

**Gemeenteraad  
Besluit**

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 10 september 2024  
STADSONTWIKKELING

---

**21      2024\_GR\_00153      OMV\_2024074284 (20247) - Halle verkaveling  
Goudkasteeltje - Zaak der wegen: ligging, breedte en  
uitrusting - Ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan -  
Goedkeuring**

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

Bertrand Demiddeleer, voorzitter; Anke Matthys; Marc Snoeck; Peggy Massien; Christophe Merckx; Johan Servé; Pieter Busselot; Hedwig Van Rossem; Mark Demesmaeker; Wim Demuylder; Marc Sluys; Nelly Lanis; Brigitte Moyson; Rogier Lindemans; Richard Severijns; Sven Pletincx; André Gorgon; Arno Pirolo; Benjamin Swalens; Bram Vandenbroecke; Eva Demesmaeker; Jeroen Hofmans; Louis Van Dionant; Marijke Ceunen; Pascal Saenen; Yves Demanet; Valerie Hamelryck; Eunice Yahuma; Johan De Smet; Kjell Bosmans; Jan De Winne, Algemeen directeur

**Afwezig:**

Marc Picalausa

**Verontschuldigd:**

Anne Mattot; Dirk Van Heymbeeck

**Stemming**

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 29 stem(men) voor: Kjell Bosmans; Pieter Busselot; Marijke Ceunen; Johan De Smet; Yves Demanet; Mark Demesmaeker; Eva Demesmaeker; Bertrand Demiddeleer; Wim Demuylder; André Gorgon; Valerie Hamelryck; Jeroen Hofmans; Rogier Lindemans; Peggy Massien; Anke Matthys; Christophe Merckx; Brigitte Moyson; Arno Pirolo; Sven Pletincx; Pascal Saenen; Johan Servé; Richard Severijns; Marc Sluys; Marc Snoeck; Benjamin Swalens; Louis Van Dionant; Hedwig Van Rossem; Bram Vandenbroecke; Eunice Yahuma  
- 1 onthouding(en): Nelly Lanis

**Beschrijving**

**Aanleiding en doel**

Op 06/06/2024 werd door Durabrik Bouwbedrijven een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend in het omgevingsloket voor het verkavelen van gronden van de voormalige site van het 'Goudkasteeltje' te Buizingen.

Voorliggende aanvraag zoals gerefereerd onder OMV\_2024074284 in het omgevingsloket wordt hieronder beknopt toegelicht.

#### Situering verkavelingsproject:

- gelegen op de hoek van de gemeentewegen; Henri Devedeleerstraat, Paul Turcksinstraat, en voetweg nr. 15 (plaatselijk gemarkeerd 'Goudkasteelpad' en 'Korenbloemweg').

#### Kadastrale ligging:

- HALLE, afdeling 4 (Buizingen), Sectie A, delen van perceelnummers: 162F3 en 163X4

#### Stedenbouwkundige basisgegevens:

- gelegen in:

- woongebied (gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse, 7 maart 1977)
- Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) – Afbakening kleinstedelijk gebied Halle – cluster Afbakeningslijn
- Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) – Kernafbakeningen Zennevallei

- niet gelegen in:

- Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP)
- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)
- Bijzonder Plan van Aanleg (BPA)
- overstromingsgevoelig gebied (Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2017)

#### Voorwerp van de aanvraag (binnen projectcontouren) waarvan de 3 laatste punten de zaak der wegen uitmaken:

- 9 nieuwe bouw kavels (waarvan 3 kavels voor open bebouwing en 6 kavels voor halfopen bebouwing)
- kappen van hoogstnoodzakelijke bestaande bomen binnen projectgrenzen
- aanplant en inrichting gemeenschappelijk/privaat groen
- aanleg verharding voor private parkeerpocket met 14 staanplaatsen waarvan 4 voor bezoekers; (3 voor personen zonder handicap en 1 voor personen met een handicap)
- aanleg van verharding voor interne private verbindingstroken en half-verharding voor bereikbaarheid leveranciers en veiligheidsdiensten
- aanleg WADI en gescheiden riolering in aansluiting met de bestaande riolering in de gemeenteweg Henri Devedeleerstraat via de Paul Turcksinstraat
- wijzigen van de actuele rooilijnbreedte van de gemeenteweg Henri Devedeleerstraat met geringe aanpassing van de verharding
- regularisatie van de actuele/feitelijke rooilijnbreedte van de bestaande gemeenteweg Paul Turcksinstraat met aanpassing van de weginrichting/verharding

#### Openbaar onderzoek:

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 – 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd een openbaar onderzoek gehouden vanaf **10/07/2024** t.e.m. **08/08/2024**.

Binnen deze periode werden er **0 bezwaarschriften** ingediend.

#### Zaak der wegen:

Gelet het decreet betreffende de omgevingsvergunning en in bijzonder artikel 31 dat het volgende bepaalt:

“§ 1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad

kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

### **Advies en motivering**

Voorliggende omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden bevat een ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan en plannen betreffende het uitvoeren van wegenis en rioleringswerken.

### **A: Ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan van 29/05/2024:**

De aanvraag omvat een wijziging/verbreding van de actuele rooilijnbreedte van de bestaande gemeenteweg Henri Devedeleerstraat binnen de contouren van het projectgebied. Verder is het de intentie van de vergunningsaanvrager om de betrokken grondstroken waarop de bestaande gemeentewegenis binnen het projectgebied gesitueerd is, via kosteloze grondafstand over te dragen aan de stad.

Voor beide wegdelen van de H. Devedeleerstraat en P. Turcksinstraat die binnen de projectgrenzen liggen bestaat geen goedgekeurd en bekrachtigd gemeentelijk rooilijnplan. De weergave en toestand ten tijde van de opmaak van de atlas der buurtwegen van Buizingen circa 1842-1846 is in casu achterhaald en komt niet meer overeen met de actuele ligging van de rooilijnen per definitie uit het gemeentewegendecreet. De actuele juridische ligging der rooilijnen binnen het projectgebied werden eerder onderzocht door beëdigd landmeter-expert Joren Barbé in overheidsdienst van stad Halle en worden afgebeeld op een Proces-Verbaal van Opmeting van 14/03/2022 met planreferte 23013/10394 in de lijst der afbakeningsplannen van de AAPD.

Op heden liggen deze gemeentewegen binnen de projectzone op private eigendom. Bij de dossierstukken werd een volmacht gevoegd van de eigenaar aan de ontwikkelaar om in naam van de eigenaar een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen en om alle noodzakelijke stukken en plannen te ondertekenen en in te dienen, met inbegrip van de eventuele belofte voor gratis grondafstand van de gronddelen en de infrastructuur welke begrepen zijn voor de openbare wegen. Een ondertekende belofte van grondafstand van 15/05/2024 werd toegevoegd bij de dossierstukken in het omgevingsloket.

Op het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan van 29/05/2024 zoals opgemaakt door studiebureau Goen in naam van beëdigd landmeter-expert Gunther Ermens, wordt de over te dragen grondstrook in gele kleur afgebeeld voor een totale oppervlakte van 834,50 m<sup>2</sup>.

Op dit plan wordt een zeer geringe verbreding voorzien van de Henri Devedeleerstraat zoals afgebeeld met ontworpen rooilijn [L-M] (over een lengte van 0,54 m) en rooilijn [M-N] (over een lengte van 53,18 m). De rest van afgebeelde rooilijnen op dit plan zijn in overeenstemming met de actuele toestand en ondergaan geen wijziging.

Een wijziging van een bestaande gemeenteweg binnen een omgevingsvergunningsaanvraag betreft een uitzonderlijke maatregel. De gemeenteraad dient bij een besluitvorming de basisartikelen van het gemeentewegendecreet te respecteren. Zo dient een wijziging steeds ten dienste te zijn van het algemeen belang en dient dit afdoende te worden gemotiveerd. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van de aangrenzende percelen dient in acht te worden genomen en er dient rekening gehouden te worden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.

Bij de opmaak van het verkavelingsplan (en dus ook het rooilijnplan en het grondplan van de aanpassingen aan het bestaand wegdek) werd door de ontwerper het advies van de externe nutsmaatschappij De Watergroep gevolgd om de actuele rooilijnbreedte van de Henri Devedeleerstraat zodanig te verbreden opdat hierin voldoende ruimte is om openbare nutsleidingen te kunnen aanleggen in een zachte berm. Verder zal de ontwikkelaar binnen het projectgebied op eigen kosten instaan voor het aanleggen van een gescheiden riolering en een vernieuwd wegdek van de Paul Turcksinstraat dat de laatste jaren sterk gedegradeerd is. Op heden is het statuut van deze gemeentewegen een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang overheen private gronden. Met de belofte van gratis grondafstand voor deze grondstroken kan de wegzate nu officieel ingelijfd worden bij het openbaar domein.

De overeenstemming met planologische context en de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening werd getoetst aan onderstaande ruimtelijke plannen:

#### Gewestplan

De situering van het projectgebied is cf. het Gewestplan 'Halle – Vilvoorde – Asse' gelegen in woongebied. Art. 5 uit het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt voor woongebieden het volgende:

*"art. 5.1.0. 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."*

#### Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan: Afbakening kleinstedelijk gebied Halle

De situering van het projectgebied valt binnen de afbakeningslijnen van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Halle – cluster Afbakeningslijn. Het PRUP werd bij MB van 28 september 2016 goedgekeurd.

#### Verordend stedenbouwkundig voorschrift:

*"art. 1: De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Halle. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen."*

#### Toelichting:

*"Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Halle dient een stedelijk gebied beleid gevoerd te worden. Dit betekent onder meer een pro-actief beleid inzake het aantrekken van nieuwe inwoners en bedrijven op schaal van de stad Halle en gericht op het versterken van de stedelijke kern Halle in zijn omgeving. Voor de doelstellingen van dit stedelijk gebied wordt verwezen naar de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, de visienota 'afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle' en het masterplan bij de afbakening. Het voeren van een stedelijk gebied beleid is meer dan enkel een ruimtelijk aspect en veronderstelt een actief en stimulerend beleid om de stad als omgeving voor wonen en werken aantrekkelijk te maken. Veel van deze maatregelen hebben niet enkel betrekking op ruimtelijke ordening en zeker niet enkel op het stedenbouwkundig vergunningenbeleid waarvoor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan het afwegingskader vormt. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen deze lijn zullen in eerste instantie nog steeds getoetst worden aan de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan). Door de ligging binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Halle kan ook de impact van de aanvraag op het realiseren van het stedelijk gebied beleid afgewogen worden. Het betreft hier kwalitatieve criteria die nagaan of de aanvraag de aantrekkelijkheid van de stad als woon- en werkmilieu aantast (negatief criterium) of juist stimuleert (positief criterium)."*

#### Basisartikelen gemeentewegendecreet:

1° wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;

Voorliggende rooilijnverbreding van de Henri Devedeleerstraat houdt in principe op zich geen wijziging in van het algemene wegennet. Er wordt geen nieuwe gemeenteweg aangelegd of een bestaande gemeenteweg verplaatst of opgeheven. Het algemeen belang kan in deze casus aanzien worden als de nood aan meer kwaliteitsvolle en moderne woningen gelet op de toenemende bevolkingsgroei en

huidige eisen op vlak van energiezuinigheid. De verbreding zorgt voor meer ruimte om openbare nutsleidingen te kunnen aanleggen zoals hieronder gemotiveerd.

2° een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;

De geringe verbreding is louter het gevolg van het ontwerp om daarin de aanleg van openbare nutsleidingen te voorzien opdat er bij toekomstige wegenis/rioleringswerken van de Henri Devedeleerstraat geen opbraakwerken moeten zijn van deze niet verharde strook. Dit werd zo ontworpen op advies van de externe nutsmaatschappij De Watergroep. De Henri Devedeleerstraat is op heden nog niet uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel. De stad dient deze in de toekomst dus nog over de volledige lengte van de weg aan te leggen.

3° de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;

Voor wat betreft de verkeersveiligheid zal voorzien worden in voldoende uitrusting op vlak van signalisatie en verlichting. Alle omliggende percelen kunnen na de rooilijnverbreding nog steeds ontsluiten op de openbare weg. In principe zorgt deze rooilijnverbreding voor geen wijzigingen qua ontsluiting van aanpalende percelen.

4° wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;

Niet van toepassing.

5° bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen;

De verbreding van de H. Devedeleerstraat heeft geen invloed op de omgeving. Los van het ontwerp van rooilijnplan voorziet het grondplan van de wegenis en rioleringswerken wel het afsluiten van de gemeenteweg Paul Turcksinstraat voor gemotoriseerd privaat verkeer. De actuele functie van deze weg wordt hier op advies van de dienst mobiliteit binnen het projectgebied aangepast naar een trage weg. Door het niet meer toelaten van privaat gemotoriseerd verkeer komen de behoeften van toekomstige generaties niet in het gedrang. Aanpalende percelen hebben nog steeds de kans tot ontsluiting via het deel van Paul Turcksinstraat dat wel toegankelijk blijft voor het gemotoriseerd verkeer. De afsluiting komt ten goede aan de huidige omgeving. De wijk Geyntsbos wordt minder belast door verkeer afkomstig van de wijk Gulden Erf of het verkeer afkomstig van de Louizalaan. Hierdoor kan ook het algemeen belang aangetoond worden, en wordt er voldaan aan de behoeften van toekomstige generaties. Deze gedeeltelijke functiewijziging van de Paul Turcksinstraat is echter wel niet het rechtstreeks gevolg van het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting wordt aan de gemeenteraad geadviseerd om het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan goed te keuren onder onderstaande voorwaarden en lasten:

Overdracht van de zone ter inlijving bij het openbaar domein van stad Halle:

- Gelijklopend met de definitieve oplevering der werken (zijnde 2 jaar na de voorlopige oplevering), dient een overdrachtdossier te worden overgemaakt aan stad Halle dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit overdrachtdossier bevat een Metingsplan opgesteld door een landmeter-expert en de ontwerp van akte voor kosteloze grondafstand;
- De zone van toekomstig openbaar domein zoals aangeduid op het ontwerp gemeentelijk rooilijnplan met een oppervlakte van 834,50 m<sup>2</sup> dient geheel vrij en onbelast aldus kosteloos te worden afgestaan aan de stad Halle;
- De bouwheer dient op eigen kosten een beëdigd landmeter-expert aan te stellen ter opmaak van een definitief Metingsplan ter verdeling en/of afpaling van de over te dragen zone voor openbaar domein met inbegrip van de aanvraag van de voorafgaandelijke perceelsidentificatie en de aanvraag van een referentienummer in de plannendatabank van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD).

- De bouwheer dient op eigen kosten een notaris aan te stellen ter opmaak van de ontwerpakte ter kosteloze grondafstand aan de stad Halle. In de ontwerpakte dient duidelijk te worden vermeld dat de over te dragen grondstrook bestemd is voor openbaar domein en dient geaffecteerd te worden.

### **B: plannen m.b.t. wegenis en riolering:**

Buiten akkoord te gaan met de voorgestelde breedteaanpassing van de Henri Devedeleerstraat cf. het ontwerp van rooilijnplan dient de gemeenteraad zich in deze casus ook uit te spreken over de uitrusting van de wegdelen die na uitvoering der werken kosteloos aan de stad worden overgedragen. De actueel vastgestelde rooilijnbreedte van de Paul Turcksinstraat (= 4,88m) blijft ongewijzigd maar de plannen voorzien in een wijziging van de actuele functie van de weg. Op heden is hier doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk tussen de naburige verkavelingen 'Geynstbos' en 'Gulden Erf'. De plannen voorzien in een gedeeltelijke ontharding van het nu gedegradeerd wegdek en om hier over een breedte van 2,00 m een betonverharding aan te leggen dat uitsluitend bestemd is voor wandel- en fietsverkeer. Onder deze voorziene betonverharding wordt een DWA-riolering (droogweerafvoer) voorzien in grés of PP met voorlopige aansluiting op het bestaand gemengd stelsel in de Henri Devedeleerstraat. Verder en ter toegankelijkheid van veiligheidsdiensten wordt nog een grindgazon over een breedte van 2,00 m voorzien aansluitend op de betonverharding langs de binnenzijde van de wegenis. Hieronder wordt voorzien om een RWA-riolering (regenwaterafvoer) te leggen in grés of beton eveneens in aansluiting op het bestaand gemengd stelsel in de Henri Devedeleerstraat. De overige 0,88 m wegenisbreedte betreft een zachte bermzone langs de buitenzijde van het projectgebied waar reeds een openbare verlichtingspaal aanwezig is. Zoals eerder aangehaald bij de advisering over het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan wordt voorzien om de Henri Devedeleerstraat zeer gering te verbreden om hier te voorzien in een strook voor openbare nutsleidingen dewelke via de Paul Turcksinstraat zal gekoppeld worden op de centrale groenzone binnen de verkaveling.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting wordt aan de gemeenteraad geadviseerd om de grondplannen inhoudende de uitrusting goed te keuren onder onderstaande voorwaarden en lasten:

- de vereiste erkenningscategorie is C, C1 en C5 (Algemene aannemingen van wegebouwkundige werken). Voor alle aanplantingen dient de (onder)aannemer te beschikken over een erkenningscategorie G3. De volgens de raming vereiste erkenningsklasse is 3;
- de vereiste registratiecategorie voor onderhavige opdracht is 00 of 05,
- de uitvoeringstermijn bedraagt **30** werkdagen, rekening houdende met de fasering en de daarop gestelde deeltermijnen overeenkomstig de bepalingen van art. 30 van de algemene aannemingsvoorwaarden opgenomen in onderhavig bestek.;
- de kosten verbonden aan de voorziene wegenis en rioleringswerken bedragen behoudens de algemene raming van 15/05/2024, in totaal **€ 104.811,95** (BTW incl.) en zijn integraal voor de bouwheer;
- vóór de aanvang der werken dient de bouwheer een waarborg te storten bij de Deposito- en Consignatiekas van **€ 104.820,00**. Deze waarborg zal voor de helft vrijgegeven worden bij de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken. De resterende helft zal dan pas vrijgegeven worden als de bouwheer aan al zijn verplichtingen heeft voldaan die samenhangen met de definitieve oplevering en de overdracht van de infrastructuur naar het openbaar domein.
- na de uitvoering der werken dienen alle proeven conform het "standaardbestek 250" versie 4.1 (incl. errata en aanvullingen 2021) te worden uitgevoerd op de nieuwe weginfrastructuur (riolering, wegdek, ...) op kosten van de bouwheer. De in situ proeven dienen uitgevoerd te worden in aanwezigheid van de door de stad afgevaardigde ambtenaar belast met de controle op de uitvoering;
- voor wat betreft de uitvoering van de infrastructuurwerken binnen de grenzen van het toekomstig openbaar domein, dient de stad in kennis gesteld worden van het bevel van

aanvang der werken en tevens uitgenodigd te worden op alle vergaderingen en opleveringen betreffende de uitvoering der werken;

- de infrastructuurwerken aangaande het openbaar domein dienen uitgevoerd te worden conform het bijzonder bestek van 15/05/2024 zoals gevoegd bij de omgevingsaanvraag waarbij er rekening dient gehouden te worden met de voorwaarden zoals opgelegd door externe adviesverleners;
- bij de aanleg van een nieuw wegdek op de hoek tussen de Henri Devedeleerstraat en de Paul Turcksinstraat dient rekening gehouden te worden met het niveau van de bestaande verharding overheen perceel 23013\_A\_0144\_S\_000\_00 in eigendom van Stad Halle opdat de stad bij eventuele toekomstige verfraaiingswerken van deze openbare zone op hetzelfde niveau kan aansluiten zodat er geen bereikbaarheidshinder ontstaat voor de private percelen 23013\_A\_0144\_T\_000\_00 en 23013\_A\_0144\_V\_000\_00.
- de voorlopige oplevering van de werken kan enkel plaatsvinden wanneer voorafgaandelijk een door Digitaal Vlaanderen goedgekeurd GRB-conform as-buultplan opgeleverd wordt volgens de meest actuele versie van de GRB- specificaties, met minstens de componenten van GRB-basis (nodig voor goedkeuring Digitaal Vlaanderen) en bijkomend de componenten van GRB-detail en eventuele de door de Stad aangegeven aanvullingen (opties 'water en rioolbeheer' , 'wegbeheer' en 'virtuele grenzen'). Het GRB-conform asbuultplan dient aan de landmeter-expert in dienst van de stad Halle te worden opgeleverd in DXF versie 2000 (nodig voor goedkeuring door Digitaal Vlaanderen) samen met het goedkeuringsrapport opgeleverd door Digitaal Vlaanderen. Voor een gedetailleerde beschrijving van de opmaak van GRB-conforme asbuultplannen verwijzen wij naar de website en de FAQ van de Vlaamse Overheid:
  - <https://overheid.vlaanderen.be/grb-faq-as-built-landmeters#vragen-ivm-de-levering-aan-digitaal-vlaanderen>
  - <https://overheid.vlaanderen.be/grb-faq-as-built-landmeters>
- voor wat betreft de niet opgesomde administratieve voorschriften en de daarbij horende lasten en voorwaarden dient het bijzonder bestek van 15/05/2024 als maatstaf genomen te worden;

### **Juridische gronden**

- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 onder meer artikel 31 en 32
- Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen, onder meer artikel 47
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019
- Collegebeslissing 23 augustus 2024

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

Niet van toepassing, de bouwheer staat in voor alle kosten verbonden aan voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag.

### **Beleidsinformatie**

Niet van toepassing.

## **Advies**

### **Financiële dienst**

Geen advies noodzakelijk

Geen kosten ten laste van stad Halle

## **Fluvius**

Gunstig onder voorwaarden

Het aangeleverd advies van **FLUVIUS** is voorwaardelijk gunstig en stelt dat loten pas mogen worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen voor de bouwheer werden ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. de offerte vereffend zijn.

## **HULPVERLENINGSZONE WEST (VLAAMS-BRABANT)**

Gunstig onder voorwaarden

Het aangeleverd advies van **HULPVERLENINGSZONE WEST (Vlaams-Brabant)** (onder referentie 202400442-001) spreekt zich gunstig uit over het wegenisontwerp. Het advies is voorwaardelijk gunstig maar inhoudende de openbare wegenis werden geen voorwaarden gesteld.

## **PROXIMUS**

Gunstig onder voorwaarden

het aangeleverd advies van **PROXIMUS** onder referentie: JMS 553879; is voorwaardelijk gunstig en stelt het volgende:

\* een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.

\* uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan de aanvraag officieel worden ingediend:

<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>

\*de Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

\*Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via: [werven.a12@proximus.com](mailto:werven.a12@proximus.com).

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).

## **DE WATERGROEP**

Gunstig onder voorwaarden

Het aangeleverd advies van **DE WATERGROEP** is voorwaardelijk gunstig en stelt dat de onderstaande kosten van de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein door de initiatiefnemer betaald dient te worden :

\* een forfaitaire kost per bebouwbare kavel

\* een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens dient de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest af te leveren.

Bovendien wordt gemeld dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dient er rekening mee te worden gehouden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg.



Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

### **WYRE**

Gunstig onder voorwaarden

Het aangeleverd advies van glasvezelalliantie **WYRE** onder ref. 25043315; stelt dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

### **FARYS**

Geen advies ontvangen

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad besluit om binnen de behandeling van de zaak der wegen van OMV\_2024074284, het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan dd. 08/05/2024 zoals opgesteld door studiebureau Goen goed te keuren en aldus akkoord te gaan met de ligging, de breedte en de uitrustig van de gemeentewegen zoals voorzien in de dossierstukken van de omgevingsvergunningsaanvraag. Het college van burgemeester en schepenen dient bij het eventueel afleveren van een omgevingsvergunning, de voorwaarden en lasten zoals opgesomd in dit besluit mee op te nemen in het vergunningsbesluit:

- de vereiste erkenningscategorie is C, C1 en C5 (Algemene aannemingen van wegenbouwkundige werken). Voor alle aanplantingen dient de (onder)aannemer te beschikken over een erkenningscategorie G3. De volgens de raming vereiste erkenningsklasse is 3;
- de vereiste registratiecategorie voor onderhavige opdracht is 00 of 05,
- de uitvoeringstermijn bedraagt **30** werkdagen, rekening houdende met de fasering en de daarop gestelde deeltermijnen overeenkomstig de bepalingen van art. 30 van de algemene aannemingsvoorwaarden opgenomen in onderhavig bestek.;
- de kosten verbonden aan de voorziene wegenis en rioleringswerken bedragen behoudens de algemene raming van 15/05/2024, in totaal **€ 104.811,95** (BTW incl.) en zijn integraal voor de bouwheer;
- vóór de aanvang der werken dient de bouwheer een waarborg te storten bij de Deposito- en Consignatiekas van **€ 104.820,00**. Deze waarborg zal voor de helft vrijgegeven worden bij de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken. De resterende helft zal dan pas vrijgegeven worden als de bouwheer aan al zijn verplichtingen heeft voldaan die samenhangen met de definitieve oplevering en de overdracht van de infrastructuur naar het openbaar domein.
- na de uitvoering der werken dienen alle proeven conform het "standaardbestek 250" versie 4.1 (incl. errata en aanvullingen 2021) te worden uitgevoerd op de nieuwe weginfrastructuur (riolering, wegdek, ...) op kosten van de bouwheer. De in situ proeven dienen uitgevoerd te worden in aanwezigheid van de door de stad afgevaardigde ambtenaar belast met de controle op de uitvoering;
- voor wat betreft de uitvoering van de infrastructuurwerken binnen de grenzen van het toekomstig openbaar domein, dient de stad in kennis gesteld worden van het bevel van aanvang der werken en tevens uitgenodigd te worden op alle vergaderingen en opleveringen betreffende de uitvoering der werken;
- de infrastructuurwerken aangaande het openbaar domein dienen uitgevoerd te worden conform het bijzonder bestek van 15/05/2024 zoals gevoegd bij de omgevingsaanvraag waarbij er rekening dient gehouden te worden met de voorwaarden zoals opgelegd door externe adviesverleners;

- bij de aanleg van een nieuw wegdek op de hoek tussen de Henri Devedeleerstraat en de Paul Turcksinstraat dient rekening gehouden te worden met het niveau van de bestaande verharding overheen perceel 23013\_A\_0144\_S\_000\_00 in eigendom van Stad Halle opdat de stad bij eventuele toekomstige verfraaiingswerken van deze openbare zone op hetzelfde niveau kan aansluiten zodat er geen bereikbaarheidshinder ontstaat voor de private percelen 23013\_A\_0144\_T\_000\_00 en 23013\_A\_0144\_V\_000\_00.
- de voorlopige oplevering van de werken kan enkel plaatsvinden wanneer voorafgaandelijk een door Digitaal Vlaanderen goedgekeurd GRB-conform as-buultplan opgeleverd wordt volgens de meest actuele versie van de GRB- specificaties, met minstens de componenten van GRB-basis (nodig voor goedkeuring Digitaal Vlaanderen) en bijkomend de componenten van GRB-detail en eventuele de door de Stad aangegeven aanvullingen (opties 'water en rioolbeheer' , 'wegbeheer' en 'virtuele grenzen'). Het GRB-conform asbuultplan dient aan de landmeter-expert in dienst van de stad Halle te worden opgeleverd in DXF versie 2000 (nodig voor goedkeuring door Digitaal Vlaanderen) samen met het goedkeuringsrapport opgeleverd door Digitaal Vlaanderen. Voor een gedetailleerde beschrijving van de opmaak van GRB-conforme asbuultplannen verwijzen wij naar de website en de FAQ van de Vlaamse Overheid:
  - <https://overheid.vlaanderen.be/grb-faq-as-built-landmeters#vragen-ivm-de-levering-aan-digitaal-vlaanderen>
  - <https://overheid.vlaanderen.be/grb-faq-as-built-landmeters>
- voor wat betreft de niet opgesomde administratieve voorschriften en de daarbij horende lasten en voorwaarden dient het bijzonder bestek van 15/05/2024 als maatstaf genomen te worden;
- De zone van toekomstig openbaar domein zoals aangeduid op het ontwerp gemeentelijk rooilijnplan met een oppervlakte van 834,50 m<sup>2</sup> dient geheel vrij en onbelast aldus kosteloos te worden afgestaan aan de stad Halle

## **Artikel 2**

Tegen deze beslissing kan cf. artikel 31/1 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2015 (en latere wijzigingen) volgens onderstaande modaliteiten beroep ingediend worden:

§ 1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad. Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

## **Bijlagen**

1. BA\_Openbaar domein\_IB\_N\_01\_Brandweerplan.pdf
2. BA\_Openbaar domein\_L\_N\_Legende wegenis- en rioleringsplan.pdf
3. BA\_Openbaar domein\_P\_N\_01\_Grondplan wegenis en riolering.pdf
4. Rooiijnplan.pdf
5. VA\_L\_N\_Legende verkavelingsplan.pdf
6. VA\_VP\_N\_Verkavelingsplan.pdf

---

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens De Gemeenteraad



Algemeen Directeur  
Jan De Winne



Voorzitter van de  
Gemeenteraad  
Bertrand Demiddeleer