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.