

Vlaanderen
is erfgoed

Beschermingsdossier

Gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Beschermingsdossier:

Gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland, Zelzate, Albert Mechelincklaan 1-3 en 2-4 – monument

Onderwerp

Benaming: Gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland

Adres of ligging: Albert Mechelincklaan 1-3 en 2-4, Zelzate

Dossier

Type dossier: beschermingsdossier
Dossiernummer: 4.001/43018/102.1
Objectnummers: 4.01/43018/130.1, 4.01/43018/131.1, 4.01/43018/132.1 en 4.01/43018/133.1

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed:
https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/121964

Samenvatting

De vier gekoppelde woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-3 en 2-4 worden beschermd als monument als een gedeeltelijke bescherming van de tuinwijk Klein Rusland, in plaats van de vier gekoppelde woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 waarvan de bescherming als monument wordt opgeheven. Dit wordt gemotiveerd door de erfgoedwaarden van de wijk Klein-Rusland en door een vergelijking van de erfgoedwaarden van beide huizengroepen op basis van de selectiecriteria en het toekomstperspectief. Rekening houdend met een afgesloten engagementsverklaring en op basis van de huidige herkenbaarheid en de toekomstige ensemble- en contextwaarde, zijn de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 representatiever voor de wijk Klein Rusland, dan de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16.

Datum

Datum: 5/06/2026

Evert Vandeweghe

INHOUDSTAFEL

1. Aanleiding tot de opmaak van het dossier 4
2. Beschrijvend gedeelte 4
2.1. Ruimtelijke context 4
2.2. Historisch overzicht 5
2.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken 6
2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed 7
2.5. Juridische toestand 8
2.5.1. Onroerend Erfgoed 8
2.5.2. Omgeving 8
3. Evaluerend gedeelte 8
3.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden 8
3.1.1. Erfgoedwaarde van de wijk Klein-Rusland 8
3.1.2. Motivering beschermings- en opheffingsvoorstel 11
3.2. Keuze van het type bescherming 12
3.3. Afbakening van de bescherming 12
4. Beheersvisie 12
4.1. Beheersdoelstellingen voor het beschermd onroerend goed 12
4.2. Bijzondere voorschriften voor het beschermd onroerend goed 12
4.3. Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed 13
5. Bronnen 13
6. Bijlagen bij het inhoudelijk dossier 14
6.1. Documentatie 14

1. AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET DOSSIER

De procedure voor de bescherming van vier gekoppelde woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 in de tuinwijk Klein Rusland wordt opgestart samen met de opheffingsprocedure voor de vier als monument beschermde gekoppelde woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in dezelfde tuinwijk. Aanleiding zijn de besliste plannen voor een nieuwe tunnel van de expresweg (E34) onder het kanaal waarvoor een belangrijk deel van de tuinwijk, met name aan het Kardinaal Mercierplein, zal moeten gesloopt worden (zie bijlage 6.1. foto 1).

Op 23 oktober 2009 werden de vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 beschermd als monument met het oog op een proefrestauratie door het agentschap Onroerend Erfgoed, in samenwerking met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (heden: Wonen in Vlaanderen) en de huisvestingsmaatschappij. De keuze van deze vier woningen steunde destijds op pragmatische criteria (de eigendoms- en bewoningstoestand) en niet zozeer vanuit een erfgoedoverweging of selectie op basis van erfgoedwaarden. Het vooronderzoek gaf aan dat behoud van de erfgoedwaarde en hedendaags wooncomfort verzoenbaar waren.

Op 26 februari 2016 nam de Vlaamse Regering echter de startbeslissing voor het complex project 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein Rusland'.[1] De proefrestauratie van de vier beschermde woningen werd om deze reden niet opgestart. In het voorkeursbesluit 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein Rusland (Zelzate)' werd geopteerd voor een 'Nieuwe woonontwikkeling in Zelzate' als voorkeursalternatief waarbij de woonfunctie van Klein Rusland verplaatst zou worden naar een nieuwe woonwijk in de kern van Zelzate en waarbij voor de wijk Klein Rusland een nieuwe bestemming zou worden gezocht. De instandhouding van de woonwijk met behoud van de erfgoedwaarden stond hierbij opnieuw onder druk.

In 2024-2025 werd door de intercommunale VENECO een masterplan opgemaakt voor de wijk met behoud van de functie als sociale woonwijk en met aandacht voor het behoud van erfgoed. Op 23 juni 2025 werd dit masterplan unaniem door de gemeenteraad van Zelzate goedgekeurd, evenals een engagementsverklaring met het agentschap Onroerend Erfgoed. In deze engagementsverklaring is onder andere opgenomen:

- dat het agentschap de opheffingsprocedure opstart voor de vier als monument beschermde woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16, en de beschermingsprocedure voor de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4;
- dat de gemeente en de woonmaatschappij na bescherming de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 binnen een redelijke termijn restaureren;
- dat de context van de vier te beschermen woningen (met name de percelen aan de Jozef De Tillouxlaan 1-17 en 4-18, Achille De Clercqlaan 1-5 en 2-6 en Strijderslaan 1-5 en 9-19 en Albert Mechelincklaan 5-11 en 6-12 in Zelzate) fundamenteel blijft bijdragen tot de erfgoedwaarde door bij het bouwen of verbouwen strikt de voorschriften te volgen die door het agentschap werden opgesteld en die ook deel uitmaken van de engagementsverklaring.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

De tuinwijk Klein Rusland ligt ten zuidwesten van het centrum van Zelzate en wordt er van afgescheiden door het zeekanaal Gent-Terneuzen ten oosten van de wijk en de expresweg

[1] S.N. 2018: *Complexe projecten. Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland* [online] https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verbeteren-van-de-leefbaarheid-in-klein-rusland (geraadpleegd op 22 december 2025).

Knokke-Antwerpen aan de noordzijde. Aan de zuid- en westzijde van de wijk bevindt zich een industriezone met onder andere een gipsstort dat herbestemd is als zonnepark. Juist ten zuidoosten van de wijk, vlakbij de vier te beschermen woningen, loopt de spoorlijn Eeklo-Zelzate.

2.2. Historisch overzicht[2]

De wijk Klein Rusland werd tussen 1921 en 1928 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij *Société Coopérative Locale des Habitations à Bon Marché de Selzaete* naar ontwerp van architect Huib Hoste (1881-1957) en landschapsarchitect en stedenbouwkundige Louis Van der Swaelmen (1883-1929).

Het voorontwerp uit 1921 voorzag 300 woningen, een sportplein en een vrijgezellenhuis met 25 kamers, maar omwille van financiële redenen werden slechts 168 huizen uitgevoerd, een vrijgezellenhuis met 31 kamers en een watertoren (zie bijlage 6.1. foto 2). In een eerste fase (1921-1923) werd een vrijgezellenhuis met 31 kamers gerealiseerd en een aanpalend bouwblok van 17 gezinswoningen (Dimitri Peniakofflaan 1-3, 5-7, Kardinaal Mercierplein 1-2, Opgeëistenstraat 3-9, Vrijwilligerslaan 3-5, 7-9 en 2-4, 6-8). De tweede fase (1922-1924) omvatte 74 huizen aan de zuidelijke kant van de wijk, waaronder de woningen aan de Albert Mechelincklaan (zie bijlage 6.1., foto 3) en de derde fase (1928) 76 huizen aan de noordwestelijke kant waaronder de woningen rond het Kardinaal Mercierplein.
Het merendeel van de woningen werd opgetrokken met een vernieuwende, ter plekke gegoten betonconstructie, die nadien een gekleurde bepleistering kregen aan de buitenzijde. De bouw van de woningen werd toegewezen aan Napoleon De Meyer, een aannemer uit Zelzate. De watertoren werd gerealiseerd door G. J. Bagnette (*concessionn. de la soc. Peinard Considère Co et à Verviers*), de sanitaire installatie voor 169 huizen door Wittenberg (Destelbergen) en de elektrische installatie van die huizen door René Van Heyghem (Zelzate). Desmet en Evenepoel (Molenbeek) waren verantwoordelijk voor de wegenaanleg en riolering, Heynendonckx voor de beplanting.

Na de Tweede Wereldoorlog werd de wijk ingrijpend aangepast. In 1949-1950 werden vijftien huizen aan het Kardinaal Mercierplein gerenoveerd en acht huizen aan de Verminktenlaan (nu huisnummers 2-16) heropgebouwd met kredieten voor oorlogsschade. In 1950 werd het vrijgezellenhuis omgebouwd tot twee winkels, een stortbadinstallatie en vijf huizen, vijftien andere huizen werden gerenoveerd. Bijna alle huizen kregen tussen 1950 en 1956 een bakstenen parement onder leiding van de Gentse architecten Charles en Gérald Hoge. In 1951-1952 bouwde de maatschappij (vanaf 1952 Gewestelijke Samenwerkende Maatschappij voor Goedkope Woningen van Zelzate) in het noordoosten een nieuwe huizengroep van 54 woningen en een school naar ontwerp van dezelfde architecten, met als aannemer V. Gouwy en zonen van Zelzate.

Daarnaast werden ook woningen gesloopt. In 1963-1965 werden 22 woningen aan de Tweede-Gidsenlaan en 6 huizen in de Dimitri Peniakofflaan afgebroken voor de aanleg van een tunnel. In 1961 werden enkele eengezinswoningen aan het Koophandelsplein gesloopt voor een appartementsgebouw met acht appartementen en vier winkels. In 1964 verving men de oude winkelhuizen aan het Koophandelsplein door drie meergezinswoningen van telkens zes appartementen naar ontwerp van Georges Bontinck en datzelfde jaar bouwde men acht nieuwe huizen (Dimitri Peniakofflaan 4A-4F en Strijderslaan 10A-10B). Verder sloopte men in deze periode de watertoren en werden de wegen bestraat met asfalt.

Vanaf de jaren tachtig werden opnieuw renovatiewerken uitgevoerd door de huisvestingsmaatschappij (sinds 1972 Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting van

---

[2] Grotendeels overgenomen uit: Inventaris Onroerend Erfgoed 2025: *Tuinwijk Klein Rusland* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/121964 (geraadpleegd op 5 december 2025).

Zelzate). In 1985 werden de houten dakoverstekken en bakgoten vervangen door PVC en tien jaar later verving men ook alle buitenschrijnwerk door PVC. Tussen 2005 en 2012 ten slotte liet de maatschappij (sinds 2002 Wonen CVBA) acht huizen aan de Vrijwilligerslaan afbreken en vervangen door een meergezinswoning met twaalf appartementen naar ontwerp van Atelier 4 architecten (Peter Van Driessche).

2.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken

De vier woningen maken deel uit van de modernistische tuinwijk Klein Rusland uit het interbellum. Het stedenbouwkundig plan van deze wijk wordt enerzijds gekenmerkt door een grote centrale as (Dimitri Peniakofflaan) als begin van een industriële lijnstad langs het kanaal, en anderzijds door een gevarieerd stratenpatroon, typerend voor de tuinwijkaanleg. De Albert Mechelincklaan verbindt het Kardinaal Mercierplein aan de noordwestzijde met de centrale Dimitri Peniakofflaan en de spoorweg aan de zuidoostzijde, waar de beschermde woningen zich bevinden op de hoek met de Achille De Clercqlaan. Net ten noordwesten van de beschermde woningen (ter hoogte van nummers 5-11 en 6-12) verbreedt de Albert Mechelincklaan tot een pleintje. Typisch voor de tuinwijkaanleg zijn ook gemeenschappelijke voorzieningen zoals winkels en horeca, de groenaanleg langs de straat en de groene, gemeenschappelijke binnengebieden die aansluiten op de achtertuinen en op wandelpaadjes, ook achter de Albert Mechelincklaan 1-3 en 2-4. Op basis van het aanlegplan van Louis Van der Swaelmen, oude foto's en prentkaarten valt af te leiden dat de straten en pleinen voorzien waren van bomen, de voortuinen van de huizen werden afgeboord met hagen. In de Albert Mechelincklaan staan koningslinde en zomerlinde, de hagen waren vermoedelijk gewone liguster (zoals bewaard aan de Strijderslaan).

De bebouwing van de wijk als geheel was bewust gevarieerd door het combineren van een twintigtal verschillende types van voornamelijk grondgebonden gezinswoningen (gekoppelde woningen, rijwoningen en vrijstaande huizen), door het verspringen van de bouwvolumes, zowel horizontaal als verticaal en zowel tussen aanpalende woningen als binnen eenzelfde woning, en door het kleuren van de gevelafwerking en van het schrijnwerk.

De woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 zijn van hetzelfde type: gespiegelde eengezinswoningen op een verspringende rooilijn en staan in halfopen bebouwing. De woningen aan de Albert Mechelincklaan 1 en 2 vormen de hoek met de Achille De Clercqlaan. Het smalle centrale gedeelte springt een meter terug waardoor de individuele woningen duidelijk herkenbaar zijn. In de diepte zijn de woningen ook opgedeeld in twee min of meer gelijke delen, waarvan het achterste deel een dertigtal centimeter uitspringt. De woningen tellen twee bouwlagen onder een plat dak met dakoverstek, oorspronkelijk in hout, nu in kunststof. Het plat dak is centraal aan de straatzijde ongeveer een halve meter lager en wordt van de omliggende, hogere daken afgescheiden door een muurtje van circa één meter hoog. De woningen zijn opgetrokken in asbeton, aan de buitenzijde bepleisterd met een lichtere, vrij gladde pleister en een plint in een donkerdere en ruwere pleister, beide in de massa gekleurd. Deze afwerking is anno 2025 niet zichtbaar door een baksteenparement met spouw (zie bijlage 6.1. foto's 8-11). Mogelijk bevinden zich rondom de voordeuren nog oorspronkelijke bakstenen penanten, zoals die aangetroffen werden bij onderzoek naar de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16.
Elke woning heeft zeven uniforme vensteropeningen (circa 1,20 m breed, 1,50 meter hoog): in de hoektravee van de voorgevel beneden en boven, in de achterste travee van de zijgevel beneden en boven, en in de achtergevel één beneden in de hoektravee (woonkamer) en twee op de bovenverdieping (twee slaapkamers). Bij nummer 4 zijn de twee vensters in de zijgevel toegemetseld, bij nummer 2 de twee vensters in de hoektravee van de achtergevel. Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in PVC en dateert uit de jaren 1980.

De oorspronkelijke planindeling van de woningen is grotendeels bewaard (zie bijlage 6.1. foto 12). Alle woningen hadden op de begane grond een wasruimte, een keuken-woonkamer, een ontvangstkamer, een stalling en een toilet. Op de eerste verdieping bevonden zich slaapkamers en een zoldertje-bergruimte.[3]

De voordeur geeft toegang tot een rechte gang die aan de zijde van de gemeenschappelijke muur toegang geeft tot achtereenvolgens een toilet (met een smal verticaal venstertje in de centrale zijgeveltjes van de vooruitgesprongen volumes) en een open trap. Aan de overzijde van het toilet bevindt zich een deur naar de voorkamer die in bepaalde huizen dichtgemaakt is. Achteraan geeft de gang uit op de woonkamer die vaak opengemaakt is naar de voorkamer. Aan de zijde van de gemeenschappelijke muur geeft de woonkamer toegang tot de keuken die op haar beurt toegang verleent tot een verlaagde voorraadkamer of kelder vooraan (onder de trap met een klein venster onderaan het teruggetrokken deel van de straatgevel) en de bijbouw achteraan. Boven deze toegang naar de bijbouw bevindt zich een smal, horizontaal venster.
Bij nummer 2 is de keukenruimte volledig opgenomen in de woonkamer en is de keuken verhuisd naar een latere, bredere achterbouw. De toegang tot de voorraadkamer bevindt zich in de gang, naast de trap wat vermoedelijk een latere aanpassing is.

Boven de voorraadkamer bevindt zich de open trap die verlicht wordt met een smal verticaal venster bovenaan het teruggetrokken deel van de straatgevel). Bij nummer 2 en 4 zijn deze traplichten toegemetseld. Bij nummer 1 bevindt zich een kamertje tussen de traphal en de voorgevel met twee tegenover elkaar liggende vensters die licht brengen aan de trap. Bovenaan bevindt zich verder aan de straatzijde een badkamer (met smal horizontaal venster), boven de gang en een slaapkamer. Een rechte gang leidt naar twee kamers aan de achterzijde met deurenopeningen in een hoek van 45 graden.

Bewaarde waardevolle interieurelementen van de oorspronkelijke bouwfase zijn onder andere de geschilderde houten trap, deuren (meestal met vijf verdiepte, horizontale deurpanelen, sommige ook met origineel hang- en sluitwerk, zie bijvoorbeeld fotoregistratie, foto 44), deurlijsten (met uitspringende bovenlijst), plinten (zowel in hout als betegeld), vloertegels (vermoedelijk rode, zwarte en witte vierkante tegels in geometrisch patroon, zoals recent teruggevonden in een te slopen woning, zie bijlage 6.1., foto 15-16), het binnenraam bovenaan de trap (bij nummer 1 en 3) en een spoelbak in de achterbouw (bij nummer 2).

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit beschermingsdossier wordt opgemaakt, is vastgesteld tijdens plaatsbezoeken op 5 september 2025 en 12 december 2025. De fysieke toestand is op die momenten fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de bescherming.

De goederen vertonen sporen van gebrekkig onderhoud en hebben dringend onderhoud nodig. Uit het onderzoek van Joke Buijs uit 2006 bleek al dat heel wat woningen in de wijk bouwfysische problemen vertoonden, zoals:

- opstijgend vocht in de muren wegens geen vochtbarrière;
- infiltratie langs gevels wegens slechte constructie spouwen;
- condensvorming wegens slechte ventilatie en isolatie woningen;
- lekkage van dakbedekkingen en slechte waterafvoer;
- niet-waterdichte vloeren begane grond.[4]

[3] BUIJS 2006, *58.*
[4] BUIJS 2006, 45.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Onroerend Erfgoed

De woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 in Zelzate maken deel uit van het vastgesteld bouwkundig erfgoed Tuinwijk Klein Rusland (https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/145737).

2.5.2. Omgeving

De gewestplanbestemming van de tuinwijk Klein Rusland is woongebied. Aanpalend ten noorden van de woning aan het Kardinaal Mercierplein 16 bevindt zich een grote gearceerde zone, parallel aan de E34 (= "1534 – bijzonder reservatiegebied met specifieke voorwaarden"). Dit is een reservatiestrook voor de heraanleg van de rijksweg.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de erfgoedwaarden

3.1.1. Erfgoedwaarde van de wijk Klein-Rusland[5]

Historische waarde

De vier gekoppelde woningen in de wijk Klein Rusland in Zelzate hebben historische waarde omwille van de link met de sociale en industriële geschiedenis van Vlaanderen, de lokale geschiedenis, en de link met de internationale geschiedenis.

Na de verbreding en uitdieping van het zeekanaal Gent-Terneuzen tussen 1870 en 1885 nam de **industrialisatie** van Zelzate een hoge vlucht. Om industriearbeiders te huisvesten, werd in 1920 een sociale huisvestingsmaatschappij gesticht (*Société Coopérative Locale des Habitations à Bon Marché de Selzaete*) onder impuls van de staat, de provincie en de gemeente, en met medewerking van lokale industriëlen zoals Kuhlmann, Verreries et Produits Chimiques du Nord-Aluminium, Osséine et Engrais de Selsaete en Burt Boulton Haywood Ltd. De eerste realisatie van deze maatschappij was deze *cité industrielle* op gronden gelegen aan de linkeroever van het Kanaal Gent Terneuzen, in de buurt van de scheikundige bedrijven. Deze wijk betekende een belangrijk onderdeel van de industriële ontwikkeling van de gemeente en getuigt van de inspanningen van de industriëlen om na de Eerste Wereldoorlog via comfortabele en goedkope huisvesting werkkrachten voor hun bedrijven aan te trekken. Tot op heden is die link met de industriële geschiedenis duidelijk herkenbaar bewaard in de context (gipsberg, kanaal Gent-Terneuzen,...).

Tegelijk is de wijk Klein Rusland representatief voor de honderden sociale woonwijken die vanaf begin jaren 1920 in Vlaanderen opgetrokken werden op initiatief van de pas opgerichte Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen. Tijdens het thematisch onderzoek naar de erfgoedwaarde van **sociale woningbouw** (2011-2016) door het agentschap Onroerend Erfgoed werden zeven interbellum tuinwijken aangeduid als toperfgoed waaronder Klein Rusland. Dit werd gemotiveerd vanuit de landschappelijke esthetische aanleg met een duidelijk onderscheid tussen verschillende soorten wegen (stedenbouwkundige waarde), de zeldzaamheid van de modernistische vormgeving (architecturale waarde), de technische en volkskundige (heden: culturele) waarde.[6] In Vlaanderen werden – naast de vier woningen in Klein Rusland – slechts twee sociale

[5] Deze inschatting van de erfgoedwaarde is gebeurd op basis van het beschermingsdossier uit 2009 en de online inventarisfiche van het erfgoedobject, tenzij anders vermeld.
[6] zie: VAN HERCK K. & VANDEWEGHE E. 2016, 84-85.

woonwijken als erfgoedtype beschermd: de Unitas Tuinwijk in Deurne en de sociale woonwijk Mariëndaalplaats in Diest, beide als stadsgezicht.

Stedenbouwkundige, architecturale en technische waarde

De stedenbouwkundige, architecturale en technische waarde hebben betrekking op de oorspronkelijke bouwfase van 1922-1928, naar ontwerp van modernistisch architect Huib Hoste (1881-1957) en landschapsarchitect en stedenbouwkundige Louis Van der Swaelmen (1883-1929). Beiden behoren op dat moment tot de belangrijkste ontwerpers van Vlaanderen en daarbuiten. Hoste groeide uit tot een internationaal gerespecteerd modernist: in 1928 tekende hij samen met de Waalse architect Victor Bourgeois voor België het manifest van CIAM, een internationaal platform dat meer dan 30 jaar een bepalende modernistische stem had in het architectuurdebat in Europa. In tegenstelling tot vele andere modernisten koppelde Hoste dat modernisme aan een blijvende waardering van traditie, het katholieke geloof en een Vlaamsgezinde overtuiging. Van der Swaelmen kende ook een (inter)nationale erkenning en werkte onder andere mee aan de drie gekende interbellum tuinwijken rond Brussel: *Le Logis – Floréal* (1922-1930) in Watermaal-Bosvoorde, *La Cité Moderne* (1922-1925) in Sint-Agatha-Berchem en Kapelleveld (1923-26) in Sint-Lambrechts-Woluwe waar ook Huib Hoste woningen ontwierp. Hij stierf echter al in 1929 op 46-jarige leeftijd.
Voor zowel Hoste als Van der Swaelmen vormt Klein Rusland een sleutelwerk in hun oeuvre. Voor Vlaanderen is het een uniek voorbeeld van een interbellumwijk waarin het tuinwijkprincipe gekoppeld werd aan een resoluut modernistische architectuur. In het Brussels Gewest zijn de *Cité Moderne* in Sint-Agatha Berchem (1922) en Kapelleveld in Sint-Lambrechts-Woluwe (1922-1927) vergelijkbaar maar daar waar deze Brusselse wijken opgericht werden door huurcoöperatieven en gericht waren op de kleine burgerij (ambtenaren, leraars, (artistieke) vrije beroepen) is Klein Rusland de enige modernistische arbeiderswijk van België.

Stedenbouwkundige waarde

Louis Van der Swaelmen vatte de wijk Klein-Rusland op als de eerste fase van een industriële lijnstad langs het kanaal, gebaseerd op het stedenbouwkundig concept van de lijnstad van Sorio y Mata van 1882. Om die reden werd de wijk ontwikkeld aan weerszijden van een centrale noord-zuid as (de brede Dimitri Peniakofflaan) met uitbreidingsmogelijkheden in noordelijke en zuidelijke richting. Deze uitbreiding kwam er echter nooit.
Voor de aanleg van de wijk greep Louis Van der Swaelmen terug naar de vormelijke principes van de tuinwijk, zoals die eind 19de eeuw in Engeland ontwikkeld waren door Raymond Unwin en Richard Barry Park. Bedoeling was om te komen tot een harmonisch evenwicht tussen individu en gemeenschap, in een groene omgeving als alternatief voor de stad. Dit vertaalde zich in een welomlijnde, geconcentreerde bebouwing met vrije, groene ruimte errond, een gevarieerde straataanleg met een duidelijke hiërarchie tussen hoofdwegen, secundaire wegen en voetgangerswegen, en aandacht voor beeldcompositie met een afwisseling tussen open en gesloten perspectieven door het draaien van hoekwoningen, gebogen of geknikte straten, het verspringen van de rooilijn, voortuinen, groenaanleg en het aanpassen van de aanleg aan de bestaande topografie, waardoor diverse pleintjes en parken ontstaan. Tegelijkertijd werd rekening gehouden met een rationeel grondgebruik en hygiëne (onder andere door optimale bezonning).
Het uiteindelijke aanlegplan toont een gevarieerd stratenpatroon met pleinbebouwing (het Kardinaal Mercierplein), straten met in vertandingen opgestelde woningen met verspringende volumes, huizenrijen op een rechte rooilijn, al dan niet met voortuintjes, en enkele binnenparkjes. De verspringende woningblokken en bouwvolumes zorgen voor een ritmisch spel. Een variëteit van gekoppelde woningen, rijwoningen en vrijstaande huizen bieden een afwisselend straatbeeld, met voortuinen, en met open tussenruimtes in de bouwblokken en openbaar groen. Ook het stratenpatroon is typerend, met een onderscheid tussen de brede centrale laan, de smallere rijwegen, het grote plein en de paadjes tussen

de bouwblokken en de tuinen. Belangrijk vanuit het tuinwijkprincipe is ten slotte dat er winkels werden voorzien die van de wijk een meer zelfvoorzienend organisme maken.
Wat groenaanleg betreft, valt op het plan van Louis Van der Swaelmen af te lezen dat hij langs alle straten en pleinen bomen voorzag. Oude foto's tonen dat het plein en de straten vooral voorzien werden van bomen. De straatbomen in de Albert Mechelincklaan zijn koningslinde en zomerlinde. De voortuinen van de huizen werden afgeboord met hagen. Anno 2025 zijn hier en daar nog oorspronkelijke hagen van gewone liguster terug te vinden.

Architecturale waarde

De bebouwing van de wijk Klein Rusland bestond voornamelijk uit een twintigtal verschillende types grondgebonden gezinswoningen die meestal per twee of in een rij gekoppeld werden. De woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 behoren tot eenzelfde type (zie bijlage 6.1. foto 12). De planindeling van de woningen was eerder burgerlijk met een klein salon (ontvangkamer) aan de straatzijde.
De architecturale vormgeving van de woningen uit de eerste fase sloot nog enigszins aan bij de traditie met een bakstenen parement en zadeldaken met rode dakpannen. De meeste woningen uit het interbellum (waaronder de vier op te heffen woningen aan het Kardinaal Mercierplein en de vier te beschermen woningen aan de Albert Mechelincklaan) werden echter opgetrokken in een betonconstructie met aan de buitenzijde een gekleurde bepleistering. Hoste bepleitte dit procedé omwille van de economische voordelen en de plastische mogelijkheden, met name een kubistische vormgeving van verspringende volumes met integratie van de achterbouwen. Deze kubistische volumetrie werd versterkt en verlevendigd door platte uitstekende daken en luifels, en een fel coloriet: rood voor de vaste raamdelen (houten blokramen) en groen voor de draaiende vleugels en de roedeverdeling, luifels en dakranden.
Zoals Auke Van der Woud (1983) opmerkt, verraadt Huib Hostes' zoeken naar sterke en gevarieerde effecten door te werken met verspringingen en verhogingen eerder een vormelijke voorkeur voor het pittoreske en individuele, dan een nieuwzakelijke visie op wonen die nadruk legt op het uniforme-collectieve en functionele-rationele. Het resultaat is een deels door economische noodzaak ingegeven esthetiek waarbij schoonheid bekomen wordt door het harmonisch combineren van bouwvolumes, eerder dan door het decoreren van de bouwvolumes. De wijk wordt opgevat als een compositie van horizontalen (platte, licht uitkragende daken en deurluifels) en verticalen (trapvormige afwerking van de hoeken en vroeger ook de watertoren en elektriciteitspalen). Deze romantisch kubistische vormgeving en het rijke kleurenpallet hanteerde Hoste onder invloed van de artistieke beweging De Stijl – waarvan Hoste deel uitmaakte tijdens zijn ballingschap in Nederland tijdens de Eerste Wereldoorlog. De sterk driedimensionale gevelcompositie is bovendien een uitwendige vertolking van de interne functionele organisatie.

Deze vormgeving is anno 2025 nog maar weinig herkenbaar door de latere toevoeging van een bakstenen parement en door PVC-dakgoten en -schrijnwerk maar bij sommige woningen bleven fragmenten bewaard. De woning aan de Strijderslaan 7 vertoont bijvoorbeeld nog sporen van oorspronkelijke gevelbepleistering en schrijnwerk, evenals de zijgevel van het huis aan de Jozef de Tillouxlaan 2. En ook sommige interieurs bewaren kubistische elementen zoals tegelvloeren en binnenschrijnwerk. In combinatie met archief- en documentatiemateriaal maakt dit een wetenschappelijk verantwoord herstel van deze architectuur mogelijk.

Technische waarde

De vier gekoppelde woningen in de wijk Klein Rusland werden zoals het merendeel van de woningen in deze wijk opgetrokken in mager beton of asbeton (gemaakt van hoogovenslakken, een vorm van industrieel afval) volgens het zogenaamde non-plus systeem, een geïndustrialiseerde constructiemethode waarbij het beton gegoten wordt in

een bekisting met uitsparing van de gevelopeningen. Huib Hoste bepleitte dit procedé omwille van de economische voordelen en de plastische mogelijkheden.

3.1.2. Motivering beschermings- en opheffingsvoorstel

De hierboven vermelde erfgoedwaarden zijn zowel terug te vinden in de vier te beschermen woningen als in de vier op te heffen, beschermde woningen. Hieronder volgt een evaluatie van de beschermingswaardigheid van de vier te beschermen woningen en de vier op te heffen, beschermde woningen, op basis van de erfgoedcriteria (context, ensemble, zeldzaamheid, herkenbaarheid en representativiteit) en het toekomstperspectief.

Op het criterium zeldzaamheid scoren de vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 en de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 vrij gelijkaardig. Beide groepen behoren tot de modernistische woningen, opgetrokken in asbeton en zijn dus op Vlaams niveau uiterst zeldzaam.

Een groot verschil is er wel qua herkenbaarheid, zoals vastgelegd in de fotografische registratie bij dit beschermingsbesluit en bij het opheffingsbesluit voor de woningen aan het Kardinaal Mercierplein. De vier woningen aan de Albert Mechelincklaan vertonen sporen van gebrekkig onderhoud en – net zoals alle woningen van de wijk Klein-Rusland - onaangepaste verbouwingen zoals een bakstenen parement. Onder deze verbouwingen bleven waardevolle erfgoedelementen, zoals de asbetonnen structuur, vrij herkenbaar bewaard. De vier beschermde woningen aan het Kardinaal Mercierplein daarentegen staan al geruime tijd (een twintigtal jaar) leeg en zijn in uiterst slechte bouwfysische toestand (verzakt metselwerk, ingestorte daken, grote vochtproblematiek) waardoor de herkenbaarheid veel meer is aangetast.

Ook qua context is er een duidelijk verschil. Doordat de vier te beschermen woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 vlakbij elkaar liggen, vormen zij een duurzame context voor elkaar. Bij de vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 gaat dit minder op door de verspreide ligging van deze tweewoonsten, aan een andere zijde van het plein.

Qua ruimere context bevinden beide groepen woningen zich in gebieden die kunnen beschouwd worden als de meest beeldbepalende en waardevolle van de wijk, op de waarderingskaart van het agentschap Onroerend Erfgoed (2015) gedefinieerd als *"oorspronkelijk aanlegplan, interbellum bouwfase, contextueel ingebed"* (zie bijlage 6.1. foto 4). Dat deze groepen huizen regelmatig te zien zijn op oude foto's en prentkaarten van de wijk geeft ook aan dat het om beeldbepalende zones binnen de wijk gaat (zie bijlage 6.1. foto 5-7). In beide gevallen is de contextwaarde met andere woorden nog hoog.

Het toekomstperspectief voor het behoud van een waarde-ondersteunende of -versterkende context is echter merkelijk lager bij de woningen aan het Kardinaal Mercierplein. Op basis van besliste plannen zal bij de heraanleg van de tunnel voor de expresweg (E34) een groot deel van de bebouwing en aanleg aan het Kardinaal Mercierplein gesloopt worden, tot en met de percelen palend ten noorden aan de nu nog beschermde woningen aan dat plein. Het masterplan voorziet in deze zone nieuwbouw (middelhoogbouw en hoogbouw) die enkel qua aanlegprincipes geïnspireerd zal zijn op de oorspronkelijke wijk. In het zuidoostelijke deel van de wijk rond de Albert Mechelincklaan (tussen de Strijderslaan, de Schoolstraat, de Achille De Clercglaan en de Verminktenlaan) wordt in het masterplan een herstel van de bestaande bebouwing beoogd door middel van een visuele reconstructie van de bebouwing uit de jaren 1920. Aan de Albert Mechelincklaan 5-12, vlakbij de vier beschermde woningen, zal deze reconstructie zeer getrouw worden uitgevoerd. Na realisatie van dit masterplan zal de contextwaarde van de woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 dan ook veel hoger zijn dan die van de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 (zie bijlage 6.1., foto 13).

Op basis van de huidige herkenbaarheid en de toekomstige ensemble- en contextwaarde, zijn de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan veel representatiever voor de wijk Klein-Rusland, dan de woningen aan het Kardinaal Mercierplein.

3.2. Keuze van het type bescherming

De gekoppelde woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 in de tuinwijk Klein Rusland worden beschermd als monument. Het Onroerenderfgoeddecreet definieert een monument als volgt: "een onroerend goed, werk van de mens of van de natuur of van beide samen, met inbegrip van de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken, inzonderheid de bijhorende uitrusting en de decoratieve elementen van algemeen belang wegens de erfgoedwaarde(n)."

Gezien de erfgoedwaarde van de oorspronkelijke planindeling en van de interieurafwerking zoals het schrijnwerk (trappen, binnendeuren) en de opbouw van de binnenmuren in asbeton wordt geopteerd voor een bescherming als monument.

3.3. Afbakening van de bescherming

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

De bescherming wordt afgebakend op perceelniveau omwille van het belang van de bijgebouwen en de groenaanleg voor de erfgoedwaarde.
Wijzigingen en toevoegingen die afwijken van de toestand eind jaren 1920 zijn niet beschermd omwille van de architecturale, stedenbouwkundige en technische waarde van de bouwfase uit de jaren 1920.

4. BEHEERSVISIE

4.1. Beheersdoelstellingen voor het beschermd onroerend goed

In het beschermingsbesluit zijn beheersdoelstellingen opgenomen. Je vindt die terug onder artikel 3 van het ministerieel besluit. De beheersdoelstellingen moeten de zakelijkrechthouders (eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en leasinggevers) en gebruikers op weg helpen om de erfgoedwaarden maximaal in stand te houden of te verbeteren. Ze hebben de optimale verwezenlijking van de erfgoedwaarden voor ogen.
Ze geven richting aan of vormen een kader voor toekomstig beheer van het beschermd onroerend goed. Zakelijkrechthouders en gebruikers dienen rekening te houden met deze beheersdoelstellingen als ze werken wensen uit te voeren aan het beschermd goed. Ook de overheid houdt met deze doelstellingen rekening als ze over deze werken advies moet geven of als ze toelating moet geven voor die werken.
De beheersdoelstellingen spelen in op de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

Deze bepalingen zijn op maat van de bescherming.

4.2. Bijzondere voorschriften voor het beschermd onroerend goed

Voor elk beschermd onroerend goed geldt het actief en passief behoudsbeginsel. Dit betekent dat de zakelijkrechthouders en gebruikers het beschermd goed in goede staat moeten houden door de nodige instandhoudings-, beveiligings-, beheers-, herstellings- en onderhoudswerken uit te voeren en dat het verboden is om een beschermd onroerend goed te ontsieren, te beschadigen, te vernielen of de erfgoedwaarden ervan aan te tasten. Het betekent ook dat een zakelijkrechthouder en gebruiker verplicht is het beschermd

onroerend goed als een goed huisvader te beheren en het dus niet te verwaarlozen. Alle voorschriften voor de instandhouding en het onderhoud van het beschermd onroerend goed die van toepassing zijn op het beschermd goed zijn opgenomen in artikel 4 van het beschermingsbesluit.

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

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

4.3. Toelatingsplichtige handelingen voor het beschermd onroerend goed

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

Voor een aantal werken die niet vergunningsplichtig zijn, moeten de zakelijkrechthouders en gebruikers, voorafgaand aan de uitvoering van de werken, toelating vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente. Een overzicht van alle erkende onroerenderfgoedgemeenten is te vinden op www.onroerenderfgoed.be.
De werken waarvoor u toelating moet vragen zijn opgesomd in artikel 5 van het beschermingsbesluit.

5. BRONNEN

- Onroerend Erfgoed, digitaal beschermingsdossier DO002316, Zelzate: gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland (LANCLUS K., 2009).
- Onroerend Erfgoed, Archief Inventaris sociale woningbouwpatrimonium (2011-2016), Sitenaam ZELZA_KLRUSLAND_4360.
- Onroerend Erfgoed, Beheersplan Klein Rusland (SCHROYEN H., 2016).
- BUIJS J. 2006: *De tuinwijk Klein Rusland (1921-1928) te Zelzate, Studie naar de bouwtechnische en architecturale context, i.o.v. het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen*, Brussel.
- HOSTE H. 1923: La Cité de Selzaete, *L'Habitation à bon marché*, 9, 213-215.
- MEGANCK L. 2002: *Bouwen te Gent in het interbellum (1919-1939). Stedenbouw – Onderwijs – Patrimonium – Een synthese*, onuitgegeven doctoraatsverhandeling UGent, Vakgroep Kunstwetenschappen, 254-257.
- S.N. s.d.: *Inventaris van het bouwkundig erfgoed, Provincie Oost-Vlaanderen, Gemeenten: Assenede, Eeklo, Kaprijke, Maldegem en Sint-Laureins, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 21N*, onuitgegeven werkdocumenten.
- SMETS M. 1977: *Ontwikkeling van de tuinwijkgedachte in België: Een overzicht van de Belgische volkswoningbouw 1830-1930*, Brussel, 97, 114 & 124-125.

- STYNEN H. 1979: *Stedebouw en gemeenschap, Louis Van der Swaelmen (1883-1929), bezieler van de moderne beweging in België*, Liège, 83-87 & 128.
- VAN DER SWAELMEN L. 1929: l'Urbanisation des Cités-Jardins Kapelleveld, Le Logis, Floréal, Selzaete, *L'habitation à bon marché*, 1929, 12, 216-225.
- VAN DER WOUD A. 1983: *Het Nieuwe Bouwen internationaal CIAM : volkshuisvesting, stedebouw*, Delft, 40-41.
- VAN HERCK K. & VANDEWEGHE E. 2016: *Goed wonen voor iedereen: een rijke geschiedenis. Onderzoek naar de erfgoedwaarden van het sociale woningbouw patrimonium in Vlaanderen*, Brussel.
- VERDONCK A. 2006: *De zoektocht van Huib Hoste (1881-1957) naar de nieuwe betekenis van kleur in de architectuur: modernistische kleurinterventies versus hedendaagse restauratiestrategieën*, onuitgegeven doctoraatsverhandeling, VUB – Faculteit Letteren en Wijsbegeerte.
- Inventaris Onroerend Erfgoed 2025: *Tuinwijk Klein Rusland* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/121964 (geraadpleegd op 22 oktober 2025).
- S.N. 2018: *Complexe projecten. Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland* [online] https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verbeteren-van-de-leefbaarheid-in-klein-rusland (geraadpleegd op 22 december 2025).

6. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

6.1. Documentatie

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