

Reglement houdende de financiële waarborg naar aanleiding van vergunningsplichtige of meldingsplichtige handelingen

Datum besluit

Dit reglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 7 november 2012 en gewijzigd op 7 maart 2018 en gewijzigd op 4 januari 2023

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

- a) waarborg: geldsom door een bouwheer te betalen voor het begin de vergunde of gemelde handelingen of werken.
- b) openbaar domein: rijweg, fiets- of voetpaden en aanhorigheden (boordstenen, goten,...), groenstroken en beplanting en opritten, riolering, nutsvoorzieningen (inclusief rioleringen) en baangrachten
- c) bouwheer: private of rechtspersoon die bouwwerken aanvraagt
- d) plaatsbeschrijving: een document waarin de staat van het openbaar domein (o.a. het wegdek, de berm, het voetpad en het fietspad) wordt weergegeven aan de hand van een korte beschrijving en kleurenfoto's, waarvan de datum onmiskenbaar traceerbaar is. De rooilijn en de bouwlijn worden op het plan aangeduid en zijn gebaseerd op duidelijk waarneembare terreinkenmerken.
- e) voltooiing van de werken:
 - de werken zijn voltooid indien alle onderstaande voorwaarden zijn voldaan:
 - de werken zijn:
 - o beëindigd en uitgevoerd conform de afgeleverde omgevingsvergunning of stedenbouwkundige melding of
 - o de werken zijn beëindigd en zijn niet uitgevoerd conform de afgeleverde omgevingsvergunning of stedenbouwkundige melding, maar noodzakelijke aanpassingen brengen kennelijk geen bijkomend risico tot schade aan het openbaar domein met zich mee.
 - voorwaarden verbonden aan een omgevingsvergunning / melding maken integraal deel uit van een omgevingsvergunning / melding. Ingeval er voorwaarden met betrekking tot brandveiligheid zijn opgenomen in de omgevingsvergunning, dient een positief brandweerverslag, gevoegd te worden bij de aanvraag tot vrijgave van de waarborg.
 - alle afval en/of afbraakmaterialen veroorzaakt door de bouwwerken zijn verwijderd
 - tijdelijke infrastructuur zijn verwijderd (werklokaal end.)
 - het reliëf is aangelegd conform de bouwplannen toegevoegd aan de desbetreffende aanvraag tot omgevingsvergunning of stedenbouwkundige melding, of de noodzakelijke aanpassingen om de uitgevoerde handelingen of werken in overeenstemming te brengen met de bouwplannen toegevoegd aan de aanvraag tot omgevingsvergunning of de

stedenbouwkundige melding, brengen kennelijk geen bijkomend risico tot schade aan het openbaar domein met zich mee.

- desgevallend zijn de aansluitingen op de riolering uitgevoerd (Een positief keuringsattest van de privé-riolering opgemaakt door een erkende instantie toont aan dat de rioleringswerken correct zijn uitgevoerd), of de noodzakelijke aanpassingen om de uitgevoerde handelingen of werken in overeenstemming te brengen met de bouwplannen toegevoegd aan de aanvraag tot omgevingsvergunning of de stedenbouwkundige melding, brengen kennelijk geen bijkomend risico tot schade aan het openbaar domein met zich mee.

f) aangetekende zending:

Het bezorgen van het document/formulieren op één van onderstaande wijzen:

- Het versturen van een aangetekende zending via de post aan team Omgeving van het gemeentebestuur van Olen.
- Het versturen van het document per mail (omgeving@olen.be) op voorwaarde dat de ontvangst van dit document uitdrukkelijk wordt bevestigd. Dit moet gevraagd worden bij het verzenden van de mail.
- Het bezorgen van de brief tegen ontvangstbewijs aan team Omgeving van het gemeentebestuur van Olen.

g) kennelijk risico op schade aan het openbaar domein:

Risico op schade aan het openbaar domein bij werkzaamheden kan veroorzaakt worden door o.a. (niet-limitatieve lijst):

- Transport: Andere voertuigen dan een personenwagen of bestelwagen (zoals vrachtwagen, kraan, graafmachine, ...)
- Productieprocessen waarbij schadelijke materialen op het wegdek of in de riolering terecht kunnen komen, zoals aanmaak van mortel, beton, ...

Indien uit de aard van de mogelijke werkzaamheden blijkt dat dergelijk transport en/of dergelijke productieprocessen mogelijks gehanteerd worden of andere risico's op schade aan het openbaar domein kunnen ontstaan, is er sprake van kennelijke risico op schade aan het openbaar domein, tenzij:

- de bouwheer schriftelijk motiveert en dat dergelijk transport of productieprocessen niet zullen gehanteerd worden en er geen andere risico's op schade kunnen ontstaan.
- de noodzakelijke werken betrekking hebben op het plaatsen van een afsluiting of het plaatsen van niet-overdekte constructies kleiner dan 100 m².

Artikel 2 - Principe

Elke bouwheer is ertoe gehouden het openbaar domein in dezelfde staat achter te laten na het voltooiën van de werken als voor het begin van de werken. Noodzakelijke herstellingswerken zijn conform de richtlijnen van de technische dienst van het gemeentebestuur van Olen.

Artikel 3 - Borg

Het lokaal bestuur van Olen vereist een waarborg ter vrijwaring van het openbaar domein. Deze borg wordt niet opgelegd als last bij een omgevingsvergunning, maar vindt zijn oorsprong in dit reglement.

Artikel 4 - Toepassingsgebied

Het reglement is van toepassing op alle aanvragen tot omgevingsvergunning of meldingsplichtige handelingen met betrekking tot stedenbouwkundige handelingen met uitzondering van:

- Functiewijzigingen zonder stedenbouwkundige handelingen
- Regularisatieaanvragen zonder stedenbouwkundige handelingen
- Plaatsen van afsluitingen, het aanleggen van niet-overdekte constructies kleiner dan 100 m².
- Werken uitgevoerd in opdracht van de lokale overheden aan het openbaar domein of openbare gebouwen en/of het terrein waarop de openbare gebouwen zijn gelegen.

Artikel 5 - Bedrag van de borg

De waarborg bedraagt:

- a) voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden of slopen van een- of tweegezinswoningen met inbegrip van woningbijgebouwen (wonen is de hoofdfunctie): 750 euro
 - b) voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden of slopen van woongebouwen met meer dan twee woongelegenheden met inbegrip van woningbijgebouwen (wonen is de hoofdfunctie): 750 euro per afzonderlijke eenheid binnen het projectgebied (woongelegenheid, handelsruimte, ...) met een maximum van 3.750 euro
 - c) voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden of slopen van bijgebouwen in functie van een bestaand hoofdgebouw: 500 euro
 - d) andere vergunningsplichtige handelingen met een kennelijk risico op schade aan het openbaar domein waarbij de hoofdfunctie van het perceel wonen is: 500 euro.
 - e) voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden of slopen van gebouwen waarbij wonen geen hoofdfunctie is: 15 euro per m² openbaar domein. Het bedrag van deze waarborg wordt vastgesteld op basis van de breedte en diepte van het openbaar domein te meten uit het midden van de wegas voor het betrokken bouwterrein, waarbij voor vaststelling van de oppervlakte de volledige breedte van het bouwterrein in aanmerking wordt genomen, met een maximum van 3.750 euro voor nieuwbouw en herbouw en 1.500 euro voor verbouwing, uitbreiding of sloping.
 - f) andere vergunningsplichtige handelingen met een kennelijk risico op schade aan het openbaar domein waarbij wonen geen hoofdfunctie is van het goed: 15 euro per m² openbaar domein. Het bedrag van deze waarborg wordt vastgesteld op basis van de breedte en diepte van het openbaar domein te meten uit het midden van de wegas voor het betrokken bouwterrein, waarbij voor vaststelling van de oppervlakte de volledige breedte van het bouwterrein in aanmerking wordt genomen, met een maximum van 1.500 euro.
- Indien de bouwheer een nieuwe of bijkomende aanvraag tot vergunnings- of meldingsplichtige werken indient, en reeds een waarborg gesteld werd n.a.v. de eerste aanvraag, kan deze op verzoek van de bouwheer overgedragen worden naar de nieuwe aanvraag. Indien de nieuwe of bijkomende werken in een hogere categorie van borgstelling, zoals bepaald in artikel 5, vallen, zal het surplus voor de waarborg worden gestort op voormelde rekening van de gemeente door de bouwheer.

Onderstaande rechtspersonen of natuurlijke personen kunnen gemotiveerd vrijgesteld worden van het betalen van de waarborg:

- Bedrijven die werken op het terrein (verbouwings-, nieuwbouw-, uitbreidings-, slopingswerkzaamheden of terreinaanlegwerken) van hun bestaande bedrijf aanvragen waarvan het terrein waarop de actieve bedrijfsvoering plaatsvindt een aaneengesloten oppervlakte heeft van minstens 10 ha in gebruik én veel zwaar vrachtverkeer is inherent aan de bedrijfsactiviteit.

Bestemmingswijzigingen zonder verbouwingen en regularisatieaanvragen zonder bouwwerken zijn vrijgesteld van het betalen van een waarborg.

Artikel 6 - Betaling van de borg

De borg wordt door de bouwheer gestort voor de aanvang van de werken op een door het lokaal bestuur daartoe aangewezen rekening. De intresten zijn ten voordele van het bestuur.

Artikel 7 - Plaatsbeschrijving voor de bouwwerken

7.1 Plaatsbeschrijving

Voor de aanvang van de werken dient de toestand van het openbaar domein, palende aan het bouwperceel en in de buurt van het perceel nagekeken te worden. Hiertoe wordt een plaatsbeschrijving opgemaakt door de bouwheer of in opdracht van de bouwheer.

De plaatsbeschrijving brengt het gehele openbaar domein in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats in beeld. Minimaal wordt het openbaar domein grenzend aan de bouwkegel tot aan de overzijde van de straat in beeld gebracht.

7.2 Procedure

De plaatsbeschrijving wordt door de bouwheer ten laatste dertig dagen voor de aanvang van de werken per aangetekende zending bezorgd aan de dienst Omgeving van het gemeentebestuur van Olen.

Een medewerker van het lokaal bestuur van Olen controleert ter plaatse de plaatsbeschrijving en de toestand van het openbaar domein. Bij weigering van de plaatsbeschrijving wordt ten laatste binnen de 30 dagen na ontvangst van de plaatsbeschrijving de bouwheer hiervan per aangetekend zending in kennis gesteld, zo niet wordt de plaatsbeschrijving geacht te zijn goedgekeurd.

Indien de door de bouwheer ingediende plaatsbeschrijving geweigerd wordt, nodigt de afdeling grondgebiedszaken de bouwheer uit tot de opmaak van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt ondertekend door beide partijen.

7.3 Ontbrekende plaatsbeschrijving

Indien de bouwheer nalaat een plaatsbeschrijving op te maken voor de aanvang van de werken, wordt het openbaar domein geacht in perfecte staat van onderhoud en perfecte toestand in gebruik genomen te zijn.

Artikel 8 - Vrijgave van de borg

8.1 Na voltooiing van de bouwwerken

De waarborg moet na de voltooiing van de werken (zie artikel 1. e) door de bouwheer worden teruggevraagd.

De bouwheer verwittigt het lokaal bestuur wanneer alle werken voltooid zijn.

Een medewerker van het lokaal bestuur van Olen controleert ter plaatse de toestand van het openbaar domein. De waarborg wordt integraal vrijgegeven na de voltooiing van de werken, nadat blijkt:

- de werken zijn voltooid cf. art. 1.e).
- dat er geen bijkomende schade aan het openbaar domein wordt vastgesteld na het beëindigen van de werken of wanneer het openbaar domein door de bouwheer hersteld is volgens de richtlijnen van Technische Dienstverlening.

Het college van burgemeester en schepenen beslist uiteindelijk over de vrijgave.

8.2 Bij verval van de vergunning of melding bij de vergunningsplichtige of meldingsplichtige handelingen

De waarborg moet bij het verval van de vergunning of meldingsplichtige handelingen door de bouwheer worden teruggevraagd. Indien de werkzaamheden gedeeltelijk zijn aangevat, controleert een medewerker van het lokaal bestuur van Olen ter plaatse de toestand van het openbaar domein. De waarborg wordt integraal vrijgegeven nadat blijkt dat er geen bijkomende schade aan het openbaar domein wordt vastgesteld na het beëindigen van de werken of wanneer het openbaar domein door de bouwheer hersteld is volgens de richtlijnen van Technische Dienstverlening.

Het college van burgemeester en schepenen beslist uiteindelijk over de vrijgave.

8.3 Niet uitvoering van de vergunning / melding

De waarborg moet bij niet uitvoeren van de vergunning / melding door de bouwheer worden teruggevraagd. Indien de aanvrager of nieuwe eigenaars toch overgaan tot het uitvoeren van de werkzaamheden moet er opnieuw een borg worden gesteld alvorens men overgaat tot de werkzaamheden. Indien de werkzaamheden gedeeltelijk zijn aangevat controleert een medewerker van het lokaal bestuur van Olen ter plaatse de toestand van het openbaar domein. De waarborg wordt integraal vrijgegeven nadat blijkt dat er geen bijkomende schade aan het openbaar domein wordt vastgesteld na het beëindigen van de werken of wanneer het openbaar domein door de bouwheer hersteld is volgens de richtlijnen van Technische Dienstverlening.

Het college van burgemeester en schepenen beslist uiteindelijk over de vrijgave.

8.4 Overdracht waarborg

Ingeval de eigendom overgedragen wordt, dient de nieuwe eigenaar een nieuwe financiële waarborg te storten. Het bedrag van de waarborg is identiek aan het oorspronkelijk vastgesteld bedrag. Na ontvangst van de nieuwe waarborg wordt de waarborg van de oorspronkelijke eigenaar vrijgegeven door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 9 - Gedeeltelijke of geen vrijgave van de borg

9.1 Schade aan het openbaar domein

Indien volgend op het eerste verzoek van het college van burgemeester en schepenen om het openbaar domein te herstellen, het openbaar domein niet in een billijke periode in behoorlijke staat werd hersteld, worden de nodige herstellings- en opruimingswerken ambtshalve uitgevoerd door de diensten van het lokaal bestuur, nadat de bouwheer hiervan bij aangetekend schrijven in kennis is gesteld. De desbetreffende kosten worden afgehouden van de waarborg. Het resterende gedeelte van de waarborg wordt wel vrijgegeven. Het eventuele tekort wordt van de bouwheer gevorderd, desgevallend bij deurwaardersexploot.

De billijke periode is maximaal drie maanden. Rekening houdende met de omvang en de complexiteit van de werken en de beschikbaarheid van materiaal en geschikte werkrachten kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Dit wordt in onderling overleg tussen de bouwheer en een afvaardiging van het lokaal bestuur van Olen bepaald. Dit wordt op papier bevestigd. Bij discussie zal het college van burgemeester en schepenen op gemotiveerde wijze bepalen welke periode als billijk wordt beschouwd.

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 het lokaal bestuur dit ambtshalve doen indien nodig.

De aanvrager krijgt een afrekening van de gemaakte kosten.

9.2 Niet teruggevraagde waarborgsommen

De waarborgsom moet ten laatste 5 jaar na het storten ervan worden teruggevraagd. Niet teruggevraagde waarborgsommen worden in het begin van het kalenderjaar, volgend op de uiterste datum van terugvragen, afgesloten. De waarborg kan, op verzoek van de dienst Omgeving, desgevallend langer behouden blijven.

Bij het afsluiten van de waarborg wordt eventuele schade aan het openbaar domein ambtshalve door het lokaal bestuur hersteld. De desbetreffende kosten worden afgehouden van de waarborg. Het eventuele tekort wordt van de bouwheer gevorderd, desgevallend bij deurwaardersexploot. Het resterende gedeelte van de waarborg wordt overgeboekt naar de gemeentelijke inkomsten.

Eén jaar voor het verstrijken van de 5-jarige termijn zal de gemeentelijke administratie de stellers van de waarborgen die nog niet zijn teruggevorderd hiervan in kennis stellen.

De waarborgen zijn echter definitief verworven door de gemeente indien de 5 jaren na het stellen van de waarborgen verstreken zijn en deze niet zijn teruggevorderd, zelfs indien de verwittiging door de gemeentelijke administratie om een of andere reden niet zou gebeurd zijn.

Artikel 10 - Verantwoordelijkheid bij beschadiging

Voor alle nadelige gevolgen veroorzaakt door de beschadiging van het openbaar domein en door het storten van afbraak en/of afvalmaterialen, blijft de bouwheer vanaf de aanvang der werken tot de volledige herstelling van de schade of de volledige opruiming, uitsluitend en volledig verantwoordelijk.

Artikel 11 - Interpretatieproblemen

Interpretatieproblemen zullen beslecht worden door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 12. Uitvoering reglement

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

Art. 13. Bekendmaking

Dit reglement wordt afgekondigd en bekendgemaakt conform gewijzigde toezichtsregeling.