

Informatiebrochure “Wonen boven mergelgroeven”

Dienst Groeven. Februari 2024.

Algemeen juridisch kader

De dienst Groeven van de gemeente Riemst is het aanspreekpunt voor al de problemen die gepaard gaan met het wonen boven een mergelgroeve.

U bent als eigenaar van de grond, ook eigenaar van al wat zich onder uw grond bevindt. Dit wil zeggen dat u als eigenaar van de grond, ook eigenaar bent van het deel van de groeve gelegen onder uw grond. Dit heeft tot gevolg dat u als eigenaar van de grond, de verantwoordelijkheid draagt voor de stabiliteit van het deel van de groeve gelegen onder uw perceel en de schade die veroorzaakt zou worden door verzakkingen of instortingen ingevolge de instabiliteit van het deel waarvan u eigenaar bent. De gemeente van haar kant is eigenaar van het openbaar domein en bijgevolg ook van de delen van de groeven gelegen onder dit openbaar domein.

Kortom, de gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor de veiligheid en stabiliteit van de groeven gelegen onder het openbaar domein en u als private eigenaar draagt de verantwoordelijkheid voor de veiligheid en stabiliteit van de delen gelegen onder uw private eigendom.

U kan als eigenaar van een perceel grond in de gemeente Riemst evenwel bij de dienst Groeven terecht voor al uw vragen over de ligging en de stabiliteit van de groeve onder uw eigendom, het melden van verzakkingen en instortingen, en het verkrijgen van advies bij de controle op mogelijke lekkages in afvoerbuizen. Daarnaast controleert de dienst Groeven (in het kader van de verantwoordelijkheid van de gemeente in te staan voor de openbare veiligheid) op regelmatige tijdstippen al de toegankelijke groeven, m.n. zowel deze gelegen onder openbaar domein als deze gelegen onder uw private eigendom. Wanneer bij deze inspecties mogelijke problemen worden vastgesteld, wordt u als private eigenaar daarvan onverwijld op de hoogte gesteld.

Verder dient er te worden gewezen op het gemeentelijke politiereglement inzake de ondergrondse groeven, waarin als uitgangspunt gesteld is dat de toegang tot alle ondergrondse mergelgroeven (ook deze gelegen onder private eigendom) verboden is. Het College van Burgemeester en Schepenen kan hierop uitzonderingen toestaan, maar hiervoor dienen strenge voorwaarden nageleefd te worden, zoals het periodiek laten uitvoeren van stabiliteitscontroles en het voorleggen van positieve stabiliteitsverslagen.

Stedenbouwkundige vergunningen

Bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet altijd een advies inzake de stabiliteit van de ondergrond gevraagd worden aan de dienst Groeven. De dienst Groeven stelt dan, in samenwerking met de Vlaamse Overheidsdienst Geotechniek en Natuurlijke Rijkdommen, een advies op over het gangenstelsel onder uw perceel. Wanneer de stabiliteit van de groeve niet kan worden gegarandeerd, zal er door de dienst Groeven een negatief advies worden gegeven. Dit advies is bindend en heeft tot gevolg dat de gemeente dan slechts een omgevingsvergunning (bouwvergunning) tot het bouwen of verbouwen van een woonhuis zal kunnen afleveren nadat de groeve werd gestabiliseerd. Indien niet wordt gestabiliseerd, zal er geen omgevingsvergunning (bouwvergunning) tot het bouwen of verbouwen van een woonhuis worden afgeleverd door de gemeente.

Het afgeven van een omgevingsvergunning voor constructies zonder woonfunctie kan echter vaak wel mogelijk zijn, mits een aantal op te leggen voorwaarden worden nageleefd.

Verkoop, splitsing of schenking van een goed

Bij de verkoop, splitsing of de schenking van een perceel grond waaronder een groeve gelegen is, is de verkoper of de schenker verplicht om de potentiële koper of begiftigde in te lichten over de aanwezigheid van de groeve onder het betreffende perceel. Ook de makelaar waarop de verkoper desgevallend een beroep doet, heeft deze verplichting naar de potentiële koper.

Alleszins zal de gemeente bij een aanvraag tot het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen de aanvrager op ondubbelzinnige wijze inlichten over de aanwezigheid van ondergrondse groeven onder of in de nabijheid van het perceel. Doch, dit neemt niet weg dat er in eerste instantie een informatieplicht rust op de verkoper dan wel de schenker. De gemeente Riemst is immers niet op de hoogte van alle tekoopstellingen van woningen en/of gronden en kan bijgevolg dan ook slechts informatie verstrekken nadat daarom werd verzocht door de potentiële koper of begiftigde.

Wanneer blijkt dat de stabiliteit van de groeve gelegen onder het betreffende perceel niet kan worden gegarandeerd, zal een negatief advies volgen. Dit negatief advies is bindend.

Extra ondersteuning vanuit de overheid

De groevenproblematiek legt een zware last op private eigenaars van percelen in de gemeente Riemst. De gemeente Riemst heeft de Vlaamse Regering dan ook verzocht te helpen zoeken naar een structurele oplossing voor deze problematiek. De gemeente Riemst heeft zelf niet de nodige financiële middelen om de grond onder het openbaar domein en alle private woonhuizen te stabiliseren.

De gemeente Riemst en de adviserende diensten van de Vlaamse Overheid doen er verder ook alles aan om instortingen te voorkomen: instabiele gebieden worden gemonitord en alle gangenstelsels worden regelmatig geïnspecteerd. Wanneer de stabiliteit verslechterd en de openbare veiligheid in het gedrang komt, zal de gemeente Riemst op kosten van de private eigenaar stabilisatiewerken laten uitvoeren en desgevallend zelfs overgaan tot evacuatie en/of onbewoonbaarverklaring van private woonhuizen.

Stabiliseren van de ondergrondse mergelgroeven

Bij het stabiliseren van de ondergrond wordt een veiligheidsmarge gehanteerd, dewelke afhankelijk is van de diepte van het gangenstelsel. Dit heeft tot gevolg dat een groter gebied dan het woonhuis zelf gestabiliseerd zal worden. Zou er onverhoopt tot een instorting plaatsvinden dan zijn we in ieder geval zeker dat er geen schade veroorzaakt wordt aan het woonhuis, een instortingskrater kan namelijk snel groter worden. De grootte van de veiligheidsmarge wordt bepaald in samenspraak met de overheidsdiensten Natuurlijke Rijkdommen en Geotechniek.

De stabilisatiewerkzaamheden kunnen verschillen van locatie tot locatie. De bekendste vorm van stabilisatie is het opvullen van de ondergrond. Hierdoor verdwijnt het gangenstelsel, doch ook haar cultuurhistorie en vleermuishabitatgebied. Tegenwoordig worden alternatieve wijzen van stabilisatie onderzocht, m.n. het opvangen van aardpijpen, waardoor losse sedimenten niet meer het gangenstelsel in kunnen stromen. Hierdoor blijft de cultuurhistorie en het vleermuishabitatgebied gevrijwaard, terwijl de veiligheid ook gegarandeerd blijft!

Sinds 2016 werkt het Agentschap Onroerend Erfgoed samen met de gemeente Riemst aan een onroerenderfgoedrichtplan. Deze samenwerking heeft als doel een betaalbare en uitvoerbare visie voor de stabiliteitsproblematiek van de mergelgroeven uit te werken, met optimaal behoud van het aanwezige boven- en ondergrondse erfgoed en maximaal rekening houdend met de openbare veiligheid.