

Geacht College van Burgemeester en Schepenen,

Betreft: openbaar onderzoek – aanvraag omgevingsvergunning – polyvalente dorpszaal te Halle en omgevingswerken

In antwoord op de publieke bekendmaking dd 23 september 2019 (referentie OMV_2018111440) wensen ondergetekenden, op basis van de verkregen informatie, als belanghebbenden, navolgende bezwaren conform de wettelijk voorziene procedure aan uw College over te maken.

Voorafgaand Bezwaar. Onvolledige informatie.

Op het Omgevingsloket ontbreekt de Toelichtingsnota m.b.t. de omgevingswerken; als burger zijn wij op vandaag daardoor moeilijk in staat om de impact van de omgevingsplannen en/of aangebrachte wijzigingen in te schatten.

Bezwaar 1. Een uniek dorpszicht verdwijnt.

De 3 historische dorpscentra van Zoersel hebben elk een kerk en een pastorie. Halle is echter het enige dorp waar een aansluitend geheel van pastorie, pastorie tuin en kerk bestaat. In de wijde omgeving van de Voorkempen is een dergelijk mooi behouden geheel zeer zeldzaam. In 2010 – bij de start van de PPS procedure – werd door de gemeente beloofd dat de pastorie én de pastorie tuin behouden zouden blijven.

Bezwaar 2. Een groen ankerpunt verdwijnt.

De huidige tendens inzake ruimtelijke ordening is een streven naar verdichting, met kleinere kavels, dichtere bewoning en meer bouwlagen. Dit kan volgens de Vlaamse Bouwmeester alleen werken als er voorzien wordt in groene recreatiepunten, harmonisch ingeplant in de woonomgeving. De pastorie tuin kan worden ingericht en opengesteld als groen recreatiepunt. Ook de school Pierenbos, die een gebrek heeft aan ruimte en groen, zou op deze unieke locatie op een veilige wijze didactische en recreatieve activiteiten in open lucht kunnen organiseren. De thans voorziene bijkomende omgevingsinrichting neemt nog meer groen weg van de tuin!

Bezwaar 3. Er zijn alternatieve locaties mogelijk, die beter integreren in het dorp.

Er zijn verschillende alternatieve locaties mogelijk voor de dorpszaal: aan de villa Markey, de Lindedreef, enz. Met de afweging van alternatieve locaties voor de dorpszaal, zoals gepubliceerd op de gemeentelijke website, kunnen ondergetekenden zich niet akkoord verklaren want deze bevat fouten, inconsequenties of niet bewezen aannames, zoals aangetoond werd op de gemeenteraad van november 2017.

Bezwaar 4. De onduidelijkheid over het toekomstige gebruik houdt een risico op omgevingshinder in.

Het gemeentebestuur stelt dat in de dorpszaal dezelfde activiteiten zullen kunnen doorgaan als in de huidige zaal Sint-Maarten. Er werd echter geen gebruiksovereenkomst of -reglement opgemaakt, wat een essentiële voorwaarde is om te kunnen oordelen wat de mogelijke impact zal zijn. Zo lezen we in het dossier dat de zaal “een maximumcapaciteit van 600 personen (bij fuiven) heeft”... dat is met niemand van de gebruikers ooit besproken! Evenmin wordt aangegeven hoe geluidshinder naar de omgeving zal vermeden worden. Door de onduidelijkheid over het toekomstig gebruik is het niet mogelijk om een inschatting te maken van de impact van de exploitatie van deze ingedeelde inrichting, volgens rubriek 32.1.1° van het VLAREM, en vrezen ondergetekenden ernstige hinder naar de omgeving.

Bezwaar 5. De ligging aan de hoofdbaan betekent een verkeersveiligheidsrisico.

Alle ingaande en uitgaande bewegingen naar en van de dorpszaal gebeuren via de hoofdbaan (Halle-Dorp): het leveren van goederen (catering), de aankomst van een trouwstoet, de toegang voor mensen met een beperkte mobiliteit, ... Er zijn echter geen begeleidende maatregelen voorzien om dit vlot en veilig te laten verlopen. Er is geen “kiss-and-ride”-zone.

Bezwaar 6. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen, en deze zijn niet goed ingericht.

Uit de verkeersstudie van Antea bleek dat bij toneelvoorstellingen de huidige parking aan zaal Sint-Maarten voor 140% (!) benut wordt en ook de parking aan de kerk volledig vol staat, net als de omliggende straten. In de thans voorgelegde versie van de plannen wordt een aantal parkeerplaatsen rond de geplande dorpszaal voorzien, maar ruim onvoldoende om de extra voertuigen voor een zaal met 190 zitplaatsen op te vangen. Bovendien zijn de parkeerplaatsen aan de Vogelzang onveilig (dwars parkeren aan een te smalle straat, dicht bij de aansluiting op de hoofdbaan), en deze langs Halle-Dorp zijn te smal (1.80 m breed, een nieuw autospiegelskerkhof in Halle!). De parkeerplaats aan de kerk wordt door de herschikkingen onbruikbaar om verenigingen en schoolkinderen veilig te laten opstappen op een bus bij uitstappen en excursies.

Bezwaar 7. De bijkomende fietsenparkings zijn fout gesitueerd.

Er worden thans 40 fietsparkeerplaatsen voorzien aan de zaal en 52 aan de verplaatste bushalte (100 meter verder). Dit is echter ruim onvoldoende voor een zaal met een maximumcapaciteit van 600 (!) personen bij fuiven (toelichtingsnota van de architect). De overdekte fietsparking aan de verplaatste bushalte (met bijhorende zitbank van 13 meter lang!) komt over de volle breedte VOOR de kerk, zodat het veelgebruikte open pleintje aan de kerkdeur gehalveerd wordt.

Bezwaar 8. Een waardevol erfgoed, de historische pastorie van Halle, wordt onherstelbaar beschadigd.

Het besluit van Erfgoed Voorkepen, is duidelijk: "... adviseren we de nieuwe infrastructuur niet rechtstreeks te laten aansluiten op de linkerzijgevel. Mogelijk kan men de infrastructuur op een andere locatie losstaand in de pastorietuin oprichten, of leent een andere locatie zich beter voor dergelijke ingreep."

Bezwaar 9. Een groot aantal bomen wordt bedreigd of zal verdwijnen.

In totaal zullen 36 bomen geveld worden. Niet alleen de bomen op de plaats van de zaal, maar ook deze in de directe omgeving worden bedreigd zodra de werken starten. Volgens de plannen wordt immers een diepe, omvangrijke kelder voorzien. Hiervoor is grondbemaling nodig en moet de bouwplaats droog gepompt worden, met een verlaging van het grondwaterniveau tot gevolg. Er zijn dure technieken om een daling van de grondwatertafel te vermijden, maar deze zijn niet voorzien en gebudgetteerd.

Bezwaar 10. De voorziene inrichting van de dorpszaal voldoet niet; als men deze gebreken wil wegwerken, wordt de impact nog groter

De keuken is een stuk kleiner dan die van de bestaande zaal Sint-Maarten, die op zich al niet groot is. Bovendien is er amper werkruimte en berging voorzien, en geen enkel raam. Er is ook geen aparte toegang voor leveranciers.

De bar is te klein voor een zaal van een dergelijke omvang en de doorgeef naar de zaal zelf is te beperkt. De drankenkoeling is voor grote activiteiten ruim onvoldoende. Bovendien is er geen bergruimte voor bv. frisdranken vlakbij de bar, waardoor het aanvullen van de dranken nodeloos complex wordt voor de gebruikers.

Met uitzondering van één mindervalidetoilet zijn alle sanitaire voorzieningen ondergronds. Er is echter geen personenlift voorzien. Dit is onaanvaardbaar!!!

Omdat de bergruimte zich ook ondergronds bevindt, moeten tafels, stoelen, dranken, enz telkens met de goederenlift verhuisd worden ... heel onpraktisch voor gebruikers!

Deze bemerkingen zijn van stedenbouwkundige aard, in die zin dat een zaal, die aan de noden van de gebruikers zou voldoen, een nog grotere footprint zou hebben, en dus nog meer beslag zou leggen op de groene tuin.

Bezwaar 11. De architectuur voldoet niet.

De voorgenomen keuze van de afwerking en de materialen (grijze vezelcementplaten, grote glaspartijen,...) past helemaal niet bij het beeld van de dorpskern van Halle.

De zaal wordt uitgevoerd met muren en vloeren in zichtbaar beton (geen bepleistering, geen vloerbekleding), en met een zoldering in zware stalen profielen met een staalplaat. Er zijn geen maatregelen voorzien voor een goede akoestiek. De zaal wordt een hangar met geluidswaerkaatsing langs alle kanten! Langs de oost- en westkant zijn hoge brede ramen voorzien, zonder vermelding van gordijnen of andere verduisteringsmogelijkheid. Er kan dus overdag en in de vroege avond geen toneel doorgaan.

De geplande industriële stalen fietsenbergsplaats voor de kerk past helemaal niet bij het geheel van de kerkomgeving.

Bezwaar 12. De polyvalente zaal is te duur.

De voorgestelde dorpszaal komt in de plaats van de zaal Sint-Maarten, die qua omvang voldoet voor de noden van de gebruikers. De voorgestelde polyvalente dorpszaal kost 30% meer dan een gelijkaardige nieuwe zaal, met een foyer eraan toegevoegd (zoals in het voorstel), geheel gelijkvloers gebouwd. De kostprijs van een renovatie van de bestaande zaal Sint-Maarten ligt uiteraard nog een stuk lager dan een nieuwbouw. Bovenop de prijs van de zaal komt nog een zeer dure klimatisatie. Er ontbreekt in het dossier een vergelijkende kosten-batenanalyse, waarbij de voorgestelde oplossing objectief vergeleken wordt met een klassieke oplossing.

Met oprechte achting,

Naam			
Volledig adres			
Eventueel e-mail-adres			
Datum			
Handtekening			