

AANVULLEND VERSLAG VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR

Dit verslag is nog geen definitief besluit. De beslissing over de vergunning in beroep zal genomen worden door de deputatie op basis van de verschillende adviezen, standpunten, opmerkingen en bezwaren.

In de zitting van 29 augustus 2019 behandelde de deputatie voorliggend beroep dat het verbouwen van de pastorij en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting als voorwerp heeft.

Het dossier werd verdaagd voor aanvullend verslag omdat tijdens de hoorzitting de aanvrager een verzoek tot termijnverlenging deed, zodat er aangepaste plannen konden bijgebracht worden.

De aanvrager brengt plannen van de omgevingsaanleg bij. Daarnaast brengt de aanvrager een bekrachtigde archeologienota en een sloopopvolgingsplan bij. De plannen worden eveneens aangevuld met een beplantingsplan, een inventaris van de te verwijderen bomen en verduidelijking riolering. Hiermee breidt de aanvrager haar aanvraag uit met de omgevingswerken.

De essentie van de bijgebrachte informatie betreft de inrichting van de omgeving rondom de aangevraagde polyvalente zaal.

Hierbij wordt het openbaar domein rondom de pastorijs tuin in grote mate aangepast:

- De publieke parkeerzone ter hoogte van de kerk aan de zijde van Halle-Dorp wordt heraangelegd
- Er wordt een weg getrokken vanaf dit parkeerpleintje naar de Kerkhofweg. Momenteel is er enkel een fietsverbinding. Hierbij wordt een deel van de tuin voor de kerk weg genomen.
- Ter hoogte van Halle-Dorp worden de parkings dwars op de weg vervangen door langsparkeren.
- De bushalte lijkt te zijn verdwenen alsook de bestaande fietsstalling. Er komen nieuwe fietsstallingen: één voor de kerk en één in de pastorijs tuin.
- Er komen parkeerplaatsen dwars op de weg ter hoogte van de Vogelzang.

Er werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd door de gemeente. Dit leverde 6 afzonderlijke bezwaarschriften (waarvan één via het omgevingsloket) en 553 identieke bezwaarschriften op. Hierna volgt de samenvatting van deze bezwaarschriften alsook de reactie van het college van burgemeester en schepenen (schuingedrukt):

Typebezwaarschrift ondertekend door 553 personen:

1. De informatieverstrekking is onvolledig. Op het omgevingsloket is maar een beperkt aantal plannen raadpleegbaar.

De regelgeving voorziet niet dat er plannen of documenten op het publiek loket moeten staan. De regelgeving voorziet enkel dat het dossier bij de gemeente ter inzage moet liggen.

Daarnaast wordt duidelijk gesteld dat bij een mogelijke raadpleging in het kader van een openbaar onderzoek in het omgevingsloket slechts een beperkt aantal plannen beschikbaar zijn; dit omwille van auteursrechten en privacy-overwegingen. De gemeente heeft hierin geen enkele zeggenschap. De volledige set plannen in het kader van het nieuwe openbaar onderzoek kon ingekeken worden bij de dienst ruimtelijke ordening, zoals ook wettelijk is voorzien.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

2. Een uniek dorpszicht (aansluitend geheel van kerk, pastorie en pastortuin) verdwijnt. *Het geheel van kerk, pastorie en pastortuin blijft op zich bestaan. Tussen pastorie en kerk wordt het aanzicht nu ook al belemmerd door de fietsenstalling. Het uitzicht van de pastorie wijzigt weliswaar door de aanbouw maar het is niet dat het uitzicht verdwijnt. Ook de wijziging aan de pastortuin is beperkt. Er wordt een beperkt aantal (kleinere) bomen geveld maar het overgrote deel van de pastortuin blijft intact. Ook na de uitvoering van de omgevingswerken waarbij de haag aan de zijde Vogelzang zal worden verplaatst voor de realisatie van parkeerplaatsen en waarbij in de tuin nog een wandelpad en fietsenstalling wordt voorzien, blijft het overgrote deel van de pastortuin behouden. Tot nu is de pastortuin zelden publiek gebruikt of ontsloten. Met dit project wordt de pastortuin veel zichtbaarder/opener gemaakt wat een stimulans kan zijn voor een groter publiek gebruik.*

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

3. Een groen ankerpunt verdwijnt.

Door de bouw van de dorpszaal en de daarmee gepaard gaande omgevingswerken wordt slechts een beperkt deel van de pastortuin ingenomen. Het overgrote deel van het perceel blijft zijn groen karakter behouden. Samen met het onverharde deel van het dorpsplein zorgt dit voor een groene zone in het dorp van Halle die een omvang heeft die in weinig andere gemeenten is terug te vinden. Daarnaast hypothekeert de bouw van de dorpszaal aansluitend aan de pastortuin op geen enkele manier de publieke toegankelijkheid of het gebruik voor educatieve activiteiten van de school.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

4. Er zijn alternatieve locaties (o.m. Villa Markey en de bestaande site van de parochiezaal) mogelijk die beter gelegen zijn.

De locatiekeuze van de dorpszaal werd bepaald door de in het kader van de ruimere PPS Halle weerhouden kandidaat-inschrijver, m.n. het n.a.v. de betrokken overheidsopdracht aangestelde team van experts bestaande uit o.m. een planoloog en een architect bij de opmaak van hun (realisatie)offerte en hun geactualiseerde visienota. De locatie werd in het (realisatie)bestek vrij gelaten. In het bestek werd enkel een lijst van verschillende sites weergegeven om de inschrijvers kennis te laten maken met de deelgemeente Halle. Ook de site 'Markey' werd in deze lijst opgenomen. Deze keuze werd in 2017 bevestigd door een ruimere (met zowel een historische, juridische en beleidsmatige, ruimtelijke en financiële analyse) alternatievenafweging opgemaakt door het bestuur van Zoersel zelf.

Alle vormen van gemeenschapsvoorzieningen worden bij voorkeur in de kern georganiseerd. Halle-Dorp en meer bepaald de site van de pastortuin beantwoordt volledig aan dat criterium. Met uitzondering van het dorpsplein beantwoorden alle andere voorgestelde locaties daar veel minder tot niet aan.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

5. De onduidelijkheid over het toekomstige gebruik en de maximumcapaciteit van 600 aanwezigen, houdt een risico op omgevingshinder in.

De capaciteit van de nieuw te bouwen dorpszaal is dezelfde als die van de bestaande parochiezaal, met name 190 zitplaatsen. Bij de aanvraag van de milieuvergunning werd door de architect wel melding gemaakt van het maximaal mogelijke aantal staanplaatsen (600 bij fuiven).

In de bestaande parochiezaal zijn er op basis van een brandweerverslag ook bij fuiven max. 190 personen toegelaten.

Het is geenszins de bedoeling om evenementen met een capaciteit van 600 personen toe te laten in de zaal. De vermelding van de maximumcapaciteit van 600 personen bij fuiven moet dan ook genuanceerd worden. In het nog op te maken gebruiksreglement zal de maximum capaciteit aan staanplaatsen worden terug gebracht tot 190, exact hetzelfde als de huidige parochiezaal.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

6. De ligging aan de hoofdbaan betekent een verkeersveiligheidsrisico.

De mobiliteits- en parkeerstudie die werd uitgevoerd door Anteagroup en die betrekking heeft op alle geplande ontwikkelingen in het kader van het PPS-project Halle heeft als conclusie dat er geen significante effecten worden verwacht inzake parkeerdruk, verkeersdruk en -veiligheid. De studie geeft wel een aantal aanbevelingen om de verkeerssituatie in Halle-Dorp te verbeteren maar die staan los van de reeds gerealiseerde of verwachte ontwikkelingen.

Specifiek voor de dorpszaal geldt dat er voldoende ruimte is op het perceel zelf om in- en uitrijden op een veilige manier te laten verlopen. De toegang tot de dorpszaal is 5 m breed waardoor personenwagens die sporadisch gelijk in- of uitrijden mekaar makkelijk kunnen wisselen. Voor de zaal is de verharding ruim 12 m breed waardoor wagens makkelijk kunnen manoeuvreren. Ook voor lichte vrachtwagens is er ruimte genoeg op het terrein van de dorpszaal om te parkeren en manoeuvreren. De verkeersveiligheid komt hier op geen enkel moment in het gedrang.

Voor bezoekers met de wagen worden o.m. parkeerplaatsen voorzien langs de Vogelzang van waaruit ze via een voetpad – en dus zonder passage langs Halle-Dorp – toegang krijgen tot de dorpszaal.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

7. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen en deze zijn niet goed ingericht.

De studie van Anteagroup toont aan dat de parkings voor de parochiezaal en de kerk inderdaad bezet zijn bij een toneelvoorstelling in de parochiezaal. Alle andere opgesomde mogelijke parkeeralternatieven in de omgeving hebben op dat moment echter max. 61 % van hun parkeercapaciteit bereikt. In totaal is van alle parkeergelegenheden in de onmiddellijke omgeving slechts 74 % bezet. Vandaar ook de conclusie dat de bouw van een dorpszaal met een gelijkaardige oppervlakte als de bestaande parochiezaal niet tot parkeerproblemen leidt.

Bovendien is het huidige mobiliteitsbeleid er op gericht dat parkeerplaatsen niet per definitie vlak voor de deur van een zaal moeten voorzien worden. Wandelaafstanden tot ca. 300 meter zijn in die zin zeker te verantwoorden én gangbaar. Dat maakt dat voor de nieuwe dorpszaal naast de parkeerplaatsen die zullen worden voorzien in het eerste deel van de Vogelzang o.m. de parking van het kerkhof, aan de kerk zelf, de school, het dorpsplein, voetbal en Bremberg als alternatief kunnen gebruikt worden.

De parkeerplaatsen aan de Vogelzang zijn ver genoeg van het kruispunt met Halle-Dorp gelegen zodat deze geen extra veiligheidsprobleem creëren. De ruimte voorzien voor het parkeren en manoeuvreren van geparkeerde wagens bedraagt in totaal 11 m wat overeenstemt met de ontwerprichtlijnen voor haaks parkeren op de rijweg zoals opgenomen in het vademecum duurzaam parkeerbeleid. De parkeerstroken langs Halle-Dorp hebben – zoals aangegeven op de plannen – een breedte van 2 meter wat strookt met de ontwerprichtlijnen in het vademecum duurzaam parkeerbeleid maar waar een breedte van 2,2 m meer aangewezen is.

Het bezwaar is ontvankelijk maar enkel gegrond wat betreft de breedte van de stroken voor langsparkeren.

8. Er zijn onvoldoende fietsenparkings en deze zijn fout gesitueerd.

De capaciteit van de nieuw te bouwen dorpszaal is dezelfde als die van de bestaande parochiezaal, met name 190 zitplaatsen. In de bestaande parochiezaal zijn er op basis van een brandweerverslag ook bij fuiven max. 190 personen toegelaten. In het nog op te maken gebruiksreglement zal de maximum capaciteit aan staanplaatsen worden terug gebracht tot 190, exact hetzelfde als de huidige parochiezaal.

Het aantal voorziene fietsenparkeerplaatsen – overigens aanzienlijk meer dan een de bestaande parochiezaal – is dan ook voldoende.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

9. De pastorij van Halle is een waardevol erfgoed dat onherstelbaar beschadigd zal worden.

De pastorie van Halle is sinds 5 oktober 2009 vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Dat betekent dat bij afgifte van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden hoe de erfgoedwaarde van het gebouw in acht wordt genomen.

Zoals ook in de beschrijvende nota werd weergegeven zal de nieuwe dorpszaal in nauwe relatie staan met de bestaande pastorie, die wordt opgewaardeerd met enkele kleine ingrepen, namelijk het vernieuwen van schrijnwerk en de dakbedekking in leien, en het reinigen van de gevel. Op deze manier wordt de erfgoedwaarde van het gebouw in acht genomen en voldoet de gemeente ook aan haar zorgplicht voor het in stand houden van haar bouwkundig erfgoed.

Om ruimte te maken voor de dorpszaal wordt één van de aanbousels gesloopt. Het gaat om de linker aanbouw die in het verleden al werd uitgebreid en heropgemets en die architecturaal weinig waarde heeft. Het verwijderen van deze uitbouw doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de pastorie. De linkerzijgevel waarin vandaag ook twee deuropeningen zijn(en die in het nieuwe plan miniem worden aangepast met het oog op een betere toegang tot de nieuwe dorpszaal) wordt behouden.

Tot slot wordt de erfgoedwaarde opgewaardeerd door de pastorie ook zichtbaarder te maken door de hoge haag waarachter zowel de pastorie als de pastorietuin verscholen ligt, lager te maken.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

10. Door o.m. de geplande bronbemaling is een groot aantal bomen bedreigd.

*Uit het sonderingsverslag van Avison met als referentie 924C*119383*A3620 blijkt dat het grondwaterpeil zich op 3m60 onder het maaiveld bevindt. De kelder wordt uitgegraven tot, ruim gerekend, 3m20 onder het maaiveld. Een intensieve bronbemaling is hier dus niet nodig zodat er geen grote impact op de omgeving zal zijn. De aannemer zal de nodige meldingen doen indien hij bronbemaling gebruikt.*

Daarnaast werd in het kader van de toegevoegde plannen voor de omgevingswerken aan de dorpszaal ook een gedetailleerd beplantingsplan toegevoegd wat de garantie biedt dat er niet zal worden ingeboet op het vlak van aanwezig groen.

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

11. De voorziene inrichting van de dorpszaal voldoet niet; aanpassingen maken de impact nog groter.

Bemerkingen over de inrichting van de polyvalente zaal zijn een subjectief gegeven en bovendien niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt in het kader van de voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning niet verder behandeld.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

12. De polyvalente zaal is te duur.

De bouw van een nieuwe dorpszaal is een beleidskeuze. Bemerkingen over de kostprijs van de nieuwe zaal zijn niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt in het kader van de voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning niet verder behandeld.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Marc De Maeseneer en Ida Janssens namens Overhal vzw, Koekoekdreef 28 in 2980 Zoersel:

1. Er zijn alternatieve locaties (o.m. Villa Markey en de bestaande site van de parochiezaal) mogelijk die beter gelegen zijn. De keuze van de pastorietuin als locatie voor de nieuwe dorpszaal druist in tegen de wens van de Hallenaren die meermaals werd uitgedrukt.

De locatiekeuze van de dorpszaal werd bepaald door de in het kader van de ruimere PPS Halle weerhouden kandidaat-inschrijver, m.n. het n.a.v. de betrokken overheidsopdracht aangestelde team van experts bestaande uit o.m. een planoloog en een architect bij de opmaak van hun (realisatie)offerte en hun geactualiseerde visienota. De locatie werd in het (realisatie)bestek vrij gelaten. In het bestek werd enkel een lijst van verschillende

sites weergegeven om de inschrijvers kennis te laten maken met de deelgemeente Halle. Ook de site 'Markey' werd in deze lijst opgenomen.

De stelling uit het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar waarnaar wordt verwezen en die vermeldt dat het louter verwijzen naar het PPS voorstel als locatiekeuze voor de dorpszaal onvoldoende is qua motivatie voor de inplanting van deze functie is onvolledig/niet correct. Deze keuze werd in 2017 bevestigd door een ruimere (met zowel een historische, juridische en beleidsmatige, ruimtelijke en financiële analyse) alternatievenafweging opgemaakt door het bestuur zelf. De locatiekeuze werd dus wel degelijk ruimer gemotiveerd dan enkel het louter verwijzen naar het PPS voorstel.

Alle vormen van gemeenschapsvoorzieningen worden bij voorkeur in de kern georganiseerd. Halle-

Dorp en meer bepaald de site van de pastorijtuin beantwoordt volledig aan dat criterium.

Met uitzondering van het dorpsplein beantwoorden alle andere voorgestelde locaties daar veel minder tot niet aan. De afstand tot de dichtstbij gelegen woningen is in de andere alternatieve locaties zelfs kleiner dan dat het geval is bij de site van de pastorij.

Het valt niet te ontkennen dat een groot aantal (meestal standaard) bezwaarschriften werden ingediend maar er is ook een groot deel van de inwoners van Halle dat wél achter de bouw van de dorpszaal op de site van de pastorij staat. De procedure van een openbaar onderzoek houdt in dat bezwaren, bemerkingen, bekommernissen kunnen worden gegeven. Als men akkoord is, wordt geen reactie verwacht. Het aantal bezwaren is uiteraard niet te verwaarlozen maar geeft zeker niet de mening weer van de hele Halse leefgemeenschap. Op basis van de adresgegevens van de bezwaarindieners moet overigens opgemerkt worden dat ca. 20 % van de bezwaarindieners geen deel uitmaakt van de leefgemeenschap van Halle (355 unieke adressen, waarvan 286 uit leefgemeenschap Halle, 36 uit Zoersel en Sint – Antonius en 33 uit andere gemeenten en steden).

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

2. De informatieverstrekking is onvolledig. Op het omgevingsloket is maar een beperkt aantal plannen raadpleegbaar.

De regelgeving voorziet niet dat er plannen of documenten op het publiek loket moeten staan. De regelgeving voorziet enkel dat het dossier bij de gemeente ter inzage moet liggen.

Daarnaast wordt duidelijk gesteld dat bij een mogelijke raadpleging in het kader van een openbaar onderzoek in het omgevingsloket slechts een beperkt aantal plannen beschikbaar zijn; dit omwille van auteursrechten en privacy-overwegingen. De gemeente heeft hierin geen enkele zeggenschap. De volledige set plannen in het kader van het nieuwe openbaar onderzoek kon ingekeken worden bij de dienst ruimtelijke ordening, zoals ook wettelijk is voorzien.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

3. Er wordt geen melding gemaakt van de correcte kadastrale gegevens.

In de toelichtingsnota ontbreekt inderdaad de opsomming van de kadastrale gegevens. Uit de plannen is voldoende duidelijk om welke percelen het gaat. De ontbrekende vermelding vormt alleszins geen argument om de gevoerde procedure in vraag te stellen. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond wat betreft de ontbrekende vermelding van de kadastrale percelen.

4. Er is geen advies van de GECORO over de toegevoegde documenten.

Met het toevoegen van de plannen voor de omgevingswerken is ingegaan op de vraag van de GECORO. De plannen werden niet voorafgaandelijk voor advies aan de GECORO voorgelegd wat op zich ook geen vereiste/verplichting is.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

5. De exploitatie-randvoorwaarden voor de dorpszaal worden niet beschreven.

De capaciteit van de nieuw te bouwen dorpszaal is dezelfde als die van de bestaande parochiezaal, met name 190 zitplaatsen. Bij de aanvraag van de milieuvergunning werd

door de architect wel melding gemaakt van het maximaal mogelijke aantal staanplaatsen (600 bij fuiven).

In de bestaande parochiezaal zijn er op basis van een brandweerverslag ook bij fuiven max. 190 personen toegelaten.

Het is geenszins de bedoeling om evenementen met een capaciteit van 600 personen toe te laten in de zaal. De vermelding van de maximumcapaciteit van 600 personen bij fuiven moet dan ook genuanceerd worden. In het nog op te maken gebruiksreglement zal de maximum capaciteit aan staanplaatsen worden terug gebracht tot 190, exact hetzelfde als de huidige parochiezaal.

Hetzelfde geldt voor de activiteiten die er zullen plaats vinden. Het gaat om een inrichting die door VLAREM beschouwd wordt als een "ingedeelde inrichting" waarbij het geluidsniveau de grens van 95 dB(A)_{L_{Aeq},15 min} niet zal worden overgeschreven. Dit wordt gegarandeerd door de in de wetgeving voorziene maatregelen (voorzien meetplaats, continue metingen, niveaus continu zichtbaar voor de verantwoordelijke).

Met een ongewijzigde capaciteit is het aannemelijk dat de frequentie van gebruik dezelfde zal zijn als bij de huidige parochiezaal. Op basis van het gebruik van de huidige parochiezaal voor 2018 en 2019 gaat het vooral om gebruik door verenigingen (toneel, OKRA enz.) voor allerhande activiteiten en voor koffietafels. De activiteiten die onder te brengen zijn onder de noemer (privé)feest zijn beperkt tot minder dan 10 per jaar.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

6. Het SOLARISE-project wordt niet gedocumenteerd.

Solarise bevordert de adoptie van zonne-energie in historische/openbare gebouwen en huishoudens. Het project Solarise speelt in op de programmadoelstelling SO 2.1: "Het bevorderen van het gebruik van koolstofarme technologieën en applicaties in sector die een potentieel hebben voor hoge reducties in broeikasgas emissies." Op deze manier ondersteunt Solarise de EU-doelstelling om 20% energieverbruik uit hernieuwbare energiebronnen te halen tegen 2020 en heeft een positieve impact op het milieu. Een documentatie/toelichting over gebruikte technieken vormt overigens geen onderdeel van de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Evenmin kan het ontbreken ervan beschouwd worden als een fundamenteel tekort dat tot nietigheid van de gevoerde procedure kan leiden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

7. Er is onduidelijkheid over de nieuw infiltratievoorziening.

De initieel voorziene infiltratieput blijft niet behouden. Enkel voor de sleuf voor RWA-leiding wordt over een lengte van 115 meter dieper gegraven. Het tracé wordt voorzien op de plaats waar op heden al verhardingen zijn voorzien en er vallen hier geen archeologische vondsten te verwachten. Indien nodig kan op dit tracé een proefsleuf gemaakt worden dat dieper ligt dan de voorgestelde 60cm van de archeologienota.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

8. De beschrijving en berekening van de infiltratievoorziening bevat een aantal tegenstrijdigheden (o.m. over verharde grondoppervlakte, de berekening voor de in mindering te brengen oppervlakte en het buffervolume).

De totale oppervlakte verhardingen die in rekening gebracht wordt voor de berekening van de infiltratie en buffercapaciteit is wel degelijk 860m², zoals ook vermeld in het formulier 'controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of melding'.

De oppervlakte die in mindering kan gebracht worden is inderdaad 119,82 m² in plaats van de vermelde 231 m². Hiermee rekening houdend, wordt een totale oppervlakte bekomen van 1.569 m² waarbij 39.000 gebufferd moet worden en waarbij de voorziening van 44.500 liter (excl. het volume in de putten (3 putten aan 2.000 liter/put) nog altijd ruim voldoende is.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

9. De voorziene infiltratievoorziening zal zijn doel missen.

Een infiltratievoorziening zorgt voor het infiltreren van regenwater in de ondergrond en komt dus ten goede van de watertafel. Het geïnfiltreerde water dient dus niet zijn weg te zoeken naar achterliggend terrein, maar naar de watertafel die in verbinding staat met achterliggend terrein. De zuidelijke bomen zullen geen hinder ondervinden van de gekozen infiltratiezone.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

10. De ligging aan de hoofdbaan betekent een verkeersveiligheidsrisico.

De mobiliteits- en parkeerstudie die werd uitgevoerd door Anteagroup en die betrekking heeft op alle geplande ontwikkelingen in het kader van het PPS-project Halle heeft als conclusie dat er geen significante effecten worden verwacht inzake parkeerdruk, verkeersdruk en -veiligheid. De studie geeft wel een aantal aanbevelingen om de verkeerssituatie in Halle-Dorp te verbeteren maar die staan los van de reeds gerealiseerde of verwachte ontwikkelingen, wat niet wegneemt dat ze wel ter harte zullen worden genomen.

Specifiek voor de dorpszaal geldt dat er voldoende ruimte is op het perceel zelf om in- en uitrijden op een veilige manier te laten verlopen. De toegang tot de dorpszaal is 5 m breed waardoor personenwagens die sporadisch gelijk in- of uitrijden mekaar makkelijk kunnen wisselen. Voor de zaal is de verharding ruim 10 m lang en (deels) 12 m breed waardoor wagens makkelijk kunnen manoeuvreren. Ook voor lichte vrachtwagens is er ruimte genoeg op het terrein van de dorpszaal om te parkeren, in en uit te laden en te manoeuvreren. De verkeersveiligheid komt hier op geen enkel moment in het gedrang.

Voor bezoekers met de wagen worden o.m. parkeerplaatsen voorzien langs de Vogelzang van waaruit ze via een voetpad – en dus zonder passage langs Halle-Dorp – toegang krijgen tot de dorpszaal.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

11. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen.

De studie van Anteagroup toont aan dat de parkings voor de parochiezaal en de kerk inderdaad bezet zijn bij een toneelvoorstelling in de parochiezaal. Alle andere opgesomde mogelijke parkeeralternatieven in de omgeving hebben op dat moment echter max. 61 % van hun parkeercapaciteit bereikt. In totaal is van alle parkeergelegenheden in de onmiddellijke omgeving slechts 74 % bezet. Vandaar ook de conclusie dat de bouw van een dorpszaal met een gelijkaardige oppervlakte als de bestaande parochiezaal niet tot parkeerproblemen leidt.

Bovendien is het huidige mobiliteitsbeleid er op gericht dat parkeerplaatsen niet per definitie vlak voor de deur van een zaal moeten voorzien worden. Wandelaafstanden tot ca. 300 meter zijn in die zin zeker te verantwoorden én gangbaar. Dat maakt dat voor de nieuwe dorpszaal naast de parkeerplaatsen die zullen worden voorzien in het eerste deel van de Vogelzang o.m. de parking van het kerkhof, de kerk zelf, de school, het dorpsplein, voetbal en Bremberg als alternatief kunnen gebruikt worden.

Indieners gaan nog steeds uit van een autogerichte denkwijze. Huidige tendensen binnen het mobiliteitsdenken gaan ervan uit dat we dienen te streven naar meer duurzame mobiliteit en verplaatsingen. Zelfs een kleine daling van het aantal parkeerplaatsen is in dat kader perfect te verantwoorden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

12. De verkeersveiligheid op de hoek Vogelzang/Halle-Dorp wordt nog meer in het gedrang gebracht door het kops parkeren en de slechte inrichting van deze parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen aan de Vogelzang zijn ver genoeg van het kruispunt met Halle-Dorp gelegen zodat deze geen extra veiligheidsprobleem creëren. De ruimte voorzien voor het parkeren en manoeuvreren van geparkeerde wagens bedraagt in totaal 11 m wat overeenstemt met de ontwerprichtlijnen voor haaks parkeren op de rijweg zoals opgenomen in het vademecum duurzaam parkeerbeleid.

Indieners gaan ervan uit dat wagens niet de volledige diepte van de parkeerplaats zullen gebruiken. In de praktijk stellen we, helaas, vaak het tegenovergestelde vast: wagens

die kops geparkeerd staan op kopse parkeerplaatsen die voldoen aan de normen, staan vaak nog met voorbumper over een aanliggend voetpad. Het uitgangspunt van dit bezwaar – auto's zullen niet volledige diepte gebruiken van de parkeerplaatsen – is slechts een aanname, die nergens is op gebaseerd.

De gevaarlijke situatie op de hoek Dorp-Vogelzang, met name zichtbaarheid, wordt op dit moment vooral gecreëerd door de aanwezige haag enerzijds, geparkeerde wagens voor de hoekwoning Halle-Dorp anderzijds. In het nieuwe inrichtingsplan is voorzien dat de haag tot op ooghoogte wordt teruggebracht, waardoor zichtbaarheid juist zal toenemen. De voorziene boom op het ontwerpplan staat ver genoeg van de hoek, zodat de zichtbaarheid gegarandeerd blijft.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

13. Het aantal parkeerplaatsen is niet correct weergegeven.

Indieners bezwaarschrift stellen voor om van parkeerplaatsen in Vogelzang langspaarplaatsen te maken in plaats van kopse parkeerplaatsen. Zelf geven ze aan dat er de-facto 12 plaatsen zijn, maar in de vergelijking zetten ze die zelf terug naar 9. Zelfs uitgaande van deze aanname (slechts 9 parkeerplaatsen in de Vogelzang), geven de indieners van het bezwaarschrift aan dat er 3 parkeerplaatsen verdwijnen tegenover de bestaande situatie. In het kader van een duurzaam parkeerbeleid in de dorpskern is een eventuele vermindering van het totaal aantal parkeerplaatsen met 3 eenheden perfect te beantwoorden. Indieners gaan nog steeds uit van een autogerichte denkwijze. Huidige tendensen binnen het mobiliteitsdenken gaan ervan uit dat we dienen te streven naar meer duurzame mobiliteit en verplaatsingen. Een kleine daling van het aantal parkeerplaatsen is in dat kader perfect te verantwoorden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

14. De snelheid binnen de zone 30 wordt niet gerespecteerd. De inrichting houdt geen rekening met fietsers.

Indieners gaan uit van een statistisch gegeven dat gemiddeld 85% van de wagens 45km/uur rijdt in een zone 30. Op dit moment zijn er echter nog geen objectieve cijfergegevens beschikbaar die dit statistisch gegeven ondersteunen.

Met een intensiteit van 8000 wagens per dag zouden aparte fietsvoorzieningen in een zone 30 mogelijk te verantwoorden zijn. In Halle-Dorp, tussen het kruispunt met de Vogelzang en het kruispunt met de Bergen, is echter slechts een beperkte openbare ruimte beschikbaar, die het onmogelijk maakt om voor elke verkeersdeelnemer (voetganger, fietsers, automobilist) een aparte zone af te bakenen. In Halle-Dorp is dus enkel gemengd verkeer de-facto een haalbare kaart. Deze stelling wordt o.a. ook al aangegeven door studiebureau Tridée, die de opmaak van het nieuw mobiliteitsplan begeleidt.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

15. De verlegging van de bushalte naar de rijweg (niet meer ingesprongen) vlak achter een flauwe bocht creëert een onveilige situatie en kan wellicht niet op de goedkeuring van De Lijn rekenen.

Het verleggen met de bushalte werd reeds met De Lijn overlegd. Zij hebben via mail op 3 juli 2019 hun akkoord verleend voor de verlegging van de bushalte.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

16. Er wordt geen zebrapad voorzien.

Indieners stellen zelf dat vanuit verkeerskundig oogpunt dit niet noodzakelijk is. Het is niet correct, dat er nog geen zebrapaden voorzien zijn. In de zone 30 zijn er 3 zebrapaden aangebracht ter hoogte van het kruispunt Halle-Dorp / Lindedreef.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

17. De mobiliteitsstudie is niet op maat en bevat foute informatie.

Indieners van het bezwaarschrift trekken de uitgevoerde mobiliteitsstudie in twijfel en stellen dat de studie van Antea gedeeltelijk gebaseerd is op bepaalde kerncijfers, op

basis waarvan het studiebureau Antea een berekening heeft gemaakt van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte.

N.a.v. van de opmaak van het gemeentelijk mobiliteitsplan heeft studiebureau Tridée een analyse gemaakt van de gebruikte kerncijfers en heeft hierover een 'second opinion' gegeven. Studiebureau Tridée bevestigt in de synthesesnota van het mobiliteitsplan dat gehanteerde normen en kerncijfers juist zijn, waardoor ze concluderen dat de resultaten van de studie correct zijn.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

18. Een uniek dorpszicht (aansluitend geheel van kerk, pastorie en pastortuin) verdwijnt.

Het geheel van kerk, pastorie en pastortuin blijft op zich bestaan. Tussen pastorie en kerk wordt het aanzicht nu ook al belemmerd door de fietsenstalling. Het uitzicht van de pastorie wijzigt weliswaar door de aanbouw maar het is niet dat het uitzicht verdwijnt. Ook de wijziging aan de pastortuin is beperkt. Er wordt een beperkt aantal (kleinere) bomen geveld maar het overgrote deel van de pastortuin blijft intact. Ook na de uitvoering van de omgevingswerken waarbij de haag aan de zijde Vogelzang zal worden verplaatst voor de realisatie van parkeerplaatsen en waarbij in de tuin nog een wandelpad en fietsenstalling wordt voorzien, blijft het overgrote deel van de pastortuin behouden. Tot nu is de pastortuin zelden publiek gebruikt of ontsloten. Met dit project wordt de pastortuin veel zichtbaarder/opener gemaakt wat een stimulans kan zijn voor een groter publiek gebruik.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

19. Een groen ankerpunt verdwijnt.

Door de bouw van de dorpszaal en de daarmee gepaard gaande omgevingswerken wordt slechts een beperkt deel van de pastortuin ingenomen. Het overgrote deel van het perceel blijft zijn groen karakter behouden. Samen met het onverharde deel van het dorpsplein zorgt dit voor een groene zone in het dorp van Halle die een omvang heeft die in weinig andere gemeenten is terug te vinden. Daarnaast hypothekeert de bouw van de dorpszaal aansluitend aan de pastortuin op geen enkele manier de publieke toegankelijkheid of het gebruik voor educatieve activiteiten van de school.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

20. De pastorie van Halle is een waardevol erfgoed dat onherstelbaar beschadigd zal worden.

De voorgestelde architectuur sluit niet aan bij de bestaande pastorie.

De pastorie van Halle is sinds 5 oktober 2009 vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Dat betekent dat bij afgifte van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden hoe de erfgoedwaarde van het gebouw in acht wordt genomen.

Zoals ook in de beschrijvende nota werd weergegeven zal de nieuwe dorpszaal in nauwe relatie staan met de bestaande pastorie, die wordt opgewaardeerd met enkele kleine ingrepen, namelijk het vernieuwen van schrijnwerk en de dakbedekking in leien, en het reinigen van de gevel. Op deze manier wordt de erfgoedwaarde van het gebouw in acht genomen en voldoet de gemeente ook aan haar zorgplicht voor het in stand houden van haar bouwkundig erfgoed.

Om ruimte te maken voor de dorpszaal wordt één van de aanbousels gesloopt. Het gaat om de linker aanbouw die in het verleden al werd uitgebreid en heropgemetst en die architecturaal weinig waarde heeft. Het verwijderen van deze uitbouw doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de pastorie. De linkerzijgevel waarin vandaag ook twee deuropeningen zijn (en die in het nieuwe plan miniem worden aangepast met het oog op een betere toegang tot de nieuwe dorpszaal) wordt behouden.

Tot slot wordt de erfgoedwaarde opgewaardeerd door de pastorie ook zichtbaarder te maken door de hoge haag waarachter zowel de pastorie als de pastortuin verscholen ligt, lager te maken.

Het antwoord op de vraag wat goede of passende architectuur is, kan niet eenduidig en definitief beantwoord worden. De bemerking dat de voorgestelde architectuur niet aansluit bij de bestaande pastorij is subjectief en een kwestie van persoonlijke smaak. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

21. De voorziene constructie voor de ingang van de kerk past niet bij de architectuur van de kerk.

Het antwoord op de vraag wat goede of passende architectuur is, kan niet eenduidig en definitief beantwoord worden.

De bemerking dat de voorgestelde architectuur niet aansluit bij de bestaande kerk is dan ook subjectief en een kwestie van persoonlijke smaak.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

22. Het pleintje voor de kerk wordt gehalveerd en quasi onbruikbaar gemaakt voor intredemoment of slotevenement van een viering.

De ruimte die er vandaag is, wordt in twee gedeeld door de middengeleider met beplanting. Dat maakt dat het gebruik als 'plein' nu ook reeds zijn beperkingen heeft.

In de voorgestelde inrichting van de zone voor de kerk blijft voldoende ruimte over om na afloop van een kerkdienst te blijven keuvelen. Hiertoe wordt het huidige kleine pleintje opgeheven om juist extra ruimte daartoe te creëren.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

23. De verbindingsweg voor de kerk zal een doorgangsweg worden.

Er is geen enkele intentie om van het huidige verbindingsweggetje voor de kerk een doorlopende weg te maken. Indien dit niet kan zonder, dan zal het met een paaltje worden gehandhaafd.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

24. Een groot aantal bomen is – o.m. door de voorziene bronbemaling – bedreigd of zal verdwijnen.

*Uit het sonderingsverslag van Avison met als referentie 924C*119383*A3620 blijkt dat het grondwaterpeil zich op 3m60 onder het maaiveld bevindt. De kelder wordt uitgegraven tot, ruim gerekend, 3m20 onder het maaiveld. Een intensieve bronbemaling is hier dus niet nodig zodat er geen grote impact op de omgeving zal zijn. De aannemer zal de nodige meldingen doen indien hij bronbemaling gebruikt.*

Daarnaast werd in het kader van de toegevoegde plannen voor de omgevingswerken aan de dorpszaal ook een gedetailleerd beplantingsplan toegevoegd wat de garantie biedt dat er niet zal worden ingeboet op het vlak van aanwezig groen.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

25. De voorziene inrichting van de dorpszaal voldoet niet.

Bemerkingen over de inrichting van de polyvalente zaal zijn een subjectief gegeven en bovendien niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt in het kader van de voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning niet verder behandeld.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Parochieteam Sint Martinus Halle:

1. De voorziene constructie voor de ingang van de kerk past niet bij de architectuur van de kerk.

Het antwoord op de vraag wat goede of passende architectuur is, kan niet eenduidig en definitief beantwoord worden.

De bemerking dat de voorgestelde architectuur niet aansluit bij de bestaande kerk is dan ook subjectief en een kwestie van persoonlijke smaak.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

2. Het pleintje voor de kerk wordt gehalveerd en quasi onbruikbaar gemaakt voor intredemoment of slotevenement van een viering.

De ruimte die er vandaag is, wordt in twee gedeeld door de middengeleider met beplanting. Dat maakt dat het gebruik als 'plein' nu ook reeds zijn beperkingen heeft. In de voorgestelde inrichting van de zone voor de kerk blijft voldoende ruimte over om na afloop van een kerkdienst te blijven keuvelen. Hiertoe wordt het huidige kleine pleintje opgeheven om juist extra ruimte daartoe te creëren. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Alain Faes, Kerkhofweg 9 in 2980 Zoersel:

1. Er zijn alternatieve locaties (o.m. Villa Markey en de bestaande site van de parochiezaal) mogelijk die beter gelegen zijn.

De locatiekeuze van de dorpszaal werd bepaald door de in het kader van de ruimere PPS Halle weerhouden kandidaat-inschrijver, m.n. het n.a.v. de betrokken overheidsopdracht aangestelde team van experts bestaande uit o.m. een planoloog en een architect bij de opmaak van hun (realisatie)offerte en hun geactualiseerde visienota. De locatie werd in het (realisatie)bestek vrij gelaten. In het bestek werd enkel een lijst van verschillende sites weergegeven om de inschrijvers kennis te laten maken met de deelgemeente Halle. Ook de site 'Markey' werd in deze lijst opgenomen. Deze keuze werd in 2017 bevestigd door een ruimere (met zowel een historische, juridische en beleidsmatige, ruimtelijke en financiële analyse) alternatievenafweging opgemaakt door het bestuur zelf.

Alle vormen van gemeenschapsvoorzieningen worden bij voorkeur in de kern georganiseerd. Halle-

Dorp en meer bepaald de site van de pastorijs tuin beantwoordt volledig aan dat criterium. Met uitzondering van het dorpsplein beantwoorden alle andere voorgestelde locaties daar veel minder tot niet aan.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

2. Een uniek dorpszicht (aansluitend geheel van kerk, pastorijs en pastorijs tuin) verdwijnt. *Het geheel van kerk, pastorijs en pastorijs tuin blijft op zich bestaan. Tussen pastorijs en kerk wordt het aanzicht nu ook al belemmerd door de fietsenstalling. Het uitzicht van de pastorijs wijzigt weliswaar door de aanbouw maar het is niet dat het uitzicht verdwijnt. Ook de wijziging aan de pastorijs tuin is beperkt. Er wordt een beperkt aantal (kleinere) bomen geveld maar het overgrote deel van de pastorijs tuin blijft intact. Ook na de uitvoering van de omgevingswerken waarbij de haag aan de zijde Vogelzang zal worden verplaatst voor de realisatie van parkeerplaatsen en waarbij in de tuin nog een wandelpad en fietsenstalling wordt voorzien, blijft het overgrote deel van de pastorijs tuin behouden. Tot nu is de pastorijs tuin zelden publiek gebruikt of ontsloten. Met dit project wordt de pastorijs tuin veel zichtbaarder/opener gemaakt wat een stimulans kan zijn voor een groter publiek gebruik.*

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

3. Een zaal met een capaciteit van 600 personen zorgt voor overlast in de buurt.

De capaciteit van de nieuw te bouwen dorpszaal is dezelfde als die van de bestaande parochiezaal, met name 190 zitplaatsen. In de bestaande parochiezaal zijn er op basis van een brandweerverslag ook bij fuiven max. 190 personen toegelaten. In het nog op te maken gebruiksreglement zal de maximum capaciteit aan staanplaatsen worden terug gebracht tot 190, exact hetzelfde als de huidige parochiezaal.

Het valt niet te ontkennen dat de bouw van de polyvalente zaal een impact zal hebben op de onmiddellijke omgeving maar die impact is niet groter dan bij de bestaande zaal waar in het verleden overigens nooit klachten over overlast te horen waren.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

4. De architectuur van de nieuwe zaal past niet in de dorpskern.

Het antwoord op de vraag wat goede of passende architectuur is, kan niet eenduidig en definitief beantwoord worden.

De bemerking dat de voorgestelde architectuur niet past in de dorpskern is dan ook subjectief en een kwestie van persoonlijke smaak.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

5. De voorziene inrichting van de dorpszaal voldoet niet.

Bemerkingen over de inrichting van de polyvalente zaal zijn een subjectief gegeven en bovendien niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt in het kader van de voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning niet verder behandeld. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

6. De polyvalente zaal is te duur.

De bouw van een nieuwe dorpszaal is een beleidskeuze. Bemerkingen over de kostprijs van de nieuwe zaal zijn niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar wordt in het kader van de voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning niet verder behandeld. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

7. Het negatieve advies van de GECORO werd niet gecommuniceerd.

In de vergunning die door het schepencollege werd verleend op 28 januari 2019 werd naast alle bezwaarschriften ook het advies van de GECORO vermeld, samen met het standpunt dat het schepencollege inneemt t.o.v. dit advies. De omgevingsvergunning is een publiek document dat door iedereen kan ingekeken worden. Alle individuele bezwaarindieners ontvingen bovendien een afschrift van deze beslissing. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Jan Denissen , voorzitter Heemkundige Kring Zoersel vzw

1. De gemeente verwaarloost haar zorgplicht voor het bouwkundig erfgoed. Het annex tegen de linker zijgevel mag niet worden afgebroken. Een zaal is enkel toelaatbaar als ze volledig los staat van de bestaande pastorie.

De pastorie van Halle is sinds 5 oktober 2009 vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Dat betekent dat bij afgifte van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden hoe de erfgoedwaarde van het gebouw in acht wordt genomen.

Zoals ook in de beschrijvende nota werd weergegeven zal de nieuwe dorpszaal in nauwe relatie staan met de bestaande pastorie, die wordt opgewaardeerd met enkele kleine ingrepen, namelijk het vernieuwen van schrijnwerk en de dakbedekking in leien, en het reinigen van de gevel. Op deze manier wordt de erfgoedwaarde van het gebouw in acht genomen en voldoet de gemeente ook aan haar zorgplicht voor het in stand houden van haar bouwkundig erfgoed.

Om ruimte te maken voor de dorpszaal wordt één van de aanbouwsels gesloopt. Het gaat om de linker aanbouw die in het verleden al werd uitgebreid en heropgemetst en die architecturaal weinig waarde heeft. Het verwijderen van deze uitbouw doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van de pastorie. De linkerzijgevel waarin vandaag ook twee deuropeningen zijn(en die in het nieuwe plan miniem worden aangepast met het oog op een betere toegang tot de nieuwe dorpszaal) wordt behouden.

Tot slot wordt de erfgoedwaarde opgewaardeerd door de pastorie ook zichtbaarder te maken door de hoge haag waarachter zowel de pastorie als de pastorietuin verscholen ligt, lager te maken.

Het bouwen van een zaal los van de bestaande pastorie zou een grotere inname van de pastorietuin wat niet wenselijk is. Bovendien heeft het aaneensluitend realiseren van de zaal aan de pastorie het voordeel dat de pastorie hierdoor eveneens toegankelijk wordt gemaakt voor rolstoelgebruikers.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

2. Door de inrichting van het buitenterras moet de volledige beplanting en bomen worden gerooid.

Naar aanleiding van de dorpszaal wordt een beperkt aantal bomen geveld. De bewering dat de volledige beplanting en bomen worden gerooid bij de omgevingsaanleg is niet correct. Het terras aan de dorpszaal wordt niet verhard en enkel de bomen die de groei

van andere bomen bemoeilijken zullen worden verwijderd. Waar mogelijk worden bijkomende aanplantingen gedaan.

Daarnaast werd in het kader van de toegevoegde plannen voor de omgevingswerken aan de dorpszaal ook een gedetailleerd beplantingsplan toegevoegd wat de garantie biedt dat er niet zal worden ingeboet op het vlak van aanwezig groen.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

3. Om voldoende parkeerruimte te creëren zal de linker haag verdwijnen wat ook de teloorgang betekent van de eigenheid en beslotenheid van de pastorijtuin.

Het ganse concept rond de inplanting van de dorpszaal in de pastorijtuin heeft net als bedoeling om de nu onzichtbare en gesloten pastorijtuin open te trekken. De bestaande haag zal verplaatst worden en lager gemaakt worden zodat er nog een afscheiding blijft maar wat het geheel van dorpszaal en pastorij veel beter zichtbaar maakt wat het dorpszicht ten goede zal komen.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

4. Er zijn alternatieve locaties (o.m. Villa Markey en de bestaande site van de parochiezaal) mogelijk die beter gelegen zijn.

De locatiekeuze van de dorpszaal werd bepaald door de in het kader van de ruimere PPS Halle weerhouden kandidaat-inschrijver, m.n. het n.a.v. de betrokken overheidsopdracht aangestelde team van experts bestaande uit o.m. een planoloog en een architect bij de opmaak van hun (realisatie)offerte en hun geactualiseerde visienota. De locatie werd in het (realisatie)bestek vrij gelaten. In het bestek werd enkel een lijst van verschillende sites weergegeven om de inschrijvers kennis te laten maken met de deelgemeente Halle. Ook de site 'Markey' werd in deze lijst opgenomen. Deze keuze werd in 2017 bevestigd door een ruimere (met zowel een historische, juridische en beleidsmatige, ruimtelijke en financiële analyse) alternatievenafweging opgemaakt door het bestuur zelf.

Alle vormen van gemeenschapsvoorzieningen worden bij voorkeur in de kern georganiseerd. Halle-Dorp en meer bepaald de site van de pastorijtuin beantwoordt volledig aan dat criterium. Met uitzondering van het dorpsplein beantwoorden alle andere voorgestelde locaties daar veel minder tot niet aan.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Kantoor Wouters, Halle-Dorp 38 in 2980 Zoersel:

1. Verplaatsen van de bushalte zorgt voor hinder : parkeerplaatsen verdwijnen, uitlaatgassen komen in het kantoor terecht, bij slecht weer zal de klantenruimte gebruikt worden als wachtruimte, vrees voor wateroverlast door realisatie verhoogd perron.

Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen voorzien in de onmiddellijke omgeving van het bankkantoor. In de nabijheid van de bushalte zal de nodige infrastructuur worden voorzien zodat busreizigers bij slecht weer beschermt worden.

Bij de aanleg van de nieuwe halte zal uiteraard rekening worden gehouden met de bestaande woningen zodat wateroverlast vermeden wordt.

De sporadische passage van bussen zal voor minder uitlaatgassen zorgen dan het veel frequenter aan- en afrijden van personenwagens.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Sabine Verschoore namens Hallephar, Halle-Dorp 29 in 2980 Zoersel:

1. De aankondiging van het nieuwe openbaar onderzoek verschilt in niets met het eerste openbaar onderzoek.

De aankondiging van het tweede openbaar onderzoek vermeldt duidelijk dat er aan het dossier nieuwe plannen werden toegevoegd over de omgevingsaanleg rond de dorpszaal (met beplantingsplan en inventaris van te verwijderen bomen) en een archeologienota.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

2. De informatieverstrekking is onvolledig. Op het omgevingsloket is maar een beperkt aantal plannen raadpleegbaar.

De regelgeving voorziet niet dat er plannen of documenten op het publiek loket moeten staan. De regelgeving voorziet enkel dat het dossier bij de gemeente ter inzage moet liggen.

Daarnaast wordt duidelijk gesteld dat bij een mogelijke raadpleging in het kader van een openbaar onderzoek in het omgevingsloket slechts een beperkt aantal plannen beschikbaar zijn; dit omwille van auteursrechten en privacy-overwegingen. De gemeente heeft hierin geen enkele zeggenschap. De volledige set plannen in het kader van het nieuwe openbaar onderzoek kon ingekeken worden bij de dienst ruimtelijke ordening, zoals ook wettelijk is voorzien.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

3. Het totaalconcept ontbreekt.

Met toevoeging van de plannen voor de omgevingswerken voor het geheel van kerk, pastorie en bijhorende tuin werd het totale programma voor de geplande werken op deze site helemaal uitgetekend.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

4. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien die voorbehouden zijn voor de bezoekers van de apotheek.

Het exclusief voorzien van parkeerplaatsen op het openbaar domein ten voordele van handelszaken is niet mogelijk, noch wenselijk. Het invoeren van een (beperkte) blauwe zone in Halle-Dorp kan beletten dat parkeerplaatsen permanent worden ingenomen.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

5. Er is onvoldoende parkeergelegenheid voorzien in de onmiddellijke omgeving van de feestzaal.

De studie van Antea Group toont aan dat de parkings voor de parochiezaal en de kerk inderdaad bezet zijn bij een toneelvoorstelling in de parochiezaal. Alle andere opgesomde mogelijke parkeeralternatieven in de omgeving hebben op dat moment echter max. 61 % van hun parkeer capaciteit bereikt. In totaal is van alle parkeergelegenheden in de onmiddellijke omgeving slechts 74 % bezet. Vandaar ook de conclusie dat de bouw van een dorpszaal met een gelijkaardige oppervlakte als de bestaande parochiezaal niet tot parkeerproblemen leidt.

Bovendien is het huidige mobiliteitsbeleid er op gericht dat parkeerplaatsen niet per definitie vlak voor de deur van een zaal moeten voorzien worden. Wandelaafstanden tot ca. 300 meter zijn in die zin zeker te verantwoorden én gangbaar. Dat maakt dat voor de nieuwe dorpszaal naast de parkeerplaatsen die zullen worden voorzien in het eerste deel van de Vogelzang o.m. de parking van het kerkhof, de school, het dorpsplein, voetbal en Bremberg als alternatief kunnen gebruikt worden.

Indieners gaan nog steeds uit van een autogerichte denkwijze. Huidige tendensen binnen het mobiliteitsdenken gaan ervan uit dat we dienen te streven naar meer duurzame mobiliteit en verplaatsingen. Zelfs een kleine daling van het aantal parkeerplaatsen is in dat kader perfect te verantwoorden.

Een vergelijking met de nodige parkeerplaatsen voor feestzalen zoals Domein Martinus of 's Graevenhof houdt geen steek omdat die een heel andere capaciteit en ander doelpubliek hebben.

De capaciteit van de nieuw te bouwen dorpszaal is dezelfde als die van de bestaande parochiezaal, met name 190 zitplaatsen. In de bestaande parochiezaal zijn er op basis van een brandweerverslag ook bij fuiven max. 190 personen toegelaten. In het nog op te maken gebruiksreglement zal de maximum capaciteit aan staanplaatsen worden terug gebracht tot 190, exact hetzelfde als de huidige parochiezaal.

De activiteiten voor de dorpszaal zijn, net zoals in de bestaande parochiezaal, lokaal gericht en zijn in niets – dus ook niet qua mobiliteitsimpact – te vergelijken met feestzalen van bovenlokaal niveau.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

5. De exploitatie-randvoorwaarden voor de dorpszaal worden niet beschreven.

De capaciteit van de nieuw te bouwen dorpszaal is dezelfde als die van de bestaande parochiezaal, met name 190 zitplaatsen. Bij de aanvraag van de milieuvergunning werd door de architect wel melding gemaakt van het maximaal mogelijke aantal staanplaatsen (600 bij fuiven).

In de bestaande parochiezaal zijn er op basis van een brandweerverslag ook bij fuiven max. 190 personen toegelaten.

Het is geenszins de bedoeling om evenementen met een capaciteit van 600 personen toe te laten in de zaal. De vermelding van de maximumcapaciteit van 600 personen bij fuiven moet dan ook genuanceerd worden. In het nog op te maken gebruiksreglement zal de maximum capaciteit aan staanplaatsen worden terug gebracht tot 190, exact hetzelfde als de huidige parochiezaal.

Hetzelfde geldt voor de activiteiten die er zullen plaats vinden. Het gaat om een inrichting die door VLAREM beschouwd wordt als een "ingedeelde inrichting" waarbij het geluidsniveau de grens van 95 dB(A)_{L_{Aeq},15 min} niet zal worden overgeschreven. Dit wordt gegarandeerd door de in de wetgeving voorziene maatregelen (voorzien meetplaats, continue metingen, niveaus continu zichtbaar voor de verantwoordelijke).

Met een ongewijzigde capaciteit is het aannemelijk dat de frequentie van gebruik dezelfde zal zijn als bij de huidige parochiezaal. Op basis van het gebruik van de huidige parochiezaal voor 2018 en 2019 gaat het vooral om gebruik door verenigingen (toneel, OKRA enz.) voor allerlei activiteiten en voor koffietafels.

De activiteiten die onder te brengen zijn onder de noemer (privé)feest zijn beperkt tot minder dan 10 per jaar.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

6. Overlast wordt onvoldoende gespreid in de gemeente.

Alle mogelijke vormen van gemeenschapsvoorzieningen, handel en horeca worden bij voorkeur in de kern van de gemeente georganiseerd waar ze ook thuis horen. Het wonen langs de hoofdstraat van een Dorp maakt dat daar zulke ontwikkelingen mogelijk en/of te verwachten zijn.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Het college van burgemeester en schepenen formuleert nog een reactie op het initiële verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Met de aanpassingen en toegevoegde plannen voor de omgevingswerken worden de tekortkomingen in het initiële dossier weggewerkt.

Er werden de nodige aanpassingen gedaan zodat het project de watertoets doorstaat

Het eerder ingenomen standpunt van de POA dat het project niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening of niet functioneel inpasbaar is, wordt niet bijgetreden:

** Het volume van de dorpszaal is zonder discussie inpasbaar in de omgeving. Met een hoogte van 5,89 m blijft het volume onder de meeste andere volumes in de onmiddellijke omgeving met een aantal meergezinswoningen met twee bouwlagen en hellend dak.*

De dorpszaal heeft verder geen impact op de aangrenzende eigendommen op het vlak van lichtinval, bezonning of privacy (inkijk).

Uiteraard heeft de inplanting van een constructie op de plaats waar vandaag een tuin is een impact op de omgeving; dat geldt niet enkel voor de pastorijtuin. De impact wordt door het lage volume zo beperkt mogelijk gehouden en is alleszins minder dan dat in de tuin bv. een zaal los van de pastorij zou worden gebouwd (wat op zich perfect mogelijk is).

Het verweven van gemeenschapsvoorzieningen en wonen in de kern is geen vreemd gegeven, in tegendeel.

** Gemeenschapsvoorzieningen zijn per definitie functioneel inpasbaar in de kern.*

De bestemming van de zaal is wel degelijk duidelijk: ze dient ter vervanging van de bestaande parochiezaal en zal dienen voor verenigingen, voorstellingen en feesten. In

het verslag van de POA wordt aangegeven dat dit niet verder wordt toegelicht omdat de frequentie van gebruik niet gekend is.

Er werd reeds vermeld dat de zaal dezelfde omvang en capaciteit (max. 190 personen). Het is dan ook aannemelijk dat de frequentie van gebruik dezelfde zal zijn als bij de huidige parochiezaal. Op basis van het gebruik van de huidige parochiezaal voor 2018 en 2019 gaat het vooral om gebruik door verenigingen (toneel, OKRA enz.) voor allerlei activiteiten en voor koffietafels.

De activiteiten die onder te brengen zijn onder de noemer (privé)feest zijn beperkt tot minder dan 10 per jaar.

* Volgens rubriek 32.1.1° van het VLAREM wordt de dorpszaal beschouwd als een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting.

Dit houdt in dat het geluidsniveau de grens van 95 dB(A)_{L_{Aeq},15 min} niet mag overschreden worden. Dit wordt gegarandeerd door de in de wetgeving voorziene maatregelen (voorzien meetplaats, continue metingen, niveaus continu zichtbaar voor de verantwoordelijke).

Daarnaast voorziet het VLAREM nog een aantal specifieke bepalingen met betrekking tot ontspanningsinrichtingen (o.m. duidelijke melding van het aantal max. toegelaten personen – cfr. hoofdstuk 5.32 van het VLAREM)

* De stelling uit het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar waarnaar wordt verwezen en die vermeldt dat het louter verwijzen naar het PPS voorstel als locatiekeuze voor de dorpszaal onvoldoende is qua motivatie voor de inplanting van deze functie is onvolledig/niet correct. Deze keuze werd in 2017 bevestigd door een ruimere (met zowel een historische, juridische en beleidsmatige, ruimtelijke en financiële analyse) alternatievenafweging opgemaakt door het bestuur zelf. De locatiekeuze werd dus wel degelijk ruimer gemotiveerd dan enkel het louter verwijzen naar het PPS voorstel.

- Voor wat betreft het mobiliteitsaspect wordt gesteld dat de mobiliteitsstudie onduidelijk is:

* De uitgevoerde mobiliteitsstudie wordt in twijfel getrokken. Er wordt gesteld dat de studie van Antea gedeeltelijk gebaseerd is op bepaalde kerncijfers, op basis waarvan het studiebureau Antea een berekening heeft gemaakt van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte.

N.a.v. van de opmaak van het gemeentelijk mobiliteitsplan heeft studiebureau Tridée een analyse gemaakt van de gebruikte kerncijfers en heeft hierover een 'second opinion' gegeven. Studiebureau Tridée bevestigt in de synthesesnota van het mobiliteitsplan dat gehanteerde normen en kerncijfers juist zijn, waardoor ze concluderen dat de resultaten van de studie correct zijn.

* Het is niet correct om te stellen dat er in de onmiddellijke omgeving van de zaal geen nieuwe parkeerplaatsen worden voorzien. De toegevoegde plannen over de omgevingswerken maken duidelijk dat er in de onmiddellijke omgeving van de zaal wel degelijk parkeerplaatsen worden voorzien i.f.v. de nieuwe dorpszaal.

Het wordt voorgesteld alsof er door de bouw van de nieuwe dorpszaal (met eenzelfde capaciteit als de bestaande dorpszaal) een groot parkeerprobleem zal ontstaan terwijl de bestaande parkeercapaciteit quasi dezelfde blijft. Er wordt nog steeds uitgegaan van een autogerichte denkwijze. Huidige tendenzen binnen het mobiliteitsdenken gaan ervan uit dat we dienen te streven naar meer duurzame mobiliteit en verplaatsingen. Dat geldt bij uitstek voor een lokale dorpszaal.

* Er is voldoende ruimte op het perceel zelf om in- en uitrijden op een veilige manier te laten verlopen. De toegang tot de dorpszaal is 5 m breed waardoor personenwagens die sporadisch gelijk in- of uitrijden mekaar makkelijk kunnen wisselen. Voor de zaal is de verharding ruim 10 m lang en (deels) 12 m breed waardoor wagens makkelijk kunnen manoeuvreren. Ook voor lichte vrachtwagens is er ruimte genoeg op het terrein van de

dorpszaal om te parkeren, uit of in te laden en te manoeuvreren. De verkeersveiligheid komt hier op geen enkel moment in het gedrang.

Voor bezoekers met de wagen worden o.m. parkeerplaatsen voorzien langs de Vogelzang van waaruit ze via een voetpad – en dus zonder passage langs Halle-Dorp – toegang krijgen tot de dorpszaal.

Eveneens werden de adviesinstanties opnieuw om advies gevraagd.

- Fluvius System Operator heeft haar vorig advies op 10 september 2019 herhaald.
- Pidpa Riolering heeft haar vorig advies op 16 september 2019 herhaald.
- Het Agentschap Natuur en Bos heeft n.a.v. de nieuwe adviesvraag geen advies gegeven.
- INTER heeft op 4 oktober 2019 haar advies in eerste aanleg hernomen.
- De brandweer heeft op 24 september 2019 een voorwaardelijk gunstig advies gegeven:

Op onderstaande opgesomde artikels zijn inbreuken vastgesteld:

A: art. 6.1.2.1

Hierdoor:

zijn niet alle maatregelen getroffen om schadelijke gevolgen van een brand te beperken.

De hulpverleningszone geeft een gunstig brandpreventieverslag mits naleving van volgende voorwaarden:

- *de lift moet in de ondergrondse bouwlaag voorzien worden als een sas door:*
- *ofwel een 0-sas te creëren door het plaatsen van een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI130*
- *Ofwel elke deur die uitkomt op de lift zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI130 te maken*

De aanvraag komt nog steeds niet voor vergunning in aanmerking, ondanks de in graad van beroep bijgebrachte stukken.

De aanpassingen en uitbreiding van de aanvraag met omgevingswerken betreffen nagenoeg allemaal wijzigingen aan het publieke domein, die alles bij elkaar genomen een gemeenteraadsbeslissing vereisen. Enkel de gemeenteraad is bevoegd voor de zaak der wegen. Dossiers ingediend voor 1 september 2019 vallen nog niet onder het gemeentewegendecreet. Doordat een gemeenteraadsbeslissing over al de wijzigingen aan het openbare domein niet aanwezig is en niet meer tijds binnen de lopende procedure verkregen kan worden, kan de aanvraag niet vergund worden.

Daarnaast zijn Vogelzang en Halle-Dorp ook buurtwegen, namelijk respectievelijk weg nr. 46 en weg nr. 5. Voor Halle-Dorp is een rooilijn bepaald. Vogelzang geeft een probleem wat betreft de buurtweg aangezien het openbare domein verbreed worden voor het dwarsparkeren van wagens. Aangezien dossiers ingediend voor 1 september 2019 nog onder de buurtwegenwetgeving ressorteren, kan voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.

Nu het omgevingsplan beschikbaar is blijkt wel degelijk dat er een aanzienlijk deel van de pastorijtuin in beslag genomen zal worden, veel meer dan de aanvrager initieel voorgaf, namelijk voor het parkeren van auto's en fietsenstalling. De gedeeltelijke aantasting van dit kwalitatief en historisch waardevol stukje groen, wordt betreurd. Het plan voorziet wel een aantal nieuwe voetgangersdoorsteken. Deze worden wel toegejuicht, het publieke karakter van de tuin wordt in de verf gezet en het gebruik ervan wordt hierdoor gestimuleerd.

De mobiliteitsimpact blijft moeilijk in te schatten. De mobiliteitsstudie is vaag wat betreft de noodzakelijke parkings voor het project en de parkeermogelijkheden in de omgeving.

Een dergelijk project zou toch extra parkeergelegenheid nabij het gevraagde moeten beschikbaar hebben, waarvan zeker is dat deze op het moment van een activiteit ook beschikbaar is. De studie is hier niet duidelijk over (zie verslag POA).

Er wordt met dit omgevingsplan voorzien in 45 parkeerplaatsen op de openbare weg (waarvan 3 voor andersvaliden en één waarop een boom staat). Deze vervangen 19 bestaande parkeerplaatsen. Er worden dus ongeveer 25 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Dit lijkt onvoldoende in verhouding tot de capaciteit van de zaal. Ook in bezwaren wordt de vrees aangegeven voor de bijkomende parkeerdruk.

Bovendien kunnen er vragen gesteld worden bij de wenselijkheid van een reeks parkings met dwarsparkeren ter hoogte van de Vogelzang. Dit zal het lokale en rustige karakter van deze straat verstoren, los van de aanwezigheid van de feestzaal zelf.

De bijkomende fietsenstalling ter vervanging van de bestaande kan aanvaard worden. Of het realistisch is deze fietsenstalling temidden van de groenaanplanting te voorzien, is wel maar de vraag.

Het is niet duidelijk wat er met de bestaande bushalte zal gebeuren. Momenteel is er een speciale busstop-zone voorzien langsheen de weg maar deze is niet meer zichtbaar op de plannen, evenmin als de halte zelf.

De verharding ter hoogte en rond het nieuwe gebouw is nog steeds zeer summier. Hoe leveranciers en artiesten hun materiaal stallen of ter plaatse krijgen is niet duidelijk.

Wat betreft de hemelwatertoets wordt eveneens geconstateerd dat het waterbergend vermogen van de tuin meer afneemt dan initieel, nu een deel van deze tuin in beslag genomen wordt door bijkomende verhardingen in functie van parking. Een deel van deze verhardingen worden in waterdoorlatende materialen voorzien maar zeker niet alle. Gelet op de watergevoeligheid van de omgeving en de bufferende eigenschappen van de tuin is het opportuun om dit waterbergend vermogen maximaal te behouden. Daarnaast wordt de opmerking herhaald m.b.t. het praktisch haalbaar zijn van een kelder in een gebied met een hoge grondwatertafel.

De gemeente brengt nog steeds geen duidelijkheid over het maximaal aantal toegelaten personen. Dat in de toekomst een gebruiksreglement zal opgesteld worden verschaft geen enkele garantie.

Ook wat eventuele geluidsoverlast betreft, beperkt de gemeente zich tot het opmerken dat het gevraagde zich aan de Vlarem-regelgeving zal moeten houden. Concrete maatregelen hoe dit bereikt zal worden, worden niet meegegeven.

Voor het overige blijven de bedenkingen van de POA behouden m.b.t. waterhuishouding, visuele impact, geluidsoverlast, hinder voor de omgeving...

***Voorgesteld wordt het origineel standpunt van de POA te behouden:
Geen vergunning wordt verleend.***

De uiterste beslissingsdatum voor de deputatie is 21 november 2019

De provinciale omgevingsambtenaar

{pa_handtekening1}