

ZITTING VAN 4 NOVEMBER 2013.

Waren aanwezig :

Jan Vercammen; voorzitter wd; Stefan Depraetere, secretaris;

Jan Durnez, burgemeester, Joseph Verschoore, Jan Delie, Dieter Deltour, Katrien Desomer, Stephaan De Roo, Dominique Dehaene, Eva Ryde, Marieke Cloet, schepenen;

Jan Breyne, Danny Suffys, Els Morlion, Herman Baron, Jan Laurens, Paul Victoor, Caroline Vanlerberghe, Willy Lemaire, Mariola Moeyaert, Marleen Alleman, Philip Bolle, Ives Goudeseune , Evelyn Bouchaert, Andy Verkruysse, Valentijn Despeghel, Emmily Talpe, Patrick Benoot, Karl Thybergin, Marc Clabau, Nancy Six, Patsy Durnez, Shari Platteeuw, raadsleden.

Was verontschuldigd :

Yves Leterme, voorzitter.

18. Vaststelling procedure voor uitrustings- en infrastructuurwerken bij private verkavelingen. Goedkeuring wijzigingen.

OVERWEGEND GEDEELTE:

Bevoegdheid

Artikelen 42-43 en 57-58 van het gemeentedecreet (Vlaams Parlement 6 juli 2005 - Vlaamse Regering 15 juli 2005 - B.S. 31 augustus 2005) en latere wijzigingen, inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Schepenen.

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Feiten, context, argumentatie

In zitting van 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad het stappenplan goedgekeurd voor het verkavelen van een stuk grond voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt of voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies, overeenkomstig onderafdeling 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit stappenplan geeft een chronologisch overzicht welke initiatieven de private verkavelaar dient te ondernemen met het oog op het bekomen van een verkavelingsvergunning, de uiteindelijke realisatie van de infrastructuurwerken, de vervreemding van de kavels en de oplevering en overdracht van de wegenis in het openbaar domein. Om deze lasten bindend te maken dient de verkavelaar een overeenkomst met de stad te ondertekenen vooraleer de werken kunnen aangevat worden.

Dit stappenplan beschermt de koper van een perceel uit een goedgekeurde verkaveling doordat er enkel een volwaardig bouwperceel, voorzien van kwalitatieve infrastructuur inclusief alle nutsinfrastructuur, wordt aangekocht.

N.a.v. van een aantal ontwikkelingen of ervaringen is het nodig dit stappenplan voor verkavelingen bij te sturen of te actualiseren. Het betreft in het bijzonder de wijze van doorrekening van de kosten voor de omgevingsaanleg: voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimten

Steeds meer treden bouwpromotoren op als ontwikkelaar van onbebouwde gronden. In dergelijke situaties wordt geen verkavelingsaanvraag ingediend, de verkavelingsvergunningsplicht geldt immers enkel indien een perceel afgesplitst wordt met het doel een perceel te verkopen om er een woonbebouwing op te trekken. Een bouwpromotor dient een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in met inbegrip van aan te leggen openbare wegenis. Na bouw van de woningen worden deze individueel verkocht.

De kwaliteitseisen voor openbare wegenis moeten voldaan worden, zowel binnen een verkavelingsvergunning als binnen een stedenbouwkundige vergunning.

Het is dan ook wenselijk om bouwprojecten met openbare wegenis aan een gelijkaardige procedure te onderwerpen als een verkaveling, teneinde de kwaliteit van de openbare infrastructuur sluitender te kunnen afdwingen door middel van borgstellingen en om de koper van een woning uit een

groepswoningbouwproject op een gelijkaardige wijze te beschermen als de koper van een perceel in het stappenplan van de verkaveling.

Met het oog op het vrijwaren van de rechten van de stad Ieper wordt de aanvraag bezwaard met een aantal lasten en verplichtingen inzake de uitvoering van de infrastructuurwerken, en dit onverminderd de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Met de voorgestelde wijze van uitvoering wordt gestreefd naar een optimale uitvoering van de werken, dit met het oog op de kosteloze overdracht van de infrastructuur bestemd als openbaar domein.

BESCHIKKEND GEDEELTE:

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met algemeenschap van stemmen :

Artikel 1 : Het gemeenteraadsbesluit van 1 februari 2010, vaststelling procedure voor uitrustings- en infrastructuurwerken bij private verkavelingen, wijziging, wordt opgeheven en vervangen door onderstaande bepalingen.

Artikel 2 : Het stappenplan, opgesteld door de stedelijke administratie, met het oog op de aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject met inbegrip van openbare wegenis en de uitvoering van de infrastructuurwerken nodig voor de realisatie van een private verkaveling of bouwproject als volgt goed te keuren :

Onder bouwpromotor wordt verstaan : de bouwheer, houder van een stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een bouwproject met inbegrip van openbare wegenis.

A) Voorafgaand overleg

- De dienst Ruimtelijke Ordening treedt op als eerste aansprekingspunt. Het planologisch kader tot opmaak van de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt afgetoetst.
- Voor de aanleg van openbare wegenis of aanpassing van de bestaande wegenis, vraagt de private verkavelaar of de bouwpromotor een overleg aan met de dienst Grondgebiedzaken met het oog op de voorbereiding van het technisch dossier: plan, wegenis, bestek, meetstaat, raming.
- De private verkavelaar of de bouwpromotor legt de nodige contacten met de respectieve nutsmaatschappijen met het oog op de aanleg van de nutsleidingen. Een aanvraagkaart voor Eandis wordt ter beschikking gesteld door de stedelijke administratie.

B) Opmaak voorontwerp dossier

- De private verkavelaar of de bouwpromotor (of het studie bureau dat hij hiervoor aanstelt) maakt het ontwerp van technisch dossier alsook een ontwerp van verkavelingsplan of stedenbouwkundige aanvraag op.
- Dit ontwerp wordt in gemeen overleg getoetst aan de stedenbouwkundige voorwaarden en de technische aspecten, die teruggekoppeld worden aan de private verkavelaar of bouwpromotor binnen een vooraf afgesproken termijn.

C) Definitieve aanvraag

- Na goedkeuring van het voorontwerp, dient de private verkavelaar of bouwpromotor het definitief ontwerp (de verkavelingsaanvraag of stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) in. Het dossier is samengesteld overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bestaat uit enerzijds het wegenisdossier, dat aan de goedkeuring van de gemeenteraad onderhavig is en anderzijds de verkavelingsaanvraag of stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, die pas kan behandeld worden na de beslissing van de gemeenteraad over de zaak der wegen.
- Bij de verkavelingsaanvraag kunnen alle werken die de verkaveling bouwrijp maken opgenomen worden als stedenbouwkundige aanvraag, zoals in het bijzonder :
 - 1° aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan
 - 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem
 - 3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19.§2 en artikel 4.3.1.§4 van de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening.

4° het afbreken van constructies

- Na goedkeuring van de gemeenteraad over de zaak der wegen, ondertekent de private verkavelaar of de bouwpromotor de overeenkomst met de stad ter bevestiging van de lasten en plichten (zie uitvoering der werken).
- De verkavelingsaanvraag of stedenbouwkundige aanvraag wordt behandeld :
 - 1° volledigheid van dossier met inbegrip van adviesvragen aan alle nutsmaatschappijen wordt afgetoetst en ontvangst- en volledigheidsbewijs wordt afgeleverd indien dossier ontvankelijk is
 - 2° openbaar onderzoek (indien van toepassing) en adviesaanvragen worden opgestart
 - 3° advies Gemeentelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar
 - 4° beslissing College van Burgemeester en Schepenen
 - 5° beslissing vergunning wordt betekend

D) Uitvoering : afsluiten overeenkomst of opleggen lasten (zie verder)

- De werken worden uitgevoerd onder toezicht van de dienst Grondgebiedzaken, cfr de overeenkomst of lasten opgelegd.

E) Vervreemding van de percelen

- Het vervreemden van de percelen is onderhevig aan de bepalingen van artikel 3 – D hieronder.

Artikel 3 : De gewijzigde procedure voor uitrustings- en infrastructuurwerken bij private verkavelingen of bij bouwprojecten met inbegrip van openbare wegen is goed te keuren en volgende lasten en verplichtingen van de private verkavelaar of bouwpromotor inzake de uitvoering op te leggen bij de goedkeuring van het wegenisontwerp, te ondertekenen door de private verkavelaar of bouwpromotor vooraleer tot uitvoering wordt overgegaan :

A) Aanleg van infrastructuur - uitvoering

- De private verkavelaar of bouwpromotor treedt steeds zelf op als bouwheer der werken. Het stadsbestuur behoudt een ruime controlebevoegdheid op de uitvoering der werken (gezien de inlijving in het openbaar domein), overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken.
- De aanleg van de **wegenis- en rioleringswerken** (met inbegrip van bijhorende werkzaamheden) dient uitgevoerd overeenkomstig de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning, in bijzonder volgens fase 1 van het goedgekeurd bestek en de bepalingen van het Standaardbestek 250 (of eventuele wijzigingen) van de Vlaamse Gemeenschap
- De aanleg van de omgevingswerken (**voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimten...**) worden uitgevoerd overeenkomstig de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning, in bijzonder fase 2 van het ontwerpbestek, en de bepalingen van het Standaardbestek 250 (of eventuele wijzigingen) van de Vlaamse Gemeenschap. De werken worden uitgevoerd na realisatie van ± 80 % van de bebouwing of maximum 5 jaar na de eerste inschrijving van de bewoners in het bevolkingsregister. Voor de zekerheid van uitvoering dient de private verkavelaar of bouwpromotor zich borg te stellen voor deze aanleg en dit voor de volledige kostprijs van de werken, te verhogen met 10 % algemene kosten (5% proefkosten en 5% prijsherziening). De vrijgave van deze waarborg wordt onderscheiden bepaald voor een verkaveling onder punt D.1. en voor een bouwproject met aanleg van openbare wegenis onder punt D.2..
- De aanleg en de aanpassing van alle **nutsleidingen** zijn een last van de verkavelaar of bouwpromotor en worden gerealiseerd overeenkomstig de lasten van de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning. De nutsleidingen dienen ondergronds aangelegd te worden. Per nutsvoorziening dienen alle maatschappijen

hun uitrustingen aan te brengen zodat voor de latere bewoners de vrije keuze gewaarborgd is.

- **Aanvang der werken** : de infrastructuurwerken mogen pas aanvatten na uitdrukkelijke machtiging door het College van Burgemeester en Schepenen en na een voorafgaande coördinatievergadering met de nutsmaatschappijen en de stedelijke administratie. Vooraleer tot uitvoering over te gaan, dient de private verkavelaar of bouwpromotor een waarborg te stellen voor de eventuele herstelling van verborgen gebreken. Deze borg is gelijk aan 10 % van de totaliteit van de goedgekeurde infrastructuurwerken. Deze waarborg wordt vrijgegeven bij de definitieve oplevering, ten vroegste 2 jaar na de voorlopige oplevering.
- **Wijziging der werken of uitvoering van meerwerken** : indien gedurende de vordering der werken bepaalde wijzigingen aan het ontwerp noodzakelijk zijn of indien meerwerken noodzakelijk worden met het oog op een kwalitatieve uitvoering, zullen deze, op bevel van het College van Burgemeester en Schepenen, uitgevoerd worden ten laste van de private verkavelaar of bouwpromotor. Bij betwisting over de noodzaak van de wijziging of meerwerken, zal een onafhankelijk deskundige aangesteld worden, wiens beslissing bindend is. Indien er omtrent de aanstelling van de deskundige geen eensgezindsheid bestaat, zal een commissie van drie deskundigen aangesteld worden, één deskundige per partij en een derde door de respectieve deskundigen aan te stellen, die unaniem en bindend beslissen. Erelonen van de deskundige(n) zijn een last van de private verkavelaar.

B) Oplevering der werken en inlijving in het openbaar domein

- Na de uitvoering van alle infrastructuurwerken (met uitzondering van de aanleg van voetpaden en groen (fase 2) vraagt de private verkavelaar of bouwpromotor de **voorlopige oplevering** van de werken aan bij het stadsbestuur met een aangetekend schrijven.
De werken kunnen pas opgeleverd worden nadat de proefverslagen van een onafhankelijk laboratorium worden voorgelegd en gunstig bevonden. De private verkavelaar of bouwpromotor verwittigt het stadsbestuur schriftelijk en minstens 1 week op voorhand van de geplande (kern)boringen of andere proeven.
- Na verloop van de waarborgtermijn (vastgesteld op 2 jaar) en nadat aan alle verplichtingen is voldaan, vraagt de private verkavelaar of bouwpromotor de **definitieve oplevering** aan bij het stadsbestuur met een aangetekend schrijven.
- De gronden die ingelijfd worden in het openbaar domein (wegen en riolering, voetpaden, opritten en fietspaden, groene zones en/of beplantingen) dienen **kosteloos afgestaan** te worden aan de stad leper en dit nadat de werken definitief opgeleverd worden. Gronden gelegen langs bestaande openbare wegen, zullen bezwaard worden met een erfdiensbaarheid non-aedificandi en het gedogen van de aanleg en het onderhoud van nutsleidingen. De metingsplannen voor de grondafstand, de afpaling van de over te dragen gronden en de asbuil-plannen worden door en op kosten van de verkavelaar of bouwpromotor opgemaakt en uitgevoerd overeenkomstig de specificaties van het GRB-skelet en dit vooraleer de werken voorlopig worden opgeleverd.
- **Afpaling van de bouwkavels** : de bouwkavels moeten afgepaald worden langs de rooilijn binnen de zes maanden na de aflevering van de verkavelingsvergunning. De markering van de bouwkavels moet geschieden door middel van merkpalen in duurzaam materiaal (niet in hout, plastic, beschildering).

C) Sancties

- Bij vaststelling van inbreuk tegen deze procedure worden de werken onmiddellijk na de vaststelling stilgelegd. Pas nadat de private verkavelaar of bouwpromotor zich in regel heeft gesteld en dit schriftelijk meedeelt aan het Stadsbestuur, kan opnieuw aangevat worden.

D.1) Verkaveling : vervreemding percelen – attest

- De verkavelingsakte (akte die toelaat de percelen te verkopen) wordt verleden na voorlegging van een attest van het College van Burgemeester en Schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is.
- Indien de wegenis- en/of rioleringswerken (onderdeel van de lasten van de verkaveling) nog niet voltooid zijn kan dit attest slechts verleend worden indien deze werken gewaarborgd worden voor de totale som van de aanleg van deze infrastructuur door:
 - * de storting van een financiële waarborg of
 - * een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende financiële waarborg.
- De aanvraag tot het bekomen van dit attest dient schriftelijk ingediend t.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen, contactpersoon Sandra Debuf, dienst Ruimtelijke Ordening, Grote Markt 34 te 8900 Ieper.
- Bij de verkoop van de kavels kunnen de kosten voor de voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimten slechts doorgerekend worden indien deze onmiddellijk bij de verkoop verrekend worden.
- De vrijgave van de borg ten bedrage van de volledige kostprijs van de voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimten, verhoogd met 10% algemene kosten (5% proefkosten en 5% prijsherziening) wordt pas vrijgegeven na de voorlopige oplevering van deze omgevingswerken en na voorlegging van de modelakte van verkoop van de kavels waarin de wijze van doorrekening van deze kosten opgenomen is.

D.2) Bouwproject met inbegrip van openbare wegenis

- De vrijgave van de borg ten bedrage van de volledige kostprijs van de voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimten, verhoogd met 10% algemene kosten (5% proefkosten en 5% prijsherziening) wordt pas vrijgegeven na de voorlopige oplevering van deze omgevingswerken.

Artikel 4 : Het College van Burgemeester en Schepenen te gelasten met de uitvoering van deze beslissing.

De Secretaris,
(get.) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter wd
(get.) JAN VERCAMMEN

Voor eensluidend verklaard afschrift :

Bij bevel,
De Secretaris,

De Voorzitter wd,