
UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 25-03-2021

Aanwezig: Serge Verhaeghe, *voorzitter*
Veerle Geerinckx, *burgemeester*
Greta Lauwers, Dirk Van Roey, Kathleen Goovaerts, Tim Borteel, Joeri Van den Brande, *schepenen*
Rozita Vervoort, *voorzitter BCSD/schepen*
Luc Bessems, Luk Van Biesen, Bart Coopman, Alex Heyvaert, Bart Nobels, Koen Vandermeiren, Katia De Vreese, Kristel Van Praet, Tom Dehaene, Patrick Van Den Bosch, Ilse Van de Velde, Werner Keersmaekers, Carla Vandervorst, Erik Moens, Peggy Muyltermans, Dominique Van Haesendonck, Anneleen Kempeneers, Cédrique Moens, Diana Behets, *raadsleden*
Jocelyn Bruggeman, *algemeen directeur*

5. REGLEMENT AANLEG OPENBAAR DOMEIN BIJ PRIVATE WOONONTWIKKELINGSPROJECTEN - GOEDKEURING

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis

- De Stedenbouwkundige en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Zemst op 23 juni 2005 en door bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 18 augustus 2005.
- De Stedenbouwkundige en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst werd een eerste maal gewijzigd bij beslissing van de gemeenteraad op 29 juni 2006 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 3 augustus 2006.
- De Stedenbouwkundige en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst werd een tweede maal gewijzigd bij beslissing van de gemeenteraad op 18 december 2014 en de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 12 maart 2015.
- De Stedenbouwkundige verordening van de gemeente Zemst bevat procedureregels voor het 'verkavelen met loten aan een nieuw aan te leggen weg' (artikels 15-24). Volgens deze procedureregels treedt de gemeente op als bouwheer voor de verwezenlijking van de wegeniswerken en de nutsvoorzieningen in de verkaveling. De gemeente duidt eveneens een ontwerper aan voor het opstellen van het wegenisdossier.
- Naar aanleiding van het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019 artikel 31 §3 werd op 1 september 2019 een wijziging doorgevoerd van artikel 31§1 van het Omgevingsvergunningsdecreet. In dit artikel wordt gesteld dat, wanneer een omgevingsvergunningsaanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad zich uitspreekt over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg.

- In het normenboek voor omgevingsvergunningsaanvragen voor het verkavelen van gronden (versie 3 november 2020) werd opgenomen dat, wanneer het aanleggen, wijzigen, verplaatsen of het opheffen van een gemeenteweg onderdeel is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, de nodige plannen met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein moeten worden toegevoegd.
- Volgens de huidige procedureregels voor verkavelingen langs een nieuw aan te leggen weg, wordt de inrichting van het openbaar domein pas ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd na het bekomen van een omgevingsvergunning. De gemeenteraad neemt tijdens de omgevingsvergunningsprocedure wel een beslissing over de rooilijn, maar niet over de inrichting van het openbaar domein.
- Op 25 januari 2021 beslist het schepencollege om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te wijzigen voor wat betreft de procedureregels voor het 'verkavelen met loten aan een nieuw aan te leggen weg' en om de nieuwe procedureregels op te nemen in een gemeentelijk reglement.

Feiten/context

- De nieuwe procedureregels voor het 'verkavelen met loten aan een nieuw aan te leggen weg' worden opgenomen in een nieuw gemeentelijk reglement.
- De belangrijkste procedurewijzigingen betrekking op:
 - de rolverdeling: ontwikkelaar stelt voortaan ontwerper en aannemer aan voor de inrichting van het openbaar domein;
 - de gemeente rekent kosten voor hydraulische screening (2500euro incl.btw per ha woonontwikkelingsgebied) + werftoezicht (1% van het aanbestedingsbedrag) door aan de ontwikkelaar;
 - er dient een bankgarantie te worden gesteld. Bij niet-uitvoering van de opdracht, zal na een ingebrekestelling het gemeentebestuur deze bankgarantie aanwenden om de uitvoering af te ronden. Voor het stellen van de bankgarantie heeft de verkavelaar 2 mogelijkheden:
 1. De bankgarantie bedraagt 20% van de kosten van de infrastructuurwerken. In dit geval mogen de kavels pas verkocht worden na de voorlopige aanvaarding van de wegeniswerken.
 2. De bankgarantie bedraagt 120 % van de kosten van de infrastructuurwerken. In dit geval mogen de kavels verkocht worden vóór de voorlopige aanvaarding van de wegeniswerken
- De data van inwerkingtreding van het verkavelingsreglement en van de gewijzigde stedenbouwkundige verordening moeten samenvallen zodat er geen leemten ontstaan in de procedureregels.
- Dit reglement kadert in de meerjarenplanning 2020-2025 binnen:
 - Doelstelling 5. Kwalitatieve en authentieke leefomgeving;
 - Actieplan 5.2. Coöperatief, betaalbaar en kwalitatief wonen;

- Actie 5.2.4. Voorzien van kwalitatieve publieke ruimte bij particuliere projecten.

Juridische grond

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40§3.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.3.2.
- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 31 § 1.
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Motivering

- De gemeenteraad moet zich voortaan, tijdens de goedkeuringsprocedure van de omgevingsvergunning, uitspreken over de inrichting van het openbaar domein. Aangezien het niet logisch is dat de gemeente reeds een ontwerper voor het openbaar domein aanstelt vooraleer er een omgevingsvergunning wordt bekomen, is het niet langer wenselijk om de gemeente als bouwheer voor de verwezenlijking van de wegeniswerken en de nutsvoorzieningen in de verkaveling te laten optreden. De verkavelaar/ontwikkelaar neemt deze taak voortaan beter op zich.
- Het gelijktijdig ontwerpen van het verkavelingsproject en het openbaar domein kan op die manier vertrekken vanuit een geïntegreerde ontwerpvisie waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit van het totaalproject tot een hoger niveau kan worden gebracht.
- De nieuwe procedureregels worden opgenomen in een gemeentelijk reglement aangezien dit hiertoe het meest geschikte instrument is.
- Het is wenselijk om de wijziging van de bestaande verordening en het nieuwe verkavelingsreglement in eenzelfde gemeenteraadszitting te laten goedkeuren, zodat ze tegelijkertijd in werking treden.

Budgettaire impact

- Geen.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1. Het nieuw gemeentelijk reglement: "aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten" goed te keuren.

Art. 2. Het schepencollege te gelasten met de uitvoering van dit besluit.

Namens de raad,

De algemeen directeur,



Jocelyn Bruggeman

De voorzitter,



Serge Verhaeghe