

RUIMTE | VERGUNNINGEN

Carine Bosmans
016-26 75 46
bouwberoepen@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 170112-24 - brief adv AV - betekening
Dossierkenmerk: RMT-VGN-BB-2016-0397

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

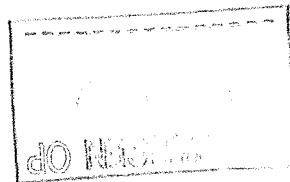
12 JAN. 2017



**VLAAMS-
BRABANT**

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEWIJS

Thomas Ryckalts, advocaat
ORYS advocaten
Wolvengracht 38 bus 2
1000 Brussel



Geachte,

Betreft: Leuven - uw beroep namens Immo Kiwi nv, inzake het bouwen van een studentenhuysvesting, gelegen Ridderstraat 268, Mechelsestraat 211, Fonteinstraat 12B 3000 Leuven, kadastraal bekend: afdeling 5, sectie F, perceelnummer 10z, afdeling 5, sectie F, perceelnummer 10a2, afdeling 5, sectie F, perceelnummer 10v/02, afdeling 5, sectie F, perceelnummer 10w/2, afdeling 5, sectie F, perceelnummer 10d2, afdeling 5, sectie F, perceelnummer 241m, afdeling 5, sectie F, perceelnummer 10b2, afdeling 5, sectie F, perceelnummer 10x/02.

Als bijlage vindt u een afschrift van de beslissing van de deputatie van 1 december 2016 houdende enerzijds de ontvankelijkheid van het beroep en anderzijds de vergunning onder voorwaarden, van de aanvraag evenals een voor eensluidend verklaard afschrift van de plannen.

Tegen deze kennisgeving kan beroep ingesteld worden bij wijze van verzoekschrift bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel.

Overeenkomstig art. 4.7.23 § 4 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dient de aanvrager, zijnde uw cliënt, gedurende een periode van dertig dagen een mededeling aan te plakken, die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

Als bijlage vindt u de bekendmaking, die door uw cliënt binnen de tien dagen dient aangeplakt te worden na ontvangst van deze brief.

Uw cliënt brengt de gemeente ook onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. Hiertoe maakt u gebruik van het bijgevoegde formulier 'Mededeling startdatum van aanplakking'.

Vanaf de 36ste dag na de dag van de aanplakking mag van de vergunning gebruik gemaakt worden, cf art. 4.7.23 § 5.



www.vlaamsbrabant.be

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. U kunt deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992. |
Ondernemingsnummer: 0253-973-219

Een voor eensluidend verklaard afschrift van het besluit en van de plannen moet tijdens de gehele duur van de uitvoering van de werkzaamheden ter beschikking liggen op de bouwplaats.

Als bijlage vindt u volgende documenten:

- de bekendmaking
- mededeling startdatum van aanplakking
- korte toelichting voor de aanvrager

Met vriendelijke groeten,



Hilda STOOP,
bestuurssecretaris

Vragen naar: Hilda Stoop, Nadine Herbrand

Tel.: 016-26 75 46

E-mail: bouwberoepen@vlaamsbrabant.be

Ons kenmerk:

Dossierkenmerk: RMT-VGN-BB-2016-0397-DEP-01



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

1. Betreft

001) Het beroep van Thomas Ryckalts, advocaat, Wolvengracht 38 bus 2, 1000 Brussel namens nv Immo Kiwi, aanvrager;

002) Het beroep van Jan Stijns, advocaat, Philipssite 5, 3001 Leuven namens Immo Quatros, derden.

De beroepen worden ingesteld tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 15 juli 2016, verleend aan NV Immo KIWI, Naamsestraat 166 bus 4, 3000 Leuven inzake het bouwen van een studentenhuysvesting, gelegen Ridderstraat 268, Mechelsestraat 211, Fonteinstraat 12B te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 5, sectie F, perceelnummers 10z, 10a2, 10v/02, 10w/02, 10d2, 241m, 10b2, 10x/02.

Energieprestatienummer: 24062-G-RO2016/0323.

2. Wetgeving en reglementering

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten.

3. Horen

De beroepsindieners hebben gevraagd om gehoord te worden.

Gehoord in vergadering van 1 december 2016:

- voor de beroepsindiener 001 (aanvrager): Thomas Ryckalts, advocaat, Hendrik Desmedt, architect;
- voor de beroepsindiener 002 (derde): Tina Merckx loco Jan Stijns, advocaat;
- belanghebbende derden: Michaël Dieudonné, buurtbewoner, Thomas Cleenewerck, buurtbewoner;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.



De aanvrager legt een bijkomende nota neer. Het gaat hier om een omvangrijk project, maar wel op een grote site binnen een heterogene bebouwing. Vandaag is het perceel volledig volgebouwd en paalt het al aan een grote residentie. Het probleem in het verleden betrof voornamelijk moeilijkheden met de toegangen, de mogelijke hinder naar de omgeving (conciërgewoning, beheer,...) en de sociale voorzieningen. Met alle opmerkingen is rekening gehouden en het ontwerp aangepast. Zo zijn er grotere toegangswegen, grotere fietsvoorzieningen, een bijkomende ontvangstruimte voor de conciërge, en werden de gemeenschapsvoorziening en de conciërgewoning verplaatst. Er wordt ruimschoots in fietsenstallingen voorzien, maar iets te weinig parkeerplaatsen voor auto's. In de omgeving is er wel een mogelijkheid binnen dezelfde eigendom van de aanvrager. De Voer, die de site doorkruist, vormt ook wel een beperking om de parking te kunnen uitbreiden. De enige afwijking ten opzichte van de algemene bouwverordening is het aandeel aan verharding in de binnentuin, doch deze is noodzakelijk in functie van de ingangen en de verbinding tussen de gebouwen.

Daarnaast kan de aanvrager zich volledig vinden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, behoudens het opleggen van een groendak. In de praktijk blijkt dat moeilijk en kostelijk te zijn in onderhoud. Door de aanwezigheid van een conciërge hoeft er geen vrees te zijn dat de studenten de platte daken gaan betreden.

Er kan alleen maar naar het beleid van de stad zelf verwezen worden, met een streven naar grotere residenties die moeten voldoen aan strenge woonkwaliteitseisen en een goed centraal beheer. Men wil de oude slechte koten op natuurlijke wijze laten verdwijnen om terug te laten evolueren naar eengezinswoningen.

Aan de parkeerverordening wordt voldaan, doordat de afstand te voet naar de parking 950m bedraagt.

Dat het gebouw niet kan uitgevoerd worden indien men moet voldoen aan de voorwaarden van de stad is omdat men met de strikte kroonlijsthoogte zelfs geen liftschacht kan voorzien. Het project is beter en verkleind in vergelijking met het eerste project en er werd wel degelijk rekening gehouden met de verschillende verzuchtingen, die soms tegenstrijdig zijn. Zo vraagt de buurt openstelling van de binnentuin, maar evengoed vragen sommigen het afsluiten ervan. Voor de stad was het trouwens onbespreekbaar dat er andere functies in het gebouw werden ondergebracht.

Ook de beroepsindieners legt een nota neer. De reden tot indienen van het beroep was het feit dat er door het voorliggend project in de aanpalende residentie Cesar van de beroepsindieners 4 ramen zouden gedicht worden. Dit wordt in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar als een burgerrechtelijke aangelegenheid beschouwd. Bijkomend wordt nu de noodzaak voor de oprichting van een dergelijke grote studentenresidentie op die plek in vraag gesteld. De site werd wel in 2011 erkend als studentenresidentie, maar ondertussen is er een overaanbod aan residenties, waardoor er geen overeenkomsten meer met de KULeuven worden afgesloten. Hoewel de KULeuven niet beslist over het beleid, is dit wel een indicatie van hoe de markt speelt. Indien er toch een vergunning wordt verleend, wordt de garantie gevraagd dat het wel degelijk aan studenten wordt verhuurd, meer bepaald dat er een overeenkomst met de KULeuven moet afgesloten worden.

De eerste belanghebbende derde benadrukt dat hij als buurtbewoner pro-actief heeft willen werken met de projectontwikkelaar maar betreurt dat hier nooit is op ingegaan. Er wordt erkend dat er ondertussen verbeteringen zijn aangebracht aan het project. Zo zijn de conciërge en de gemeenschapsruimte beter ingeplant, zijn er meer fietsenstallingen en zijn het openleggen van de Voer en de toegankelijkheid pluspunten. Er wordt wel gevraagd om de voorwaarden van de stad Leuven alsnog op te leggen. Deze maken dat het project aanvaardbaarder wordt voor de buurt.

De basisvoorwaarde voor een grote studentenhuysvesting is een samenwerkings-overeenkomst met de KULeuven, maar na drie aanvragen bestaat die nog steeds niet. Het project beoogt volgens de eerste belanghebbende derde vooral een maximalisatie van het aantal kamers. Residentie Cesar is inderdaad een zeer groot gebouw, maar te verantwoorden als hoekgebouw en niet om nog door te trekken. Aangezien de Voer en het reliëfverschil niet zichtbaar is vanaf de Riddersstraat blijft het vanaf deze straat als één groot gebouw zichtbaar.



Er is nu te weinig parking voorzien, maar met minder woningen zou er ook een kleinere parkeerbehoefte zijn. Er moeten daarnaast ook minstens 3 parkings voor mindervaliden voorzien worden. De studenten zullen ook geen 950m lopen naar de parking. Inzake de samenwerkingsovereenkomst met de KULeuven is het probleem nu dat de KULeuven er geen meer wenst af te sluiten. Indien er 5 jaar geleden een overeenkomst was geweest, stelde dit probleem zich nu niet.

Er kan voor de buurt wel een studentenresidentie komen, maar alleen volgens de voorwaarden van de stad. Het voorliggend project zal niet leefbaar zijn en moet nog meer verbeterd worden.

De eerste belanghebbende derde is ten slotte van mening dat er een gesprek zou moeten zijn met de buurt.

De tweede belanghebbende derde benadrukt ook akkoord te gaan met de voorwaarden van de stad, terwijl nu alle cruciale elementen om het geheel leefbaar te maken ontbreken. Er mag een studentenresidentie komen, maar niet zo groot. De bouwheer erkent zelf dat door het niet toelaten van de bovenste bouwlaag het project niet uitvoerbaar is en dus in feite uit zijn voegen barst. De integratie met de buurt wordt als problematisch ervaren. Zo worden er ramen gedicht, zijn er geen afspraken over de gemeenschapsruimte en is de inrichting van de binnentuin niet verzekerd. Het gebouw past niet in de Ridderstraat, residentie Cesar is de uitzondering binnen een toch wel homogene buurt. De mobiliteit is volgens de tweede belanghebbende derde een ramp. Er worden 3 verschillende afstanden tot de parking opgegeven, maar volgens het nieuwe circulatieplan bedraagt de afstand 1.6km voor wagens. De Ridderstraat is een eenrichtingsstraat met één rijvak, even stoppen voor het gebouw zal een verkeersopstopping veroorzaken.

4. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 15 juli 2016 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- het project werd getoetst aan de algemene bouwverordening:
 - artikel 2.7.3: de bestaande hoeksituatie met de grootschalige residentie Cesar dient te worden beschouwd als de uitzondering in de straat, waar niet naar kan worden verwezen;
 - artikel 2.8.1: een plaatselijk overgangsvolume met een teruggetrokken vierde bouwlaag is enkel mogelijk over een breedte van 6.00m; het voorliggend ontwerp waarbij de helft van de breedte is voorzien van een teruggetrokken dakvolume, staat niet in verhouding met het woonweefsel van de Ridderstraat en versterkt de reeds bestaande ongewenste schaalbreuk van het hoekpand; het project mag niet op zichzelf worden bekeken om deze toevoeging van een extra dakverdieping te verantwoorden;
 - met de afgeknotte dakverdiepingen van de blokken C en D worden weliswaar geen volwaardige bouwlagen gerealiseerd, doch deze daken stroken niet met de omgeving;
 - artikel 2.9.4: de verhardingen in tuinen groter dan 501m² worden beperkt tot 10% van de tuinoppervlakte, de voorgestelde verhardingen overschrijden deze maximale oppervlakte; aangezien de paden en terrassen noodzakelijk in functie van de beleving van de opgelegde Voer en om de verschillende straatdelen en blokken met elkaar te verbinden en de doorwaadbaarheid van de site te kunnen realiseren en aangezien de bovengrondse fietsenstalling tegemoet komt aan de vraag naar fietsenstallingen, kan hier een afwijking worden toegestaan, mits de verharding beperkt blijft tot een pad dat toegang geeft tot de fietsenstalling onder blok A/B langsheen blok C, en een pad dat de zone van blok A/B verbindt met blok D; om de verharding tot een minimum te beperken kan ook de zone ten noorden van de opgelegde Voer afgewerkt worden met groenaanplantingen, en een hogere gronddekking voorzien worden boven de parkeerkelder;
 - artikel 3.2.1: 4 kamers in blok C beschikken niet over een minimale oppervlakte van 12m²;
 - artikel 6.3.5: de gelijkvloerse verdieping van blok C is als een blinde gevel uitgewerkt;



- artikel 6.3.13: elk studentenhuysvestingscomplex met meer dan 100 kamers beschikt over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte van 0.5m² per kamer die zo gesitueerd en ingericht wordt dat de hinder naar de omgeving beperkt blijft; met 53m² voldoet de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor 112 studentenkamers hier niet aan, maar een aantal van de gemeenschappelijke keukens zijn overgedimensioneerd om aldus de nodige oppervlakte te compenseren;
- artikel 6.3.14: elk studentenhuysvestingscomplex moet als één geheel beheerd worden, hierover is niets opgenomen in het dossier;
- het voorliggend project voorziet een verbetering ten opzichte van de vorige aanvragen, en een tegemoetkoming aan een deel van de opmerkingen van de vorige beslissingen, zowel gemaakt door het college van burgemeester en schepenen van de stad als door de deputatie van de provincie; een aantal punten komen nog steeds niet tegemoet aan de gemaakte opmerkingen bij de vorige aanvragen;
- er worden meer dan de helft te weinig parkeerplaatsen voorzien; de opmerkingen van de verkeersorganisatie en mobiliteit van de politie zijn niet in rekening genomen bij het herwerken van het project; het voorzien van de nodige parkeerplaatsen op een afstand van 950m is niet realistisch; gezien er geen samenwerkingsovereenkomst met de KULeuven is opgemaakt, is de mobiliteitsimpact van dit project zeer groot;
- om tegemoet te komen aan de reeds gemaakte opmerkingen in het verleden is wel een appartement voor een conciërge voorzien met 3 slaapkamers en eigen terras, in het grootste blok A/B; er wordt weliswaar geen garantie geboden over het beheer van de site; de gehele site dient onder één beheer te vallen;
- blok A/B bevat een vierde teruggetrokken bouwlaag (gezien vanaf de Ridderstraat), die over de helft van de breedte van het blok wordt voorzien; deze voorziene breedte komt niet overeen met de overheersende breedte van de omliggende bebouwing (6.00m) en kan dus ook niet beschouwd worden als een plaatselijk overgangsvolume; dit staat niet in verhouding met het woonweefsel van de Ridderstraat en versterkt de reeds bestaande, ongewenste schaalbreuk van het hoekpand; gezien de indeling van deze dakverdieping niet toelaat om een gedeelte van de dakverdieping te schrappen in voorwaarden, wordt de gehele dakverdieping geschrapt;
- blok C wordt tegen een bestaand hoekpand gebouwd waardoor ramen van dit pand gedicht worden; om tegemoet te komen aan de bezwaarschriften dient de dakverdieping van blok C verwijderd te worden;
- door het schrappen van een aantal bouwlagen waarin 7 studentenkamers zijn gelegen (5 in blok A/B en 2 in blok C), verkleint de mobiliteitsimpact wat en wordt toch ten minste de helft van de te voorziene parkeerplaatsen op eigen terrein opgevangen;
- om de platte daken minder uitnodigend te maken om te betreden (en effectief ontoegankelijk te houden tenzij bij nood en onderhoud) wordt voorgesteld deze uit te werken met extensieve groendaken;
- hoewel de beschrijvende nota aangeeft dat het binnengebied doorwaadbaar is voor omwonenden, wordt over de praktische regeling niet gesproken; het openleggen van de Voer en het verwijderen van de bestaande bebouwing wordt als positief beschouwd, het is jammer dat het potentieel dat het project in zich draagt niet wordt uitgewerkt.

Aan deze vergunning werden onder meer de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

- de ontvangstruimte van de conciërgewoning op het gelijkvloers van blok A/B (20.7m²) wordt bestemd als kantoor; hierin is geen bewoning toegelaten;
- de conciërgewoning moet aldus in gebruik blijven; deze mag niet opgedeeld worden gezien dit onderdeel is van het beheer van de gehele site;
- de teruggetrokken dakverdieping van blok A wordt geschrapt; de liftuitlopen dienen onder de kroonlijst van blok A en blok B te blijven, respectievelijk 12.55m en 10.99m;
- de dakverdieping van blok C wordt geschrapt; de totale kroonlijsthoogte dient maximaal 9.40m te zijn inclusief liftuitloop;
- de blinde gevel van blok C dient weggewerkt te worden door de indeling van de gelijkvloerse verdieping van blok C zodanig te herschikken zodat er voldoende levende functies langsheen de straatzijde gelegen zijn; eveneens is een eigen afvalberging voor (en dus in) blok C aangeraden;
- de studentenkamers dienen na uitvoering van de werken alle minstens 12m² te bedragen; voornamelijk in blok C is dit een kritiek punt;



- ten noorden van de opengewerkte Voer, tegen de linker aanpalende buur gezien vanaf de Mechelsestraat, dient de verharde zone omgevormd te worden naar een groenzone (groenaanplanting);
- de site dient als één geheel beheerd te worden;
- de platte daken dienen omgevormd te worden naar extensieve groendaken; ze dienen toegankelijk te zijn, tenzij voor nood en onderhoud;
- onder de buitentrapp van blok A/B dient een bijkomende fietsenstalling voorzien te worden;
- de bovengrondse fietsenstallingen dienen maximaal ingegroend te worden, zowel die die noodzakelijk zijn voor het programma volgens de norm van de parkeerverordening, als diegene die worden voorzien voor kortparkeren/bezoekers.

De eerste beroepsindiener, zijnde de aanvrager, komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- ondanks het feit dat de site in het bijzonder door de stad werd uitgekozen als locatie voor studentenhuysvesting en het ontwerp in belangrijke mate rekening heeft gehouden met de inpassing in de omgeving van dit project, met de gesteldheid van het terreinprofiel dat sterk afhellend is, alsook met de opmerkingen door de stad geformuleerd tijdens het ontwerpproces en navolgend met de voorgaande weigeringsbeslissingen, wordt de vergunning onder té verregaande voorwaarden verleend;
- er werden door de stad Leuven draconische (en zelfs onwerkzame) voorwaarden opgelegd op grond van schendingen met de ABL en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening;
- het aangevraagde is wel in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften;
- om een dergelijk project in te planten dat aansluit op de reeds bestaande bebouwing, voldoet aan de minimale bouwvereisten, architecturaal innoverend is en daarbij voorziet in kwalitatieve woonegelegenheden die conform de Vlaamse kwaliteitsnormen zijn, kan niet anders dan dat beperkte afwijkingen van de strikte ABL moeten worden toegestaan; te meer nu ook het reliëf van het binnengebied ernstige niveauverschillen vertoont die moeten worden overbrugd en doorkruist wordt door een waterloop; het kan dan ook niet begrepen worden dat het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing steeds verwijst naar de aanpalende woningen van het project zonder het heterogeen karakter van de hele buurt in ogenschouw te nemen;
- alle panden van de garage, die het gehele binnengebied innemen, worden afgebroken en in de plaats worden er 3 nieuwe volumes geplaatst in de randen van het bouwblok, waardoor de randen van het bouwblok hersteld worden en de stedelijke structuur gehandhaafd blijft en het binnengebied van het bouwblok wordt opengemaakt en ingericht als een tuin die door de bewoners van de studentenresidentie en door de omwonenden gebruikt kan worden;
- dat bij deze derde aanvraag opnieuw een aanzienlijk aantal artikelen uit de ABL aangehaald wordt waarmee het aangevraagde in strijd zou zijn, kan niet begrepen worden gelet op de waardevolle en positieve wijzigingen in het project;
- er wordt meermaals verwezen naar de beoordelingen en beslissingen van de deputatie bij de voorgaande aanvragen;
- ondanks dat er met het voorliggend ontwerp gezorgd werd dat het bouwvolume naadloos aansluit op de naastgelegen panden en een geleidelijke overgang gemaakt wordt tussen de kleinschalige bebouwing rechts van het project en de grootschaligere hoek Ridderstraat-Mechelsestraat wordt in de voorwaarden gesteld dat de teruggetrokken dakverdieping zowel bij blok A als bij blok C geschrapt moeten worden;
- daarbij wordt geen rekening gehouden met het feit dat zich op de dakverdieping van blok A eveneens de centrale verwarming en een technische ruimte bevinden die zodoende op een andere verdieping zouden moeten worden ingericht, met schrapping van 2 kamers waarvoor dan een nieuwe aanvraag moet aangevraagd worden; te meer dat de verlaging van de kroonlijsthoogte het onmogelijk maakt om de plannen uit te voeren;
- de gemeenschapsruimte die verplaatst werd op het tuinniveau aan de doorsteek in blok A kan eventueel ook ten dienste gesteld worden voor de omwonenden op momenten dat ze beschikbaar is, wat tegemoet komt aan de opmerking van de deputatie om meer kwalitatieve randvoorwaarden te voorzien;



- dat de dakverdieping van blok C ramen aan het hoekpand dicht is een probleem van burgerrechtelijke aard en betwistingen hierin vallen op grond van artikel 4.2.22. §1 VCRO uitsluitend onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter;
- bovendien is het geenszins zo dat voor residentie Cesar een erfdienstbaarheid is gecreëerd ten nadele van het perceel waar blok C zal worden opgericht; integendeel, in de aankoopakte van de aanvrager staat te lezen dat deze deuren en vensters reeds moesten gesloten en toegemetseld worden overeenkomstig eerdere aktes; dergelijke wederrechtelijke ramen kunnen niet leiden tot een quasi bouwverbod/vermindering van het programma van de aanvrager;
- door de helling van de Mechelsestraat is het niet mogelijk om een inkom aan deze zijde te voorzien; de aanvrager is wel bereid om een bijkomend raam te voorzien op het gelijkvloers aan de trapthal en eveneens een afvalberging te voegen bij het reeds voorziene schoonmaaklokaal;
- ook het feit dat niet alle kamers in blok C zouden beschikken over de minimale netto-vloeroppervlakte van 12m² kan verholpen worden mits een beperkte planaanpassing, met verkleining van de sanitaire ruimtes;
- door de vloerniveaus van blok D aan te passen ten opzichte van de vorige aanvraag worden er geen 3 bouwlagen meer gecreëerd en is ook dit gebouw in overeenstemming met de ABL;
- er wordt in het ontwerp veel aandacht besteed aan de woonkwaliteit van de leefeenheden en de gemeenschapsruimtes; zodoende komt de nieuwe aanvraag in ruime mate tegemoet aan de kritiek ten aanzien van de eerdere aanvragen; de circulatie op het terrein is verder geoptimaliseerd, voornamelijk langs de zijde van de Riddersstraat;
- er is een grotere variatie in woongelegenheden met grotere en kleinere studentenkamers, met en zonder sanitair en bijkomend een aantal studio's;
- doordat de conciërgewoning ondergebracht wordt in het grootste deelvolume staat deze in nauwer contact met de andere bewoners van het project dan in de vorige aanvraag; vanuit zijn woning heeft hij bovendien een goed overzicht over het binnengebied;
- doordat het ontvangstkantoor van de conciërge gelegen is op een erg centrale en visueel aanwezige plek wordt een laagdrempelig aanspreekpunt gecreëerd, ook voor de omwonenden;
- in de tuin wordt rond de opengelegde Voer een aantrekkelijke groene zone gecreëerd die bereikbaar is voor de ganse buurt, zodat het project een duidelijke meerwaarde biedt voor de stedelijke omgeving;
- er wordt verzocht om een afwijking te voorzien op het artikel 2.9.4 van de ABL aangaande de maximale verhardingsgraad in de tuinzone; de specifieke kenmerken van de site (de grote niveauverschillen, de noodzakelijke verbindingen tussen de verschillende blokken, de openmaking van de Voer) alsook de innovatieve oplossing die wordt voorzien (trappen, zitelementen) maken dat een afwijking zich opdringt;
- de voorwaarde voor wat betreft de omvorming van een groenzone ten noorden van de opengewerkte Voer tegen de linker aanpalende buur is technisch niet mogelijk gezien de kaaimuur tegelijkertijd de funderingswand is van de naastliggende loods van de buur (Mechelsestraat 209);
- door de openlegging van de Voer is het niet mogelijk, en ook niet wenselijk, om terug te grijpen naar het natuurlijke oorspronkelijke terrein; de oplossing die nu wordt geboden vormt een enorme verbetering ten opzichte van de huidige toestand (volledig verhard);
- door het openstellen van het binnengebied, het openleggen van de Voer, het inrichten van een conciërgewoning met kantoor- en ontvangstruimte, alsook het openstellen van de gemeenschapsruimte en het voorzien van een drank- en broodautomaat worden volgens de aanvrager meer dan voldoende randvoorwaarden gecreëerd om het project te integreren in de omgeving;
- van enige afwijking ten aanzien van de parkeerverordening is geen sprake, of er al dan niet een samenwerkingsovereenkomst met de KULeuven wordt afgesloten; naast de 25 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking die voldoen aan de normen terzake zijn de overige parkeerplaatsen voorzien op een locatie op minder dan 1000m afstand wat als maximale radius in de verordening is opgelegd;
- de aanwezigheid van de Voer midden in het bouwterrein maakt het bovendien quasi onmogelijk om binnen de contouren van het projectgebied een ruimere parkeergarage onder te brengen;



- hoewel wat de fietsenstallingen betreft ook ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerverordening kan de aanvrager wel instemmen met de vraag van het college van burgemeester en schepenen om onder de buitentrap van blok A/B nog in een bijkomende fietsenstalling te voorzien; deze uitsparing kan evenwel slechts 3 fietsenstalplaatsen bevatten;
- ingevolge het alternatief belastingsysteem zoals voorzien in artikel 6 van de parkeerverordening kan alsnog een belasting opgelegd worden wanneer niet aan de parkeerverordening is voldaan; dit kan dus geen weigeringsgrond vormen;
- het voorliggend derde ontwerp voldoet volgens de aanvrager wel aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid; indien nodig kunnen hiervoor ook beperkte planaanpassingen gevraagd worden;
- het ingetekende ontwerp inzake de Voer en de binnentuin moet gezien worden als een principe-ontwerp, dat weliswaar al voorgelegd werd aan de Vlaamse Milieumaatschappij en positief onthaald werd maar dat nog verder besproken dient te worden naar zijn technische haalbaarheid en de precieze uitvoeringswijze toe; indien vereist wordt in een volgende fase een afzonderlijke aanvraag ingediend voor de definitieve inrichting van deze tuinzone;
- aangezien de aanvraag zich inpast in de voorschriften van de ABL is ze ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening; de aanvraag is daarenboven ook in overeenstemming met de verschillende criteria van goede ruimtelijke ordening.

De tweede beroepsindiener, zijnde een derde, komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- niettegenstaande op de plannen de concrete aansluiting tussen de nieuwbouw en de bestaande inrichting van de beroepsindiener 'Residentie Cesar' ter hoogte van de Mechelsestraat bouwtechnisch op een optimale wijze lijkt uitgewerkt te zijn, dient bij feitelijke analyse van de bouwplannen vastgesteld te worden dat er zich een ernstig probleem manifesteert;
- door het voorzien van een 4de bouwlaag worden er 4 gebruikte raamopeningen van deze Residentie Cesar gedicht;
- deze 4 betreffende raamopeningen zijn vergund; in ondergeschikte orde zijn deze raamopeningen reeds meer dan 30 jaar aanwezig zodat alleszins een erfdiensbaarheid van lichten en uitzichten is ontstaan en wordt door het dichten aanzienlijke schade berokkend aan de appartementen aanwezig in de 'Residentie Cesar';
- de ramen behoren toe aan slaapkamers die elk slechts één raam bezitten; deze kamers zouden dan ook volledig verduisterd worden, geen natuurlijke lichtbron meer hebben zodat ze uiteraard niet meer zouden kunnen worden aanzien als slaapkamer hetgeen een uiterste grote impact heeft op de waarde van het gebouw van de beroepsindiener;
- met de voorwaarde om de dakverdieping van blok C te schrappen wordt in se het doel ervan niet bereikt daar enkele ramen gedicht blijven; de stad Leuven heeft hiermee ook veruit haar bevoegdheid overschreden;
- het schrappen van een gehele verdieping kan niet als een kleine wijziging aanzien worden zodat het de stad Leuven betaamde de vergunning te weigeren;
- door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd reeds op een bestendige wijze geoordeeld dat het dichten van ramen van burelen (of zelfs het beperken van de lichtinval van burelen) op een absolute wijze de goede ruimtelijke ordening schaadt;
- de bestreden bouwvergunning doet ook een afbreuk aan de anterieure bouwvergunning afgeleverd opzichts de 'Residentie Cesar'; er zijn dus niet alleen enkele beginselen van behoorlijk bestuur geschonden door de stad Leuven, maar zij hebben zich volgens de beroepsindiener ook schuldig gemaakt aan een fout zoals voorzien in artikel 1382 Burgerlijk Wetboek;
- daarnaast dient ook vastgesteld te worden dat de bouwplannen onvolledig zijn en deze tevens onbepaalde doch noodzakelijke aspecten bevatten;
- zo zijn de bewuste raamopeningen niet aangeduid op de plannen, en is het daarnaast onduidelijk of rechtstreeks tegen het gebouw van de beroepsindiener zal worden aangebouwd dan wel nog een beperkte ruimte hiertussen is voorzien;
- daar de plannen gebrekkig zijn kunnen deze geenszins de basis vormen voor het aanreiken van een vergunning.



5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 23 november 2016 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2016-0397-PSA-01 – verslag.

5.1 Vormvereisten

01) Het beroepschrift werd per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. Het bewijs van gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen is bijgevoegd evenals het bewijs van betaling van de dossiervergoeding.

In toepassing van artikel 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt de aanvrager over een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving vermeld in art. 4.7.19. §1 wordt betekend, om beroep in te dienen.

De vergunningsbeslissing werd aan de aanvrager betekend op 18 juli 2016.

Het beroep is gedateerd 17 augustus 2016 en werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 18 augustus 2016 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd gerespecteerd.

Het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

02) Het beroepschrift werd per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De bewijzen van gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager zijn bijgevoegd evenals het bewijs van betaling van de dossiervergoeding.

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden, ingevolge de bestreden beslissing over een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de aanplakking vermeld in art. 4.7.19. §2, om beroep in te dienen. De gemeentesecretaris bevestigt dat tot de aanplakking werd overgegaan op 2 augustus 2016, conform de verklaring op eer van de aanvrager.

Het beroep is gedateerd 24 augustus 2016 en werd op 25 augustus 2016 op de post afgegeven. Het beroep werd op 26 augustus 2016 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd gerespecteerd.

In het beroepschrift wordt de mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die de beroepsindiener kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing voldoende omschreven. Het beroepschrift voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft een project met studentenresidenties op de voormalige site van garagebedrijf Geens. De bestaande panden worden allemaal gesloopt. Ter vervanging van deze gesloopte gebouwen worden drie nieuwe blokken voor studentenhuysvestiging en een parkeergarage opgericht. De gebouwen worden in de aanvraag benoemd als volgt: blok A/B langs de Riddersstraat, blok C langs de Mechelsestraat en blok D langs de Fonteinstraat. In de blokken worden in totaal 121 wooneenheden voorzien, met name 112 studentenkamers, 8 studio's en 1 conciërgewoning. Een groot deel van de studentenkamers beschikt over een eigen sanitaire cel, maar maken allemaal wel gebruik van een gemeenschappelijke keuken per leefunit.

De gebouwen worden ingeplant rond een binnengebied dat bestaat uit een langwerpige brede 'doorgang' van circa 80m bij circa 6m. Deze doorgang wordt gerealiseerd in het verlengde van de Jeruzalemgang, die het binnengebied vandaag reeds ontsluit langs de Mechelsestraat, en parallel aan de Riddersstraat en de Fonteinstraat.



Onder deze doorgang loopt de overwelfde Voer. Naast en achter deze doorgang zou de Voer opnieuw opgelegd worden in samenspraak met de Vlaamse Milieumaatschappij. Haaks op deze Voer voorziet het ontwerp een rechthoekige open ruimte van circa 22m bij 20m tussen de blokken A/B en D. Door dit binnengebied loopt een verhard pad vanaf blok D tot aan de Voer, dat door middel van een bruggetje verbinding geeft met de onderdoorgang naast de inkomhal van blok A. Volgens het inplantingsplan zullen er langs de westzijde van dit pad een brede trappartij en 5 langwerpige zitelementen ingewerkt worden in een helling naar de lageregelegen Voer toe. De rest van dit binnengebied wordt groen ingevuld. In de nieuwe bebouwing langs de Fonteinstraat wordt een doorgang voor fietsers en voetgangers vrijgehouden.

Onder blok A/B wordt een ondergrondse garage voorzien. De toegang naar deze ondergrondse garage loopt onder de bebouwing langs de Mechelsestraat en over een afstand van circa 10m in het binnengebied. De ondergrondse parking biedt plaats aan 25 wagens, waarvan 2 plaatsen voor mindervaliden. Twee trappen met lift leiden vanuit deze garage rechtstreeks naar de bovenliggende ruimtes in de blok. Aansluitend op één van de twee circulatiekokers wordt nog een kleine technische ruimte voorzien.

Door het niveauverschil tussen de Ridderstraat enerzijds en de Fonteinstraat en het binnengebied anderzijds ontstaat een (kelder)verdieping in blok A/B die in het binnengebied aansluit op het maaiveld en ter hoogte van de Ridderstraat volledig onder het maaiveld ligt. Aan de ingegraven kant van deze verdieping wordt een grote fietsenstalling gerealiseerd voor blok A/B, rechtstreeks toegankelijk vanuit het binnengebied enerzijds en via de flauwhellende trap met 2 fietsgoten vanaf de Ridderstraat. In deze fietsenstalling is plaats voor 92 fietsen. Op deze verdieping -1 wordt tevens een kleinere fietsenstalling voorzien met plaats voor 16 fietsen voor blok C, rechtstreeks toegankelijk vanaf de doorgang in het verlengde van de Jeruzalemgang. Voor blok D wordt een bovengrondse fietsenstalling voorzien in de binnentuin met plaats voor 15 fietsen en 6 fietsplaatsen voor bezoekers onder het gebouw. Deze fietsenstalling is bereikbaar langs de doorgang vanuit de Fonteinstraat en vanuit het binnengebied.

Blok A/B (82 kamers, 8 studio's, 1 conciërgewoning)

Langs de Ridderstraat wordt een nieuw gebouw met studentenkamers tussen de bestaande bebouwing ingepast. Het gebouw bestaat in feite uit twee delen: blok A en blok B, waarbij blok A aansluit bij de hogere bebouwing links en blok B aansluit bij de lagere bebouwing rechts. Langs de kant van de Ridderstraat telt blok A 4 bouwlagen, aan de zijde van het binnengebied 6 bouwlagen. Ter hoogte van de linker aanpalende bestaande bebouwing wordt de kroonlijst van 12.55m overgenomen evenals het aantal bouwlagen onder de kroonlijst (3). De benedenverdieping heeft hier een quasi dubbele verdiepingshoogte. Een vierde bouwlaag met plat dak wordt terugliggend voorzien binnen het profiel van het linker aanpalende hellende dak. De bouwdiepte bedraagt 12.25m (behalve 15.00m voor de onderste bouwlaag) en sluit aan bij de bouwdiepte van de bebouwing links. Blok B heeft aan de kant van de Ridderstraat 3 bouwlagen en aan de kant van het binnengebied 4 bouwlagen. De rechter aanpalende bebouwing heeft een kroonlijsthoogte van 10.09m en een plat dak. Hierop wordt aangesloten. De bouwdiepte van blok B bedraagt 15.00m en sluit eveneens aan bij de bestaande bebouwing rechts. Het volume is in totaal 53.01m breed en 15.00m diep en wordt afgewerkt met platte daken.

In het volume wordt gewerkt met 2 centrale trap- en liftkokers, in elke blok één. Rond deze circulatiekokers wordt telkens een leefunit met een aantal kamers ingericht. Op de kelderverdieping die aan de kant van het binnengebied op niveau van het maaiveld uitkomt is naast de verticale koker van blok A ook een doorgang die toegang biedt tot dit binnengebied. Verder worden hier in totaal 10 kamers, een gemeenschappelijke keuken, een ontmoetingsruimte van 53m², een afvalberging, een waslokaal en enkele kleinere technische ruimten ingericht. De benedenverdieping, op niveau van het maaiveld aan de kant van de Ridderstraat, heeft in blok A 8 studio's en een ontvangstruimte voor de conciërge en in blok B 13 kamers en een gemeenschappelijke keuken. De 6 studio's in blok A langs de straatzijde beschikken over een mezzanine met de leefruimte en keuken op de benedenverdieping en het slaapgedeelte en sanitaire cel op de eerste verdieping.



Op de eerste verdieping van blok A beschikt de leefeenheid 3 dan ook maar over 5 kamers met een kleine gemeenschappelijke keuken. Blok B telt hier 14 kamers en een grotere gemeenschappelijke keuken. De tweede verdieping van blok B is identiek aan de eerste. Leefeenheid 5 op de tweede verdieping van blok A telt 13 kamers met gemeenschappelijke keuken. Daarboven is nog een leefeenheid in blok A met 13 kamers en gemeenschappelijke keuken, verspreid over de derde verdieping en de terugliggende dakverdieping. Op de derde verdieping, tegen het hoekgebouw, voorziet het ontwerp ook een conciërgewoning met 3 slaapkamers. De oppervlakte van de studentenkamers in deze blok varieert tussen 12.4m² en 22.8m² (3 kamers >18m²). De meerderheid van deze kamers beschikt over een eigen sanitaire cel, 13 kamers moeten gebruik maken van gemeenschappelijk sanitair. De 6 studio's met mezzanines aan de straatzijde van blok A zijn allemaal 25.5m², de 2 overige studio's beschikken over een oppervlakte van 28.2m². De conciërgewoning ten slotte heeft een totale oppervlakte van 93.3m².

De gevels van blok A/B worden opgetrokken in paarsrode gevelsteen, de terugspringende dakverdieping wordt bekleed met grijze gevelplaten. Ter hoogte van de verticale circulatiekoker van blok B (rechts) springt de gevel langs de Riddersstraat 2.00m naar achter en wordt de traphal volledig met glas afgewerkt. Naast de verticale circulatiekoker van blok A (links) wordt over de eerste twee verdiepingen een hap weggenomen met een doorsteek met een flauwhellende trap naar de achterzijde van het gebouw en het achterliggend binnengebied. Zowel in het terugspringend gedeelte bij blok B als de onderdoorgang bij blok A worden nog fietsenstallingen voor bezoekers voorzien, met respectievelijk 8 en 15 plaatsen. Al het buitenschrijnwerk is voorzien in donkergrijs aluminium. Zowel in de voorgevel als in de achtergevel zijn er enkele raamopeningen uitgewerkt als nissen die 0.30m uit de gevel steken. Daarnaast zijn er in de voorgevel 4 smalle stroken uitgewerkt ter hoogte van vensteropeningen, die lichtjes terugspringen en samen met de verticale circulatiekokers het gebouw onderverdelen in 5 traveeën. De lange smalle ramen zorgen daarnaast voor een verticale geleiding in de beide gevels.

Gebouw C (15 kamers)

Langs de Mechelsestraat wordt een hoekgebouw met studentenkamers opgetrokken. Het gebouw is 11.21m breed, 12m diep (behalve circa 15m voor de onderste bouwlaag) en heeft 4 bouwlagen en een dakverdieping met afgeknot hellend dak. De derde verdieping en de dakverdieping worden slechts uitgevoerd over een breedte van 6.36m tegen de rechter aanpalende bebouwing. Op die manier wordt een afstand van ca. 5.00m tot 8.40m behouden tot de linker naburige bebouwing, die slechts 3 bouwlagen heeft. De voorgevel langs de Mechelsestraat wordt tot op niveau van het binnengebied/Fonteinstraat afgewerkt met een plint met arduinimitatie, de bovenliggende gevels met paarsrode gevelsteen. De lange smalle ramen geven de gevel een verticale geleiding.

Op de benedenverdieping worden een inkomhal met trappenhuis en lift, een technisch lokaal en een gemeenschappelijke keuken ingericht. In de voorgevel wordt een nis voorzien om een brood- en frisdrankautomaat in te plaatsen. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens geeft een doorgang toegang tot de ondergrondse parkeergarage onder blok A/B. Aan de zijde van de Jeruzalemgang wordt op de benedenverdieping een hap weggenomen, waar naast de overdekte inkom nog plaats is voor een fietsenstalling met 6 plaatsen voor bezoekers. De eerste en tweede verdieping tellen telkens 5 kamers. Op de derde verdieping en de dakverdieping worden ten slotte nog 5 kamers voorzien. De oppervlakte van de kamers in deze blok varieert tussen 15.20m² en 17.20m². Alle kamers beschikken over hun eigen sanitair.

Gebouw D (15 kamers)

Langs de Fonteinstraat wordt een nieuw gebouw met studentenkamers tussen de bestaande bebouwing ingepast. Het gebouw is 10.75m breed, 12.00m diep (behalve 15.00m voor de onderste bouwlaag) en heeft 2 bouwlagen en een hellende dakverdieping. De gevels worden afgewerkt met paarsrode gevelsteen. De lange smalle ramen geven de gevel een verticale geleiding. Het dak wordt afgewerkt met donkergrijze dakpannen.



Op de benedenverdieping wordt een doorgang naar het binnengebied met een breedte van 2.19m vrijgehouden. Daarnaast wordt deze verdieping ingevuld met een ruime inkomhal, 3 kamers, gemeenschappelijk sanitair, een grote gemeenschappelijke keuken, een meterlokaal en een afvalberging. De eerste verdieping telt 7 kamers, de dakverdieping 5 kamers. Elke verdieping beschikt over gemeenschappelijk sanitair. De oppervlakte van de kamers in deze blok varieert tussen 12.50m² en 14.00m².

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in het noorden van de binnenstad, nabij de Keizersberg abdij, op circa 250m van de ring rond Leuven en op circa 300m van de nieuwe ontwikkelingen aan de Vaartkom. De site omvat de voormalige terreinen van een garagebedrijf in een binnengebied, is 1950m² groot en heeft een grillige vorm. De site grenst in het noorden aan de Ridderstraat, in het oosten aan de Mechelsestraat en in het zuiden aan de Fonteinstraat. Ter hoogte van de hoeken aan deze straten staat echter nog bestaande bebouwing. De plek is gelegen aan een knooppunt van verschillende straten, met in het oosten de drukke invalswegen naar het centrum en de Vaartkom (Mechelsestraat en Burchtstraat) en in het westen rustigere woonstraten (Ridderstraat en Fonteinstraat).

De Ridderstraat vormt de verbinding tussen de Mechelsestraat en de Donkerstraat, beide toegangswegen naar de stad, en wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing in gesloten orde. Ter hoogte van de aanvraag staan aan de overkant van de straat overwegend smalle rijwoningen met 2 tot 3 bouwlagen en een hellend dak. Aan de kant van de aanvraag sluit rechts een woning met 3 bouwlagen en een plat dak aan. Links sluit op de hoek met de Mechelsestraat en de Burchtstraat een grote residentie aan met 3 hoge bouwlagen en een gevelbrede dakkapel in het vlak van de voorgevel, waardoor in feite 4 hoge bouwlagen worden gerealiseerd. Deze residentie grenst aan de kant van de Mechelsestraat eveneens aan voorliggend project. Hier is het terrein sterk hellend, waardoor ter hoogte van het voorliggend project een bijkomende onderste bouwlaag ontstaat waar een garagepoort in zit. Langs de Mechelsestraat leidt de Jeruzalemgang ter hoogte van de aanvraag tot aan de bebouwing in het binnengebied. Links van deze Jeruzalemgang sluit een woning met 3 bouwlagen en een plat dak aan, met daarnaast lagere bebouwing met 2 bouwlagen en hellend dak ter hoogte van de hoek met de Fonteinstraat. De Fonteinstraat is een rustige woonstraat. Aan de kant van de aanvraag wordt de straat gekenmerkt door oudere lagere rijwoningen met hellend dak. Rechts van de aanvraag sluit een garage aan met 1 bouwlaag en een hellend dak. Rechts daarvan, tot aan de Mechelsestraat, staat een rij van 6 woningen met 2 bouwlagen en hellend dak. Links sluiten een drietal woningen met 1 bouwlaag en hellend dak aan, waarna na een reeks van woningen met 1, 3 en 4 bouwlagen eveneens wordt overgegaan naar een homogeen straatbeeld met 2 bouwlagen en hellend dak. Aan de overkant van de Fonteinstraat staan een aantal recente woonprojecten met 3 tot 4 bouwlagen en plat dak.

De omgeving kent een sterke helling in noordelijke richting, met een niveauverschil van 4.07m tussen het straatniveau aan de Fonteinstraat en de Ridderstraat. De bestaande bebouwing in het binnengebied sluit eerder aan op niveau van de Fonteinstraat.

5.4 Historiek

- op 10 juli 2014 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd inzake het bouwen van 3 studentenresidenties (133 studentenkamers); ook in beroep werd de aanvraag door de deputatie geweigerd, op 13 november 2014;
- op 3 mei 2015 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd inzake de nieuwbouw van studentenresidenties (126 studentenkamers); ook deze tweede aanvraag werd in beroep door de deputatie geweigerd, op 27 augustus 2015.

5.5 Adviezen

- de hulpverleningszone Vlaams-Brabant Oost bracht op 19 juni 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit;
- de dienst weg en waterbeheer van de stad Leuven bracht op 15 april 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit;



- het agentschap Toegankelijk Vlaanderen bracht op 12 mei 2016 een ongunstig advies uit met betrekking tot de toegankelijkheid van het gebouw.

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden meerdere bezwaarschriften ontvangen.

Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over:

Studentenhuisvesting algemeen:

- onduidelijkheid of er een studie is geweest over de impact van het project op de buurt en zijn bewoners;
- de vraag wordt gesteld of dit project al dan niet strookt met het beleid van de stad omtrent de nood aan studentenresidenties;
- het evenwicht tussen bewoners en studenten wordt met dit zoveelste project in de buurt verstoord;

Integratie in de buurt:

- er wordt gevraagd om de centrale tuin een gemengde bestemming te geven en dus ook publiek toegankelijk te maken;
- de bouwheer is niet geïnteresseerd in overleg met de buurt;
- er zijn onvoldoende kwalitatieve randvoorwaarden in het project opgenomen om de leefbaarheid voor de omgeving niet te hypothekeren;

Hinderaspecten:

- de platte daken blijven toegankelijk vanaf de hoogste verdieping van de Riddersstraat en kunnen dus problemen met lawaai en veiligheid van de studenten veroorzaken;
- onduidelijkheid of ramen van de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte opengaand zijn;
- onduidelijkheid welke maatregelen getroffen worden omtrent de veiligheid langs de opgelegde Voer;
- de visuele impact is onaanvaardbaar naar het aanpalend hoekgebouw, doordat er ramen gedicht moeten worden;

Mobiliteit:

- er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voorzien en de plaatsen aan de Stadsvest zullen voor korte parkeertijden niet gebruikt worden;
- door het gebrek aan parkeerruimte komt nog meer druk op de straten en parkeerplaatsen in de buurt;
- een vermindering van het aantal parkeerplaatsen kan niet worden toegepast, aangezien er geen samenwerkingsovereenkomst is met de KULeuven;
- er is geen voorziening voor het afzetten en ophalen van de studenten of voor kortparkeren;
- er zijn onvoldoende fietsenstallingen voorzien, wat voor overlast van fietsen op het openbaar domein zal leiden;

Gebouw - visueel vormelijke en stedenbouwtechnische aspecten:

- de uniformiteit in het straatbeeld blijft niet behouden;
- het gebouw is in strijd met de bouwverordening met betrekking tot de bouwhoogte; er is geen reden om extra bouwlagen toe te laten;
- de gevelverdeling past niet in het straatbeeld;
- de nissen passen niet in het straatbeeld van de Riddersstraat;
- er wordt geen rekening gehouden met de bestaande toestand, aangezien er bestaande ramen bij de burens moeten gedicht worden;

Divers:

- de bekendmaking van het openbaar onderzoek werd niet op tijd uitgehangen;
- er wordt een plaatsbeschrijving gevraagd voor de omliggende woningen;
- er is geen garantie dat de conciërgewoning effectief als dusdanig wordt bewoond, er is geen samenwerkingsovereenkomst met de KULeuven;



- er worden vragen gesteld met betrekking tot de bodemsanering;
- elke gemeenschappelijke ruimte heeft een keuken, hier is geen rekening mee gehouden in het brandweerrapport.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en deels in aanmerking genomen en/of verwerkt in de vorm van voorwaarden.

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 3 hemelwaterputten met een totale bufferinhoud van 30.000l, en het hergebruik van het hemelwater voor de gemeenschappelijke toiletten en buitenkranen voor het onderhoud van de tuin. Vanaf 2 hemelwaterputten wordt een overloop voorzien naar 3 infiltratieputten van telkens 10.000 liter met een overloop naar de straatriolering. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines luchtkwaliteit, waterkwaliteit en -kwantiteit, grondwater, bodem, landschap, geluid, licht en geur. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het bouwen van voorliggende studentenresidentie met in totaal 121 woongelegenheden (112 studentenkamers, 8 studio's en 1 conciërgewoning) geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

d) De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, gezien de aanvraag een studentenhuus omvat met minstens 20 kamers en met toegangsdeuren tot kamers op meer dan twee niveaus (blok A/B). Overeenkomstig artikel 5 zijn de bepalingen van de verordening dan van toepassing op de nieuw te bouwen gemeenschappelijke delen van deze blok langs de Riddersstraat, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.



De checklist toegankelijkheid vermeldt dat er geen afwijkingen worden gevraagd, er wordt geen aanvullende toegankelijkheidsmotivering toegevoegd. Het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen bracht op 12 mei 2016 evenwel een ongunstig advies uit met betrekking tot de toegankelijkheid van het ontworpen appartementsgebouw, aangezien meerdere deuren niet voldoen aan de geldende normen (geen 45cm zijdelingse opstelruimte beschikbaar naast de krukzijde van de deur en/of geen draaicirkel met diameter 150cm aan weerszijden van de deur) en er geen aangepast sanitair aanwezig is in de sanitaire blok op +3. De aanpassingen die nodig zijn om deze tekortkomingen weg te werken en het project wel te laten voldoen aan de normbepalingen van de verordening zijn eerder kleine aanpassingen (bijvoorbeeld verplaatsen van binnenmuren of aanpassen deurformaat), die geen structurele aanpassingen vergen aan het gebouw of een wijziging van het aantal woongelegenheden. Dergelijke beperkte planaanpassingen in functie van de toegankelijkheid van het gebouw kan onder de vorm van een voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

Overeenkomstig artikel 27 moet bij een constructie die beschikt over 1 tot en met 100 eigen parkeerplaatsen, minstens 6% van het totale aantal parkeerplaatsen, met een minimum van 1, als een aangepaste parkeerplaats moet voorzien. Vanaf 5 tot en met 100 eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn. Op het totaal van 25 parkeerplaatsen zouden er in dit geval minstens 1.5, dus 2 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen moeten voorzien worden en niet 3 zoals gesteld door de stad Leuven. In de ondergrondse parkeergarage worden 2 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voorzien, in de nabijheid van de verticale circulatiekokers. Er is hiermee voldaan aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

e) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Artikel 5.4.8 bepaalt dat er 1 parkeerplaats moet voorzien worden per begonnen schijf van 3 kamers die kleiner dan 18m² zijn, 1 parkeerplaats per kamer groter of gelijk aan 18m² en 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 woonentiteiten groter dan 18m². Verder moet er 1 fietsenstalling per kamer kleiner dan 18m² en 2 fietsenstallingen per kamer gelijk aan of groter dan 18m² worden gerealiseerd. Per woning en per studio moet eveneens 1 parkeerplaats en 1 fietsenstalling voorzien worden en 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 woongelegenheden. Er zijn 109 kamers kleiner dan 18m², 3 kamers gelijk aan of groter dan 18m², 8 studio's en 1 (conciërge)woning. Er moeten dus volgens deze verordening 53 parkeerplaatsen (=37+4+12) en 124 fietsenstallingen (109+6+9) gerealiseerd worden.

Er worden 25 parkeerplaatsen gerealiseerd in de ondergrondse garage, met andere woorden 28 parkeerplaatsen te weinig. De aanvrager verwijst hiervoor naar een ander terrein op circa 600m in vogelvlucht van het project, langs de Stadsvest nrs.12-14. Om deze plaats te bereiken dient circa 750m afgelegd te worden (vanaf de Riddersstraat). Dit valt nog binnen de maximale afstand die in de verordening zelf wordt voorzien. In artikel 5.1. is namelijk bepaald dat de parkeerplaatsen moeten aangelegd worden of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het gebouw zal komen, ofwel op een perceel gelegen op maximum 1000m van het bouwperceel. Uiteraard is het de bedoeling om maximaal het verplicht aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, maar het niet voorzien van alle parkeerplaatsen op het bouwperceel zelf kan op basis van deze parkeerverordening geen weigeringsreden vormen. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat de aanwezigheid van de Voer midden over het terrein een verdere uitbreiding in zuidelijke richting van de ondergrondse parkeergarage niet mogelijk maakt. De kelderverdieping ten noorden van de Voer, onder blok A/B, werd reeds op de maximale oppervlakte voorzien. Daarnaast kan ook nog opgemerkt worden dat een samenwerkingsovereenkomst met de KULeuven garanties biedt dat de kamers worden verhuurd aan studenten, dat daardoor de parkeernood vermindert, en er ook een lagere parkeernorm van toepassing is. Concreet zou in dat geval het aantal parkeerplaatsen nodig voor de studentenkamers vermindert worden met 23. Hier kan nu evenwel geen rekening mee gehouden worden aangezien dergelijke samenwerkingsovereenkomst (nog) niet is afgesloten met de KULeuven.



Inzake fietsenstallingen worden er in het voorliggend project 123 stuks voorzien voor de bewoners, waarvan 92 voor blok A/B, 16 voor blok C en 15 voor blok D. Daarnaast worden er ook nog 35 fietsenstallingen voorzien voor bezoekers, verspreid over 4 locaties, meer bepaald bij de 2 inkomhallen van de blok A/B langs de Riddersstraat, bij de inkomhal van blok C op de hoek van de Mechelsestraat en de Jeruzalemgang en achter blok D naast de onderdoorgang. Het feit dat er dus officieel 1 fietsenstalling tekort is voor de bewoners van de studentenresidenties wordt ruimschoots gecompenseerd door de bijkomende fietsenstallingen voor de bezoekers. In ondergeschikte orde kan nog gesteld worden dat er onder de trap in de doorgang onder blok A nog plaats is voor 3 bijkomende fietsenstallingen, zodat het project zeker voldoet aan de verordening van de stad Leuven.

f) Inzake de gedeeltelijke openlegging van de Voer kan verwezen worden naar het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, dat zij als beheerder van deze onbevaarbare waterloop van 1^{ste} categorie, uitbracht naar aanleiding van de vorige aanvraag. Hierin werd gesteld dat ze kan instemmen met de gedeeltelijke openlegging, maar dat de verdere detailuitwerking dient te gebeuren in onderling overleg met de VMM-afdeling Operationeel Waterbeheer. Volgens de aanvrager moet het ingetekende ontwerp inzake de Voer gezien worden als een principe-ontwerp, dat weliswaar al voorgelegd werd aan de Vlaamse Milieumaatschappij en positief onthaald werd maar dat nog verder besproken dient te worden naar zijn technische haalbaarheid en de precieze uitvoeringswijze toe. Deze openlegging maakt dus in feite nu geen deel uit van de aanvraag, hiervoor dient nog een afzonderlijke aanvraag ingediend te worden. Met het principe van de gedeeltelijke openlegging kan vanuit ruimtelijk standpunt zeker wel akkoord gegaan worden.

g) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden.

h) Artikel 2.7.2, artikel 2.7.3 en artikel 2.7.4 bepalen dat respectievelijk de kroonlijst, het aantal bouwlagen en de nokhoogte niet lager dan de laagst aanpalende en niet hoger dan de hoogst aanpalende mag zijn. Artikel 2.7.5 bepaalt dat de dakvorm in homogene gebieden aansluit bij de meest voorkomende dakvorm. In heterogene gebieden is de dakvorm vrij maar gelden beperkingen waarbij het volume van boven de kroonlijst zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst moet bevinden. Deze artikels hebben allemaal betrekking op de visueel vormelijke inpassing van het project. Met betrekking tot deze inpassing van het voorliggend project kan grotendeels teruggegrepen worden naar de beoordeling van de deputatie bij de voorgaande aanvraag, waarbij de 3 beoogde blokken qua volumewerking nagenoeg dezelfde waren.

Voor blok A/B voorziet het project ook nu een inpassing met 2 delen. Ter hoogte van de aanvraag wordt de Riddersstraat gekenmerkt door een heterogene bebouwing met een zeer hoge residentie op de hoek, een laag breed gebouw (voormalige garage) en een woning met 3 bouwlagen en een plat dak. Na deze gebouwen wordt terug aangesloten op een homogener straatbeeld met 2 tot 3 bouwlagen en een hellend dak. Het is aanvaardbaar dat een overgangsvolume gecreëerd wordt tussen het hoog volume links met 3 tot 4 bouwlagen en het lager volume rechts met 3 bouwlagen. Een voorstel met platte daken kan eveneens overwogen worden omdat de straat ter hoogte van de aanvraag gekenmerkt wordt door vermenging van verschillende dakvormen. Het deel links (blok A) sluit met een kroonlijst van 12.55m aan bij de bestaande kroonlijst links. Aan de straat worden hier 3 bouwlagen voorzien onder de kroonlijst, gelijk aan het aantal bouwlagen links. De benedenverdieping is weliswaar zeer hoog en voorziet binnenin mezzanines, maar dit kan worden gelezen als een antwoord op de hoge verdiepingen links. Verder wordt een terugliggende dakverdieping voorzien. Deze dakverdieping valt volledig binnen de zichtbelemmeringshoek van 45° en behoudens 2 kleine driehoekjes ook binnen het profiel van de linkerbuur. In tegenstelling tot de vorige aanvraag wordt het plat dak van de derde verdieping nu niet als dakterras uitgewerkt, maar als een niet toegankelijk dak. De voorwaarde van de stad om alle platte daken om te vormen naar extensieve groendaken, kan in dit opzicht zeker worden bijgetreden. Op die manier wordt bijkomend gegarandeerd dat deze platte daken niet als terrassen zouden aangewend worden, maar enkel toegankelijk mogen zijn in noodgevallen en voor onderhoud.



Aan de rechterkant sluit het gebouw (blok B) met een kroonlijst van 10.09m, 3 bouwlagen en een plat dak volledig aan bij het profiel van de rechterbuur. Links (blok A) is de kroonlijsthoogte van 12.55m lager dan de linker aanpalende. De verhouding tussen blok A en blok B is aanvaardbaar, met een hoger deel links en een lager deel rechts, waar beide ongeveer de helft van de breedte innemen. De voorgestelde verhouding zorgt er voor dat er op een harmonieuze manier wordt afgebouwd van links naar rechts en dat de gevelbreedte wordt doorbroken. Nog meer dan in het vorig ontwerp heeft de gevel langs de Riddersstraat een verticale geleiding die aansluit bij de bestaande gevelgeleding in de straat. Door de terugspringende circulatiekokers enerzijds en de 4 smalle terugspringende stroken vensteropeningen anderzijds wordt het gebouw langs deze zijde onderverdeeld in 5 kleinere fragmenten. De raamverdeling versterkt bijkomend de verticale geleiding in deze gevel.

De stelling van de stad dat een plaatselijk overgangsvolume met een teruggetrokken vierde bouwlaag hier enkel mogelijk is over een breedte van 6.00m aansluitend op Residentie Cesar, wordt niet bijgetreden. De voorgestelde locatie op een groot terrein is door de stad aangeduid als locatie voor grootschalige studentenhuysvesting. De stad heeft dus ingestemd om op deze plaats een aantal gebouwen in te planten die een groot programma kunnen opnemen, en die dus niet gelijk zijn aan de typologie van smalle rijwoningen. Het voorgestelde volume zorgt met haar nissen, verticale ramen, uitsprongen echter voor een voldoende verticale geleiding die maximaal aansluit bij de geleiding in de straat.

i) Voor blok C voorziet het project een duidelijke trapsgewijze afbouw van de kroonlijsthoogte aan de Mechelsestraat, waarbij de verschillende kroonlijsten niet hoger dan de hoogst aanpalende en niet lager dan de laagst aanpalende komt.

Ook het aantal bouwlagen houdt het midden tussen het aantal bouwlagen van de aanpalende gebouwen. Links komen hier duidelijk 3 bouwlagen voor met plat dak, rechts kunnen 4 bouwlagen geteld worden en een volwaardige hellende dakverdieping. Het voorgestelde volume heeft eveneens 4 bouwlagen en een 5^e dakverdieping met afgeknot hellend dak, ter hoogte van de kroonlijst van de aanpalende. De aanvraag is dus in overeenstemming met artikel 2.7.2, 2.7.3 en 2.7.5. Er kan worden gesteld dat het volume met haar verschillende kroonlijsten, bouwbreedtes en terugspringende bouwlijn op een gepaste wijze de verbinding vormt tussen het hoge gebouw met hellend dak rechts enerzijds en het lagere gebouw met plat dak links. De liftkoker op een diepte van circa 5m steekt slechts 89cm uit ten aanzien van het afgeknotte dak en ligt binnen een de zichtbelemmeringshoek van 45°. Ze zal dus weinig visuele impact hebben.

j) Zoals reeds gesteld bij de vorige aanvraag bestaat er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen het aanbouwen aan het bestaande hoekpand, Residentie Cesar. De miskennis van de wettelijke regeling inzake lichten en zichten kan in beginsel geen erfdiensbaarheid van bouwverbod door verjaring op de aanpalende erven vestigen. De eventuele discussie hierover is een burgerlijke aangelegenheid. In dat opzicht moet ook verwezen worden naar artikel 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald is dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Als er bijvoorbeeld onduidelijkheden of zelfs betwistingen zijn over bepaalde burgerlijke rechten, zoals de exacte ligging van een eigendomsgrens of het juiste statuut van een strook grond, dan mag een vergunningverlenende overheid hier zelfs geen uitspraak over doen. De geschillenbeslechting over de burgerlijke rechten komt niet toe aan de vergunningverlenende overheid, hiervoor dienen indien nodig de daartoe geëigende rechtsmiddelen aangewend te worden. Indien er zich een probleem stelt inzake burgerlijke rechten dan kan dit enkel de mogelijke uitvoerbaarheid van de vergunning in het gedrang brengen, het kan evenwel an sich geen weigeringsreden vormen voor de stedenbouwkundige vergunning.



k) Met betrekking tot blok D ten slotte zijn de voorgestelde kroonlijsthoogtes en de nok eveneens toelaatbaar. Rechts van het project werd recent een verbouwing goedgekeurd waarbij 2 bouwlagen en een hellend dak worden gerealiseerd. Het is aanvaardbaar dat er wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing met 2 bouwlagen en hellend dak die voorkomt vanaf de Mechelsestraat tot aan de voorliggende site. Links van de site sluiten een aantal woningen met 1 bouwlaag en hellend dak aan. Het zou weinig duurzaam zijn om in het centrum van Leuven aan te sluiten bij deze lage bebouwing. Naar aanleiding van de vorige vergunningsaanvraag werd vastgesteld dat het verschil tussen het afgewerkte vloerpeil van de tweede verdieping en de kroonlijsthoogte 105cm bedraagt en op die manier wel een bijkomende derde bouwlaag werd gerealiseerd, wat strijdig is met artikel 2.7.3 van de algemene bouwverordening. In het voorliggend ontwerp werd deze strijdigheid volledig weggenomen door het aanpassen van de verschillende vloerpeilen, het afgewerkte vloerpeil van de dakverdieping ligt nu 97cm lager dan de kroonlijst en vormt daarmee geen volwaardige bouwlaag.

l) Artikel 2.9.4 bepaalt dat verhardingen in tuinen groter dan 501m² worden beperkt tot 10% van de tuinoppervlakte. De tuin heeft een oppervlakte van circa 881m². Er kan dus maximaal 88m² verhard worden. Waterdoorlatende verharding wordt ook beschouwd als verharding. Met de voorgestelde verharde oppervlakten wordt deze maximale oppervlakte overschreden. Zoals reeds gesteld door de deputatie bij de vorige aanvraag en ook door de stad Leuven in de bestreden beslissing zou hier wel een afwijking voor toegestaan kunnen worden, gezien het omvangrijke programma en de gedeeltelijke openlegging van de Voer. Zowel de paden als de terrassen zijn noodzakelijk in functie van de beleving van de opengelegde Voer en kunnen om die reden aanvaard worden. De paden zijn daarnaast ook noodzakelijk om de verschillende straatsdelen met elkaar te verbinden en een doorwaadbaarheid van de site te kunnen realiseren. Anderzijds moet het ingetekende ontwerp inzake de binnentuin net als inzake de Voer volgens de aanvrager gezien worden als een principe-ontwerp, dat nog verder besproken dient te worden met de Vlaamse Milieumaatschappij naar zijn technische haalbaarheid en de precieze uitvoeringswijze toe. De concrete definitieve inrichting van de tuinzone en de bijhorende aanleg van verharde oppervlakten maakt dus in feite nu geen deel uit van de aanvraag, hiervoor dient nog een afzonderlijke aanvraag ingediend te worden. Wel kan nogmaals benadrukt worden dat zowel met de maximale openlegging van de Voer als met de aanleg van een pad door de binnentuin en van een terrasstructuur naar deze Voer toe principieel vanuit stedenbouwkundig zeker wel kan ingestemd worden. Het heeft evenwel nu geen zin om voor het aandeel aan verharding in de tuinzone een afwijking toe te staan, aangezien het ontwerp hiervan nog niet volledig uitgewerkt is.

m) Hoofdstuk 6 van de algemene bouwverordening voorziet een aantal bepalingen omtrent studentenhuysvestingscomplexen in het algemeen, op niveau van het gebouw en op niveau van de kamer. Deze bepalingen hebben tot doel een groot aantal kamers op relatief korte termijn op een kwalitatieve manier en met een beperkte overlast voor de omgeving op het eigen grondgebied te ontwikkelen. Het project voorziet 112 studentenkamers en valt dus onder de toepassing van dit hoofdstuk.

n) Overeenkomstig artikel 6.3.2 is elk studentenhuysvestingscomplex opgebouwd uit leefeenheden, die bij nieuwbouwprojecten elk uit maximaal 15 kamers bestaan. Daarnaast bepaalt artikel 6.3.3 dat elke leefeenheid beschikt over een eigen afsluitbare inkom, een gemeenschappelijke keuken en gemeenschappelijk sanitair, indien niet aanwezig op de kamers. Gangen van 1 leefunit mogen daarnaast niet dienen als exclusieve toegang tot collectieve voorzieningen bestemd voor het hele complex. Alle voorziene leefeenheden voldoen aan deze bepalingen.

Artikel 6.3.5. bepaalt dat volledig blinde gevels op de gelijkvloerse verdieping aan de zijde van het openbaar domein verboden zijn. De voorgevel van blok C langs de Mechelsestraat voldoet hier niet aan. De stad heeft dit willen oplossen door als voorwaarde op te leggen dat deze blinde gevel dient weggewerkt te worden door de indeling van de gelijkvloerse verdieping van blok C zodanig te herschikken zodat er voldoende levende functies langsheen de straatzijde gelegen zijn. In dit specifiek geval kan evenwel een afwijking toegestaan worden, door de beperkte breedte die nog beschikbaar is naast de inrit naar de ondergrondse garage onder blok A/B.



De gemeenschapsruimte naar voren halen is geen optie omdat dit de verticale circulatie danig zou bemoeilijken. Het gaat hier ook maar om een beperkt stuk blinde gevel, van ca. 5.20m naast de poort. Daarnaast worden er door de hap links onder het gebouw, en door de beglazing in de zijgevel ter hoogte van de inkomhal en de gemeenschapsruimte hier vlak naast wel zichten gecreëerd vanuit deze leefruimte op het openbaar domein. Met de beoogde inrichting van de benedenverdieping van blok C kan dus wel ingestemd worden. De aanvrager stelt daarnaast in het beroepschrift voor om bijkomend een raamopening in de traphal te voorzien. Deze aanpassing kan zeker als bijkomende voorwaarde aan de vergunning gekoppeld worden.

Met de voorwaarde dat alle studentenkamers na uitvoering van de werken alle minstens 12m² groot moeten zijn, kan uiteraard wel ingestemd worden. Indien nodig dienen de sanitaire cellen bij de kamers lichtjes verkleind te worden. De aanvrager heeft in het beroepschrift te kennen gegeven hiermee akkoord te gaan, evenals met de vraag om in blok C een eigen afvalberging te voorzien (artikel 6.3.9). Deze zal mee geïncorporeerd worden in het schoonmaaklokaal naast de inkomhal.

Artikel 6.3.13. bepaalt ten slotte dat elk studentenhuysvestingscomplex dat meer dan 100 kamers telt over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte moet beschikken. Deze heeft een oppervlakte van min. 0.5m² per kamer en is toegankelijk voor alle bewoners van het complex. De gemeenschappelijke ontmoetingsruimte is zo gesitueerd en ingericht dat eventuele hinder naar de omgeving beperkt blijft. De ruimte wordt akoestisch gebufferd t.o.v. aanpalende kamers en gangen. Deze ruimte kan zich ondergronds bevinden. De verplichting om een ontmoetingsruimte te voorzien kan vervangen worden door een zelfde minimale oppervlakte (per kamer) toe te voegen aan de gemeenschappelijke keuken van de leefeenheden. Met 53m² voldoet de ontworpen gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor 112 studentenkamers hier net niet aan de oppervlakenorm. Anderzijds zijn een aantal van de gemeenschappelijke keukens overgedimensioneerd zodat deze aldus de nodige oppervlakte (3m²) ruim kunnen compenseren. Daarnaast is deze gemeenschapsruimte achteraan op niveau -1 langs de onderdoorgang van blok A veel beter ingeplant dan bij het vorig ontwerp (ter hoogte van de rechter perceelsgrens). Op deze centrale locatie binnen het project en op voldoende afstand van aanpalende woningen wordt de mogelijke geluidsoverlast naar omwonenden toe maximaal beperkt.

o) Zoals reeds gesteld door de deputatie bij de vorige aanvraag kan herhaald worden dat algemeen gesteld een programma met een groot aantal studentenkamers hier aanvaardbaar is, de site werd ook opgenomen op de lijst van studentenhuysvestigingsprojecten. Het feit dat deze beslissing van het college dateert van 4 oktober 2011 doet niet ter zake. Zoals blijkt uit de huidige geldende algemene bouwverordening, in het bijzonder hoofdstuk 6 met betrekking tot studentenhuysvestigingsprojecten, is het beleid van de stad ook vandaag nog steeds gericht op de ontwikkeling van grotere projecten met minstens 50 kamers bij nieuwbouw. In de toelichting is ook opgenomen dat het studentenwonen het wonen voor gezinnen niet mag verdringen. Daarnaast staat er dat de stad en de KULeuven "echte kamerprojecten" willen ondersteunen, d.w.z. projecten die voornamelijk bestaan uit "gewone kamers" van max. 16m² al dan niet met eigen sanitaire voorzieningen. Voor deze studentenhuysvestigingsprojecten werden dan ook concrete kwaliteitsnormen opgenomen in de algemene bouwverordening. Dat er geen behoefte meer zou zijn aan een studentenhuysvestigingsproject wordt dan ook niet bijgetreden. Men heeft sowieso een zekere buffer binnen het aanbod aan studentenkamers nodig opdat de niet-geschikte voorzieningen zouden kunnen verdwijnen en eventueel terug op de markt kunnen gebracht worden als eengezinswoningen. Enkel met een zekere overschot aan kwalitatieve studentenkamers kan men blijven drukken op de prijzen en als stad een correct beleid uitvoeren.



Tijdens de hoorzitting wordt meermaals verwezen naar het ontbreken van een samenwerkingsovereenkomst met de KULeuven voor het voorliggend project. Dergelijke overeenkomst met de KULeuven is evenwel geen verplichting volgens de algemene bouwverordening om een studentenhuysvestingsproject te mogen oprichten. Enkel in de toelichting bij het toepassingsgebied van hoofdstuk 6 is er sprake van een samenwerkingsovereenkomst met de KULeuven, maar enkel om te melden dat voor de projecten waarbij een dergelijke samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten een verlaagde parkeernorm wordt toegepast.

p) Daarnaast kan ook herhaald worden dat de voorgestelde volumes een grote omvang hebben maar zich kunnen inpassen in de bestaande bebouwde omgeving. De realisatie van een project met een dergelijk programma vraagt echter ook een aantal randvoorwaarden om de hinder naar de omwonenden te beperken. Bij de vorige aanvraag werd geoordeeld dat deze randvoorwaarden onvoldoende aanwezig waren, waardoor de leefbaarheid voor de omgeving in het gedrang kwam. Hierbij werd in het bijzonder de positie van de ontmoetingsruimte als een probleem aangehaald, net als het gebrek aan een voldoende grote fietsenstalling voor bezoekers aan de kant van de Ridderstraat. Bij de beoordeling hierboven is reeds aan bod gekomen dat met de aanpassingen in het voorliggend ontwerp hier nu wel voldoende rekening mee werd gehouden. De nieuwe positie van de ontmoetingsruimte is veel beter en naast de 2 inkomhallen van blok A/B voorziet het ontwerp nu bijkomende fietsenstallingen voor bezoekers met 15 respectievelijk 8 plaatsen. Ook bij de 2 andere blokken C en D zijn bijkomende fietsenstallingen voor kortparkeren voorzien.

Daarnaast is de voorziene onderdoorgang in blok A naast de inkomhal en met een luie trap met 2 fietsgoten zeker ook als een grote verbetering te beschouwen. Hierdoor wordt de fietsenparking onder het gebouw ook toegankelijk gemaakt vanaf de Ridderstraat, naast de andere toegang vanaf het pad in het verlengde van de Jeruzalemgang. Tegelijkertijd wordt er hiermee ook een doorsteek gecreëerd via de binnentuin naar de Fonteinstraat en verder richting centrum. Deze ingreep, die duidelijk leesbaar is in het gebouw, bevordert dus ook sterk de doorwaadbaarheid van de site. Het binnengebied zou nu toegankelijk worden vanaf de 3 omliggende straten. Bijkomend door het openstellen van de Voer en een inrichting van het binnengebied in functie van deze opengelegde waterloop, kan dit project wel degelijk ook voor de buurt een meerwaarde betekenen.

Ook de verplaatsing van de conciërgewoning van blok D naar blok A met de meeste studentenkamers is zeker als een pluspunt aan te stippen. Op de derde verdieping met een privaat terras aan de achterzijde heeft de conciërge vanuit zijn woning tevens een goed zicht op de binnentuin. Bijkomend wordt nu ook een ontvangstruimte van de conciërge voorzien achter de inkomhal van blok A, toegankelijk vanaf de onderdoorgang. Door deze centrale en visueel aanwezige ligging wordt een laagdrempelig aanspreekpunt gecreëerd, ook voor de omwonenden.

Uit de voorgaande beschouwingen kan besloten worden dat met het voorliggend ontwerp voldoende tegemoet wordt gekomen aan de weigeringsredenen van de deputatie bij de vorige aanvraag. De wijzigingen in het ontwerp komen niet alleen het totaalproject op de betrokken site zelf ten goede, maar zeker ook de integratie ervan in de bestaande omgeving. De voorliggende aanvraag wordt dan ook wel verenigbaar geacht met een goede ruimtelijke ordening.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend studentenhuysvestingsproject met in totaal 112 studentenkamers, 8 studio's en 1 conciërgewoning is zowel bestaanbaar met de planologische bestemming van het woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- met de ontworpen bouwvolumes worden harmonieuze overgangen gecreëerd met de naastliggende bestaande gebouwen, waardoor het project zich voldoende inpast binnen de betrokken bebouwde omgeving; er wordt geen strijdigheid vastgesteld met de artikelen van de algemene bouwverordening inzake visuele inpassing; de dakverdiepingen dienen dan ook niet geschrapt te worden;



- er bestaat geen stedenbouwkundig bezwaar tegen het aanbouwen aan het bestaande hoekpand Residentie Cesar; mogelijke discussies over de miskennen van eventuele erfdienstbaarheden zijn een burgerlijke aangelegenheid en vallen buiten de bevoegdheid van de deputatie als vergunningverlenende overheid;
- de aanvraag is ook in overeenstemming met de overige bepalingen van de algemene bouwverordening;
- voor de blinde voorgevel van blok C op de benedenverdieping kan in dit specifiek geval een afwijking toegestaan worden, gelet op de beperkte breedte die nog beschikbaar is naast de inrit naar de ondergrondse garage en gelet op het feit dat er wel degelijk zichten vanuit de gemeenschapsruimte op het openbaar domein worden gecreëerd; desalniettemin kan bijkomend nog een raamopening voorzien worden in de traphal;
- de aanvraag is daarnaast ook in overeenstemming met de bepalingen van de parkeerverordening van de stad Leuven;
- de aanvraag kan mits beperkte interne aanpassingen in overeenstemming gebracht worden met de verordening toegankelijkheid;
- met het voorliggend ontwerp wordt voldoende tegemoet gekomen aan de weigeringsredenen van de deputatie bij de vorige aanvraag; zo worden er bijkomende fietsenstallingen voor bezoekers bij de 4 blokken voorzien, zijn zowel de ontmoetingsruimte als de conciërgewoning op een veel betere locatie ingeplant en is er een duidelijk leesbare onderdoorgang onder blok A gecreëerd die een bijkomende toegang tot de ondergrondse fietsenstalling van blok A/B vormt en bijdraagt tot een grotere doorwaadbaarheid van de site;
- deze wijzigingen in het ontwerp komen niet alleen het totaalproject op de betrokken site zelf ten goede, maar zeker ook de integratie ervan in de bestaande omgeving.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. De beroepen respectievelijk ingediend door Thomas Ryckalts, advocaat, Wolvengracht 38 bus 2, 1000 Brussel namens nv Immo Kiwi, aanvrager, en Jan Stijns, advocaat, Philipssite 5, 3001 Leuven namens Immo Quatros, derden, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 15 juli 2016, verleend aan NV Immo KIWI, Naamsestraat 166 bus 4, 3000 Leuven ontvankelijk te verklaren;
2. De aanvraag ingediend door NV Immo KIWI, Naamsestraat 166 bus 4, 3000 Leuven inzake het bouwen van een studentenhuisvesting, gelegen Ridderstraat 268, Mechelsestraat 211, Fonteinstraat 12B te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 5, sectie F, perceelnummers 10z, 10a2, 10v/02, 10w/02, 10d2, 241m, 10b2, 10x/02 te vergunnen met volgende voorwaarden:
 - in de voorgevel van blok C wordt op de benedenverdieping bijkomend een raam gemaakt ter hoogte van de traphal;
 - in blok C wordt bij het reeds voorziene schoonmaaklokaal ook een gemeenschappelijke afvalberging voorzien;
 - de concrete uitwerking van de gedeeltelijke openlegging van de Voer evenals de definitieve gedetailleerde inrichting van de binnentuin maken geen deel uit van deze vergunning;
 - de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd; aan de opmerkingen opgenomen in het advies van het agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 12 mei 2016 (bijlage 1) moet strikt gevolg gegeven worden;
 - het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
 - de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
 - de voorwaarden gesteld in het advies van de hulpverleningszone Vlaams-Brabant Oost van 19 juni 2016 (als bijlage 2) worden stipt nageleefd;



- de voorwaarden gesteld in het advies van de dienst weg en waterbeheer van de stad Leuven van 15 april 2016 (als bijlage 3) worden stipt nageleefd;
 - de volgende specifieke voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 juli 2016 worden stipt nageleefd:
 - *De ontvangstruimte van de conciërgewoning op het gelijkvloers van blok A/B, wordt bestemd als kantoor. Hierin is geen bewoning toegelaten. De ruimte heeft een oppervlakte van 20,7m².*
 - *De conciërgewoning moet aldus in gebruik blijven. Deze mag niet opgedeeld worden gezien dit onderdeel is van het beheer van de gehele site.*
 - *De studentenkamers dienen na uitvoering van de werken alle minstens 12m² te bedragen.*
 - *De site dient als één geheel beheerd te worden.*
 - *De platte daken dienen omgevormd te worden naar extensieve groendaken. Ze dienen ontoegankelijk te zijn, tenzij voor nood en onderhoud.*
 - *De bovengrondse fietsenstallingen dienen maximaal ingegroend te worden, zowel die die noodzakelijk zijn voor het programma volgens de norm van de parkeerverordening, als diegene die worden voorzien voor kortparkeren/bezoekers.*
 - *Alle zichtbare delen van de scheidingsmuren moeten afgewerkt worden met gevel- en/of dakbedekkingsmaterialen.*
 - *Op het terrein mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden, tenzij deze op de goedgekeurde plannen.*
3. Vanaf de 36ste dag na de dag van de aanplakking mag van de vergunning gebruik gemaakt worden, cf. art. 4.7.23 § 5. Een voor eensluidend verklaard afschrift van het besluit en van de plannen moet tijdens de gehele duur van de uitvoering van de werkzaamheden ter beschikking liggen op de bouwplaats;



4. Voor eensluidend verklaard afschrift van dit besluit zal aangetekend met ontvangstbewijs toegestuurd worden aan:

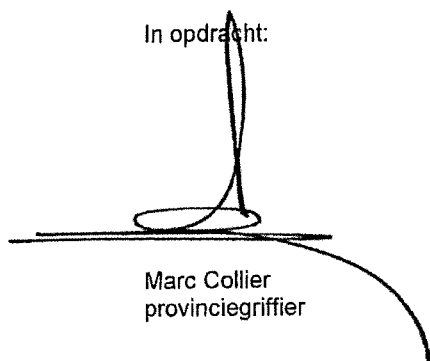
- Thomas Ryckalts, advocaat, Wolvengracht 38 bus 2, 1000 Brussel;
- Jan Stijns, advocaat, Philipssite 5, 3001 Leuven;
- het college van burgemeester en schepenen van en te 3000 Leuven;
- Ruimte Vlaanderen Vlaams-Brabant, Diestsepoort 6, bus 91 te 3000 Leuven;
- Agentschap Toegankelijk Vlaanderen, Belgiëplein 1, 3510 Hasselt.

Leuven, 1 december 2016

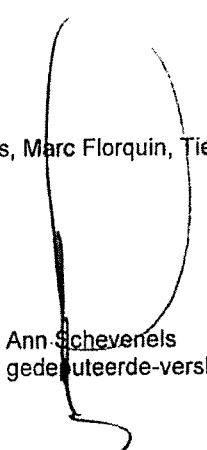
Aanwezig:

Lodewijk De Witte, voorzitter;
Monique Swinnen, Ann Schevenels, Marc Florquin, Tie Roefs, Walter Zelderloo, leden;
Marc Collier, provinciegriffier.

In opdracht:



Marc Collier
provinciegriffier

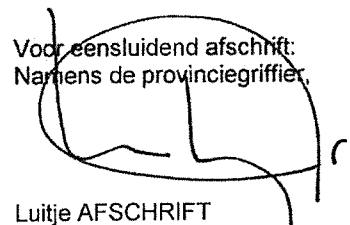


Ann Schevenels
gedeputeerde-verslaggever

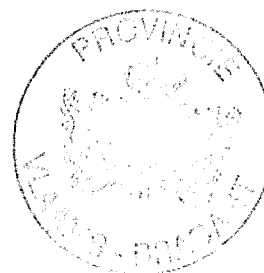


Lodewijk De Witte
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Luitje AFSCHRIFT
Provinciale stedenbouwkundige ambtenaar



- Bijlage 1: advies Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 12 mei 2016
Bijlage 2: advies van de brandweer van 19 juni 2016
Bijlage 3: advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van 15 april 2016
Bijlage 4: beroepsmogelijkheden



BIJLAGE 1: het advies van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 12 mei 2016

Agentschap TOEGANKELIJK VLAANDEREN private stichting <i>Vanaf 1 mei 2015 vormen Ato, Inter, Intro, Toegankelijkheidsbureau en Westkors één organisatie om samen Vlaanderen nog beter toegankelijk te maken.</i>	Belgische 1 3510 Kerm (Hasselt) +32 (0)11 97 41 38
	Dossiernummer 16_0427_FGBB Contactpersoon Arch. Van Holm Ilen ben.vanhholm@toegankelijkheidsbureau.be
Datum ontvangst adviesvraag	08/04/2016
Datum verzending mail/post	12/05/2016

Gegevens opdrachtgever		Projectgegevens	
Opdrachtgever	Desmedt architecten	Project	Booven 3 studentenresidenties Leuven
Contactpersoon	Hendrik Desmedt	Adres	Riddaish 752, Mochelesstr 211 en Forrelnst. 120, 3000 Leuven
Adres	Paul Van Ostaenlaan 5, 3001 Leuven	Referentie plannen	11/03/2016
Dossiernummer gemeente/stad	/	Ontwerper(s)	Desmedt architecten

Advies Toegankelijkheid bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning / melding

In toepassing van art. 4.3.7.¹, art. 4.3.3.¹ en art. 4.3.4.¹¹ van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
in toepassing van het Decreet van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke
stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid¹²

Ongunstig

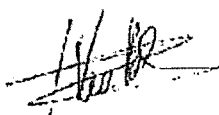
De knelpunten, vermeld in dit advies, hebben geleid tot de ongunstige evaluatie.

Dit advies bekijkt de wettelijke voorschriften op basis van de op plan afleesbare elementen in de vergunningsfase. Dit advies doet geen uitspraak over de integrale toegankelijkheid van het gebouw na volledige afwerking. Niet op planafleesbare afwerkingselementen bepalen immers in grote mate mee de toegankelijkheid van het geheel.

U kan bij ons inlichtingen verkrijgen of een integraal begeleidingstraject volgen om de toegankelijkheid van uw project te garanderen.

Architect - adviseur
Ben Van Holm

Handtekening




Beschrijvende nota / checklist inzake toegankelijkheid:

- Aanwezig
 - De nota/checklist is conform de plannen.
- Afwijkingen? neen

Toepassingsgebied

Dit advies is van toepassing op het (deel van het) gebouw dat gebouwd, herbouwd, verbouwd of uitgebreid wordt.

De aanvraag betreft:

- Art. 5: Kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan twee niveaus en, na de handelingen, minstens twintig kamers bevat.
 - Het besluit is van toepassing op: de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.

Indien een aanvraag valt onder de toepassing van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, dan dienen de normbepalingen van hoofdstuk III¹ te worden nageleefd. De normen, principetekeningen en bijkomende info kan teruggevonden worden op www.toegankelijkgebouw.be.

→ Het grondplan van niv. +1 ontbreekt. Gelieve dit bij de aangepaste plannen toe te voegen rekening houdend met onderstaande regelgeving.

Normen**Het gebouw****Toegangen, deuropeningen en deuren (art. 22-26)**

Er dient een vrije opstelruimte van min. 45 cm (afgewerkt) aanwezig te zijn naast de kruksijde van deuren. Volgende deuren zijn niet conform de regelgeving:

- de deuren naar de liften op alle niveaus
- deur toilet mensen met een beperking op niv. -1
- deuren nooduitgang op niv. 1
 - kamer A.91.10
- gemeenschappelijke ruimte op niv. -1 (door noddie keuken)
- Studio A.00.03
- Kamer B.00.10
- Kamer B.00.11
- Kamer A.02.03
- Kamer B.02.10
- Kamer B.02.11

Er dient een vrije en vlakke draaicirkel met diameter 150 cm mogelijk te zijn voor en na de deuren. De deuren dienen deze draaicirkel aan de duwzijde te raken tegen het draaivlak van de deur en aan de trekzijde tegen het draaivlak van de deur. Volgende deuren zijn niet conform deze regelgeving:

- de deuren naar de liften op alle niveaus (Er is geen draaicirkel met Ø150 cm mogelijk buiten het draaivlak van de deur in het sas voor de lift.)



335 voor toilet mensen met een beperking op niv. 1
 niv. 1 traphal rechts (geen draaicirkel mogelijk buiten het draaivlak van de deur)
 - In hal voor conciërgewoning: geen draaicirkel mogelijk voor deur naar gang met kamers

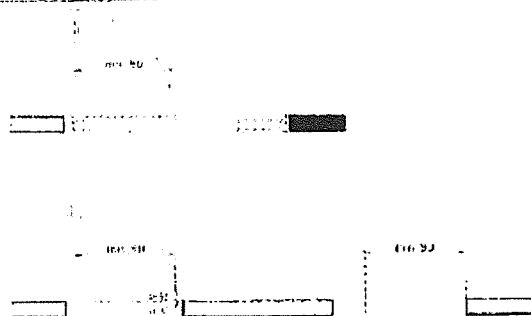
Maatvoering:

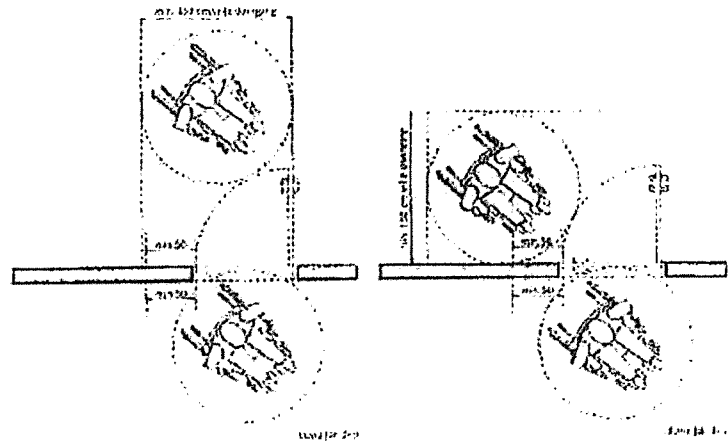
- De vrije doorgangshoogte in toegangen en deuropeningen moet minstens 209 cm bedragen, de vrije doorgangsbreedte moet minstens ruwbouw 105 cm bedragen (afgewerkt 90 cm). Eventuele deurbladen moeten minstens 98 cm x 211 cm groot zijn.
- Bij inregelezwoningen, kamerwoningen, studenten(gemeenschaps)huizen, gezondheidsinstellingen met kamers of wooneenheden, welzijnsinstellingen met kamers of wooneenheden, internaten verbonden aan onderwijsinstellingen of onder bevoegdheid van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap en strafinrichtingen moet de vrije doorgangsbreedte minstens ruwbouw 100 cm bedragen (afgewerkt 85 cm). Eventuele deurbladen moeten minstens 93 cm x 211 cm groot zijn;
- deuren die toegang geven tot sanitaire voorzieningen, kleedruimtes of pashokjes, moeten naar buiten opendraaien.

Circuleruimte:

- Voor en na elke deur moet een vrije en vlakke draairuimte beschreven kunnen worden van 150 cm. Dit geldt niet voor deuren of toegangen naar gesloten traphallen, tenzij deze deel uitmaken van de evacuatielroutes waar rolstoelgebruikers zich kunnen opstellen.
- Bij manueel bedienbare deuren moet de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde tegen het deurvlak van de deur en aan de trekzijde tegen het draaivlak van de deur raken.
- Bij manueel bedienbare deuren moet aan de krukzijde van de deur een aanliggende vlakke wand en vloer gegord worden van minstens 50 cm breed (ruwbouw), na afwerking minstens 45 cm breed. Dit geldt niet voor deuren of toegangen naar gesloten traphallen.

Principeteekeningen:





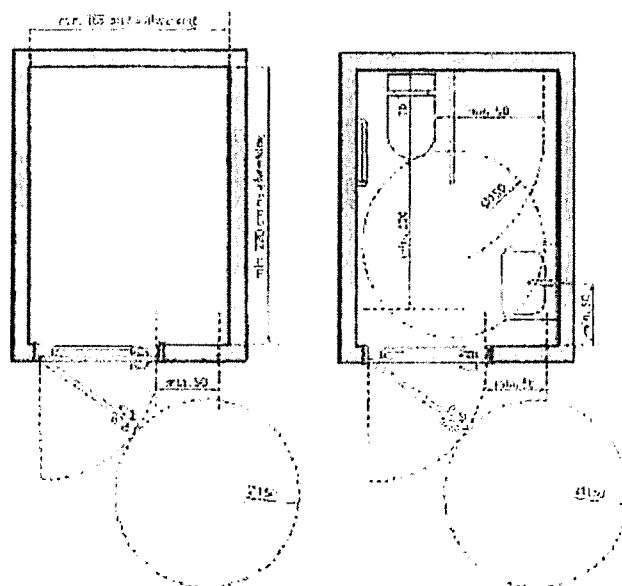
Toiletten (art. 29/2 -32)

Er is geen aangepast sanitair aanwezig in de sanitaire blok op niv. +3.

- In elk sanitair blok moet minstens één toilet toegankelijk zijn voor personen met een handicap. Wanneer de toiletten gescheiden zijn tussen mannen en vrouwen, moet in elk deel minstens één toilet toegankelijk zijn voor personen met een handicap, tenzij dit toilet zich in een gemeenschappelijke ruimte bevindt.
- De toiletruimte moet minstens 170 cm x 225 cm groot zijn (ruwbouw) zodat na afwerking minstens 165 cm x 220 cm beschikbaar is. Bij deze maatvoering moet de deur in de korte zijde geplaatst worden.
- Een wastafel moet aanwezig zijn, met een onderrijdbare ruimte van minstens 70 cm hoog, 90 cm breed en 60 cm diep. De as van de wastafel moet zich minstens 50 cm van elke hoek bevinden.
- Ter hoogte van de wastafel en toiletpot moet een vrije en vlakke draairuimte van 150 cm beschreven kunnen worden.
- Voor de toiletpot moet een vrije ruimte van minstens 120 cm beschikbaar zijn.
- De afstand tussen de voorzijde van de toiletpot en de achterliggende wand moet minstens 70 cm bedragen.
- Minstens aan één zijde van het toilet moet een vrije ruimte van 90 cm beschikbaar zijn. Als er zich aan de andere zijde een wand bevindt, moet de as van de toiletpot zich op 40 cm à 45 cm van deze wand bevinden.
- De vrije ruimte tussen toilet en wastafel moet minstens 90 cm bedragen.

Principeteekeningen: "aangepast toilet met de deur aan de korte zijde"





Aanbevelingen

Bronnen met aanbevelingen voor het realiseren van een integraal toegankelijk gebouw

- Handboek Toegankelijkheid Publieke Gebouwen (www.toegankelijkgebouw.be)

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.2. De stedenbouwkundige vergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.

"Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.3. Indien uit de verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan: supranationale, wetkrachtige, reglementaire of beschikende bepalingen die op zichzelf voldoende om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

"Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening Art. 4.3.4. Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of verplichtingen die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "doelstellingen of verplichtingen" verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetkrachtige, reglementaire of beschikende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaald doelstelling of van bepaalde principes, zolang dat deze op zichzelf voldoende voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.



²⁰ <http://www.toegankelijkgebouw.be/toegankelijk/tabid/71/Default.aspx>

²¹ Besluit Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, art.16.2.c (28/05/2004). Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 35 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:
2° een nota, ondertekend door de aanvrager en door de architect als zijn medewerking vereist is, waarin wordt beschreven:
c) zo het een geheel of deel van het publiek toegankelijk gebouw betreft, een beschrijving van de al dan niet vergunningsplichtige voorzieningen om integrale toegankelijkheid te bereiken voor de personen met verminderde beweeglijkheid. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan die voorzieningen die verder gaan dan de wettelijk vastgelegde normen;

²² <http://www.toegankelijkgebouw.be/Regelgeving/tabid/71/Default.aspx>



BIJLAGE 2: het advies van de brandweer van 19 juni 2016



MILIEU-RIEKENINGSZONE
OOST

PREVENTIEDIENST

uw kenmerk
RO2016/0323
telefoonnummer
016 31 72 17

ons kenmerk
114/01152/003B/VW
e-mail
woolernmeuws@leuven.be

contactpersoon
Wouter Meuwis
adres
Terbankstraat 20, 3001 Leuven

datum
19/06/2016

Advies betreffende: stedenbouwkundige aanvraag
Aard: bouwen van een studentenhuysvesting
Adres object: Ridderstraat 268, Mechelsestraat 211, Fonteinstraat 12B
3000 Leuven
Bouwhoop: Immo Kiwi
Naamsestraat 165
3000 Leuven

Door de dienst ruimtelijke ontwikkeling van de stad Leuven werd op 7 april 2016 aan de zone Vlaams Brabant Oost, post Leuven, een stel plannen gezonden met de vraag advies inzake brandveiligheid te willen uitbrengen over vermeld project. Een deskundige brandpreventie bestudeerde de plannen:

dossier: 12.35
nummers: 11.o.m. 13
datum: 11 maart 2016

Op 4 februari 2016 is het project voorafgaandelijk besproken in de brandweerkazerne te Leuven.

Het laatste brandweerverslag voor het gebouw dateert van 20 maart 2015 in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Er werd toen een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot uitvoering van het project verleend.

Deze nieuwe aanvraag wordt ingediend omdat voor dit project de eerder ingediende bouwvergunningsaanvragen gewijzigd werden.

Een brandnota, opgesteld op 14 maart 2016, is bijgevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
Het weigend kader en de voorzienende veiligheidsmaatregelen staan vermeld in deze brandnota.

Beschrijving gebouw

Het betreft de nieuwbouw van 3 studentenresidenties en een ondergrondse parkeergarage. In totaal worden 112 studentenkamers, 8 studio's en een conciërgewoning voorzien.





PREVENTIEDIENST

De studie inzake brandvoorkoming en -bestrijding gebeurde op basis van:

1. De toepasselijke artikelen van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB); art. 52
www.werk.belgie.be
2. Het koninklijk besluit van 28 maart 2014 betreffende de brandpreventie op de werksplaats
www.werk.belgie.be
3. De toepasselijke artikelen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.); art. 271 en 104
<http://www.werk.belgie.be/belgie/belgieTab.aspx?Id=563>
4. Het KB van 17 juni 1987 betreffende de veiligheids- en gezondheidsregistratie op de werksplaats
www.werk.belgie.be
5. Het KB van 12 juli 2012 (en wijzigingen) tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontplofing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (bijlagen 1: 2/1; 3/1; 5/1; 7)
www.basale.be
6. De politieverordening omtrent de brandveiligheid in studentenkamers en gelijkaardige inrichtingen goedgekeurd op de gemeenteraad te Leuven van 18 december 2013
<http://www.leuven.be/levon/volinhed/preventie/veoordineerdpolitieverordening/>
7. Decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 1 juni 2012 houdende de bevelij ng van woningen door optische rookmelders
<http://codex.vlaanderen.be/Facets/Codex/Documenten/1021927.htm>

Rekening houdend met hoger vermelde reglementering vragen volgende punten om uw bijzondere aandacht bij de realisatie van het project:

Overeenkomstige basisnormen, Bijlage 3/1, middelhogge gebouwen

Trappenhuizen mogen geen voorwerpen bevatten tenzij veiligheidsvoorzieningen.

Enkel de toegangsdeuren van de evacuatielwegen tot de trappenhuizen zijn toegelaten.

Voor alle niveaus moet het volgnummer (1, 0, 1, 2, . .) aangebracht worden op de overlopen van trappen en liften. De plaats en de richting van de uitgangen en nooduitgangen moeten aangeduid worden met gepaste pictogrammen.

De aanduiding van de uitgangen en nooduitgangen dient te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheids- en gezondheidsregistratie op het werk.
In de garage dient de signalisatie overeens aangeduid te worden op de vloer of juist erboven. De pictogrammen moeten verlicht worden door de normale verlichting en door de veiligheidsverlichting.

De wanden en toegangsluiken van verticale en horizontale kokers moeten voldoen aan de voorwaarden van de basisnormen brandpreventie.

De gebruikers van het gebouw dienen in geval van brand op de hoogte gebracht te worden dat ze het gebouw dienen te verlaten. Daartoe is het gebouw uitgerust met een gepaste alarminstallatie. Op elke bouwlaag wordt een manuele alarmdrukknop geplaatst in de gemeenschappelijke trappenhal.

Er wordt gevraagd het gebouw te voorzien van een algemene en automatische branddetectie-installatie. Deze installatie is van het type totale bewaking die automatisch een aanduiding van de brandmelding en de plaats ervan geeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's. De branddetectie-installatie voldoet aan de norm NBN S 21-100-1&2 of aan elke andere regel van goede praktijk die een gelijkwaardig veiligheidsniveau garandeert.

Een algemene gasafsluiter moet buiten het gebouw voorzien worden. Deze gasafsluiter dient buiten het gebouw signaleerd te worden.





PREVENTIEDIENST

In het gebouw moeten draagbare of/of mobiele snelblusstoestellen aanwezig zijn (1 bluseenheid komt overeen met 6 kg poeder of 6 liter water/schuim). Deze snelblusstoestellen moeten op goed zichtbare en gemakkelijk bereikbare plaatsen worden opgehangen. Ze moeten steeds in goede staat van werking en onderhoud verkeren en ten minste éénmaal per jaar door een bevoegde firma worden gecontroleerd.

Muurhaspels met axiale voeding, conform de norm NBN EN 671-1, dienen geplaatst te worden indien de gesamuleerde oppervlakte van het gebouw groter is dan 500 m². Deze muurhaspels dienen zodanig opgesteld te worden dat ieder punt van het gebouw met de waterstraal kan bereikt worden. De compartimenten in het gebouw, die groter zijn dan 500 m², beschikken over ten minste 1 muurhaspel. Het aantal en de plaats van deze toestellen wordt bepaald door de aard en de omvang van het brandgevaar.

De stijgleiding die eventuele toestellen voedt met water onder druk, heeft de volgende kenmerken: de binnendiameter en de voedingsdruk moeten zodanig zijn dat de druk aan de minst bedeelde haspel beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 671-1, ermee rekening houdend dat 3 haspels met axiale voeding gelijktijdig moeten kunnen werken gedurende een ¼ n.

De eventuele toestellen worden zonder voorafgaande bediening gevoed met water onder druk. Deze druk bedraagt ten minste 2,5 bar op het ongunstigste punt.

Overeenkomstig basisnormen Bijlage 6: reactie bij brand van de materialen

De bezetting van het gebouw valt onder type 2: zelfredzame en slapende bezetters. Voor de voorlichten inzake de reactie bij brand die van toepassing zijn op de bouwproducten die gebruikt worden voor de bekleding van verticale wanden, plafonds en vloeren dienen de respectievelijke labels van bijlage 6/1 gevolgd te worden.

De gevelbekledingen van de lage gebouwen hebben klasse D-s3,d1. Een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereiste (art 8).

De gevelbekledingen van de middelhoge gebouwen hebben klasse B-s3,d1. Een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereiste (art 6).

De dakbekledingen hebben klasse B-s3 (1) of zijn dakbekledingen die voldoen aan de eisen van het prestatie criterium van een externe brand zonder test (MB van 21/11/2012) (art 6.1).

Overeenkomstig basisnormen Bijlage 7: gemeenschappelijke bepalingen

De brandweerstand van de bouwelementen mag niet verminderd worden door alomtegenwoordige doorvoeringen, zoals leidingen, buizen, kokers, uitzetvoegen van wanden e.d. en door eventuele openingen en constructies. De nodige beschermingsmiddelen dienen aangebracht zijn de vereiste brandweerstand te behouden (brandwerende kleppen, mullen,...). De bepalingen van bijlage 7 zijn van toepassing.

Advies

Er kan een gunstig advies, inzake brandveiligheid, tot bouwen verleend worden indien aan hoger vermelde opmerkingen wordt voldaan.

- Dit advies is niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens wordt het verslag uitsluitend opgesteld in functie van de vaststellingen gedaan tijdens een controle van de plannen.

Volgende attesten dienen overgemaakt te worden aan de brandweerdienst voor de ingebruikname van het gebouw:

- keuringstest elektrische installatie
- keuringstest gasinstallatie
- keuringstest veiligheidsuitrustingen (veiligheidsverlichting, alarminstallatie, bediening rockkoppel)
- keuringstest van de brandladders
- keuringstest branddetectie installatie





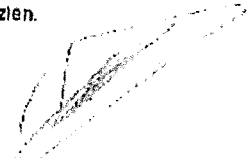
PREVENTIEDIENST

Van zodra de werken uitgevoerd zijn dient de brandweer hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht te worden

Er kan geen enkele zekerheid van volledige beveiliging tegen brand of totale evacuatie gegeven worden, gezien deze beveiliging en evacuatie steeds en hoofdzakelijk afhankelijk zal blijven van het strikt naleven van de verplichtingen en het opvolgen van de ordemaatregelen, de voorzichtigheid en de waakzaamheid van de aanwezigen.

Er wordt een retributie geheven voor het afleveren van dit brandweeradvies. De factuur zal rechtstreeks naar de bouwheer gezonden worden.

Gezien.


kapitein Wouter Meuwis
Deskundige brandpreventie
post Leuven


majoor Dieter Brants
Diensthoofd brandpreventie
zone Vlaams Brabant Oost

Kopie: 1. dienst ruimtelijke ontwikkeling stad Leuven
2. bouwheer



BIJLAGE 3: het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van 15 april 2016

ruimtelijke ontwikkeling

Dienst Bouwen

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
-	RO2016/0323	Sjoen Van Hulle	14-04-2016
telefoonnummer	faxnummer	e-mail	
010 77 26 25	016 27 25 20	slj.vanhulle@bouwen.be	

adviesaanvraag stedenbouwkundige vergunning – dossiernummer RO2016/0323

Geachte

Naar aanleiding van uw adviesvraag over de aanvraag voor het perceel gelegen te **RIDDERSSTRAAT 268, Leuven**, kadastraal nummer **05-F-10-Z, 05-F-10-A-2, 05-F-10-V/02, 05-F-10-W/02, 05-F-10-D-2, 05-F-241-M, 05-F-10-B-2, 05-F-10-X/02**, ingediend door **Immo Kiwi, Naamsestraat 166, 3000 Leuven**, en betreffende het **bouwen van studentenhuisvesting** kan ik u mededelen dat dit dossier gunstig met voorwaarden wordt geadviseerd.

Projectelgen voorwaarden:

Naast de standaardvoorwaarden dewelke onderaan dit schrijven herhaald worden, zijn volgende projectelgen voorwaarden ook van toepassing voor dit dossier. Indien voor dit dossier opnieuw een aanvraag zou moeten worden ingediend, omwille van ongunstige adviezen van andere diensten of regularisaties, zal een opvolging van deze projectelgen voorwaarden uit de plannen moeten blijken of het dossier krijgt een ongunstig advies.

Hergebruik van hemelwater:

- **Mechelsestraat 211:**
De herbruiktank (10.000 liter) voldoet qua inhoud in verhouding met het erop aangesloten dakoppervlak. Qua aftappunten moeten minstens een buitenkraan en alle toiletten van niveau 0 aangesloten worden.
- **Fonteinstraat 12b:**
De herbruiktank (10.000 liter) voldoet qua inhoud in verhouding met het erop aangesloten dakoppervlak. Qua aftappunten moeten minstens een buitenkraan en alle toiletten aangesloten worden.
- **Riddersstraat 268:**
De herbruiktank (10.000 liter) voldoet qua inhoud in principe aan de regels van de gewestelijke hemelwaterverordening hemelwater. Gezien de erop aangesloten dakoppervlakte en het potentieel qua afname legt de ontwikkelaar echter een belangrijke opportuniteit om ecologisch en economisch met water om te gaan naast zich neer.

Infiltratie van niet hergebruikt hemelwater:

Binnen de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt inderdaad aangegeven dat de herbruiktanks per gebouwcluster gedimensioneerd dienen te worden. Doch voor de dimensionering van de infiltratie-installatie is het verplicht dit voor het geheel van het goed (sint van de perioden waarop gebouwd wordt binnen één bouwjaar) te bekijken.

- **Mechelsestraat 211:**
De overloop van de herbruiktank moet op een infiltratie-installatie worden aangesloten, wij adviseren deze meteen mee aan te sluiten op de gemeenschappelijke voorziening.
- **Fonteinstraat 12b:**
De overloop van de herbruiktank wordt conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater op een gemeenschappelijke infiltratie-installatie aangesloten.

Studiedienst weg- en waterbeheer
Stadsarchitect – Professor van Oosterstraetplein 1 – 3000 Leuven



- **Riddersstraat 268:**
De overloop van de horbuisstank wordt conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hante-wat-er op een gemeenschappelijke infiltratie-installatie aangesloten.
- **Gemeenschappelijke infiltratie-installatie:**
 - o Deze gemeenschappelijke infiltratie-installatie dient een minimale inhoud van 28.500 liter te hebben en een minimale verticale infiltratiecapaciteit van 47m³.
 - o De voorgestelde puien voldoen niet omdat ze enerzijds over onvoldoende verticale infiltratiecapaciteit beschikken en anderzijds zodanig dicht bij elkaar staan dat sommige delen van de verticale infiltratieoppervlakte niet in rekening mogen worden gebracht (zie verder).
 - o De fundering en aanvullingen, respectievelijk onder en naast een infiltratie-installatie, dient minimaal even waterdicht te zijn als de infiltratie-installatie zelf.
 - o De installatie staat minstens 4m van bestaande constructies & gebouwen af.
 - o In een zone van 2m (l.o.v. de buitenwand) rond de infiltratie-installatie mogen geen bomen geplant worden.
 - o De installatie moet rooigbaar en inspecteerbaar zijn.
 - o De onderkant van de installatie dient minimaal 30 cm boven het hoogste grondwaterpeil te staan, t.e. bepalen via een peilbuis en de locatie van de toekomstige infiltratie-installatie, op basis van een maandelijks meting over een periode van 1 jaar).
 - o De overloop van het bufferinfiltratiebekken mag maximaal 50cm diep liggen en dient te worden aangesloten in de opstand van de zijbankzijlree van de Voetbassins dewelke het vast verwijderd is van de Voor.
- **ER WORDT GEEN OVERLOOP VAN DE INFILTRATIE-INSTALLATIE OP DE OPENBARE RIOLERING TOEGESTAAN AANGEZIEN ER VOLDOENDE OPPORTUNITEIT IS VOOR HERBRUIK & INFILTRATIE OP PRIVAAT TERREIN** en de mogelijkheid zich voortdurend te onttrekken van de VMM rechtsbrek aan te sluiten op het open water van de Vier Ma-w-er is waar deze geen RWA-aansluiting toegestaan op het gemeentelijk rioleringsnet in de aansluitende straten.

Ondergrond in kaart brengen:

Het is een last van de ontwikkelaar om alle huuraansluitingen van nutsvoorzieningen en rioleringen, alsook bestaande niet verwijderde kokers, funderingen en regenwaterputten in kaart te brengen. Indien er doorgaans of nutsleidingen over het perceel lopen dient de ontwikkelaar deze op zijn/haar kosten te verwijderen zodat zij binnen de respectievelijke lussen blijven waarop zij van toepassing zijn, of notariële te laten afschrijven op bestaande afsluitingsbrieven, zodat deze bij verkoop of overdracht van de respectievelijke lussen gekend blijven. Bestaande aansluitingen en voorzieningen die voor hergebruik in aanmerking komen na afbraak en nieuwbouw, dienen vakkundig te worden afgesloten en duidelijk te worden opgeleverd.

Plaatsbeschrijving aanpalende openbare riolering:

De geplande werken zijn onmogelijk uit te voeren zonder een aanzienlijk risico voor de aanpalende openbare riolering.

14 dagen voor aanvang van de werken:

- o De bouwheer zal ter zijner zijde een plaatsbeschrijving van de aanpalende openbare riolering laten opmaken (omv. een cameraonderzoek) in de openbare riolering in de onmiddellijke omgeving van het project. Indien een cameraonderzoek wordt overgenomen of de werken worden aangevat voor de zekerheid van de cameraonderzoek kan worden gevestigd, verklaart de bouwheer hierdoor dat de te controleren riolering in periode staat van voor aanvang van de werken en is de schade aan de riolering na afloop van de werken steeds voor 100% de verantwoordelijkheid van de bouwheer.
- o Het initiele cameraonderzoek dient tevens ter beschikking gesteld te worden van de uitvoerende aannemer zodat deze hiervan gebruik kan maken om te weten naar de bestaande huuraansluitingen die putten/kanalen geraakt kunnen worden bij het uitvoeren van werken en/of groening. Het bepalen van de exacte positie van de aansluitingen en het nemen van de nodige maatregelen om instroom van ongewenste materialen in de riolering langs deze weg, tijdens en na de werken te voorkomen zijn 100% ten laste van de bouwheer.
- o De bouwheer zal ter zijner zijde een cameraonderzoek laten uitvoeren over dezelfde strengen na afronding van de werken ten tijde van de voorlopige oplevering ter controle van de impact van de uitgevoerde werkzaamheden.
- o Om de kwaliteit en de reikwijdte van het cameraonderzoek te garanderen zal de bouwheer ter zijner zijde de riolering voorafgaandelijk door de firma die het cameraonderzoek uitvoert laten rolfen.
- o Alle cameraonderzoeken dienen te worden uitgevoerd in aanwezigheid van een afvaardiging van de Studiedienst Weg- & Waterbuis van de stad Luuvum. Om deze aanwezigheid te garanderen dient men tijdig een afspraak te maken via het nummer 016/27.25.30.
- o De cameraonderzoeken dienen te worden bezorgd op de dienst weg- en rioolbeheer, K. Elegantielaan 47 te 3012 Wilsede, binnen de 20 werkdagen na de uitvoering ervan.
- o Bij een ernstig vermoeden van schade door de werken tijdens de werken zal de bouwheer ter zijner zijde op aanvragen van de studiedienst weg- en rioolbeheer extra cameraonderzoeken laten plaatsvinden.
- o Bij vaststelling van schade dient deze onmiddellijk en ten laste van de bouwheer hersteld te worden, door een gekwalificeerde en door de stad goedgekeurde aannemer.
- o De onmiddellijke omgeving van het project wordt voor in dit kader bepaald op



Standaardvoorwaarden Rfool:

Regelgeving

Het nieuwe rioleringsstelsel dient aangelegd te worden conform de "Code van Goede Praktijk" – uitgave augustus 2012 en lateste aanvullingen.

Het nieuwe rioleringsstelsel dient te beantwoorden aan de bepalingen van de:

1. **Stedenbouwkundige Voorschriften**
2. **Gewestelijke stedenbouwkundige verordening humelwater**
3. **Provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen** (waterdoorlatende verhardingen zijn slechts uitzonderlijk toegestaan mits principiële motivatie)

Zonering:

Het zoneringplan kun je raadplegen op <http://gooskefeyn.be/zonering/>

De bouwplaats is volgens het zoneringplan van de Vlaamse Milieumaatshappij gelegen in:

Centraal gebied (oranje gebied) => Septische put verboden!

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening:

De afhandeling van het hemelwater dient te gebeuren volgens de principes van de ladder van Lansink: Herbruik, Infiltratie, Buiteling, en dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, zo niet kan dit onder andere tot een negatieve keuring en een verbod van aansluiten op de rioleleiding.

Optimaal hergebruik van het opgevangen regenwater is verplicht. Het voldoende traaglopen van regenwater te garanderen kunnen best alle toiletten, wasmachines, douchekranen i.v.m. kussen en baby'santjes i.v.m. bespuiting in grote periodes, aangesloten worden.

Voor water dat niet hergebruikt wordt is infiltratie verplicht. Om de goede werking van de infiltratie installatie te garanderen werden hiervoor enkele aanbevelingen opgenomen.

Bij uitzonderlijke gevallen is een vrijstelling van hergebruik en infiltratie mogelijk, doch enkel mits een voldoende onderbouwde motivatie. Bij vrijstelling van infiltratie moet er steeds gebufferd worden met vertraagde afvoer. De vertraging bedraagt 5 l/s voor een goed kleiner dan 2.500m² en 20 l/s/hn voor een groter goed.

Gescheiden stelsel:

De regenwaterafvoer in en om het gebouw en de afvalwaterafvoer dienen tot op de rioollijn gescheiden aangelegd te worden. Ook al is er op het ogenblik van de aansluiting enkel een gemengde riool. Beide leidingen in te onderscheiden materialen uitgevoerd worden:

- grijs voor het regenwater,
- bruinrood voor het overige afvalwater.

Naar de perceelsgrens (rioollijn) in dit geval dienen door de bouwheer of eigenaar, op eigen terrein, twee afzonderlijke onderzoektoegangen (bv. T-stukken met schroefdoop in de wanden, onderzoekputjes of inspectieputten) aangelegd te worden die, medeinde een wettelijk onderzoek te kunnen maken tussen de afvalwaterleiding en de regenwaterleiding voorzien dienen te zijn van onuitslaabare markeringen.

Diepte aansluiting.

De maximale diepte van de nieuwe rioolafvoerbuisen ter hoogte van de rioollijn is 50 cm onder het maaiveld, veelpad/ wegdekke l. Rioolafvoerbuisen, die dieper dan 50 cm liggen, worden NIET aangesloten.

De aansluiting op de riool dient steeds gravitaal te gebeuren, indien de laagste private afvoer lager ligt dan het vooropgestelde aansluitpunt zal de aanvrager op eigen terrein een private pomp moeten plaatsen die het water oppompt naar de relevante hoogte.

Drainering:

De onderkant van eventuele drainage mag niet lager steken dan 10cm boven het grondwaterspeel en dit om een drainage van het grondwater te vermijden.

Het waterdoorlatende getal van het maaiveld boven de drainage (opmerking te bepalen als de zone in een hoek van 45° aan weerszijde van de rioollijn tussen maaiveld en de bodem van de drainagebuis) dient in rekening gebracht te worden volgens het principe van een goed dak in het kader van de hemelwaterverordening en de dimensionering van de infiltratievoorziening.

Infiltreren naast verharding en overloop in tuin:

Bij buitenaanleg met infiltratie naast de verharding en/of bovengrondse afwatering van dakgooten (bv. tuinberging, veranda, stal, ...) met een overloop in de tuin, dient men ervoor te zorgen dat deze inrichting:

- Enerzijds NIET voor overlast zorgt op de aangrenzende percelen en/of het openbaar domein
- bv. door het aanleggen van ondergrondse kiezelsloten in geotextiel, waardoor het te infiltreren water convulgerer tot de infiltratiegevoelige laag, kan doordringen



- Anderszijds NIET wordt aangesloten op de rioleering.
Het is niet anderszins met het oog op een stevige (sikkel-, kloppijp-, drainage-) afvoer voorzien die aangesloten wordt op het stelsel. Zonder hiervan een afbeelding van de infiltratievoorziening te voorzien.

Ondergrondse infiltratieoppervlak:

Ondergrondse worden enkel de verticale infiltratieoppervlakken in rioleering gebracht ter bepaling van het infiltratieoppervlak in functie van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening omgevingswater. De afstand tussen deze verticale oppervlakken en een wateronderzoekende verticale hindernis moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van deze verticale oppervlakte, om als 'afdoende infiltrerend' beschouwd te mogen worden. De tussenafstand tussen 2 infiltratieoppervlakken dient minimaal de som van de hoogtes te bedragen om als 'afdoende infiltrerend' beschouwd te mogen worden. Ondergrondse infiltratievoorzieningen waarvan een diepte diep lager dan het lokale maximale grondwaterpeil + 10 cm, mogen voor dat deel niet worden meegerekend bij de bepaling van het buffervolume en het infiltratieoppervlak.

Dienst weg- en rioolbeheer:

Kolonel Bepaullélaan 47 - 3012 Willebe - contactpersoon Karel Vinals

Bereikbaar: Telefoonisch 016/27 20 30, per fax 016/27 20 39, per mail k.vinals@willebe.be

- **Aansluitingen op het openbare rioleeringsnet (van perceelgrens tot openbare rioleering):**
Dit moet schriftelijk worden aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen, Professor van Overstedeplein 1 - 3000 Leuven. Deze aanvraag wordt nagetekend en goedgekeurd door de dienst weg- en rioolbeheer. Na ontvangst van de toelating dient de aansluiting te gebeuren volgens één van volgende procedures (vermeld in toelating):
 - a. **Daar waar de aansluiting op 2 Ø250 en/of de hoofdring dieper ligt dan 3m:**
Door de deskundige aannemer van de aanvrager onder toezicht van de dienst weg- en rioolbeheer. De kosten zijn ten laste van de aanvrager.
 - b. **Daar waar de wachthuis klaar zit (bv. bij recente verkavelingen):**
Door de aannemer van de aanvrager onder toezicht van de dienst weg- en rioolbeheer. De plaatsing van de wachthuis in het verleden dient wel vergoed te worden.
 - c. **Daar waar er geen openbare rioleering aanwezig is, zal dit geval per geval bekeken worden**
 - d. **In de overige gevallen:**
Door de dienst weg- en rioolbeheer. De kosten zijn ten laste van de aanvrager.
- Voor meer inlichtingen kan u steeds contact opnemen met de dienst weg- en rioolbeheer.
De aanvraag gebeurt door middel van een aanvraagformulier. Dit formulier wordt normaal bij de bouwvergunning afgeleverd. U kan dit formulier ook downloaden op de website van Willebe: www.willebe.be. Ga dan naar 'F4' en het volgende: *formulieren dienst weg- en rioolbeheer* en daar vindt u het pdf-bestand 'Aanvraag aansluiting'.

Bestaande huisaansluitingen:

- **Het opsporen van de bestaande huisaansluitingen is ten laste van de bouwheer.**
- **Bij voorkeur opnieuw te gebruiken, maar:**
Het private stelsel dient dusdanig te worden aangelegd dat een aansluiting met een maximale dikking van 50 cm in de toekomst mogelijk is en dat het slag bij een waterdruk in de openbare rioleering tot 50 cm onder het straatvlak geen probleem vormt.
- **Niet herbruikte huisaansluitingen dienen vakkundig afgedicht te worden,**
ten laste van de aanvrager & om problemen met de openbare rioleering te vermijden.
- **Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat bij extreme regenval het water in de straatrioleering kan stijgen tot het straatniveau. Het is dus geenszins toegelaten rechtstreekse niveau's of voorzieningen aan te sluiten die lager gelegen zijn dan het wegdek (bv. knippramies, kelders, ondergrondse garages, etc.).**

Keuring:

Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2011 dient vanaf 1 juli 2014 de privéwaterafvoer gekend te worden door een gecertificeerde keurder en dit vooraleer de installatie wordt aangesloten op het openbaar rioleeringsnet. U vindt een lijst van keurders op www.vlaanderen.be en op www.aanvragers.be.

De aansluiting zelf wordt pas gemaakt na aanlevering van een gunstig keuringsverslag door een erkende keurder. Opgelet, deze keurder toetst tevens of de verstu van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening werden opgevolgd. Fouten die ons bij het nazicht ontgaan zijn kunnen zo alsnog aan het licht komen. Het correct zijn van de ingediende gegevens blijft een verantwoordelijkheid van de aanvrager.

Waterpartijen:

Waterpartijen met een waterdichte ondergrond (vijvers, siervijvers, fontainen, zwembaden, ...) dienen eveneens beschouwd te worden als niet-waterdoorlatende verharding en moeten aangesloten worden op het RWA-stelsel.



Standaardvoorwaarden diensten:**Privatieve voorzieningen:**

Privatieve voorzieningen (finderingen, aansluiting, ...) dienen steeds op het privatieve perceel te liggen.

Aanspreekpunt op de werf:

Bij het uitvoeren van werken waarbij hinder kan ontstaan op het openbaar domein, dient steeds iemand aanwezig te zijn die enerzijds de Nederlandse Staat voldoende machtig is om met het stadsperoneel, de politie en de hulpdiensten te kunnen communiceren en anderzijds de voorbaai van de werkl eden op de werf voldoende behoert om de opmerkingen van het stadsperoneel, de politie en de hulpdiensten te kunnen overmaken. Dit om de veiligheid van arbeiders en burgers te kunnen garanderen.

Propere werf:

Lozen van afval in openbare ruimte, ook door gebrek aan voorzorgmaatregelen is een misdad (sluikertent). Daarnaast kan zij voor ernstige schade aan uw nieuwe/vernieuende eigendom zorgen. De stad vraagt u dan ook met klem om moe toezicht te houden op correct gedrag door uw aannemer en hulpers tijdens de werkzaamheden.

Met vriendelijke groeten

Stijn Van Horek
Ingenieur studiedienst weg- en waterbouw



BIJLAGE 4 - BEROEPSMOGELIJKHEDEN

Uittreksel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning of van het as-buittattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voor wat betreft vergunningen afgegeven binnen de reguliere procedure, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 6° de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, § 4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervalltermijn van vijftienveertig dagen, die ingaat als volgt:

- 1° wat betreft vergunningsbeslissingen:
 - a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,
 - b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;
- [...]

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

Uittreksel uit het Besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 3. Een raadsman die advocaat is, treedt voor het College op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen voor het College optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij een volmacht heeft. Hij bezorgt die schriftelijke volmacht aan het College op het ogenblik dat hij het verzoekschrift indient en voor de later ingediende processtukken of de bijstand ter zitting uiterlijk voor het sluiten van de debatten. Als een raadsman die geen advocaat is, niet over een schriftelijke volmacht beschikt, wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het betrokken processtuk geacht niet te zijn ingediend.



Art. 13. Het beroep of bezwaar wordt bij verzoekschrift ingediend.

Art. 14. Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.

Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:

- 1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats;
- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

Art. 58. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing. Het toesturen van een afschrift van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid, houdt geen definitieve aanwijzing van de verweerder in. Het stelt niet de termijnen in werking die de verweerder of de begunstigde van de bestreden beslissing in acht moet nemen.

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website: <https://www.rwo.be/Home/RaadvoorVergunningsbetwistingen>

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel.



Handwritten signature: J. H. McCon



1/12/20