

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

Zitting van 2 september 2024

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter
Emmily Talpe, Burgemeester
Philip Bolle, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghel, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen
Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Edouard Wallays, Danny Metsu, Astrid Depuydt, Evelyn Bouchaert, Andy Verkruysse, Jan Delie, Katrien Desomer, Stephaan De Roo, Miet Durnez, Jan Laurens, Stefaan Williams, Miguel Gheysens, Peter Dehaerne, Sam Vancayseele, Diederik Vandenbilcke, Nancy Six, Saskia Dehollander, Raadsleden
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Jo Baert, Peter De Grootte, Hans Feys, Raadsleden

GR/2024/178	Reglement houdende de realisatie van infrastructuur- en omgevingswerken bij verkavelings- en groepswoningbouwprojecten met openbare wegen: goedkeuring.
-------------	--

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

Het decreet van 25 mei 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder de artikels 75 en 77 zoals deze met ingang van 1 januari 2024 gewijzigd werden door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lasten bij omgevingsvergunningen zoals definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 5 februari 2024.

Feiten, context en informatie

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een verkavelingsvergunning kunnen aan de aanvrager lasten worden opgelegd, hetzij financiële lasten, hetzij lasten in natura.

Ze vinden hun oorsprong in voordeel dat begunstigde van vergunning haalt, en in bijkomende taken die overheid door uitvoering van de vergunning op zich moet nemen.

Het instrumentendecreet optimaliseerde de lasten:

- Er werd een rechtsgrond gegeven aan de last in de vorm van een financiële bijdrage;
- Financiële lasten bij omgevingsvergunning kunnen enkel met een verordening (vanaf 1 januari 2024);
- Financiële lasten moeten ingezet worden voor het 'ruimtelijk beleid';
- Voor lasten in natura blijft de nabijheidsvereiste gelden en ze moeten op voorhand gedekt worden door een financiële waarborg;
- Het niet-uitvoeren van een last wordt gekoppeld aan het verval van de vergunning.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lasten bij omgevingsvergunningen van 05.02.2024 heeft geen betrekking op lasten inzake de aanleg van openbare wegenis en omgeving en evenmin op kosteloze grondoverdracht. Concreet bepaalt deze verordening het volgende in artikel 1, §4:

"De volgende stedenbouwkundige lasten worden bij de toepassing van artikel 3 en volgende van deze verordening buiten beschouwing gelaten:

1° lasten die de aanleg of renovatie van infrastructuur, noodzakelijk voor de realisatie van een project, zoals openbare wegen en nutsvoorzieningen, inhouden;

2° lasten die de kosteloze overdracht van de infrastructuur, vermeld in punt 1°, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd, inhouden."

De procedure voor uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelings- en groepswoonbouwprojecten zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 februari 2019 en meer bepaald de hierin vervatte regeling in verband met financiële waarborgen is niet in overeenstemming met hetgeen wordt voorgeschreven door artikel 77 van het omgevingsvergunningsdecreet.

Lasten in natura, zoals de aanleg van infrastructuur en omgeving, moeten sinds 1 januari 2024 net als de kosteloze grondafstand financieel gewaarborgd worden. De financiële waarborg moet overeenstemmen met 100 % van de kostprijs. Het huidige reglement dat voorziet in een waarborg van 10% voor infrastructuur en 110% voor omgevingsaanleg is niet conform aan de gewijzigde regeling.

De procedure werd dan ook aangepast alsook verduidelijkt en verfijnd in een nieuw reglement.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met algemeenheid van stemmen zijn goedkeuring te verlenen aan het volgend reglement:

Reglement houdende de realisatie van infrastructuur- en omgevingswerken bij verkavelings- en groepswoonbouwprojecten met openbare wegenis

Artikel 1. Toepassingsgebied

Dit reglement is van toepassing op houders van hetzij een verkavelingsvergunning met openbare wegenis, zijnde verkavelaars, hetzij een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een bouwproject met openbare wegenis, zijnde bouwpromotoren.

Onder "ontwikkelaar" wordt zowel de verkavelaar als de bouwpromotor begrepen.

Artikel 2. Verplichtingen van de ontwikkelaar houdende de uitvoering van infrastructuur- en omgevingswerken:

- De ontwikkelaar treedt steeds zelf op als bouwheer van de werken. De stad behoudt een ruime controlebevoegdheid op de uitvoering van de werken gezien de latere inlijving in het openbaar domein. De wegenis-, riolerings- en omgevingsaanleg wordt uitgevoerd onder toezicht van de afdeling openbaar domein, volgens de bepalingen van de overeenkomst en de lasten in de omgevingsvergunning.
- De aanleg en de aanpassing van alle **nutsleidingen** zijn een last van de ontwikkelaar en worden gerealiseerd overeenkomstig de lasten opgelegd in de omgevingsvergunning. De nutsleidingen dienen ondergronds aangelegd te worden. Per nutsvoorziening dienen alle energieleveranciers hun uitrustingen aan te brengen zodat voor de latere bewoners de vrije keuze gewaarborgd is.
- De aanleg van de **wegenis- en rioleringswerken** met inbegrip van bijhorende werkzaamheden dient uitgevoerd overeenkomstig de omgevingsvergunning, in het bijzonder volgens fase 1 van het goedgekeurd bestek en de bepalingen van het Standaardbestek 250 voor de wegenbouw van de Vlaamse Gemeenschap (recentste versie).
- De aanleg van de **omgevingswerken**, zijnde **voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimtes** wordt uitgevoerd overeenkomstig de omgevingsvergunning, in het bijzonder volgens fase 2 van het goedgekeurd bestek, en de bepalingen van het standaardbestek 250 voor de wegenbouw van de Vlaamse Gemeenschap (recentste versie). Deze werken worden uitgevoerd na realisatie van ± 80 % van de bebouwing of maximum 5 jaar na de eerste inschrijving van de bewoners in het bevolkingsregister.
- Afpaling van de bouwkavels: de bouwkavels moeten uiterlijk voor de start van de nutswerken afgepaald worden langs de rooilijn en langs de achterste perceelsgrens. De markering van de bouwkavels moet gebeuren met merkpalen in duurzaam materiaal, niet in hout, plastic, beschildering. In het geval de merkpalen naar aanleiding van infrastructuurwerken verdwijnen, dienen deze uiterlijk op het ogenblik van de verkoop van de kavels teruggeplaatst te worden.
- Inzake het **inzaaien van omgevingsaanleg en kavels** die te koop worden aangeboden, gelden de volgende principes:
 - Voor een omgevingsvergunning waarbij de loten door de ontwikkelaar onmiddellijk bebouwd worden, dient de voorziene omgevingsaanleg die niet gelijktijdig met de

uitvoering van de wegenisaanleg gebeurt, onmiddellijk ingezaaid te worden met een 100% inheems bloemenweidemengsel samengesteld uit een combinatie van eenjarige, tweejarige en meerjarige soorten. Dit tot aan de 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 met afvoer van het maaisel. Inrichting en beheer gebeuren volgens typebestek 250 (recentste versie). Het mengsel moet aangepast zijn aan de grondsoort. Hierbij dient steeds een intensieve maairand van 1 maaibreedte (minstens 0,60m) voorzien te worden. Dit dient te worden toegepast langsheen alle randen en perceelsgrenzen van een lot.

- Voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij de loten afzonderlijk verkocht worden aan private bouwers, dient zowel de voorziene omgevingsaanleg die niet gelijktijdig met de wegenisaanleg uitgevoerd wordt, als de 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 met afvoer van het maaisel. Inrichting en beheer gebeuren volgens typebestek 250 (recentste versie). Het mengsel moet aangepast zijn aan de grondsoort. Hierbij dient steeds een intensieve maairand van 1 maaibreedte (minstens 0,60m) voorzien te worden. Dit dient te worden toegepast langsheen alle randen en perceelsgrenzen van een lot.
- De infrastructuurwerken, zijnde wegenis-, riolerings- en nutswerken mogen pas aanvatten na uitdrukkelijke machtiging door het college van burgemeester en schepenen en na een voorafgaande coördinatievergadering met de nutsmaatschappijen en de afdeling openbaar domein.
- Indien gedurende de uitvoering bepaalde wijzigingen aan het ontwerp noodzakelijk zijn of indien meerwerken nodig zijn met het oog op een kwalitatieve uitvoering, zullen deze, op bevel van het college van burgemeester en schepenen, uitgevoerd worden ten laste van de ontwikkelaar. Bij betwisting over de noodzaak van de wijziging of meerwerken, zal een onafhankelijk deskundige aangesteld worden, wiens beslissing bindend is.

Artikel 3. Verplichtingen van de ontwikkelaar houdende borgstelling:

Tot zekerheid van de goede uitvoering van de werkzaamheden is de ontwikkelaar ertoe gehouden om voorafgaand aan elke uitvoering een financiële waarborg te verrichten via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of bij een (bank)instelling van zijn keuze en hiervan het schriftelijk bewijs te leveren aan het college van burgemeester en schepenen.

Deze financiële waarborg bestaat uit de volgende componenten

- Een waarborg voor de goede uitvoering van infrastructuurwerken, zijnde wegenis en riolering. Het bedrag van de borg is gelijk aan **100 % van de kostprijs voor de uitvoering van deze infrastructuurwerken inclusief btw**. Voorafgaand aan de uitvoering maakt de ontwikkelaar een gedetailleerde meetstaat over waarin de geraamde kostprijs exclusief btw van de infrastructuurwerken (of het gedeelte ervan dat bij het openbaar domein zal worden ingelijfd) wordt vermeld.
- Een waarborg voor de zekerheid van goede uitvoering van de omgevingswerken, zijnde voetpaden, opritten, beplantingen en groene ruimtes. Het bedrag van de borg is gelijk aan **100% van de kostprijs voor de omgevingswerken inclusief btw**. Voorafgaand aan de uitvoering maakt de ontwikkelaar een gedetailleerde meetstaat over waarin de geraamde kostprijs exclusief btw van de omgevingswerken (of het gedeelte ervan dat bij het openbaar domein zal worden ingelijfd) wordt vermeld.
- Een waarborg voor de **kosteloze overdracht** naar het openbaar domein. Het bedrag van deze borg stemt overeen met 100% van de grondwaarde, forfaitair bepaald op 25,00 EUR per m².

Artikel 4. Verplichtingen van de ontwikkelaar houdende voorlopige en definitieve oplevering en inname in het openbaar domein:

- Na de uitvoering van de werken, hetzij fase 1 (infrastructuur), hetzij fase 2 (omgeving), vraagt de ontwikkelaar schriftelijk de **voorlopige oplevering** van de werken aan bij het college van burgemeester en schepenen. De werken kunnen pas opgeleverd worden nadat de proefverslagen van een onafhankelijk laboratorium worden voorgelegd en gunstig bevonden.

De ontwikkelaar verwittigt de afdeling openbaar domein schriftelijk en minstens 1 week op voorhand van de geplande (kern)boringen of andere proeven.

- De metingsplannen voor de grondafstand, de afpaling van de over te dragen gronden en de **asbuil-plannen** worden door en op kosten van de ontwikkelaar opgemaakt en uitgevoerd en dit vooraleer de werken voorlopig worden opgeleverd. De voorlopige overname van de werken zal pas kunnen geschieden nadat de gemeente volgende stukken heeft ontvangen:

1) Een GRB-conform as-buultplan (DXF-bestand voor aanlevering aan AGIV, een DWG bestand, en een PDF bestand) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie wegbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen

2) Bij een afkeuring van het GRB-as-buultplan door AGIV is de verkavelaar verplicht om het GRB-asbuultplan opnieuw aan te leveren ten laatste 3 weken na afkeuring door Informatie Vlaanderen

3) Een KLIP-conform as-buultplan van de riolering met de precieze aanduiding van de ligging van de wachtbuizen voor de huisaansluitingen op het rioolnet en de andere kokers die voorzien werden voor nutsleidingen (DXF-bestand, een DWG bestand, een PDF bestanden) opgemaakt volgens de GRB-skeletspecificaties (minimaal de GRB-basis + de GRB-skeletoptie water- en rioolbeheer + alle layers uit de aanvulling detail) die te raadplegen zijn op de webstek van Informatie Vlaanderen.

- Na verloop van de waarborgtermijn die is vastgesteld op **twee jaar vanaf de voorlopige oplevering** en nadat aan alle verplichtingen is voldaan, vraagt de ontwikkelaar de **definitieve oplevering** via aangetekend schrijven gericht aan het college van burgemeester en schepenen.
- De gronden die ingelijfd worden in het openbaar domein, dit zijn 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 erfdienstbaarheid non-aedificandi en het gedogen van de aanleg en het onderhoud van nutsleidingen.
- Tot aan de definitieve oplevering dient de omgeving, zowel de aangelegde verharding als de groenaanleg, in nette en onkruidvrije staat te worden behouden.

Artikel 5. Verplichtingen van de ontwikkelaar met het oog op het bekomen van verkoopbaarheidsattesten:

- De verkavelingsakte wordt verleden na voorlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, het geheel van de lasten met betrekking tot fase 1 (infrastructuurwerken) voorlopig opgeleverd is en er aan de verplichtingen ten aanzien van de nutsmaatschappijen is voldaan.

Indien de lasten ten aanzien van de nutsmaatschappijen nog niet uitgevoerd zijn, zal het bewijs voorgelegd moet worden dat deze bij de desbetreffende nutsmaatschappij op voldoende wijze gewaarborgd zijn.

- 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.

Artikel 6. Vrijgave van de borg

- Het waarborggedeelte ten bedrage van 100% van de geraamde infrastructuurwerken wordt vrijgegeven als volgt:
- De vrijgave van het waarborggedeelte ten bedrage van 100% van de kostprijs van de omgevingswerken gebeurt als volgt:
- De vrijgave van het waarborggedeelte ten bedrage van de grondwaarde gebeurt na het verlijden van de authentieke akte houdende kosteloze grondafstand.
 - **50%** na de voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken
 - **50%** na de definitieve oplevering van de infrastructuurwerken, ten vroegste 2 jaar na de voorlopige oplevering.
 - **50%** wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de omgevingswerken, zijnde voetpaden, opritten, beplantingen en groenaanleg en na voorlegging van de modelakte van verkoop van de kavels waarin de wijze van doorrekening van deze kosten opgenomen is;
 - **50%** wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering van de omgevingswerken.

Artikel 7. Sanctionering

Bij vaststelling van een inbreuk tegen onderhavig reglement mogen de werken niet worden aangevat of worden deze desgevallend onmiddellijk na de vaststelling stilgelegd. Pas nadat de ontwikkelaar zich aan de bepalingen van het reglement heeft geconformeerd en dit tegenover het college van burgemeester en schepenen heeft aangetoond, kunnen de werken opnieuw aangevat worden.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Dit reglement vervangt integraal het reglement van 25.02.2019 houdende de vaststelling van de procedure voor uitrustings- en infrastructuurwerken bij verkavelings- en groepswoningbouwprojecten en treedt in werking op 01.10.2024.

Artikel 9. Uitvoering

Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van dit reglement.

Artikel 10. Bekendmaking

Dit reglement zal door de burgemeester worden bekendgemaakt op de webtoepassing van de stad Ieper met vermelding van zowel de datum waarop het werd aangenomen als de datum waarop het werd bekendgemaakt. De toezichthoudende overheid wordt op de hoogte gebracht van deze bekendmaking.

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Voorzitter
ANN-SOPHIE HIMPE