

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 juni 2025
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2024125471_LA

19	2025_DEP_03408	Omgevingsvergunningsaanvraag in laatste aanleg – BVBA BEGRAFENISSEN JACOBS – Gent - Voorwaardelijke vergunning
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsdecreet”).

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsbesluit”).

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 19 september 2024 ingediend door BVBA BEGRAFENISSEN JACOBS, Bloemstraat 17 te 9050 Gent, voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2024125471.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort “IIOA”) als stedenbouwkundige handelingen (afgekort “SH”).

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 27 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 januari 2025 werd de omgevingsvergunning **geweigerd** voor het regulariseren van een gelijkvloerse aanbouw bij een handel- en eengezinswoning en het exploiteren van een uitvaartcentrum.

Tegen dit besluit werd beroep ingediend (op 31 januari 2025) door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 27 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Bloemstraat 17, 9050 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20240507-0034 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 23 AFD (GENTBRUGGE 3AFD, sectie B, nr. 0524/F/14).

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 23 AFD (GENTBRUGGE 3AFD, sectie B, nr. 0524/F/14).

Context

Vergunningstoestand

- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*
 - Op 13/10/1976 werd een vergunning afgeleverd voor een vernieuwbouw aan een bestaande winkel met woning. (1976 GB 60/9)

- Op 24/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en herbouwen van een handelshuis. (1988/216)
- Op 19/12/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning met winkelruimte (wijziging dossier 88.0216; vergund 24.3.1988). (1989/1859)
- Op 26/10/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1993/20185)
- Op 30/11/1995 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning (regularisatie). (1995/20089)
- *Omgevingsvergunning*
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 3 januari 2025 houdende het weigeren van de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een gelijkvloerse aanbouw bij een handel- en eengezinswoning en het exploiteren van een uitvaartcentrum
Tegen dit besluit werd voorliggend beroepschrift ingediend.

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) en stedenbouwkundige handelingen (sh).

De aanvraag omvat het regulariseren van een gelijkvloerse aanbouw bij een bestaande handel- en eengezinswoning en het exploiteren van een begrafenisonderneming.

De begrafenisonderneming is gevestigd in de gelijkvloerse verdieping van een gebouw in de Bloemstraat, nabij het station van Merelbeke. Het betreft een straat met rijwoningen, handelspanden en een aantal meergezinswoningen. Boven de begrafenisonderneming bevindt zich een eengezinswoning.

De begrafenisonderneming is reeds meer dan 30 jaar actief op de huidige locatie. Zo werd op 21 augustus 1990 een ARAB-vergunning verleend voor een termijn eindigend op 1 september 1998.

Sinds het verval van de vergunning werd de begrafenisonderneming jarenlang verder uitgebaat zonder geldige milieu-/omgevingsvergunning. Ze wordt dan ook aanzien als een 'nieuwe' inrichting.

In het uitvaartcentrum worden overledenen binnengebracht, bewaard en behandeld. Er vinden geen ceremonies plaats. Het uitvaartcentrum is eerder kleinschalig.

In het uitvaartcentrum zijn de volgende ruimtes aanwezig:

- een winkelruimte (showroom voor o.a. rouwstukken en doodskisten);
- een bureau / ontvangstruimte;
- een wachtzaal;
- twee begroetingsruimtes;
- een werkplaats met koelcel.

Men vraagt de omgevingsvergunning aan voor onbepaalde duur.

Het College van Burgemeester en Schepenen weigerde op 3 januari 2025 in eerste aanleg de vergunning omwille van het niet doorstaan van de watertoets, het overschrijden van de stedenbouwkundig algemeen aanvaarde bouwdieptes en gezien het pand door de bijkomende oppervlakte van de aanbouw overgaat van een te beschermen eengezinswoning naar een niet langer te beschermen eengezinswoning.

De exploitant/aanvrager gaat tegen deze weigering in beroep.

Wijzigingen aan de aanvraag

Gewijzigde projectinhoud (PIV2) van 25 mei 2025

De aanvrager diende op 25 mei 2025 een gewijzigde projectinhoud in via het omgevingsloket. Met deze gewijzigde projectinhoud worden aangepaste plannen opgeladen waarin de volgende elementen worden opgenomen:

- Er wordt een groendak geplaatst op de te regulariseren uitbreiding waarbij er onder de planten een buffervolume voorzien is van 50 l/m²;
- Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening voorzien tegen de rechtse perceelsgrens met een infiltratie-oppervlakte van 7,5 m² en een buffervolume van 1.400 liter;
- Er wordt een gedeelte van de koer (het gedeelte waar de ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst wordt) onthard en gewijzigd naar een groenzone van 5,12 m x 0,80 m = 4,096 m² groot.

Ook het hemelwaterformulier werd aangepast.

Er wordt een afwijking gevraagd op artikel 8, §3 GSVH om geen bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) te moeten plaatsen, maar een ondergrondse.

Deze gewijzigde projectinhoud werd besproken op de zitting van de Commissie van 27 mei 2025. Er werd vastgesteld dat men nieuwe plannen heeft opgeladen maar dat men ook de oude plannen heeft laten staan, hetgeen tot verwarring kan leiden voor wie later de vergunde PIV zou inkijken. Om die reden adviseert de Commissie om PIV2 in te trekken en een nieuwe PIV in te dienen waarin enkel de gewijzigde plannen zitten en niet de oude plannen.

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, er dient bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

Gewijzigde projectinhoud (PIV3) van 29 mei 2025

De aanvrager diende op 29 mei 2025 een gewijzigde projectinhoud in om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Commissie. Men stelt dat de oude dossierstukken verwijderd zijn voor de nieuw aangemaakte.

Er werd vastgesteld dat in PIV3 nog steeds 2 plannen dubbel zitten. Volgende plannen dienen nog te worden verwijderd: 'grondplan 1 nieuw' (zonder groendak) en 'grondplan -1 nieuw' (zonder infiltratievoorziening).

Via een bericht op het omgevingsloket van 2 juni 2025 werd gevraagd om PIV3 in te trekken en dit via een nieuwe PIV in orde te brengen.

Op 2 juni 2025 werd PIV3 ingetrokken.

Gewijzigde projectinhoud (PIV4) van 2 juni 2025

De aanvrager diende op 2 juni 2025 opnieuw een gewijzigde projectinhoud om de plannen te corrigeren. Deze gewijzigde projectinhoud werd op 6 juni 2025 opnieuw ingetrokken.

Gewijzigde projectinhoud (PIV5) van 6 juni 2025

De aanvrager diende op 6 juni 2025 in om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Commissie. Met deze gewijzigde projectinhoud heeft men de oude plannen die moesten verwijderd worden, verwijderd.

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, er dient bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het exploiteren van een begrafenisonderneming, met volgende toepasselijke rubriek:

35. (2)

Rouwkamers waar regelmatig, langer dan 24 uur, overleden personen worden geplaatst in afwachting van begraafing of verassing.

Stedenbouwkundige handelingen

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

Gebouw of Constructie: Regularisatie bijgebouw op gelijkvloers

Beroepschrift

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 3 januari 2025 waarbij de omgevingsvergunning werd geweigerd voor het regulariseren van een gelijkvloerse aanbouw bij een handel- en eengezinswoning en het exploiteren van een uitvaartcentrum, werd beroep aangetekend door de aanvrager/exploitant op 31 januari 2025. De appelllant wenst gehoord te worden.

Beroepsargumenten

Volgende argumenten worden aangevoerd:

- Gelet op de zeer beperkte breedte en oppervlakte van het perceel en de negatieve invloed van de noodzakelijke graafwerken voor een voldoende omvangrijke put op de omliggende gebouwen werd geen hemelwaterput voorzien. De regularisatie overschrijdt de norm van 40 m² niet.
Langsheen de buitenverharding op het gelijkvloers kunnen infiltratiestroken worden aangelegd.
Gelet op de beperkte oppervlakte van de uitbreiding en het groendakformulier van de Stad Gent zelf, zou de aanleg van een groendak niet nodig zijn. Dit kan eventueel wel worden aangelegd.
- De uitbreiding was noodzakelijk: in de aanbouw werd de ruimte ondergebracht waar de lichamen van de overledenen worden behandeld en gekoeld.
- De omliggende percelen hebben ook een grotere bouwdiepte of zijn zelfs volledig bebouwd. De onbebouwde ruimte staat in verhouding tot de bebouwing op de percelen in de omgeving.
- Het is niet relevant dat de woning geen 'te beschermen eengezinswoning' meer betreft. Er is geen intentie om het pand op te splitsen in meerdere woonentiteiten. De koper van het onroerend goed wenst de activiteit van begrafenisonderneming in het onroerend goed verder te zetten.
- Het pand werd vergund als woning met winkelruimte, zodat de winkelruimte niet louter als 'nevenfunctie' kan worden gezien en essentieel is voor de uitoefening van de beroepsactiviteiten.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek in eerste aanleg liep van 16 oktober 2024 tot en met 14 november 2024.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen over PIV1

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

ONGUNSTIG op 13 maart 2025

'Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg van 3 januari 2025, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van het advies, namelijk:

Watertoets:

Indien de aanvrager wenst af te wijken op de hemelwaterverordening moet deze afwijking beschreven en gemotiveerd worden in het dossier. De aanvraag bevat geen vraag tot afwijken.

Goede ruimtelijke ordening:

Hoewel er in de omgeving enkele percelen zijn waar een vergelijkbare of zelfs grotere bouwdiepte wordt gehanteerd (Bloemstraat nrs. 9-13, nr. 3, nr. 4A), betreffen dit historisch gegroeide situaties waarvoor geen vergunning zijn gekend of waarvan de vergunningen dateren van tientallen jaren geleden. Deze percelen zijn niet langer representatief voor een goede ruimtelijke ordening.

De ontworpen bouwdiepte is te groot en heeft een negatieve impact op de aanpalende percelen, alsook een negatieve impact op de waterhuishouding van het perceel. De disproportionele verhouding tussen de bouwdiepte en de beschikbare onbebouwde ruimte leidt tot verminderde mogelijkheden voor waterinfiltratie en verhoogt het risico op wateroverlast, hetgeen in strijd is met de te behalen klimaatdoelstellingen.'

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 3 april 2025

Vlaamse Overheid - Departement Omgeving stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 14 maart 2025

Vlaamse Overheid - Departement Omgeving milieu advies

GEEN ADVIES op 28 februari 2025

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een relatief kleinschalige begrafenisonderneming die al meer dan 30 jaar op de huidige locatie uitgebaat wordt;

- de inrichting wordt al jaren uitgebaat zonder geldige milieu-/ omgevingsvergunning na het verval van vorige vergunning;
- met voorliggend dossier beoogt het bedrijf een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen (rubriek 35. Rouwkamers) en een gelijkvloerse aanbouw te regulariseren;
- tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden geen bezwaren ingediend;
- door het College van Burgemeester en Schepenen werd de vergunning in eerste aanleg geweigerd (watertoets, bouwdiepte, statuut eengezins-woning); de exploitant ging tegen deze weigering in beroep;
- wat de louter milieuhygiënische aspecten stellen zich geen knelpunten maar de watertoets blijft evenwel een probleem stellen;

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag ONGUNSTIG geadviseerd.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Er werd een nieuwe projectversie ingediend met aanpassing van de SH, infiltratievoorziening, groendak en documenten inzake de hemelwaterhuishouding.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat men hiermee tegemoetkomt aan de opmerkingen. Men heeft wel een aantal oude documenten laten staan die vervangen moeten worden door nieuwe documenten; deze worden best verwijderd om verwarring te voorkomen. Het is aan te raden om het wijzigingsverzoek in te trekken en een nieuwe projectversie in te dienen waarin enkel de nieuwe documenten zitten en de documenten waaraan geen wijzigingen werden uitgevoerd (dus geen 2 naar inhoud verschillende documenten met dezelfde naam).

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

De voorzitter stelt dat de gewijzigde projectinhoud in orde blijkt te zijn, maar men heeft de oude plannen laten staan. Het is beter om de PIV in te trekken en een nieuwe PIV in te dienen waarin enkel de gewijzigde plannen zitten en niet de oude plannen.

De provinciale deskundige ruimte licht toe dat het plan voor verdieping +1 en -1 er 2 keer in zit, ook het hemelwaterformulier zit er 2 keer in. De deskundige vraagt om ook op de 'doorsnede nieuwe toestand' het groendak aan te duiden. Enkel de nieuwe toestand moet in het loket zitten.

De voorzitter vraagt om deze PIV tegen 30 mei op te laden.

De vertegenwoordiging van de exploitant vraagt wanneer de beslissing verwacht mag worden?

De voorzitter stelt dat zodra de gewijzigde projectinhoud binnen is, de nodige inspanningen gedaan worden om het dossier zo snel mogelijk aan de deputatie voor te leggen.

De povc adviseert **GUNSTIG** op 27 mei 2025, **mits de planaanpassingen via gewijzigde projectinhoud ingediend worden uiterlijk 30 mei 2025.**

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- Het betreft de exploitatie van een relatief kleinschalige begrafenisonderneming, die reeds meer dan dertig jaar op de huidige locatie wordt uitgebaat.
- De inrichting wordt reeds jarenlang uitgebaat zonder geldige milieu- of omgevingsvergunning, nadat de vorige vergunning is vervallen.
- Met het voorliggende dossier beoogt de exploitant een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen (rubriek 35 – rouwkamers) en de gelijkvloerse aanbouw te regulariseren.
- Tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden geen bezwaren ingediend.
- De vergunning werd in eerste aanleg geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen op basis van onder andere de negatieve watertoets, de overschrijding van de toegelaten bouwdiepte, en het statuut van de woning als eengezinswoning. De exploitant stelde tegen deze beslissing beroep in.
- Wat betreft de louter milieuhygiënische aspecten doen zich geen knelpunten voor; de watertoets blijft echter een probleem vormen.
- De oorspronkelijke aanvraag is echter niet in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement, goedgekeurd op 16 september 2004 en latere wijzigingen. Conform artikel 3.8 van het ABR dient de te regulariseren aanbouw voorzien te worden van een groendak.
- De aanvrager diende inmiddels een gewijzigde projectversie (PIV2) in; de commissie stelt vast dat deze voldoet aan bovenvermeld knelpunten (groendak, infiltratievoorziening, hemelwateraspect); maar deze moet nog vervangen worden door een nieuwe PIV waarin enkel de nieuwe plannen en documenten opgenomen zijn (en de oude plannen verwijderd zijn).

Een eventueel wijzigingsverzoek waarmee aanvrager tracht tegemoet te komen aan bovenvermelde knelpunten, wordt verwacht **ten laatste op 30 mei 2025**. De commissie stelt voor om wijzigingsverzoeken die na deze datum worden ingediend, niet meer te aanvaarden.

De omgevingsvergunning kan worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur, vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

*
* *

In navolging van het advies van de Commissie van 27 mei 2025 werd op 29 mei 2025 de gewijzigde projectinhoud PIV 3 ingediend op het omgevingsloket. Deze werd ingetrokken en op 2 juni 2025 werd een nieuwe gewijzigde projectinhoud PIV 4 ingediend. PIV 4 werd eveneens ingetrokken, waarna op 6 juni 2025 een gewijzigde projectinhoud PIV 5 ingediend werd.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op één van de bijlagen van het project-mer-Besluit.

Motivering met betrekking tot IIOA

Bespreking milieuhygiënische aspecten

De beoordeling van de relevante milieuhygiënische aspecten gebeurde uitgebreid in het collegebesluit van 3 januari 2025.

Er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg.

De weigeringsgronden in het Collegebesluit hebben geen betrekking op de milieuhygiënische aspecten.

De ingediende beroepsargumenten hebben bijgevolg ook geen betrekking op de milieuhygiënische aspecten.

De gemaakte beoordeling door het College wordt hieronder weergegeven en wordt bijgetreden:

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent. Er wordt enkel huishoudelijk afvalwater geproduceerd. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de openbare riolering. Het is afkomstig van het sanitair en van het wassen van de overledenen. De lozing van het huishoudelijk afvalwater bedraagt minder dan 600 m³/jaar en is bijgevolg niet indelingsplichtig.

Aspect lucht

Er worden koelcellen (1 x 0,8 kW en 1 x 0,7 kW) aangevraagd voor het bewaren van de overledenen. Het gebruikte koelmiddel is R-404A (0,85 kg) resp. R-134A (0,80kg). Voor de koeling van de begroetingsruimtes zijn twee airco's aanwezig van elk 0,90 kW die werken met het koelmiddel R-410A (1 kg). De koeltoestellen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Aspect geur

Het bewaren en behandelen van overledenen zorgt voor een niet-geleide geuremissie. Door de beperkte verblijftijd van de overledenen in het uitvaartcentrum (gemiddeld 4-5 dagen), de koeling van de overledenen en het gebruik van de juiste behandelingsmiddelen, worden de geuremissies beperkt. Buiten het gebouw is geen geur waarneembaar. De accommodatie bestaat uit goed afwasbare materialen. Een goed onderhoud van het gebouw en de faciliteiten zorgt ervoor dat hygiënische toestand maximaal behouden blijft.

Aspect geluid

Het voertuig waarin de lichamen worden vervoerd wordt in een achterliggende garage geparkeerd. Het laden en lossen van de overledenen gebeurt aan de achterzijde van het mortuarium.

Voor de koeling van de overledenen en de koeling van de begroetingsruimtes zijn airco's aanwezig aan de achterzijde van het mortuarium met een beperkt vermogen (0,7, 0,8 en 2x 0,9 kW). De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Er is weinig emissie van geluid naar de omgeving toe aangezien het stille toestellen zijn. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Voor de inrichting gelden de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.35 van Vlarem II. Voor zover kan nagegaan worden op basis van de plannen en andere stukken in het aanvraagdossier, blijkt dat voldaan wordt of kan worden aan deze voorwaarden.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. voorliggend perceel wijzigt.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Beschrijving omgeving en gevraagde stedenbouwkundige handelingen

De bouwplaats is gelegen in de Bloemstraat, nabij het station van Merelbeke. Deze straat kenmerkt zich door rijwoningen en een aantal meergezinswoningen. In verschillende panden is de gelijkvloerse verdieping ingevuld als handelszaak. Het dominante gabarit in het straatbeeld is 3 bouwlagen met een hellend dak.

In het bestaande pand zit op het gelijkvloers een dienstverlening (begrafenisondernemer) met daarboven een eengezinswoning. De bebouwing op het gelijkvloers heeft een vergunde bouwdiepte van 20,00 m. Achter de aanbouw bevindt zich nog een koer. Op de 1^e verdieping bevindt zich een dakterras tot een bouwdiepte van 20 m t.o.v. de voorbouwlijn.

De aanvraag betreft de regularisatie van een gelijkvloers aanbouwvolume in functie van de begrafenisonderneming. Langs de achtergevel werd een gevelbrede aanbouw opgericht met een footprint van 23,48 m². De totale bouwdiepte na verbouwing (incl. hoofdvolume) bedraagt 25,85 m.

De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van 3,35 m gemeten vanaf de nulpas. Hiervoor moest de rechter scheidingsmuur aangepast worden. Het bijkomende volume biedt o.a. plaats aan een koelruimte. Voor het overige werd het mortuarium intern heringericht.

Na de werken verkreeg de gelijkvloerse nevenfunctie een oppervlakte van 118,88 m². De woonoppervlakte op de verdiepingen bedraagt 124,28 m². Er resteert een tuinzone/ koer met een diepte van 5,12 m.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen, de te regulariseren aanbouw moet ingevolge artikel 3.8 ABR van een groendak voorzien worden (zie verder de watertoets).

In de bestreden beslissing wordt het volgende vermeld:

“Het pand betreft een te beschermen eengezinswoning volgens de vergunde toestand. Na de werken zal het pand groter zijn dan 220 m² waardoor het niet langer een te beschermen eengezinswoning betreft. Dit laat toe de woning op termijn op te splitsen in meerdere woonentiteiten (meergezinswoning). Hier kan ruimtelijk en stedenbouwkundig niet mee akkoord worden gegaan.”

In het beroepschrift wordt uitdrukkelijk vermeld dat dit niet de bedoeling is:

“Er is geen sprake van een splitsing in meerdere woonentiteiten en er is ook geen intentie om dat in de toekomst te doen. De koper van het onroerend goed wenst de activiteit van begrafenisonderneming in het onroerend goed verder te zetten”.

Het pand heeft in de vergunde toestand een netto vloeroppervlakte (NVO) van ca. 200 m² en betreft dus volgens de definities van het ABR een ‘te beschermen eengezinswoning’, ondanks het feit dat het gelijkvloers grotendeels een nevenfunctie heeft.

In de te regulariseren toestand vergroot de NVO van de woning naar ± 224 m² en is zij geen ‘te beschermen eengezinswoning’ meer (NVO > 220 m²), maar wel nog steeds een ‘eengezinswoning’ (NVO woonfunctie nog steeds groter dan de nevenfunctie).

Een ‘te beschermen eengezinswoning’ mag ingevolge artikel 4.2 ABR niet worden omgevormd tot een meergezinswoning, schakelwoningen,

Met ‘omvormen’ wordt hier ‘verbouwen’ bedoeld. Een te beschermen eengezinswoning mag immers wel gesloopt worden en dan vervangen door een meergezinswoning, mits één woonentiteit een NVO heeft van minimum 120 m² (conform artikel 4.6 ABR). De ‘bescherming’ is dus niet absoluut.

Ingevolge artikel 4.7 ABR mag een eengezinswoning met een NVO tussen 220 m² en 250 m² – zoals voorliggende woning in de nieuwe toestand wordt – maximaal in 2 woningen opgedeeld worden.

Artikel 4.3 ABR legt als bijkomende restrictie op dat ten vroegste 10 jaar na de datum van vergunning / melding van de volume-uitbreiding (waardoor het volume effectief groter werd dan 220 m²) de woning kan omgevormd worden tot meergezinswoning.

In voorliggend geval kan vanuit het ABR de eerste 10 jaar dus sowieso geen vergunning verleend worden om de woning ‘om te vormen’ naar een meergezinswoning.

Nadien dient een eventuele aanvraag nog steeds getoetst te worden aan de principes van een goede ruimtelijke ordening én aan de beleidsvisies van de stad Gent, waaronder de ‘woningtypetoets Gent’.

De woningtypetoets Gent vormt een kader waarbinnen duidelijk gedefinieerd wordt waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn.

Het is een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. De woningtypetoets gaat aan de hand van 6 te onderzoeken parameters na welk

woningtype het meest geschikt is voor een perceel.

De woningtypetoets heeft geen verordenend karakter, maar betreft wel een duidelijk omschreven beleidsmatig gewenste ontwikkeling die ingevolge bovenvermeld artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO als beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening geldt.

Het feit dat door de thans gevraagde uitbreiding de woning geen 'te beschermen eengezinswoning' meer is, biedt geen enkele garantie dat de woning ooit tot een meergezinswoning kan omgevormd worden, en vormt op zich geen weigeringsgrond.

Goede ruimtelijke ordening

Het CBS heeft de aanvraag strijdig beoordeeld met de goede ruimtelijke ordening om volgende redenen:

"Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van het uitbreiden van de achterbouw van een handelshuis tot een diepte van 25,85 m. Deze uitbreiding betekent een substantiële bijkomende afwijking van de toegelaten stedenbouwkundige bouwdiepte van max. 18 m t.h.v. het gelijkvloers. Een dergelijke bouwdiepte over de volledige breedte van het perceel wijkt af van de gangbare bouwdiepte en kan bijgevolg niet worden aanvaard. Met deze algemene stedenbouwkundige norm tracht het stadsbestuur een evenwicht te vinden tussen het aanpassen van woningen aan het hedendaags woon- en leefcomfort terwijl de hinder voor de aanpalenden tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt.

Dit overschrijden van de stedenbouwkundig algemeen aanvaarde bouwdieptes kan niet worden gerechtvaardigd daar deze uitbreiding geenszins in het teken staat van het verhogen van de woonkwaliteit op het perceel. De uitbreiding staat in het teken van de nevenfunctie (begrafenisondernemer), dewelke een ondergeschikte functie betreft.

Het verder uitbreiden van het gelijkvloers gaat bovendien ten koste van de onbebouwde ruimte op het perceel. De bouwdiepte staat niet in verhouding tot de diepte van het perceel. Het volledige perceel is bebouwd en verhard waardoor er ook geen waterinfiltratie mogelijk is op het perceel (zie negatieve waterparagraaf).

Het pand betreft een te beschermen eengezinswoning volgens de vergunde toestand. Na de werken zal het pand groter zijn dan 220 m² waardoor het niet langer een te beschermen eengezinswoning betreft. Dit laat toe de woning op termijn op te splitsen in meerdere woonentiteiten (meergezinswoning). Hier kan ruimtelijk en stedenbouwkundig niet mee akkoord worden gegaan."

In fase van beroep werd volgend advies uitgebracht door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

"Hoewel er in de omgeving enkele percelen zijn waar een vergelijkbare of zelfs grotere bouwdiepte wordt gehanteerd (Bloemstraat nrs. 9-13, nr. 3, nr. 4A), betreffen dit historisch gegroeide situaties waarvoor geen vergunning zijn gekend of waarvan de vergunningen dateren van tientallen jaren geleden. Deze percelen zijn niet langer representatief voor een goede ruimtelijke ordening.

De ontworpen bouwdiepte is te groot en heeft een negatieve impact op de aanpalende percelen, alsook een negatieve impact op de waterhuishouding van het perceel.

De disproportionele verhouding tussen de bouwdiepte en de beschikbare onbebouwde ruimte leidt tot verminderde mogelijkheden voor waterinfiltratie en verhoogt het risico op wateroverlast, hetgeen in strijd is met de te behalen klimaatdoelstellingen."

Bij gesloten bebouwingen wordt doorgaans een bouwdiepte van maximum 18 m op het gelijkvloers toegestaan.

Hier bedraagt de vergunde gelijkvloerse bouwdiepte 20 m, het achterste deel (ca. 7 m diep) werd vergund als mortuarium.

Nadien werd deze bouwdiepte wederrechtelijk tot 25,85 m uitgebreid, met o.a. een koelruimte. Dit is de toestand waarvan de regularisatie gevraagd wordt.

Voormelde norm van 18 m heeft geen verordenende kracht.

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving.

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, de beslissing moet rekening houden met de gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

De Bloemstraat bevindt zich, hoewel op grondgebied Gent, quasi rechtover het station van Merelbeke, in een buurt die gekenmerkt wordt door een vermenging van eengezinswoningen, meergezinswoningen en zaken met een commercieel karakter (handel, diensten, horeca,). Het links aanpalend pand bevat bijvoorbeeld een kapsalon op het gelijkvloers, aan de overzijde van de straat bevindt zich o.a. een apotheek.

Langs beide zijden van de tamelijk brede straat komt een gesloten bebouwing voor met overwegend een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen.

De Bloemstraat is geen typische woonstraat met woningen die de gangbare normen (gelijkvloers max. 18 m, bovenverdiepingen max. 12 m) volgt.

Vooraan – rechtover het station – bevindt zich naast de straat een pleintje

‘Merelbekestationplein’ dat als parking in gebruik is, met meergezinswoningen van 5 bouwlagen errond (waarvan 2 in hellend dak), met gelijkvloers een taverne, een kapsalon,

....

De zaak ‘Begrafenissen Jacobs’ is al decennialang gevestigd op voorliggend perceel, op nauwelijks ± 20 m van voormeld stationspleintje.

Er kan geen twijfel over bestaan dat deze zaak op haar plaats is op deze locatie, gelet op het commercieel karakter van de buurt.

Aan de zijde van voorliggend perceel bevindt zich op ca. 30 m afstand evenwijdig met de Bloemstraat een private toegangsweg naar garageboxen.

De percelen langs de Bloemstraat hebben achteraan toegang tot deze weg. Het gevolg hiervan is dat verschillende percelen een langgerekte bebouwing hebben van de Bloemstraat naar de private weg.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar verwijst in het advies dd. 13 maart 2025 zelf naar de panden Bloemstraat nrs. 9-13, 3 en 4A, maar stelt dat het historisch gegroeide situaties zijn waarvoor geen vergunning gekend is of waarvan de vergunningen dateren van tientallen jaren geleden.

Dit betekent niet dat met deze historisch gegroeide situaties, die ook ‘vergund geacht’ kunnen zijn, geen rekening moet/mag worden gehouden.

Het is ook niet ongebruikelijk dat functies zoals handel, horeca of diensten een gelijkvloerse bouwdiepte hebben die groter is dan hetgeen bij zuivere woonfuncties wordt toegestaan.

Enerzijds kan bijvoorbeeld van een bakker niet verwacht worden dat hij zijn broden op de 1^e verdieping bakt als de winkel gelijkvloers is, anderzijds zou het uitbreiden van de commerciële functie naar de 1^e verdieping de woonfunctie op de bovenverdiepingen ondermijnen.

Eenzelfde redenering geldt voor het perceel van de aanvraag, waar de uitbreiding van het mortuarium op het gelijkvloers met een koelruimte en de nodige circulatieruimte noodzakelijk was.

De woning Merelbekestationplein 4A-B (en dus niet ‘Bloemstraat 4A’, maar wel deel uitmakend van de straatwand langs de Bloemstraat) bevatte jaren geleden een frituur en broodjesshop (zie streetview foto juni 2009) en heeft nog steeds een bebouwing (vroeger magazijn) achter de woning waardoor de gelijkvloerse bebouwing loopt van de straatzijde tot de private weg, ca. 30 m diep aaneengesloten.

De woning Bloemstraat 3 bevat op het gelijkvloers de horecazaak ‘Pitta Flora’ (voorheen een krantenwinkel) en heeft eveneens een aaneengesloten gelijkvloerse bouwdiepte tot aan de private toegangsweg, ca. 30 m diep.

De woning Bloemstraat 9-13 betreft een meergezinswoning, ook met een aaneengesloten gelijkvloerse bouwdiepte tot aan de private weg (achteraan met een garage/berging onder zadeldak, tussenin is de aanbouw niet perceelbreed en is er dus een smalle koer).

Tussen de meergezinswoning Bloemstraat 9-13 en voorliggend perceel bevindt zich de woning Bloemstraat 15, met kapsalon op het gelijkvloers.

Deze woning heeft een aanbouw van 2 bouwlagen hoog tot ca. 22 m diep (op de verdieping dus ± 9 m dieper dan bij de woning van de aanvraag!), dan een klein koertje, dan een

bijgebouw van terug 2 bouwlagen hoog onder plat dak tot tegen de private weg. De buitenruimte op dit links aanpalend perceel is qua oppervlakte kleiner dan op het perceel van de aanvraag, en bovendien met een onpraktische L-vorm.

Op foto nr. 6 bij de aanvraag kan men zien dat de te regulariseren aanbouw in geen enkel opzicht nadelig is voor de links aanpalende.

Rechts paalt het perceel aan de woning Bloemstraat 19, een eengezinswoning.

Deze woning heeft op het gelijkvloers, langsheen de perceelgrens met de aanvrager, een bouwdiepte van $\pm 22,5$ m, dan een verharding (terras) tot dezelfde bouwdiepte als de uitbreiding (25,85 m).

Door de uitbreiding diende de scheidsmuur opgetrokken tot een hoogte van 3,35 m t.o.v. de vloerplas, of 3,50 m t.o.v. het maaiveld. Dit is een hedendaags gangbare hoogte voor een gelijkvloerse aanbouw.

De verhoogde scheidsmuur bevindt zich ten noordoosten van de terraszone van de rechts aanpalende, zodat deze geen zonlicht ontnomen wordt.

Naar privacy toe is de verhoging van de scheidsmuur gunstig.

De rechts aanpalende eigenaars/bewoners tekenden tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaar aan tegen de gevraagde uitbreiding, geen enkele omwonende deed dat.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de gevraagde gelijkvloerse uitbreiding kan aanvaard worden, mits de bemerking dat dit de maximaal toelaatbare bebouwing is en dus later geen verdere bebouwing (bv. een bijgebouw langs de private weg) meer kan toegestaan worden, tenzij de gelijkvloerse bouwdiepte dan herbekeken wordt.

De aanvraag werd door de provinciale deskundigen evenwel ongunstig geadviseerd vanuit de watertoets (zie verder). Er dienen maatregelen genomen om minstens het hemelwater dat op de te regulariseren uitbreiding van de aanbouw valt op eigen terrein vast te houden. Het gedeeltelijk aanleggen van de resterende tuinzone met enig groen is ook wenselijk.

Met de gewijzigde projectinhoud PIV2 komt de aanvrager hieraan tegemoet (zie verder de watertoets).

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater. Het stikstofdecreet is hier niet van toepassing.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag dient getoetst aan de zogenaamde 'Hemelwaterverordening van 2023', die in werking trad op 2 oktober 2023.

Op foto 6 bij de aanvraag kan men zien dat het hemelwater dat op de te regulariseren uitbreiding valt via afvoerbuizen afwatert naar de private (en tevens verharde) toegangsweg die achter het perceel gelegen is.

De koer op het perceel zelf is volledig verhard.

Volgens de fundering- en rioleringsplannen, zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand, is de uitbreiding aangesloten op de riolering die naar de voorzijde van het perceel loopt d.m.v. een rioleringsbuis die onder de uitbreiding gelegen is.

Deze plannen zijn dus foutief opgemaakt, minstens wat de bestaande toestand betreft, maar ook in de nieuwe toestand lijkt het onmogelijk het rioleringsplan (met afvoerbuizen aan te brengen onder de reeds gerealiseerde uitbreiding) uit te voeren.

Het plat dak van de te regulariseren achterbouw kan niet op eigen terrein in een onverharde zone infiltreren met een minimale oppervlakte van 1/4^e van de afwaterende oppervlakte, zodat de aanvraag onder de bepalingen van de GSVH valt (art. 4 GSVH).

Hemelwaterput – groendak

Artikel 7, §1 GSVH luidt als volgt:

"Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenheid bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht.

Het minimale volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt:

1° bij een horizontale dakoppervlakte kleiner dan 80 vierkante meter: 5000 liter;

2° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 80 vierkante meter, maar kleiner dan 120 vierkante meter: 7500 liter;

3° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 120 vierkante meter, maar kleiner dan 200 vierkante meter: 10.000 liter;

4° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 200 vierkante meter: minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

Als het een herbouw of verbouwing met werken aan de afwatering of uitbreiding betreft en er al een hemelwaterput voor het bestaande gebouw aanwezig is, dan is de plaatsing van een bijkomende hemelwaterput niet verplicht."

Het betreft hier een gebouw met een woongelegenheid erin dat uitbreidt met 4,77 m x 2,66 m = 27,90 m² (inclusief het overdekte deel van 1,62 m x 2,11 m, exclusief de dakoversteek), zodat de plaatsing van een hemelwaterput in principe verplicht is.

Dat de uitbreiding minder dan 40 m² is leidt in de 'Hemelwaterverordening van 2023' niet meer tot een vrijstelling.

Ingevolge artikel 7, §6 GSVH bedraagt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van de hemelwaterput het volgende:

$3 \times 27,90 \text{ m}^2 = 83,70 \text{ m}^2$.

De te plaatsen hemelwaterput moet dus op basis van artikel 7, §1 en §6, een minimale inhoud hebben van 7.500 liter.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten, indien aanwezig (artikel 7, §4 GSVH).

Het ontwerp bevat geen hemelwaterput.

In het beroepschrift wordt vrijstelling gevraagd op het plaatsen van een hemelwaterput, gelet op de geringe oppervlakte van de tuinoppervlakte.

Appellante toont zich wel bereid een groendak te plaatsen.

Artikel 7, §5 GSVH luidt als volgt:

“Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht.”

Indien het plat dak van de te regulariseren aanbouw voorzien wordt van een groendak – wat in PIV1 niet het geval is – is de plaatsing van een hemelwaterput dus niet meer vereist, hetgeen ook uitdrukkelijk bevestigd wordt in de bestreden beslissing:

“Indien het nieuwe platte dak zou aangelegd worden als groendak moet er geen hemelwaterput geplaatst worden. Er moet wel nog steeds een infiltratievoorziening aangelegd worden.”

Artikel 3.8 ABR luidt als volgt:

“Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput. (...)”

Infiltratievoorziening

Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 150 m² en is dus niet vrijgesteld van de verplichting tot het voorzien van een infiltratievoorziening (art. 8, §1 GSVH).

Artikel 8, §2 GSVH bepaalt dat de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van de infiltratievoorziening deze is zoals berekend in artikel 7, §6 GSVH, met name $3 \times 27,90 \text{ m}^2 = 83,70 \text{ m}^2$.

Artikel 8, §3 GSVH luidt als volgt:

“Infiltratievoorzieningen worden bovengronds aangelegd, tenzij de vergunningsaanvrager gemotiveerd aantoont dat de ondergrondse aanleg onvermijdbaar is.”

Artikel 8, §4 GSVH luidt als volgt:

“De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8 % van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte, vermeld in paragraaf 2. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 liter per vierkante meter in rekening te brengen afwaterende oppervlakte als vermeld in paragraaf 2.”

De infiltratievoorziening moet dus een infiltratieoppervlakte van minimum 6,70 m² hebben en een buffervolume van minimum 2.762 liter.

Artikel 7, §6, 3^e lid GSVH luidt als volgt:

“Om de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte, vermeld in het eerste en tweede lid, te bepalen, worden de horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante meter door twee gedeeld.”

Vanuit het ABR moet een groendak een minimale opslagcapaciteit van 35 l/m² hebben, maar als gekozen wordt voor een opslagcapaciteit van minstens 50 l/m² heeft dit tot gevolg dat de infiltratievoorziening de helft kleiner mag zijn.

In het advies dd. 13 maart 2025 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt volgende opmerking gemaakt:

“Indien de aanvrager wenst af te wijken op de hemelwaterverordening moet deze afwijking beschreven en gemotiveerd worden in het dossier. De aanvraag bevat geen vraag tot afwijken.”

Artikel 12 GSVH luidt immers als volgt:

“Op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15 of 52 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag uitzonderingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de mogelijkheden van gebruik, wettelijke voorschriften of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is.

De bevoegde overheid houdt daarbij rekening met de bepalingen vermeld in titel I van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en de uitvoeringsbesluiten ervan, in het bijzonder met de bepalingen vermeld in artikel 1.3.1.1 van het voormelde decreet wat de watertoets betreft.”

Besluit:

De oorspronkelijke aanvraag (PIV1) voorziet noch in een hemelwaterput, noch in een groendak, noch in een infiltratievoorziening en doorstaat de watertoets dus niet.

Het van toepassing zijnde normenboek voor stedenbouwkundige handelingen met architect bepaalt het volgende:

“Als de hemelwaterverordening van toepassing is, moet het grondplan (funderingsplan) de volgende gegevens bevatten:

- *de overdekte constructies en verhardingen waarbij het hemelwater dat erop valt, op eigen terrein infiltreert;*
- *de exacte plaatsing van de hemelwaterput en de inhoud ervan in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de hemelwaterput aangesloten worden, in vierkante meter, de locatie en het niveau van de overloop, alsook de aftappunten van het hemelwater;*
- *de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden, in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de overloop;*
- *de exacte plaatsing, omvang en diepte van de buffervoorziening, het buffervolume van de voorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de voorziening aangesloten worden, in vierkante meter, en de locatie en het niveau van de leegloop en de overloop; (...).”*

De vastgestelde gebreken kunnen dus niet geremedieerd worden door het opleggen van voorwaarden, er is op zijn minst een wijziging van de plannen nodig.

Op 25 mei 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV2 op het omgevingsloket geplaatst, met daarin volgende wijzigingen:

- Er wordt een groendak geplaatst op de te regulariseren uitbreiding waarbij er onder de planten een buffervolume voorzien is van 50 l/m²;
- Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening voorzien tegen de rechtse perceelsgrens met een infiltratie-oppervlakte van 7,5 m² en een buffervolume van 1.400 liter;
- Er wordt een gedeelte van de koer (het gedeelte waar de ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst wordt) onthard en gewijzigd naar een groenzone van 5,12 m x 0,80 m = 4,096 m² groot.

Ook het hemelwaterformulier werd aangepast.

Er wordt een afwijking gevraagd op artikel 8, §3 GSVH om geen bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) te moeten plaatsen, maar een ondergrondse.

Het plaatsen van een groendak wordt gunstig beoordeeld, ook op visueel vlak.

De plaatsing van een hemelwaterput is hierdoor niet langer vereist.

Gelet op de geringe oppervlakte van de koer kan ingestemd worden met het plaatsen van een ondergrondse infiltratievoorziening.

Gezien het groendak een minimale opslagcapaciteit heeft van 50 l/m² heeft, mag bij de berekening van de afwaterende oppervlakte de oppervlakte van het groendak door 2 gedeeld worden.

De infiltratievoorziening moet dus een infiltratieoppervlakte van minimum 3,35 m² hebben en een buffervolume van minimum 1.381 liter.

De voorgestelde infiltratievoorziening voldoet aan deze vereisten.
De aanvraag doorstaat bijgevolg de watertoets.

Mobiliteit

Van voorliggende aanvraag zijn geen specifiek nadelige effecten te verwachten op de aard en (verkeersveilige) afwikkeling van de verkeersbewegingen van en naar deze site.

Op jaarbasis worden er 50 overledenen geborgen in het uitvaartcentrum. Nabestaanden komen groeten in kleine groepen. De bezoekers parkeren op straat. Er vinden geen ceremonies plaats. De impact op de mobiliteit is beperkt.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervooraarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone/Brandweerzone Centrum van 24 oktober 2024, met referentie 005905-004/KH/2024, strikt worden nageleefd.

Bespreking beroepsargumenten

- De argumentatie inzake de gelijkvloerse bouwdiepte, waarbij verwezen wordt naar de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, kan bijgetreden worden, mede gelet op de aanwezige bestemming op het perceel.
- M.b.t. de watertoets wordt het standpunt van het CBS bijgetreden.
Er dienen maatregelen genomen te worden om het hemelwater dat op de te regulariseren aanbouw valt maximaal op eigen terrein vast te houden.
In de gewijzigde projectinhoud PIV2 wordt hieraan voldaan.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur.

Conclusie

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. Het hogervermelde beroep wordt **ingewilligd**.

- §2. Het hogervermelde **besluit van het College van Burgemeester en Schepenen** van Gent van 3 januari 2025, waarmee aan BVBA BEGRAFENISSEN JACOBS de omgevingsvergunning werd geweigerd voor hogervermelde inrichting, wordt **opgeheven**.

Artikel 2.

- §1. Het hogervermelde wijzigingsverzoek (PIV 5) wordt **aanvaard**.

- §2. Aan BVBA BEGRAFENISSEN JACOBS, Bloemstraat 17 te 9050 Gent, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Bloemstraat 17, 9050 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 23 AFD (GENTBRUGGE 3AFD, sectie B, nr. 0524/F/14, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het exploiteren van een begrafenisonderneming, met volgende toepasselijke rubriek:

35. (2)

Rouwkamers waar regelmatig, langer dan 24 uur, overleden personen worden geplaatst in afwachting van begraving of verassing.

- §3. Aan BVBA BEGRAFENISSEN JACOBS, Bloemstraat 17 te 9050 Gent, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Bloemstraat 17, 9050 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 23 AFD (GENTBRUGGE 3AFD, sectie B, nr. 0524/F/14, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

Gebouw of Constructie: Regularisatie bijgebouw op gelijkvloers.

Artikel 3.

- §1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 2, §2 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.
- §2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 2, §3 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 4.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in VLAREM II. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van VLAREM II is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

De voorwaarden opgelegd in het advies dd. 24 oktober 2024 met kenmerk 005905-004/KH/2024 van Brandweerzone Centrum dienen nageleefd te worden (zie Omgevingsloket).

Het groendak, de infiltratievoorziening en de groenzone op de koer dienen binnen een termijn van 1 jaar aangelegd te worden nadat de omgevingsvergunning definitief werd verleend.

Artikel 5.

De aanvrager wordt gewezen op het volgende aandachtspunt:

- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van 24 oktober 2024, met referentie 005905-004/KH/2024, nageleefd worden.

Artikel 6.

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Artikel 7.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 8.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 9.

§1. Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, een beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

§2. Het beroep wordt ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§3. Het verzoekschrift wordt ingediend:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van

- de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Als de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond acht, kan de bestreden beslissing vernietigd worden, waarna de deputatie een nieuwe beslissing zal moeten nemen.

U kan zich in deze procedure laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

§4. De beroepsmogelijkheden en de procedure worden geregeld in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO, het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en in het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Deze regelgeving vindt u onder meer terug op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen www.rvvb.be.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens