

ZITTING VAN 2 MAART 2009.

Waren aanwezig : Luc Dehaene, Voorzitter; Frans Lignel, Joseph Verschoore, Dieter Deltour, Stephaan De Roo, Herman Baron, Danny Suffys, Katrien Desomer, Schepenen; Pieter Vandenberghe, Ives Goudeseune, Marieke Cloet, Viviane Deconinck, Christine Verbeke, Johan Sanders, Els Morlion, Jan Laurens, Philip Bolle, Brinda Charles, Fabienne Dumortier, Eva Ryde, Caroline Vanlerberghe, Nancy Six, Sabine Goudeseune, Anna Bonte, Patsy Durnez, Quinten Vander Roost, Kjell Declercq en Jacques Boen, Raadsleden; Jan Breyne, Stadssecretaris.
Verontschuldigd : Jan Delie, Raadslid.

34. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden. Vaststelling.

OVERWEGEND GEDEELTE

Verwijzingsdocumenten.

Advies Gecoro dd. 10 januari 2005 over de stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein in houden.

Advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 11 januari 2005 over de stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein in houden.

Gemeenteraadsbesluit van 2 mei 2005 houdende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden.

Besluit van de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 9 juni 2005 waarbij de gemeenteraadsbeslissing van de stad Ieper dd. 2 mei 2005 wordt goedgekeurd.

Bekendmaking goedkeuringsbeslissing in het Belgisch Staatsblad dd. 13 september 2005.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en schepenen is overeenkomstig artikel 55 §2 van het decreet op de ruimtelijke ordening, belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

De Gemeenteraad stelt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vast.

Juridische Grond

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals meermaals gewijzigd;

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, zoals meermaals gewijzigd;

Besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning

Feiten

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden, werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 8 juni 2005 (publicatie Belgisch Staatsblad 13 september 2005).

Artikel 6 van deze verordening stelt dat de waarborg door de bouwheer moet gestort worden op een door de stad daartoe aangewezen rekening.

Naast een effectieve storting, wordt de verordening aangevuld met het gegeven dat ook een bankwaarborg kan aanvaard worden.

Nu moet de waarborg twee weken voor het begin van de werken betaald worden. In de praktijk hebben bouwers twee jaar tijd om met de werken te starten en "vergeten" ze vaak om de waarborg te betalen en het begin van de werken te melden.

De controle op het terrein is erg arbeidsintensief en komt meestal te laat.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 21 oktober 2008 beslist om de waarborg binnen de 25 dagen na verzenden van de aangetekende brief op te leggen. Dit is ook het tijdstip waarop met de werken begonnen kan worden.

et de werken begonnen kan worden.

Context

Gezien het openbaar domein een belangrijke rol speelt op het vlak van toegankelijkheid, schoonheid, en de woonkwaliteit in het algemeen; dient het openbaar domein met zorg ontworpen en aangelegd te worden.

Bij omvangrijke bouwwerken bestaat het risico dat aan het openbaar domein schade aangebracht wordt door de gebruikte machines, voertuigen of materialen.

Gezien het openbaar domein door de stad onderhouden wordt, is het de bedoeling dat aan de hand van een waarborg tegen beschadigingen, de bouwheer tot extra voorzichtigheid aan te zetten.

De waarborg kan ook aangesproken worden wanneer de bouwheer het openbaar domein na de werken niet in dezelfde staat achterlaat als vóór de werken.

Uit de praktijk blijkt dat vooral de bouw van meergezinswoningen een groot risico op beschadiging van het openbaar domein inhouden.

Adviezen

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd besproken tijdens de zittingen van de Gecoro van 12 januari 2009. Een werkgroep bracht een ontwerpadvies uit in bijeenkomst van 27 januari 2009. Finaal werd dit ontwerp advies goedgekeurd door de volledige commissie in zitting van 10 februari 2009. De verordening werd aangepast aan het advies van de werkgroep. Aanvullend is voorzien is een indexeringsmogelijkheid.

Het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is gevraagd op 14 januari 2009 maar nog niet ontvangen. Overeenkomstig artikel 55, §2, 6^{de} lid, mag het college aan het advies voorbij gaan wanneer het niet verstuurd is binnen de dertig dagen.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met algemeenheid van stemmen deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken, die een risico voor het openbaar domein inhouden vast te stellen:

Artikel 1: Definities

Voor de toepassing van deze stedenbouwkundige verordening wordt verstaan onder:

a) waarborg:

- geldsom door een bouwheer te betalen voor het begin van bepaalde bouwwerken;
- stellen van een bankwaarborg of -garantie voor het begin van bepaalde bouwwerken

b) openbaar domein: voetpaden of de vervangende grasstroken en opritten, riolering en de daarbij horende afvoerkanalen met uitzondering van weggrachten in het landelijk gebied,

Artikel 2: Voorzorgsprincipe

Elke bouwheer is ertoe gehouden het openbaar domein in dezelfde staat achter te laten na het voltooiën van de werken als vóór het begin van de werken.

Desnoods voert de bouwheer daarvoor zelf de nodige herstellingen uit na samenspraak met de Technische Dienst van de stad.

Artikel 3: Waarborg

De stad Ieper stelt een waarborg ter vrijwaring van het openbaar domein. Deze waarborg wordt opgelegd als last in een stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 4: Toepassingsgebied

De waarborg is verschuldigd bij de start van alle werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning met uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, voor alle technische werken en voor alle terreinaanlegwerken.

De waarborg is niet verschuldigd wanneer geen openbaar domein aanwezig is grenzend aan de bouwpercelen.

Artikel 5: Bedrag van de waarborg

De waarborg bedraagt

- eengezinswoningen + andere bestemmingen: 400,00 EUR
- meergezinswoningen: 400,00 EUR per woning met maximum van totaal herstel openbaar domein volgens eenheidsprijzen.

Het college van burgemeester en schepenen kan dit bedrag indexeren.

Artikel 6: Betaling van de waarborg

De waarborg wordt door de bouwheer gestort op een door de stad daartoe aangewezen rekening ten laatste binnen de 25 kalenderdagen na verzenden van de aangetekende brief houdende de goedkeuring of de gedeeltelijke goedkeuring over de stedenbouwkundige aanvraag.

Deze waarborg kan ook vervangen worden door afgifte van een bankwaarborg uitgegeven door een bankinstelling met zetel in België.

De stadsdiensten controleren ter plaatse de toestand van het openbaar domein.

Artikel 7: Terugbetaling van de waarborg

De bouwheer verwittigt het stadsbestuur wanneer alle vergunningsplichtige werken beëindigd zijn.

De stadsdiensten controleren ter plaatse de toestand van het openbaar domein

Het bedrag van de waarborg wordt door de stad aan de bouwheer integraal terugbetaald wanneer er geen bijkomende schade aan het openbaar domein vastgesteld wordt na het beëindigen van de werken of wanneer het openbaar domein door de bouwheer hersteld is volgens de richtlijnen van de Technische Dienst van de stad.

De waarborg wordt teruggestort op dezelfde rekening die de aanvrager gebruikt heeft

om de waarborg te storten, tenzij de aanvrager schriftelijk een ander rekeningnummer heeft meegedeeld.

Indien een bankwaarborg werd gesteld, wordt deze waarborg vrijgegeven.

Artikel 8: Gedeeltelijke terugbetaling van de waarborg

Het bedrag van de waarborg wordt door de stad aan de bouwheer gedeeltelijk terugbetaald of niet terugbetaald wanneer er na de werken wel bijkomende schade aan het openbaar domein vastgesteld wordt die niet of op een niet-conforme wijze hersteld werd.

De kosten voor de herstelling van het openbaar domein worden afgehouden van de waarborg. Het resterende gedeelte wordt teruggestort op dezelfde wijze als in artikel 7. De aanvrager krijgt een afrekening van de gemaakte kosten.

Deze bepalingen stellen de bouwheer of andere verantwoordelijken niet vrij van bijkomende schadeclaims voor een burgerlijke rechtbank.

Artikel 9: Overeenkomstig artikel 55 van het decreet op de ruimtelijke ordening wordt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling aan de deputatie ter goedkeuring toegezonden bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs.

Artikel 10: Overeenkomstig artikel 112 van de Gemeentewet maakt het College van Burgemeester en Schepenen bekend dat de Gemeenteraad deze stedenbouwkundige verordening heeft vastgesteld.

Artikel 11: Het Schepencollege wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

De Secretaris,
(get.) J. BREYNE



De Voorzitter,
(get.) L. DEHAENE

Voor eensluidend verklaard afschrift :

Bij bevel,
De Secretaris,

De Burgemeester,