



BEHEERSPLAN KLEIN RUSLAND



(© Sint-Lucasarchief Brussel, collectie Huib Hoste)

0.	Inleiding	3
0.1	Doelstelling van het beheersplan	3
0.2	Opbouw van het beheersplan	3
1.	Identificatie en grafische afbakening	4
2.	Historische nota	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Bouwgeschiedenis	8
2.3	Beschrijving	9
3.	Inventarisatie van de erfgoedelementen	13
3.1	Opmetingsplannen en fotoreportage bestaande toestand	13
3.2	Inventaris van de erfgoedelementen	13
3.2.1	Exterieur	13
3.2.2	Interieur	16
3.3	Diagnosenota: schadepatroon erfgoedelementen	17
3.3.1	Exterieur	17
3.3.2	Interieur	24
4.	Waardenstelling van de erfgoedelementen en kenmerken	29
5.	Visie op beheer	33
5.1	Hoofddoelstellingen	33
5.2	Nevendoelstellingen	34
6.	Richtlijnen, maatregelen en werkzaamheden	35
6.1	Instandhoudingswerken	35
6.2	Restauratie van de vier beschermde woningen: eenmalige maatregelen	35
6.2.1	Exterieur	35
6.2.2	Interieur	37
6.3	Onderhoud erfgoedwaarden: wederkerende maatregelen	38
6.4	Opsomming van de werkzaamheden	39
6.5	Theoretisch kader voor de herwaardering van de wijk	39
7.	Opvolging en evaluatie beheersdoelstellingen	40
7.1	Instandhoudingswerken	40
7.2	Restauratiewerken van de vier beschermde woningen: eenmalige maatregelen	40
7.3	Onderhoud erfgoedwaarden: wederkerende maatregelen	40
8.	Extra toevoegingen	41

0. Inleiding

Naar aanleiding van de ontwikkelingsplannen van de kanaalzone van het Kanaal Gent-Terneuzen is beslist om de proefrestauratie van de 4 beschermde woningen van Klein Rusland tijdelijk stop te zetten totdat er meer duidelijkheid is over de toekomst van Klein Rusland binnen deze plannen.

De uitvoering van het beheersplan zal dan ook afhankelijk zijn van de timing en resultaten van het ontwikkelingsplan kanaalzone Gent-Terneuzen.

Het restauratiedossier en de restauratie zelf kan dan in een latere fase terug opgenomen worden voor concrete uitvoering. Het tijdelijk stopzetten van de proefrestauratie betekent ook dat de opgenomen termijnen in het beheersplan onder voorbehoud zijn.

0.1 Doelstelling van het beheersplan

In de geïnventariseerde tuinvijk 'Klein Rusland' zijn vier woningen aan het Kardinaal Mercierplein beschermd als monument. Voor deze woningen heeft de eigenaar 'de cvba Wonen' dit beheersplan opgemaakt.

De woningen zijn door de jaren heen aangepast zonder rekening te houden met de erfgoedwaarden en zonder een algemene visie. Daarnaast voldoen de vier woningen niet meer aan de huidige woonnormen en staan leeg.

De 'cvba Wonen' streeft er naar om in de toekomst de gewijzigde woonnormen te verzoenen met de historische context. De 'cvba Wonen' wenst daarom de woningen te restaureren rekening houdend met de erfgoedwaarde en dit gekaderd in een algemene visie over de wijk.

De opmaak van het beheersplan is hiervoor de aanzet. Het beheersplan en de daar uit vloeiende restauratie van de vier beschermde woningen kunnen als casestudy dienen voor de beheersopties van de andere woningen in de wijk.

Een tweede doel van dit beheersplan is het opmaken van een algemene waardenstelling van de geïnventariseerde wijk. Dit als referentiekader waarbinnen zowel de 'cvba Wonen' (de eigenaar van het grootste gedeelte van de wijk), het gemeentebestuur en de private eigenaars, beheersopties voor de wijk kunnen ontwikkelen. In de wijk is er namelijk naast de nood aan een duidelijke visie voor de renovatie van de woningen ook nood aan een visie over de herwaardering van het openbaar domein.

0.2 Opbouw van het beheersplan

In het eerste hoofdstuk wordt de (juridische) omkadering van het beheersplan verduidelijkt, het tweede hoofdstuk omvat de historische nota. In het derde hoofdstuk worden de bestaande erfgoedwaarden geïnventariseerd.

Deze drie hoofdstukken vormen de basis van de te ontwikkelen waardenstelling en visie op het beheer, beschreven in hoofdstuk vier en vijf. In hoofdstuk zes wordt er dan ingegaan op de concrete richtlijnen, maatregelen en werkzaamheden voor het beheer. In hoofdstuk 7 wordt een overzicht aangereikt voor de opvolging en evaluatie van de beheersdoelstellingen

1. Identificatie en grafische afbakening

"De identificatie en grafische afbakening van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt, waarvoor het nodige beheersplan zal worden opgemaakt."

Het beheersplan wordt opgemaakt voor de **vier beschermde monumenten in de wijk**. Het betreft 2X2 gekoppelde woningen en hun perceel. Zie beschermingsbesluit (besluit nummer 4657_23/10/2009) **in bijlage 1** en figuur 01.

- Kardinaal Mercierplein 3, 9060 Zelzate, kadasternummer: Zelzate, 1^e afdeling, sectie D, perceelnummer 519N2(zie foto 02)
- Kardinaal Mercierplein 4, 9060 Zelzate, kadasternummer: Zelzate, 1^e afdeling, sectie D, perceelnummer 519M2 (zie foto 02)
- Kardinaal Mercierplein 15, 9060 Zelzate, kadasternummer: Zelzate, 1^e afdeling, sectie D, perceelnummer 488E2 (zie foto 01)
- Kardinaal Mercierplein 16, 9060 Zelzate, kadasternummer: Zelzate, 1^e afdeling, sectie D, perceelnummer 488B2 (zie foto 01)

De Sociale huisvestingsmaatschappij 'cvba Wonen' (Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate, tel: 09 344 54 59) is eigenaar van deze vier beschermde woningen. De woningen worden momenteel niet verhuurd en staan al enige tijd leeg omdat ze niet voldoen aan de huidige woonnormen.



Figuur 01: situering van de beschermde monumenten (rood) en het geïnventariseerd relict (blauw) in 'Klein Rusland'.
(© Onroerend Erfgoed)



Foto 01: straatgevel beschermde monumenten Kardinaal Mercierplein nummer 15 en 16 (© Onroerend Erfgoed)



Foto 02: straatgevel beschermde monumenten Kardinaal Mercierplein nummer 3 en 4 (© Onroerend Erfgoed)

De tuinwijk 'Klein Rusland' is opgenomen in de **inventaris voor het bouwkundig erfgoed** (figuur 02): (ID: 21964). Zie de beschrijving van de wijk **in bijlage 2**. De afbakening van de wijk uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed, bepaalt de contouren waarbinnen de waardenbepaling van de wijk zal plaatsvinden.



(figuur 02) Geoportaal Onroerend Erfgoed: Kaart Klein Rusland: afbakening wijk 'Klein Rusland' (© Onroerend Erfgoed)

In de tuinwijk 'Klein Rusland' bevindt zich naast de vier beschermde woningen een **relict** (ID: 77539). Het betreft de 1x2 gekoppelde woning met gedenksteen in de Dimitri Peniakofflaan nummer 1 en 3. (zie foto 03 en figuur 01)



(foto 03) Dimitri Peniakofflaan 1-3 (Bogaert, Chris, 01-01-2004, ©Vlaamse Gemeenschap)

De wijk 'Klein Rusland' is voor het grootste deel eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij 'cvba Wonen'. Enkele woningen die gebouwd werden door de sociale huisvestingsmaatschappij zijn verkocht aan privé eigenaars. Het openbaar domein is grotendeels eigendom van de gemeente Zelzate. (zie figuur 03)



Figuur 03: Kaart uit stedenbouwkundige studie msdn architecten (16 maart 2007)
(© msdn architecten)

Legende kaart (figuur 03):

- Bruin: percelen/woningen in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij 'cvba Wonen'
- Geel: 11 percelen in privé eigendom met woningen gebouwd door de sociale huisvestingsmaatschappij 'cvba Wonen'
 - o Opgeëistelaan 9
 - o Dimitri Penaikofflaan 3, 27 en 29
 - o Albert Mechelincklaan 17
 - o Strijderslaan 7, 10 en 10a
 - o Verminktenlaan 2 en 10
- Grijs: openbaar domein / openbare nutsvoorzieningen

2. Historische nota¹

"Een historische nota, die op basis van geschreven of iconografische bronnen en van archeologische of natuurwetenschappelijke bevindingen of sporen een helder inzicht geeft in de totstandkoming en ontwikkeling van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap vanaf zijn ontstaan tot de huidige toestand"

2.1 Inleiding

In 1921 belastte de sociale huisvestingsmaatschappij "Société Coopérative Locale des Habitations à Bon Marché de Zelzate" Huib Hoste en Louis Van der Swaelmen met het ontwerp van een wijk voor industriearbeiders. "Klein-Rusland" werd tussen 1921 en 1928 gerealiseerd en tussen 1949 en 1964 grondig gerenoveerd en aangevuld naar ontwerp van de Gentse architecten Geo Bontinck, Charles en Gérald Hoge.

De wijkaanleg combineert de principes van de lijnstad (centrale as) en de tuinwijk (gevarieerd stratenpatroon). De bebouwing bestond uit gezinswoningen, een vrijgezellentehuis met collectieve voorzieningen, winkels en een watertoren. De architecturale vormgeving was deels traditioneel maar de meeste woningen waren opgetrokken in een kubistische vormgeving van ter plekke gegoten asbeton (non-plus systeem), kleurrijke bepleistering, verspringende volumes, platte uitstekende daken en luifels en felgekleurd schrijnwerk. De naoorlogse verbouwingen hebben deze moderne esthetiek deels versluierd.

2.2 Bouwgeschiedenis

Na de verbreding en uitdieping van het zeekanaal Gent-Terneuzen (1870-1885) nam de industrialisatie van Zelzate een hoge vlucht. Om industriearbeiders te huisvesten, werd in 1920 een sociale huisvestingsmaatschappij gesticht (Société Coopérative Locale des Habitations à Bon Marché de Zelzate, heden: CVBA Wonen) onder impuls van de staat, de provincie en de gemeente, en met medewerking van lokale industriëlen zoals "Kuhlmann", "Verreries et Produits Chimiques du Nord-Aluminium", "Osséine et Engrais de Zelzate" en "Burt Boulton Haywood Ltd.". De eerste realisatie van deze maatschappij was de cité industrielle ("Klein Rusland") op gronden gelegen aan de linkeroever van het Kanaal Gent-Terneuzen, in de buurt van de scheikundige bedrijven.

Voor het ontwerp werden architect Huib Hoste en landschapsarchitect Louis Van der Swaelmen aangesproken. Die laatste werkte ook mee aan de drie gekende modernistische tuinwijken rond Brussel: Le Logis – Floréal (1922-1930) in Watermaal-Bosvoorde, La Cité Moderne (1922-1925) in Sint-Agatha-Berchem en Kapelleveld (1923-26) in Sint-Lambrechts-Woluwe (waar ook Huib Hoste woningen ontwierp). Hun voorontwerp voor een wijk in Zelzate (uit 1921) voorzag 300 woningen, een sportplein en een vrijgezellenhuis met 25 kamers. Omwille van financieringsproblemen – de maatschappij kreeg de huizen niet verkocht – werden slechts 168 huizen uitgevoerd, een vrijgezellenhuis met 31 kamers en een watertoren.

In een eerste fase (1921-1923) werd het 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, en het Vrijgezellentehuis). De tweede fase (1922-1924) omvatte 74 huizen aan de zuidelijke kant van de wijk en de derde fase (1928) 76 huizen aan de noordwestelijke kant (o.a. rond het Kardinaal Mercierplein). De bouw van de woningen werd toegewezen aan Napoleon De Meyer, een aannemer uit Zelzate. De watertoren

¹ Vandeweghe E., ontwerpfiiche Klein Rusland uit het 'Onderzoek naar de erfgoedwaarden van het sociale woningbouwpatrimonium' (niet gepubliceerd)

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), de elektrische installatie van die huizen door René Van Heyghem (Zelzate). Desmet en Evenepoel (Molenbeek) waren verantwoordelijk voor de wegeaanleg en riolering, Heynendonckx voor de beplanting.

Na de oorlogsschade van de Tweede Wereldoorlog werden in 1949-50 vijftien huizen aan het Kardinaal Mercierplein gerenoveerd en acht huizen van de Verminktenlaan heropgebouwd met kredieten van oorlogsschade. In 1950 werd het vrijgezellenhuis-hotel omgebouwd tot twee winkels, een stortbadinstallatie en vijf huizen, 15 huizen werden gerenoveerd. Bijna alle vooroorlogse huizen kregen tussen 1950 en 1956 een bakstenen parement onder leiding van de Gentse architecten Charles Hoge (1890-1962) en Gérald Hoge (1914-1983). In 1951-1952 bouwde men in het noordoosten een nieuwe huizengroep van 54 woningen en een school naar ontwerp van Ch. & G. Hoge en met als aannemer V. Gouwy en zonen van Zelzate. Reeds in 1963-1965 werden hiervan alle 22 woningen aan de Tweede-Gidsenlaan en 6 huizen in de Dimitri Peniakofflaan afgebroken voor de aanleg van een tunnel. In 1961 werden enkele eengezinswoningen aan het Koophandelsplein gesloopt voor een appartementsgebouw met 8 appartementen en 4 winkels. In 1964 verving men de oude winkelhuizen aan het Koophandelsplein door 3 appartementsblokken van telkens 6 appartementen naar ontwerp van Georges Bontinck (1903-1999). Datzelfde jaar bouwde men ook 8 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. In 1985 werden de houten dakoverstekten en bakgoten vervangen door PVC en tien jaar later verving men ook alle buitenschrijnwerk door PVC. Tussen 2005 en 2012 ten slotte werden 8 huizen aan de Vrijwilligerslaan afgebroken en vervangen door een appartementsgebouw met 12 appartementen naar ontwerp van Atelier 4 architecten (Peter Van Driessche). Tegelijkertijd startte men in 2011 met de restauratie van vier beschermde woningen aan het Kardinaal Mercierplein.

De naam Klein Rusland verwijst naar de Russische ingenieurs Dimitri Peniakoff (1865-1925), directeur van de nabijgelegen aluminiumfabriek en van de betrokken huisvestingsmaatschappij, en Alexis Veretennicoff (1860-1927), een afgezet gouverneur van de provincie Kiev (destijds smalend Klein Rusland genoemd), die als vluchteling in Zelzate terecht kwam en door bemiddeling van Peniakoff opzichter werd bij de bouw van de wijk. Veretennicoff en zijn vrouw, de Servische prinses Vera Ratch, werden ook de eerste bewoners van de wijk (Dimitri Peniakofflaan 1). In 1992 werd in de gevel van Dimitri Peniakofflaan 1 een oude gedenksteen ingemetseld met de tekst: "Dimitri Peniakoff 1866-1925/ Fondateur Animateur de Cette Cité/ Stichter en Bezieler Dezer Stede". Daarnaast werd de naam Klein Rusland ook populair als verwijzing naar het vervreemdend karakter van de wijk omwille van het collectivistisch karakter en de modernistische vormgeving (gepleisterde kubistische volumes onder platte daken) en naar de vermeende (linkse) politieke overtuiging van de bewoners.

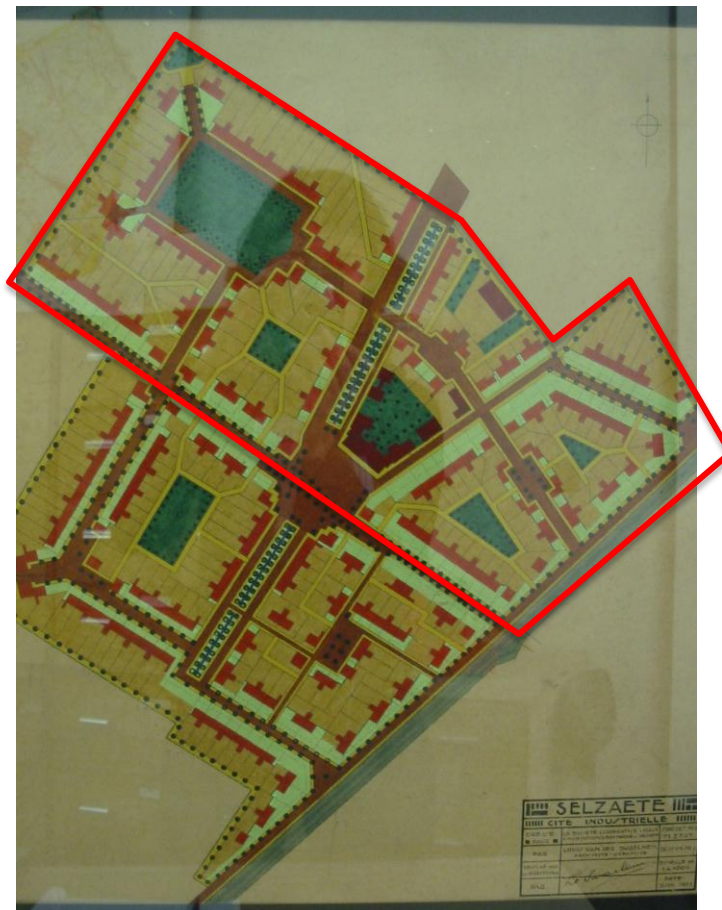
2.3 Beschrijving

Louis Van der Swaelmen vatte deze wijk op als de eerste fase van een industriële lijnstad langs het kanaal, gebaseerd op de lijnstad van Sorio y Mata van 1882. Om die reden werd de wijk ontwikkeld aan weerszijden van een centrale noord-zuid as (de brede Dimitri Peniakofflaan) met uitbreidingsmogelijkheden in noordelijke en zuidelijke richting. Deze uitbreiding kwam er echter nooit.

Voor de aanleg van de wijk greep Louis Van der Swaelmen terug naar de vormelijke principes van de tuinvijk, zoals die eind 19de eeuw in Engeland ontwikkeld waren door Raymond Unwin en Richard Barry Park, en voor het eerst toegepast in Letchworth: 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, groenaanleg 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 (o.a. door optimale bezonning).

Het uiteindelijke aanlegplan van de geïsoleerde industriële tuinwijk (zie figuur 04) toont een gevarieerd stratenpatroon met pleinbebouwing (het Kardinaal Mercierplein), straten met in vertandingen opgestelde woningen met verspringende volumes, huizenrijen op een rechte rooilijn, al dan niet met voortuintjes, en enkele binnenparkjes. De verspringende woningblokken en bouwvolumes zorgen voor een ritmisch spel. Een variëteit van gekoppelde woningen, rijwoningen en vrijstaande huizen bieden een afwisselend straatbeeld, met voortuinen, en met open tussenruimtes in de bouwblokken en openbaar groen. Ook het belang van het stratenpatroon met een onderscheid tussen de brede centrale laan, de smallere rijwegen, het grote plein en de paadjes tussen de bouwblokken en de tuinen zijn typerend. Belangrijk vanuit het tuinwijkprincipe is ook dat er winkels e.d. werden voorzien die van de wijk een meer zelfvoorzienend organisme maken.



Figuur 04: ontwerpplan tuinwijk 'Klein Rusland' met aanduiding van de gerealiseerde zone
(© Sint-Lucasarchief Brussel, collectie Huib Hoste)

Voor de architectuur greep Huib Hoste grotendeels terug naar de traditionele grondgebonden eengezinswoning (koppelwoningen en rijwoningen met twee, drie of vier slaapkamers). De planindeling van de woningen was eerder burgerlijk met een piepklein burgerlijk salon. Deze gezinswoningen werden wel aangevuld met een vrijgezellenhuis van 31 kamers. Dit vrijgezellenhuis dat gebaseerd was op Limburgse mijndorpen en Nederlandse interneringskampen die Hoste tijdens de oorlog had bezocht, vormde het stedenbouwkundige hart van de wijk en was een vorm van collectief wonen met een gemeenschappelijke eetkamer, lees- en conversatiekamer, bad-installatie en fietsenstalling. De vormgeving van de huizen uit de eerste fase (en een deel van de huizen uit de tweede fase) is eerder traditioneel: gekoppelde bakstenen woningen in spiegelbeeldschema van twee traveeën en één bouwlaag onder doorlopend zadeldak (rode pannen) met een gekoppelde rechthoekig uitspringende deurportiek onder overstekend plat dak. Het venstertravee, met rechthoekige vensters, is hoger opgetrokken in een dakkapel met plat dakje. Ook het vrijgezellenhuis kreeg een bakstenen parement (met plat dak). Volgens Hoste werd voor deze eerste fasen baksteen gebruikt omwille van de dringendheid.

De meeste woningen uit het interbellum werden echter opgetrokken in mager beton of asbeton (gemaakt van hoogovenslakken, een vorm met industrieel afval) volgens het zogenaamde non-plus systeem, een geïndustrialiseerde constructiemethode waarbij het beton gegoten wordt in een bekisting met uitsparing van de gevelopeningen. Deze beton werd nadien ruw bepleisterd en kleurrijk beschilderd. Hoste bepleitte dit procedé omwille van de economische voordelen en de plastische mogelijkheden, met name een kubistische vormgeving van verspringende volumes met integratie van de achterbouwen, die aansluit bij de Nederlandse beweging De Stijl. Die link wordt nog duidelijker wanneer men de ontwerptekeningen bekijkt met hun overdachte, gevarieerde kleurstelling. Verder worden de woningen gekenmerkt door platte daken met (oorspronkelijk) houten overstek en houten blokramen met roede-verdeling, houten luifels en luiken. Ook die werden gekleurd: rood voor de vaste raamdelen en groen voor de draaiende vleugels en de roede-verdeling, luifels en dakranden. De woning aan de Strijderslaan 7 vertoont nog sporen van oorspronkelijke gevelbepleistering en schrijnwerk, evenals de zijgevel van het huis aan de Jozef de Tillouxlaan 2.

De architecturale vormgeving is m.a.w. niet puur functionalistisch-rationeel maar ook esthetisch. Zoals Auke Van der Woud (1983) opmerkt, verraadt Huib Hostes' zoeken naar sterke en gevarieerde effecten door te werken met verspringingen en verhogingen eerder een vormelijke voorkeur voor het pittoreske en individuele, dan een nieuwe visie op wonen die nadruk legt op het uniforme en collectieve. Het resultaat is een deels door economische noodzaak ingegeven esthetiek waarbij schoonheid bekomen wordt door het harmonisch combineren van bouwvolumes, eerder dan door het decoreren van de bouwvolumes. De wijk wordt opgevat als een compositie van horizontalen (platte, licht uitkragende daken en deurluifels) en verticalen (trapvormige afwerking van de hoeken en vroeger ook de watertoren en elektriciteitspalen).

Over de groenaanleg is weinig geweten maar er werd in 1924 een aanzienlijk budget voor aanplantingen voorzien (134.930 fr.). Op het plan van Louis Van der Swaelmen valt af te lezen dat hij langs alle straten en pleinen bomen voorzag. De karakteristieke inplanting van de bomen in de wijk is terug te vinden op deze ontwerpplannen en op de oude foto's.

Aan de hand van oude foto's kan er ook een idee gevormd worden van de afsluiting van de bouwpercelen en de aanleg en materialiteit van het openbaar domein (zie foto 04 en 05).



Foto 04: zich op de aanleg van het Kardinaal Mercierplein, zicht vanop de watertoren
(© archief van Raphaël Verwilghen, Leuven, dossier 5.1)



Foto 05: zich op de aanleg van het plein op de Albert Mechelincklaan
(© archief van Raphaël Verwilghen, Leuven, dossier 5.1)

In **bijlage 3** is de studie: "de tuinwijk Klein Rusland (1921-1928) te Zelzate: studie naar de bouwtechnische en architecturale context " van Ir. arch. Jo. Buijs opgenomen. Deze studie omvat de uitgebreide bouwhistorische evolutie van de wijk.

3. Inventarisatie van de erfgoedelementen

"Een inventarisatie van de erfgoedelementen binnen de afbakening. De huidige toestand wordt geïllustreerd met recente plannen en foto's die een duidelijk beeld geven van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap, of van het deel ervan dat een op zichzelfstaand geheel vormt"

3.1 Opmetingsplannen en fotoreportage bestaande toestand

In **bijlage 4** bevinden zich de opmetingsplannen en de fotoreportage van de bestaande toestand.

3.2 Inventaris van de erfgoedelementen

3.2.1 Exterieur

Openbaar domein



Foto 06: Kardinaal Mercierplein (© archief van Raphaël Verwilghen, Leuven, dossier 5.1)

Het grotendeels nog aanwezige stedenbouwkundige patroon en de vormelijke principes in de wijk zijn belangrijke erfgoedwaarde. De visie van de ontwerpers is nog aanwezig en duidelijk afleesbaar. De erfgoedwaarden zijn opgesomd in de beschrijving van het stedenbouwkundig patroon en stedenbouwkundige aanleg in de historische nota. Daarnaast werd het uniforme beeld van de wijk versterkt door het gebruik van eenzelfde terreinafsluiting van de individuele terreinen.

Tuinaanleg

De tuinen waren sober ingericht. De percelen werden waarschijnlijk braak opgeleverd, zodat de bewoners deze zelf konden bewerken. Plaatselijk werden er op de percelen bomen geplant, maar dit zeker niet consequent op elk perceel.

De percelen werden omheind met een (lage) haag. De toegangen tot de percelen werden afgesloten met een eenvoudig houten draaipootje opgehangen aan twee betonnen consoles (zie foto 07). Rondom de woningen was er een wandelpad. Aan de inkom van de woning was dit pad plaatselijk

verbreed. Vermoedelijk werd het pad voorzien in eenvoudige betonnen straatstenen, waarschijnlijk standaardformaat 30*30.

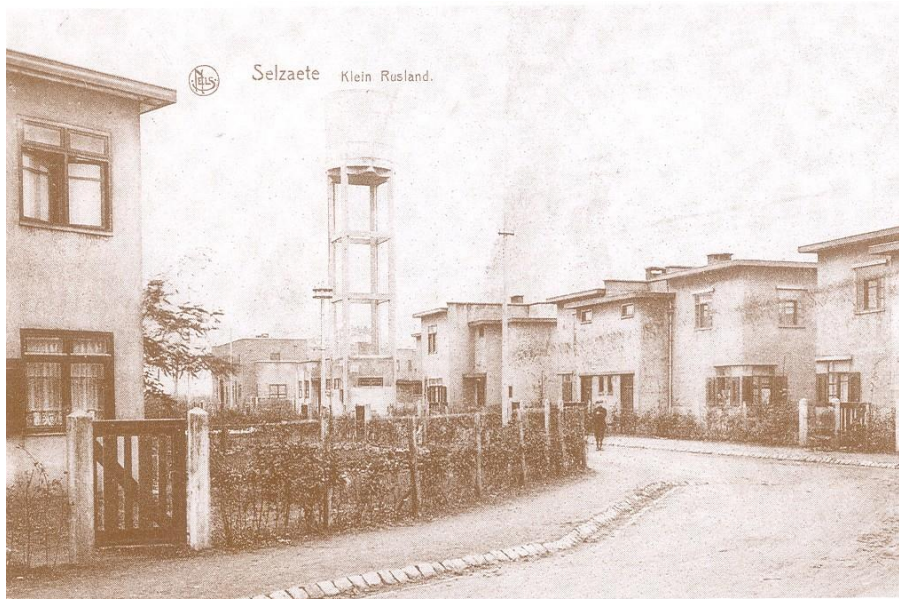


Foto 07: Zicht op de terreinafsluiting en tuinaanleg van de woningen
(© Sint-Lucasarchief Brussel, collectie Huib Hoste)

Gevelopbouw – volumewerking²

De vier woningen van het beschermingsbesluit voor de opmaak van het beheersplan maken deel uit van de 3de bouwcampagne van de tuinwijk in de periode 1922-28 met verschillende huizengroepen rondom het Kardinaal Mercierplein, een centraal punt in de wijk waar het belang van de openbare ruimte en de plantsoenen in het stedenbouwkundig ontwerp goed geïllustreerd wordt.

De woningen hebben een modernistische vormgeving met kubistische opbouw door de verspringende volumes onder platte daken met dakoverstekten. De woningen zijn sterk rationeel en functioneel gebouwd in een strakke massieve vormgeving. De driedimensionale uitgewerkte gevel is niet louter decoratie, maar de uitwendige vertolking van de interne functionele organisatie. Ook het verschil in functie tussen het woonvolume (primaire functie), de tuinmuur (afschieden) en de buitenberging (secundaire functie) is in de gevelcompositie afleesbaar.

² LANCUS K., *Het inhoudelijk dossier bij het beschermingsbesluit Klein Rusland*, (niet gepubliceerd)



Foto 08 : woning Kardinaal Mercierplein nr. 15/16: (© archief van Raphaël Verwilghen, Leuven, glasplaat H.6.3)

Gebruik van nieuwe constructiemethoden en materialen: asbeton

Voor de constructie van de vier woningen werd er gebruik gemaakt van asbeton, afgewerkt met een op cement gebaseerde en (in de massa) gekleurde ruwe pleister, als economisch alternatief voor de schaarse bouwmaterialen (bakstenen) (zie foto's 09 en 10). De pleister van de plinten heeft een ruwere textuur dan die van de rest van de buitenmuren.



Foto 09 en 10: werffoto's van het gebruik van asbeton (© Sint-Lucasarchief Brussel, collectie Huib Hoste)

Het gebruik van unificerende elementen³

Door het gebruik van gelijksoortige detailleringen en elementen (luifels, dakoverstekten, bakgoten en houten buitenschrijnwerk (blokramen, deuren, luiken,..)) creëerde Hoste een soort eenheidsstijl in zijn architectuur, dit over de verschillende bouw- en woningtypes heen. De unificerende elementen zorgden voor een betere samenhang tussen de woningen en woonidentiteiten.

Kleurgebruik⁴

Het gebruik van verschillende kleuren voor de buitenbepleistering en voor de unificerende elementen verhinderen de eentonigheid in het staatsbeeld en dragen bij tot de eenheidsstijl in de architectuur (zie figuur 5).



figuur 5: ingekleurd gevelplan (© Sint-Lucasarchief Brussel, collectie Huib Hoste)

3.2.2 Interieur

Hoste had een heel resolute houding ten opzicht van het interieur in huurwoningen. In de huurwoningen werden weinig vast meubilair of complexe kleuren voorzien. De wanden werden bewust enkel bepleisterd, zodat de bewoners zelf de vrijheid hadden om de woning naar hun smaak in te richten. Verplaatsbare wanden konden wel, dit stond immers ook een individuele schikking toe.

³ BUIJS J., *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, (niet gepubliceerd), p 14

⁴ BUIJS J., *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, (niet gepubliceerd), p 15

Huib Hoste besteedde daarnaast wel aandacht aan de detaillering van de aanwezige interieurelementen. Deze elementen maken immers deel uit van het geheel. Voorbeelden hiervan zijn het binnenschrijnwerk, de vloerafwerkingen,....

Desondanks de vele individuele aanpassingen zijn er toch nog veel oorspronkelijke interieurelementen met erfgoedwaarde.

Planindeling

De oorspronkelijk planindeling is nog grotendeels aanwezig. In woning nummer 4 is de planindeling helemaal bewaard.

Houten binnendeuren

De houten binnendeuren (enkele nog met de originele kleurstelling) en bijbehorend hang- en sluitwerk zijn nog grotendeels aanwezig.

Kastenwanden

In woning nummer 4 is de kastenwand met houten deuren en bijbehorend hang- en sluitwerk nog bewaard.

Trappen

De vier woningen hebben elk nog de oorspronkelijke houten trap met bijhorende leuning.

Tegelvloeren

In woning nummer 4 zijn de vloertegels op het gelijkvloers nog aanwezig. Het betreft rode en gele keramische tegels of zwarte keramische tegels (15cm*15cm) geplaatst in dambordpatroon met bijbehorende plinten. In woning 16 zijn nog sporen van de oorspronkelijke vloer aanwezig. De andere vloerafwerkingen zijn verdwenen, of zitten onder recentere vloerafwerkingslagen verstopt.

Houten vloeren

In de 4 woningen zijn de oorspronkelijke verdiepingsvloeren met grenen planken (breedte 11 cm) en bijbehorende grenen plinten (h. 11 cm) nog aanwezig.

3.3 Diagnosenota: schadepatroon erfgoedelementen

De inwoners hebben vanaf het begin veel vrijheid gekregen om de woningen aan te passen. Dit heeft gevolgen gehad voor zowel het interieur als het exterieur.

3.3.1 Exterieur

Openbaar domein

De wildgroei aan bijgebouwen en garages blokkeren de binnenterreinen van de wijk. De binnenterreinen hadden een belangrijke waarde op sociaal niveau als ontmoetingsplaats voor de bewoners. De vele kleine gebouwen op deze plekken zorgen ervoor dat deze functie verloren is en creëren een verlies aan samenhang tussen de verschillende woonentiteiten.

De voetpaden zijn in ongebruik geraakt en werden deels opgenomen in de individuele percelen.

Bij de heraanleg van het openbaar domein is er weinig rekening gehouden met oorspronkelijke ontwerpplan. De groenaanleg is verschaald, de bomenrijen langs de lanen en wegen zijn verdwenen. Het kardinaal Mercierplein is heraangelegd.

Tuinaanleg

Er zijn geen voorschriften voor het onderhoud van de privé-tuinen en de omheiningen van de percelen. Door verschillende aanpassingen, door de jaren heen, is er van de oorspronkelijke elementen weinig bewaard gebleven. Enkel een gedeelte van de haag rond het perceel van woning nummer 3 is nog aanwezig.

Hierdoor is de stedenbouwkundige aanleg versnipperd en krijgt het openbaar domein een chaotisch karakter. Het uniforme beeld van de tuinwijk is verdwenen.

Gevelopbouw – volumewerking

In de loop der jaren zijn er aan de woningen steeds meer bijgebouwen, achterbouwen, garages etc. ontstaan (zie foto 11 en 12). Deze bijgebouwen geven de woningen een chaotisch uitzicht.



Foto 11: Kardinaal Mercierplein 15: zicht op achterzijde van het perceel (© Onroerend Erfgoed)



Foto12: Kardinaal Mercierplein 15: garage aan de achterzijde van het perceel (© Onroerend Erfgoed)

Asbeton

De woningen hadden sinds de jaren 20 te kampen met vochtproblemen⁵. De wanden leden onder regendoorslag en opstijgend vocht. Vanwege deze problematiek werd er een bakstenen voorzetgevel geplaatst en een vochtwerende slab in de asbeton buitenwanden ingeslepen (zie foto 13).

⁵ BUIJS J., *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, (niet gepubliceerd), p35



Foto 13: Kardinaal Mercierplein 15: buitenzijde buitenmuur: vochtwerende slab in asbeton (© Onroerend Erfgoed)

Door het plaatsen van de voorzetwand werd er een luchtspouw gecreëerd, waardoor de regendoorslag naar de betonnen wanden onderbroken wordt. Maar bij de plaatsing van de bakstenen wanden heeft men weinig tot geen aandacht besteed aan de waterafvoer in de spouw. Er zijn geen vochtschermen geplaatst en er zijn geen openingen waar het vocht naar buiten kan emigreren. De onderzijde van de spouw is vaak opgevuld met puin. Hierdoor heeft de plaatsing van de voorzetwand niet het gewenste resultaat.⁶

Woning nummer 4 vertoont enkele barsten in het asbeton. Er werden scheurmeters geplaatst om de eventuele werking van de barsten te monitoren.

⁶ BUIJS J., *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, (niet gepubliceerd), p 43

Door het plaatsen van de voorzetwand is er bijkomend mechanische schade opgetreden aan de oorspronkelijke asbetonwanden en de bakstenen penanten aan de inkomdeur. De plint van de asbetonwanden is plaatselijk weggebroken om de fundering van de bakstenen voorzetwand te kunnen plaatsen (zie foto 14). De vooruitspringende delen van de bakstenen penanten zijn afgeslepen om de voorzetwand in één lijn te kunnen plaatsen (zie foto 15).



Foto 14 : Kardinaal Mercierplein 15 :bakstenen voorzetwand, wand in asbeton met beschadigde plint(© Onroerend Erfgoed)



Foto 15 : Kardinaal Mercierplein 15 :bakstenen voorzetwand, afgeslepen deurpenant in baksteenmetselwerk (© Onroerend Erfgoed)

Omdat er nog steeds opstijgend vocht wordt waargenomen, kunnen we aannemen dat de plaatsing van de vochtwering in de buitenwanden niet afdoende gebeurd is. Een bijkomende studie van het WTCB bevestigt dit vermoeden. In de binnenwanden is geen vochtkering voorzien.

Ter hoogte van de gemaakte gevelcoupe in de woning Kardinaal Mercierplein nummer 15, is vastgesteld dat boven het buitenschijfwerk geen latei is geplaatst. In de plaats van een latei zijn metalen 'stangen' (ronde diameter) aangebracht om het bovenliggende beton te ondersteunen. Deze metalen elementen voldoen niet om de drukkrachten in het beton op te nemen. Hierdoor ontstaat er barstvorming in de asbeton.

Daar bijkomend hebben de metalen stangen onvoldoende betondekking. Door het insijpelend water is er daarom corrosievorming opgetreden. De corrosie zorgt voor een volume vermeerdering van het metaal, met het afstoten van de betonnen schil tot gevolg (zie foto16).



Foto 16: Kardinaal Mercierplein nr15 : beschadigde asbeton boven raam (© Onroerend Erfgoed)

Door het plaatsen van de bakstenen voorzetwand is de initiële afstand tussen de voorzijde van de bakgoot en de voorzijde van de afgewerkte buitenwanden niet gerespecteerd. Dit heeft grote invloed op de expressie van de kubistische architectuur.

Daken, dakbedekking en afwatering

De daken waren niet voldoende waterdicht en werden in de jaren 50 van de vorige eeuw volledig vervangen⁷. De vervangen dakafwerking en regenwaterafvoer van de platte daken is verouderd en lekt.

Unificerende elementen

In 1985 werden de oorspronkelijke houten dakoversteken en bakgoten vervangen door PVC bakgoten en dakranden. Tussen 1995 en 1998 werden bijna alle originele blokkramen vervangen door PVC ramen⁸. De houten luifels werden weggenomen (zie foto 17).

⁷ BUIJS J., *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, (niet gepubliceerd), p 44



Foto 17: Kardinaal Mercierplein nr4 (achterzijde woning) (© Onroerend Erfgoed)

Kleurgebruik

Bij de nieuwe geplaatste elementen (buitenschrijnwerk, dakoversteken,..) werd er geen rekening gehouden met het oorspronkelijke kleurenpalet, waardoor er verschraling in de architectuur van de wijk optrad.

⁸ BUIJS J., *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, (niet gepubliceerd), p 26-27

3.3.2 Interieur

Vermits de indeling van de vier woningen niet meer voldeed aan de wensen van de bewoners, werden de meeste binnenmuren op het gelijkvloers gesloopt en werden er interieurelementen vervangen of verwijderd⁹. Hierbij zijn er grote verschillen in het schadepatroon per woning waarneembaar.

Planindeling

De originele planindeling is goed bewaard gebleven. In de vier woningen is de planindeling op de verdieping behouden, op het gelijkvloers is in woning nummer 4 de planindeling bewaard.

In woning nummer 3, 15 en 16 zijn er op het gelijkvloers binnenmuren verwijderd (zie foto 18). Dit om een grotere leefruimte te creëren. In de bijgebouwen zijn bijkomende functies voorzien zoals een badkamer, een keuken, en berging.



Foto 18: Kardinaal Mercierplein nr15: gelijkvloers, verwijderde binnenmuur (© Onroerend Erfgoed)

Houten binnendeuren

In de vier woningen zijn de meeste houten binnendeuren nog aanwezig. Het bestaande schrijnwerk heeft kleine beschadigingen. De originele kleurstelling is niet meer overal aanwezig. Het hang-, en sluitwerk is soms onvolledig (zie foto's 19 en 20).

⁹ BUIJS J., *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. (niet gepubliceerd), p 86



Foto 19 / 20: binnendeuren(© Onroerend Erfgoed)

Kastenwanden

De kastenwand op het gelijkvloers van woning nummer 3 is verdwenen, de kastenwand in woning nummer 4 is nog aanwezig (zie foto's 21 en 22) . In woning nummer 15 en 16 zijn geen kastenwanden voorzien in het initiële ontwerp.



Foto 21 / 22 : kastenwand woning nummer 4 (© Onroerend Erfgoed)

Trappen

De houten trappen tussen het gelijkvloers en de verdieping zijn in de vier woningen nog aanwezig en in goede staat. De trapgrepen en leuningen vertonen lacunes. De trappen, leuningen en grepen

zijn beschilderd in een niet originele kleur (zie foto's 23 en 24). De trap in woning nummer 3 is bekleed met tapijt.



Foto 23: Kardinaal Mercierplein nr4: origineel trap en greep, niet-originele afwerking (© Onroerend Erfgoed)

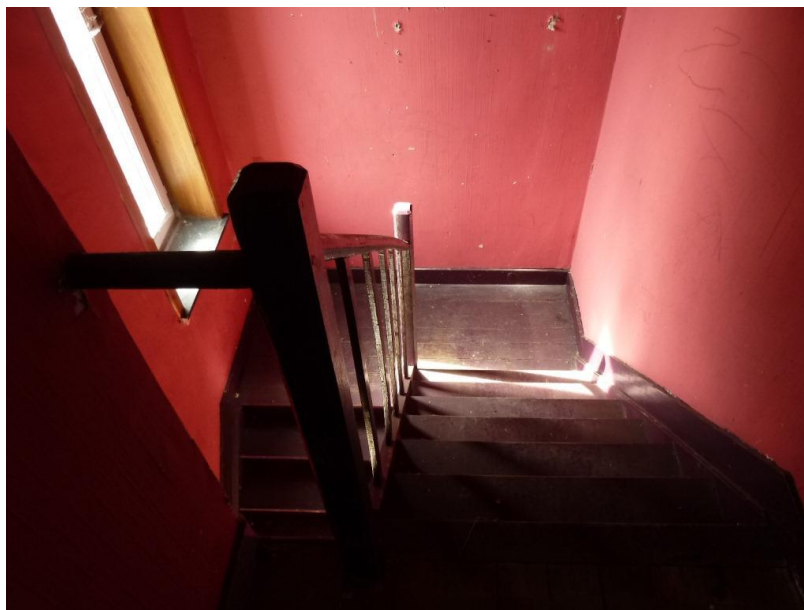


Foto 24: Kardinaal Mercierplein nr15: origineel trap en leuning, niet-originele afwerking (© Onroerend Erfgoed)

Tegelvloeren

Door de aanhoudende vochtproblemen is op veel plaatsen de oorspronkelijke vloerbedekking op het gelijkvloers vervangen of afgedekt met een nieuwe vloerafwerking. Op de plaatsen waar de originele vloerafwerking nog aanwezig is, is deze zwaar beschadigd door de jarenlange vochtbelasting (foto 25).



Foto 25: Kardinaal Mercierplein nr4 : beschadigde tegelvloer afgedekt met kunststofvloer (© Onroerend Erfgoed)

Houten vloeren

De verdiepingsvloeren met grenen houten beplanking en bijbehorende houten plinten zijn grotendeels in goede staat. Plaatselijk is er houtrot door vochtaantasting en mechanische schade. De houtbehandeling is op vele plaatsen afgesleten. (zie foto's 26 en 27) De houten beplanking is in enkele lokalen bedekt met een kunststoffen vloerbekleding.



Foto26 / 27 : houten verdiepingsvloeren (© Onroerend Erfgoed)

Binnenmuren/pleisterwerk

De binnenmuren zijn niet behandeld tegen opstijgend vocht. De behandeling tegen opstijgend vocht van de buitenmuren (ingeslepen vochtwerende slab) is niet afdoende. Er zijn lekken in de

dakafwerking en regenwaterafvoer. Het pleisterwerk is door deze schade patronen plaatselijk vergaand aangetast door vocht. In combinatie met een beperkte ventilatie is er schimmelvorming. (zie foto 28). Er is lokaal ook mechanische schade aan het pleisterwerk en in woning nummer 4 zijn er barsten waargenomen. (zie foto 29)



Foto 28 / 29 : Kardinaal Mercierplein nr4 (schimmelvorming op vochtplekken pleisterwerk) (© Onroerend Erfgoed)

4. Waardenstelling van de erfgoedelementen en kenmerken¹⁰

"De situering en de beschrijving van de erfgoedwaarden en de juridische toestand van het onroerend erfgoed of het erfgoedlandschap of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt, waarop het beheersplan betrekking heeft"

Het beheersplan omvat de vier beschermde woningen die gebouwd zijn rond het Kardinaal Mercierplein. Ze bevinden zich in de zone met de hoogste erfgoedwaarde (zie figuur 6). De woningen zijn typerend voor de wijk.

Historische waarde: deze wijk betekende een belangrijke ontwikkeling binnen de industriële ontwikkeling van de gemeente (lokaal). Bovendien werd de wijk door figuren als Dimitri Peniakoff, een Russische ingenieur en voorzitter van de Zelzaatse woningbouwmaatschappij die Klein Rusland bouwde en Alexis Veretennikoff, eveneens een Russische ingenieur en werfopzichter, verbonden met een stuk van de politieke wereldgeschiedenis, zoals weerspiegeld in de naamgeving.

Architecturale, stedenbouwkundige en ruimtelijk-structurende waarde:

Architectuurhistorisch is het tuinwijkconcept een typisch fenomeen van de stedenbouwkundige ontwikkeling in de 20ste eeuw. In de tuinwijk werd tijdens het interbellum een nieuwe type van samenleving en een nieuwe vorm van sociale woningbouw gerealiseerd. De sociale woonwijk Klein Rusland is in 1921-1928 te Zelzate opgetrokken als één van de eerste modernistische tuinwijken in ons land en in Europa. De architectuur van de woningen én de algemene planaanleg naar ontwerp van architect Huib Hoste (1881-1957), een sleutelfiguur van de avant-garde in de jaren twintig, in samenwerking met beroemde stedenbouwkundige Louis Van der Swaelmen (1883-1929), illustreren op een treffende wijze de modernistische beweging in België tijdens het interbellum. De samenwerking van Hoste en Van der Swaelmen, beiden waren duidelijk vertrouwd met de internationale ontwikkelingen, leidde tot een geslaagd homogeen geheel. De plastische, "kubistische" vormgeving van de oorspronkelijk kleurrijke woningen wijst op de invloed van de Nederlandse "De Stijl"-beweging. De combinatie van de Engelse tuinwijkgedachte met het uit Spanje afkomstige lijnstad-concept (Soria Y Mata), die Van der Swaelmen wist door te voeren in de inplanting van de wijk langs het kanaal en de industrie-as Gent-Terneuzen, benadrukt de internationale dimensie van Klein Rusland.

Klein Rusland (1922-1928) is samen met de Brusselse wijken Le Logis-Floréal (1922-1930) La Cité Moderne (1922-1925) en Kapelleveld (1923-1926) één van de vier belangrijkste modernistische ensembles in België. Vooral Kapelleveld vertoont een vergelijkbare aanleg en architectuur (door de tussenkomst van dezelfde ontwerpers). Daar waar de Brusselse wijken opgericht werden door huurcoöperatieven en gericht waren op de kleine burgerij (ambtenaren, leraars, (artistieke) vrije beroepen) is Klein Rusland de enige modernistische arbeiderswijk.

Artistieke waarde: architect Huib Hoste (1881-1957) en stedenbouwkundige Louis Van der Swaelmen (1883-1929) kunnen gerekend worden tot de meest vooraanstaande figuren uit die periode. Voor beiden vormt deze wijk een sleutelwerk in hun oeuvre. De invloed van de artistieke beweging De Stijl – waarvan Hoste deel uitmaakte tijdens zijn ballingschap in Nederland tijdens W.O. I. – vertaalde zich in een pittoresk-kubistische vormgeving en een rijk kleurenpallet.

Technische waarde: In Klein Rusland worden voor het eerst standaardisatie en normalisatie in een geïndustrialiseerde constructiemethode toegepast. Klein Rusland is een belangrijke getuige van

¹⁰ Vandeweghe E., ontwerpfiiche Klein Rusland uit het 'Onderzoek naar de erfgoedwaarden van het sociale woningbouwpatrimonium' (niet gepubliceerd)

de experimentele bouwprocédés die tijdens het interbellum werden ontwikkeld, in het bijzonder in de context van de sociale huisvesting. De eerste woningen werden nog gebouwd in traditioneel baksteenmetselwerk, maar met een moderne vormgeving. Het grootste gedeelte van de 169 woningen werd echter opgetrokken in "asbeton", 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.

Culturele waarde: deze sociale woonwijk getuigt van de dagdagelijkse wooncultuur en van de uitbouw van de welvaartsstaat.

Sociale waarde: de wijk is nog steeds grotendeels in gebruik als sociale woonwijk.

Volksculturele waarde : de wijk Klein-Rusland is een mooi voorbeeld van de wijze waarop bewoners zich de wijk en de architectuur trachtten toe te eigenen d.m.v. hun woonpraktijk en volkse humoristische toponiemen.

Representativiteit en zeldzaamheid: Klein Rusland is als tuinwijk een typisch voorbeeld van een nieuw stedenbouwkundig concept uit het interbellum en van een nieuwe vorm van sociale woningbouw. Vooral in de Brusselse voorsteden werden in het interbellum grote tuinwijken gecreëerd. Het aanlegplan 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. Het concept van de tuinwijk getuigt ook van Hostes veelzijdigheid en diens breedvoerig architecturaal oeuvre. Het criterium representativiteit scoort zeer hoog. Tegelijkertijd is deze interbellumwijk voor het Vlaamse grondgebied uiterst zeldzaam (en zelfs uniek) omwille van de combinatie van een uitgewerkte pittoreske tuinwijkenaanleg met een doorgedreven modernistische architectuur.

Herkenbaarheid: Ondanks aanpassingen en uitbreidingen aan de wijk en de woningen zelf bleef de globale structuur en sfeer nog gaaf. De stedenbouwkundige en architecturale eenheid van de wijk is ook nog steeds intact. Kort na de Tweede Wereldoorlog al werd een volledig bakstenen parament rond de kubistische woonblokken aangebracht omwille van vochtproblemen met de asbeton. Het oorspronkelijke buitenschrijnwerk en lijstwerk werden stelselmatig vervangen. Door deze ingrepen verdween het gevarieerde kleurgebruik in gevelafwerking (en schrijnwerk) en wordt de monotonie in de hand gewerkt. Daarnaast hebben de opeenvolgende generaties van bewoners allerhande eigen ingrepen uitgevoerd. Veel oorspronkelijke elementen zijn echter nog altijd aanwezig, zij het in een aantal gevallen verborgen achter voorzetgevels en veelvuldige bijbouwen. Ook is de oorspronkelijke ruimte-indeling binnenshuis meestal bewaard. Het herkenbaarheids criterium op het vlak van de architecturale vormtaal scoort matig.

Ensemblewaarde: de tuinwijk is een duidelijk voorbeeld van een 'totaalconcept' waar een symbiose tussen architectuur, openbare ruimte, groenaanleg en stedenbouw nog duidelijk aanwezig is, en waar zowel de stedenbouwkundige eenheid (stratenpatroon, pleintjes, tuinen) als de architecturale eenheid bepalend zijn. De tuinwijk heeft een grote variëteit van gekoppelde woningen, rijwoningen en vrijstaande huizen die een afwisselend straatbeeld bieden, enkele types met voortuinen, en met open leefruimtes in de bouwblokken en het openbaar groen. De ensemblewaarde wordt hoog geëvalueerd.

Contextwaarde: de tuinwijk heeft een beeldbepalende functie in de stedenbouwkundige en architecturale evolutie van Zelzate. In de brede ruimtelijke context van Zelzate scoort de tuinwijk hoog.

De wijk Klein-Rusland is op Vlaamse niveau uniek en heeft dus de hoogste erfgoedwaarde. Binnen de wijk kan wel een differentiatie aangebracht worden in de waardering (zie figuur 6) . De partieel bewaarde, naoorlogse uitbreiding van de wijk (6) (Schoolstraat 1-7; 2-24 en Dimitri Peniakofflaan 18-26; 21-31) heeft sowieso slechts een ondersteunende waarde. Bij de bouwfase van 1925 zijn zowel aanleg als architectuur waardevol (1), maar er kan geargumenteed worden dat voor die delen van de wijk die na W.O. II heropgebouwd werden (4) (o.a. Dimitri Peniakofflaan 4, 4A-4F, Koophandelsplein 1-19 25-9, 2-20, 24-28, Strijderslaan 10A-10B, Verminktenlaan 2-16) of ca. 2012 (5) (Vrijwilligerslaan 1-3 ?), de erfgoedwaarde niet zozeer gelegen is in de architectuur, als wel in het stedenbouwkundige patroon, de groenaanleg en de architecturale volumes. Met name bij het voormalige vrijgezellentehuis (3) (Dimitri Peniakofflaan 2A-2B, Koophandelsplein 21-23 en Strijderslaan 12-16) is die architecturale, trapsgewijze volumewerking bewaard. Ten slotte kan men zich afvragen in hoeverre de partieel bewaarde gevelrijen uit het interbellum in het zuiden van de wijk nog voldoende contextuele waarde hebben (binding met rest van de wijk). Dit dient zeker positief beantwoord bij Vrijwilligerslaan 4-10 (dat aansluit bij achterliggend pleintje) en Vrijwilligerslaan 12-14 (dat aansluit bij de Opgeëistenstraat) (1). Voor Vrijwilligerslaan 16-36, Verminktenlaan 1-15 en Achille De Clercq (laan) is dit minder evident (2).

Dit geeft volgende groepen, in afnemend belang (zie figuur 6):

- (1) (rood) Oorspronkelijk aanlegplan, bouwfase interbellum (contextueel ingebed)
- (2) (oranje) Oorspronkelijk aanlegplan, bouwfase interbellum (context (deels) verloren)
- (3) (geel) Oorspronkelijk aanlegplan, verbouwd naoorlogs (vrijgezellenhuis)
- (4) (licht groen) Oorspronkelijk aanlegplan, verbouwd naoorlogs
- (5) (donker groen) Oorspronkelijk aanlegplan, verbouwd ca. 2012
- (6) (grijs) Naoorlogse uitbreiding



Figuur 6: Kaart waardenstelling bouwkundig erfgoed van de geïnventariseerde wijk en de situering van de 4 beschermde woningen (© Onroerend Erfgoed)

5. Visie op beheer

"een onderbouwde visie op het beheer van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt en de beheersdoelstellingen die eruit voortvloeien;"

5.1 Hoofddoelstellingen

De eerste hoofddoelstelling is het **herstel van de erfgoedwaarden** van de beschermde woningen en hun percelen. Deze erfgoedwaarden bevinden zich niet alleen in de architectuur van de individuele woningen, maar ook de ensemblewaarde van de woningen geënt in het stedenbouwkundig ontwerp.

Daarom wordt beoogd dat niet enkel de erfgoedwaarden van de woningen op zich, maar ook van de ensemblewaarde van de twee aan twee gekoppelde woningen terug afleesbaar wordt. De woningen zijn momenteel niet bewoond en zijn in verval. Dit houdt in dat de woningen in hun totaliteit **gerestaureerd** worden met:

- respect voor de gevelopbouw en de volumewerking
- respect voor de originele bouwmaterialen, zoals het asbeton
- reconstructie van de (nu verdwenen) unificerende elementen
- het originele kleurenpallet
- de heraanleg van de percelen en de perceelafsluiting naar het oorspronkelijke ontwerp
- de restauratie van de interieurelementen met erfgoedwaarde (ruimtelijk indeling, binnen deuren, kastenwand, trappen, vloerafwerking)

De concrete richtlijnen hiervoor worden in hoofdstuk 6 aangereikt. Deze richtlijnen worden later uitgewerkt in een restauratiedossier voor de vier woningen. Na de restauratie dient een doordacht **beheer** de gerestaureerde erfgoedwaarden verder te vrijwaren, zodat deze niet verloren gaan.

Een tweede hoofddoelstelling is het ontwikkelen van een **theoretisch kader** voor een mogelijke **herwaardering van de tuinwijk Klein Rusland** rekening houdend met de erfgoedwaarden. Het originele planconcept van de tuinwijk zal hierbij de leidraad zijn. De herwaardering van de wijk heeft tot doel de tuinwijk zijn eenheid, identiteit en herkenbaarheid terug te geven. Deze waarden zijn nog aanwezig, maar zitten verscholen in de hoeveelheid van bijgebouwen, de (individuele) aanpassing aan de woningen en de verschraling van het openbare domein.

Het theoretisch kader of waardenstelling van de wijk en zijn openbaar domein is besproken in hoofdstuk 4 (figuur 6). Het is opgemaakt als leidraad voor de verschillende eigenaars: de sociale huisvestingsmaatschappij 'cvba Wonen', de privé-eigenaars en de betrokken openbare besturen, om de erfgoedwaarden van de wijk, eventueel gefaseerd, te hertellen en terug leesbaar te maken.

5.2 Nevendoelstellingen

De vier woningen voldoen niet meer aan de huidige wooneisen en staan momenteel leeg. De eigenaar, de sociale huisvestingsmaatschappij 'cvba Wonen', wil de **woningen** terug **verhuren**.

De woningen moeten daarom **aangepast worden aan de huidige woonnormen**, rekening houdend met de erfgoedwaarden. De woningen worden uitgerust met een keuken, een badkamer, verwarming, sanitair, elektriciteit...

Indien een verhoging van het woonoppervlakte nodig is, om te kunnen voldoen aan de oppervlakte richtlijnen van de VMSW, zal dit gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden van de woningen. Er wordt dan een **nieuwbouwwolume** aan die woningen voorzien. Dit volume, opgetrokken in een hedendaagse vormgeving moet als het ware de erfgoedwaarden versterken. Het nieuwbouwwolume dient daarnaast aan volgende voorwaarden te voldoen;

Het bestaande onderscheid tussen hoofdvolume (woning) , en bijgebouw (buitenberging en afdak) blijft behouden. Het nieuwe volume wordt ter hoogte van het bijgebouw geplaatst en niet direct aan het volume van de hoofdwoning zelf. Het nieuwe volume dient opgevat te worden als één bijkomend element dat ingeschoven wordt in het bestaande kubistische geheel. De originele verhoudingen van de verschillende volumes blijft behouden. Ook de bestaande elementen zoals raam- en deuropeningen, dakoverstekes, muurdelen... blijven maximaal behouden. Het geheel is eenvoudig en sober.

De hoogte van het nieuwe volume dient rekening te houden met de originele verhouding in de hoogte van de woning en de bijgebouwen. Het nieuwe volume wordt voorzien van een plat dak.

De constructie elementen en gevelafwerking van het nieuwe volume onderscheiden zich van de originele opbouw en materialen. De gevelafwerking is neutraal en sober. De raam- en deuropeningen worden doordacht gepositioneerd, het schrijnwerk is eenvoudig en neutraal.

De oppervlakte van het nieuwe volume omvat enkel de nodige bijkomende woonoppervlakte. De heldere planindeling van de bestaande woning wordt doorgetrokken.

De achtergevel van de bestaande woning dient maximaal het zicht naar de tuin te behouden. Het creëren van donkere plekken in de tuin dient vermeden te worden.

Daarnaast wil de eigenaar de woningen aanpassen aan de huidige **energetische doelstellingen** (BEN 2020). Er zal onderzocht worden welke energiezuinige maatregelen voorzien kunnen worden zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden.

6. Richtlijnen, maatregelen en werkzaamheden

"de opsomming en verantwoording van de concrete richtlijnen, eenmalige en terugkerende maatregelen en werkzaamheden die nodig zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken"

In de hoofdstukken 6.1, 6.2 en 6.3 worden de werken omschreven. De ingrepen zijn erna opgesomd in de tabel der werkzaamheden in hoofdstuk 6.4.

6.1 Instandhoudingswerken

In afwachting van de goedkeuring van het restauratiedossier worden de nodige instandhoudingswerken uitgevoerd, om verder schade aan de woningen en de erfgoedwaarden te voorkomen.

De woningen worden minimaal op wekelijkse basis gecontroleerd. Volgende instandhoudingswerken worden voorzien:

- Algemene controle van de woningen
- Het wind- en waterdicht maken van de raam- en deuropeningen
- Controle deursloten
- Controle en eventueel herstel van de lekkages aan de daken
- Het ruimen van de terreinen
- Evalueren van de scheurimeters in woning nummer 4

6.2 Restauratie van de vier beschermde woningen: eenmalige maatregelen

Om het herstel van de erfgoedwaarden voor de vier beschermde woningen te realiseren zal een restauratiedossier worden opgesteld. In dit restauratiedossier worden de concrete verwezenlijking van de nevendoelestellingen mee opgenomen.

De hieronder omschreven beheersmaatregelen zijn dan ook eenmalig. Voor de restauratieve ingrepen kan de eigenaar een aanvraag indienen voor een erfgoedpremie.

6.2.1 Exterieur

Tuinaanleg

Om de uniformiteit van de oorspronkelijke tuinwijkgedachte te realiseren, worden er richtlijnen voor de aanplant en het onderhoud van de percelen opgemaakt.

In het restauratiedossier wordt er een tuinaanleg in de geest van het oorspronkelijke concept voorzien. De percelen worden sober ingevuld met gras. Hierdoor hebben de huurders de vrijheid om de percelen zelf in te richten, naar analogie met het oorspronkelijke concept.

De percelen worden omheind met een lage haag en een eenvoudig houten draaiportje bevestigd aan twee betonnen consoles, met een vormgeving identiek aan de oorspronkelijke poorten. De nog aanwezige haag van woning 3 wordt gesnoeid en de ontbrekende delen worden aangeplant.

Gevelopbouw – volumewerking

Om de oorspronkelijke kubistische vormtaal terug leesbaar te maken worden de niet-originele bijgebouwen en toevoegingen afgebroken.

Uit de oppervlaktestudie naar de woonoppervlakten blijkt dat er een verhoging van de woningoppervlakte in woning nummer 4 nodig is. Dit zal gerealiseerd worden met een kleine uitbreiding met een doordacht en compact volume. Het ontwerp dient rekening te houden met het kubistische vormenspel en een duidelijke hedendaagse architectuur en materiaalgebruik nastreven. Het volume zal opgetrokken door middel van een houtskelet en bekleed met een houten beplanking. Het nieuwbouwgedeelte moet als het ware het monument versterken, en niet verdringen (zie figuur 7 en 8).



Foto 7 / 8 3D-beeld mogelijk nieuwbouvvolume woning nummer 4 (© Onroerend Erfgoed)

De woonoppervlakte voor de drie andere woningen kan gerealiseerd worden binnen het bestaande bebouwde volume. De vroeger overdekking aan de tuinzijde wordt mee opgenomen in het woonvolume. De originele buitenberging blijft behouden.

De bestaande en tevens originele raam- en deuropeningen in de vier woningen blijven behouden.

Asbeton

Het plaatsen van de bakstenen wanden, om de regendoorslag tegen te gaan, is een te betreuren gebeurtenis op architecturaal vlak. Het plaatsen van deze wand maskeert het gebruik van het asbeton. Door deze ingreep is de belangrijke wetenschappelijke waarde van de woonwijk als getuige van de experimentele bouwmethododes van het interbellum niet meer leesbaar.¹¹

Voor een goede conservatie van de asbeton en de herwaardering van de erfgoedwaarden van de woningen wordt de voorzetwand verwijderd. De wanden in asbeton worden hersteld en geïnjecteerd tegen opstijgend vocht.

Bij de mogelijke restauratieopties voor de buitenwanden wordt ook een verbetering van de isolerende waarde van de buitenwanden onderzocht. Mogelijk opties zijn het aanbrengen van een isolerende buitenbepleistering of buitenisolatiesysteem.

De bakstenen penanten in metselwerk rond de inkomdeur van woning 15 en 16 worden hersteld.

¹¹ Buijs J., *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. (niet gepubliceerd), p 85

Daken, dakbedekking en afwatering

De dakafwerking en eventueel de dakconstructie worden vervangen of hersteld. Tijdens deze werken wordt de mogelijkheid gecreëerd om isolatie aan te brengen.

De houten dakoversteken worden gereconstrueerd naar oorspronkelijk model. De bestaande afwatering in kunststof, wordt vervangen door een regenwaterafvoer in zink, met gietijzeren eindstukken.

Unificerende elementen

De unificerende elementen: deuren, luifels en dakoversteken worden gereconstrueerd. De ramen worden wel voorzien van een dubbele beglazing.

Het is noodzakelijk voor de architecturale waarde van de woningen om de originele proporties te respecteren. Hiervoor moeten de luifels en de dakoversteken, in het geval van buitenisolatie, langer gemaakt worden zodat ze even ver uitsteken uit het gevelvlak als voorheen.

Kleurgebruik

Het oorspronkelijke kleurenpalet van zowel de gecementeerde asbeton wanden als het houten buiten -, en binnen schrijnwerk wordt terug aangebracht.

6.2.2 Interieur

De nog aanwezige oorspronkelijke interieurelementen dienen zo veel mogelijk bewaard en hersteld te worden. Volgende ingrepen worden opgenomen in het restauratiedossier:

Planindeling

Op het gelijkvloers wordt de verdwenen planindeling in woning nummer 15 en 16 gedeeltelijk hersteld. De gelijkvloerse planindeling van woning 3 en 4 blijft behouden. In woning 4 wordt het gelijkvloers uitgebreid om een keuken te kunnen voorzien.

De planindeling van de verdieping van woning 15 en 16 is behouden. Op de verdieping van woning 3 en 4 zal er een kleine aanpassing plaatsvinden om het woonprogramma te kunnen realiseren. De nieuwe invullingen worden daarbij uitgevoerd in een reversibele constructie, zodat er steeds terug gegrepen kan worden naar de originele planindeling.

Houten binnendeuren

De originele houten paneeldeuren en omlijstingen worden hersteld met inbegrip van het oorspronkelijke hang- en sluitwerk, en kleurenpalet. De ontbrekende paneeldeuren worden gereconstrueerd naar oorspronkelijk model.

Kastenwanden

De kastenwand in woning 4 wordt gerestaureerd met inbegrip van het oorspronkelijke hang- en sluitwerk, en kleurenpalet.

Trappen

De originele trappen in de vier woningen worden plaatselijk hersteld en afgewerkt in hun oorspronkelijk kleurenpalet..

Tegelvloeren

Door de slechte bouwfysische toestand van de vloerafwerkingen van het gelijkvloers, zal deze opgenomen worden om een vochtkering te kunnen plaatsen. Tijdens deze werken ontstaat bijkomende mogelijkheid om thermische isolatie te voorzien.

De weinige restanten van de originele vloerafwerking zijn in slechte staat. Enkel een gedeelte zal gerecupereerd kunnen worden. De ontbrekende delen worden aangevuld met een gelijkaardige tegel.

Houten vloeren

De houten vloeren worden plaatselijk hersteld. De grenen planken en plinten worden erna geschuurd en vernist.

Binnenmuren / bepleistering

Het pleisterwerk dient hersteld te worden.

Oorspronkelijk werd er geen bekleding of schilderwerken op de bepleisterde muren voorzien. In het restauratiedossier worden de nodige behang- en schilderwerken wel mee opgenomen.

Technische installaties

De technische installaties van de vier woningen worden integraal vernieuwd volgens de huidige normen. Het betreft o.a. het plaatsen van een badkamer, een keuken, de verwarming, de verluchting en de elektrische installatie.

6.3 Onderhoud erfgoedwaarden: wederkerende maatregelen

Na de restauratie en aan de hand van het as-build dossier zal een onderhoudshandboek met concrete richtlijnen opgemaakt worden.

Dit handboek is een leidraad voor de eigenaar en de huurder om de gerestaureerde erfgoedwaarden goed te onderhouden zodat deze niet verloren gaan. Er zal duidelijk vermeld worden welke taken door de huurder en welke taken door de eigenaar worden uitgevoerd.

Volgende elementen, met betrekking op de erfgoedwaarden, worden opgenomen:

- Periodiek onderhoud van de unificerende elementen
- Periodiek onderhoud van de tuinaanleg
- Periodiek onderhoud van het houten binnen schrijnwerk
- Periodiek onderhoud van de keramische vloertegels
- Periodiek onderhoud van het hemelwaterafvoer
- Periodiek onderhoud buitengevels (cementering/buitenisolatiesysteem)

Zie bijlage 5

6.5 Theoretisch kader voor de herwaardering van de wijk

Deze richtlijnen, maatregelen en werkzaamheden zijn niet opgenomen in het huidige beheersplan. Ze zijn opgemaakt aan de hand van de waardering van de wijk en worden enkel ter informatie en als aanzet voor de verdere ontwikkeling van de volledige wijk weergegeven.

Een eerste richtlijn is de **herwaardering van het oorspronkelijke stedenbouwkundige** ontwerp van de tuinwijk. Het betreft de heraanleg van het openbaar domein, de groenaanleg, de wegenis, ... Dit om de wijk zijn eenheid, samenhang en identiteit terug te geven.

Het herwaarderen van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan zal bijdragen om de wijk te ontwikkelen als een aangename woonomgeving ingebed in het groen. Het openbaar domein als ontmoetingsplek zal ook bijdragen tot de leefbaarheid van de wijk.

Een tweede richtlijn omvat het zoeken naar een overkoepelende **oplossing voor het parkeren** in de wijk. De parkeerplaatsen kunnen daarbij zowel op de individuele terreinen en/of op wijkniveau ingepland worden. De keuze hierin moet steeds weloverwogen gemaakt worden.

Indien het parkeren op de individuele terreinen gebeurt, zal de architectuur en de inplanting van de garages of carports zich moeten verzoenen met de architectuur en ensemblewaarde van de woningen. Ook al geven de meeste woningen langs achteren uit op paadjes die bereikbaar kunnen gemaakt worden voor auto's, is het niet altijd aangeraden gesloten garages aan de woningen aan te bouwen. De carports of garages dienen daarnaast een duidelijk hedendaagse vormtaal te hebben, die in dialoog gaat met de oorspronkelijke architectuur en stedenbouwkundig plan.

Een andere mogelijkheid is om open carports aan de randen van de binnenterreinen te voorzien. Zo blijven de binnenterreinen zelf vrij van enige bebouwing en krijgen zij hun oorspronkelijke functie als ontmoetingsplek terug.

Een derde richtlijn is de **restauratie van de woningen in de geïnventariseerde wijk**. De beheersmaatregelen die voortvloeien uit de restauratie van de vier woningen kunnen daar toe bijdragen.

Het verankeren van de erfgoedwaarden van de individuele wooneenheden kan voor elke zone (zie waardebeoordeling figuur 6) op een aangepaste manier gebeuren. Het opnemen van bouwrichtlijnen in de stedenbouwkundige voorschriften, een voorstel tot bescherming als monument, .. zijn enkele van de mogelijke vervolgtacties.

7. Opvolging en evaluatie beheersdoelstellingen

"een voorstel voor de manier en het tijdstip waarop de beoogde beheersdoelstellingen opgevolgd en geëvalueerd zullen worden."

7.1 Instandhoudingswerken

De bouwfysische toestand en veiligheid (afsluiting) van de woningen wordt wekelijks gecontroleerd. Indien nodig worden de nodige instandhoudingswerken uitgevoerd. Deze werken zijn nodig om verdere schade aan de erfgoedwaarden tegen te gaan en worden uitgevoerd tot de algemene restauratie (zie punt 7.2) start.

Deze werken worden niet gerapporteerd aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

7.2 Restauratiewerken van de vier beschermde woningen: eenmalige maatregelen

Na de goedkeuring van het beheersplan wordt het restauratiedossier, waarin de eenmalige werken zijn opgenomen, voor de vier woningen opgemaakt en ingediend. Voor deze werken wordt een erfgoedpremie aangevraagd. Na de goedkeuring van de erfgoedpremie worden de werken aanbesteed en uitgevoerd, waarschijnlijk in de loop van 2016-2017.

De richtlijnen van het agentschap Onroerend Erfgoed worden verwerkt in het restauratiedossier. Tijdens de werken wordt de erfgoedconsulent wekelijks uitgenodigd op het werfoverleg.

Na het beëindigen van de werken, tijdens de voorlopige oplevering, wordt het as-built dossier en het onderhoudshandboek (zie punt 7.3) door de 'cvba Wonen' overhandigd aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

In het as-built dossier zijn volgende elementen opgenomen:

- Fotoreportage (voor, tijdens en na de werken)
- Werfverslagen, pv van oplevering en nota over verloop van de werken
- Coördinaten van de uitvoerders en ontwerpers
- Verslagen met de resultaten van de (voor)onderzoeken
- Technische fiches van de gebruikte materialen
- Onderhoudsrichtlijnen m.b.t. de gebruikte materialen
- As-built plannen en attesten

In het onderhoudshandboek (zie punt 7.3) wordt dieper ingegaan op de richtlijnen voor het verder beheer en onderhoud.

7.3 Onderhoud erfgoedwaarden: wederkerende maatregelen

De verdere evaluatie van het onderhoud van de 4 woningen zal op 5 jaarlijkse basis gebeuren. Het agentschap Onroerend Erfgoed wordt per schrijven voor deze evaluatie uitgenodigd.

De eigenaar 'cvba Wonen' maakt het verslag van het plaatsbezoek op. Dit verslag wordt aangevuld met een fotoreportage, en omvat de evaluatie van de beheersdoelstellingen.

Volgende evaluatiemomenten worden voorzien:

- Evaluatie na restauratiewerkzaamheden (begin 2017)
- Eerste evaluatie beheer (begin 2022)
- Tweede evaluatie beheer (begin 2027)
- Derde evaluatie beheer (begin 2032)
- Vierde evaluatie beheer (begin 2037)

8. Extra toevoegingen

"Binnen dit hoofdstuk zijn volgende wettelijke vereisten op te nemen indien nodig/relevant voor het beheer van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap."

Bijlagen	Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)	Bijgevoegd (nummering!)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		Zie hoofdstuk 1
Lijst van premiegerechtigde werken		Zie bijlage 5 van 6.4
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Zie bijlage 5 van 6.4
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	Niet van toepassing	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is		De nog aanwezige haag rond het perceel van woning nummer 3 De nieuw aan te planten hagen rondom de percelen
Lijst van cultuurgooederen die in aanmerking komen voor een premie	Niet van toepassing	
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	Niet van toepassing	

Lijst van handelingen waarvoor CBS niet kan oordelen dat ze van die aard zijn om wezenlijke eigenschappen van een DG/SG te verstoren	Niet van toepassing	
Beschermingsbesluit Inventaris Historische studie opmetingsplannen en fotoreportage		Bijlage 1 Bijlage 2 Bijlage 3 Bijlage 4