

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE  
STAD IEPER

Zitting van 25 februari 2019

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter  
Emmily Talpe, Burgemeester  
Philip Bolle, Patrick Benoot, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghele, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen  
Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Isabelle Duquesne, Edouard Wallays, Evelyn Bouchaert, Andy Verkruysse, Katrien Desomer, Jo Baert, Jan Breyne, Peter De Groote, Dieter Deltour, Stephaan De Roo, Miet Durnez, Jan Laurens, Els Morlion, Stefaan Williams, Jordy Sabels, Veerle Billiau, Nancy Six, Dimitri Knockaert, Raadsleden  
Stefan Depraetere, Algemeen directeur  
Verontschuldigd: Jan Delie, Raadslid

GR/2019/055

**Vaststelling procedure voor uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelings- en groepswooningbouwprojecten**

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017 en latere wijzigingen, in bijzonder de artikel 40,41 en 56, inzake de bevoegdheden van de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Schepenen.

Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) van 15/05/2009.

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Feiten, context en informatie

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 artikel 4.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit stappenplan geeft een chronologisch overzicht welke initiatieven de 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 wegennis 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. Op 4 november 2013 werd dit stappenplan aangepast. 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 wegennis. Na bouw van de woningen worden deze individueel verkocht.

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

Het is dan ook wenselijk om bouwprojecten met openbare wegennis 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 groepswoonbouwproject 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 leper 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.

In 2018 werd de omgevingsvergunning ingevoerd, er wordt voorgesteld om dit stappenplan af te stemmen op deze nieuwe regelgeving.

## **BESCHIKKEND GEDEELTE**

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

*Artikel 1 :* Het gemeenteraadsbesluit van 4 november 2013, 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen of bijstellen van een verkaveling alsook een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een bouwproject, beide met inbegrip van openbare wegenis en de uitvoering van de infrastructuurwerken nodig voor de realisatie van de verkaveling of het bouwproject als volgt goed te keuren :

Onder bouwpromotor wordt verstaan : de bouwheer, houder van een omgevingsvergunning tot het bouwen van een bouwproject met inbegrip van openbare wegenis. Onder verkavelaar wordt verstaan : de houder van de omgevingsvergunning tot verkaveling of bijstelling van een verkaveling met inbegrip van openbare wegenis.

### **A) Voorafgaand overleg**

- De dienst Omgeving-Ruimtelijke Ordening treedt op als eerste aanspreekpunt. 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 verkavelaar of de bouwpromotor een overleg aan met de dienst Openbaar Domein met het oog op de voorbereiding van het technisch dossier: plan, wegenis, bestek, meetstaat, raming (met gefaseerde uitvoering - zie artikel 3.A hieronder)
- De 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 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 verkavelaar of bouwpromotor binnen een vooraf afgesproken termijn.

### **C) Definitieve aanvraag**

- Na goedkeuring van het voorontwerp, dient de verkavelaar of bouwpromotor het definitief ontwerp in. De aanvraag wordt ingediend als omgevingsvergunningsaanvraag, deze dient te voldoen aan de vereiste dossiersamenstelling zoals bepaald in het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bepaald. De aanvraag omvat o.a. het technisch dossier voor de wegenisaanleg, de 'zaak der wegen', dat aan de goedkeuring van de gemeenteraad onderhavig is.
- Bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt deze als omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:
  - 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;
  - 2° de wijziging van het reliëf van de bodem;
  - 3° de ontbossing, met behoud van de toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

4° het afbreken van constructies.

Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt tevens als omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie, vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken.

Het eerste en het tweede lid gelden als de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid die gelden voor de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen of voor het wijzigen van de vegetatie.

- De omgevingsvergunningsaanvraag wordt behandeld :
  - 1° volledigheid van het 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 adviesaanvraag wordt opgestart, de agendering van de 'zaak der wegen' voor de gemeenteraad volgt uit deze adviesvraag. Over de omgevingsvergunningsaanvraag kan pas beslist worden nadat de gemeenteraad een beslissing nam over de zaak der wegen.
  - 3° advies Gemeentelijk Omgevingsambtenaar (GOA)
  - 4° beslissing College van Burgemeester en Schepenen
  - 5° beslissing vergunning wordt betekend
- Bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt een toelichting meegestuurd waarin geduid wordt welke bewijsstukken voorgelegd moeten worden om het attest in toepassing van art. 4.2.16 het de VCRO aan te vragen bij het college van burgemeester en schepenen.
- Na goedkeuring van de gemeenteraad over de zaak der wegen, ondertekent de verkavelaar of de bouwpromotor de overeenkomst met de stad ter bevestiging van de lasten en plichten (zie uitvoering der werken), deze beslissing van de gemeenteraad wordt genomen gedurende de procedure van de omgevingsvergunningsaanvraag.

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

- De wegenis-, riolerings- en omgevingsaanleg worden uitgevoerd onder toezicht van de afdeling openbaar domein, volgens de overeenkomst of lasten in de omgevingsvergunning opgelegd.

#### **E) Vervreemding van de percelen**

• Het vervreemden van de percelen is onderhavig 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 wegenis goed te keuren en volgende lasten en verplichtingen van de verkavelaar of bouwpromotor inzake de uitvoering op te leggen bij de goedkeuring van het wegenisontwerp, te ondertekenen door de verkavelaar of bouwpromotor vooraleer tot uitvoering wordt overgegaan :

#### **A) Aanleg van infrastructuur - uitvoering**

- De 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 omgevingsvergunning, in bijzonder volgens fase 1 van het goedgekeurd bestek en de bepalingen van het Standaardbestek 250 voor de wegenbouw (recentste versie) van de Vlaamse Gemeenschap
- **Inzaaien van omgevingsaanleg en kavels** die te koop worden aangeboden:
  - Voor een omgevingsvergunning waarbij de loten door de verkavelaar of promotor onmiddellijk bebouwd worden, dient de voorziene omgevingsaanleg die niet gelijktijdig met de uitvoering van de wegenisaanleg uitgevoerd wordt, onmiddellijk ingezaaid te worden met een 100% inheems bloemenweidemengsel samengesteld uit een combinatie van eenjarige, tweejarige en meerjarige soorten. Dit tot aan de definitieve uitvoering van de omgevingsaanleg. Het bloemenweidemengsel moet 1x gemaaid worden na 15 juni en voor 1 juli en 1x na 15 september en voor 1 oktober.
  - Voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij de loten afzonderlijk verkocht worden aan private bouwers, dient de voorziene omgevingsaanleg die niet gelijktijdig met de wegenisaanleg uitgevoerd wordt, alsook

alle kavels die te koop aangeboden worden, onmiddellijk ingezaaid te worden met een 100% inheems bloemenweidemengsel samengesteld uit een combinatie van eenjarige, tweejarige en meerjarige soorten. Dit tot aan de definitieve uitvoering van de omgevingsaanleg. Het bloemenweidemengsel moet 1x gemaaid worden na 15 juni en voor 1 juli en 1x na 15 september en voor 1 oktober.

- De aanleg van de omgevingswerken (**voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimten...**) worden uitgevoerd overeenkomstig de omgevingsvergunning, 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  $\pm$  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 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 omgevingsvergunning. 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 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 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 eensgezindheid 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 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) en met inbegrip van het inzaaien van de omgevingsaanleg en eventueel bouw kavels) vraagt de 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 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 verkavelaar of bouwpromotor de **definitieve oplevering** aan bij het stadsbestuur met een aangetekend schrijven.
- De gronden die ingelijfd worden in het openbaar domein (wegenis en riolering, voetpaden, opritten en fietspaden, groene zones en/of beplantingen) dienen **kosteloos afgestaan** te worden aan de stad Ieper 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 (volledige as-buult inclusief riolering en 1 GRB-conforme as-buult) worden door en op kosten van de verkavelaar of bouwpromotor opgemaakt en uitgevoerd en dit vooraleer de werken **voorlopig** worden opgeleverd.
- **Afpaling van de bouw kavels** : de bouw kavels moeten afgepaald worden langs de rooilijn binnen de zes maanden na de aflevering van de omgevingsvergunning voor het verkavelen

van gronden. 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 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, dienst Omgeving-RO, Ter Waarde 1 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 Algemeen directeur,  
(get) STEFAN DEPRAETERE



Voor eensluidend verklaard afschrift,

De Voorzitter,  
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

  
Bij bevel  
Algemeen directeur  
STEFAN DEPRAETERE

  
Burgemeester  
EMMILY TALPE

