gent, 9052 Zwijnaarde, Dorpsstraat 14, afdeling 24, sectie B, perceelnummer 204 D 0 0 en 203 E

Gegevens Eigenaars

- Simon Cleenewerck, Dorpsstraat 14, 9052 Zwijnaarde
- Anne-Catherine Boucquey, Dorpsstraat 14, 9052 Zwijnaarde

Participatie en communicatie

- Inhoud (identificatie, historische nota, inventarisatie huidige toestand, erfgoedwaarden, beheersvisie en doelstellingen, maatregelen, opvolging en evaluatie, extra toevoegingen) besproken door beide eigenaars
- Op basis van besproken inhoud, werkte Anne-Catherine Boucquey een voorstel uit. Dit werd nagelezen en goedgekeurd door Simon Cleenewerck.

2. HISTORISCHE NOTA

We verwijzen hier naar de eindverhandeling van K. Depuydt binnen het kader van haar studie monumenten -en landschapszorg waarin zij de bouwgeschiedenis van de pastoriewoningen van de Sint-Niklaasparochie te Zwijnaarde schetst (ontstaan – heden).²

² K. DEPUYDT; H. BEYAERT; *De pastoriewoningen van de Sint-Niklaasparochie in Zwijnaarde, Dorpsstraat 14: masterproef: Eindverhandelingen HA – Henry van de Velde-instituut; monumenten – en landschapszorg; 2007.* Zie bijlage

3. INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND

De informatie met betrekking tot de historiek over de pastorie staat uitvoerig beschreven in de historische nota (punt 2), opgemaakt door Mevrouw K. Depuydt. Sommige fragmenten hebben we opnieuw overgenomen in de inventaris om de resterende sporen van werken die nog zichtbaar zijn, in direct verband te kunnen brengen met de tijdsperiode uit dewelke deze afstammen.

Algemene beschrijving van het goed³

De pastorale site van de gemeente Zwijnaarde wordt in het oosten begrensd door de dreef naar het kasteel van Zwijnaarde. In het zuiden liggen de kerk en het kerkhof en in het westen ligt de Dorpsstraat.

De site omvat een oude evenals een achttiende-eeuwse pastorie. Aan de achterzijde van beide gebouwen ligt een grote tuin. Dit geheel ligt binnen een vierkante omwalling en is aan de hand van een brug aan de westzijde bereikbaar vanaf een voorhof. Op dit voorhof stonden tot recentelijk garageboxen maar deze werden door stad Gent verwijderd. In het zuiden bevinden zich de oorspronkelijke zondagsschool, het gevang en een elektriciteitscabine. De volledige site is ommuurd met een ingang aan de Dorpsstraat en een ingang die stad Gent eveneens recentelijk maakte en die toegang geeft tot de Prelaatsdreef.

De geschiedenis van de oude pastorie gaat vermoedelijk terug tot de tweede helft van de veertiende eeuw. Op dit moment behoorde de parochie tot het oude bisdom Doornik. Twee documenten spreken over de schenking van een stuk grond aan de pastoor door W. Uytendhove in ruil voor een wekelijkse requiemmis met twee oraties. Op deze grond wordt het priesterhuis gebouwd. Het is onduidelijk of er op dit moment al sprake is van een pastorie.

Vanaf 1559 behoort de parochie Zwijnaarde bij het bisdom Gent. De eerste specifieke vermeldingen van de pastorie van Zwijnaarde werden gevonden op datum van 1614 en betreffen reparatiewerken.

Deze herstellingen kaderen in de periode van herstel na de onlusten in de 16^e eeuw (beeldenstorm, opstand van de geuzen, mouterijen e.a.).

De verdere evolutie van de oude pastorie kan (deels) gereconstrueerd worden aan de hand van gedocumenteerde restauratiewerken aan het gebouw (1614, 1626, 1629, 1630, 1631-1632, 1667, 1677-1679, 1719-1736, 1736-1738), decanale visitatieverslagen (1626 bisschop A. Triest) en schetsen (Flandria Illustrata van Sanderus 1641-1644; Landboek 1683, 1689)).

Sommige herstellingen waren noodzakelijk met het oog op het behoud van de woning (dakherstellingen), andere aanpassingen zijn ingegeven vanuit veiligheid (pannen in plaats van strodak), functiewijzigingen (bottelrije) of smaak en trends (schouwboezem, moluren).

³ K. DEPUYDT; H. BEYAERT; *De pastoriëwoningen van de Sint-Niklaasparochie in Zwijnaarde, Dorpsstraat 14: masterproef: Eindverhandelingen HA – Henry van de Velde-instituut; monumenten – en landschapszorg; 2007*

In de oude pastorie zijn er nog sporen zichtbaar van deze verschillende bouwfases. Deze lichten we toe in het verdere verloop van dit hoofdstuk.

Uit de rekeningen van de Sint-Pietersabdij blijkt dat in de periode 1790 - 1793 een nieuwe pastorie in Zwijnaarde werd gebouwd. Deze nieuwe pastorale woonst werd opgericht in opdracht van de laatste abt van deze abdij, Martinus Van de Velde, en gebeurde onder leiding van religieus bouwmeester Van Gastel, verbonden aan deze abdij. Aan de vooravond van de Franse revolutie had de abdij veel macht en rijkdom die onder andere resulteerde in uitbreidingen en vernieuwingen aan abdijgebouwen en parochiale eigendommen.

De nieuwe pastorie van Zwijnaarde werd ten noorden van de oude pastorie gebouwd, binnen dezelfde omwalling. Omwille van de beperkte oppervlakte binnen de omwalling, werden twee traveeën aan de noordzijde van de oude pastorie afgebroken (zie infra).

De nieuwe pastorie is een classicistisch bakstenen gebouw van zeven traveeën, twee bouwlagen en een zadeldak voorzien van leien waarvan de nok evenwijdig ligt met de straat. De plattegrond heeft een rechthoekige vorm. Het gelijkvloers wordt centraal doorbroken door twee deuropeningen, een in de westelijke voorgevel en een in de oostelijke achtergevel. Een centrale gang verbindt beide deuropeningen. Ten noorden, links van de gang liggen de ontvangstruimten met aan de tuinzijde het belangrijkste salon. Aan de zuidzijde, rechts van de gang liggen de private ruimtes van de pastoor, met vooraan aan de westzijde de voormalige keuken en het schotelhuis. Op de eerste verdieping loopt de gang van noord naar zuid en verdeelt de eerste verdieping in een oostelijk en een westelijk gedeelte. Aan de oostzijde, de tuinzijde, lagen oorspronkelijk de slaapkamers van de onderpastoor, de pastoor, de bisschop en vermoedelijk de kamer van de kamerknecht van de bisschop. Aan de westzijde, de straatzijde, lagen de kamers van het gevolg van de bisschop. De zolderverdieping is een open ruimte.

Bij de ingebruikname van de nieuwe pastorie, kreeg de oude pastorie een andere invulling.

Deze werd gebruikt als zondagsschool, vergaderzaal voor de congregatie en als plaats voor huiselijk materiaal.

Hiervan zijn nog sporen aanwezig, die verwijzen naar de huishoudelijke activiteiten die na 1793 in de oude pastorie plaatsvonden (zie infra).

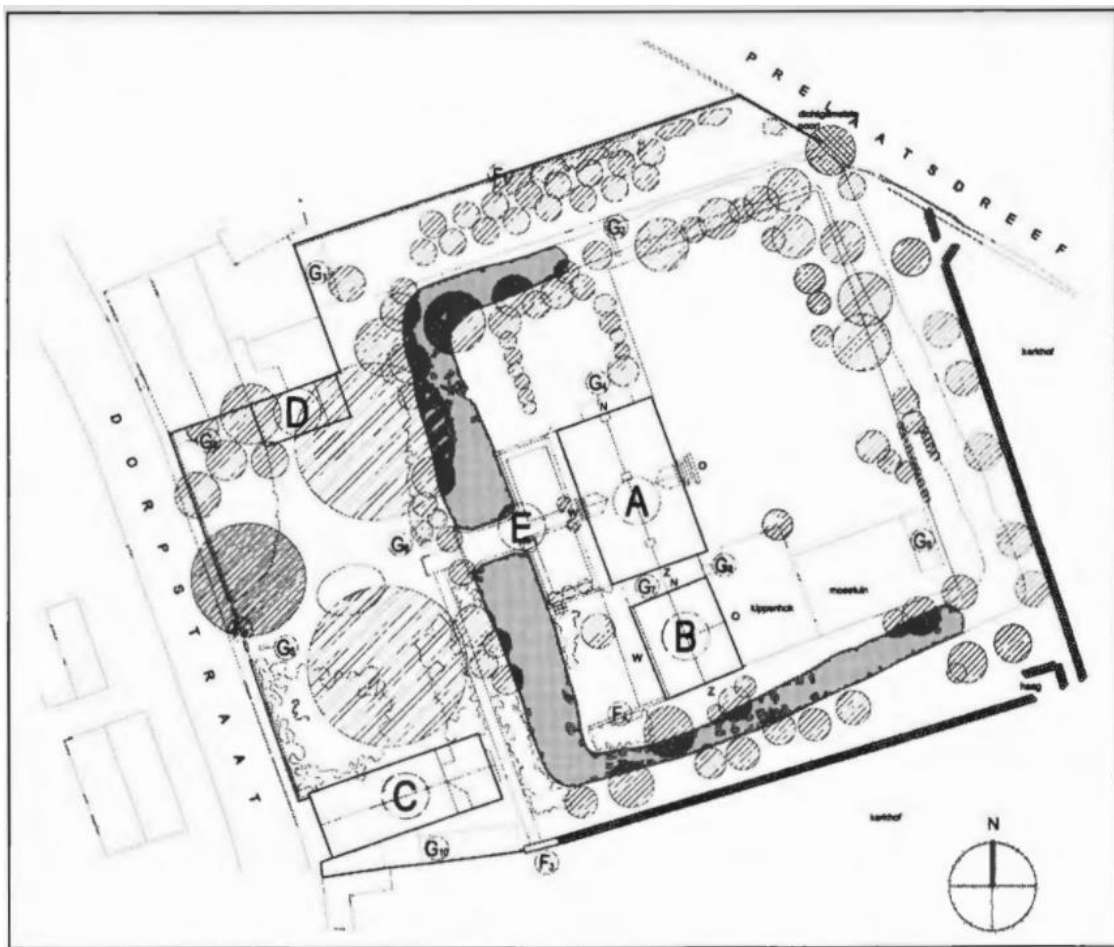
Ten gevolge van de Franse Revolutie en de daaropvolgende annexatie van onze gewesten, werd het presbyterium van Zwijnaarde eigendom van de gemeente Zwijnaarde. De kerkfabriek was verantwoordelijk voor het dagelijkse onderhoud ervan. Rekeningen en verslagen van de vergaderingen van de kerkfabriek geven ons inzicht in de leveranciers van bouwmaterialen en geleverde arbeid (zie infra).

De pastoriesite werd stelselmatig uitgebreid, gaande van een oppervlakte van 2 morgens groot (7917,61 m²) in 1350 tot 8497 m² in 1719. De site werd bij deze laatste uitbreiding ook vierkant gemaakt.

De noordoostelijke hoek van de omwalling wordt in 1842 gedeeltelijk opgevuld zodat de dreef een recht toegangspad vormt naar het kasteel van Zwijnaarde.

Recentelijk werd de site opgesplitst voor verkoop. Beide pastorieën met tuin binnen de gracht en omwalling met gracht werden verkocht door Stad Gent. De percelen rondom de pastorieën die deel

uitmaakten van de site, bleven in het bezit van Stad Gent en worden ten voordele van wandelaars toegankelijk gemaakt en onderhouden.



Afbeelding 1: Overzicht van de pastorale site van Zwijnaarde.
Legende: (A) achttiende-eeuwse pastorie, (B) oude pastorie, (C) zondagsschool, (D) garageboxen, (E) brug over de omwalling (Plan: Herwig Beyaert).

Aan de hand van de gevoerde literatuurstudie, het iconografische, cartografische en archivalische onderzoek en het onderzoek in situ werd de bouwgeschiedenis van beide pastorieën van de Sint-Niklaasparochie en omgeving door K. Depuydt gereconstrueerd. De oude pastorie is een goed voorbeeld van een gelaagd gebouw. De huidige pastorie daarentegen is eerder een voorbeeld van een vrij gaaf bewaard gebouw. Beide pastorieën tonen aan in welke rijk gedecoreerde woningen een pastoor van een plattelandsdorp als Zwijnaarde woonde. Dat maakt dat beide gebouwen een grote historische en kunsthistorische waarde bezitten. Beide pastorieën hebben daarbij een belangrijke sociaal-culturele waarde als herkenningspunt in de dorpsstructuur van Zwijnaarde. De belangrijkste voorwaarden voor herbestemming van deze site zijn dan ook het behoud van het woonkarakter, van de eenheid van de site, van de belangrijke interieurelementen en specifiek voor de oude pastorie, van de gelaagdheid.

Beschrijving en illustratie erfgoedelementen

Er werd voor gekozen om bij de oplijsting van de erfgoedelementen:

- een opsplitsing te maken tussen de erfgoedelementen behorende tot de pastorie uit de 17^e eeuw, de pastorie uit de 18^e eeuw en de tuin
- erfgoedelementen te bundelen die gelijkaardig zijn, uit dezelfde periode komen en die eveneens eenzelfde benadering qua onderhoud vragen

Pastorie 17e eeuw

Element 1: Gevels (1^e helft 17^e eeuw)

Beschrijving:

In de Flandria Illustrata van Sanderus staat een afbeelding van de pastorie van Zwijnaarde (1641-1644).

Het gaat om een gebouw in hoevetype met één bouwlaag.

Uit deze periode dateert onder andere de tuitgevel met zuidelijke oriëntatie (zie foto 1, 2, 3).

Deze is opgebouwd uit bakstenen in kruisverband. De stenen hebben een afmeting van vijftientig centimeter lang, zes centimeter hoog en twaalf centimeter diep.

Dit formaat was gebruikelijk op het einde van de middeleeuwen tot het begin van de zeventiende eeuw.

Voorts zijn nog duidelijke sporen te vinden van drie vensteropeningen. Uiterst links in de gevel zijn witte natuurstenen boven -en onderdorpels van een bolkozijn aanwezig (foto 1). Daarnaast bevinden zich centraal in de gevel nog witte natuurstenen negblokken van een kruisvenster met rechts nog twee luikduimen (foto 2). De vensteropening wordt overspannen door een ontlastingsboog die opgebouwd is uit een dubbele bakstenen rollaag in koppen. Dit is typisch voor de vijftiende – begin zestiende eeuw.

Tenslotte bevinden zich centraal in de gevel op zolderniveau nog sporen van een bakstenen ontlastingsboog, opgebouwd uit een enkele rollaag in koppen (foto 3).

De oostelijke binnengevel (zie foto 4,5,6,7,8,9) is een andere restant uit deze periode. De bakstenen gevel in kruisverband werd opgebouwd uit bakstenen en een formaat van tweeëntwintig centimeter lengte, vijf en halve centimeter hoogte en tien en halve centimeter diepte.

De muur is afgewerkt met een dagstreep in de voegen. Dit wijst er op dat deze binnengevel ooit een buitengevel was.

Deze gevel is eveneens doorbroken door verscheidene venster -en deuropeningen.

Interessant is de rechthoekige deuropening met een gedeeld bovenlicht en bepleisterde, bakstenen dagkanten. Het gedeelde bovenlicht heeft een monneel met een kwartholprofilering. Elk bovenlicht is voorzien van twee overhoeks geplaatste dievenijzers, zodat in totaal zes verticale stroken ontstaan. Tussen deze dievenijzers werd een horizontaal loodnet gespannen waarin tot op heden nog resten glas aanwezig zijn. Elke verticale strook werd bovenaan afgesloten met een loodverbinding in een boogvorm. Het gedeelde bovenlicht en het deurekalf worden ondersteund door een ijzeren staaf

ingewerkt in twee consoles. De deuropening is gevuld met een opgeklampte deur -in deur constructie van vier stroken breed.

Op de zolderverdieping, aan de kant van de westelijke voorgevel zijn er verder sporen die erop wijzen dat er een dakvenster geweest is (foto 10).

Deze sporen bevinden zich in zuidwestelijke hoek en kunnen overeenkomen met het meest rechtse dakvenster zoals te zien is op de prent van Sanderus.

Ook aan de oostelijke achtergevel zijn er op dit niveau sporen van twee dakvensters.



Afbeelding 2: Detail van de prent van Sanderus waarop rechts de kerk van Zwijnaarde en links de pastorie zijn afgebeeld, 1641 (Stadsarchief Gent).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Zuidelijke gevel

Foto 1



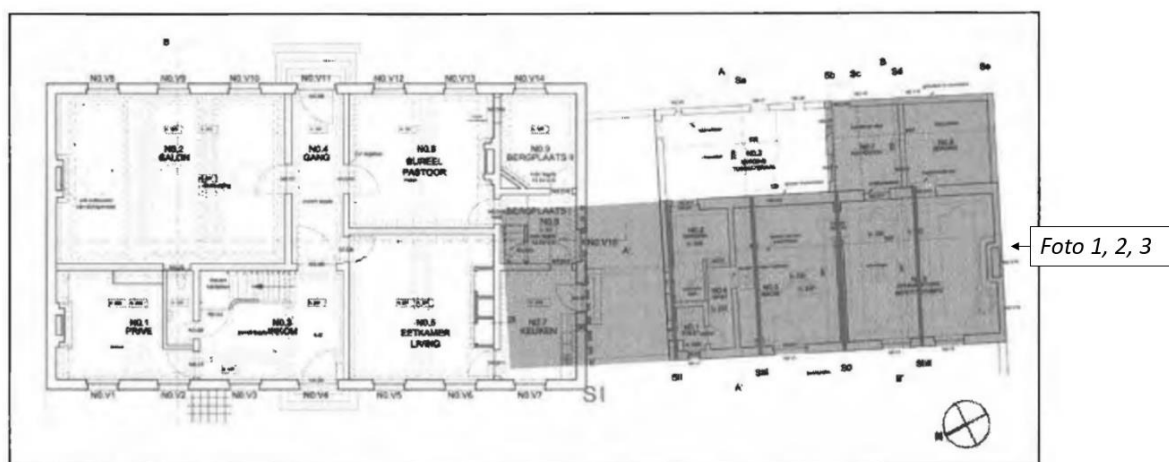
Foto 2



Foto 3



Gelijkvloerse verdieping



Oorspronkelijke Oostelijke buitengevel

Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

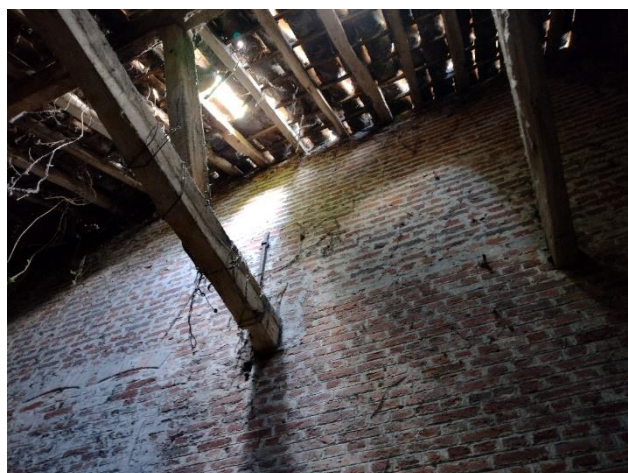


Foto 8



Foto 9



Gelijkvloerse verdieping

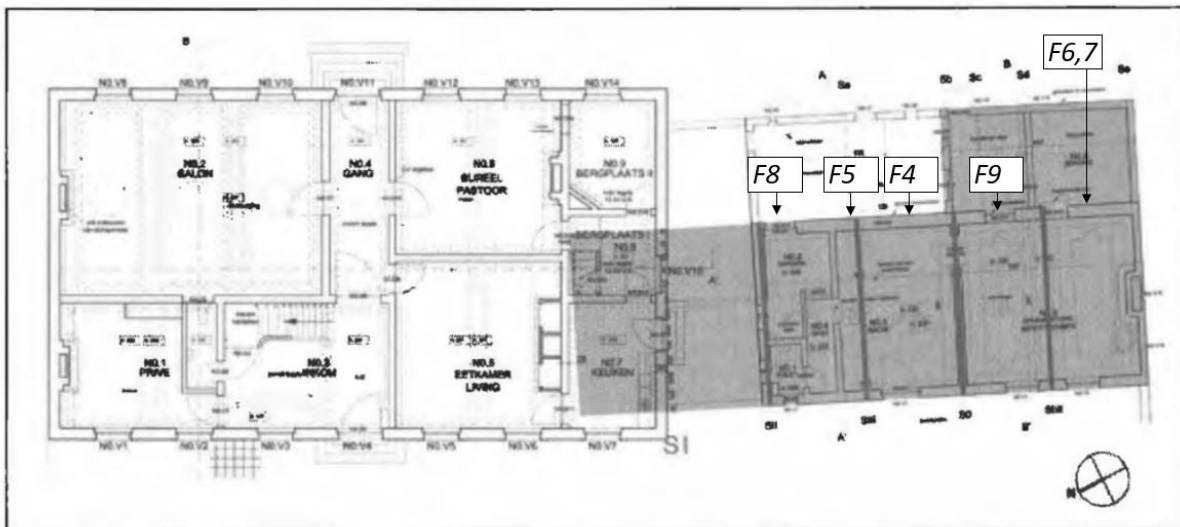


Foto 10

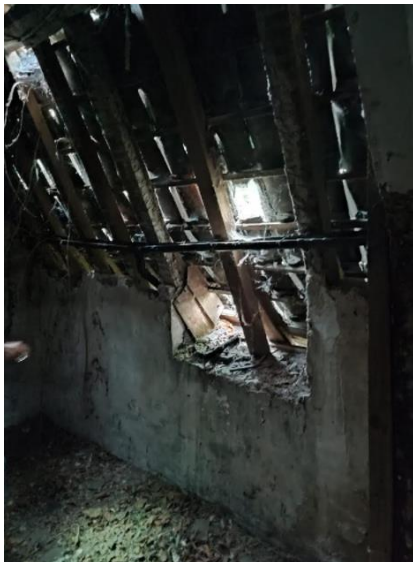


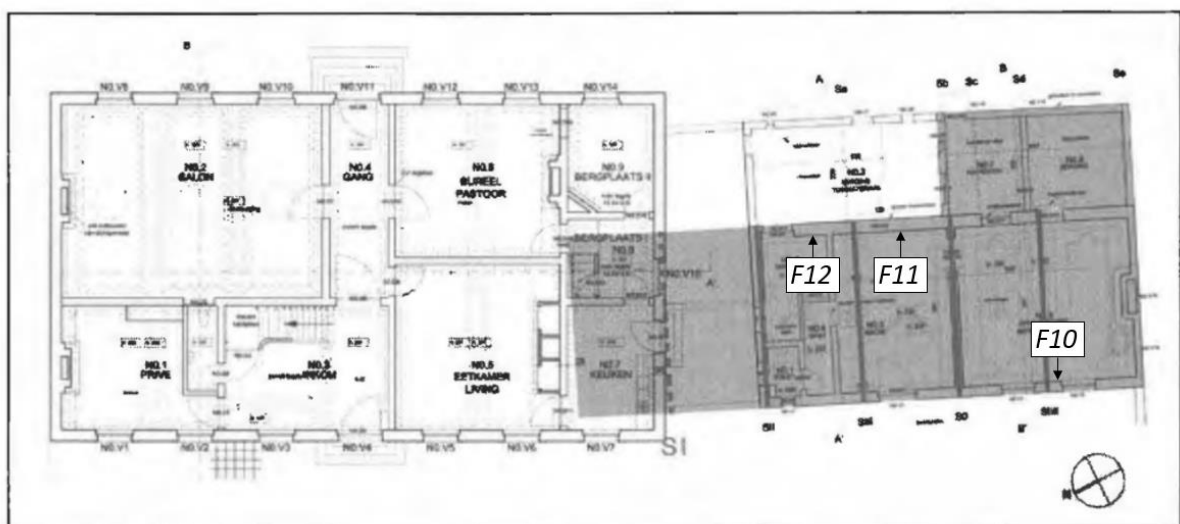
Foto 11



Foto 12



Eerste verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Verschillende soorten hardheid/porositeit materialen (verschil in behandeling; voegen moeten herdaan worden). Materiaalkeuze in die tijd.
- Behandeling maakt steen poreuzer

Element 2: Gevels (1677 t.e.m 1679)

Beschrijving:

Van 1677-1679 liet pastoor Balthasar De Cnoop de pastoriewoning uitbreiden in zuidoostelijke richting met een keuken, houtstal en opslagplaats voor flessen. De bijgevoegde uitbreiding bestaat nog als volume omgeven door originele muren en heeft een oppervlakte van 19,7m² (foto 13). Door deze uitbreiding moest ook het dak aangepast worden en werd de zolderverdieping van het al bestaande volume opgelicht om de nodige werken te kunnen uitvoeren. De afwerking van de oostelijke binnenmuur met dagstreep (foto 14), een afwerking voor een oorspronkelijke buitengevel evenals de zichtbare bouwnaad in de zuidelijke zijgevel (foto 15), ondersteunen deze veronderstelling.

De nieuwe buitengevels werden opgetrokken uit bakstenen in kruisverband met een lengte van tweeëntwintig centimeter, een hoogte van vier en half tot vijf en halve centimeter en een diepte van tien en halve centimeter. De noordelijke muur heeft in de hoek een rechthoekige deuropening met een houten latei en bakstenen dagkanten (foto 16). De aanwezigheid van de aanslag met steensponning aan de buitenzijde, één duim onderaan de buitenzijde van de deuropening en een holte in de dagkant wijzen op de aanwezigheid van een deur die naar buiten draaide.

In diezelfde noordelijke muur bevinden zich ook sporen van een venteropening later dichtgemetseld met baksteen. Deze rechthoekige vensteropening met rechte dagkanten heeft een onder -en bovendorpel van hout. De bovendorpel vertoont nog vijf gaten waarin oorspronkelijk de overhoeks geplaatste dievenstaven zaten (foto 17).

De Oostelijke gevel wordt doorbroken door één deuropening en twee vensteropeningen (foto 18, 19, 20, 21). De deuropening is van latere datum. Dit is te zien aan de rand van de gevel die oorspronkelijk afgewerkt werd met imitatie hoekblokken. De deuropening doorsnijdt dit imitatiewerk volledig. Dit is ook de reden waarom de aanpalende vensteropening inspringt in de rechter benedenhoek. Het is niet duidelijk van wanneer deze aanpassing dateert. De vensteropeningen in diezelfde oostgevel zijn beide kruisvensters die later opgevuld werden met baksteen.

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



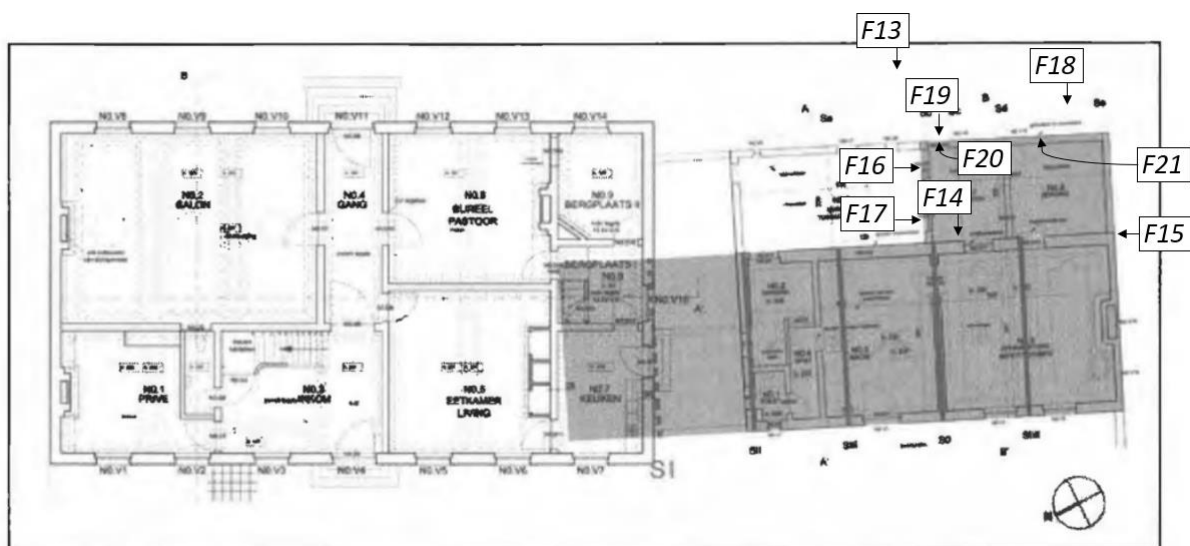
Foto 20



Foto 21



Gelijkvloerse verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Verschillende soorten hardheid/porositeit materialen (verschil in behandeling; voegen moeten herdaan worden); Materiaalkeuze in die tijd.
- Behandeling maakt steen poreuzer

Element 3: Gevels (1736-1738)

Beschrijving:

In de jaren 30 van de achttiende eeuw hebben meerdere werken aan het interieur en het exterieur van de pastorie plaatsgevonden onder impuls van pastoor J. De Cauwer.

Hij liet werken uitvoeren aan de voorgevel (Foto 22, 23, 24). Deze gevel in klassicerende barokstijl is opgebouwd uit bakstenen met een afmeting van twintig cm lengte, negen en half cm hoogte en vier cm diepte. De voordeur ligt in een vooruitspringend middenrisaliet. Links en rechts van deze deuropening werden consoles aangebracht die het hoofdgestel ondersteunen. Elke console is volledig symmetrisch en opgebouwd uit voluten en acanthusbladeren. Het geheel wordt onderaan afgesloten met een kwast (foto 25, 26). Op het hoofdgestel komt een deel van een datum voor (vermoedelijk het jaar van voltooiing van de renovatie 1738) (foto 27). Links van deze deuropening, nog steeds in het middenrisaliet, zijn er sporen van een kruisvenster (foto 28, 29). Niet alleen de aanwezigheid van de afgeschuinde middenstijl wijst hierop, maar ook de luikduim die zich nog in de muur bevindt. Vermoedelijk was deze vensteropening zelfs ooit een deuropening, gezien de duidelijke bouwnaad tot aan de grond. De rechter zijrisaliet wordt tot op heden doorbroken door twee vensters, ingevuld met zesvlakkenramen (foto 30). Links en rechts van beide vensters zijn, onder de recenter aangebrachte bepleistering van de rechte dagkanten, nog sporen van geordende bakstenen te zien die de oorspronkelijke imitatie negblokken vormden (foto 31).

De huidige voorgevel is asymmetrisch en reflecteert de afbraak van twee traveeën aan de noordkant van de oude pastorie (zie infra).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29

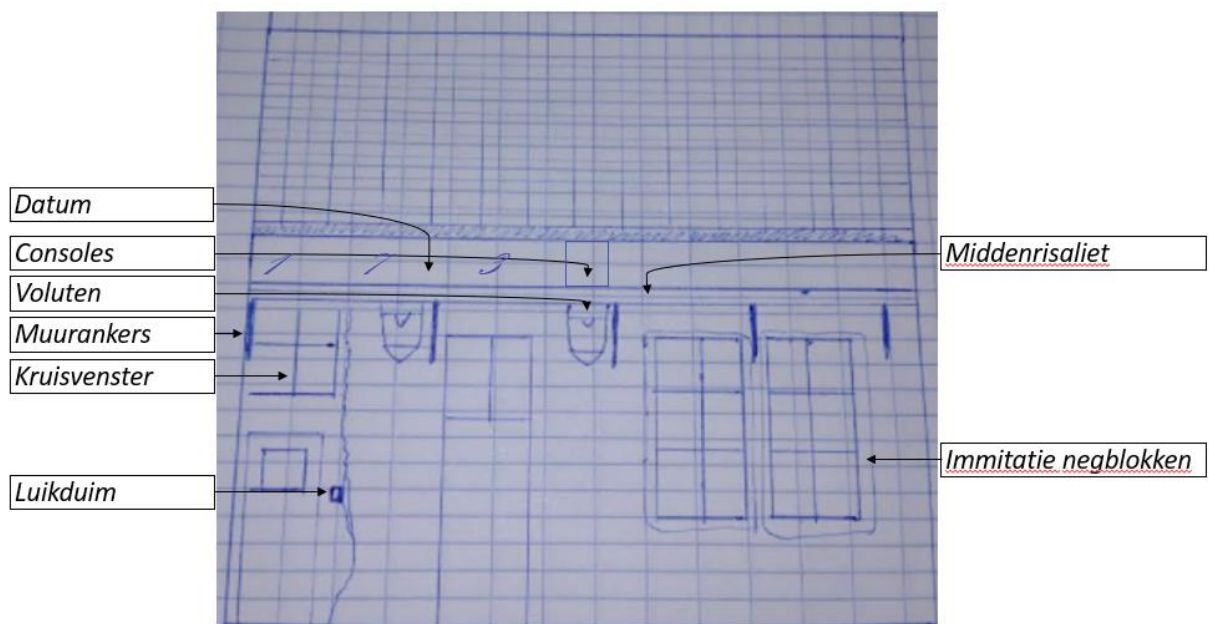


Foto 30

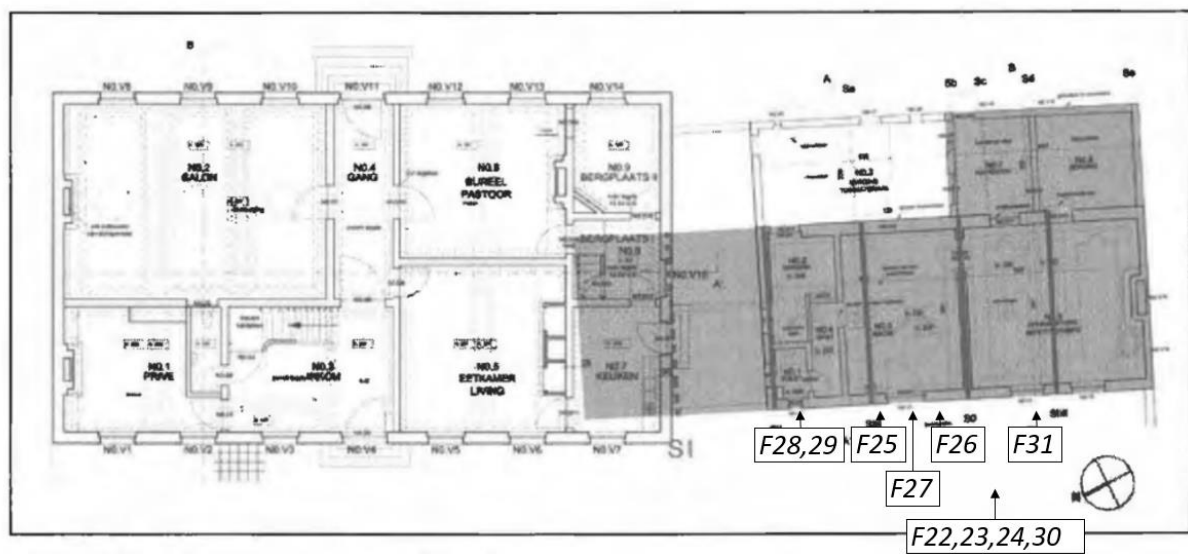


Foto 31





Gelijkvloerse verdieping



Element 4: Gevels (tweede kwartaal 18^e eeuw?)

Vermoedelijk werd, ter compensatie van deze twee verloren traveeën aan de oostzijde van de oude pastorie, in de noordoostelijke hoek, een tweede uitbreiding gebouwd. Deze hypothese werd echter nooit gestaafd door archiefbronnen. De uitbreiding heeft een oppervlakte van 20,85 m² en is opgebouwd uit bakstenen in kruisverband. De oostzijde van deze uitbreiding wordt doorbroken door drie vensteropeningen. De noordelijke muur van deze uitbouw wordt doorbroken door een rechthoekige deuropening met rechte dagkanten en een houten bovendorpel. Het bijgebouw werd overdekt met een zadeldak dat aanleunt tegen het mansardedak van het oorspronkelijke volume. Het zadeldak is gedekt met dakpannen.

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 32



Foto 33



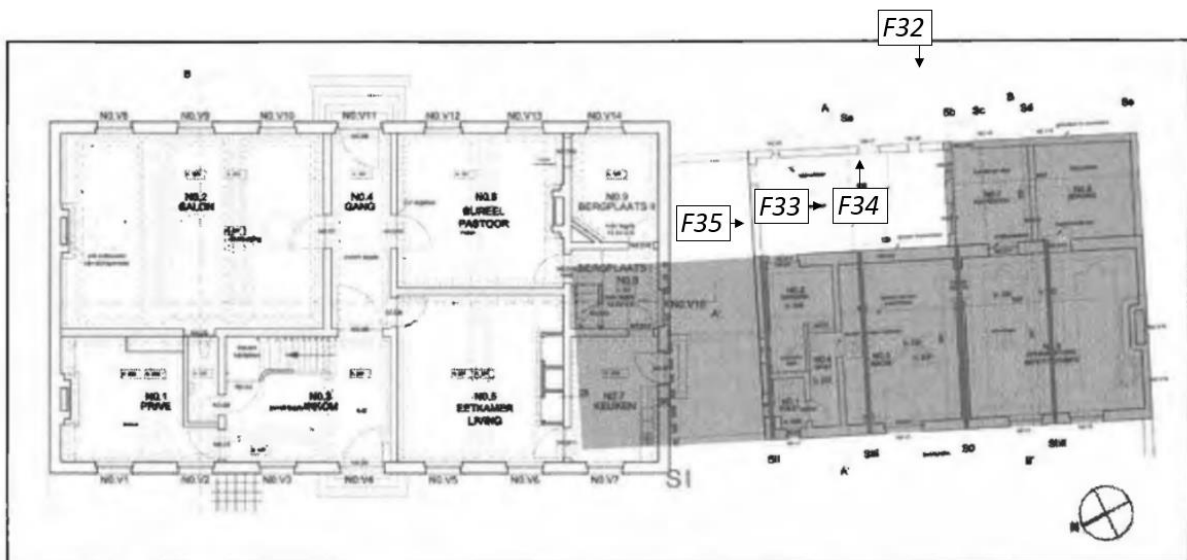
Foto 34



Foto 35



Gelijkvloerse verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Verschillende soorten hardheid/porositeit materialen (verschil in behandeling; voegen moeten herdaan worden); Materiaalkeuze in die tijd.
- Behandeling maakt steen poreuzer

Element 4: Hout – en schrijnwerk (16^e t.e.m 2^e kwart van 17^e eeuw)

Beschrijving

Onder de planken vloer van de zolder is nog de vermoedelijk oorspronkelijke moer -en kinderbalkconstructie bewaard, zij het dan in bedenklijke staat (zwamaantasting op sommige plaatsen) (foto 36 onderaanzicht (OA), 37, 38 bovenaanzicht (BO)).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 36



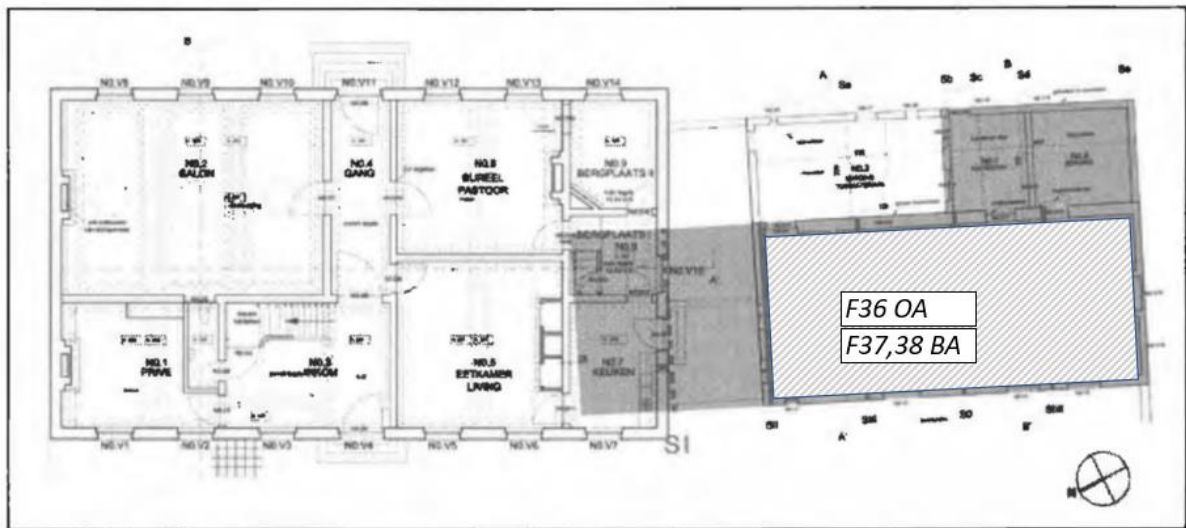
Foto 37



Foto 38



Gelijkvloerse verdieping (F36) en 1^e verdieping (F37, 38)



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Complexiteit renovatie: er moet een evenwicht gevonden worden tussen verwijdering van aangetaste balken (zwam) en behoud van de balken. Er wordt een inschatting gemaakt met een specialist zwambehandeling, monumentenwacht en erfgoed wat mogelijk is.

Element 5: Schilderwerk (16^e t.e.m 2^e kwart van 17^e eeuw)

Beschrijving

Op de hierboven genoemde authentieke moer -en kinderbalken zijn schilderijen te zien. Deze sjabloonschilderingen werden aangebracht in blauwe kalkverf op een wit gekalkte ondergrond en dateren van het einde van de zestiende -begin zeventiende eeuw (foto 39, 40).

Er zijn sporen van een roodschildering in het interieur ter hoogte van de kooflijst op de noordelijke muur. Deze sporen dienen verder onderzocht te worden (niet mogelijk omwille van de aanwezigheid van het valse plafond en de erbarmelijke toestand ervan) (foto 41).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 39



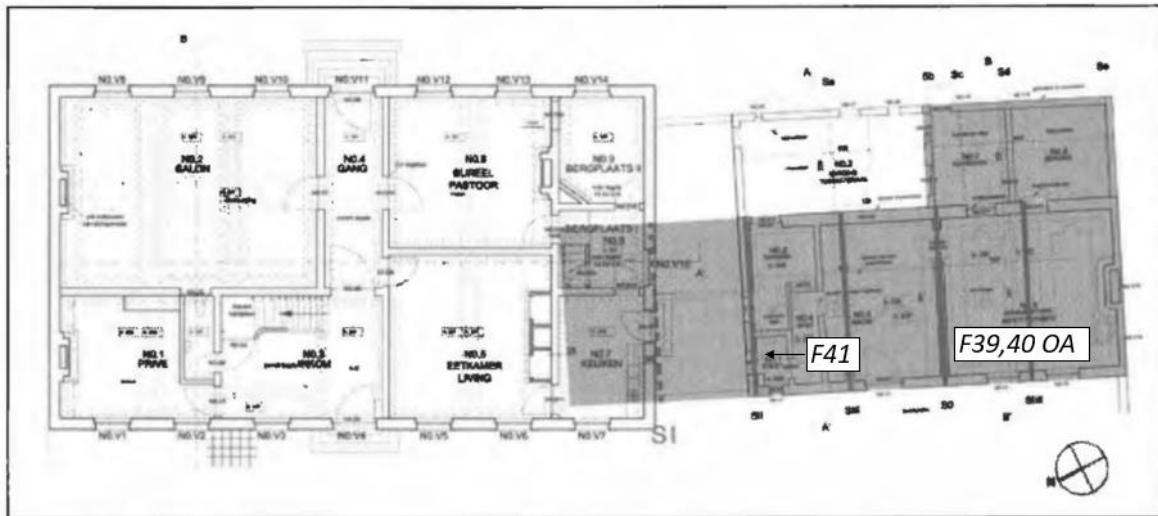
Foto 40 (detail)



Foto 41



Gelijkvloerse verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer

- Huidige toestand: er zijn ernstige beschadigingen aan het houtwerk ten gevolge van waterinsijpeling wat tot houtrot en schimmels en zwammen heeft geleid.
- Plafonds en muren werden in het verleden afgedekt met houten -en persplaten ter isolatie.
- Losgekomen en ontbrekende dakpannen werden vervangen door een zeil met waterconcentratie aan het houtwerk op de eerste verdieping en stukwerk in de salon tot gevolg.
- Binnen de twee weken na aankoop van het monument, werd het zeil verwijderd en de ontbrekende dakpannen opnieuw gelegd.
- Om de verdere expansie van de zwam tegen te gaan werd deze in februari 2018 behandeld met Madurox Sanio II om verdere schade aan de balken en plaasterwerk te voorkomen. Een verdere doorgedreven interventie is noodzakelijk om de zwam in zijn geheel te verwijderen. Uit vooronderzoek van specialist D. Vandermarliere blijkt het om eikenzwam en kelderzwam te gaan. Gezien de oorzaak tot zwamaantasting werd weggenomen wat verdere aantasting beperkt en het niet om huiszwam gaat, kan een aanzienlijk deel van de plafondroostering bewaard blijven en hersteld worden.
- De notenboom die zich aan de westelijke zijde van de oude pastorie bevindt, werd en wordt gesnoeid opdat de takken de pannen niet van het dak zouden vegen.
- De sjabloonschilderingen zullen worden gedocumenteerd/geregistreerd
- Complexiteit renovatie: er moet een evenwicht gevonden worden tussen verwijdering van aangetaste balken (zwam) en behoud van de balken met schilderingen. Er wordt een inschatting gemaakt wat mogelijk is.

Element 6: Dakstructuur (1736-1738)

Beschrijving:

De voorganger van Pastoor De Cauwer, met name Jacobus De Grave (1719-1736) had het strooien dak laten vervangen door een pannendak omdat hij dit brandveiliger vond, echter zonder de dakstructuur fundamenteel aan te passen op het aangepaste gewicht van de pannen.

Pastoor De Cauwer liet het dak nakijken door twee specialisten en besliste in navolging hierop om het dak volledig te laten afbreken en opnieuw op te bouwen. Hiervoor werden dertig eikenhouten bomen verzaagd en gebruikt. De huidige dakconstructie dateert nog van deze bouwphase (foto 42,43). Het dak heeft aan de voorzijde de vorm van een mansardedak en aan de achterzijde de vorm van een zadeldak. De dakconstructie is een gordingenkap, oorspronkelijk opgebouwd uit vier spanten die een ruimte van zes traveeën breed overkapte. Elk spant is op verscheidene plaatsen voorzien van gesneden telmerken.

Huidig zijn er nog maar drie spanten met telmerken aanwezig en telt de pastorie nog maar vier traveeën (spant met telmerk 1 ontbreekt). Twee traveeën ten noordzijde van de oude pastorie werden afgebroken. Dit ten gevolge van de afbraak van een deel van de oude pastorie ten voordele van de nieuwe pastorie.

Foto & waar gesitueerd in pand:

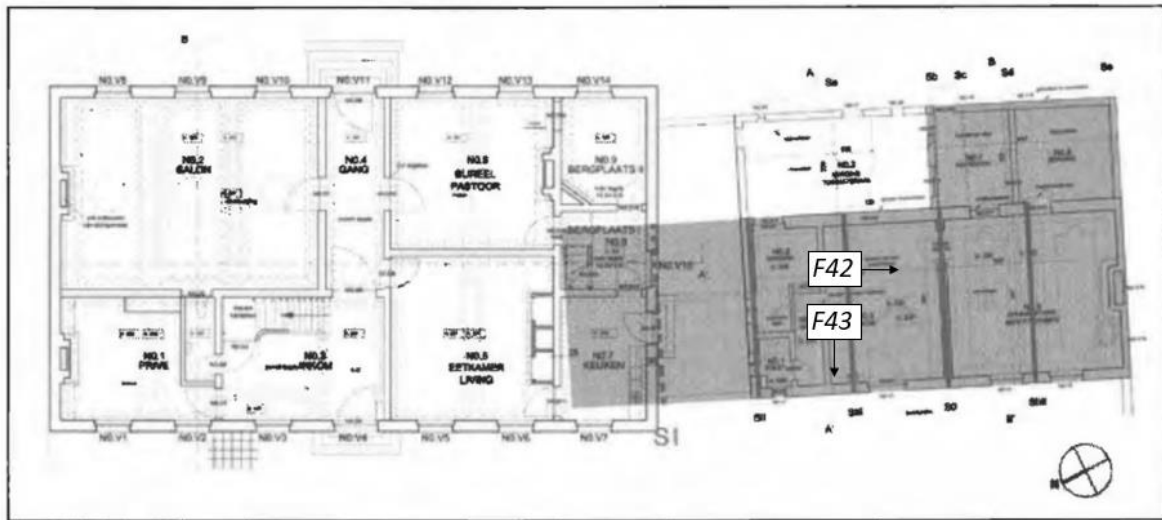
Foto 42



Foto 43



1e verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Er moet bekeken worden welke delen van het dak behouden kunnen worden, gezien de huidige toestand en welke delen vervangen moeten worden omwille van houtrot/instabiliteit). Bij vervanging moet er gekeken worden naar gewenste techniek en materiaalkeuze

Element 7: Pleistering van schouwboezems, plafonds en muren (1736-1738)

Beschrijving:

J. De Cauwer liet daarnaast ook een aantal binnenwerken uitvoeren.

Op de zolderverdieping is tegen de zuidelijke wand een schouw geplaatst (foto 44). De schouwmantel -en boezem zijn opgebouwd uit baksteen en werden bepleisterd. De schouwboezem is voorzien van stucwerk in de vorm van een rechthoekige, geprofileerde lijst die bovenaan afgesloten wordt met een rondboog. Centraal in deze lijst is een trompe l'oeil schildering in zwarte kleur aangebracht in de vorm van een Latijns kruis. De afgeschuinde zijden van de schouwboezem zijn voorzien van fijn geprofileerd lijstwerk. Aan de aflijning van de bepleistering en beschildering van deze schouw is duidelijk af te leiden dat er nog een lage vlieringzolder aanwezig moet zijn geweest. Tussen spant twee en drie was de trap ingebouwd. De sporen van de trapboom zijn nog duidelijk te zien.

In de centrale kamer van het gelijkvloers zijn de oorspronkelijke plafondafwerkingen nog zichtbaar (foto 45). Deze kamer was vermoedelijk opgedeeld in twee ruimtes. Aanwijzingen hiervoor zijn de nog zichtbare sporen aan de zuidelijke tussenmuur in de zone tussen het valse plafond, de oorspronkelijke plafondafwerking en de opdeling van de plafondafwerking in twee aparte vlakken. De meest westelijke plafondafwerking is opgebouwd uit een vrij zwaar, gestuct lijstwerk vermoedelijk in de vorm van een vierlob (foto 46, 47). De aanwezigheid van het valse plafond en de zwaar gehavende staat van de plafondafwerking liet verder onderzoek niet toe. Het meest oostelijke plafond is afgewerkt met rechthoekig lijstwerk (foto 48).

De meest zuidelijke ruimte van het gelijkvloers was gezien de rijke afwerking vermoedelijk het salon van de pastorie (foto 49). Het houten plafond is opgebouwd uit moer- en kinderbalken. De oorspronkelijke structuur hiervan is te zien onder de plankenvloer van de zolderverdieping. De moerbalk staat loodrecht geïoriënteerd op de voorgevel en verdeelt het plafond in twee verdiepte vlakken (foto 50, 51, 52). Deze vlakken werden in deze bouwperiode bepleisterd en afgewerkt met stucwerk. Beide vlakken hebben een gelijke afwerking: een keellijst vormt de overgang tussen de muur en het plafond en wordt omsloten door een rechthoekig getrokken lijst. Binnen deze lijst bevindt zich een tweede rechthoekig getrokken lijst met een halfronde uitbreiding aan de korte zijden. In deze ruimte staat een haard tegen de zuidelijke wand (foto 53, 54). De schouwboezem is uitgewerkt in regencestijl en is gedecoreerd met stucwerk. Een rechthoekige geprofileerde lijst wordt bovenaan in een rondboog afgesloten door een uitgewerkt medaillon. Bovenaan in het medaillon, op de kooflijst, staat een rocaille afgebeeld. Daaronder bevindt zich een ingewikkeld monogram dat aan alle zijden omgeven wordt door C-motieven. Onderaan wordt het monogram afgesloten door een kwastje. Links en rechts van het medaillon, op de buiging van de lijst, staan twee draken afgebeeld (de precieze betekenis van deze figuur is niet duidelijk).

De schouwboezem wordt op beide schuine zijden gedecoreerd met rechthoekig lijstwerk, bovenaan afgesloten met een bladmotief en een kwastje. De schoorsteenmantel is opgebouwd uit baksteen. Aan de voorzijde wordt de schouwbalk ondersteund met een ijzeren staaf om het bovenliggende gewicht op te vangen. De schouwbalk wordt bovenaan bedekt met een houten tablet. Dit is een latere aanpassing.

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 44



Foto 45

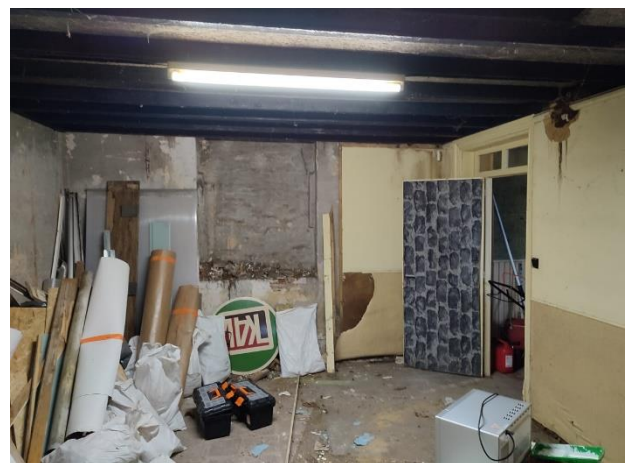


Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51

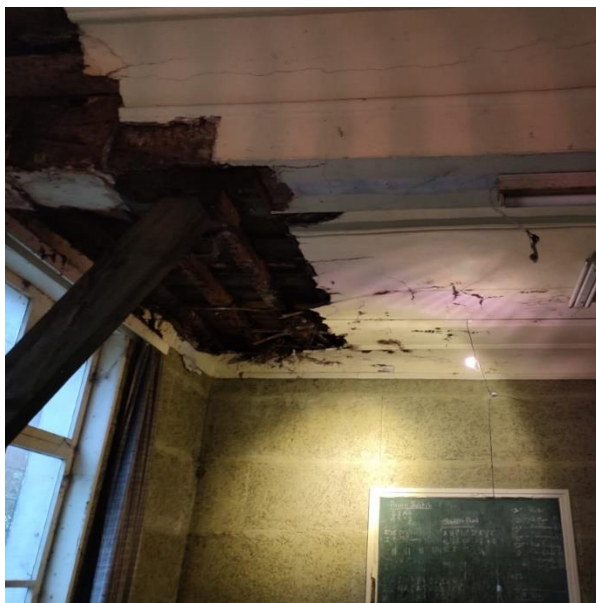


Foto 52



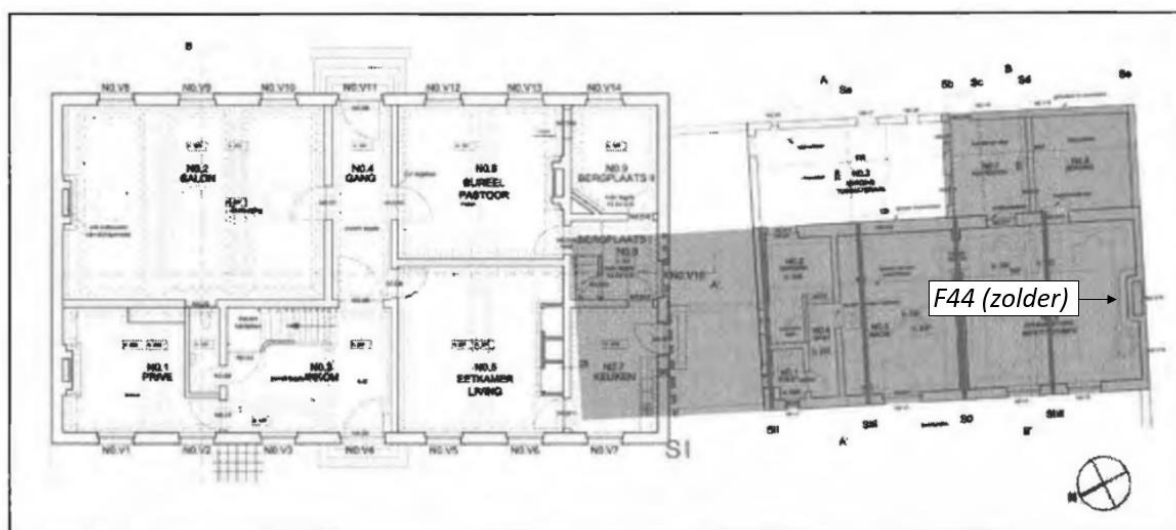
Foto 53

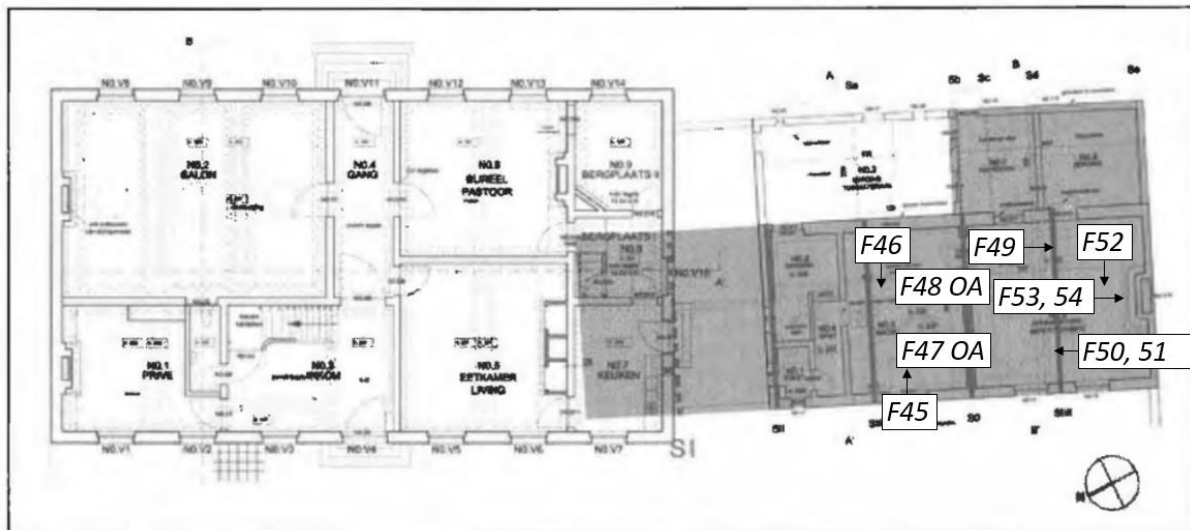


Foto 54



1^e verdieping





Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Huidige toestand: er zijn ernstige beschadigingen aan het houtwerk ten gevolge van waterinsijpeling wat tot houtrot en schimmels en zwammen heeft geleid.
- Plafonds en muren werden in het verleden afgedekt met houten -en persplaten ter isolatie.
- Losgekomen en ontbrekende dakpannen werden vervangen door een zeil met waterconcentratie aan het houtwerk op de eerste verdieping en stucwerk in de salon tot gevolg.
- Binnen de twee weken na aankoop van het monument, werd het zeil verwijderd en de ontbrekende dakpannen opnieuw gelegd.
- Om de verdere expansie van de zwam tegen te gaan werd deze in februari 2018 behandeld met Madurox Sanio II om verdere schade aan de balken en plaasterwerk te voorkomen. Een verdere doorgedreven interventie is noodzakelijk om de zwam in zijn geheel te verwijderen. Uit vooronderzoek van specialist D. Vandermarliere blijkt het om eikenzwam en kelderzwam te gaan. Gezien de oorzaak tot zwamaantasting werd weggenomen wat verdere aantasting beperkt en het niet om huiszwam gaat, kan een aanzienlijk deel van de plafondroostering bewaard blijven en hersteld worden.
- De notenboom die zich aan de westelijke zijde van de oude pastorie bevindt, werd en wordt gesnoeid opdat de takken de pannen niet van het dak zouden vegen.
- Er worden mallen gemaakt & fotodocumentatie voorzien mbt het huidige plaasterwerk om reconstructie mogelijk te maken nadat de zwam werd verwijderd
- Complexiteit renovatie: er moet een evenwicht gevonden worden tussen verwijdering van aangetaste balken (zwam), behoud van de balken met schilderingen en behoud van het stucwerk. Er wordt een inschatting gemaakt wat mogelijk is.
- Kleuronderzoek wordt uitgevoerd op schouwmantels en pleistering

Pastorie 18e eeuw

Element 8: Volumes (1790-1793)

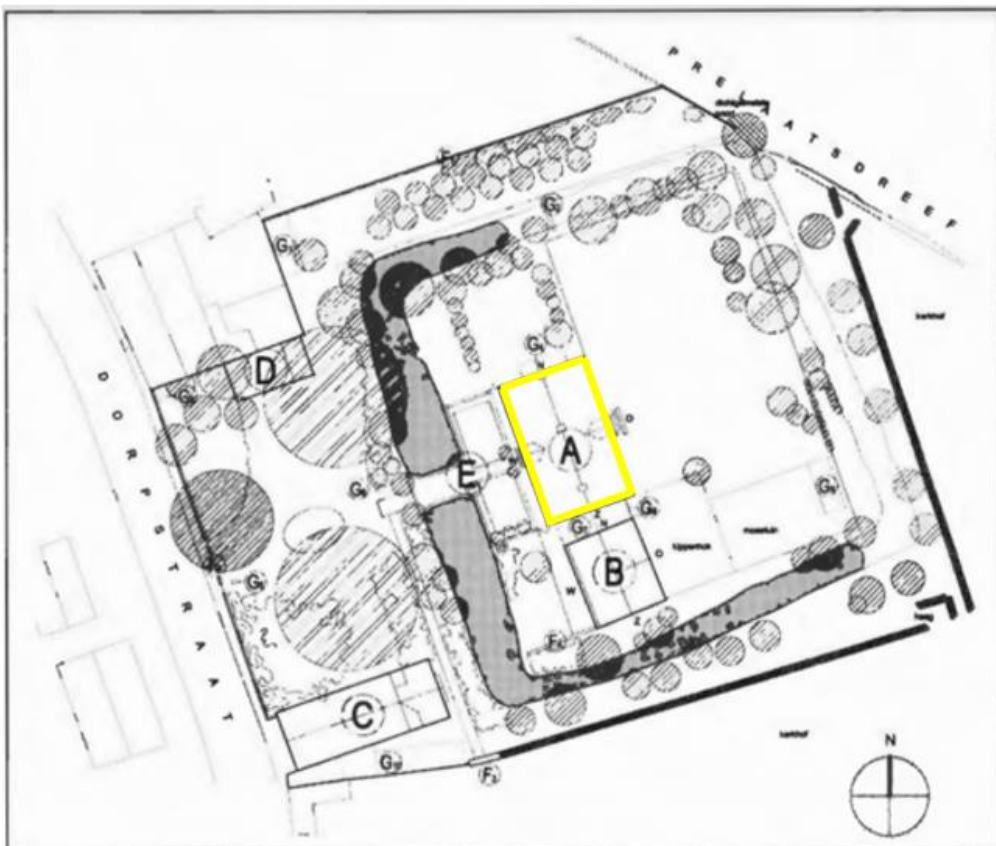
Beschrijving:

De nieuwe pastorie van Zwijnaarde werd ten noorden van de oude pastorie gebouwd, binnen dezelfde omwalling. De nieuwe pastorie is een classicistisch bakstenen gebouw van zeven traveeën, twee bouwlagen en een zadeldak voorzien van leien waarvan de nok evenwijdig ligt met de straat.

De plattegrond heeft een rechthoekige vorm. Het gelijkvloers wordt centraal doorbroken door twee deuropeningen, een in de westelijke voorgevel en een in de oostelijke achtergevel. Een centrale gang verbindt beide deuropeningen. Ten noorden, links van de gang liggen de ontvangstruimten met aan de tuinzijde het belangrijkste salon. Aan de zuidzijde, rechts van de gang liggen de private ruimtes van de pastoor, met vooraan aan de westzijde de voormalige keuken en het schotelhuis. Op de eerste verdieping loopt de gang van noord naar zuid en verdeelt de eerste verdieping in een oostelijk en een westelijk gedeelte. Aan de oostzijde, de tuinzijde, lagen oorspronkelijk de slaapkamers van de onderpastoor, de pastoor, de bisschop en vermoedelijk de kamer van de kamerknecht van de bisschop. Aan de westzijde, de straatzijde, lagen de kamers van het gevolg van de bisschop. Vertrekken die initieel bij elkaar aansloten, werden mettertijd gescheiden en op de plaats waar vroeger een deur zat, bevinden zich nu lavabo's met spiegel.

De zolderverdieping is een open ruimte.

Foto & waar gesitueerd:



Element 9: Buitengevels (1790-1793)

Beschrijving:

De vier zijden van de nieuwe pastorie bestaan uit bakstenen in kruisverband (foto 1, 2, 3, 4). Op de huidige bakstenen zijn nog resten van een rode schilderlaag aangetroffen (foto 5). Kalkmortel hield de bakstenen op hun plaats.

Het voegwerk is op sommige plaatsen aangetast. Dit is te wijten aan een probleem dat zich stelde aan de regenafvoerpijp waardoor een deel van het voegwerk wegspoelde.

De vier wanden zijn aan de onderzijde voorzien van een plint in Doornikse kalksteen (foto 6).

De natuursteen werd tegen de groefleger geplaatst, waardoor zij nu een lichte vorm van afbladdering vertoont.

De voor -en achtergevel hebben een gelijke opbouw. Beide gevels zijn doorbroken door een centraal gelegen deuropening. Ten noorden en ten zuiden daarvan wordt de gevel doorbroken door telkens drie rechthoekige vensteropeningen. De eerste verdieping van beide gevels is doorbroken door zeven vensteropeningen. Ter hoogte van de tweede verdieping wordt het dak bekroond met dakvensters.

Alle geveldoorbrekingen worden omgeven door een geschilderde imitatie witte natuursteenband.

Op kelderniveau zijn er in totaal vier kelderopeningen, één aan de westelijke voorgevel en drie aan de oostelijke achtergevel.

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



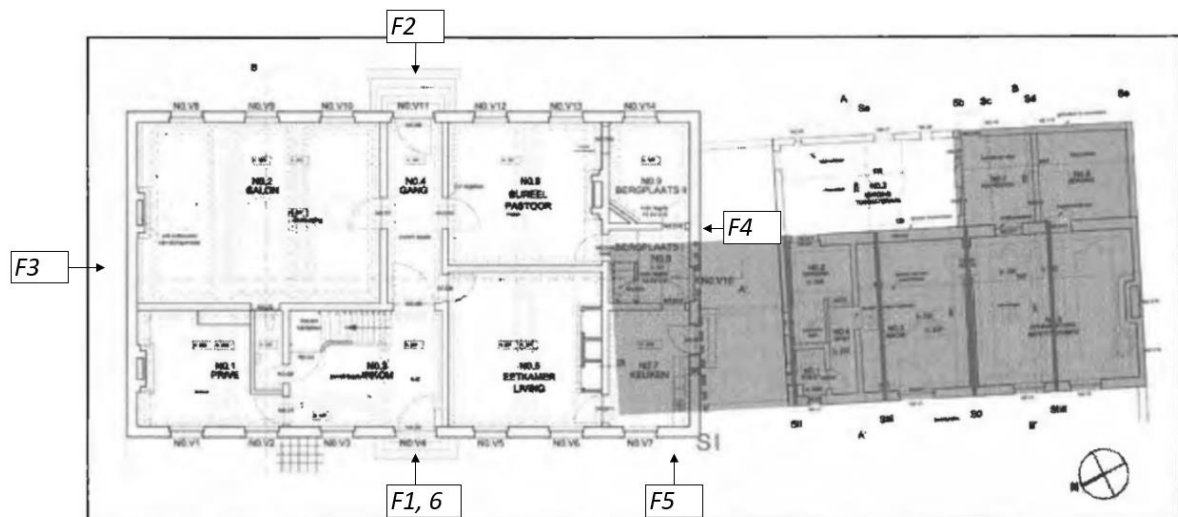
Foto 5



Foto 6



Gelijkvloerse verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Verschillende soorten hardheid/porositeit materialen (verschil in behandeling; voegen laten bijwerken waar nodig. Materiaalkeuze in die tijd.
- Behandeling maakt steen poreuzer

Element 10: Gevels (1790-1793)

De binnen gevels van de pastorie dateren uit deze zelfde periode 1790-1793 (foto 7, 8).

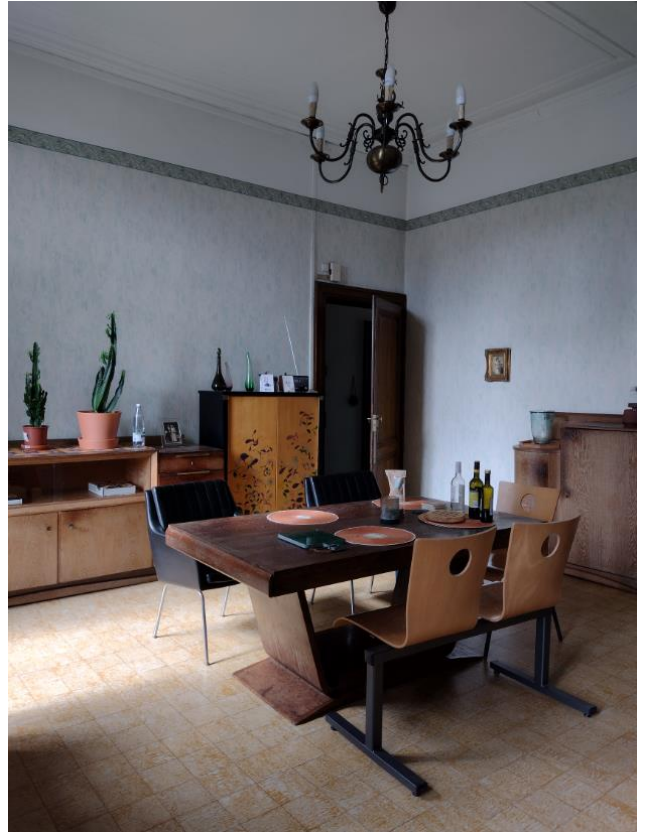
In enkele ruimtes, zoals in de bureau, werden kleinere binnenvolumes opgetrokken, om een extra toegang te creëren om een toiletruimte te voorzien.

Foto & waar gesitueerd in pand:

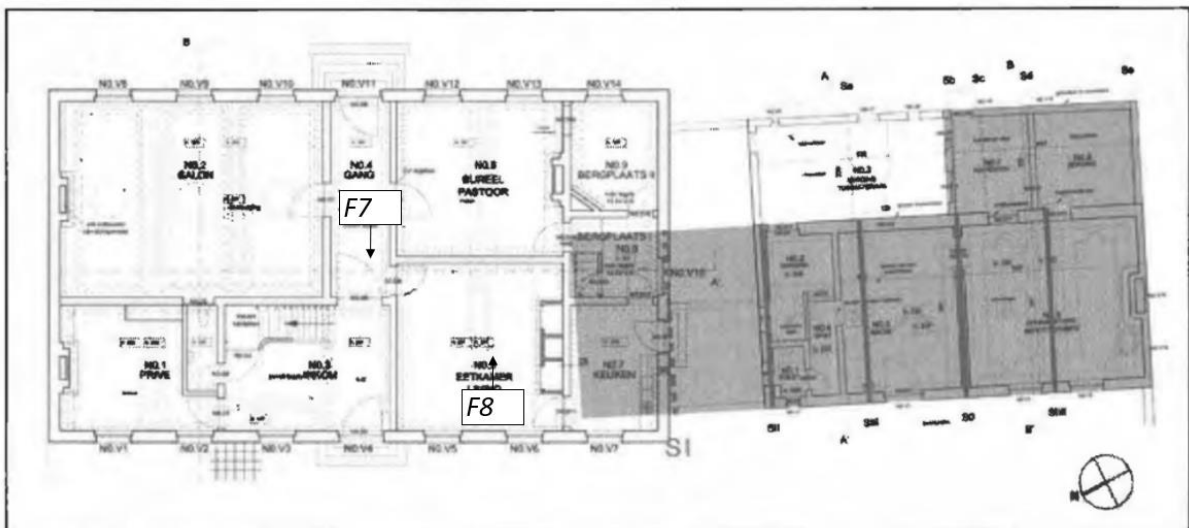
Foto 7



Foto 8



Gelijkvloerse verdieping



Element 11: Blauwe hardstenen dorpels en treden (1790-1793)

Beschrijving:

De keldervensters waarvan hierboven sprake, kregen telkens een blauwe hardstenen onderdorpel (foto 9).

Aan de voor -en achterdeur en zuidelijke zijdeur voorzag men geprofileerde treden met afgeronde hoeken en zijstukken, eveneens vervaardigd uit blauwe hardsteen van Ecaussines (foto 10, 11, 12).

Ter hoogte van het gelijkvloers naar de kelder werd een steektrap met kwartdraai en een klein hordes in de draai geplaatst (foto 13). Ze telt in totaal 1+8 treden. De trap is aan beide zijden tussen muurwerk besloten en opgebouwd uit baksteen. De aantreden zijn bedekt met blauwe hardstenen tegels. Het verticale stootbord werd gecementeerd. De hardstenen tegels tonen nog sporen van een frijns slag.

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 9



Foto 10



Foto 11

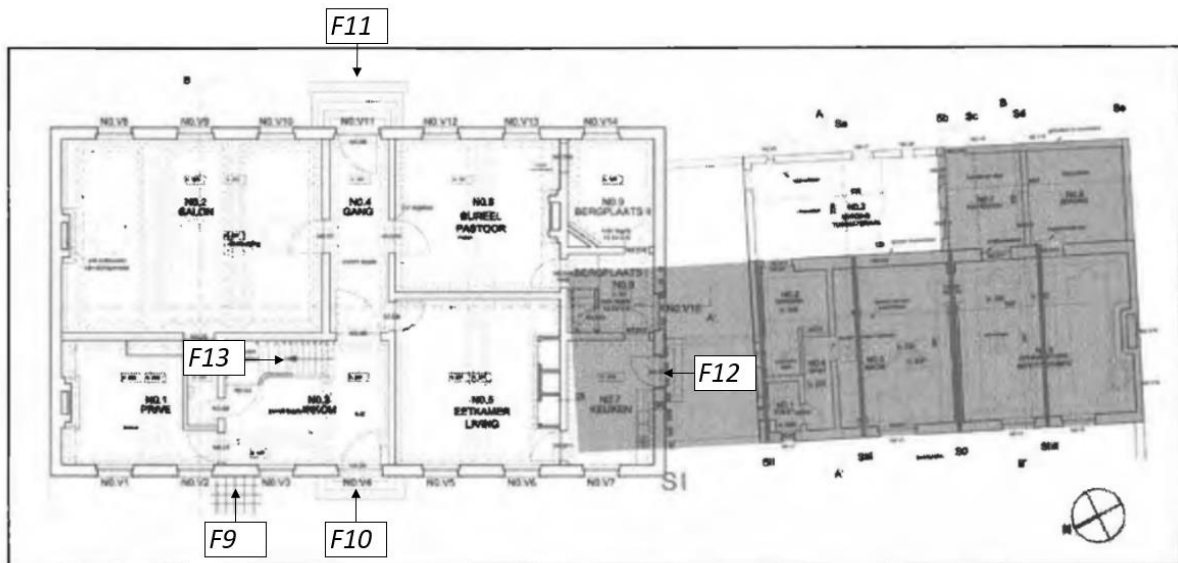


Foto 12



Foto 13





Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Beschadigingen aan de dorpels omwille van erosie. De verschillende onderdelen worden bij elkaar gehouden door middel van ijzeren grepen; Keuze om deze dorpels op een gelijkaardige manier te herstellen middels roestvrijstalen grepen/ankers of om de dorpelblokken te voegen/lijmen.

Element 12: Ijzerwerk (1790-1793)

Beschrijving:

De keldervenster aan de voorzijde is afgesloten met vier dievenijzers, de drie vensters aan de achterzijde met vijf dievenijzers (foto 14).

Het zuidelijk georiënteerde venster van het schotelhuis, bevat nog een originele raamhendel (foto 15).

Foto & waar gesitueerd in pand:

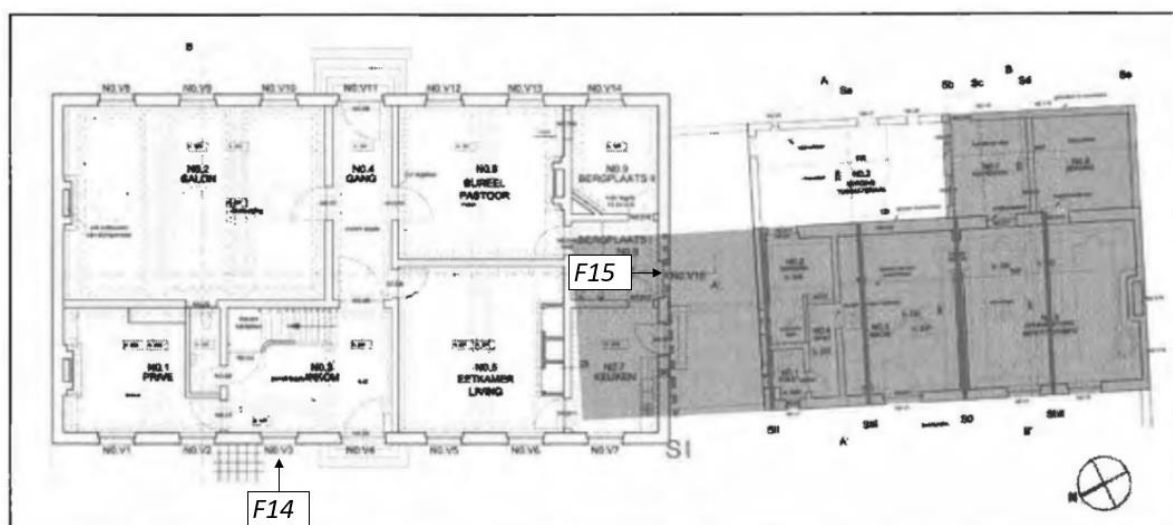
Foto 14



Foto 15



Gelijkvloerse verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- IJzerwerk is in goede staat
- Eenvoudig in onderhoud (antiroestbehandeling)

Element 13: Vensters (1790-1793)

Beschrijving:

De voor -en achtergevel worden doorbroken door telkens drie rechthoekige vensteropeningen aan weerszijde van de centrale deuropening op de gelijkvloerse verdieping en zeven vensteropeningen op de eerste verdieping (foto 16, 17). Daarnaast bevinden zich één raam aan de noordgevel op niveau 1 en vier ramen op zolderhoogte (foto 18). Aan de zuidzijde wordt de gevel doorbroken door één raam op gelijkvloerse hoogte en eerste verdieping en daarnaast vier vensters op zolderhoogte, symmetrisch aan de ramen aan de noordgevel (foto 19). Het dak wordt bekroond met twee dakvensters (foto 16).

Op enkele plaatsen werden getrokken vensters bewaard.

Opmetingsdetails ramen		
Plaats raam	Hoogte (in cm)	Breedte (in cm)
Ramen voorgevel/achtergevel gelijkvloerse verdieping	265	128
Ramen voorgevel/achtergevel eerste verdieping	224	128
Raam zuidgevel eerste verdieping	225	133
Ramen noordgevel tweede verdieping	138	87
Ramen zuidgevel tweede verdieping	132	93

Dakkapellen voorgevel/achtergevel	130	127
--------------------------------------	-----	-----

In het exterieur is het kruis van het raam vlak afgewerkt met daarop rondstaafprofielen. Ter hoogte van de kruising van beide rondstaven is een kubus aangebracht. Beide raamvleugels zijn opgehangen aan knieren en sluiten aan de hand van een draaiende sluitbalk. (foto 20, 21, 22)

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

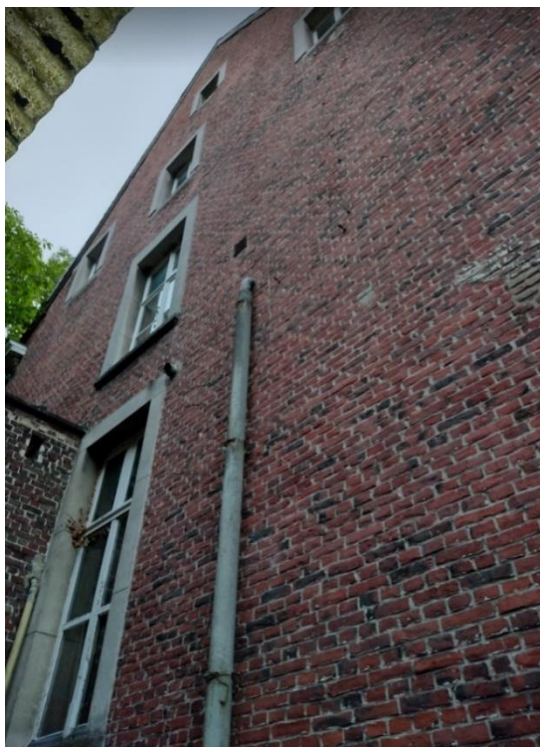


Foto 20



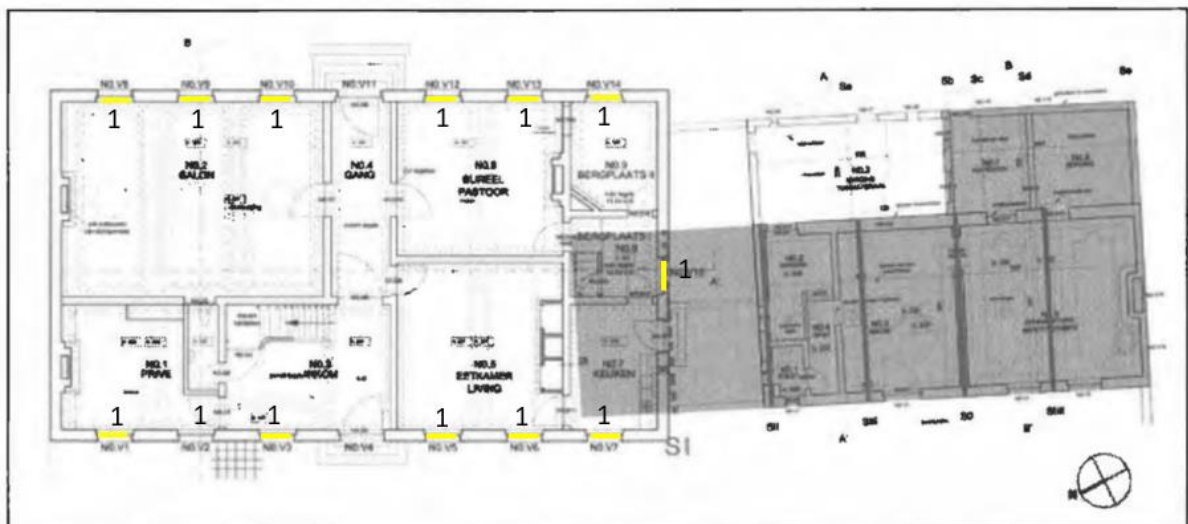
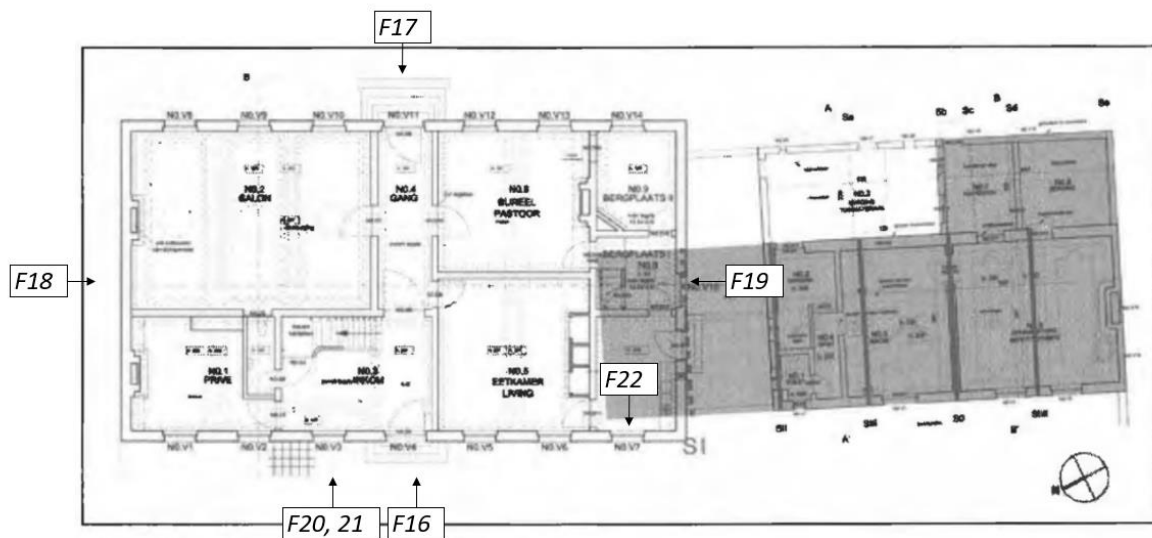
Foto 21



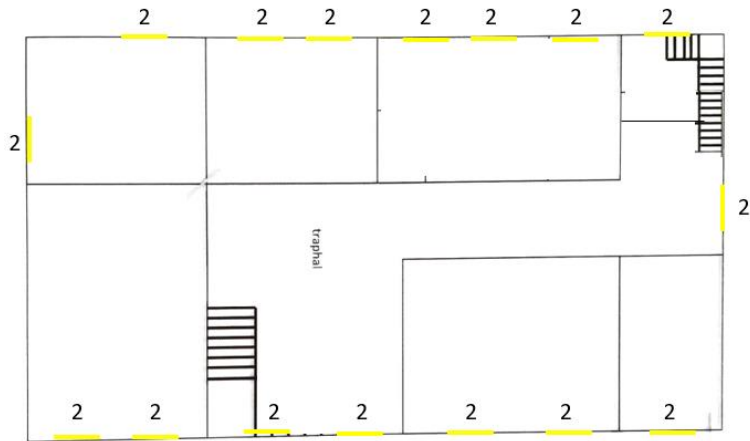
Foto 22



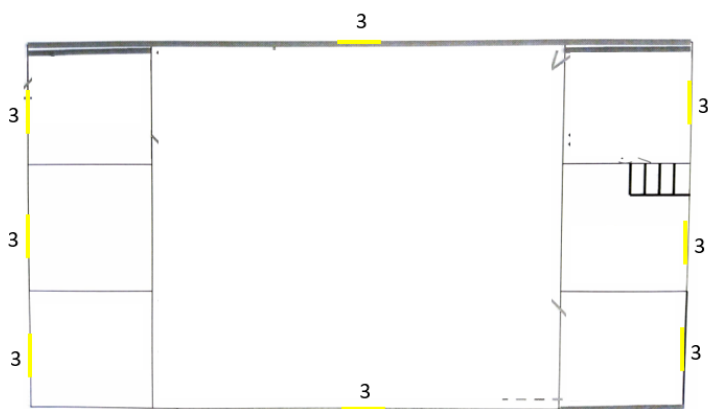
Gelijkvloerse verdieping



1^e verdieping:



2^e verdieping:



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Restauratie van beschadigde houtonderdelen is gespecialiseerd detailwerk

Element 14: Dak-en balkenconstructies (1790-1793)

Beschrijving:

Uit de rekeningen van augustus tot en met november 1790 blijkt dat er verscheidene malen hout werd aangeleverd. Het geleverde grenenhout werd vermoedelijk gebruikt voor het bouwen van stellingen. Anderzijds werd eikenhout geleverd, dat volgens de rekeningen gebruikt werd voor kinderbalken, gordingen en grote kepers. Nog in november 1790 werden er 15650 leien geleverd.

Begin 1791 noteerde men een levering van verscheidene soorten nagels (late nagels, seskens nagels, oortjens nagels en latijzers). Latijzers of latspijkers zijn typisch spijkers die gebruikt werden om bij bekappingen om de latten op de kepers te bevestigen.

De huidige dakconstructie is nog de originele. Ze bestaat uit een gordingenkap van vijf spanten uit eik, voorzien van gesneden telmerken (foto 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32)

De leien werden in de jaren '70 van de twintigste eeuw vernieuwd (foto 33).

Het huidige goten -en afvoersysteem dateert van een latere datum (foto 33).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

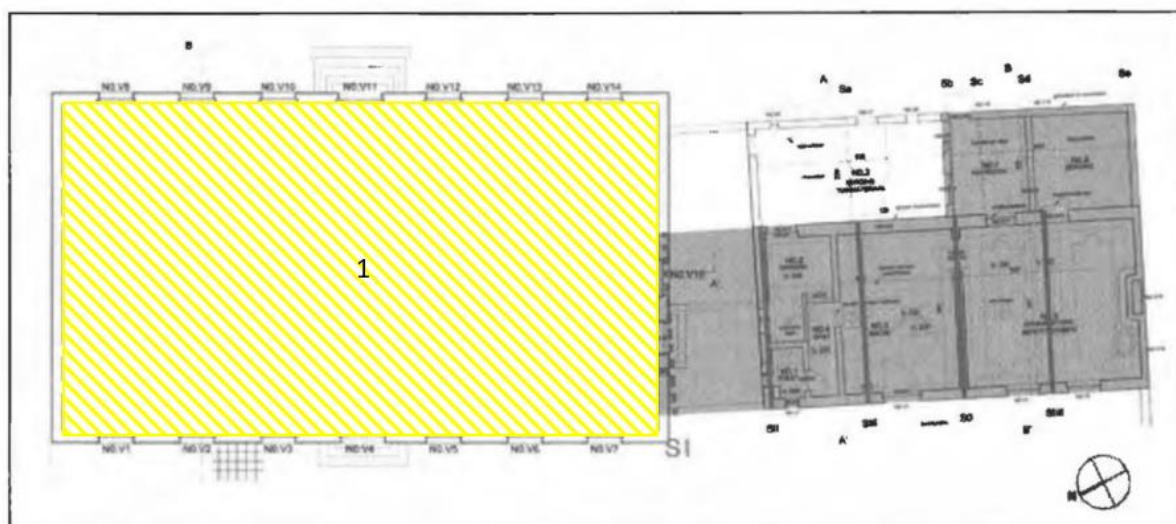
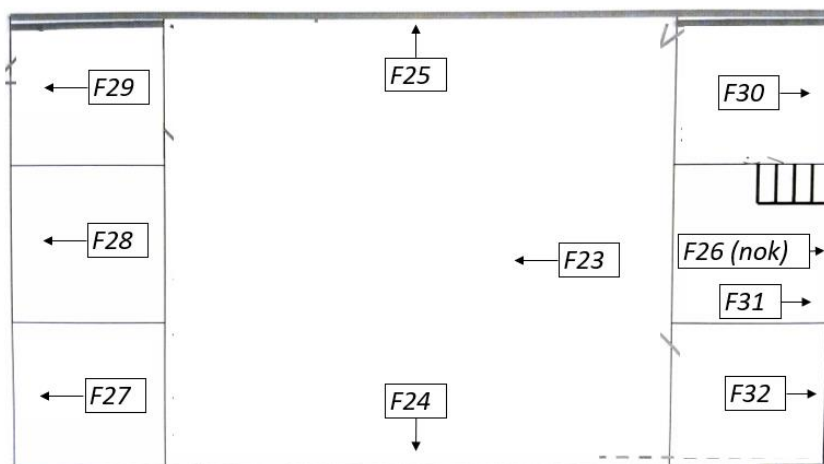


Foto 33



2e verdieping

F33



Knelpunten & positieve punten in beheer

- Stellingen en kraanwerk nodig om veilig dakwerken te kunnen uitvoeren
- Het is mogelijk om gelijkaardige leien te bekomen (de huidige leien werden enkele decennia geleden gelegd)
- Toekomstige energienormen: verenigbaarheid isolatie met historische structuur
- Balkenconstructies zijn op een aantal plaatsen beschadigd (houtrot; balk aan voordeur) of hangen door (balk in de living)> hier wordt een inschatting gevraagd van een stabiliteitsexpert naar stabiliteit & behandeling toe
- Er is sprake van aantasting door houtborende insecten op de zolderverdieping. Deze wordt behandeld met product om verdere aantasting te voorkomen.
- In de kleine zolderkamer aan zuidoostelijke zijde, heeft zich in het verleden een ernstige lek voorgedaan die de groei van huiszwam mogelijk gemaakt heeft. Na nazicht van specialist Vandermarliere NV. blijkt op heden dat deze zwam inactief is. De zwam zal in een eerste fase (zie beheersmaatregelen) worden weggenomen om verdere aantasting te vermijden.

Element 15: Pleisterwerk muren, (decoratieve) plafondafwerking en schouwboezems (1790-1793)

Beschrijving:

In de maanden februari en maart 1791 werd vermoedelijk gestart met de inrichting van het interieur van de huidige pastorie. Rauwe plaaster, kalk en witte en bruine koeharen werden voorzien om de pleistermortel te fabriceren voor de stucdecoratie van de plafonds. De voordelen van het toevoegen van de haren was tweërlei: de pleisterlaag is door deze koeharen gewapend en is daardoor beter bestand tegen krimp-scheuren. Daarnaast ontstaat door deze haren een betere hechting tussen de mortel die tussen de pleisterlatten zit en de mortel van het plafond zelf. De bruine haren gebruikte men voor de onderliggende laag, de raaplaag, de witte haren voor de toplaag.

De plafondafwerking die vandaag in de huidige pastorie aanwezig is, is grotendeels nog origineel. Zowel op het gelijkvloers als de eerste verdieping bestaan alle plafonds uit een moer- en kinderbalkconstructie waarbij de moerbalk het plafond telkens in verschillende verdiepte vlakken opdeelt. De vlakken zijn ingevuld met rechthoekig lijstwerk (foto 34 t/m 42). Het plaasterwerk op de tweede verdieping is niet bijzonder in motief en vertoont scheuren (foto 43, 44, 45).

In sommige ruimtes vertonen de vlakken uitgespaarde hoeken die ingevuld zijn met een decoratief motief. Dit zien we terugkomen in het plafond in de voormalige salon (foto 46), in het privé vertrek van de pastoor (foto 47), in het plafond van de kamer van de onderpastoor op de eerste verdieping (foto 48), van de pastoor (foto 49), de bisschopskamer (foto 50, 51) en de gang (foto 52). Het plafond is opgebouwd uit moer- en kinderbalken. De moerbalk wordt ondersteund door een decoratieve console in bloemmotief. De vlakken zijn ingevuld met rechthoekig lijstwerk. De hoeken van de binnenste lijst zijn uitgespaard en ingevuld met een bloemmotief.

De plafondafwerking van de kelder is een gedrukt, bepleisterd tongewelf, voorzien van een geschilderde afwerkingslaag. (foto 53, 54)

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41 (bijkamer onderpastoor)



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



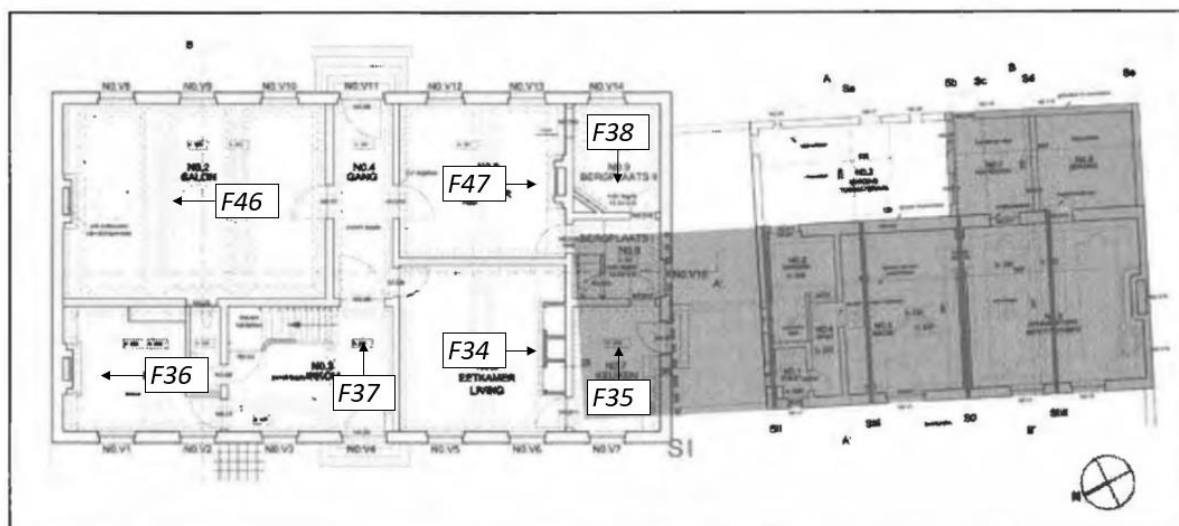
Foto 53

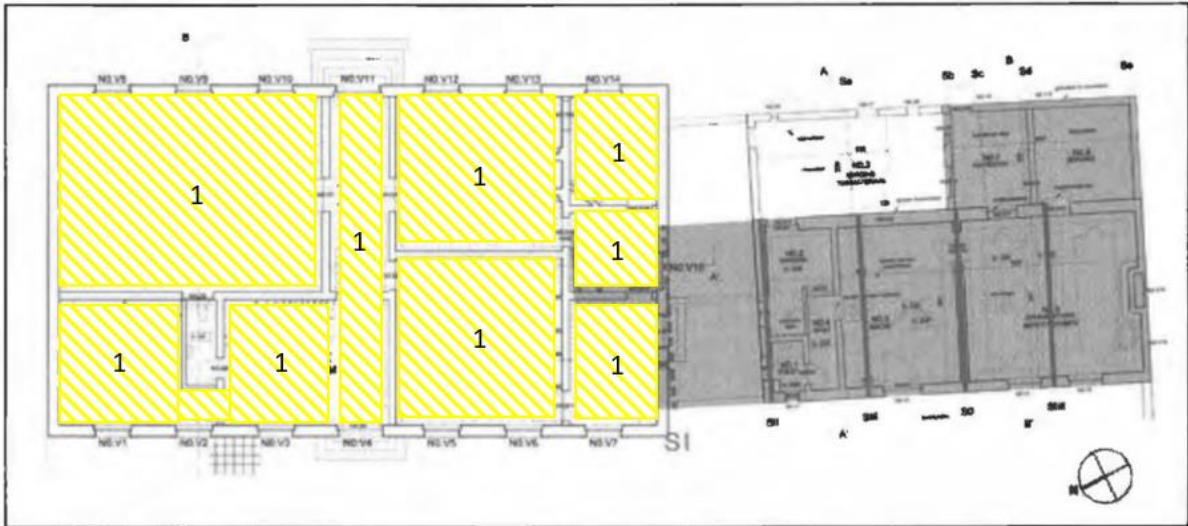


Foto 54

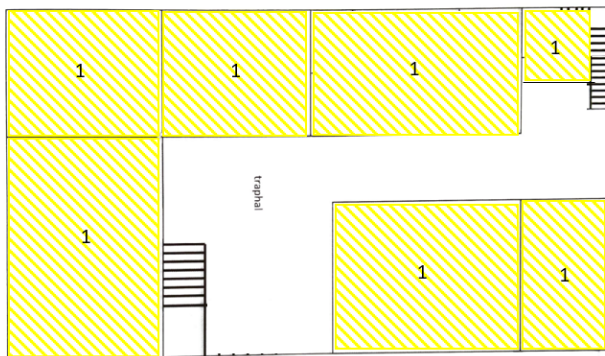
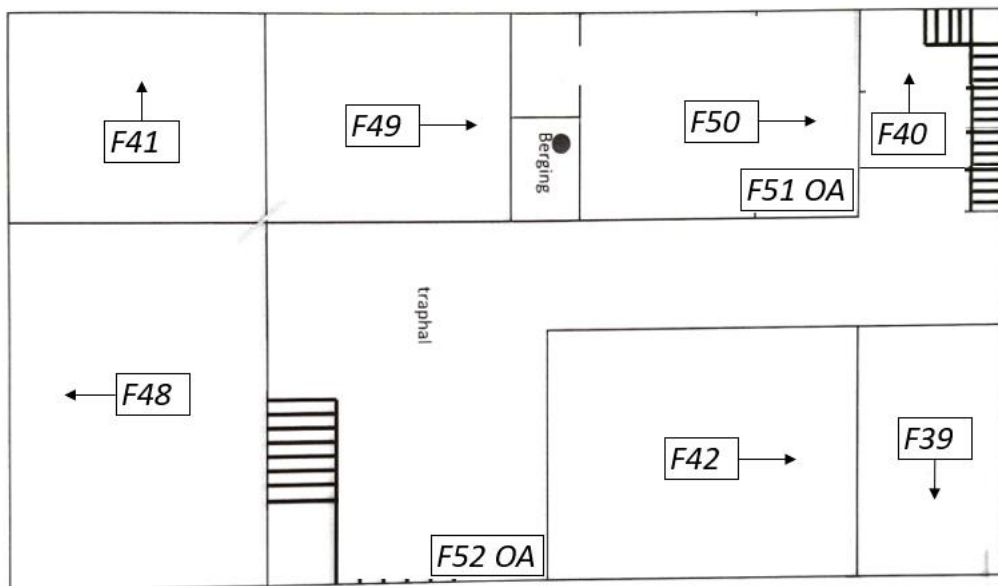


Gelijkvloerse verdieping

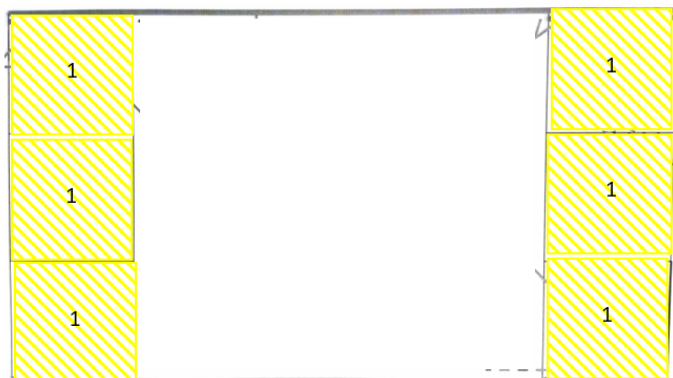
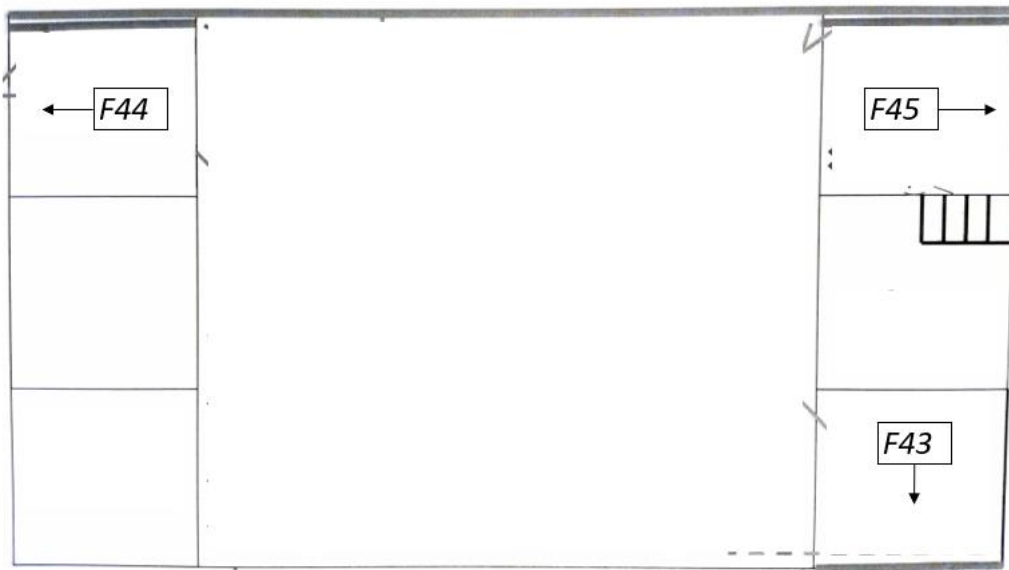




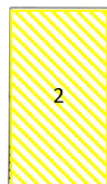
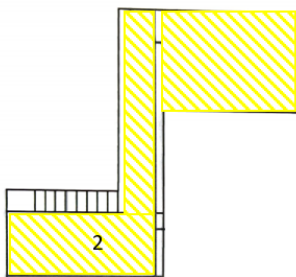
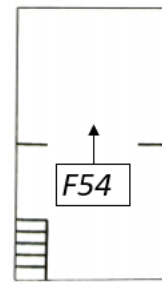
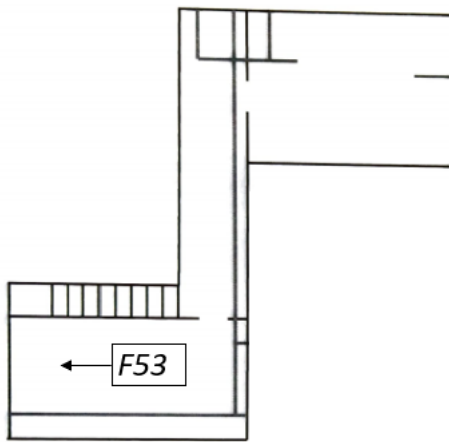
1^e verdieping



2^e verdieping



Kelderverdieping



De pastorie telt in totaal negen schouwen. Enkele van deze schouwen uit de achttiende eeuw zijn nog integraal bewaard. De andere schouwen vertonen negentiende eeuwse aanpassingen (zie verder).

De schouw in het voormalige salon is rijkelijk gedecoreerd. De schouwboezem is opgebouwd uit baksteen, werd bepleisterd, is voorzien van stucwerk en is in de twintigste eeuw geel geschilderd. De schouwboezem wordt omrand met lijsten die in een beige kleur geschilderd zijn. Centraal in de lijsten is decoratief stucwerk aangebracht in de vorm van een mandje met daarin een hark, een spade en een gieter omgeven door bloemen, fruit en bloemenslingers, hangend aan een lint dat bovenaan met een strik wordt afgesloten. Dit motief is een typisch Lodewijk XVI-motief (foto 55) .

De schouw in het privé vertrek van de pastoor is eveneens rijkelijk gedecoreerd met stucwerk. De schouwboezem is opgebouwd uit baksteen, werd bepleisterd, is voorzien van stucwerk en is recent wit geschilderd. Een kroonlijst, opgebouwd uit twee horizontale banden , bekroont de schouwboezem. Beide banden, waarvan de onderste hoger is dan de bovenste , zijn gedecoreerd met opstaande bladmotieven. De schouwboezem is links en rechts gedecoreerd met twee gecanneleerde pilasters die bekroond worden door een afhangend druivenblad. Deze pilasters ondersteunen een horizontale band gedecoreerd met bladwerk. Tussen beide pilasters zijn twee spiraalvormige blad- en bloemranken afgebeeld, onderaan samengebonden met een lint. Het middelpunt van beide spiralen is een kleine bloem, waaruit een kandelaber vertrekt die tot boven de spiraal komt en waarop telkens een vogeltje zit. Beide vogeltjes hebben het kopje gericht naar een centrale bloementuil. Onder de spiraalvormige ranken zijn vermoedelijk twee strohalmen samengebonden met een lint (foto 56).

Een derde schouw bevindt zich in zuidoostelijke ruimte van het gelijkvloers. Deze schouw is eenvoudiger gedecoreerd. De schouwboezem is opgebouwd uit baksteen, werd bepleisterd en is voorzien van stucwerk. Rechthoekige lijstwerk omzoomt de schouwboezem. Centraal op de boezem is decoratief stucwerk aangebracht in de vorm van in een ovaal, opgebouwd uit rietstengels die omwonden zijn met een lint. De rietstengels hangen op aan een lint dat wordt geknoopt in een strik. De schouwboezem is in de twintigste eeuw pastelgroen geschilderd (foto 57).

De andere schouwen in de ruimtes van de gelijkvloerse verdieping en de schouwen op de eerste verdieping kennen allemaal negentiende-eeuwse aanpassingen (zie verder). De schouwboezems van de schouwen zijn wel nog van deze bouwperiode en vertonen eveneens typische Lodewijk XVI-elementen zoals rechthoekig lijstwerk en uitspringende hoeken (voorbeeld foto 58).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 55



Foto 56

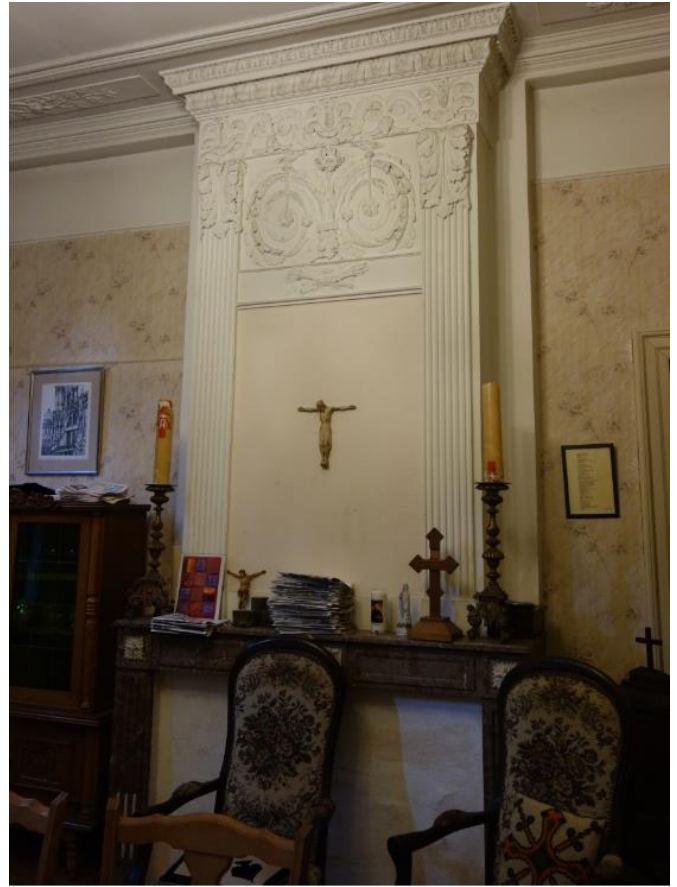


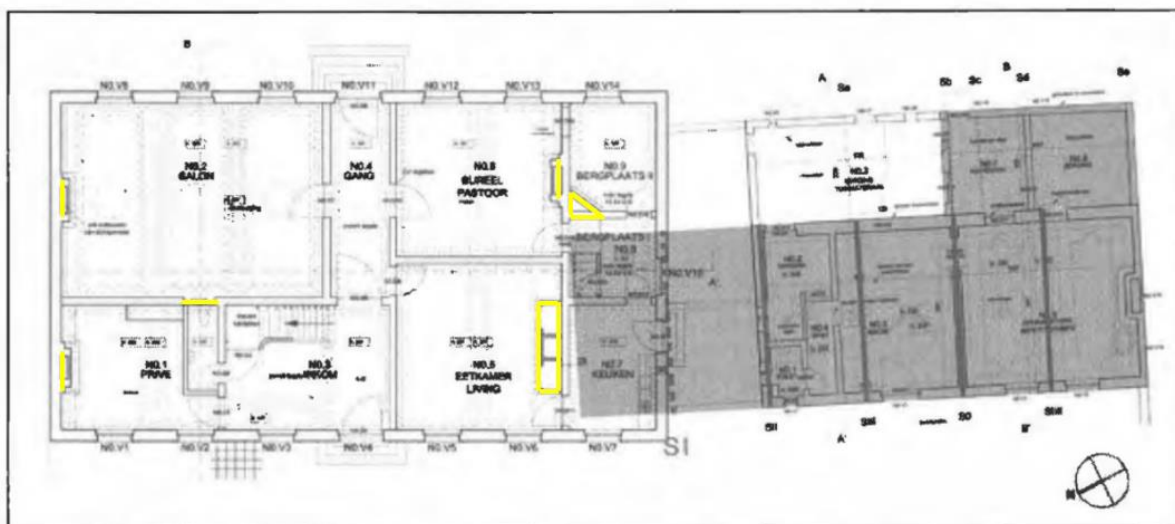
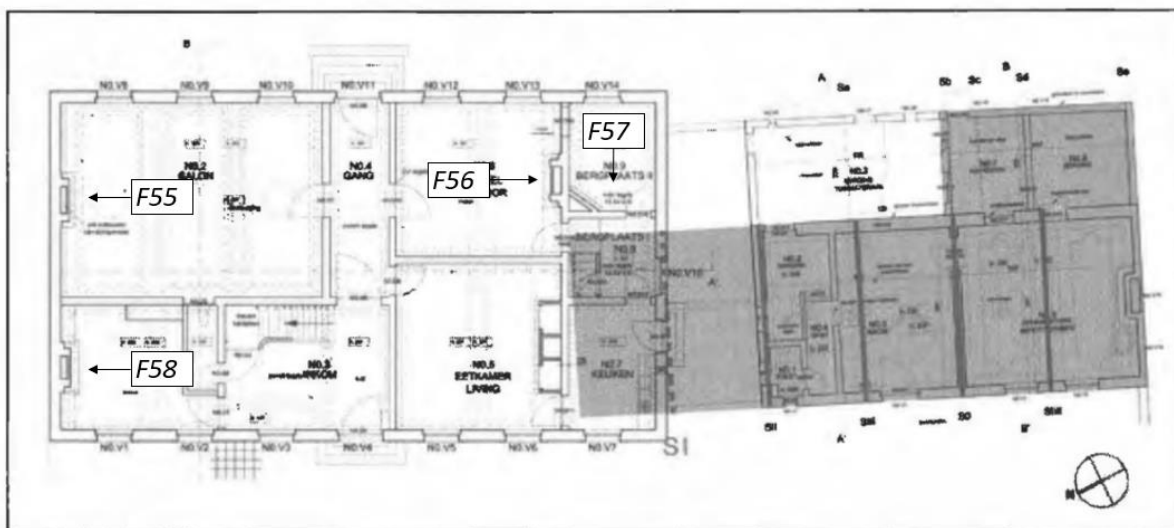
Foto 57



Foto 58



Gelijkvloerse verdieping



1e verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer

- Verwijderen huidige verlaag niet mogelijk zonder beschadiging onderliggende lagen
- Op heden, enkele barsten in kroonlijsten en afbladdering van verflagen

Element 16: Schouwmantels (1790-1793; aanpassingen 19^e eeuw en 20^e eeuw)

Beschrijving:

Eerder bespraken we het overgebleven stukwerk van de schouwen.

Hier leggen we ons toe op de schouwmantels.

De schouwmantel in het voormalige salon is gemaakt uit Saint-Anne marmer. De schouwbank wordt centraal versierd met een bloemenmotief vervaardigd uit witte Carrara marmer. Het rechthoekige bloemenmotief is opgebouwd uit een bloementuil met bladeren die worden samengebonden met een lint in een strikvorm. Uiterst links en rechts wordt de schouwbank gedecoreerd met een vierkant dat ingevuld is met een rozet in Carrara marmer. (foto 59)

De schouwmantel in het privé vertrek van de pastoor is gemaakt uit de Gris St. Edouard marmer van Vodelee in België. De schouwbank wordt centraal versierd met een bladermotief vervaardigd uit witte Carrara marmer. Het rechthoekige bladermotief is opgebouwd uit twee spiraalvormige bladerranken die samenkomen in een centraal bladmotief. Links en rechts van dit bladmotief is een verdiept marmeren paneel aangebracht. De uiteinden van de schouwbank zijn gedecoreerd met een vierkant, ingevuld met een rozet in Carrara marmer. De schouwbanken zijn gecanneleerd. De cannelures zijn onderaan ingevuld met Carrara marmer. (foto 60, 61, 62)

De schouw in het voormalige schotelhuis bestaat uit baksteen die zwartgeschilderd is. De houten schouwbank is eveneens zwart geschilderd. (foto 63)

De schouwmantel op de gelijkvloerse verdieping aan de noordwestkant (bureel pastoor) werd in 1878 vernieuwd, net als alle schouwmantels op de eerste verdieping. Deze werden in verschillende marmersoorten uitgewerkt (foto 64 tem 68)

In 1910 past men de grote keukenschouw aan (foto 69). De haardmond van de grote keukenschouw werd in deze periode ingevuld met vuurvaste bakstenen of klompstenen. De stenen waren vermoedelijk oorspronkelijk de vuurvaste stenen waaruit de komforen opgebouwd waren. Links en rechts in de schouwmantel werden twee kasten ingebracht die worden afgesloten met twee paneeldeurtjes. De paneeldeurtjes zijn beschilderd met een vrij lichte eikimitatie aan deze zijde van de ruimte en de houten geprofileerde schouwbank. Dit doet vermoeden dat al de deuren en de schouwbank een nieuwe beschildering kregen in 1910. In de achterwand van het rechtse kastje zijn nog sporen van een vroegere opening, vermoedelijk de broodoven.

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



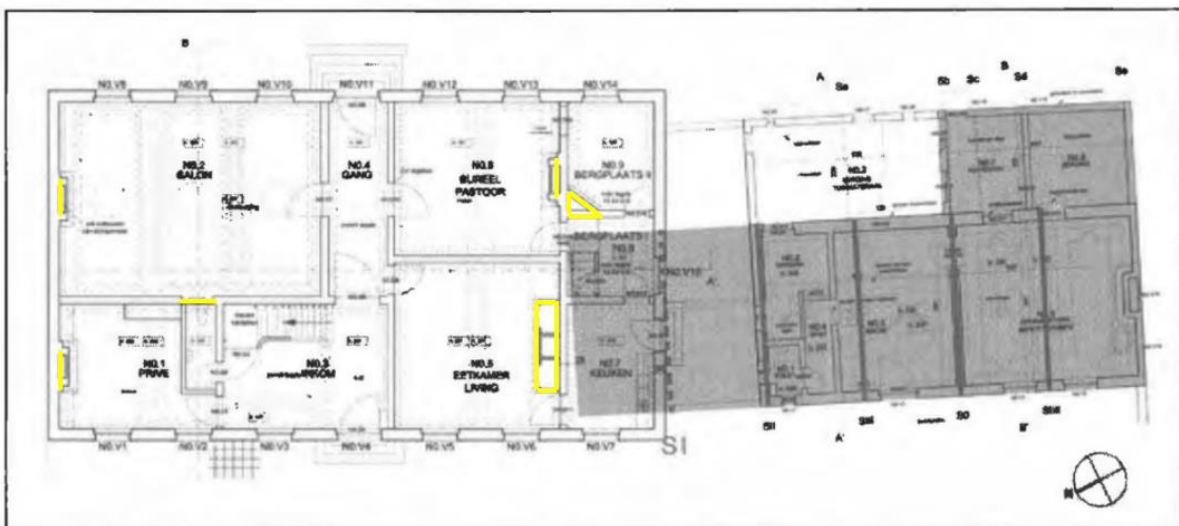
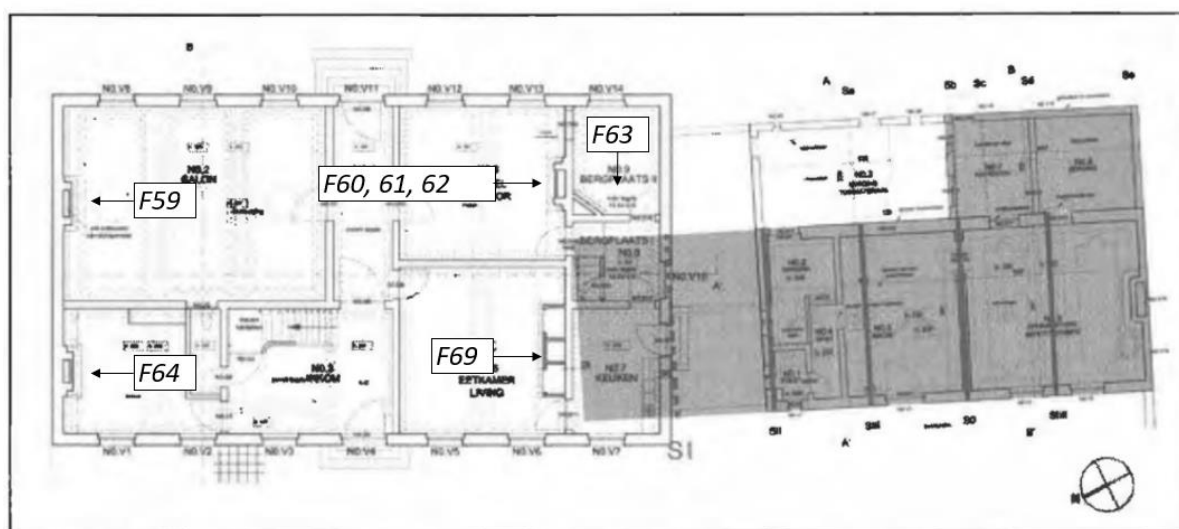
Foto 68



Foto 69



Gelijkvloerse verdieping



1^e verdieping:



Knelpunten & positieve punten in beheer

- Onderhoud relatief gemakkelijk. De schouwmantels zijn in goede conditie.
- Moeilijk om vervangstukken te vinden, mocht dit ooit nodig zijn. In dat geval, is een kleurenonderzoek aangewezen

Element 17: Tegels (1790-1793)

Beschrijving:

De marmeren tegels die in de hedendaagse periode het gangpad bekleden, dateren uit de negentiende eeuw (foto 70; plattegrond nummer 1). In de vloer tussen de oude en huidige pastorie liggen nog enkele marmeren tegels ingewerkt die wellicht oorspronkelijk in de inkomhal van de huidige pastorie lagen (foto 71). Deze marmeren tegels hebben een afmeting van veertig centimeter op veertig centimeter. Er werd zowel zwartkleurige marmer, Noir de Mazy als witte marmer, Carrara marmer, gebruikt. De witte tegels liggen in de vorm van een Grieks kruis, omgeven door de zwarte tegels. Het is niet zeker dat dit het oorspronkelijke patroon van de vloer van de inkomhal is.

De vloeren van het oorspronkelijke schotelhuis en de privé salon van de pastoor tonen nog de oorspronkelijke vloerafwerking. Beide vloeren zijn gedekt met rood gebakken tegels met een afmeting van dertien en halve centimeter op dertien en halve centimeter, gelegd in halftegelfverband met een voeg van een millimeter. De tegels hebben nog hun oorspronkelijke dunne voeg (foto 72; plattegrond nummer 2).

De vloeren van de kelders zijn opgebouwd uit gesmoorde Boomse tegels met een afmeting van zestien centimeter op zestien centimeter met een voeg van een centimeter, geplaatst in halftegelfverband (foto 73; plattegrond nummer 3). De brede voeg doet vermoeden dat deze tegels, vermoedelijk in de negentiende eeuw, werden hervoegd. Oorspronkelijk waren de voegen van een dergelijke vloer namelijk uiterst dun. Dit kwam door het legproces van dergelijke tegels waarbij de tegel op een mortelbed tegen de voorgaande werd aangedreven. De uitpuilende mortel werd direct na de correcte plaatsing weggeschrapt.

Foto & waar gesitueerd in pand:

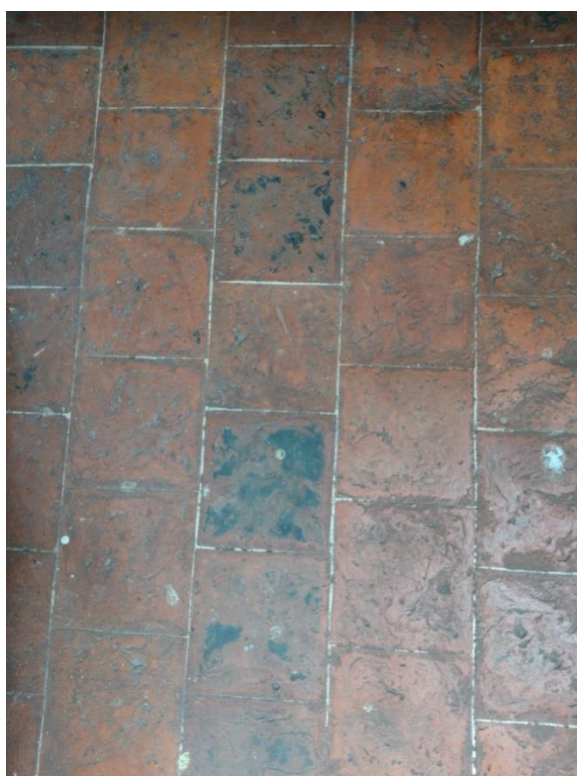
Foto 70



Foto 71

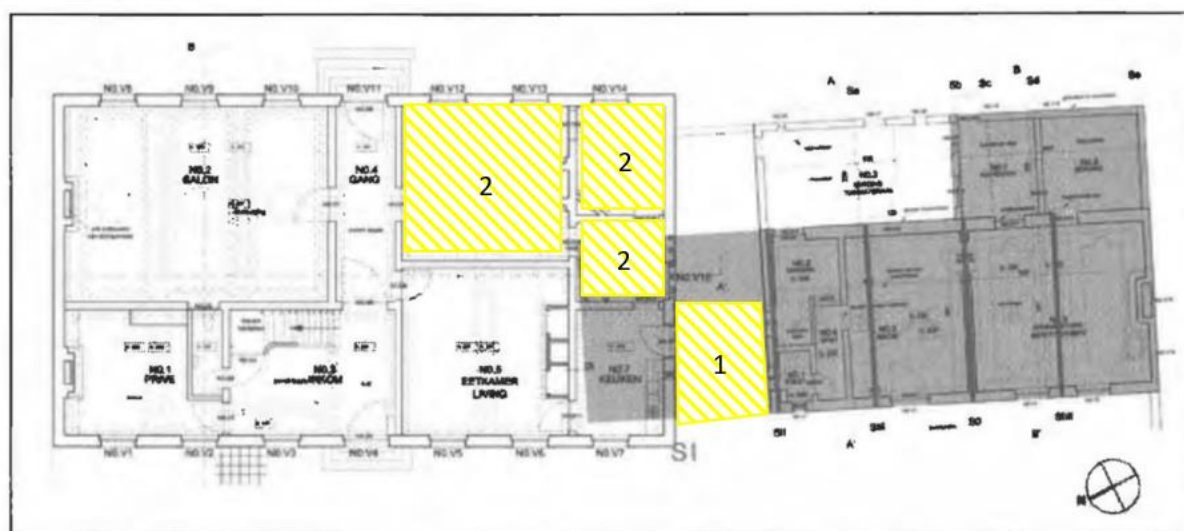
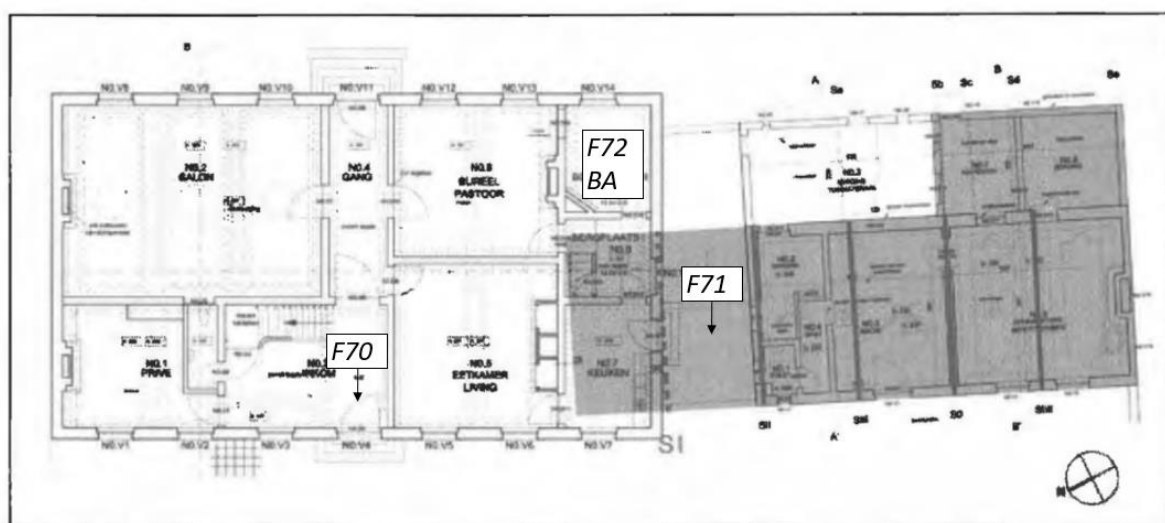
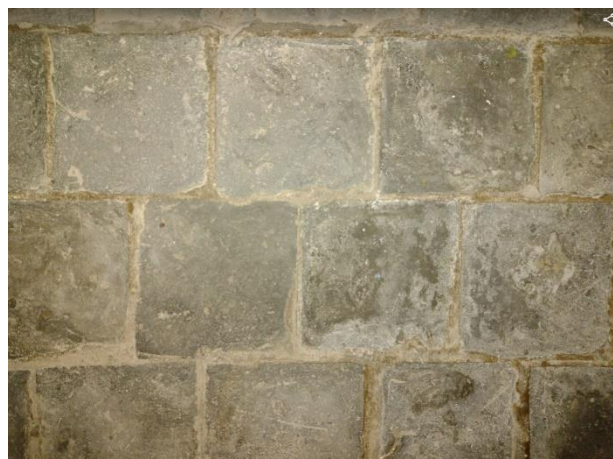


Foto 72

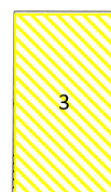
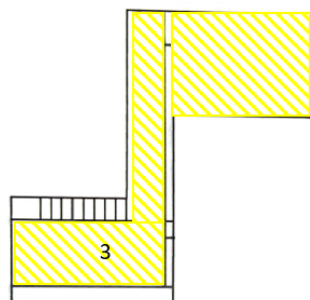
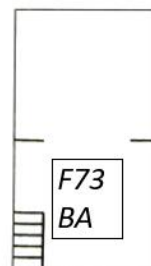
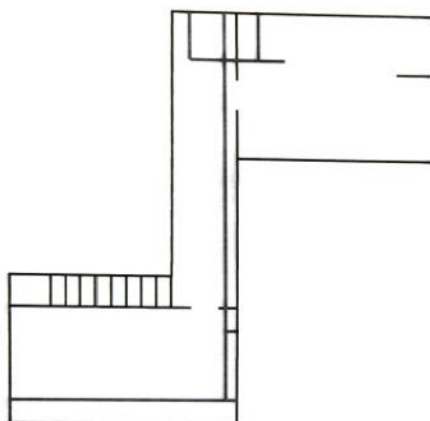


Gelijkvloerse verdieping

Foto 73



Kelderverdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Onderhoud van tegels in goede staat is niet complex
- Tegels in privé vertrek van de pastoor op de gelijkvloerse verdieping werd overlegd met linoleum, vastgezet met hardnekkige lijm.

Element 18: Tegels (20^e eeuw)

Beschrijving:

In 1910 werd een nieuwe vloer gelegd in de eetkamer en keuken. De grote keukenschouw werd aangepast en de trap, vermoedelijk die aan de zuidelijke zijgevel, werd hersteld (foto 74, 75). De vloer werd opgebouwd uit gele en zwarte cementtegels. De zwarte tegels vormen een band met uitgespaarde hoeken rond de ruimte. (foto 76; plattegrond nummer 1) De haardmond van de grote keukenschouw werd in deze periode ingevuld met vuurvaste bakstenen of klompstenen. De stenen waren vermoedelijk oorspronkelijk de vuurvaste stenen waaruit de komforen opgebouwd waren. Links en rechts in de schouwmantel werden twee kasten ingebracht die worden afgesloten met twee paneeldeurtjes. De paneeldeurtjes zijn beschilderd met een vrij lichte eikimitatie aan deze zijde van de ruimte en de houten geprofileerde schouwbalk. Dit doet vermoeden dat al de deuren en de schouwbalk een nieuwe beschildering kregen in 1910. In de achterwand van het rechtse kastje zijn nog sporen van een vroegere opening, vermoedelijk de broodoven.

De plankenvloer in de grote living werd uitgehaald en tegels in de plaats gelegd (foto 77; plattegrond nummer 2).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 74



Foto 75



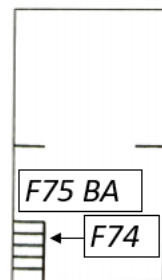
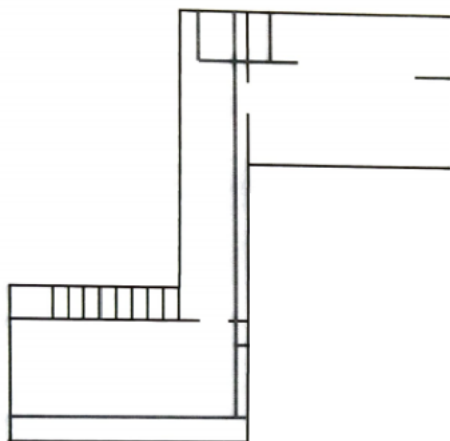
Foto 76



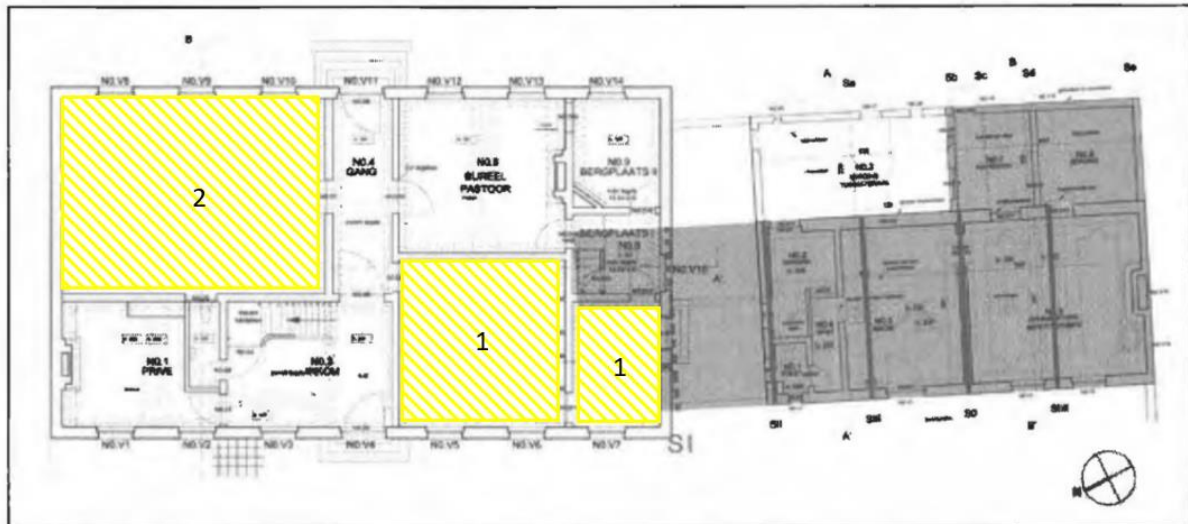
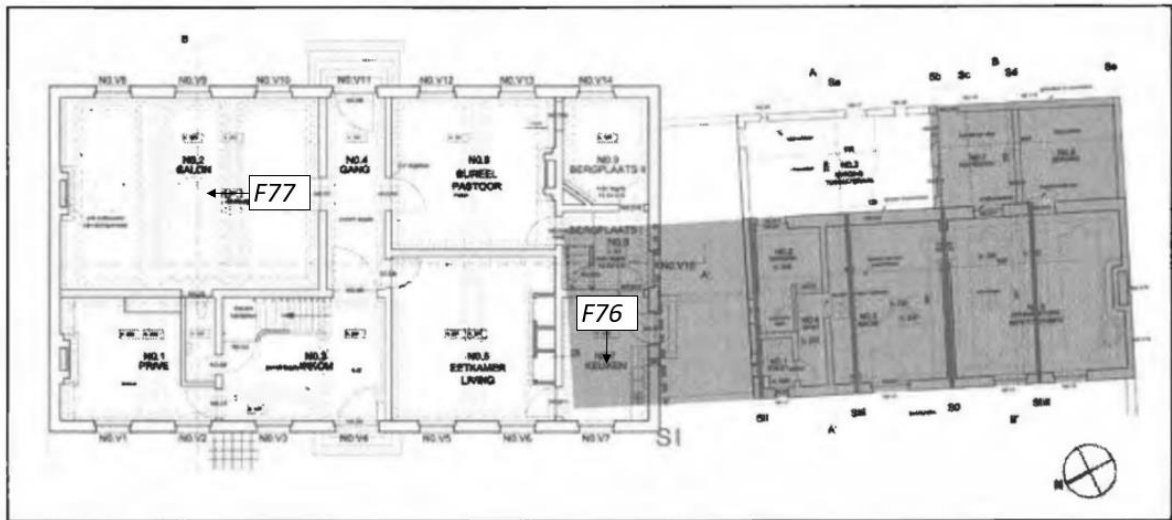
Foto 77



Kelderverdieping



Gelijkvloerse verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Onderhoud van tegels in goede staat is niet complex

Element 19: Plankenvloeren (1790-1793)

Beschrijving:

De overige vloeren van de ruimtes van de pastorie waren afgewerkt met houten planken. Op de gelijkvloerse verdieping zijn de houten planken nog aanwezig onder de recente linoleum (plattegrond nummer 1). Ook in de kamers op de eerste verdieping zijn de oorspronkelijke planken op verscheidene plaatsen nog behouden (foto 78; plattegrond nummer 2).

Op de zolderverdieping liggen de grenenhouten plankenvloeren nog vrij. Ze hebben een breedte die schommelt tussen de tweeëntwintig en halve centimeter en vijfentwintig centimeter (foto 79, 80, 81; plattegrond nummer 3).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 78



Foto 79



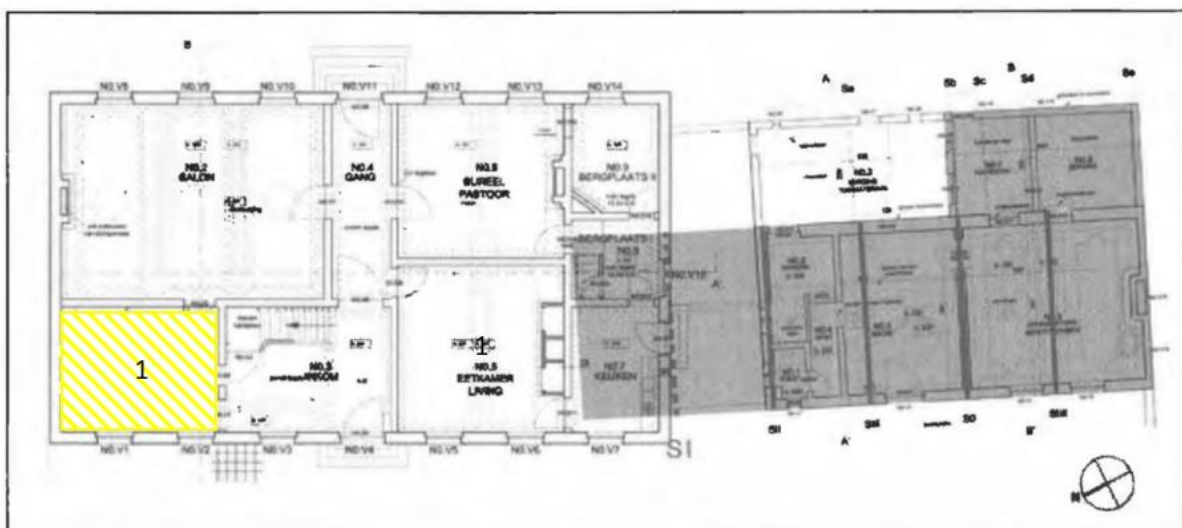
Foto 80



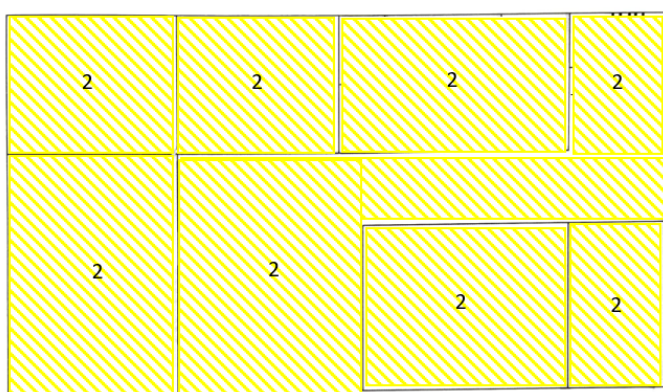
Foto 81



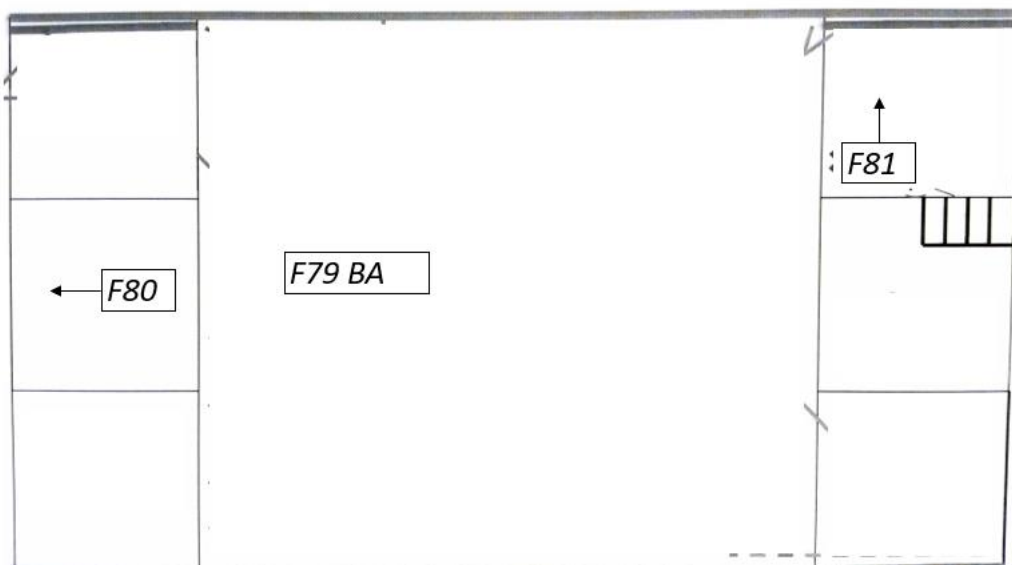
Gelijkvloerse verdieping

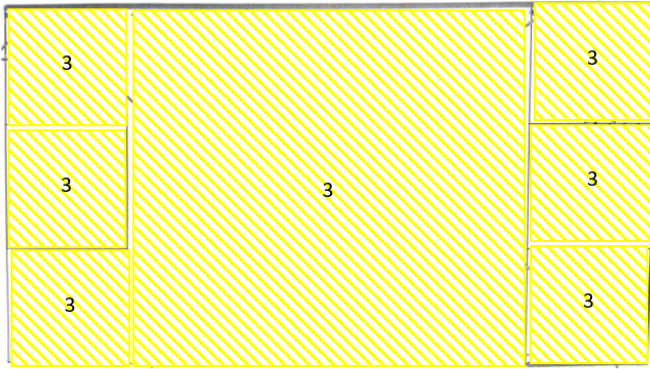


1^e verdieping



2e verdieping:





Knelpunten & positieve punten in beheer

- Weinig complexiteit
- Plankenvloeren werden overlegd met linoleum, vastgekleefd met hardnekkige lijm > langdurig werk om deze opnieuw op te schuren en te behandelen
- Er is sprake van aantasting door houtborende insecten op de zolderverdieping. Deze wordt behandeld met product om verdere aantasting te voorkomen.
- In de kleine zolderkamer aan zuidoostelijke zijde, heeft zich in het verleden een ernstige lek voorgedaan die de groei van huiszwam mogelijk gemaakt heeft. Na nazicht van specialist Vandermarliere NV. blijkt op heden dat deze zwam inactief is. De zwam zal in een eerste fase (zie beheersmaatregelen) worden weggenomen om verdere aantasting te vermijden.

Element 20: Schrijnwerk (1790-1793)

Beschrijving:

Vierentwintig deuren werden ingewerkt bij de bouw van de pastorie.

In de kelder zijn echter geen oorspronkelijke deuren meer te vinden. Een paar duimen, grendelgaten en aanslagen van deuropeningen wijzen nog op de vroegere aanwezigheid van deuren die de kelder in verschillende compartimenten opdeelde.

Op de gelijkvloerse, de eerste en tweede verdieping zijn de meeste deuren nog oorspronkelijk (foto 82; plattegrond nummer 1) . Zij hebben dezelfde vormgeving: een brede rechthoekige deuropening waarvan het houten deurkozijn aan een zijde verdiept is en voorzien is van verdiepte panelen. De deuropening wordt aan beide zijden omgeven door een licht geprofileerde deuromlijsting in verstek, beschilderd met eikimitatie, wat er op wijst dat ze van grenenhout zijn. De deuropening is ingevuld met een enkele grenenhouten paneeldeur. Beide zijden hebben twee panelen gevat in lichtgeprofileerde lijsten en zijn beschilderd met een eikimitatie. De deuren zijn voorzien van een messing oplegslot met dag- en nachtschoot. De dagschoot beweegt aan beide zijden aan de hand van een ovalen, messing draaiknop. De nachtschoot beweegt door een sleutel die maar in enkele gevallen bewaard is. De deur wordt aan het kozijn opgehangen met twee fitsen. Andere deuren vertonen gelijkaardige elementen, maar hebben negentiende-eeuwse aanpassingen zoals: oplegsloten met overval en messing klinken , recentere eik imitatieschildering, andere profileringen van de deur en de deuromlijstingen enz.

Een uitzonderlijke deur op het gelijkvloers is de achterdeur (foto 82,83; plattegrond nummer 2): een brede opgeklampde, houten , enkele draaideur waarvan de steekklampen niet diagonaal, maar horizontaal werden ingebracht. Bovenaan is de deur voorzien van een bovenlicht in twee delen. De volledige deur werd aan de binnenzijde donkerbruin geschilderd. De buitenzijde is wit geschilderd. Op de deur is centraal aan de binnenzijde nog een groot, donkerbruin geschilderd, oplegslot aanwezig. Een recenter slot in messing is ingebracht. Onderaan en bovenaan sluit de deur met twee schuifsloten, eveneens bruin geschilderd. De deur is opgehangen aan twee grote knieren. Op de eerste verdieping hebben de meeste deuren eenzelfde vormgeving als de oorspronkelijke deuren op het gelijkvloers. Vaak hebben zij aan de zijde van de kamer een later aangebrachte witte schilderlaag.

Op de eerste verdieping bevindt zich eveneens een merkwaardige deur (foto 85; plattegrond nummer 3). De deur maakt een afscheiding tussen de traphal, die toegang geeft tot de oorspronkelijke kamers van de pastoor en de onderpastoor, en de gang die toegang geeft tot de kamers van de bisschop en zijn gevolg. De deur is een heel zwaar uitgewerkte, opgeklampde, houten deur uit drie planken, verbonden door twee klampen. Aan de zijde van de traphal vertoont zij een eik imitatieschildering, aan de zijde van de gang is zij wit geschilderd en voorzien van vele nagels, verdeeld in twee patronen. Bovenaan is het patroon in een diagonaal kruis duidelijk zichtbaar, onderaan is het diagonale kruis omgeven door meerdere andere nagels zodat het patroon verstoord wordt. De deur is opgehangen aan een tweeledig kruisgeheng. Zij dienen eveneens ter versterking van de opgeklampde houten planken. De reden waarom deze deur extra beslaan werd met nagels en zwaar is uitgewerkt, is vermoedelijk omdat deze deur net de afscheiding maakte tussen het bisschoppelijke gedeelte van de pastorie en het pastorale gedeelte. Vermoedelijk werd de deur bij

afwezigheid van de bisschop en zijn gevolg volledig gesloten zodat onbevoegde personen deze ruimtes niet konden betreden.

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 82



Foto 83

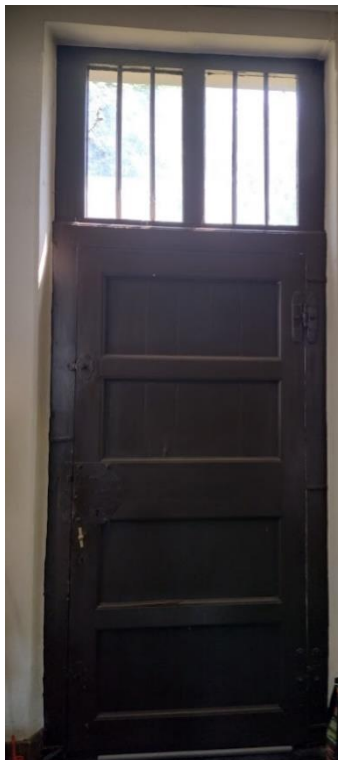


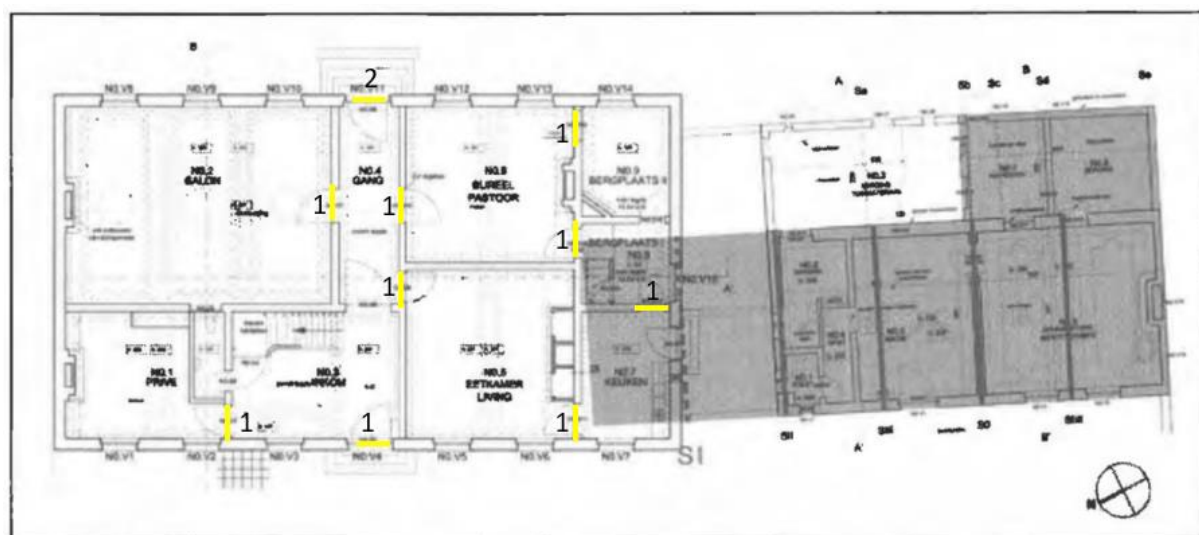
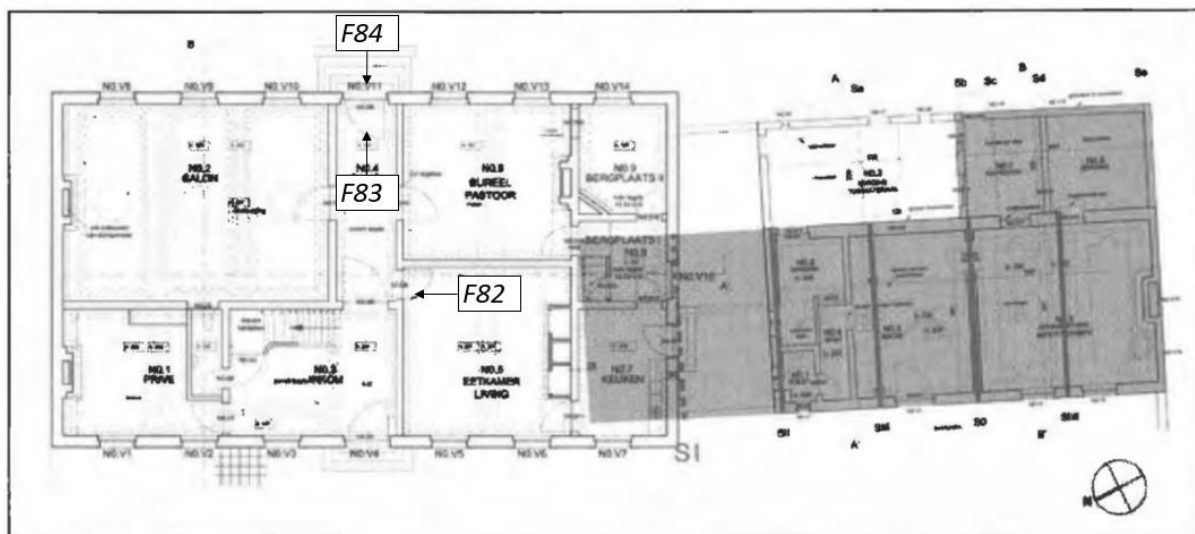
Foto 84



Foto 85

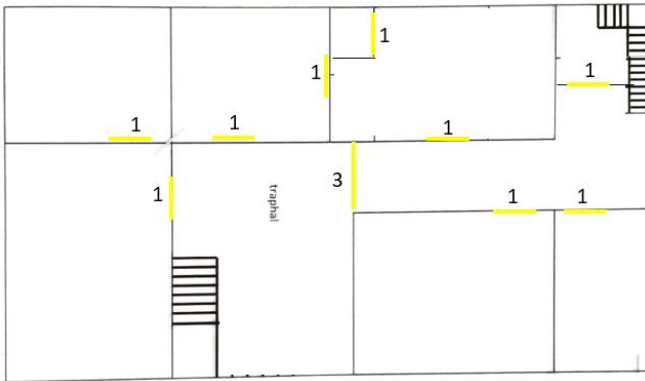


Gelijkvloerse verdieping

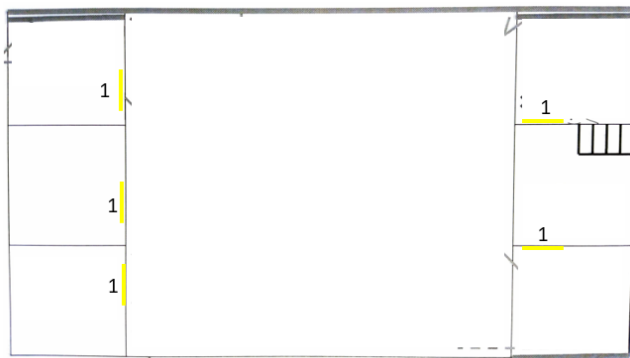


1^e verdieping





2^e verdieping



Knelpunten & positieve punten in beheer:

- Gespecialiseerd detailwerk

Element 21: trappen (1790-1793)

Beschrijving:

Een eerste houten trap bevindt zich tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping. Deze eikenhouten steektrap met kwartdraai en een klein bordes in de draai telt 13+9 treden. De trap is aan een zijde besloten door muurwerk, de andere zijde is in een boom ingewerkt. De trap wordt aan de linkerzijde afgesloten door een trapleuning, steunend op negenentwintig en half gedraaide balusters tot aan de eerste verdieping die naar hoven toe versmallen. De trapleuning heeft een afgeronde handlijst die aan de buitenzijde hol geprofileerd is. Ter hoogte van het bordes werd gebruikt gemaakt van wrongstukken (foto 86, 87, 88; plattegrond nummer 1).

Een tweede houten trap maakt een verbinding tussen de eerste verdieping en de zolderverdieping. De eikenhouten steektrap met kwartdraai telt zestien treden. De trap is aan een zijde besloten door muurwerk, de andere zijde is in een boom ingewerkt. De trap wordt aan de linkerzijde afgesloten door een trapleuning, steunend op balusters die naar boven toe versmallen. Ter hoogte van de kwartdraai wordt geen gebruik gemaakt van wrongstukken, maar wordt de trap onderbroken aan de hand van twee hoofdbalusters. De hoofdbalusters hebben eenzelfde vorm als de gedraaide balusters en zijn bekroond met een bol op een zware balk (foto 89; plattegrond 2).

Foto & waar gesitueerd in pand:

Foto 86



Foto 87



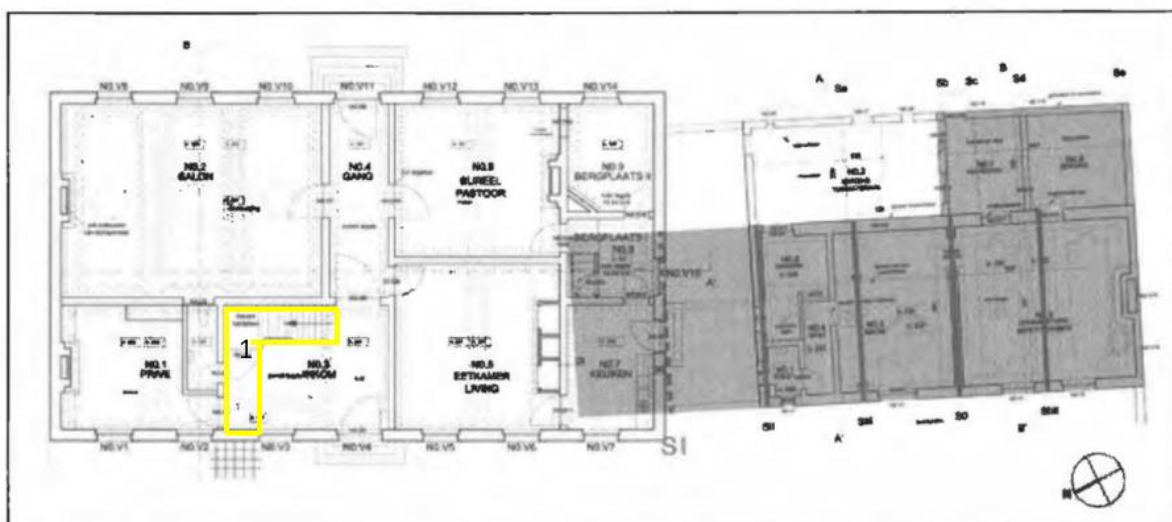
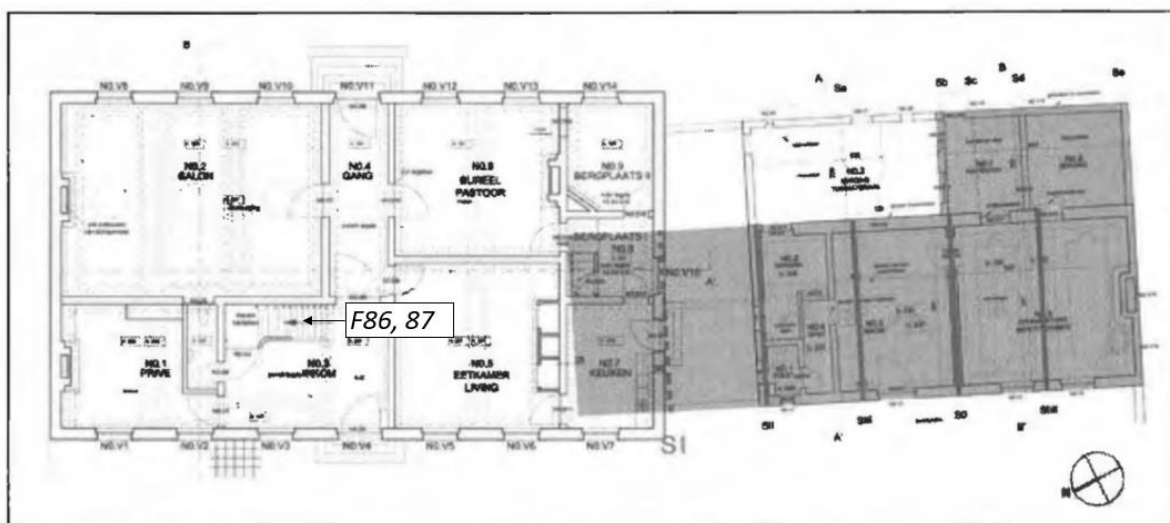
Foto 88



Foto 89



Gelijkvloerse verdieping



1^e verdieping





Knelpunten & positieve punten in beheer:

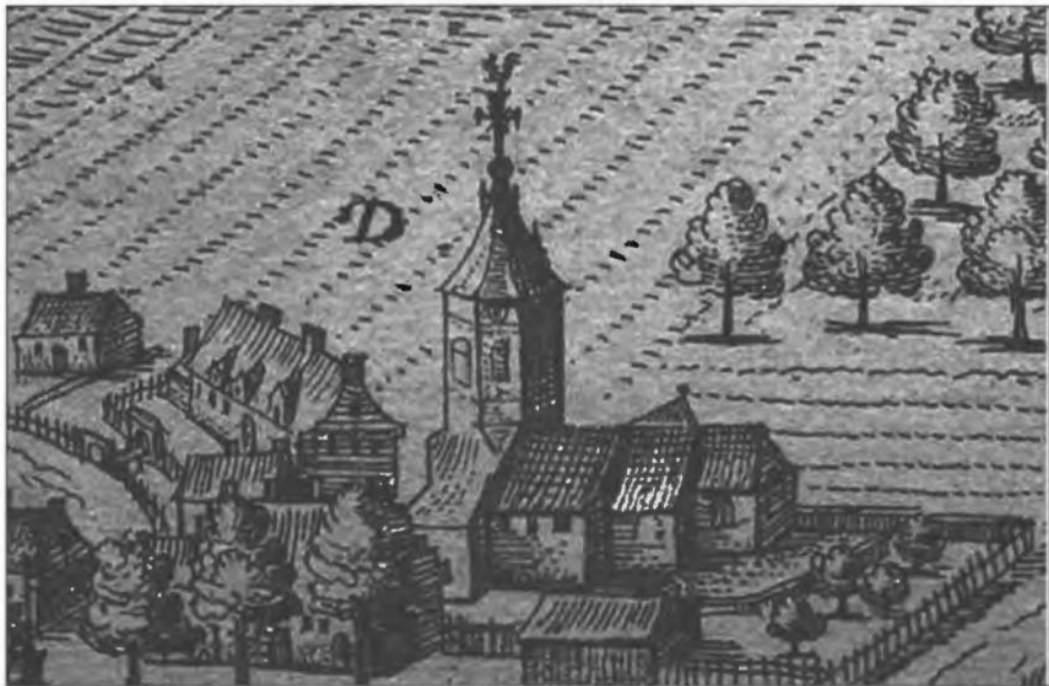
- Stabiliteit trap & spijlen
- Houtbehandeling (meerdere oude verf-en lijmlagen)
- Langdurig werk
- Aanpassen traploper (momenteel onaangepast design), UV-schade

Tuin, tuinmuur, wal en toegangspoortje naar het kerkhof

Een eerste melding van de tuin is er in april 1350: een stuk grond van twee morgens groot wordt aan de pastoor geschonken door Willem Uytendhove. Op die grond werd het priestershuis gebouwd. In 1626, wanneer bisschop Antonius Triest de pastorie bezoekt, geeft hij aan dat er sprake is van een waterpartij: 'pastorie is een aangenaam gebouw gelegen naast de kerk en omgeven door water'.

Op de prent van Sanderus (1641-1644) wordt de omheining in het westen onderbroken door een poortopening, overdekt met een zadeldak. De poort is met een brug over een lageregelegen deel dat tijdelijk water bevatte, verbonden met een tweede poort die direct uitgaat op de straat. De aanwezigheid van water dat de pastorie zou omringen, is echter niet duidelijk weergegeven op de prent.

Enkel de hoger gelegen verbinding tussen beide poorten doet denken aan een eventuele overbrugging boven een lageregelegen waterpartij.

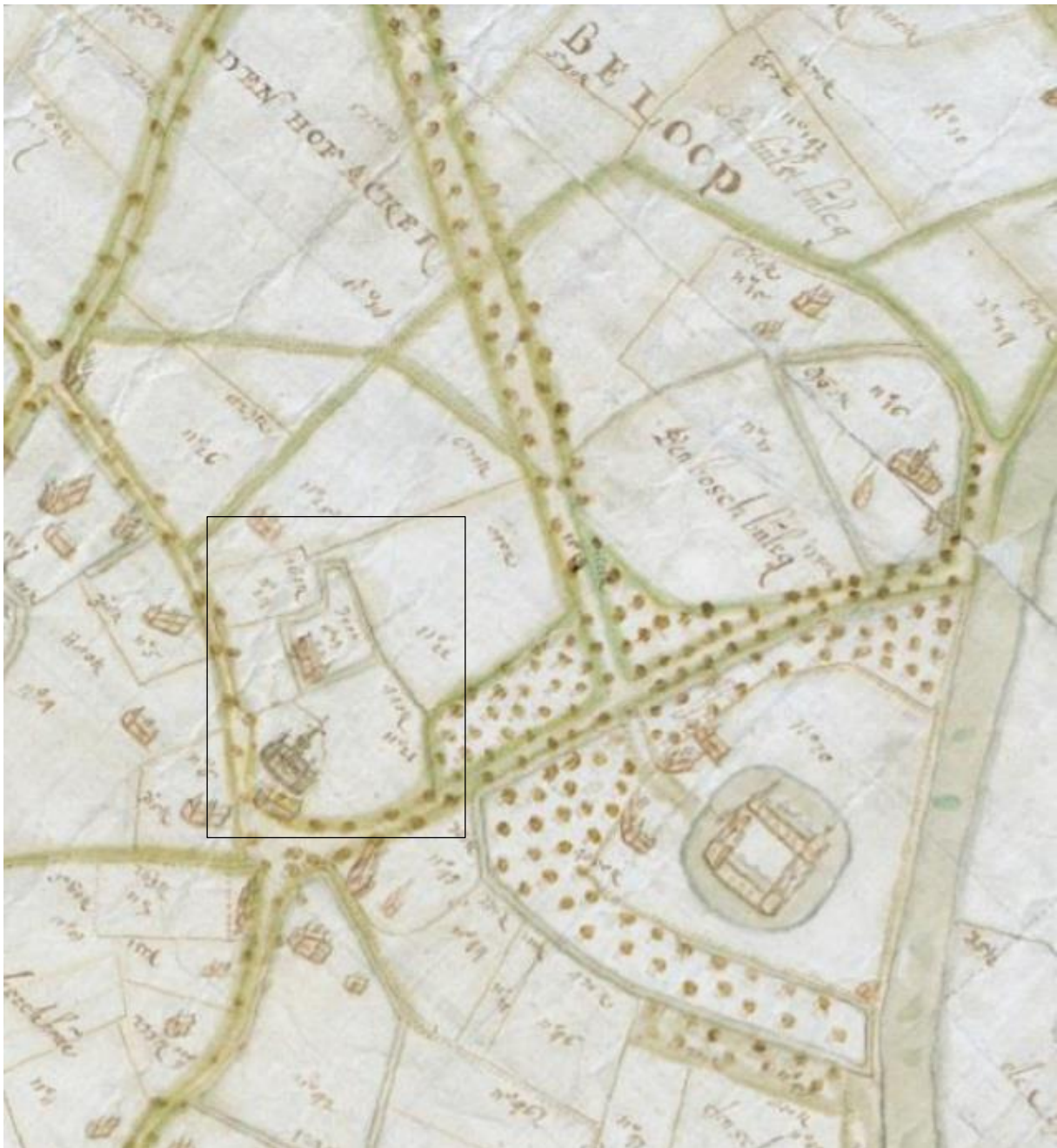


Afbeelding 2: Detail van de prent van Sanderus waarop rechts de kerk van Zwijnaarde en links de pastorie zijn afgebeeld, 1641 (Stadsarchief Gent).

In 1683 werd de parochie Zwijnaarde volledig opgetekend in een landboek (3 kopieën volgden). De omwalling staat op de 4 uitgaves duidelijk en met een gelijke vorm afgebeeld. De omwalling loopt volledig rond de pastorie in een bij benadering vierkante vorm. In de noordoostelijke hoek heeft ze een grote uitstulping. De pastorie bevindt zich binnen deze omwalling, vlak tegen de westelijke rand.

Een houten brug gaf toegang tot de voorhof die in directe verbinding stond met de straat. Door de voorhof liep een aangelegde weg naar de kerk.

De pastoriesite met voorhof had op deze moment een totaal opp van 390 roeden (5793 m2).⁴



In het jaar 1719 werd de pastoriesite vergroot. Het grote stuk land ten oosten van de pastorie behoort toe aan de pastorie. Ongeveer helft van het kleine stuk land ten noorden van site gelegen, werd bij de pastoriesite gevoegd. In het zuiden is de pastoriesite afgesloten door het kerkhof en in het westen door de straat.

⁴ [file:///C:/Users/acbou/Downloads/20181130_NO_ZW,%20Wijkpark%20De%20Hekers-Zonnebloem%20%20Archeologienota%20beperkte%20samenstelling%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/acbou/Downloads/20181130_NO_ZW,%20Wijkpark%20De%20Hekers-Zonnebloem%20%20Archeologienota%20beperkte%20samenstelling%20(1).pdf), geraadpleegd op 5/8/2021 (website onroerend erfgoed)

Voor de omwalling, in de voorhof gelegen ten westen van pastorie en aansluitend op kerkhof bevindt zich een boomgaard en groentetuin. De noordwestelijke hoek van de omwalling werd uitgebreid om zo de omwalling rond de pastorie vierkant te maken.

De pastoriesite met voorhof en omwalling heeft een totale oppervlakte van 572 roeden (8497 m²).

Op de kaart van PH Vandermaelen (1827) en het primitief kadasterplan (1835) staat het presbyterium van Zwijnaarde afgebeeld.

De noordoostelijke hoek van de omwalling doorsnijdt de dreef naar het kasteel van Zwijnaarde⁵.



In 1842 wordt deze hoek gedeeltelijk opgevuld zodat de dreef een recht toegangspad vormt naar het kasteel en niet meer doorbroken wordt door de omwalling van het presbyterium.

Deze aanpassing is duidelijk zichtbaar op de kaart van P.C. Popp en in de Atlas Buurtspoorwegen.⁶



5

<https://www.geopunt.be/kaart?type=dataset&data=%5B%7B%27type%27%3A%27WMS%27%2C%27url%27%3A%27https%3A%2F%2Fgeoservices.informatievlaanderen.be%2Fraadpleegdiensten%2Fhistcart%2Fwms%3Fservice%3DWMS%26version%3D1.3.0%26request%3DGetMap%27%2C%27layers%27%3A%5B%7B%27id%27%3A%27vandermaelen%27%2C%27title%27%3A%27Topografische%20kaart%20Vandermaelen%20%281846-1854%29%2C%20Vlaanderen%27%7D%5D%7D%5D>, geraadpleegd op 5/8/2021 (geopunt)

6

<https://www.geopunt.be/kaart?type=dataset&data=%5B%7B%27type%27%3A%27WMS%27%2C%27url%27%3A%27https%3A%2F%2Fgeoservices.informatievlaanderen.be%2Fraadpleegdiensten%2Fhistcart%2Fwms%3Fservice%3DWMS%26version%3D1.3.0%26request%3DGetMap%27%2C%27layers%27%3A%5B%7B%27id%27%3A%27abw%27%2C%27title%27%3A%27Atlas%20der%20Buurtwegen%20%28ca%201840%29%2C%20Vlaanderen%27%7D%5D%7D%5D>, geraadpleegd op 5/8/2021 (geopunt)

De zuidwestelijke hoek van de omwalling werd gedeeltelijk gedempt in 1960 maar tegen 1966 terug opengewerkt dus deze aanpassingen zijn niet langer zo met het blote oog waarneembaar.

Uit de Sanderus prent kunnen we afleiden dat in 1641 een houten brug de pastorie toegang gaf tot de voorhof.

Ze onderging doorheen de eeuwen verschillende aanpassingen:

1678-1679: initieel bestond de brug uit houtwerk. Grote herstellingen aan de houten constructie vonden plaats in 1678-1679.

1791: Stenen werden gebruikt voor de aanleg van een plankier rondom de huidige pastorie en de bedekking van het wegdek van de nieuw aangelegde brug

1886: nieuwe dekstenen werden geplaatst op de muren van de brug (de muren brokkelden af door een te hoge vochtigheid).

1902: de kasseien van het brugdek en rond de pastorie werden opgebroken en er werd een plankier uit cementstenen gelegd. Deze plankier uit cementstenen doet deels nog dienst maar werd gedeeltelijk vervangen door stoeptegels einde twintigste eeuw.

Recentelijk werd de vroegere voorhof opgekuist door stad Gent. In deze voorhof worden nieuwe bomen en struiken aangeplant, naar cultuurhistorisch model (o.a. welkomstbomen, boomgaard). Een resterend deel van de muur (site is ommuurd) aan de Oostzijde werd afgebroken om een nieuwe toegangsweg langs de pastoriesite van de Prelaatsdreef tot aan de Dorpsstraat te maken⁷.

De huidige pastorieën worden nog steeds omsloten door een gracht met omwalling.

Aan de voorzijde (noord-west kant) bestaat de omwalling gedeeltelijk uit een natuurstenen basis en metselwerk met verschillende soorten baksteen, wat wijst op het regelmatig herstel. De stenen omwalling gaat in een aarden omwalling die ook de andere zijden van het perceel omsluit.

Net buiten de wal leidt een pad naar de nabijgelegen kerk. Het geeft toegang tot het kerkhof via een vermoedelijk 18de-eeuws witgeschilderd poortje onder een zadeldakje. Het poortje werd gedecoreerd met Dorische pilasters. Voorst in de tuin een beeld van de heilige Nicolaas.

De huidige voortuin van de pastorie binnen de omwalling is gedeeltelijk opengewerkt (grasplein) en gedeeltelijk benomen door bomen en struikgewas.

Het noordelijke deel van de opengewerkte tuin wordt doorbroken door een bomenrij van ruwe berken.

Het oostelijke – zuidoostelijke deel van de tuin of de achtertuin bestaat uit een grasplein omgrensd door bomen. Aan de kant van het kerkhof vinden we nog een bomenrij wilde kastanjes en een bomenrij ruwe berken terug die waarschijnlijk op dezelfde moment werden aangepland als de bomenrij in het noordelijke deel van de tuin (+1950).

Aan de rand van de gracht staan rondom diverse bomen en struiken.

⁷ Plan voorhof pastorie in eigendom van Stad Gent: bijlage 20210224_PU_presentatie pastorievoortuin

De huidige aanwezige vegetatie⁸ wordt omschreven als parkvegetatie. Momenteel bestaat deze enerzijds uit tuin (gras) en anderzijds uit bospartij rondom de pastorieën.

Het plantsoen van hoofd – en nevenboomsoorten betreffen voornamelijk loofhoutaanplanten.

Op het terrein komt een mengeling van verschillende boomsoorten en struiken voor:

Inheemse soorten:

Zomereik, Rode beuk, Groene beuk, Treurwilg, Schietwilg, Ruwe Berk, Tamme kastanje, Wilde kastanje, Zomerlinde, Sleedoorn, Es, Haagbeuk, Eenstijlige meidoorn, Hulst, Gewone vlier, Zwarte els, Wilde lijsterbes, Gewone vogelkers, Hazelaar, Taxus, bramen, brem, framboos, aalbes

Uitheemse soorten:

Gewone Esdoorn, Okkernoot, Hemelboom, Rododendron, Sneeuwbes, Portugese laurierkers, Veelbloemige roos, Rimpelroos, blauwe regen, hortensia, liguster (gewone haag), buxus, forsythia, viburnum, klimop

Luchtfoto⁹



⁸ <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/parken/grote-parken-en-natuurgebieden/een-kaart-van-de-vegetaties-gent> , geraadpleegd op 5/8/2021;

<https://purews.inbo.be/ws/portalfiles/portal/3649072/IN.A.2004.106.pdf> , geraadpleegd op 5/8/2021;

https://www.natuurenbos.be/sites/default/files/inserted-files/beheerplan_hooglatem-grand_noble_parkbos_definitief.pdf , geraadpleegd op 5/8/2021

⁹ luchtfoto, <https://www.geopunt.be/> geraadpleegd op 5/9/2021

Op onderstaande kaart zijn grasplein(en) en beboste oppervlaktes onderscheiden.
Bomenrijen zijn afzonderlijk aangegeven, evenals waardevolle bomen.



Nummer	Boomsoort	Hoogte (m)	Kruin (m)	Omtrek (m) op 1,5m
1	Okkernoot - Juglans regia	13,7	7,0	1,9
2	Knotwilg - Salix alba	11,2	3,0	2,7
3	Knotwilg - Salix alba	21,7	10,1	2,7
4	Es - Fraxinus excelsior	16,7	7,5	1,5
5	Zomereik - Quercus robur	25,0	5,0	1,3
6	Zomereik - Quercus robur	25,0	5,0	1,3
7	Zomereik - Quercus robur	23,0	7,0	1,0
8	Zomereik - Quercus robur	23,0	7,0	0,9
9	Zomereik - Quercus robur	20,0	11,0	2,0
10	Zomereik - Quercus robur	20,0	11,0	2,5
11	Zomereik - Quercus robur	26,0	10,0	1,9
12	Zomereik - Quercus robur	27,0	10,0	1,9
13	Beuk - Fagus sylvatica 'Atropunicea'	19,0	8,0	1,5
14	Zomereik - Quercus robur	18,0	5,0	1,4
15	Gewone vogelkers – Prunus Padus	13,0	4,0	0,4
16	Gewone vogelkers – Prunus Padus	10	5,0	0,4

Nummer	Type	Boomsoort	Hoogte (m)	Kruin (m)	Omtrek (m) op 1,5m	Afstand tussen bomen (m)
17	Bomenrij	Ruwe berk – Betula Pendula	17,0	3,0	1,0	1,5
18	Bomenrij	Wilde Kastanje – Aesculus hippocastanum	13,0	9,0	0,9	0,7
19	Bomenrij	Ruwe berk – Betula Pendula	15,0	4,0	0,6	1,6

Foto & waar gesitueerd op de site

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

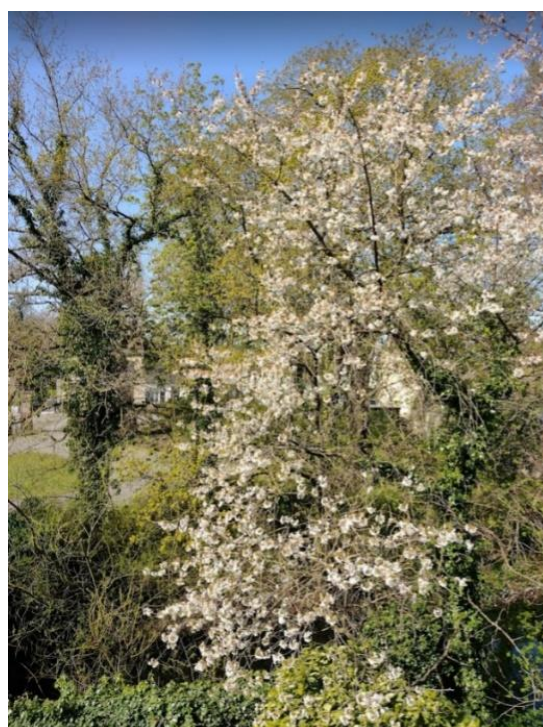


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

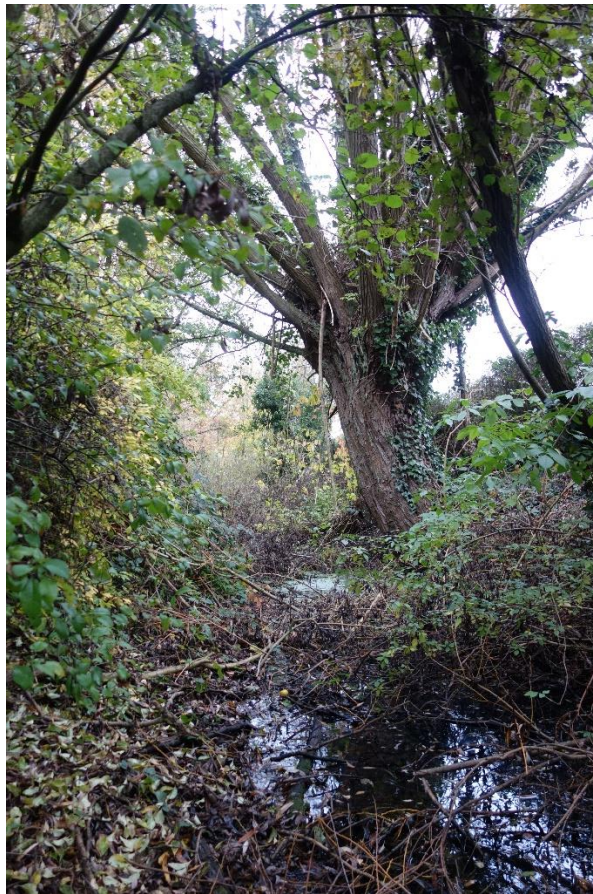


Foto 16



Foto 17

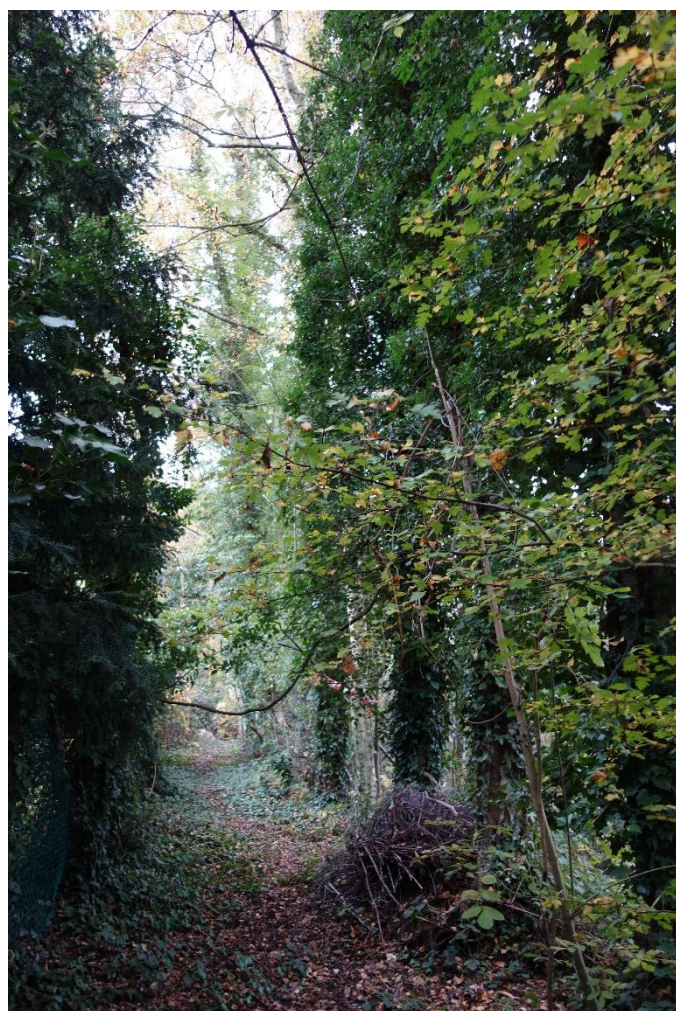


Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

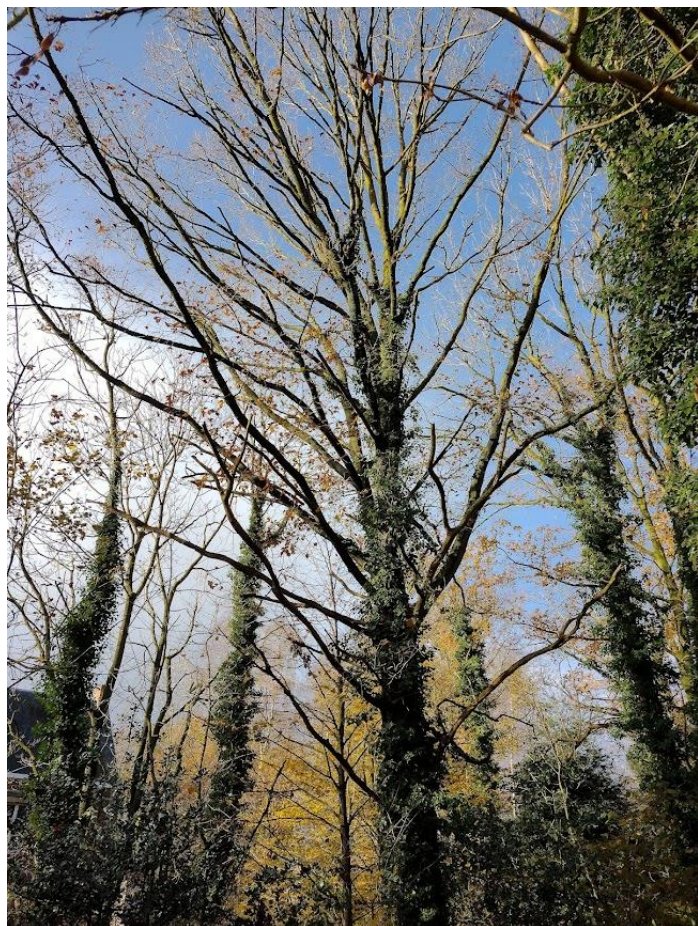


Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



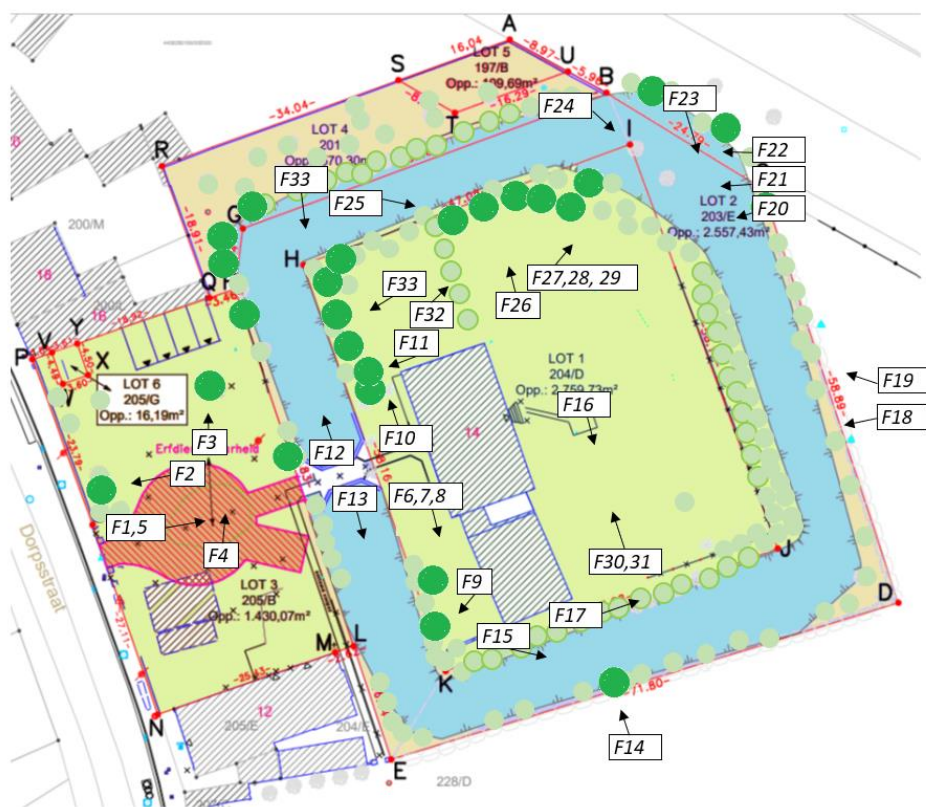
Foto 32



Foto 33

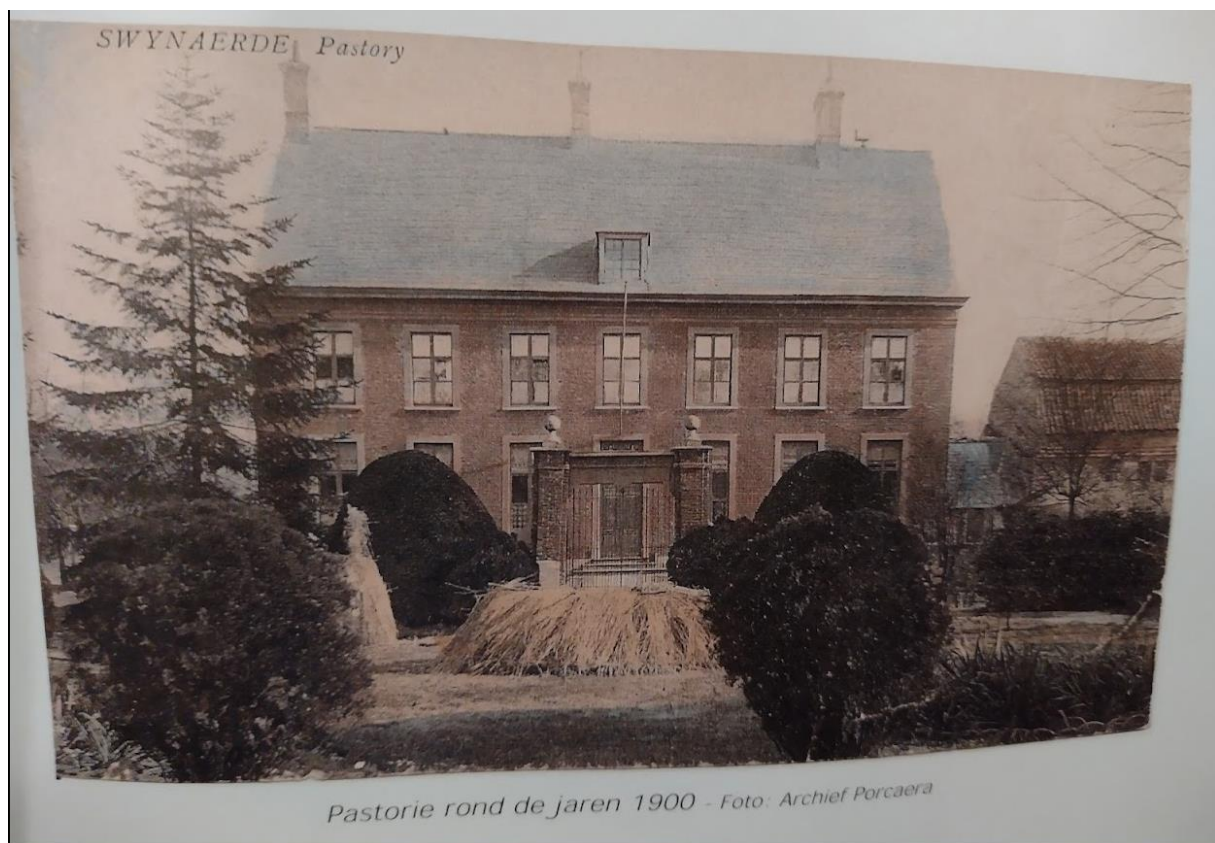


Foto 34



- grasplein
- bomen en struikgewas
- bomenrij
- waardevolle bomen

Beeldmateriaal uit het 'oude doosje'¹⁰



📷 Genomen door Vlaamse Gemeenschap op 12-06-1979

¹⁰ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26955>, geraadpleegd op 4/01/2022
DE KEYSER, E., De kerk en de pastorie van Zwijnaarde, 2016.



📷 Genomen door Vlaamse Gemeenschap op 24-07-1980



📷 Genomen door Vlaamse Gemeenschap op 24-02-1980



📷 Genomen door Vlaamse Gemeenschap op 01-11-1993

4. ERFGOEDWAARDEN

[of “Erfgoedwaarden en Uitzonderlijke Universele Waarde” in het geval het goed erkend is als werelderfgoed (zie richtlijn)]

Beschermingsbesluit¹¹

De laat 18de-eeuwse pastorie van de Sint-Niklaasparochie te Zwijnaarde, is beschermd als monument met inbegrip van de tuin, tuinmuur, wal en toegangspoortje naar het kerkhof.

Historische waarde

De historische waarde van de pastorie bestaat uit de kerkelijke verplichting aan de pastoor om na een benoeming op zijn beneficie te gaan wonen. Die verplichting wordt geconcretiseerd na het concilie van Trente waardoor in het begin van de 17de eeuw verschillende pastorieën werden gebouwd.

Na de seculiere wet van 25 september 1769 worden de pastorieën door de tiendenheffers opgericht onder druk van de politieke overheid.

De 19de-eeuwse pastorie, opgetrokken door de gemeente, is het gevolg van het Concordaat van 1801.

Pastorie gelegen in Zwijnaarde, zonder twijfel het belangrijkste bezit van de Sint-Pietersabdij van Gent. De pastorie getuigt samen met de kerk, kerkhof en kasteel van dit belang. Uitzonderlijke restanten van de oude pastorie uit de periode 1730-1736 opgetrokken onder prelatuur van abt Standaert van de Gentse Sint-Pietersabdij, mogelijk teruggaand op een ouder gebouw. Nieuwe pastorie opgetrokken in 1790 onder prelatuur van abt Seiger of Vandeveld van de Gentse Sint-Pietersabdij. De interieuraankleding van de Oude pastorie verwijst met zijn interieuraankleding naar Gent (draak) en met het monogram wellicht naar de bouwheer.

Architectuurhistorische waarde

In casu architectuurhistorische waarde: De architectuurhistorische waarde ligt in de evolutie van de typologie van de pastorie: van éénlaags gebouw naar tweelaags gebouw rond het midden van de 18de eeuw, van 18de-eeuws dubbelhuis naar huis met T-structuur in het midden van de 19de eeuw. De aanwezigheid van structurele oudere onderdelen - wat zeer uitzonderlijk is - wijst op een bouwgeschiedenis voorafgaand aan de momenteel zichtbare fases.

De (tuin) historische waarde ligt in de onverbreekelijke band tussen pastorie en tuin.

De zelfvoorzienigheid van de pastoor uitte zich in zowel een sier- als nutstuin. De aanleg is steeds zeer representatief voor de evolutie van formele naar landschappelijke tuin welke in deze periode plaatsvindt.

¹¹ Beschermingsbesluit geraadpleegd op 11/08/2021

<https://besluiten.onroerenderfgoed.be/besluiten/5825/bestanden/16110>;

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10939>, geraadpleegd op 21/07/2021

Zoals gebruikelijk in de 18^{de} eeuw, was de voortuin volledig ommuurd en toegankelijk via een poort. Verder bevond het huis zich 'entre cour et jardin', een typisch kenmerk daterend uit de formele 18^e eeuwse tuinaanleg (o.a. Franse invloed). De gracht omsluit de pastorie symmetrisch. Boomgaard en groentetuin bevonden zich in de voorhof ten westen van de pastorie en aansluitend op het kerkhof.

In de 19^e en 20^e eeuw evolueerde de tuin grotendeels van een formele naar landschappelijke tuin. Enkele kenmerken van de formele structuur bleven bewaard zoals resten van de ommuring, de plaatsing van het huis ten opzicht van de voorhof en achtertuin en de symmetrische positie van huis ten opzichte van de gracht. Een groot deel van de aanplantingen en positionering in de voorhof (bolvormig gesnoeide buxus, welkomstbomen), vinden we ook nog terug op beeldmateriaal tot 1980. Een deel van het oude pastoriegebouw deed in de 19^e en 20^e eeuw dienst als stallingen, kippenhok, opslagruimte en schuur. Daarnaast en aansluitend bij de typische landschappelijke tuin wisselen grasplantsoenen af met losse bosranden en verspreide boomgroepen. Heden ten dage bestaat de grote tuin onder meer een fraai bomenbestand, grasvelden, bospartijen, bomenrijen en een gracht.

De nieuwe pastorie werd opgetrokken door Van Gastel, bouwmeester en religieus van de abdij. Uitzonderlijk voorbeeld van een eeuwenoude omwalde pastoriesite die zeker teruggaat tot de 17de eeuwen waar belangrijke structurele en ornamentale bouwsporen bewaard bleven van de 17de eeuw tot de 19de eeuw. Representatief voorbeeld van de dubbelhuisstructuur eigen aan de 18de-eeuwse pastorie. Representatief voorbeeld en goed bewaard pastoorspad dat via een vermoedelijk 18de-eeuws poortje naar het kerkhof en de kerk leidt.

Sociaal-culturele waarde

De pastorie behoort samen met de kerk en soms het klooster tot het religieuze centrum van een parochie. Samen met het gemeentehuis en de dorpsschool behoort dat religieuze centrum tot de historisch gegroeide Vlaamse dorpskern en het collectieve geheugen van de dorpsgemeenschap. Een typisch laat 19de-eeuws / begin 20ste-eeuws fenomeen is de doelgerichte stedenbouwkundige ontwikkeling van een wijk of gehucht waarbij de kerk, pastorie, klooster en zondagsschool het centrum vormen waarrond de ontwikkeling plaatsvindt.

Artistieke waarde

De artistieke waarde van de pastorie bestaat uit het steeds zeer consequent toepassen van de meest moderne structuur, constructie, decoratie en (tuin)aanleg eigen aan de bouwperiode van het pand (van rococo tot neostijlen). Getuige niet enkel de authenticiteit bewaarde 18de-eeuwse interieurs maar tevens de kwaliteitsvolle herinrichtingen in de 19de eeuw.

De pastorie werd meestal opgetrokken door architecten verbonden aan de tiendenheffer (pré-Franse Revolutie) of een toonaangevende architect in de voor hun representatieve vormtaal.

De oude pastorie behield zijn binneninrichting in rococostijl met kwalitatief hoogstaand stucwerk op plafond en schouwboezem. De nieuwe pastorie bewaarde de 18de-eeuwse structuur en constructiedelen net als de trap. In de nieuwe pastorie een kwalitatief hoogstaande herinrichting uit de tweede helft van de 19de eeuw met voorgevormd stucwerk, plafondstuc, schouwmantels, binnenschrijnwerk,...

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN¹²

Behoud van de nog aanwezige erfgoedelementen

Algemene toestand

Algemeen is de oorspronkelijke toestand van het gebouw goed behouden gebleven. Een belangrijk deel van deze hoofddoelstelling is het behoud van de elementen, die een erfgoedwaarde bezitten. Deze erfgoedelementen zijn de authentieke bouwdelen, die ofwel in hun geheel ofwel nog deels aanwezig zijn in de huidige toestand. Het historisch materiaal gaat terug tot de 17e eeuw en dient in stand gehouden te worden. Bij alle werken of ingrepen dienen de waarden van het beschermingsbesluit in acht genomen te worden. In hoofdstuk 6 worden de restauratieve werken behandeld voor het bereiken van deze hoofddoelstelling. Er zullen allerlei vooronderzoeken uitgevoerd op het monument (o.a. stabiliteit technisch onderzoek, zwambehandeling, stratigrafisch kleuronderzoek) die bijdragen om de maatregelen voor behoud (en eventuele aanpassingen) op een verantwoorde manier te concipiëren.

Archeologie

Voor archeologisch erfgoedmateriaal is het de hoofddoelstelling enkel om te behouden, dat het erfgoed blijft waar het is en niet wordt opgegraven. Elke opgraving is immers destructief: de site wordt weliswaar gedocumenteerd en ontsloten, maar tegelijkertijd worden de archeologische sporen fysiek vernield. (Bovendien blijft er ook het geloof dat er in de toekomst altijd betere technieken zullen bestaan ter onderzoek van de bodem, en innovaties die de preservatie na opgraving of de omstandigheden van opgraving zo extensief mogelijk maken.)

Toch zijn er redenen om graafwerken toe te staan, dit in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Mogelijkheden zijn:

- Bodemingrepen die essentieel zijn om een herbestemming van beschermd bouwkundig erfgoed te bewerkstelligen.
- Bodemingrepen om het beschermde bouwkundig erfgoed te behouden tegen verval: bv. verwarmingsinstallaties, isoleren van de vloeren op volle grond, bescherming tegen opstijgend vocht, ...

Bij elke bovengrondse ingreep die gepaard gaat met een bodemingreep, wordt onderzocht of de aard en locatie van de ingreep dermate is dat er een impact kan zijn op eventueel aanwezig archeologisch erfgoed. Desgevallend er een potentiële bedreiging van archeologische erfgoedwaarden bestaat, ook al is het nog niet onomstotelijk vastgesteld, wordt in eerste plaats gezocht naar alternatieven of aangepaste uitvoeringswijzen die de impact op het bodem reduceren. Wanneer blijkt dat er geen valabele alternatieven zijn en dat de bodemingreep onvermijdelijk is, kan worden overgegaan tot de organisatie van maatregelen ter registratie en onderzoek van de ondergrond. Bij monumenten (interieur en exterieur), mogen geen zware graafwerken gebeuren zonder advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Naargelang de grootte en de diepte van de

¹² o.a. uit CALLEBAUT, W., *Bijdrage Beheerplan "Pastorie St-Niklaasparochie"*, p 81 tem 85.

graafwerken, bepaalt het Agentschap of een voortraject moet worden opgestart en later eventueel archeologisch onderzoek. Er is een meldingsplicht voor archeologische vondsten.

We refereren hier eveneens naar het aankoopdocument dat bij aankoop van de pastorie werd overgemaakt door Stad Gent aan ons als eigenaars.

D5 ARCHEOLOGISCHE ZORGPLICHT

Archeologie is een Vlaamse bevoegdheid en wordt wettelijk geregeld door het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 en de daaraan gekoppelde wet- en regelgeving.
<https://www.onroerenderfgoed.be/nl/beleid-en-regelgeving/decreten>

Elke eigenaar of gebruiker is er toe gehouden het archeologische patrimonium dat zich op zijn gronden bevindt, te bewaren en te beschermen, en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden.

Het is aangeraden om in een zo vroeg mogelijk stadium van ontwikkeling- en bouwplannen het eventuele noodzakelijk archeologisch onderzoek in planning en uitvoering te integreren.

Contactadres: Stad Gent, Stadsarcheologie, De Zwarte Doos, Dulle-Grietlaan 12, 9050 Gentbrugge,
stadsarcheologie@stad.gent, tel. (09) 266 57 60

Perce(e)l(en) ligt/liggen:

Binnen een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (zie 1)	Neen
--	------

Inlichtingen Vastgoed

Stad Gent

Datum 30-1-2018



Binnen een beschermde archeologisch site (zie 2)	Neen
Binnen een vastgestelde archeologische zone (zie 3)	Neen
Ligt buiten voorgaanden (zie 4)	Ja

Bij stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning:

- 1) Geen archeologienota nodig
- 2) Altijd een bekrachtigde archeologienota
- 3) Een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem $\geq 100 \text{ m}^2$ op een totale oppervlakte $\geq 300 \text{ m}^2$ of totale oppervlakte verkaveling $\geq 300 \text{ m}^2$
- 4) Een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem $\geq 1000 \text{ m}^2$ op een totale oppervlakte $\geq 3000 \text{ m}^2$ of totale oppervlakte verkaveling $\geq 3000 \text{ m}^2$

Uitzondering: buiten woongebied of recreatiegebied en indien de aanvrager een natuurlijke of privaatrechterlijke persoon is: een bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem $\geq 5000 \text{ m}^2$

Deze informatie kan veranderen met het voortschrijdend inzicht. Een actuele afbakening van de verschillende zones vindt u terug op : <https://geo.onroerenderfgoed.be>

Het goed ligt niet binnen een beschermde archeologische site of zone maar er valt wel archeologisch erfgoed te verwachten. Met andere woorden is de normale regelgeving van toepassing [bekrachtigde archeologienota bij ingreep in de bodem $\geq 1000 \text{ m}^2$ op een totale oppervlakte $\geq 3000 \text{ m}^2$ of totale oppervlakte verkaveling $\geq 3000 \text{ m}^2$].¹³

¹³ <https://geo.onroerenderfgoed.be>, geraadpleegd op 3/3/2022

Herstel van aanwezige schade en restauratie van de erfgoedelementen

Het herstel van de aanwezige erfgoedelementen maakt een belangrijk deel uit van de hoofddoelstelling. Aftakeling en schade zijn nu eenmaal onvermijdelijk, is het nu gerelateerd aan ouderdom, mechanisch, chemisch of fysisch. De belangrijkste schade wordt opgesomd in hoofdstuk inventarisatie en in de rapporten monumentenwacht in bijlage. Zie ook volgend hoofdstuk 'beheermaatregelen' in dit beheerplan, waar een samenvattende oplijsting wordt gemaakt van de (potentieel) geplande werken. Verder blijft periodiek nazicht en onderhoud noodzakelijk. Het herstel van de (toekomstige) schade moet worden ingepland en dit volgens de regels van de kunst. Daarnaast moet bekeken worden welke restauratieve werken gecombineerd kunnen worden met ingrepen i.f.v. de nevendoelelstelling. Hoe minder hoog de erfgoedwaarde, hoe meer toelaatbaarheid er bestaat voor aanpassingen. Een vereiste voor aanpassingen is het blijven instandhouden van de aanwezige erfgoedwaarden en een voldoende motivatie naar het Agentschap Onroerend Erfgoed toe. Uiteraard mag er bij de maatregelen en aanpassingen geen gevolgschade of versnelde aftakeling van het materiaal gelinkt zijn. In hoofdstuk 6 worden de restauratieve werken behandeld voor het bereiken van deze hoofddoelstelling.

Herbestemming

Esthetisch is de doelstelling om bij de nieuwe ingrepen niet terug te grijpen naar een verdwenen vroegere toestand, noch historische stijlen te simuleren. Nieuwe ingrepen worden gedaan in een hedendaagse esthetiek en dienen duidelijk afleesbaar te blijven van de erfgoedelementen.

Noot: met 'nieuwe' ingreep wordt niet bedoeld:

- het vrijleggen van behouden, maar vandaag bijvoorbeeld verborgen erfgoedelementen, zoals de historische schilderijen
- het historisch correct reconstrueren, bv. vernieuwen met oorspronkelijke materialen en naar oorspronkelijke kleur

Zulke acties zijn wel wenselijk want ze dragen bij tot het herstellen van een historische uitstraling die er ooit geweest is.

De filosofie van deze ingreep is de restauratie van het gebouw volgens de hoofddoelstellingen van behoud en herstel zoals werd uiteengezet in vorige paragraaf. Er is hierbij aandacht voor de huidige comforteisen en de heersende technische normen. Er zal in de meest waardevolle ruimtes steeds getracht worden de erfgoedwaardevolle elementen maximaal te behouden. Hiertoe zullen de meest ingrijpende wijzigingen zich voornamelijk manifesteren in de zones die zich in het oorspronkelijk ontwerp eveneens dienstbaar opstelden voor verandering of vernieuwing. Naast herstel en behoud heeft deze restauratie een herbestemming voor ogen van het beschermde pand, waar deze nevendoelelstelling op wil ingaan. De herbestemming houdt een optimalisatie van het programma in. De restauratiefilosofie voor de herbestemming beoogt om deze op een respectvolle manier met zijn eigen gelaagde geschiedenis uit te voeren en dit op een economisch en ecologisch verantwoorde manier. De interventie moet duurzaam zijn naar de toekomst en verschillende toekomstige functies mogelijk maken en/of de indeling kunnen opvangen zonder grote toekomstige werken. De bouwhistorische nota en de verschillende onderzoeken zullen de nodige inzichten geven om de historische gelaagdheid van de woning bloot te leggen en de erfgoedwaardeoordelen te vormen.

De toestand waar we naartoe willen werken, maar dus afhankelijk wat haalbaarheid en uitvoering betreft van de resultaten uit de onderzoeken, is een combinatie van:

- de oude pastorie had initieel een woonfunctie maar werd sinds de 19^e eeuw voornamelijk gebruikt als stockageruimte, huisvesting voor dieren en als ruimte voor sociale activiteiten. Er lijken maar zeer beperkte investeringen gebeurd te zijn om het pand te onderhouden. Wij wensen de oude pastorie een kwalitatieve herbestemming te geven naar multifunctioneel inzetbare ruimtes op de gelijkvloerse verdieping (receptieruimte/galerieruimte/bar/restaurant) en enkele luxegastenkamers waarbij integratie met de tuin een cruciaal onderdeel vormt en het voorzien van de technieken idealiter buiten de oude pastorie kan gebeuren.
- de nieuwe pastorie met behoud van woonfunctie
- oude en nieuwe pastorie die onlosmakelijk verbonden blijven met de tuin

Voordeel om de oude pastorie te herbestemmen naar een multifunctionele ruimte en enkele luxegastenkamers, is dat:

- er slechts beperkte aanpassingen nodig zijn qua structuur aan de oude pastorie om aan de vereiste veiligheid – en comfortnormen te voldoen en dat de impact naar het pand toe aldus beperkt blijft (behoud van originele elementen uit de 16^e tem 2^e kwart van de 20^e eeuw (historische raam -en deuropeningen worden terug opengewerkt; glasramen gerenoveerd, dakkapellen opnieuw geïnstalleerd, etc); gebruik van technieken voorgeschreven in de handleiding van monumentenwacht ; omkeerbaarheid van de aangebrachte structuren)
- er dagelijks toezicht is op de verschillende ruimten
- het ons een meerwaarde lijkt, gezien de historische, volkskundige en artistieke waarde van het pand, dat deze opnieuw sociale activiteiten en woonfunctie zou ondersteunen.
- de oude pastorie in ere hersteld kan worden en onderhouden met de middelen die uit het gebruik ervan voortvloeien
- parkeermogelijkheden aan de achterzijde van het kerkhof (Joachim Schaykstraat) m.a.w geen impact naar erfgoedwaarde van panden toe

Een omgevingsvergunning zal aangevraagd worden met bovenstaand beschreven herbestemming als doel.

Wat de tuin betreft, opteren we voor¹⁴:

- behoud van de open achtertuin en voortuin die aan de pastorie grenzen
- maximaal behoud van oude, hoogstammige bomen
- behoud van inheemse en standplaatsgeschikte soorten bomen en struiken (toekomstboomdunning en dunning van zieke bomen van toepassing)
- aanplanten van inheemse zeldzame soorten (Wilde appel, Mispel, Gelderse roos, Wilde kardinaalsmuts, Europese vogelkers)
- 4% van bestandsvolume als dood hout (staand/liggend) behouden tov levend hout
- beperken van niet-inheemse soorten door selectieve dunning
- waar mogelijk/opportuun, wordt uitgekeken naar de omvorming van uitheemse bosbestanden en het verhogen van structuurvariatie en boomsoortensamenstelling
- boomveiligheidscontrole

¹⁴ https://www.natuurenbos.be/sites/default/files/inserted-files/beheerplan_hooglatem-grand_noble_parkbos_definitief.pdf (geraadpleegd op 08/08/2021);
https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/20180621_NO_voorontwerp%20RUP%20169_Zwijnaarde.pdf (pg 29, deelgebied Zwijnaarde 503) (geraadpleegd op 06/08/2021)

6. MAATREGELEN

Oude Pastorie

Fase 1 beoogt voornamelijk om gevolgschade in te dijen (2022-2023). De financiering van fase 1 zou deels voortkomen uit de verminderde registratierechten die werden toegekend bij de aankoop van de panden in 2018.

In fase 2 (2024-2027) worden de werken uitgevoerd die tot een duidelijke verbetering van de toestand moeten leiden.

Er zal verder een premie aangevraagd worden in functie van herstellingswerken en de economische haalbaarheid van het project.

Er wordt een vrijstelling toelating gevraagd voor kleine en periodieke werken waarbij geen visuele veranderingen voorzien zijn.

Fase 1

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Vervangen en aanpassen pannendak (met inbegrip van plaatsen onderdak) en dakkapellen aan westkant. [100m ²]	x < 3 jaar		
Dakwaterafvoer/goten/zink: herstelling/vervanging van de metalen goten	x < 3 jaar		
Loden afwerkingen dak	x < 3 jaar		
Kapconstructie en zolder/kapconstructie/spant/keper/hout: bestrijding van biologische aantastingen (houtborende insecten en zwam)	x < 3 jaar		
Draagstructuur en overspanning/roostering/moerbalk/kinderbalk/hout: restauratie van de houten roostering van de verdiepingsvloer	x < 3 jaar		
Kapconstructie en zolder/kapconstructie/spant/keper/hout: restauratie van de door vochtbelasting aangetaste kapconstructie	x < 3 jaar		
Draagstructuur en overspanning/latei/hout: vervanging van de houten lateien	x < 3 jaar		
Vlak plaasterwerk herstellen	x < 3 jaar		
Decoratief plaasterwerk herstellen (inclusief schouwboezems)	x < 3 jaar		
Sjabloonchilderingen op balken conserveren indien mogelijk (aantasting door zwam)	x < 3 jaar		

Fase 2

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Voorgevel bakstenen versterken, enkel indien absoluut nodig [max 50m2]	x < 6 jaar		
Voorgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel; verwijderen cement [max 50m2]	x < 6 jaar		
Achtergevel bakstenen herstellen [max 50m2]	x < 6 jaar		
Achtergevel platvol voegwerk (slordig uitgevoerd) beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel; verwijderen cement [max 50m2]	x < 6 jaar		
Zuidelijke zijgevel bakstenen versterken, enkel indien absoluut nodig [max 50m2]	x < 6 jaar		
Zuidelijke zijgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel; verwijderen cement [max 50m2]	x < 6 jaar		
Noordelijke zijgevel bakstenen herstellen [max 50m2]	x < 6 jaar		
Noordelijke zijgevel platvol voegwerk beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel; verwijderen cement [max 50m2]	x < 6 jaar		
Bijwerken voegwerk binnenmuren; beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 600m2]	x < 6 jaar		
Herstellen van de aansluiting tussen de opgaande muur en de fundering	x < 6 jaar		
Volledig vernieuwd schilderwerk op gemetselde muur voorgevel; kalkafwerking [max 50m2]	x < 6 jaar		
Volledig vernieuwd schilderwerk op gemetselde muur achtergevel; kalkafwerking [max 50m2]	x < 6 jaar		
Gevelpleisterwerk voorgevel herstellen; beperkt tot aangetaste delen [max <25% van geveloppervlak]	x < 6 jaar		
Behandeling muren tegen opstijgend vocht [max 80m2]	x < 6 jaar		x
Buitenschrijnwerk deuren plaatselijk herstellen (kleine herstellingen) door het verwijderen van aangetast hout en het aanbrengen van houtreparatiemiddel	x < 6 jaar		x
Buitenschrijnwerk deuren uitslijpen en herstellen van naden en scheuren (kleine herstellingen)	x < 6 jaar		x
Buitenschrijnwerk vervangen regel(s) indien nodig	x < 6 jaar		
Buitenschrijnwerk deuren herschilderen met dekkende lijnolieverf (dezelfde kleur)	x < 6 jaar		x

Buitenschrijnwerk ramen en raamkozijnen opschuren en herschilderen met dekkende lijnolieverf (dezelfde kleur)	x < 6 jaar		x
Binnenschrijnwerk deuren, raamkozijnen, trap en vloeren opschuren en beschermende transparante beits aanbrengen	x < 6 jaar		x
Schrijnwerk deuren, raamkozijnen, trap en vloeren behandelen tegen houtworm	x < 6 jaar		x
Raam en glaswerk herstellen bij barst of breuk	x < 6 jaar		x
Raam en glaswerk vernieuwen schilderwerk met behoud van kleur	x < 6 jaar		x
Trompe de l'oeil reinigen door een conservator-restaurateur muurschilderingen	x < 6 jaar		
Vervangen van leidingwerk	x < 6 jaar		
Vervangen van elektriciteitsbedrading	x < 6 jaar		
Isoleren conform de normen opgelegd door overheid (techniek zwevende vloer voor vloerisolatie houten vloeren; isolatie dak)	x < 6 jaar		x
Nazicht monumentenwacht		1 x per 6 jaar	Niet van toepassing
Dak/dakbedekking/pannen: onderhoud aan de pannen daken.		1 x per jaar	x
Afwerking en inrichting/buiten/hout: onderhoud aan houten buitenelementen		1 x per 8 jaar	x
Afwerking en inrichting/buiten/ijzer: onderhoud aan metalen buitenelementen		1 x per 8 jaar	x
Onderhoud van pleisterwerk in dezelfde kleur en gelijkaardig materiaal		1 x per 8 jaar	x
Vernieuwen van schilderwerk in dezelfde kleur en gelijkaardig materiaal		1 x per 8 jaar	x
Nazicht en onderhoud schoorstenen		1 x per jaar	x
Site en omgeving/begroeiing/bomen: tijdig snoeien van bomen en de beplanting rondom het huis		1 x per jaar	x
Draagstructuur en overspanning/ metselwerk: opvolging toestand van de zettingsscheuren		1 x per 3 jaar	x

Nieuwe Pastorie

Fase 1 beoogt voornamelijk om gevolgschade in te dijen (2022-2023). De financiering van fase 1 zou deels voortkomen uit de verminderde registratierechten die werden toegekend bij de aankoop van de panden in 2018.

In fase 2 (2024-2027) worden de werken uitgevoerd die tot een duidelijke verbetering van de toestand moeten leiden.

Er zal verder een premie aangevraagd worden in functie van herstellingswerken en de economische haalbaarheid van het project.

Er wordt een vrijstelling toelating gevraagd voor kleine en periodieke werken waarbij geen visuele veranderingen voorzien zijn.

Fase 1

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Afwerking en inrichting/windveer/buiten/hout herstel en schildering – periodiek onderhoud aan buitenelementen		1 x per 8 jaar	x
Draagstructuur en overspanning/balkkop/eik – herstelling van de aantasting van de balkkop(pen) op de eerste en tweede verdieping	x < 3 jaar		
Kapconstructie en zolder/kapconstructie/spant/keper/hout: bestrijding van biologische aantastingen (houtborende insecten en zwam)	x < 3 jaar		
Draagstructuur en overspanning/roostering/moerbalk/kinderbalk/hout: berekenen draagkracht van vloer op de eerste en tweede verdieping en restauratie van de houten roostering van de verdiepingsvloeren indien nodig	x < 3 jaar		
Buitenschrijnwerk deuren plaatselijk herstellen (kleine herstellingen) door het verwijderen van aangetast hout en het aanbrengen van houtreparatiemiddel	x < 3 jaar		x
Buitenschrijnwerk deuren uitzetten en herstellen van naden en scheuren (kleine herstellingen)	x < 3 jaar		x
Buitenschrijnwerk vervangen regel(s) indien nodig	x < 3 jaar		
Buitenschrijnwerk deuren herschilderen met dekkende lijnolieverf (dezelfde kleur)	x < 3 jaar		x
Buitenschrijnwerk ramen en raamkozijnen opschuren en herschilderen met dekkende lijnolieverf (dezelfde kleur)	x < 3 jaar		x
Kapconstructie en zolder/kapconstructie/spant/keper/hout: restauratie van de door vochtbelasting aangetaste kapconstructie	x < 3 jaar		
Draagstructuur en overspanning/latei/hout: vervanging van de houten lateien	x < 3 jaar		

Draagstructuur en overspanning/vloer/hout: vervanging van de houten vloerplanken met vergaande houtaantasting	x < 3 jaar		x
Binnenschrijnwerk deuren, raamkozijnen, trap en vloeren opschuren en beschermende transparante beits aanbrengen	x < 3 jaar		x
Schrijnwerk deuren, raamkozijnen, trap en vloeren behandelen tegen houtworm	x < 3 jaar		x

Fase 2

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Voorgevel bakstenen versterken, enkel indien absoluut nodig [max 200m ²]	x < 10 jaar		
Voorgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 200m ²]	x < 10 jaar		
Achtergevel bakstenen versterken [max 200m ²]	x < 10 jaar		
Achtergevel voegwerk met dagstreep beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 200m ²]	x < 10 jaar		
Zuidelijke zijgevel bakstenen versterken [max 170m ²]	x < 10 jaar		
Zuidelijke zijgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 170m ²]	x < 10 jaar		
Noordelijke zijgevel bakstenen versterken [max 170 m ²]	x < 10 jaar		
Noordelijke zijgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 170m ²]	x < 10 jaar		
Bijwerken voegwerk binnenmuren; beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 2100m ²]	x < 10 jaar		
Behandeling binnenmuren tegen opstijgend vocht [max 100m ²]	x < 6 jaar		
Houten dakkapellen (2) plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en het aanbrengen van houtreparatiemiddel	x < 6 jaar		
Houten dakkapellen (2) volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk (behandelen met dekkende lijnolieverf)	x < 10 jaar		
Vlak plaasterwerk herstellen	x < 6 jaar		x
Decoratief plaasterwerk herstellen (inclusief schouwboezems)	x < 6 jaar		
Blauwe hardsteen zacht reinigen en gebroken stukken opnieuw samenvoegen met voegmortel of samenhouden middels roestvrijstalen grepen/ankers	x < 6 jaar		
Vervangen van leidingwerk indien nodig	x < 10 jaar		x
Vervangen van elektriciteitsbedrading	x < 10 jaar		x

Isoleren conform de normen opgelegd door overheid (techniek zwevende vloer voor vloerisolatie houten vloeren; isolatie dak)	x < 6 jaar		x
Nazicht monumentenwacht		1 x per 6 jaar	Niet van toepassing
Dak/dakbedekking/leien: onderhoud aan de leien daken (met inbegrip dakkapellen)		1 x per jaar	x
Nazicht en indien nodig vervanging regenpijpen en waterafvoer/dakgoot		1 x per jaar	x
Afwerking en inrichting/buiten/hout: onderhoud aan houten buitenelementen		1 x per 8 jaar	x
Afwerking en inrichting/buiten/ijzer: onderhoud aan metalen buitenelementen		1 x per 8 jaar	x
Onderhoud van pleisterwerk in dezelfde kleur en gelijkaardig materiaal		1 x per 8 jaar	x
Raam en glaswerk herstellen bij barst of breuk		1 x per jaar	x
Vernieuwen van schilderwerk in dezelfde kleur en gelijkaardig materiaal		1 x per 8 jaar	x
Schouwmantels onderhouden		1 x per 8 jaar	x
Nazicht en onderhoud schoorstenen		1 x per jaar	x
Nazicht stabiliteit putten (waterafvoer)		1 x per 3 jaar	x
Draagstructuur en overspanning/ metselwerk: opvolging toestand van de zettingsscheuren		1 x per 3 jaar	x

Tuin

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
Site en omgeving/begroeiing/bomen: tijdig snoeien van bomen en de beplanting rondom het huis		1 x per jaar	x
Brug en walmuur bakstenen versterken, enkel indien absoluut nodig	x < 6 jaar		
Brug en walmuur voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel	x < 6 jaar		
Nazicht en onderhoud aan brug en walmuur		1 x per 8 jaar	x
Onderhoud bomen - snoeien • Begeleidingssnoei • Onderhoudssnoei: snoei in de blijvende kroon • Snoeien van fruitbomen • Onderhoudssnoei van specieke types • Knotten van bomen en kaphagen • Boomveiligheidscontrole • Gebruik van een hoogtewerker		Iedere 1-5 jaar afhankelijk van de boomsoort	x
Onderhoud van hagen, heggen en houtkanten: • Regulier onderhoud van hagen en heggen • Achterstallig onderhoud van hagen en heggen • Gelijkgrondse houtkant, houtkant op talud en houtwal • Vormsnoei		1 of 2 keer/jaar afhankelijk van de haag - en heggensoort	x

Aanplanten van houtige begroeiingen: • Bos -en haagplantsoen (inheems) • Hoogstammige bomen (inheems) • Hoogstamfruitbomen (incl notenbomen) • Knotbomen	x < 6 jaar		
Andere maatregelen mbt het aanplanten van houtige begroeiingen: • boompalen plaatsen • herplaatsen boompalen • aanbrengen boommanchetten • toelage voor het gebruik van autochtoon plantgoed	x < 6 jaar		
Verbetering en bescherming van de groeiplaats: • Groeiplaatsverbetering: ○ Opheffen verdichting ○ Opheffen afdichting toplaag ○ Bodemverbetering – gronduitwisseling ○ Ontwatering – afwatering ○ Dieptebemesting ○ Oppervlaktebemesting • Bescherming van de boomspiegel (plaatsing en nazicht boomrooster/boomkorf/boomkoof, maaipaaltjes/kroonverankering/omwikkelen monumentale bomen met jute/etc)		1 x per jaar	x
Kappen, ruimen en vervoeren van organisch materiaal: • Kappen van hakhout, bomen e.d.m • Verwijderen van ongewenste begroeiing • Verwerken en afvoeren van houtig materiaal • Afvoeren van boomstammen		1 x per jaar	x
Onderhoud van grasland, heide en akkergewassen - herstel en maaien: • Herstel van open vegetatietypes • Maaien en afvoeren maaisel • Plaggen/chopperen		1 x per maand	x
Onderhoud van grasland, heide en akkergewassen – beheer van kruidige vegetaties: • Aanplanten kruidachtige gewassen	x < 6 jaar		
Beheer van grasland, heide en akkergewassen – Begrazing • Standbegrazing		Dagelijks	x
Beheer van grasland, heide en akkergewassen – Veekering • Plaatsen van veekering • Verwijderen van veekering	x < 6 jaar		
Beheer van grasland, heide en akkergewassen – Veekering • Nazicht en herstel indien nodig		Dagelijks	x
Onderhoud van gracht: • Ruimen van gracht • Afvoeren van vrijgekomen materiaal • Afgraven en verplaatsen van grond in functie van beheer poelen, grachten, sloten, taluds		1 x per jaar	x

• Verwijderen van inert afvalmateriaal (afkomstig van ruimen poelen, plagwerken,...) • Maaien en afvoeren van maaisel afkomstig van vochtige percelen			
Aanplanten van riet, moeras -en andere waterplanten in gracht: • Aanplanten van oeverplanten • Inzaaien • Aanbrengen van andere vormen van oeverbeschoeiing (e.g. plaatsen biodegradeerbaar geotextiel, geowallen, georollen, takkenbossen, schanskorven, etc)	x < 6 jaar		
Onderhoud wegen en paden: • Onkruidbestrijding		1 x per maand	x
Aanleggen paden en wegen • Graspaden • Zand -en grondpaden • Houten paden • Paden uit natuursteenelementen • Verdichten van onverharde wandelpaden met wals • Plaatsen van objecten ter ontsluiting • Plaatsen zitbank • Plaatsen informatiebord	x < 6 jaar		

Toelichting bij de Maatregelen: toe te passen principes, technieken en materialen

Opstijgend vocht:

- Inspectie van muren en waar nodig verwijderen van aangetast pleisterwerk
- Muurinjectie (gel/hars) in de beschadigde en door vocht aangetaste oppervlakken
- Voorzien van gaten in muren om de 10-12 cm.
- Inspuiten gaten met vochtwerend middel (gel/hars) gebruik makend van speciale injectiespuiten
- Uitzetten vochtwerend middel in metsel-en voegwerk waar het uithardt
- Herbepleisteren waar nodig

Decoratief en vlak plaasterwerk:

Restauratie van beschadigd vlak plaasterwerk; techniek en materialen:

- Inspectie plafond
- Verwijderen van zwaar beschadigd, loszittend stucwerk en oppervlakkig uitscheuren
- Stabilisatie plafond en aanbrengen pleisterdragers waar nodig
- Reinigen om een stofvrije ondergrond te bekomen
- Opvullen scheuren met joint filler en plaatsen verstevigend wapeningsgaas
- Reinigen om een stofvrije ondergrond te bekomen
- Plaasteren
- Opschuren
- Afwerken met een siliconen houdende verf ter versteviging van het plafond

Restauratie van perklijsten; techniek en materialen:

- Inspectie plafond
- Verwijderen van zwaar beschadigd, loszittend stucwerk en oppervlakkig uitscheuren
- Stabilisatie plafond en aanbrengen pleisterdragers waar nodig
- Reinigen om een stofvrije ondergrond te bekomen
- Vervaardigen mal:
 - Kooflijst: dupliceren van gipslijst door middel van geprofileerde trekmesen
 - Decoratief stucwerk: afdruk siliconenmal en duplicatie met kunstenaarsgips
- Montage
- Fijne afwerkingslaag

Schrijnwerk:

- Indien mogelijk plaatselijk vervangen van aangetast schrijnwerk; uitslijpen van houtrot, reiniging, applicatie van houtrotstopmiddel, opvullen van defecten met 2 componentenfiller, glad afstrijken en schuren op korrel 120, primen en lakken.
- Opmerkingen
 - Respect voor houtdraad en zaagmethode
 - Gebruik van dezelfde substantie voor het ingebrachte hout als van het originele hout
 - Indien plaatselijk herstel niet mogelijk is, wordt geadviseerd voor vervanging door een kopie van het originele schrijnwerk

Raam-en glaswerk:

Herstellen raamwerk bij barst of breuk:

- vervanging door dubbele beglazing met behoud van origineel schrijnwerk indien vleugels en scharnieren het gewicht kunnen dragen (ad hoc te bepalen) voor functioneel glaswerk. Toegepaste techniek: sponning van schrijnwerk verbreden & vastzetten met behulp van houten latten. (originele beglazing van functionele ramen is niet meer aanwezig)
- indien vervanging door dubbele beglazing niet mogelijk is omwille van het gewicht, wordt geadviseerd voor een voorzetraam

Houtwormbestrijding:

Vorbereidende werkzaamheden:

- inventarisatie van de aantasting (houtworm, boktor)
- plaatsen van ladder en stellingwerk
- verwijderen van stof, vuil en boormeel van het te behandelen bereikbare houtwerk door middel van industriestofzuiger en/of borstel; dit is noodzakelijk voor een optimale opname van de vloeistof.

Behandeling:

- besproeien van het van binnenuit bereikbare, onbewerkte houtwerk tegen houtaantastende insecten t.w. vloerdelen (bovenzijde zoldervloeren en vloeren op tussenverdiepingen)
- besproeien van het van binnenuit bereikbare, onbewerkte houtwerk tegen houtaantastende insecten t.w. muurplaten, spanten, gordingen, nokgordingen, dakkepers en dakbeschot (kapconstructies)
- waar nodig verwijderen en opnieuw plaatsen van vloeren om behandeling mogelijk te maken
- behandelen van kleinere, houten oppervlaktes met behulp van een borstel (bvb trap)
- besproeien onder lage druk van het omschreven houtwerk met impregneervloeistof Cuprinol Houtwormverdelger S met behulp van speciale apparatuur, zodat de vloeistof flink in het hout en alle naden en kieren kan doordringen en de vereiste hoeveelheid kan worden opgenomen.

Afwerking:

- verwijderen en afvoeren van de ladder(s)/stellingen
- het afgekomen vuil, stof, etc. afvoeren

Houtimpregneervloeistof Cuprinol Houtwormverdelger S, met werkzame stof permethrin, heeft geen gevaarsymbool en is goedgekeurd en toegelaten door het Ministerie van Volksgezondheid onder nummer 985B

Alle werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de ARAB-CODEX-richtlijnen.

Leidingwerk:

- Leidingen vervangen en plaatsen in opbouw of gebruik makend van bestaande schachten
- Principe van omkeerbaarheid
- Materiaal: PP

Elektriciteitswerk:

- Leidingen vervangen en plaatsen in opbouw of gebruik makend van bestaande schachten
- Principe van omkeerbaarheid

Boomverzorging Xavier Sobry



Offerte voor

Anne-Catherine Boucquey
Dorpstraat 14
9052 Zwijnaarde
BTW-nr

Offerte nr: 21 - 024

Gent 25 - 04 - 2021

Offerte voor jaarlijks terug kerende boomwerken in de dorpstraat 14, te Zwijnaarde.

Jaarlijks uit te voeren werken:

1800.00 €

Algemeen onderhoud van het bomenbestand.
Snoeien / knotten van bomen.
Verwijderen van dode/zieke bomen en takken.
Vrijstellen van toekomstbomen.

Prijzen excl btw

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

Oude Pastorie

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Datum Uitvoering	Uitvoerder	Factuur
Vervangen en aanpassen pannendak (met inbegrip van plaatsen onderdak) en dakkapellen aan westkant. [100m ²]	x < 3 jaar					
Dakwaterafvoer/goten/zink: herstelling/vervanging van de metalen goten	x < 3 jaar					
Loden afwerkingen dak	x < 3 jaar					
Kapconstructie en zolder/kapconstructie/spant/keper/hout: bestrijding van biologische aantastingen (houtborende insecten en zwam)	x < 3 jaar					
Draagstructuur en overspanning/roostering/moerbalk/kinderbalk/hout: restauratie van de houten roostering van de verdiepingsvloer	x < 3 jaar					
Kapconstructie en zolder/kapconstructie/spant/keper/hout: restauratie van de door vochtbelasting aangetaste kapconstructie	x < 3 jaar					
Draagstructuur en overspanning/latei/hout: vervanging van de houten lateien	x < 3 jaar					
Vlak plaasterwerk herstellen	x < 3 jaar					
Decoratief plaasterwerk herstellen (inclusief schouwboezems)	x < 3 jaar					
Sjabloonschilderingen op balken conserveren indien mogelijk (aantasting door zwam)	x < 3 jaar					
Voorgevel bakstenen versterken, enkel indien absoluut nodig [max 50m ²]	x < 6 jaar					
Voorgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel; verwijderen cement [max 50m ²]	x < 6 jaar					
Achtergevel bakstenen herstellen [max 50m ²]	x < 6 jaar					
Achtergevel platvol voegwerk (slordig uitgevoerd) beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel; verwijderen cement [max 50m ²]	x < 6 jaar					
Zuidelijke zijgevel bakstenen versterken, enkel indien absoluut nodig [max 50m ²]	x < 6 jaar					
Zuidelijke zijgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel; verwijderen cement [max 50m ²]	x < 6 jaar					
Noordelijke zijgevel bakstenen herstellen [max 50m ²]	x < 6 jaar					
Noordelijke zijgevel platvol voegwerk beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel; verwijderen cement [max 50m ²]	x < 6 jaar					
Bijwerken voegwerk binnenmuren; beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 600m ²]	x < 6 jaar					

Herstellen van de aansluiting tussen de opgaande muur en de fundering	x < 6 jaar					
Volledig vernieuwd schilderwerk op gemetselde muur voorgevel; kalkafwerking [max 50m2]	x < 6 jaar					
Volledig vernieuwd schilderwerk op gemetselde muur achtergevel; kalkafwerking [max 50m2]	x < 6 jaar					
Gevelpleisterwerk voorgevel herstellen; beperkt tot aangetaste delen [max <25% van geveloppervlak]	x < 6 jaar					
Behandeling muren tegen opstijgend vocht [max 80m2]	x < 6 jaar		x			
Buitenschrijnwerk deuren plaatselijk herstellen (kleine herstellingen) door het verwijderen van aangetast hout en het aanbrengen van houtreparatiemiddel	x < 6 jaar		x			
Buitenschrijnwerk deuren uittrezen en herstellen van naden en scheuren (kleine herstellingen)	x < 6 jaar		x			
Buitenschrijnwerk vervangen regel(s) indien nodig	x < 3 jaar					
Buitenschrijnwerk deuren herschilderen met dekkende lijnolieverf (dezelfde kleur)	x < 3 jaar		x			
Buitenschrijnwerk ramen en raamkozijnen opschuren en herschilderen met dekkende lijnolieverf (dezelfde kleur)	x < 6 jaar		x			
Binnenschrijnwerk deuren, raamkozijnen, trap en vloeren opschuren en beschermende transparante beits aanbrengen	x < 6 jaar		x			
Schrijnwerk deuren, raamkozijnen, trap en vloeren behandelen tegen houtworm	x < 6 jaar		x			
Raam en glaswerk herstellen bij barst of breuk	x < 6 jaar		x			
Raam en glaswerk vernieuwen schilderwerk met behoud van kleur	x < 6 jaar		x			
Trompe de l'oeil reinigen door een conservator-restaurateur muurschilderingen	x < 6 jaar					
Vervangen van leidingwerk	x < 6 jaar					
Vervangen van elektriciteitsbedrading	x < 6 jaar					
Isoleren conform de normen opgelegd door overheid (techniek zwevende vloer voor vloerisolatie houten vloeren; isolatie dak)	x < 6 jaar		x			
Nazicht monumentenwacht		1 x per 6 jaar	Niet van toepassing			
Dak/dakbedekking/pannen: onderhoud aan de pannen daken.		1 x per jaar	x			
Afwerking en inrichting/buiten/hout: onderhoud aan houten buitenelementen		1 x per 8 jaar	x			
Afwerking en inrichting/buiten/ijzer: onderhoud aan metalen buitenelementen		1 x per 8 jaar	x			
Onderhoud van pleisterwerk in dezelfde kleur en gelijkaardig materiaal		1 x per 8 jaar	x			
Vernieuwen van schilderwerk in dezelfde kleur en gelijkaardig materiaal		1 x per 8 jaar	x			
Nazicht en onderhoud schoorstenen		1 x per jaar	x			
Site en omgeving/begroeiing/bomen: tijdig snoeien van bomen en de beplanting rondom het huis		1 x per jaar	x			
Draagstructuur en overspanning/ metselwerk: opvolging toestand van de zettingsscheuren		1 x per 3 jaar	x			

Nieuwe Pastorie

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Datum Uitvoering	Uitvoerder	Factuur
Afwerking en inrichting/windveer/buiten/hout herstel en schildering – periodiek onderhoud aan buitenelementen		1 x per 8 jaar	x			
Draagstructuur en overspanning/balkkop/eik – herstelling van de aantasting van de balkkop(pen) op de eerste en tweede verdieping	x < 3 jaar					
Kapconstructie en zolder/kapconstructie/spant/keper/hout: bestrijding van biologische aantastingen (houtborende insecten en zwam)	x < 3 jaar					
Draagstructuur en overspanning/roostering/moerbalk/kinderbalk/hout: berekenen draagkracht van vloer op de eerste en tweede verdieping en restauratie van de houten roostering van de verdiepingsvloeren indien nodig	x < 3 jaar					
Buitenschrijnwerk deuren plaatselijk herstellen (kleine herstellingen) door het verwijderen van aangetast hout en het aanbrengen van houtreparatiemiddel	x < 3 jaar		x			
Buitenschrijnwerk deuren uitfrezen en herstellen van naden en scheuren (kleine herstellingen)	x < 3 jaar		x			
Buitenschrijnwerk vervangen regel(s) indien nodig	x < 3 jaar					
Buitenschrijnwerk deuren herschilderen met dekkende lijnolieverf (dezelfde kleur)	x < 3 jaar		x			
Buitenschrijnwerk ramen en raamkozijnen opschuren en herschilderen met dekkende lijnolieverf (dezelfde kleur)	x < 3 jaar		x			
Kapconstructie en zolder/kapconstructie/spant/keper/hout: restauratie van de door vochtbelasting aangetaste kapconstructie	x < 3 jaar					
Draagstructuur en overspanning/latei/hout: vervanging van de houten lateien	x < 3 jaar					
Draagstructuur en overspanning/vloer/hout: vervanging van de houten vloerplanken met vergaande houtaantasting	x < 3 jaar		x			
Binnenschrijnwerk deuren, raamkozijnen, trap en vloeren opschuren en beschermende transparante beits aanbrengen	x < 3 jaar		x			
Schrijnwerk deuren, raamkozijnen, trap en vloeren behandelen tegen houtworm	x < 3 jaar		x			
Voorgevel bakstenen versterken, enkel indien absoluut nodig [max 200m2]	x < 10 jaar					
Voorgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 200m2]	x < 10 jaar					
Achtergevel bakstenen versterken [max 200m2]	x < 10 jaar					
Achtergevel voegwerk met dagstreep beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 200m2]	x < 10 jaar					

Zuidelijke zijgevel bakstenen versterken [max 170m ²]	x < 10 jaar					
Zuidelijke zijgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 170m ²]	x < 10 jaar					
Noordelijke zijgevel bakstenen versterken [max 170 m ²]	x < 10 jaar					
Noordelijke zijgevel voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 170m ²]	x < 10 jaar					
Bijwerken voegwerk binnenmuren; beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel [max 2100m ²]	x < 10 jaar					
Behandeling binnenmuren tegen opstijgend vocht [max 100m ²]	x < 6 jaar					
Houten dakkapellen (2) plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en het aanbrengen van houtreparatiemiddel	x < 6 jaar					
Houten dakkapellen (2) volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk (behandelen met dekkende lijnolieverf)	x < 10 jaar					
Vlak plaasterwerk herstellen	x < 6 jaar		x			
Decoratief plaasterwerk herstellen (inclusief schouwboezems)	x < 6 jaar					
Blauwe hardsteen zacht reinigen en gebroken stukken opnieuw samenvoegen met voegmortel of samenhouden middels roestvrijstalen grepen/ankers	x < 6 jaar					
Vervangen van leidingwerk indien nodig	x < 10 jaar		x			
Vervangen van elektriciteitsbedrading	x < 10 jaar		x			
Isoleren conform de normen opgelegd door overheid (techniek zwevende vloer voor vloerisolatie houten vloeren; isolatie dak)	x < 6 jaar		x			
Nazicht monumentenwacht		1 x per 6 jaar	Niet van toepassing			
Dak/dakbedekking/leien: onderhoud aan de leien daken (met inbegrip dakkapellen)		1 x per jaar	x			
Nazicht en indien nodig vervanging regenpijpen en waterafvoer/dakgoot		1 x per jaar	x			
Afwerking en inrichting/buiten/hout: onderhoud aan houten buitenelementen		1 x per 8 jaar	x			
Afwerking en inrichting/buiten/ijzer: onderhoud aan metalen buitenelementen		1 x per 8 jaar	x			
Onderhoud van pleisterwerk in dezelfde kleur en gelijkaardig materiaal		1 x per 8 jaar	x			
Raam en glaswerk herstellen bij barst of breuk		1 x per jaar	x			
Vernieuwen van schilderwerk in dezelfde kleur en gelijkaardig materiaal		1 x per 8 jaar	x			
Schouwmantels onderhouden		1 x per 8 jaar	x			
Nazicht en onderhoud schoorstenen		1 x per jaar	x			
Nazicht stabiliteit putten (waterafvoer)		1 x per 3 jaar	x			
Draagstructuur en overspanning/ metselwerk: opvolging toestand van de zettingsscheuren		1 x per 3 jaar	x			

Tuin

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Datum Uitvoering	Uitvoerder	Factuur
Site en omgeving/begroeiing/bomen: tijdig snoeien van bomen en de beplanting rondom het huis		1 x per jaar	x			
Brug en walmuur bakstenen versterken, enkel indien absoluut nodig	x < 6 jaar					
Brug en walmuur voegwerk met dagstreep: beperkt tot het herstellen van slechte voegen; gebruik van kalkmortel	x < 6 jaar					
Nazicht en onderhoud aan brug en walmuur		1 x per 8 jaar	x			
Onderhoud bomen - snoeien • Begeleidingssnoei • Onderhoudssnoei: snoei in de blijvende kroon • Snoeien van fruitbomen • Onderhoudssnoei van specieke types • boomveiligheidscontrole • Knotten van bomen en kaphagen Gebruik van een hoogtewerker		Iedere 1-5 jaar afhankelijk van de boomsoort	x			
Onderhoud van hagen, heggen en houtkanten: • Regulier onderhoud van hagen en heggen • Achterstallig onderhoud van hagen en heggen • Gelijkgrondse houtkant, houtkant op talud en houtwal Vormsnoei		1 of 2 keer/jaar afhankelijk van de haag - en heggensoort	x			
Aanplanten van houtige begroeiingen: • Bos -en haagplantsoen (inheems) • Hoogstammige bomen (inheems) • Hoogstamfruitbomen (incl notenbomen) Knotbomen	x < 6 jaar					
Andere maatregelen mbt het aanplanten van houtige begroeiingen: • boompalen plaatsen • herplaatsen boompalen • aanbrengen boommanchetten toelage voor het gebruik van autochtoon plantgoed	x < 6 jaar					
Verbetering en bescherming van de groeiplaats: • Groeiplaatsverbetering: ○ Opheffen verdichting ○ Opheffen afdichting toplaag ○ Bodemverbetering – gronduitwisseling ○ Ontwatering – afwatering ○ Dieptebemesting		1 x per jaar	x			

○ Oppervlaktebemesting Bescherming van de boomspiegel (plaatsing en nazicht boomrooster/boomkorf/boomkoof, maaipaaltjes/kroonverankering/omwi kkelen monumentale bomen met jute/etc)						
Kappen, ruimen en vervoeren van organisch materiaal: • Kappen van hakhout, bomen e.d.m • Verwijderen van ongewenste begroeiing • Verwerken en afvoeren van houtig materiaal Afvoeren van boomstammen		1 x per jaar	x			
Onderhoud van grasland, heide en akkergrassen - herstel en maaien: • Herstel van open vegetatietypes • Maaien en afvoeren maaisel Plaggen/chopperen		1 x per maand	x			
Onderhoud van grasland, heide en akkergrassen – beheer van kruidige vegetaties: Aanplanten kruidachtige grassen	x < 6 jaar					
Beheer van grasland, heide en akkergrassen – Begrazing Standbegrazing		Dagelijks	x			
Beheer van grasland, heide en akkergrassen – Veekering • Plaatsen van veekering Verwijderen van veekering	x < 6 jaar					
Beheer van grasland, heide en akkergrassen – Veekering Nazicht en herstel indien nodig		Dagelijks	x			
Onderhoud van gracht: • Ruimen van gracht • Afvoeren van vrijgekomen materiaal • Afgraven en verplaatsen van grond in functie van beheer poelen, grachten, sloten, taluds • Verwijderen van inert afvalmateriaal (afkomstig van ruimen poelen, plagwerken,...) Maaien en afvoeren van maaisel afkomstig van vochtige percelen		1 x per jaar	x			
Aanplanten van riet, moeras -en andere waterplanten in gracht: • Aanplanten van oeverplanten • Inzaaien Aanbrengen van andere vormen van oeverbeschoeiing (e.g. plaatsen biodegradeerbaar geotextiel,	x < 6 jaar					

geowallen, georollen, takkenbossen, schanskorven, etc)						
Onderhoud wegen en paden: Onkruidbestrijding		1 x per maand	x			
Aanleggen paden en wegen • Graspaden • Zand -en grondpaden • Houten paden • Paden uit natuursteenelementen • Verdichten van onverharde wandelpaden met wals • Plaatsen van objecten ter ontsluiting • Plaatsen zitbank • Plaatsen informatiebord	x < 6 jaar					

8. EXTRA TOEVOEGINGEN

Toevoeging	Duid in deze kolom aan: “niet van toepassing” (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met pagina's of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Hoofdstuk 1; Pg 4-5
Lijst van geplande werkzaamheden	Hoofdstuk 6; Pg 131-138
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Hoofdstuk 6; Pg 131-138
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	Niet van toepassing
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	Hoofdstuk 6; Pg 136-138
Lijst van cultuurobjecten	Niet van toepassing
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	Niet van toepassing
Bibliografie (overzicht referenties)	K. DEPUYDT; H. BEYAERT; <i>De pastoriewoningen van de Sint-Niklaasparochie in Zwijnaarde, Dorpsstraat 14: masterproef: Eindverhandelingen HA – Henry van de Velde-instituut; monumenten – en landschapszorg</i>; 2007 Geudens, G., Van Eykeren, D., Laureys, S., Ghekiere, A., De Bosscher, L., (2009) <i>Beheerplan Vordenstein</i>, https://www.natuurenbos.be/sites/default/files/beheerplan_vordenstein.pdf, geraadpleegd op 6/04/2020 Govaert, C. (2015) <i>Zelfde inventarisatieregels voor bouwkundig erfgoed, historische tuinen, en landschappen</i> https://immospector.kluwer.be/newsview.aspx?contentdomain=IMMONEW&id=kl1901583&lang=nl, geraadpleegd op 19/02/2020 Vlaanderen Onroerend erfgoed. https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10939, geraadpleegd op 31/7/2021 Stad Gent – RUP groenbeheer: https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/20180621_NO_voorontwerp%20RUP%20169_Zwijnaarde.pdf Pg 8, 29-33, geraadpleegd op 5/8/2021 https://www.bosplus.be/l/library/download/urn:uuid:5e7b760b-36a5-445f-8814-2afee8badc05/handleiding_wie_is_het.pdf?&ext=.pdf, geraadpleegd op 30/7/2021 https://www.natuurenbos.be/sites/default/files/inserted-files/beheerplan_hooglatem-grand_noble_parkbos_definitief.pdf, pg 40-46, geraadpleegd op 6/8/2021

	Haslinghuis E.J. & Janse H.: <i>Bouwkundige termen. Verklarend woordenboek van de westerse architectuur- en bouwhistorie</i>, Leiden, 2014 file:///C:/Users/acbou/Downloads/gids-21-cultuurhistorie-historische-vensters-isoleren-2012.pdf, geraadpleegd op 21/09/2021 https://www.joostdevree.nl/bouwkunde2/jpgv/voeg_7_voegwark_techneik_2_www_cultureelerfgoed_nl.pdf, geraadpleegd op 21/09/2021 file:///C:/Users/acbou/Downloads/begrazing_in_natuurbeheer_een_praktische_gids_thesis2009_1_0.pdf, geraadpleegd op 3/10/2021 http://geo.onroenderfgoed.be, geraadpleegd op 1/06/2020 https://www.geopunt.be/, geraadpleegd op 5/9/2021, 3/3/2022 https://inventaris.onroenderfgoed.be/themas/147#:~:text=Houtige%20beplantingen%20met%20erfgoedwaarde%20zijn,hun%20functie%20in%20het%20landschap, geraadpleegd op 11/11/2021 https://www.onroenderfgoed.be/publicaties/handleiding-voor-het-inventariseren-van-houtige-beplantingen-met-erfgoedwaarde, geraadpleegd op 11/11/2021 https://thesaurus.onroenderfgoed.be/conceptschemas/ERFG_OEDTYPES, geraadpleegd op 11/11/2021 https://bomenwerk.com/bomenonderzoek/boomleeftijdsbepaling.html, geraadpleegd op 11/11/2021 https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/HAOE/23/HAOE023-001.pdf, geraadpleegd op 11/11/2021 https://inventaris.onroenderfgoed.be/themas/147, geraadpleegd op 30/12/2021 https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/?context=pastorietuinen&pagina=3, geraadpleegd op 4/01/2021 https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26955, geraadpleegd op 4/01/2022 CALLEBAUT, W., <i>Bijdrage Beheerplan "Pastorie St-Niklaasparochie"</i>, p 81 tem 85.
Extra bijlage (bvb. foto's, ...)	- Foto's werden in het beheersplan bijgevoegd - Artikel K Depuydt; H. BEYAERT; <i>De pastoriwoningen van de Sint-Niklaasparochie in Zwijnaarde, Dorpsstraat 14:</i>

	<i>masterproef: Eindverhandelingen HA – Henry van de Velde-instituut; monumenten – en landschapszorg; 2007 (bijlage 431-Artikel Tekst-1686-1-10-20120927_K Depuydt (1)) werd apart bijgevoegd</i> • Monumentenwacht verslag werd apart bijgevoegd • Plan voortuin en pad naar prelaatsdreef Stad Gent: “bijlage 20210224_PU_presentatie pastorijsvoortuin” werd apart bijgevoegd; contactpersoon Dhr. Johan Vercruysse
--	--