



Zitting gemeenteraad 14/04/2016

- Aanwezig: M. Landuyt, voorzitter;
J. Rommel-Opstaele, burgemeester;
L. Pylyser-Dewulf, J. Devey, B. Vandekerckhove, F. Ampe-Duron, schepenen;
G. Soete, G. Verdonck, C. De Jonghe, L. Maesen, T. Dedecker, F. Annys, M. Declerck, K. Claeys-Goemaere, J.M. Dedecker, C. Niville, N. Lejaeghere, D. De Poortere, D. Demarcke, D. Van Den Broucke, B. Ryckewaert, K. Devos, S. Van den Bossche, raadsleden;
D. Gilliaert, OCMW-voorzitter;
P. Ryckewaert, secretaris;
- Verontschuldigd: M. D'Hondt, L. Feys-Pelman, raadsleden;

13. Waarborgregeling gebruik openbaar domein bij private bouwwerken - goedkeuring

uittreksel uit het notulenboek

De gemeenteraad in openbare, gewone zitting bijeen;

Gezien bij de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan een bouwheer in sommige gevallen een waarborg openbaar domein wordt aangerekend van € 247,90, € 495,79, € 1.239,47 of € 2.479,00 in functie van de grootte van de bouwwerken (cf. raadsbesluit van 12 april 1990);

Overwegende dat de waarborg wordt teruggestort aan de bouwheer van zodra het openbaar domein in zijn oorspronkelijke staat is hersteld na controle door de technische afdeling op basis van een proces-verbaal vóór en na de werken;

Gelet op het feit dat er meer en meer moet worden vastgesteld dat bij nieuwbouw van meergezinswoningen - appartementsgebouwen beschadigingen aan het openbaar domein niet meer hersteld worden door de bouwheer aangezien de herstellingskosten een veelvoud zijn van de betaalde waarborg;

Gelet op het feit dat de bouwheren er van uit gaan dat het gemeentebestuur dit op termijn wel zelf zal herstellen;

Overwegende dat, ongeacht het feit dat de bouwheer verantwoordelijk blijft voor eventuele ongelukken en schadegevallen, de burger dergelijke situatie ervaart als een verwaarlozing door het gemeentebestuur;

Overwegende dat het niet herstellen van het openbaar domein in zijn oorspronkelijke staat in strijd is met de algemene voorwaarden van de verleende stedenbouwkundige vergunning, meer bepaald artikel 9: "De vergunninghouder is ertoe gehouden de bepalingen vervat in de gemeentelijke Algemene Politieverordening, inzonderheid wat hoofdstuk 2 - veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg - betreft, na te leven en alle daarin hem opgelegde verplichtingen na te komen.";





Overwegende dat om dit euvel op te lossen voorgesteld wordt de waarborgsom te verhogen voor de categorie 'nieuwbouw meergezinswoningen – appartementsgebouwen' gezien deze niet meer overeenstemmen met de werkelijke kostprijs voor het herstellen van het openbaar domein indien de bouwheer in gebreke blijft;

Overwegende dat voorgesteld wordt om volgende 4 categorieën te hanteren:

- verbouwen of uitbreiden ééngezinswoningen en andere constructies → waarborg = € 250
- nieuwbouw ééngezinswoningen en andere constructies → waarborg = € 500
- gevelrenovatie meergezinswoningen – appartementsgebouwen → waarborg = € 2.500
- nieuwbouw meergezinswoningen – appartementsgebouwen → waarborg = € 10.000

Gelet op het ontwerp van waarborgregeling m.b.t. het gebruik van het openbaar domein bij private bouwwerken;

Gelet op artikel 42§3 van het gemeentedecreet;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

Gezien het resultaat van de mondelinge stemming als volgt: alle aanwezige raadsleden stemmen voor met uitzondering van G. Verdonck, L. Maesen, T. Dedecker, J.M. Dedecker, C. Niville, D. De Poortere, D. Demarcke, B. Ryckewaert en S. Van den Bossche die tegen stemmen.

Beslist:

Artikel 1:

De waarborgregeling m.b.t. het gebruik van het openbaar domein bij private bouwwerken wordt goedgekeurd volgens de hieronder opgenomen tekst.

Artikel 2:

Dit reglement wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 186 van het gemeentedecreet.

Artikel 3:

Een afschrift van dit besluit wordt bezorgd aan de toezichthoudende overheid.

Waarborgregeling gebruik openbaar domein bij private bouwwerken

Artikel 1: definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder

- a) waarborg: geldsom door een bouwheer te betalen vóór het begin van bepaalde bouwwerken (bij afgifte van de stedenbouwkundige vergunning)
- b) openbaar domein: rijweg, fiets- of voetpaden en aanhorigheden (boordstenen, goten, ...), groenstroken en beplanting en opritten, riolering, nutsvoorzieningen (inclusief rioleringen) en baangrachten, verlichtingspalen, elektriciteitskasten, tv-distributie,
- c) bouwheer: private of rechtspersoon die private bouwwerken aanvraagt en de stedenbouwkundige vergunning verkrijgt

Artikel 2: principe

Elke bouwheer is ertoe gehouden het openbaar domein voor en in de buurt van zijn bouwperceel, in dezelfde staat achter te laten na het voltooien van de werken als vóór het begin van de werken. De bouwheer voert daarvoor zelf de nodige herstellingen uit binnen de 30 dagen na het voltooien van de werken.





Artikel 3: waarborg

De gemeente Middelkerke vraagt een waarborg ter vrijwaring van het openbaar domein. De waarborg wordt aangerekend bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de bouwheer.

De waarborgsommen voor het gebruik van het openbaar domein bedragen:

- 250 euro voor het verbouwen of uitbreiden van ééngesinswoningen en andere constructies
- 500 euro voor de nieuwbouw van ééngesinswoningen en andere constructies
- 2.500 euro voor de gevelrenovatie van meergezinswoningen - appartementsgebouwen
- 10.000 euro voor de nieuwbouw van meergezinswoningen - appartementsgebouwen

De waarborg brengt geen intrest op ten voordele van de bouwheer of diegene die ze stelt.

Artikel 4: (gedeeltelijke) vrijgave of geen vrijgave van de waarborg

§1 De waarborg wordt volledig vrijgegeven indien de bouwheer uitdrukkelijk afziet van zijn bouwplannen.

§2 Ingeval de eigendom overgedragen wordt, dient de nieuwe eigenaar een nieuwe waarborgsom te storten. Het bedrag van de waarborg is identiek aan het oorspronkelijk vastgesteld bedrag. De oorspronkelijke waarborg wordt pas vrijgegeven op uitdrukkelijk verzoek van de oorspronkelijke eigenaar en na betaling van de nieuwe waarborgsom door de nieuwe eigenaar.

§3 Vóór de aanvang van de werken wordt door de gemeente een proces-verbaal opgesteld van de toestand van het openbaar domein, palende aan het bouwperceel en in de buurt van het perceel.

Wanneer de bouwwerken beëindigd zijn, dient de bouwheer hiervan melding te maken aan de gemeente. De gemeente gaat dan over tot de opmaak van een proces-verbaal van de toestand van het openbaar domein, palende aan het bouwperceel en in de buurt van het perceel, na de bouwwerken.

Wanneer na het voltooien van de bouwwerken geen bijkomende schade is vastgesteld aan het openbaar domein wordt de waarborg volledig vrijgegeven.

Wanneer er na de werken wel bijkomende schade aan het openbaar domein vastgesteld wordt die niet hersteld werd, wordt de bouwheer door de gemeente in gebreke gesteld. De bouwheer krijgt 30 dagen de tijd om de nodige herstellingswerken uit te voeren. Bij dringende noodzakelijke herstellingen die anders tot (verdere) schade of (openbare) onveiligheid zouden kunnen leiden, dient er onmiddellijk en zonder uitstel tot herstelling te worden overgegaan en kan de gemeente dit ambtshalve doen indien nodig, op kosten van de bouwheer.

De waarborg wordt integraal vrijgegeven indien het openbaar domein door de bouwheer binnen de 30 dagen na ingebrekestelling hersteld is en na controle door de gemeente op basis van een proces-verbaal.

Indien geen herstelling volgt binnen de 30 dagen na ingebrekestelling worden de nodige herstellingswerken, op kosten van de bouwheer, uitgevoerd door de gemeente zelf of door een aannemer aangeduid door de gemeente. De bouwheer wordt hiervan vooraf verwittigd. De gemeente bezorgt nadien een afrekening (factuur) van de kosten van de herstellingswerken aan de bouwheer. De waarborg wordt vrijgegeven wanneer de kosten van de herstellingswerken door de bouwheer betaald werden aan de gemeente.

Bij niet tijdige betaling van de factuur wordt het bedrag van de factuur in mindering gebracht van de waarborg. Het resterende gedeelte van de waarborg wordt vrijgegeven. Indien de waarborgsom niet volstaat om het totale factuurbedrag te dekken, zal het tekort gevorderd worden van de bouwheer, desgevallend bij deurwaardersexploot.



Artikel 5: verantwoordelijkheid bij beschadiging

Voor alle nadelige gevolgen, veroorzaakt door de beschadiging van het openbaar domein blijft de bouwheer vanaf de aanvang van de werken tot de volledige herstelling van de schade uitsluitend en volledig verantwoordelijk.

Artikel 6: betwistingen

Behoudens andersluidende wettelijke of decretale bepalingen beslist het college van burgemeester en schepenen over alle onvoorziene gevallen en betwistingen i.v.m. de toepassing van dit reglement.

Artikel 7: inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 01/05/2016.

Stemming: 14 stemmen voor, 9 stemmen tegen

Gedaan in zitting als hoger vermeld. Namens de gemeenteraad.

Getekend op origineel door de secretaris, Pierre Ryckewaert en de voorzitter, Michel Landuyt.

Voor éénsluitend afschrift opgemaakt op 14/04/2016

de secretaris
Pierre Ryckewaert



wnd. voorzitter
Johnny Devey

