

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 wegenis die na uitvoering overgedragen wordt aan de gemeente.

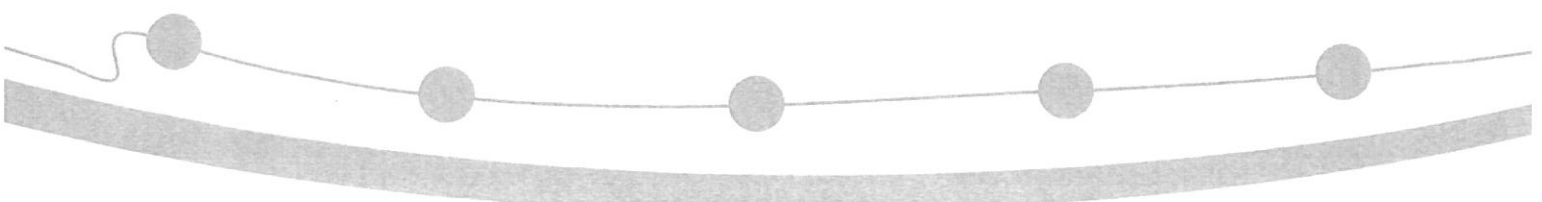
Met wegenis wordt bedoeld: alle wegenis en infrastructuur van openbaar nut, inclusief groenaanleg, met een publiek karakter, dat zich binnen het door de gemeenteraad goed te keuren tracé van de rooilijnen bevindt.

Los van het reglement moet het woonontwikkelingsproject en de vergunningsaanvraag steeds voldoen aan alle van toepassing zijnde wetgeving zoals o.a. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Omgevingsvergunningsdecreet en bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2. 22% openbaar domein:

Bij woonontwikkelingsprojecten met aanleg van wegenis en infrastructuur van openbaar nut, moet de ontwikkelaar 22% van de totale oppervlakte van de te verkavelen gronden inrichten als openbaar domein en deze na voorlopige oplevering gratis, vrij en onbelast afstaan aan de gemeente.

Indien de grondafstand van 22% gedeeltelijk niet verantwoord is op de betreffende site, kan het college van burgemeester en schepenen akkoord gaan met een gedeeltelijke grondafstand, waarbij het niet afgestane percentage gecompenseerd wordt door:



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 de verkaveling 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 de 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 22% vertegenwoordigen van de waarde van de totale oppervlakte van de te verkavelen gronden.

DEEL 2 - PROCEDURE

Artikel 3. Overzicht van de procedure

De indiening van een woonontwikkelingsproject gebeurt in verschillende fases, die hieronder kort worden weergegeven. De documenten die noodzakelijk zijn in de verschillende fases, worden verderop in het reglement opgesomd.

Vooroverleg

- Ambtelijk vooroverleg:
 - o De ontwikkelaar legt zijn project uit en toetst de haalbaarheid af met de afdeling grondgebied
- Voorontwerp (bouwprogramma + inrichting tracé binnen de rooilijnen):
 - o Intern afoetsen met de afdeling grondgebied
 - o Agenderen op CBS

Vergunningsprocedure

- Omgevingsvergunningsaanvraag indienen (bouwprogramma + inrichting binnen het tracé van de rooilijnen):
 - o Aftoetsen aan opmerkingen op het voorontwerp
 - o Agenderen van het concept en de inrichting binnen het tracé van de rooilijnen op het CBS
 - o Agenderen van het concept en de inrichting binnen het tracé van de rooilijnen op gemeenteraad ter goedkeuring
 - o Agenderen van de volledige omgevingsvergunningsaanvraag op het CBS ter goedkeuring
- Technisch dossier wegenis:
 - o Voorleggen aan afdeling grondgebied
 - o Agenderen op gemeenteraad ter goedkeuring
- Overeenkomst met de gemeente:
 - o Gemeente en ontwikkelaar maken een overeenkomst aangaande de overdracht van de gronden, het aanleggen van wegenis en nutsleidingen, bijzondere voorwaarden (o.a. bankgarantie) en voorwaarden met betrekking tot de notariële akte.
 - o Agenderen op gemeenteraad ter goedkeuring

Uitvoering

- Uitvoering infrastructuurwerken (wegenis, riolering, nutsmaatschappijen):
 - o Toezichter van de gemeente volgt de werken op
- Voorlopige oplevering:
 - o Agenderen op CBS: goedkeuring of weigering
- Definitieve oplevering:
 - o Agenderen op CBS: goedkeuring of weigering

Artikel 4. Uitwerking van de procedure

VOOROVERLEG

Artikel 4.1. Ambtelijk overleg

Tijdens het overleg wordt de interne procedure in grote lijnen uitgelegd en worden specifieke aandachtspunten meegegeven voor het te ontwikkelen gebied. Er wordt een kort verslag opgemaakt van het overleg waarin de datum, de aanwezigen en de afspraken kort worden weergegeven. Het verslag wordt per mail bezorgd aan alle aanwezigen.

Artikel 4.2. Voorontwerp verkaveling

Vooraleer er een afgewerkt ontwerp wordt opgemaakt, moet de ontwikkelaar een voorontwerp indienen. Het voorontwerp wordt besproken met de afdeling grondgebied. De ontwikkelaar wordt de mogelijkheid geboden om het voorontwerp toe te lichten. De afdeling grondgebied formuleert een advies. De ontwikkelaar ontvangt een verslag van het overleg. De afdeling grondgebied agendeert het verslag met het advies op het CBS. Het CBS beslist al dan niet akkoord te gaan met het advies. De afdeling grondgebied koppelt de beslissing terug met de ontwikkelaar.

In de voorontwerpfase dient in kader van de watertoets een hydraulische studie gemaakt om de invloed van het project op het bestaande waterstelsel (grondwater, riolen, grachten en waterlopen) te onderzoeken. Deze studie moet worden afgetoetst aan de gemeentelijke hydraulische modellen. Voor deze hydraulische screening worden de kosten doorgerekend aan de ontwikkelaar ten bedrage van 2500 euro (incl. BTW) per ha.

In deze fase wordt een eerste coördinatievergadering met de nutsmaatschappijen belegd. Een afgevaardigde van de afdeling grondgebied wordt hierop uitgenodigd. Het doel van de vergadering is om te kijken of er voldoende ruimte is voor de nutsleidingen en de riolering. Indien nodig worden er plaatsen aangeduid voor hoogspanningscabines, pompstations, bufferbekkens, e.d.. De ontwikkelaar maakt een verslag van de vergadering en maakt dit over aan de afdeling grondgebied.

VERGUNNINGSPROCEDURE

Artikel 4.3. Indienen van de verkavelingsaanvraag

Wanneer de ontwikkelaar de plannen heeft aangepast aan de opmerkingen van het CBS, kan de ontwikkelaar een officiële verkavelingsaanvraag indienen.

Alle wettelijk verplichte documenten moeten worden toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Daarbovenop kan de gemeente nog extra documenten en informatie vragen.

Artikel 4.4. Omgevingsvergunning

Tijdens de omgevingsvergunningsprocedure wordt het tracé van de rooilijnen alsook de inrichting ervan ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. Het CBS beslist vervolgens definitief over het afleveren van een vergunning of een weigering aangaande de verkavelingsaanvraag.

De afdeling grondgebied maakt de vergunning of weigering over aan de ontwikkelaar binnen de wettelijke termijnen.

In de vergunning staat duidelijk vermeld dat de werken (zowel aangaande infrastructuur als gebouwen) niet kunnen aanvatten vooraleer de gemeenteraad een technisch dossier aangaande de infrastructuur (wegenis, riolering en nutsleidingen) heeft goedgekeurd. De vergunning op zich geeft de ontwikkelaar dus geen recht om te starten met enige werken. De werken kunnen pas aanvatten ná de goedkeuring van het technisch dossier en ná de ondertekening van de overeenkomst met de gemeente.

Artikel 4.5. Technisch dossier infrastructuurwerken (openbaar domein, riolering en nutsvoorzieningen)

Dit dossier behandelt het technische luik van de aanleg van het openbaar domein binnen het door de gemeenteraad goedgekeurd tracé van de rooilijnen (wegenis, riolering, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen, speelplein, groenzones,...). Als uit dit dossier blijkt dat het tracé conform de omgevingsvergunningsaanvraag niet kan gevolgd worden, dan dient er een nieuwe vergunningsaanvraag met het gecorrigeerde tracé ingediend te worden.

Vóór de indiening van het dossier wordt er een tweede coördinatievergadering met de nutsmaatschappijen georganiseerd. Het doel van deze vergadering is om eventuele problemen nog op te lossen en een timing vast te leggen. De ontwikkelaar maakt een verslag van de vergadering en maakt dit over aan de afdeling grondgebied.

Het ontwerp, de plannen en het lastenboek, die betrekking hebben op de inrichting van het openbaar domein, worden opgemaakt door een bevoegd ontwerper, aangesteld door de ontwikkelaar. De werken worden omschreven volgens de geldende versie van het typebestek 250 van de Vlaamse Gemeenschap. Het wegenis- en rioleringsontwerp houdt rekening met de gemeentelijke bepalingen en met de bepalingen van het VLAREBO.

Om garanties te bekomen m.b.t. de kwaliteit van de uitvoering en werkmethodes wordt er opgelegd dat conform de typebepalingen van het typebestek 250 in het bijzonder bestek een post wordt voorzien voor het uitvoeren van alle noodzakelijke proeven (zowel a priori als a posteriori) en een post voor de afsluiting van een verzekeringspolis 'alle bouwplaats risico's en tienjarige aansprakelijkheid'.

In het lastenboek dient tevens een clause te worden voorzien dat de aannemer verplicht is in zijn verzekeringspolis op te nemen dat de schade aan aangelanden, met inbegrip van de toegangswegen tot de werf, op basis van art. 544 van het burgerlijk wetboek gedekt is (50m buiten werf wordt gedekt door polis).

Het technisch dossier wordt vóór de indiening besproken met de afdeling grondgebied.

Wanneer het dossier is aangepast aan de opmerkingen volgend uit het overleg, agendeert de afdeling grondgebied het dossier op de gemeenteraad.

De afdeling grondgebied maakt de gemeenteraadsbeslissing over aan de ontwikkelaar na de beslissing.

Artikel 4.6. Overeenkomst met de gemeente

Tussen ontwikkelaar en gemeente wordt een overeenkomst opgemaakt die op de gemeenteraad wordt geagendeerd. De overeenkomst kan tegelijkertijd met het technisch dossier als afzonderlijk punt op de gemeenteraad geagendeerd worden. De overeenkomst legt zaken vast zoals het aanleggen van zowel infrastructuurwerken als nutsleidingen,

bijzondere voorwaarden (o.a. aangaande de bankgarantie), het aanleveren van het as built dossier, de kosteloze grondafstand en voorwaarden met betrekking tot de notariële akte.

De afdeling grondgebied maakt de gemeenteraadsbeslissing over aan de ontwikkelaar na de beslissing.

Na goedkeuring van de overeenkomst door de gemeenteraad wordt het bedrag van de bankgarantie bepaald door het CBS en krijgt de ontwikkelaar een schrijven waarin het bedrag van de bankgarantie staat. Het bewijs van de bankgarantie moet vervolgens geleverd worden.

UITVOERING

Artikel 4.7. Uitvoering van de werken

De infrastructuurwerken kunnen aanvangen als aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- De omgevingsvergunning is afgeleverd door de vergunningverlenende overheid.
- Het bijhorende technisch dossier en de overeenkomst met de gemeente zijn goedgekeurd door de gemeenteraad.
- Er een afdoende bankgarantie werd gesteld, ten bedrage van:
 - o 20% van het ramingsbedrag, indien de kavels verkocht worden na de voorlopige oplevering
 - o 120 % van het ramingsbedrag, indien de kavels verkocht worden vóór de voorlopige oplevering
- Er is een vergunning voor het gebruik van het openbaar terrein tijdens de werken aan de ontwikkelaar afgeleverd, indien tijdens de werken een tijdelijke inname van het openbaar terrein nodig is.
- De overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente is ondertekend door beide partijen.

Indien na de aanbesteding de bankwaarborg ontoereikend blijkt, wordt deze waarborg aangepast volgens het noodzakelijk bedrag.

Bij niet-uitvoering van de opdracht, zal na een ingebrekestelling het gemeentebestuur de waarborgen aanwenden om de uitvoering af te ronden.

De aanleg van het openbaar domein binnen het door de gemeenteraad goedgekeurd tracé van de rooilijnen (wegenis, riolering, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen, speelplein, groenzones,...) zal door en op kosten van de ontwikkelaar worden aanbesteed. De werken worden enkel uitgevoerd door een erkend wegenbouwaannemer.

Voorafgaand aan de aanstelling van een wegenbouwaannemer zal het aanbestedingsdossier, samen met een lijst van aan te schrijven aannemers ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen behoudt zich het recht voor om hogervermelde lijst aan een kwalitatieve selectie te onderwerpen.

De aangestelde aannemer dient op de eerste werfvergadering een ABR-polis voor te leggen.

De ontwerper van de ontwikkelaar staat in voor de totale opvolging en controle van de wegenis- en rioleringswerken met inbegrip van de veiligheidscoördinatie (ontwerp en uitvoering). Het honorarium is ten laste van de ontwikkelaar.

De gemeente vaardigt een toezichter af. Deze toezichter wordt uitgenodigd op alle werfvergaderingen en krijgt de werfverslagen.

De kosten verbonden aan het uitvoeren van dit werftoezicht bedragen 1% van het aanbestedingsbedrag en vallen volledig ten laste van de ontwikkelaar. De aanwijzingen van de toezichter tijdens de uitvoering der werken dienen opgevolgd te worden, eventueel besproken tijdens het wekelijks werfoverleg. Wijzigingen in het ontwerp worden ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4.8. Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering wordt na de volledige uitvoering van de werken aangevraagd door de ontwikkelaar. Er wordt in onderling overleg met de afdeling grondgebied een datum bepaald voor een rondgang ter plaatse. Deze datum wordt ter kennisgeving op het CBS geagendeerd en valt binnen de 30 dagen na de officiële aanvraag door de ontwikkelaar.

Het CBS beslist of het de voorlopige oplevering goedkeurt of weigert.

De ontwikkelaar levert voor de aanvraag van de voorlopige oplevering onderstaande documenten af aan de afdeling grondgebied:

- Dagboek der werken
- Een overzicht van de proefresultaten en de attesten
- GRB-conform as-builtplan met alle wegenis- en rioleringswerken, alle elementen binnen de rooilijn (verlichtingspalen, straatmeubilair, ...), alle aansluitingen (zowel analoog als digitaal in DXF of DWG volgens de richtlijnen van de gemeente)
- Een afpalingsplan met eigendomsgrenzen, rooilijnen, correcte afpalingsgegevens van de loten, ondertekend door een beëdigd landmeter-expert
- Gedetailleerde eindstaat
- Geactualiseerd veiligheids- en gezondheidsplan
- Geactualiseerd post-interventiedossier
- Geactualiseerd coördinatiedagboek

Indien één van deze documenten niet aanwezig is bij de rondgang, wordt de voorlopige oplevering geweigerd.

De rondgang gebeurt in aanwezigheid van minstens één afgevaardigde van de afdeling grondgebied. De gemeentelijk afgevaardigde noteert eventuele technische opmerkingen. De afgevaardigde van de gemeente adviseert of de technische opmerkingen van die aard zijn dat de voorlopige oplevering al dan niet moet geweigerd worden. Er worden eventueel ook opmerkingen genoteerd die bij de definitieve oplevering moeten nagekeken worden.

De afdeling grondgebied agendeert de resultaten van de voorlopige oplevering binnen de 30 dagen op het CBS, die de beslissing neemt. De afdeling grondgebied koppelt de beslissing van het CBS terug met de ontwikkelaar.

Indien de voorlopige oplevering geweigerd werd, dient de ontwikkelaar te voldoen aan de gemaakte technische bemerkingen vooraleer hij een nieuwe voorlopige oplevering kan aanvragen. De nieuwe aanvraag gebeurt volgens hetzelfde stramien als de initiële aanvraag.

De ontwikkelaar kan in beroep gaan tegen de collegebeslissing mits een gemotiveerd schrijven. Een beroep bij de gouverneur, de Raad van State of de rechtbank is ook mogelijk.

Indien het CBS overgaat tot voorlopige oplevering van de werken en de akte van grondafstand aan de gemeente verleden is, wordt het eerste gedeelte van de borg (90%) verminderd met de kosten van de gemeentelijke toezichter vrijgegeven door de gemeente.

Artikel 4.9. Overdracht van de infrastructuur

Voor de overdracht van het openbaar domein, de wegenis en de infrastructuur (van openbaar nut, met een publiek karakter) stelt de ontwikkelaar een notaris aan.

Alle gronden in eigendom van de ontwikkelaar die zich situeren binnen het door de gemeenteraad goedgekeurde tracé van de rooilijnen overeenkomstig de aanduidingen op het ontwikkelingsplan worden samen met de nutsleidingen en ander infrastructuur kosteloos aan de gemeente afgestaan door het verlijden van de verkavelingsakte. Hiertoe behoren zowel de openbare wegenis, pleinen, groenzones, parkeerplaatsen, bufferbekkens, nutsleidingen, e.d.

Alle kosten verbonden aan de grondoverdracht en de overdracht van de nutsleidingen zijn ten laste van de ontwikkelaar.

De akte van grondafstand dient te worden verleden na de voorlopige oplevering.

De overdracht van het openbaar domein, de wegenis en de infrastructuur kan niet gebeuren zolang er nog geen definitief geworden uitspraak is in een eventuele (niet schorsend) beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning en/of het wegenistracé.

In voorkomend geval wordt het perceel voor de plaatsing van een cabine of pyloon voor een nutsmaatschappij gratis afgestaan aan de betreffende nutsmaatschappij.

Artikel 4.10. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering volgt twee jaar na de voorlopige oplevering. De afdeling grondgebied neemt het initiatief om vóór het verstrijken van de termijn van één jaar een datum te bepalen voor een rondgang

in functie van de definitieve oplevering. Indien de gemeente dit nalaat, heeft de aannemer een stilzwijgende aanvaarding.

Tijdens de rondgang wordt nagekeken of er gedurende het voorbije jaar technische gebreken zijn ontstaan. Hierbij worden ook de eventuele opmerkingen met betrekking tot de definitieve oplevering, gemaakt bij de voorlopige oplevering, nagekeken. Het is mogelijk dat sommige kleinere gebreken bij de voorlopige oplevering niet van die aard waren dat de werken moesten geweigerd worden, maar dat er bij de definitieve oplevering moet nagekeken worden dat deze gebreken niet verergerd zijn en hersteld moeten worden.

De afdeling grondgebied agendeert de definitieve oplevering of weigering op het CBS en koppelt de beslissing terug met de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar kan in geval van een weigering in beroep gaan tegen de collegebeslissing mits een gemotiveerd schrijven. Een beroep bij de gouverneur, de Raad van State of de rechtbank is ook mogelijk.

Bij de goedkeuring van de definitieve oplevering door het CBS en nadat de gratis grondoverdracht is gerealiseerd, wordt het resterende gedeelte van de borg (10%) vrijgegeven door de gemeente.

DEEL 3 - Verkoop van de kavels en bouw van de woningen (enkel bij verkavelingen)

Artikel 5. Verkoop van de kavels

Er zijn twee mogelijkheden afhankelijk van het feit of de verkoop van de kavels vóór of na de voorlopige oplevering gebeurt.

Artikel 6. Verkoop van de kavels na de voorlopige oplevering van de wegenis

De ontwikkelaar stelt een bankgarantie, voor een bedrag ter waarde van 20% van de kosten van de infrastructuurwerken.

Om over te gaan tot verkoop van de kavels moet de notariële verkavelingsakte en de akte van grondafstand aan de gemeente verleden zijn. Het CBS levert aan de notaris een attest af dat bevestigt dat de notariële verkavelingsakte kan verleden worden. Hiervoor moet aan volgende voorwaarden voldaan zijn:

- De voorlopige oplevering aangaande de infrastructuurwerken (wegenis, riolering, nutsmaatschappijen) is goedgekeurd door het CBS.
- De betalingsbewijzen aan de nutsmaatschappijen zijn door de gemeente ontvangen.
- De betalingsbewijzen aangaande de boscompensatie is door de gemeente ontvangen.
- Eventueel andere specifieke voorwaarden/lasten die in de vergunning zijn opgenomen, zijn nageleefd.

De afdeling grondgebied agendeert de aflevering van het attest op het CBS en koppelt de beslissing terug met de notaris.

De helft van de borg wordt vrijgegeven wanneer het CBS de voorlopige oplevering heeft goedgekeurd en de akte van grondafstand aan de gemeente verleden is. De resterende helft van de borg wordt vrijgegeven wanneer het CBS de definitieve oplevering heeft goedgekeurd.

Artikel 7. Verkoop van de kavels vóór de voorlopige oplevering van de wegenis

De ontwikkelaar stelt een bankgarantie, voor een bedrag ter waarde van 120% van de kosten van de infrastructuurwerken.

Na goedkeuring van de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente krijgt de ontwikkelaar een schrijven van de gemeente met het bedrag van de borg en de modaliteiten van de borgstelling.

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

- De betalingsbewijzen aan de nutsmaatschappijen zijn door de gemeente ontvangen.
- De betalingsbewijzen aangaande de boscompensatie is door de gemeente ontvangen.
- Eventueel andere specifieke voorwaarden/lasten die in de vergunning zijn opgenomen, zijn nageleefd.

De afdeling grondgebied agendeert de aflevering van het attest op het CBS en koppelt de beslissing terug met de notaris.

Een gedeelte van de borg (90%) wordt vrijgegeven wanneer het CBS de voorlopige oplevering heeft goedgekeurd en de akte van grondafstand aan de gemeente verleden is. Het resterende gedeelte van de borg (10%) wordt vrijgegeven wanneer het CBS de definitieve oplevering heeft aanvaard.

Namens de raad,

Gezien en goedgekeurd op de zitting van 25 maart 2021



Jocelyn Bruggeman
Algemeen directeur



Serge Verhaeghe
Voorzitter

