

Verslag aan de raad van bestuur

Vergadering van 22 oktober 2018

punt 20

Ontwikkelingsreglement – Pidpa HidroSan en HidroGem.

1 Situering

In vergadering van 27 april 2015 (punt 18) heeft de raad van bestuur het "reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen" goedgekeurd voor Pidpa HidroRio. Het reglement behandelt de adviesverlening die Pidpa als rioolbeheerder biedt bij de aansluiting van verkavelingen en andere ontwikkelingen. Het werd door alle HidroRio gemeenten goedgekeurd in hun respectievelijke gemeenteraden.

Het reglement werd ook reeds op 11 oktober 2016 voorgelegd aan adviescomité D, alwaar de interesse voor een dergelijk kader bevestigd werd. Evenwel is er vanuit de HidroGem gemeenten voorlopig geen concrete vraag gekomen. Recent werd hieromtrent wel een vraag gesteld vanuit een HidroSan gemeente. Pidpa acht het daardoor noodzakelijk om ook voor de HidroSan- en HidroGem-gemeenten die een gelijkaardig ontwikkelingsreglement willen implementeren, een basiskader te creëren. Pidpa stelt voor om daarbij dezelfde basistekst te hanteren, die vervolgens, naar eigen keuze van de gemeente, kan worden goedgekeurd op de gemeenteraad.

De uitgangspunten van het ontwikkelingsreglement voor HidroSan resp. HidroGem zijn dezelfde als die van het ontwikkelingsreglement HidroRio, zij het dat in de teksten een aantal nuances en aanpassingen werden aangebracht om het eigen karakter van deze specifieke rioleringsprojecten te bewaren.

De uitgangspunten van de reglementen zijn de volgende:

1. Pidpa hanteert een aanpak dat bij het realiseren van verkavelingen/ontwikkelingen geen nieuwe (punt)lozingen van (onbehandeld) afvalwater in het milieu (bv. in grachten of waterlopen) worden gecreëerd.
2. Pidpa wil in haar werkwijze en bij het verlenen van adviezen steeds – in de eerste plaats – streven naar het meest verantwoorde scenario, m.a.w. rekening houdend met de totale visie van het zoneringsplan, de GUP's en toekomstige hemelwaterplannen.
3. Pidpa vraagt om de volledige ontwikkeling (tot op perceelsniveau) te voorzien van een volledig gescheiden rioleringsinfrastructuur met inbegrip van de vereiste infiltratie- en bufferingsvoorzieningen voor het regenwater.
4. Pidpa gaat uit van het principe van een kosteloze overdracht aan de gemeente (HidroSan), dan wel aan Pidpa (HidroGem) van alle rioleringsinfrastructuur aangelegd door ontwikkelaars in openbaar domein, die nadien door Pidpa in exploitatie of beheer dient genomen te worden. Deze overdrachten geschieden bij notariële akte.
5. Pidpa wenst als rioolbeheerder bij de uitwerking van ontwikkelingen, en dit liefst vanaf een zo vroeg mogelijk stadium, betrokken te worden.
6. Pidpa stelt voor om voor alle activiteiten (administratie, uitvoering van werken en toezicht op werken) die zij uitvoert voor ontwikkelingen een kostendekkende vergoeding aan te rekenen.

2 Bespreking

2.1 Voorstel van ontwikkelingsreglement HidroSan en ontwikkelingsreglement HidroGem

Als bijlage wordt twee teksten voorgelegd:

1. Een ontwikkelingsreglement HidroSan
2. Een ontwikkelingsreglement HidroGem

De reglementen werden opgedeeld in 4 afdelingen, naar het voorbeeld van het ontwikkelingsreglement HidroRio:

- Afdeling 1: Toepassingsgebied en definities
- Afdeling 2: Verplichtingen van de ontwikkelaar tegenover Pidpa
 - Administratief
 - Technisch
 - Financieel
- Afdeling 3: Specifieke voorwaarden
 - Volgens indeling van de type ontwikkeling in functie van ligging en zoneringsplan
- Afdeling 4: Overdracht, beheer en onderhoud

Deze reglementen bieden de basis voor een gelijke benadering van alle ontwikkelingen binnen het werkingsgebied van Pidpa HidroSan of Pidpa HidroGem, na goedkeuring ervan door de gemeente.

2.2 Toelichting bij het principe van de aanrekening van een éénmalig dossierkost

Eén van de aspecten uit de voorliggende reglementen betreft het doorrekenen vanuit Pidpa van een éénmalige dossierkost aan de ontwikkelaar. Dit wordt bepaald in artikel 5 van het reglement.

Deze kost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd nadat de vergunning werd afgeleverd. Voor wat betreft de HidroRio-gemeenten, zijn de tarieven en de berekeningswijze van deze dossierkosten terug te vinden op de website van Pidpa en kunnen deze jaarlijks worden aangepast door de raad van bestuur van Pidpa.

Voor wat betreft de HidroSan- en HidroGem-gemeenten, wordt voorgesteld om deze dossierkost autonoom te laten vaststellen door de respectievelijke gemeenteraden.

Bij wijze van voorbeeld worden volgende tarieven vooropgesteld:

- Voor ontwikkelingen of bouwwerken met wooneenheden en gelegen op één kavel: €125 per wooneenheid,

- Voor ontwikkelingen of bouwwerken met wooneenheden en gelegen op meerdere kavels
 - o Voor ontwikkelingen tot en met 5 kavels: €250 per kavel,
 - o Voor ontwikkelingen vanaf 6 tot en met 20 kavels: €225 per kavel,
 - o Voor ontwikkelingen vanaf 20 kavels: €200 per kavel.

- Voor alle andere ontwikkelingen of bouwwerken: €500.

2.3 Goedkeuringsprocedure

Op basis van een positief advies van het directiecomité wordt de goedkeuring gevraagd aan de raad van bestuur van de teksten van het ontwikkelingsreglement HidroSan en het ontwikkelingsreglement HidroGem.

Na goedkeuring door de raad van bestuur van dit basiskader, kan een HidroSan of HidroGem gemeente ervoor opteren om goedkeuring te hechten aan het ontwikkelingsreglement in haar gemeenteraad.

Indien de gemeenteraad het ontwikkelingsreglement goedkeurt, dient de beslissing te worden bekendgemaakt op de website van de gemeente, overeenkomstig artikel 186 en 187 van het Gemeentedecreet (of, vanaf 1 januari 2019, overeenkomstig artikel 286, §1, artikel 287 en 288 van het Decreet Lokaal Bestuur), met het oog op de tegenstelbaarheid van het reglement aan derden. In dat geval wordt tevens gevraagd een afschrift van die gemeenteraadsbeslissing aan Pidpa over te maken.

3 Conclusie

Het directiecomité heeft in zijn vergadering van 8 oktober 2018 (punt 21) kennis genomen van

- De teksten:
 - o "Reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen (HidroSan)"
 - o "Reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen (HidroGem)"
- De voorgestelde principes van aanrekening van de dossierkosten vanuit Pidpa aan de ontwikkelaar
- De beschreven goedkeuringsprocedure

en heeft beslist deze ter goedkeuring voor te leggen aan de raad van bestuur.

De raad van bestuur wordt voorgesteld volgende beslissing te nemen:

De raad van bestuur

- gelet op voorliggende teksten houdende "Reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen (HidroSan)" en "Reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen (HidroGem)";
- gelet op de wenselijkheid om een basiskader te creëren voor HidroSan- en HidroGem-gemeenten die een ontwikkelingsreglement willen implementeren;
- gelet op het feit dat deze aanpak al reeds op 11 oktober 2016 werd voorgelegd aan adviescomité D, alwaar de interesse voor een dergelijk basiskader bevestigd werd;
- gelet op de voorgestelde goedkeuringsprocedure, waarbij de raad van bestuur het basiskader vastlegt waarna de gemeente naar eigen keuze het ontwikkelingsreglement kan goedkeuren in haar gemeenteraad;
- gelet op het belang dat voor alle betrokken partijen in dit basiskader een duidelijke vastlegging gebeurt van rechten en plichten en dit zowel op juridisch, technisch als financieel vlak;
- gelet op de inzichten van het directiecomité, vastgelegd in zijn vergadering van 8 oktober 2018 (punt 21);

Besluit

Enig artikel De raad van bestuur keurt voorliggende ontwerpteksten "Reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen (HidroSan)" en "Reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen (HidroGem)" goed.

Voor goedkeuring door de raad van bestuur,

Guido Slaets
departementshoofd riolering

Ronny Sabo
directeur-generaal

Bijlagen:

1. Tekst ontwikkelingsreglement HidroSan
2. Tekst ontwikkelingsreglement HidroGem

BIJLAGE 1

Reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen (HidroSan)

Afdeling 1. Toepassingsgebied en definities

Afdeling 2. Verplichtingen van de ontwikkelaar tegenover Pidpa en de gemeente

Afdeling 3. Specifieke voorwaarden

Afdeling 4. Overdracht, beheer en onderhoud

Afdeling 1. Toepassingsgebied en definities

Artikel 1 – Toepassingsgebied

1. Onderhavig reglement is, na goedkeuring en bekendmaking door de gemeenteraad, van toepassing op het grondgebied van de steden en gemeenten die aangesloten zijn bij Pidpa en een exclusief gebruiksrecht op hun openbaar saneringsnetwerk hebben gegeven aan Pidpa in het kader van hun toetreding tot HidroSan. Het vervangt alle voorgaande bepalingen die hiermee in strijd zijn.
2. Dit reglement is van toepassing op alle bouwwerken of ontwikkelingen van kavels, percelen of terreinen, waarmee de aanleg van rioleringsinfrastructuur gepaard gaat.
3. Dit reglement geldt voor de volledige looptijd van een ontwikkeling: dit is vanaf het kenbaar maken bij de gemeente van de intentie tot ontwikkelen, tijdens de conceptfase, het voorontwerp en het ontwerp, gedurende het indienen van een aanvraag voor het realiseren van een ontwikkeling of bouwwerk tot op het ogenblik dat de ontwikkelaar voldaan heeft aan alle lasten en voorwaarden die opgelegd werden aan de ontwikkeling of het bouwwerk.
4. Elke verwijzing in dit reglement naar "Pidpa" is een verwijzing naar "Pidpa HidroSan", en omgekeerd.

Artikel 2 – Definities

1. **Onder ontwikkelingen** worden in het kader van dit reglement, onder meer (en niet limitatief), begrepen:
 - **Verkavelingen:** ontwikkelingen waarbij een grond vrijwillig verdeeld wordt in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.
 - **Groepsbouw:** bouwprojecten (bijvoorbeeld de zogenaamde woonerven) waarbij op één bouwperceel minstens 2 nieuwe wooneenheden (al dan niet aanpalend en al dan niet in een ontwikkeling) worden gebouwd met het oog op verkoop of verhuur. De 'ontwikkelaar' ontvangt hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van de bevoegde overheid.
 - **Projecten van Sociale bouwmaatschappijen:** bouwprojecten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen of een door de Vlaamse Regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij of hun rechtsopvolgers of nieuw opgerichte rechtspersonen die een analoge werking en doel hebben.

- **Projecten in Publiek Private Samenwerking:** bouwprojecten in samenwerkingsverband tussen overheid en bedrijfsleven, waarbij beiden, met behoud van eigen identiteit en verantwoordelijkheid, een gezamenlijk project realiseren op basis van een transparante taak- en risicoverdeling.
 - **Bedrijventerrein:** bouwprojecten waarbij gronden in kavels worden getrokken of worden verdeeld voor: industriezones, KMO-of ambachtelijke zones, zones voor dienstverlenende of grootwinkelbedrijven en waarvoor, in voorkomend geval, de nodige toelatingen en/of vergunningen worden afgeleverd door de bevoegde overheid.
 - **Niet-residentiële groepsbouw:** bouwprojecten waarbij op één terrein 2 of meerdere ruimtes of eenheden worden voorzien met als bestemming: industrie, KMO-of ambachtelijke zones, zones voor dienstverlenende of grootwinkelbedrijven en waarvoor, in voorkomend geval, de nodige toelatingen en/of vergunningen worden afgeleverd door de bevoegde overheid.
 - **Appartementsgebouw/ wooncomplex:** bouwprojecten met één of meer woongebouwen waar meerdere eindgebruikers aanwezig zijn in minstens 2 verticaal of horizontaal aanpalende of aansluitende wooneenheden. De 'ontwikkelaar' ontvangt hiervoor in voorkomend geval een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van de bevoegde overheid.
 - **Bijzondere ontwikkeling :** het zodanig indelen van één reeds bebouwd perceel zodat hierdoor maximaal één bijkomende kavel ontstaat, waarbij geldt dat het totale perceel maximaal in 2 kavels voor bebouwing kan ingedeeld worden (er mag dus nadien geen verdere afsplitsing van kavels mogelijk zijn). De bijkomende bebouwing mag, voor toepassing van deze definitie hoogstens bestaan uit één eengezinswoning en de bestaande bebouwing dient behouden te blijven.
 - **Aanleg van verhardingen, parkings, garages:** te beschouwen als ontwikkelingen waarbij minstens infrastructuur voor de afvoer van niet-verontreinigd hemelwater (infiltratie, buffering, ...) dient voorzien te worden.
 - **Mengvormen:** elke mengvorm van twee of meerdere van bovenstaande soorten ontwikkelingen of bouwwerken.
2. **Ontwikkelaar:** de natuurlijke of rechtspersoon die onder zijn verantwoordelijkheid een ontwikkeling of een bouwwerk opmaakt, laat opmaken of wijzigt, de uitvoering ervan coördineert of laat coördineren, al dan niet hierin bijgestaan door eventuele volmachthouders, die het dossier van de ontwikkeling of het bouwwerk opvolgen, indienen en/of afhandelen tijdens het ontwerp en de uitvoering.
 3. **Tijdelijke Zuivering Installatie (TZI):** een installatie die het afvalwater afkomstig van een ontwikkeling of bouwwerk zuivert tot op het ogenblik dat aangesloten kan worden op het definitief openbaar saneringsnetwerk gelegen in geoptimaliseerd buitengebied.

4. **Rioleringsinfrastructuur:** hieronder worden zowel de huisaansluitingen, het openbaar saneringsnetwerk als de privéwaterafvoer, zoals bepaald in de definities van het Algemeen Waterverkoopreglement, verstaan.
5. **Zoneringsplan:** het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszone een bouwwerk of ontwikkeling gelegen is. Op dit plan zijn 4 zones terug te vinden:
 - het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);
 - het geoptimaliseerde buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation (groen gearceerd);
 - het collectief te optimaliseren buitengebied, dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen);
 - het individueel te optimaliseren buitengebied, waar het afvalwater individueel zal moeten gezuiverd worden door middel van een IBA (rood).

Afdeling 2. Verplichtingen van de ontwikkelaar tegenover Pidpa en de gemeente

Artikel 3 - Administratief

1. Een aanvraag tot, of kenbaar maken van een intentie tot, ontwikkelen bij de gemeente, dient steeds door de ontwikkelaar ter kennisgeving aan Pidpa overgemaakt te worden.
2. De ontwikkelaar kan voor elke ontwikkeling steeds een vraag tot preadvies aan Pidpa voorleggen.
3. De ontwikkelaar betreft Pidpa bij het concept, het voorontwerp, het ontwerp, de uitvoering en de voorlopige en definitieve aanvaarding van de ontwikkeling. Hij bezorgt hiertoe aan Pidpa alle vereiste informatie om de ontwikkeling op het gebied van rioleringsinfrastructuur te kunnen beoordelen. Minstens volgende documenten dienen overgemaakt te worden: plannen, meetstaat, bestek en verantwoordingsnota's, as-built dossier, opleverings- en exploitatiedossier.
4. Alle door Pidpa aan de ontwikkelaar gegeven richtlijnen en adviezen zijn bindend. Niet nakomen van (delen van) deze richtlijnen en adviezen kan aanleiding geven tot voorbehoud of weigering bij voorlopige en/of definitieve oplevering(en) van de ontwikkeling, alsook voorbehoud of weigering van aanvaarding door Pidpa en de gemeente van de overdracht aan de gemeente met het oog op beheer en onderhoud door Pidpa, van die delen van de rioleringsinfrastructuur die voor overdracht in aanmerking komen.
5. De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - De in artikel 5 bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
 - De rioleringswerken moeten volledig conform de adviezen in de vergunning uitgevoerd zijn. Pidpa dient wat betreft de volledige rioleringsinfrastructuur haar goedkeuring gegeven te hebben aan de voorlopige oplevering. Voor de gevallen waarin de ontwikkelaar een offerte heeft ontvangen, conform de bepalingen in artikel 6, voldoet de betaling van deze offerte ter vervanging van de uit te voeren rioleringswerken.

Artikel 4 – Technisch

1. Onverminderd de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater, voorziet de ontwikkelaar de aanleg van:
 - een volledig gescheiden rioleringsinfrastructuur;
 - alle vereiste infiltratievoorzieningen en/of buffervoorzieningen;
 - één DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke (toekomstige) overgang van privéwaterafvoer naar het (toekomstig) openbaar saneringsnetwerk;
 - per kavel een voorziening voor afvoer van niet-verontreinigd hemelwater (RWA);
 - indien er op of aangrenzend aan één of meerdere kavels geen grachten of andere open hemelwaterlichamen aanwezig zijn: één RWA huisaansluitputje ter hoogte van elke toekomstige overgang van privéwaterafvoer naar het toekomstig openbaar saneringsnetwerk. Indien geen open hemelwaterlichaam aanwezig en indien theoretisch geen RWA aansluiting nodig is als gevolg van infiltratie, dient toch één RWA aansluiting voorzien te worden als voorzorgsmaatregel in het geval van overloop van de infiltratievoorziening.
2. De ontwikkeling moet volledig ingepast worden in het bestaand openbaar saneringsnetwerk, buiten de ontwikkeling gelegen, en mag de verdere uitbouw, noch de goede werking van het openbaar saneringsnetwerk in het gedrang brengen.

Artikel 5 – Financieel

Volgende kosten vallen volledig ten laste van de ontwikkelaar:

- alle kosten verbonden aan het ontwerpen, realiseren en overdragen van de ontwikkeling;
- alle kosten verbonden aan de verplichtingen qua onderhoud of instandhouding en alle kosten verbonden aan de waarborgperiode en dit tot op het tijdstip van overdracht;
- alle kosten die, als gevolg van de ontwikkeling, gemaakt moeten worden voor het uitbreiden, vernieuwen, verplaatsen of aanpassen van reeds aanwezige riolerings- en drinkwaterinfrastructuur;
- een eenmalige dossierkost. Deze kost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd nadat de vergunning werd afgeleverd. De tarieven en de berekeningswijze zijn terug te vinden op de website van Pidpa, na goedkeuring en bekendmaking door de gemeenteraad van de respectievelijke stad of gemeente.

Afdeling 3. Specifieke voorwaarden

Pidpa legt, onverminderd de bepalingen uit afdeling 2, volgende specifieke voorwaarden op, rekening houdende met het zoneringsplan:

Artikel 6 – Zoneringsplan

A. Ontwikkelingen in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied:

A. 1. Met riolerings- en/of wegeniswerken in openbaar en/of privaat domein:

- De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening, na goedkeuring hierover door de betrokken gemeente en Pidpa, een ontwerper aan voor de riolerings- en wegeniswerken. De ontwikkelaar dient aan te tonen dat de voorgestelde ontwerper minstens 3 positief beoordeelde referentiedossiers, van ontwikkelingen van gelijkaardige omvang en inhoud, bij 3 verschillende openbare besturen kan voorleggen. Deze referentiedossiers mogen bij de aanstelling van de ontwerper maximum 5 jaar oud zijn.
- De werken worden verplicht uitgevoerd volgens de meest recente versie van het typebestek 250 en de aanvullende technische bepalingen van Pidpa. Deze bepalingen worden op eerste verzoek ter beschikking gesteld aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar mag slechts tot aanbesteding (of prijsvraag) overgaan nadat het volledige aanbestedingsbundel (plannen, raming, meetstaat) werd goedgekeurd door de gemeente en Pidpa.
- De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening een erkende aannemer aan voor de riolerings- en wegeniswerken. Deze aanstelling kan pas gebeuren na voorafgaande goedkeuring door Pidpa en de betrokken gemeente.
- Pidpa kan de ontwikkelaar verplichten, wanneer combinatie met andere rioleringswerken noodzakelijk is, deze rioleringswerken voor rekening van Pidpa mee op te nemen in het aanbestedingsdossier. In voorkomend geval worden hieromtrent tussen Pidpa, de gemeente en de ontwikkelaar verdere afspraken gemaakt.

A.2. Met enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis binnen het openbaar domein (onder dit type vallen de ontwikkelingen waarin hoogstens huisaansluitingen (eventueel gezamenlijk verbonden) aangesloten worden op bestaande riolering en waarvoor bij het wegherstel het dwars- en lengteprofiel behouden kan blijven conform de bestaande toestand):

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde, geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

B. Ontwikkelingen in collectief te optimaliseren buitengebied:

B.1. Ontwikkeling aansluitbaar via een verbindings(pers)leiding naar openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied.

Wordt toegepast voor alle ontwikkelingen waarbij de lengte van de verbinding(s)leiding kleiner dan of gelijk is aan het aantal kavels x 50 lopende meter. (Deze lengte wordt gemeten tussen het meest stroomafwaartse punt van de riolering in de ontwikkeling en het dichtstbijzijnde aansluitpunt op het openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied.)

- De bepalingen van A.1. zijn hier eveneens van toepassing, met dien verstande dat de ontwikkelaar van ontwikkelingen tot en met 3 kavels er voor kan kiezen om de bepalingen van A.2. toe te passen.

B.2. Ontwikkeling niet aansluitbaar naar openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied.

Wordt toegepast voor alle ontwikkelingen waarbij de lengte van de verbinding(s)leiding groter is dan het aantal kavels x 50 lopende meter, behoudens die gevallen waarbij de ontwikkelaar er toch voor kiest om een verbinding(s)leiding aan te leggen. In voorkomend geval zijn immers de bepalingen van B.1. van toepassing):

o B.2.1. Ontwikkelingen vanaf 4 kavels:

- De bepalingen van A.1. zijn eveneens van toepassing.
- De ontwikkelaar staat in voor de onmiddellijke plaatsing van een TZI met inbegrip van alle verbinding(s)leidingen en huisaansluitputjes.
- De ontwikkelaar stelt via een authentieke akte alle nodige terreinen en infrastructuur kosteloos ter beschikking aan Pidpa en dit zolang de werking van de TZI vereist is.
- De ontwikkelaar staat in voor het volledig in werking stellen van de geplaatste TZI vanaf het tijdstip waarop er op de TZI vuilvracht toekomt. Na goedkeuring door Pidpa van de correcte inwerkingstelling van de TZI neemt Pidpa de kosten voor normaal beheer en onderhoud (bvb. kosten elektriciteit, slibruiming en alarmbewaking) voor haar rekening. Eventuele herstellingskosten gedurende de waarborgperiode van de TZI (dit is tot aan de overdracht) blijven integraal ten laste van de ontwikkelaar.

o B.2.2. Ontwikkelingen tot en met 3 kavels (de ontwikkelaar kan er voor kiezen om de bepalingen van B.2.1. toe te passen, zo niet gelden volgende bepalingen):

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde, geraamde kostprijs.
- Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
- De ontwikkelaar stelt via een authentieke akte alle nodige terreinen en infrastructuur kosteloos ter beschikking aan Pidpa en dit zolang de werking van de TZI vereist is.
- Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.

C. Ontwikkelingen in individueel te optimaliseren buitengebied:

C.1. Ontwikkelaar staat in voor plaatsing IBA:

- De ontwikkelaar staat in voor de onmiddellijke plaatsing van een IBA met inbegrip van alle verbinding sleidingen en huisaansluitputjes.
- De ontwikkelaar staat in voor het volledig in werking stellen van de geplaatste IBA vanaf het tijdstip waarop er op de IBA vuilvracht toekomt.
- De ontwikkelaar, of zijn rechtsopvolger, staat volledig in voor het verdere beheer en onderhoud van de IBA. Pidpa noch de gemeente komt hierin tussen.

C.2. Indien Pidpa vanuit haar opdracht instaat voor plaatsing van de IBA, kan de ontwikkelaar er voor kiezen om de IBA te laten plaatsen door Pidpa. In dat geval gelden volgende bepalingen:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de geraamde kostprijs.
- Pidpa stelt, met betrekking tot het gebruik van de IBA, een modelovereenkomst ter beschikking van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zorgt ervoor dat deze modelovereenkomst van de IBA ondertekend wordt door de eigenaar van de kavel waarop de IBA gelegen is en bezorgt twee ondertekende exemplaren aan Pidpa.
- De ontwikkelaar, of zijn rechtsopvolger, is verplicht om Pidpa in te lichten over het ogenblik waarop er vuilvracht zal ontstaan. Pidpa zal vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
- Pidpa staat in voor het verdere beheer en onderhoud van de IBA.

D. Ontwikkelingen in niet gezoneerd gebied:

Deze gevallen worden individueel beoordeeld in functie van hun ligging ten opzichte van de gezoneerde gebieden .

Artikel 7 – Afwijkingsmodaliteiten

Van de bepalingen in artikel 6 kan afgeweken worden indien:

1. De ontwikkelaar een gemotiveerde aanvraag tot afwijking bezorgt aan Pidpa; en,
2. De gevraagde afwijking duidelijk aantoonbare economische en/of ecologische voordelen heeft. Hierbij hanteert Pidpa als toetssteen het scenario met een zo laag mogelijke maatschappelijke kost en een zo hoog mogelijke positieve ecologische impact voor de omgeving. Pidpa deelt haar bindend gemotiveerd standpunt omtrent de aanvraag van afwijking mee aan de gemeente en de ontwikkelaar.

Artikel 8 – Kavels voor niet permanente bewoning

Pidpa kan voor ontwikkelingen van weekend- of vakantieverblijven in rode of groene clusters en voor zover het feitelijk 'niet-permanente bewoning' betreft, toestaan dat voorzien wordt in een gesloten bekuijing voor opvang van alle afvalwaters. Hierbij geldt als voorwaarde dat geen afvalwater in het milieu terechtkomt. Pidpa noch de gemeente neemt in voorkomend geval enige verplichting ten hunne laste. Plaatsing en onderhoud van de infrastructuur vallen volledig ten laste van de ontwikkelaar, of zijn rechtsopvolgers.

Artikel 9 - Bijzondere ontwikkelingen

In het geval van een bijzondere ontwikkeling gelegen in een groene cluster, is voor de éne bijkomende kavel, de plaatsing van een TZI niet verplicht en volstaat een voldoende grote en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put).

Afdeling 4. Overdracht, beheer en onderhoud van de rioleringsinfrastructuur

Artikel 10 – Overdracht, ondergrondse inneming, erfdienstbaarheid

De ontwikkelaar zorgt ervoor dat voor de delen van de rioleringsinfrastructuur, die deel zullen uitmaken van het openbaar saneringsnetwerk:

1. de aanleg zo veel als mogelijk en bij voorkeur gebeurt op gronden die zullen worden overgedragen naar het openbaar domein, en;
2. de nodige zakelijke rechten worden vastgelegd bij authentieke akte, als de aanleg van de rioleringsinfrastructuur niet mogelijk blijkt te zijn in het toekomstig openbaar domein. Het betreft dan de noodzakelijke (ondergrondse) innemingen en/of erfdienstbaarheden die voorzien worden op de plaatsen waar de rioleringsinfrastructuur naar het openbaar saneringsnetwerk wordt overgedragen of waar dit netwerk voor Pidpa toegankelijk moet zijn in het kader van het beheer en onderhoud ervan.

Artikel 11 – Kosten bij overdracht van infrastructuur

1. De ontwikkelaar zal de delen van de aangelegde rioleringsinfrastructuur die deel zullen uitmaken van het openbaar saneringsnetwerk kosteloos overdragen aan de gemeente per authentieke akte.
2. Alle kosten voor overdracht, zoals onder meer, maar niet limitatief, landmeterskosten en notariskosten, vallen ten laste van de ontwikkelaar.

Artikel 12 – Tijdstip van overdracht

1. De overdracht zoals beschreven in artikel 10 kan ten vroegste plaatsvinden na de definitieve oplevering van de werken en voor zover de rioleringsinfrastructuur voldoet aan de voorwaarden opgelegd in dit reglement en in de door Pidpa en de gemeente verleende adviezen.
2. De ontwikkelaar neemt de nodige initiatieven tot de overdracht.

Artikel 13 – Grondplan en lasten/voorwaarden

1. De ontwikkelaar zorgt, met het oog op overdracht zoals beschreven in artikel 10, voor een duidelijk grondplan met aanduiding van alle betrokken percelen en/of grondstroken. Dit grondplan voldoet aan alle wettelijke vereisten om aan de authentieke akte gehecht te kunnen worden.
2. De lasten en voorwaarden die moeten opgenomen worden in de authentieke akte zijn terug te vinden op de website van Pidpa. Zij zijn steeds van toepassing voor zover er niet van afgeweken wordt in het advies van Pidpa.

Artikel 14 – Beheer en onderhoud van de infrastructuur voor overdracht

1. Alle kosten voor beheer en onderhoud die vóór het tijdstip van de overdracht van een ontwikkeling, gedragen worden door Pidpa of de gemeente, ingevolge het in gebreke blijven van de ontwikkelaar, kunnen door Pidpa of de gemeente aan de ontwikkelaar aangerekend worden. Dit op basis van voorlegging van facturen (van derden) en/of staten van gepresteerde uren en/of uitgevoerde werken.
2. De ontwikkelaar wordt geacht in gebreke te blijven indien hij geen gevolg geeft aan een schriftelijke ingebrekestelling, binnen de termijn die opgelegd wordt in deze zending.

Artikel 15 – Beheer en onderhoud van de infrastructuur na overdracht

1. Nadat de overdracht zoals beschreven in artikel 10 heeft plaatsgevonden, neemt Pidpa het beheer en onderhoud van het openbaar saneringsnetwerk op zich.
2. Als tijdstip van overdracht geldt de datum van de authentieke akte inzake deze overdracht.

BIJLAGE 2

Reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen (HidroGem)

Afdeling 1. Toepassingsgebied en definities

Afdeling 2. Verplichtingen van de ontwikkelaar tegenover Pidpa

Afdeling 3. Specifieke voorwaarden

Afdeling 4. Overdracht, beheer en onderhoud

Afdeling 1. Toepassingsgebied en definities

Artikel 1 – Toepassingsgebied

5. Onderhavig reglement is, na goedkeuring en bekendmaking door de gemeenteraad, van toepassing op het grondgebied van de steden en gemeenten die aangesloten zijn bij Pidpa en het beheer van hun openbaar saneringsnetwerk hebben overgedragen aan HidroGem en vervangt alle voorgaande bepalingen die hiermee in strijd zijn.
6. Dit reglement is van toepassing op alle bouwwerken of ontwikkelingen van kavels, percelen of terreinen, waarmee de aanleg van rioleringsinfrastructuur gepaard gaat.
7. Dit reglement geldt voor de volledige looptijd van een ontwikkeling: dit is vanaf het kenbaar maken bij de gemeente van de intentie tot ontwikkelen, tijdens de conceptfase, het voorontwerp en het ontwerp, gedurende het indienen van een aanvraag voor het realiseren van een ontwikkeling of bouwwerk tot op het ogenblik dat de ontwikkelaar voldaan heeft aan alle lasten en voorwaarden die opgelegd werden aan de ontwikkeling of het bouwwerk.
8. Elke verwijzing in dit reglement naar "Pidpa" is een verwijzing naar "Pidpa HidroGem", en omgekeerd.

Artikel 2 – Definities

6. Onder **ontwikkelingen** worden in het kader van dit reglement, onder meer (en niet limitatief), begrepen:
 - **Verkavelingen:** ontwikkelingen waarbij een grond vrijwillig verdeeld wordt in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.
 - **Groepsbouw:** bouwprojecten (bijvoorbeeld de zogenaamde woonerven) waarbij op één bouwperceel minstens 2 nieuwe wooneenheden (al dan niet aanpalend en al dan niet in een ontwikkeling) worden gebouwd met het oog op verkoop of verhuur. De 'ontwikkelaar' ontvangt hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van de bevoegde overheid.
 - **Projecten van Sociale bouwmaatschappijen:** bouwprojecten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen of een door de Vlaamse Regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij of hun rechtsopvolgers of nieuw opgerichte rechtspersonen die een analoge werking en doel hebben.
 - **Projecten in Publiek Private Samenwerking:** bouwprojecten in samenwerkingsverband tussen overheid en bedrijfsleven, waarbij beiden, met behoud van eigen identiteit en

verantwoordelijkheid, een gezamenlijk project realiseren op basis van een transparante taak- en risicoverdeling.

- **Bedrijventerrein:** bouwprojecten waarbij gronden in kavels worden getrokken of worden verdeeld voor: industriezones, KMO-of ambachtelijke zones, zones voor dienstverlenende of grootwinkelbedrijven en waarvoor, in voorkomend geval, de nodige toelatingen en/of vergunningen worden afgeleverd door de bevoegde overheid.
 - **Niet-residentiële groepsbouw:** bouwprojecten waarbij op één terrein 2 of meerdere ruimtes of eenheden worden voorzien met als bestemming: industrie, KMO-of ambachtelijke zones, zones voor dienstverlenende of grootwinkelbedrijven en waarvoor, in voorkomend geval, de nodige toelatingen en/of vergunningen worden afgeleverd door de bevoegde overheid.
 - **Appartementsgebouw/ wooncomplex:** bouwprojecten met één of meer woongebouwen waar meerdere eindgebruikers aanwezig zijn in minstens 2 verticaal of horizontaal aanpalende of aansluitende wooneenheden. De 'ontwikkelaar' ontvangt hiervoor in voorkomend geval een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen van de bevoegde overheid.
 - **Bijzondere ontwikkeling :** het zodanig indelen van één reeds bebouwd perceel zodat hierdoor maximaal één bijkomende kavel ontstaat, waarbij geldt dat het totale perceel maximaal in 2 kavels voor bebouwing kan ingedeeld worden (er mag dus nadien geen verdere afsplitsing van kavels mogelijk zijn). De bijkomende bebouwing mag, voor toepassing van deze definitie hoogstens bestaan uit één eengezinswoning en de bestaande bebouwing dient behouden te blijven.
 - **Aanleg van verhardingen, parkings, garages:** te beschouwen als ontwikkelingen waarbij minstens infrastructuur voor de afvoer van niet-verontreinigd hemelwater (infiltratie, buffering, ...) dient voorzien te worden.
 - **Mengvormen:** elke mengvorm van twee of meerdere van bovenstaande soorten ontwikkelingen of bouwwerken.
7. **Ontwikkelaar:** de natuurlijke of rechtspersoon die onder zijn verantwoordelijkheid een ontwikkeling of een bouwwerk opmaakt, laat opmaken of wijzigt, de uitvoering ervan coördineert of laat coördineren, al dan niet hierin bijgestaan door eventuele volmachthouders, die het dossier van de ontwikkeling of het bouwwerk opvolgen, indienen en/of afhandelen tijdens het ontwerp en de uitvoering.
8. **Tijdelijke Zuivering Installatie (TZI):** een installatie die het afvalwater afkomstig van een ontwikkeling of bouwwerk zuivert tot op het ogenblik dat aangesloten kan worden op het definitief openbaar saneringsnetwerk gelegen in geoptimaliseerd buitengebied.
9. **Rioleringsinfrastructuur:** hieronder worden zowel de huisaansluitingen, het openbaar saneringsnetwerk als de privéwaterafvoer, zoals bepaald in de definities van het Algemeen Waterverkoopreglement, verstaan.

10. **Zoneringsplan:** het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszone een bouwwerk of ontwikkeling gelegen is. Op dit plan zijn 4 zones terug te vinden:
- het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);
 - het geoptimaliseerde buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation (groen gearceerd);
 - het collectief te optimaliseren buitengebied, dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen);
 - het individueel te optimaliseren buitengebied, waar het afvalwater individueel zal moeten gezuiverd worden door middel van een IBA (rood).

Afdeling 2. Verplichtingen van de ontwikkelaar tegenover Pidpa

Artikel 3 - Administratief

6. Een aanvraag tot, of kenbaar maken van een intentie tot, ontwikkelen bij de gemeente, dient steeds door de ontwikkelaar ter kennisgeving aan Pidpa overgemaakt te worden.
7. De ontwikkelaar kan voor elke ontwikkeling steeds een vraag tot preadvies aan Pidpa voorleggen.
8. De ontwikkelaar betreft Pidpa bij het concept, het voorontwerp, het ontwerp, de uitvoering en de voorlopige en definitieve aanvaarding van de ontwikkeling. Hij bezorgt hiertoe aan Pidpa alle vereiste informatie om de ontwikkeling op het gebied van rioleringsinfrastructuur te kunnen beoordelen. Minstens volgende documenten dienen overgemaakt te worden: plannen, meetstaat, bestek en verantwoordingsnota's, as-built dossier, opleverings- en exploitatiedossier.
9. Alle door Pidpa aan de ontwikkelaar gegeven richtlijnen en adviezen zijn bindend. Niet nakomen van (delen van) deze richtlijnen en adviezen kan aanleiding geven tot voorbehoud of weigering bij voorlopige en/of definitieve oplevering(en) van de ontwikkeling, alsook voorbehoud of weigering van aanvaarding door Pidpa van de overdracht aan Pidpa met het oog op beheer en onderhoud, van die delen van de rioleringsinfrastructuur die voor overdracht in aanmerking komen.
10. De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - De in artikel 5 bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
 - De rioleringswerken moeten volledig conform de adviezen in de vergunning uitgevoerd zijn. Pidpa dient wat betreft de volledige rioleringsinfrastructuur haar goedkeuring gegeven te hebben aan de voorlopige oplevering. Voor de gevallen waarin de ontwikkelaar een offerte heeft ontvangen, conform de bepalingen in artikel 6, voldoet de betaling van deze offerte ter vervanging van de uit te voeren rioleringswerken.

Artikel 4 – Technisch

3. Onverminderd de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater, voorziet de ontwikkelaar de aanleg van:
- een volledig gescheiden rioleringsinfrastructuur;
 - alle vereiste infiltratievoorzieningen en/of buffervoorzieningen;
 - één DWA-huisaansluitputje ter hoogte van elke (toekomstige) overgang van privéwaterafvoer naar het (toekomstig) openbaar saneringsnetwerk;
 - per kavel een voorziening voor afvoer van niet-verontreinigd hemelwater (RWA);
 - indien er op of aangrenzend aan één of meerdere kavels geen grachten of andere open hemelwaterlichamen aanwezig zijn: één RWA huisaansluitputje ter hoogte van elke toekomstige overgang van privéwaterafvoer naar het toekomstig openbaar saneringsnetwerk. Indien geen open hemelwaterlichaam aanwezig en indien theoretisch geen RWA aansluiting nodig is als gevolg van infiltratie, dient toch één RWA aansluiting voorzien te worden als voorzorgsmaatregel in het geval van overloop van de infiltratievoorziening.
4. De ontwikkeling moet volledig ingepast worden in het bestaand openbaar saneringsnetwerk, buiten de ontwikkeling gelegen, en mag de verdere uitbouw, noch de goede werking van het openbaar saneringsnetwerk in het gedrang brengen.

Artikel 5 – Financieel

Volgende kosten vallen volledig ten laste van de ontwikkelaar:

- alle kosten verbonden aan het ontwerpen, realiseren en overdragen van de ontwikkeling;
- alle kosten verbonden aan de verplichtingen qua onderhoud of instandhouding en alle kosten verbonden aan de waarborgperiode en dit tot op het tijdstip van overdracht;
- alle kosten die, als gevolg van de ontwikkeling, gemaakt moeten worden voor het uitbreiden, vernieuwen, verplaatsen of aanpassen van reeds aanwezige riolerings- en drinkwaterinfrastructuur;
- een eenmalige dossierkost. Deze kost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd nadat de vergunning werd afgeleverd. De tarieven en de berekeningswijze zijn terug te vinden op de website van Pidpa, na goedkeuring en bekendmaking door de gemeenteraad van de respectievelijke stad of gemeente.

Afdeling 3. Specifieke voorwaarden

Pidpa legt, onverminderd de bepalingen uit afdeling 2, volgende specifieke voorwaarden op, rekening houdende met het zoneringsplan:

Artikel 6 – Zoneringsplan

E. Ontwikkelingen in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied:

A. 1. Met riolerings- en/of wegeniswerken in openbaar en/of privaat domein:

- De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening, na goedkeuring hierover door de betrokken gemeente en Pidpa, een ontwerper aan voor de riolerings- en wegeniswerken. De ontwikkelaar dient aan te tonen dat de voorgestelde ontwerper minstens 3 positief beoordeelde referentiedossiers, van ontwikkelingen van gelijkaardige omvang en inhoud, bij 3 verschillende openbare besturen kan voorleggen. Deze referentiedossiers mogen bij de aanstelling van de ontwerper maximum 5 jaar oud zijn.
- De werken worden verplicht uitgevoerd volgens de meest recente versie van het typebestek 250 en de aanvullende technische bepalingen van Pidpa. Deze bepalingen worden op eerste verzoek ter beschikking gesteld aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar mag slechts tot aanbesteding (of prijsvraag) overgaan nadat het volledige aanbestedingsbundel (plannen, raming, meetstaat) werd goedgekeurd door de gemeente en Pidpa.
- De ontwikkelaar stelt verplicht en voor eigen rekening een erkende aannemer aan voor de riolerings- en wegeniswerken. Deze aanstelling kan pas gebeuren na voorafgaande goedkeuring door Pidpa en de betrokken gemeente.
- Pidpa kan de ontwikkelaar verplichten, wanneer combinatie met andere rioleringswerken noodzakelijk is, deze rioleringswerken voor rekening van Pidpa mee op te nemen in het aanbestedingsdossier. In voorkomend geval worden hieromtrent tussen Pidpa en de ontwikkelaar verdere afspraken gemaakt.

A.2. Met enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis binnen het openbaar domein (onder dit type vallen de ontwikkelingen waarin hoogstens huisaansluitingen (eventueel gezamenlijk verbonden) aangesloten worden op bestaande riolering en waarvoor bij het wegherstel het dwars- en lengteprofiel behouden kan blijven conform de bestaande toestand):

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde, geraamde kostprijs.
- Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

F. Ontwikkelingen in collectief te optimaliseren buitengebied:

B.1. Ontwikkeling aansluitbaar via een verbindings(pers)leiding naar openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied.

Wordt toegepast voor alle ontwikkelingen waarbij de lengte van de verbinding(s)pers)leiding kleiner dan of gelijk is aan het aantal kavels x 50 lopende meter. (Deze lengte wordt gemeten tussen het meest stroomafwaartse punt van de riolering in de ontwikkeling en het dichtstbijzijnde aansluitpunt op het openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied.)

- De bepalingen van A.1. zijn hier eveneens van toepassing, met dien verstande dat de ontwikkelaar van ontwikkelingen tot en met 3 kavels er voor kan kiezen om de bepalingen van A.2. toe te passen.

B.2. Ontwikkeling niet aansluitbaar naar openbaar saneringsnetwerk in centraal gebied of geoptimaliseerd buitengebied.

Wordt toegepast voor alle ontwikkelingen waarbij de lengte van de verbinding(s)pers)leiding groter is dan het aantal kavels x 50 lopende meter, behoudens die gevallen waarbij de ontwikkelaar er toch voor kiest om een verbinding(s)pers)leiding aan te leggen. In voorkomend geval zijn immers de bepalingen van B.1. van toepassing):

- o B.2.1. Ontwikkelingen vanaf 4 kavels:
 - De bepalingen van A.1. zijn eveneens van toepassing.
 - De ontwikkelaar staat in voor de onmiddellijke plaatsing van een TZI met inbegrip van alle verbinding(s)leidingen en huisaansluitputjes.
 - De ontwikkelaar stelt via een authentieke akte alle nodige terreinen en infrastructuur kosteloos ter beschikking aan Pidpa en dit zolang de werking van de TZI vereist is.
 - De ontwikkelaar staat in voor het volledig in werking stellen van de geplaatste TZI vanaf het tijdstip waarop er op de TZI vuilvracht toekomt. Na goedkeuring door Pidpa van de correcte inwerkingstelling van de TZI neemt Pidpa de kosten voor normaal beheer en onderhoud (bvb. kosten elektriciteit, slibruiming en alarmbewaking) voor haar rekening. Eventuele herstellingskosten gedurende de waarborgperiode van de TZI (dit is tot aan de overdracht) blijven integraal ten laste van de ontwikkelaar.
- o B.2.2. Ontwikkelingen tot en met 3 kavels (de ontwikkelaar kan er voor kiezen om de bepalingen van B.2.1. toe te passen, zo niet gelden volgende bepalingen):
 - Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
 - De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde, geraamde kostprijs.
 - Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
 - De ontwikkelaar stelt via een authentieke akte alle nodige terreinen en infrastructuur kosteloos ter beschikking aan Pidpa en dit zolang de werking van de TZI vereist is.
 - Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.

G. Ontwikkelingen in individueel te optimaliseren buitengebied:

C.1. Ontwikkelaar staat in voor plaatsing IBA:

- De ontwikkelaar staat in voor de onmiddellijke plaatsing van een IBA met inbegrip van alle verbindingsledingen en huisaansluitputjes.
- De ontwikkelaar staat in voor het volledig in werking stellen van de geplaatste IBA vanaf het tijdstip waarop er op de IBA vuilvracht toekomt.
- De ontwikkelaar, of zijn rechtsopvolger, staat volledig in voor het verdere beheer en onderhoud van de IBA. Pidpa noch de gemeente komt hierin tussen.

C.2. Indien Pidpa vanuit haar opdracht instaat voor plaatsing van de IBA, kan de ontwikkelaar er voor kiezen om de IBA te laten plaatsen door Pidpa. In dat geval gelden volgende bepalingen:

- Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de geraamde kostprijs.
- Pidpa stelt, met betrekking tot het gebruik van de IBA, een modelovereenkomst ter beschikking van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zorgt ervoor dat deze modelovereenkomst van de IBA ondertekend wordt door de eigenaar van de kavel waarop de IBA gelegen is en bezorgt twee ondertekende exemplaren aan Pidpa.
- De ontwikkelaar, of zijn rechtsopvolger, is verplicht om Pidpa in te lichten over het ogenblik waarop er vuilvracht zal ontstaan. Pidpa zal vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
- Pidpa staat in voor het verdere beheer en onderhoud van de IBA.

H. Ontwikkelingen in niet gezoneerd gebied:

Deze gevallen worden individueel beoordeeld in functie van hun ligging ten opzichte van de gezoneerde gebieden .

Artikel 7 – Afwijkingsmodaliteiten

Van de bepalingen in artikel 6 kan afgeweken worden indien:

3. De ontwikkelaar een gemotiveerde aanvraag tot afwijking bezorgt aan Pidpa; en,
4. De gevraagde afwijking duidelijk aantoonbare economische en/of ecologische voordelen heeft. Hierbij hanteert Pidpa als toetssteen het scenario met een zo laag mogelijke maatschappelijke kost en een zo hoog mogelijke positieve ecologische impact voor de omgeving. Pidpa deelt haar bindend gemotiveerd standpunt omtrent de aanvraag van afwijking mee aan de ontwikkelaar.

Artikel 8 – Kavels voor niet permanente bewoning

Pidpa kan voor ontwikkelingen van weekend- of vakantieverblijven in rode of groene clusters en voor zover het feitelijk 'niet-permanente bewoning' betreft, toestaan dat voorzien wordt in een gesloten bekuijing voor opvang van alle afvalwaters. Hierbij geldt als voorwaarde dat geen afvalwater in het milieu terechtkomt. Pidpa noch de gemeente neemt in voorkomend geval enige verplichting ten hunne laste. Plaatsing en onderhoud van de infrastructuur vallen volledig ten laste van de ontwikkelaar, of zijn rechtsopvolgers.

Artikel 9 - Bijzondere ontwikkelingen

In het geval van een bijzondere ontwikkeling gelegen in een groene cluster, is voor de éne bijkomende kavel, de plaatsing van een TZI niet verplicht en volstaat een voldoende grote en goed werkende voorbehandelingsinstallatie (septische put).

Afdeling 4. Overdracht, beheer en onderhoud van de rioleringsinfrastructuur

Artikel 10 – Overdracht, ondergrondse inneming, erfdiensbaarheid

De ontwikkelaar zorgt ervoor dat voor de delen van de rioleringsinfrastructuur, die deel zullen uitmaken van het openbaar saneringsnetwerk:

3. de aanleg zo veel als mogelijk en bij voorkeur gebeurt op gronden die zullen worden overgedragen naar het openbaar domein, en;
4. de nodige zakelijke rechten worden vastgelegd bij authentieke akte, als de aanleg van de rioleringsinfrastructuur niet mogelijk blijkt te zijn in het toekomstig openbaar domein. Het betreft dan de noodzakelijke (ondergrondse) innemingen en/of erfdiensbaarheden die voorzien worden op de plaatsen waar de rioleringsinfrastructuur naar het openbaar saneringsnetwerk wordt overgedragen of waar dit netwerk voor Pidpa toegankelijk moet zijn in het kader van het beheer en onderhoud ervan.

Artikel 11 – Kosten bij overdracht van infrastructuur

3. De ontwikkelaar zal de delen van de aangelegde rioleringsinfrastructuur die deel zullen uitmaken van het openbaar saneringsnetwerk kosteloos overdragen aan Pidpa per authentieke akte.
4. Alle kosten voor overdracht, zoals onder meer, maar niet limitatief, landmeterskosten en notariskosten, vallen ten laste van de ontwikkelaar.

Artikel 12 – Tijdstip van overdracht

3. De overdracht zoals beschreven in artikel 10 kan ten vroegste plaatsvinden na de definitieve oplevering van de werken en voor zover de rioleringsinfrastructuur voldoet aan de voorwaarden opgelegd in dit reglement en in het door Pidpa verleende advies.
4. De ontwikkelaar neemt de nodige initiatieven tot de overdracht.

Artikel 13 – Grondplan en lasten/voorwaarden

3. De ontwikkelaar zorgt, met het oog op overdracht zoals beschreven in artikel 10, voor een duidelijk grondplan met aanduiding van alle betrokken percelen en/of grondstroken. Dit grondplan voldoet aan alle wettelijke vereisten om aan de authentieke akte gehecht te kunnen worden.
4. De lasten en voorwaarden die moeten opgenomen worden in de authentieke akte zijn terug te vinden op de website van Pidpa. Zij zijn steeds van toepassing voor zover er niet van afgeweken wordt in het advies van Pidpa.

Artikel 14 – Beheer en onderhoud van de infrastructuur voor overdracht

3. Alle kosten voor beheer en onderhoud die vóór het tijdstip van de overdracht van een ontwikkeling, gedragen worden door Pidpa, ingevolge het in gebreke blijven van de ontwikkelaar, kunnen door Pidpa aan de ontwikkelaar aangerekend worden. Dit op basis van voorlegging van facturen (van derden) en/of staten van door Pidpa gepresteerde uren en/of uitgevoerde werken zoals vermeld op de website van Pidpa.
4. De ontwikkelaar wordt geacht in gebreke te blijven indien hij geen gevolg geeft aan een schriftelijke ingebrekestelling, binnen de termijn die opgelegd wordt in deze zending.

Artikel 15 – Beheer en onderhoud van de infrastructuur na overdracht

3. Nadat de overdracht zoals beschreven in artikel 10 heeft plaatsgevonden, neemt Pidpa het beheer en onderhoud van het openbaar saneringsnetwerk op zich.
4. Als tijdstip van overdracht geldt de datum van de authentieke akte inzake deze overdracht.