eengezinswoning

Leuvensesteenweg 975
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 310d

Baangracht
Brusselsestnwg N

bovengrondse paal
elektriciteit / verlichting

bovengrondse
bekabeling

groene berm

bushokje De Lijn
bushalte Strooien Dak

grijze
stoepdallen

fietsstrook op de
rijbaan

Leuvensesteenweg - gewestweg
rijweg in beton
berijdbare breedte: 1050cm

inritzone terrein 450cm

rooilijn (13m)

bouwlijn (21m)

bushalte Strooien Dak

Baangracht
Brusselsestnwg Z

oprit

voortuin
/ oprit

hekwerk met
open mazen

achteruitbouwzone
in grijze klezel
(waterdoorlatend)
502m²

metalen
schuifpoort

herbouw garageloods N01

- Nutsvoorzieningen : elektriciteit, kabel tv, telefoon, internet, gas, openbare riolering en drinkwater aanwezig ;
- Er zijn geen erfdienstbaarheden gevestigd op het perceel;
- Er dienen geen bomen geveld te worden
- Er worden geen reliëfwijzigingen uitgevoerd

eengezinswoning

Leuvensesteenweg 762
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 300g

tuin

zijtuin
gras
155m²

parking
in grijze klezel
(waterdoorlatend)
1366m²

bestaande vergunde af te breken
garageloods A01
(afbraak ifv herbouw)

Leuvensesteenweg 766
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299k

totale horizontale dakoppervlakte: 526m²

terrein

Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299e

terrein

Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299f

loods

Leuvensesteenweg 762
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296h

terrein

Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296l

terrein

Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296m

Schoonaardeloop

01 02 03 04 05 06 07 08

1 2

Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschapstraat 13
1533 Sterrebeek
België

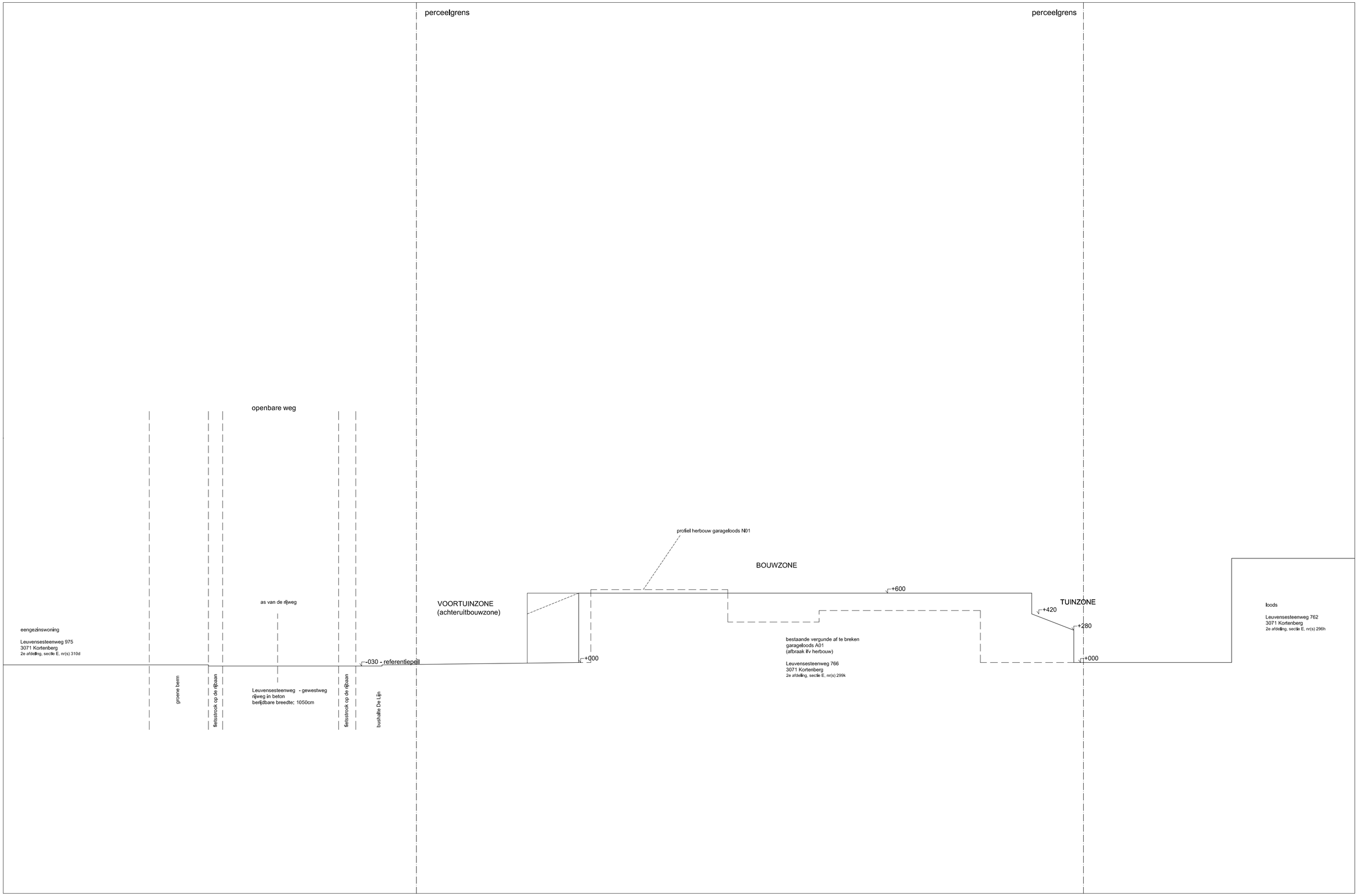
tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - inplantingsplan - bestaand

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 1 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschaplaan 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

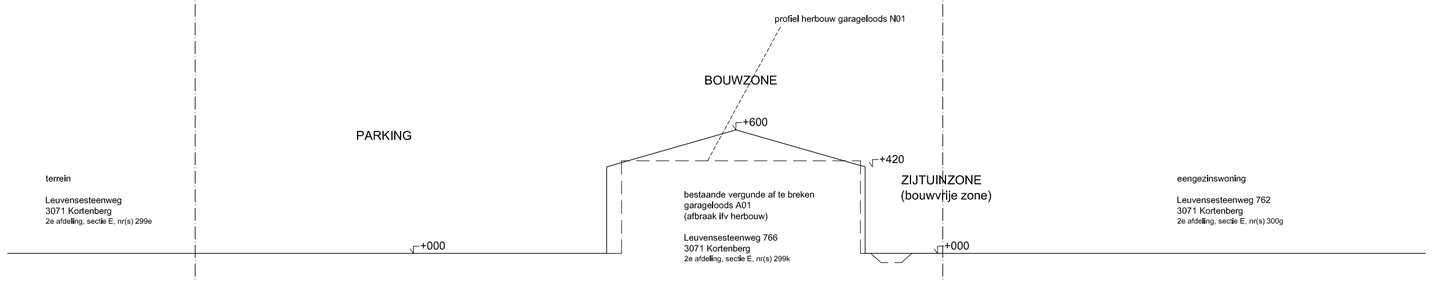
PLAN - terreinprofiel 1-1 - bestaand

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 2 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

perceelgrens



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschaplaan 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - terreInprofiel 2-2 - bestaand

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 3 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

zie onderstaande en bijkomende voorwaarden in omgevingsvergunning OMV_2026043668_068

Er dienen minstens 20 inheemse hoogstammen met een stammaat van 16/18 te worden aangeplant, zoals aangeduid met de paarse bollen op het inplantingsplan, binnen het jaar na de afbraak van het gebouw. Verbonden aan deze last wordt een waarborg voor de goede uitvoering opgelegd. Het bedrag van de borg is gelijk aan 100 % van de kostprijs voor de uitvoering van deze aanplant inclusief btw. De waarborg voor deze aanvraag bedraagt 5800 euro inclusief btw. De waarborg moet gesteld worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen van de afgifte van de vergunning, waarvan geen afstand is gedaan. Nadat deze last uitgevoerd is zal de bankwaarborg vrijgegeven worden.

Het perceel dient afgesloten te worden conform het goedgekeurde inplantingsplan, de bomen kunnen niet beschouwd worden als afsluiting van het perceel.

Het beplantingsplan dient uitgevoerd te worden binnen het jaar na de afbraak van het gebouw.

Er mogen geen voertuigen of aanhangwagens geparkeerd worden op de zones die voorzien worden van grasdallen of zones met lage beplanting/gras.

De op het plan aangeduide parkeerplaatsen, anders dan die voor de verkoop, mogen niet aangewend worden om wagens te stallen voor de verkoop.

De zones tussen de karresporen mogen niet verhard worden met enige verharding, ook niet met grasdallen of kiezels, enkel aangeplant worden met gras of dat geschikt is voor beperkte lichtinval.

De zones waar grasdallen voorzien zijn, dienen met gras ingezaaid te worden en onderhouden te worden.

De aanvrager neemt alle nodige voorzorgmaatregelen om de nieuwe aanplantingen, bomen, struiken, gras te laten slagen en in stand te houden. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild en/of veelvraat.

De bomen mogen niet gekapt worden zonder het bekomen van een omgevingsvergunning.

Nadat de bomen aangeplant zijn dient er via "verstuur een bericht" een foto opgeladen worden in het omgevingsloket.

Er mogen geen andere vergunningsplichtige werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.

eengezinswoning
Leuvensesteenweg 975
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 310d

eengezinswoning
Leuvensesteenweg 762
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 300g

loods
Leuvensesteenweg 762
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296h

terrein
Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299e

terrein
Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299f

terrein
Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296l

terrein
Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296m

herbouw garageloods N01
(na afbraak bestaande A01)
Leuvensesteenweg 766
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299k

af te breken garageloods A01

Leuvensesteenweg - gewestweg
rijweg in beton
berijdbare breedte: 1050cm

Baangracht
Brusselsestwg N

Brusselsestnwg Z

bushalte Stroolen Dak

oprit

tuin

Schoonaardeloop

bovengrondse paal elektriciteit / verlichting

bovengrondse bekabeling

groene berm

fietsstrook op de rijbaan

rooilijn (13m)

bouwlijn (21m)

plat dak

totale horizontale dakoppervlakte: 377m²

- Nutsvoorzieningen : elektriciteit, kabel tv, telefoon, internet, gas, geen openbare riolering en drinkwater aanwezig ;
- Er zijn geen erfdienstbaarheden gevestigd op het perceel;
- Er dienen geen bomen geveld te worden
- Er worden geen reliëfwijzigingen uitgevoerd

parkeerplaatsen:
2 MVA
4 bezoekers
4 personeel
15 verkoop

OPSTELRUIMTE BRANDWEER

keren enkellader (levering) en brandweerwagen

hekwerk met open mazen hoogte 190cm afsluiting op perceelgrens (bestaand)

metalen schuifpoort met open spijlen hoogte 190cm (bestaand).

achteruitbouwzone gras en lage beplanting (h:50cm) 333m²

achteruitbouwzone gras en lage beplanting (h:50cm) 172m²

zijzone groen gras en lage beplanting (h:50cm) 26m²

zij- en achterzone groen gras en lage beplanting (h:50cm) 211m²

achterzone groen gras en lage beplanting (h:50cm) 47m²

hagen en randbeplanting max 200cm hoog 215m²

R01 zaakgebonden reclameteken 340 x 140cm

wadi (infiltratiezone) v.=45 buffervolume: 15200 liter infiltratieoppervlakte 22m² onder wadi komt een (infiltratie)kelder voor het verwerken van hemelwater

warmtepomp

Inrit in waterdoorlatende klinkers afwaterend en infiltrerend op eigen terrein niet aangesloten op hemelwaterputten of dolering helling 1% 55.6m2

Inritzone terrein 450cm (de klezelverharding van de bestaande bestand wordt vervangen door waterdoorlatende klinkers op kraag vanaf WO) 19.4m²

Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschapstraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

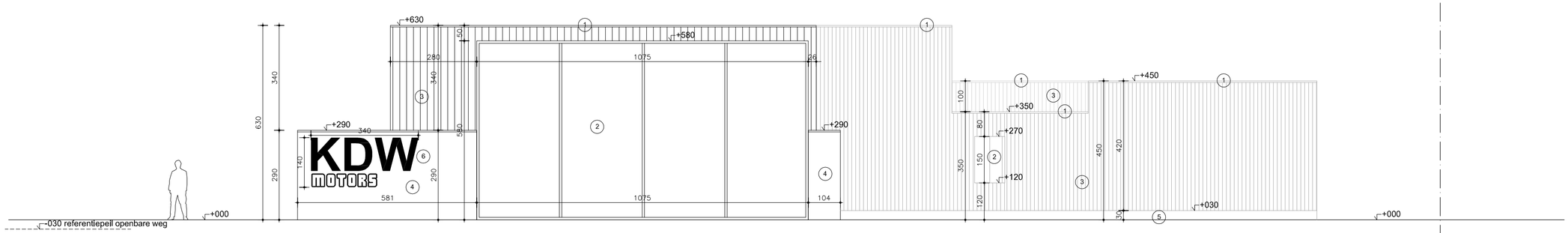
BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - inplantingsplan - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

perceelgrens

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tomj@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

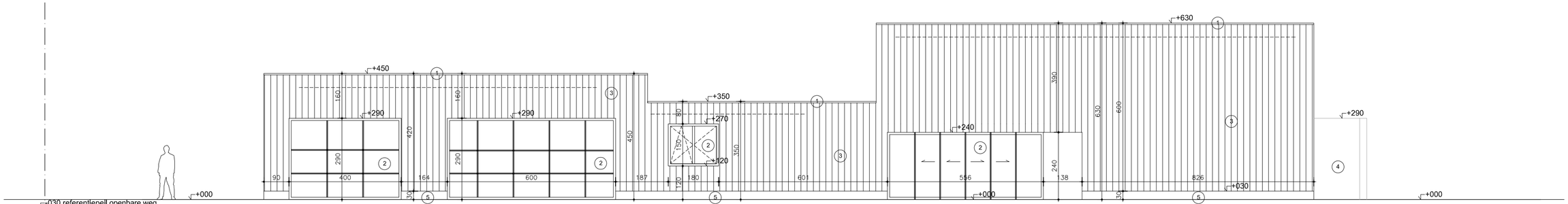
PLAN - voorgevel - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 5 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tomj@bxl-architecten.be
www.bxlarchitecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - linkergevel - nieuw

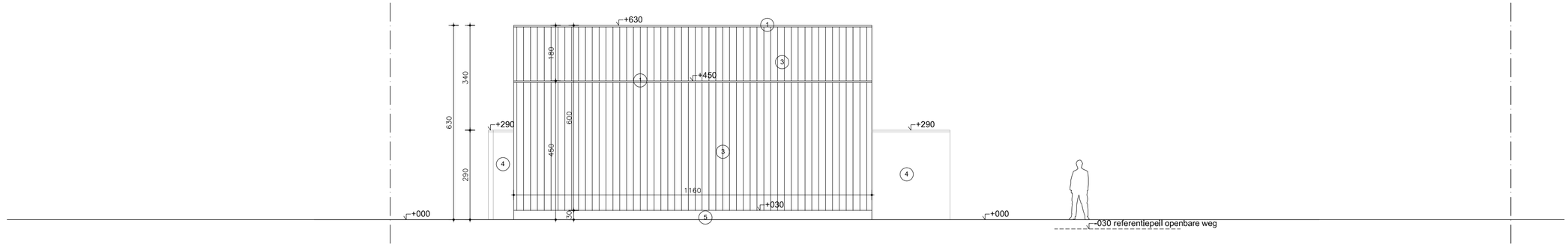
DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 6 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting

perceelgrens

perceelgrens



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

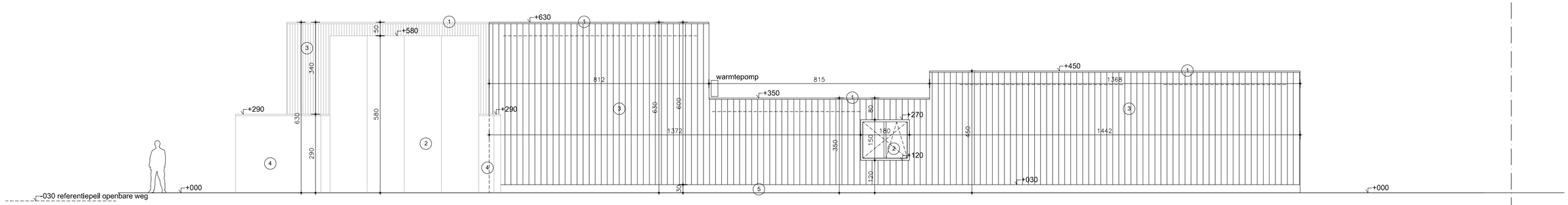
PLAN - achtergevel - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 7 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

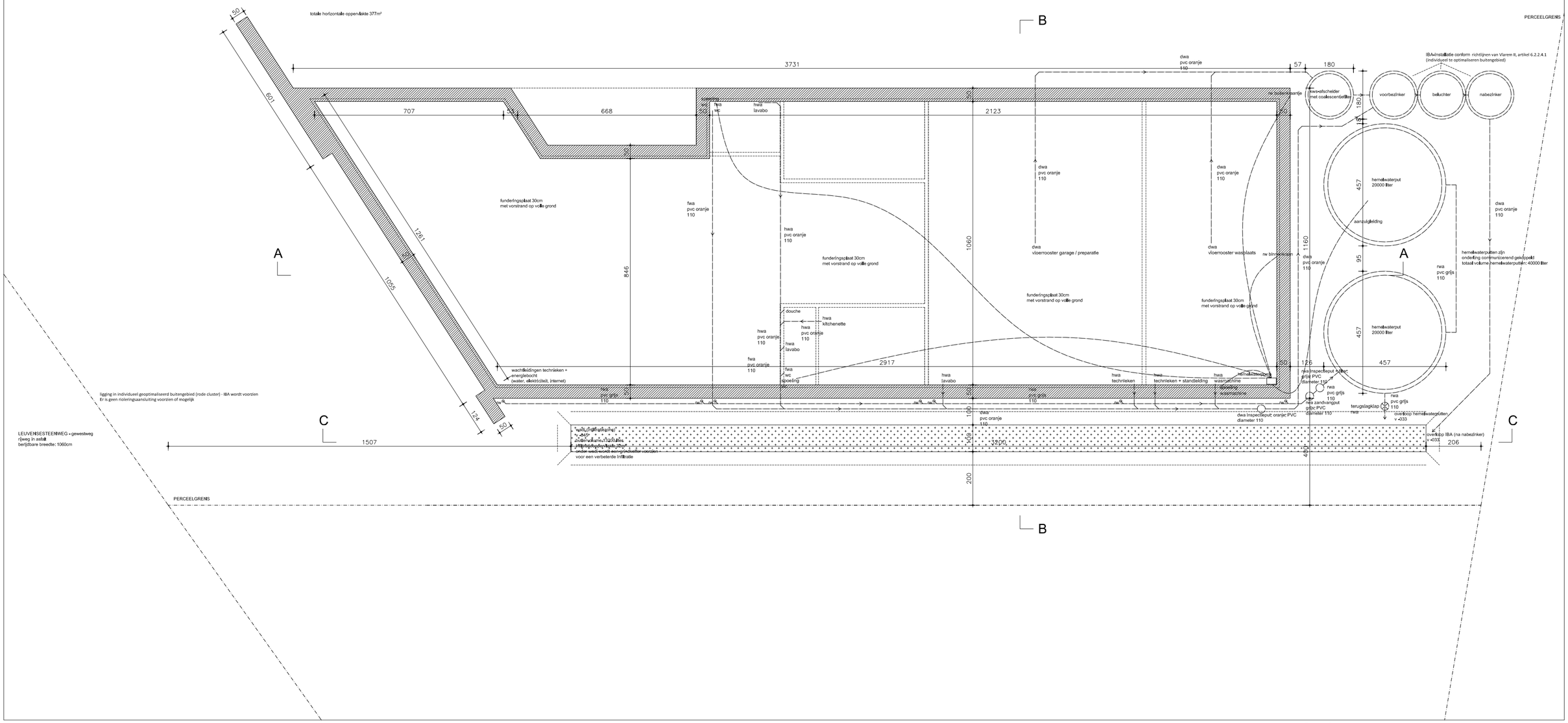
tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxlarchitecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - rechtergevel - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 8 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - fundering en riolering - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 9 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

OPSTELRUIMTE BRANDWEER

Inrit In waterdoorlatende klinkers
afwaterend en infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 1%
55.6m2

waterdoorlatende klinkers
P. auto.02 MIVA

waterdoorlatende klinkers
P. auto.01 MIVA

parkeerplaatsen:
2 MIVA
4 bezoekers
4 personeel
15 verkoop

middenplein In waterdoorlatende klinkers
afwaterend en infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 1%
316.0m2
v +000

keren enkellader (levering) en brandweerwagen

toegang in waterdoorlatende klinkers
afwaterend en infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 2%
40.0m2
v +000

zaakgebonden blokletters 1
340 x 140cm

achteruitbouwzone gras en lage beplanting (h:50cm)
333m²

hekwerk met open mazen
hoogte 180cm
afsluiting op perceelgrens
(bestaand)

LEUVENSESTEENWEG - gewestweg
rijweg in asfalt
berijdbare breedte: 1060cm

PERCEELGRENS

totaal opp handelsactiviteiten
398.9m²

middenzone grasdallen
88m²

totaal parkeerplaatsen handelsactiviteiten
226.8m²

achterzone groen
gras en lage beplanting (h:50cm)
47m²

paden In waterdoorlatende klinkers
afwaterend en infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 1%
124.0m2
v +000

Inrijzone grasdallen
81m²

P. auto.03 personeel
P. auto.04 personeel
P. auto.05 personeel
P. auto.06 personeel
P. auto.07 personeel
P. auto.08 personeel
P. auto.09 personeel
P. auto.10
P. auto.11
P. auto.12
P. auto.13
P. auto.14
P. auto.15
P. auto.16
P. auto.17
P. auto.18
P. auto.19
P. auto.20
P. auto.21
P. auto.22
P. auto.23
P. auto.24
P. auto.25
P. auto.26
P. auto.27
P. auto.28
P. auto.29
P. auto.30
P. auto.31
P. auto.32
P. auto.33
P. auto.34
P. auto.35
P. auto.36
P. auto.37
P. auto.38
P. auto.39
P. auto.40
P. auto.41
P. auto.42
P. auto.43
P. auto.44
P. auto.45
P. auto.46
P. auto.47
P. auto.48
P. auto.49
P. auto.50
P. auto.51
P. auto.52
P. auto.53
P. auto.54
P. auto.55
P. auto.56
P. auto.57
P. auto.58
P. auto.59
P. auto.60
P. auto.61
P. auto.62
P. auto.63
P. auto.64
P. auto.65
P. auto.66
P. auto.67
P. auto.68
P. auto.69
P. auto.70
P. auto.71
P. auto.72
P. auto.73
P. auto.74
P. auto.75
P. auto.76
P. auto.77
P. auto.78
P. auto.79
P. auto.80
P. auto.81
P. auto.82
P. auto.83
P. auto.84
P. auto.85
P. auto.86
P. auto.87
P. auto.88
P. auto.89
P. auto.90
P. auto.91
P. auto.92
P. auto.93
P. auto.94
P. auto.95
P. auto.96
P. auto.97
P. auto.98
P. auto.99
P. auto.100
P. auto.101
P. auto.102
P. auto.103
P. auto.104
P. auto.105
P. auto.106
P. auto.107
P. auto.108
P. auto.109
P. auto.110
P. auto.111
P. auto.112
P. auto.113
P. auto.114
P. auto.115
P. auto.116
P. auto.117
P. auto.118
P. auto.119
P. auto.120
P. auto.121
P. auto.122
P. auto.123
P. auto.124
P. auto.125
P. auto.126
P. auto.127
P. auto.128
P. auto.129
P. auto.130
P. auto.131
P. auto.132
P. auto.133
P. auto.134
P. auto.135
P. auto.136
P. auto.137
P. auto.138
P. auto.139
P. auto.140
P. auto.141
P. auto.142
P. auto.143
P. auto.144
P. auto.145
P. auto.146
P. auto.147
P. auto.148
P. auto.149
P. auto.150
P. auto.151
P. auto.152
P. auto.153
P. auto.154
P. auto.155
P. auto.156
P. auto.157
P. auto.158
P. auto.159
P. auto.160
P. auto.161
P. auto.162
P. auto.163
P. auto.164
P. auto.165
P. auto.166
P. auto.167
P. auto.168
P. auto.169
P. auto.170
P. auto.171
P. auto.172
P. auto.173
P. auto.174
P. auto.175
P. auto.176
P. auto.177
P. auto.178
P. auto.179
P. auto.180
P. auto.181
P. auto.182
P. auto.183
P. auto.184
P. auto.185
P. auto.186
P. auto.187
P. auto.188
P. auto.189
P. auto.190
P. auto.191
P. auto.192
P. auto.193
P. auto.194
P. auto.195
P. auto.196
P. auto.197
P. auto.198
P. auto.199
P. auto.200
P. auto.201
P. auto.202
P. auto.203
P. auto.204
P. auto.205
P. auto.206
P. auto.207
P. auto.208
P. auto.209
P. auto.210
P. auto.211
P. auto.212
P. auto.213
P. auto.214
P. auto.215
P. auto.216
P. auto.217
P. auto.218
P. auto.219
P. auto.220
P. auto.221
P. auto.222
P. auto.223
P. auto.224
P. auto.225
P. auto.226
P. auto.227
P. auto.228
P. auto.229
P. auto.230
P. auto.231
P. auto.232
P. auto.233
P. auto.234
P. auto.235
P. auto.236
P. auto.237
P. auto.238
P. auto.239
P. auto.240
P. auto.241
P. auto.242
P. auto.243
P. auto.244
P. auto.245
P. auto.246
P. auto.247
P. auto.248
P. auto.249
P. auto.250
P. auto.251
P. auto.252
P. auto.253
P. auto.254
P. auto.255
P. auto.256
P. auto.257
P. auto.258
P. auto.259
P. auto.260
P. auto.261
P. auto.262
P. auto.263
P. auto.264
P. auto.265
P. auto.266
P. auto.267
P. auto.268
P. auto.269
P. auto.270
P. auto.271
P. auto.272
P. auto.273
P. auto.274
P. auto.275
P. auto.276
P. auto.277
P. auto.278
P. auto.279
P. auto.280
P. auto.281
P. auto.282
P. auto.283
P. auto.284
P. auto.285
P. auto.286
P. auto.287
P. auto.288
P. auto.289
P. auto.290
P. auto.291
P. auto.292
P. auto.293
P. auto.294
P. auto.295
P. auto.296
P. auto.297
P. auto.298
P. auto.299
P. auto.300
P. auto.301
P. auto.302
P. auto.303
P. auto.304
P. auto.305
P. auto.306
P. auto.307
P. auto.308
P. auto.309
P. auto.310
P. auto.311
P. auto.312
P. auto.313
P. auto.314
P. auto.315
P. auto.316
P. auto.317
P. auto.318
P. auto.319
P. auto.320
P. auto.321
P. auto.322
P. auto.323
P. auto.324
P. auto.325
P. auto.326
P. auto.327
P. auto.328
P. auto.329
P. auto.330
P. auto.331
P. auto.332
P. auto.333
P. auto.334
P. auto.335
P. auto.336
P. auto.337
P. auto.338
P. auto.339
P. auto.340
P. auto.341
P. auto.342
P. auto.343
P. auto.344
P. auto.345
P. auto.346
P. auto.347
P. auto.348
P. auto.349
P. auto.350
P. auto.351
P. auto.352
P. auto.353
P. auto.354
P. auto.355
P. auto.356
P. auto.357
P. auto.358
P. auto.359
P. auto.360
P. auto.361
P. auto.362
P. auto.363
P. auto.364
P. auto.365
P. auto.366
P. auto.367
P. auto.368
P. auto.369
P. auto.370
P. auto.371
P. auto.372
P. auto.373
P. auto.374
P. auto.375
P. auto.376
P. auto.377
P. auto.378
P. auto.379
P. auto.380
P. auto.381
P. auto.382
P. auto.383
P. auto.384
P. auto.385
P. auto.386
P. auto.387
P. auto.388
P. auto.389
P. auto.390
P. auto.391
P. auto.392
P. auto.393
P. auto.394
P. auto.395
P. auto.396
P. auto.397
P. auto.398
P. auto.399
P. auto.400
P. auto.401
P. auto.402
P. auto.403
P. auto.404
P. auto.405
P. auto.406
P. auto.407
P. auto.408
P. auto.409
P. auto.410
P. auto.411
P. auto.412
P. auto.413
P. auto.414
P. auto.415
P. auto.416
P. auto.417
P. auto.418
P. auto.419
P. auto.420
P. auto.421
P. auto.422
P. auto.423
P. auto.424
P. auto.425
P. auto.426
P. auto.427
P. auto.428
P. auto.429
P. auto.430
P. auto.431
P. auto.432
P. auto.433
P. auto.434
P. auto.435
P. auto.436
P. auto.437
P. auto.438
P. auto.439
P. auto.440
P. auto.441
P. auto.442
P. auto.443
P. auto.444
P. auto.445
P. auto.446
P. auto.447
P. auto.448
P. auto.449
P. auto.450
P. auto.451
P. auto.452
P. auto.453
P. auto.454
P. auto.455
P. auto.456
P. auto.457
P. auto.458
P. auto.459
P. auto.460
P. auto.461
P. auto.462
P. auto.463
P. auto.464
P. auto.465
P. auto.466
P. auto.467
P. auto.468
P. auto.469
P. auto.470
P. auto.471
P. auto.472
P. auto.473
P. auto.474
P. auto.475
P. auto.476
P. auto.477
P. auto.478
P. auto.479
P. auto.480
P. auto.481
P. auto.482
P. auto.483
P. auto.484
P. auto.485
P. auto.486
P. auto.487
P. auto.488
P. auto.489
P. auto.490
P. auto.491
P. auto.492
P. auto.493
P. auto.494
P. auto.495
P. auto.496
P. auto.497
P. auto.498
P. auto.499
P. auto.500
P. auto.501
P. auto.502
P. auto.503
P. auto.504
P. auto.505
P. auto.506
P. auto.507
P. auto.508
P. auto.509
P. auto.510
P. auto.511
P. auto.512
P. auto.513
P. auto.514
P. auto.515
P. auto.516
P. auto.517
P. auto.518
P. auto.519
P. auto.520
P. auto.521
P. auto.522
P. auto.523
P. auto.524
P. auto.525
P. auto.526
P. auto.527
P. auto.528
P. auto.529
P. auto.530
P. auto.531
P. auto.532
P. auto.533
P. auto.534
P. auto.535
P. auto.536
P. auto.537
P. auto.538
P. auto.539
P. auto.540
P. auto.541
P. auto.542
P. auto.543
P. auto.544
P. auto.545
P. auto.546
P. auto.547
P. auto.548
P. auto.549
P. auto.550
P. auto.551
P. auto.552
P. auto.553
P. auto.554
P. auto.555
P. auto.556
P. auto.557
P. auto.558
P. auto.559
P. auto.560
P. auto.561
P. auto.562
P. auto.563
P. auto.564
P. auto.565
P. auto.566
P. auto.567
P. auto.568
P. auto.569
P. auto.570
P. auto.571
P. auto.572
P. auto.573
P. auto.574
P. auto.575
P. auto.576
P. auto.577
P. auto.578
P. auto.579
P. auto.580
P. auto.581
P. auto.582
P. auto.583
P. auto.584
P. auto.585
P. auto.586
P. auto.587
P. auto.588
P. auto.589
P. auto.590
P. auto.591
P. auto.592
P. auto.593
P. auto.594
P. auto.595
P. auto.596
P. auto.597
P. auto.598
P. auto.599
P. auto.600
P. auto.601
P. auto.602
P. auto.603
P. auto.604
P. auto.605
P. auto.606
P. auto.607
P. auto.608
P. auto.609
P. auto.610
P. auto.611
P. auto.612
P. auto.613
P. auto.614
P. auto.615
P. auto.616
P. auto.617
P. auto.618
P. auto.619
P. auto.620
P. auto.621
P. auto.622
P. auto.623
P. auto.624
P. auto.625
P. auto.626
P. auto.627
P. auto.628
P. auto.629
P. auto.630
P. auto.631
P. auto.632
P. auto.633
P. auto.634
P. auto.635
P. auto.636
P. auto.637
P. auto.638
P. auto.639
P. auto.640
P. auto.641
P. auto.642
P. auto.643
P. auto.644
P. auto.645
P. auto.646
P. auto.647
P. auto.648
P. auto.649
P. auto.650
P. auto.651
P. auto.652
P. auto.653
P. auto.654
P. auto.655
P. auto.656
P. auto.657
P. auto.658
P. auto.659
P. auto.660
P. auto.661
P. auto.662
P. auto.663
P. auto.664
P. auto.665
P. auto.666
P. auto.667
P. auto.668
P. auto.669
P. auto.670
P. auto.671
P. auto.672
P. auto.673
P. auto.674
P. auto.675
P. auto.676
P. auto.677
P. auto.678
P. auto.679
P. auto.680
P. auto.681
P. auto.682
P. auto.683
P. auto.684
P. auto.685
P. auto.686
P. auto.687
P. auto.688
P. auto.689
P. auto.690
P. auto.691
P. auto.692
P. auto.693
P. auto.694
P. auto.695
P. auto.696
P. auto.697
P. auto.698
P. auto.699
P. auto.700
P. auto.701
P. auto.702
P. auto.703
P. auto.704
P. auto.705
P. auto.706
P. auto.707
P. auto.708
P. auto.709
P. auto.710
P. auto.711
P. auto.712
P. auto.713
P. auto.714
P. auto.715
P. auto.716
P. auto.717
P. auto.718
P. auto.719
P. auto.720
P. auto.721
P. auto.722
P. auto.723
P. auto.724
P. auto.725
P. auto.726
P. auto.727
P. auto.728
P. auto.729
P. auto.730
P. auto.731
P. auto.732
P. auto.733
P. auto.734
P. auto.735
P. auto.736
P. auto.737
P. auto.738
P. auto.739
P. auto.740
P. auto.741
P. auto.742
P. auto.743
P. auto.744
P. auto.745
P. auto.746
P. auto.747
P. auto.748
P. auto.749
P. auto.750
P. auto.751
P. auto.752
P. auto.753
P. auto.754
P. auto.755
P. auto.756
P. auto.757
P. auto.758
P. auto.759
P. auto.760
P. auto.761
P. auto.762
P. auto.763
P. auto.764
P. auto.765
P. auto.766
P. auto.767
P. auto.768
P. auto.769
P. auto.770
P. auto.771
P. auto.772
P. auto.773
P. auto.774
P. auto.775
P. auto.776
P. auto.777
P. auto.778
P. auto.779
P. auto.780
P. auto.781
P. auto.782
P. auto.783
P. auto.784
P. auto.785
P. auto.786
P. auto.787
P. auto.788
P. auto.789
P. auto.790
P. auto.791
P. auto.792
P. auto.793
P. auto.794
P. auto.795
P. auto.796
P. auto.797
P. auto.798
P. auto.799
P. auto.800
P. auto.801
P. auto.802
P. auto.803
P. auto.804
P. auto.805
P. auto.806
P. auto.807
P. auto.808
P. auto.809
P. auto.810
P. auto.811
P. auto.812
P. auto.813
P. auto.814
P. auto.815
P. auto.816
P. auto.817
P. auto.818
P. auto.819
P. auto.820
P. auto.821
P. auto.822
P. auto.823
P. auto.824
P. auto.825
P. auto.826
P. auto.827
P. auto.828
P. auto.829
P. auto.830
P. auto.831
P. auto.832
P. auto.833
P. auto.834
P. auto.835
P. auto.836
P. auto.837
P. auto.838
P. auto.839
P. auto.840
P. auto.841
P. auto.842
P. auto.843
P. auto.844
P. auto.845
P. auto.846
P. auto.847
P. auto.848
P. auto.849
P. auto.850
P. auto.851
P. auto.852
P. auto.853
P. auto.854
P. auto.855
P. auto.856
P. auto.857
P. auto.858
P. auto.859
P. auto.860
P. auto.861
P. auto.862
P. auto.863
P. auto.864
P. auto.865
P. auto.866
P. auto.867
P. auto.868
P. auto.869
P. auto.870
P. auto.871
P. auto.872
P. auto.873
P. auto.874
P. auto.875
P. auto.876
P. auto.877
P. auto.878
P. auto.879
P. auto.880
P. auto.881
P. auto.882
P. auto.883
P. auto.884
P. auto.885
P. auto.886
P. auto.887
P. auto.888
P. auto.889
P. auto.890
P. auto.891
P. auto.892
P. auto.893
P. auto.894
P. auto.895
P. auto.896
P. auto.897
P. auto.898
P. auto.899
P. auto.900
P. auto.901
P. auto.902
P. auto.903
P. auto.904
P. auto.905
P. auto.906
P. auto.907
P. auto.908
P. auto.909
P. auto.910
P. auto.911
P. auto.912
P. auto.913
P. auto.914
P. auto.915
P. auto.916
P. auto.917
P. auto.918
P. auto.919
P. auto.920
P. auto.921
P. auto.922
P. auto.923
P. auto.924
P. auto.925
P. auto.926
P. auto.927
P. auto.928
P. auto.929
P. auto.930
P. auto.931
P. auto.932
P. auto.933
P. auto.934
P. auto.935
P. auto.936
P. auto.937
P. auto.938
P. auto.939
P. auto.940
P. auto.941
P. auto.942
P. auto.943
P. auto.944
P. auto.945
P. auto.946
P. auto.947
P. auto.948
P. auto.949
P. auto.950
P. auto.951
P. auto.952
P. auto.953
P. auto.954
P. auto.955
P. auto.956
P. auto.957
P. auto.958
P. auto.959
P. auto.960
P. auto.961
P. auto.962
P. auto.963
P. auto.964
P. auto.965
P. auto.966
P. auto.967
P. auto.968
P. auto.969
P. auto.970
P. auto.971
P. auto.972
P. auto.973
P. auto.974
P. auto.975
P. auto.976
P. auto.977
P. auto.978
P. auto.979
P. auto.980
P. auto.981
P. auto.982
P. auto.983
P. auto.984
P. auto.985
P. auto.986
P. auto.987
P. auto.988
P. auto.989
P. auto.990
P. auto.991
P. auto.992
P. auto.993
P. auto.994
P. auto.995
P. auto.996
P. auto.997
P. auto.998
P. auto.999
P. auto.1000

hagen en randbeplanting
max 200cm hoog
215m²

zij- en achterzone groen
gras en lage beplanting (h:50cm)
211m²

overloop hemelwaterputten
v +033

overloop IBA (na nabezinker)
v +033

gras beplanting

wadi (infiltratiezone)
v -045
buffervolume 13200 liter
infiltratieoppervlakte 32m²
onder wadi wordt een grindkoffer voorzien
voor een verbeterde infiltratie

gras

garagepoort met loopdeur

garage / preparatie
86.4m²
v +000
hpl 400

schaarlift 01

schaarlift 02

bureel
15.8m²
v +000
hpl 300

wc

showroom
141.1m²
v +000
hpl 300 - 580

totaal interieur handelsactiviteiten
172.1m²

balie / bureau / archief
15.2m²
v +000
hpl 300

douche

kantine / sanitair
15.8m²
v +000
hpl 300

stockageplaats
12.8m²
v +000
hpl 400

wasplaats
40.6m²
v +000
hpl 400

rookmelder

A

B

C

Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

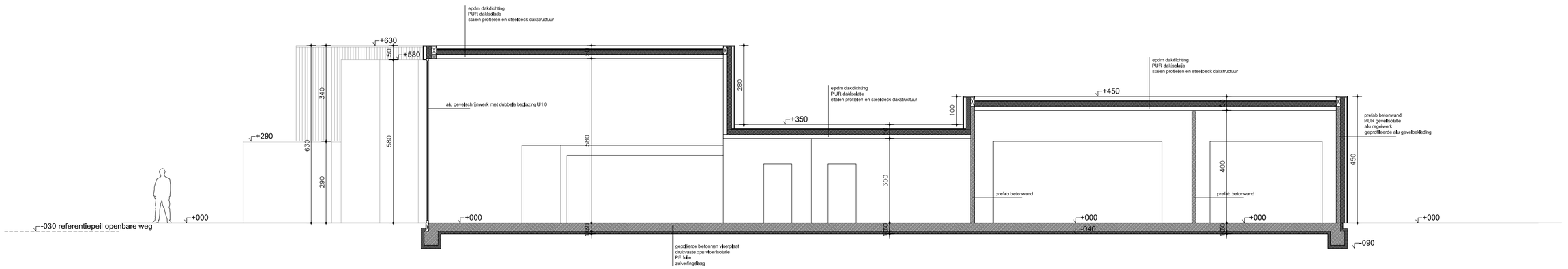
tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - gelijkvloers - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 10 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tomj@bxl-architecten.be
www.bxlarchitecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

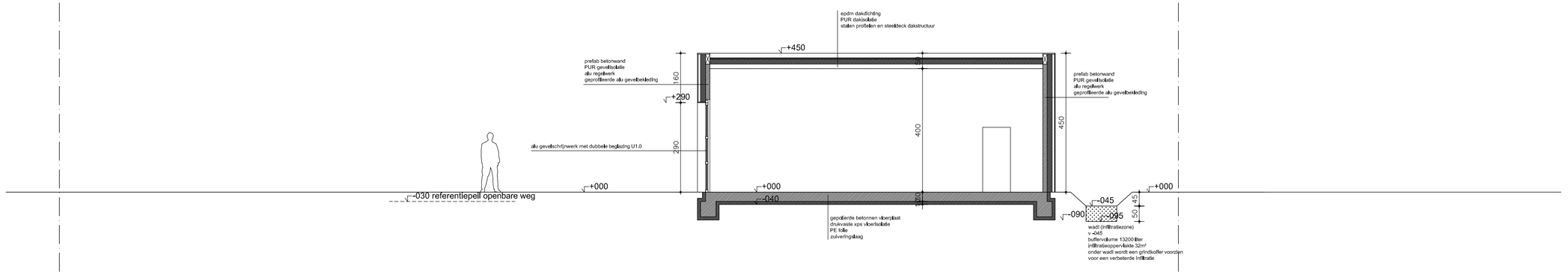
PLAN - snede AA - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 11 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

perceelgrens



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

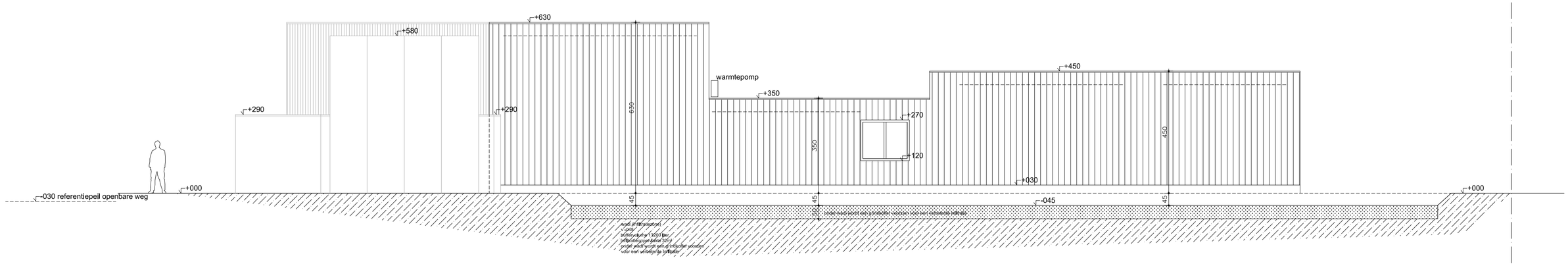
BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - snede BB - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 12 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

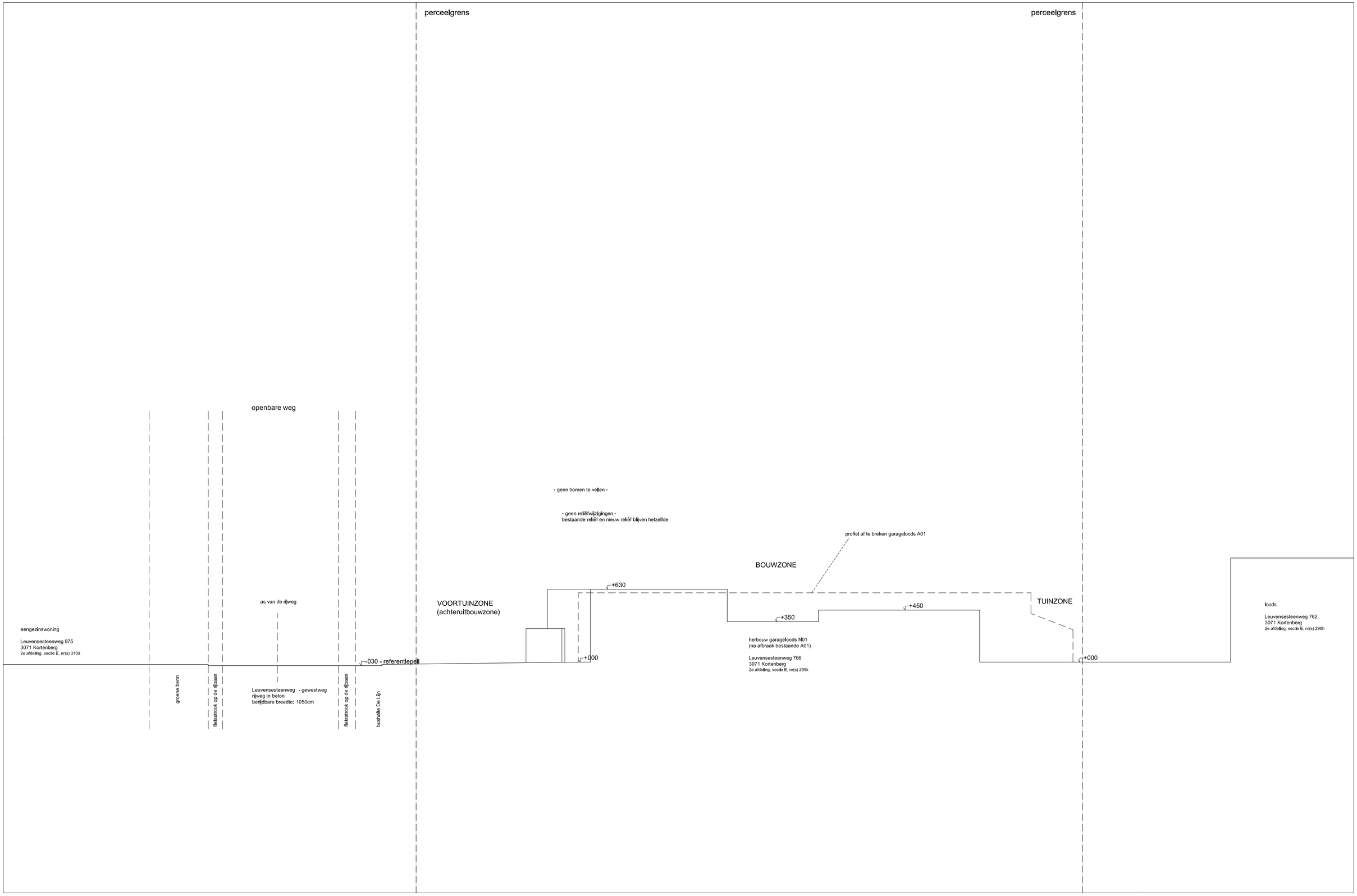
tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - snede CC - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 13 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschaplaan 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - terreinprofiel 1-1 - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

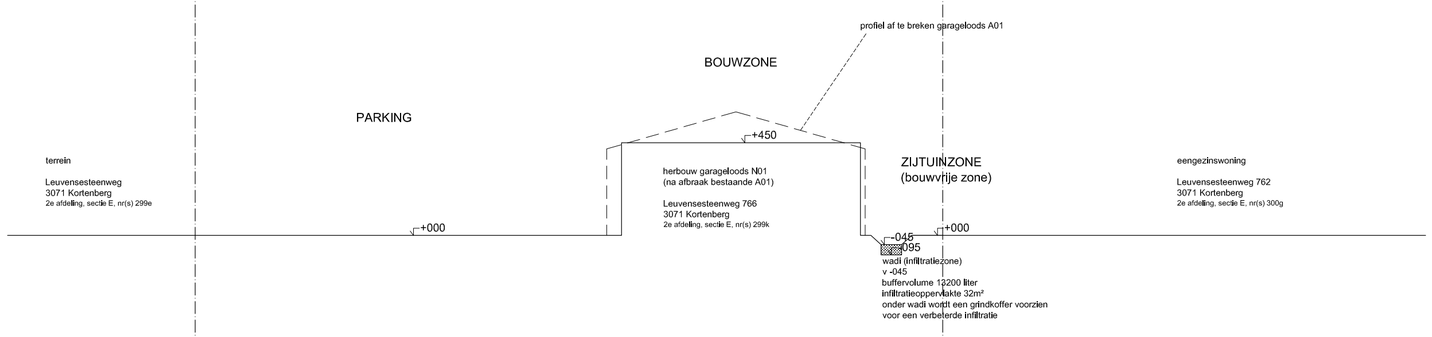
Elektronisch ondertekend document, blz. 14 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

perceelgrens

- geen bomen te vellen -

- geen reliëfwijzigingen -
bestaande reliëf en nieuw reliëf blijven hetzelfde



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschapstraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

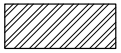
PLAN - terreInprofiel 2-2 - nieuw

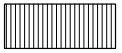
DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 15 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

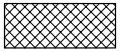
Alle maten zijn in cm (tenzij anders aangegeven) en te controleren op werf.
Alle plannen zijn en blijven eigendom van BXL-architecten.
Ze mogen niet gekopieerd , noch in mededeling gegeven worden aan derden.

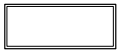
LEGENDE

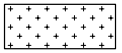

parament / constructie-metselwerk

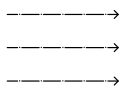

alu gevelbekleding


gewapend beton


isolatie


gipskartonwand (dubbelwandig)


wadi / infiltratie


huishoudwater (hwa)
faecaal water (fwa)
droogweer-afvoer (dwa)
regenwater (rwa)


gras en beplanting


gebouw


kiezelverharding


wadi / infiltratie


verharding in waterdoorlatende klinkers
(geen koppeling met riolering)

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting

Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tomj@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

PLAN - legende - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 16 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

zie voorwaarden
inplantingsplan
nieuw

eengezinswoning

Leuvensesteenweg 975
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 310d

bovengrondse paal elektriciteit / verlichting

Baangracht Brusselsestnwg N

bovengrondse bekabeling

groene berm

bushokje De Lijn bushalte Strooien Dak

grijze stoepdallen

fietsstrook op de rijbaan

Leuvensesteenweg - gewestweg rijweg in beton berijdbare breedte: 1050cm

bushalte Strooien Dak

Baangracht Brusselsestnwg Z

oprit

eengezinswoning

Leuvensesteenweg 762
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 300g

voortuin / oprit

tuin

- Nutsvoorzieningen : elektriciteit, kabel tv, telefoon, internet, gas, geen openbare riolering en drinkwater aanwezig ;
- Er zijn geen erfdienstbaarheden gevestigd op het perceel;
- Er dienen geen bomen geveld te worden
- Er worden geen reliëfwijzigingen uitgevoerd

R01 zaakgebonden bkskletters 1 340 x 140cm

herbouw garageloods N01 (na afbraak bestaande A01)

Leuvensesteenweg 766
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299k

plat dak

totale horizontale dakoppervlakte: 377m²

wadi (infiltratiezone) v.=0m5 buffervolume: 1520l (tbv. infiltratieoppervlakte 22m² onder wadi) leidt deel (max. 1000l) van de hemelwaterputten voor een vertraagde infiltratie

warmtepomp

INGANG SHOWROOM

keren enkellader (levering) en brandweerwagen

OPSTELRUIMTE BRANDWEER

parkeerplaatsen:
2 MIVA
4 bezoekers
4 personeel
15 verkoop

hekwerk met open mazen hoogte 190cm afsluiting op perceelgrens (bestaand)

achteruitbouwzone gras en lage beplanting (h:50cm) 333m²

Inrit In waterdoorlatende klinkers afwaterend en infiltrerend op eigen terrein niet aangesloten op hemelwaterputten of dolering helling 1% 55.6m2

zijzone groen gras en lage beplanting (h:50cm) 26m²

achterzone groen gras en lage beplanting (h:50cm) 211m²

afbraak bestaande garageloods A01

terrein

Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299e

terrein

Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 299f

loods

Leuvensesteenweg 762
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296h

achterzone groen gras en lage beplanting (h:50cm) 47m²

hagen en randbeplanting max 200cm hoog 215m²

terrein

Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296l

terrein

Leuvensesteenweg
3071 Kortenberg
2e afdeling, sectie E, nr(s) 296m

Schoonaardeloop

rooilijn (13m)

bouwlijn (21m)

01 02 03 04 05 06 07 08 32.11

Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschapstraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

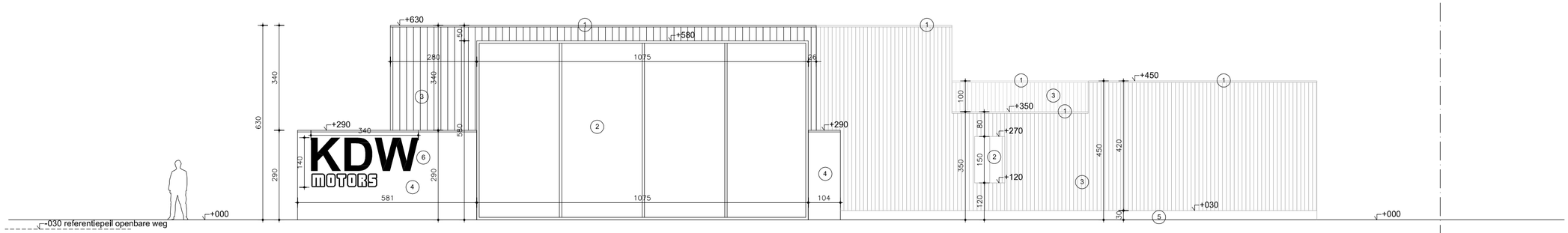
BRANDWEER - Inplantingsplan - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 17 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxlarchitecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

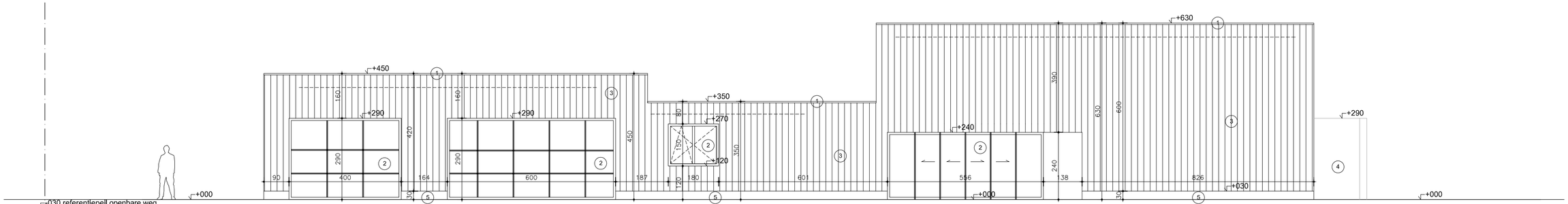
BRANDWEER - voorgevel - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 18 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tomj@bxl-architecten.be
www.bxlarchitecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

BRANDWEER - linkergevel - nieuw

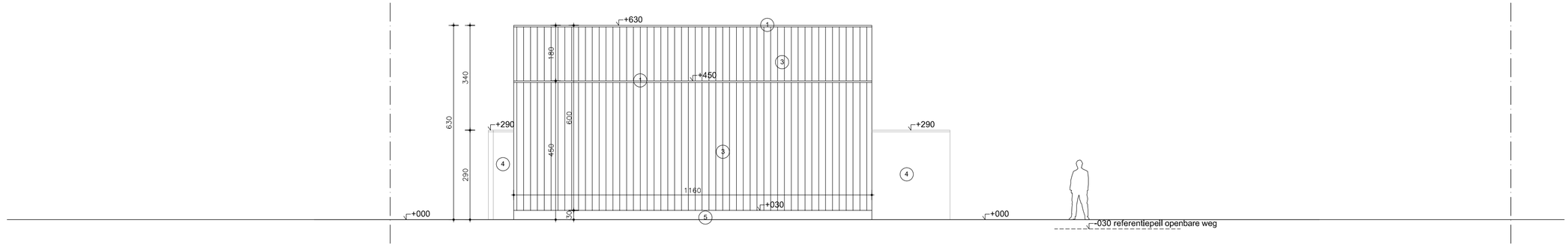
DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 19 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting

perceelgrens

perceelgrens



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

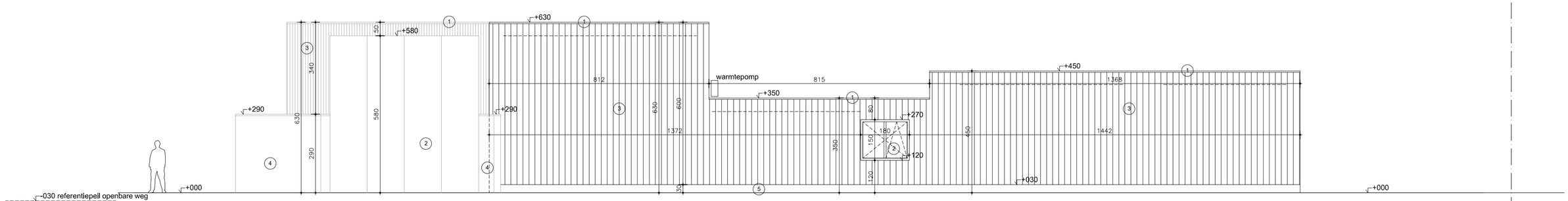
BRANDWEER - achtergevel - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 20 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxlarchitecten.be
www.bxlarchitecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

BRANDWEER - rechtergevel - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 21 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

OPSTELRUIMTE BRANDWEER

totaal parkeerplaatsen handelsactiviteiten
226,8m²

achterzone groen
gras en lage beplanting (h≤50cm)
47m²

invlt in waterdoorlatende klinkers
afwaterend en Infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 1%
55,6m2

parkeerplaatsen:
2 MIVA
4 bezoekers
4 personeel
15 verkoop

middenplein in waterdoorlatende klinkers
afwaterend en Infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 1%
316,0m2
v +000

middenzone grasdallen
88m²

paden in waterdoorlatende klinkers
afwaterend en Infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 1%
124,0m2
v +000

karresporen in waterdoorlatende klinkers
afwaterend en Infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 1%
38,4m2
v +000

karresporen in waterdoorlatende klinkers
afwaterend en Infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 1%
28,8m2
v +000

keren enkellader (levering)
en brandweerwagen

infiltzone grasdallen
81m²

PERCEELGRENS

toegang in waterdoorlatende klinkers
afwaterend en Infiltrerend op eigen terrein
niet aangesloten op hemelwaterputten of ridering
helling 2%
40,0m2
v +000

zaakgebonden bisdletters 1
340 x 140cm

INGANG GARAGE/PREPARATIE

INGANG WASPLAATS/STOCKAGE

INGANG SHOWROOM

buitenwand
prefab betonwand
PUR gevelisolatie
alu regelwerk
geprofileerde alu gevelbekleding

alu gevelschrijnwerk met dubbele beglazing U1.0

garagepoort met loopdeur

automatische schuifdeur met parlekopening

showroom
141,1m²
v +000
hpl 300 - 580

bureau
15,8m²
v +000
hpl 300

garage / preparatie
86,4m²
v +000
hpl 400

waswijkstraat 514x314cm

zelfsluitende deur

binnenwand (eiBl)
prefab betonwand

vloer
gepolierde betonnen vloerplaat
drukvaste xps vloerisolatie
PE folie
zuiveringslaag

plafond
epdm dakdichting
PUR dakisolatie
stalen profielen en steeldeck dakstructuur

schaarlift 01

schaarlift 02

COMPARTIMENT:172.1m²
bezettingsgraad: 12 personen

totaal interieur handelsactiviteiten
172,1m²

COMPARTIMENT:92.6m²
bezettingsgraad: 4 personen

COMPARTIMENT:40.6m²
bezettingsgraad 2 personen

COMPARTIMENT:12.8m²
bezettingsgraad: 2 personen

stockageplaats
12,8m²
v +000
hpl 400

waxplaats
40,6m²
v +000
hpl 400

kantine / sanitair
15,8m²
v +000
hpl 300

douche

wc

rookmelder

EI 30

achtenuitbouwzone gras en lage beplanting (h≤50cm)
333m²

hekwerk met open mazen
hoogte 190cm
afsluiting op perceelgrens
(bestaand)

LEUVENSESTEENWEG - gewestweg
rijweg in asfalt
berijdbare breedte: 1060cm

wadi (infiltratiezone)
v +045
buffervolume 13200 liter
infiltratieoppervlakte 32m²
onder wadi wordt een grindkoffer voorzien
voor een verbeterde infiltratie

overloop hemelwaterputten
v +033

overloop IBA (na nabezinker)
v +033

gras
beplanting

hagen en randbeplanting
max 200cm hoog
215m²

zij- en achterzone groen
gras en lage beplanting (h≤50cm)
211m²

totaal opp handelsactiviteiten
398,9m²

Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Broodhuisstraat 13
1933 Sterrebeek
België

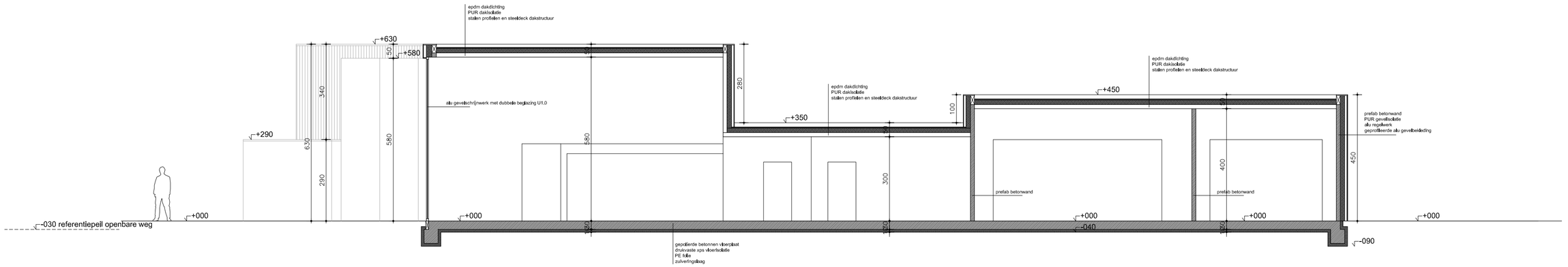
tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

BRANDWEER - gelijkvloers - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 22 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7959-3193-3480-7666 en wachtwoord cxxotov



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tomj@bxl-architecten.be
www.bxlarchitecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

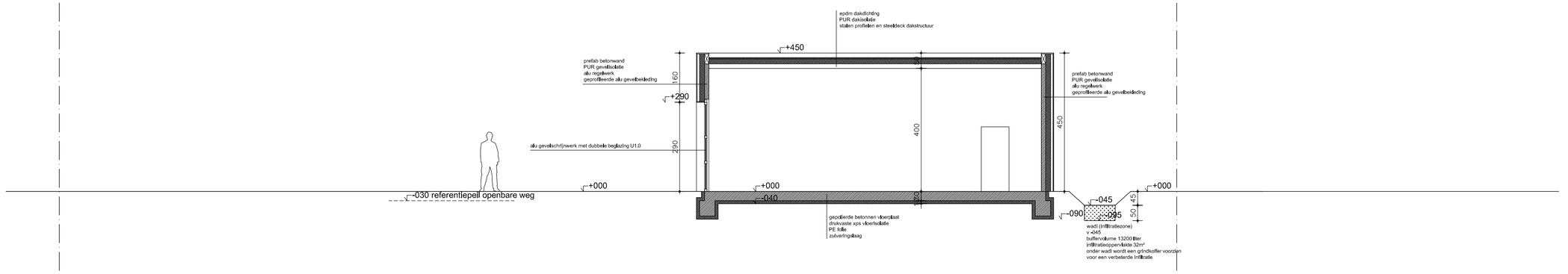
BRANDWEER - snede AA - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 23 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

perceelgrens



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

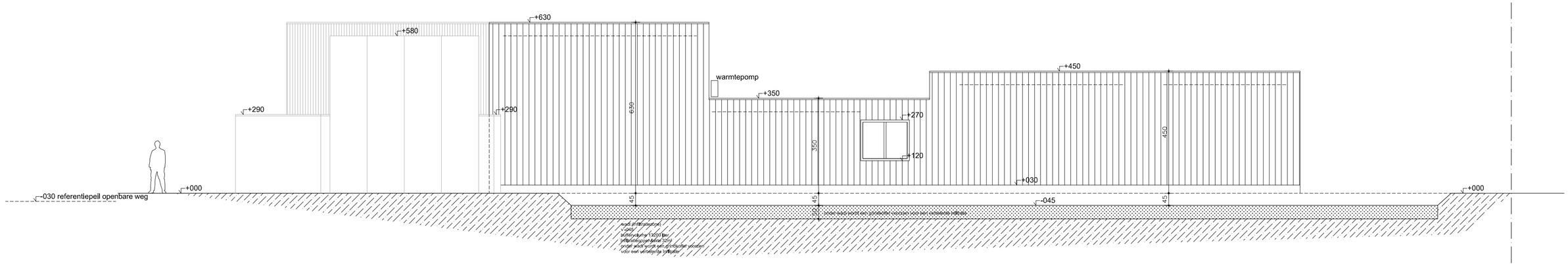
BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

BRANDWEER - snede BB - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 24 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

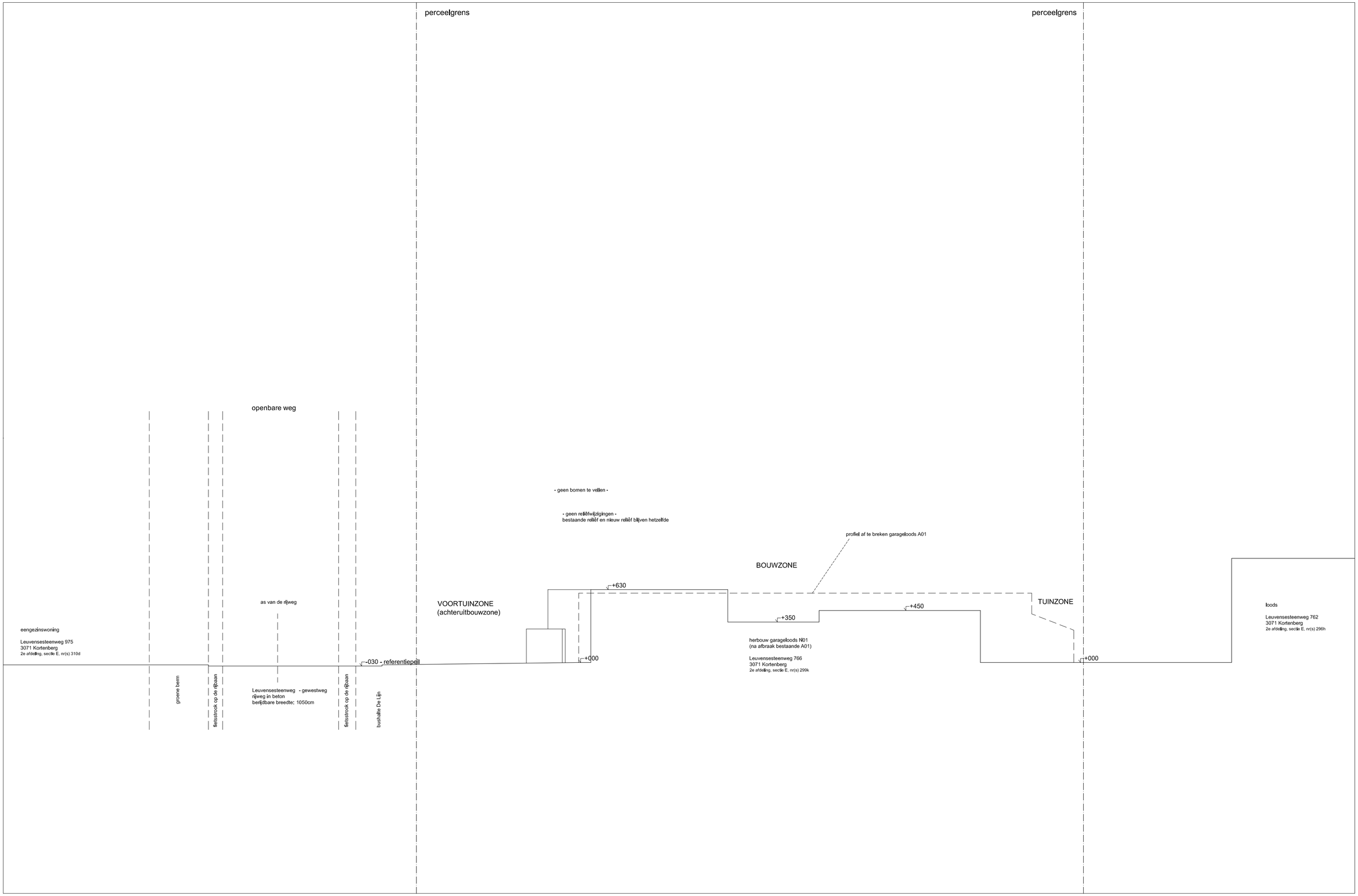
tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxlarchitecten.be
www.bxlarchitecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

BRANDWEER - snede CC - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/100	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 25 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschaplaan 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

BRANDWEER - terreinprofiel 1-1 - nieuw

DATUM	26.07.25	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

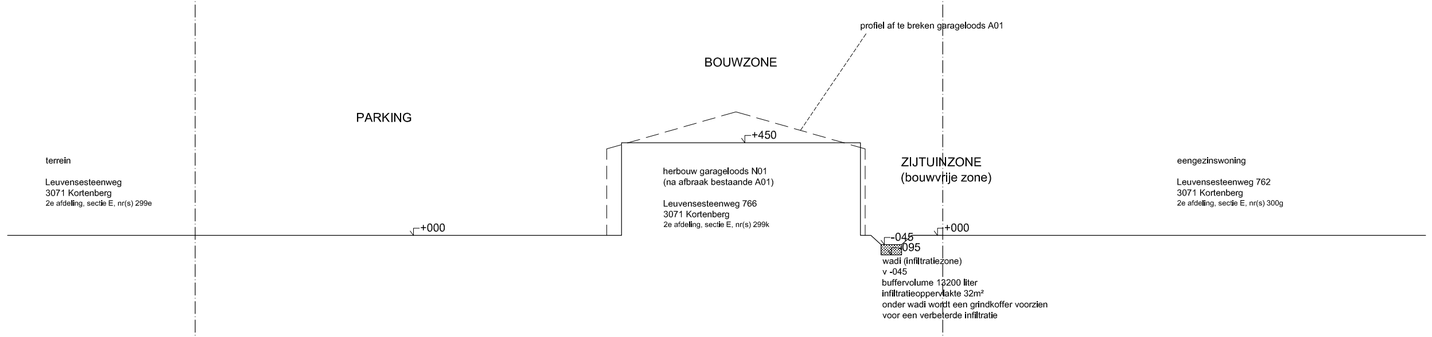
Elektronisch ondertekend document, blz. 26 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

perceelgrens

perceelgrens

- geen bomen te vellen -

- geen reliëfwijzigingen -
bestaande reliëf en nieuw reliëf blijven hetzelfde



Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Boodschapstraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tom@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

BRANDWEER - terreinprofiel 2-2 - nieuw

DATUM	30.03.26	FASE	DETAIL	INDEX
SCHAAL	1/200	BA		A
PROJECT	KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg		

Elektronisch ondertekend document, blz. 27 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Alle maten zijn in cm (tenzij anders aangegeven) en te controleren op werf.
Alle plannen zijn en blijven eigendom van BXL-architecten.
Ze mogen niet gekopieerd , noch in mededeling gegeven worden aan derden.

LEGENDE

- parament / constructie-metselwerk
- gewapend beton
- gipskartonwand (dubbelwandig)
- alu gevelbekleding
- isolatie
- wadi / infiltratie

- huishoudwater (hwa)
- faecaal water (fwa)
- regenwater (rwa)
- droogweer-afvoer (dwa)

- gras en beplanting
- gebouw
- kiezelverharding
- wadi / infiltratie
- verharding in waterdoorlatende klinkers (geen koppeling met riolering)

1. grijze alu dakrand
2. zwart alu buitenschrijnwerk
3. geprofileerde grijze alu gevelbekleding
4. prefab betonnen wand
5. betonnen gevelplint
6. gelakte metalen blokletters met achtergelegen verlichting

- nooduitgang
- ABC poederblusser 6kg
- rookmelder
- compartiment

Tom Jonckers, architect

BXL-architecten
Bosdellestraat 13
1933 Sterrebeek
België

tel : ++32 (0) 486 673 973
e-mail : tomj@bxl-architecten.be
www.bxl-architecten.be
BTW : BE 0872 031 978

BXL-architecten
design//interior//architecture//urbanism

BRANDWEER - legende - nieuw

DATUM 26.07.25	FASE DETAIL	INDEX
SCHAAL 1/100	BA	A
PROJECT KDW motors	KDW - Leuvensesteenweg 766 - 3071 Kortenberg	

Elektronisch ondertekend document, blz. 28 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Rapport **Rioleringsadvies**
Kortenberg

addendum Leuvensesteenweg 766
CS100490321 - CS100261891

Bouwheer:
K.D.W. MOTORS
Leuvensesteenweg 31
1910 Kampenhout
+32 16 22 37 00
bram@kdwmotors.be

Architect:
Tom Jonckers
Bosdellestraat 13
1933 Zaventem
+32 486 67 39 73
tomj@bxl-architecten.be

Contact adviesinstantie:
advies@aquafin.be



Aquafin

Addendum dd. 12/06/2026 – CS100490321

Eerder werd voorgaand advies opgemaakt voor dit project. dit addendum behandeld de aangepaste plannen van de nieuwe aanvraag met OMV-referentie 2026043668, PIV 1.

Het project blijft conceptueel grotendeel hetzelfde.

Het project voorziet onderstaande afwaterende oppervlakten.

	oppervlak (m^2)
dakoppervlak	377
totaal voor hemelwaterput	**377**
verharding	0
mindering door hergebruik	-30
totaal voor infiltratievoorziening	**347**

De hemelwaterputten dienen minimaal 37.700 liter te voorzien. Er worden hemelwaterputten van in totaal 40.000 liter voorzien. Dit wordt aanvaard. De afvoer van de hemelwaterput is voorzien met een terugslagklep, dit is aangewezen.

De infiltratievoorziening dient minimaal 11.451 liter buffervolume en 27,8m^2 infiltratieoppervlak te voorzien. Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met 13.200 liter buffervolume en 32m^2 infiltratieoppervlak. De infiltratievoorziening is conform.

De afvalwaterafvoer is aangepast, er is een IBA voorzien, dit is conform. Er wordt een KWS-afscheider ervoor voor de vloer vanuit de toonzaal, dit is sterk aangewezen. De afvoer van het IBA wordt geloosd in de infiltratievoorziening. Dit geeft bijkomend debiet dat de voorziening moet kunnen infiltreren. Er is een beperkte overdimensionering, wordt deze lozing aanvaard, de eigenaar dient alle maatregelen te nemen om wateroverlast te vermijden. Er wordt sterk aanbevolen de afvoer van het IBA aan te sluiten op de ingebuisde gracht, dit vermijdt ook eventuele geuroverlast.

Conclusie van het addendum

Het dossier wordt gunstig geadviseerd.

Volgende opmerkingen worden specifiek meegegeven:

- De afvoer van de IBA wordt voorzien op de infitlratievoorziening. Dit kan geuroverlast geven, en de infiltratievoorziening dient groter gedimensioneerd te zijn om het bijkomend effluent te kunnen infiltreren. Er wordt aanbevolen het effluent van het IBA te lozen op de ingebuisde gracht voor het perceel, indien mogelijk.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende algemene voorwaarden:

- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden. Hemelwater dient volledig op eigen terrein gehouden te worden.
- Wat betreft de aansluiting op het openbaar stelsel: het privaat stelsel dient te worden afgestemd qua positie en diepte op het huisaansluitputje dat door de gemeente of haar aannemer geplaatst wordt. Gelieve hiermee rekening te houden zodat het privaat stelsel bij voorkeur gravitair kan aansluiten, zo niet dient men op eigen terrein een pompinstallatie te voorzien.

Elektronisch ondertekend document, blz. 30 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

- Ter hoogte van het perceel bevindt zich een leiding met erfdienstbaarheid. Deze mag niet worden afgesloten of aangepast zonder toestemming van de rioolbeheerder. Eventuele inspectieputten en/of hydraulische structuren dienen bereikbaar te blijven.
- In de straat is een Aquafin-collector aanwezig. Voor een aansluiting op de Aquafin-collector moet de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
- De IBA dient te voldoen aan de richtlijnen van Vlarem II, in het bijzonder aan artikel 6.2.2.4.1 (individueel te optimaliseren buitengebied) of artikel 6.2.2.3.1 (collectief te optimaliseren buitengebied).
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

Elektronisch ondertekend document, blz. 31 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

1 Situering project

In het kader van de aansluiting van een gebouw, gelegen aan de Leuvensesteenweg te Kortenberg, geeft Aquafin een rioleringsadvies. We evalueren hierbij of het dossier voldoet aan de geldende richtlijnen betreffende de aansluiting van afval- en hemelwater.

Het project betreft de aansluiting van de herbouw van een bedrijfsgebouw.



Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het individueel geoptimaliseerd buitengebied.

Er is in de straat een gemengde leiding aanwezig die loost in de gracht, deze leiding kan niet gebruikt worden om afvalwater te lozen.

In de straat is een bovengemeentelijke persleiding aanwezig. Aansluiten op een bovengemeentelijke persleiding is niet mogelijk. Elke aansluiting op deze persleiding/collector dient te worden aangevraagd via aansluitingen@aquafin.be.

Het perceel dient zijn eigen afvalwater te behandelen in een IBA.

In de bestaande toestand is er volgens het rioleringsplan een bestaande huisaansluiting aanwezig. Deze kan in uitvoering van VLAREM en de zoneringsplannen niet gebruikt worden voor het lozen van afvalwater.

Elektronisch ondertekend document, blz. 32 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

De projectzone is niet gelegen in pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het betrokken perceel heeft P-score A.



Elektronisch ondertekend document, blz. 33 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

2 Motivatie van het advies

2.1 Evaluatie aansluiting afvalwater

Voor de evaluatie van de afvalwateraansluiting werd nagegaan of er een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater voorzien is, of de richtlijnen over de septische put worden nageleefd en of de diameter van de huisaansluiting aan de technische eisen voldoet.

2.1.1 Gescheiden afvoer voor afvalwater en hemelwater

Er wordt een gescheiden afvoer voorzien voor het afval- en het hemelwater.

2.1.2 Septische put

Het perceel is gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied.

Het afvalwater dient gezuiverd te worden door middel van een IBA.

Een septische put volstaat niet. Afhankelijk van het type IBA kan een septische put nuttig of net niet gewenst zijn voor de goede werking van de IBA.

2.1.3 Aansluiting DWA

Het perceel is gelegen in individueel geoptimaliseerd buitengebied. Het afvalwater moet gezuiverd worden met een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).

Er kan gaan afvalwateraansluiting voorzien voor het afvalwater van het perceel. Het effluent van de IBA kan geloosd worden in de ingebuisde baangracht.

2.2 Evaluatie aansluiting hemelwater

De evaluatie van de hemelwateraansluiting houdt in dat we nagaan of er is voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV) en of de diameter van de hemelwateraansluiting voldoet aan de geldende richtlijnen.

2.2.1 Toetsing aan de GSV

Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein

In het dossier worden volgende verhardingen aangesloten op een hemelwaterafvoer:

	oppervlak (m^2)
dakoppervlak	390
totaal voor hemelwaterput	**390**
mindering door hergebruik	-30
verharding	40
totaal voor infiltratievoorziening	**400**

Indien er op de verharde grondoppervlakte vervuild water verwacht wordt (oliën afkomstig van parkings, detergenten die bijvoorbeeld gehanteerd worden bij het onderhoud van de vrachtwagens en kranen, …), dient de milieuvergunning gevolgd te worden. Als het verontreinigd oppervlaktewater geloosd mag worden op de RWA-riolering wordt er ten zeerste aangeraden om vóór de lozing op de waterloop een KWS-afscheider of een coalescentieafscheider (bij autowas) te voorzien. Deze zones mogen niet aangesloten worden op de hemelwaterput.

Elektronisch ondertekend document, blz. 34 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

2.2.2 Hemelwaterput

De totale aangesloten dakoppervlakte bedraagt 390m². Het volume van de hemelwaterput moet minimaal 39.000 liter bedragen.

Het dossier voorziet een hemelwaterput met een volume van 40.000 liter.

De hemelwaterput is correct gedimensioneerd.

Er wordt hergebruik voorzien voor toiletspoeling, wasmachine, buitenkraan en binnenkraan voor autowas. Hiermee wordt akkoord gegaan.

De overloop van de hemelwaterput moet naar de infiltratievoorziening.

2.2.3 Infiltratievoorziening

De totale afwaterende oppervlakte van het perceel is gelijk aan 400m².

Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimaal infiltratievolume van 13.200 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 32m².

Er wordt een *bovengrondse* infiltratievoorziening voorzien met een volume van aangegeven 13.200 liter en een infiltratieoppervlakte van 32 m². De aangegeven maten zijn enkel de minimummaten, de feitelijke voorziening is groter gedimensioneerd. De dimensionering van de infiltratievoorziening is conform.

Volgens de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater mag er geen overloop worden voorzien naar de straatriolering. Er wordt daarom ten strengste aangeraden om de voorziening overgedimensioneerd en klimaatrobuust te maken om te vermijden dat er wateroverlast optreedt op het eigen terrein. De voorziening zou al het afstromende regenwater moeten kunnen infiltreren bij buien die statistisch gezien 1x om de 20 jaar (T20) voorkomen, bij voorkeur zelfs een T100. Eventueel zou er geopteerd kunnen worden voor een overloop die verbonden is met een ondergrondse grindkoffer onder of naast de wadi om een groter infiltratievolume te hebben. Voor voorbeelden kan u de website blauwgroenvlaanderen.be raadplegen.

2.2.4 Buffervoorziening

Er dient geen buffervoorziening aangelegd te worden.

2.2.5 Toetsing aan de PSV

Er dient voldaan te zijn aan de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater die van kracht is sinds 1 januari 2024.

Er mag geen overloop voorzien worden naar de openbare riolering en dient het hemelwater op eigen terrein te infiltreren.

Hieraan is voldaan. Er wordt geen overloop voorzien naar de openbare riolering en het hemelwater infiltreert volledig op eigen terrein.

2.2.6 Aansluiting RWA

Het hemelwater dient volledig te infiltreren op eigen terrein omdat er volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) geen aansluiting naar de openbare riolering mag worden uitgevoerd.

Er kan geen (nieuwe) aansluiting voorzien worden voor het hemelwater van het perceel.

Elektronisch ondertekend document, blz. 35 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

3 Conclusie van het advies

Het dossier kan niet aanvaard worden omwille van onderstaande opmerkingen:

- Het project is gelegen in individueel geoptimaliseerd buitengebied (rode cluster). Er dient een IBA voorzien te worden dat het afvalwater zuivert. Lozing van ongezuiverd afvalwater in de rioolbuis is niet toegalaten, dit is een ingebuisde gracht en loost afwaarts in de baangracht. Er zou reeds een IBA aanwezig moeten zijn, er dient een IBA in gebruik te blijven, dat toegevoegd wordt op het rioleringsplan.

Volgende opmerking wordt specifiek meegegeven:

- Een terugslagklep wordt aanbevolen op de afvoer van hemelwaterput naar infiltratievoorziening. Dit om de waterkwaliteit in de hemelwaterput te beschermen.
- In de straat is een bovengemeentelijke persleiding aanwezig. Aansluiten op de persleiding is niet mogelijk. Elke aansluiting op deze persleiding/collector dient te worden aangevraagd via aansluitingen@aquafin.be.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende algemene voorwaarden:

- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden. Hemelwater dient volledig op eigen terrein gehouden te worden.
- Wat betreft de aansluiting op het openbaar stelsel: het privaat stelsel dient te worden afgestemd qua positie en diepte op het huisaansluitputje dat door de gemeente of haar aannemer geplaatst wordt. Gelieve hiermee rekening te houden zodat het privaat stelsel bij voorkeur gravitair kan aansluiten, zo niet dient men op eigen terrein een pompinstallatie te voorzien.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Er wordt verharde grondoppervlakte aangesloten op de hemelwaterput: er is een extra zandvang noodzakelijk om een goede werking van de pomp te verzekeren.
- Ter hoogte van het perceel bevindt zich een leiding met erfdienstbaarheid. Deze mag niet worden afgesloten of aangepast zonder toestemming van de rioolbeheerder. Eventuele inspectieputten en/of hydraulische structuren dienen bereikbaar te blijven.
- In de straat is een Aquafin-collector aanwezig. Voor een aansluiting op de Aquafin-collector moet de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
- De IBA dient te voldoen aan de richtlijnen van Vlarem II, in het bijzonder aan artikel 6.2.2.4.1 (individueel te optimaliseren buitengebied) of artikel 6.2.2.3.1 (collectief te optimaliseren buitengebied).
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

Elektronisch ondertekend document, blz. 36 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Aan de burgemeester
van en te
3070 Kortenberg

uw kenmerk	**ons kenmerk**	**datum**
OMV2026043668 - V1	TVE/WDV/26_2025/00552-002	9/05/2026

Brandpreventieverslag in het kader van een omgevingsvergunning
Een brandpreventieverslag tot het bekomen van een exploitatievergunning maakt het voorwerp uit van een aparte aanvraag.

Brandpreventieverslag: brandpreventiecontrole in het kader van de aanvraag tot herbouw garageloods en omgevingsaanleg

Object: **KDW Motors**

Adres: Leuvensesteenweg 766
3070 Kortenberg

Dossier: **2025/00552** / document: **002**

Bouwheer: KDW Motors
Leuvensesteenweg 31
1910 Kampenhout
bram@kdwmotors.be

Architect: Tom Jonckers
Bosdellestraat 13
1933 Zaventem-Sterrebeek
tomj@bxl-architecten.be

Dit verslag werd digitaal gehandtekend door: Kpt. De Vos Wim

De officier-brandpreventie

Getekend door:De Vos Wim
Getekend op:2026-05-19 14:21:45 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

De Vos Wim

Namens de zonecommandant[1]

De directeur Risicobeheersing

Getekend door:Ronny De Laet (Signature
Getekend op:2026-05-21 14:13:03 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

De Laet Ronny

Maj De Laet Ronny

[1] Conform artikel 5§5 van het KB 19/12/2014

Retributie: Vanaf 26/02/2025 is het retributiereglement hulpverleningszone Vlaams-Brabant West van toepassing. Dit betekent concreet dat alle adviesverleningen en controlebezoeken inzake brandpreventie waarvoor de wet of het reglement de kosteloosheid niet oplegt betalend zijn. Het volledige reglement is terug te vinden via deze link.

Elektronisch ondertekend document, blz. 37 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Geachte burgemeester

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Dossiernummer brandweer:	**2025/00552**
Documentnummer:	**002**
Datum ontvangst v/d aanvraag:	06/05/2026
Beschrijving van de opdracht:	herbouw garageloods en omgevingsaanleg
Aard van het gebouw:	garage
Aard van de activiteiten:	Opslag/verkoop tweedehandswagens
Identificatie van de plannen:	OMV 2026043668 - V1

1.2 Kenmerken van het gebouw

Hoogte volgens basisnormen:	< 10m
Aantal ondergrondse bouwlagen:	0
Aantal bovengrondse bouwlagen:	1
Grondoppervlakte:	+/- 365 m²

Beschrijving per bouwlaag:

	Beschrijving	oppervlakte
0	Showroom wagens met 2 kleine burelen, sanitair, opslaglokaal, wasplaats	+/- 365 m²

1.3 Toepasselijke reglementering

Het gebouw/project moet inzake constructie en inrichting voldoen aan de technische specificaties die opgenomen zijn in onder andere volgende reglementeringen. Voor het uitvoeren van de brandpreventiecontrole baseert de brandweer zich op:

- Het KB van 20 mei 2022 tot wijziging van het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen, bijlage 1, 2/1, 5/1 en 7.
- Wet van 30/07/1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen.
- Politieverordening houdende maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand in publiek toegankelijke inrichtingen

De eigenaar, bouwheer, architect… dient eveneens na te gaan of de inrichting al dan niet moet voldoen aan de volgende reglementeringen en richtlijnen (niet-limitatief):

- AREI
- Codex over het welzijn op het werk, in het bijzonder:
    - Boek III, titel 3: Brandpreventie op de arbeidsplaatsen
    - Boek III, titel 4: Ruimten met risico's voor explosieve atmosfeer
    - Boek III, titel 5: Opslagplaatsen voor ontvlambare producten
    - Boek III, titel 6: Veiligheids- en gezondheidssignalering

Elektronisch ondertekend document, blz. 38 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB)
- De koninklijke besluiten betreffende de bekrachtiging of de registratie van de door het Belgisch Instituut voor Normalisatie openbaar gemaakte normen zoals zij in dit advies aangehaald worden

2 INPLANTING EN TOEGANGSWEGEN

2.1 Bereikbaarheid en opstelmogelijkheden brandweer

De brandweerweg dient conform de plannen te worden uitgevoerd en dient gerealiseerd te zijn alvorens het gebouw in gebruik genomen wordt.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een opstelplaats die bereikt kan worden via bijzondere toegangsweg die loopt vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg tot de opstelplaats en die volgende karakteristieken heeft:

- minimale vrije breedte: 4 m
- minimale draaistraal: 11 m binnenkant, 15 m buitenkant
- minimale vrije hoogte: 4 m
- maximale helling: 6 %
- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen
- voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101

Deze bijzondere toegangsweg dient gerealiseerd te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen.

2.2 Horizontale afstand tussen gebouwen

Om te vermijden dat een brand tussen twee gebouwen kan overslaan:

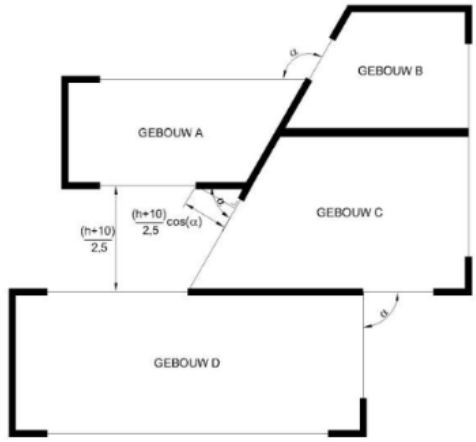
a) ofwel, als gevels tegenover elkaar staan of een inspringende tweevlakshoek vormen, dan bedraagt de afstand (in m) tussen de geveldelen die niet minstens EI 60 of REI 60 hebben, ten minste:

$\frac{h + 10}{2,5} \cos \alpha$ voor $0° \leq \alpha \leq 90°$

0 voor $90° < \alpha \leq 180°$

Waarbij α de ingesloten hoek is h de conventionele hoogte van het gebouw in m.

Elektronisch ondertekend document, blz. 39 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov



Voor gebouwen waarvoor de aanvraag werd ingediend voor 1 juli 2022, is een horizontale afstand tussen de gebouwen van 6m voldoende.

De afstand tussen dit gebouw en de gebouwen in de omgeving moet minstens 6m bedragen. Deze voorwaarde geldt niet voor gebouwen die gescheiden zijn door de openbare weg.

b) ofwel mag de straling van een brand van een gebouw op het tegenoverstaand gebouw, en omgekeerd, niet meer dan 15 kW/m² bedragen.

3 COMPARTIMENTERING EN VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN DE COMPARTIMENTEN

3.1 Compartimentering en constructie

Het gebouw moet onderverdeeld zijn in compartimenten waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m², met uitzondering van de parkings.

Wanden tussen compartimenten moeten een brandweerstand EI 60 of REI 60 hebben wanneer zij dragend zijn. De verbinding tussen compartimenten is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI_1 30.

De hoogte van een compartiment moet beperkt blijven tot de hoogte van één bouwlaag.

Op de plannen zijn volgende compartimenten te onderscheiden:

- showroom
- garage/preparatie
- wasplaats
- stockageplaats

4 VOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE BOUWELEMENTEN

4.1 Doorvoeringen

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen, voor fluïda of voor elektriciteit, en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste weerstand tegen brand van bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

Elektronisch ondertekend document, blz. 40 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

4.2 Structurele elementen

De structurele elementen moeten R 30 hebben

De dakstructuur moet een stabiliteit bij brand hebben van R 30.

Indien structurele elementen hier niet aan voldoen, dienen ze op gepaste wijze brandwerend te worden beschermd.

4.3 Plafonds en verlaagde plafonds

In de evacuatiewegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen dienen de verlaagde plafonds:

- ✓ EI $30_{(a \rightarrow b)}$, EI $30_{(b \rightarrow a)}$ of EI $30_{(a \leftrightarrow b)}$ te hebben volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2
- ✓ of een stabiliteit bij brand ½ h volgens NBN 713-020 te hebben.

De wanden waarvoor brandwerendheid vereist is, lopen door in de ruimte tussen het plafond en het verlaagd plafond.

4.4 Gevels

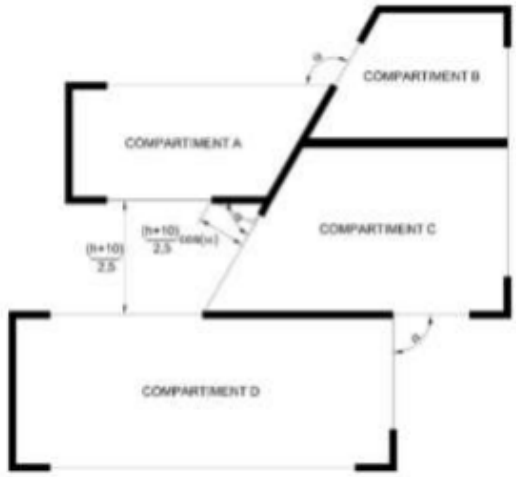
Om te vermijden dat een brand tussen twee compartiment kan overslaan:

a) ofwel, als gevels tegenover elkaar staan of een inspringende tweevlakshoek vormen, dan bedraagt de afstand (in m) tussen de geveldelen die niet minstens E 30 of E $30_{(o \rightarrow i)}$ hebben, ten minste:

$\frac{h + 10}{2,5} \cos \alpha$ voor $0° \leq \alpha \leq 90°$

0 voor $90° < \alpha \leq 180°$

Waarbij α de ingesloten hoek is h de conventionele hoogte van het gebouw in m.



b) ofwel mag de straling van een brand tussen gevels behorende tot verschillende compartimenten niet meer dan 15 kW/m² bedragen.

Elektronisch ondertekend document, blz. 41 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

5 EVACUATIE EN VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN EVACUATIERUIMTEN

5.1 Evacuatiemogelijkheden

De schuifdeuren (showroom) moeten zodanig uitgerust zijn dat ze in een noodsituatie slechts door lichte druk in de vluchtzin naar buiten opengeduwd kunnen worden. De vleugels van de glazen deuren moeten een merkteken dragen dat toelaat zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid en van de mogelijkheid deze in nood open te duwen.

Ieder compartiment beschikt over een rechtstreekse toegang naar buiten.

5.2 Signalisatie

De plaats van elke (nood)uitgang, de evacuatiewegen die naar de uitgangen leiden en de blusmiddelen moeten worden aangeduid conform de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

De aanwijzingen moeten zichtbaar zijn bij veiligheidsverlichting.

6 CONSTRUCTIEVOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE LOKALEN EN TECHNISCHE RUIMTES

6.1 Technische lokalen en ruimten

Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen moet een compartiment vormen.

Vastgesteld wordt dat er op de plannen geen technische lokalen zijn aangeduid.

6.1.1 Stookafdelingen

6.1.1.1 Stookafdelingen: gemeenschappelijke bepalingen

Het ontwerp, de bouw en de inrichting van de stookafdelingen voldoen aan de bepalingen van punt 4 van bijlage 7 van het KB basisnormen.

6.1.2 Leidingenkokers

Wanneer horizontale kokers door verticale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is geldt één van volgende 3 maatregelen:

1. de wanden van de horizontale kokers, valluiken en deurtjes hebben minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
3. de wanden van de horizontale kokers hebben EI 30; de valluiken en deurtjes EI_1 30; de kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door verticale schermen met de volgende kenmerken:
    - brandklasse A1 en/of A2-s1,d0;
    - Ze beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
    - Ze hebben EI 30.

Elektronisch ondertekend document, blz. 42 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

6.2 Parkings

Het ontwerp, de bouw en de inrichting van de parking dienen te voldoen aan de bepalingen van het punt 3 van de bijlage 7 van het KB basisnormen.

6.2.1 Structurele elementen

De structurele elementen van de parking hebben R 120, de vloeren van de parkeerbouwlagen en van de hellingen hebben R 120.

Wanneer het dak geen andere functie heeft dan alleen het beschermen van de parking tegen de weersomstandigheden:

- hebben de structurele elementen van het dak R 30;
- of worden de structurele elementen van het dak gescheiden van de rest van de parking door een bouwelement EI 30.

6.2.2 Elektrische voertuigen en laadpalen

Elke parking is zo gebouwd, ingericht, uitgerust, onderhouden en uitgebaat zodat:

- De parking brandwerend gescheiden is van de rest van het gebouw en de structuur voldoende stabiel is in geval van brand;
- De atmosfeer nooit explosief kan worden;
- Elk uitbreken van brand of elke gevaarlijke situatie wordt zo snel mogelijk aan alle bewoners en hulpdiensten gemeld;
- Hitte en rook van een brand verhinderen de brandweer niet om veilig tussen te komen;
- Na het blussen van de brand is de evacuatie en de follow-up van het voertuig haalbaar zonder overdreven inzet van de brandweer in termen van tijd en middelen.

Snelladers (laadmode 4) zijn niet toegelaten in het gebouw.

6.3 Publiek toegankelijke inrichting

Een publiek toegankelijke inrichting moet voldoen aan de voorschriften van de politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen.

Het aantal toegelaten personen dient berekend te worden op basis van de oppervlakte, het aantal uitgangen en de breedte van de uitgangen.

Opmerking:

- Afhankelijk van het aantal toegelaten personen in een publiek toegankelijke inrichting kunnen er bijkomende voorschriften van toepassing zijn conform het reglement.
- Voor de uitbating van een publiek toegankelijke inrichting categorie 2 of 3 moet de inrichting beschikken over een brandveiligheidsattest, dat wordt afgeleverd door de burgemeester.
  De uitbater van de publiek toegankelijke inrichting dient ten minste 30 dagen voor de opening van de inrichting een controle van de brandveiligheid aan te vragen bij de burgemeester.

Elektronisch ondertekend document, blz. 43 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

7 REACTIE BIJ BRAND VAN DE MATERIALEN

7.1 Ruimten met verhoogd brandrisico ingevolge gebruik

Technische ruimten, parkings, machinekamers, technische schachten, schachten van liften of goederenliften	Verticale wanden	A2-s3, d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	A2-s3, d0**
	Vloeren	$A2_{Fl}$-s2 B_{Fl}-s2****
	Thermische isolatie van de leidingen*	C_L-s3, d2 C-s3, d2***
Liftkooien	Verticale wanden	E-d2
	Plafonds	E-d2
	Vloeren	E_{Fl}
Keukens in horeca, collectieve keukens	Verticale wanden Plafonds Vloeren	A2-s3, d2 A2-s3, d0 B_{Fl}-s2
	Thermische isolatie van de leidingen*	C_L-s3, d2 C-s3, d2***

* behalve luchtkanalen; ** d2 in lokalen ≤ 30 m²; *** voor kanalen >300mm, **** voor parkings

7.2 Lokalen

Type van bezetting		2 en 3 Zelfredzaam
Zalen	Verticale wanden	C-s2, d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	C-s2, d0
	Vloeren	C_{Fl}-s2
Alle overige lokalen	Verticale wanden	E- d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	E**
	Vloeren	E_{Fl}

** d2 in lokalen ≤ 30 m²

Elektronisch ondertekend document, blz. 44 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

7.3 Gevels

Type van bezetting				**2 en 3**
Type van onderdelen van de gevel (4)		**condities**		
Buitenbekleding (5)		In uiteindelijke toepassingsvoorwaarden (1)		D-s3, d1
Wezenlijke onderdelen (3)	Alle, met uitzondering van de buitenbekleding en de stijlen van de draagstructuur van de gevel	Afzonderlijk beoordeeld (2)	E	

(1) met andere woorden met inbegrip van de onderliggende lagen en de uitvoeringswijze (cf. punt 3.4 van de bijlage 1). De onderliggende lagen moeten echter niet beoordeeld worden bij de bepaling van de reactie bij brand van de buitenbekleding, als zij van buitenaf beschermd worden door een bouwelement met:
- een brandbeschermingsvermogen K2 10 of een brandwerendheid EI 15

(2) dit wil zeggen van het product zoals dit in de handel wordt gebracht, de invloed van onderliggende lagen wordt niet mee beoordeeld;

(3) een materiaal dat een belangrijk deel van een niet-homogeen product uitmaakt. Een laag met een massa per oppervlakte-eenheid ≥ 1,0 kg/m² of een dikte ≥ 1,0 mm wordt als wezenlijk onderdeel beschouwd

(4) de raam- en deurprofielen en de beglazing van de gevel zijn niet onderworpen aan de eisen.

(5) de deuren, de gevelversieringen, de voegen en de technische uitrustingen in de gevel, zoals uithangborden, verlichtingstoestellen, verluchtingsroosters, afvoergoten, plantenbakken en muurdoorvoeren van verwarmingsinstallaties, zijn niet onderworpen aan de eisen voor zover de totale zichtbare oppervlakte ervan kleiner is dan 5 % van de zichtbare oppervlakte van de desbetreffende gevel.

7.4 Daken

7.4.1 Daken van het gebouw

De dakbekleding van daken, balkons, galerijen, terrassen moet een klasse B_{ROOF} (t1) hebben, met uitzondering van de groendaken.

8 UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

8.1 Elektrische laagspanningsinstallaties voor drijfkracht, verlichting en signalisatie

De elektrische installatie moet voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).

De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden die bij brand absoluut in dienst moeten blijven, dienen zodanig geplaatst te worden dat de risico's van algehele buitendienststelling gespreid zijn. Op hun tracé tot aan het compartiment waar de

Elektronisch ondertekend document, blz. 45 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

installatie zich bevindt, moeten de elektrische leidingen de volgende brandweerstand hebben:

- ✓ ofwel een intrinsieke brandweerstand die minimaal
  - PH 60 bedraagt volgens NBN EN 50200 voor leidingen waarvan de buitendiameter kleiner is dan of gelijk aan 20 mm en waarvan de doorsnede van de geleiders kleiner is dan of gelijk aan 2,5 mm²;
  - Rf 1 h bedraagt volgens add. 3 van NBN 713-020 voor leidingen waarvan de buitendiameter groter is dan 20 mm of waarvan de doorsnede van de geleiders groter is dan 2,5 mm²;
- ✓ ofwel Rf 1 h, volgens add. 3 van NBN 713-020, voor leidingen zonder intrinsieke brandweerstand die in kokers zijn geplaatst.

Deze vereisten zijn niet van toepassing indien de werking van de installaties of toestellen verzekerd blijft zelfs bij het uitvallen van de energievoeding.

De bedoelde installaties of toestellen zijn :

a) de veiligheidsverlichting en eventueel de vervangingsverlichting;

b) de installaties voor melding, waarschuwing en alarm;

c) de installaties voor rookafvoer;

8.1.1 Veiligheidsverlichting

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172. Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meerdere autonome stroombron(nen). Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

De vereiste verlichtingsarmaturen dienen geplaatst te worden:

- op minstens 2 m boven de vloer,
- boven uitgangen,
- in evacuatiewegen en in trapzalen,
- bij elk onderdeel van de brandbestrijdingsuitrusting
- en op elke plaats waar het noodzakelijk is nadruk te leggen op mogelijk gevaar.

8.2 Installaties voor brandbaar gas verdeeld door leidingen

De installaties voor brandbaar gas voldoen aan:

- NBN D 51-001 - Centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling - Lokalen voor drukreduceerinrichtingen van aardgas;
- NBN D 51-003 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen;
- NBN D 51-004 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen - Bijzondere installaties;

De aanwezigheid van gasleidingen in het parkeergebouw is toegelaten op voorwaarde:

- dat deze gasleidingen uit staal zijn en gelast;

Elektronisch ondertekend document, blz. 46 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

- dat de leidingonderdelen en de toestellen van deze gasleidingen van het type R_{HT} zijn, zoals bepaald in de normen NBN D 51-003 en NBN D 51-004;
- dat deze gasleidingen beschermd zijn tegen eventuele schokken afkomstig van voertuigen;
- dat deze gasleidingen boven de circulatiewegen worden geplaatst.
  Wanneer de positie van de binnenkomende of van de verticale aansluiting zich evenwel boven een parkeerplaats bevindt, dan is een verbindingsleiding naar de leidingen boven de circulatiewegen toegestaan;
- en dat een afsluitklep voor de gasvoorziening wordt voorzien aan de buitenzijde van het parkeercompartiment, die door de brandweer kan worden gebruikt.

8.3 Inrichtingen voor melding, waarschuwing en alarm

8.3.1 Alarmering

Een installatie waarmee een ontruimingssignaal kan worden gegenereerd moet geplaatst worden. Het ontruimingssignaal moet in gans het gebouw hoorbaar zijn. Deze installatie moet uitgerust zijn met een autonome stroombron die in geval van defect van de normale stroombron de voeding levert. De installatie moet in werking kunnen gesteld worden bij middel van daarvoor bestemde drukknoppen.

De drukknoppen moeten geplaatst worden:

- nabij de uitgangen en nooduitgangen;

8.3.2 Automatische branddetectie

Het gebouw dient te worden uitgerust met een automatische branddetectie- en alarminstallatie die de hele parking bewaakt (met inbegrip van de in het compartiment aanwezige lokalen).

De automatische branddetectie-installatie is ontworpen en uitgevoerd volgens de norm NBN S21-100-1. De branddetectie-installatie geeft automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan.

8.4 Brandbestrijdingsmiddelen

Aandacht: Schuimblusmiddelen moeten PFAS-/fluorvrij zijn (zie Europees verbod en Europese Directive 2020/784/EU ter zake).

8.4.1 Draagbare snelblustoestellen

Snelblussers (6 kg / 6 l. én minstens 1 bluseenheid) geschikt voor typevuurhaarden A-B-(C) en die beantwoorden aan de normenreeks NBN EN 3, moeten gemakkelijke bereikbaar en goed zichtbaar opgehangen worden à rato van 1 toestel per 150 m².

Blustoestellen moeten jaarlijks op hun goede werking worden nagezien conform de voorschriften uit de norm NBN S21-050 –"Inspectie en onderhoud van draagbare brandblussers".

8.4.2 Ondergrondse en bovengrondse hydranten

De bovengrondse en ondergrondse hydranten moeten gevoed worden door het openbaar waterleidingnet via een leiding met minimale binnendiameter van 80 mm.

Kan het openbaar net aan deze voorwaarden niet voldoen, dan wendt men andere bevoorradingsbronnen aan met minimale capaciteit van 50 m³, tenzij het gehele

Elektronisch ondertekend document, blz. 47 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

gebouw is uitgerust met een automatische blusinstallatie van het type sprinkler die aangepast is aan de aanwezige risico's.

9 ONDERHOUD EN CONTROLE

9.1 Bij ingebruikname voor te leggen documenten

Voordat het gebouw in gebruik genomen wordt dienen alle attesten en verslagen inzake keuring, indienststelling, conformiteit, berekeningen… ter staving van de correcte uitvoering en indienststelling van alle te voorziene brandveiligheids-maatregelen beschikbaar te zijn. Deze documenten moeten op eenvoudige vraag aan de bevoegde diensten kunnen voorgelegd worden. Hierbij gaat een niet limitatieve lijst:

- Verklaring ter bevestiging van de conforme plaatsing volgens de plaatsingsvoorschriften van de brandwerende deuren + plan met aanduiding geplaatste branddeuren
- Verklaring ter bevestiging dat de wanden de vereiste brandweerstand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat alle leidingdoorgangen brandwerend werden beveiligd
- Verklaring ter bevestiging dat de structurele elementen de vereiste brandweerstand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat de dakstructuren de vereiste brandweerstand bezitten of dat het dak is beschermd met een brandwerend bouwelement
- Verklaring ter bevestiging dat de trappen de vereiste stabiliteit bij brand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat de verlaagde plafonds de vereiste stabiliteit bij brand bezitten
- Verklaring ter bevestiging van de brandklasse van de gevel- en dakbedekking
- Gelijkvormigheidsattest van de elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme
- Verklaring ter bevestiging van de goede werking van de veiligheidsverlichting
- Verklaring ter bevestiging dat de gasinstallatie beantwoordt aan de voorschriften van de overeenkomende van kracht zijnde normen
- Keuringsrapport voor elk centraal stooktoestel dat voor het eerst in gebruik genomen wordt, waarvan de ketel of brander vervangen is en/of dat verbouwd of verplaatst werd.

9.2 Periodieke controle

De technische installaties en de veiligheidsuitrustingen van het gebouw dienen in goede staat gehouden te worden. Onder andere de onderstaande installaties en uitrustingen moeten periodiek onderhouden en gecontroleerd worden (niet-limitatieve opsomming). Het is echter mogelijk dat bijkomend onderhoud/controle vereist is op basis van specifieke reglementering, normen, regels van goed vakmanschap, …

Installatie	controleorgaan	periodiciteit
Centrale stooktoestellen op vloeibare brandstof (stookolie) met een vermogen vanaf 20 kW (verbrandings- en reinigingsattest)	BT	Jaarlijks

Elektronisch ondertekend document, blz. 48 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Installatie	controleorgaan	periodiciteit
Centrale stooktoestellen op gas (aardgas, butaan, propaan) met een vermogen vanaf 20 kW (verbrandings- en reinigingsattest)	BT	2-jaarlijks
Centrale stooktoestellen op vaste brandstof (hout, pellets of steenkool) (verbrandings- en reinigingsattest)	BT	Jaarlijks
Gasinstallatie (de gasmeter(s), de binnenleidingen en de gebruikstoestellen → dichtheidsproef)	BT	5-jaarlijks
Huishoudelijke laagspanningsinstallatie	EO	25-jaarlijks
Niet-huishoudelijke laagspanningsinstallatie	EO	5-jaarlijks
Hoogspanningsinstallatie	EO	Jaarlijks
Liftinstallaties	EDTC	3- of 6-maandelijks (onderhoudscontract niet/wel via gecertificeerde firma)
Brandbestrijdingsmiddelen (brandblussers/muurhaspels/automatische blusinstallatie)	BT	Jaarlijks
Bediening verluchtingsopening in binnentrappenhuizen – goede werking	BP	Jaarlijks
Veiligheidsverlichting – goede werking	BP	Jaarlijks
Veiligheidsverlichting	EO	5-jaarlijks
Alarmering – goede werking	BP	Jaarlijks
Branddetectie-installatie (inclusief sturingen zoals zelfsluitende deuren, …)	BT	Jaarlijks

Toelichting m.b.t. de gebruikte afkortingen:

GKI: geaccrediteerd keuringsinstantie
EO: erkend organisme (o.a. voor elektrische installaties)
EDTC: externe dienst voor technische controles (o.a. voor liften)
BT (bevoegd technicus): een persoon of organisatie met de nodige kennis, het nodige materiaal, de nodige erkenning, enz. om dergelijke taken uit te voeren
BP (bevoegd persoon): Een persoon die door de verantwoordelijke wordt aangeduid om bepaalde taken uit te voeren. Deze persoon beschikt daartoe over de nodige kennis en vaardigheden, alsook de noodzakelijke middelen (d.w.z. materieel en tijd) om deze taken uit te voeren.

Van elk nazicht of elke controle dient een verslag of attest te worden opgesteld. Deze verslagen en attesten moeten worden verzameld in een veiligheidsregister dat op eenvoudige vraag aan een bevoegde dienst moet kunnen voorgelegd worden.

10 BESLUIT

De behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag kan, op basis van de voorgelegde plannen worden verder gezet.

Uiterlijk op het moment van de ingebruikname, moet voldaan zijn aan alle bepalingen opgenomen in dit brandpreventieverslag en in de van toepassing zijnde reglementering.

Elektronisch ondertekend document, blz. 49 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

11 AANSPRAKELIJKHEID BRANDWEER

De uitgevoerde controle is niet van beperkende aard en ontslaat de betrokkenen (bouwheer, aannemer, architect, eigenaar, exploitant, …) niet van het naleven van de bepalingen van alle van toepassing zijnde reglementeringen, ook wat betreft punten die niet aangehaald zijn in dit brandpreventieverslag.

Tevens is dit brandpreventieverslag opgemaakt op basis van de meegedeelde inlichtingen en de informatie waarover de brandweer beschikte op het moment van de publicatie.

Eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dienen aan de brandweer meegedeeld te worden. De brandweer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen, aangebracht zonder haar medeweten, die de veiligheid ernstig in het gedrang kunnen brengen.

Dit brandpreventieverslag werd opgesteld door de officier-brandpreventie Kpt. De Vos Wim.

Elektronisch ondertekend document, blz. 50 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

20260519 - OMV_2026043668_068 - Leuvensesteenweg 766 - de herbouw van een garageloods met bijhorende omgevingsaanleg

De Gecoro adviseert het volgende :
De bewijstukken die aangeleverd werden zijn onvoldoende om aan te tonen dat het gebouw in gebruik is. Wel werden er facturen aangeleverd van de nutsvoorzieningen, maar hierop is vast te stellen dat er zo goed als geen verbruik is.

De Gecoro betreurt dat er geen argumentatie is opgebouwd om de punten uit het vorige advies te weerleggen.
Het plan is groener uitgetekend, maar het gras tussen de karresporen zal niet groeien of overleven wanneer er de te verkopen wagens er overstaan.
In de aanvraag wordt gesteld dat er 15 wagens verkocht zullen worden, wat 10 wagens minder zijn dan in de vorige aanvraag en waar we toen ook reeds vragen stelde over de rendabiliteit.

Aangezien er geen grote verschillen zijn t.o.v. de vorige aanvraag wordt het vorige advies zo goed als hernomen:

1. Juridisch-ruimtelijke beoordeling
De aanvraag betreft de sloop en herbouw van een garage gelegen in zonevreemd gebied. Overeenkomstig artikel 4.4.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan een herbouw van een zonevreemde constructie slechts vergund worden indien cumulatief wordt voldaan aan de voorwaarden inzake vergund geachte toestand, niet-verkrotting, bestaand gebruik en beperkte impact op de ruimtelijke ordening.

2. Aantoonbaarheid van bestaand en vergund gebruik (art. 4.4.17, §1 VCRO)
Voor de toepassing van de zonevreemde regeling dient te worden aangetoond dat het gebouw voorafgaand aan de aanvraag effectief bestond en functioneel in gebruik was. Op basis van de ingediende stukken kan enkel worden vastgesteld dat voertuigen op het terrein werden gestald. Er zijn echter geen objectieve en verifieerbare elementen waaruit blijkt dat het gebouw zelf effectief werd gebruikt als garage.

De aanvraag bevat geen:
- verbruiksgegevens (elektriciteit, water),de aangeleverde facturen geven weer dat er een aansluiting is, maar verbruik kan niet als noemenswaardig beschouwd worden,
- verslagen of attesten inzake brandveiligheid,
- andere documenten waaruit een effectief, legaal en functioneel gebruik van het gebouw blijkt, er kan enkel vastgesteld worden dat het terrein naast het gebouw gebruikt wordt als parking.

Bij gebrek aan dergelijke bewijsstukken kan het bestaan van een vergund of vergund geacht gebruik niet worden vastgesteld, hetgeen een essentiële voorwaarde vormt voor de toepassing van de zonevreemde regeling.

3. Toestand van verkrotting en structurele kwaliteit (art. 4.4.17 VCRO)
De VCRO sluit herbouw uit wanneer het betrokken gebouw als verkrot moet worden beschouwd, met name wanneer niet wordt voldaan aan de elementaire eisen inzake stabiliteit, veiligheid of bruikbaarheid.
Op basis van de aangeleverde foto's van de binnenzijde van het gebouw rijzen ernstige twijfels over de structurele toestand en de conformiteit met de elementaire stabiliteitsvereisten. Aangezien geen bijkomende technische verslagen of attesten werden toegevoegd, kan niet worden aangetoond dat het gebouw niet verkrot is in de zin van artikel 4.4.17 VCRO.

4. Functionele noodzaak en ruimtelijke verantwoording (art. 4.4.1 en art. 4.4.17 VCRO)
De opgegeven capaciteit van 15 parkeerplaatsen roept nog meer vragen op omtrent de rendabiliteit en de functionele noodzaak van de garage in vergelijking met het vorige dossier. In het kader van een zonevreemde herbouw dient het voortbestaan van de functie ruimtelijk verantwoord te zijn en mag deze geen loutere aanleiding vormen om bebouwing in stand te houden zonder aantoonbare functionele meerwaarde.
De beperkte schaal van de activiteit versterkt de twijfel over het reëel en duurzaam karakter van het gebruik.

4. Landschappelijke inpassing en groeninrichting (art. 4.3.1, §1 VCRO)
Overeenkomstig de algemene zorgplicht inzake ruimtelijke kwaliteit dient een aanvraag te voorzien in een kwaliteitsvolle landschappelijke inpassing. De voortuin is beter ingegroend en de groenaanleg wordt doorgetrokken tot aan de bestaande perceelsgrenzen. Er ontbreekt een uitgewerkt en afdwingbaar

Elektronisch ondertekend document, blz. 51 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

beplantingsplan met kwalitatief, streekeigen groen en dat kans op slagen heeft.
Het verbreden van de buffer t.o.v. de perceelsgrenzen is noodzakelijk.

Gelet op de zonevreemde ligging wordt deze gebrekkige landschappelijke integratie beschouwd als strijdig met artikel 4.3.1 VCRO.

5. Waterhuishouding en verharding (art. 4.3.1, §2 VCRO)
De voorziene verharding is verbeterd, maar de slaagkans van het in stand houden van het gras wordt niet realistisch beschouwd. Het gras zal afsterven doordat er permanent wagen(verkoop) boven staan.
Bijkomend wordt ook gevreesd dat door dat er slechts 15 parkeerplaatsen voor verkoop worden voorzien, dat de overige zones die uitgerust zijn met grasdallen ook zullen gebruikt worden voor het stallen van voertuigen.
Dit wordt geacht strijdig te zijn met de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en waterbeheer zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Conclusie
Gelet op:

- het ontbreken van afdoende bewijs van een bestaand, vergund of vergund geacht gebruik,
- de niet-aangetoonde afwezigheid van verkrotting,
- de onvoldoende gemotiveerde functionele noodzaak,
- de gebrekkige landschappelijke inpassing,
- en de onvoldoende onderbouwde inrichting van het terrein met afdwingbare maatregelen om de zones die niet aangeduid werden als parking effectief met groen te voorzien, alsook zal het gras tussen de karresporen niet levensvatbaar zijn.

oordeelt de GECORO dat de aanvraag niet voldoet aan de toepasselijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Op basis hiervan brengt de GECORO een ongunstig advies uit over de omgevingsvergunningsaanvraag.

Elektronisch ondertekend document, blz. 52 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Mobiliteitsadvies OMV_2026043668 (202668) Leuvensesteenweg 766, Erps-Kwerps

1 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het voorwerp van de aanvraag betreft de afbraak van een bestaande garageloods en de herbouw van een garageloods en parkeerplaatsen. Het pand is gelegen langsheen de Leuvensesteenweg nr. 766 in Kortenberg.

2 BEREIKBAARHEID

De Leuvensesteenweg (N2) is een secundaire weg.
De totale breedte bedraagt 10,40m en is uitgevoerd in betonplaten.
De verharding is door wegmarkeringen opgedeeld in 2 rijstroken met een breedte van 6,40m en 2 fietspaden met elk een breedte van 2,0m.
Er is geen voetpad aanwezig.
Er bevindt zich een bushalte op 500m van het project.

3 BESTEMMING

De beoogde activiteiten zijn gelijk aan de huidige activiteiten.

In de aanvraag wordt een nieuwbouw opgericht voor detailhandel in wagens met een showroom voor 3 wagens, bureau, kantine, garage voor 2 wagens en een wasplaats voor 1 wagen.

4 MOBILITEITSPROFIEL EN IMPACT OP DE OMGEVING

4.1 PARKEERPLAATSEN

1 AUTO

Parkeren buiten de perceelsgrenzen langsheen de N2 is niet toegestaan.

<u>Aantal</u>

Op het terrein worden 25 parkeerplaatsen voorzien. Deze worden volgens de mobiliteitstoets als volgt verdeeld: 2 voor mindervalide personen, 4 voor werknemers en 4 voor bezoekers. Afgeleid zijn er dus 15 parkeerplaatsen voor het stallen van de te verkopen wagens.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen stemt overeen met het aangegeven gebruik van de ruimtes.

<u>Afmetingen</u>

De afmetingen van de stalplaatsen voor te verkopen wagens dienen niet te voldoen aan de normen voor wagens die effectief als vervoersmiddel worden aangewend door werknemers en bezoekers.

Elektronisch ondertekend document, blz. 53 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

De afmetingen van de standaard parkeerplaatsen zijn 3,0x6,0m.
De afmetingen van de parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn 3,50x6,00m.
De afmetingen voldoen ruim aan de richtlijnen volgens de Visienota Kernversterking Kortenberg betreffende autoparkeren.

2 FIETS

Er zijn 4 parkeerplaatsen voor fietsen voorzien. De afmetingen zijn zijn 0,8x2,0m.
Deze voldoen aan de richtlijnen volgens de Visienota Kernversterking.

3 VRACHT

Centraal op het terrein is een zone voorzien waar een vrachtwagen tijdelijk kan staan om te laden en lossen. Deze zone is eveneens voorzien om op eigen terrein te manoeuvreren om zodoende correct in het verkeer op de N2 in te voegen zonder hiervoor achterwaartse rijbewegingen op het openbaar domein te moeten verrichten.

4.2 VERKEERSGENERATIE

Het type activiteit blijft ongewijzigd en er zijn geen uitbreidingen.

Aangezien er geen wijzigingen zijn in de activiteit en omvang is er geen verwachtte impact op de verkeersgeneratie.

4.3 ONTSLUITING EN ZICHTBAARHEID

Het terrein is ingericht met autoparkeerplaatsen en aan de straatzijde afgesloten door middel van een hekwerk met open mazen en een schuifpoort, beiden met een hoogte van 1,90m.

De achteruitbouwzone bedraagt 8m en wordt voorzien van gras en lage beplating met een hoogte van maximaal 50cm.

De zone is vrij van elementen die de zichtbaarheid op het verkeer kunnen hinderen.

5 CONCLUSIE

Gunstig advies.

Elektronisch ondertekend document, blz. 54 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District Leuven
Koning Albert II Laan 15 bus 420
1210 Brussel
T 016 665750
www.wegenenverkeer.be

Het college van burgemeester en schepenen van en te
3070 Kortenberg

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
06/05/2026	OMV_2026043668	AV/213/2026/00649	1
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Fatiha Ahalli		016 665750	15/05/2026

wegen.vlaamsbrabant.districtleuven@mow.vlaanderen.be

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot bouw

Aanvrager: K.D.W. MOTORS
Leuvensesteenweg 31
1910 Kampenhout

Ligging van het perceel:
straat: Leuvensesteenweg 766, Leuvensesteenweg 766
gemeente: 3071 Kortenberg
kadastrale gegevens: Afd. KORTENBERG 2 AFD/ERPS-KWERPS/ Sectie E Nr. 0299/00K000, 0299/00K000
gewestweg: N0020001 van 16.8 +1 tot 16.9 -5

Werkzaamheden: herbouw garageloods en omgevingsaanleg KDW motors

Geachte,

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een **gunstig advies** voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWV werd ingediend.

Elektronisch ondertekend document, blz. 55 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Parkeren op het openbaar domein

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat parkeren vóór de afsluiting en op het openbaar domein niet is toegestaan.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

Hoogachtend,

Fatiha Ahalli

AWV districtchef

Elektronisch ondertekend document, blz. 56 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

AANDACHTSPUNTEN VOOR WERKEN LANGSHEEN GEWESTWEG

Voert u werken uit op een perceel langs een gewestweg? Hou dan zeker rekening met de volgende aandachtspunten! Zo draagt u bij aan een vlot en veilig verkeer op de gewestweg.

1. Bij de uitvoering van de werken mag u het openbaar domein **niet beschadigen**. Beschadigt u weginfrastructuur, dan herstelt u die in de oorspronkelijke staat. Als er gebreken aan het gewestdomein zijn, laat u dat minstens 10 dagen voor de start van de werken per brief of via mail weten aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Doet u dat niet, dan veronderstellen we dat het gewestdomein in perfecte staat is.

2. U mag het v**erkeer niet belemmeren** of onderbreken, tenzij u hiervoor een signalisatievergunning heeft verkregen.

3. De werken die u uitvoert, mogen de **afwatering van de weg** niet hinderen.

4. Voor alle tijdelijke en permanente **innames en wijzigingen van het openbaar domein**, met inbegrip van werken aan de openbare grachten, hebt u een aparte vergunning nodig van het Agentschap Wegen en Verkeer. (Zie Retributiebesluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2022.) U kan deze domeinvergunning aanvragen via het webportaal van AWV: https://wegenenverkeer.be/adviezen-vergunningen.
   - Tijdelijke innames: bv. stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen…
   - Permanente innames: bv. inbuizingen van baangrachten, bermverhardingen, grondankers,…

   Die werken worden uitgevoerd door de gemeente of door u als aanvrager.
   Indien u zelf de werken wil laten uitvoeren, kan dit enkel gebeuren door een erkende aannemer en hebt u, buiten de domeinvergunning van AWV, ook altijd toestemming nodig van de gemeente.

5. Indien u het perceel **afsluit**, zorg er dan voor dat het zicht op de openbare weg bij het uitrijden niet wordt gehinderd door de afsluiting.

   Laat daartoe vanaf een hoogte van 75 cm een voldoende grote zichthoek open naast de eigenlijke toegang.
   Zet u een hek? Dan mag dit niet over het openbaar domein opendraaien.
   Zet u een haag? Dan mag die niet dichter dan 50 cm van de grens met het openbaar domein worden ingeplant, en moet u deze regelmatig snoeien.

6. In de zone voor de **rooilijn** en in de **zone van achteruitbouw** geldt een bouwverbod (artikel 4.3.8. §1 VCRO). Ook handelingen waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig hebt, mogen in deze zones enkel worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder. Voor percelen langs de gewestweg is dit het Agentschap Wegen en Verkeer. Deze machtiging vraagt u aan via het wegendistrict. De contactgegevens vindt u hier: **https://wegenenverkeer.be/over-ons/districten**

Elektronisch ondertekend document, blz. 57 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

7. U mag in principe maar 1 **toegang** aanleggen van maximaal 4,5 meter breed. Buiten die toegang sluit u uw perceel aan de perceelsgrens af met een fysieke scheiding waar geen voertuigen over kunnen rijden.

   U mag geen inrit aanleggen tegenover de bomen van de weg. De plaats van uw toegangen, ramen en deuropeningen is ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur zoals bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten van nutsmaatschappijen en straatmeubilair.

8. Uw **dorpels** moeten boven het hoogste punt van de weg uitkomen. Als dat niet zo is, maakt u bij een eventuele verhoging of verlaging van de weg geen aanspraak op een vergoeding om uw deuren, poorten en andere toegangen aan te passen. Ook loopt u meer risico op wateroverlast als de dorpels te laag zijn.

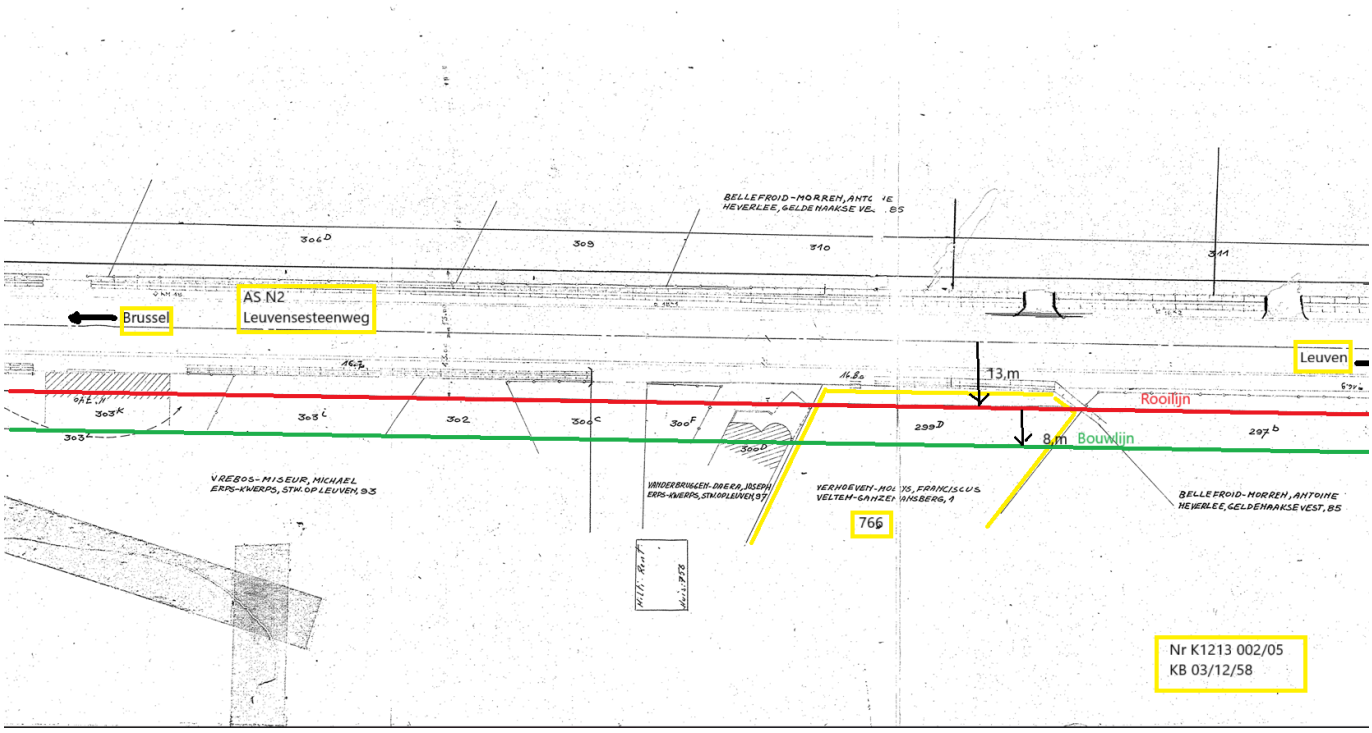
9. **Bij sloopwerken**: Ondergrondse constructies voor de rooilijn verwijdert u volledig. In de zone van de achteruitbouw breekt u alle constructies af tot minstens 1 meter onder het peil van het aanpalende openbaar domein. In de overblijvende keldervloeren maakt u per 4 m² gaten van 0,5 x 0,5 meter.

   De overbodige aansluitingen op de riolering dicht u af ter hoogte van de grens van het openbaar domein.

10. **Bij grondwerken**: Grond voor de rooilijn vult u aan met niet-vervuilde aanvulgrond, op een manier dat geen verzakkingen of afvloeiingen mogelijk zijn. U mag geen steenpuin gebruiken om grond aan te vullen.

    De aangevulde grond voor de rooilijn dekt u af met een laag teelaarde van 30 centimeter dik en wordt ingezaaid.

Elektronisch ondertekend document, blz. 58 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov


Brussel
AS N2
Leuvensesteenweg
Leuven
13,m
Rooilijn
8,m
Bouwlijn
766
Nr K1213 002/05
KB 03/12/58

Rapport **Rioleringsadvies**
Kortenberg

addendum Leuvensesteenweg 766
CS100490321 - CS100261891

Bouwheer:
K.D.W. MOTORS
Leuvensesteenweg 31
1910 Kampenhout
+32 16 22 37 00
bram@kdwmotors.be

Architect:
Tom Jonckers
Bosdellestraat 13
1933 Zaventem
+32 486 67 39 73
tomj@bxl-architecten.be

Contact adviesinstantie:
advies@aquafin.be



Aquafin

Addendum dd. 12/06/2026 – CS100490321

Eerder werd voorgaand advies opgemaakt voor dit project. dit addendum behandeld de aangepaste plannen van de nieuwe aanvraag met OMV-referentie 2026043668, PIV 1.

Het project blijft conceptueel grotendeel hetzelfde.

Het project voorziet onderstaande afwaterende oppervlakten.

	oppervlak (m^2)
dakoppervlak	377
totaal voor hemelwaterput	**377**
verharding	0
mindering door hergebruik	-30
totaal voor infiltratievoorziening	**347**

De hemelwaterputten dienen minimaal 37.700 liter te voorzien. Er worden hemelwaterputten van in totaal 40.000 liter voorzien. Dit wordt aanvaard. De afvoer van de hemelwaterput is voorzien met een terugslagklep, dit is aangewezen.

De infiltratievoorziening dient minimaal 11.451 liter buffervolume en 27,8m^2 infiltratieoppervlak te voorzien. Er wordt een infiltratievoorziening geplaatst met 13.200 liter buffervolume en 32m^2 infiltratieoppervlak. De infiltratievoorziening is conform.

De afvalwaterafvoer is aangepast, er is een IBA voorzien, dit is conform. Er wordt een KWS-afscheider ervoor voor de vloer vanuit de toonzaal, dit is sterk aangewezen. De afvoer van het IBA wordt geloosd in de infiltratievoorziening. Dit geeft bijkomend debiet dat de voorziening moet kunnen infiltreren. Er is een beperkte overdimensionering, wordt deze lozing aanvaard, de eigenaar dient alle maatregelen te nemen om wateroverlast te vermijden. Er wordt sterk aanbevolen de afvoer van het IBA aan te sluiten op de ingebuisde gracht, dit vermijdt ook eventuele geuroverlast.

Conclusie van het addendum

Het dossier wordt gunstig geadviseerd.

Volgende opmerkingen worden specifiek meegegeven:

- De afvoer van de IBA wordt voorzien op de infitlratievoorziening. Dit kan geuroverlast geven, en de infiltratievoorziening dient groter gedimensioneerd te zijn om het bijkomend effluent te kunnen infiltreren. Er wordt aanbevolen het effluent van het IBA te lozen op de ingebuisde gracht voor het perceel, indien mogelijk.

Er dient rekening te worden gehouden met de volgende algemene voorwaarden:

- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden. Hemelwater dient volledig op eigen terrein gehouden te worden.
- Wat betreft de aansluiting op het openbaar stelsel: het privaat stelsel dient te worden afgestemd qua positie en diepte op het huisaansluitputje dat door de gemeente of haar aannemer geplaatst wordt. Gelieve hiermee rekening te houden zodat het privaat stelsel bij voorkeur gravitair kan aansluiten, zo niet dient men op eigen terrein een pompinstallatie te voorzien.

Elektronisch ondertekend document, blz. 61 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

- Ter hoogte van het perceel bevindt zich een leiding met erfdienstbaarheid. Deze mag niet worden afgesloten of aangepast zonder toestemming van de rioolbeheerder. Eventuele inspectieputten en/of hydraulische structuren dienen bereikbaar te blijven.
- In de straat is een Aquafin-collector aanwezig. Voor een aansluiting op de Aquafin-collector moet de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
- De IBA dient te voldoen aan de richtlijnen van Vlarem II, in het bijzonder aan artikel 6.2.2.4.1 (individueel te optimaliseren buitengebied) of artikel 6.2.2.3.1 (collectief te optimaliseren buitengebied).
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

Elektronisch ondertekend document, blz. 62 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

1 Situering project

In het kader van de aansluiting van een gebouw, gelegen aan de Leuvensesteenweg te Kortenberg, geeft Aquafin een rioleringsadvies. We evalueren hierbij of het dossier voldoet aan de geldende richtlijnen betreffende de aansluiting van afval- en hemelwater.

Het project betreft de aansluiting van de herbouw van een bedrijfsgebouw.



Het project is volgens het zoneringsplan gelegen in het individueel geoptimaliseerd buitengebied.

Er is in de straat een gemengde leiding aanwezig die loost in de gracht, deze leiding kan niet gebruikt worden om afvalwater te lozen.

In de straat is een bovengemeentelijke persleiding aanwezig. Aansluiten op een bovengemeentelijke persleiding is niet mogelijk. Elke aansluiting op deze persleiding/collector dient te worden aangevraagd via aansluitingen@aquafin.be.

Het perceel dient zijn eigen afvalwater te behandelen in een IBA.

In de bestaande toestand is er volgens het rioleringsplan een bestaande huisaansluiting aanwezig. Deze kan in uitvoering van VLAREM en de zoneringsplannen niet gebruikt worden voor het lozen van afvalwater.

Elektronisch ondertekend document, blz. 63 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

De projectzone is niet gelegen in pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het betrokken perceel heeft P-score A.



Elektronisch ondertekend document, blz. 64 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

2 Motivatie van het advies

2.1 Evaluatie aansluiting afvalwater

Voor de evaluatie van de afvalwateraansluiting werd nagegaan of er een gescheiden afvoer van afval- en hemelwater voorzien is, of de richtlijnen over de septische put worden nageleefd en of de diameter van de huisaansluiting aan de technische eisen voldoet.

2.1.1 Gescheiden afvoer voor afvalwater en hemelwater

Er wordt een gescheiden afvoer voorzien voor het afval- en het hemelwater.

2.1.2 Septische put

Het perceel is gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied.

Het afvalwater dient gezuiverd te worden door middel van een IBA.

Een septische put volstaat niet. Afhankelijk van het type IBA kan een septische put nuttig of net niet gewenst zijn voor de goede werking van de IBA.

2.1.3 Aansluiting DWA

Het perceel is gelegen in individueel geoptimaliseerd buitengebied. Het afvalwater moet gezuiverd worden met een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).

Er kan gaan afvalwateraansluiting voorzien voor het afvalwater van het perceel. Het effluent van de IBA kan geloosd worden in de ingebuisde baangracht.

2.2 Evaluatie aansluiting hemelwater

De evaluatie van de hemelwateraansluiting houdt in dat we nagaan of er is voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwater (GSV) en of de diameter van de hemelwateraansluiting voldoet aan de geldende richtlijnen.

2.2.1 Toetsing aan de GSV

Er dient voldaan te zijn aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater versie 2 oktober 2023. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- Opvang voor hergebruik (hemelwaterput) en/of de aanleg van een groendak
- Infiltratie op eigen terrein

In het dossier worden volgende verhardingen aangesloten op een hemelwaterafvoer:

	oppervlak (m^2)
dakoppervlak	390
totaal voor hemelwaterput	**390**
mindering door hergebruik	-30
verharding	40
totaal voor infiltratievoorziening	**400**

Indien er op de verharde grondoppervlakte vervuild water verwacht wordt (oliën afkomstig van parkings, detergenten die bijvoorbeeld gehanteerd worden bij het onderhoud van de vrachtwagens en kranen, …), dient de milieuvergunning gevolgd te worden. Als het verontreinigd oppervlaktewater geloosd mag worden op de RWA-riolering wordt er ten zeerste aangeraden om vóór de lozing op de waterloop een KWS-afscheider of een coalescentieafscheider (bij autowas) te voorzien. Deze zones mogen niet aangesloten worden op de hemelwaterput.

Elektronisch ondertekend document, blz. 65 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

2.2.2 Hemelwaterput

De totale aangesloten dakoppervlakte bedraagt 390m². Het volume van de hemelwaterput moet minimaal 39.000 liter bedragen.

Het dossier voorziet een hemelwaterput met een volume van 40.000 liter.

De hemelwaterput is correct gedimensioneerd.

Er wordt hergebruik voorzien voor toiletspoeling, wasmachine, buitenkraan en binnenkraan voor autowas. Hiermee wordt akkoord gegaan.

De overloop van de hemelwaterput moet naar de infiltratievoorziening.

2.2.3 Infiltratievoorziening

De totale afwaterende oppervlakte van het perceel is gelijk aan 400m².

Er dient een infiltratievoorziening te worden geplaatst met een minimaal infiltratievolume van 13.200 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 32m².

Er wordt een *bovengrondse* infiltratievoorziening voorzien met een volume van aangegeven 13.200 liter en een infiltratieoppervlakte van 32 m². De aangegeven maten zijn enkel de minimummaten, de feitelijke voorziening is groter gedimensioneerd. De dimensionering van de infiltratievoorziening is conform.

Volgens de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater mag er geen overloop worden voorzien naar de straatriolering. Er wordt daarom ten strengste aangeraden om de voorziening overgedimensioneerd en klimaatrobuust te maken om te vermijden dat er wateroverlast optreedt op het eigen terrein. De voorziening zou al het afstromende regenwater moeten kunnen infiltreren bij buien die statistisch gezien 1x om de 20 jaar (T20) voorkomen, bij voorkeur zelfs een T100. Eventueel zou er geopteerd kunnen worden voor een overloop die verbonden is met een ondergrondse grindkoffer onder of naast de wadi om een groter infiltratievolume te hebben. Voor voorbeelden kan u de website blauwgroenvlaanderen.be raadplegen.

2.2.4 Buffervoorziening

Er dient geen buffervoorziening aangelegd te worden.

2.2.5 Toetsing aan de PSV

Er dient voldaan te zijn aan de Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater die van kracht is sinds 1 januari 2024.

Er mag geen overloop voorzien worden naar de openbare riolering en dient het hemelwater op eigen terrein te infiltreren.

Hieraan is voldaan. Er wordt geen overloop voorzien naar de openbare riolering en het hemelwater infiltreert volledig op eigen terrein.

2.2.6 Aansluiting RWA

Het hemelwater dient volledig te infiltreren op eigen terrein omdat er volgens de PSVH (provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater - Vlaams-Brabant) geen aansluiting naar de openbare riolering mag worden uitgevoerd.

Er kan geen (nieuwe) aansluiting voorzien worden voor het hemelwater van het perceel.

Elektronisch ondertekend document, blz. 66 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

3 Conclusie van het advies

Het dossier kan niet aanvaard worden omwille van onderstaande opmerkingen:

- Het project is gelegen in individueel geoptimaliseerd buitengebied (rode cluster). Er dient een IBA voorzien te worden dat het afvalwater zuivert. Lozing van ongezuiverd afvalwater in de rioolbuis is niet toegalaten, dit is een ingebuisde gracht en loost afwaarts in de baangracht. Er zou reeds een IBA aanwezig moeten zijn, er dient een IBA in gebruik te blijven, dat toegevoegd wordt op het rioleringsplan.

Volgende opmerking wordt specifiek meegegeven:

- Een terugslagklep wordt aanbevolen op de afvoer van hemelwaterput naar infiltratievoorziening. Dit om de waterkwaliteit in de hemelwaterput te beschermen.
- In de straat is een bovengemeentelijke persleiding aanwezig. Aansluiten op de persleiding is niet mogelijk. Elke aansluiting op deze persleiding/collector dient te worden aangevraagd via aansluitingen@aquafin.be.

Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de volgende algemene voorwaarden:

- Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden. Hemelwater dient volledig op eigen terrein gehouden te worden.
- Wat betreft de aansluiting op het openbaar stelsel: het privaat stelsel dient te worden afgestemd qua positie en diepte op het huisaansluitputje dat door de gemeente of haar aannemer geplaatst wordt. Gelieve hiermee rekening te houden zodat het privaat stelsel bij voorkeur gravitair kan aansluiten, zo niet dient men op eigen terrein een pompinstallatie te voorzien.
- Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingenstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
- Er wordt verharde grondoppervlakte aangesloten op de hemelwaterput: er is een extra zandvang noodzakelijk om een goede werking van de pomp te verzekeren.
- Ter hoogte van het perceel bevindt zich een leiding met erfdienstbaarheid. Deze mag niet worden afgesloten of aangepast zonder toestemming van de rioolbeheerder. Eventuele inspectieputten en/of hydraulische structuren dienen bereikbaar te blijven.
- In de straat is een Aquafin-collector aanwezig. Voor een aansluiting op de Aquafin-collector moet de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
- De IBA dient te voldoen aan de richtlijnen van Vlarem II, in het bijzonder aan artikel 6.2.2.4.1 (individueel te optimaliseren buitengebied) of artikel 6.2.2.3.1 (collectief te optimaliseren buitengebied).
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet >10 m³/u.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be.

Elektronisch ondertekend document, blz. 67 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Aan de burgemeester
van en te
3070 Kortenberg

uw kenmerk	**ons kenmerk**	**datum**
OMV2026043668 - V1	TVE/WDV/26_2025/00552-002	9/05/2026

Brandpreventieverslag in het kader van een omgevingsvergunning
Een brandpreventieverslag tot het bekomen van een exploitatievergunning maakt het voorwerp uit van een aparte aanvraag.

Brandpreventieverslag: brandpreventiecontrole in het kader van de aanvraag tot herbouw garageloods en omgevingsaanleg

Object: **KDW Motors**

Adres: Leuvensesteenweg 766
3070 Kortenberg

Dossier: **2025/00552** / document: **002**

Bouwheer: KDW Motors
Leuvensesteenweg 31
1910 Kampenhout
bram@kdwmotors.be

Architect: Tom Jonckers
Bosdellestraat 13
1933 Zaventem-Sterrebeek
tomj@bxl-architecten.be

Dit verslag werd digitaal gehandtekend door: Kpt. De Vos Wim

De officier-brandpreventie

Getekend door:De Vos Wim
Getekend op:2026-05-19 14:21:45 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

De Vos Wim

Namens de zonecommandant[1]

De directeur Risicobeheersing

Getekend door:Ronny De Laet (Signature
Getekend op:2026-05-21 14:13:03 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

De Laet Ronny

Maj De Laet Ronny

[1] Conform artikel 5§5 van het KB 19/12/2014

Retributie: Vanaf 26/02/2025 is het retributiereglement hulpverleningszone Vlaams-Brabant West van toepassing. Dit betekent concreet dat alle adviesverleningen en controlebezoeken inzake brandpreventie waarvoor de wet of het reglement de kosteloosheid niet oplegt betalend zijn. Het volledige reglement is terug te vinden via deze link.

Elektronisch ondertekend document, blz. 68 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Geachte burgemeester

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Dossiernummer brandweer:	**2025/00552**
Documentnummer:	**002**
Datum ontvangst v/d aanvraag:	06/05/2026
Beschrijving van de opdracht:	herbouw garageloods en omgevingsaanleg
Aard van het gebouw:	garage
Aard van de activiteiten:	Opslag/verkoop tweedehandswagens
Identificatie van de plannen:	OMV 2026043668 - V1

1.2 Kenmerken van het gebouw

Hoogte volgens basisnormen:	< 10m
Aantal ondergrondse bouwlagen:	0
Aantal bovengrondse bouwlagen:	1
Grondoppervlakte:	+/- 365 m²

Beschrijving per bouwlaag:

	Beschrijving	oppervlakte
0	Showroom wagens met 2 kleine burelen, sanitair, opslaglokaal, wasplaats	+/- 365 m²

1.3 Toepasselijke reglementering

Het gebouw/project moet inzake constructie en inrichting voldoen aan de technische specificaties die opgenomen zijn in onder andere volgende reglementeringen. Voor het uitvoeren van de brandpreventiecontrole baseert de brandweer zich op:

- Het KB van 20 mei 2022 tot wijziging van het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen, bijlage 1, 2/1, 5/1 en 7.
- Wet van 30/07/1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen.
- Politieverordening houdende maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand in publiek toegankelijke inrichtingen

De eigenaar, bouwheer, architect… dient eveneens na te gaan of de inrichting al dan niet moet voldoen aan de volgende reglementeringen en richtlijnen (niet-limitatief):

- AREI
- Codex over het welzijn op het werk, in het bijzonder:
    - Boek III, titel 3: Brandpreventie op de arbeidsplaatsen
    - Boek III, titel 4: Ruimten met risico's voor explosieve atmosfeer
    - Boek III, titel 5: Opslagplaatsen voor ontvlambare producten
    - Boek III, titel 6: Veiligheids- en gezondheidssignalering

Elektronisch ondertekend document, blz. 69 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB)
- De koninklijke besluiten betreffende de bekrachtiging of de registratie van de door het Belgisch Instituut voor Normalisatie openbaar gemaakte normen zoals zij in dit advies aangehaald worden

2 INPLANTING EN TOEGANGSWEGEN

2.1 Bereikbaarheid en opstelmogelijkheden brandweer

De brandweerweg dient conform de plannen te worden uitgevoerd en dient gerealiseerd te zijn alvorens het gebouw in gebruik genomen wordt.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een opstelplaats die bereikt kan worden via bijzondere toegangsweg die loopt vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg tot de opstelplaats en die volgende karakteristieken heeft:

- minimale vrije breedte: 4 m
- minimale draaistraal: 11 m binnenkant, 15 m buitenkant
- minimale vrije hoogte: 4 m
- maximale helling: 6 %
- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen
- voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101

Deze bijzondere toegangsweg dient gerealiseerd te zijn alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen.

2.2 Horizontale afstand tussen gebouwen

Om te vermijden dat een brand tussen twee gebouwen kan overslaan:

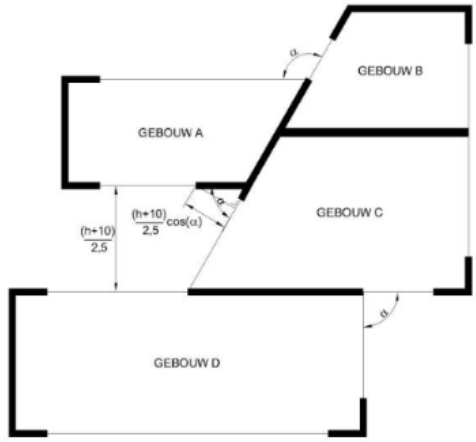
a) ofwel, als gevels tegenover elkaar staan of een inspringende tweevlakshoek vormen, dan bedraagt de afstand (in m) tussen de geveldelen die niet minstens EI 60 of REI 60 hebben, ten minste:

$\frac{h + 10}{2,5} \cos \alpha$ voor $0° \leq \alpha \leq 90°$

0 voor $90° < \alpha \leq 180°$

Waarbij α de ingesloten hoek is h de conventionele hoogte van het gebouw in m.

Elektronisch ondertekend document, blz. 70 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov



Voor gebouwen waarvoor de aanvraag werd ingediend voor 1 juli 2022, is een horizontale afstand tussen de gebouwen van 6m voldoende.

De afstand tussen dit gebouw en de gebouwen in de omgeving moet minstens 6m bedragen. Deze voorwaarde geldt niet voor gebouwen die gescheiden zijn door de openbare weg.

b) ofwel mag de straling van een brand van een gebouw op het tegenoverstaand gebouw, en omgekeerd, niet meer dan 15 kW/m² bedragen.

3 COMPARTIMENTERING EN VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN DE COMPARTIMENTEN

3.1 Compartimentering en constructie

Het gebouw moet onderverdeeld zijn in compartimenten waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m², met uitzondering van de parkings.

Wanden tussen compartimenten moeten een brandweerstand EI 60 of REI 60 hebben wanneer zij dragend zijn. De verbinding tussen compartimenten is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI_1 30.

De hoogte van een compartiment moet beperkt blijven tot de hoogte van één bouwlaag.

Op de plannen zijn volgende compartimenten te onderscheiden:

- showroom
- garage/preparatie
- wasplaats
- stockageplaats

4 VOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE BOUWELEMENTEN

4.1 Doorvoeringen

Doorvoeringen doorheen wanden van leidingen, voor fluïda of voor elektriciteit, en de uitzetvoegen van wanden mogen de vereiste weerstand tegen brand van bouwelementen niet nadelig beïnvloeden.

Elektronisch ondertekend document, blz. 71 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

4.2 Structurele elementen

De structurele elementen moeten R 30 hebben

De dakstructuur moet een stabiliteit bij brand hebben van R 30.

Indien structurele elementen hier niet aan voldoen, dienen ze op gepaste wijze brandwerend te worden beschermd.

4.3 Plafonds en verlaagde plafonds

In de evacuatiewegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen dienen de verlaagde plafonds:

- ✓ EI $30_{(a \rightarrow b)}$, EI $30_{(b \rightarrow a)}$ of EI $30_{(a \leftrightarrow b)}$ te hebben volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2
- ✓ of een stabiliteit bij brand ½ h volgens NBN 713-020 te hebben.

De wanden waarvoor brandwerendheid vereist is, lopen door in de ruimte tussen het plafond en het verlaagd plafond.

4.4 Gevels

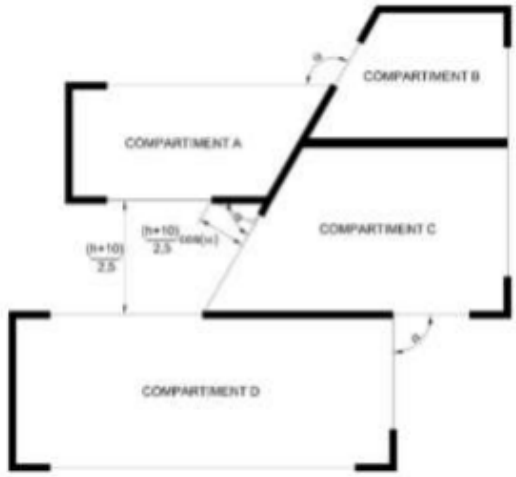
Om te vermijden dat een brand tussen twee compartiment kan overslaan:

a) ofwel, als gevels tegenover elkaar staan of een inspringende tweevlakshoek vormen, dan bedraagt de afstand (in m) tussen de geveldelen die niet minstens E 30 of E $30_{(o \rightarrow i)}$ hebben, ten minste:

$\frac{h + 10}{2,5} \cos \alpha$ voor $0° \leq \alpha \leq 90°$

0 voor $90° < \alpha \leq 180°$

Waarbij α de ingesloten hoek is h de conventionele hoogte van het gebouw in m.



b) ofwel mag de straling van een brand tussen gevels behorende tot verschillende compartimenten niet meer dan 15 kW/m² bedragen.

Elektronisch ondertekend document, blz. 72 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

5 EVACUATIE EN VOORSCHRIFTEN INZAKE CONSTRUCTIE VAN EVACUATIERUIMTEN

5.1 Evacuatiemogelijkheden

De schuifdeuren (showroom) moeten zodanig uitgerust zijn dat ze in een noodsituatie slechts door lichte druk in de vluchtzin naar buiten opengeduwd kunnen worden. De vleugels van de glazen deuren moeten een merkteken dragen dat toelaat zich rekenschap te geven van hun aanwezigheid en van de mogelijkheid deze in nood open te duwen.

Ieder compartiment beschikt over een rechtstreekse toegang naar buiten.

5.2 Signalisatie

De plaats van elke (nood)uitgang, de evacuatiewegen die naar de uitgangen leiden en de blusmiddelen moeten worden aangeduid conform de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidssignalering op het werk.

De aanwijzingen moeten zichtbaar zijn bij veiligheidsverlichting.

6 CONSTRUCTIEVOORSCHRIFTEN VOOR SOMMIGE LOKALEN EN TECHNISCHE RUIMTES

6.1 Technische lokalen en ruimten

Een technisch lokaal of een geheel van technische lokalen moet een compartiment vormen.

Vastgesteld wordt dat er op de plannen geen technische lokalen zijn aangeduid.

6.1.1 Stookafdelingen

6.1.1.1 Stookafdelingen: gemeenschappelijke bepalingen

Het ontwerp, de bouw en de inrichting van de stookafdelingen voldoen aan de bepalingen van punt 4 van bijlage 7 van het KB basisnormen.

6.1.2 Leidingenkokers

Wanneer horizontale kokers door verticale wanden dringen waarvoor een brandweerstand vereist is geldt één van volgende 3 maatregelen:

1. de wanden van de horizontale kokers, valluiken en deurtjes hebben minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
2. ter hoogte van de doorvoering bevindt zich een bouwelement met minstens de vereiste brandweerstand van de verticale wand;
3. de wanden van de horizontale kokers hebben EI 30; de valluiken en deurtjes EI_1 30; de kokers worden ter hoogte van elk compartiment onderbroken door verticale schermen met de volgende kenmerken:
    - brandklasse A1 en/of A2-s1,d0;
    - Ze beslaan de gehele ruimte tussen de leidingen;
    - Ze hebben EI 30.

Elektronisch ondertekend document, blz. 73 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

6.2 Parkings

Het ontwerp, de bouw en de inrichting van de parking dienen te voldoen aan de bepalingen van het punt 3 van de bijlage 7 van het KB basisnormen.

6.2.1 Structurele elementen

De structurele elementen van de parking hebben R 120, de vloeren van de parkeerbouwlagen en van de hellingen hebben R 120.

Wanneer het dak geen andere functie heeft dan alleen het beschermen van de parking tegen de weersomstandigheden:

- hebben de structurele elementen van het dak R 30;
- of worden de structurele elementen van het dak gescheiden van de rest van de parking door een bouwelement EI 30.

6.2.2 Elektrische voertuigen en laadpalen

Elke parking is zo gebouwd, ingericht, uitgerust, onderhouden en uitgebaat zodat:

- De parking brandwerend gescheiden is van de rest van het gebouw en de structuur voldoende stabiel is in geval van brand;
- De atmosfeer nooit explosief kan worden;
- Elk uitbreken van brand of elke gevaarlijke situatie wordt zo snel mogelijk aan alle bewoners en hulpdiensten gemeld;
- Hitte en rook van een brand verhinderen de brandweer niet om veilig tussen te komen;
- Na het blussen van de brand is de evacuatie en de follow-up van het voertuig haalbaar zonder overdreven inzet van de brandweer in termen van tijd en middelen.

Snelladers (laadmode 4) zijn niet toegelaten in het gebouw.

6.3 Publiek toegankelijke inrichting

Een publiek toegankelijke inrichting moet voldoen aan de voorschriften van de politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen.

Het aantal toegelaten personen dient berekend te worden op basis van de oppervlakte, het aantal uitgangen en de breedte van de uitgangen.

Opmerking:

- Afhankelijk van het aantal toegelaten personen in een publiek toegankelijke inrichting kunnen er bijkomende voorschriften van toepassing zijn conform het reglement.
- Voor de uitbating van een publiek toegankelijke inrichting categorie 2 of 3 moet de inrichting beschikken over een brandveiligheidsattest, dat wordt afgeleverd door de burgemeester.
  De uitbater van de publiek toegankelijke inrichting dient ten minste 30 dagen voor de opening van de inrichting een controle van de brandveiligheid aan te vragen bij de burgemeester.

Elektronisch ondertekend document, blz. 74 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

7 REACTIE BIJ BRAND VAN DE MATERIALEN

7.1 Ruimten met verhoogd brandrisico ingevolge gebruik

Technische ruimten, parkings, machinekamers, technische schachten, schachten van liften of goederenliften	Verticale wanden	A2-s3, d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	A2-s3, d0**
	Vloeren	$A2_{Fl}$-s2 B_{Fl}-s2****
	Thermische isolatie van de leidingen*	C_L-s3, d2 C-s3, d2***
Liftkooien	Verticale wanden	E-d2
	Plafonds	E-d2
	Vloeren	E_{Fl}
Keukens in horeca, collectieve keukens	Verticale wanden Plafonds Vloeren	A2-s3, d2 A2-s3, d0 B_{Fl}-s2
	Thermische isolatie van de leidingen*	C_L-s3, d2 C-s3, d2***

* behalve luchtkanalen; ** d2 in lokalen ≤ 30 m²; *** voor kanalen >300mm, **** voor parkings

7.2 Lokalen

Type van bezetting		2 en 3 Zelfredzaam
Zalen	Verticale wanden	C-s2, d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	C-s2, d0
	Vloeren	C_{Fl}-s2
Alle overige lokalen	Verticale wanden	E- d2
	Plafonds en verlaagde plafonds	E**
	Vloeren	E_{Fl}

** d2 in lokalen ≤ 30 m²

Elektronisch ondertekend document, blz. 75 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

7.3 Gevels

Type van bezetting				**2 en 3**
Type van onderdelen van de gevel (4)		**condities**		
Buitenbekleding (5)		In uiteindelijke toepassingsvoorwaarden (1)		D-s3, d1
Wezenlijke onderdelen (3)	Alle, met uitzondering van de buitenbekleding en de stijlen van de draagstructuur van de gevel	Afzonderlijk beoordeeld (2)	E	

(1) met andere woorden met inbegrip van de onderliggende lagen en de uitvoeringswijze (cf. punt 3.4 van de bijlage 1). De onderliggende lagen moeten echter niet beoordeeld worden bij de bepaling van de reactie bij brand van de buitenbekleding, als zij van buitenaf beschermd worden door een bouwelement met:
- een brandbeschermingsvermogen K2 10 of een brandwerendheid EI 15

(2) dit wil zeggen van het product zoals dit in de handel wordt gebracht, de invloed van onderliggende lagen wordt niet mee beoordeeld;

(3) een materiaal dat een belangrijk deel van een niet-homogeen product uitmaakt. Een laag met een massa per oppervlakte-eenheid ≥ 1,0 kg/m² of een dikte ≥ 1,0 mm wordt als wezenlijk onderdeel beschouwd

(4) de raam- en deurprofielen en de beglazing van de gevel zijn niet onderworpen aan de eisen.

(5) de deuren, de gevelversieringen, de voegen en de technische uitrustingen in de gevel, zoals uithangborden, verlichtingstoestellen, verluchtingsroosters, afvoergoten, plantenbakken en muurdoorvoeren van verwarmingsinstallaties, zijn niet onderworpen aan de eisen voor zover de totale zichtbare oppervlakte ervan kleiner is dan 5 % van de zichtbare oppervlakte van de desbetreffende gevel.

7.4 Daken

7.4.1 Daken van het gebouw

De dakbekleding van daken, balkons, galerijen, terrassen moet een klasse B_{ROOF} (t1) hebben, met uitzondering van de groendaken.

8 UITRUSTING VAN DE GEBOUWEN

8.1 Elektrische laagspanningsinstallaties voor drijfkracht, verlichting en signalisatie

De elektrische installatie moet voldoen aan de voorschriften van de geldende wettelijke en reglementaire teksten, evenals aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.).

De elektrische leidingen die installaties of toestellen voeden die bij brand absoluut in dienst moeten blijven, dienen zodanig geplaatst te worden dat de risico's van algehele buitendienststelling gespreid zijn. Op hun tracé tot aan het compartiment waar de

Elektronisch ondertekend document, blz. 76 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

installatie zich bevindt, moeten de elektrische leidingen de volgende brandweerstand hebben:

- ✓ ofwel een intrinsieke brandweerstand die minimaal
  - PH 60 bedraagt volgens NBN EN 50200 voor leidingen waarvan de buitendiameter kleiner is dan of gelijk aan 20 mm en waarvan de doorsnede van de geleiders kleiner is dan of gelijk aan 2,5 mm²;
  - Rf 1 h bedraagt volgens add. 3 van NBN 713-020 voor leidingen waarvan de buitendiameter groter is dan 20 mm of waarvan de doorsnede van de geleiders groter is dan 2,5 mm²;
- ✓ ofwel Rf 1 h, volgens add. 3 van NBN 713-020, voor leidingen zonder intrinsieke brandweerstand die in kokers zijn geplaatst.

Deze vereisten zijn niet van toepassing indien de werking van de installaties of toestellen verzekerd blijft zelfs bij het uitvallen van de energievoeding.

De bedoelde installaties of toestellen zijn :

a) de veiligheidsverlichting en eventueel de vervangingsverlichting;

b) de installaties voor melding, waarschuwing en alarm;

c) de installaties voor rookafvoer;

8.1.1 Veiligheidsverlichting

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de normen NBN EN 1838, NBN EN 60598-2-22 en NBN EN 50172. Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meerdere autonome stroombron(nen). Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

De vereiste verlichtingsarmaturen dienen geplaatst te worden:

- op minstens 2 m boven de vloer,
- boven uitgangen,
- in evacuatiewegen en in trapzalen,
- bij elk onderdeel van de brandbestrijdingsuitrusting
- en op elke plaats waar het noodzakelijk is nadruk te leggen op mogelijk gevaar.

8.2 Installaties voor brandbaar gas verdeeld door leidingen

De installaties voor brandbaar gas voldoen aan:

- NBN D 51-001 - Centrale verwarming, luchtverversing en klimaatregeling - Lokalen voor drukreduceerinrichtingen van aardgas;
- NBN D 51-003 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen;
- NBN D 51-004 - Installaties voor brandbaar gas lichter dan lucht, verdeeld door leidingen - Bijzondere installaties;

De aanwezigheid van gasleidingen in het parkeergebouw is toegelaten op voorwaarde:

- dat deze gasleidingen uit staal zijn en gelast;

Elektronisch ondertekend document, blz. 77 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

- dat de leidingonderdelen en de toestellen van deze gasleidingen van het type R_{HT} zijn, zoals bepaald in de normen NBN D 51-003 en NBN D 51-004;
- dat deze gasleidingen beschermd zijn tegen eventuele schokken afkomstig van voertuigen;
- dat deze gasleidingen boven de circulatiewegen worden geplaatst.
  Wanneer de positie van de binnenkomende of van de verticale aansluiting zich evenwel boven een parkeerplaats bevindt, dan is een verbindingsleiding naar de leidingen boven de circulatiewegen toegestaan;
- en dat een afsluitklep voor de gasvoorziening wordt voorzien aan de buitenzijde van het parkeercompartiment, die door de brandweer kan worden gebruikt.

8.3 Inrichtingen voor melding, waarschuwing en alarm

8.3.1 Alarmering

Een installatie waarmee een ontruimingssignaal kan worden gegenereerd moet geplaatst worden. Het ontruimingssignaal moet in gans het gebouw hoorbaar zijn. Deze installatie moet uitgerust zijn met een autonome stroombron die in geval van defect van de normale stroombron de voeding levert. De installatie moet in werking kunnen gesteld worden bij middel van daarvoor bestemde drukknoppen.

De drukknoppen moeten geplaatst worden:

- nabij de uitgangen en nooduitgangen;

8.3.2 Automatische branddetectie

Het gebouw dient te worden uitgerust met een automatische branddetectie- en alarminstallatie die de hele parking bewaakt (met inbegrip van de in het compartiment aanwezige lokalen).

De automatische branddetectie-installatie is ontworpen en uitgevoerd volgens de norm NBN S21-100-1. De branddetectie-installatie geeft automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan.

8.4 Brandbestrijdingsmiddelen

Aandacht: Schuimblusmiddelen moeten PFAS-/fluorvrij zijn (zie Europees verbod en Europese Directive 2020/784/EU ter zake).

8.4.1 Draagbare snelblustoestellen

Snelblussers (6 kg / 6 l. én minstens 1 bluseenheid) geschikt voor typevuurhaarden A-B-(C) en die beantwoorden aan de normenreeks NBN EN 3, moeten gemakkelijke bereikbaar en goed zichtbaar opgehangen worden à rato van 1 toestel per 150 m².

Blustoestellen moeten jaarlijks op hun goede werking worden nagezien conform de voorschriften uit de norm NBN S21-050 –"Inspectie en onderhoud van draagbare brandblussers".

8.4.2 Ondergrondse en bovengrondse hydranten

De bovengrondse en ondergrondse hydranten moeten gevoed worden door het openbaar waterleidingnet via een leiding met minimale binnendiameter van 80 mm.

Kan het openbaar net aan deze voorwaarden niet voldoen, dan wendt men andere bevoorradingsbronnen aan met minimale capaciteit van 50 m³, tenzij het gehele

Elektronisch ondertekend document, blz. 78 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

gebouw is uitgerust met een automatische blusinstallatie van het type sprinkler die aangepast is aan de aanwezige risico's.

9 ONDERHOUD EN CONTROLE

9.1 Bij ingebruikname voor te leggen documenten

Voordat het gebouw in gebruik genomen wordt dienen alle attesten en verslagen inzake keuring, indienststelling, conformiteit, berekeningen… ter staving van de correcte uitvoering en indienststelling van alle te voorziene brandveiligheids-maatregelen beschikbaar te zijn. Deze documenten moeten op eenvoudige vraag aan de bevoegde diensten kunnen voorgelegd worden. Hierbij gaat een niet limitatieve lijst:

- Verklaring ter bevestiging van de conforme plaatsing volgens de plaatsingsvoorschriften van de brandwerende deuren + plan met aanduiding geplaatste branddeuren
- Verklaring ter bevestiging dat de wanden de vereiste brandweerstand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat alle leidingdoorgangen brandwerend werden beveiligd
- Verklaring ter bevestiging dat de structurele elementen de vereiste brandweerstand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat de dakstructuren de vereiste brandweerstand bezitten of dat het dak is beschermd met een brandwerend bouwelement
- Verklaring ter bevestiging dat de trappen de vereiste stabiliteit bij brand bezitten
- Verklaring ter bevestiging dat de verlaagde plafonds de vereiste stabiliteit bij brand bezitten
- Verklaring ter bevestiging van de brandklasse van de gevel- en dakbedekking
- Gelijkvormigheidsattest van de elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme
- Verklaring ter bevestiging van de goede werking van de veiligheidsverlichting
- Verklaring ter bevestiging dat de gasinstallatie beantwoordt aan de voorschriften van de overeenkomende van kracht zijnde normen
- Keuringsrapport voor elk centraal stooktoestel dat voor het eerst in gebruik genomen wordt, waarvan de ketel of brander vervangen is en/of dat verbouwd of verplaatst werd.

9.2 Periodieke controle

De technische installaties en de veiligheidsuitrustingen van het gebouw dienen in goede staat gehouden te worden. Onder andere de onderstaande installaties en uitrustingen moeten periodiek onderhouden en gecontroleerd worden (niet-limitatieve opsomming). Het is echter mogelijk dat bijkomend onderhoud/controle vereist is op basis van specifieke reglementering, normen, regels van goed vakmanschap, …

Installatie	controleorgaan	periodiciteit
Centrale stooktoestellen op vloeibare brandstof (stookolie) met een vermogen vanaf 20 kW (verbrandings- en reinigingsattest)	BT	Jaarlijks

Elektronisch ondertekend document, blz. 79 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Installatie	controleorgaan	periodiciteit
Centrale stooktoestellen op gas (aardgas, butaan, propaan) met een vermogen vanaf 20 kW (verbrandings- en reinigingsattest)	BT	2-jaarlijks
Centrale stooktoestellen op vaste brandstof (hout, pellets of steenkool) (verbrandings- en reinigingsattest)	BT	Jaarlijks
Gasinstallatie (de gasmeter(s), de binnenleidingen en de gebruikstoestellen → dichtheidsproef)	BT	5-jaarlijks
Huishoudelijke laagspanningsinstallatie	EO	25-jaarlijks
Niet-huishoudelijke laagspanningsinstallatie	EO	5-jaarlijks
Hoogspanningsinstallatie	EO	Jaarlijks
Liftinstallaties	EDTC	3- of 6-maandelijks (onderhoudscontract niet/wel via gecertificeerde firma)
Brandbestrijdingsmiddelen (brandblussers/muurhaspels/automatische blusinstallatie)	BT	Jaarlijks
Bediening verluchtingsopening in binnentrappenhuizen – goede werking	BP	Jaarlijks
Veiligheidsverlichting – goede werking	BP	Jaarlijks
Veiligheidsverlichting	EO	5-jaarlijks
Alarmering – goede werking	BP	Jaarlijks
Branddetectie-installatie (inclusief sturingen zoals zelfsluitende deuren, …)	BT	Jaarlijks

Toelichting m.b.t. de gebruikte afkortingen:

GKI: geaccrediteerd keuringsinstantie
EO: erkend organisme (o.a. voor elektrische installaties)
EDTC: externe dienst voor technische controles (o.a. voor liften)
BT (bevoegd technicus): een persoon of organisatie met de nodige kennis, het nodige materiaal, de nodige erkenning, enz. om dergelijke taken uit te voeren
BP (bevoegd persoon): Een persoon die door de verantwoordelijke wordt aangeduid om bepaalde taken uit te voeren. Deze persoon beschikt daartoe over de nodige kennis en vaardigheden, alsook de noodzakelijke middelen (d.w.z. materieel en tijd) om deze taken uit te voeren.

Van elk nazicht of elke controle dient een verslag of attest te worden opgesteld. Deze verslagen en attesten moeten worden verzameld in een veiligheidsregister dat op eenvoudige vraag aan een bevoegde dienst moet kunnen voorgelegd worden.

10 BESLUIT

De behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag kan, op basis van de voorgelegde plannen worden verder gezet.

Uiterlijk op het moment van de ingebruikname, moet voldaan zijn aan alle bepalingen opgenomen in dit brandpreventieverslag en in de van toepassing zijnde reglementering.

Elektronisch ondertekend document, blz. 80 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

11 AANSPRAKELIJKHEID BRANDWEER

De uitgevoerde controle is niet van beperkende aard en ontslaat de betrokkenen (bouwheer, aannemer, architect, eigenaar, exploitant, …) niet van het naleven van de bepalingen van alle van toepassing zijnde reglementeringen, ook wat betreft punten die niet aangehaald zijn in dit brandpreventieverslag.

Tevens is dit brandpreventieverslag opgemaakt op basis van de meegedeelde inlichtingen en de informatie waarover de brandweer beschikte op het moment van de publicatie.

Eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dienen aan de brandweer meegedeeld te worden. De brandweer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen, aangebracht zonder haar medeweten, die de veiligheid ernstig in het gedrang kunnen brengen.

Dit brandpreventieverslag werd opgesteld door de officier-brandpreventie Kpt. De Vos Wim.

Elektronisch ondertekend document, blz. 81 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

20260519 - OMV_2026043668_068 - Leuvensesteenweg 766 - de herbouw van een garageloods met bijhorende omgevingsaanleg

De Gecoro adviseert het volgende :
De bewijstukken die aangeleverd werden zijn onvoldoende om aan te tonen dat het gebouw in gebruik is. Wel werden er facturen aangeleverd van de nutsvoorzieningen, maar hierop is vast te stellen dat er zo goed als geen verbruik is.

De Gecoro betreurt dat er geen argumentatie is opgebouwd om de punten uit het vorige advies te weerleggen.
Het plan is groener uitgetekend, maar het gras tussen de karresporen zal niet groeien of overleven wanneer er de te verkopen wagens er overstaan.
In de aanvraag wordt gesteld dat er 15 wagens verkocht zullen worden, wat 10 wagens minder zijn dan in de vorige aanvraag en waar we toen ook reeds vragen stelde over de rendabiliteit.

Aangezien er geen grote verschillen zijn t.o.v. de vorige aanvraag wordt het vorige advies zo goed als hernomen:

1. Juridisch-ruimtelijke beoordeling
De aanvraag betreft de sloop en herbouw van een garage gelegen in zonevreemd gebied. Overeenkomstig artikel 4.4.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan een herbouw van een zonevreemde constructie slechts vergund worden indien cumulatief wordt voldaan aan de voorwaarden inzake vergund geachte toestand, niet-verkrotting, bestaand gebruik en beperkte impact op de ruimtelijke ordening.

2. Aantoonbaarheid van bestaand en vergund gebruik (art. 4.4.17, §1 VCRO)
Voor de toepassing van de zonevreemde regeling dient te worden aangetoond dat het gebouw voorafgaand aan de aanvraag effectief bestond en functioneel in gebruik was. Op basis van de ingediende stukken kan enkel worden vastgesteld dat voertuigen op het terrein werden gestald. Er zijn echter geen objectieve en verifieerbare elementen waaruit blijkt dat het gebouw zelf effectief werd gebruikt als garage.

De aanvraag bevat geen:
- verbruiksgegevens (elektriciteit, water),de aangeleverde facturen geven weer dat er een aansluiting is, maar verbruik kan niet als noemenswaardig beschouwd worden,
- verslagen of attesten inzake brandveiligheid,
- andere documenten waaruit een effectief, legaal en functioneel gebruik van het gebouw blijkt, er kan enkel vastgesteld worden dat het terrein naast het gebouw gebruikt wordt als parking.

Bij gebrek aan dergelijke bewijsstukken kan het bestaan van een vergund of vergund geacht gebruik niet worden vastgesteld, hetgeen een essentiële voorwaarde vormt voor de toepassing van de zonevreemde regeling.

3. Toestand van verkrotting en structurele kwaliteit (art. 4.4.17 VCRO)
De VCRO sluit herbouw uit wanneer het betrokken gebouw als verkrot moet worden beschouwd, met name wanneer niet wordt voldaan aan de elementaire eisen inzake stabiliteit, veiligheid of bruikbaarheid.
Op basis van de aangeleverde foto's van de binnenzijde van het gebouw rijzen ernstige twijfels over de structurele toestand en de conformiteit met de elementaire stabiliteitsvereisten. Aangezien geen bijkomende technische verslagen of attesten werden toegevoegd, kan niet worden aangetoond dat het gebouw niet verkrot is in de zin van artikel 4.4.17 VCRO.

4. Functionele noodzaak en ruimtelijke verantwoording (art. 4.4.1 en art. 4.4.17 VCRO)
De opgegeven capaciteit van 15 parkeerplaatsen roept nog meer vragen op omtrent de rendabiliteit en de functionele noodzaak van de garage in vergelijking met het vorige dossier. In het kader van een zonevreemde herbouw dient het voortbestaan van de functie ruimtelijk verantwoord te zijn en mag deze geen loutere aanleiding vormen om bebouwing in stand te houden zonder aantoonbare functionele meerwaarde.
De beperkte schaal van de activiteit versterkt de twijfel over het reëel en duurzaam karakter van het gebruik.

4. Landschappelijke inpassing en groeninrichting (art. 4.3.1, §1 VCRO)
Overeenkomstig de algemene zorgplicht inzake ruimtelijke kwaliteit dient een aanvraag te voorzien in een kwaliteitsvolle landschappelijke inpassing. De voortuin is beter ingegroend en de groenaanleg wordt doorgetrokken tot aan de bestaande perceelsgrenzen. Er ontbreekt een uitgewerkt en afdwingbaar

Elektronisch ondertekend document, blz. 82 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

beplantingsplan met kwalitatief, streekeigen groen en dat kans op slagen heeft.
Het verbreden van de buffer t.o.v. de perceelsgrenzen is noodzakelijk.

Gelet op de zonevreemde ligging wordt deze gebrekkige landschappelijke integratie beschouwd als strijdig met artikel 4.3.1 VCRO.

5. Waterhuishouding en verharding (art. 4.3.1, §2 VCRO)
De voorziene verharding is verbeterd, maar de slaagkans van het in stand houden van het gras wordt niet realistisch beschouwd. Het gras zal afsterven doordat er permanent wagen(verkoop) boven staan.
Bijkomend wordt ook gevreesd dat door dat er slechts 15 parkeerplaatsen voor verkoop worden voorzien, dat de overige zones die uitgerust zijn met grasdallen ook zullen gebruikt worden voor het stallen van voertuigen.
Dit wordt geacht strijdig te zijn met de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en waterbeheer zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Conclusie
Gelet op:

- het ontbreken van afdoende bewijs van een bestaand, vergund of vergund geacht gebruik,
- de niet-aangetoonde afwezigheid van verkrotting,
- de onvoldoende gemotiveerde functionele noodzaak,
- de gebrekkige landschappelijke inpassing,
- en de onvoldoende onderbouwde inrichting van het terrein met afdwingbare maatregelen om de zones die niet aangeduid werden als parking effectief met groen te voorzien, alsook zal het gras tussen de karresporen niet levensvatbaar zijn.

oordeelt de GECORO dat de aanvraag niet voldoet aan de toepasselijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Op basis hiervan brengt de GECORO een ongunstig advies uit over de omgevingsvergunningsaanvraag.

Elektronisch ondertekend document, blz. 83 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Mobiliteitsadvies OMV_2026043668 (202668) Leuvensesteenweg 766, Erps-Kwerps

1 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het voorwerp van de aanvraag betreft de afbraak van een bestaande garageloods en de herbouw van een garageloods en parkeerplaatsen. Het pand is gelegen langsheen de Leuvensesteenweg nr. 766 in Kortenberg.

2 BEREIKBAARHEID

De Leuvensesteenweg (N2) is een secundaire weg.
De totale breedte bedraagt 10,40m en is uitgevoerd in betonplaten.
De verharding is door wegmarkeringen opgedeeld in 2 rijstroken met een breedte van 6,40m en 2 fietspaden met elk een breedte van 2,0m.
Er is geen voetpad aanwezig.
Er bevindt zich een bushalte op 500m van het project.

3 BESTEMMING

De beoogde activiteiten zijn gelijk aan de huidige activiteiten.

In de aanvraag wordt een nieuwbouw opgericht voor detailhandel in wagens met een showroom voor 3 wagens, bureau, kantine, garage voor 2 wagens en een wasplaats voor 1 wagen.

4 MOBILITEITSPROFIEL EN IMPACT OP DE OMGEVING

4.1 PARKEERPLAATSEN

1 AUTO

Parkeren buiten de perceelsgrenzen langsheen de N2 is niet toegestaan.

<u>Aantal</u>

Op het terrein worden 25 parkeerplaatsen voorzien. Deze worden volgens de mobiliteitstoets als volgt verdeeld: 2 voor mindervalide personen, 4 voor werknemers en 4 voor bezoekers. Afgeleid zijn er dus 15 parkeerplaatsen voor het stallen van de te verkopen wagens.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen stemt overeen met het aangegeven gebruik van de ruimtes.

<u>Afmetingen</u>

De afmetingen van de stalplaatsen voor te verkopen wagens dienen niet te voldoen aan de normen voor wagens die effectief als vervoersmiddel worden aangewend door werknemers en bezoekers.

Elektronisch ondertekend document, blz. 84 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

De afmetingen van de standaard parkeerplaatsen zijn 3,0x6,0m.
De afmetingen van de parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn 3,50x6,00m.
De afmetingen voldoen ruim aan de richtlijnen volgens de Visienota Kernversterking Kortenberg betreffende autoparkeren.

2 FIETS

Er zijn 4 parkeerplaatsen voor fietsen voorzien. De afmetingen zijn zijn 0,8x2,0m.
Deze voldoen aan de richtlijnen volgens de Visienota Kernversterking.

3 VRACHT

Centraal op het terrein is een zone voorzien waar een vrachtwagen tijdelijk kan staan om te laden en lossen. Deze zone is eveneens voorzien om op eigen terrein te manoeuvreren om zodoende correct in het verkeer op de N2 in te voegen zonder hiervoor achterwaartse rijbewegingen op het openbaar domein te moeten verrichten.

4.2 VERKEERSGENERATIE

Het type activiteit blijft ongewijzigd en er zijn geen uitbreidingen.

Aangezien er geen wijzigingen zijn in de activiteit en omvang is er geen verwachtte impact op de verkeersgeneratie.

4.3 ONTSLUITING EN ZICHTBAARHEID

Het terrein is ingericht met autoparkeerplaatsen en aan de straatzijde afgesloten door middel van een hekwerk met open mazen en een schuifpoort, beiden met een hoogte van 1,90m.

De achteruitbouwzone bedraagt 8m en wordt voorzien van gras en lage beplating met een hoogte van maximaal 50cm.

De zone is vrij van elementen die de zichtbaarheid op het verkeer kunnen hinderen.

5 CONCLUSIE

Gunstig advies.

Elektronisch ondertekend document, blz. 85 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District Leuven
Koning Albert II Laan 15 bus 420
1210 Brussel
T 016 665750
www.wegenenverkeer.be

Het college van burgemeester en schepenen van en te
3070 Kortenberg

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
06/05/2026	OMV_2026043668	AV/213/2026/00649	1
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Fatiha Ahalli		016 665750	15/05/2026

wegen.vlaamsbrabant.districtleuven@mow.vlaanderen.be

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot bouw

Aanvrager: K.D.W. MOTORS
Leuvensesteenweg 31
1910 Kampenhout

Ligging van het perceel:
straat: Leuvensesteenweg 766, Leuvensesteenweg 766
gemeente: 3071 Kortenberg
kadastrale gegevens: Afd. KORTENBERG 2 AFD/ERPS-KWERPS/ Sectie E Nr. 0299/00K000, 0299/00K000
gewestweg: N0020001 van 16.8 +1 tot 16.9 -5

Werkzaamheden: herbouw garageloods en omgevingsaanleg KDW motors

Geachte,

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft een **gunstig advies** voor bovenstaande aanvraag van een omgevingsvergunning.

Dit advies heeft betrekking op de projectinhoudelijke versie die geldt op het moment waarop de adviesvraag aan AWV werd ingediend.

Elektronisch ondertekend document, blz. 86 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

Parkeren op het openbaar domein

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat parkeren vóór de afsluiting en op het openbaar domein niet is toegestaan.

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

Hoogachtend,

Fatiha Ahalli

AWV districtchef

Elektronisch ondertekend document, blz. 87 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

AANDACHTSPUNTEN VOOR WERKEN LANGSHEEN GEWESTWEG

Voert u werken uit op een perceel langs een gewestweg? Hou dan zeker rekening met de volgende aandachtspunten! Zo draagt u bij aan een vlot en veilig verkeer op de gewestweg.

1. Bij de uitvoering van de werken mag u het openbaar domein **niet beschadigen**. Beschadigt u weginfrastructuur, dan herstelt u die in de oorspronkelijke staat. Als er gebreken aan het gewestdomein zijn, laat u dat minstens 10 dagen voor de start van de werken per brief of via mail weten aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Doet u dat niet, dan veronderstellen we dat het gewestdomein in perfecte staat is.

2. U mag het v**erkeer niet belemmeren** of onderbreken, tenzij u hiervoor een signalisatievergunning heeft verkregen.

3. De werken die u uitvoert, mogen de **afwatering van de weg** niet hinderen.

4. Voor alle tijdelijke en permanente **innames en wijzigingen van het openbaar domein**, met inbegrip van werken aan de openbare grachten, hebt u een aparte vergunning nodig van het Agentschap Wegen en Verkeer. (Zie Retributiebesluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2022.) U kan deze domeinvergunning aanvragen via het webportaal van AWV: https://wegenenverkeer.be/adviezen-vergunningen.
   - Tijdelijke innames: bv. stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen…
   - Permanente innames: bv. inbuizingen van baangrachten, bermverhardingen, grondankers,…

   Die werken worden uitgevoerd door de gemeente of door u als aanvrager.
   Indien u zelf de werken wil laten uitvoeren, kan dit enkel gebeuren door een erkende aannemer en hebt u, buiten de domeinvergunning van AWV, ook altijd toestemming nodig van de gemeente.

5. Indien u het perceel **afsluit**, zorg er dan voor dat het zicht op de openbare weg bij het uitrijden niet wordt gehinderd door de afsluiting.

   Laat daartoe vanaf een hoogte van 75 cm een voldoende grote zichthoek open naast de eigenlijke toegang.
   Zet u een hek? Dan mag dit niet over het openbaar domein opendraaien.
   Zet u een haag? Dan mag die niet dichter dan 50 cm van de grens met het openbaar domein worden ingeplant, en moet u deze regelmatig snoeien.

6. In de zone voor de **rooilijn** en in de **zone van achteruitbouw** geldt een bouwverbod (artikel 4.3.8. §1 VCRO). Ook handelingen waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig hebt, mogen in deze zones enkel worden uitgevoerd na machtiging van de wegbeheerder. Voor percelen langs de gewestweg is dit het Agentschap Wegen en Verkeer. Deze machtiging vraagt u aan via het wegendistrict. De contactgegevens vindt u hier: **https://wegenenverkeer.be/over-ons/districten**

Elektronisch ondertekend document, blz. 88 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov

7. U mag in principe maar 1 **toegang** aanleggen van maximaal 4,5 meter breed. Buiten die toegang sluit u uw perceel aan de perceelsgrens af met een fysieke scheiding waar geen voertuigen over kunnen rijden.

   U mag geen inrit aanleggen tegenover de bomen van de weg. De plaats van uw toegangen, ramen en deuropeningen is ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur zoals bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten van nutsmaatschappijen en straatmeubilair.

8. Uw **dorpels** moeten boven het hoogste punt van de weg uitkomen. Als dat niet zo is, maakt u bij een eventuele verhoging of verlaging van de weg geen aanspraak op een vergoeding om uw deuren, poorten en andere toegangen aan te passen. Ook loopt u meer risico op wateroverlast als de dorpels te laag zijn.

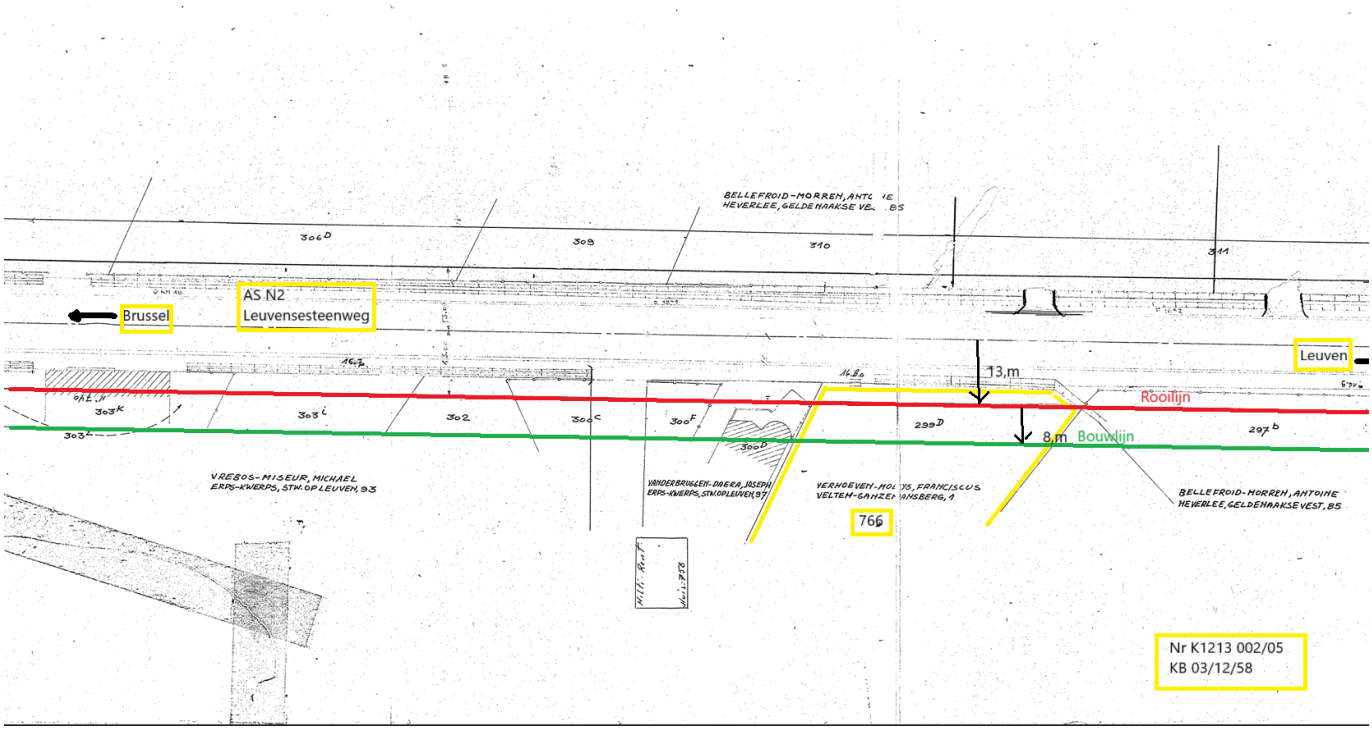
9. **Bij sloopwerken**: Ondergrondse constructies voor de rooilijn verwijdert u volledig. In de zone van de achteruitbouw breekt u alle constructies af tot minstens 1 meter onder het peil van het aanpalende openbaar domein. In de overblijvende keldervloeren maakt u per 4 m² gaten van 0,5 x 0,5 meter.

   De overbodige aansluitingen op de riolering dicht u af ter hoogte van de grens van het openbaar domein.

10. **Bij grondwerken**: Grond voor de rooilijn vult u aan met niet-vervuilde aanvulgrond, op een manier dat geen verzakkingen of afvloeiingen mogelijk zijn. U mag geen steenpuin gebruiken om grond aan te vullen.

    De aangevulde grond voor de rooilijn dekt u af met een laag teelaarde van 30 centimeter dik en wordt ingezaaid.

Elektronisch ondertekend document, blz. 89 van 90. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 7859-3193-3480-7666 en wachtwoord caxotov



Elektronisch ondertekend op 14/08/2026 door Roeland Maes, algemeen directeur, waarnemend

Elektronisch ondertekend op 18/08/2026 door Alexandra Thienpont, burgemeester