Vlaamse Regering

Ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument van gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:
- het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.1.1;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2024 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering, artikel 2, 1°;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2024 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 5, §1, eerste lid, 3°.

Vormvereisten

Dit besluit kwam tot stand volgens de procedurestappen en de vormvereisten, beschreven in:
- het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.1.1 tot en met 6.1.8;
- het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, artikel 6.2.1.

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
- De erfgoedwaarden zijn onderzocht.
- De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in een beschermingsdossier.
- Het advies over de bescherming van het onroerend goed werd gevraagd aan:
- het college van burgemeester en schepenen van Zelzate op 26 maart 2026,
- de departementen of agentschappen van de Vlaamse overheid bevoegd voor omgeving, mobiliteit en openbare werken en landbouw en visserij op 26 maart 2026,
- de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed op 26 maart 2026.
- De behandeling van de adviezen is opgenomen als bijlage 3 bij dit besluit.
- De zakelijkrechthouders zijn op de hoogte gebracht van het ontwerp van de voorlopige bescherming op 26 maart 2026.
- De zakelijkrechthouders gaven geen opmerkingen.

Motivering

De vier afzonderlijk als monument te beschermen gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland, Albert Mechelincklaan 1, 2, 3 en 4 in Zelzate zijn van algemeen belang wegens de volgende erfgoedwaarden:
- De 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. 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. 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.
- De stedenbouwkundige waarde:
De vier gekoppelde woningen vormen een representatief en herkenbaar gebouwd ensemble dat getuigt van de stedenbouwkundige ontwerpschema's van de lijnstad en de tuinwijk. Voor het aanlegplan van de wijk Klein Rusland werd een beroep gedaan op Louis Van der Swaelmen (1883-1929), één van de meest gerenommeerde landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen van die tijd. Hij vatte deze wijk op als de eerste fase van een industriële lijnstad langs het kanaal en voor de aanleg greep hij terug naar de vormelijke principes van de tuinwijk, zoals die eind 19de eeuw in Engeland ontwikkeld waren: 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 gesloten perspectieven door het draaien van hoekwoningen, gebogen of geknikte straten, het verspringen van de rooilijn, voortuinen, afgeboord met hagen, bomen langs het openbaar domein 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 rekening te houden met een optimale bezonning.
- De architecturale waarde:
De vier gekoppelde woningen maken deel uit van de oorspronkelijke bouwfase van 1922-1928, naar ontwerp van de internationaal gerenommeerde, modernistische architect Huib Hoste (1881-1957). Het resultaat is een voor Vlaanderen uniek voorbeeld van een interbellumwijk waarin het tuinwijkprincipe gekoppeld is aan een resoluut modernistische architectuur. De wijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden gezinswoningen, per twee of in een rij gekoppeld. De architectuur wordt gekenmerkt door plastische, kubistische composities van zowel in de hoogte als in de breedte verspringende volumes als een uitwendige vertolking van de interne functionele organisatie, geaccentueerd met platte, licht uitkragende daken en deurluifels. In combinatie met het felgekleurde schrijnwerk en de afwerking van de architecturale volumes met een gekleurde bepleistering gaf dit een uitgesproken esthetiek die aansluit bij de artistieke beweging De Stijl waarvan Hoste deel uitmaakte tijdens zijn ballingschap in Nederland tijdens de Eerste Wereldoorlog. Deze esthetiek blijft deels bewaard achter latere verbouwingen en is goed gedocumenteerd.
- De 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 vernieuwende, geïndustrialiseerde constructiemethode waarbij het beton gegoten werd in een bekisting met uitsparing van de gevelopeningen. Huib Hoste bepleitte dit procedé omwille van de economische voordelen en de plastische mogelijkheden.

DE VLAAMSE MINISTER VAN BEGROTING EN FINANCIËN, VLAAMSE RAND, ONROEREND ERFGOED EN DIERENWELZIJN BESLUIT:

Artikel 1. De volgende onroerende goederen worden voorlopig beschermd als monument:
1° gekoppelde woning in de tuinwijk Klein Rusland, Albert Mechelincklaan 1 in Zelzate, bij het kadaster bekend als: Zelzate, eerste afdeling, sectie D, perceelnummer 532S;
2° gekoppelde woning in de tuinwijk Klein Rusland, Albert Mechelincklaan 2 in Zelzate, bij het kadaster bekend als: Zelzate, eerste afdeling, sectie D, perceelnummer 534S2.
3° gekoppelde woning in de tuinwijk Klein Rusland, Albert Mechelincklaan 3 in Zelzate, bij het kadaster bekend als: Zelzate, eerste afdeling, sectie D, perceelnummer 532L;
4° gekoppelde woning in de tuinwijk Klein Rusland, Albert Mechelincklaan 4 in Zelzate, bij het kadaster bekend als: Zelzate, eerste afdeling, sectie D, perceelnummer 534T2.

Het plan met de aflijning en de plaatsen van aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit.

De fotoregistratie van de fysieke toestand van de monumenten is opgenomen als bijlage 2 bij dit besluit.

Art. 2. De erfgoedwaarden van de monumenten gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland, Albert Mechelincklaan 1, 2, 3 en 4 zijn:
1° historische waarde;
2° stedenbouwkundige waarde;
3° architecturale waarde;
4° technische waarde.

De erfgoedelementen en de erfgoedkenmerken van de monumenten zijn:

De vier gekoppelde woningen maken deel uit van de modernistische tuinwijk Klein Rusland uit het interbellum. Het zijn gespiegelde eengezinswoningen op een verspringende rooilijn 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. 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. 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).

De oorspronkelijke planindeling van de woningen is grotendeels bewaard. 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.

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.

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 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), deurlijsten (met uitspringende bovenlijst), plinten (zowel in hout als betegeld), vloertegels, het binnenraam bovenaan de trap (bij nummer 1 en 3) en een spoelbak in de achterbouw (bij nummer 2).

Art. 3. De beheersdoelstellingen voor de monumenten gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland, Albert Mechelincklaan 1, 2, 3 en 4 zijn:
1° de algemene doelstelling van de bescherming is het behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden. Dit veronderstelt vakkundig onderhoud en indien nodig conserverende ingrepen. Bewaren gaat steeds voor op vernieuwen. Nieuwe ingrepen en wijzigingen in het gebruik van het pand vereisen een geïntegreerde aanpak waarbij de impact op het geheel wordt afgewogen en waarbij de draagkracht van het gebouw niet wordt overschreden;
2° met betrekking tot het perceel beoogt de bescherming in functie van de optimale verwezenlijking van erfgoedwaarden verder het herstel van de groenaanleg uit het interbellum;
3° met betrekking tot het exterieur beoogt de bescherming in functie van de optimale verwezenlijking van erfgoedwaarden verder het herstel van de bouwfase uit de jaren 1920 qua schaal, volumewerking, kleur- en materiaalgebruik en afwerking, met inbegrip van het schrijnwerk;
4° met betrekking tot het interieur beoogt de bescherming het behoud van de oorspronkelijke planindeling en interieurafwerking zoals schrijnwerk (waaronder binnendeuren, trappen en houten plinten) en vloertegels. Daarbij wordt aanbevolen om bij minstens één van de vier woningen het interieur zo getrouw mogelijk te herstellen;
5° met betrekking tot de context beoogt de bescherming minstens het versterken van de samenhang tussen de vier gekoppelde woningen.

Art. 4. De zakelijkrechthouder en de gebruiker houden de monumenten in stand en onderhouden ze door:
1° de monumenten als een voorzichtig en redelijk persoon te beheren en de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen tegen schade door brand, blikseminslag, diefstal, vandalisme, wind of water;
2° de toestand van de monumenten regelmatig te controleren;
3° regulier onderhoud uit te oefenen;
4° onmiddellijk passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen te nemen in geval van nood.

Art. 5. Een toelating is vereist voor de volgende handelingen aan of in de monumenten:
1° de aanmerkelijke reliëfwijziging van de bodem;
2° het plaatsen, slopen, verbouwen of heropbouwen van een constructie;
3° het verwijderen, vervangen, wijzigen of verstevigen van constructieve elementen;
4° het verwijderen, vervangen of wijzigen van historische materialen en het toepassen van behandelingen met als doel de historische materialen te reinigen, te herstellen, te verduurzamen of te beschermen tegen verweer en aantasting;
5° het uitvoeren van de volgende werken aan het dak en de buitenmuren van constructies:
a) het verwijderen, vervangen of wijzigen van dakbedekking en gootconstructies;
b) het verwijderen van voegen en het hervoegen;
c) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van de kleur, textuur of samenstelling van de afwerkingslagen;
d) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van buitenschrijnwerken, deuren, ramen, luiken, poorten, inclusief de al dan niet figuratieve beglazing, beslag, hang- en sluitwerk;
e) het aanbrengen, verwijderen, vervangen of wijzigen van aard- en nagelvaste elementen, smeedijzer en beeldhouwwerk, inclusief nieuwe toevoegingen;
f) het aanbrengen, vervangen of wijzigen van opschriften, publiciteitsinrichtingen of uithangborden, met uitzondering van verkiezingspubliciteit en met uitzondering van publiciteitsinrichtingen, waarbij wordt bekendgemaakt dat het goed te koop of te huur is, op voorwaarde dat de totale maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 m²;
6° het uitvoeren van de volgende omgevingswerken:
a) het plaatsen of wijzigen van bovengrondse nutsvoorzieningen en leidingen;
b) het plaatsen of wijzigen van afsluitingen;
c) het aanleggen, structureel en fundamenteel wijzigen of verwijderen van wegen en paden;
d) het vellen of beschadigen van bomen en struiken die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan, en elke handeling die een wijziging van de groeiplaats en groeivorm van de bomen en de struiken die opgenomen zijn in het beschermingsbesluit of in een goedgekeurd beheersplan tot gevolg kan hebben;
e) het aanleggen of wijzigen van verharding met een minimale gezamenlijke grondoppervlakte van 30 m² of het uitbreiden van bestaande verhardingen met minimaal 30 m², met uitzondering van verhardingen geplaatst binnen een straal van 30 meter rond een vergund of een vergund geacht gebouw;
f) het aanleggen van sport- en spelinfrastructuur of parkeerplaatsen;
g) het structureel en fundamenteel wijzigen van de tuinaanleg;

7° het uitvoeren van de volgende handelingen aan of in het interieur:
a) het uitvoeren van destructief materiaaltechnisch onderzoek;
b) het uitvoeren van structurele werken en het toevoegen van nieuwe structuren;
c) het verwijderen, vervangen of wijzigen van historische materialen en het toepassen van behandelingen met als doel de historische materialen te reinigen, te herstellen, te verduurzamen of te beschermen tegen verweer en aantasting;
d) het verwijderen, vervangen of wijzigen van plafonds, gewelven, vloeren, trappen, wandbekledingen, binnenschrijnwerk, inclusief de lambriseringen, beslag, hang- en sluitwerk, en van de waardevolle interieurdecoratie;
e) het bepleisteren van niet-bepleisterde elementen of het bepleisteren met een andere samenstelling of textuur, alsook het ontpleisteren van bepleisterde elementen;
f) het beschilderen van ongeschilderde elementen of het schilderen in andere kleuren of kleurschakeringen of met een andere verfsoort dan de aanwezige;
g) het plaatsen of vernieuwen van technische voorzieningen, zoals verwarming, klimaatregeling, elektrische installatie, geluidsinstallatie, sanitair, liften en beveiligingsinstallaties, met uitzondering van de installaties waarvoor geen destructieve ingrepen moeten gebeuren en/of die geen storende visuele impact hebben op het waardevolle interieur;
h) het uitvoeren van werken die het uitzicht of de indeling van het interieur wijzigen.

Er is geen toelating vereist voor:
1° regulier onderhoud;
2° passende consolidatie- en beveiligingsmaatregelen in geval van nood.

Brussel, 13/10/26

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Signed by:Weyts Ben Louisa G
Signed at:2026-10-13 23:46:14 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed
Weyts Ben Vlaamse overheid

Ben WEYTS

Bijlage 1. Plan bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument van gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Zelzate, 1ste afdeling, sectie D

Objectnummer: 4.01/43018/130.1, 4.01/43018/131.1, 4.01/43018/132.1 en 4.01/43018/133.1 - Dossiernummer: 4.001/43018/102.1

Omschrijving:

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

Dit plan toont enkel de aflijning van het beschermde goed bij voorliggend beschermingsbesluit. Voor een volledig overzicht van het aanwezige beschermd of vastgesteld onroerend erfgoed raadpleegt u het Geoportaal Onroerend Erfgoed op de webpagina van het agentschap Onroerend Erfgoed (https://geo.onroerenderfgoed.be)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel, 13/10/26

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Signed by:Weyts Ben Louisa G
Signed at:2026-10-13 23:46:13 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed

Weyts Ben

Vlaamse overheid

Ben WEYTS



Monument

Plaats van aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek

Schaal: 1:1.000

9 0 9 18 27 36 m

Afbakening gebaseerd op het GRB
Datum raadpleging: 08/06/2026

N



Monument

Plaats van aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek

Schaal: 1:1.000

9 0 9 18 27 36 m

Afbakening gebaseerd op het GRB
Datum raadpleging: 08/06/2026

N



Monument

Plaats van aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek

Schaal: 1:1.000

9 0 9 18 27 36 m

Afbakening gebaseerd op het GRB
Datum raadpleging: 08/06/2026

N



Monument

Plaats van aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek

Schaal: 1:1.000

9 0 9 18 27 36 m

Afbakening gebaseerd op het GRB
Datum raadpleging: 08/06/2026

N

Bijlage 2. Fotoregistratie van de fysieke toestand bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument van gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Zelzate, 1ste afdeling, sectie D

Objectnummers: 4.01/43018/130.1, 4.01/43018/131.1, 4.01/43018/132.1 en 4.01/43018/133.1 - Dossiernummer: 4.001/43018/102.1

Omschrijving:

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

De foto's werden genomen tijdens een terreinbezoek op 5 september 2025, met uitzondering van foto's 16-18 en 70-100 op 12 december 2025.

Copyright: Agentschap Onroerend Erfgoed

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel, 13/10/26

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Signed by:Weyts Ben Louisa G
Signed at:2026-10-13 23:46:12 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed

Weyts Ben Vlaamse overheid

Ben WEYTS



Foto 1: Albert Mechelincklaan 1-3.



Foto 2: Albert Mechelincklaan 2-4.




Foto 3-4: Albert Mechelincklaan 1.




Foto 5-6: Albert Mechelincklaan 1.




Foto 7-8: Albert Mechelincklaan 1.



Foto 9-10: Albert Mechelincklaan 2.

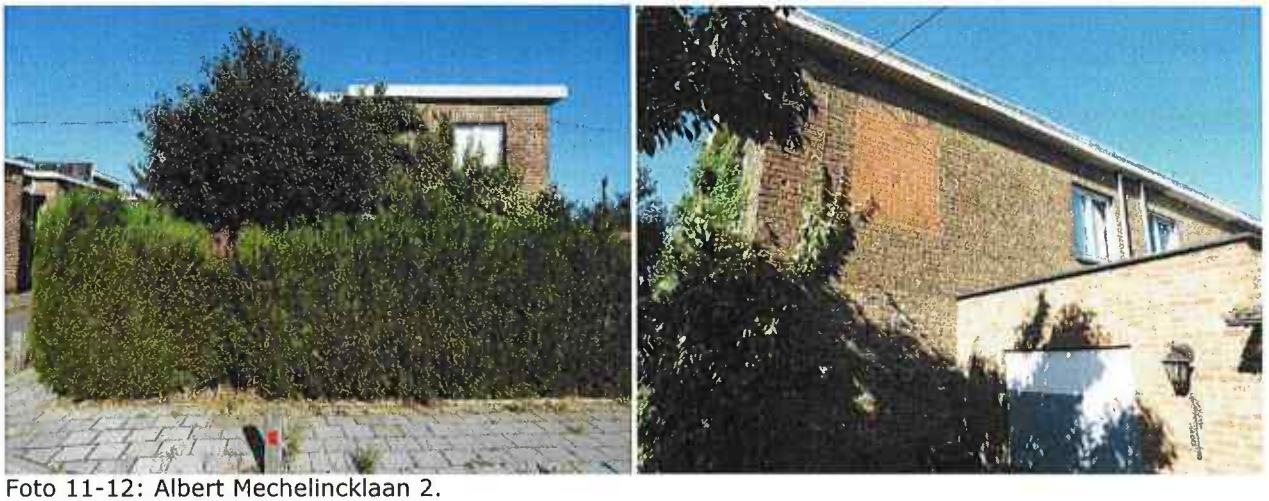


Foto 11-12: Albert Mechelincklaan 2.



Foto 13-14: Albert Mechelincklaan 2.



Foto 15: Albert Mechelincklaan 3.

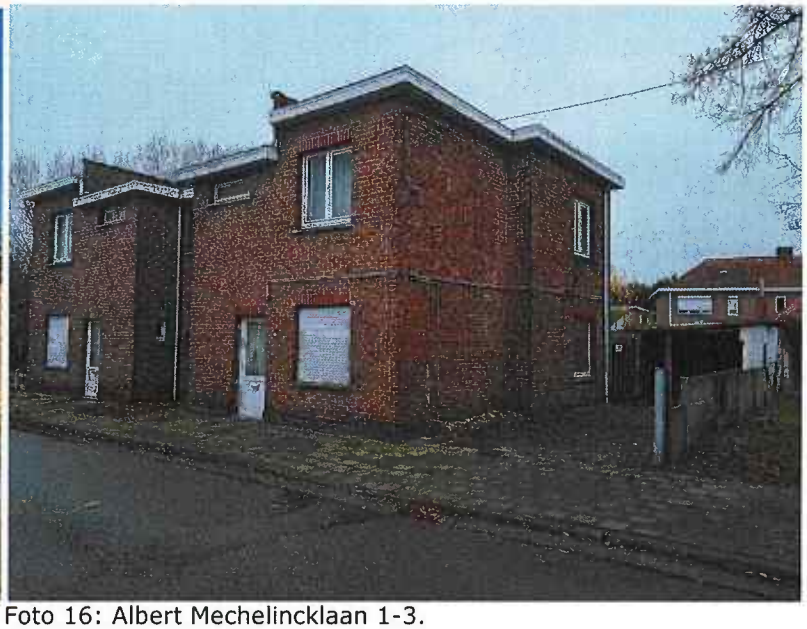


Foto 16: Albert Mechelincklaan 1-3.



Foto 17: Albert Mechelincklaan 3.



Foto 18: Albert Mechelincklaan 3.



Foto 19-20: Albert Mechelincklaan 4.



Foto 21-22: Albert Mechelincklaan 4.

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en opmerkingen bij het ministerieel besluit tot voorlopige bescherming als monument van gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Zelzate, 1ste afdeling, sectie D

Objectnummers: 4.01/43018/130.1, 4.01/43018/131.1, 4.01/43018/132.1 en 4.01/43018/133.1 - Dossiernummer: 4.001/43018/102.1

Omschrijving:

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel, 13/10/26

De Vlaamse minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn,

Signed by:Weyts Ben Louisa G
Signed at:2026-10-13 23:46:11 +02:00
Reason:Ik keur dit document goed

Weyts Ben

Vlaamse overheid

Ben WEYTS

1. Adviezen en opmerkingen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Omgeving

Het advies werd gevraagd op 26 maart 2026.

Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) liet op 30 maart 2026 weten in het dossier geen risico te zien op impact op natuurwaarden. Gezien de bestemming woongebied, en de afwezigheid van bos of beschermde vegetaties, geeft het ANB geen advies. Aangezien er geen advies werd uitgebracht is het advies gunstig in uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) liet op 1 april 2026 weten in dit dossier geen natuurwaarden te zien waarover ze advies kunnen geven. Aangezien er geen advies werd uitgebracht is het advies gunstig in uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Het departement noch de overige agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.1.2. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 26 maart 2026.

Het Agentschap Wegen en Verkeer bracht op 20 april 2026 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Regio West liet op 22 april 2026 weten geen advies te verlenen. Aangezien er geen advies werd uitgebracht is het advies gunstig in uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Het departement noch de overige agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.1.3. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 26 maart 2026.

Het departement noch de agentschappen brachten een advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Zelzate

Het advies werd gevraagd op 26 maart 2026.

Gemeente Zelzate

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 20 april 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit over deze bescherming.

De gemeente vraagt dat de bescherming van de gekoppelde woningen gelegen Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 effectief wordt opgeheven zoals opgenomen in de engagementsverklaring inzake Masterplan Tuinwijk Klein-Rusland en ondertekend door het agentschap Onroerend Erfgoed, Woonmaatschappij Meetjesland en de gemeente Zelzate in augustus en september 2025.

> **Antwoord**: De engagementsverklaring bevat enkel een akkoord over de opstart van de beschermings- en opheffingsprocedure. De procedure voor opheffing van de bescherming werd gelijktijdig met deze voor het nieuw beschermingsvoorstel opgestart. Na doorloop van beide procedures, met inbegrip van een openbaar onderzoek, kan op basis van uitgebrachte adviezen, opmerkingen en eventuele bezwaren beslist worden tot een definitieve nieuwe bescherming en een definitieve opheffing van de oude bescherming.

Het college van burgemeester en schepenen vraagt om de voorwaarden, opgenomen in de engagementsverklaring van 12 augustus 2025 integraal toe te voegen aan het ministerieel besluit gezien deze voorlopige bescherming kadert in een groter project, nl. het Masterplan Klein Rusland.

> **Antwoord**: Het Onroerenderfgoeddecreet omschrijft in artikel 6.1.4. en artikel 6.1.14 welke gegevens een ministerieel besluit tot voorlopige en definitieve bescherming dient te vermelden. Voorwaarden uit een engagementsverklaring die aanleiding gaven tot de uitwerking van het parallel beschermings- en opheffingsvoorstel vallen hier niet onder. De voorwaarden hebben voor wat betreft de bescherming louter betrekking op de instemming van de verschillende partijen met de opstart van beide procedures (bescherming en opheffing). De overige bepalingen en voorschriften hebben betrekking op een ruimer planningsgebied waarvoor een nieuwe toekomstvisie werd uitgewerkt in het kader van het masterplan. De relevante bepalingen uit de engagementsverklaring werden afdoende geduid in het inhoudelijk dossier onder '1. Aanleiding tot opmaak van het dossier'.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier of het ministerieel besluit.

1.3. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 26 maart 2026.

De VCOE bracht op 16 april 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de bescherming van de onroerende goederen aan Albert Mechelincklaan 1-3 en 2-4 in Zelzate, en over de opheffing van de bescherming van de onroerende goederen aan Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in Zelzate. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

De commissie vraagt de volgtijdelijkheid van de beschermings- en opheffingsprocedure strikt te bewaken; Dit betekent dat de definitieve opheffing van de bescherming pas door te voeren is wanneer de vervangende bescherming binnen de wijk een feit is.

> Antwoord: de gevraagde volgtijdelijkheid zal strikt worden bewaakt.

De commissie vraagt de selectie van de woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 verder te onderbouwen op basis van een globale vergelijkende analyse voor de gehele tuinwijk. Daarbij is te verduidelijken waarom specifiek deze vier panden het meest beschermingswaardig zijn, en of de bescherming van vier woningen het enige en meest gepaste instrument is voor het behoud van de erfgoedwaarden van de tuinwijk.

> Antwoord: In overleg met de betrokken partners waaronder de lokale overheid en zakelijkrechthouder, werd er voor gekozen om een gelijkwaardig en evenredig beschermingsvoorstel uit te werken dat de opheffing van de aangetaste bescherming dient te compenseren, wat zich vertaalt in de bescherming van vier woningen als monument.
> Voor de precieze keuze van de vier woningen werd vertrokken van het meest beeldbepalende en waardevolle deel van de wijk, op de waarderingskaart van het agentschap Onroerend Erfgoed (2015) gedefinieerd als "oorspronkelijk aanlegplan, interbellum bouwfase, contextueel ingebed" (zoals aangegeven in de inhoudelijke dossiers bij de bescherming onder '3.1.2. Motivering beschermings- en opheffingsvoorstel', en bij de opheffing onder '3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming'). Ter verduidelijking wordt een legende toegevoegd bij de waarderingskaart van de wijk in de documentatiebijlage 6.1., foto 4.
> Binnen dit deel werd een keuze gemaakt op basis van de erfgoedcriteria, de bouwfysische toestand en het toekomstperspectief (zoals ook al aangegeven in de inhoudelijke dossiers bij de bescherming en opheffing).
> Een nieuwe vergelijkende analyse voor de gehele tuinwijk is niet noodzakelijk voor de uitwerking van een parallel beschermingsvoorstel aangezien de erfgoedwaarden en bouwfysische toestand niet fundamenteel gewijzigd zijn sinds de opmaak van de waarderingskaart. Bovendien overstijgt een dergelijke analyse de scope van dit beschermingsonderzoek.

De commissie vraagt het criterium 'duurzaam ensemble' te verduidelijken;

> Antwoord: met duurzaam ensemble werd aangegeven dat de vier te beschermen woningen zich vlakbij elkaar bevinden. Duurzaam slaat op het feit dat het behoud van de woningen juist door de bescherming gegarandeerd is. Dit argument van duurzame context gaat veel minder op voor de vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 waarvan de opheffing van de bescherming wordt voorgesteld, omdat deze twee woninggroepen verder van elkaar gelegen zijn. Aangezien de nieuwe bescherming vier aparte monumenten omvat, is de term 'duurzame context' correcter dan 'duurzaam ensemble'. Dit wordt aangepast in het inhoudelijk dossier van de bescherming (onder 3.1.2.) en in het inhoudelijk dossier van de opheffing (onder 3.1.).

De commissie vraagt voor de relevante context van de woningen een gepaste overgangszone te onderzoeken en vast te leggen;

> Antwoord: In overleg met de betrokken partners waaronder de lokale overheid en zakelijkrechthouder, werd er voor gekozen om een gelijkwaardig en evenredig beschermingsvoorstel uit te werken dat de opheffing van de aangetaste bescherming dient te compenseren (engagementsverklaring), wat zich vertaalt in de bescherming van vier woningen als monument. De aanduiding hierrond van een overgangszone voor een veertigtal woningen past niet binnen deze keuze voor een gelijkwaardig en evenredig beschermingsvoorstel.

De commissie vraagt de motiveringen van de erfgoedwaarden in het nieuwe beschermingsbesluit (met uitzondering van de technische waarde) aan te vullen wat betreft de representativiteit van de betreffende woningen binnen de wijk Klein-Rusland;

Antwoord: de erfgoedcriteria waaronder de representativiteit worden al meermaals besproken in relatie tot de relevante erfgoedwaarden, zowel in het ministerieel besluit als in het inhoudelijk dossier.

De commissie vraagt de huidige en gewenste (groen)aanleg te duiden in functie van de beheersdoelstellingen 2° en 5°, en het onderscheid tussen deze doelstellingen te verduidelijken;

Antwoord: 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 koningslinden en zomerlinden, de hagen waren vermoedelijk gewone liguster (zoals bewaard aan de Strijderslaan). Dit wordt aangevuld in het inhoudelijk dossier van de bescherming onder '2.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken'. Het onderscheid tussen beheersdoelstellingen 2° en 5° wordt verduidelijkt door bij beheersdoelstelling 5° "*door herstel van de oorspronkelijke aanleg*" te schrappen wat inderdaad dubbelop is met beheersdoelstelling 2°.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:
- De term "*duurzaam ensemble*" werd vervangen door "*duurzame context*" onder '3.1.2. Motivering beschermings- en opheffingsvoorstel';
- Er werd toegevoegd "*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).*" onder 2.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken werd toegevoegd in het inhoudelijk dossier van de bescherming;
- Er werd een legende toegevoegd bij de waarderingskaart van de wijk in de documentatiebijlage 6.1., foto 4.

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:
- De zinsnede "*door herstel van de oorspronkelijke aanleg*" werd geschrapt bij beheersdoelstelling 5° van het ministerieel besluit.

1.4. Opmerkingen van de zakelijkrechthouder

De opmerkingen werden gevraagd op 26 maart 2026.

De zakelijkrechthouder gaf geen opmerkingen over deze bescherming.

1.5. Aanvullingen

Beheersdoelstelling 2° wordt geherformuleerd als: "*met betrekking tot het perceel beoogt de bescherming in functie van de optimale verwezenlijking van erfgoedwaarden verder het herstel van de groenaanleg uit het interbellum*". De vermelding van bomen en van de toegang tot de achterliggende, gemeenschappelijke binnengebieden wordt geschrapt omdat deze zich niet bevinden binnen de afbakening van de bescherming.

1.6. Conclusie voorafgaand aan de voorlopige bescherming

De uitgebrachte adviezen en de aanvullingen hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- De term "*duurzaam ensemble*" werd vervangen door "*duurzame context*" onder '3.1.2. Motivering beschermings- en opheffingsvoorstel';
- Er werd toegevoegd "*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).*" onder '2.3. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken' werd toegevoegd in het inhoudelijk dossier van de bescherming;
- Er werd een legende toegevoegd bij de waarderingskaart van de wijk in de documentatiebijlage 6.1., foto 4.

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Beheersdoelstelling 2° werd geherformuleerd als: "*met betrekking tot het perceel beoogt de bescherming in functie van de optimale verwezenlijking van erfgoedwaarden verder het herstel van de groenaanleg uit het interbellum*". De vermelding van bomen en van de toegang tot de achterliggende, gemeenschappelijke binnengebieden werd geschrapt omdat deze zich niet bevinden binnen de afbakening van de bescherming.
- De zinsnede "*door herstel van de oorspronkelijke aanleg*" werd geschrapt bij beheersdoelstelling 5° van het ministerieel besluit.