



2026_CBS_08040 OMV_2026081181 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Ossenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 september 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; Burak Nalli, 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?

Hans-Ludwig Becker - Elissaveta Vassileva-Becker met als contactadres Ossenstraat 13, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026081181) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Ossenstraat 13, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3657S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juli 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Ossenstraat in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Perceel

Het perceel in kwestie is ca. 128m², heeft een totale diepte van 21m bij een breedte van 5,55m.

Erfgoedwaarde

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. De ligging binnen CHE-gebied is een aanduiding voor de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- Het uitzicht: gevels en dak (indeling, ritmiek, afwerkingsmateriaal, buitenschrijnwerk, volume).
- De dragende structuur: muren, vloerroosteringen, dakconstructie, keldergewelven, trappartij
- De indeling en ruimtelijkheid: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode

Het pand in kwestie betreft een pand dat waarschijnlijk in opbouw teruggaat tot de 19^{de} eeuw, maar waarvan de voorgevel (en waarschijnlijk ook het interieur) helemaal werd verbouwd in de jaren '60. Het pand heeft geen uitgesproken erfgoedwaarde meer en eerder een neutrale beeldwaarde in de straatgevel.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

Morfologie

Het hoofdgebouw bestaat uit 3 bouwlagen aan de voorgevel en 2 bouwlagen aan de achtergevel met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,25m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +9,95m en +8,09m aan de achtergevel met een nokhoogte van +15,17m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er worden hieraan geen wijzigingen voorzien. Intern wordt er wel een nieuwe indeling voorzien.

Er zijn verschillende aanbouwvolume aanwezig. De aanbouwvolumes nemen het volledige perceel in beslag. In huidige aanvraag worden alle aanbouwvolumes integraal gesloopt. Er wordt een nieuw bijgebouw met hellend dak voorzien achteraan het perceel. Het bijgebouw is perceelsbreed voorzien met een totale diepte van 4,45m. Het volume heeft een kroonlijsthoogte van +3,65m en een nokhoogte van +4,55m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Links, tegen de voorgevel van het bijgebouw worden er nog 2 ronde volumes voorzien in functie van een sanitaire cel met een hoogte van +3,05m en +2,4m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De nieuwe aanbouw zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 90cm ter hoogte van de nok.

De zone tussen het hoofdgebouw en bijgebouw wordt ingericht als tuinzone van 37m².

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien zonder septische put of hemelwaterput.

Indeling

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en keuken aan de voorzijde en de traphal en eetruimte aan de achterzijde. De eerste verdieping is voorzien als woonkamer aan de voorzijde en badkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping wordt voorzien van 4 slaapkamers.

Het bijgebouw wordt ingericht als muziekkamer.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/09/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (KW O-24-69)

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 woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS, goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

De aanvraag is **deels niet in overeenstemming** met de voorschriften:

1.1. Definities stroken;

De strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgeruste openbare wegen. De diepte van deze strook, te meten vanaf de rooilijn, wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte. Tuinstrook is het gebied gelegen achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen, tot een diepte van 30 m te meten vanaf de rooilijn wordt verder bepaald als tuinstrook.

2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern;

In klasse 2 voor tuinen is er een maximum bebouwde oppervlakte van 50% en minimum onverharde oppervlakte van 25%.

Toetsing:

De tuinstrook bedraagt voor dit perceel 32,8 m² en is vanaf een diepte van 16 m gemeten vanaf de rooilijn te berekenen. In huidige aanvraag wordt de tuinstrook op 3 m² na, integraal bebouwd, wat dus een overschrijding is van de 50% maximale bebouwing en 25% onverharde zone. De aanvraag voorziet in een verschuiving van functies, waarbij het bouwpotentieel in de strook voor woningen wordt verschoven naar de tuinstrook. Hierbij blijft er tussen het hoofd- en bijgebouw een zone van 34m² onbebouwd en wordt deze ingericht als tuinstrook, wat meer is dan als de stroken conform de voorschriften worden toegepast. Het inplanten van het bijgebouw achteraan het perceel als afwijking op het BPA is ruimtelijk aanvaardbaar.

Echter kan er niet akkoord worden gegaan met de beoogde verhardingsgraad in de zone tussen hoofd- en bijgebouw. Gezien het integraal bebouwen van de tuinzone ervoor zorgt dat er 50% meer bebouwd/verhard is op in de tuinzone, zal dit gecompenseerd moeten worden in de nieuwe zone die hiervoor aangewend zal worden. De zone die moet instaan als tuinstrook wordt in huidige aanvraag integraal bebouwd en er wordt tussen het hoofd- en bijgebouw een zone voorzien ter vervanging van de verplichte tuinstrook. Echter wordt deze in huidige aanvraag nagenoeg integraal voorzien van verharding, wat strijdig is met bovenstaande voorschriften. Verder wordt hiervoor geen afwijking gemotiveerd. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de verharding te beperken is tot maximaal 50% of 17 m² in de zone tussen hoofd- en bijgebouw.

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen opgericht in de tuinstrook;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. De hoogte van de constructies opgericht in de tuin strook en op de binnenkern wordt bepaald t.o.v. het maaiveld. Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,50 m bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is (toepassing zie art. 3.3.1.). Deze referentiehoogte mag eveneens op de zijperceelsgrenzen aangehouden worden. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Toetsing:

Het bijgebouw achteraan het perceel heeft een kroonlijsthoogte van +3,65 m (gemeten vanaf het trottoirpeil), wat een afwijking bedraagt van 5cm t.o.v. de maximum toegelaten

hoogte. De nokhoogte bedraagt +4,55 m wat een afwijking is van 1,05 m. De meerhoogte brengt slechts een beperkte ophoging van de linker scheidingsmuur met zich mee en past zich in binnen de bestaande scheidingsmuur op de achterste en rechter perceelsgrens. De beoogde hoogte is ruimtelijk aanvaardbaar.

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

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 is **deels niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen;

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: voorwaarde:

De zone die moet instaan als private tuinzone wordt nagenoeg integraal voorzien van verharding wat niet getuigt van strikt noodzakelijke verharding. De strijdigheid met het geldende BPA bevestigt dit ook. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

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.

Toetsing: voorwaarde:

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). Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** aan gekoppeld.

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 er een nieuw bijgebouw voorzien en grondige wijzigingen aan het rioleringsstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 86m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500 l. De aanvraag voldoet hier niet aan en voorziet hiervoor ook geen grondige motivering. Echter, gezien de voorkeur wordt gegeven aan het plaatsen van een septische put kan een vrijstelling voor het plaatsen van een hemelwaterput gegund worden.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De totale dakoppervlakte bedraagt 86m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **6,88 m²**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval **2.838 l**. De aanvraag voorziet een motivering tot afwijking. De motivering is niet eenduidig. Er is sprake van infiltratie op eigen terrein en dit op een volledig onverharde koer, echter wordt deze op de plannen nagenoeg integraal voorzien van verharding. Om de tuinzone en onverharde zone zo maximaal mogelijk te vrijwaren kan er akkoord worden gegaan met het voorzien van een ondergrondse infiltratievoorziening en dit onder de maximaal toegelaten verharding. Alle daken dienen hierop aangesloten te worden. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

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 **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is 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. 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 aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 augustus 2026 tot en met 5 september 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het verbouwen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuw bijgebouw. Het slopen van alle aanbouwvolumes draagt bij tot het verhogen van de woonkwaliteit en de natuurlijke daglichttoetreding binnen het hoofdgebouw. Er wordt hierbij aan de achterzijde van het perceel een nieuw bijgebouw opgericht in functie van een muziekkamer. Er wordt in functie van het bouwen van dit bijgebouw geen aanbouwvolume voorzien tegen het hoofdgebouw zodat een voldoende ruime tuinzone tussen hoofd- en bijgebouw beschikbaar blijft. De woonkwaliteit blijft met huidige aanvraag voldoende gewaarborgd en is ruimtelijk aanvaardbaar.

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_2026081181 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Hans-Ludwig Becker - Elissaveta Vassileva-Becker gelegen te Ossenstraat 13, 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:

Beperken van verharding

De verharding in de zone tussen hoofd- en bijgebouw is te beperken tot maximaal 50% of 17m².

De verharding is te voorzien in een waterdoorlatend materiaal of dient infiltratie op eigen perceel mogelijk te maken.

Ondergrondse infiltratievoorziening

Er dient een ondergrondse infiltratievoorziening met een minimum infiltratieoppervlakte van 6,88m² en een buffervolume van 2.838 l te worden voorzien. Om de tuinzone en onverharde zone zo maximaal mogelijk te vrijwaren dient deze onder de maximaal toegelaten verharding te worden voorzien. Alle daken dienen hierop aangesloten te worden.

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.

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

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 = inwonerequivalent)
- * +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).

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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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).

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 gedeeltes, 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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_08040 - OMV_2026081181 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Ossenstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026081181

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_OSSSENSTRAAT_P_N_F_V2.pdf	ygoQ4FWOkYfGEsQsg9DS3g==
BA_OSSSENSTRAAT_P_B_+1_V2.pdf	oVVapZgYaUS3oBnHYUGewQ==
BA_OSSSENSTRAAT_P_B_F_V2.pdf	5TwSZbpmKZPoSFubZ2y09Q==
BA_OSSSENSTRAAT_P_B_D_V2.pdf	E/z6dv7XSqmOZjBi8DIBkw==
BA_OSSSENSTRAAT_P_B_+2_V2.pdf	RpbOVaaCkRhQvsvfMC1aOw==
BA_OSSSENSTRAAT_P_N_0_V2.pdf	u9JdtxN7yABVPleu5wJXgA==
BA_OSSSENSTRAAT_P_N_+1_V2.pdf	b7+++m1yiAFaQS8HgP1l1HA==
BA_OSSSENSTRAAT_P_N_+2_V2.pdf	Dp94dDwJPgAuRZh0ohUeTw==
BA_OSSSENSTRAAT_P_N_D_V2.pdf	/mFa3Nu+nQtEw9qn1cDzXA==
BA_OSSSENSTRAAT_P_B_0_V2.pdf	XOmXPhvEojlg8RePV+d/Q==
BA_OSSSENSTRAAT_S_B_A_V2.pdf	UXxZr4fSid2JDXDGW8y2ig==
BA_OSSSENSTRAAT_S_N_A_V2.pdf	HZrx+FsrDQ9Wk4vcMYJEtA==
BA_OSSSENSTRAAT_T_N_B.pdf	aphDNOEKIAuQa5qADlbSVQ==
BA_OSSSENSTRAAT_T_B_A.pdf	qO3lqBqjk6DBmrK6wPkmxg==
BA_OSSSENSTRAAT_T_B_B.pdf	iXx27Kyt1ZwE/zZjORC1ZQ==
BA_OSSSENSTRAAT_T_N_A.pdf	Fzjz4AcLvpPKNeGXrE7Kg==
BA_OSSSENSTRAAT_I_B.pdf	FWYwFs7OR6lYCxBUGpUySQ==
BA_OSSSENSTRAAT_I_N.pdf	kHQdtn//SEMcXtzEFPklqQ==
BA_OSSSENSTRAAT_G_B_V.pdf	SEe6ZWMqAf3A256cpcQoxQ==
BA_OSSSENSTRAAT_G_N_V.pdf	BUSMO6vs/DC0Rv5Z4eUJMQ==
BA_OSSSENSTRAAT_G_N_A.pdf	cRtjeCmXcTsPGuFrFCe8Pg==
BA_OSSSENSTRAAT_G_B_A.pdf	M8btzbn4o2Zv4yJqEUJ7hw==
BA_OSSSENSTRAAT_S_B_B.pdf	L+SE7aFj3spegWYIWO6JWg==
BA_OSSSENSTRAAT_S_B_A.pdf	EwKojWyXgvYFCgsQgrd0OA==