

TOESTAND ONDERGROND

Ligging:

Adres: Reggerstraat 51 te 3770 Riemst (Zussen)
Perceel: Riemst 6^e afdeling Zichen-Zussen-Bolder, Sectie A, nummer 741 D (huis).
Riemst 6^e afdeling Zichen-Zussen-Bolder, Sectie A, nummer 740 A (garage).

Advies:

Onder deze percelen bevindt zich een ondergrondse mergelgroeve (kuil Herman Reggers) op een diepte van ongeveer 18 tot 20 meter onder het maaiveld. Deze groeve is beschreven in SOK Mededelingen nr. 16 (1991). Deze groeve bevindt zich op een afstand van 2 m van de betreffende woning. De *graet* (diagonale trap-toegang van kelder tot groeve), die in een bocht naar de groeve draait bevindt zich onder de woningen nr. 48 en 49.

De volgende vaststellingen zijn gedaan tijdens twee inspecties, op 30-10-2018 en 25-06-2025, in deze ondergrondse mergelgroeve.

- Het is een kleine kuil bestaande uit een enkele pilaar met zijgangen. De wanden en hoeken in de groeve vertonen lokaal lichte drukscheuren, dit komt waarschijnlijk door de aanwezigheid van de nodige karst (oplossingsverschijnselen).
- De gangen zijn niet bovengemiddeld breed of hoog.
- Er zijn enkele middelgrote aardpijpen aanwezig, deze bevinden zich allemaal op minimaal 7 m afstand van de betreffende woning. Vooral een grote aardpijp (diameter 150 cm) onderaan de graet rechts en een aardpijp (diameter + 200 cm) rechtdoor bij uitkomen van de schacht dienen gemonitord te worden. Bij de laatstgenoemde aardpijp is een groot blok mergel (1m³) uit het plafond gevallen. Dit was al het geval sinds de eerste inspectie door de Dienst Groeven in de jaren 80. Er lijkt een semi-stabiele situatie te zijn ontstaan.
- Het mergelplafond van de mergelgroeve heeft een dikte van ongeveer 1,5 m, gemeten in de schacht. Alle zijgangen liggen in een stratigrafisch dieper niveau, 1,5 m lager. Hier is de dikte van het mergelplafond dan ook ongeveer 3 m.
- Er bevindt zich 1 graet, die fungeert als de enige toegang tot deze groeve. Deze heeft een vertakking naar de kelder van woonhuis Reggerstraat 49 (toegang) en een afgesloten vertakking naar het woonhuis Reggerstraat 48. Er zijn bovenin duidelijke sporen van historische waterinsijpeling zichtbaar. Ondanks de waterinsijpeling die gaten in de vloer van de graet heeft uitgehold, is het grootste deel van de graet stabiel door zijn smalle afmetingen. Geconcentreerde waterinsijpeling dient te allen tijde vermeden te worden en kan desastreuze gevolgen hebben voor de stabiliteit van de graet.
- Er bevindt zich 1 gedeeltelijk opgevulde schacht in dit gangenstelsel. In 2018 was op een hoogte van 8 m vanaf het mergelplafond een prop van afval zichtbaar, deze was tijdens de inspectie in 2025 omlaag gevallen. De afsluiting van de schacht is aangetroffen in de bijkeuken van Reggerstraat 48, deze ziet er stabiel uit.

Op het naastgelegen perceel 6A 751 F bevindt zich een ontoegankelijke ondergrondse mergelgroeve. Er bestaan geen gegevens over de uitgestrektheid en de stabiliteit van deze groeve. De toegang tot de groeve volgens getuigenissen, bevindt zich op 15 m afstand van de woning Reggerstraat 51.

Uit een gesprek met de eigenaresse, mevrouw Maria Pauly en o.a. haar zoon op 18-05-2026, blijkt dat de betreffende woning in 1952 zo goed als volledig opnieuw is opgebouwd. Ook de kelder is hierbij opnieuw opgetrokken. Tijdens het gesprek werd ook de aanwezigheid van een graet in een gewelfde mergelkelder benoemd die door haar vader werd opgevuld met bouwpuin en afval. De exacte locatie en details waren echter minder consistent, deze zou onder de woningen Reggerstraat 51 of 53 gelegen kunnen hebben al kan er ook niet uitgesloten worden dat dit over andere naastgelegen woningen ging. Beide personen verklaren verder geen kennis te hebben van de aanwezigheid van toegangen tot een mergelgroeve, verzakkingen of instortingen op hun perceel.

De aanwezigheid van een ontoegankelijke mergelgroeve en een toegankelijke mergelgroeve aan beide zijden van de betreffende woning wordt wel bevestigd. Dezelfde dag is ook de kelder gecontroleerd, er zijn geen sporen van een mogelijke toegang of verzakkingen aangetroffen. Al werd er wel geconstateerd dat het geen oude kelder betrof en dat deze dus hoogstwaarschijnlijk volledig opnieuw is opgebouwd tijdens de bouw van het huidige huis.

De mondelinge verklaring van de eigenaresse, mevrouw Maria Pauly, vertoont sterke wisselingen in herinnering en feitenkennis. Mevrouw gaf tijdens het gesprek blijk van lichte verwardheid omtrent de data en gebeurtenissen. Om die reden wordt aan deze verklaring een beperkte bewijskracht toegekend.

Gebaseerd op bovenstaande vaststellingen en na overleg met de dienst Geotechniek van de Vlaamse Overheid dient er een **negatief advies** afgegeven worden voor de ondergrond. De ondergrondse mergelgroeve bevindt zich binnen de veiligheidsmarge van de betreffende woning. Er bestaat een risico dat de beschreven aardpijpen "uitlopen", wat uiteindelijk kan leiden tot een bovengrondse verzakking met materiele schade. Er kan nooit volledig worden uitgesloten dat er in de toekomst schade ontstaat als gevolg van of in samenhang met de aanwezigheid van de ondergrondse mergelgroeve, al dan niet beïnvloed door externe factoren zoals waterinfiltratie. Ook is er geen zekerheid wat betreft de mogelijke aanwezigheid van een dichtgestorte graet en de uitgestrektheid en stabiliteit van de naastgelegen ontoegankelijke mergelgroeve. Alle afvoeren dienen waterdicht aangesloten te zijn op de riolering en geconcentreerde waterinsijpeling dient ten allen tijden vermeden te worden omdat dit vergaande gevolgen kan hebben voor de stabiliteit van de ondergrond.

Gelet op artikel 3.63 van het Burgerlijk Wetboek "*strekt het eigendomsrecht op de grond zich enkel uit tot een hoogte boven of diepte onder de grond die voor de eigenaar nuttig kan zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheden.*" De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor zijn ondergrond en eventuele aanwezige gangenstelsels. Wij willen u dan ook verzoeken om regelmatig te controleren op lekkages, instromend of geconcentreerde waterinsijpeling kan desastreuze gevolgen hebben voor de stabiliteit van de ondergrond, groeve en haar toegangen. Er wordt een veiligheidsmarge gehanteerd rondom een woonhuis, deze is o.m. afhankelijk van de diepte van de groeve. De gehele ondergrond binnen deze zone dient stabiel te zijn om een positief advies te verkrijgen. Bedoelde gronden kunnen deel uitmaken van een grondverhandeling. Zonder een positief advies kunnen wij geen omgevingsvergunning (bouwvergunning) voor gebouwen met een woonfunctie afgeven, wij kunnen namelijk niet de veiligheid waarborgen voor de lange termijn. Bij een negatief advies kan er vaak wel een omgevingsvergunning (bouwvergunning) afgegeven worden voor gebouwen zonder woonfunctie, dit gebeurt echter wel op eigen risico. Bij eventuele werkzaamheden aan groeve, schacht of graet dient de gemeente altijd vooraf verwittigd te worden, zodat wij dit proces kunnen volgen en kunnen oordelen of de stabilisatie op een juiste manier is uitgevoerd (dit in het kader van de openbare veiligheid). Indien deze onherroepelijk of zonder verwittiging afgesloten worden zonder de gemeente hiervan vooraf op de hoogte te stellen, kunnen wij in de toekomst alleen nog maar een negatief advies afgeven. Het beschreven advies is gebaseerd op een moment opname, veranderingen of nieuwe inzichten in de toekomst kunnen aanleiding geven om dit advies aan te passen. Regelmatige inspecties blijven nodig om de stabiliteit te monitoren en te garanderen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de toegangen tot het gangenstelsel, de graet en schacht, open en in goede staat blijven.

Gelet op de mogelijke aanwezigheid van ontoegankelijke gangenstelsels in de nabije omgeving, wordt er gevraagd om de Dienst Groeven te verwittigen wanneer er onregelmatigheden in de ondergrond of bodem aangetroffen worden. Denk hierbij aan verzakkingen of de aanwezigheid van een schacht, put, waterput, graet of tunnels in de ondergrond. U kunt de Dienst Groeven bereiken via het algemeen nummer van de gemeente (012440300) of via mike.lahaye@riemst.be.

Ter aanvulling nog de volgende richtlijnen:

- Gelet op de aanwezigheid van de groeve in de omgeving is bezinken van regenwater niet toegelaten!

- Volgens het politiereglement mergelgroeven (2020), is het verboden afval te deponeren en afvalwater te lozen. De afvoer van regenwater (RWA) en afvalwater (DWA) dient waterdicht te zijn en aangesloten te zijn op de riolering. Dit om het insijpelen in de ondergrond te vermijden en om zo de stabiliteit van de ondergrondse groeve niet negatief te beïnvloeden.
- Het regelmatig controleren op lekken van de leidingen van watertoevoer, waterafvoer, en regenwaterputten is vereist.

Aan de eigenaars moet ten allen tijde kennis gegeven worden van de toestand van de ondergrond.

Op de website <https://www.riemst.be/nl/wonen/groeven/publicaties> vindt u de informatiebrochure 'Wonen boven Mergelgroeven' voor meer informatie.

Mike Lahaye
Coördinator Groeven en veiligheid
05-06-2026



Katrien Lambrechts
Algemeen Directeur



Mark Vos
Burgemeester