



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 2 maart 2015

Aanwezig: Hermans Luc - schepen-voorzitter; Vos Eric – burgemeester; Stijnen Francis, Segers Peter, Wittebolle Astrid, Anaf Hannes, Debondt Luc, Boogers Marc – schepenen; Op de Beeck Luc - Schepen-OCMW voorzitter; Gladiné Pierre, Meeus Paul, Gevers Dimitri, Driesen Godelieve, Brentjens Erwin, Otten Toon, Der Kinderen Annemie, Van de Poel Katrien, De Wilde Tine, Van Lommel Reccino, De Coninck Katleen, Moelans Paul, Mathé Pascale, Van Damme Marc, de Jong Vera, Starckx Wannes, Breugelmans Stef, Van Geirt Willy, Van Litsenborg Guy, Roes Peter, Guedon John, Versmissen Tom, Driesen Josiane, Van Otten Jan – raadsleden; Buijs Filip - secretaris

Verontschuldigd: Grooten Eddy, Vermeijen Danny, Van Heupen Nic - raadsleden

Opheffing van het "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout" goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 juni 2014 en goedkeuring te hechten aan het gewijzigde reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout

Samenvatting

De gemeenteraad heeft het "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout" goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2014 op, met uitzondering van de reeds lopende dossiers. De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de gewijzigde versie van "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout".

Motivering

Voorgeschiedenis

In zitting van 29 juni 2009 keurt de gemeenteraad het ontwerp "reglement betreffende de werkwijze voor de aanleg, de wijziging en de uitrusting van publiek toegankelijk domein op initiatief van ontwikkelaars binnen Turnhout" goed, waardoor de verordening uit 1966 wordt opgeheven.

In zitting van 30 juni 2014 keurt de gemeenteraad het ontwerp "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout" goed, waardoor het reglement dd. 2009 wordt opgeheven.

Advies

Het ontwerp werd opgemaakt in samenspraak met de diensten RO, Wegen, Groen en Mobiliteit en Projectmanagement.

Juridische grond

Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42 § 1 en 2 met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenteraad.

Argumentatie

Het bestaande "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout" dd. 30 juni 2014, heeft betrekking op de waarborging van nieuw te realiseren openbaar domein binnen verkavelingen en projecten.

Voorgesteld wordt om het reglement aan te passen met het oog op een aantal verbeteringen.

Het betreft:

- De mogelijkheid om op gemotiveerd verzoek van de ontwikkelaar de bankgarantie te laten vaststellen op basis van een gedetailleerde raming opgemaakt door het aangestelde studiebureau. Het college kan in dat geval bijkomende voorwaarden en verhoogde bankgaranties opleggen om eventuele risico's voor de stad in te perken. Bij het verzoek tot vaststelling van de bankgarantie op basis van de gedetailleerde raming, dient de ontwikkelaar reeds schriftelijk te verklaren dat deze bankgarantie indien nodig zal worden verhoogd op het moment dat de bedragen in de definitieve aanbesteding gekend zijn.

- De schrapping van het voorleggen van de kredietovereenkomst van de ontwikkelaar. Enkel de bankgarantie is van belang voor de stad. Het stadsbestuur dient niet te oordelen over de kredietovereenkomst van de ontwikkelaar.
- Een verduidelijking van de berekening van de bankgarantie.
- Een aanpassing van aan te leveren documenten voor de start van de werken.
- De schrapping van de modaliteiten en de overeenkomst die de ontwikkelaar dient aan te gaan met de distributienetbeheerder.
- Een aantal administratieve verduidelijkingen.

Besluit

De gemeenteraad heft het “reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout” goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2014 op, met uitzondering van de reeds lopende dossiers waarbij de aanvrager dit reglement en diens bijlagen reeds heeft ondertekend.

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de gewijzigde versie “reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten”. Dit reglement is van kracht vanaf datum goedkeuring gemeenteraad.

REGLEMENT VOOR HET WAARBORGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN IN VERKAVELINGEN EN PROJECTEN IN TURNHOUT

Huidig verkavelings- en projectreglement is een gewijzigde versie van het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout, goedgekeurd in de gemeenteraad van 30 juni 2014.

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1: Toepassingsgebied en uitzonderingen

De aanleg, de wijziging en de uitrusting van publiek toegankelijk domein op initiatief van private ontwikkelaars en/of de uitvoering van andere stedenbouwkundige lasten noodzakelijk voor de realisatie van een verkaveling of project op het grondgebied van stad Turnhout, gebeuren overeenkomstig de voorwaarden zoals opgenomen in dit reglement.

Het betreft de opgelegde werken en lasten aan het publiek toegankelijk domein, en/of andere stedenbouwkundige lasten zoals geformuleerd in de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor een project op het grondgebied van stad Turnhout.

Dit reglement heeft betrekking op projecten

(1) waarbij publiek toegankelijk domein wordt gerealiseerd op initiatief van private ontwikkelaars en er vervolgens een overdracht van de eigendom naar het openbaar of privaat domein van de stad plaatsvindt (zie verder, **Hoofdstuk II**);

(2) waarbij publiek toegankelijk domein wordt gerealiseerd op initiatief van private of publieke ontwikkelaars en er vervolgens geen overdracht van de eigendom naar het openbaar of privaat domein van de stad plaatsvindt (zie verder, **Hoofdstuk III**).

Dit reglement is niet van toepassing op sociale huisvestingsmaatschappijen, stad Turnhout, de extern gemeentelijke verzelfstandigde agentschappen van de stad Turnhout, OCMW, de OCMW-verenigingen, intergemeentelijke verenigingen en intercommunales. Indien één van deze partijen nochtans mede-aanvrager is van de verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning voor een project, moet uit de opdrachtdocumenten of bestek steeds duidelijk en transparant blijken welke kostenverdeling opgenomen is voor de aanleg, de wijziging en de uitrusting van publiek toegankelijk domein en/of de uitvoering van andere stedenbouwkundige lasten, zodat duidelijk kan worden afgeleid welke delen vrijgesteld zijn van het reglement en de waarborgregeling.

Met dit reglement wenst de stad zekerheid te verkrijgen over de inhoud en de kwaliteit van uitvoering van het publiek toegankelijk domein.

Artikel 2: Definities

- 1° Aanbestedingsdossier of opdrachtdocumenten: bestaat uit een lastenboek, opgesteld conform de bepalingen van het standaardbestek 250 voor de wegenbouw versie 2.2 van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en latere wijzigingen, alle bijhorende plannen (grondplan, dwarsprofielen, detailtekeningen, ...) voor de aanleg van wegenis, riolering, beplanting, straatmeubilair, speelelementen en kunstwerken én een meetstaat met bijhorende kostenraming;
- 2° bankgarantie: of borgstelling. Een door een erkende kredietinstelling gestelde garantie, ten voordele van de stad, die de nakoming en uitvoering van de verbintenissen van de schuldenaar (jegens de schuldeiser) waarborgt. Zij is op éénvoudig verzoek van de stad uitvoerbaar;
- 3° college: het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout;
- 4° erkende kredietinstelling: een Belgische of buitenlandse onderneming, waarvan de werkzaamheden bestaan in het van het publiek in ontvangst nemen van gelddeposito's of van andere terugbetaalbare gelden en het verlenen van kredieten voor eigen rekening, die erkend zijn volgens de Commissie voor Bank-, Financie- en Assurantiewezenen (CBFA);
- 5° meetstaat: de getrouwe weergave, per bestekspost, van de hoeveelheden die nodig zijn om het publiek toegankelijk domein van de verkaveling of het project tot stand te brengen;
- 6° ontwikkelaar: de private natuurlijke persoon of private rechtspersoon die initiatief neemt tot de realisatie van een verkaveling of project;
- 7° openbaar gebruik: het permanent publiek toegankelijk zijn van het publiek toegankelijk domein na de voorlopige oplevering;
- 8° project: een bouwproject waarvoor een stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden voor het bouwen van één of meerdere bouwvolumes waarbij nieuw publiek toegankelijk domein wordt gecreëerd;
- 9° publiek toegankelijk domein: wegeninfrastructuur, pleinen, ingerichte groene ruimten en speelruimten en andere voor het publiek opengestelde zones die permanent toegankelijk zijn voor het publiek inclusief aanhorigheden en nutsvoorzieningen, al dan niet in eigendom van de stad;
- 10° sociale huisvestingsmaatschappij: erkende sociale huisvestingsmaatschappij, zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen;
- 11° sociale woningbouw: woningbouw die beantwoordt aan de normen van de sociale huisvesting, met name de bestekken opgesteld door de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen: algemene handleiding A, bouwkundig bestek B en ontwerponderichtingen C, en latere wijzigingen;
- 12° waarborgtermijn: de termijn die verstrijkt tussen de voorlopige en definitieve oplevering.

Hoofdstuk II. Eigendomsoverdracht naar stad Turnhout

DEEL 1: aanleg, wijziging en uitrusting van publiek toegankelijk domein

Artikel 3: Aanbesteding aannemer(s) en nutsmaatschappijen

De ontwikkelaar dient een volledig aanbestedingsdossier (lastenboek en bijhorende plannen) in bij de stad Turnhout. Het dossier bevat minstens:

- een lastenboek voor de uitvoering van de werken;
- uitvoeringsplannen voor de werken;
- een berekeningsnota waarin wordt aangetoond dat bij regenbuien met een terugkeerperiode van twintig (20) jaar het project geen wateroverlast geeft noch in het project zelf noch buiten het project; en
- een voorstel van de aannemer(s) en nutsmaatschappijen die de werken zullen uitvoeren.

De stad kan haar opmerkingen maken op het aanbestedingsdossier uiterlijk binnen de dertig (30) dagen na de ontvangst ervan. De ontwikkelaar is gehouden met de opmerkingen rekening te houden.

Het aanbestedingsdossier moet ook steeds aangepast worden aan de opgelegde voorwaarden uit de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning.

In het aanbestedingsdossier kan een gefaseerde uitvoering van de werken worden voorzien wanneer er verwacht wordt dat er beschadigingen aan het openbaar domein zullen optreden indien het openbaar domein volledig wordt aangelegd voordat de gebouwen worden opgetrokken. In dat geval wordt in het aanbestedingsdossier (op plannen en meetstaat) duidelijke opsplitsing gemaakt in twee (2) fasen:

- fase 1 (aanleg) betreft minimaal de essentiële delen van het publiek toegankelijk domein, inclusief openbare verlichting en nutsleidingen en verhardingen, die moeten uitgevoerd worden voor kavels die verkocht kunnen worden. De voorlopige oplevering van fase 1 zorgt ervoor dat het publiek toegankelijk domein wordt beschouwd als “voldoende uitgeruste weg” zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 VCRO;
- fase 2 (afwerking), o.a. groenaanleg, speeltoestellen, meubilair en een strook aan de rooilijn in overleg te bepalen met het stadsbestuur. In het ontwerp wordt hier duidelijk rekening mee gehouden door de opsluiting van verharding in fase 1. Voor fase 2 (afwerking) wordt de timing van de aanleg van het openbaar domein in onderling overleg tussen stad en ontwikkelaar bepaald. Indien vijf (5) jaar na de voorlopig oplevering van fase 1 de afwerking (fase 2) nog niet werd gerealiseerd, is de stad gerechtigd de bankgarantie aan te spreken voor de zelfrealisatie van fase 2.

Het definitieve aanbestedingsdossier, aangepast aan de opmerkingen van het college, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de stad. De aanbesteding van de werken gebeurt door en op integrale kosten van de ontwikkelaar. Zij kan pas plaatsvinden na de goedkeuring van het volledige aanbestedingsdossier door de stad.

De goedkeuring door het college van het aanbestedingsdossier doet geen verantwoordelijkheid ontstaan voor de stad bij het ontwerp en/of de uitvoering van de werken en ontslaat de ontwikkelaar dus ook niet van zijn verantwoordelijkheid voor het ontwerp en uitvoering.

Op gemotiveerd verzoek kan de bankgarantie worden vastgesteld op basis van een gedetailleerde raming opgemaakt door het aangestelde studiebureau. Het college kan in dat geval bijkomende voorwaarden en verhoogde bankgaranties opleggen om eventuele risico's voor de stad in te perken. Het college heeft dan ook het recht om het verzoek te weigeren. Bij het verzoek tot vaststelling van de bankgarantie op basis van de gedetailleerde raming, dient de ontwikkelaar reeds schriftelijk te verklaren dat deze bankgarantie indien nodig zal worden verhoogd op het moment dat de bedragen in de definitieve aanbesteding gekend zijn.

Elke beslissing van de stad wordt met redenen omkleed, en ter kennis gebracht van de ontwikkelaar uiterlijk vijfenveertig (45) dagen na de ontvangst van de documenten. Heeft de mededeling niet binnen de termijn plaats, dan wordt de instemming van de stad geacht te zijn verkregen. Alle mededelingen worden gedaan bij aangetekende brief.

Artikel 4: Kosten

De kosten van alle infrastructuurwerken noodzakelijk voor de aanleg, wijziging en uitrusting van het publiek toegankelijk domein worden volledig ten laste van de ontwikkelaar gelegd.

De ontwikkelaar moet over de kredieten beschikken voor de financiering van de werken inclusief de kosten voor de opvolging van de werken door studiebureau, ontwerper en veiligheidscoördinator alsmede de kosten aangerekend voor de eigen diensten van de stad.

De ontwikkelaar legt, na de goedkeuring van het aanbestedingsdossier zoals vermeld in artikel 3 en telkens wanneer de aanleg van publiek toegankelijk domein zich aandient, voor alle te realiseren onderdelen van het publiek toegankelijk domein een offerte voor.

Op basis van deze offerte wordt door het college bepaald voor welk bedrag de ontwikkelaar en de aannemer een bankgarantie (zie verder) dient te vestigen.

De stad rekent voor haar eigen diensten een ereloon van 1,5% werkings- en toezichtskosten op de uit te voeren werken. De stad kan toezicht uitoefenen op de uitvoering van de werken zoals op haar eigen werken.

De kosten voor de overdracht van de betreffende gronden, uitrusting en aanhorigheden naar het openbaar en/of privaat domein van de stad (zoals o.a. de opmaak van het opmetingsplan door een beëdigd landmeter, notariskosten, opmaak asbuult volgens bepalingen GRB) zijn ten laste van de ontwikkelaar.

De werken aan het publiek toegankelijk domein dienen te worden aangevat binnen de zes (6) maanden na de beslissing van de stad over de bankgarantie.

Artikel 5: Bankgarantie ontwikkelaar

Het bedrag van de bankgarantie van de ontwikkelaar wordt vastgesteld door de stad, binnen de vijfenveertig (45) dagen na ontvangst van de offertes waarvan sprake in artikel 4, en moet vastgelegd worden bij dezelfde erkende kredietinstelling waar *krediet wordt afgenomen voor de werken*.

De bankgarantie wordt als volgt berekend: de kosten van al de uit te voeren werken aan het publiek toegankelijk domein zoals bepaald in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor een project exclusief BTW (op basis van de voorgelegde offerte(s)). Dit basisbedrag wordt telkens verhoogd met:

- 1,5% voor de werkings- en toezichtskosten voor de eigen diensten van de stad;
- 20% voor onvoorziene kosten op het basisbedrag,
- het ereloon voor studie bureau, ontwerper en veiligheidscoördinator op basis van de overeenkomsten;
- het bedrag van de BTW;

Voor het gedeelte van het openbaar domein dat in deel 2 (afwerking) wordt aangelegd wordt het basisbedrag van de aanbesteding verhoogd met 20%.

Het totaal wordt afgerond naar het hogere tiental.

Bij de bankgarantie dient expliciet vermeld: *“Deze bankgarantie is geldig tot de akte van kosteloze overdracht naar het openbaar en/of privaat domein van de stad Turnhout werd verleden, die pas kan plaatsvinden na de definitieve oplevering van de afwerking van de werken”*.

Bij de bankgarantie wordt een verbintenis gevoegd (zie bijlage 1) waarin de ontwikkelaar er zich toe verbindt om, kosteloos en vrij van alle onkosten voor de stad, over te gaan tot de overdracht van de gronden waarop de wegen, publieke ruimten, aanhorigheden en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd, naar het openbaar en/of privaat domein van de stad, tenzij anders bepaald in de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor het project.

Bij de bankgarantie wordt tevens een verbintenis gevoegd (zie bijlage 2) waarin de ontwikkelaar zich akkoord verklaart met het “reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout”.

Conform artikel 4.2.20, §4 VCRO die de mogelijkheden bepaalt in geval van niet (tijdige) uitvoering van lasten, kan de stad beslissen zich in de plaats van de ontwikkelaar te stellen voor de (verdere) uitvoering of de voltooiing van de in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor het project opgelegde werken aan het publiek toegankelijke domein. De bankgarantie kan daartoe op eerste verzoek van de stad worden aangewend. Volgende termijnen worden daarbij in acht genomen:

- wanneer de werken reeds zes (6) maanden stil liggen;
- wanneer de voltooiingstermijn zoals beschreven in het goedgekeurde lastenboek reeds meer dan twaalf (12) maanden overschreden is;
- wanneer de geconstateerde gebreken bij het proces-verbaal van de voorlopige oplevering niet werden verholpen.

De bankgarantie wordt door de erkende kredietinstelling steeds verminderd a rato van de gedane betalingen van facturen, overeenkomstig artikel 9 van dit reglement.

Artikel 6: Bankgarantie aannemer

De aannemer, aangesteld door de ontwikkelaar, stelt verplicht een rechtstreekse bankgarantie tegenover de stad bij een erkende kredietinstelling conform de bepalingen in het door de stad goedgekeurde lastenboek. Dit bewijs van bankgarantie dient aan de stad bezorgd voor de start van de werken.

Deze bankgarantie dient om eventuele gebreken tijdens de waarborgtermijn te herstellen indien de aannemer hier niet toe in staat is en de ontwikkelaar eveneens eerst in gebreke blijft.

De ontwikkelaar blijft verantwoordelijk voor gebreken die zich voordoen aan het publiek toegankelijk domein tijdens de waarborgtermijn. Deze gebreken worden m.a.w. in eerste instantie gewaarborgd door de bankgarantie van de ontwikkelaar ten opzichte van de stad. In tweede instantie worden de kosten rechtstreeks verhaald op de aannemer middels de uitwinning van diens bankgarantie.

De bankgarantie van de aannemer wordt door de erkende kredietinstelling steeds verminderd a rato van de gedane betalingen van facturen, overeenkomstig artikel 9 van dit reglement.

Artikel 7: Aanvang van de werken

De werken kunnen pas aangevat worden nadat de ontwikkelaar aan de stad heeft bezorgd:

- het bewijs van bankgarantie, bedoeld in artikel 5;
- het bewijs van bankgarantie, bedoeld in artikel 6;

Artikel 8: Grondafstand voor distributiecabines

De terreinen voor de oprichting van de distributiecabine(s) voor elektriciteit en/of gas zullen door de ontwikkelaar worden afgestaan aan de distributienetbeheerder en niet aan de stad, conform het verkavelingsreglement van de distributienetbeheerder Eandis van toepassing vanaf 1 oktober 2007 en alle latere wijzigingen.

Artikel 9: Betalingen

De ontwikkelaar legt iedere factuur van de aannemer voor aan de stad, samen met het bewijs van controle door de ontwikkelaar van de factuur met de meetstaat. De stad zal, gebeurlijk na een bijkomende controle van de meetstaat, haar goedkeuring verlenen aan de desbetreffende kredietinstelling om de factuur te laten betalen door de ontwikkelaar.

De werkings- en toezichtskosten worden telkens berekend per ingediende factuur en worden op verzoek van de stad door de desbetreffende kredietinstelling betaald aan de stad.

Indien de ontwikkelaar, om de uitvoering van de werken niet te vertragen, beslist de facturen van de stad, aannemer, studiebureau, ontwerper en veiligheidscoordinator of nutsvoorzieningen zelf te betalen zonder voorafgaande goedkeuring van de stad, zal de stad op basis van de geleverde betalingsbewijzen en na controle van de meetstaat, de betrokken kredietinstelling de opdracht geven de bankgarantie te verminderen met het bedrag van de betaalde facturen.

Artikel 10: Voorlopige oplevering van de werken

Na het beëindigen van de betreffende werken voor de aanleg, de wijziging en de uitrusting van publiek toegankelijk domein zoals beschreven in het goedgekeurde lastenboek, wordt door de ontwikkelaar de voorlopige aanvaarding aangevraagd conform de bepaling in het goedgekeurde lastenboek.

Op initiatief en op kosten van de ontwikkelaar wordt een proces-verbaal opgesteld van voorlopige oplevering, al dan niet met opmerkingen, of een proces-verbaal van weigering. Dit proces-verbaal dient mee ondertekend te worden door het diensthoofd Wegen- & Groenbeheer van de stad of zijn afgevaardigde.

Bij het proces-verbaal van de voorlopige oplevering worden de as-built-plans van de wegenis en riolering, analoog (1 exemplaar) en digitaal (dwg en pdf), gevoegd conform de van kracht zijnde richtlijnen opgesteld door het AGIV voor de opmaak van het GRB (grootschalig referentiebestand) en dit per deel (aanleg of afwerking).

Het proces-verbaal van voorlopige oplevering wordt ter kennis gegeven aan het college van de stad.

Na de voorlopige oplevering volgt nog geen eigendomsoverdracht van het publiek toegankelijk domein. De voorlopige oplevering leidt enkel tot het openbaar gebruik van het publiek toegankelijk domein.

De bankgarantie van de ontwikkelaar wordt na de voorlopige oplevering vrijgegeven tot 5% van de oorspronkelijke bankgarantie eventueel vermeerderd met de kosten van werken en/of onderhoud die nog niet werden uitgevoerd en eventueel vermeerderd met de kostenraming van de opmerkingen zoals geformuleerd in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering.

De bankgarantie van de aannemer tegenover de stad wordt na de voorlopige oplevering verminderd conform de bepalingen zoals opgenomen in het goedgekeurde lastenboek.

Artikel 11: Definitieve oplevering van de werken

De definitieve oplevering kan ten vroegste twee (2) jaar na de voorlopige oplevering doorgaan, met als voorwaarde dat aan alle bepalingen van het goedgekeurde lastenboek is voldaan, dat aan alle opmerkingen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering is voldaan en indien de beplanting (heesters en bodembedekkers) voor minimaal 95% dichtgegroeid is.

Na het verstrijken van de waarborgtermijn zoals beschreven in het goedgekeurde lastenboek wordt de definitieve oplevering aangevraagd door de ontwikkelaar conform de bepalingen in het goedgekeurde lastenboek.

Op initiatief en op kosten van de ontwikkelaar wordt een proces-verbaal opgesteld van definitieve aanvaarding of een proces-verbaal van weigering. Dit proces-verbaal dient mee ondertekend te worden door het diensthoofd Wegen- & Groenbeheer van de stad of zijn afgevaardigde.

Het proces-verbaal van definitieve oplevering wordt ter kennis gegeven aan het college van de stad.

Na de definitieve oplevering wordt het saldo van de bankgarantie van de aannemer volledig vrijgegeven.

Na de definitieve oplevering volgt voor de ontwikkelaar de overdracht om niet, voor vrij en onbelast en op eerste verzoek van de stad, van het publiek toegankelijk domein naar het openbaar of privaat domein van de stad Turnhout. De ontwikkelaar bezorgt hiervoor volgende documenten: opmetingsplan met de over te dragen delen gemarkeerd in geel en de exacte oppervlaktes, en een ontwerpakte opgesteld door een notaris, aangevuld met de nodige gegevens (bodemattesten, ed.). Alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan de overdracht worden gedragen door de ontwikkelaar en/of de overdrager.

De effectieve overdracht kan pas plaatsvinden na de goedkeuring van het dossier door de gemeenteraad en op de door de stad Turnhout vastgestelde datum.

Nadat de akte van overdracht naar het openbaar en/of privaat domein werd verleden, wordt het saldo van de bankgarantie van de ontwikkelaar volledig vrijgegeven.

Indien vijf (5) jaar na de voorlopig oplevering van fase 1 de afwerking (fase 2) nog niet werd gerealiseerd, is de stad gerechtigd de bankgarantie aan te spreken voor de zelfrealisatie van fase 2, in welk geval de overdracht om niet van de gronden naar het openbaar of privaat domein van de stad ook dient plaats te vinden op eerste verzoek van de stad.

DEEL 2: waarborg andere stedenbouwkundige lasten

Artikel 12:

Als er in een stedenbouwkundige vergunning of verkaveling bijkomend andere lasten zijn opgelegd dan deze opgenomen in Deel 1 van dit hoofdstuk, wordt er een afzonderlijk document opgemaakt waarin per last het bedrag wordt benoemd. De stad heeft steeds de mogelijkheid om voor deze lasten van de ontwikkelaars een bankgarantie te vragen.

Met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning mag niet gestart worden vooraleer de bankgarantie van de ontwikkelaar voor de last(en) is vastgelegd bij een erkende kredietinstelling en werd goedgekeurd door de stad. Een bewijs van deze bankgarantie wordt bezorgd aan het college.

De beslissing van de stad wordt met redenen omkleed, en ter kennis gebracht van de ontwikkelaar uiterlijk vijfenveertig (45) dagen na de ontvangst van de documenten. Heeft de mededeling niet binnen de termijn plaats,

dan wordt de instemming van de stad geacht te zijn verkregen. Alle mededelingen worden gedaan bij aangetekende brief.

Wanneer de last is uitgevoerd brengt de ontwikkelaar het college hiervan op de hoogte, waarna de bankgarantie na goedkeuring van het college al dan niet gedeeltelijk kan worden verminderd.

Indien de stedenbouwkundige vergunning of vergunningsplichtige handelingen in het kader van een verkaveling zijn uitgevoerd en/of de uitvoeringstermijn is vervallen, en de last is niet uitgevoerd, wordt hiervan proces-verbaal opgemaakt.

Hoofdstuk III. Geen eigendomsoverdracht naar de stad Turnhout

DEEL 1: aanleg, wijziging en uitrusting van publiek toegankelijk domein

Artikel 13: Overeenkomst

De voorwaarden in verband met het gebruik en de waarborgen van het publiek toegankelijk domein en de veiligheid ervan, worden tussen de stad en de ontwikkelaar bepaald in een afzonderlijke overeenkomst.

In projecten gelegen in het winkelkern- en winkelgroengebied waarbij de gelijkvloerse verdieping bestaat uit openbare dienstverlening of commerciële ruimte, is de gemeenteraad bevoegd om telkens te bepalen of een dergelijke overeenkomst wordt opgemaakt. Bij ontbreken van een overeenkomst, blijven de bepalingen uit het reglement van toepassing.

Artikel 14: Kosten

De kosten van alle infrastructuurwerken noodzakelijk voor de aanleg, wijziging en uitrusting van het publiek toegankelijk domein, inbegrepen alle maatregelen die moeten leiden tot een veilige en publieke toegankelijkheid, worden volledig ten laste van de ontwikkelaar gelegd.

De ontwikkelaar moet over de kredieten beschikken voor de financiering van de bedoelde werken en maatregelen inclusief de kosten voor de opvolging van de werken door studiebureau, ontwerper en veiligheidscoördinator.

Artikel 15: Aanbesteding aannemer(s) en nutsmaatschappijen

De ontwikkelaar dient, wanneer de aanleg van het publiek toegankelijk domein zich aandient, een voorstel in van uitvoering van het publiek toegankelijk domein bij de stad Turnhout. Het voorstel bevat minstens:

- een eigen verklaring over de financiering van het publiek toegankelijk domein;
- een 3D - ontwerp en uitvoeringsplannen van het publiek toegankelijk domein;
- een voorstel van materiaalgebruik;
- een voorstel van fasering van de werken;
- een berekeningsnota waarin wordt aangetoond dat bij regenbuien met een terugkeerperiode van twintig (20) jaar het project geen wateroverlast geeft noch in het project zelf noch buiten het project;
- indien mogelijk, een voorstel van de aannemer(s) en nutsmaatschappijen die de werken zullen uitvoeren;
- een overzicht van de desgevallend bijkomende maatregelen om de veilige en publieke toegankelijkheid te garanderen.

De stad kan haar opmerkingen en vragen bij het voorstel overmaken uiterlijk binnen de dertig (30) dagen na de ontvangst ervan. De ontwikkelaar is gehouden op de opmerkingen en de vragen te antwoorden.

Bij de realisatie van het publiek toegankelijk domein, moet steeds rekening worden gehouden met de opgelegde voorwaarden uit de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning.

De inrichting, de vormgeving en de aanleg van het publiek toegankelijk domein, alsmede de maatregelen met het oog op een veilige en publieke toegang, zijn integraal ten laste van de ontwikkelaar.

In het voorstel kan een gefaseerde uitvoering van de werken worden voorzien wanneer er verwacht wordt dat er beschadigingen aan het publiek toegankelijk domein zullen optreden indien het volledig wordt aangelegd voordat de gebouwen worden opgetrokken. In dat geval wordt in het voorstel een duidelijke opsplitsing gemaakt in twee (2) fasen:

- fase 1 (aanleg) betreft minimaal de essentiële delen van het publiek toegankelijk domein, inclusief openbare verlichting en nutsleidingen en verhardingen, die moeten uitgevoerd worden voor kavels die verkocht kunnen worden. De publieke openstelling van de werken in fase 1 zorgt ervoor dat het publiek toegankelijk domein alsdan wordt beschouwd als “voldoende uitgeruste weg” zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 VCRO;
- fase 2 (afwerking), o.a. groenaanleg, speeltoestellen, meubilair en een strook aan de rooilijn in overleg te bepalen met het stadsbestuur. In het ontwerp wordt hier duidelijk rekening mee gehouden door de opsluiting van verharding in fase 1. Voor fase 2 (afwerking) wordt de timing van de aanleg van het publiek toegankelijk domein in onderling overleg tussen stad en ontwikkelaar bepaald. Indien binnen de termijn die wordt afgesproken het domein niet publiek is opengesteld, is de stad gerechtigd de bankgarantie van de ontwikkelaar aan te spreken voor de zelfrealisatie van fase 2 zonder hiertoe verplicht te zijn.

Het definitieve voorstel, aangepast aan de opmerkingen van het college, wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de stad.

De aanvang van de werken aan het publiek toegankelijk domein kan pas plaatsvinden na de goedkeuring van het volledige voorstel door de stad.

De goedkeuring door de stad van het voorstel doet geen verantwoordelijkheid ontstaan voor de stad bij het ontwerp en of de uitvoering van de werken en ontslaat de ontwikkelaar dus ook niet van zijn verantwoordelijkheid voor het ontwerp en uitvoering.

Elke beslissing van de stad wordt met redenen omkleed, en ter kennis gebracht van de ontwikkelaar uiterlijk vijfenveertig (45) dagen na de ontvangst van de documenten. Heeft de mededeling niet binnen de termijn plaats, dan wordt de instemming van het college geacht te zijn verkregen. Alle mededelingen worden gedaan bij aangetekende brief.

De werken aan het publiek toegankelijk domein moeten worden aangevat binnen de zes (6) maanden na de beslissing over de bankgarantie, waarvan sprake in artikel 6.

Artikel 16: Bankgarantie ontwikkelaar

Bij de goedkeuring van het voorstel wordt door de stad een bedrag vastgesteld van de verplichte bankgarantie van de ontwikkelaar.

De bankgarantie wordt als volgt berekend:

50% van de kosten van al de uit te voeren werken aan het publiek toegankelijk domein zoals bepaald in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor een project, exclusief BTW (op basis van de voorgelegde offerte(s)). Dit basisbedrag wordt telkens verhoogd met:

- 20% voor onvoorziene kosten;
- het bedrag van de BTW;

Voor het gedeelte van het openbaar domein dat in deel 2 (afwerking) wordt aangelegd wordt het basisbedrag van de aanbesteding verhoogd met 20%. Het totaalbedrag wordt afgerond naar het hogere tental.

Bij de bankgarantie dient expliciet vermeld: *“Deze bankgarantie is geldig tot publieke openstelling van publiek toegankelijk domein”*. De bankgarantie kan op zich niet in tijd beperkt zijn.

Conform artikel 4.2.20, §4 VCRO die de mogelijkheden bepaalt in geval van niet (tijdige) uitvoering van lasten, kan het college beslissen dat de stad zich in de plaats van de ontwikkelaar stelt voor de uitvoering of de voltooiing van de in de verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor het project opgelegde werken aan het

publiek toegankelijke domein. Daartoe kan de bankgarantie op eenvoudig verzoek door de stad worden aangewend. Volgende termijnen worden daarbij in acht genomen:

- wanneer de werken reeds zes (6) maanden stil liggen;
- wanneer de voltooiingstermijn zoals beschreven in het goedgekeurde voorstel reeds meer dan twaalf (12) maanden overschreden is;
- wanneer de geconstateerde gebreken bij de voorlopige openstelling niet werden verholpen.

De bankgarantie kan door de erkende kredietinstelling worden verminderd a rato van de gerealiseerde werken aan het publiek toegankelijk domein, doch moet steeds minstens 5% bedragen voor het nazicht door de stad zoals bedoeld in artikel 20.

Artikel 17: Aanvang van de werken

De werken kunnen pas aangevat worden nadat de ontwikkelaar het bewijs van bankgarantie, bedoeld in artikel 16 aan de stad heeft bezorgd.

Artikel 18: Grondafstand voor distributiecabinen

De terreinen voor de oprichting van de distributiecabine(s) voor elektriciteit en/of gas zullen door de ontwikkelaar worden afgestaan aan de distributienetbeheerder en niet aan de stad, conform het verkavelingsreglement van de distributienetbeheerder Eandis van toepassing vanaf 1 oktober 2007 en alle latere wijzigingen.

Artikel 19: Betalingen

De betalingen van de facturen voor de realisatie van het publiek toegankelijk domein gebeuren door de ontwikkelaar.

Artikel 20: Nazicht van de veilige en publieke toegankelijkheid

Na het beëindigen van de betreffende werken voor de aanleg, de wijziging en de uitrusting van publiek toegankelijk domein, alsmede de maatregelen zoals beschreven in het goedgekeurde voorstel, wordt door de stad nagezien of het domein voldoet aan de vereisten van een veilige en publieke toegankelijkheid.

De stad kan steeds bijkomende maatregelen opleggen wanneer zij van oordeel is dat de veilige en publieke toegankelijkheid onvoldoende kan gegarandeerd worden. De ontwikkelaar is gehouden de bijkomende maatregelen uit te voeren, op eigen kosten.

Het publiek toegankelijk domein kan slechts worden opengesteld voor publiek gebruik nadat de stad heeft geoordeeld dat aan alle maatregelen inzake een veilige en publieke toegankelijkheid is voldaan, in welk geval de bankgarantie van de ontwikkelaar wordt vrijgegeven.

Vervolgens wordt tussen de ontwikkelaar en de stad, bij authentieke akte, een erfdiensbaarheid van publieke overgang gevestigd. Alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan de vestiging van de erfdiensbaarheid worden gedragen door de ontwikkelaar. De effectieve vestiging van de erfdiensbaarheid kan pas plaatsvinden na de goedkeuring van het dossier door de gemeenteraad en op de door de stad Turnhout vastgestelde datum.

Nadat de erfdiensbaarheid werd gevestigd, wordt het saldo van de bankgarantie van de ontwikkelaar volledig vrijgegeven.

DEEL 2: waarborg andere stedenbouwkundige lasten

Artikel 21:

Als er in een stedenbouwkundige vergunning of verkaveling bijkomend andere lasten zijn opgelegd dan deze opgenomen in Deel 1 van dit hoofdstuk, wordt er een afzonderlijk document opgemaakt waarin per last het bedrag wordt benoemd. De stad heeft steeds de mogelijkheid om voor deze lasten van de ontwikkelaars een bankgarantie te vragen.

Met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning mag niet gestart worden vooraleer de bankgarantie van de ontwikkelaar voor de last(en) is vastgelegd bij een erkende kredietinstelling en werd goedgekeurd door de stad. Een bewijs van deze bankgarantie wordt bezorgd aan het college.

De beslissing van de stad wordt met redenen omkleed, en ter kennis gebracht van de ontwikkelaar uiterlijk vijfenveertig (45) dagen na de ontvangst van de documenten. Heeft de mededeling niet binnen de termijn plaats, dan wordt de instemming van de stad geacht te zijn verkregen. Alle mededelingen worden gedaan bij aangetekende brief.

Wanneer de last is uitgevoerd brengt de ontwikkelaar het college hiervan op de hoogte, waarna de bankgarantie na goedkeuring van het college al dan niet gedeeltelijk kan worden verminderd.

Indien de stedenbouwkundige vergunning of vergunningsplichtige handelingen in het kader van een verkaveling zijn uitgevoerd en/of de uitvoeringstermijn is vervallen, en de last is niet uitgevoerd, wordt hiervan proces-verbaal opgemaakt.

Hoofdstuk IV. Toepassingsgebied *ratione tempore*

Dit reglement is van toepassing op aanvragen die betrekking hebben op het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten vanaf datum goedkeuring door de gemeenteraad. Dit geldt eveneens voor dossiers waarbij reeds een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning werd afgeleverd vóór deze datum, maar waarvoor nog geen verkavelingsattest is afgeleverd of bankgarantie werd vastgesteld.

In afwijking van paragraaf 1 blijven de bepalingen van het "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout" goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 juni 2014 van toepassing voor dossiers waarbij de aanvrager dit reglement en diens bijlagen reeds heeft ondertekend.

bijlage 1: Verbintenis tot overdracht om niet naar het openbaar domein en/of privaat domein van de stad Turnhout



VERBINTENIS TOT OVERDRACHT OM NIET NAAR HET OPENBAAR EN/OF PRIVAAT DOMEIN VAN STAD TURNHOUT

Ondergetekende:

.....
.....
.....

Aanvrager(s).van de verkavelingsaanvraag / stedenbouwkundige aanvraag voor:

.....
.....
.....

gelegen te:

met dossiernummer:

waarvan de vergunning werd afgeleverd op:

verbindt er zich toe onderstaande onroerende goederen om niet over te dragen naar het openbaar domein en/of privaat domein van de stad Turnhout:

De (delen van) percelen gelegen binnen de rooilijn of binnen het project of de verkaveling, zoals aangeduid op het door de gemeenteraad definitief vastgestelde rooilijnplan op datum van

kadastraal gekend als:

.....
.....
.....

De hiervoor beschreven goederen zullen overgedragen worden vrij en onbelast van alle voorrechten of van gelijk welke hypothecaire schulden, en met vrijwaring tegen alle stoomissen of andere beletselen die Stad Turnhout in de uitvoering van zijn rechten verhinderen.

Ondergetekende verklaart dat de eigendommen op het moment van de overdracht niet verhuurd of verpacht zijn. Ze worden overgedragen zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil meer dan één/twintigste met de werkelijke grootte.

De overdrager bevestigt dat op de grond, voorwerp van de bovenstaande overeenkomst, geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet (Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming) of indien op deze grond wél een risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet, voldaan is aan de verplichtingen van het Bodemdecreet (art. 101-113 Bodemdecreet: geldig oriënterend bodemonderzoek, saneringsverplichting bij historische, gemengde en/of nieuwe bodemverontreiniging).

De overdracht vindt plaats ten laatste één jaar na definitieve oplevering van de werken en op de datum vastgesteld door Stad Turnhout.

Ondergetekende zal hiertoe de nodige documenten aan de Stad Turnhout, zijnde een opmetingsplan met de over te dragen delen gemarkeerd in geel en de exacte oppervlaktes, en een ontwerpakte opgesteld door een notaris, aangevuld met de nodige gegevens (bodemattesten, stedenbouwkundige uittreksels,...).

De akte van de overdracht voor algemeen nut zal verleden worden voor notaris (gevestigd te).

Alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan de overdracht worden gedragen door de overdrager.

Gedaan in 2 exemplaren te

Op datum van

Handtekening laten voorafgaan door de woorden "gelezen en goedgekeurd".

ONDERGETEKENDE

Bijlage 2: Verbintenis akkoord met het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten



VERBINTENIS AKKOORD MET HET REGLEMENT VOOR HET WAARBORGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN IN VERKAVELINGEN EN PROJECTEN

Ondergetekende:

.....
.....
.....

Aanvrager van de verkavelingsaanvraag/stedenbouwkundige aanvraag voor:

.....
.....

gelegen te:

met dossiernummer:

waarvan de vergunning werd afgeleverd op:

verklaart zich akkoord met het reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten” goedgekeurd door de gemeenteraad van Stad Turnhout in zitting van 30 juni 2014.

Gedaan in 2 exemplaren te

Op datum van

Handtekening laten voorafgaan door de woorden “*gelezen en goedgekeurd*”.

ONDERGETEKENDE

Deze beslissing werd genomen met eenparigheid van stemmen.

Opvolging

Origineel

Kopie

Projectmanagement

Wegen, Groen & Mobiliteit, RO, Els De Baerdemaeker

Aldus gedaan en gedelibereerd in de zitting van de gemeenteraad van de stad Turnhout op datum als boven.

g. Buijs Filip
secretaris

g. Hermans Luc
schepen-voorzitter

voor eensluidend uittreksel
Turnhout, 9-3-2015
Voor de burgemeester :
De gedelegeerde beambte,
(machtiging 15/04/2014 art. 126-4° n.g.w.)



Filip Buijs
stadssecretaris