

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van donderdag 18 december 2025

Aanwezig

Glenn Lambert, voorzitter

Luc Vannieuwenhuyze, burgemeester

Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdru, Marie De Cloet, Klaas Carrette, schepenen

Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilt, Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Hedwig Verdoodt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Joris Vande Vyvere, Jean-Marie Gunst, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Bernard De Marez, Lieven Vaneeckhoute, Koen Desmet, Filip Naert, Stijn Dermul, Isabelle Van de Cappelle, gemeenteraadsleden

Hendrik Vandenbruwane, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Pieterjan Delbaere, gemeenteraadslid

GR/2025/329 - Waarborgreglement in het kader van omgevingsvergunningen - Vaststellen.

Bevoegdheid

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 2, artikel 40§3 en artikel 41.

Juridische grond

De omzendbrief KB/ABB/2019/2 van 15.02.2019 betreffende de gemeentefiscaliteit.

Het decreet van 22.12.2017 over het lokaal bestuur in het bijzonder artikel 369 over de reglementen in geval van vrijwillige samenvoeging van gemeenten.

Het decreet van 25 mei 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder artikel 75 en 77.

Verwijzingsdocumenten

20251218_GR_Reglement waarborgen ikv omgevingsvergunningen.pdf

Feiten, context en argumentatie

Het waarborgreglement in het kader van omgevingsvergunningen vormt enerzijds een kader voor het behandelen van beschadigingen van het openbaar domein naar aanleiding van uitvoeren van een omgevingsvergunning. Anderzijds vormen waarborgen een stimulans om stedenbouwkundige voorwaarden en/of lasten in natura effectief uit te voeren.

Dit reglement bepaalt wie de waarborg moet betalen, waarop ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier ze wordt geïnd.

Dit reglement is van toepassing op omgevingsvergunningen die goedgekeurd worden na de datum van inwerkingtreding van dit reglement.

De stad kan een waarborg vragen voor:

- Stedenbouwkundige handelingen die grenzen aan het openbaar domein en/of die schade kunnen toebrengen aan het openbaar domein;
- Aanplantingen i.k.v. landschappelijke integratie van bedrijfsgebouwen

- Reliëfwijzigingen in agrarisch gebied i.k.v. bodembeheer
- Lasten in natura die worden gesteld naar aanleiding van art. 75 paragraaf 1, 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet

Het waarborgreglement i.k.v. omgevingsvergunningen treedt in werking op 01.01.2026 en blijft van kracht zolang het niet wordt ingetrokken of vervangen.

Stemming

Met 18 stemmen voor (Glenn Lambert, Luc Vannieuwenhuyze, Pascale Baert, Birger De Coninck, Lieve Germonprez, Vincent Byttebier, Grietje Goossens, Didier Van Nieuwenhuyse, Bert Verdru, Marie De Cloet, Klaas Carrette, Simon Bekaert, Nele Callens-Gelaude, Hedwig Verdoodt, Joris Vande Vyvere, Mouna Belkadi, Rik Stevens, Stijn Dermul), 12 stemmen tegen (Danny Bossuyt, Veerle Vervaeke, Dirk Verwilt, Katrien Seys, Benedikt Van Staen, Kristof Vande Walle, Jean-Marie Gunst, Bernard De Marez, Lieven Vaneeckhoute, Koen Desmet, Filip Naert, Isabelle Van de Cappelle)

Besluit

De gemeenteraad beslist:

Artikel 1

Het waarborgreglement i.k.v. omgevingsvergunningen wordt als volgt vastgesteld:

DOEL VAN HET REGLEMENT

Artikel 1

Dit reglement beschrijft de waarborgen die in kader van een omgevingsvergunning kunnen worden opgelegd. Dit reglement vormt enerzijds een kader voor het behandelen van beschadigingen van het openbaar domein naar aanleiding van uitvoeren van een omgevingsvergunning. Anderzijds vormen waarborgen een stimulans om stedenbouwkundige voorwaarden en/of lasten in natura effectief uit te voeren.

Dit reglement bepaalt wie de waarborg moet betalen, waarop ze van toepassing is, hoe het bedrag berekend wordt, en op welke manier ze wordt geïnd.

TOEPASSINGSGEBIED

Artikel 2

Dit reglement is van toepassing op omgevingsvergunningen die goedgekeurd worden na de datum van inwerkingtreding van dit reglement.

De stad kan een waarborg vragen voor:

- *Stedenbouwkundige handelingen die grenzen aan het openbaar domein en/of die schade kunnen toebrengen aan het openbaar domein;*
- *Aanplantingen i.k.v. landschappelijke integratie van bedrijfsgebouwen*
- *Reliëfwijzigingen in agrarisch gebied i.k.v. bodembeheer*
- *Lasten in natura die worden gesteld naar aanleiding van art. 75 paragraaf 1, 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet*

DEFINITIES

Artikel 3

In dit reglement betekent:

- *Waarborg = geldsom te betalen voor aanvang van bepaalde werken.*
- *Openbaar domein = onder meer de openbare weg, fiets- of voetpaden en aanhorigheden (boordsteen, goten, riooldeksels, ...), bermen, groenstroken en beplantingen, riolering, nutsvoorzieningen, baangrachten, openbare verlichting, straatmeubilair, signalisatie...*
- *Bouwheer = private of rechtspersoon die de omgevingsvergunning aanvraagt of de melding indient.*

- Vergunnings- of meldingsplichtige werken = werken waarvoor in het kader van het Vlaamse omgevingsrecht een vergunning of melding is opgelegd.
- Plaatsbeschrijving = een document waarin de staat van het openbaar domein wordt weergegeven aan de hand van duidelijke en gedetailleerde kleurenfoto's, al dan niet vergezeld van een verduidelijkende beschrijving. Datum van opmaak van dit document moet uitdrukkelijk vermeld worden.
- Last in natura = de niet-financiële lasten verbonden aan een omgevingsvergunning, zoals beschreven in artikel 77 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Groenbuffer = een voornamelijk lineair op te vatten zone met groenvoorzieningen, functioneel bedoeld als visuele afscherming en landschappelijke inkleding. Een groenbuffer is minimaal 5m breed en bestaat uit een combinatie van inheemse hoogstambomen en inheemse struiken.
- Hoogstam = een boom die intrinsiek het potentieel heeft en bij aanplant ook zo voorzien is om uit te groeien tot een hoogte van meer dan twee meter.

DE BORGPLICHTIGE

Artikel 4

De borgplichtige is de bouwheer

BEREKENINGSGRONDSLAG

Artikel 5 - Openbaar domein

§1. Voor vergunningsplichtige en meldingsplichtige handelingen die grenzen aan het openbaar domein en/of die schade kunnen toebrengen aan het openbaar domein, worden bij het afleveren van de vergunning een waarborg opgelegd ter vrijwaring van het openbaar domein. Deze borg wordt niet opgelegd als last bij een omgevingsvergunning, maar vindt zijn oorsprong in dit reglement.

Vergunningsplichtige of meldingsplichtige handeling	Waarborg
Voor het bouwen, uitbreiden of slopen van een woningbijgebouw.	250 euro
Voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden of slopen van een ééngezinswoning en/of omgevingsaanleg bij een ééngezinswoning.	500 euro/ééngezinswoning
Voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden of slopen van een meergezinswoning en/of omgevingsaanleg bij een meergezinswoning.	250 euro/eenheid in het gebouw
Voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden of slopen van een gebouw waarbij wonen geen hoofdfunctie is en/of omgevingsaanleg bij een dergelijk gebouw.	1.500 euro

§2. Deze waarborgen worden gestort in de gemeentekas.

Artikel 6 - Aanplantingen i.k.v. landschappelijke integratie bedrijfsgebouwen

§1. Voor (landbouw)bedrijfsgebouwen of constructies (nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding of regularisatie) waarbij vanuit landschappelijk oogpunt een landschappelijke integratie wordt opgelegd als vergunningsvoorwaarde. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen als last in natura en hierbij worden de volgende tarieven gehanteerd:

Groenelement	Tarief
Groenbuffer (min. 5m breed)	5 € / m ²
Hoogstammige boom	100 € / boom ongeacht de plantmaat

Haag, heg, losse heg of houtkant	10 €/ lm
----------------------------------	----------

Hierbij geldt een maximum van 10.000 euro.

§2. Deze waarborgen worden gestort in de gemeentekas.

Artikel 7 – Reliëfwijzigingen in agrarisch gebied i.k.v. bodembeheer

§1. Voor belangrijke reliëfwijzigingen in agrarisch gebied i.k.v. bodembeheer, die een mogelijke negatieve impact hebben op de waterhuishouding in de omgeving bij niet correcte uitvoering, wordt als stedenbouwkundige voorwaarde een controlemeting opgelegd. In verhouding tot het grondverzet worden hierbij volgende waarborgen gehanteerd:

Volume aan grondverzet	Tarief
van 500 m ³ tot en met 1.500 m ³	2.500 €
van 1.501 m ³ tot en met 3.000 m ³	5.000 €
groter dan 3.000 m ³	10.000 €

Het uitvoeren van de reliëfwijziging is gebonden aan een bijzondere voorwaarde die stelt dat binnen een termijn van 60 dagen na voltooiing van de werken een verklaring van een beëdigd landmeter moet worden bezorgd aan de dienst ruimte van stad Tiel, met attestering dat de uitgevoerde ophoging volledig strookt met de vergunde terreinprofielen en de staving hiervan via verschillende referentiepunten.

Het uitvoeren van de reliëfwijziging is daarnaast gebonden aan een termijn die wordt opgenomen in het aanvraagdossier en wordt vastgelegd als bijzondere voorwaarde in de omgevingsvergunning.

§2. Deze waarborgen worden gestort in de gemeentekas.

Artikel 8 – Lasten in natura

§1. Specifiek voor verplichte lasten overeenkomstig art. 75 paragraaf 1, 4°, van het decreet betreffende de omgevingsvergunning kunnen volgende lasten in natura en bijhorende waarborgen worden gehanteerd:

Last in natura	Kostprijs (Excl. BTW)	Opmerking
boom plantmaat 10/12 (max. 1/100 m ²)	250,00 €	Max. 1 boom per 100 m ²
boom plantmaat 12/14 (max. 1/100 m ²)	500,00 €	Max. 1 boom per 100 m ²
boom plantmaat 14/16 (max. 1/100 m ²)	750,00 €	Max. 1 boom per 100 m ²
Aanplant (gemengde) haag	50,00 €	Inheems plantgoed
Aanleg of openleggen gracht	185 €/ lm	
Aanleg waterbuffer	40 €/ m ³	
Verwijderen overtollige verharding	10 €/ m ²	
Verwijderen overtollige bebouwing	30 €/ m ³	

§2. Deze waarborgen worden gestort in de gemeentekas behoudens de waarborgen voortvloeiend uit lasten in natura volgens het Omgevingsvergunningsdecreet, artikel 77.

BIJKOMENDE VOORWAARDEN – SCHADE AAN OPENBAAR DOMEIN

Artikel 9 - Plaatsbeschrijving

Elke bouwheer is ertoe gehouden het openbaar domein voor en in de buurt van zijn bouwperceel, in dezelfde staat achter te laten na het voltooiën van de werken als voor het begin van de werken.

Voor aanvang van de werken, bezorgt de bouwheer een plaatsbeschrijving via het daartoe voorziene digitaal formulier om de staat van het openbaar domein ontegensprekelijk te kunnen vaststellen.

Artikel 10 - Controle van de staat van het openbaar domein

Voor zover het einde der werken werd gemeld via het omgevingsloket, zal de gemeente binnen een termijn van drie maanden na de aanvraag tot vrijgave van de waarborg een controle uitvoeren van de locatie van de uitgevoerde werken.

Deze controle gebeurt op basis van de al dan niet op voorhand aangeleverde plaatsbeschrijving. Bij afwezigheid van dergelijke plaatsbeschrijving, wordt het openbaar domein bij aanvang van de werken geacht in perfecte staat geweest te zijn en kan de gemeente bijgevolg de vastgestelde schade aan het openbaar domein oorzakelijk relateren aan de uitgevoerde werken.

Zolang er door de bouwheer in het omgevingsloket geen einde der werken werd gemeld, kan de gemeente schade aan het openbaar domein vaststellen na het afleveren van de laatste omgevingsvergunning, zonder dat hier een termijn op staat.

Artikel 11 - Vaststelling van schade en herstelling

Bij vaststelling van schade wordt een proces-verbaal opgemaakt. De gemeente bezorgt de bouwheer tegelijkertijd met dit proces-verbaal een raming van de herstelkosten, berekend op basis van het retributiereglement.

De bouwheer is ertoe gehouden de schade aan het openbaar domein te herstellen binnen de 45 dagen, volgend op de aanmaning daartoe door de gemeente. De vaststelling van het volledige en afdoende herstel gebeurt door de gemeente binnen de vijftien werkdagen nadat de bouwheer aan deze dienst het herstel of het beëindigen van de werkzaamheden heeft gemeld.

Indien binnen de 45 dagen, volgend op de aanmaning daartoe door de gemeente de schade aan het openbaar domein niet is hersteld door de bouwheer, of indien de bouwheer daar uitdrukkelijk voor kiest, worden de herstellingen uitgevoerd door het gemeentebestuur of door een door het gemeentebestuur aangestelde aannemer. Deze uitvoering gebeurt op kosten van de bouwheer, waarbij de herstelkosten berekend worden op basis van het gemeentelijk retributiereglement en na afhouding van de waarborg.

Artikel 12 - Hoogdringende werken in kader van openbare veiligheid

Bij herstellingen of opruimingswerken die door het gemeentebestuur in het kader van verdere schade en de openbare veiligheid als hoogdringend en noodzakelijk worden beschouwd, kan het bestuur onmiddellijk ambtshalve overgaan tot het uitvoeren hiervan, op kosten van de bouwheer en berekend op basis van het gemeentelijk retributiereglement en na afhouding van de waarborg. Voor zover de omstandigheden dit toelaten, zal de bouwheer hiervan op voorhand in kennis worden gesteld. Als dit niet mogelijk is, zullen de kennisgeving en de factuur van de herstellingswerken hem zo spoedig mogelijk na de beëindiging van deze werken worden bezorgd.

Artikel 13 - Invordering van de waarborg

Bij gebrek aan betaling in der minne zal de invordering geschieden, overeenkomstig de bepalingen van artikel 177 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017. De waarborg wordt dan door de gemeente ingehouden en afgetrokken van de totale factuur.

WIJZE VAN INNING EN BETALING

Artikel 14

De waarborgen worden gestort in de gemeentekas, behoudens de waarborgen voortvloeiend uit lasten in natura volgens het Omgevingsvergunningsdecreet, artikel 77 welke worden gestort via de digitale applicatie e-DEPO met vermelding van het omgevingsvergunningsnummer en verwijzing naar het waarborgreglement.

VRIJGAVE VAN DE WAARBORG EN VERJARING

Artikel 15 - Vrijgave waarborg openbaar domein

De waarborg kan teruggevraagd worden na de volledige uitvoering van de vergunde werken én na melding van het einde der werken via het omgevingsloket. Dit gebeurt via het daartoe bestemde digitaal formulier via de gemeentelijke website. Niet-digitale vraag voor vrijgave kan enkel fysiek aan de themabalie Omgevingsloket in het stadhuis. De aanvraag moet vergezeld worden van een plaatsbeschrijving van de uitgevoerde werken.

De vrijgave gebeurt op basis van de vaststelling door de gemeentelijke diensten van de correcte en kwalitatieve uitvoering. Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing over de vrijgave van de waarborg binnen de 90 dagen na deze vaststelling. Bij vrijgave van de waarborg kunnen geen intresten worden gevorderd.

Artikel 16 – Vrijgave waarborg aanplantingen i.k.v. landschappelijke integratie bedrijfsgebouwen
Specifiek voor aanplanting van groenbuffers en hoogstammen kan het bestuur 50% van de waarborg vrijgeven na de effectieve aanplanting en de controle op de goede uitvoering door de diensten van de gemeente, op aanvraag van de vergunninghouder. De resterende waarborg komt pas vrij twee jaar nadat de eerste aanvraag tot vrijgave van deze waarborg gebeurd is, en wanneer na controle blijkt dat de vergunninghouder zorgvuldig de (her)aanplant uitvoerde.

Bij vrijgave van de waarborg kunnen geen intresten worden gevorderd.

Artikel 17 – Vrijgave waarborg i.k.v. reliëfwijziging

Uiterlijk 60 dagen na het verstrijken van de uitvoeringstermijn zoals die werd vastgelegd in de bijzondere voorwaarde van de omgevingsvergunning, dient de dienst Ruimte van stad Tielt, in het bezit te zijn van het attest van een beëdigd landmeter en de nodige referentiepunten.

De vrijgave van de waarborgsom gebeurt in zijn geheel, na vaststelling dat de referentiepunten in overeenstemming zijn met de aanvraag en de werken werden uitgevoerd binnen de vastgelegde termijn. De controle zal gebeuren door de dienst Ruimte van stad Tielt. De stad neemt een beslissing uiterlijk 3 maanden na de aanvraag tot vrijgave. Een vervroegde terugbetaling van de waarborg is niet mogelijk.

Bij vrijgave van de waarborg kunnen geen intresten worden gevorderd.

Artikel 18 – Vrijgave waarborg i.k.v. lasten in natura

De waarborg kan teruggevraagd worden na de volledige uitvoering van de last in natura volgens de bepalingen in de vergunning en dit binnen de vervaltermijn van de vergunning én na melding van het einde der werken via het omgevingsloket.

Dit gebeurt via het daartoe bestemde digitaal formulier via de gemeentelijke website. Niet-digitale vraag voor vrijgave kan enkel fysiek aan de themabalie Omgevingsloket in het stadhuis. De aanvraag moet vergezeld worden van de nodige bewijsstukken zoals foto's.

De vrijgave gebeurt op basis van de vaststelling door de gemeentelijke diensten van de correcte en kwalitatieve uitvoering. Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing over de vrijgave van de waarborg binnen de 90 dagen na deze vaststelling.

Bij vrijgave van de waarborg kunnen geen intresten worden gevorderd.

Artikel 19: Verjaring van de waarborg

De waarborg die zes jaar na afgifte van de omgevingsvergunning in laatste aanleg nog niet werd opgevraagd, wordt beschouwd als definitief verworven door de gemeente. Deze termijn kan verlengd worden naar aanleiding van de toepassing van artikel 17 tem 20.

De openstaande waarborgen van stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen goedgekeurd voor 1 januari 2020 worden als verworven beschouwd door de gemeente vanaf drie maand na de inwerkingtreding van onderhavig reglement.

Het verjaren van een openstaande waarborg zoals beschreven in lid één en twee, doet geen afbreuk aan het naleven van de opgelegde vergunningsvoorwaarden.

Artikel 20: Overdracht van eigendom/vergunning

Ingeval de volle en volledige eigendom overgedragen wordt voor of tijdens het uitvoeren van de bouwwerken, dient de nieuwe eigenaar een nieuwe financiële waarborg te storten, die identiek is aan het oorspronkelijk vastgesteld bedrag. De waarborg van de oorspronkelijke eigenaar wordt pas vrijgegeven door het college van burgemeester en schepenen van zodra deze nieuwe waarborg betaald is.

Artikel 21: Niet-naleving en verval van de vergunning

§1. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de gemeente verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§2. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.

Artikel 22: Niet uitvoering van 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.

INWERKINGTREDING

Artikel 23

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026

BEKENDMAKING

Artikel 24

Dit reglement wordt bekendgemaakt via de website van de stad.

Artikel 2

Dit reglement treedt in werking op 01.01.2026.

Artikel 3

Dit besluit zal worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 286 en artikel 287 van het decreet over het lokaal bestuur van 22.12.2017.

Namens de raad,

algemeen directeur,
Hendrik Vandenbruwane

voorzitter
Glenn Lambert

Voor éénsluitend afschrift,

algemeen directeur
Hendrik Vandenbruwane

burgemeester
Luc Vannieuwenhuyze