

VERSLAG VAN DE PROVINCIAAL 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.

SAMENVATTING

Aanvraag: het verbouwen van de pastorie en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting te Zoersel

Bestreden beslissing CBS: vergunning verleend (aanvrager is gemeentebestuur)

- *In functie van de gemeenschap, kadert in PPS, ter vervanging bestaande parochiezaal*
- *Inpasbaar in de kern*
- *Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, mobiliteitsstudie*
- *Makkelijk bereikbaar*
- *Het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) L Aeq,15 min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is.*
- *Aanleg omgeving volgt nog*

Beroeper = omwonenden

- *Locatie wordt in vraag gesteld*
- *Verkeers- en parkeerproblematiek: onveilige situatie + geen parkeerplaatsen voorzien in het project, andere parkeerplaatsen te ver + al ingenomen door andere functies*
- *Geen aanleg omgeving, moet nu al bekend zijn*
- *Geluidsoverlast*
- *Inrichting zaal niet praktisch*
- *Hemelwaterput en infiltratievoorziening te klein*
- *Grondwatertafelverlaging geeft schade aan bomen in de tuin*
- *Teniet doen van erfgoedwaarde van de site, versnippering van de tuin*

Voorstel POA: ongunstig

- *Mobiliteitsimpact moeilijk in te schatten door ontbreken aanleg omgeving
 - *geen parkeerplaatsen/fietsenstallingen; Als er parkings voorzien worden in aanvraag omgevingsaanleg moet dit al bekend zijn, werkelijke inname pastorijtuin kan niet ingeschat worden.**
- *Gelegen in overstromingsgevoelig gebied (ROG): geen duidelijkheid over de impact van toekomstige verhardingen die wel het gevolg zullen zijn van het voorwerp van voorliggende aanvraag*
- *Geen maatregelen aangetoond om geluidshinder voor omgeving te beperken*
- *Advies Cvba Fluvius System Operator; i.v.m. middenspanningscabine die ontbreekt in de aanvraag*

Hoorzitting: Ja

Voorgestelde deputatiezitting: 27 juni 2019

Uiterste datum deputatiezitting: 25 juli 2019

DOSSIERGEGEVENS

Referentie omgevingsloket: 2018111440

Referentie provincie: OMBER-2019-0183

Op 12 oktober 2018 heeft Elisabeth Verstreken met als adres Sniederspad 139, 2980 Zoersel, burgemeester van Zoersel en Kristof Janssens met als adres Eugene Verbiststraat 52, 2900 Schoten, algemeen directeur, voor het gemeentebestuur van Zoersel met als adres Handelslei 167, 2980 Zoersel een vergunningsaanvraag ingediend voor het verbouwen van de pastorie en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting, op een terrein gelegen te Zoersel, Halle-Dorp 32, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nrs. 531 C 0, 529 B 0.

Het college van burgemeester en schepenen van Zoersel heeft op 28 januari 2019 de vergunning verleend.

Tegen dat besluit heeft VZW Overhal met adres Koekoekdreef op 5 maart 2019 een beroep bij de deputatie van de provincie Antwerpen ingesteld. De beroeper wordt vertegenwoordigd door Sylvie Doggen van Desdalex advocaten.

Het beroep werd ontvankelijk en volledig verklaard op 1 april 2019.

Het beroep moet worden behandeld volgens de Gewone procedure zonder POVC.

OMSCHRIJVING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG

De vergunningsaanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen;
- ingedeelde inrichtingen of activiteiten

VERGUNNINGSAANVRAAG ZOALS INITIEEL INGEDIEND OP 12 OKTOBER 2018

Omschrijving van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de oprichting van een polyvalente dorpszaal in de tuin horende bij de bestaande pastorie van Halle. Deze pastorie is sinds 5 oktober 2009 bouwkundig erfgoed. De nieuwe feestzaal zal tegen de pastorie aangebouwd worden aan de oostelijk zijde, na afbraak van een bestaande aanbouw, verharding en garage. Er dienen ook 7 bomen geroid te worden alsook een paar hagen. Elders in de tuin wordt ook een buitenberging afgebroken.

De polyvalente zaal zal een breedte hebben van 18,14m en een diepte van 28,87m. De hoogte bedraagt 4,15m. Het gehele gebouw wordt onderkelderd. Sanitaire voorzieningen, technieken en bergingen worden in deze kelder voorzien. Keuken, foyer, bar en zaal bevinden zich bovengronds.

De pastorie ondergaat geen veranderingen. Het schrijnwerk wordt vervangen, de dakbedekking wordt vernieuwd en de gevel wordt gezandstraald. Er worden wel 2 nieuwe doorgangen voorzien in de zijgevel naar de nieuwe zaal.

De aanvraag voorziet verder niet in de (her)aanleg van de omgeving.

Omschrijving van de aanvraag voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag strekt ertoe:

- een nieuwe ingedeelde inrichting of activiteit te exploiteren

De aanvraag omvat volgende rubrieken:

Rubriek 32.1.1°: inrichting met muziekactiviteiten, feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) L Aeq,15 min en ≤95 dB(A) LAeq,15min is.

Het college van burgemeester en schepenen nam akte van deze klasse 3-melding.

Aangevraagde duur en fasering

De vergunningsaanvraag werd gedaan geheel voor onbepaalde duur.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER TIJDENS DE PROCEDURE IN EERSTE AANLEG

De aanvrager wijzigde tijdens de procedure in eerste aanleg zijn vergunningsaanvraag op 24 januari 2019 als volgt:

Aanpassingen ter tegemoetkoming aan de opmerkingen van de brandweer in haar initieel ongunstig advies. De opmerkingen waren de volgende:

- *een aantal uitgangen van de zaal waren niet gelegen in tegenovergestelde zones van het compartiment. De uitgangen zouden evenredig moeten verdeeld zijn. Dit werd aangepast.*
- *extra draagbare of mobiele snelblussers te voorzien in de zaal op het gelijkvloers.*

BESTREDEN BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Het college van burgemeester en schepenen van Zoersel heeft op 28 januari 2019 de omgevingsvergunning verleend.

De motivering luidt (samengevat) als volgt:

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaren en motiveert de beslissing als volgt:

De aanvraag voor de renovatie van de pastorie en het bouwen van een nieuwe polyvalente dorpszaal kadert in het PPS-project Halle. Dit project heeft als doelstelling o.m. om voor een nieuwe dynamiek te zorgen op tal van maatschappelijke terreinen.

De bouw van een polyvalente dorpszaal ledigt de nood aan een hedendaagse gemeenschapsinfrastructuur en gebeurt op schaal van Halle. Ze zorgt voor ontmoetingskansen, is door haar centrale ligging in het Dorp makkelijk bereikbaar en toegankelijk en zorgt voor de verweving van woonfuncties met gemeenschapsvoorzieningen op een locatie waar dit ook gewenst is.

Parallel met de aanvraag werd een mobiliteits- en parkeerstudie gedaan. De studie heeft als conclusie weliswaar dat er geen significante effecten worden verwacht inzake parkeerdruk, verkeersdrukte en -veiligheid maar er worden ook een aantal aanbevelingen gedaan om de verkeerssituatie in Halle-Dorp te verbeteren. Het realiseren van een aantal van die aanbevelingen maakt dat de omgeving verkeersveiliger kan worden gemaakt wat het project een extra meerwaarde geeft.

Door het toegankelijk maken van de pastortuin wordt een publieke ruimte gecreëerd die ontmoetingskansen versterkt. De mogelijkheden voor het organiseren van allerhande activiteiten zowel indoor als outdoor nemen door het geplande project sterk toe.

De nog in te dienen aanvraag voor de omgevingsaanleg (o.m. parkeerplaatsen en fietsenstalling) zal de aanvraag voor de polyvalente dorpszaal vervolledigen en verduidelijken.

Op het vlak van waterhuishouding is het aan te bevelen dat nog de nodige voorzieningen worden getroffen voor het plaatsen van infiltratieputten op het terrein.

De aanvraag voor de renovatie van de pastortuin en het bouwen van een nieuwe polyvalente dorpszaal wordt gunstig geadviseerd.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 28/01/2019 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is :

- het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*
- één week voor de start van de werken een afspraak te maken met de landmeter die door het schepencollege werd aangesteld. De landmeter komt dan ter plaatse voor het aangeven van de voorgevelbouwlijn, de bouwpas en het opmaken van een plaatsbeschrijving. Er wordt een inventaris gemaakt van de algemene staat van de weg, de aanplantingen, het straatmeubilair, de nutsvoorzieningen en andere openbare elementen. De bouwheer ondertekent deze plaatsbeschrijving voor akkoord. Na het beëindigen van de werken volgt een nieuwe plaatsbeschrijving. Vastgestelde beschadigingen vallen ten laste van de bouwheer.*
- de door de bouwheer ondertekende lijst met 'gemeentelijke bouwonderrichtingen' die als bijlage aan de vergunning werd gehecht en er integraal deel van uit maakt, strikt na te leven. Tevens wordt er akte genomen van de melding, voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) met inrichtingsnummer 2018143, zijnde een polyvalente zaal in 2980 Zoersel, Halle Dorp 32, afdeling 2, sectie C nrs. 531 C en 529 B, omvattende:
 - Rubriek 32.1.1°: inrichting met muziekactiviteiten, feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) L Aeq,15 min en ≤ 95 dB(A) L Aeq,15min is.**

De plannen en het meldingsdossier waarop deze akte gebaseerd is, maken integraal deel uit van de meldingsakte.

De aktenaam is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM.

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van het VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

De dag na de datum van de betekening van deze meldingsakte kan de iioa geëxploiteerd

worden.

ARGUMENTATIE BEROEP

BEROEPER

Het **beroepschrift** van **vzw Overhal** luidt (samengevat) als volgt:

De beroeper betreurt dat de pastorijtuin niet behouden wordt. Dat was nochtans een initiële belofte. Dit is een grove nalatigheid van de gemeente, want druist in tegen de eerdere communicatie met haar bewoners en haar verenigingen.

Er zijn genoeg alternatieve locaties voorhanden. De pastorij en de tuin hoeven niet opgeofferd te worden. Deze alternatieven werden echter niet onderzocht.

Er was ook de mogelijkheid om de feestzaal in Villa Markey te voorzien. Er is daar voldoende ruimte en de ligging in het centrum is ideaal.

De afweging van de gemeente over de locatie was niet objectief. Wanneer deze objectief was zou de huidige locatie niet als de beste geselecteerd zijn.

De gemeente is volgens de beroeper geen eigenaar van de locatie maar de Kerkfabriek. De gemeente toont niet aan dat zij de werkelijke eigenaar op de hoogte heeft gebracht van haar intenties.

Er is geen omgevingsvergunningsaanvraag voor de inrichting van de ganse site. Nochtans omvatte het oorspronkelijke masterplan PPS Halle wel expliciet de omgevingswerken. De omgevingswerken en voorliggende aanvraag zijn volgens de beroeper onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Er werd geen rekening gehouden met het advies van de GECORO dat stelt dat een beeld van de totale ontwikkeling voorhanden moet zijn.

De berekende hemelwaterput en infiltratievoorziening zijn te klein. Het voorziene hergebruik wordt te hoog ingeschat.

Gelet op het ontbreken van de omgevingsinrichting kan er ook geen realistische inschatting gemaakt worden van de mobiliteitsimpact.

Ook wat betreft mobiliteit werden de alternatieven niet bekeken.

Het mobiliteitsadvies van Antea dateert bovendien van 2017 terwijl de plannen in oktober 2018 nog door de gemeente werden aangepast.

Er is geen rekening gehouden met alle vervoersbewegingen, alle vervoersbewegingen moeten geschieden langs één toegang die uitkomt op de hoofdbaan. Er is geen laad- en loszone voorzien. Er is geen kiss en ride voorzien. Ook fietsers en voetgangers gebruiken deze ene ingang. Dit leidt tot onveilige situaties.

Elke bijkomende ingang zal ten koste gaan van de tuin of het aantal parkeerplaatsen.

Op de hoofdbaan is een fietspad gepland, dat deze in- en uitrit zal gaan kruisen. Daar dient nu reeds rekening mee te worden gehouden.

Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voorhanden. De beroeper gelooft niet in de beredeneerde aannames van de gemeente bij gebrek aan kencijfers. De studie van Antea is louter giswerk. De huidige parking aan zaal Sint Maarten wordt nu al aan 140% benut. De parking aan de kerk staat ook steeds vol. Er is geen afdoende voetgangersverbinding tussen deze parking en de geplande zaal.

De parkeerplaatsen rondom de school worden 's avonds benut voor de activiteiten van de sportzaal. De wandelafstand van deze parkeerplaatsen is 350m wat ondoenbaar is voor oudere gebruikers. De kortste wandelweg is verkeersonveilig.

De gemeente verwijst verder naar mogelijke kopse parkeerplaatsen langsheen de Vogelzang. Deze parkeerplaatsen zijn niet opgenomen in de omgevingsvergunning-aanvraag. Als deze gerealiseerd moeten worden zal de haag van de pastorijtuin naar achteren geplaatst moeten worden.

De inname van alle parkeerplaatsen op de hoofdbaan zal tot gevolg hebben dat er geen parkeerplaatsen meer zijn voor de bewoners en de handelaars. Dit zal vooral problematisch worden voor de apotheker aan de overzijde van de zaal, vooral als deze van wacht is. Het invoeren van een blauwe zone in Halle-Dorp die kan beletten dat alle parkeerplaatsen permanent ingenomen worden, zal geen baat hebben, aangezien de wachtregeling vooral 's nachts en in het weekend van toepassing is. De parking voor de kerk moet voorbehouden blijven voor kerkbezoekers en mensen die lokale handelaars bezoeken.

Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voor mindervaliden. In de huidige aanvraag werden nog geen parkeerplaatsen ingetekend. Dat zal gebeuren bij de aanvraag voor de omgevingsaanleg. Hier zullen een aantal parkeerplaatsen voor andersvaliden voorzien worden, aldus de gemeente. De beroeper is van mening dat de aanvraag voor de parkings en de omgeving samen met de dorpszaal ingediend moet worden.

De gemeente heeft geen uitbreiding van het aantal fietsparkeerplaatsen voorzien. De gemeente gaat uit van het bestaande aantal fietsparkeerplaatsen aan de bushalte. Dit is echter ruim onvoldoende. Men gaat immers letterlijk uit van 600 personen die in de feestzaal kunnen fuiven. Bovendien heeft de bestaande fietsenstalling onvoldoende fysieke en architecturale kwaliteiten. Ook hier verschuilt de gemeente zich achter de loze bewering dat deze nog wel een fietsenstalling zal voorzien.

Halle-Dorp is het enige dorp waar een aansluitend geheel van pastorij, pastorijtuin en kerk bestaat. In de wijde omgeving van de Voorkempen is een dergelijk mooi behouden geheel zeer zeldzaam. Het is een waardevol en kenmerkend dorpszicht. De bestaande pastorij is vastgesteld als erfgoed.

De schaal van het project verstoort en overschrijdt de schaal van dit dorpszicht. Er zal een zaalkomen van 5,61m hoog met een zichtbreedte van ruim 17m. De inplanting is voorzien midden in de tuin, de tuin wordt in het midden opgedeeld in twee stukken, die elk op zich geen ruimtegevoel meer zullen scheppen. De plaats die overblijft na de bouw van de zaal is thans zone met struiken en bomen, een zone die minder open en bruikbaar zal zijn als tuin.

De footprint van de zaal op zich is 15% maar er is nog geen rekening van de terreininname door parking en fietsenstalling waardoor nog meer van de tuin verloren zal gaan. Daar is in deze aanvraag nog geen zicht op.

Het argument dat de tuin meer publiek gebruikt zal worden, houdt geen steek. De tuin kan ook opengesteld worden zonder er een feestzaal in te ploffen.

De afstand van de buitenwacht van de zaal tot de dichtstbij staande woning is minder dan 30m. Dit wordt op de inplantingsplannen niet weergegeven. Dit zal wellicht leiden tot geluidsoverlast voor omwonenden. Er worden geen milderende maatregelen beschreven of op plan aangeduid. Gelet op het materiaalgebruik: glas, steeldeck en beton moet toch verwacht worden dat milderende maatregelen noodzakelijk gaan zijn.

Het is helemaal niet duidelijk welke activiteiten er zullen komen en met welke frequentie, hoeveel personen... Er wordt vooropgesteld dat het geluidsniveau van 95dB(A)LAeq,15min nooit zal overschreden worden, waardoor de dorpszaal conform Vlareem een klasse 3-inrichting betreft. Hoe kan men dit garanderen als men niet duidelijk weet hoe deze activiteiten zich zullen ontplooiën? Alle randvoorwaarden voor de exploitatie van de zaal ontbreken.

De gemeente beweert dat op basis van brandweereisen het aantal personen beperkt moet blijven tot 190 mensen terwijl de maximum capaciteit 600 mensen is. Waarom zou men deze capaciteit dan voorzien als men ze toch moet beperken?

De gemeente heeft een gebruiksreglement beloofd, maar dit is er tot op heden niet, een jaar na deze belofte.

De voorgestelde architectuur sluit niet aan bij de 19^{de} eeuwse, vroeg 20^{ste} eeuwse neoklassieke geest van het geheel van pastorie, tuin en kerk.

De gemeente legt het advies Erfgoed Voorkempen en de opmerkingen van de Gecoro naast zich neer.

Er zullen bomen moeten gerooid worden. Deze bomen maken onderdeel uit van dit unieke dorpszicht. De diepe omvangrijke kelder en de daarmee gepaard gaande bemaling, zal de grondwaterstand beïnvloeden wat bijna alle bomen in de tuin niet ten goede zal komen gelet op hun nabijheid bij het project. De gemeente vermeldt een heraanplant van bomen maar voorziet dit geenszins als voorwaarde in de omgevingsvergunning.

De beroeper heeft bedenkingen bij de inrichting van de zaal: de keuken is zeer klein, er is amper werkruimte en geen enkel raam. De draairichting van de buitendeur is niet praktisch. Er is geen aparte toegang voor leveranciers. De bar is te klein, de drankenkoeling/berging is onvoldoende. De centrale foyer waar het drukste zal zijn is zodanig dat een vlotte en veilige doorgang niet gegarandeerd kan worden, door alle mogelijke passagestromen. Alle sanitaire voorzieningen zijn ondergronds. Dit betekent dat er een pomp moet voorzien worden, wat een bron voor allerlei problemen kan vormen. De mogelijkheden voor ouderen en andersvaliden zijn weerom beperkt (slechts één mindervalidentoilet). Dit verkleint het doelpubliek van de zaal, wat niet de bedoeling kan zijn.

Er is nooit iets gebeurd met de feedback van verenigingen, toch een belangrijke gebruikersgroep.

Alle sanitaire voorzieningen zijn ondergronds. Dit betekent dat er een pomp moet voorzien worden, wat een bron voor allerlei problemen kan vormen.

ADVIEZEN ¹

¹ De wijze waarop wordt omgegaan met de adviezen van de adviesinstanties, het adviserend schepencollege en de provinciale omgevingsambtenaar of POVC, lees je verder onder 'Beoordeling'.

ADVIESINSTANTIES

Brandweerzone Rand heeft **in eerste aanleg** op 16 november 2018 ongunstig advies uitgebracht.

De plannen werden in functie van dit advies aangepast.

Brandweerzone Rand heeft **in eerste aanleg** op 24 januari 2019 voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Inter heeft **in eerste aanleg** op 15 november 2018 gunstig advies uitgebracht.

Pidpa Riolering heeft **in eerste aanleg** op voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Cvba Fluvius System Operator heeft **in eerste aanleg** op 19 oktober 2018 advies uitgebracht. Dit advies luidt (samengevat) als volgt:

Op deze locatie is het onmogelijk om het standaardvermogen te leveren via het bestaande laagspanningsnet. De afstand tot de bestaande middenspanningscabine is van die aard dat er een bijkomende distributiecabine dient te worden ingeplant. Hiervoor dient de bouwheer een lokaal/grond ter onzer beschikking te stellen waarin dedistributienetbeheerder de nodige apparatuur zal plaatsen om een nieuwe middenspanningscabine in uit te rusten. Het lokaal/grond ter onzer beschikking dient in de basisakte te worden opgenomen evenals de erfdienstbaarheden voor aanleg van de nutsleidingen. U kunt contact opnemen met de dienst Patrimonium Turnhout, bereikbaar op het telefoonnummer 078/35.35.34 of via het mailadres eandis-kemp-patrimonium@eandis.be. Dit advies blijft 1 jaar geldig. Tevens is er gasnet aanwezig voor residentieel gebruik.

Het Agentschap Natuur en Bos heeft **over de vergunningsaanvraag in beroep** geen advies uitgebracht.

De provinciale dienst Waterbeleid heeft **over de vergunningsaanvraag in beroep** op 18 juli 2019 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Dit advies luidt (samengevat) als volgt:

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De dakoppervlakte (exclusief groendak) van de nieuwe zaal en de bestaande pastorij watert af naar een hemelwaterput van 15.000 liter, die overloopt naar een infiltratieput. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletspoelingen in de nieuwe polyvalente zaal.

De grotere hemelwaterput kan aanvaard worden, aangezien de leegstand anders te groot wordt.

Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor bv. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (en eventueel als waswater). Het verplichte hergebruik van

hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt een verharde oppervlakte van 218.57m² in mindering gebracht bovenop de 60m² die standaard voor een basis hemelwaterput wordt afgetrokken. De 60m² voor de basis hemelwaterput zit mee vervat in de berekening voor het verhoogd hergebruik en mag dus niet dubbel afgetrokken worden. Daarnaast wordt het hergebruik ingeschat op 360L/dag, gebaseerd op een IE van 20 met een gebruiksfactor van 0.5. Deze inschatting wordt verder niet verantwoord of onderbouwd. Wanneer er geen detailberekening of specifieke gegevens ter beschikking zijn, wordt voor het RWA systeem beter gerekend met 1 plaats = 1/30 IE (zie code goede praktijk riolering).

De feestzaal is voorzien voor 190 personen. Het hergebruik dient berekend te worden aan een 'dagelijkse voltijdse' aanwezigheid van 6.5 personen. Met een toiletverbruik van 30L/d/persoon wordt het hergebruik ingeschat op 195L/dag. De rekentool watertoets laat met deze gegevens toe een verharde oppervlakte van 119.82m².

De infiltratievoorziening moet gedimensioneerd worden op een verharde oppervlakte van 100m² groendak (50% ingerekend) + 325m² dak zaal + 148m² dak pastorie - 120m² = 453m². De infiltratievoorziening moet bijgevolg een minimaal infiltratievolume van 11.325L en een minimaal infiltratieoppervlakte van 18.12m². De infiltratievoorziening moet boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand voorzien worden.

Voorwaarde:

- Er mag slechts een oppervlakte van 119.82m² in mindering gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening, tenzij een hogere bezetting kan gegarandeerd worden.
- De infiltratievoorziening moet bijgevolg een minimaal infiltratievolume van 11.325L en een minimaal infiltratieoppervlakte van 18.12m².
- De infiltratievoorziening moet boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand voorzien worden.

De inplanting van de nieuwe feestzaal blijft buiten de laagste zones van het perceel. Er wordt geen negatieve impact verwacht op de beperkte kans op wateroverlast. De tuinzone moet op het bestaande maaiveld behouden blijven, zodat deze eventueel kan blijven dienen als beperkte opvang van overstromingswater.

GEMEENTE

De **gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA) van Zoersel** heeft op 17 januari 2019 over de aanvraag een voorwaardelijk gunstig verslag uitgebracht.

Dit advies van de GOA luidt (samengevat) als volgt:

De aanvraag voor de renovatie van de pastorie en het bouwen van een nieuwe polyvalente dorpszaal kadert in het PPS-project Halle. Dit project heeft als doelstelling o.m. om voor een nieuwe dynamiek te zorgen op tal van maatschappelijke terreinen.

De bouw van een polyvalente dorpszaal ledigt de nood aan een hedendaagse gemeenschapsinfrastructuur en gebeurt op schaal van Halle. Ze zorgt voor ontmoetingskansen, is door haar centrale ligging in het Dorp makkelijk bereikbaar en toegankelijk en zorgt voor de verweving van woonfuncties met gemeenschapsvoorzieningen op een locatie waar dit ook gewenst is.

Parallel met de aanvraag werd een mobiliteits- en parkeerstudie gedaan. De studie heeft als conclusie weliswaar dat er geen significante effecten worden verwacht inzake parkeerdruk, verkeersdrukte en -veiligheid maar er worden ook een aantal aanbevelingen gedaan om de verkeerssituatie in Halle-Dorp te verbeteren. Het realiseren

van een aantal van die aanbevelingen maakt dat de omgeving verkeersveiliger kan worden gemaakt wat het project een extra meerwaarde geeft.

Door het toegankelijk maken van de pastortuin wordt een publieke ruimte gecreëerd die ontmoetingskansen versterkt. De mogelijkheden voor het organiseren van allerhande activiteiten zowel indoor als outdoor nemen door het geplande project sterk toe.

De nog in te dienen aanvraag voor de omgevingsaanleg (o.m. parkeerplaatsen en fietsenstalling) zal de aanvraag voor de polyvalente dorpszaal vervolledigen en verduidelijken.

Op het vlak van waterhuishouding is het aan te bevelen dat nog de nodige voorzieningen worden getroffen voor het plaatsen van infiltratieputten op het terrein.

De aanvraag voor de renovatie van de pastortij en het bouwen van een nieuwe polyvalente dorpszaal wordt gunstig geadviseerd.

Als bijkomende maatregel moet worden bekeken of de installatie van infiltratieputten mogelijk is om voldoende regenwater te laten infiltreren op eigen terrein.

Het blijft de ambitie van de gemeente om de nieuwe dorpszaal en de gerenoveerde pastortij voldoende zichtbaar te maken en te integreren binnen de omgeving. Tegelijk wordt er geïnvesteerd in de uitbreiding van het bestaande netwerk van trage wegen.

De dagverdeling is sterk gerelateerd aan het type activiteit dat er plaatsvindt, en zal daardoor ook variëren. Algemeen kan worden aangenomen dat deze verkeersgeneratie buiten de traditionele piekuren valt.

Specifiek wordt er voor de dorpszaal geen parkeeroverdruk verwacht. Het aantal parkeerplaatsen aan de dorpszaal zelf blijft beperkt, maar er zijn voldoende alternatieve parkeerplaatsen voorhanden binnen een aanvaardbare wandelafstand van 500m.

De bestaande fietsenberging op het plein voor de kerk kan mee ingezet worden als fietsenberging voor bezoekers van de dorpszaal.

De nieuwe dorpszaal wordt opgevat als een constructie van één bouwlaag, om als ondergeschikt te blijven aan de bestaande pastortij. Het volume van de uitbreiding wordt ook achteruit geplaatst ten opzichte van de voorgevellijn van de pastortij. Het bestaande gebouw blijft zo duidelijk herkenbaar als een autonome entiteit. De nodige ruimte voor de zaal wordt bereikt door het lage volume plaatselijk te verhogen.

Het karakter van de pastortuin blijft bewaard en wordt uitgespeeld in de inplanting van het nieuwe ontwerp.

De iioa omvat:

- rubriek 32.1.1°: inrichting met muziekactiviteiten, feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting $> 85 \text{ dB(A) LAeq,15 min}$ en $\leq 95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ is.

De iioa is louter en alleen in de 3^e klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3 §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden.

De aanvraag voor de renovatie van de pastortij en het bouwen van een nieuwe polyvalente dorpszaal wordt gunstig geadviseerd.

VLAREM beschouwt de dorpszaal als een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting. Er wordt vooropgesteld dat het geluidsniveau van $95 \text{ dB(A) LAeq,15min}$ nooit zal worden overschreden en bijgevolg volstaat het te melden dat

de dorpszaal conform VLAREM een klasse 3 betreft. Deze melding zit vervat in deze aanvraag voor omgevingsvergunning.

Het gemeentebestuur van Zoersel, Handelslei 167 in 2980 Zoersel, meldde de exploitatie van een nieuwe inrichting van klasse 3. Het betreft het verbouwen van de pastorij en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting, waar occasioneel muziekactiviteiten plaatsvinden (Vlaremrubriek van toepassing: 32.1.1^o) op het perceel gelegen in 2980 Zoersel, Halle-Dorp 32, afd. 2, sectie C, nrs. 529/b en 531/c.

De exploitatie van een inrichting van klasse 3 is volledig en mag worden aangevat.

Het **college van burgemeester en schepenen van Zoersel** heeft naar **aanleiding van het beroep** haar standpunt bevestigd op 14 juni 2019.

OPENBAAR ONDERZOEK²

In eerste aanleg is een openbaar onderzoek georganiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 408 typebezwaarschriften ontvangen met in totaal 427 handtekeningen en 16 afzonderlijke bezwaarschriften ontvangen. De bezwaren luiden (samengevat) als volgt:

- teloorgang van het unieke dorpszicht
- verdwijnen van een groen ankerpunt
- geen afdoende onderzoek naar alternatieve locaties
- er zijn locaties die beter gelegen zijn
- onduidelijkheid over de maximum capaciteit van de zaal: 600 aanwezigen houdt een veiligheidsrisico in
- onvoldoende parkeergelegenheid, druk op omgeving zal toenemen, parkeerplaatsen in de omgeving reeds overbezet
- te weinig parkeerplaatsen voor mindervaliden
- onvoldoende fietsparkings
- schade aan waardevol erfgoed
- een groot aantal bomen dreigt te verdwijnen
- voorziene keuken is te klein, de bar is te klein en niet goed ingericht
- geen vlotte doorgang in foyer
- slechte akoestiek in polyvalente zaal, deze kan ook niet verduisterd worden
- sanitair is ondergronds, zonder personenlift
- ondergrondse bergruimte is onpraktisch
- polyvalente zaal is te duur
- innovatieve klimatisatietechnologie is te duur voor sporadisch gebruik
- geen individueel overleg met bezwaarindiener
- geen nood aan nieuwe zaal, beter de parochiezaal te vernieuwen
- pastorijtuin zou beter toegankelijk gesteld worden
- geluidsoverlast (o.a. door verdwijnen bomen)
- onveilige enige toegang vanop de hoofdbaan is onveilig
- functie hoort niet thuis in een woonwijk
- onvoldoende maatregelen m.b.t. hemelwater, enkel een hemelwaterput van

² Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke redenen haar beslissing verantwoordt. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

- 10.000 liter, geen infiltratie
- perceelsgegevens zijn niet correct
 - er wordt niet bewezen dat gemeente eigenaar is
 - de omgevingsinrichting moet deel uitmaken van voorliggende aanvraag
 - exploitatierandvoorwaarden worden onvoldoende omschreven
 - geen milderende maatregelen om geluidsoverlast te vermijden
 - mogelijke milieuschade door verlaging grondwaterstand bij bemaling
 - het Solarise-project wordt niet gedocumenteerd waardoor milieu-impact niet in te schatten is
 - gebruikte technieken worden niet toegelicht
 - de informatieverstrekking is onvolledig
 - waardevermindering aanpalende eigendommen
 - toenemende verkeersdrukke
 - inplanting te kort bij omwonenden
 - grote hinder tijdens de werken
 - extra belasting kruispunt Vogelzang/Halle-Dorp
 - gebruiksmogelijkheden van de zaal zijn beperkt
 - nieuwe ontwikkelingen moeten op maat van het dorp en in overleg met bevolking
 - toekomstig gebruik is onduidelijk
 - de verkeersstudie van Antea is achterhaald, de nieuwe zaal heeft een grotere capaciteit dan initieel
 - zaal wordt tegen de historische pastorie aangebouwd
 - bijkomende parkeerruimte zal de tuin nog meer hypothekeren

BEOORDELING

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning (OVD), het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (DIHB), het decreet Natuurbehoud, en hun uitvoeringsbesluiten³.

Opmerking meldingsplichte aspecten

Het project is zowel aan de vergunningsplicht als aan de meldingsplicht onderworpen.

De in eerste aanleg verleende omgevingsvergunning geldt ook als aktename voor het deel van het project dat meldingsplichtig is. De omgevingsvergunning in eerste aanleg zal blijven gelden als meldingsakte, ongeacht de beslissing van de deputatie.

Administratieve lus

Er werd een onregelmatigheid in de procedure vastgesteld, die tot de vernietiging van de beslissing zou kunnen leiden, zodat de administratieve lus toegepast dient te worden.

De onregelmatigheid omvat:

³ De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. De vergunningsaanvraag wordt beoordeeld onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed, en houdt derhalve geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens art. 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten, zoals het hebben van bouwrecht, erfdiensbaarheden, ..., tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

- het advies van de provinciale dienst Waterbeleid werd niet tijdig gevraagd.

Deze onregelmatigheid werd hersteld door:

- de termijn te verlengen zodat alsnog dit advies kon opgevraagd worden.

De toepassing van de administratieve lus wordt in de zitting van 27 juni 2019 beslist.

Wanneer toepassing wordt gemaakt van de administratieve lus, wordt overeenkomstig artikel 66 §2 van het Omgevingsvergunningsdecreet de beslissingstermijn van rechtswege eenmalig met 60 dagen verlengd.

De toepassing van de administratieve lus met de termijnverlenging werd aan de aanvrager/beroepsindiener(s) meegedeeld via het loket op 21 juni 2019.

Het advies van de provinciale dienst Waterbeleid werd bezorgd op het loket op 18 juli 2019.

PLANOLOGISCHE TOETS

- Gewestplan: Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977): woongebied
- Verordening(en): gewestelijke hemelwaterverordening d.d. 05/07/2013
- Water : deels recent overstroomd gebied/effectief overstromingsgevoelig gebied, deels niet overstromingsgevoelig gebied.

VCRO: niet OK

- Gewestplan: wel
- Gewestelijke verordening hemelwater: wel
- Watertoets: niet
- Milieueffectenrapport (artikel 4.7.14) VCRO: niet vereist
- Brandweeradvies: voorwaardelijk gunstig

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebieden.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied (ROG).

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een

aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Het gevraagde voorziet een hemelwaterput van 15.000 liter met overloop naar een infiltratieput van 10.000 liter.

De hemelwaterput is ruimer gedimensioneerd dan maximaal toegelaten is in de hemelwaterverordening (maximum 10.000 liter). Omwille van de specifieke functie waarbij het hemelwater gerecupereerd wordt voor het spoelen van 9 toiletten, is deze afwijking aanvaardbaar.

Het advies van de provinciale dienst Waterbeleid d.d. 18/07/2019 is voorwaardelijk gunstig. Dit advies luidt als volgt:

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De dakoppervlakte (exclusief groendak) van de nieuwe zaal en de bestaande pastorij watert af naar een hemelwaterput van 15.000 liter, die overloopt naar een infiltratieput. Het opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletspoelingen in de nieuwe polyvalente zaal.

De grotere hemelwaterput kan aanvaard worden, aangezien de leegstand anders te groot wordt.

Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor bv. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater (en eventueel als waswater). Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning en wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt een verharde oppervlakte van 218.57m² in mindering gebracht bovenop de 60m² die standaard voor een basis hemelwaterput wordt afgetrokken. De 60m² voor de basis hemelwaterput zit mee vervat in de berekening voor het verhoogd hergebruik en mag dus niet dubbel afgetrokken worden. Daarnaast wordt het hergebruik ingeschat op 360L/dag, gebaseerd op een IE van 20 met een gebruiksfactor van 0.5. Deze inschatting wordt verder niet verantwoord of onderbouwd. Wanneer er geen detailberekening of specifieke gegevens ter beschikking zijn, wordt voor het RWA systeem beter gerekend met 1 plaats = 1/30 IE (zie code goede praktijk riolering).

De feestzaal is voorzien voor 190 personen. Het hergebruik dient berekend te worden aan een 'dagelijkse voltijdse' aanwezigheid van 6.5 personen. Met een toiletverbruik van 30L/d/persoon wordt het hergebruik ingeschat op 195L/dag. De rekentool watertoets laat met deze gegevens toe een verharde oppervlakte van 119.82m².

De infiltratievoorziening moet gedimensioneerd worden op een verharde oppervlakte van 100m² groendak (50% ingerekend) + 325m² dak zaal + 148m² dak pastorij - 120m² = 453m². De infiltratievoorziening moet bijgevolg een minimaal infiltratievolume van 11.325L en een minimaal infiltratieoppervlakte van 18.12m². De infiltratievoorziening moet boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand voorzien worden.

Voorwaarde:

- *Er mag slechts een oppervlakte van 119.82m² in mindering gebracht worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening, tenzij een hogere bezetting kan gegarandeerd worden.*
- *De infiltratievoorziening moet bijgevolg een minimaal infiltratievolume van 11.325L en een minimaal infiltratieoppervlakte van 18.12m².*
- *De infiltratievoorziening moet boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand voorzien worden.*

De inplanting van de nieuwe feestzaal blijft buiten de laagste zones van het perceel. Er wordt geen negatieve impact verwacht op de beperkte kans op wateroverlast. De tuinzone moet op het bestaande maaiveld behouden blijven, zodat deze eventueel kan blijven dienen als beperkte opvang van overstromingswater.

Voorwaarde:

- *De tuinzone mag niet opgehoogd worden.*

Er dient te worden opgemerkt over dit advies dat de provinciale dienst Waterbeleid enkel rekening houdt met een bezetting van 190 personen (hoewel de zaal een grotere capaciteit heeft) en dat er geen rekening gehouden wordt met de toekomstige inrichting van het terrein voor parkings, fietsenstallingen e.d.

Er is momenteel geen zicht op eventueel verlies van waterbergend vermogen van de tuin wanneer er nog bijkomende verhardingen en constructies voorzien worden. Het is immers niet duidelijk wat de gevraagde functie nog aan verhardingen voor parkings, fietsenstallingen e.d. met zich mee zal brengen. Deze worden momenteel niet voorzien, hoewel essentieel voor de gevraagde functie.

Gelet op de hoge grondwaterstand is het evenmin opportuun om hier een dergelijke grote onderkeldering te voorzien. De impact van de grondbemaling die nodig zal zijn voor deze kelder is niet of nauwelijks onderzocht. In overstromingsgevoelig gebied kan dit wel degelijk een negatieve impact hebben. Hierover spreekt de provinciale dienst Waterbeleid zich niet uit.

Voor de grondbemaling zal sowieso nog een melding gedaan moeten worden.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

Het advies van Cvba Fluvius System Operator stelt dat een bijkomende middenspanningscabine noodzakelijk is.

Er wordt nergens op de plannen vermeld waar men dit wenst te voorzien.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN RISICO'S MILIEUASPECTEN:

Het project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.⁴

Bij de beoordeling van het project wordt rekening gehouden met de in de **omgeving** bestaande toestand.

De aanvraag is gelegen in het centrum van de deelgemeente Halle-Dorp, meer bepaald binnen de pastorijsite die bestaat uit de dorpskerk, de pastorie en de pastortuin. De polyvalente zaal wordt voorzien aansluitend tegen de oostelijke zijgevel van de pastorie in de pastortuin. De straat Halle-Dorp is de hoofdstraat naar deze eerder landelijke kern. De omgeving wordt ter hoogte van de aanvraag enerzijds gekenmerkt door de historische karakteristieken van de kerksite en anderzijds door de aanwezigheid van eengezinswoningen en in mindere mate meergezinswoningen met 2 bouwlagen en een hellend dak, in gesloten, open of halfopen bebouwing. Er komen ook handelspanden voor zoals de apotheker die zich recht tegenover het gevraagde bevindt.

De aanvraag is niet functioneel inpasbaar aangezien een aantal parameters ontbreken.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de aanvraag niet duidelijk is over de bestemming van deze zaal. Deze zaal zal dienen voor verenigingen, voorstellingen en feesten, ter vervanging van de bestaande parochiezaal. Verder wordt hierover geen toelichting gegeven. De frequentie waarop deze gelegenheden zullen georganiseerd worden is niet meegegeven. Er is een capaciteit voor 600 personen maar de gemeente stelt dat er maar maximaal 190 personen concreet zullen worden toegelaten. Waarom dit zo is, wordt evenmin toegelicht. In het brandweeradvies staat niets vermeld van een beperking. Er is ook niet meegegeven wat de openingsuren zullen zijn.

De gemeente stelt dat er een gebruiksreglement van de zaal zal worden opgemaakt, waarin ook het aantal personen beperkt zal worden, alsook het gebruik zal vastgelegd worden, maar dat is er tot op heden niet.

Het project wordt voorzien in een eerder residentiële kern, op beperkte afstand van woningen (dichtstbij zijnde woning op 35m). De aanvrager maakt melding van een klasse 3-inrichting 95 dB(A)LAeq,15min d.w.z. dat het door de activiteiten geproduceerde geluid deze norm nooit zal mogen overschrijden. Hoe deze norm zal gehaald worden, wordt niet toegelicht.

Uit voorgaande blijkt dat er heel wat onduidelijkheden in de aanvraag zitten. Deze dienen uitgeklaard te worden alvorens afdoende beoordeeld kan worden of een functie op deze locatie aanvaard kan worden. Enkel verwijzen naar het PPS traject en de keuze voor het locatievoorstel van de weerhouden kandidaat-inschrijver, is onvoldoende qua motivatie voor de inplanting van deze functie.

⁴ In het bijzonder met inachtneming van volgende doelstellingen: De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Beroeper haalt aan dat er alternatieve locatie zijn. In deze aanvraag worden de alternatieve locaties niet beoordeeld. Deze aanvraag moet beoordeeld worden zoals ze voorligt.

De site van de kerk en de pastorie met tuin is karakteristiek voor deze kern en zeer beeldbepalend.

De site vormt een eenheid, in dezelfde architectuur en stijl van de tweede helft van de 19^{de} eeuw. De tuin vormt hierbij een belangrijk aspect, alsook de symmetrische architectuur.

De gemeente stelt dat maar 15% van de tuinzone in beslag genomen wordt door het gebouw. Dit moet genuanceerd worden, aangezien de aanvrager zelf aangeeft dat er nog parkeerplaatsen zullen worden aangelegd. In de aanvraag die nu voorligt, zijn geen gegevens aanwezig van de eventuele aanleg van de omgeving in functie van parkeerplaatsen, fietsenstallingen en afdoende inritten.

Het gebouw zelf heeft één bouwlaag en een totale hoogte van 5,89m. Hoewel het gaat om een relatief laag volume zal er toch sprake zijn van een aanzienlijke visuele impact op de omgeving.

De mobiliteitsimpact kan niet afdoende ingeschat worden. De mobiliteitsstudie is onduidelijk.

De aanvraag voorziet geen autoparkeerplaats, noch fietsenstalling. De opvang van de parkeerdruk die bij een dergelijk project voor maximaal 600 bezoekers zeker zal toenemen, wordt volledig afgewenteld op het openbaar domein. Er zou een toekomstige aanvraag gebeuren om de omgeving aan te leggen. Het is echter aangewezen om dit in een volledig dossier te kunnen beoordelen.

Daarnaast is er een mobiliteitsstudie bijgebracht van Anteagroup. Deze studie is in functie van het PPS-project waarbij alle geplande initiatieven in hun geheel beschouwd worden. In deze studie wordt over de nieuwe dorpszaal het volgende gesteld:

'De dorpszaal kan worden gebruikt voor verschillende doeleinden: trouwfeest, verenigingsavond, vergaderruimte, eetdag, theatervoorstelling, tentoonstelling, ... Gezien voor een dorpszaal die gecategoriseerd kan worden als zijnde polyvalente zaal geen kencijfers voorhanden zijn, wordt de verkeersgeneratie hiervoor bepaald op basis van de observaties en een beredeneerde aanname. De dagverdeling is opnieuw sterk gerelateerd aan het type activiteit dat er plaatsvindt. Bij een theatervoorstelling komen alle bezoekers toe binnen een tijdspanne van één uur voor de voorstelling en vertrekken allen binnen een tijdspanne van twee uur na de voorstelling. Bij een tentoonstelling komen bezoekers toe en vertrekken bezoekers gespreid over de hele dag of de duur van de tentoonstelling. Het dagverloop van een dorpszaal is dus erg atypisch.'

Er wordt voor de mobiliteitsberekening in de studie uitgegaan van 190 bezoekers (verplaatsingen in functie van artiesten, materieel, catering etc. worden niet in rekening gebracht). In de studie komt men tot de conclusie dat voor een dorpszaal met een zeer uiteenlopend gebruik 71 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Hoe dit getal bekomen werd blijkt niet duidelijk uit de studie. De studie reikt een aantal alternatieve parkeermogelijkheden in de omgeving aan. Op maat van uitsluitend de voorliggende aanvraag is er geen mobiliteitsstudie voorhanden.

De studie stelt verder:

'Binnen bovenstaande zone zijn de parkeerplaatsen aan het Kerkplein, de begraafplaats, de schoolomgeving, Halle-Dorp tussen Vogelzang en Sniederspad, het Dorpsplein, de Lindedreef en de bibliotheek gelegen. In totaal een aantal van 172 standaard-parkeerplaatsen. Dit zijn allen openbare parkeerplaatsen. Betreffende parkeerplaatsen voor andersvaliden zijn enkel de te realiseren plaats aan de dorpszaal en de 2 plaatsen aan de kerk van toepassing. Andere parkeerplaatsen voor andersvaliden zijn te ver afgelegen.

De bijkomende parkeerdruk ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen kan vlot worden opgevangen, zij het met een wandelafstand van maximaal 500m tot aan de dorpszaal.'

Het kan echter niet aanvaard worden dat er voor een dergelijk project geen enkele nieuwe parkeerplaats of fietsenstalling voorzien wordt en zuiver rekening gehouden wordt met de parkeermogelijkheden in de omgeving.

De studie stelt dat er in de omgeving 172 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Nergens wordt zuiver in functie van voorliggend project afgewogen wat hun restcapaciteit is naast de functies die nu reeds deze parkeerplaatsen benutten. Er zijn wel metingen geweest van de benutting van de parkings tijdens een activiteit in de huidige parochiezaal maar hier wordt ook geen duidelijke conclusie uit getrokken in de studie.

Bij een activiteit in de zaal zullen mensen steeds zoeken naar de meest nabijgelegen parking. Concreet zal dit de voorliggende straat zijn. Dit zal de parkeerdruk in deze straat op onaanvaardbare wijze doen stijgen. Wat betreft parkeergelegenheid voor rolstoelgebruikers wordt verwezen naar de latere aanleg van de omgeving. Deze dient echter gekend te zijn om een afdoende afweging van het aantal en de kwaliteit van deze parkings te kunnen inschatten. Er zouden volgens de studie ook nog 19 andere parkeerplaatsen voorzien worden. Ook hier is de inplanting en welke impact deze zullen hebben op de bestaande aanleg van de site niet duidelijk.

Er is reeds een fietsenstalling aan de kerk aanwezig. Deze zal volgens de studie dan ook mee gebruikt worden voor de feestzaal. Er is niet onderzocht of de bestaande fietsenstalling zal voldoen (qua aantallen) voor gecombineerd gebruik.

Momenteel is er geen duidelijk beeld mogelijk op de mobiliteitsimpact van de functie.

De beroepers stellen bovendien terecht de vraag hoe de ontsluiting en parkeergelegenheid voor leveranciers, performers en catering e.d. zal voorzien worden. Dit maakt evengoed onlosmakelijk deel uit van de hier gevraagde functie en kan momenteel niet ingeschat worden.

De hinder voor de omgeving kan niet ingeschat worden.

Aangezien uit voorgaande blijkt dat niet afdoende toegelicht wordt hoe de overlast naar de omgeving beperkt zal worden (geluidshinder van de activiteit, af- en aanrijdende wagens, passanten e.d.) kan alleen maar geconstateerd worden dat met deze aanvraag de hinder naar de woonomgeving niet afdoende ingeschat worden. Feit is dat de zaal zeer dicht in de nabijheid van bestaande woningen wordt ingeplant. Op zijn minst moet er een geluidsstudie beschikbaar zijn die alle nodige maatregelen omschrijft en waarmee aangetoond wordt dat de geluidsnorm effectief gehaald zal worden. Een dergelijk stuk ontbreekt in de aanvraag.

VOORSTEL VAN DE PROVINCIALE OMGEVINGSAMBTENAAR AAN DE DEPUTATIE

Geen vergunning wordt verleend.

De provinciale omgevingsambtenaar
{pa_handtekening1}