

VLAAMSE COMMISSIE ONROEREND ERFGOED

ADVIES VCOE 2026|020 VAN 16 APRIL 2026

OVER DE VOORLOPIGE OPHEFFING VAN DE BESCHERMING ALS MONUMENT EN DE VOORLOPIGE
BESCHERMING ALS MONUMENT VAN GEKOPPELDE WONINGEN IN DE TUINWIJK KLEIN RUSLAND IN
ZELZATE, NAAR AANLEIDING VAN DE ADVIESVRAGEN VAN MINISTER BEN WEYTS VAN 26 MAART 2026

*De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, rechtsgeldig samengesteld, brengt op 16 april 2026
volgend advies uit:*

I. SITUERING

1. De VCOE ontving op 26 maart 2026 twee adviesvragen van Ben Weyts, Vlaams minister van Begroting en Financiën, Vlaamse Rand, Onroerend Erfgoed en Dierenwelzijn, over de voorlopige opheffing van de bescherming als monument van de gekoppelde woningen Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate. Aansluitend ontving de commissie een adviesvraag over de voorlopige bescherming als monument van de gekoppelde woningen Albert Mechelincklaan 1-4 in dezelfde tuinwijk.

2. De vier gekoppelde woningen aan weerszijden van Kardinaal Mercierplein (nr. 3-4 en 15-16) zijn bij ministerieel besluit van 23 oktober 2009 beschermd als monument omwille van de historische, sociaal-culturele en wetenschappelijke waarde. Deze bescherming kwam tot stand met het oog op een testrestauratie en als eerste fase van een beoogd beschermingsvoorstel voor de gehele tuinwijk Klein Rusland.

Op 18 januari 2016 werd voor de beschermde woningen een beheersplan opgemaakt.¹ 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'. Naar aanleiding van deze ontwikkelingsplannen werd beslist om de proefrestauratie voor de woningen niet op te starten.

Het dossier verduidelijkt daarnaast dat net ten zuiden van de beschermde woningen een reservatiestrook ligt van een nieuwe tunnel voor de expresweg E34. Bij realisatie van de tunnel zal de bebouwing en aanleg van het Kardinaal Mercierplein tot aan de aanpalende percelen van de beschermde woningen worden gesloopt. Een masterplan opgemaakt in 2024-2025 voorziet in deze zone nieuwbouw (middelhoogbouw en hoogbouw). In het zuidoostelijk deel van de wijk rond de Albert Mechelincklaan voorziet het masterplan een herstel van de bestaande bebouwing door middel van een visuele reconstructie van de bebouwing uit de jaren 1920.

3. Voorliggend dossier beoogt de opheffing van de huidige bescherming en het vastleggen van een vervangende bescherming. Concreet worden de gekoppelde woningen Albert Mechelincklaan 1-2 en 3-4 voorgedragen als alternatief, representatief voorbeeld voor de tuinwijk Klein Rusland. Het dossier verwijst ook naar een engagementsverklaring (d.d. 12 augustus 2025) waarin het agentschap Onroerend Erfgoed, de gemeente en de woonmaatschappij overeenkomen tot een restauratie van de betrokken woningen binnen een redelijke termijn na definitieve bescherming, alsook het vrijwaren van de context van de woningen.
4. De commissie spreekt zich in dit advies uit over de documenten in het kader van de voorlopige opheffing van bescherming en de voorlopige bescherming, met name: (a) de ministeriële

¹ Beheersplan Klein Rusland (2016-2040): <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/171>.

besluiten, (b) de fotoregistraties, (c) de afbakeningsplannen, (d) de inhoudelijke dossiers en de documentatiebijlagen.

II. OPHEFFING VAN BESCHERMING

5. Het voorstel tot opheffing van de huidige bescherming baseert zich op artikel 6.2.1, 3° van het Onroerenderfgoeddecreet: *‘de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing is vereist omwille van het algemeen belang’*.

De commissie neemt akte van de complexe voorgeschiedenis van het dossier. Het is positief dat in samenspraak met de verschillende belanghebbenden gezocht is naar een gedragen oplossing en toekomstvisie. De commissie erkent ook dat de besliste ontwikkelingsplannen tot gevolg zullen hebben dat de huidige monumentbescherming sterk inboet aan contextwaarde en toekomstperspectief. Dit (toekomstig) verlies aan erfgoedwaarden is te compenseren via de parallelle beschermingsprocedure voor een gelijkaardig representatief deel van de tuinwijk.

Onder die omstandigheden begrijpt de commissie dat behoud van de huidige bescherming als monument van de vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 niet langer opportuun is.

De commissie betreurt dat het voorliggende dossier niet volledig is. Het is niet duidelijk of andere scenario's met een grotere focus op het behoud van de tuinwijk als ensemble werden onderzocht. Er is geen enkele verwijzing naar een MER waarin niet alleen de impact op het erfgoed maar ook de verschillende opties voor behoud van het erfgoed en voor de voorgestelde nieuwbouw volumes werden getoetst, het masterplan wordt voorgesteld als de enige optie en leidde tot de intentieverklaring. Uit de beschikbare stukken blijkt dat het agentschap Onroerend Erfgoed slechts in grote lijnen akkoord gaat met de uitgestippelde strategische visie, maar het volledige advies van het agentschap ontbreekt in het dossier.

6. De commissie wenst te benadrukken dat beide procedures (opheffing + bescherming) onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Voorliggende opheffing van bescherming is enkel te verantwoorden onder voorbehoud van een volwaardig vervangende bescherming. Op die manier kan minstens een deel van de erfgoedwaarden van de wijk Klein Rusland voor de toekomst bewaard blijven. Als de (definitieve) nieuwe bescherming door omstandigheden niet wordt afgerond zou evenwel een belangrijk hiaat ontstaan in het beschermde bestand, gelet op de uniciteit van deze eerste modernistische tuinwijk van België en de lage beschermingsgraad van sociale woonwijken als erfgoedtype in Vlaanderen.²

Het opheffingsbesluit wordt ook expliciet afhankelijk gemaakt van de vast te leggen bescherming: *‘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.’* (opheffingsbesluit, pag. 5).

De commissie vraagt aldus de volgtijdelijkheid van beide procedures 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.

7. De commissie heeft daarnaast een aantal bedenkingen bij de doorgevoerde ‘herevaluatie’ op

² De inhoudelijke dossiers geven aan dat Klein Rusland de eerste modernistische tuinwijk van België is, en bovendien de enige modernistische arbeiderswijk. Voor het erfgoedtype van de sociale woonwijken zijn in Vlaanderen – naast de vier woningen in Klein Rusland – enkel de [Unitas Tuinwijk in Deurne](#) en de [sociale woonwijk Mariëndaalplaats in Diest](#) als stadsgezicht beschermd.

basis waarvan de opheffing en vervangende bescherming nu zijn gemotiveerd:

- a) Het dossier poneert de woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 als basis voor een vergelijkende analyse, maar licht de selectie van dit alternatief niet toe. Hierdoor valt niet in te schatten of de (her)evaluatie van de opheffing vertrekt vanuit het meest geschikte vergelijkingspunt op wijkniveau. Het is de commissie ook onduidelijk hoe de te beschermen woningen zich verhouden tot andere bewaarde en representatieve woningensembles binnen de wijk.

Er ontbreekt in het dossier aldus een bredere evaluatie en afweging van de geselecteerde woningen ten opzichte van het geheel van de tuinwijk. Dit leidt volgens de commissie tot een gebrekkige motivering, mede gelet op het waardevolle karakter van de volledige historische tuinwijk en de aandacht die aan dat stedenbouwkundige geheel wordt besteed in de waardestelling van de individuele woningen. 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 (zie par. 10 van dit advies met betrekking tot de stedenbouwkundige waarde).

- b) De commissie vraagt ook te verduidelijken wat precies bedoeld wordt met het criterium *'duurzaam ensemble'*. Volgens het opheffingsbesluit zouden de vier te beschermen woningen omwille van hun aanpalende ligging hier beter aan beantwoorden dan de vandaag beschermde tweewoonsten. Dit criterium *'duurzaam ensemble'* wordt aanvullend gebruikt op de decretaal bepaalde selectiecriteria, evenwel zonder dit gebruik en de betekenis ervan nader te duiden.
 - c) De commissie stelt vast dat de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 vandaag nog beantwoorden aan de erfgoedwaarden waarvoor ze zijn beschermd. De (her)evaluatie valt daarom terug op een bijkomend criterium *'toekomstperspectief'* om hun toekomstige waarde af te wegen ten opzichte van de nieuw voorgestelde bescherming. De commissie erkent de voorziene impact van de besliste ontwikkelingsplannen en de plaatselijke herstelintenties uit het masterplan (2024-2025), maar benadrukt dat de concrete realisatie hiervan nog zal moeten blijken. De commissie verwijst in die zin naar haar opmerking over het vrijwaren van de contextwaarde (par. 9 van dit advies).
8. De commissie betreurt tot slot dat de woningen aan het Kardinaal Mercierplein 3-4 en 15-16 ondanks hun beschermde statuut verder in verval raakten. De commissie benadrukt dat dit schijnbaar gebrek aan regulier onderhoud en het verzaken van de instandhoudingsplicht geen argument kan zijn voor de opheffing van bescherming. Een bescherming kan in het geval van inbreuken op het actief- en passiefbehoudsbeginsel slechts stopgezet worden als handhaving afgerond, uitgesloten of gehypothekeerd is. In dit geval verduidelijkt het dossier dat er voor de beschermde woningen geen handhavingstraject liep of wordt opgestart.

III. BESCHERMING

9. De vervangende bescherming als monument van de vier woningen aan de Albert Mechelincklaan 1-4 wordt vastgelegd in artikel 1 van het nieuwe beschermingsbesluit. Dit artikel 1 verwijst ook naar het afbakeningsplan en de fotoregistratie die als bijlagen bij het beschermingsbesluit zijn gevoegd.

De commissie stemt in met de voorgestelde afbakening op perceelsniveau, maar wijst wel op de

bewaarde context die in sterke mate de beschermingswaardigheid van de woningen ondersteunt. Ze zijn gelegen in een zone van de tuinwijk die nog het oorspronkelijke aanlegplan kent en getuigt van de eerste bouwfase (1922-1928) uit het interbellum.

De engagementsverklaring van de belanghebbenden omvat richtlijnen die moeten verzekeren dat deze context ook in de toekomst blijft bijdragen aan de te beschermen erfgoedwaarden. De commissie waardeert dat er gezocht wordt naar een dergelijk wederzijds engagement van de belanghebbenden. Toch stelt de commissie zich vragen bij de afdwingbaarheid van een dergelijke engagementsverklaring en van de richtlijnen voor het vrijwaren van een context die niet mee wordt beschermd daar deze los staan van de regelgeving en haar instrumenten. Indien de piste van de bescherming van individuele woningen wordt gehandhaafd, dan lijkt het aangewezen om minstens gebruik te maken van het instrument van de overgangszone waarvoor gerichte voorschriften vastgelegd kunnen worden in het beschermingsbesluit zelf.³ De commissie vraagt aldus om voor de relevante context van de woningen alvast een gepaste overgangszone te onderzoeken en vast te leggen.

10. Artikel 2 van het nieuwe beschermingsbesluit verwijst naar de erfgoedwaarden. De commissie kan deze ondersteunen en vindt het positief dat de erfgoedwaarden worden geactualiseerd ten opzichte van het op te heffen beschermingsbesluit.

Algemeen merkt de commissie op dat de erfgoedwaarden gemotiveerd zijn vanuit de betekenis van de wijk Klein Rusland als geheel. Hoewel het ensemble van vier woningen waarde ontleent aan die ruimere context, getuigt het ook van een specifieke fase, woningtype en onderdeel van de wijkaanleg. De commissie vraagt om bij de motiveringen van de erfgoedwaarden (m.u.v. de technische waarde) telkens aan te vullen in welke opzichten de vier woningen op zichzelf representatief zijn binnen dat geheel.

De commissie vindt het positief dat voor de vervangende bescherming naast de historische en technische (voorheen ‘wetenschappelijke’) waarde ook een stedenbouwkundige en architecturale waarde worden toegekend.

Artikel 2 van het nieuwe beschermingsbesluit omvat daarnaast de beschrijving van de erfgoedelementen en -kenmerken van de woningen. De commissie vraagt om ook de huidige en gewenste (groen)aanleg van de te beschermen percelen te duiden – minstens in het inhoudelijk dossier – gelet op de gekozen afbakening en de beheersdoelstellingen (2° en 3°) inzake het herstel van de ‘oorspronkelijke aanleg’ uit het interbellum (zie par. 11 van dit advies).

11. Artikel 3 van het nieuwe beschermingsbesluit formuleert de beheersdoelstellingen. De commissie vindt het positief dat de beheersvisie uitgaat van een geïntegreerde aanpak met oog voor de impact op het geheel en de draagkracht van de monumenten.

Wat de beheersdoelstellingen 2° en 5° betreft, is meer duiding nodig over de huidige en gewenste (groen)aanleg om navolging te kunnen geven aan het beoogde herstel van de ‘oorspronkelijke aanleg’ (zie par. 10 van dit advies). De commissie vraagt ook om het onderscheid tussen beheersdoelstelling 2° en 5° te verduidelijken. Beide hebben immers betrekking op de te beschermen percelen aangezien de ruimere context niet door de monumentbescherming wordt gevat.

12. De commissie ondersteunt tot slot de instandhoudings- en toelatingsplichten, zoals geformuleerd in respectievelijk het artikel 4 en 5 van het nieuwe beschermingsbesluit. De commissie merkt op

³ Cf. Onroerenderfgoeddecreet, art. 2.1.43°; Parl. St. VI. Parl. 2012-13, nr. 1901/1, pag. 55: ‘De vrijwaring van de onmiddellijke omgeving van een beschermd goed kan bij toekomstige beschermingen daarom beter gegarandeerd worden door een bescherming als overgangszone.’

dat de voorschriften in artikel 4 nog aan te vullen zijn in functie van een vast te stellen overgangszone (zie par. 9 van dit advies).

IV. CONCLUSIE

13. Op basis van bovenstaande argumentatie en opmerkingen geeft de commissie een voorwaardelijk gunstig advies voor de voorlopige opheffing van de bescherming als monument en de voorlopige bescherming als monument van de gekoppelde woningen in de tuinwijk Klein Rusland. De commissie vraagt:

- de volgtijdelijkheid van de beschermings- en opheffingsprocedure strikt te bewaken;
- 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;
- het criterium ‘*duurzaam ensemble*’ te verduidelijken;
- voor de relevante context van de woningen een gepaste overgangszone te onderzoeken en vast te leggen;
- de motiveringen van de erfgoedwaarden in het nieuwe beschermingsbesluit (m.u.v. de technische waarde) aan te vullen wat betreft de representativiteit van de betreffende woningen;
- de huidige en gewenste (groen)aanleg te duiden in functie van de beheersdoelstellingen 2° en 5°, en het onderscheid tussen deze doelstellingen te verduidelijken.

Namens de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed,

Michiel Deweirdt

Voorzitter