

Dossiernummer intern: OMV_2025032492_052
Aanvraagnr.: 202552
Omgevingsnummer: OMV_2025032492

BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VOOR DE AANVRAAG VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Jef Frederickx namens SF - CONSTRUCT NV met als contactadres Industrieterrein 1 25 bus A te 3290 Diest, ontvangen. De aanvraag werd ontvangen op 26 maart 2025. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 juni 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Frans Mombaersstraat 7 en 7A, 3071 Erps-Kwerps en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 186 W.

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie van reliëfwijzigingen, constructies in de tuinzones en het uitbreiden van de woning.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Advies omgevingsambtenaar

Beknorte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst het bekomen van een omgevingsvergunning voor de regularisatie van reliëfwijzigingen, constructies in de tuinzones en het uitbreiden van de woning.

Planologische situering

Het perceel is gelegen in woongebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977.

Het plangebied is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen in een niet-vervallen verkaveling.

Wetgeving, regelgeving en richtlijnen

Vlaamse codex ruimtelijke ordening & uitvoeringsbesluiten

Volgens artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gewijzigd door latere decreten, is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. De ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten worden gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden, er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Verordeningen

De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing afval en hemelwater d.d. 10/02/2023.

Provinciale verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater d.d. 26/09/2023;

Gemeentelijk reglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering bij bestaande woningen en het collectief plaatsen en beheren van individuele waterzuiveringsinstallaties;
Handhavingsreglement d.d. 07-09-2009 betreffende de afkoppeling van regen- en afvalwater, berging en buffering;

Regelgeving Archeologie nota

Conform artikel 5.4.1. tot 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 is de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning verplicht om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag. Deze nota is het resultaat van een archeologisch vooronderzoek, waarvoor een erkend archeoloog moet worden aangesteld die een archeologisch vooronderzoek uitvoert en de archeologienota opmaakt. Die wordt dan ter bekrachtiging ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed of, indien van toepassing, de erkende onroerend erfgoedgemeente.

Overige richtlijnen en omzendbrieven

Omgevingsanalyse van de gemeente Kortenbergh: visie en ontwerpend onderzoek naar plaats specifieke opdrachten en generiek beleid.

Monumentenplan gemeente Kortenbergh: dit plan bevat een inventarisatie en waardebeoordeling van het bouwkundig erfgoed van de gemeente en kadert in het streven om waardevol erfgoed te vrijwaren. De ruimtelijke ordening houdt rekening met de waardevolle karakteristieken van het architectuurhistorisch erfgoed dat bepalend is voor het beeld en de identiteit van de gemeente.

De visienota kernversterking die als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 12 september 2022 en waar de bestendige deputatie formeel kennis heeft genomen op 27 oktober 2022.

Procedure

Volgens art. 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, dient deze aanvraag behandeld te worden volgens een gewone procedure en dient er geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

M.e.r.-screening

Het onderwerp van de aanvraag komt niet voor op de lijst van de bijlage I, II en III van het Project-MER besluit.

Er moet geen project m.e.r. (screening) opgesteld worden.

Historiek

Op 23 maart 1994 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het oprichten van een woning (B.EK/94/12).

Op 12 mei 1999 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het plaatsen van een omheining (B.EK/99/38).

Op 11 mei 2022 verleende het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning voor het slopen van de woning (OMV_2022046306_087).

Op 14 september 2022 verleende het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning voor de oprichting van twee woningen (OMV_2022094833_169).

Op 22 januari 2025 werd een proces-verbaal van bouw misdrijf opgemaakt na vaststelling van bouw misdrijven (plaatsen van constructies, uitvoeren van opmerkelijke reliëfwijzigingen en het uitbreiden van de woning met een kelder (HH25.003)).

Beschrijving van bouwplaats, omgeving en het project

Het projectgebied is gelegen in het oostelijk deel van deelgemeente Erps-Kwerps aan de Frans Mombaersstraat. Nabij het doelgebied ligt de sociale woonwijk Weesbeekdal, een wijk die getypeerd wordt door aaneengekoppelde, kleinschalige woningen met uniform karakter langsheen kleinere verweven straatgedeeltes die het binnengebied doorkruisen. Aan het oostelijke deel bevinden zich enerzijds de nabijgelegen Peperstraat met aangesloten rijwoningen en anderzijds de Kammestraat die in de directe omgeving getypeerd wordt door ééngezinswoningen in open verband. Uit het voorgaande blijkt een pluriform karakter van de omgeving in de nabij buurt met een grote diversiteit aan residentiële woningen in gesloten, halfopen en open verband. Het grote woonblok dat begrensd wordt door de Frans Mombaersstraat en de Kammestraat enerzijds en de Heuve en het Dorpsplein anderzijds wordt gekenmerkt door een relatief dichte bebouwing. Op verscheidene plaatsen wordt dit bouwblok ingesneden door woonontwikkelingen zoals het Villershof, het Walravenshof, Weesbeekdal en aftakkingen van de Kammestraat.

Het projectgebied is gelegen op fietsafstand van de dichtstbijzijnde treinstations: anderhalve kilometer afstand van het station van Kortenberg en drie kilometer afstand van het station van Erps-Kwerps. Langs de Frans Mombaersstraat ligt de dichtstbijzijnde bushalte op een honderdtal meter afstand. Op een afstand van een halve kilometer is de dichtstbijzijnde supermarkt gelegen, binnen een afstand van ongeveer één kilometer bevinden zich 2 basisscholen. Op tweeënhalve kilometer afstand ligt het handelscentrum van hoofdgemeente Kortenberg.

De doelwoningen werden recent opgericht in navolging van een omgevingsvergunning die werd verleend op 14 september 2022. Bij beide woningen werden bouwmisdriven vastgesteld (PV in bijlage). De huidige aanvraag kadert in een regularisatie van een aantal van de vastgestelde misdrijven:

1. Constructies en reliëf in zijtuinen (*motivatie uit het aanvraagdossier in cursief*)

- *Gezien de aanzetdiepte van de funderingsplaat, heeft de kruipkelder een vrije hoogte van 1m62. Het is niet veilig om een kruipkelder met zo'n diepte toegankelijk te maken d.m.v. een luik via de woning zelf. Daarom werd er gekozen om de toegang langs de buitenzijde van de woning te voorzien d.m.v. een opening in de funderingsmuur. Om dit te realiseren werd een beperkte bijkomende verharding met bijhorende keermuren voorzien. De verharding wordt nog aangepast en voorzien van een bijkomende lijngoot. Bovengrondse infiltratie is hier niet mogelijk, tenzij middels een pompsysteem, doch dit is financieel en technisch moeilijk uitvoerbaar.*
- *De oppervlakte van de bijkomende verharding zal conform de verordening hemelwater gecompenseerd worden door het voorzien van een bijkomende infiltratiecapaciteit. Hiervoor verwijzen we naar het onderdeel 'Hemel- en oppervlaktewater' in het omgevingsloket en de bijgevoegde motivatie.*
- *Het reliëf wordt aangepast opdat het beter zou aansluiten bij het vergunde reliëf van de aanpalende burenen. In gevolge de verleende omgevingsvergunning was er namelijk een te groot verschil ter hoogte van de perceelgrenzen. Desondanks wordt het afhellend verloop van de tuinzones (ter hoogte van carport) behouden zoals dit reeds vergund was in de omgevingsvergunning OMV_2022094833.*
- *De verharding in de zijtuinen zal nog bijkomend uitgebreid worden in het verlengde van de opritten en onder de zone 'carport' volgens de vergunde plannen. Dit in waterdoorlatende verharding.*

2. Reliëf in de achtertuinzone (*motivatie uit het aanvraagdossier in cursief*)

Het reliëf van de tuinzone werd opgehoogd in functie van de plaatselijke gesteldheid. Het pijl van de woning inclusief de vloerplaat werd conform de verleende omgevingsvergunning uitgevoerd maar de tuinzone werd in functie van de plaatselijke gesteldheid, een bijzonder golvend reliëf en grote verschillen met de aanpalende percelen en openbare wegen, hoger uitgevoerd. De plaatselijke ophoging is dan wel beperkt hoger dan het niveau van het links aanpalende perceel en van de tuinzone achter de woningen 7-7a. maar ligt op niveau van de aanpalende wegenis en ca. 0,40m lager dan het niveau van het aangelegde terras.' Het terras werd zoveel als mogelijk in aansluiting op de vloerplaat van de woning en de aanpalende straat aangelegd. Hierdoor ligt hier het afgewerkt peil van de terrassen niet op -1,26m, maar op -0,94m t.o.v. de nulpassen. De bouwheer wenst hiervoor een regularisatie aan te vragen en beroept zich hiervoor op onderstaande motivatie:

- *Het reliëf van de tuinzone werd opgehoogd en ligt hoger dan de tuinzone van het links aanpalende perceel: De tuinzone werd inderdaad opgehoogd, maar dit net om aan te kunnen sluiten op de tuin van de buur links (huisnummer 5 en aan de wegenis). We verwijzen hiervoor*

- naar onderstaande foto's. De bouwheer heeft hiervoor gekozen om zo keerelementen te vermijden op de grens die nodig zouden zijn om de hogere tuin van de burens op te vangen.
- De tuinzone ligt opmerkelijk hoger dan de tuinzone van het achterliggende perceel: Dit is een gevolg van het volgen van het profiel van de tuin van de woning links en het vermijden van te grote niveauverschillen met de openbare weg (huisnummer 5).
 - De tuinzone is volledig vlak en ligt ca. 0,40m lager dan het niveau van het aangelegde terras: Dit is een gevolg van het volgen van het profiel van de tuin van de woning links (huisnummer 5). Hierdoor is het hoogteverschil tussen de woning en het terras + het hoogteverschil tussen het terras en de tuin kleiner.
 - De keuze voor het aansluiten op het profiel van de buur links en dan niet meer af te hellen naar rechts, heeft als doel om in de zeer kleine tuin, toch een vlak stukje gazon te kunnen bekomen. De tuinen zijn zeer klein en bieden voor de rest geen mogelijkheid voor het aanbieden van een kleine speelzone (denk aan plaats om te voetballen of plaats om een klein zwembadje te voorzien in de zomer). Er wordt ook voor deze verhoging geopteerd om zodoende te vermijden dat het hemelwater rechtsreeks zou aflopen naar de achterbuur, hetgeen het geval zou geweest zijn volgens het oorspronkelijk en het eerder vergunde reliëf. Door het perceel wat af te vlakken en plaatselijk te verhogen is er meer nuttige oppervlakte voor natuurlijke infiltratie (zonder dat het water sneller afloopt en mogelijk de tuinzone van de achterbuur bereikt). Bijkomend, indien dit nodig zou geacht worden, stelt de aanvrager voor om ter hoogte van de perceelgrens een drainagesysteem te voorzien opdat het hemelwater in elk geval op eigen terrein wordt opgevangen. Dit zorgt ervoor dat er zeker geen overlast wordt gecreëerd bij de achterbuur (lot 5 van de achterliggende verkaveling). De ophoging van de tuin achteraan met haag zorgt er ook voor dat er meer privacy en minder inkijk wordt gegarandeerd naar de achterbuur (lot 5 van de verkaveling).
 - Bijkomend dient opgemerkt te worden dat indien er nu zou beslist worden om de tuin in helling te voorzien volgens het vergunde profiel, de reeds uitgevoerde fundering niet meer op vorstvrije diepte komt te liggen. We vragen om met dit technisch aspect eveneens rekening te houden.

3. Kruipkelders (motivatie uit het aanvraagdossier in cursief)

Bij opmaak van de tekeningen van de omgevingsvergunning OMV_2022094833 werd uitgegaan van een funderingsplaat in combinatie met een klassieke strookfundering. Bij de opmaak van de stabiliteitsstudie is echter gebleken dat het noodzakelijk was om een kruipkelder toe te passen met een stijve funderingsplaat om de stabiliteit van de woning te garanderen. Gezien de grote hoogteverschillen op het perceel en de noodzaak om de fundering aan te zetten op vorstvrije diepte, ligt de funderingsplaat aanzienlijk lager dan de nulpas van de woning. We voegen de stabiliteitsstudie ter illustratie toe aan de aanvraag. Dergelijke gebruikelijke onderkeldering valt buiten de definitie van een "bouwwolume" zoals opgenomen in artikel 4.1.1, 2° VCRO: (eigen aanduiding)

"Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld."

De parlementaire voorbereiding bij artikel 4.1.1, 2° VCRO verduidelijkt dat het bouwwolume "buitenmaats" ('bruto') moet worden gemeten (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, stuk 2011, nr. 1, 85).

Zodoende is het zo dat kelders die onder het maaiveld zijn gelegen niet moeten worden meegerekend tot het "bouwwolume", mits deze geen woonfunctie voorzien. Dit alles is dan ook aanvaardbaar. Te meer heeft dit ondergronds volume ook geen impact op de hemelwaterhuishouding zoals infra nog verduidelijkt. Ondanks het feit dat de onderkeldering niet voorziet in bijkomende verharding (want volledig onder reeds vergunde woning), wordt alsnog voorzien in bijkomende infiltratie.

Van een uitbreiding van de woning of het woonvolume is dus absoluut geen sprake. Het voorzien van de ondergrondse ruimte gebeurde om stabiliteitstechnische redenen. Om deze ruimte evenwel niet te 'verliezen', dan wel om onderhoud mogelijk te maken werd voorzien in een toegang langs buiten. Het inrichten van de ruimte als leefruimte wordt alleszins onmogelijk gemaakt door te vermijden dat er rechtstreekse toegang is vanuit de woning. In de kruipkelders worden gebruikelijke installaties voorzien, zoals leidingen en buizen,... Er moet bovendien op gewezen worden dat de percelen voorheen tevens bebouwd waren en zich onder de woning(en) ook kelders bevonden. Dit is trouwens de reden waarom de stabiliteitstechnische ingreep noodzakelijk was die geleid heeft tot het feitelijk ontstaan van de kruipkelders. De aanvullende ingrepen zullen niet leiden tot hinder voor omwonenden noch wat inkijk of waterhuishouding betreft.

De aanvrager wenst een afwijking te bekomen voor toepassing van een ondergrondse infiltratie i.p.v. een verplichte bovengronds infiltratiemogelijkheid ingevolge het verloop van het reliëf waarbij de aanvrager stelt

dat het niet wenselijk is om een pompsysteem te voorzien om regenwater op te pompen naar een bovengronds infiltratiesysteem en er te weinig tuinzone overblijft als een wadi wordt voorzien. Eerder in de nota stelt de aanvrager dat er wel een pompput wordt voorzien: *"Het regenwater dat op de helling en het bordes komt, wordt via een lijngoot opgevangen. Aangezien deze goot op het laagste punt ligt, kan het regenwater niet gravitair naar een bovengronds infiltratiebekken worden afgevoerd. Daarom wordt een pompput voorzien met een afvoer naar een ondergrondse infiltratieput. (p.1/2 motivatie afwijking infiltratie)"*

Per woning is er een individuele warmtepomp voorzien waarvoor een IIOA klasse 3, 16.3.2°a) voor 10,00kW wordt gemeld.

Toetsing aan de regelgeving en de ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. § 2 VCRO)

Planologische context

Woongebieden zijn bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt specifieke verplichtingen op die bekendstaan als de *watertoets*. Deze toets houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen van ruimtegebruik ten koste van watersystemen geëvalueerd moeten worden. Aangezien het perceel zich niet in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied bevindt, zijn er geen bijkomende vereisten inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen rond de inname van komberging van toepassing. Echter is door de bouw van een ruime kruipkelder onder het volledige hoofdvolume van de woningen een significante impact op de natuurlijke waterhuishouding van het perceel tot stand gekomen. Door de ligging op een klein en aflopend terrein is de bovengrond al grotendeels verhard, waardoor er nauwelijks nog open ruimte overblijft waar regenwater kan infiltreren of gebufferd worden, zoals ook door de aanvrager aangehaald wordt als motivatie om ondergronds te mogen infiltreren. De kelderstructuur neemt bijkomend de ondergrondse ruimte in die net essentieel is voor de infiltratie, tijdelijke opslag en vertraagde afvoer van hemelwater. Hierdoor wordt de natuurlijke verbinding tussen het perceel en het watersysteem volledig onderbroken. Dit leidt tot een verhoogde afvloeiing naar omliggende percelen en het openbaar domein, terwijl de kelderconstructie zelf als een ondergrondse barrière fungeert die de natuurlijke grondwaterstromen verstoort. Door de combinatie van maximale verharding aan de oppervlakte en de kelderconstructie in de ondergrond, vervult het perceel zijn natuurlijke rol binnen het lokale watersysteem niet langer, wat kan leiden tot wateroverlast, zowel lokaal als in de bredere omgeving. Een verwijzing naar de vroegere aanwezigheid van een kelder op het perceel is niet relevant. De afbraak van de vorige woning biedt juist de kans om de plaatselijke situatie op vlak van waterhuishouding te verbeteren. Aangezien de kruipkelder als ongewenst wordt beschouwd, geldt dit ook voor de constructies en afgravingen in de zijtuin. Hierdoor vervalt ook elke relevante motivatie voor een afwijking op de verplichte bovengrondse infiltratievoorziening. Daarnaast is de argumentatie voor de gevraagde afwijking onvoldoende duidelijk. Enerzijds wordt er gesteld dat er een pompsysteem voorzien wordt om het water weg te pompen (zowel in de bijgevoegde nota als op het plan), maar anderzijds wordt in de motivering aangegeven dat de installatie van een pompsysteem technisch en financieel onhaalbaar zou zijn.

Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

Het is onwenselijk om naast bovengrondse ruimte-inname ook ondergronds dergelijke grote volumes te realiseren op een perceel van beperkte grootte. Een kelder met een vrije hoogte van 1,62 meter kan moeilijk worden beschouwd als een traditionele kruipkelder. In de motivatienota van de aanvrager wordt herhaaldelijk aangevoerd dat de kelder noodzakelijk zou zijn om stabiliteitsredenen, onder meer vanwege het aflopende terrein en de funderingsvereisten van het gebouw. Deze redenering wordt echter niet bevestigd door de stabiliteitsingenieur. Uit navraag bij de stabiliteitsingenieur blijkt dat het realiseren van een kelder niet noodzakelijk was vanuit constructief oogpunt. Er worden andere funderingsmethoden voorgesteld die technisch haalbaar en verantwoord zijn op dit specifieke terrein, zonder dat een kelder daarvoor nodig is. De

stabiliteitsingenieur bevestigt bovendien dat de stabiliteit van de woning ook zonder kelder gegarandeerd kon worden, op voorwaarde dat aangepaste funderingstechnieken worden toegepast. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de aanleg van de kelder geen ruimtelijk of technisch noodzakelijke ingreep was, maar eerder voortkwam uit een economische keuze en winstbejag van de bouwheer. De argumentatie die gebaseerd is op vermeende stabiliteitsvereisten is dus niet afdoende onderbouwd en kan niet worden aanvaard als verantwoording voor de uitgevoerde, niet vergunde werken. Daarnaast wordt niet duidelijk gemaakt waarom het zagezegd onveilig zou zijn om een inpandige toegang tot de kruipkelder te voorzien.

Mobiliteit

/

Visueel/vormelijk

De reeds uitgevoerde aanpassingen aan het terreinreliëf in functie van de ondergrondse kelder worden vanuit visueel-ruimtelijk standpunt als onaanvaardbaar beschouwd. Het perceel ligt op een terrein met een duidelijk aanwezig natuurlijk hoogteverschil en een aflopende topografie. Door dit reliëf kunstmatig te wijzigen, wordt het oorspronkelijke terreinprofiel visueel aangetast. De combinatie van een buitensporig grote kruipkelder en veranderingen aan het maaiveld zorgt bovendien voor afwijkingen ten opzichte van het natuurlijke hoogteverloop, wat merkbare gevolgen heeft voor de manier waarop het volume van het gebouw zich manifesteert binnen zijn omgeving. Het aanpassen van het terreinreliëf wordt hierbij ingezet om een grotere bouwmasa te realiseren, zonder dat deze op een visueel verantwoorde manier wordt ingepast. Dit resulteert in een onevenwichtig straat- en omgevingsbeeld, waarbij het gebouw als dominant en onnatuurlijk overkomt, zeker in verhouding tot de beperkte schaal van het perceel. Op basis van deze elementen wordt vastgesteld dat de reliëfwijzigingen ruimtelijk niet te verantwoorden zijn en dat zij de visuele en vormelijke kwaliteit van het project negatief beïnvloeden. Daarom wordt het als niet aanvaardbaar beschouwd om de reliëfaanpassingen die in functie van de kelder zijn uitgevoerd, te regulariseren of toe te laten.

Cultuur – historisch

Er zijn geen cultuurhistorische relictten op te merken.

Reliëf

Het natuurlijke reliëf van het perceel, dat een duidelijke afhelling vertoonde in de richting van de lager gelegen aangrenzende percelen, is een wezenlijk onderdeel van zowel de landschappelijke structuur als de lokale waterhuishouding. Dit reliëf speelt een belangrijke rol in de natuurlijke afvoer van regenwater, het creëren van een vloeiende overgang tussen percelen, en het op harmonieuze wijze integreren van bebouwing in het landschap. Door dit hoogteverschil kunstmatig te wijzigen, wordt deze natuurlijke samenhang verstoord. Dergelijke ingrepen kunnen de afstroming van hemelwater versnellen of van richting doen veranderen, wat het risico op wateroverlast bij lager gelegen percelen aanzienlijk verhoogt. In een dicht bebouwde omgeving, waar de beschikbare open ruimte al beperkt is, kunnen de gevolgen hiervan ernstig zijn en aanleiding geven tot overlast of schade. Naast de functionele impact vervult het reliëf ook een belangrijke visuele en ruimtelijke rol. De aanwezige glooiingen dragen bij aan een geleidelijke opbouw van het straatbeeld en versterken de landschappelijke samenhang van de omgeving. Om die redenen is het behoud van het oorspronkelijke terreinprofiel niet alleen wenselijk, maar noodzakelijk.

Het vergunde reliëf sloot altijd beter aan bij de wegenis en de percelen van het Daniel Godtshof dan heden ten dagen. Oorspronkelijk, voordat er omgevingsvergunningen werden aangevraagd voor dit en de achterliggende terreinen, welke allen uitgevoerd zijn door dezelfde bouwheer, sloot het terrein perfect aan bij de omliggende percelen en de bestaande wegenis een ophoging was niet aan de orde, de aangehaalde argumentatie kan niet gevolgd worden. Deze conclusie kan gestaafd worden met foto's en plannen waarop duidelijke hoogte punten genomen zijn en dit zowel met de weergave van de oorspronkelijke en de toen gewenste hoogtepunten uit o.a. de vorige omgevingsvergunningen zoals o.a. OMV_2020144275, maar ook andere omgevingsvergunningen. Hiermee kan afgeleid worden hoe het reliëf aansloot en zou blijven aansluiten bij de omliggende percelen en de nieuwe wegenis. Het oorspronkelijk reliëf werd maximaal behouden en de natuurlijke helling van de Frans Mombaersstraat naar de Kammestraat werd behouden.

In de huidige aanvraag wordt gemotiveerd dat de reliëfwijzigingen zorgen voor een betere aansluiting bij de omliggende percelen en de wegenis wat niet blijkt uit de onderstaande foto. Door deze ophogingen is de vermelde aansluitingen helemaal zoek.



Tijdens de voorbesprekingen van dit dossier werd het belang van het maximaal behouden van het natuurlijk reliëf dan ook expliciet benadrukt. Reeds in een vroeg stadium werd gewezen op het belang van het respecteren van het bestaande terreinprofiel, gezien de kwetsbaarheid van de omgeving en de aanwezigheid van lager gelegen gronden. Ook in de voorwaarden en motieven van de eerder verleende vergunning werd dit principe duidelijk verankerd. Dat de aanvrager nu het nivelleren van de tuin verantwoordt met de wens om een functionelere tuinruimte te creëren, is dan ook betreuenswaardig en wijst op een gebrek aan respect voor de gemaakte afspraken. Het nagestreefde evenwicht tussen bouwvolume en terreinprofiel maakte integraal deel uit van de stedenbouwkundige beoordeling en werd als fundamenteel beschouwd voor een kwalitatieve landschappelijke integratie van het project. Het alsnog uitvoeren of regulariseren van deze reliëfwijzigingen staat dan ook haaks op de vooraf gemaakte afspraken en op de principes van een goede ruimtelijke ordening

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De bouw van een buitensporig grote kruipkelder op een klein en aflopend perceel veroorzaakt daadwerkelijk overlast en negatieve gevolgen voor het wooncomfort van de omliggende percelen. Door het gebruik van zowel de bovengrondse als ondergrondse ruimte, in combinatie met aanpassingen aan het terreinreliëf, wordt de bestaande ruimtelijke samenhang verstoord en ontstaat er extra druk op de omgeving — zowel op visueel, functioneel als hydrologisch vlak.

Het plaatsen van een ondergrondse constructie op deze plek verhoogt het risico op een versnelde afvoer van regenwater naar lager gelegen percelen. Dit vergroot de kans op wateroverlast bij de burens, waardoor zij hun perceel minder goed kunnen benutten. Daarnaast kan de kelder, door opstijgend grondwater of onvoldoende drainage, indirect leiden tot vochtschade of vochtinfiltratie bij aangrenzende gebouwen.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende regelgeving en niet bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De constructies en percelen dienen in hun vergunde vorm teruggebracht te worden. Wat betreft de warmtepompen kan een melding worden ingediend.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en beslist als volgt:

Het afleveren van een weigering van vergunning voor de regularisatie van reliëfwijzigingen, constructies in de tuinzones en het uitbreiden van de woningen te Frans Mombaersstraat 7 en 7A, 3071 Erps-Kwerps, kadastraal bekend als afdeling 2 sectie B nr. 186W.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 JULI 2025 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen levert de weigering af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is om via het omgevingsloket de actie start der werken in te geven, dit om het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend aan te kondigen, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Artikel 52. (...)

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.