Ministerieel besluit tot voorlopige opheffing van de 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 6.2.1, 3°;
- 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 6.2.3 tot en met 6.2.5.

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
- De opheffing van de bescherming als monument werd onderzocht.
- De bevindingen van het onderzoek zijn opgenomen in een opheffingsdossier.
- Het advies over de opheffing van de bescherming van het onroerend goed werd gevraagd aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed op 26 maart 2026.
- De behandeling van het advies is opgenomen als bijlage 3 bij dit besluit.

Motivering

De vier gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate werden op 23 oktober 2009 beschermd als monument bij ministerieel besluit, wegens de historische, sociaal-culturele en wetenschappelijke waarde. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 november 2009.

Het algemeen belang gevormd door de erfgoedwaarden wordt in het beschermingsbesluit als volgt omschreven:
- de wetenschappelijke waarde:
  De woningen in de wijk Klein Rusland, gebouwd in de periode 1921-1928 naar ontwerp van Huib Hoste, zijn een belangrijke getuige van de experimentele bouwprocédés die tijdens het interbellum werden ontwikkeld, in het bijzonder in de context van de sociale huisvesting. Zoals het grootste gedeelte van de woningen in de wijk werden de gekoppelde woningen aan het Kardinaal Mercierplein opgetrokken in 'as beton', een

mager, cementarm beton met hoogovenslakken als toevoegstof. Voor het storten van de betonwanden werd gebruik gemaakt van het toen nieuwe, revolutionaire Non Plus-systeem;

- de historische waarde:
  De gekoppelde woningen maken deel uit van de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate. Deze tuinwijk is één van de vroegste sociale woonwijken in België, die tot stand kwamen op initiatief van de pas opgerichte Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen, dat na de oorlog wou verhelpen aan de nood aan goedkope arbeiderswoningen en sociale woningen; de modernistische architecten gaven daarbij de voorkeur aan het woonmodel van de tuinwijk. De sociale woonwijk Klein Rusland werd opgetrokken in drie fasen van 1921 tot 1928 op gronden aangekocht door de in 1920 opgerichte plaatselijke cel van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen, de Société Coopérative Locale des Habitations à Bon Marché de Selsaete, die er kwam op initiatief van enkele lokale fabrieksdirecteurs en bedrijven en de gemeente Zelzate;
  Meer bepaald *architectuurhistorische waarde*: De woningen zijn gebouwd aan het Kardinaal Mercierplein en zijn typerend voor de tuinwijk. Klein Rusland is als tuinwijk een typisch voorbeeld van een nieuw stedenbouwkundig concept uit het interbellum en van een nieuwe vorm van sociale woningbouw. De sociale woonwijk Klein Rusland is in 1921-1928 te Zelzate opgetrokken als eerste modernistische tuinwijk in ons land. De wijk wordt beschouwd als één van de vier belangrijkste modernistische ensembles in België, samen met *La Cité Moderne* (1922-1925) in Sint-Agatha-Berchem, *Le Logis-Floréal* (1922-1930) in Watermaal-Bosvoorde en de tuinwijk Kapelleveld (1923-1926) in Sint-Lambrechts-Woluwe. In de sociale woonwijk Klein Rusland is zowel de oorspronkelijke stedenbouwkundige aanleg en de modernistische architectuur nog duidelijk herkenbaar aanwezig.
  De architectuur van de woningen én de algemene planaanleg, naar ontwerp van de avant-gardearchitect Huib Hoste (1881-1957) in samenwerking met beroemde stedenbouwkundige Louis Van der Swaelmen (1883-1929), illustreren op een treffende wijze de modernistische beweging in België tijdens het interbellum. Het aanleg plan van Klein Rusland is illustratief voor de modernistische ideeën van de ontwerper, landschapsarchitect en stedenbouwkundige Louis Van der Swaelmen. De architecturale vormgeving van de wijk Klein Rusland is kenmerkend voor de modernistische stijl binnen het oeuvre van de internationaal bekende architect Huib Hoste en is tevens representatief voor de beweging van het modernisme in het interbellum. De plastische, kubistische vormgeving van de oorspronkelijk kleurrijke woningen wijst duidelijk op de invloed van de Nederlandse De Stijl beweging, waarvan Hoste deel uitmaakte tijdens zijn ballingschap in Nederland tijdens de Eerste Wereldoorlog;
- de sociaal-culturele waarde:
  De tuinwijk gebouwd tijdens het interbellum is representatief voor een nieuwe type van samenleving en een nieuwe vorm van sociale woningbouw. De wijk Klein Rusland getuigt van de inspanningen van de industriëlen om na de Eerste Wereldoorlog via comfortabele en goedkope huisvesting werkkrachten voor hun bedrijven aan te trekken. Dimitri Peniakoff, een Russisch ingenieur en voorzitter van de Zelzaatse woningbouwmaatschappij die Klein Rusland bouwde en Alexis Veretennikoff, eveneens een Russische ingenieur en werfopzichter, spelen een belangrijke rol in de sociale geschiedenis van de gemeente en lagen mee aan de basis voor de naamgeving van de wijk.

In het beschermingsdossier werd gesteld dat deze bescherming van vier woningen moest beschouwd worden als een eerste fase van het eigenlijke beschermingsdossier van de

tuinwijk Klein Rusland. De bedoeling was om op basis van de testrestauratie en bijkomende onderzoeken later de afbakening van de bescherming van de tuinwijk aan te passen. De keuze om binnen de wijk Klein Rusland juist de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 te beschermen was eerder ingegeven vanuit pragmatische overwegingen (eigendomstoestand en leegstand) dan omwille van de intrinsieke erfgoedwaarde.

De opheffing van de vier beschermde monumenten wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang (herevaluatie van het beschermde bestand op basis van de hedendaagse inzichten). Rekening houdend met een afgesloten engagementsverklaring en op basis van een vergelijking van de selectiecriteria tussen de vier te beschermen woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 en de vier woningen aan de Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 zijn de woningen aan de Albert Mechelincklaan representatiever voor de wijk Klein Rusland, dan de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16.

Artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: "door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzichte van het algemeen belang ten tijde van de bescherming".

Het beschermde bestand dient een dynamische selectie te zijn van het essentiële en representatieve erfgoed in Vlaanderen. Daarom kan een evaluatie van een bestaande bescherming op basis van de hedendaagse inzichten in het algemeen belang nodig zijn.

De evaluatie van het beschermde goed is gebaseerd op:
- de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 2.1, 26°: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontlenen;
- minstens de vijf selectiecriteria die gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen:
1° zeldzaamheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, het type of het oeuvre;
2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed leesbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan;
3° representativiteit: geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde type of een bepaald oeuvre;
4° ensemble: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;
5° context: geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke visuele of inhoudelijke relatie is.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van de gekoppelde woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

Op 23 oktober 2009 werden de vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 definitief beschermd als monument omwille van de wetenschappelijke waarde, de

historische waarde (meer bepaald ook de architectuurhistorische waarde) en de sociaal-culturele waarde. Deze erfgoedwaarden zijn evengoed terug te vinden in de vier beschermde woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4. Op basis van de huidige herkenbaarheid en de toekomstige ensemble- en contextwaarde, zijn de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 veel representatiever voor de wijk Klein Rusland, dan de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16.

De woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 en de woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 zijn op Vlaams niveau alle uiterst zeldzaam aangezien ze opgetrokken zijn uit asbeton (technische waarde).

Qua ensemble is er wel een duidelijk verschil. Doordat de vier te beschermen woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 vlakbij elkaar liggen vormen zij een duurzaam ensemble. 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 (architecturale en stedenbouwkundige waarde).

Een groot verschil is er ook 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 (architecturale waarde).

Qua 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”. 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. In beide gevallen is de contextwaarde met andere woorden nog hoog (architecturale, historische en stedenbouwkundige waarde).

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 (stedenbouwkundige waarde).

Zowel het toekomstperspectief qua ensemble en context als de herkenbaarheid hebben een grote impact op de architecturale waarde, in het beschermingsbesluit van 23 oktober 2009 omschreven als historische waarde, meer bepaald architectuurhistorische waarde. Door de bescherming van de woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4, zijn de erfgoedwaarden van de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 niet langer toereikend voor een bescherming op Vlaams niveau. Op basis van de huidige herkenbaarheid en de toekomstige ensemble- en contextwaarde, zijn de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 immers veel representatiever voor de wijk Klein Rusland, dan de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16.

De evaluatie op basis van de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde toont aan dat de huidige erfgoedwaarden onvoldoende zijn om een bescherming van de vier gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate als monument te verantwoorden.

De bescherming van de vier gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate als monument wordt opgeheven omwille van het algemeen belang.

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

Artikel 1. Het ministerieel besluit van 23 oktober 2009 houdende bescherming als monument van woningen in de wijk Klein Rusland te Zelzate, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 november 2009, wordt voorlopig geheel opgeheven.

Art. 2. De beschermde goederen, de gekoppelde woningen, Kardinaal Mercierplein 3, 4, 15 en 16 in Zelzate, waarvan de bescherming voorlopig wordt opgeheven, bevinden zich op de percelen met de volgende kadastrale gegevens:
1° Zelzate, eerste afdeling, sectie D, perceelnummer 519N2;
2° Zelzate, eerste afdeling, sectie D, perceelnummer 519M2;
3° Zelzate, eerste afdeling, sectie D, perceelnummer 488E2;
4° Zelzate, eerste afdeling, sectie D, perceelnummer 488B2.

Het plan met de aflijning van de beschermde goederen waarvan de bescherming voorlopig wordt opgeheven en de plaatsen van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek is gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit.

De fotoregistratie van de fysieke toestand van de beschermde goederen waarvan de bescherming voorlopig wordt opgeheven, wordt als bijlage 2 bij dit besluit gevoegd.

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