

Gemeentelijk reglement: aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten

.....

DEEL 1 - ALGEMEEN

Artikel 1. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op aanvragen van omgevingsvergunningen voor private woonontwikkelingsprojecten met aanleg van wegenis en/of infrastructuur voor openbaar nut op het grondgebied van gemeente Zemst.

Los van het reglement moeten de woonontwikkelingsprojecten en de vergunningsaanvragen steeds voldoen aan alle van toepassing zijnde regelgeving zoals o.a. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Omgevingsvergunningsdecreet, het decreet Gemeentewegen en bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Indien binnen het project riolering wordt aangelegd, gewijzigd of uitgebreid, of werken worden uitgevoerd die een impact hebben op het openbaar rioleringsstelsel, is het reglement 'Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur' van Riopact ook zonder uitzondering van toepassing op de aanvraag.

Artikel 2. Definities

Voor de toepassing van dit Reglement wordt verstaan:

1° woonontwikkelingsproject (WOP): alle vormen van projecten waarbij gronden worden opgedeeld of verkaveld om later bebouwd te worden met gebouwen of complexen voor residentiële en niet-residentiële functies, alsook alle projecten waarbij op gronden dergelijke gebouwen of complexen worden gebouwd, herbouwd of uitgebreid, desgevallend in combinatie met de (her)aanleg van wegen, en ongeacht of zulke projecten gerealiseerd worden op privé-initiatief, door een sociale bouwmaatschappij, of in het kader van publieke-private-samenwerking;

2° infrastructuurwerken: het aanleggen van wegenis en/of infrastructuur van openbaar nut, inclusief groenaanleg, met een publiek karakter, dat zich binnen de (door de gemeenteraad goed te keuren) rooilijnen bevindt.

3° Ontwikkelaar: iedere natuurlijke of rechtspersoon die als bouwheer onder zijn verantwoordelijkheid een woonontwikkelingsproject realiseert of laat realiseren, en de uitvoering ervan coördineert of laat coördineren;

4° technisch dossier: het technisch dossier behandelt het technische luik van de aanleg van het openbaar domein binnen de (voorgestelde) rooilijn (wegenis, riolering, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen, speelplein, beplanting, groenzones, straatmeubilair, speelelementen, kunstwerken, ...). Dit dossier bevat alle elementen om het technische luik van de infrastructuurwerken te kunnen beoordelen en uitvoeren. Dit zijn o.a. (technische) plannen (grondplan, dwarsprofielen, detailtekeningen, ...), proefverslagen, een lastenboek (opgesteld conform de bepalingen van het standaardbestek 200 en 250 voor de wegenbouw van het Vlaams Gewest - Agentschap Wegen en Verkeer en latere wijzigingen), een technische beschrijving, een meetstaat, enz.

5° meetstaat: de getrouwe weergave, per bestekspost, van de hoeveelheden die nodig zijn om de infrastructuurwerken van de verkaveling of het project tot stand te brengen;

6° waarborgtermijn: de termijn die verstrijkt tussen de voorlopige en definitieve oplevering;

7° toezichter: de door de gemeente en Riopact aangestelde vertegenwoordiger die de werken opvolgt en daarover rapporteert.

Artikel 3. Verplichting tot grondafstand

Bij woonontwikkelingsprojecten met aanleg van infrastructuurwerken, is de Ontwikkelaar gehouden om minstens 22% van de totale oppervlakte van het woonontwikkelingsproject in te richten als openbaar domein en deze na definitieve oplevering kosteloos, vrij en onbelast af te staan aan de gemeente.

Ook de riolering moet na definitieve oplevering kosteloos, vrij en onbelast overgedragen worden aan Riopact.

Indien een grondafstand van 22% gedeeltelijk niet verantwoord is binnen de contouren van het woonontwikkelingsproject, kan het college van burgemeester en schepenen akkoord gaan met een grondafstand van een kleinere oppervlakte, mits één van de onderstaande compensaties door de Ontwikkelaar:

1. ofwel de betaling aan de gemeente van een bedrag dat overeenkomt met de waarde van dit niet afgestane gedeelte, vastgesteld op basis van de schattingsprijs voor de bouwrijpe grond binnen het woonontwikkelingsproject door een beëdigd schatter, aangesteld door de gemeente;
2. ofwel een gelijkwaardige grondafstand binnen het grondgebied van de gemeente Zemst, mits akkoord van het college van burgemeester en schepenen. De waarde van deze grond wordt geschat door een beëdigd schatter, aangesteld door de gemeente. Eventueel dient de bevoordeelde partij het verschil te betalen tussen de te betalen som en de geschatte waarde van de in compensatie aangeboden grond;
3. ofwel door een combinatie van bovenstaande compensaties, met dien verstande dat de grondafstand en/of de betalingen in totaliteit steeds

minstens 22% vertegenwoordigen van de waarde van de totale oppervlakte van het woonontwikkelingsproject.

Artikel 4. Toepasselijke regelgeving, reglementen, documenten en richtlijnen

Naast de ter zake geldende regelgeving – waaronder, maar niet beperkt tot de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en het decreet betreffende de omgevingsvergunning – dient de Ontwikkelaar tijdens iedere fase van het woonontwikkelingsproject steeds de meest actuele versies van de reglementen, documenten en richtlijnen te hanteren. Hieronder wordt onder andere verstaan:

- Standaardbestek 200 en 250 van het Vlaams Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer (SB200 en SB250);
- het zoneringsplan en gebiedsdekkend uitvoeringsplan (GUP);
- gemeentelijke reglementen en verordeningen;
- VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- visiedocument voor de inrichtingsprincipes van het lokale wegennet (VVSG – AWW);
- instructiebundel voor de opmaak en aanlevering van technische documentatie van MOW/AWV;
- reglement voor ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur (Riopact);
- Hemelwater- en droogteplan van gemeente Zemst.

Om garanties te bekomen met betrekking tot de kwaliteit van de uitvoering en werkmethodes bij infrastructuurwerken, bevat het lastenboek minstens:

- een post voor het uitvoeren van alle noodzakelijke proeven, zowel a priori als a posteriori conform de typebepalingen van het SB200 en SB250;
- een post voor de afsluiting van een verzekeringspolis 'alle bouwplaats risico's en tienjarige aansprakelijkheid';
- de clausule 'de aannemer is verplicht om in zijn verzekeringspolis op te nemen dat de schade aan aangelanden, met inbegrip van de toegangswegen tot de werf, op basis van artikelen 3.101 en 3.102 van het Burgerlijk Wetboek gedekt is (50 m buiten werf wordt gedekt door polis). Tevens is een verzekering arbeidsongevallen voor zijn personeel verplicht'.

Bij tegenspraak tussen de voornoemde reglementen, documenten en richtlijnen enerzijds, en dit reglement anderzijds, zijn steeds de strengste voorwaarden van toepassing.

Artikel 5. Kosten

Alle kosten verbonden aan het ontwerp, uitvoering, toezicht, coördinatie, opvolging en oplevering van het woonontwikkelingsproject (werken, diensten en leveringen) vallen ten laste van de Ontwikkelaar.

DEEL 2 - PROCEDURE

Artikel 6. De procedure

De indiening, goedkeuring en realisatie van een woonontwikkelingsproject met infrastructuurwerken gebeurt in verschillende stappen:

- Ambtelijk vooroverleg
- Voorontwerp
- Technisch dossier infrastructuurwerken
- Ontwerp
- Overeenkomst
- Vergunningsprocedure
- Financiële waarborg
- Aanvang van de werken, uitvoering en betalingen
- Opleveringen

De verschillende onderdelen en documenten die noodzakelijk zijn in deze stappen, worden hieronder opgesomd.

Artikel 7. Ambtelijk vooroverleg

De Ontwikkelaar legt zijn intenties tot het realiseren van een woonontwikkelingsproject uit en toetst de haalbaarheid af met de gemeente Zemst.

Tijdens het overleg wordt de interne procedure uitgelegd en worden specifieke aandachtspunten meegegeven voor het te ontwikkelen gebied.

Een kort administratief verslag van het overleg (met daarin minstens datum, aanwezigen en afspraken) wordt per e-mail bezorgd aan alle aanwezigen.

Artikel 8. Voorontwerp

De Ontwikkelaar stelt een ontwerper aan die over vereiste kwalificaties beschikt voor de infrastructuurwerken. De Ontwikkelaar raadpleegt de gemeente Zemst over de aan te stellen ontwerper voor de wegeniswerken, en desgevallend Riopact over de aan te stellen ontwerper voor de rioleringswerken.

De Ontwikkelaar legt het voorontwerp, waaronder het bouwprogramma en de infrastructuurwerken, voor aan en toetst dit af met:

- de gemeente Zemst;
- Riopact voor het aspect riolering;
- indien nodig, de desbetreffende overheid dewelke een beslissing zal nemen over de volledige omgevingsaanvraag;
- de nutsmaatschappijen (eerste coördinatievergadering). De gemeente Zemst wordt uitgenodigd op dit overleg. Het doel van de vergadering is om te kijken of er voldoende ruimte is voor de realisatie van de nutsleidingen. Indien nodig worden er plaatsen aangeduid voor (hoogspanning)cabines.

De Ontwikkelaar maakt een verslag van de vergaderingen en maakt dit over aan de gemeente Zemst en andere betrokken instanties.

Het voorontwerp wordt samen met de verslagen en adviezen voorgelegd aan het college voor advies. De gemeente koppelt het advies van het college terug aan de Ontwikkelaar.

Artikel 9. Technisch dossier infrastructuurwerken

De Ontwikkelaar legt een technisch dossier voor de infrastructuurwerken voor aan:

- de gemeente;
- Riopact voor het aspect riolering.

In onderling overleg tussen de Ontwikkelaar en de gemeente kan in het technisch dossier een gefaseerde uitvoering van de werken worden voorzien wanneer er verwacht wordt dat er beschadigingen aan het openbaar domein zullen optreden als het openbaar domein volledig wordt aangelegd voordat de gebouwen worden opgetrokken. In dat geval wordt in het technisch dossier een duidelijke opsplitsing gemaakt in twee (2) fasen:

- fase 1 (aanleg) betreft minimaal de essentiële delen van het publiek toegankelijk domein, inclusief openbare verlichting, nutsleidingen en verhardingen, die moeten uitgevoerd worden voor kavels die verkocht kunnen worden. De voorlopige oplevering van fase 1 zorgt ervoor dat het publiek toegankelijk domein wordt beschouwd als "voldoende uitgeruste weg" zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 VCRO.
- fase 2 (afwerking), betreft o.a. de groenaanleg, speeltoestellen, meubilair en een strook aan de rooilijn te bepalen in overleg met de gemeente. In het ontwerp wordt hier al duidelijk rekening mee gehouden door de opsluiting van verharding in fase 1. Voor fase 2 wordt de timing van de aanleg van het openbaar domein in onderling overleg tussen de gemeente en Ontwikkelaar bepaald. Alleszins moet fase 2 binnen de vijf jaar na de voorlopige oplevering van fase 1 gerealiseerd zijn.

Indien blijkt dat de infrastructuurwerken niet binnen de (eventueel bestaande) rooilijn kunnen blijven, moet een ontwerp rooilijnplan worden opgemaakt door een erkende landmeter.

De Ontwikkelaar belegt een tweede coördinatievergadering met de nutsmaatschappijen en nodigt de gemeente hierop uit. Het doel van de vergadering is om eventuele problemen nog op te lossen, een kostenraming te bekomen en een planning vast te leggen. De Ontwikkelaar maakt een verslag van de vergadering en maakt dit over aan de gemeente en andere betrokken instanties.

Artikel 10. Ontwerp

Het ontwerpdossier wordt opgemaakt door de aangestelde ontwerper, rekening houdend met het ambtelijk vooroverleg, het voorontwerp en alle adviezen.

Het ontwerpdocument voor de infrastructuurwerken wordt samengesteld volgens het model in Bijlage 1.

De aangestelde ontwerper maakt een realistische raming op van de infrastructuurwerken. Deze raming bevat ook de kosten voor nutswerken en riolering.

De infrastructuurwerken moeten uitgevoerd worden in opdracht van de Ontwikkelaar door een aannemer erkend onder categorie C en volgens de juiste klasse. Dit wordt opgenomen in het lastenboek.

De Ontwikkelaar voegt een lijst van aan te schrijven aannemers toe dewelke in aanmerking komen om de infrastructuurwerken uit te voeren. Het college behoudt zich het recht voor om deze lijst aan een kwalitatieve selectie te onderwerpen.

De Ontwikkelaar legt het ontwerpdocument voor aan de gemeente.

De gemeente legt het ontwerpdocument, samen met voorgaande verslagen en adviezen voor aan het college voor advies. De gemeente koppelt het advies van het college terug met de Ontwikkelaar.

De goedkeuring door het college van het ontwerpdocument doet geen verantwoordelijkheid ontstaan voor de gemeente bij het ontwerp en/of de uitvoering van de werken en ontslaat de Ontwikkelaar dus ook niet van zijn verantwoordelijkheid voor het ontwerp en uitvoering.

Artikel 11. Overeenkomst

De gemeente en Ontwikkelaar stellen een Overeenkomst op over de overdracht van de gronden aan de gemeente Zemst, het uitvoeren van de infrastructuurwerken, bijzondere voorwaarden (o.a. financiële waarborg) en voorwaarden met betrekking tot de notariële akte, volgens het sjabloon in bijlage 2 bij dit reglement.

De Ontwikkelaar voegt de door hem ondertekende Overeenkomst toe aan de omgevingsvergunningaanvraag.

Artikel 12. Vergunningsprocedure

De Ontwikkelaar vraagt voor het gehele project een omgevingsvergunning aan bij de desbetreffende overheid. Boven op de wettelijk verplichte documenten kunnen de gemeente en de beslissende overheid nog extra documenten en informatie vragen.

Tevens zal aan Riopact een advies gevraagd worden tijdens de vergunning.

De opmerkingen van het ambtelijk vooroverleg, het voorontwerp en de adviezen worden afgetoetst bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag.

De gemeenteraad neemt een beslissing over het concept, de rooilijn, de inrichting binnen de (nieuwe) rooilijn, het technisch dossier en de Overeenkomst. De

goedkeuring door de gemeente van het technisch dossier doet geen verantwoordelijkheid ontstaan voor de gemeente bij het ontwerp en/of de uitvoering van de werken en ontslaat de ontwikkelaar dus ook niet van zijn verantwoordelijkheid voor het ontwerp en uitvoering.

Er wordt over de volledige omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing genomen door de desbetreffende overheid. In een omgevingsvergunning kunnen lasten en voorwaarden opgelegd worden.

Na goedkeuring van de omgevingsvergunning wordt de Overeenkomst ondertekend door de gemeenteraad en bezorgd aan de Ontwikkelaar.

Artikel 13. Financiële waarborg Ontwikkelaar

Tot zekerheid van de goede uitvoering van de werkzaamheden stort de Ontwikkelaar voorafgaand aan elke uitvoering een financiële waarborg via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of bij een (bank)instelling van zijn keuze en bezorgt hiervan het schriftelijk bewijs aan de gemeente.

De financiële waarborg geeft aan welk waarborggedeelte betrekking heeft op welke last en/of welke fase van het project.

De financiële waarborg bedraagt:

1. een basisbedrag van 100 % van het totale ramingsbedrag volgens de gedetailleerde meetstaat (exclusief btw). Dit zijn de kosten van al de uit te voeren werken aan het publiek toegankelijk domein zoals bepaald in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor het project exclusief btw;
2. 1,5% voor de voor de werkings- en toezichtskosten door gemeente;
3. 20% voor onvoorziene kosten op het basisbedrag;
4. het bedrag van de btw, op punt 1, 2 en 3;
5. een waarborg voor de kosteloze overdracht naar het openbaar domein. Het bedrag van deze borg stemt overeen met 100% van de grondwaarde, forfaitair bepaald op 25,00 EUR per m².

Het totaalbedrag wordt afgerond naar het hogere tiental.

Indien het ramingsbedrag lager is dan de effectieve inschrijving van de aangestelde aannemer, wordt deze waarborg aangepast volgens het noodzakelijk bedrag.

Bij de financiële waarborg wordt expliciet vermeld: *'Deze financiële waarborg is geldig tot de akte van kosteloze overdracht naar het openbaar en/of privaat domein van de gemeente Zemst en Riopact werd verleden, die pas kan plaatsvinden na de definitieve oplevering van de infrastructuurwerken'.*

Ter aanvulling van artikel 77 § 4 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning is de waarborg in de volgende gevallen opeisbaar of van

rechtswege door de gemeente verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

- wanneer de aangevangen werken reeds zes (6) maanden stilliggen;
- wanneer de voltooiingstermijn zoals beschreven in het goedgekeurde lastenboek reeds meer dan twaalf (12) maanden overschreden is;
- wanneer de geconstateerde gebreken bij het proces-verbaal van de voorlopige of definitieve oplevering niet werden verholpen.

De gemeente kan hierbij beslissen zich in de plaats van de Ontwikkelaar te stellen voor de verdere uitvoering of de voltooiing van de in de omgevingsvergunning voor het project opgelegde werken aan het publiek toegankelijke domein

De financiële waarborg wordt door de erkende kredietinstelling steeds verminderd a rato van de gedane betalingen van facturen, overeenkomstig artikel 17 van dit reglement.

Artikel 14. Financiële waarborg aannemer

De aannemer, aangesteld door de Ontwikkelaar, stelt een rechtstreekse financiële waarborg tegenover de gemeente Zemst bij een erkende kredietinstelling conform de bepalingen in het door de gemeente goedgekeurde lastenboek. Dit bewijs van financiële waarborg wordt aan de gemeente bezorgd voor de start van de werken.

Deze financiële waarborg wordt aangewend door de gemeente om eventuele gebreken tijdens de waarborgtermijn te herstellen indien de aannemer hier niet toe in staat is. De financiële waarborg kan pas worden aangewend indien de Ontwikkelaar ook in gebreke blijft om de herstellingen uit te (laten) voeren.

De Ontwikkelaar blijft verantwoordelijk voor gebreken die zich voordoen aan het publiek toegankelijk domein tijdens de waarborgtermijn. Deze gebreken worden m.a.w. in eerste instantie gewaarborgd door de financiële waarborg van de Ontwikkelaar ten opzichte van de gemeente. In tweede instantie worden de kosten rechtstreeks verhaald op de aannemer middels de uitwinning van diens financiële waarborg.

De financiële waarborg van de aannemer wordt door de erkende kredietinstelling steeds verminderd a rato van de gedane betalingen van facturen, overeenkomstig artikel 17 van dit reglement.

Artikel 15. Aanvang van de werken

De uitvoering van de infrastructuurwerken kan pas starten wanneer onderstaande documenten zijn overgemaakt aan de gemeente:

- de omgevingsvergunning;
- de door alle partijen ondertekende Overeenkomst;
- het bewijs van de financiële waarborg zoals bepaald in artikel 13;
- het bewijs van de financiële waarborg zoals bepaald in artikel 14;
- de verzekeringspolissen;

- een plaatsbeschrijving van de omgeving van en de toevoerwegen (50 m) naar het woonontwikkelingsproject;
- de getekende documenten van Riopact tot kosteloze overdracht;
- attest verklaring vrij van asbest.

Artikel 16. Uitvoering

De infrastructuurwerken worden uitgevoerd in opdracht van de Ontwikkelaar door een aannemer uit de vooropgestelde lijst zoals bepaald in artikel 10.

De werken worden vanaf de startdatum uitgevoerd binnen de vooropgestelde tijdsperiode zoals opgenomen in het lastenboek.

De aangestelde ontwerper van de Ontwikkelaar staat in voor de totale opvolging en controle van de werken met inbegrip van de veiligheidscoördinatie (ontwerp en uitvoering).

De gemeente en desgevallend Riopact volgen de werken mee op. De door hen aangestelde toezichters krijgen toegang tot de werf, worden uitgenodigd op alle werfvergaderingen en ontvangen de werfverslagen. De kosten verbonden aan het uitvoeren van dit werftoezicht en werkingskosten bedragen 1,5% van het aanbestedingsbedrag en vallen volledig ten laste van de Ontwikkelaar.

De toezichters zijn aanwezig bij de (kern)boringen of andere proeven, dewelke worden uitgevoerd door een onafhankelijk laboratorium.

De aanwijzingen van de toezichters tijdens de uitvoering van de werken moeten opgevolgd worden, eventueel na bespreking tijdens het werfoverleg.

Elke wijziging ten opzichte van het goedgekeurde technisch dossier moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente en/of Riopact.

De Ontwikkelaar plaatst alle nutsleidingen in een gemeenschappelijke sleuf. Hij zorgt tevens voor de onderlinge coördinatie van deze werken en zorgt ervoor dat alle leidingen op hun juiste en vooraf overeengekomen plaats komen te liggen.

Na plaatsing van de nutsleidingen zal de sleuf door de aannemer van de wegenwerken beproefd en eventueel opnieuw verdicht worden. De nutsmaatschappijen bezorgen de eventueel te plaatsen wachtbuizen vóór de aanvang der werken op de werf.

Voor de definitieve signalisatie maakt de gemeente een aanvullend verkeersreglement op waarbij de signalisatie wordt bepaald.

Gedurende de uitvoeringsfase tot op het ogenblik van de eigendomsoverdracht conform de Overeenkomst, is de Ontwikkelaar verantwoordelijk voor de volledige infrastructuur. Alle kosten verbonden aan het beheer, het onderhoud en eventueel herstel van de infrastructuur vallen ten laste van de Ontwikkelaar.

In het geval de Ontwikkelaar in gebreke blijft, kan de gemeente het onderhoud en beheer van de infrastructuur (laten) uitvoeren op kosten van de Ontwikkelaar. De

Ontwikkelaar wordt geacht in gebreke te blijven indien hij geen gevolg geeft aan een door de gemeente verstuurd schriftelijke ingebrekestelling.

Artikel 17. Betalingen

De waarborg wordt, volgens artikel 77 § 1 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde.

De Ontwikkelaar legt iedere factuur van de aannemer die betrekking heeft op de infrastructuurwerken voor aan de gemeente, samen met het bewijs van controle door de Ontwikkelaar van de factuur met de meetstaat.

De facturen worden gebundeld en één keer per maand doorgestuurd naar de gemeente. De gemeente zal, gebeurlijk na een bijkomende controle van de meetstaat, haar goedkeuring verlenen aan de desbetreffende kredietinstelling om de factuur te laten betalen door de Ontwikkelaar.

Indien de Ontwikkelaar, om de uitvoering van de werken niet te vertragen, beslist om de facturen van de gemeente, aannemer, studiebureau, ontwerper en veiligheidscoördinator of nutsvoorzieningen zelf te betalen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeente, zal de gemeente op basis van de geleverde betalingsbewijzen en na controle van de meetstaat, de betrokken kredietinstelling de opdracht geven de financiële waarborg te verminderen met het bedrag van de betaalde facturen.

Artikel 18. Einde van de werken en de voorlopige oplevering

Na het beëindigen van de betreffende werken, hetzij fase 1 (aanleg), hetzij fase 2 (afwerking), zoals beschreven in het goedgekeurde lastenboek, vraagt de Ontwikkelaar de voorlopige aanvaarding schriftelijk aan conform de bepaling in het goedgekeurde lastenboek voor de desbetreffende fase.

Alvorens kan worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, legt de Ontwikkelaar het volledig uitvoeringsdossier, zoals bepaald in Bijlage 3, ter beoordeling voor aan de gemeente en Riopact. De gemeente heeft een termijn van 30 werkdagen om het dossier te beoordelen. Die termijn is een termijn van orde. De voorlopige oplevering kan pas na goedkeuring van de gemeente en desgevallend Riopact plaatsvinden.

De gemeente en Riopact zijn aanwezig bij de voorlopige oplevering. De Ontwikkelaar nodigt, na de volledige uitvoering van de werken, de gemeente minstens 2 weken voorafgaand aan de voorlopige oplevering uit.

Op initiatief en op kosten van de Ontwikkelaar wordt een proces-verbaal opgesteld van voorlopige oplevering, al dan niet met opmerkingen, of een proces-verbaal van weigering. Dit proces-verbaal wordt mee ondertekend door de aangestelde toezichter van de gemeente en Riopact.

Het ontwerp van proces-verbaal van voorlopige oplevering wordt voorgelegd aan het college ter goedkeuring.

Alle as-built plannen worden door de aangestelde ontwerper ten laatste één maand na goedkeuring door de gemeente en desgevallend Riopact aangeleverd aan Digitaal Vlaanderen in het kader van de Grootchalig ReferentieBestand-bijhouding. Het kwaliteitsrapport van Digitaal Vlaanderen wordt aan de gemeente bezorgd.

Na de voorlopige oplevering volgt nog geen eigendomsoverdracht van het publiek toegankelijk domein. De voorlopige oplevering leidt enkel tot het openbaar gebruik van het publiek toegankelijk domein.

Na de voorlopig oplevering van een fase wordt 90% van de oorspronkelijke financiële waarborg van de desbetreffende fase vrijgegeven door de gemeente, verminderd met de kosten van de toezichters en eventuele uitvoeringskosten voor de infrastructuurwerken en eventueel verminderd met de kosten van werken en/of onderhoud die nog niet werden uitgevoerd en eventueel verminderd met de kostenraming van de opmerkingen zoals geformuleerd in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering.

De financiële waarborg van de aannemer tegenover de gemeente wordt na de voorlopige oplevering van de desbetreffende fase verminderd conform de bepalingen zoals opgenomen in het goedgekeurde lastenboek.

Indien vijf jaar na de voorlopig oplevering van fase 1 de afwerking (fase 2) nog niet werd gerealiseerd, is de gemeente gerechtigd om de financiële waarborg aan te spreken om fase 2 zelf te realiseren, in welk geval de overdracht om niet van de gronden naar het openbaar of privaat domein in eigendom van de gemeente ook dient plaats te vinden op zijn eerste verzoek.

Artikel 19. Definitieve oplevering

De ontwerper blijft aangesteld tot en met de definitieve oplevering van de infrastructuurwerken.

De definitieve oplevering kan ten vroegste plaats vinden twee jaar na de datum van de voorlopige oplevering, op voorwaarde dat aan alle bepalingen van het goedgekeurde lastenboek is voldaan, dat de gemaakte (technische) opmerkingen van de voorlopige oplevering werden opgelost en de ondertussen ontstane (technische) gebreken werden hersteld.

Na het verstrijken van de waarborgtermijn zoals beschreven in het goedgekeurde lastenboek wordt de definitieve oplevering schriftelijk aangevraagd door de Ontwikkelaar conform de bepalingen in het goedgekeurde lastenboek. De Ontwikkelaar nodigt de gemeente en Riopact minstens vier weken voorafgaand aan de definitieve oplevering uit.

De gemeente en Riopact zijn aanwezig bij de definitieve oplevering. Op initiatief en op kosten van de Ontwikkelaar wordt een proces-verbaal opgesteld van

definitieve aanvaarding of een proces-verbaal van weigering. Dit proces-verbaal wordt mee ondertekend door de aangestelde toezichter van de gemeente en Riopact.

Het ontwerp van proces-verbaal van definitieve oplevering wordt voorgelegd aan het college ter goedkeuring.

Na goedkeuring van de definitieve oplevering wordt het saldo van de financiële waarborg van de aannemer volledig vrijgegeven.

Na goedkeuring van de definitieve oplevering wordt de resterende 10% van de financiële waarborg van de desbetreffende fase verminderd met de eventuele onderhoudskosten voor de infrastructuurwerken vrijgegeven door de gemeente.

DEEL 3 - VERKOOPBAARHEIDSATTEST

Artikel 20. Verplichtingen van de Ontwikkelaar met het oog op het bekomen van verkoopbaarheidsattesten

Om over te gaan tot verkoop van de kavels moet de notariële verkavelingsakte verleden zijn.

Het college levert aan de notaris een attest af dat bevestigt dat de notariële verkavelingsakte kan verleden worden. Hiervoor moet aan volgende voorwaarden voldaan zijn:

- de aanvraag tot het bekomen van dit attest wordt schriftelijk ingediend t.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen, team Omgeving, De Griet 1 te 1980 Zemst;
- de financiële waarborg zoals bepaald in artikel 13 werd gesteld;
- de Overeenkomst met de gemeente werd door alle partijen ondertekend;
- de overeenkomst met Riopact werd door alle partijen ondertekend;
- de attesten van de verschillende nutsmaatschappijen dat alle werken naar behoren zijn uitgevoerd en afgerekend wordt voorgelegd. Als de lasten ten aanzien van de nutsmaatschappijen nog niet uitgevoerd zijn, zal het bewijs voorgelegd moet worden dat deze bij de desbetreffende nutsmaatschappij op voldoende wijze gewaarborgd zijn;
- bij de verkoop van de kavels kunnen de kosten voor de voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimten slechts doorgerekend worden als deze onmiddellijk bij de verkoop verrekend worden.

DEEL 4 - EIGENDOMSOVERDRACHT

Artikel 21. De eigendomsoverdracht van de infrastructuur

De Ontwikkelaar blijft vanaf de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken het reguliere onderhoud van het openbaar domein (wegenis, parkeerplaatsen,

speelplein, groenzones, ...) ten laste nemen, waarbij ook defecten of calamiteiten ten laste van de Ontwikkelaar blijven tot en met de definitieve oplevering.

In voorkomend geval worden de aangelegde nutsvoorzieningen met name de waterleiding-, de elektriciteits-, de kabeltelevisienetten, de gas- en de telefoonleidingen, de openbare verlichting en de bijhorende merktekens en schakelkasten en de (gereserveerde) gronden van nieuwe hoog- of middenspanningscabines of pyloon na de voorlopige oplevering overgedragen aan de desbetreffende maatschappij.

Na de definitieve oplevering volgt voor de Ontwikkelaar de overdracht om niet, voor vrij en onbelast en op eerste verzoek van de gemeente, van het publiek toegankelijk domein naar het openbaar of privaat domein dat eigendom is van de gemeente. De Ontwikkelaar bezorgt hiervoor volgende documenten:

- opmetingsplan met de over te dragen delen gemarkeerd in geel en de exacte oppervlaktes
- een ontwerpakte opgesteld door een notaris, aangevuld met de nodige gegevens (bodemattesten, ed.).

De aangelegde rioleringsinfrastructuur worden na definitieve oplevering overgedragen aan Riopact en dit ook via notariële akte.

De effectieve overdracht kan pas plaatsvinden na de goedkeuring van het dossier door de gemeenteraad. De gemeente stelt de datum vast van de overdracht.

De overdracht van de gronden binnen de rooilijn kunnen niet gebeuren zolang er nog geen definitief geworden uitspraak is in een eventuele (niet schorsende) beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning en/of het wegenistracé.

Alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan de overdracht(en) worden gedragen door de Ontwikkelaar en/of de overdrager.

De vrijgave van het waarborggedeelte ten bedrage van de grondwaarde gebeurt na het verlijden van de authentieke akte houdende de kosteloze grondafstand.

Artikel 22. Sanctionering

Bij vaststelling van een inbreuk tegen onderhavig reglement worden werken niet onmiddellijk aangevat of stilgelegd. Pas nadat de Ontwikkelaar zich aan de bepalingen van het reglement heeft geconformeerd en dit tegenover het college afdoende heeft aangetoond, kunnen de werken opnieuw aangevat worden.

Artikel 23. Opheffing

Dit reglement vervangt integraal het reglement van 25 maart 2021 houdende de aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten.

Artikel 24. Toepassingstermijn

Dit reglement treedt in werking op 1 mei 2026 en is van kracht voor onbepaalde duur. Dit geldt ook voor dossiers waarbij reeds een omgevingsvergunning werd afgeleverd vóór deze datum maar waarvoor nog geen verkavelingsattest is afgeleverd of financiële waarborg werd vastgesteld.

Namens de raad,

Gezien en goedgekeurd in de zitting van 20 april 2026



Jocelyn Bruggeman
Algemeen directeur



Alex Heyvaert
Voorzitter

Bijlage 1: Samenstelling ontwerpdocsier infrastructuurwerken

Onderstaande documenten dienen minimum aangeleverd te worden door de Ontwikkelaar voor de samenstelling van het ontwerpdocsier. Daarbovenop kunnen de gemeente en de beslissende overheid nog extra documenten en informatie vragen.

De gevraagde documenten worden aangeleverd volgens de bepalingen van de meest recente instructiebundel voor de opmaak en aanlevering van technische documentatie van MOW/AWV (<https://wegenverkeer.be/zakelijk/documenten>).

De gevraagde plannen worden aangeleverd in .dwg- en .pdf-formaat.

1. Topografische opmeting van de bestaande toestand.
2. Grondplan ontwerp
3. Typedwarsprofielen ontwerp
4. Lengte- en dwarsprofielen bestaande toestand en ontwerp
5. Details, typedetails
6. Plan huidige toestand + rooilijnplan + innemingsplan
Deze plannen bevatten alle info over de grens van het openbaar domein, de kadastragegevens en de bronvermelding zodat de huidige eigendomssituatie en de nieuwe eigendomssituatie na realisatie van het plan correct weergegeven wordt.
Op het innemingsplan wordt duidelijk vermeld dat de grond kosteloos wordt afgestaan.
Het rooilijn- en innemingsplan wordt opgemaakt volgens de richtlijnen van de gemeente (vorm, kleuren, benaming,...)
7. Plan in kader van kabels en leidingen
8. Grondonderzoek (sondering, boring, peilbuizen, ...)
9. Berekeningsnota waarin wordt aangetoond dat bij regenbuien met een terugkeerperiode van twintig (20) jaar het project geen wateroverlast geeft noch in het project zelf noch buiten het project
10. Bemalingsconcept (gegevensverzameling en screening)
11. Werfsignalisatieplan
12. Werfinrichtingsplan
13. Veiligheids- en gezondheidsplan
14. Lastenboek
15. Gedetailleerde meetstaat + kostenraming per fase
16. Lijst met voorstel van aannemer die de werken zullen uitvoeren

Indien van toepassing

17. Rioleringsplan
18. Definitief signalisatieplan
19. Een voorstel van fasering van de werken

Bijlage 2: Sjabloon overeenkomst

**Overeenkomst uitvoering infrastructuurwerken
en kosteloze grondafstand**

bij omgevingsaanvraag OMVK/...../.....

Verkaveling met wegenis en/of riolering

Tussen :

in hun hoedanigheid als eigenaars van de percelen ten kadaster gekend als
Zemst - afdeling x (deelgemeente) - sectie x:

- nummers xxxx/x en xxxx/x:
(naam), (adres), (gemeente);

samen verder "de Ontwikkelaar" genoemd;

EN

de gemeente Zemst, gevestigd De Griet 1 te 1980 Zemst, vertegenwoordigd door de heer Alex Heyvaert, voorzitter gemeenteraad en door mevrouw Jocelyn Bruggeman, algemeen directeur, handelend overeenkomstig artikel 40 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur;

verder "de Gemeente" genoemd.

De "Ontwikkelaar" en "de Gemeente" worden de "Partijen" genoemd;

Voorwerp

Deze overeenkomst heeft als voorwerp om

1. de modaliteiten tussen de Partijen voor de uitvoering van de infrastructuurwerken opgenomen in de omgevingsvergunning met referentie OMVK/...../..... vast te leggen;
2. een gratis overdracht te voorzien van gronden binnen de voorziene rooilijn van de nieuwe gemeenteweg opgenomen in de omgevingsvergunning met referentie OMVK/...../..... naar het openbaar domein of privaat patrimonium van de Gemeente voor openbaar nut.

Voorwaarden

Art. 1. De Ontwikkelaar verklaart zich akkoord met de naleving van het reglement aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten van de gemeente Zemst (later: 'reglement AOD').

- Art. 2. De gronden binnen het rooilijnplan, en dewelke dan ook het voorwerp zijn van de grondafstand en/of opname in het openbaar domein, betreft een gedeelte van de percelen [situatie straten] te Zemst, kadastraal gekend als afdeling x (deelgemeente) - sectie x - deel van nrs. (perceelsnummers) met een totale oppervlakte van xa xxca en zoals aangeduid op het verkavelingsplan met referentie 'xxx' als 'lot x', opgemaakt op xx-xx-xxxx door landmeter-expert xxxx, in naam en voor rekening van xxxx met adres xxxx x te xxxx xxxxx, en goedgekeurd in de gemeenteraad van,
, samen verder "het Perceel" genoemd.
- Art. 3. De Ontwikkelaar beschikt over de nodige zakelijke rechten aangaande het Perceel om deze overeenkomst aan te gaan.
De Ontwikkelaar is bevoegd en bekwaam voor de ondertekening van deze overeenkomst.
Het Perceel vormt niet het voorwerp van rechten van derden en/of (lopende) geschillen.

De Ontwikkelaar bevestigt dat er op deze eigendom geen inrichting gevestigd was of is, noch een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006.
- Art. 4. Alle eventuele geschillen zullen beslecht worden door een deskundige, aangesteld in onderling akkoord aangesteld door partijen of door het Vrederecht van Vilvoorde of de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel, al naargelang de bevoegdheid, op verzoek van de verzoekende partij.
- Art. 5. Deze overeenkomst vervalt als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet werd gestart zoals bepaald in het Omgevingsvergunningsdecreet.

I. Het aanleggen van nutsvoorzieningen en infrastructuren

- Art. 6. De Ontwikkelaar zal het Perceel, dat later bestemd wordt als openbaar domein, (laten) aanleggen en inrichten volgens de voorwaarden en lasten zoals bepaald in het gemeentelijk reglement AOD en de omgevingsvergunning met referentie OMVK/...../.....
Dit betreft:
- het aanleggen van verhardingen, bijhorende weggoten en de nodige grondwerken, grondverbeteringen, onderfunderingen,

funderingen, groenvoorzieningen, signalisatie en alle andere bijhorende voorzieningen conform de aanduidingen en dwarsprofielen, lengteprofielen en de ontwerpen, opmetingen, bestek en ramingen, met inbegrip van alle studies, onderzoeken en proeven (zowel à priori als à posteriori proeven);

- het aanleggen van regenwateringssystemen (DWA en RWA) tot de dichtstbijzijnde afwateringsaansluitingen en grachten, overstortconstructies, bufferbekkens, straatkolken, een droogweerafvoer (DWA-riolering) tot de dichtstbijzijnde vuilwaterriool of collector, de toegangsschouwen, de eventuele pompgemalen, per kavel één DWA-huisaansluiting met controleputje volgens opgave van Riopact en hun reglementen;
- het aanleggen van openbare verlichting, gasnet, elektriciteitsleidingen, waterleidingen en de nodige brandkranen, telefoonleidingen en kabeltelevisie binnen het woonontwikkelingsproject tot de dichtstbijzijnde aansluitingsmogelijkheid volgens opgave van de betrokken nutsmaatschappijen en hun reglementen;
- het eventueel plaatsen, inrichten en uitrusten van een elektriciteitscabine volgens de aanwijzingen en offerte van Fluvius;
- het desgevallend plaatsen van wachtbuizen voor bovengenoemde nutsleidingen;
- de eventuele verplaatsing van nutsleidingen.

Het aantal en het model van de verlichtingspalen, alsook de kwaliteit en de sterkte van het verlichtingsmateriaal worden bepaald volgens het Regiomasterplan Openbare Verlichting voor de gemeente Zemst.

Art. 7. De Ontwikkelaar verbindt er zich toe om alle werken binnen de rooilijn zoals opgenomen in de omgevingsvergunning uit te voeren tot en met de definitieve oplevering.

Art. 8. De aangevraagde en vergunde werken zullen volledig op kosten van de Ontwikkelaar uitgevoerd worden.

II. Kosteloze grondafstand

Art. 9. Het Perceel zal vanaf de voorlopige oplevering bestemd worden als gemeenteweg volgens het decreet Gemeentewegen van 3 mei 2019 en verder de "Weg" genoemd.

Art. 10. De Ontwikkelaar laat na de voorlopige oplevering de rooilijn binnen het woonontwikkelingsplan op eigen kosten afpalen door een landmeter-

expert en bezorgt het afpalingsplan aan de gemeente (digitaal en op papier).

Art. 11. Het Perceel zal na de definitieve oplevering door de Ontwikkelaar kosteloos afgestaan worden, vrij en onbelast van alle voorrechten of van gelijk welke hypothecaire schulden, aan de Gemeente, en met vrijwaring tegen alle stoornissen of andere beletselen die de Gemeente in de uitvoering van zijn rechten verhinderen.

Het Perceel wordt opgenomen in het openbaar domein.

Art. 12. De notariële akte voor de kosteloze grondafstand zal verleden worden binnen het jaar na de definitieve oplevering. De Ontwikkelaar gaat ermee akkoord om de akte te laten verlijden door een door de Gemeente aangestelde notaris.

Art. 13. De wettelijk vereiste informatieverplichtingen aangaande het Perceel (bodem, stedenbouwkundige info, ...) zullen worden uiteengezet in de authentieke akte, nadat daarvoor de nodige administratieve documenten zijn verkregen.

Art. 14. De Ontwikkelaar draagt alle kosten verbonden aan de overdracht van de gronden aan de Gemeente. Het gaat o.a. over volgende kosten: alle erelonen voor het opmaken van de notariële akte, de eventuele registratierechten, de kosten ten behoeve van de hypotheekbewaring, de kosten voor het bekomen van een gunstig bodemattest, en alle andere kosten die bij het opmaken van dergelijk dossier noodzakelijk zijn. Ten behoeve van het gemeentelijk dossier van overdracht dienen eveneens de kosten voor het opstellen van een schattingsverslag door een beëdigd schatter, alsook de kosten voor het bekomen van een kadastraal uittreksel van plan en legger door de Ontwikkelaar te worden gedragen.

III. Waarborgen

Art. 15. Voor de aanvang van de werken wordt door de Ontwikkelaar een financiële waarborg gestort zoals bepaald in artikel 13 van het reglement AOD.

Art. 16. Voor de aanvang van de werken wordt door de aannemer een financiële waarborg gestort zoals bepaald in artikel 14 van het reglement AOD.

Art. 17. Om over te kunnen gaan tot verkoop van de kavels moet de notariële verkavelingsakte verleden zijn.

Art. 18. De gemeente levert het verkavelingsattest af aan de notaris indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- betaling van de financiële waarborg;
- goedkeuring door de gemeenteraad van deze overeenkomst;
- goedkeuring definitieve uitvoeringsplannen, bijzonder bestek en raming met betrekking tot voornoemde infrastructuurwerken door de gemeenteraad;
- het voorleggen van attesten van de verschillende nutsmaatschappijen dat alle werken naar behoren zijn uitgevoerd en afgerekend of het bewijs van waarborg.

Art. 19. Indien voor de ondertekening van de verkavelingsakte één van de percelen gelegen binnen verkaveling wordt vervreemd, dient in de authentieke akte te worden opgenomen dat de nieuwe eigenaar verplicht is tot deelname in de verkaveling en in de bijhorende kosten, zoals vastgelegd in deze overeenkomst. Deze overeenkomst is tegenstelbaar tegen de nieuwe eigenaars.

Gedaan in 3 exemplaren te op/...../.....

Handtekening laten voorafgaan door de woorden "**Gelezen en goedgekeurd**".

de Ontwikkelaar,

(naam)

Namens de Gemeente,
i.o. Jocelyn Bruggeman
Algemeen directeur

"gelezen en goedgekeurd"

Alex Heyvaert
Voorzitter Gemeenteraad

Bijlage 1 – verkavelingsplan nieuwe toestand 'xxx' van (datum)

Bijlage 2 – legende verkavelingsplan nieuwe toestand 'xxx'

Bijlage 3 – geraamde kosten

Bijlage 3: Uitvoeringsdossier infrastructuurwerken

Onderstaande documenten dienen minimum aangeleverd te worden aan de gemeente. Daarbovenop kunnen de gemeente en de beslissende overheid nog extra documenten en informatie vragen.

De gevraagde documenten worden aangeleverd volgens de bepalingen van de meest recente instructiebundel voor de opmaak en aanlevering van technische documentatie van MOW/AWV (<https://wegenverkeer.be/zakelijk/documenten>).

De gevraagde plannen worden aangeleverd in .dxf-, .dwg- en .pdfformaat.

1. Dagboek der werken
2. Topografische opmeting as-built wegenis en riolering
3. Kwaliteitsrapport Digitaal Vlaanderen over het as-builtplan.
4. Technische fiches
5. Proefresultaten en attesten
6. Gedetailleerde eindstraat
7. Geactualiseerd veiligheids- en gezondheidsplan
8. Post-interventiedossier
9. Coördinatiedagboek
10. Proces-verbaal van afpaling
11. Precad

Indien van toepassing

12. Gewijzigde plannen ten opzichte van het ontwerp dossier
13. Indienststellingsverslagen
14. Onderhoudsplannen
15. Handleidingen

