



Provincie
Antwerpen

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Omgevingsberoepen

Besluit

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

Op 21 november 2019 beslist de deputatie het volgende:

Het beroep nummer OMBER-2019-0183 werd ingesteld door vzw Overhal, betrokken publiek, tegen de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Zoersel op 28/01/2019, 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.

Een vergunning wordt verleend volgens de in graad van beroep aangepaste plannen en onder de volgende na te leven voorwaarden:

- Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator van 10/09/2019;
- Voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa Riolering van 16/09/2019;
- Gunstig advies van INTER van 04/10/2019;
- Voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van 24/09/2019;
- Er wordt een maximale capaciteit van de zaal opgelegd van 190 personen.
- Het advies van de provinciale dienst waterbeleid dient te worden nageleefd.

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 20 augustus 2019 en 7 november 2019 gelet op de onderstaande motivering en gelet op de neergelegde stukken.

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 Eugeen 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 gerooid 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 5,89m. 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 vernieuw 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) LAeq,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.

OMSCHRIJVING VAN DE WIJZIGING VAN DE VERGUNNINGSAANVRAAG DOOR DE AANVRAGER TIJDENS DE PROCEDURE IN GRAAD VAN BEROEP

De aanvrager wijzigde tijdens de procedure in eerste aanleg zijn vergunningsaanvraag op 26 augustus 2019 als volgt:

Er worden plannen bijgebracht op het loket van de omgevingsaanleg rondom rond de pastorijs tuin en de omliggende straten Vogelzang en Halle-Dorp.

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 fietsenstalling. Er komen nieuwe fietsenstallingen: één voor de kerk en één in de pastorijs tuin.*
- Er komen parkeerplaatsen dwars op de weg ter hoogte van de Vogelzang.*

Met deze aanpassingen wenst men tegemoet te komen aan het eerste verslag POA waarbij gesteld wordt dat de enige omgevingsaanleg rondom rond het gevraagde gebouw ontbreekt.

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 pastorijs tuin wordt een publieke ruimte gecreëerd die ontmoetingskansen versterkt. De mogelijkheden voor het organiseren van allerlei 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 pastorie 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) LAeq,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 Milieunavigator, 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 pastorijs tuin 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 pastorie 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 omgevingsvergunnings-aanvraag. Als deze gerealiseerd moeten worden zal de haag van de pastorijs tuin 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 pastorijs tuin, pastorijs tuin 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 pastorijs tuin 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 19de eeuwse, vroeg 20ste 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

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.

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'.

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 pastorie 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.

Naar aanleiding van de termijnverlening met gewijzigde plannen 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 provinciale dienst Waterbeleid heeft op 30 oktober 2019 haar advies in eerste aanleg bevestigd.

Brandweerzone Rand 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*

Departement Omgeving heeft op 31 oktober 2019 via het loket laten weten geen advies te verlenen omwille van volgende reden:

Aangezien het project in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, brengt de afdeling GOP Ruimte van het departement Omgeving geen advies uit. Voor de toetsing van de aanvraag aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt verwezen naar het advies van het College van burgemeester en schepenen.

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 pastorij 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 pastorijs tuin wordt een publieke ruimte gecreëerd die ontmoetingskansen versterkt. De mogelijkheden voor het organiseren van allerlei 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 pastorie 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 pastorie 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 pieken 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 pastorie. Het volume van de uitbreiding wordt ook achteruit geplaatst ten opzichte van de voorgevellijn van de pastorie. 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 pastorijs tuin 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 $> 85 \text{ dB(A)}$ $L_{Aeq,15 \text{ min}}$ en $\leq 95 \text{ dB(A)}$ $L_{Aeq,15 \text{ min}}$ 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 pastorie 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 dB(A) $L_{Aeq,15 \text{ min}}$ 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 pastorie 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°) 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.

Het college van burgemeester en schepenen formuleert volgende reactie op het eerste 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 pastorijs tuin. 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 pastorijs 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 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.

** 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)LAeq,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.

Het college van burgemeester en schepenen formuleert volgende reactie op het tweede, aanvullende verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Alle nieuwe adviezen zijn gunstig.

De gemeente heeft wat de locatie van het PPS-project een verantwoordbare beleidskeuze gemaakt, dit het gevolg was van een grondige afweging.

De deputatie is niet bevoegd om uitspraken te doen over alternatieve locaties, enkel over voorliggende aanvraag.

Het is de intentie van de gemeente om de nieuwe zaal dezelfde capaciteit te geven als de bestaande zaal, namelijk maximum 190 personen. Dit mag uitdrukkelijk opgelegd worden als voorwaarde. Thans een gebruiksreglement opstellen zou dit reglement zonder voorwerp maken, daar de vergunning nog niet verleend is en de zaal nog niet gebouwd. Het nagaan of er naderhand voldaan wordt aan dit reglement is een kwestie van handhaving.

Er is wel degelijk een gemeenteraadsbeslissing aangaande de zaak der wegen. De aanleg van het openbaar domein en de herinrichting van de verbinding tussen het Dorpsplein en de Kerk, met inbegrip van de parkeerplaatsen langsheen Halle-Dorp en de aanleg van verhoogde bushaltes, werd door de gemeenteraad op 25 juni 2019 beslist. Tegen deze beslissing werd door geen enkele partij beroep aangetekend. De goedkeuring van de gemeenteraad werd gegeven aan een overeenkomst met de uitvoerder der werken met een gedetailleerde omschrijving van de werken, dit geldt als een goedkeuring inzake de zaak der wegen. Er is derhalve geen enkel wettelijk beletsel om de omgevingsvergunning te verlenen.

De mobiliteitsimpact is goed in te schatten, gelet op de duidelijke mobiliteitsstudie, waarin alle parkeermogelijkheden in de omgeving zijn onderzocht.

Het aantal parkeerplaatsen aan de zaal zelfs stijgt van 35 naar 57 (inclusief 4 plaatsen voor

andersvaliden). Zo komen er een aantal nieuwe parkeerplaatsen aan de Vogelzang en worden de plaatsen voor de kerk efficiënter ingericht, zodat ook daar ruimte vrijkomt voor een groene zone. Er wordt een nieuwe fietsenstalling voorzien (deels overdekt) met een geïntegreerde zitbank. De bushalte aan de kant van de kerk wordt een stukje verplaatst en sluit zo mooi aan bij de fietsenstalling. Beide bushaltes worden bovendien verhoogd, om toegankelijker te zijn voor andersvaliden.

Dit komt bovenop de reeds 222 bestaande parkeerplaatsen in de omgeving op wandelafstand die duidelijk blijken uit de mobiliteitsstudie. Bovendien blijkt duidelijk uit de mobiliteitsstudie dat het merendeel van de mobiliteit en de parkeerbehoefte van de zaal zich zal afspelen buiten de spitsuren en wordt er een representatieve observatie van een gebruikelijke toneelactiviteit op een zaterdagavond weergegeven, waaruit blijkt dat de bestaande parkeerbehoefte zonder de 25 extra parkeerplaatsen reeds ruim voldoende is.

Daarbij vraagt de aanvrager ook rekening te houden met het door de gemeente gehanteerde STOP-principe, waarbij voorkeur wordt gegeven aan verplaatsingen met de fiets of het openbaar vervoer. Gelet op het lokale karakter van de zaal is dit dan ook eerder een sterk punt van het project dan een tekortkoming. De nieuwe voetgangersdoorsteken worden door de POA toegejuicht.

De bushaltes staan wel degelijk duidelijk op plan vermeld met de aanduiding BUS.

Met betrekking tot de middenspanningscabine bevestigde cvba Fluvius System Operator aan de aanvrager dat het advies in casu niets te maken had met onderhavig dossier, doch een bekrachtiging betrof om een algemeen tekort aan capaciteit ter hoogte van Halle (lokaal) op te vangen. Het betreft een lokaal tekort te Halle waarvoor Fluvius een uitbreiding van het net te Halle voorziet en het betreft dus allerm minst een legaliteitsbezwaar om onderhavige vergunning te verlenen. Volgens Fluvius mag het lokaal tekort ook op een andere site of perceel opgevangen worden. De aanvrager verzoekt de deputatie om de vergunning te verlenen onder de door Fluvius opgelegde voorwaarde, zo de deputatie het wenselijk acht onder de last de middenspanningscabine op een ander perceel in de gemeente te realiseren.

De zaal heeft een lokaal karakter en is ter vervanging van de bestaande parochiezaal in de buurt. De zaal heeft een zeer lokaal karakter. Het aantal bezoekers wordt beperkt tot 190.

De aanvrager heeft de plannen reeds aangepast aan de bezwaren van de omgeving door de achterwand in beton te voorzien, daar waar deze initieel in glas was. Het gebouw voldoet aan de strenge EPB-eisen en is vanuit energetisch standpunt een hoogkwalitatief gebouw.

De meeste van de bestaande struiken werden behouden, deze bufferen en verstrooien het geluid. Ook dient men rekening te houden met bodemabsorptie omdat er geen harde materialen gebruikt zijn.

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

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 verantwoorden. De wijze waarop omgegaan werd met de standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek, lees je verder onder 'Beoordeling'.

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
- pastortuin 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 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 verkeersdruk
- 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

In graad van beroep wijzigde de aanvrager de plannen (toevoegen inrichting omgeving). Dit leidde tot een nieuw openbaar onderzoek.

Tijdens dit tweede openbaar onderzoek werden 553 typebezwaarschriften 6 afzonderlijke bezwaarschriften ontvangen. Hier volgt de samenvatting van de bezwaren met schuingedrukt het weerwoord van de gemeente.

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 pastorijs tuin) verdwijnt. *Het geheel van kerk, pastorie en pastorijs tuin 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 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 groen ankerpunt verdwijnt. *Door de bouw van de dorpszaal en de daarmee gepaard gaande omgevingswerken wordt slechts een beperkt deel van de pastorijs tuin 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 pastorijs tuin 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 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.*

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 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, 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 pastorie 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 aanbouswels 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

pastorij. 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 pastorij ook zichtbaarder te maken door de hoge haag waarachter zowel de pastorij als de pastortuin 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 pastortuin 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 pastortuin 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)LAeq,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. 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, verkeersdrukte 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 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 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 langspaarkeerplaatsen 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 synthesenota 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 pastorie 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 tuin en pastorijs tuin) verdwijnt.

Het geheel van kerk, pastorijs tuin en pastorijs tuin blijft op zich bestaan. Tussen pastorijs tuin en kerk wordt het aanzicht nu ook al belemmerd door de fietsenstalling. Het uitzicht van de pastorijs tuin 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 pastorijs tuin verscholen ligt, lager te maken.

Het bouwen van een zaal los van de bestaande pastorie zou een grotere inname van de pastorijs tuin 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 pastorijs tuin.

Het ganse concept rond de inplanting van de dorpszaal in de pastorijs tuin heeft net als bedoeling om de nu onzichtbare en gesloten pastorijs tuin 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 pastorie 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 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.

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 beschut 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, pastorij 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 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 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 stee 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)LAeq,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. 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.

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen³.

HOREN VAN DE PARTIJEN

Op 27 augustus 2019 werden volgende partijen gehoord door de deputatie: Michael Cox, namens aanvrager, Marc De Maeseneer, betrokken publiek, Sylvie Doggen, namens betrokken publiek.

De aanvrager dient tijdens de hoorzitting een verzoek tot termijnverlenging met wijzigingsverzoek.

BEOORDELING

De vergunningsaanvraag werd in haar totaliteit onderzocht, rekening houdend met de terzake

³ Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, is de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een beroep, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd, te beantwoorden. Het volstaat aan te geven welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden. Deze redengeving dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht (R.v.St., Vereecke, nr. 135.631, 1 oktober 2004).

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 uitvoeringsbesluiten⁴.

Opmerking meldingsplichte aspecten

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

De in eerste aanleg verleende omgevingsvergunning geldt ook als aktenaam 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:

- 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.

Wijziging aan de vergunningsaanvraag in beroep

De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag in beroep op 26 augustus 2019 dat een nieuw openbaar onderzoek vereist is. De aanvrager vroeg omwille van dit wijzigingsverzoek een termijnverlenging tijdens de hoorzitting van 27 augustus 2019.

In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is vereist omdat niet aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend

⁴ 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.

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee

Het wijzigingsverzoek houdt in dat er plannen van de omgevingsaanleg rondom rond de pastorijsuin en de omliggende straten Vogelzang en Halle-Dorp.

Hierbij wordt het openbaar domein rondom de pastorijsuin 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 fietsenstalling. Er komen nieuwe fietsenstallingen: één voor de kerk en één in de pastorijsuin.*
- Er komen parkeerplaatsen dwars op de weg ter hoogte van de Vogelzang.*

Met deze aanpassingen wenst men tegemoet te komen aan het eerste verslag POA waarbij gesteld wordt dat de enige omgevingsaanleg rondom rond het gevraagde gebouw ontbreekt. De voorliggende aanpassingen zijn dermate vergaand dat zij mogelijk een effect hebben op de bescherming van mens en milieu of de goede ruimtelijke ordening. Mogelijk brengen ze daarom ook rechten van derden met zich mee.

Er werd een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd in graad van beroep, op basis van deze aangepaste plan. Eveneens werden de adviesinstanties op 9 september 2019 opnieuw verzocht om advies uit te brengen.

De aanvrager vraagt tijdens de hoorzitting om een termijnverlenging met voormeld wijzigingsverzoek. Deze termijnverlenging wordt door de deputatie toegekend.

Overeenkomstig artikel 66 §2 wordt de beslissingstermijn van rechtswege met 60 dagen verlengd.

Aan de gemeente werd gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren op 9 september 2019. Het openbaar onderzoek is gestart op 19 september 2019.

Onderstaande beoordeling houdt rekening met de resultaten van het openbaar onderzoek en de nieuwe adviezen alsook de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag

Gemeenteraadsbeslissing zaak van de wegen

De vergunningsaanvraag omvat wegenwerken waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft (ten gevolge van de gewijzigde plannen met omgevingsaanleg)

De gemeenteraad van Zoersel heeft in haar beslissing van 25 juni 2019 goedkeuring gegeven over de zaak van de wegen.

PLANOLOGISCHE TOETS

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.

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 pastorie 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.

Voorwaarde:

- *De tuinzone mag niet opgehoogd worden.*

Dit advies van de dienst Integraal Waterbeleid dient strikt nageleefd te 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.

De maatregelen in de archeologienota dienen strikt nageleefd te worden.**De gemeenteraad nam een gunstig beslissing over de zaak der wegen op 25 juni 2019.**

Het is de uitsluitende bevoegdheid van de gemeente om uitspraak te doen over de zaak der wegen.

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

In overleg met de gemeente/aanvrager wordt door Fluvius bevestigd dat dit een algemene opmerking betreft m.b.t. de ganse gemeente. Deze middenspanningscabine moet er komen om een lokaal tekort in de deelgemeente op te vangen, echter hoeft dit niet persé op dit perceel. Het advies dient nageleefd te worden.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:**Het project is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits het opleggen van voorwaarden.**

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.⁵

⁵ 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

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 pastorijsite en de pastorijsite. De polyvalente zaal wordt voorzien aansluitend tegen de oostelijke zijgevel van de pastorijsite in de pastorijsite. 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 functioneel inpasbaar. De aanvrager brengt bijkomende plannen bij met betrekking tot de omgevingsaanleg.

De aangevraagde zaal zal dienen voor verenigingen, voorstellingen en in minder mate feesten, ter vervanging van de bestaande parochiezaal. Het aantal privéfeesten wordt beperkt tot 10 per jaar. Er is een capaciteit voor 600 personen maar de gemeente stelt dat er maar maximaal 190 personen concreet zullen worden toegelaten. In de toekomst zal de gemeente dit vastleggen in een gebruikersreglement voor de zaal. De deputatie zal de maximumcapaciteit van 190 personen vastleggen in een voorwaarde.

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. Indien dit het geval is wordt voldaan aan de Vlaremnorm en zal de hinder naar de omgeving beperkt zijn. De tuin rondom rond het gebouw heeft eveneens een bufferende werking.

De locatiekeuze is het gevolg van een uitgebreid PPS-traject waarbij verschillende alternatieven tegen elkaar afgewogen werden. De deputatie is enkel bevoegd zich over voorliggende aanvraag uit te spreken en kan geen oordeel geven over de alternatieve locaties.

De site van de kerk en de pastorijsite met tuin is karakteristiek voor deze kern en zeer beeldbepalend. Het gevraagde project sluit hierop aan qua ontwerp en schaal.

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 gevraagde zaal zal aansluiting op deze bestaande pastorijsite maken en een modern contrast vormen met de historische gebouwen. De erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen wordt niet geschonden. De kerk en pastorijsite worden integraal behouden. De pastorijsite wordt betrokken bij de functie van het nieuwe gebouw. Zodoende wordt het publieke karakter van de site versterkt.

Qua schaal sluit het gebouw aan op de schaal van de pastorijsite zodat het nieuwe gebouw de site niet domineert en de architectuur en historische karakter van het bestaande gerespecteerd worden. De beperkte schaal van de nieuwbouw sluit ook aan op de panden in de ruimere omgeving. Immers zal het gebouw maar één dubbelhoge bouwlaag tellen met een hoogte van slechts 5,89m. Het omliggende groen zal het gebouw grotendeels aan het zicht onttrekken. Ook de footprint van het gevraagde gebouw is zeer beperkt. Slechts een 15% van de bestaande tuin zal bebouwd worden.

Uit de bijgebrachte plannen m.b.t. de omgevingsaanleg, waarbij de straten Halle-Dorp en Vogelzang worden aangepast alsook de verhardingen rondom rond de kerk, blijkt duidelijk hoe de

draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

parkeerplaatsen en fietsenstallingen alsook de rest van de tuin zal aangelegd worden. Hierbij blijkt dat de bestaande tuin maximaal gerespecteerd wordt. Door het voorzien van voetgangersdoorsteken krijgt deze tuin opnieuw haar publieke functie. De aanwezigheid van het nieuwe publieke gebouw zal dit onderlijnen. Voor het gebouw zelf dienen geen verhardingen voorzien te worden, er wordt aangesloten op de bestaande inrit naar de pastorie.

Er wordt een uitgebreide mobiliteitsstudie bijgebracht.

De aanvraag voorziet initieel geen autoparkeerplaats, noch fietsenstalling. De opvang van de parkeerdruk die bij een dergelijk project voor 190 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.

Om deze reden brengt de aanvrager alle plannen bij van de omgevingsaanleg, zodat deze ineens mee ter beoordeling kan voorgelegd worden. Er worden extra parkeerplaatsen voorzien in de onmiddellijke omgeving, waaronder 4 parkeerplaatsen voor rolstoelgebruikers. In totaal komen er een 25-tal parkeerplaatsen bij t.o.v. de bestaande toestand (pleintje ter hoogte van kerk, langsheen Halle-Dorp en dwarsparkeren in de Vogelzang).

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, vergadering, 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.'

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.'

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. In de omgeving zijn in totaal 222 parkings voorhanden. Aangezien de zaal vooral 's avonds gebruikt zal worden zullen een groot deel van deze parkings beschikbaar zijn. De mobiliteitsstudie brengt een tabel bij van gebruik van deze parkings gedurende verschillende periodes van de dag. Hieruit blijkt dat er inderdaad buiten de spitsuren voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Er is reeds een fietsenstalling aan de kerk aanwezig. Deze wordt met de aangepaste plannen verplaatst naar de tuinzone in een groen kader. Er komt eveneens een aanzienlijke fietsenstalling ter hoogte van de kerk. Hierdoor is er ruimschoots voldoende plaats voor de fietser.

De hinder voor de omgeving zal beperkt blijven.

Aangezien uit voorgaande blijkt dat de functies overdag niet zullen verstoord worden door de avondlijke activiteiten van de zaal wat betreft de parkeerdruk en aangezien blijkt dat zal voldaan worden aan de Vlare-normen wat betreft de maximaal toegelaten geluidsproductie wordt door de deputatie geconcludeerd dat de hinder voor de omgeving tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijft.

B E S L U I T

Artikel 1

Het beroep nummer OMBER-2019-0183 werd ingesteld door vzw Overhal, betrokken publiek, tegen de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Zoersel op 28/01/2019, voor het verbouwen van de pastorij en het aanbouwen van een polyvalente dorpszaal en de exploitatie van een ingedeelde inrichting, in het bijzonder een ontspanningsinrichting.

Een vergunning wordt verleend volgens de in graad van beroep aangepaste plannen en onder de volgende na te leven voorwaarden:

- Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator van 10/09/2019;
- Voorwaardelijk gunstig advies van Pidpa Riolering van 16/09/2019;
- Gunstig advies van INTER van 04/10/2019;
- Voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van 24/09/2019;
- Er wordt een maximale capaciteit van de zaal opgelegd van 190 personen.
- Het advies van de provinciale dienst waterbeleid dient te worden nageleefd.

Artikel 2 Kennisgeving en aanplakking

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt tevens bezorgd aan personen en instanties vermeld in artikel 62 van het omgevingsvergunningsbesluit, voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep zijn.

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, of dat de vergunning werd geweigerd nadat de gewone procedure doorlopen is, wordt **door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt** op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (artikel 59 van het Omgevingsvergunningsbesluit). De aanplakking gebeurt uiterlijk 10 dagen na de datum waarop hij de beslissing heeft ontvangen.

De gemeente of de stad stelt de tekst voor deze mededeling ter beschikking (artikel 57 van het Omgevingsvergunningsbesluit).

De aanvrager brengt de gemeente of de stad onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van 30 dagen. De aanvrager voert deze data ook in het omgevingsloket in (artikel 59 omgevingsvergunningsbesluit).

De gemeente of de stad vervult de overige bekendmakingsvereisten conform titel 3, hoofdstuk 9, afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit, zoals de terinzagelegging en de publicatie ervan.

Artikel 3 Start vergunningsduur

De aanvrager mag van een vergunning, afgegeven door de deputatie, gebruikmaken vanaf de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

De vergunninghouder brengt de gemeente, bij voorkeur via het Vlaams Omgevingsloket, op de hoogte van de startdatum van de vergunde werken of handelingen. Na afloop van de vergunde werken of handelingen brengt deze de gemeente op de hoogte van de einddatum.

Artikel 4 Verval in geval van vergunning

Uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning:

Artikel 99 §1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50 §1 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Artikel 5 Beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna Raad genoemd) door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Indien het college van burgemeester en schepenen heeft nagelaten een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt zij geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

De modaliteiten waaraan een verzoekschrift moet voldoen, worden geregeld in het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Contactgegevens van de Raad:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
Ellips-gebouw
Koning Albert II – laan 35 bus 81
1030 Brussel

Antwerpen, in zitting van 21 november 2019.

Aanwezig: de heer Luk Lemmens, voorzitter, mevrouw Kathleen Helsen, de heer Jan De Haes, leden en de heer Danny Toelen, provinciegriffier

Verslaggever: Luk Lemmens

In opdracht:
De Provinciegriffier,

De Voorzitter,

Danny Toelen

Luk Lemmens

{pa_handtekening1}

{pa_handtekening2}