



2026_CBS_00681 OMV_2025145895 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ossenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DUCHESSE NV met als contactadres Hendrik Baelskaai 6 bus 0402, 8400 Oostende heeft een aanvraag (OMV_2025145895) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van een eengezinswoning
- Adres: Ossenstraat 61, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3657R5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 december 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Ossenstraat in de wijk 'Macharius'. De bebouwing in de omgeving is gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen. De omliggende panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

Morfologie perceel en bebouwing

- * Afmetingen perceel: De oppervlakte bedraagt ca. 95 m², de straatbreedte meet 4,74 m.
- * Type bebouwing: Rijbebouwing.
- * Functie van het pand: Eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen vooraan, een asymmetrisch zadeldak, achteraan telt het 2 bouwlagen. De diepte meet 9,17 m.
- * Bouwdiepte gelijkvloerse aanbouwen: Deze reikt tot maximaal 14,94 m diep, gemeten achter de rooilijn.
- * Buitenruimte: ca. 25 m². Waarvan een tuinpad (ca. 4,5 m²) verhard.

Erfgoed

Juridische situatie:

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Erfgoedwaardering:

De ligging binnen woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is een aanduidingen van de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar heeft meerdere aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

De Ossenstraat wordt beschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/themas/2793>

Het pand in kwestie behoorde initieel waarschijnlijk tot de laat 19^{de}-eeuwse bebouwing langs de straat. In 1974 werd het gelijkvloers van het pand en de voorgevel immers drastisch verbouwd, waardoor op vandaag enkel nog het volume en de gevelgeleding van het pand refereren naar de historische context.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Behoud van de functie eengezinswoning. Het verbouwen van de hoofdgebouwen en vervangen van de aanbouwen.

Volume

Hoofdgebouw:

- * Geen volume-aanpassingen.

Aanbouwen:

- * Deze bestaande aanbouwen worden grotendeels gesloopt.
- * Er wordt een nieuwe aanbouw met 1 bouwlaag en plat dak opgericht. Deze is perceelbreed en reikt, zoals de gesloopte aanbouwen, tot een bouwdiepte van 14,94 m (inclusief het hoofdvolume). De achtergevel blijft immers behouden met een hoogte van 3,71 m. De dakrandhoogte aan de zijdelingse perceelsgrenzen meet 3,36 m boven het trottoirpeil. In het platte dak komen 2 lichtstraten en de overige oppervlakte wordt als groendak aangelegd.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

LINKS (huisnr. 59):

- * Tussen een bouwdiepte van 9,17 m en 14,94 m wordt de muur met 0,23 m verhoogd naar 3,36 m boven het trottoirpeil

RECHTS (huisnr. 63):

- * Tussen een bouwdiepte van 9,17 m en 14,94 m wordt de muur met 0,56 m verhoogd naar 3,36 m boven het trottoirpeil.

Gevels

- * Vorgevel: Geen wijzigingen.
- * Achtergevels: Hoofdgebouw: geen aanpassingen aan de achtergevel.
Aanbouw: De achtergevelopening wordt gewijzigd: de achterdeur wordt vervangen door een bredere opening van 3,63 m (zonder raam) naar een fietsenstalling. Op 1,26 m daarachter wordt een gesloten gevel met brede en hoge ramen opgericht.

Binnen-indeling

- * De kelderverdieping: Enkele aanpassingen van de rioleringen.
- * De gelijkvloerse bouwlaag: Het hoofdgebouw wordt ingevuld met de inkom, een berging, de eetkamer, de keuken en de trappenhal. De aanbouw wordt ingevuld met de zithoek en een in pandige fietsenberging/terras.
- * De 1^e verdieping: Er blijft 1 slaapkamer behouden en de achterste ruimte wordt heringericht als badkamer.
- * De 2^e verdieping: Deze blijft ingericht met 2 slaapkamers.

Aanpassingen buitenruimte / verharding

Geen aanpassingen.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet de aanpassingen aan het private rioleringsstelsel in de aanbouw en het achterste gedeelte van het hoofdgebouw (kelder). Hierbij wordt geen septische put geplaatst.

Verder wordt ook geen hemelwaterput geplaatst. De platte daken worden deels met een groendak aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 22/03/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (de voorgevel inbegrepen) van het gelijkvloers van een gewezen handelshuis tot volledig woonhuis. (KW O-2-76)

* Op 13/09/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een poortje. (1994/309)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS, goedgekeurd op 31 juli 1991 en is bestemd als:

- zone A voor woningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern (tot een diepte van 14,94 m achter de rooilijn).
- zone voor open ruimten en tuinen, klasse 4 voor tuinstrook en binnenkern (achter een diepte van 14,94 m achter de rooilijn).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 3.6 – Afvalwater – septische put - individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Ontwerp: Niet conform: op de plannen wordt geen septische put getekend.

Wij oordelen dat er geen gegronde reden is om geen septische put te plaatsen. Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put ten opzichte van een hemelwaterput.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

Septische put is te voorzien: er is een ruimte van 4 m op 4 m voorhanden en de werken op het gelijkvloers (grondige sloop + verwijderen toilet en voorzien van nieuw toilet op +1) vereisen het voorzien van een septische put. Deze septische put heeft voorrang op de plaatsing van een hemelwaterput.

Artikel 3.4 – Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater

§1: Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

§2: Het privaat afvoerstelsel voor afvalwater moet rechtstreeks - via het eigen perceel - uitmonden in het openbare rioolstelsel, indien het perceel grenst aan het openbaar domein waarin een openbare riool aanwezig is

§3: Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet - in de mate dat het hemelwater niet wordt geïnfiltreerd op het eigen perceel - uitmonden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, of indien dit niet mogelijk is, in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater, en indien ook dit niet mogelijk is, in de (nog niet gescheiden) openbare riool. Het gebruik van een waterspuwer is verboden indien het afgevoerde water rechtstreeks op de openbare weg geloosd wordt. Een uitzondering is mogelijk als het gaat om een noodoverloop.

Ontwerp: Het ontwerp is niet conform..

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

Er dient een gescheiden rioleringsstelsel te worden aangelegd, inclusief de septische put, ter hoogte van de nieuwe aanbouw en het achterste gedeelte van het hoofdgebouw met kelder.

Enkel indien de vloer in het voorste kamer van het hoofdgebouw niet gewijzigd wordt, kan daar het gezamenlijke stelsel nog behouden blijven.

Artikel 3.8 – Groendak

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

Ontwerp: Conform met de bepalingen.

Het nieuwe platte dak van het bijgebouw moet als een groendak te worden aangelegd: dit is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project 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 perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

- Hemelwaterput

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning verbouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De bouwheer vraagt een afwijking gezien de beperkte afmetingen van het perceel (breedte 4,74 m en bebouwbare zone 14,94 m), de achterliggende ligt volgens het bijzonder plan van aanleg in de zone voor open ruimten en tuinen, die als tuin gebruikt wordt, maar waarin geen functies mogen ondergebracht worden in functie van het wonen.

-> De afwijking voor het niet plaatsen van de hemelwaterput kan aanvaard worden.

De plaatsing van een septische put heeft immers voorrang op de plaatsing van een hemelwaterput in functie van de goede afwatering van het vervuilde water.

- Groendak

Gezien de bouwheer geen ruimte heeft voor het plaatsen van een hemelwaterput, dient het platte dak als een groendak te worden uitgevoerd.

-> Het ontwerp voorziet een groendak op het platte dak. Dit moet overeenkomstig de bepalingen van artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement.

De vrijwillige aanleg van het groendak heeft een gunstig effect op de waterhuishouding en de natuurwaarden van het eigen perceel en de omgeving.

- *Infiltratievoorziening*
Het perceel is kleiner dan 120 m².
-> Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750 m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De onverharde tuinzone aansluitend bij het Rommelwaterparkje blijft ongewijzigd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie

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.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project niet vereist.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die

ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag behoudt de functie 'eengezinswoning'. De verbouwingswerken voorzien in aanpassingen aan de woning om de woonkwaliteit voor het inwonende gezin te verbeteren.

Erfgoed

De aanvraag omvat de verbouwing van de eengezinswoning door bestaande aanbouwen te vervangen door een nieuwe uitbreiding en interne wijzigingen aan te brengen.

De bestaande aanbouwen hebben geen erfgoedwaarde, er is geen bezwaar tegen het slopen en vervangen. De ingrepen in het interieur zijn relatief beperkt en gaan uit van de bestaande, ruimtelijke indeling binnen het bestaande volume.

-> Vanuit het erfgoedstandpunt worden de aangevraagde werken, op basis van het bovenstaande beoordeling, gunstig beoordeeld.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

* Gelijkvloerse bouwlaag:

De nieuwe bouwdiepte van de aanbouw is even diep als de bestaande bouwdiepte, namelijk 14,94 m achter de rooilijn. Dit is een normale bouwdiepte, welke ook voldoende ruimte vrij houdt voor het inrichten van een tuin met een diepte van 5,65 m en een oppervlakte van ca. 25 m².

De nieuwe bouwhoogte van deze aanbouw zal 3,36 m meten, dit is minder dan de normaal gehanteerde hoogte van maximaal 3,50 m boven het trottoirpeil.

De bouwdiepte en bouwhoogte kunnen ten aanzien van de betreffende perceelsdiepte beschouwd worden als normale en gebruikelijke bouwmaten voor een gelijkvloerse aanbouw en zijn conform met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

* De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van de nieuwe aanbouw worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen de aanvaardbare normen. De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

De aanpalende percelen worden niet te sterk ingebouwd, hierdoor zullen de burens geen onaantvaardbare vermindering van de belichting, bezonning, zichten en/of privacy ervaren.

-> De volume aanpassingen worden positief beoordeeld: ze resulteren in een ruimtelijke verbetering op het eigen terrein en hebben geen onaantvaardbare negatieve impact op de omliggende percelen.

Binnen-indeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgt voor een meer praktische inrichting. Op de gelijkvloerse bouwlaag krijgen de dagleefruimten een meer open indeling: ze zijn goed met elkaar gebonden en het ruimtegevoel vergroot. Door het plaatsen van een groot raam in de achtergevel ontvangen de dagleefruimten voldoende het daglicht en er komt een sterker contact met de buitenruimte. Het verplaatsen van de badkamer en een toilet, dicht bij de

slaapkamers vergroot eveneens het wooncomfort. Verder werd ook extra bergruimte voorzien.

Besluit

We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025145895_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de verbouwing van een eengezinswoning aan DUCHESSE nv (O.N.:0437548291) gelegen te Ossenstraat 61, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Groendak

Ter compensatie van het niet plaatsen van een hemelwaterput dient het platte dak als een groendak te worden aangelegd, dit in overeenkomstig met de bepalingen van artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)

- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater) en inclusief de septische put. Dit ter hoogte van de nieuwe aanbouw en het achterste gedeelte van het hoofdgebouw.

Enkel indien de vloer in het voorste kamer van het hoofdgebouw niet gewijzigd wordt, kan daar het gezamenlijke stelsel nog behouden blijven.

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Er is geen reden om een afwijking te voorzien: Er is een ruimte van 4 m op 4 m voorhanden en de werken op de gelijkvloerse bouwlaag (reden: grondige sloop + verwijderen toilet en voorzien van nieuw toilet op +1).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de

volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
 - 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
 - 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.
- § 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.
- Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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.

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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u

de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_00681 - OMV_2025145895 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ossenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025145895

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_ROMMELWATER_G_N_Voorgevel.pdf	CeORzStERahqZ0B4GUg4Ww==
BA_ROMMELWATER_G_B_Achtergevel.pdf	I3DV6qs6z8wHLMka5iEhTA==
BA_ROMMELWATER_G_B_Voorgevel.pdf	U3KVjnTXIaj3Smz++Nvgyg==
BA_ROMMELWATER_G_N_Achtergevel.pdf	0R8OwfRWwgSfAFoD2mDp3A==
BA_ROMMELWATER_I_B.pdf	N8guPjGEi2aDvL0MzzmLgg==
BA_ROMMELWATER_I_N.pdf	TBvfteo0lqLzmrBAEvMmQ==
BA_ROMMELWATER_L_B.pdf	lqBc/JpveGayR3MXqKZHyQ==
BA_ROMMELWATER_L_N.pdf	vmMGEew14d8lmh9QlqVloA==
BA_ROMMELWATER_P_B_-1.pdf	6RXNYN1sa8I2xu1S4HckXQ==
BA_ROMMELWATER_P_B_0.pdf	Vvr+ypMgrWdSVEb8iMVfew==
BA_ROMMELWATER_P_B_1.pdf	G0Y8MoHwQrQOHw0LNX/m7Q==
BA_ROMMELWATER_P_B_2.pdf	gH6LnT7ysQJ63kkTZDoFnA==
BA_ROMMELWATER_P_B_3.pdf	TIV9EZ51HVcMQxK7eq1I2w==
BA_ROMMELWATER_P_B_4.pdf	68Dh/2xR0E5T2FjZ27c+Kw==

BA_ROMMELWATER_P_N_-1.pdf	2haoPuZVdtipbz59qNtUUg==
BA_ROMMELWATER_P_N_0.pdf	LDOrYHgUmc9fApfoZH4RRw==
BA_ROMMELWATER_P_N_1.pdf	HR62HTMUvVbd8W1FoPjHHA==
BA_ROMMELWATER_P_N_2.pdf	D1tFJadInDQh6GT/BiL8FQ==
BA_ROMMELWATER_P_N_3.pdf	zMwtDacrFWc7bKhfduXLsQ==
BA_ROMMELWATER_P_N_4.pdf	0sTWzqq9dLI70WPAkc6X5g==
BA_ROMMELWATER_S_B_AA.pdf	/EANh1bm5mqjoiy+zX685A==
BA_ROMMELWATER_S_B_BB.pdf	vmVWNEZRXOfWi3w83M1qQ==
BA_ROMMELWATER_S_N_AA_2.pdf	eSTAxIH09/Uk1FWAMYFLfQ==
BA_ROMMELWATER_S_N_AA.pdf	n1GPP0eNkCGa5IH623KxOg==
BA_ROMMELWATER_S_N_BB.pdf	2f8lId/d5OVJCg4R0K6R3A==
BA_ROMMELWATER_T_B.pdf	6QLZAdGNvJn66c/fqj5WgQ==
BA_ROMMELWATER_T_N.pdf	/Qo4ROKc56zMSZwef2r7qw==