

Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier

Gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland, Zelzate, Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 – monument (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland

Adres of ligging: Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16, Zelzate

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)
Dossiernummer: 4.001/43018/103.1
Objectnummers: 4.01/43018/111.1, 4.01/43018/112.1, 4.01/43018/113.1 en 4.01/43018/114.1

Bescherming

Beschermd als: monument
Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 23 oktober 2009
URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: https://id.erfgoed.net/besluiten/4657

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed:
https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8994
https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8996
https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8997
https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8998

Samenvatting

Deze opheffing van de bescherming van de vier gekoppelde woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in Zelzate, is gekoppeld aan de nieuwe bescherming van de vier gekoppelde woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-3 en 2-4 als een gedeeltelijke bescherming van de tuinwijk Klein Rusland. De opheffing van de vier beschermde monumenten wordt gemotiveerd vanuit het algemeen belang. 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: 9/06/2026

Evert Vandeweghe

INHOUDSTAFEL

1. Aanleiding tot opmaak van het dossier 4
2. Beschrijvend gedeelte 5
2.1. Ruimtelijke context 5
2.2. Historiek van het beschermde goed 5
2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier 6
2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed 7
2.5. Juridische toestand 8
2.5.1. Adres en kadaster 8
2.5.2. Onroerend erfgoed 8
2.5.3. Omgeving 8
3. Evaluerend gedeelte 8
3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming 8
3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan 10
3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing 10
4. Bronnen 11
5. Bijlagen bij het inhoudelijk dossier 11
5.1. Documentatie 11
5.2. Engagementsverklaring met voorschriften 11

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

De procedure voor de opheffing van vier gekoppelde woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in de tuinwijk Klein Rusland wordt opgestart samen met de beschermingsprocedure als monument voor de vier gekoppelde woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 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 5.1. 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 op een relatief hogere erfgoedwaarde. 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 (zie bijlage 5.2.). 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 opstart voor de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4;
- dat de gemeente en de woonmaatschappij na de definitieve bescherming als monument 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 aan 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.

[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).

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 Knokke-Antwerpen aan de noordzijde. Aan de zuid- en westzijde van de wijk bevindt zich een industriezone met onder andere het gipsstort dat herbestemd is als zonnepark. Juist ten zuidoosten van de wijk loopt de spoorlijn Eeklo-Zelzate. De vier woningen waarvan de bescherming opgeheven wordt, bevinden zich aan de westzijde van de wijk, aan weerszijden van het Kardinaal Mercierplein (3-4 en 15-16) en juist ten zuiden van de reservatiestrook voor de nieuwe tunnel waar de bestaande bebouwing zal gesloopt worden.

2.2. Historiek van het beschermde goed[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 nummers 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 overige? 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

[2] Grotendeels overgenomen uit: Inventaris Onroerend Erfgoed 2025: *Tuinwijk Klein Rusland* [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/121964 (geraadpleegd op 22 december 2025).

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 1980 werden opnieuw renovatiewerken uitgevoerd door de huisvestingsmaatschappij (sinds 1972 Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting van 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. Historiek van het beschermings- en beheerdossier[3]

In een kabinetsnota van 31 mei 2005 vroeg Vlaams minister Dirk Van Mechelen aan de Afdeling Monumenten & Landschappen de mogelijkheden te onderzoeken, samen met alle betrokken partijen, voor het behoud van de erfgoedwaarden van de wijk Klein Rusland, waarbij de site verder als sociale woonwijk moest kunnen blijven functioneren. In een nota van 4 april 2007 werd aan de minister voorgesteld twee tweewoonsten te beschermen als monument met het oog op een testrestauratie.
Op 2 april 2009 gaf de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen een gunstig advies voor de bescherming, weliswaar met de opmerking dat "*monumenten zouden moeten worden beschermd omwille van hun intrinsieke waarde, en niet in het belang van bouwmaatschappijen. De eventuele bescherming laten afhangen van een voorafgaande 'test' dreigt perverse gevolgen te hebben, daar de kans groot is dat de indertijd aangewende materialen 'op' zijn*".
In de behandeling van de adviezen en bezwaren (DBO) werd aangegeven: "*Deze bescherming van vier woningen moet beschouwd worden als een eerste fase van het eigenlijke beschermingsdossier m.b.t. de tuinwijk Klein Rusland. De erfgoedwaarde van de woningen staat immers buiten kijf. Op basis van de resultaten van de testrestauratie en de reeds uitgevoerde en de lopende studieopdrachten kan dan aansluitend de reikwijdte van het beschermingsvoorstel m.b.t. de hele tuinwijk vastgesteld worden, conform de resultaten van de stedenbouwkundige studie.*"
Op 23 oktober 2009 werden de vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 definitief beschermd als monument vanwege de wetenschappelijke waarde, de historische waarde (meer bepaald ook de architectuurhistorische waarde) en de sociaal-culturele waarde 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.
Op 18 januari 2016 werd een beheersplan goedgekeurd met een looptijd van 24 jaar. Dit plan had twee doelstellingen: de restauratie van de vier beschermde woningen, en het opmaken van een algemene waardenstelling van de geïnventariseerde wijk. In het beheersplan werd echter ook opgenomen dat beslist was om de proefrestauratie van de vier beschermde woningen van Klein Rusland nog niet op te starten naar aanleiding van de ontwikkelingsplannen van de kanaalzone Gent-Terneuzen.
Op 26 februari 2016 nam de Vlaamse Regering de startbeslissing voor het complex project 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein Rusland'. In het daaruit volgende voorkeursbesluit werd geopteerd om de woonfunctie van Klein Rusland te verplaatsen naar een nieuwe woonwijk in de kern van Zelzate. Voor de wijk Klein

[3] Op basis van stukken uit het beschermingsdossier (Onroerend Erfgoed, digitaal beschermingsdossier DO002316, Zelzate: gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland (LANCLUS K., 2009)), tenzij anders vermeld.

Rusland zou een nieuwe bestemming worden gezocht die hoogstwaarschijnlijk niet te verzoenen was met behoud van de erfgoedwaarden.[4] De restauratie van de beschermde woningen werd dan ook niet opgestart.

In 2024-2025 werd echter 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 de erfgoedwaarden. Op 23 juni 2025 werd dit masterplan unaniem door de gemeenteraad van Zelzate goedgekeurd, evenals een engagementsverklaring met het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bijlage 5.2.). 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 de definitieve bescherming als monument 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 aan de erfgoedwaarde door bij het bouwen of verbouwen strikt de voorschriften te volgen die door het agentschap werden opgesteld.

Op 16 oktober 2025 meldde de afdeling Handhaving Omgevingsinspectie van het departement Omgeving aan het agentschap Onroerend Erfgoed dat er voor de beschermde woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 geen handhavingstraject liep en dat er ook geen handhavingstraject meer zou opgestart worden.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt, werd vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 12 december 2025. De fysieke toestand is op dat moment 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 opheffing.

Uit het grondige 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.[5]

De vier beschermde woningen aan het Kardinaal Mercierplein staan ondertussen al geruime tijd leeg en zijn in uiterst slechte toestand (verzakt metselwerk, ingestorte daken, enorme vochtproblematiek).

[4] 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).
[5] BUIJS 2006, 45.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

De als monument beschermde gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland zijn gelegen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in Zelzate en bevinden zich op de percelen met de volgende kadastrale gegevens: Zelzate, 1ste afdeling, sectie D, perceelnummers 519N2, 519M2, 488E2 en 488B2.

2.5.2. Onroerend erfgoed

De woningen aan het kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in Zelzate zijn beschermd als monument:

- https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8994;
- https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8996;
- https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8997;
- https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8998;

en hebben een beheersplan (https://id.erfgoed.net/plannen/171), startdatum 18 januari 2016, einddatum 18 januari 2040.

De woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in Zelzate maken deel uit van het vastgesteld bouwkundig erfgoed Tuinwijk Klein Rusland (https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/145737). De woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 in Zelzate maken deel uit van het vastgesteld bouwkundig erfgoed Gekoppelde tuinwijkwoningen (https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/145797). De woningen aan het Kardinaal Mercierplein 15-16 in Zelzate maken deel uit van het vastgesteld bouwkundig erfgoed Gekoppelde tuinwijkwoningen (https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/145796).

2.5.3. 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 opheffing van de bescherming

Op 23 oktober 2009 werden de vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 definitief beschermd als monument vanwege de wetenschappelijke waarde, de historische waarde (meer bepaald ook de architectuurhistorische waarde) en de sociaal-culturele waarde.

In het beschermingsdossier van 2009 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 (eigendoms- en bewoningstoestand) dan vanwege de relatief hogere erfgoedwaarde, zoals ook blijkt uit de opmerking van de KCML (zie 2.3.).

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 de 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 hedendaagse inzichten in het algemeen belang nodig zijn.

De evaluatie van het beschermde bestand in Vlaanderen 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 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).

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 (architecturale waarde).

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 (architecturale en stedenbouwkundige waarde).

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 (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) (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 1-4 veel representatiever voor de wijk Klein Rusland, dan de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De inhoudelijke dossiers bij de bescherming uit 2009 en bij deze opheffing en het beheersplan uit 2016 documenteren en registreren de erfgoedwaarden van de monumenten in voldoende mate. Het is wel wenselijk om waardevolle elementen en kenmerken van de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 verder te documenteren en te bewaren in functie van de restauratie van de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4, zoals ook opgenomen in bijlage 2 van de engagementsverklaring (zie bijlage 5.2.).

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De beschermingen als monument van de gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland, Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in Zelzate, worden geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. 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).

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Documentatie

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

5.2. Engagementsverklaring met voorschriften