
Opheffing "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout" goedgekeurd door de gemeenteraad op 2 maart 2015 en goedkeuring van het gewijzigde en geactualiseerde "reglement voor het waarborgen en uitvoeren van stedenbouwkundige lasten in omgevingsvergunningen" - Goedkeuring

Goedgekeurd**Samenstelling****Aanwezig:**

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Francis Stijnen, schepen; de heer Jan Van Otten, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; de heer Stijn Adriaensens, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Eric Vos; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Reccino Van Lommel; de heer Paul Moelans; de heer Peter Roes; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Koen De Busser; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhoulfi; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenberghe; de heer Dieter De Quick; de heer Peter Janssens; de heer Jeff Dierckx; de heer Mario Geys; mevrouw Pauline Ceusters; mevrouw Cathy Devolder; mevrouw Vicky Waterschoot

Contactpersoon

Hanne Teunckens

Beknopte samenvatting

De gemeenteraad heft het "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout" goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 2 maart 2015 op. De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de gewijzigde en geactualiseerde versie van het "reglement voor het waarborgen en uitvoeren van stedenbouwkundige lasten in omgevingsvergunningen".

Beschrijving**Aanleiding en context**

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.

In zitting van 2 maart 2015 heft de gemeenteraad 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".

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur van 22/12/2017, B.S. 15/02/2018, Art 40 § 3, 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. 2 maart 2015 bepaalt de voorwaarden voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten die werden opgelegd in een omgevingsvergunning bij de realisatie van (nieuw) openbaar domein.

Met dit reglement wenst de stad zekerheid te verkrijgen over de inhoud en de kwaliteit van uitvoering van deze lasten

betreffende de (toekomstige) gemeentewegen, het publiek toegankelijk domein en eventuele andere stedenbouwkundige lasten.

Voorgesteld wordt om het reglement aan te passen met het oog op volgende actualisaties en verbeteringen:

- actualisatie en aanvulling van de definities en wetgeving
- tekstuele en administratieve verduidelijkingen en actualisaties doorheen de tekst
- toevoeging van de verplichting voor de ontwikkelaar om bij het bekomen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning alle opmerkingen en/of voorwaarden uit de omgevingsvergunning te verwerken in een aangepast dossier, waarbij minstens alle uitvoeringsplannen dienen toegevoegd. Pas na goedkeuring van dit dossier kan de ontwikkelaar starten met de opmaak van het aanbestedingsdossier. Bij projecten die over meer dan 3 jaar lopen, kan in het aanbestedingsdossier ook voorzien worden in een opdeling in deelopdrachten die achtereenvolgens of eventueel deels gelijklopend zullen worden uitgevoerd.
- de bankgarantie te stellen door de aannemer werd niet meer opgenomen. De stad heeft immers geen rechtstreekse relatie met de aannemer die door de ontwikkelaar wordt gecontracteerd.
- toevoeging van de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar voor postbedeling, afvalophaling, toegankelijkheid voor hulpdiensten, parkeren of bereikbaar maken/houden van parkeerplaatsen en eventuele andere noodzakelijke diensten voor bewoners, handelaars, bedrijven e.d. die reeds wonen, werken of activiteiten uitoefenen aan het nieuwe publiek toegankelijk domein zolang de voorlopige oplevering nog niet heeft plaatsgevonden.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Nvt

Beleidsinformatie

Nvt

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad heft het "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout" goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 2 maart 2015 op, met uitzondering van de reeds lopende dossiers waarbij de aanvrager het reglement van 2015 en diens bijlagen reeds heeft ondertekend.

Artikel 2

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de gewijzigde en geactualiseerde versie van "reglement voor het waarborgen en uitvoeren van stedenbouwkundige lasten in omgevingsvergunningen" welk van kracht is vanaf datum goedkeuring gemeenteraad.

REGLEMENT VOOR HET WAARBORGEN EN UITVOEREN VAN STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN IN OMGEVINGSVERGUNNINGEN

Huidig reglement is een gewijzigde en geactualiseerde versie van het "reglement voor het waarborgen van stedenbouwkundige lasten in verkavelingen en projecten in Turnhout", goedgekeurd in de gemeenteraad van 2 maart 2015.

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

1: Toepassingsgebied en uitzonderingen

Dit reglement bepaalt de voorwaarden voor het waarborgen en uitvoeren van stedenbouwkundige lasten die werden opgelegd in een omgevingsvergunning.

Met dit reglement wenst de stad zekerheid te verkrijgen over de inhoud en de kwaliteit van uitvoering van deze lasten betreffende de (toekomstige) gemeentewegen, het publiek toegankelijk domein en eventuele andere stedenbouwkundige lasten.

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 omgevingsvergunning, gebeuren derhalve overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in dit reglement.

Dit reglement is niet van toepassing op sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen, stad Turnhout, de extern gemeentelijke verzelfstandigde agentschappen van de stad Turnhout, OCMW, de OCMW-verenigingen, intergemeentelijke

samenwerkingsverbanden. Indien één van deze partijen nochtans mede-aanvrager is van de omgevingsvergunning voor een project, moet uit het aanbestedingsdossier 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.

2: Toepassingsgebied *ratione temporis*

Dit reglement is van toepassing op aanvragen die betrekking hebben op het waarborgen van stedenbouwkundige lasten bij omgevingsvergunningen vanaf de datum van goedkeuring van onderhavig reglement door de gemeenteraad. Dit geldt eveneens voor dossiers waarbij reeds een omgevingsvergunning 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 2 maart 2015 van toepassing voor dossiers waarbij de aanvrager dit reglement en diens bijlagen reeds heeft ondertekend.

3: Definities

1° aanbestedingsdossier: bestaat uit een lastenboek, opgesteld conform de bepalingen van de laatste en meest recente versie van het standaardbestek 250 voor de wegenbouw van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 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 op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële 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 Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA);

5° meetstaat: de getrouwe weergave, per bestekpost, van de hoeveelheden die nodig zijn om het publiek toegankelijk domein van de omgevingsvergunning tot stand te brengen;

6° ontwikkelaar: de private natuurlijke persoon of private rechtspersoon die initiatief neemt tot de realisatie van een omgevingsvergunning;

7° openbaar gebruik: het permanent publiek toegankelijk zijn van het publiek toegankelijk domein na de voorlopige oplevering;

8° project: een project waarvoor een omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden voor het bouwen van één of meerdere bouwvolumes, of voor het verkavelen van gronden en 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° raming: een schatting van de kostprijs van de uit te voeren werken om het publiek toegankelijk domein te realiseren;

11° sociaal woonaanbod: het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden: a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering

aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de woonmaatschappijen ter uitvoering van deze codex; b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

12° sociale huisvestingsmaatschappij: erkende sociale huisvestingsmaatschappij, zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere wijzigingen, meer bepaald in artikel 40;

13° waarborgtermijn: de termijn die verstrijkt tussen de voorlopige en definitieve oplevering.

14° Kernwinkelgebied en overgangszone: afgebakende zones in het stadshart zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 14 september 2020.

15° Woonmaatschappij: autonome vennootschap die door de Vlaamse Regering is erkend en die verantwoordelijk is voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen

Hoofdstuk II. Publiek toegankelijk domein met eigendomsoverdracht of vestiging van eeuwigdurend recht van opstal

Voor projecten 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 (in volle eigendom of via een eeuwigdurend recht van opstal), zijn de artikels onder dit hoofdstuk van toepassing.

4: Aanbesteding aannemer(s) en nutsmaatschappijen

Na het bekomen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning verwerkt de ontwikkelaar alle opmerkingen en/of voorwaarden uit de omgevingsvergunning in een aangepast dossier met minstens alle uitvoeringsplannen. Na het indienen van het aangepaste dossier bij de dienst Wegen & Riolen, zal de stad binnen 45 dagen antwoorden of de opmerkingen uit de omgevingsvergunning correct werden verwerkt.

Na het verwerken van de opmerkingen uit de omgevingsvergunning kan de ontwikkelaar starten met de opmaak van het aanbestedingsdossier.

De ontwikkelaar dient een volledig aanbestedingsdossier (lastenboek en bijhorende plannen) in bij de dienst Wegen & Riolen. 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.

Bij grote projecten die over meer dan 3 jaar lopen, kan in het aanbestedingsdossier een opdeling voorzien worden in deelopdrachten die achtereenvolgens of eventueel deels gelijklopend zullen worden uitgevoerd. Bij een dergelijke opdeling in deelopdrachten volgt iedere deelopdracht de bepalingen van dit reglement.

In het aanbestedingsdossier kan binnen een deelopdracht 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) een duidelijke opsplitsing gemaakt in twee 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 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.

De technische bepalingen van het definitieve aanbestedingsdossier, aangepast aan de opmerkingen van het college, worden 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 de technische bepalingen van het aanbestedingsdossier door de stad.

De goedkeuring van de technische bepalingen 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.

Elke beslissing van de stad wordt 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..

Indien de beslissing van de stad negatief zou zijn, dan wordt deze gemotiveerd en per aangetekend schrijven overgemaakt.

5: Kosten

De kosten van alle werken 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 studie bureau, ontwerper en veiligheidscoördinator alsmede de kosten aangerekend voor de diensten van de stad.

De ontwikkelaar legt, na de goedkeuring van de technische bepalingen van het aanbestedingsdossier zoals vermeld in artikel 4 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.

Op gemotiveerd verzoek kan de bankgarantie worden vastgesteld op basis van een gedetailleerde raming opgemaakt door het aangestelde studie bureau. 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.

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 en prekad door een beëdigd landmeter, notariskosten, opmaak asbuult volgens bepalingen GRB) zijn ten laste van de ontwikkelaar.

6: 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 of gedetailleerde raming waarvan sprake in artikel 5, 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 omgevingsvergunning 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 studiebureau, ontwerper en veiligheidscoördinator op basis van de overeenkomsten;
- het bedrag van de BTW;

Voor het gedeelte van het publiek toegankelijk domein dat in fase 2 (afwerking) wordt aangelegd, wordt het basisbedrag van de aanbesteding verhoogd met 20%.

Het totaal wordt afgerond naar het hogere tiental.

Bij de bankgarantie, die geen einddatum mag bevatten, 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 verleend, die pas kan plaatsvinden na de definitieve oplevering van de afwerking van de werken. De bankwaarborg wordt op eerste verzoek aan de stad overgemaakt, wanneer de instelling een verzoek daartoe ontvangt van de stad.”

Bij de bankgarantie wordt een verbintenis gevoegd (zie bijlage 1) waarin de ontwikkelaar zich akkoord verklaart met het “*reglement voor het waarborgen en uitvoeren van stedenbouwkundige lasten in omgevingsvergunningen*”.

Bij de bankgarantie wordt tevens een verbintenis gevoegd (zie bijlage 2) waarin de eigenaar van de grond(en) waarop publiek toegankelijk domein wordt aangelegd, er zich toe verbindt om, kosteloos en vrij van alle onkosten voor de stad, over te gaan tot de overdracht van de eigendommen 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 omgevingsvergunning, of tot vestiging van een eeuwigdurend recht van opstal.

De eigendomstitel of een eigendomsbewijs van de grond(en) waarop het publiek toegankelijk domein wordt aangelegd, dient voorgelegd te worden bij de ondertekening van deze verbintenis (bijlage 2).

Conform artikel 77 van het omgevingsvergunningsdecreet[1] 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 omgevingsvergunning 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 de goedgekeurde technische bepalingen van het aanbestedingsdossier 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 8 van dit reglement.

7: Aanvang van de werken

De werken mogen pas worden aangevat nadat de ontwikkelaar volgende documenten heeft bezorgd:

- de ondertekende bijlages 1 en 2 van onderhavig reglement, bedoeld in artikel 6;
- het bewijs van bankgarantie, bedoeld in artikel 6;

8: 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. Na goedkeuring van de factuur kan het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven ten belope van het bedrag van de aanvaarde factuur.

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, studie bureau, ontwerper en veiligheidscoördinator 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.

9: 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 de goedgekeurde technische bepalingen van het aanbestedingsdossier, wordt door de ontwikkelaar de voorlopige aanvaarding aangevraagd conform de goedgekeurde technische bepalingen van het aanbestedingsdossier.

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 & Riolen van de stad of zijn afgevaardigde.

Bij het proces-verbaal van de voorlopige oplevering worden de as-built-plannen 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 fase (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 of vestiging van het eeuwigdurend recht van opstal 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 de goedgekeurde technische bepalingen van het aanbestedingsdossier.

Zolang de voorlopige oplevering van de werken ter realisatie van het publiek toegankelijk domein, of in voorkomend geval van fase 1 van deze werken, niet heeft plaatsgevonden, blijft de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de postbedeling, de afvalophaling, de toegankelijkheid voor hulpdiensten, het parkeren of bereikbaar maken/houden van parkeerplaatsen en eventuele andere noodzakelijke diensten ten behoeve van de bewoners, handelaars, bedrijven e.d. die reeds wonen, werken of activiteiten uitoefenen langsheen het publiek toegankelijk domein.

De ontwikkelaar kan deze taken opleggen aan de aannemer.

Indien deze situatie zich voordoet, is het de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om hieromtrent de nodige afspraken te maken met de stad.

10: 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 de goedgekeurde technische bepalingen van het definitieve aanbestedingsdossier 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 aanbestedingsdossier wordt de definitieve oplevering aangevraagd door de ontwikkelaar conform de bepalingen in het aanbestedingsdossier.

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 & Riolen 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 volgt voor de eigenaar de overdracht of vestiging van het eeuwigdurend opstalrecht 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: geprekadastreerd opmetingsplan met de over te dragen delen gemarkeerd in geel en de exacte oppervlaktes, de notariële ontwerpakte, aangevuld met de nodige gegevens (bodemattesten, ed.). Alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan de overdracht of vestiging van het eeuwigdurend opstalrecht worden gedragen door de overdrager.

De effectieve overdracht of vestiging van het eeuwigdurend opstalrecht vindt plaats 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 of vestiging van het eeuwigdurend opstalrecht werd verleden, wordt het resterende 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 of vestiging van het eeuwigdurend opstalrecht ook dient plaats te vinden op eerste verzoek van de stad.

Hoofdstuk III. Publiek toegankelijk domein zonder eigendomsoverdracht naar de stad Turnhout

Voor projecten 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, zijn de artikels onder dit hoofdstuk van toepassing.

11: 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 overgangsgebied 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.

12: 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 studie bureau, ontwerper en veiligheidscoördinator.

13: 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 dienst Wegen & Riolen. 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 omgevingsvergunning.

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 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 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.

De technische bepalingen van het definitieve voorstel, aangepast aan de opmerkingen van het college, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de stad.

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

De goedkeuring van de technische bepalingen van het voorstel door de stad 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 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..

Indien de beslissing van de stad negatief zou zijn, dan wordt deze gemotiveerd en per aangetekend schrijven overgemaakt.

14: Bankgarantie ontwikkelaar

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

De bankgarantie wordt als volgt berekend: de kosten van al de uit te voeren werken aan het publiek toegankelijk domein zoals bepaald in de omgevingsvergunning, exclusief BTW (op basis van de voorgelegde offerte(s) en eventueel verhoogd met het aandeel van de kosten voor ondergrondse afvalcontainers). 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 publiek toegankelijk domein dat in deel 2 (afwerking) wordt aangelegd wordt het basisbedrag van de aanbesteding verhoogd met 20%. Het totaalbedrag wordt afgerond naar het hogere tiental.

Bij de bankgarantie dient expliciet vermeld: “Deze bankgarantie is geldig tot publieke openstelling van publiek toegankelijk domein. De bankwaarborg wordt op eerste verzoek aan de stad overgemaakt, wanneer de instelling een verzoek daartoe ontvangt van de stad”. De bankgarantie kan op zich niet in tijd beperkt zijn.

Conform artikel 77 van het omgevingsvergunningsdecreet 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 omgevingsvergunning 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 17.

15: Aanvang van de werken

De werken kunnen pas aangevat worden nadat de ontwikkelaar het bewijs van bankgarantie, bedoeld in artikel 13, aan de stad heeft bezorgd.

16: Betalingen

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

17: Nazicht van de veilige en publieke toegankelijkheid en vrijgave bankgarantie(s)

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 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 tot op 5%.

Vervolgens wordt tussen de ontwikkelaar en de stad, bij authentieke akte, een erfdiensbaarheid van openbaar nut 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.

Hoofdstuk IV: Andere stedenbouwkundige lasten

18: Waarborging andere stedenbouwkundige lasten

Als er in een omgevingsvergunning bijkomend andere stedenbouwkundige lasten zijn opgelegd, heeft de stad steeds de mogelijkheid om voor deze lasten van de ontwikkelaar een bankgarantie te vragen.

Er wordt dan een afzonderlijk document opgemaakt waarin per last het bedrag wordt benoemd. De bankgarantie dient gesteld bij een erkende kredietinstelling alvorens met de uitvoering van de omgevingsvergunning mag worden gestart. Een bewijs van deze bankgarantie wordt bezorgd aan het college.

Voor het (al dan niet gefaseerd) vrijgeven van de bankgarantie, is steeds de toestemming nodig van de stad. De bankgarantie wordt door de erkende kredietinstelling verminderd a rato van de gedane betalingen van facturen.

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

Indien de omgevingsvergunning of vergunningsplichtige handelingen zijn uitgevoerd en/of de uitvoeringstermijn is vervallen, en de last is niet uitgevoerd, wordt hiervan proces-verbaal opgemaakt.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad

Anja Antonissen
Waarnemend Algemeen Directeur

Peter Segers
Voorzitter gemeenteraad