

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 15 juli 2026

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra
Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendnummer: 3

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 26/062 - 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: **BRIM NV**

Ligging van het perceel: **Koerselsebaan 120**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 620Z, 621H en 624D**

Projectnaam: Het bouwen van een shop/foodcorner

Inrichtingsnummer 20260209-0008

Intern dossiernummer: 26/062

ID omgevingsplatform OMV_2026010250

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Omschrijving aanvraag

Het slopen van een toonzaal/shop en garage, bouwen en exploiteren van een nieuwe shop/foodcorner met aanleg verharde parking en andere omgevingsaanleg en het verder exploiteren van de brandstofverdeelinstallatie.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen, de overname van de vergunning voor de exploitatie van de onderhoudswerkplaats en de brandstofverdeelinstallatie op naam van Garage Vossen door de nv Brim en de verandering van de ingedeelde inrichting of activiteit van klasse 2 waarop de volgende rubrieken van toepassing zijn:

- 3.2.2°a) het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³/jaar als het lozingspunt is gelegen in een gemeente waarvoor het gemeentelijke zoneringsplan definitief is vastgesteld en het lozingspunt ligt in een centraal gebied of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan
Vergund: -
Nieuwe rubriek: (Lozing van huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitair en de shop en foodcorner met een debiet van 720 m³/jaar) - klasse 3
- 3.4.1°a) het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m³/h als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat
Vergund: De lozing van max. 0,5 m³/uur - 2 m³/dag - 400 m³/jaar bedrijfsafvalwater via KWS-afscheider in de openbare riolering bestaande uit potentieel verontreinigd regenwater afkomstig van de tankpiste.
Verandering: De lozing van max. 0,5 m³/uur - 1,29 m³/dag - 26,92 m³/jaar bedrijfsafvalwater via KWS-afscheider in de openbare riolering bestaande uit potentieel verontreinigd regenwater afkomstig van de tankpiste.
Gecoördineerde toestand: De lozing van max. 0,5 m³/uur - 1,29 m³/dag - 26,92 m³/jaar bedrijfsafvalwater via KWS-afscheider in de openbare riolering bestaande uit potentieel verontreinigd regenwater afkomstig van de tankpiste. – klasse 3
- 6.5.2° Brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen, namelijk installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en) -
Vergund: 8 verdeelslangen voor de verdeling van benzine en diesel (als rubriek 17.3.9.3°).
Verandering: -
Gecoördineerde toestand: 8 verdeelslangen voor de verdeling van benzine en diesel.
- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van

inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW

Vergund: een compressor met een geïnstalleerd vermogen van 10 kW (als rubriek 16.3.1.1°)

Verandering: De compressor van 10 kW werd verwijderd. Airconditioningsinstallaties van 30 kW, een warmtepomp van 27 kW en koelinstallaties van 23,44 kW. De totale geïnstalleerde drijfkracht bedraagt 80,4 kW.

Gecoördineerde toestand: Airconditioningsinstallaties van 30 kW, een warmtepomp van 27 kW en koelinstallaties van 23,44 kW. De totale geïnstalleerde drijfkracht bedraagt 80,4 kW. – klasse 3

- 17.3.2.1.1.2° opslagplaatsen voor brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering, gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 - ontvlambare vloeistoffen van gevaarencategorie 3 - gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlamptpunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton

Vergund: opslag van 28.450 liter P3-producten: 25.000 l diesel in een ondergrondse dubbelwandige gecompartmenteerde houder met 2 compartimenten van respectievelijk 15.000 liter en 10.000 liter en 3.450 l mazout in een bovengrondse houder (als rubriek 17.3.6.2a)

Verandering: De bovengrondse stookolietank (3.450 liter) is niet langer in gebruik.

Gecoördineerde toestand: De opslag van 10.000 liter en 15.000 liter diesel in een ondergrondse, gecompartmenteerde dubbelwandige houder. Totale opslag: 25.000 liter (21 ton). – klasse 2

- 17.3.2.2.2°a) opslagplaatsen voor brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering, gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 - ontvlambare vloeistoffen van gevaarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 90 ton voor opslag in uitsluitend ondergrondse houders

Vergund: opslag van 20.000 l benzine in een ondergrondse dubbelwandige gecompartmenteerde houder met 2 compartimenten van elk 10.000 l (als rubriek 17.3.4.2.a.2°)

Verandering: -

Gecoördineerde toestand: De opslag van 10.000 liter E5 en 10.000 liter E10 in een ondergrondse, gecompartmenteerde dubbelwandige houder. Totale opslag: 20.000 liter (15,6 ton)

- 17.4. Opslagplaatsen en/of verkooppunten van in bijlage 7 bij titel I van het Vlarembedoelde gevaarlijke stoffen, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 25 liter of 25 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5.000 kg of 5.000 liter

Vergund: opslag van 1.000 liter/kg gevaarlijke producten in kleine verpakkingen

Verandering: -

Gecoördineerde toestand: De opslag van max. 1000 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen. – klasse 3

De rubrieken die verband houden met de onderhoudswerkplaats voor motorvoertuigen zijn niet langer van toepassing:

- 15.3.2° Werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen, met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden, andere dan deze bedoeld in rubriek 15.5, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied - een herstel- en onderhoudswerkplaats uitgerust met 5 hefbruggen. – klasse 3
- 17.3.3.1°b) Opslagplaatsen voor oxiderende, schadelijke, corrosieve en irriterende stoffen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied - opslag van 400 kg koelvloeistof in vaten. – klasse 3
- 17.3.5.1° Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen - de opslag van 400 liter ruitenreiniger en 400 liter koelvloeistof in vaten - totaal 800 liter – klasse 3
- 17.3.7.1 Opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 100°C - de opslag van 7.200 liter P4-producten: 5.000 liter afgewerkte olie in een bovengrondse houder, 1.200 liter smeeroilie in een bovengrondse houder en 1.000 liter oliën in vaten. – klasse 3
- 29.5.2.1.b inrichtingen voor het mechanisch behandelen van metalen en het vervaardigen van voorwerpen uit metaal, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan industriegebied - een onderhoudswerkplaats uitgerust met diverse metaalbewerkingstoestellen met een totaal vermogen van 15 kW – klasse 3

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	23 februari 2026
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	21 april 2026
Opening openbaar onderzoek	27 april 2026
Afsluiten openbaar onderzoek	26 mei 2026
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	7 juli 2026
Uiterste datum beslissing	4 augustus 2026

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 7 juli 2026.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 19/355/OMV_2019119717 voor het slopen van gebouw goedgekeurd op 09/10/2019.
- Omgevingsvergunning 26/072/OMV_2026013802 voor de gehele overdracht van een vergunning voor de exploitatie van het brandstofbevoorradingsstation en herstel- en onderhoudswerkplaats voor motorvoertuigen met lpg-verdeelinstallatie geakteerd op 19/03/2026.
- Stedenbouwkundige vergunning (64/058H) voor het bouwen van een woning met garage - goedgekeurd op 17/07/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (76/095KH) voor het plaatsten van een luifel boven de benzinepompen - goedgekeurd op 05/10/1976.
- Stedenbouwkundige vergunning (99/237) voor het verbouwen en uitbreiden van een autogarage en regulariseren van de garage rechtsachter - goedgekeurd op 11/08/1999.

De volgende milieuvergunningen en afwijkingen zijn relevant:

- Het besluit van de deputatie van 30 april 2014 waarbij akte wordt genomen van de melding van overname van de vergunning voor het exploiteren van een bevoorradingsstation voor motorvoertuigen met LPG-verdeling en herstel- en onderhoudswerkplaats voor motorvoertuigen op naam Theo Vossen door de bvba Garage Vossen en waarbij een vergunning werd verleend voor het verder exploiteren en veranderen van het bevoorradingsstation en de herstel- en onderhoudswerkplaats

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woongebied:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied:

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het perceel is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

Voor de Koerselsebaan werd geen rooilijnplan opgemaakt.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 2026A009 (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/35567>) moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in deze nota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

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 woonegelegenheden, 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.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen, goedgekeurd op 12/05/2023.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen, goedgekeurd op 14/12/2023.

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 45.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 117m² en een inhoud van 51.000l.

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, en een buitenkraan. Een wasmachine is in dit niet-residentieel gebouw niet aanwezig.

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

Het project voldoet niet volledig aan de verordening publiciteit. Door het opleggen van een voorwaarde kan er aan de publiciteitsverordening tegemoet gekomen worden. Hiertoe dient er 1 vlaggenmast verder naar achter te worden geplaatst.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Toegankelijk Vlaanderen** afgeleverd op 23 april 2026, is ongunstig en als volgt gemotiveerd.

Naar aanleiding van dit negatief advies werd een nieuwe projectinhoud aangeleverd. Deze nieuwe projectversie werd gunstig geadviseerd op 22 juni 2026: zie bijlage.

Het advies van **Hulpverleningszone Zuidwest Limburg** afgeleverd op 10 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: Indien er wordt voldaan aan de eisen gesteld in dit verslag verleent de brandweer een gunstig advies.

Het advies van **Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)** afgeleverd op 24 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 27 april 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Het advies van **Watering Het Schulensbroek** afgeleverd op 9 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Watering Het Schulensbroek geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd afstromingsregime.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1 000 m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden: Het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 330 m³/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 8 % van de verharde oppervlakte bedragen. De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand, en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid met gras. De infiltratiegracht/bekken kan niet worden beplant met verlandingsvegetatie (bv. riet). Een dwarsprofiel van het open bufferbekken moet deel uitmaken van de aanvraag, waarop het niveau van de verschillende inloopleidingen en noodoverloop zijn aangeduid. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume onder de overloop.

Aan deze voorwaarden is voldaan: het buffervolume bedraagt 51 m³ voor een aangesloten verharde oppervlakte van 0,14 ha. De infiltratie-oppervlakte bedraagt 117 m².

CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het slopen van een toonzaal/shop en garage, e.a. een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden bovenaan dit advies worden opgenomen in de vergunning.

De watering is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen in verband met de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie.

De watering neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare.

Het advies van **Deputatie** afgeleverd op 9 juni 2026, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Op 20/5/2026 adviseerde **Team mobiliteit** ongunstig. Na planaanpassingen adviseerde Team mobiliteit voorwaardelijk gunstig op 3/6/2026.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet 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 gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 april 2026 tot 26 mei 2026.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

De omzendbrief van 5 december 2025 betreffende de toepassing Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater bij residentiële omgevingsvergunningsaanvragen is van toepassing op de aanvraag.

Voor deze aanvraag specifiek rubriek D, Infiltratievoorzieningen in kleine tuinen, waarbij de achtertuinen van de voorliggende aanvraag kleiner zijn dan een oppervlakte van 100m² of over een beperkte diepte beschikken en dus bijkomend in aanmerking komen voor een ondergrondse infiltratievoorziening binnen de hemelwaterverordening.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag. De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

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 Winterbeek, een waterloop van categorie 2.

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.
Zie advies waterbeheerder.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage II. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn. Zie ook beoordeling exploitatieaanvraag.

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij een overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij een overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

Het dichtst bijgelegen habitatgebied bevindt zich op 2.270m van de aanvraag. Er wordt vervolgens rekening houden met de afstand tot dit habitatrichtlijngebied.

Volgens tabel 3 mogen er – rekening houdend met een afstand van 2000 m tot het habitatrichtlijngebied en een KDW van 6 – maximaal 9.181.000 lichte voertuigbewegingen per jaar gegenereerd worden zonder dat er sprake is van stikstofimpact op de naburige Habitatrichtlijngebieden.

Het project neemt hiervan 2,30 % in.

Volgens tabel 4 mogen er – rekening houdend met een afstand van 2000 m tot het habitatrichtlijngebied en een KDW van 6 – maximaal 1.248.000 zware voertuigbewegingen per jaar gegenereerd worden zonder dat er sprake is van stikstofimpact op de naburige Habitatrichtlijngebieden.

Het project neemt hiervan 0,95 % in.

Er kan bijgevolg geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

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).

De aanvraag omvat het kappen van een boom met een stamomtrek van ca 60 cm. De boom, vermoedelijk een notenboom, maakt geen deel uit van een bos of landschapselement.

De kap van de boom is aanvaardbaar.

Rioleringstoets

Volgens de zoneringskaart van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) bevindt het perceel zich in een '**centraal gebied**'. In dit gebied is reeds een collectieve riolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie, waardoor de aansluiting van huishoudelijk afvalwater op openbare riolering gegarandeerd is. De rioleringstoets wordt derhalve als voldaan beschouwd. De toets is hiermee positief afgerond en vormt geen belemmering voor de verlening van de vergunning.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Koerselsebaan 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 is gelegen aan de noordelijke zijde van het centrum van Heusden in de bebouwingstrook Heusen-Berkenbos.

De aanvraag ligt aan de verbindingsweg tussen Heusden-en Koersel.

De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwingen. De woonfunctie is hier de meest voorkomende functie. In de buurt zijn nog een aantal handels en horecazaken.

De aanvraag omvat het slopen van een bestaand garagebedrijf en het bouwen van een nieuw gebouw met foodcorner en winkel. Het voorliggende tankstation blijft behouden en wordt geüpgraded. De bouwwerken omvatten ook de aanleg van een parking, wadi en de heraanplant van bomen om de scheiding tussen het agrarisch gebied en het woongebied. Op de perceelsscheidingen worden geluids- en lichtwerende schermen gezet. Er wordt voorzien in nieuwe publiciteitsinrichtingen.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

- Sloopaanvraag voor alle aanwezige bebouwing op de percelen
- Slopen van de aanwezige verhardingen op de percelen -
- De bouw van een shop/foodcorner
- Plaatsen van een afvalkooi achter het gebouw
- Aanbrengen van verscheidene publiciteitsinrichtingen
- Reliëfwijzigingen in functie van het bufferbekken
- Nieuwe verhardingen op het terrein

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

Het tankstation blijft behouden. Deze functie was aanwezig en is reeds vergund. In de plaats van een garage komt een foodcorner en een shop. Het gaat hier om een combinatie van handel en horeca.

Bij de aanwezige garage was ook een kleine shop geïntegreerd.

De gevraagde functies zijn hier ruimtelijk inpasbaar.

- Mobiliteitsimpact

Er wordt voorzien in voldoende parkings. Dit zowel voor fietsers als auto's.

* reguliere parkeerplaatsen:

Het nieuwe gebouw zal een bruto-vloer-oppervlakte hebben van 397m².

Het ontwerp voorziet de aanleg van 20 parkeerplaatsen, waarvan 2 aangepaste parkeerplaats.

Hiermee wordt voldaan aan de algemeen gehanteerde parkeernorm van 1 parkeerplaats/ 50m². Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien voor zowel bezoekers, als personeel.

* parkeerplaatsen voor personen met een fysieke beperking

Min. 6% van het totale aantal parkeerplaatsen dient voorbehouden te worden voor personen met een beperking. Er dienen dus min. 2 aangepaste parkeerplaatsen voorzien te worden.

De minimum afmetingen van deze parkeerplaats bedragen 5.00m (lengte) x 3.50m (breedte).

De parkeerplek dient binnen een afstand van maximaal 25m ten opzichte van de ingang gelegen te zijn, en de verplaatsingsroute tussen de parkeerplek en de ingang dient door een veilige zone te verlopen.

Het voorstel voldoet hieraan.

* parkeercapaciteit fietsen

Op het terrein wordt een fietsenstalplaats voorzien met een oppervlakte van 13,75m². Er is ruimte voor 6 normale fietsen en 1 buitenformaatfiets. De fietsstalplaatsen worden voorzien van nietjes.

De stalplaats is gelegen in rechter zijtuinstrook, tegenover de inkom.

* Laad-en loszone, leveringen

De locatie en vormgeving van deze ingetekende laad- en loszone wordt voorzien aan de achterzijde van de shop.

De site heeft een in- en uitrit, waardoor de leveringswagen niet achterwaarts de weg moet oprijden en het doorgaand verkeer op de weg niet verhinderd, en zelfs tijdelijk lam gelegd, tot het einde van het manoeuvre.

*** Toegangen**

Er wordt voorzien in een inrit van 6m en uitrit van 7m breed. Deze zijn voldoende breed om alle verkeer te kunnen afwikkelen. De zichtbaarheid op het aankomend fiets- en regulier autoverkeer blijft behouden.

De beplanting in de voortuinzone wordt laag gehouden.

De inrichting wordt zo verkeersveilig mogelijk aangelegd. Hiertoe worden volgende maatregelen voorzien in de aanvraag:

- Het eenrichtingsverkeer wordt duidelijk gesignaliseerd d.m.v. verkeersborden aan de in- en uitrit en gemarkeerde peilen op het perceel zelf.
- De fietsparkeerplaatsen worden met fietsnietjes uitgevoerd met een onderlinge afstand van 120cm.
- Er wordt een lage onoverrijdbare haag van max. 80cm voorzien op de rooilijn langs de in- en uitritten.
- De toegankelijke parkeerplaatsen worden gesignaliseerd naar analogie met Dienstorder MOW/AWV/2025/7 -
- Er wordt een laad- en loszone voorzien in een andere kleur beklinkering om deze te signaliseren. Gezien de grote doorrijbreedte achteraan zal het laden- en lossen het doorrijdend verkeer nooit belemmeren. De leveringen gebeuren bovendien met grote bestelwagens en niet met vrachtwagens.

Het advies van de onze mobiliteitsambtenaar is voorwaardelijk gunstig mits het uitvoeren van deze maatregelen. Om deze reden zullen de maatregelen nog als een expliciete voorwaarden bij de vergunning worden opgenomen.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Quasi het volledige terrein binnen woongebied zal ingericht worden in functie van het tankstation met de shop/foodcorner, loszone, parking en de infiltratievoorziening. De bebouwing en verharding behoren tot de noodzakelijke faciliteiten van deze aanvraag, welke ter plaatse aanvaard kunnen worden.

Het nieuwe gebouw heeft een plat dak met een dakrandhoogte van 4,40m en wordt achter het bestaande tankstation ingeplant, op voldoende afstand van de zijdelingse- en achterste perceelgrenzen. Deze inplanting verstoort de bestaande pandenritmiek niet en zal geen negatieve invloed hebben op het straatbeeld.

Aan weerszijden van het gebouw worden parkeerplaatsen aangelegd. Deze worden aangelegd tot tegen de perceelsgrenzen van de aanpalers. Om hinder te voorkomen wordt er tegen de perceelsgrens over de lengte van de voorziene parkeerplaatsen een geluidswerende afsluiting voorzien van 2,2m hoog.

Er wordt voorzien in verschillende publiciteitsborden. Het gaat hier allemaal om zakelijke publiciteit.

In de volgende gevallen kunnen vrijstaande zaakgebonden publiciteitsinrichtingen worden toegelaten:

1° bij plaatsing in de eerste vier meter vanaf de grens met de openbare weg, als al de volgende voorwaarden zijn vervuld:

a) de totale oppervlakte van de publiciteitsinrichtingen bedraagt maximaal vier vierkante meter per zaak en maximaal tien vierkante meter per gebouwencomplex;

b) de publiciteitsinrichting wordt niet in de zijtuinstrook geplaatst;

2° bij plaatsing vanaf de vierde meter vanaf de grens met de openbare weg, als al de volgende voorwaarden zijn vervuld:

a) de totale oppervlakte van de publiciteitsinrichtingen bedraagt maximaal tien vierkante meter per zaak en maximaal veertig vierkante meter per gebouwencomplex;

b) de publiciteitsinrichting wordt niet in de zijtuinstrook geplaatst.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager en na het houden van een openbaar onderzoek kunnen in uitzonderlijke gevallen beperkte afwijkingen van de bepalingen, vermeld in dit artikel, worden toegelaten. De gevraagde afwijking mag de verkeersveiligheid niet meer in het gedrang brengen dan een plaatsing die aan de bepalingen van dit artikel voldoet. Als een advies van de wegbeheerder is vereist, dan behandelt dat advies de invloed van de gevraagde afwijking op de

verkeersveiligheid. De publiciteitsinrichting blijft steeds in verhouding tot de aanwezige constructies, gebouwen en hun omgeving.

We volgen hier de redenering van een gebouwencomplex waarbij meerdere functies samengebracht worden in een complex van een gebouw met afdak.

De prijzenzuil (publi5) heeft wat betreft reclame een oppervlakte van ca 4m² aan een zijde. Dit moet verdubbeld worden inzake de berekening (tweezijdig). Het gaat hier om 8m². De zuil staat op 1,5m van de weg ingeplant.

Deze zuil voldoet aan de verordening en blijft onder een oppervlakte van 10m².

De vlaggenmast (publi3) staat op 1m van de straat en heeft een oppervlakte van 8m².

Samengeteld met de prijzenzuil komt men boven het aantal toegelaten vrijstaande publiciteit in de strook van de eerste 4m.

De vlaggenmast dient naar achter verplaatst te worden. Hij moet op minimum 4m van de straat komen te staan.

Publi4 is een soortgelijke vlaggenmast. Deze wordt wel op 4m van de straat gezet.

Samen met de te verplaatsen vlaggenmast blijft men onder de toegelaten 40m² bij een gebouwencomplex.

De overige publiciteit is zakelijke reclame tegen het gebouw/luifel en voldoet aan de reglementering.

- Visueel-vormelijke elementen

Het gebouw wordt opgetrokken in eigentijdse, doch industriële materialen: betonpanelen. Het schrijnwerk wordt voorzien in aluminium (donkergrijs). De bestaande technische installaties worden aan het zicht onttrokken d.m.v. een constructie met houten balken.

Het zijn duurzame materialen welke o.w.v. afmetingen en inplanting van het gebouw aanvaard kunnen worden.

- Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

- Bodemreliëf

De werken houden, op de funderingswerken en de infiltratievoorziening na, geen wijziging van het bodemreliëf in.

- Andere hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Om de inpasbaarheid van deze aanvraag met de functies van de omliggende percelen (private tuinen en een commerciële functie met hoge frequentie) te verhogen en om hinder te beperken wordt een visueel- en geluidsscherm geplaatst te worden.

Beoordeling van de ingedeelde inrichting of activiteit

Aspect ligging

Voor dit aspect wordt naar de stedenbouwkundige beoordeling verwezen.

Aspect mobiliteit

Er is voldoende parking voorzien op het terrein zelf om zowel klanten van de foodcorner, als klanten van het tankstation voldoende parkeermogelijkheden te geven. Op het terrein is er voldoende ruimte om een vlotte doorstroming van de voertuigen te verzekeren. Er worden geen voertuigen van personeel of bezoekers op de openbare weg geparkeerd.

Het tankstation is vlot bereikbaar via de Koerselsebaan.

De hinder ten gevolge van mobiliteit kan bijgevolg tot een minimum beperkt blijven.

Aspect bodem en grondwater

De opslagtanks van diesel en benzine zijn dubbelwandig en voorzien van lekdetectie en ondergaan steeds de wettelijk verplichte onderzoeken.

Gevaarlijke producten in kleine verpakkingen die buiten en in het magazijn opgesteld staan, staan in een vloeistofdichte bak.

De pompeneilanden liggen op een vloeistofdichte piste met luifel. Gemorste vloeistoffen worden met absorberende korrels opgeruimd. De vloeistofdichte piste is tevens aangesloten op de KWS-afscheider met coalescentieafscheider die driemaandelijks gecontroleerd wordt.

Er vallen bijgevolg geen aanzienlijke effecten te verwachten.

Aspect water

Potentieel verontreinigd hemelwater afkomstig van de tankpiste wordt via een koolwaterstofafscheider met coalescentiefilter geloosd. De KWS-afscheider wordt driemaandelijks nagekeken door de exploitant of zijn afgevaardigde.

Het opgevangen hemelwater zal worden gebruikt voor het spoelen van de toiletten en de besproeiing van planten op het terrein. Brim NV voorziet daarom 2 regenwaterputten met een individuele inhoud van 20.000 l en 1 regenwaterput met een inhoud van 5.000 l. De overloop van de hemelwaterputten wordt afgevoerd naar een wadi op het eigen terrein waar het water kan infiltreren.

Niet-verontreinigd hemelwater dat valt op de rest van de site zal ofwel ter plaatse infiltreren ofwel via slokkers naar de infiltratieput of rechtstreeks naar het infiltratiebekken worden geleid voor infiltratie. Er wordt tot slot zoveel mogelijk gebruik gemaakt van waterdoorlatende verhardingen. Niet-verontreinigd hemelwater dat rechtstreeks valt in het infiltratiebekken of op de groenzones, of op de waterdoorlatende klinkers van de parkings en wegenis, kan zo op natuurlijke wijze in de bodem van de site infiltreren.

De hinder voor het oppervlaktewater kan bijgevolg tot een minimum beperkt blijven.

Aspect lucht

Om de lucht- en geuremissies ten gevolge van de voertuigbewegingen rond de site te beperken, zullen klanten worden verzocht om hun motor zo veel mogelijk stil te leggen. Daarnaast zal op de site ook een snelheidsbeperking gelden.

Om de emissies van benzinedampen te beperken zijn de opslagtanks zijn voorzien van een damprecuperatiesystemen voor de opvang van benzinedampen bij het vullen van de tanks. De pompen worden eveneens voorzien van damprecuperatiesystemen voor de opvang van benzinedampen bij het tanken van de voertuigen (stage 2-damprecuperatiesystemen). De damprecuperatiesystemen zullen tweemaal per jaar worden gecontroleerd door de milieucoördinator en worden periodiek gekeurd door een erkend deskundige.

De airco's, vriezers en koelapparaten zullen periodiek gecontroleerd worden.

De effecten op de lucht kunnen bijgevolg tot een minimum beperkt worden.

Aspect geluid en trillingen

Geluidsemissies worden veroorzaakt door aan- en afrijdende voertuigen en de koelinstallaties van de shop en foodcorner.

Mits naleving van de Vlare II normen valt geen hinder te verwachten in de omgeving.

Er zijn alleszins geen klachten bekend over geluidshinder tijdens de exploitatie van het bestaande brandstofverdeelstation en de onderhoudswerkplaats (die laatste is evenwel stopgezet).

Aspect veiligheid

Dit is niet relevant aangezien het niet gaat om een Seveso-inrichting.

Aspect afval

Afvalstoffen worden gescheiden ingezameld en opgehaald door erkende verwervers.

Aspect biodiversiteit (fauna, flora) en onroerend erfgoed (landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie)

De projectzone ligt op 2,27 km van het habitatrictlijngebied "Vallei- en brongebieden van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden".

Bij het dossier is een impactscore berekening gevoegd.

De emissies van de diverse puntbronnen ingezet tijdens de sloopfase worden begroot a.d.h.v. het rekenblad van VITO en bedragen 2,368 kg NOX/jaar.

De emissies van het project worden vergeleken met de emissies in de VITO tabel 1 op 2000 m en KDW van 6.

Deze tabel geeft aan dat het project maximaal 7356 kg NO_x/jaar emissies mag genereren om nog onder de 1% minimisdrempel te vallen.

Met een totale berekende uitstoot van 2,368 neemt dit project hiervan dus 0,032 % in.

De verkeersgeneratie tijdens de sloopfase bedraagt:

- Kiepbakken: 50 zware voertuigbewegingen
- Kiepbakken: 10 zware voertuigbewegingen
- Bestelwagens: 40 lichte voertuigbewegingen
- Diepladers: 4 zware voertuigbewegingen

Voor de verkeersbewegingen tijdens de sloopfase wordt naar tabel 3 en 4 van de VITO studie rond verkeer gekeken. De emissies van het project worden vergeleken met de emissies in de VITO tabellen 3 (licht verkeer) en 4 (zwaar verkeer) op 0 m en KDW van 6.

Tabel 3 geeft aan dat het project jaarlijks max. 70.000 lichte verkeersbewegingen mag genereren om nog onder de 1% minimisdrempel te vallen. Met 40 lichte voertuigbewegingen neemt dit project 0,057 % hiervan in.

Tabel 4 geeft aan dat het project jaarlijks max. 9.000 zware verkeersbewegingen mag genereren om nog onder de 1% minimisdrempel te vallen. Met 64 zware voertuigbewegingen neemt dit project 0,711 % hiervan in.

In het totaal bedraagt dit dus $0,032 \% + 0,057 \% + 0,711 \% = 0,8 \% < 100 \%$

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project in de sloopfase lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht voor de aanlegfase niet nodig zijn.

De emissies van de diverse puntbronnen ingezet tijdens de aanlegfase worden begroot a.d.h.v. het rekenblad van VITO en bedragen 9,974 kg NO_x/jaar.

De emissies van het project worden vergeleken met de emissies in de VITO tabel 1 op 2000 m en KDW van 6.

Deze tabel geeft aan dat het project maximaal 7356 kg NO_x/jaar emissies mag genereren om nog onder de 1% minimisdrempel te vallen.

Met een totale berekende uitstoot van 9,974 neemt dit project hiervan dus 0,136 % in.

De verkeersgeneratie tijdens de aanlegfase bedraagt:

- Betonmixers: 20 zware voertuigbewegingen
- Kiepbakken: 30 zware voertuigbewegingen
- Betonpomp: 8 zware voertuigbewegingen
- Bestelwagens personeel: 1320 lichte voertuigbewegingen
- Bestelwagens klein materiaal: 40 lichte voertuigbewegingen
- Diepladers: 8 zware voertuigbewegingen

Voor de verkeersbewegingen tijdens de aanlegfase wordt naar tabel 3 en 4 van de VITO studie rond verkeer gekeken. De emissies van het project worden vergeleken met de emissies in de VITO tabellen 3 (licht verkeer) en 4 (zwaar verkeer) op 0 m en KDW van 6.

Tabel 3 geeft aan dat het project jaarlijks max. 70.000 lichte verkeersbewegingen mag genereren om nog onder de 1% minimisdrempel te vallen. Met 1360 lichte voertuigbewegingen neemt dit project 1,943 % hiervan in.

Tabel 4 geeft aan dat het project jaarlijks max. 9.000 zware verkeersbewegingen mag genereren om nog onder de 1% minimisdrempel te vallen. Met 66 zware voertuigbewegingen neemt dit project 0,733 % hiervan in.

In het totaal bedraagt dit dus $0,136 \% + 1,943 \% + 0,733 \% = 2,812 \% < 100 \%$

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project in de aanlegfase lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht voor de aanlegfase niet nodig zijn.

Tijdens de exploitatiefase zijn geen stationaire bronnen van toepassing.

De verkeersgeneratie tijdens de exploitatiefase bedraagt:

- 300 klanten/dag
 - o 285 auto's - lichte vracht
 - o 15 vrachtwagens
- 9 medewerkers/ dag
- 7 zware voertuigen/ week voor de aanleveringen foodshop
- 2 vrachtwagens/ week voor het aanleveren van de brandstoffen
- > Totaal lichte voertuigbewegingen per jaar bedraagt 214.032 voertuigen per jaar
- > Totaal zware voertuigbewegingen per jaar bedraagt 11.856 voertuigen per jaar

Volgens VITO tabel 3 mogen er – rekening houdend met een afstand van 0 m tot het habitatrictlijngebied en een KDW van 6 – maximaal 70.000 lichte voertuigbewegingen per jaar gegenereerd worden zonder dat er sprake is van stikstofimpact op de naburige Habitatrictlijngebieden.
Het project neemt hiervan 305,76 % in.

Volgens VITO tabel 4 mogen er – rekening houdend met een afstand van 0 m tot het habitatrictlijngebied en een KDW van 6 – maximaal 9.000 zware voertuigbewegingen per jaar gegenereerd worden zonder dat er sprake is van stikstofimpact op de naburige Habitatrictlijngebieden.

Bijgevolg kan op basis hiervan de overschrijding van de 1%- minimis-drempel niet uitgesloten worden.

Rekening houdend met de afstand tot het dichtst bijgelegen 214032 habitatrictlijngebied dat zich op 2,270 m (2000 m) bevindt mogen er volgens Vito tabel 3 mogen er – rekening houdend met een afstand van 2000 m tot het habitatrictlijngebied en een KDW van 6 – maximaal 9.181.000 lichte voertuigbewegingen per jaar gegenereerd worden zonder dat er sprake is van stikstofimpact op de naburige Habitatrictlijngebieden.

Het project neemt hiervan 2,30 % in.

Volgens tabel 4 mogen er – rekening houdend met een afstand van 2000 m tot het habitatrictlijngebied en een KDW van 6 – maximaal 1.248.000 zware voertuigbewegingen per jaar gegenereerd worden zonder dat er sprake is van stikstofimpact op de naburige Habitatrictlijngebieden.

Het project neemt hiervan 0,95 % in.

In totaal bedraagt dit dus $2,30 \% + 0,95 \% = 3,25 \% < 100 \%$

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project in de exploitatiefase lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht voor de exploitatiefase niet nodig zijn.

Omdat er een overlap is van de stikstofemissies veroorzaakt tijdens de aanleg- en exploitatiefase worden hieronder alle emissies ook nog eens samengeteld.

$0,80 \% + 2,81 \% + 3,25 \% = 6,86 \% < 100 \%$

Er kan dus geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig zijn.

Aspect licht en straling

Mits naleving van de Vlarem II voorschriften kan lichthinder voor de omgeving vermeden worden.

Conclusie IIOA

Uit de beoordeling van de milieuaspecten blijkt dat de exploitatie van de inrichting geen onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu met zich meebrengt die niet door de algemene en sectorale voorwaarden uit Vlarem II tot een aanvaardbaar risico kunnen worden herleid.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het slopen van een toonzaal/shop en garage, bouwen en exploiteren van een nieuwe shop/foodcorner met aanleg verharde parking en andere omgevingsaanleg en het verder exploiteren van de brandstofverdeelinstallatie.

Voorwaarden

De exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:

- Algemene milieuvoorwaarden
 - Hoofdstuk 4.1 algemene voorschriften
 - Hoofdstuk 4.2 beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.3 beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.4 beheersing van luchtverontreiniging
 - Hoofdstuk 4.5 beheersing van geluidshinder
 - Hoofdstuk 4.6 Beheersing van hinder door licht
 - Hoofdstuk 4.7 Beheersing van asbest
- Sectorale milieuvoorwaarden

- o Hoofdstuk 5.3 Het lozen van afvalwater en koelwater
- o Hoofdstuk 5.6 Brandstoffen en brandbare vloeistoffen
- o Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gassen
- o Hoofdstuk 5.17 Opslag van gevaarlijke producten

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Voorwaarden mobiliteit

- Het eenrichtingsverkeer wordt duidelijk gesignaliseerd d.m.v. verkeersborden aan de in- en uitrit en gemarkeerde peilen op het perceel zelf.
- De fietsparkeerplaatsen worden met fietsnietjes uitgevoerd met een onderlinge afstand van 120cm.
- Er wordt een lage onoverrijdbare haag van max. 80cm voorzien op de rooilijn langs de in- en uitritten.
- De toegankelijke parkeerplaatsen worden gesignaliseerd naar analogie met Dienstorder MOW/AWV/2025/7 -
- Er wordt een laad- en loszone voorzien in een andere kleur beklinkering om deze te signaliseren. Gezien de grote doorrijbreedte achteraan zal het laden- en lossen het doorrijdend verkeer nooit belemmeren. De leveringen gebeuren bovendien met grote bestelwagens en niet met vrachtwagens.

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden

De vlaggenmast publi3 moet naar achter worden verplaatst. Op min. 4m van de straat en niet in de zijtuin van het gebouw.

Er dient voor de uitbating een horecavergunning te worden aangevraagd bij team Samenleven.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 2026A009 (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/35567>) moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in deze nota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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, Noë Bruno namens BRIM NV met als contactadres Kruisbosstraat 16/21 te 3740 Bilzen-Hoeselt, voor het slopen van een toonzaal/shop en garage, bouwen en exploiteren van een nieuwe shop/foodcorner met aanleg verharde parking en andere omgevingsaanleg en het verder exploiteren van de brandstofverdeelinstallatie, gelegen Koerselsebaan 120 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 620 Z, (afd. 1) sectie A 621 H en (afd. 1) sectie A 624 D.

De omgevingsvergunning omvat de overname van de vergunning verleend door de deputatie op 30 april 2014 voor de exploitatie van de onderhoudswerkplaats en de brandstofverdeelinstallatie op naam van de bvba Garage Vossen door de nv Brim

De omgevingsvergunning omvat de verandering van de ingedeelde inrichting of activiteit van klasse 2 met inrichtingsnummer 20260209-0008 waarop de volgende rubrieken van toepassing zijn:

- 3.2.2°a) het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van ander huishoudelijk afvalwater dan huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m³/jaar als het lozingspunt is gelegen in een gemeente waarvoor het gemeentelijke zoneringsplan definitief is vastgesteld en het lozingspunt ligt in een centraal gebied of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan
Vergund: -
Nieuwe rubriek: (Lozing van huishoudelijk afvalwater afkomstig van sanitair en de shop en foodcorner met een debiet van 720 m³/jaar) - klasse 3
- 3.4.1°a) het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet tot en met 2 m³/h als het bedrijfsafvalwater geen hogere concentratie van gevaarlijke stoffen dan de voormelde concentraties bevat
Vergund: De lozing van max. 0,5 m³/uur - 2 m³/dag - 400 m³/jaar bedrijfsafvalwater via KWS-afscheider in de openbare riolering bestaande uit potentieel verontreinigd regenwater afkomstig van de tankpiste.
Verandering: De lozing van max. 0,5 m³/uur - 1,29 m³/dag - 26,92 m³/jaar bedrijfsafvalwater via KWS-afscheider in de openbare riolering bestaande uit potentieel verontreinigd regenwater afkomstig van de tankpiste.
Gecoördineerde toestand: De lozing van max. 0,5 m³/uur - 1,29 m³/dag - 26,92 m³/jaar bedrijfsafvalwater via KWS-afscheider in de openbare riolering bestaande uit potentieel verontreinigd regenwater afkomstig van de tankpiste. - klasse 3
- 6.5.2° Brandstofverdeelsinstallaties voor motorvoertuigen, namelijk installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en) -
Vergund: 8 verdeelslangen voor de verdeling van benzine en diesel (als rubriek 17.3.9.3°).
Verandering: -
Gecoördineerde toestand: 8 verdeelslangen voor de verdeling van benzine en diesel.
- 16.3.2°a) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioningsinstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW
Vergund: een compressor met een geïnstalleerd vermogen van 10 kW (als rubriek 16.3.1.1°)
Verandering: De compressor van 10 kW werd verwijderd. Airconditioningsinstallaties van 30 kW, een warmtepomp van 27 kW en koelinstallaties van 23,44 kW. De totale geïnstalleerde drijfkracht bedraagt 80,4 kW.
Gecoördineerde toestand: Airconditioningsinstallaties van 30 kW, een warmtepomp van 27 kW en koelinstallaties van 23,44 kW. De totale geïnstalleerde drijfkracht bedraagt 80,4 kW. - klasse 3
- 17.3.2.1.1.2° opslagplaatsen voor brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering, gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 - ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 - gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton
Vergund: opslag van 28.450 liter P3-producten: 25.000 l diesel in een ondergrondse dubbelwandige gecompartmenteerde houder met 2 compartimenten van respectievelijk 15.000 liter en 10.000 liter en 3.450 l mazout in een bovengrondse houder (als rubriek 17.3.6.2a)
Verandering: De bovengrondse stookolietank (3.450 liter) is niet langer in gebruik.
Gecoördineerde toestand: De opslag van 10.000 liter en 15.000 liter diesel in een ondergrondse, gecompartmenteerde dubbelwandige houder. Totale opslag: 25.000 liter (21 ton). - klasse 2
- 17.3.2.2.2°a) opslagplaatsen voor brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering, gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 - ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 90 ton voor opslag in uitsluitend ondergrondse houders
Vergund: opslag van 20.000 l benzine in een ondergrondse dubbelwandige gecompartmenteerde houder met 2 compartimenten van elk 10.000 l (als rubriek 17.3.4.2.a.2°)
Verandering: -
Gecoördineerde toestand: De opslag van 10.000 liter E5 en 10.000 liter E10 in een

ondergrondse, gecompartmenteerde dubbelwandige houder. Totale opslag: 20.000 liter (15,6 ton)

- 17.4. Opslagplaatsen en/of verkooppunten van in bijlage 7 bij titel I van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 25 liter of 25 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5.000 kg of 5.000 liter

Vergund: opslag van 1.000 liter/kg gevaarlijke producten in kleine verpakkingen

Verandering: -

Gecoördineerde toestand: De opslag van max. 1000 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen. – klasse 3

Artikel 2:

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

De exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is afhankelijk van de strikte naleving van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM waarvan de volgende bijzondere aandacht verdienen:

- Algemene milieuvoorwaarden
 - o Hoofdstuk 4.1 algemene voorschriften
 - o Hoofdstuk 4.2 beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging
 - o Hoofdstuk 4.3 beheersing van bodem- en grondwaterverontreiniging
 - o Hoofdstuk 4.4 beheersing van luchtverontreiniging
 - o Hoofdstuk 4.5 beheersing van geluidshinder
 - o Hoofdstuk 4.6 Beheersing van hinder door licht
 - o Hoofdstuk 4.7 Beheersing van asbest
- Sectorale milieuvoorwaarden
 - o Hoofdstuk 5.3 Het lozen van afvalwater en koelwater
 - o Hoofdstuk 5.6 Brandstoffen en brandbare vloeistoffen
 - o Hoofdstuk 5.16 Behandelen van gasen
 - o Hoofdstuk 5.17 Opslag van gevaarlijke producten

De opgesomde algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Deze opsomming is louter indicatief. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Voorwaarden mobiliteit

- Het eenrichtingsverkeer wordt duidelijk gesignaliseerd d.m.v. verkeersborden aan de in- en uitrit en gemarkeerde peilen op het perceel zelf.
- De fietsparkeerplaatsen worden met fietsnietjes uitgevoerd met een onderlinge afstand van 120cm.
- Er wordt een lage onoverrijdbare haag van max. 80cm voorzien op de rooilijn langs de in- en uitritten.
- De toegankelijke parkeerplaatsen worden gesignaliseerd naar analogie met Dienstorder MOW/AWV/2025/7 -
- Er wordt een laad- en loszone voorzien in een andere kleur beklinkering om deze te signaliseren. Gezien de grote doorrijbreedte achteraan zal het laden- en lossen het doorrijdend verkeer nooit belemmeren. De leveringen gebeuren bovendien met grote bestelwagens en niet met vrachtwagens.

Het advies van de nutsmaatschappijen moet gevolgd worden

Het advies van de brandweer moet gevolgd worden

De vlaggenmast publi3 moet naar achter worden verplaatst. Op min. 4m van de straat en niet in de zijtuin van het gebouw.

Er dient voor de uitbating een horecavergunning te worden aangevraagd bij team Samenleven.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 2026A009 (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/35567>) moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in deze nota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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)
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 15 juli 2026

In opdracht:

Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester