

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 1 april 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Isabelle Thielemans

Agendanummer: 9

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 26/007 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **Mueyyet Bayraktar**

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr. 26/007 - Goedkeuring (vervolg)

Ligging van het perceel: **Sint-Jobstraat 244**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nrs. 362Z en 362Y**

Projectnaam: Mueyyet Bayraktar - BA2

Intern dossiernummer: 26/007

ID omgevingsplatform OMV_2026001473

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Vereenvoudigde procedure

Omschrijving aanvraag

Het renoveren/verbouwen van een bestaande open eengezinswoning tot een wooneenheid met B&B en vrije beroep ruimte..

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	7 januari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	9 februari 2026
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	16 maart 2026
Uiterste datum beslissing	6 april 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 16 maart 2026.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/211/OMV_2025102993 voor het renoveren/verbouwen van een bestaande open eengezinswoning tot een wooneenheid met b&b en schoonheidsspecialisatie met wellness geweigerd op 19/11/2025.
- Stedenbouwkundige vergunning (54/056Z) voor het bouwen van een eengezinswoning - goedgekeurd op 01/07/1954.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/0/1/301/312KZ) voor het bouwen van een (auto-)bergplaats en afsluiting - geweigerd op 20/08/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/0/1/302/312(1)KZ) voor het bouwen van een bergplaats - goedgekeurd op 21/02/1974.
- Milieuvergunning 2014/3/25 voor het de melding van een nieuw wellnesscentrum met sauna en jacuzzi - goedgekeurd op 15/12/2014.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het Koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming:

Woongebied met landelijk karakter:

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Agrarisch gebied:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een

integreerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
Het perceel is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming de bestemming van gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

//

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Verordeningen

Overzicht:

- Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting, goedgekeurd op 10/11/1995.
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29/04/1997.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 08/07/2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, goedgekeurd op 05/06/2009.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake wijzigen van het aantal woongelegenheden, goedgekeurd op 08/09/2011.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 05/07/2013.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, goedgekeurd op 09/06/2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, goedgekeurd op 10/02/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in detail:

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van 10.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 4,14m². Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 25 februari 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 5 maart 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies gunstig mits naleving van de voorwaarden en opmerkingen vervat in het advies in bijlage.

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 6 maart 2026, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

zie bijlage

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de vereenvoudigde procedure gevolgd en werd er geen openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

In toepassing van artikel 83 van het Omgevingsvergunningsdecreet werden de aangelanden aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek. Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden twee schriftelijke opmerkingen ingediend.

Opmerking 1:

Wij willen graag via dit bezwaar onze bezorgdheden uiten rond de aangevraagde vergunning voor de verbouwing van de woning op aanpalend perceel (Sint-Jobstraat 244) en bijkomend de toestemming tot uitbating van een B&B op het gelijkvloers. Sinds het inkijken van hun plannen maken we ons grote zorgen over de gevolgen die deze verbouwing en uitbating zou hebben op de privacy en wooncomfort van ons en onze kinderen.

Diepe en hoge uitbouw aan achterzijde van de woning (met leefruimte op eerste verdiep, aansluitend op een dakterras over de hele breedte)

De bouwheer wil de bestaande woning langs de achterzijde uitbreiden in de diepte én de hoogte. Deze uitbouw is voorzien van twee grote (schuif)ramen die aansluiten op een dakterras dat begint op een hoogte van 3,80m en over de hele breedte van 11,50m loopt. Langs onze zijde heeft het terras een diepte van 4,33m, en is voorzien van een glazen deur.

- Aantasting van de privacy (+ foto's als bijlage, ter verduidelijking)

De grote ramen van hun leefruimtes die aansluiten op hun dakterras over de ganse breedte, leiden tot extreme inkijk in onze tuin, op ons terras en waarschijnlijk zelfs in onze woning. Dit neemt voor ons alle privacy weg. We hebben het gevoel dat we constant bekeken zullen worden, wat voor ons niet leefbaar is.

- Verminderde lichtinval en schaduwvorming (+ foto's als bijlage ter verduidelijking)

Onze tuin ligt noordoostelijk georiënteerd. Door deze uitbouw in hoogte, die in totaal ongeveer 5 meter dieper ligt dan onze woning, zullen we nauwelijks nog zonlicht krijgen op ons terras en zal zelfs onze leefruimtes donkerder maken. Dat heeft een negatieve impact op hoe wij onze woning en tuin kunnen gebruiken.

- Impact op woonkwaliteit

De combinatie van grotere bouwdiepte, schaduwvorming en extreme inkijk zal een negatieve impact hebben op de woonkwaliteit van ons perceel.

- Ruimtelijk onevenwicht

De uitbreiding in de diepte én in de hoogte met daarboven nog een dakkapel, voelt voor ons als een zeer grote en zware ingreep met een negatieve impact op het ruimtelijk gevoel tussen de woningen en waar we ons de vraag stellen of dit nog past in deze omgeving en dus nog in harmonie is met de omliggende percelen.

- Waardevermindering van onze eigen woning

Door de geplande uitbouw met dakterras ontstaat er een blijvende inkijk in onze tuin, ons terras en onze woning. Dit heeft niet alleen een impact op ons dagelijks wooncomfort, maar ook op de waarde van onze woning. Een woning met weinig of geen privacy en constante inkijk is minder aantrekkelijk op de woningmarkt, wat onherroepelijk zal leiden tot een waardevermindering. Wij vinden het niet correct dat een ingreep op een aanpalend perceel zulke gevolgen heeft voor ons eigendom.

Werken op de perceelgrens (+ foto's als bijlage ter verduidelijking)

Op de perceelgrens tussen het betreffende perceel en het onze, bevinden zich momenteel constructies die reeds geruime tijd aanwezig zijn en deel uitmaken van de huidige perceelafschieding. Het betreft de afsluiting/omheining (met haag) die bevestigd is aan zowel de toegangspoort als aan de garage (losstaand gebouw).

- Impact van de geplande werken op bestaande afsluiting

We maken ons zorgen over de impact van de werken op het behoud van een stabiele en kwalitatieve omheining op de perceelgrens. Die is er momenteel en op twee plaatsen vastgemaakt aan hun huidige garage en loopt op de perceelgrens tot aan de (toegangs)poort van het perceel. Volgens de plannen zal de bestaande garage voor een stuk afgebroken worden waardoor de omheining haar huidige bevestigingspunten verliest. Hetzelfde probleem stelt zich aan de poortzijde. Het is voor ons op dit moment onduidelijk hoe dit zal worden opgelost, wie hiervoor verantwoordelijk is en wat dit betekent voor de stabiliteit van de perceelafschieding en onze privacy en veiligheid, zowel tijdens als na de werken.

- Uitbating B&B in woongebied

Uit de plannen blijkt dat de bouwheer de woning wil verbouwen en uitbaten als toeristische logies (B&B).

- Geluidsoverlast en nachtrust

We zijn bezorgd dat de uitbating van toeristische logies met vaak wisselende gasten kan leiden tot extra geluidsoverlast en parkeerdruk, vooral in de avond- en nachturen, wat een negatieve impact kan hebben op de nachtrust en leefbaarheid van onze woning. In combinatie met de uitbouw en het dakterras vrezen we dat de rust en het woonkarakter van onze omgeving achteruit zal gaan.

Werken gestart zonder vergunning

Tot slot willen we meegeven dat, ondanks dat er nog geen vergunning werd verleend, de werken aan de dakkapel al gestart zijn. Dit baart ons extra zorgen over hoe de verbouwing door de bouwheer wordt aangepakt. Nadat we de gemeente hiervan op de hoogte brachten, werd er snel opgetreden, waarvoor dank.

Besluit

Alles samengevat, de hoogte en diepte van de uitbouw (leefruimte!), het dakterras (hun enige terras als beneden voor de gasten van de B&B bestemd is), de volledige inkijk, het verlies van zonlicht, de waardevermindering van onze woning, de onzekerheid rond behoud van een kwalitatieve draad/omheining, de B&B en bijhorende overlast én dat de werken al gestart zijn zonder vergunning, ervaren wij deze verbouwing als veel te ingrijpend en met een te grote impact op onze woonkwaliteit. Wij vragen daarom vriendelijk om met deze bezorgdheden rekening te houden bij de beoordeling van dit dossier.

Opmerking 2:

Hierbij maak ik bezwaar tegen de omgevingsvergunning die op 9 februari 2026 is verleend aan de bewoners van Sint-Jobstraat 244 (20267 (26/007) voor het renoveren/verbouwen van de open wooneenheid tot wooneenheid met B&B en vrije beroep ruimte.

Als direct aangrenzende buur ervaar ik overlast van deze uitbouw door de hoogte en diepte die aangegeven is op de plannen die we hebben mogen inkijken.

Daarnaast ben ik van mening dat de plannen niet in lijn zijn met het bestemmingsplan en dat de vergunning op een aantal punten onvoldoende is getoetst, waaronder:

- Het pand gelegen op Sint-Jobstraat 244 heeft voorheen al geen goedkeuring gekregen tot het uitbaten van een B&B op die locatie, het is geen juiste bestemming om deze activiteiten in onder te brengen waardoor je een hotelomgeving creëert i.p.v. een kleinschalige B&B
- Privacy beperking door geplande schuiframen en aanpalend terras op niveau 1 van de uitbouw. Op ons terras zal er een oncomfortabel gevoel van privacy ontstaan door de inkijk die er is van op het niveau 1 en van op niveau 2 via de dakkappel.

- De bouw is van binnenuit gezien al 0,50m hoger dan het normale grondniveau. Dit zorgt ervoor dat de uitbouw op niveau 1 met aanpalend terras op 3,80m hoogte komt te liggen. Dit terras zal op het diepste punt van de bouw op 17m een uitkijkpost vormen. Dit is naar privacy toe echt onaanvaardbaar voor de burens.
- Een bouwdiepte van 20 m, lijkt mij in deze omgeving wel heel erg diep. De aanpalende recente woningen hebben deze bouwlijnen nooit mogen aannemen.
- De uitbouw van een dakkappel met raam op niveau 2 maakt van deze woning langs de achterzijde een gevoel een appartementsblok te creëren. Dit gaat vooral negatieve invloed hebben op de avondzon waar nog van genoten kan worden tot op heden in de tuin.
- Zoals aangegeven komt er op de benedenverdieping een B&B met wellness wat naar ons aanvoelen kan zorgen voor geluidsoverlast en enorme drukte op dit punt naar verkeer toe. Wetende dat aan de overkant al een tankstation ligt wat soms wel zorgt voor de nodige opstopping op drukke momenten van de dag. Het constant wisselen van gasten en logies zal zeker niet nalaten dat er ook overlast en nachtlawaai zal zijn.
- Met een wellness en een mogelijkheid tot een vrije beroep is er zeer weinig ruimte tot parkeergelegenheid, wat overlast met zich mee zal brengen.
- Deze uitbouw heeft invloed op de waardebepaling van mijn eigendom door de inkijk die hier ontstaat in een tuin die tot op heden rust ademde. Daarnaast zal het een enorme impact hebben op het wooncomfort.
- De vorige eigenaars hebben ook zonder vergunning een berging tegen het huis gezet, die op het plan onvergund staat aangegeven. De inkijk naar de tuin is bij afbraak van deze niet te overzien. Hiervoor is van mijnentwege ook nooit toestemming toe gegeven of iets voor ondertekend. Het betonnen dek overschrijd zelfs de scheidingslijn tussen de percelen.

Tot slot wil ik nog even meegeven dat de verbouwingswerken reeds in de uitvoeringsfase zitten zonder bouwvergunning. Dit baart ons zorgen naar hoe de bouwheer de werken gaat laten verlopen en zich in de toekomst aan regelgeving en afspraken zal houden. Nadat de andere naaste burens de gemeente op de hoogte hadden gebracht werd er van jullie kant snel gereageerd en werden de werken stil gelegd.

Beoordeling opmerkingen 1 en 2

De beoordeling van de voorliggende aanvraag gebeurt op basis van het ingediende dossier. Eventuele vaststellingen inzake eerder uitgevoerde werken zonder vergunning behoren tot het handhavingsbeleid en staan los van de inhoudelijke beoordeling van de huidige vergunningsaanvraag.

Gelet op het voorgaande wordt geoordeeld dat de ingediende opmerkingen geen elementen bevatten waaruit kan worden afgeleid dat de aanvraag strijdig zou zijn met de principes van een goede ruimtelijke ordening. Eventuele burgerrechtelijke geschillen inzake inkijk, perceelsgrenzen of waardebepaling behoren in voorkomend geval tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter.

De ingediende opmerkingen werden zorgvuldig onderzocht en afgewogen ten opzichte van de kenmerken van de aanvraag en de geldende stedenbouwkundige principes. De aanvraag heeft betrekking op de verbouwing en renovatie van een bestaande vrijstaande eengezinswoning, waarbij hoofdzakelijk interne herinrichtingen worden doorgevoerd. Daarnaast wordt een beperkte uitbreiding aan de achterzijde voorzien en wordt een deel van het gelijkvloers ingericht als een kleinschalige B&B met wellness, als nevenfunctie bij het wonen op de verdieping.

Wat betreft de bezorgdheden rond privacy en inkijk, wordt erkend dat de voorziene leefruimtes en het aansluitende dakterras zichten kunnen genereren naar aanpalende percelen. Dergelijke zichten zijn echter niet ongebruikelijk binnen een woonomgeving met vrijstaande bebouwing en kunnen op zich niet als abnormaal worden beschouwd. De uitbreiding en het terras blijven bovendien volledig binnen het eigen perceel en zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar qua schaal en inplanting. Om evenwel tegemoet te komen aan de bezorgdheden van de aanpalenden, wordt als voorwaarde opgelegd dat aan twee zijden van het terras een vast scherm met een minimale hoogte van 2,00 meter, gemeten vanaf het terrasniveau, moet worden geplaatst over de volledige diepte van het terras, zodat rechtstreekse zijdelingse inkijk wordt vermeden.

De impact op lichtinval en mogelijke schaduwvorming werd eveneens beoordeeld. De voorziene uitbreiding blijft ondergeschikt aan het bestaande hoofdvolume en situeert zich aan de achterzijde van het perceel. De bouwdiepte en hoogte zijn in overeenstemming met wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is binnen deze context. In een residentiële omgeving is een zekere mate van schaduwvorming bovendien inherent aan het bouwen en wonen. Er wordt dan ook geoordeeld dat de impact op de lichtinval van de aanpalende percelen niet abnormaal of disproportioneel is.

Met betrekking tot de algemene woonkwaliteit kan gesteld worden dat, hoewel elke ingreep een zekere invloed heeft op de omgeving, het project binnen aanvaardbare ruimtelijke grenzen blijft. De renovatie draagt bij tot een kwalitatieve opwaardering van het bestaande gebouw en een efficiënter ruimtegebruik, zonder dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

De aangehaalde bezorgdheid omtrent het ruimtelijk evenwicht wordt niet gevolgd. De uitbreiding is ondergeschikt aan het hoofdvolume en wordt uitgevoerd in een sobere, uniforme architectuur. Aangezien de ingrepen zich hoofdzakelijk aan de achterzijde bevinden, blijft het straatbeeld behouden en wordt de harmonie met de omgeving niet verstoord.

Wat betreft de vermeende waardevermindering van de aanpalende woning dient opgemerkt dat dit geen stedenbouwkundig beoordelingscriterium vormt. Dergelijke elementen vallen buiten de beoordeling van de vergunningsaanvraag en kunnen dan ook niet in overweging worden genomen.

De bezorgdheden rond de perceelafscheiding en de impact van de werken hierop hebben voornamelijk betrekking op burgerrechtelijke aspecten tussen eigenaars onderling. Dit valt buiten de stedenbouwkundige beoordeling. De bouwheer blijft evenwel verantwoordelijk voor het herstellen of behouden van een degelijke perceelafscheiding indien deze door de werken zou worden beïnvloed.

De geplande uitbating van een B&B met wellness wordt beoordeeld als een kleinschalige nevenfunctie die geïntegreerd is binnen de woning en er functioneel één geheel mee vormt. De schaal van deze activiteit blijft beperkt en is verenigbaar met het residentiële karakter van de omgeving. Bovendien wordt de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgevangen, waardoor de impact op de mobiliteit en parkeerdruk in de omgeving beperkt blijft. Om dit te waarborgen, wordt als voorwaarde opgelegd dat de B&B en wellnessactiviteiten ondergeschikt moeten blijven aan de woonfunctie en geen autonome hoofdactiviteit mogen vormen. De exploitatie dient kleinschalig te blijven en mag geen aanleiding geven tot overmatige hinder voor de omgeving.

Tot slot wordt opgemerkt dat het eerder opstarten van werken zonder vergunning reeds werd vastgesteld en behandeld door de bevoegde diensten. Dit gegeven staat los van de inhoudelijke beoordeling van de huidige aanvraag en heeft geen invloed op de stedenbouwkundige afweging.

Alles in overweging genomen wordt geoordeeld dat de aanvraag in hoofdzaak een kwalitatieve renovatie en functionele herinrichting betreft, met een beperkte en aanvaardbare uitbreiding en een verenigbare nevenfunctie. De mogelijke hinder voor de omgeving blijft binnen aanvaardbare grenzen en wordt bijkomend gemilderd door het opleggen van gerichte voorwaarden. Het bezwaar wordt dan ook ongegrond verklaard en de vergunning kan worden verleend mits naleving van de opgelegde voorwaarden.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het project watert af naar de Kannersheidegracht, een waterloop van categorie 98.

De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het project zich in **collectief te optimaliseren gebied**. In dit gebied is momenteel nog geen volledig geoptimaliseerd collectief riolerings- en zuiveringstelsel aanwezig, maar is een collectieve aanpak op termijn voorzien.

Voor de behandeling van het huishoudelijk afvalwater dient een conforme afvalwaterinstallatie te worden voorzien.

In het bijzonder moet het zwart water (afkomstig van toiletten) verplicht worden aangesloten op een voldoende gedimensioneerde septische put, met een minimale inhoud van 5.000 liter, rekening houdend met de totale belasting van het project (woning, B&B en wellnessfunctie).

De rioleringstoets wordt voorwaardelijk positief beoordeeld.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Sint-Jobstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag heeft betrekking op het renoveren en verbouwen van een bestaande vrijstaande eengezinswoning met hellend dak, bestaande uit een gelijkvloers, een verdieping en een zolderverdieping.

De werken omvatten voornamelijk interne herinrichtingen met het oog op een hedendaagse functionele indeling van het gebouw. Op het gelijkvloers wordt een functiewijziging voorzien waarbij een deel van de woning wordt ingericht als kleinschalige B&B en ruimte voor een vrij beroep (schoonheids- en wellnessactiviteiten). Op de verdieping wordt een afzonderlijke wooneenheid ingericht.

In functie van deze herinrichting wordt aan de achterzijde van het gebouw een uitbreiding voorzien op de verdieping. Op het gelijkvloers wordt bijkomend een lichte aanbouw voorzien in een open en transparante constructie (overdekt terras).

De bestaande buitenschil van de woning wordt afgewerkt in een uniforme witte kleurstelling. De nieuwe uitbreiding wordt uitgevoerd in een afwerking met witte crepi zodat een samenhangend architecturaal geheel ontstaat.

De bestaande onvergonde bijgebouwen worden grotendeels verwijderd of aangepast.

Het buitenterrein wordt deels heringericht waarbij een deel van de bestaande verhardingen wordt verwijderd. De oprit en het wandelpad worden waar nodig beperkt behouden. In de voortuin worden drie tot vier parkeerplaatsen voorzien in waterdoorlatende grasdallen. Langs de woning wordt een deel van de bestaande verharding behouden en geregulariseerd in functie van parkeergelegenheid voor de wooneenheid op de verdieping. Naar de tuinberging wordt een nieuwe waterdoorlatende verharding voorzien.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpasbaarheid

De aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een bestaande vrijstaande eengezinswoning, waarbij een deel van het gelijkvloers wordt ingericht als een kleinschalige B&B met wellness en op

de verdieping een wooneenheid wordt voorzien. Deze functies worden geïntegreerd binnen het bestaande bouwvolume en vormen één functioneel geheel met de woonfunctie. De nevenactiviteiten blijven qua schaal beperkt en doen geen afbreuk aan het residentiële karakter van de omgeving, waardoor de functiewijziging als verenigbaar en ruimtelijk inpasbaar wordt beoordeeld.

- Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet in een totale parkeer capaciteit van zes plaatsen op eigen terrein, waarvan vier in de voortuin en twee langs de zijkant van de woning. Hiermee wordt de volledige parkeerbehoefte op het perceel zelf opgevangen en wordt bijkomende druk op het openbaar domein vermeden. Gelet op de kleinschaligheid van de B&B-activiteit blijft de bijkomende verkeersgeneratie beperkt. Mits naleving van de adviezen van de bevoegde wegbeheerder worden geen significante negatieve effecten op de mobiliteit verwacht.

- Schaal

De voorziene uitbreidingen blijven ondergeschikt aan het bestaande hoofdvolume en situeren zich aan de achterzijde van de woning. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 14,63 meter, aangevuld met een overdekt terras van 4,50 meter diep, wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is gelet op de perceelsdiepte en de vrijstaande bebouwingstypologie in de omgeving.

Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte 12,60 meter, met een bijkomend terras dat 2,08 meter uitkraagt. Deze ingrepen blijven ruimtelijk beperkt, situeren zich volledig binnen het eigen perceel en veroorzaken geen bovenmatige impact op het straatbeeld of de omgeving.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag leidt niet tot een aanzienlijke toename van de bebouwde oppervlakte in verhouding tot het perceel. Integendeel, bestaande verhardingen worden deels verwijderd en herleid tot een functioneel minimum, terwijl nieuwe verhardingen waar mogelijk waterdoorlatend worden uitgevoerd. Het project zet in op een efficiënter gebruik van het bestaande bouwvolume en sluit aan bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

- Visueel-vormelijke elementen

De architecturale uitwerking van het project is sober en samenhangend. Zowel de bestaande woning, als de nieuwe uitbreiding worden afgewerkt in een uniforme witte kleurstelling, waardoor een coherent geheel ontstaat. De uitbreiding blijft leesbaar als een hedendaagse toevoeging, zonder storend te zijn voor het geheel. Aangezien de ingrepen zich voornamelijk aan de achterzijde situeren, blijft het straatbeeld ongewijzigd en wordt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving behouden.

- Cultuurhistorische aspecten

Op het perceel zijn geen beschermde elementen of vastgestelde erfgoedwaarden aanwezig. De aanvraag heeft dan ook geen impact op cultuurhistorisch waardevolle structuren in de omgeving.

- Bodemreliëf

De aanvraag voorziet geen significante wijzigingen aan het bestaande bodemreliëf. Het project blijft grotendeels binnen het huidige maaiveldniveau en eventuele beperkte terreinwerken hebben geen invloed op de ruimtelijke structuur of de waterhuishouding van de omgeving.

- Hinderaspecten

De mogelijke hinder inzake privacy, lichtinval en geluid werd beoordeeld in functie van de schaal en de inplanting van het project. De uitbreidingen situeren zich aan de achterzijde en blijven binnen het eigen perceel. Gelet op de typologie van vrijstaande bebouwing in de omgeving wordt geoordeeld dat de hinder beperkt blijft en niet als abnormaal of disproportioneel kan worden beschouwd. De B&B-activiteit is kleinschalig en geïntegreerd in de woning, waardoor geen structurele overlast wordt verwacht.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de algemene veiligheid. De voorziening van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein draagt bij tot een verhoogde verkeersveiligheid in de omgeving.

De brandveiligheid dient te worden beoordeeld overeenkomstig het advies van de bevoegde brandweer, waarvan de naleving als voorwaarde wordt opgelegd. Het project doet geen afbreuk aan het gebruiksgenot van de woning en haar omgeving.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig, voor het renoveren/verbouwen van een bestaande open eengezinswoning tot een wooneenheid met B&B en vrije beroep ruimte.

Voorwaarden

Het dakterras dient langs twee zijden te worden voorzien van een **ondoorschijnend, vast scherm met een minimale hoogte van 2,00 m**, gemeten vanaf het afgewerkte terrasniveau, over de volledige diepte van het terras. Dit scherm dient uitgevoerd te worden in duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal, zodat rechtstreekse zijdelingse inkijk wordt vermeden.

De uitbating van de **B&B en wellnessactiviteiten dient ondergeschikt** te blijven aan de woonfunctie en mag geen zelfstandige hoofdactiviteit vormen. De exploitatie dient kleinschalig te blijven, **zonder afzonderlijke toegang of opsplitsing** die aanleiding geeft tot een autonoom logiesbedrijf. Overlast naar de omgeving (geluid, verkeer) dient te allen tijde vermeden te worden.

Het zwart water (afkomstig van toiletten) verplicht worden aangesloten op een voldoende gedimensioneerde **septische put**, met een minimale inhoud van **5.000 liter**, rekening houdend met de totale belasting van het project (woning, B&B en wellnessfunctie).

Het **infiltratiebekken** dient minimaal **13 meter uit de as van de weg** te worden geplaatst.

De voorwaarden opgenomen in het **brandweeraadvies** dienen strikt te worden nageleefd. De eventuele opmerkingen en voorwaarden van Toegankelijk Vlaanderen dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp en nageleefd.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Mueyyet Bayraktar met als contactadres Scailquintstraat 47 bus bt14 te 1210 Sint-Joost-ten-Node, voor het renoveren/verbouwen van een bestaande open eengezinswoning tot een wooneenheid met B&B en vrije beroep ruimte., gelegen Sint-Jobstraat 244 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 362 Z en (afd. 4) sectie C 362 Y.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden**:

Het dakterras dient langs twee zijden te worden voorzien van een **ondoorschijnend, vast scherm met een minimale hoogte van 2,00 m**, gemeten vanaf het afgewerkte terrasniveau, over de volledige diepte van het terras. Dit scherm dient uitgevoerd te worden in duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal, zodat rechtstreekse zijdelingse inkijk wordt vermeden.

De uitbating van de **B&B en wellnessactiviteiten dient ondergeschikt** te blijven aan de woonfunctie en mag geen zelfstandige hoofdactiviteit vormen. De exploitatie dient kleinschalig te blijven, **zonder afzonderlijke toegang of opsplitsing** die aanleiding geeft tot een autonoom logiesbedrijf. Overlast naar de omgeving (geluid, verkeer) dient te allen tijde vermeden te worden.

Het zwart water (afkomstig van toiletten) verplicht worden aangesloten op een voldoende gedimensioneerde **septische put**, met een minimale inhoud van **5.000 liter**, rekening houdend met de totale belasting van het project (woning, B&B en wellnessfunctie).

Het **infiltratiebekken** dient minimaal **13 meter uit de as van de weg** te worden geplaatst.

De voorwaarden opgenomen in het **brandweeraadvies** dienen strikt te worden nageleefd. De eventuele opmerkingen en voorwaarden van Toegankelijk Vlaanderen dienen te worden geïntegreerd in het ontwerp en nageleefd.

Artikel 3:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 4:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper 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 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
(artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 6:

De vergunning 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. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 2 april 2026

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester