

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 20-04-2026

Aanwezig: Alex Heyvaert, *voorzitter*
Bart Coopman, *burgemeester*
Koen Vandermeiren, Joeri Van den Brande, Bart Nobels,
Liesbeth Lacante, Katia De Vreese, *schepenen*
Erik Moens, *voorzitter BCSD/schepenen*
Greta Lauwers, Dirk Van Roey, Tim Borteel, Kristel Van Praet,
Veerle Geerinckx, Kathleen Goovaerts, Ilse Van de Velde, Carla
Vandervorst, Peggy Muyldermans, Dominique Van Haesendonck,
Anneleen Kempeneers, Serge Verhaeghe, Lennert Bessems,
Linda De Coster, Saïd Ibrahimî, Luu Merckx, Sylvie Dehasque,
Hagen De Man, Anita Lauwers, *raadsleden*
Jocelyn Bruggeman, *algemeen directeur*

9. REGLEMENT AANLEG OPENBAAR DOMEIN BIJ PRIVATE
WOONONTWIKKELINGSPROJECTEN: GOEDKEURING

De gemeenteraad,

Voorgeschiedenis

- o De Stedenbouwkundige en verkavelingsverordening van de gemeente Zemst werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 juni 2005 en door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 18 augustus 2005. Ze werd laatst gewijzigd op 25 maart 2021.
- o Sinds 1 september 2019 bepaalt het decreet betreffende de omgevingsvergunning 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 alvorens er een beslissing over de omgevingsaanvraag kan genomen worden. Daarom werd het reglement aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten aangepast tijdens de gemeenteraadszitting van 25 maart 2021.
- o De gemeenteraad besliste in zitting van 23 oktober 2025 om vanaf 1 januari 2026 toe te treden tot het intergemeentelijk samenwerkingsverband met De Watergroep (Riopact), voor wat de activiteit 'rioleringsbeheer' betreft en om de gemeentelijke infrastructuur voor afvalwater- en hemelwaterbeheer, inclusief de exploitatierechten, over te dragen.

Feiten/context

- o Binnen Riopact is een reglement 'Ontwikkelingen met impact op rioleringsinfrastructuur' van toepassing. Alle bouwprojecten met aanleg van openbare riolering binnen de gemeente Zemst moeten zich voortaan hieraan houden.
- o Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning onderging met ingang van 1 januari 2024 een belangrijke wijziging over de vastlegging en de terugbetaling van een financiële waarborg.
- o De bestaande procedure voor aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 maart 2021, en meer bepaald de hierin vervatte regeling in

verband met de financiële waarborgen is niet meer in overeenstemming met het huidige artikel 77 van het omgevingsvergunningsdecreet.

- Lasten in natura, zoals de aanleg van infrastructuur en omgeving, moeten sinds 1 januari 2024, net als de kosteloze grondafstand, financieel gewaarborgd worden. De financiële waarborg moet de volledige geraamde kostprijs dekken. Deze kan verminderd worden tot maximaal de helft van de geraamde kosten. Het huidige reglement voorziet in een waarborg van 25% en is niet meer in overeenstemming met de gewijzigde regelgeving.
- De waarborg kan vóór de voorlopige oplevering worden vrijgemaakt tot maximum 60% van de totale waarde. In het huidige reglement is dit niet voorzien.
- Het gemeentelijk reglement 'aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten' is dus toe aan een actualisering.
- Dit reglement kadert in de meerjarenplanning 2026-2031 binnen doelstelling 2. Zemst streeft naar duurzame ruimtelijke groei met sterke kernen, open ruimte en vlotte mobiliteit - actieplan 2.3. We ontwikkelen sterke kernen en sturen ruimte en mobiliteit duurzaam aan - actie 2.3.3. We bewaken de kwaliteit van het openbaar domein bij private ruimtelijke ontwikkelingen

Juridische grond

- Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40, §3.
- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikelen 31 § 1 en 77.
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2011 houdende het algemeen waterverkoopreglement.
- Het besluit van de gemeenteraad van 25 maart 2021 over het reglement aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten.
- Het besluit van de gemeenteraad van 23 oktober 2025 voor de toetreding tot het intergemeentelijk samenwerkingsverband met De Watergroep (Riopact), voor de activiteit 'rioleringsbeheer' en de overdracht van de gemeentelijke infrastructuur voor afvalwater- en hemelwaterbeheer, inclusief de exploitatierechten, vanaf 1 januari 2026.
- Het besluit van de gemeenteraad van 22 januari 2026 tot goedkeuring van de toetredingsovereenkomst tot De Watergroep (Riopact) voor de activiteit 'rioleringsbeheer'.

Motivering

- De aangepaste procedureregels, het gewijzigde wettelijke kader inzake financiële waarborgen en de overstap naar Riopact als rioolbeheerder, vereisen een actualisering van het gemeentelijk reglement 'aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten'.
- Door het reglement aan te passen
 - bewaakt de gemeente de kwaliteit van het openbaar domein bij private ruimtelijke ontwikkelingen, overeenkomstig actie 2.3.3 van de meerjarenplanning 2026-2031;
 - past de gemeente artikel 77 van het omgevingsvergunningsdecreet toe met betrekking tot financiële waarborgen;
 - bouwt de gemeente via een financiële waarborg rechtszekerheid in haar voordeel in ten aanzien van de ontwikkelaar, waardoor de

opgelegde voorwaarden worden nageleefd en het openbaar domein wordt aangelegd volgens de door de gemeente goedgekeurde normen. Deze financiële waarborg beschermt tevens de inwoners door hen een correcte en volledige afwerking van het openbaar domein te kunnen garanderen;

- o verzekert de gemeente de conformiteit met het reglement van Riopact 'Ontwikkelingen met impact op rioleringsinfrastructuur' in die gevallen waar binnen een woonontwikkelingsproject rioleringsinfrastructuur wordt aangelegd.

Budgettaire impact

- o De ontwikkelaar betaalt zelf de nieuw aan te leggen infrastructuren.
- o Voor eventuele aanpassingen door de gemeente zijn kredieten voorzien binnen het meerjarenplan 2026-2031 op volgende budgetrekeningen:
 - o 2.3.3./0200-00/214007/GEMEENTE/CBS/0/IP-GEEN - erelonen
 - o 2.3.3./0200-00/224000/GEMEENTE/CBS/600/IP-GEEN - werken.

Besluit: Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1. De raad keurt het reglement 'aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten' goed.

Art. 2. Dit reglement treedt in werking op 1 mei 2026 en is van onbepaalde duur.

Art. 3. Dit reglement vervangt het reglement 'aanleg openbaar domein bij private woonontwikkelingsprojecten', zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van 25 maart 2021.

Namens de raad,

De algemeen directeur,

De voorzitter,

Jocelyn Bruggeman

Alex Heyvaert