

Dossiernummer intern: OMV_2025034170_050
Aanvraagnr.: 202550
Omgevingsnummer: OMV_2025034170

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 Industrierrein 1 25 bus A te 3290 Diest, ontvangen. De aanvraag werd ontvangen op 26 maart 2025. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd na aanlevering van extra informatie verzonden op 2 juni 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Frans Mombaersstraat 11 en 13, 3071 Erps-Kwerps en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 285 R en (afd. 2) sectie B 285 P.

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie van reliëfwijzigingen, constructies in de zijtuin en uitbreiden van twee woningen.

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 oprichting van twee ééngezinswoningen in halfopen verband met afwijking op de verkavelingsvoorschriften.

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 gelegen in een niet-vervallen verkaveling, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 17 september 1970.

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 waardebepaling 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 2 september 1965 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor verbouwingswerken en het bijbouwen van een keuken (B.EK/65/462).

Op 17 september 1970 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor een nieuwe verkaveling (V.EK/109).

Op 17 september 1970 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het bijstellen van een verkaveling (V.EK/109/W.A).

Op 31 mei 1977 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het verbouwen van een serre (B.EK/77/80).

Op 23 februari 1983 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het bijbouwen van een tuinbouwinpakplaats (B.EK/83/10).

Op 16 oktober 1991 nam het college van burgemeester en schepenen akte van de melding van een klasse 3 – inrichting, zijnde een opslag extra zware stookolie met ontvlammingspunt hoger dan 100° C, bovengronds met een inhoud van 25.000 kg (M.EK/91/02).

Op 9 november 2022 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor het slopen van twee woningen (OMV_2022115120_216).

Op 30 november 2022 verleende het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor de oprichting van twee halfopen woningen (OMV_2022125186_221).

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 (HH25.019)).

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 woonblok 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 30 november 2022. Bij beide woningen werden bouw misdrijven 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 in cursief*)

- *Het reliëf werd bijkomend aangepast aan de lokale plaatsgesteldheid, hierbij werd getracht zoveel als mogelijk aansluiting te vinden bij de aanpalende percelen en de openbare weg.*
- *Verhardingen en keermuren: Om de kelders ook als tuinberging te kunnen gebruiken, werd er ook beslist om deze toegankelijk te maken langs de buitenzijde. Om dit te realiseren werd een beperkte bijkomende verharding in trapvorm met bijhorende keermuren voorzien. In de kelder van de woning links werden 2 raamopeningen voorzien ter ventilatie. De ramen hebben enkel een praktische functie en dienen geenszins om de kelderverdieping in te richten als leefruimte. De kelder blijft uitsluitend een berguimte.*
- *De 3 keermuren t.h.v. de extra openingen zullen worden verwijderd. De bouwheer wenst het reliëf aan te passen en te laten regulariseren, zodat de raamopeningen ter hoogte van het keldervolume bovengronds blijven, dit om optimale verluchting van de kelder te hebben. Een natuurlijk reliëfverloop wordt gehanteerd. Dit is zichtbaar op de nieuwe toestand van de gevel links.*
- *Voor de woning rechts wenst de bouwheer de extra keerwand te behouden om zo het reliëfverloop van de carport naar de keldertoeegang te kunnen realiseren. Dit is zichtbaar op de nieuwe toestand van de gevel rechts.*
- *De oppervlakte van de bijkomende verharding werd reeds conform de verordening hemelwater gecompenseerd door het voorzien van een bijkomende infiltratiecapaciteit. Dit onder de vorm van 2 ondergrondse infiltratieputten in de achtertuinen (volume 1.370 liter per put). Hiervoor verwijzen we naar het onderdeel 'Hemel- en oppervlaktewater' in het omgevingsloket en de bijgevoegde motivatie.*
- *De aannemer verklaart dat (foutief) ook de regenwaterafvoeren van de achterkanten van de woningen werden aangesloten op de infiltratievoorzieningen in de achtertuinen. Dit wordt rechtgezet door deze af te leiden via het plafond van de kelders met een eventuele extra opvoerpomp, om dit alsnog aan te sluiten op de hemelwaterputten vooraan.*

- De infiltratieputten vooraan hebben in werkelijkheid een inhoud van 3000 liter.
- Alle keermuren zullen worden afgeschermd door groen met ingewerkte valbeveiliging in de vorm van draadafsluiting.
- De verharding in de zijtuin van nr. 13 zal nog bijkomend uitgebreid worden onder de zone 'carport' volgens de vergunde plannen. Dit in waterdoorlatende verharding.

2. Reliëf in de achtertuinzone (motivatie in cursief)

- *'Volgens het goedgekeurde terreinprofiel ligt het terras 0,90 m lager dan het gelijkvloers vloerpeil. Dit hoogteverschil wordt volgens de plannen opgevangen via een trap met vijf treden (zijnde ca. 0,18 m per trede). Het hoogteverschil van de woning naar het terras zal worden opgevangen met 4 i.p.v. 5 treden. Dit betreft een loutere beperkte afwijkende uitvoering van de trap doch heeft in de praktijk voor wat betreft het reliëf weinig effect. Het afgewerkt peil van de terrassen zal op -0,88m tov de nulpas voorzien worden ipv -0,90m. Dit is een zeer beperkte wijziging, maar werd ter volledigheid mee opgenomen in deze aanvraag.*
- *Volgens het goedgekeurde terreinprofiel ligt de tuinzone 0,86 m lager dan het terras (en dus 1,76 m lager dan het gelijkvloers vloerpeil). Dit hoogteverschil wordt volgens de plannen opgevangen via een trap met vier treden (zijnde ca. 0,21 m per trede). De -1,76 m is overgenomen van het terreinprofiel AA en is niet genomen vlak achter het terras. Op het plan 'achtergevel' van de vergunde plannen is te zien dat het niveau vlak aan het terras op ca. 1,57m ligt. Hiervan wijkt de werkelijke toestand (aanname via landmetersplan na vaststelling) maar enkele centimeters af. De bouwheer wenst dit te behouden.*
- *'Volgens het goedgekeurde terreinprofiel ligt het niveau van de tuinzone ter hoogte van de perceelgrens 2,02 m lager dan het gelijkvloers vloerpeil. Dit niveau sluit naadloos aan op het niveau van het aanpalende perceel. Het reliëf werd inderdaad aangesloten op de buur rechts en de openbare weg. De bouwheer wenst dit te behouden.*
- *De aanpassingen t.a.v. de reeds vergunde situatie zijn beperkt en 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. Bijkomend is het om technische redenen afgeraden om de tuinzone plaatselijk te verlagen achteraan, omdat dit ervoor zou kunnen zorgen dat de fundering van de tuinmuur van de buur (nr.15) zou komen bloot te liggen. 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 1 van de verkaveling).*
- *De bouwheer heeft per woning een borstwering voorzien tussen het terras en de toegang naar de kelder. Deze is momenteel 80cm hoog. Deze borstweringen zullen voor beide woningen verhoogd worden naar minimum 95cm, gezien de tuinmuur 34cm dik is.*

3. Kelders (motivatie in cursief)

Bij opmaak van de tekeningen van de omgevingsvergunning OMV_2022125186 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 "bouvvolume", 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. De onderkeldering voorziet niet in bijkomende verharding (want volledig onder reeds vergunde woning). 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 via de woning (gebruik als bergruimte) en een toegang via de tuinzones (gebruik als tuinberging). Om het gebruiksgemak te verhogen werd voorzien in twee toegangen naar de kelders. De toegang langs de zijgevel wordt noodzakelijk geacht opdat de kelder nuttig dienst kan doen als tuinberging. Gelet het reliëf van het terrein is het namelijk niet eenvoudig tuingerief via de woning en het terras uit te halen. Ook kan van de noodzakelijke ruimte onder de woning handig gebruik gemaakt worden en wordt bijkomende verharding in de achtertuinzone vermeden, bijvoorbeeld voor het voorzien van een tuinhuis.. In de kelders worden gebruikelijke installaties voorzien, zoals unit warmtepomp, leidingen en buizen, elektriciteitskast,... 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 kelders. Gezien de ruimtes er in elk geval zijn, lijkt het best hiervan ook nuttig gebruik te maken. De aanvullende ingrepen zullen niet leiden tot hinder voor omwonenden noch wat inijk 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.

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 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het perceel is niet gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit houdt in dat er geen bijkomende maatregelen met betrekking tot overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging opgelegd moeten worden.

De realisatie van een ruime, volwaardige kelderconstructie onder het volledige hoofdvolume van de woningen heeft een aanzienlijke impact op de natuurlijke waterhuishouding van het perceel. Door de ligging op een klein en dalend terrein is de bovengrond reeds grotendeels verhard, waardoor er nauwelijks nog onverharde ruimte resteert die hemelwater effectief kan bufferen of infiltreren. De kelder neemt bovendien bijkomend de ondergrondse ruimte in beslag die essentieel is voor infiltratie, berging en vertraagde afvoer van regenwater. Hierdoor wordt het perceel volledig afgesloten van het natuurlijke watersysteem. Dit leidt tot verhoogde afvloeiing naar aanpalende percelen en het openbaar domein, terwijl de kelder zelf fungeert als een fysieke barrière in de ondergrond die de natuurlijke stroming van grondwater verstoort. De combinatie van een maximaal verharde bovengrond en een ondergrondse kelderconstructie maakt dat het perceel zijn rol in het lokale watersysteem niet langer naar behoren kan vervullen, met risico op wateroverlast zowel op het perceel zelf als in de ruimere omgeving.

Aangezien de kelder als onwenselijk wordt beoordeeld zijn de constructies en afgravingen in de zijtuin dit evenzeer en is een afwijking op de verplichte, bovengrondse infiltratievoorziening irrelevant.

Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

Hoewel een kelder zich ondergronds bevindt, moet deze in tegenstelling tot wat de aanvrager beweert wel degelijk als een wezenlijke uitbreiding van de woning worden beschouwd. In dit geval betreft het een volwaardige kelderconstructie die het volledige hoofdvolume van de woning onderbouwt, en die bijgevolg onlosmakelijk deel uitmaakt van het functionele bouwvolume. Een dergelijke kelder voorziet vaak niet enkel in technische ruimten, maar wordt vaak ingericht voor bijkomende opslag, hobby-, werk- of zelfs verblijfsfuncties, en verhoogt daarmee de bruikbare vloeroppervlakte van de woning aanzienlijk.

Stedenbouwkundig vormt deze ondergrondse uitbreiding een substantiële toevoeging aan de bebouwde ruimte, met een impact op de ruimtelijke draagkracht van het perceel. Bovendien beïnvloedt een kelder het waterbeheer, de ondergrondse stabiliteit en de verhouding tussen bebouwde en open ruimte, wat essentieel is bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een constructie. In het licht van een duurzame en doordachte ruimtelijke ordening moet daarom ook de kelder in rekening worden gebracht als een volumevergroten uitbreiding van de woning, die onderworpen is aan dezelfde stedenbouwkundige afwegingen als een bovengrondse uitbouw.

Het buiten beschouwing laten van een kelder bij de beoordeling van de totale bouwmassa zou leiden tot een onderschatting van de feitelijke ruimtelijke impact van het project. Vanuit zowel juridisch als ruimtelijk oogpunt is het daarom logisch en noodzakelijk om een kelder te erkennen als een structurele en functionele uitbreiding van de woning.

In een recent arrest beoordeelde de RvVb (RvVb-A-2223-1144) in een quasi identiek dossier dat een kelder over de volledige grondoppervlakte van het gebouw die zowel van binnen- als van buitenaf toegankelijk is gemaakt de loutere gebruikelijke onderkeldering overstijgt en om deze reden als functioneel bouwvolume moet worden beschouwd.

Het is niet wenselijk om benevens de bovengrondse inname ook ondergronds zulke omvangrijke volumes te creëren op een perceel met beperkte omvang.

In de motivatienota van de aanvrager wordt op meerdere momenten gesteld dat de aanleg van de kelder noodzakelijk zou zijn geweest omwille van stabiliteitsredenen, onder meer gelet op het dalend terrein en de funderingsbehoeften van de constructie. Deze argumentatie wordt echter niet bevestigd door de stabiliteitsingenieur. Uit navraag bij de stabiliteitsingenieur blijkt dat de aanleg van een kelder geen constructieve noodzaak vormde. Er worden alternatieve funderingsmethoden beschreven die perfect mogelijk én technisch verantwoord zijn op het betrokken terrein zonder dat hiervoor een kelderconstructie vereist is. De stabiliteitsingenieur stelt bovendien dat de stabiliteit van de woning ook zonder kelder gegarandeerd kon worden, mits aangepaste funderingstechnieken. Hieruit blijkt dat de aanleg van de kelder geen ruimtelijk of technisch noodzakelijke ingreep was, maar veeleer een economisch gemotiveerde keuze van de bouwheer. Mogelijk speelde het bijkomend creëren van bruikbare vloeroppervlakte of kostenoptimalisatie bij fundering een rol in deze beslissing. De motivering gebaseerd op vermeende stabiliteitsvereisten is bijgevolg niet correct onderbouwd en kan niet aanvaard worden als rechtvaardiging voor de uitgevoerde, niet-vergunde werken.

Mobiliteit

/

Visueel/vormelijk

De reeds uitgevoerde reliëfaanpassingen in functie van de ondergrondse kelder worden vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar geacht. Het perceel bevindt zich op een terrein met een duidelijk natuurlijk reliëf en een dalende topografie. Het kunstmatig aanpassen van dit reliëf leidt tot een visuele aantasting van het terreinprofiel. De aanleg van een kelder in combinatie met wijzigingen aan het maaiveld gaat bovendien gepaard met afwijkingen ten opzichte van het oorspronkelijke hoogteverloop, wat zichtbaar impact heeft op de volumewerking van het gebouw in zijn omgeving. Door het reliëf aan te passen, wordt getracht een grotere bouwmassa te realiseren zonder deze visueel correct in te passen. Dit leidt tot een verstoorde beeld, waarbij het gebouw als onnatuurlijk ingeplant en te dominant wordt ervaren, zeker gezien de beperkte schaal van het perceel. Gezien bovenstaande wordt geoordeeld dat de reliëfaanpassingen ruimtelijk niet verantwoord zijn en de visueel-vormelijke kwaliteit van het project aantasten. Om die reden wordt het niet aanvaardbaar geacht om reliëfwijzigingen in functie van de kelder te regulariseren of toe te staan.

Cultuur – historisch

Er zijn geen cultuurhistorische relictten op te merken.

Reliëf

Het natuurlijk reliëf van het perceel, dat een duidelijke daling vertoonde in de richting van aangrenzende lager gelegen percelen, vormt een essentieel onderdeel van zowel de landschappelijke structuur als de lokale waterhuishouding. Het reliëf zorgt op natuurlijke wijze voor de afvoer van regenwater, de geleidelijke overgang tussen percelen en een harmonieuze inpassing van bebouwing in het terrein. Het kunstmatig wijzigen van dit reliëf verstoort deze natuurlijke balans. Zulke ingrepen kunnen leiden tot een versnelde of gewijzigde afstroming van hemelwater, met een verhoogd risico op wateroverlast voor de lager gelegen percelen. Zeker in dicht bebouwde contexten, waar de open ruimte beperkt is, kan dit tot aanzienlijke hinder of schade leiden. Daarnaast heeft het reliëf een belangrijke visuele en ruimtelijke functie. De bestaande glooiingen dragen bij aan een geleidelijke opbouw van het straatbeeld en aan de landschappelijke leesbaarheid van de omgeving. Om deze redenen is het maximaal behoud van het bestaande terreinprofiel wenselijk en noodzakelijk. Het belang van het maximaal behoud van het natuurlijk reliëf werd bovendien uitdrukkelijk benadrukt tijdens de voorbesprekingen van dit dossier. Reeds bij aanvang van de voorbesprekingen werd gewezen op de noodzaak om het oorspronkelijke terreinprofiel maximaal te respecteren, precies omwille van de gevoeligheid van de omgeving en de aanwezigheid van lager gelegen percelen. Ook in de voorwaarden en motieven van de eerder afgeleverde vergunning werd dit principe duidelijk verankerd. Het beoogde evenwicht tussen bouwvolumes en terreinprofiel maakte integraal deel uit van de stedenbouwkundige beoordeling, en het werd als essentieel beschouwd voor een verantwoorde inpassing van het project. Het nu alsnog uitvoeren of regulariseren van reliëfwijzigingen staat haaks op deze vooraf gemaakte afspraken en de goede ruimtelijke ordening.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De realisatie van een volwaardige, niet-vergunde ondergrondse kelder op een klein en dalend perceel brengt reële hinder en nadelige effecten met zich mee ten aanzien van het gebruiksgenot van aangrenzende percelen. Door de inname van zowel de bovengrondse als de ondergrondse ruimte, gecombineerd met reliëfwijzigingen, wordt de bestaande ruimtelijke samenhang doorbroken en ontstaat er druk op de omgeving, zowel visueel, functioneel als hydrologisch. De aanleg van een ondergrondse constructie op deze locatie gaat gepaard met een verhoogd risico op versnelde afvloeiing van hemelwater richting lager gelegen eigendommen. Dit leidt tot een verhoogde kans op wateroverlast bij omwonenden, waardoor hun normaal gebruik van het perceel wordt belemmerd. Bovendien kan de kelder door opstuwend grondwater of ontoereikende drainage indirect bijdragen aan vochtschade of insijpeling bij aangrenzende constructies.

Tot slot geven de plannen de afwerking van de vrijgekomen buurgevel weer. De afwerking van deze gevel werd als uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen bij de sloop van de oorspronkelijke woningen op de doelpercelen. Tot op heden heeft de aanvrager nagelaten om de gevel af te werken ondanks dat de melding van het einde der werken van de betreffende vergunning reeds plaatsvond op 26/04/2024. De afwerking van de gevel werd niet als 'te regulariseren' opgenomen in de vergunning en wordt ook expliciet uit deze beoordeling gelaten. Een opname van de afwerking van de muur zou de uitvoeringstermijn verlengen met mogelijke ongunstige gevolgen voor de buurwoningen. Er loopt een handhavingdossier voor de afwerking van de muur.

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 omgevingsvergunning voor Frans Mombaersstraat 11-13, 3071 Erps-Kwerps voor de regularisatie van reliëfwijzigingen, constructies in de zijtuin en uitbreiden van twee woningen dit voor het perceel gelegen te Frans Mombaersstraat 11 en 13, 3071 Erps-Kwerps, kadastraal bekend als afdeling 2 sectie B nrs. 285R en 285P.

Er wordt geen akte genomen van de melding van de warmtepompen.

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.

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 beroepsschrift 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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) 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.