
16 **2023_GR_00265** **Algemeen reglement voor schade aan het openbaar domein na het verkrijgen van een omgevingsvergunning - Goedkeuren**

Samenstelling:

Aanwezig:

Griet Verhesen; Vera Celis; Nadine Laeremans; Marleen Verboven; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Pieter Verhesen; Noël Devos; Rosa Van Cleempoel; luc verguts; Ivan Wartel; Pieter Cowé; Marlon Pareijn; Benny Eyckmans; Tinne Vangeel; Lea Neyens; Patrick Graux; Luc Van Laer; Myriam Smets; Greet Daems; Petra Gyesbreghs; Dirk Kennis; Tom Corstjens; Griet Ceusters; Mathias Van Braband; nadjia robeyn; Bert Kempen; Yves Van Hulsel; Francois Mylle, Algemeen Directeur

Afwezig:

Griet Smaers

Verontschuldigd:

Ben Van Looveren; Elhasbia Zayou; Tinne Van Gelder; Tim Vanuytsel

Beschrijving

Aanleiding en context

In de gemeenteraad van 21 december 2005 werd het huidige 'reglement op de waarborgsom bij inneming van het openbaar domein bij bouwwerken' vastgesteld. Dit reglement dient te aangepast worden aangepast naar huidige regelgeving inclusief een nieuwe efficiëntere werking.

Volgende wijzigingen worden opgenomen:

- Afschaffing van het stellen van een waarborg bij verkrijgen omgevingsvergunning.
- Procedure plaatsbeschrijvingen bij start der werken.
- Er dient geen bouwlijn meer te worden aangevraagd bij start der werken.

Argumentatie

Gelet op art. 135§2 van de nieuwe gemeentewet dat stelt dat de gemeenten tot taak hebben het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op de openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen;

Gelet het bewaken van de goede staat van het openbaar domein daartoe kan worden gerekend;

Aangezien maatregelen moeten getroffen worden om de eventuele schade aan het openbaar domein te beperken en de veiligheid te verzekeren;

Overwegende dat de noodzaak zich opdringt om hiervoor een eenvormige reglementering op te stellen;

De diensten stellen vast dat het huidige reglement verouderd is en wenst met de opmaak van dit algemeen reglement efficiënter te handelen. Volgende wijzigingen worden doorgevoerd in voormalige reglement:

1. De aanvrager draagt de verantwoordelijkheid tot het correct laten uitzetten van de bouwlijn bij goedgekeurde omgevingsvergunning. Het voormalige reglement goedgekeurd op de gemeenteraad 21/12/2005 verwijst nog naar de aanvraag tot het uitzetten van de bouwlijn. Tot op heden worden er door de stad Geel geen bouwlijnen meer uitgezet daar waar het in België het uitzetten van bouwlijnen over het algemeen de exclusieve bevoegdheid van landmeter-experts. (Wet van 8 juli 1962 betreffende het onthaal en de erkenning van landmeters-expert). Elke uitgereikte vergunning stipuleert heden dat de aanvrager de werken uitgevoerd naar goedgekeurde plannen. De aanvrager draagt dan ook alle verantwoordelijkheid voor het correct stellen van de bouwlijn, en eventuele gevolgen van het incorrect bepalen van de bouwlijn.

2. De procedure voor de opmaak van een plaatsbeschrijving wordt gewijzigd. De voormalige procedure tot eventuele vaststelling van schade in het reglement uit 2005 is zeer tijds en arbeidsintensief. De stadsdiensten gaan per omgevingsvergunning (waar vaak geen schade is) minimum 2 maal ter plaatse, bij opmerkingen door de aanvrager kan dit oplopen tot 5-6 maal.

De vernieuwde procedure acht het openbaar domein ter hoogte van het perceel waaraan de afbraak-, nieuwbouw-, verbouwings- of andere werken worden uitgevoerd, zonder schade te zijn. Indien de aanvrager echter meent dat dit niet het geval is, kan hij een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen en ter goedkeuring voorleggen. De nieuwe werking is efficiënter en minder complex.

3. De waarborg die wordt geïnd bij aanvang van de werkzaamheden ter dekking van mogelijke schade wordt afgeschaft. In de praktijk blijkt dat in uitzonderlijke gevallen van schade de waarborg ontoereikend is om de kosten van de vereiste herstellingen te dekken. De afgelopen drie jaar zijn er jaarlijks gemiddeld 257 waarborgen ingevorderd, waarvan gemiddeld 6 werden ingehouden. In de meeste gevallen was het waarborgbedrag ontoereikend voor de herstelling, dit resulteert weer in een extra facturering. Het innen en terugbetalen van deze waarborgen vereist aanzienlijke administratieve inspanningen en is tijdrovend voor de administratieve diensten. De diensten stellen voor om de huidige waarborg af te schaffen en alleen in te grijpen in gevallen waarin de aanvrager, 30 dagen na de vaststelling van de schade, verzuimt de benodigde herstellwerkzaamheden uit te voeren.

Waarborgdossiers die momenteel nog actief zijn, zullen na controle na ingave van de eind der werken, nog steeds vrijgegeven worden (na inhouding van eventuele kosten van herstelling).

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

De waarborg die wordt geïnd bij aanvang van de werkzaamheden ter dekking van mogelijke schade wordt afgeschaft.

Advies

Visum

Gunstig advies

Bijlage(n) bij dit advies:

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad sluit zich aan dat de aanvrager (bouwheer) steeds verantwoordelijk is voor het correct bepalen van de bouwlijn. De werken dienen steeds uitgevoerd te worden naar goedgekeurde

plannen. Elke gevolg van het foutief bepalen van de bouwlijnen valt ten aansprakelijkheid en kosten van de bouwheer.

Artikel 2

De gemeenteraad keurt het volgende reglement goed:

Algemeen reglement voor schade aan het openbaar domein na het verkrijgen van een omgevingsvergunning

Artikel 1: Algemeen

Voor het gebruik van het openbaar domein naar aanleiding van alle mogelijke afbraak-, nieuwbouw-, verbouwings- of andere werken, waardoor de mogelijkheid ontstaat dat aan het openbaar domein schade wordt veroorzaakt, staat de bouwheer in voor de herstelling, inclusief de kosten.

Bij de aanvang van de werken wordt geacht de toestand van het openbaar domein zonder schade te zijn. Indien de bouwheer geen plaatsbeschrijving aanbiedt, gaat deze akkoord met de stelling dat het openbaar domein zonder schade is bij aanvang van de werken.

Dit reglement doet geen uitspraak over de kosten en toelatingen voor inname van het openbaar domein noch over de herinrichting van het openbaar domein bij afbraak-, nieuwbouw-, verbouwings- of andere werken.

Artikel 2: Terminologie

Voor de toepassing van dit reglement:

- wordt onder het openbaar domein verstaan: de rijweg, de parkeerstrook, het fietspad, het trottoir, eventuele berm- of groenbeplanting en andere uitrusting gelegen binnen de rooilijn. Het staat de bouwheer vrij om een plaatsbeschrijving uit te breiden naar een ruimere omgeving rond zijn privaat eigendom indien er kans op schade bestaat.
- wordt onder het gebruik van het openbaar domein verstaan: Elke tijdelijke privatisering van het openbaar domein of het rijden over het openbaar domein ter hoogte van het perceel waar de afbraak-, nieuwbouw-, verbouwings- of andere werken worden uitgevoerd waaronder het plaatsen of laten plaatsen van bouwmaterialen, kranen, steigers, constructies voor steenvang, afbraakmaterialen, schutting of schutsel, een container, (niet) mobiele werf, een vrachtwagen of aanhangwagen, bestelwagens of gelijkaardige, hoofdzakelijk bestemd voor het (op)laden, opstapeling of verwerking van bouw-, afbraakmaterialen; e.a.
- wordt onder afbraak-, nieuwbouw-, verbouwings- of andere werken verstaan: alle mogelijke werken, die onderworpen zijn aan een omgevingsvergunning.
- De aanvrager / bouwheer: indien de bouwheer een andere partij dan de aanvrager betreft, dient de aanvrager de gegevens van de bouwheer door te geven aan de stad Geel. Indien de bouwheer wijzigt tussen de periode van start en einde der werken, dienen beide partijen (voormalig en nieuwe bouwheer) dit schriftelijk te bevestigen aan stad Geel. De nieuwe bouwheer is na bevestiging aansprakelijk voor alle schade vanaf start der werken.

Artikel 3: Procedure

1. Plaatsbeschrijving voor start der werken

Bij het afleveren van een omgevingsvergunning op het grondgebied van Stad Geel, wordt de toestand van het openbaar domein grenzend aan desbetreffende privaat eigendom, bij de start der werken, geacht zonder enige schade te zijn.

Indien de bouwheer/aanvrager echter meent dat dit niet het geval is, heeft deze de mogelijkheid om de door hem vastgestelde schade, minstens 30 dagen voor de start der werken te melden aan stad Geel.

Bestaande schade aan het openbaar domein kan enkel via een gestandaardiseerd online formulier op de website van stad Geel aangetoond worden. Het formulier bevat duidelijke foto's en een gedetailleerde beschrijving van de bestaande schade.

Stad Geel heeft de mogelijkheid om de aangeleverde plaatsbeschrijving aan te vullen met eigen beschrijvingen en beeldmateriaal. Aanvullingen zullen steeds worden overgemaakt aan de bouwheer.

Enkel na aanvaarding van de aangeleverde plaatsbeschrijving door de Stad Geel, zal de aangetoonde schade uitgesloten worden bij latere controle.

2. Controle na het einde van de werken

Ná melding van de eind der werken in het omgevingsloket wordt ter plaatse nagegaan of het openbaar domein nog steeds zonder schade is, door het al dan niet vergelijken van de foto's uit de plaatsbeschrijving.

3. Schade aan openbaar domein

Indien er na controle door de stedelijke dienst schade aan het openbaar domein wordt vastgesteld ontvang de bouwheer een kostenraming van deze schade. Bij ontvangst van de kostenraming:

- kan de aanvrager de vastgestelde schade in originele staat en kwalitatief herstellen, met gebruik van vergelijkbare materialen, binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst van de kostenraming.
- Of tekent hij binnen de 30 dagen na ontvangst van de kostenraming, akkoord met de ontvangen kostenraming om de nodige herstellingswerken door Stad Geel te laten uitvoeren.

Bij gebreke van kwalitatieve herstelling of akkoordverklaring van de kostenraming, na een termijn van 30 dagen, zal de schade ambtshalve hersteld worden door stad Geel of door een aannemer aangesteld door stad Geel op kosten van de aanvrager. De reële herstellingskost zal na voltooiing van de herstellingswerken ingevorderd worden aan de aanvrager.

Artikel 4: bijzondere bepalingen

1. schade tijdens de werken

Indien er tijdens de werken schade wordt vastgesteld, kan er omwille van veiligheid, toegankelijkheid of andere gerechtvaardigde redenen, geëist worden deze onmiddellijk te herstellen. Indien de aanvrager in gebreke blijft kan deze herstelling ambtshalve worden uitgevoerd, ten reële kosten van de aanvrager.

2. uitblijven van melding eind der werken

Mocht de aanvrager geen eind der werken doorgeven via het omgevingsloket, kan deze tot 5 jaar na start der werken, verantwoordelijke gesteld worden voor schade aan het openbaar domein grenzend aan het desbetreffende privaat domein.

Artikel 5:

Dit reglement is van toepassing op alle gemeente en gewestwegen die gelegen zijn binnen het grondgebied van de stad.

Artikel 6:

Deze beslissing treedt in voege vanaf 1 januari 2024 en vervangt alle vroegere reglement.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad