

Aan de vergunningverlenende overheid,
Aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Niel,

20 april 2022

Betreft: OMV referentie 2021198261, Struyfstraat 71, Niel

Ondergetekende, Dominique Kiekens, wenst als lid van de raad van bestuur en in overleg met de raad van bestuur in naam van de Vzw Actiegroep Leefmilieu Rupelstreek met ondernemingsnummer 0414.287.790, gevestigd te 2850 Boom, Noeveren 261 volgende bezwaren aangaande het openbaar onderzoek met als referentie OMV_2021198261 in te dienen

Inhoud

1. Erfgoed	1
1.1. Erfgoedgeheel	1
1.2. De onverenigbaarheid van de aanvraag met de hedendaagse invulling van erfgoed.	3
1.3. Alternatief voor de ringoven in Hellegat.....	5
2. Mobiliteit	7
3. Waterhuishouding.....	10
4. Impact op het milieu	11
5. Bijlage: Nota aan het gemeentebestuur van de gemeente NIEL Actiegroep Leefmilieu Rupelstreek (ALR) 19 maart 2022.....	12

1. Erfgoed

'Hellegat

Typische wijk voor Rupelstreek met woonhuizen aan de straten, ovens en werkplaatsen op de tussenliggende percelen; aan de noordzijde van de Boomsestraat, kleiputten, machinekamers en droogloodsen (vrijwel alles gesloopt).'

Bron : Plomteux G., Steyaert R. & Wylleman L. 1985: Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Antwerpen, Arrondissement Antwerpen, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 10N2 (Ho-Ra), Brussel - Gent.

Auteurs : Steyaert, Rita Datum : 1985

1.1. Erfgoedgeheel

De ringoven is niet alleen de laatste in Hellegat maar ook een onderdeel van het volgende erfgoedgeheel: Bureau, de steenbakkerstunel, de Paardenstal en de Walenhoek.

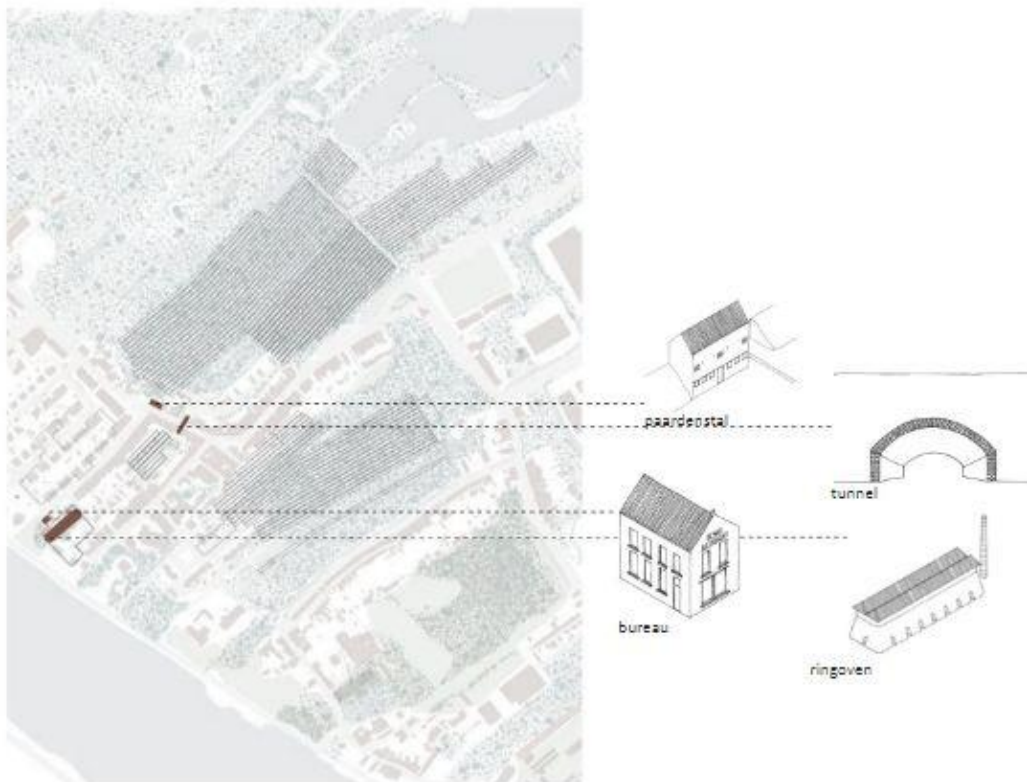


Fig. 79: Overblijvende elementen van de steenbakkerij in Hellegat - EP

Figuur 1 Erfgoedcluster

Bron: Leaf is tree and tree is leaf. House is city and city is house: case Hellegat. Academic Design Office Broken Journeys #1, Prof. Dr. Gisèle Gantois, Hannelore Feryn Architect, Elise Pouleyn Architect

Dit geheel aan erfgoed van bureau, ringoven, steenbakkerstunnel, paardenstal en kleiputten met onderweg restanten van transport 'rails of sporen' is uniek in de Rupelstreek. De Rupelstreek telt slechts 4 ovens die behouden werden: 1 ervan is gerenoveerd tot een congreshal, een andere is behouden zoals die was en hersteld als erfgoed, een volgende is een authentiek co-housing project en de laatste op Hellegat is een ruïne. Geen enkele van de steenbakkerij-ovens vertoont de samenhang (bureau, steenbakkerstunnel, paardenstal en kleiputten) zo volledig en duidelijk als de ringoven van de steenbakkerij De Neef Landuyt in Hellegat, zie figuur 1.

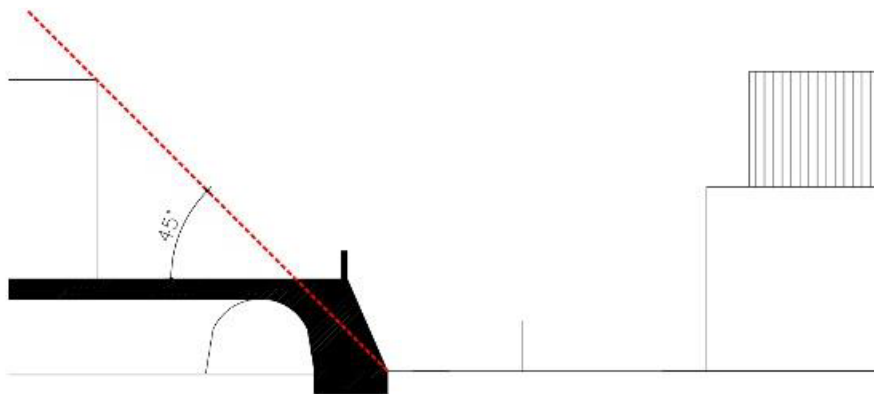
Het bureel en de ringoven van de steenbakkerij De Neef Landuyt liggen vlakbij het beschermd dorpszicht het Hof van Moriau. Het Hof van Moriau en de Hellegatkerk plus de Gloriette zijn niet alleen beschermde monumenten op zich maar vormen het beschermd dorpszicht en dit vlakbij de ringoven. Verder achter het beschermd dorpszicht van Hellegat ligt Noeveren. Noeveren is bij erfgoedbesluit beschermd en in zijn geheel beschermd dorpszicht. Ondanks

de gedetailleerde bescherming van Noeveren vinden we in Noeveren niet zo'n aaneensluitende erfgoedcluster van restanten van steenbakkerij als in Hellegat terug zoals fig. 1 toont.

Omwille van het feit dat de ringoven De Neef Landuyt de laatste ringoven op Hellegat is, is het op zich belangrijk om er zorgvuldig mee om te gaan. Daarnaast is de ringoven ook een erfgoedelement van een uniek erfgoed geheel dat aansluit op het beschermd dorpszicht van het Hof van Moriau en op het beschermd dorpszicht Noeveren. De aanvraag om een derde van de ringoven af te breken, de oven te verlagen en er woningen op te plaatsen en vlakbij de ringoven hoogbouw te bouwen kan om erfgoedredenen niet vergund worden.

1.2. De onverenigbaarheid van de aanvraag met de hedendaagse invulling van erfgoed.

De aanvraag spreekt van een co-housing project dat de ringoven met een derde inkort en verlaagd. Op de verlaagde en ingekorte ringoven komen 5 woningen met ieders 2 bouwlagen. Verder wordt de ringoven sanitair, fietsenstalling, buitenkeuken, kantoor, atelier, berging. Volgende afbeeldingen uit de verantwoordingsnota bij de projectaanvraag laten weinig van en weinig herkenbaars van de ringoven over:



Figuur 2 onleesbaar erfgoed



Figuur 3 Onleesbaar erfgoed

Met zulke grootschalige ingrepen zien bezoekers en buurtbewoners in Hellegat geen ringoven meer staan. De aanvrager maakt de ringoven onherkenbaar met als gevolg dat iedereen woningen en een appartementsgebouw zal zien waaronder en waartussen de ringoven verdwijnt. De voorliggende aanvraag is een aanvraag in vastgoedontwikkeling en geen co-housing project. De aanvraag neemt de oven ten nadele van de buurt en zelfs ten nadele van de toekomstige bewoners van de plek zelf. Zie punt 2, 3 en 4 waarin ALR dieper ingaat op het mobiliteits- en leefmilieuprobleem van de aanvraag. In Noeveren kent de Steenbakkerswijk een authentiek co-housing project in de Steenbakkerij Peeters – Van Mechelen. 5 gezinnen werken er samen om levend erfgoed te maken. Dit alles met respect voor de gebouwen, voor de open ruimte, zonder aanbouw, met gemeenschappelijke ruimtes voor de buurt: tentoonstelling ruimte voor de plaatselijke ambacht en met een oven om in samenwerking met de buurt nokpannen te bakken. Dit authentiek co-housing project in de Steenbakkerij Peeters-Van Mechelen maakt erfgoed levend en geeft er een sociale, ecologische en economische functie aan. Het authentieke co-housing project in de Steenbakkerij Peeters-Van Mechelen geeft aan de natuur en de buurt met economische activiteit en levendig erfgoed. De voorliggende aanvraag is een aanvraag in vastgoedontwikkeling en neemt de oven ten nadele van de buurt. Immers zo stelt de verantwoordingsnota bij de projectaanvraag: 'De projectsite blijft volledig privaat domein zonder enige overdracht naar het publieke domein.'

De bestemming als Grootstedelijk Gebied Antwerpen heeft mee bepaald dat bouwpromotoren hier unieke kansen zien voor grootschalige woningbouw. De recente hoogbouw op de Noordelijke oever van de Rupel wordt gepromoot onder het motto 'wonen aan de nieuwe kustlijn van België'.

Alles begint met het aanleggen van een verhoogde dijk langs de oevers van de getijdenrivier de Rupel. Aanleiding is de overstroming van 1976. Begin januari 1976 raast er een storm over België. Het is op dat moment ook springtij. Hierdoor breekt de bestaande dijk van de Vliet. Inwoners van de dorpen langs de getijdenrivier de Rupel en Vliet werden verrast en verloren nagenoeg al hun bezittingen. Eerst werd er door de inwoners een nooddijk aangelegd en later werd de dijk verhoogd tot 8m en werd de rivier zo minder zichtbaar. Er werden eveneens gecontroleerde overstromingsgebieden aangelegd, dit alles in het kader van het Sigmapijn. Nieuwbouw aan de Rupel start bijgevolg vanaf deze hoogte daar waar de bestaande woningen vaak aanvangen vanop een maaiveld van -1.00 m. De buitenschalige nieuwbouw wordt ontwikkeld zonder rekening te houden met de bestaande bebouwing die verweven is met de historische fysieke en sociale structuur van Hellegat. Restanten van het gebouwde industriële erfgoed worden ofwel afgebroken ofwel als decor bewaard. Zonder landschappelijke context verliezen ze echter hun betekenis en hun functie als herkenningspunt. Bijgevolg is de samenhang in het gehucht grondig aangetast.

Figuur 4 Buitenschalige nieuwbouw, zie ook [voor een degelijk dijkbeleid langs Schelde en Rupel](#)

Bron: Leaf is tree and tree is leaf. House is city and city is house: case Hellegat. Academic Design Office Broken Journeys #1, Prof. Dr. Gisèle Gantois, Hannelore Feryn Architect, Elise Pouleyn Architect

De aanvraag doet zich voor als een aanvraag in co-housing maar is in de feiten co-housing washing. In de feiten is de aanvraag, een aanvraag in vastgoedontwikkeling met alle kwalijke gevolgen voor de buurt, het leefmilieu, het erfgoed en de sociale cohesie. De aanvraag voor vastgoedontwikkeling aan de Rupeldijk heeft kwalijke gevolgen voor het leefmilieu, het erfgoed en de buurt en kan om die redenen niet vergund worden.

1.3. Alternatief voor de ringoven in Hellegat

Hieronder schetsen de studenten van professor Gantois de mogelijkheden van de ringoven van de steenbakkerij De Neef Landuyt. De steenbakkerij-ringoven De Neef-Landuyt is een ruïne. Volgens prof Gantois en architecten mevr. Feryn en Pouleyn zijn er verschillende strategieën om met ruïnes om te gaan:

1. Onderhouden zonder de huidige situatie te wijzigen: losse stenen en voegwerk repareren om de stabiliteit van de ruïne te garanderen.
2. Het gebouw krijgt een toeristische educatieve functie
3. Het gebouw wordt gedeeltelijk gereconstrueerd

Ringoven als waardevolle biotoop

De laatste ringoven ligt verborgen in het landschap en is ook niet officieel op kaarten te zien. Er zijn verschillende strategieën om met ruïnes om te gaan.

1. Onderhouden zonder de huidige situatie te wijzigen. Losse stenen en voegwerk repareren om de stabiliteit van de ruïne te garanderen.
2. Het gebouw krijgt een toeristische educatieve functie.
3. Het gebouw wordt gedeeltelijk gereconstrueerd.

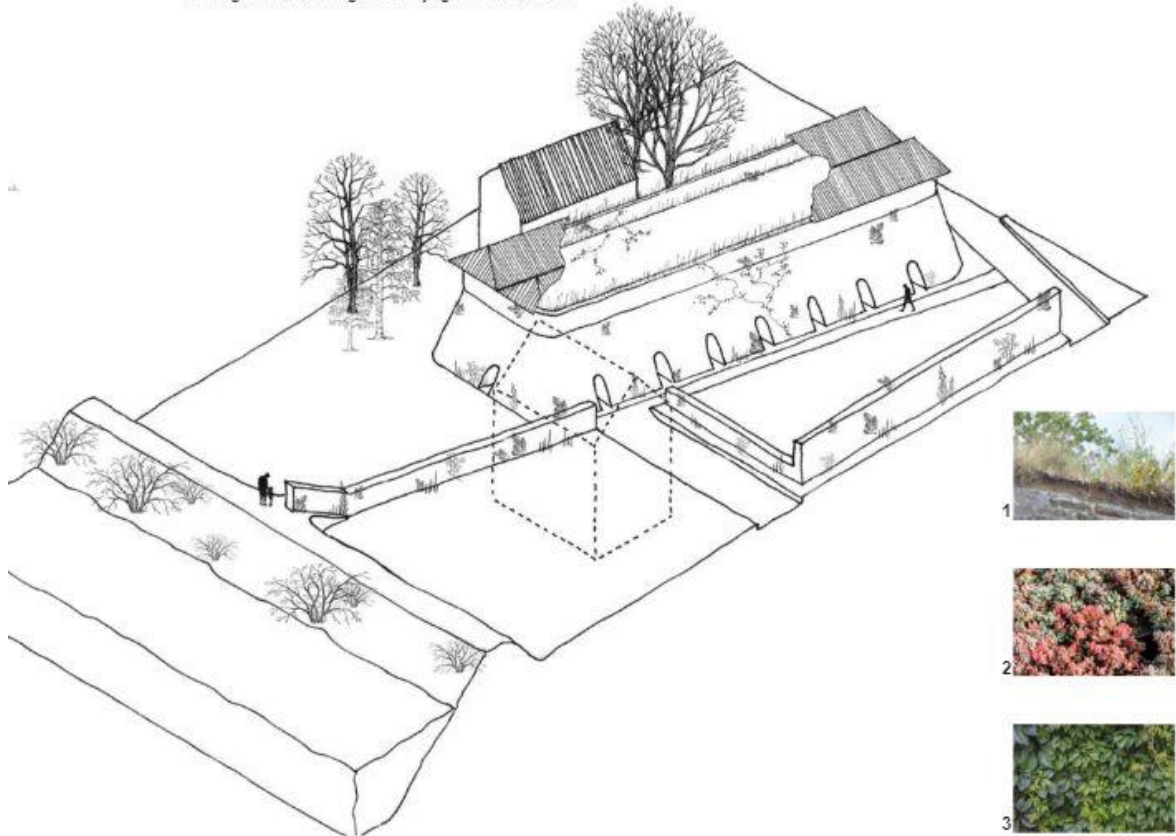


Fig. 120: Ontwerp hergebruik ringoven
1. Grassen en kruiden
2. Sedum
3. Wingerd

Figuur 5 Ringoven als waardevolle biotoop

Bovenstaande voorstel van Hannelore Feryn Architect, Elise Pouleyn Architect onder begeleiding van prof. Gisèle Gantois laat niet alleen de ringoven zoals we die kunnen herkennen en ervan kunnen leren maar geeft de ringoven ook aan Hellegat, aan de buurtbewoners, aan de sociale organisaties en aan de natuur.

De bewoners en sociale organisaties in Hellegat willen met de plannen van Hannelore Feryn Architect, Elise Pouleyn Architect onder begeleiding van prof. Gisèle Gantois aan de slag. In de ruïne van de ringoven De Neef-Landuyt wil de Hellegat-gemeenschap een sociaal – economisch en ecologisch project maken. De idee is om er eetbare paddenstoelen en witloof

te kweken. Na bodemonderzoek zie punt 4 wil de Hellegat-gemeenschap de bodemkwaliteit versterken via bodemzorg. Beschadigde bodem leidt tot een tekort aan land. Via bodemzorg zetten we, naast een curatieve aanpak, ook in op het duurzaam gebruik en beheer van bodem, sediment en grondwater. Zo blijven ze beschikbaar voor de volgende generaties.

De bewoners en een paar sociale organisaties in Hellegat vroegen hierover herhaaldelijk een overleg aan bij het gemeentebestuur. Het voorstel van de bewoners is dat de gemeente Niel de Ringoven aankoopt. Hiertoe zochten de bewoners en enkele sociale organisaties op, welke subsidies hiervoor in aanmerking komen, zie nota als bijlage.

De Hellegat-gemeenschap is zich bewust van de financiële situatie van de gemeente Niel en van de uitkomst van de tweede Vlaamse Audit in 2021 'Toelichting forensisch auditrapport - organisatie luik door Audit Vlaanderen', zie Agenda van Gemeenteraad Gemeente Niel, zitting van 02 feb 2022, 19:00 uur. Vooral inhoudelijk scoort de gemeente Niel ondermaats (meerjarenplan, prioriteiten en doelstellingen). De ondermaatse kwaliteit, stabiliteit, gedragenheid en financiële haalbaarheid hebben effect op de financiële situatie van de gemeente Niel. Dit hypothekeert de leefbaarheid van de gemeente. Vastgoedontwikkelaars als in snelle winsten krijgen de bovenhand en veroorzaken kosten op lange termijn (sociale cohesie, leefmilieu, erfgoed, economie).

Daarom beroept de Hellegat-gemeenschap zich op het 'right to challenge'. Het "right to challenge" is een participatievorm die individuele burgers, georganiseerde groepen en verenigingen van burgers, samenwerkingsverbanden of ondernemers de mogelijkheid biedt om een voorstel in te dienen om taken die in hun directe omgeving worden volbracht door of voor (i.e. in opdracht van) een betrokken overheid, over te nemen.' *Bron en tekst VVSG www.vsvsg.be*

In de nota als bijlage leest u hoe de Hellegat-gemeenschap invulling geeft aan het 'right to challenge' en m.b.t. de laatste ringoven op Hellegat de taken van gemeente Niel wil volbrengen.

2. Mobiliteit

Hellegat kent een traag wegennet. Volgens Hannelore Feryn Architect, Elise Pouleyn Architect en prof. dr. Gisèle Gantois kent het traag wegennet van Hellegat zijn oorsprong in het Industrieel erfgoed. Specifiek de weg, voetweg, fietsweg en zandweg aan de ringoven van de Steenbakkerij De Neef-Landuyt maken deel uit van het traag wegennet in Hellegat.

De evolutie van het stratenpatroon in Hellegat is onlosmakelijk verbonden met dat van de bebouwing en de inrichting als werk/woonplek. De arbeiders woonden maximaal vierhonderd meter van hun werkplek. De schaal van Hellegat, ongeveer 400 op 800 meter groot, zorgt ervoor dat alles binnen 15 min te voet bereikbaar is. Hiertoe werden "shortcuts" gecreëerd van hun huis naar hun werk. Dit vertaalt zich in een collectief gebruikt fijnmazig weefsel van smalle steegjes of zogenaamde 'sloepkes' gelegen tussen de woningen. Om de bakstenen gemakkelijk te kunnen transporteren van droogloods naar fabriek werden tunnels onder de hoofdweg aangelegd. Op deze doorgangen en tunnels zijn erfdienstbaarheden met recht van overgang van toepassing. In principe zijn ze voor iedereen toegankelijk. Deze erfdienstbaarheden samen met de bijzondere landschappelijke structuur vormen mee de eigenheid van dit gehucht.

In de periode van 1920 tot 1980 wordt dit typerende fijne weefsel van steegjes en tunnels duidelijk leesbaar. Ook op deze kaart tekenen de Boomsestraat, de straten langs de kerk rondom de eerste put en de Tuyaertstraat langs de vierde put, zich het donkerst af. Dit geeft opnieuw aan dat dit de oudst bewaarde plaatsen van het dorp zijn.

Figuur 6 Traag wegennet in Hellegat



Fig. 38: Opbouwfase 1 - HF en EP gebaseerd op geopunt.be

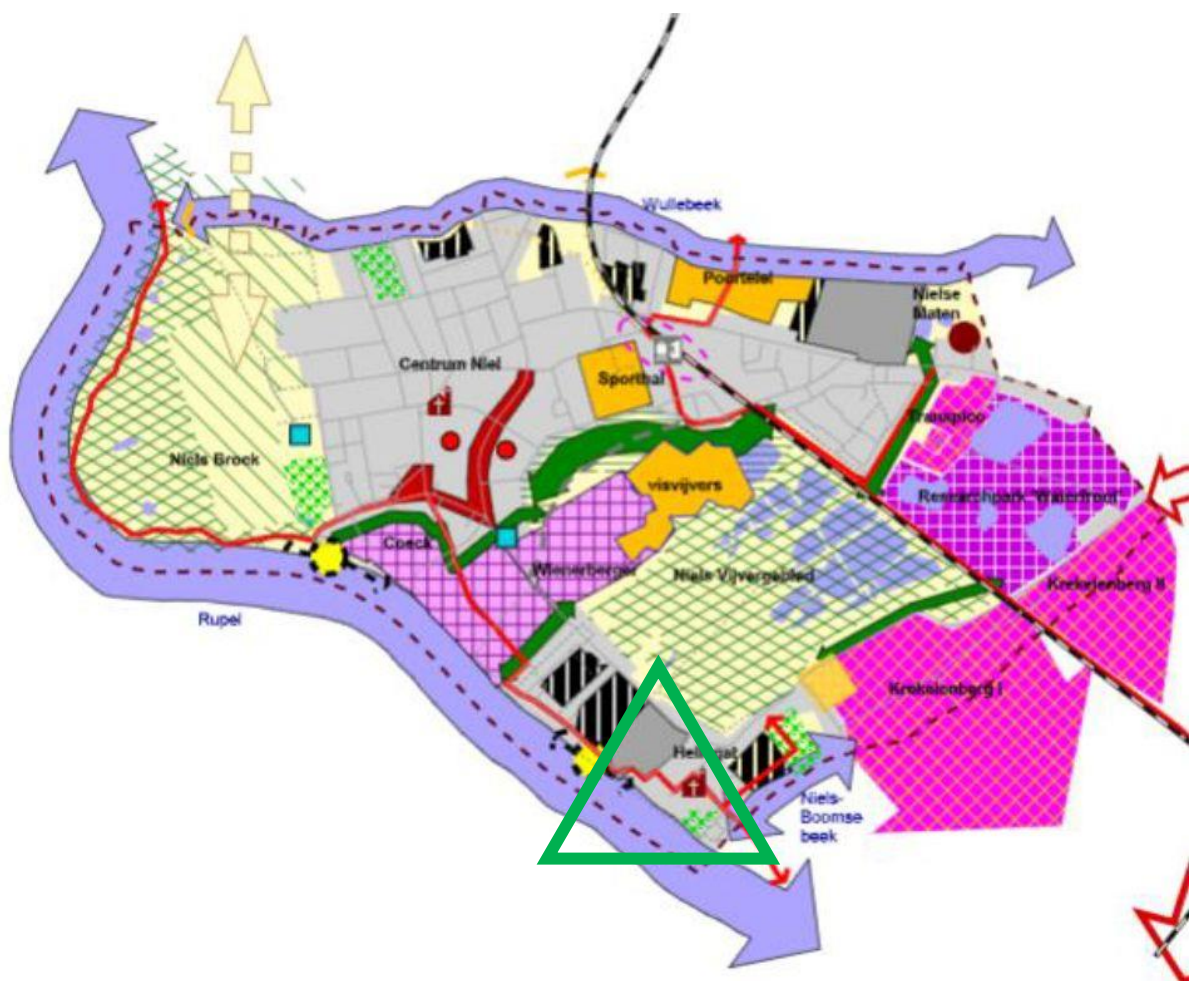
Figuur 7 Erfgoed en traag wegennet

Bron: Leaf is tree and tree is leaf. House is city and city is house: case Hellegat. Academic Design Office Broken Journeys #1, Prof. Dr. Gisèle Gantois, Hannelore Feryn Architect, Elise Pouleyn Architect

Zoals u op de kaart van figuur 7 leest ligt de ringoven van De Neef-Landuyt in een van de oudst bewaarde plaatsen in Hellegat. Het gevolg daarvan is dat de ringoven midden in een traag wegennet ligt, zie figuur 8 hieronder. De vergunningsaanvraag voorziet in 40 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Struyfstraat, liggen langs de Struyfstraat en de voetweg. Zie verantwoordingsnota bij de vergunningsaanvraag. De

aanvraag is een risico voor de trage weg gebruiker. De aanvraag is niet verenigbaar met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Niel:

- Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de ontsluiting, de veiligheid en de bescherming van de zwakke weggebruiker.
- Omwille van het historisch gegroeid wegenpatroon met geringe breedte (gevelafstanden, dijkwegen) kunnen een aantal wegen geen hoge verkeersintensiteiten verwerken en daarnaast nog voldoende ruimte bieden voor het veilig afwikkelen van het langzaam verkeer.
- Het functioneel en recreatief fietsverkeer zal verder worden uitgebouwd in samenhang met een intergemeentelijk fietsroutenetwerk.



Figuur 8 Bestaande fietsroute en wandelweg

 Bestaande fietsroute

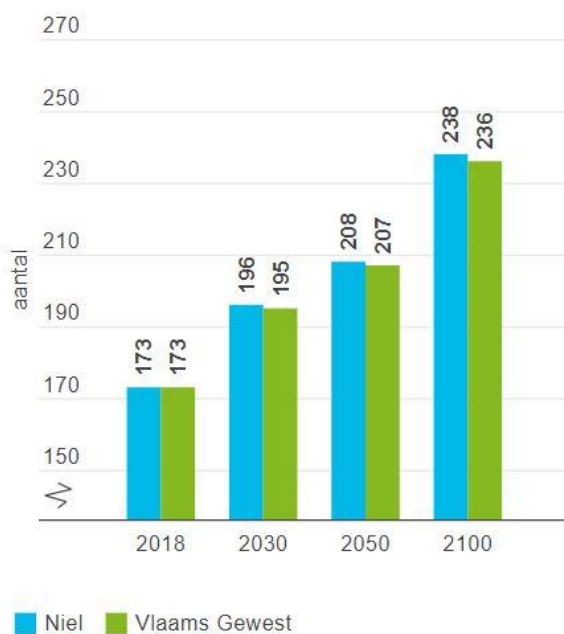
 Het traag wegennet rondom een van de oudst bewaarde plaatsen van het dorp.

De buitenschalige bestaande nieuwbouw legt reeds een buitenproportionele druk op de mobiliteit in Hellegat. Daarbovenop bevindt de Ringoven en dus de vergunningsaanvraag voor vastgoedontwikkeling zich in een traag wegennet. Dit maakt de aanvraag onverenigbaar met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Niel. De aanvraag kan dus niet vergund worden.

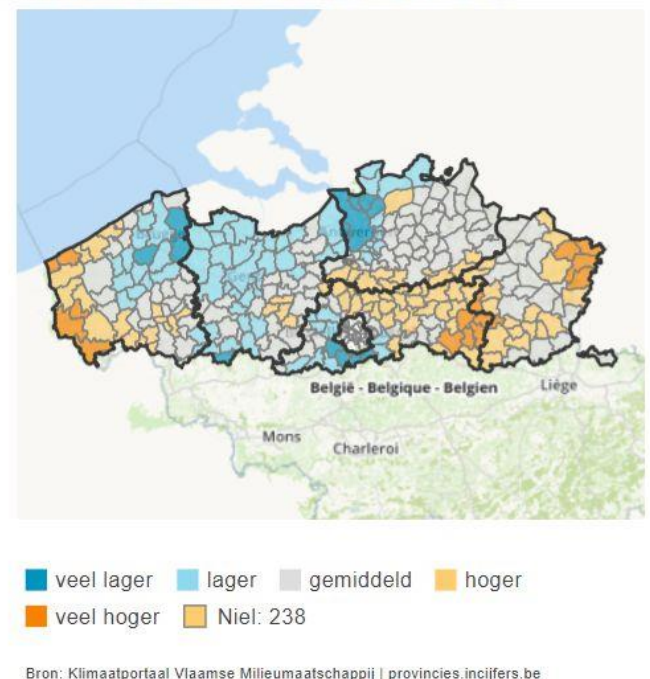
3. Waterhuishouding

De verantwoordingsnota van de Aanvraag stelt dat: ‘Enkel wordt door de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.’ Vervolgens maakt de aanvrager een berekening om de infiltratie problemen te compenseren. Hoe verhoudt de berekening zich tot de volgende gegevens?

Grafiek 1 | Evolutie droge dagen per jaar (huidige klimaat, 2030, 2050 en 2100)



Kaart 2 | Droge dagen per jaar (2100) (z-scores)²



De evolutie van de droge dagen per jaar in Vlaanderen is een gevolg van de verharding in Vlaanderen, zie klimaatportaal van de Vlaamse Milieumaatschappij. Het gemiddeld aantal droge dagen in Niel ligt hoger dan het gemiddelde voor Vlaanderen, zie grafiek hierboven. Uit de metingen leidt de VMM af dat Niel geen ruimte heeft om infiltratie te compenseren. Niel moet ontharden om het aantal droge dagen te verminderen.

‘Bijna alle Vlaamse gemeenten ondertekenden het Burgemeestersconvenant of hebben eigen engagementen, waarbij ze een ambitieuze klimaatdoelstelling onderschrijven. 40% à 55% CO₂-reductie tegen 2030, meer dan 80% tegen 2050, ... Gemeenten bereiden mee het pad voor om op lange termijn naar een nuluitstoot te evolueren (mitigatie), zoals afgesproken in het klimaatakkoord van Parijs. Daarnaast is adaptatiebeleid in volle ontwikkeling om zo de gemeenten te wapenen tegen de verwachte gevolgen van de klimaatverandering zoals droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen. Niel ondertekende het

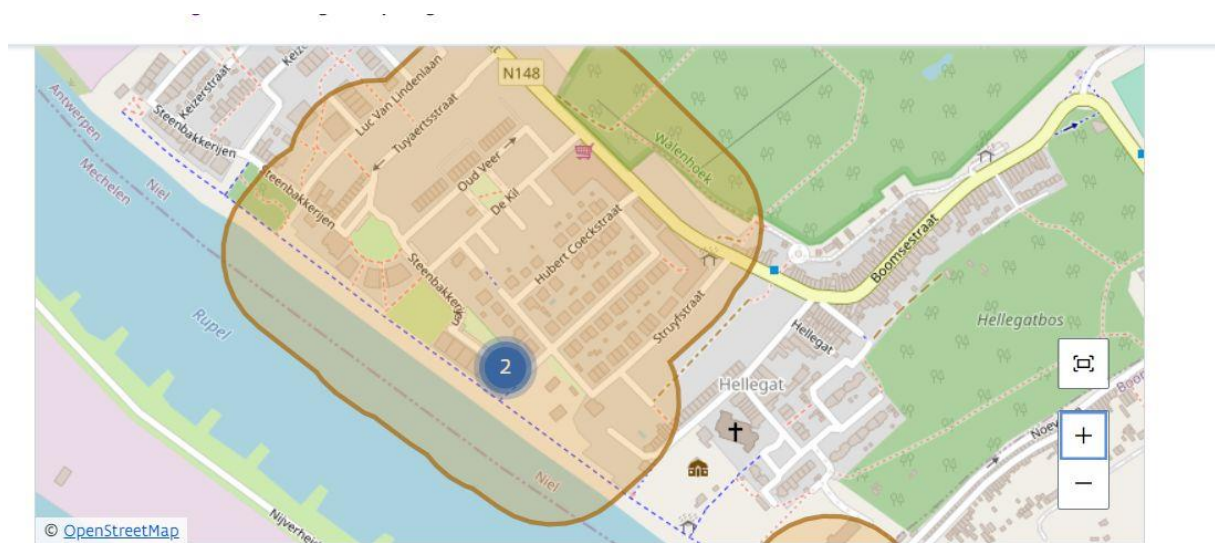
Burgemeestersconvenant 2020 en later ook 2030 (40% CO₂-besparing tegen 2030 en het voeren van een klimaatadaptatiebeleid).' Bron: klimaatportaal van de Vlaamse Milieumaatschappij

De berekening van de aanvrager om de infiltratie van het hemelwater te compenseren schiet tekort om het aantal droge dagen in Niel te verminderen. Niel ondertekende het burgemeestersconvenant 2020 en later ook 2030, voor het voeren van een klimaatadaptatiebeleid. Hierdoor kan de vergunning voor de aanvraag niet verleend worden.

4. Impact op het milieu

Zoals reeds in punt 2 mobiliteit en punt 3 waterhuishouding aangetoond, heeft de aanvraag weldegelijk een impact op het milieu. Qua mobiliteit komt er verkeer van 87 personen bij, zie vergunningsaanvraag. Dit vergroot de CO₂ uitstoot in Niel. Vervolgens zorgt de verharding niet voor een vermindering van het aantal droogtedagen in Niel dat op zich al boven het Vlaamse gemiddelde ligt. Aangezien de gemeente Niel het burgemeestersconvenant ondertekende dient de gemeente de CO₂ uitstoot en de droogtedagen te verminderen. Met als gevolg dat in het licht van het burgemeestersconvenant de gemeente de vergunning niet kan toekennen.

Vervolgens is het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft een locatie met een lopend of gepland onderzoek naar PFAS, waar tijdelijk *no regret*-maatregelen gelden, zie figuur 9. Bron: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente>



- **Rode zones:** onderzochte locaties waar *no regret*-maatregelen gelden
- **Gele zones:** locaties met een lopend of gepland onderzoek waar tijdelijke *no regret*-maatregelen gelden
- **Groene zones:** niet-verontreinigde locaties waar de *no regret*-maatregelen zijn afgeschaft.

Figuur 9 gepland of lopend PFAS onderzoek

Gezien het geplande onderzoek naar PFAS zoals aangeduid in figuur 9 kan de vergunning niet verleend worden. Momenteel gelden er no-regret maatregelen op het perceel waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is.

5. Bijlage: Nota aan het gemeentebestuur van de gemeente NIEL Actiegroep Leefmilieu Rupelstreek (ALR) 19 maart 2022

