BESCHRIJVENDE NOTA BIJ AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Datum:	02/06/2014
Aanvrager:	Technische Diensten KU Leuven De Croylaan 60A – bus 5570 3001 Heverlee T: 016 32 20 80 (Directie Technische Diensten KULeuven) Vertegenwoordigd door: Dhr. Stefaan Saeys, directeur Technische Diensten
Bouwplaats:	Andreas Vesaliusstraat 3000 Leuven Tussen nr. 45 en nr. 47(OCMW-Leuven)
Kadaster:	Leuven afdeling 2 Sectie C nrs. 267m(deel), 268x(deel), 270e4(deel), 270h3, 271b3, 271f3, 271h3, 271k3
Architect:	COMODO architecten bvba vertegenwoordigd door: Kiri Vivathanavej, ir.arch. Kantooradres: Halvestraat 8a 3000 Leuven T: 016 23 86 58 F: 016 89 54 38 e-mail: info@comodoarchitecten.be Maatschappelijke zetel: Roeselbergdal 34 3012 Wilsele

Voorafgaandelijke opmerking

De plannen werden op 25/02/2014 overlopen met Mevr. Anke Vos, Stedenbouwkundig Adviseur Stad leuven.
De plannen werden op 02/04/2014 overlopen met Kpt. Brants, Brandweer Leuven.
De plannen werden op 15/04/2014 overlopen met Mevr. Anke Van Luyten, Dienst Riolering Stad Leuven.

A. Voorwerp van de aanvraag:

Het betreft de aanvraag voor:

- De afbraak van 7 garageboxen en 1 garage.
- Het opbreken van bestaande parking met klinkerverhardingen en aanplantingen
- Het slopen van enkele vrijstaande muren
- De bouw van Studentenresidentie 'De Flint' met een ondergrondse parking

Aanvraag binnen een goedgekeurde verkaveling:

Het project maakt deel uit van de verkaveling OCMW-site (dossiernr. 3596), LOT 4.
De verkavelingsvoorschriften worden in bijlage toegevoegd.

Aanvraag tot afbraak/heraanleg op perceel OCMW

In het kader van voorliggende bouwaanvraag dienen een beperkt aantal werken op de perceelsgrens uitgevoerd te worden.

Het betreft:

- Het garagegebouw in de zuidoost hoek van het perceel staat deels op het perceel van het OCMW. Het hele garagegebouw zal worden afgebroken.
- De verhardingen tussen de Vesaliusstraat en de inrit van de ondergrondse parking lopen deels over het perceel van het OCMW. De heraanleg van de verharding zal gebeuren in samenspraak met het OCMW
- Ter plaatse van de perceelsgrenzen tussen het perceel De Flint en het perceel OCMW zullen beperkte nivelleringswerken van het terrein gebeuren. Dit met het oog op een goede aansluiting met het geplande woonerf op het perceel OCMW. Deze nivellering werd reeds besproken met Mevr. Anke Van Luyten, Bouwdienst Leuven. (zie ook email dd 15/04/2014)
- De inrichting van de toegang tot de ondergrondse parking (oa. Slagboom, verlichting, ...) zal zodanig worden gereorganiseerd zodat beide ondergrondse parkings op een veilige manier toegankelijk zijn.
- Verder komen partijen overeen dat in het kader van de werforganisatie, de aanvrager toegang zal kunnen nemen tot het perceel, voorwerp van de aanvraag, via een toegang op de Frederik Lintsstraat. Daarnaast zal de aanvrager zijn werfinrichting op het perceel OCMW, voorzien voor het toekomstig woonerf kunnen organiseren.

De eigenaar van de belendende percelen geeft akkoord om de werken die de perceelsgrens overschrijden uit te voeren.
De aanvrager en eigenaar belendende percelen, verklaren de heraanleg van de toegang tot de percelen in onderlinge samenspraak aan te pakken.

Over de werken op het perceel van het OCMW is met het OCMW een akkoord ondertekend. **(Bijlage 1)**

Beschrijving van het programma:

De studentenresidentie heeft een gemengd programma:

- 145 kamers met privaat sanitair
- 42 kamers met gemeenschappelijk sanitair
- 17 studio's
- 1 één-kamer-appartement

De kamers zijn gegroepeerd in 14 units met telkens 11 tot 15 kamers.
De studio's en het appartement situeren zich op de bovenste verdieping (+5).

De gemeenschappelijke functies bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping:

- Overdekte en afgesloten fietsenstalling
- Vuilnisberging
- Wassalon
- Studieruimte
- Fitnessruimte
- Loungeruimte die op de eerste verdieping wordt aangevuld met een ontspanningsruimte (poolbiljart/gaming)

Op het gelijkvloers bevinden zich een hoogspanningscabine en een aantal technische lokalen.
Op de eerste verdieping bevindt zich het stooklokaal.

De ondergrondse parkeergarage biedt plaats aan 66 wagens.

Toegang tot het project:

Voor de toegang tot de ondergrondse parking wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit van de ondergrondse parking van het OCMW-gebouw. Onderaan de helling wordt een aftakking gemaakt langs waar de ondergrondse parking onder de studentenresidentie wordt bediend.
De parking wordt verder ontsloten door een aantal evacuatietrappen en liften.

- Aan de zuidwest-hoek van het gebouw is een lift/trap voorzien die voor alle gebruikers toegankelijk is. De lift stopt enkel op het maaiveld. Op die manier kan de parking makkelijk gebruikt worden door gebruikers van buiten de residentie.
- Aan de oostzijde is een trap voor alle gebruikers toegankelijk, uitgevend op het maaiveld aan de oostelijke zijde van de residentie, aansluitend aan de publieke doorgang voor fietsers en voetgangers. De lift is enkel toegankelijk voor bewoners.
- Aan de westzijde is een lift/trap enkel toegankelijk voor bewoners.

Aan de westzijde bevindt zich de ingang tot de residentie. Aan de publiek zijde zijn overdekte bezoekersfietsenparkings voorzien. Ook overdekt vinden we hier de brievenbussen en bellen voor de residentie.
Rechts van de toegang tot de residentie bevindt zich de publieke toegang tot de ondergrondse parking.
De hoogspanningscabine is rechtstreeks toegankelijk via de publiek toegankelijke westzijde.

Organisatie residentie:

Langs de overdekte centrale inkom bereiken we een ruime, groene patio.
Via de patio bereik je de 2 inkomhallen met vertikale circulaties die de verschillende units bedienen.
Rond de patio zijn 2 ruime afgesloten fietsenstallingen voorzien.
Aan de noordoost zijde van de patio is de toegang tot de gemeenschappelijke studie- en ontspanningsruimten.
Aan de noordwest zijde van de patio is de toegang tot de vuilberging en het wassalon.
Aan de noordzijde is er een dubbelhoge doorgang naar de grote groen tuinzone.
De gemeenschappelijke ontspanningsruimte bevindt zich centraal tussen de groene patio en de tuin.
Aan de zuidzijde bevinden zich over 3 nivo's 3 units met telkens 14 kamers met gemeenschappelijk sanitair.
Vanaf nivo+1 tot +4 zijn er ook in de noord, oost, en westzijde units. Deze units bevatten kamers met telkens een eigen private sanitaire cel.
Op de bovenste verdieping bevinden zich 17 studio's en 1 appartement. Enkele studio's en het appartement hebben een eigen privaat terras. Bijkomend is er een gemeenschappelijk zuid-gericht zonneterras tegen de noordvleugel.

Organisatie unit:

Elke unit heeft een zeer ruime gemeenschappelijke leefruimte met keuken en zithoek. Deze leefruimte sluit telkens aan bij een ruim terras aan de patiozijde.
Elke unit beschikt over sanitair geschikt voor mindervaliden. Elke unit beschikt over kamers aanpasbaar voor mindervaliden.
Iedere unit heeft een berging/bergkast met een waterpunt.

Publiek/privaat:

Aan de oost, zuid en westzijde van de residentie krijgt de (private) ruimte een publiek karakter. Via de zuid en oost zijde loopt een fietspad dat de verbinding maakt met het traject door de campus economie naar de Dekenstraat.
Aan noordzijde is een grote private groenzone horend bij de residentie.

Samenwerkingsovereenkomst KUL:

Niet van toepassing aangezien deze aanvraag door de KUL wordt ingediend.

Volumetrie:

In de verkavelingsvoorschriften werden de bouwlijnen, maximale bouwhoogten en minimale oppervlakte van de patio vastgelegd.
Het ontwerp beantwoord hier volledig aan. Zie onder voor aftoetsen verkavelingsvoorschriften.
Door het terugtrekken van het volume op het gelijkvloers ter hoogte van de inkom wordt de openbare ruimte deels in het gebouw gebracht. Dit gebaar verzacht de overgang publiek/privaat en geeft geleding aan het volume.

Uitzicht en materiaalgebruik:

Door de grote bijna plafondhoge raamgehelen in de kamers ontstaan gedifferentieerde, open gevels.
Aan de buitengevels worden een aantal ramen benadrukt met een brede aluminium kader.
De gevelvlakken worden afgewerkt met lichte gevelsteen. Met verschillende tinten/oppervlakteafwerking van de gevelstenen wordt een grafisch patroon op de gevel gebracht.
Aan de patiozijde worden met gelakt stalen profielen accenten aangebracht welke voor de ramen dienst doen als zonnewering.
Op de gelijkvloerse verdieping zijn geveldelen uitgewerkt met een bekleding in geperforeerd metaal. Dit materiaal wordt hernomen rondom de fietsenstallingen als een semi-transparante afscheiding.
Aan de patiozijde wordt de zuidvleugel bekleed met natuursteen.

B. Ruimtelijke context van de geplande werken:

1. feitelijk uitzicht huidige toestand:

- Het betreft een perceel gelegen in het bouwblok Frederik Lintsstraat / Andreas Vesaliusstraat / Dekenstraat / Brabançonnestraat.
- Het perceel maakt deel uit van de OCMW-site
- Het perceel ligt tussen (in wijzerzin):
  - Aaneengesloten panden aan de Vesaliusstraat (studentenhuizen + panden OCMW)
  - KUL Campus Economie en Centrum Levende Talen aan de Dekenstraat en Brabançonnestraat
  - Panden Brabançonnestraat 30 en 32
  - Braakliggend terrein (vroegere gasthuissite) momenteel gebruikt als parking
  - Het gebouw van OCMW-Leuven
- Het perceel wordt momenteel gebruikt als parking. Er zijn eveneens 7 garageboxen en 1 garage op het terrein.
- Perceelsranden:
  - Aan de noordzijde sluit het perceel aan bij de Andreas Vesaliusstraat
  - Aan de noordzijde wordt het perceel gescheiden van de aaneengesloten bebouwing van de Andreas Vesaliusstraat door tuinmuren.
  - Aan de noordzijde wordt het perceel van de Campus Economie gescheiden door garageboxen
  - Aan de noordoostzijde wordt het perceel begrensd door een blinde muur van bebouwing van de Brabançonnestraat nr. 32.
  - Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door een tuinmuur
  - Aan de zuidzijde grenst het perceel aan braakliggend terrein
  - Aan de westzijde grenst het perceel aan de inrit van het OCMW en aan het braakliggend terrein, momenteel gebruikt als parking

2. zoneringgegevens:

- Het perceel valt onder een goedgekeurde verkaveling:
  - Verkaveling OCMW-site (dossiernr. 3596) afgeleverd op 25 juli 2007
  - LOT 4

3. overeenstemming en verenigbaarheid met wettelijke en ruimtelijke context:

a) Verkaveling OCMW-site:

- Het perceel maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling OCMW-site
- De herontwikkeling van de site gebeurde op initiatief van OCMW Leuven, het AGSL en de stad Leuven
- Deze aanvraag betreft LOT 4
- De aanvraag is volledig conform de verkavelingsvoorschriften **(Bijlage 2)**
  - Bestemming: studentenresidentie met 225 kamerequivalenten
    - 187 kamers = 187 kamerequivalent
    - 17 studio's = 34 kamerequivalent
    - 1 appartement met 1 slaapkamer = 4 kamerequivalent
    - TOTAAL 205 wooneenheden
    - TOTAAL 225 kamerequivalenten (= max toegelaten)
  - Bouwhoogte:
    - Voor de zuidvleugel 3 bouwlagen met kroonlijsthoogte van 10m (= max toegelaten)
    - Voor de noord- oost- en westvleugel 6 bouwlagen met kroonlijsthoogte 19m (= max toegelaten)
  - Verplichte bouwlijnen:
    - Het gebouw valt samen met de op het inrichtingsplan gearceerde rechthoek van 43 x 48 m
  - Huisvesting voor andersvaliden:
    - In de 3 units met gemeenschappelijk sanitair zijn alle kamers inrichtbaar voor de huisvesting van andersvaliden = 3 x 14 = 42 stuks. Op de plannen zijn per verdieping afwisselend inrichtingen specifiek en niet specifiek voor andersvaliden ingetekend om de flexibilteit aan te tonen.
    - Bovendien voorzien we in de 11 overige units telkens 1 kamer inrichtbaar voor de huisvesting van andersvaliden = 11 stuks
    - Totaal zijn er 53 op 205 wooneenheden inrichtbaar voor andersvaliden = 25.9% (min. 10% verplicht)
    - Van deze 53 inrichtbare kamers zullen er minstens 21 ingericht worden voor andervaliden afhankelijk van de noden. De andere kamers blijven steeds aanpasbaar.
  - Wooneenheden:
    - De 187 kamers hebben een netto oppervlakte tussen 12.38m² en 22.25m²

- De 17 studio's hebben een netto oppervlakte tussen 30.83m² en 44.85m² (volgens verkavelingsvoorschriften moet opp. tussen 30m² en 45m²)
- Het appartement heeft een netto oppervlakte van 63.65m² (volgens verkavelingsvoorschriften moet opp. tussen 50m² en 90m²)
- Zie kamerlijst **(Bijlage 3)**

- De vrije hoogte van de leef- en slaapruimten bedraagt minimaal 2m50
- Buitenruimte:
  - Het binnenhof heeft een oppervlakte van 461m². Dit is exclusief de aansluitende overdekte buitenruimten.
  - Er worden géén gebouwen naast het hoofdgebouw voorzien
  - Aan de oost- en zuidzijde wordt een publieke doorgang voorzien tussen het gebouw en de perceelsbegrenzing. Deze doorgang is minimaal 10m breed. Er wordt een verhard pad van minimaal 2m50 voorzien voor fietsers en voetgangers.
  - De publiek toegankelijke delen worden aangelegd in duurzame materialen, die gangbaar zijn in de stad Leuven, zowel wat betreft de verhardingsmaterialen, het straatmeubilair, de verlichting als de groenaanleg.
- Autoparkeerplaatsen:
  - De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage onder het gebouw. De parkeergarage wordt ontsloten via een gecombineerde in- en uitrit. Deze in- en uitrit sluit aan op de bestaande helling van de inrit van de ondergrondse parkeergarage van het OCMW-gebouw.
  - Berekening aantal parkeerplaatsen: zie lager
- Fietsenstallingen:
  - Berekening aantal fietsenstallingen: zie lager

b) Algemene Bouwverordening Stad Leuven:

De aanvraag is volledig conform de Algemene Bouwverordening

<u>Hoofdstuk 2: Inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun directe omgeving</u>

- De inplanting en het volume van het gebouw werden vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften.
- Alle gevels van het gebouw grenzend aan de publiek toegankelijke zone zijn voldoende 'open' op de benedenverdieping:
  - Westgevel:
    - Hierlangs is de toegang tot het gebouw
    - Overdekte publiek toegankelijke zone met brievenbussen en fietsstallingen voor bezoekers
    - De overkraging van het gebouw wordt ondersteund door stalen letters die fungeren als kolommen.
    - De fietsenstallingen worden omsloten met een semi-transparant materiaal (strekmetaal) zodat er interactie is tussen binnen en buiten. 's Avonds worden deze fietsenstallingen verlicht.
    - In de linkerhoek bevindt zich de toegang tot de hoogspanningscabine.
  - Zuidgevel:
    - Op het gelijkvloers bevinden zich studentenkamers. Deze worden door een brede groenstrook gescheiden van het verharde fietspad zodat hier voldoende privacy wordt gegarandeerd.
  - Oostgevel:
    - Aan de linkerzijde bevindt zich een studentenkamer
    - Er is een toegang tot een trap naar de ondergrondse parking voorzien.
    - De fietsenstalling wordt omsloten met een semi-transparant materiaal.
    - De studieruimte heeft een groot raam langs de publieke doorgang
  - Noordgevel:
    - Deze gevel sluit niet aan bij het publiek toegankelijk domein.
- Afsluitingen:
  - In de tuinzone wordt aan de westzijde een hekwerk met poort voorzien (h:200cm) aansluitend bij de bestaande tuinmuur.
  - In de tuinzone wordt aan de oostzijde een hekwerk voorzien (h:200cm) aansluitend bij de bestaande tuinmuur.
- Tuinverhardingen:
  - De patio bevindt zich bovenop de ondergrondse parking. De patio wordt deels groen aangelegd, deels verhard om de toegang tot fietsenstalling en ingangen mogelijk te maken, deels worden terrassen aangelegd.
  - In de tuinzone wordt een beperkt terras voorzien aansluitend bij de loungeruimte.

Hoofdstuk 3: Kwaliteit van de woningen

- Het betreft hier géén project met meergezinswoningen maar een studentenhuisvestingsproject. De eis van gemiddeld 90m² netto vloeroppervlakte is hier niet van toepassing. De minimum en maximum oppervlakten worden vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften. (zie hoger)
- Voor elke studio:
  - De kleine studio's hebben een bergkast van 1.15m² (≥ 1m²). De stookinstallatie is gemeenschappelijk. Er is een wassalon voorzien in de residentie. De bergkast dient enkel voor berging en poetsgerief.
  - De grote studio's hebben een berging van 3.61m².
- Voor het appartement:
  - Heeft een slaapkamer van 14.1m² (≥ 12m²)
  - Heeft een leefruimte van 41.23m² (≥ 25m²)
  - Heeft een bergruimte van 3m² (≥ 3m²)

Hoofdstuk 6: Studentenhuisvesting

6.2 Stedenbouwkundige kwaliteitsvereisten.

De site werd aangeduid voor de realisatie van studentenhuisvesting op korte termijn (site P1)

6.3 Kwaliteitsvereisten op niveau van het gebouw.

6.3.1 *Eis*: Min. 75% van het aantal wooneenheden zijn kleiner dan 16m²: VOLDAAN
Ontwerp: 166 van de 205 wooneenheden zijn kleiner dan 16m² (81%)
6.3.2 *Eis*: De residentie bestaat uit units met max. 15 kamers: VOLDAAN
Ontwerp: de residentie bestaat uit 6 units van 15 kamers, 3 units van 14 kamers en 5 units van 11 kamers
6.3.3 *Eis*: Elke unit beschikt over:
- eigen afsluitbare inkom: VOLDAAN
- gemeenschappelijke keuken: VOLDAAN
- gemeenschappelijk of individueel sanitair: VOLDAAN

6.3.4 *Eis*: kamers boven, onder of naast een HSC zijn verboden: VOLDAAN
6.3.5 *Eis*: Volledige blinde gevels op de glijkvloers verdieping aan de zijde van het openbaar domein zijn verboden: VOLDAAN
Ontwerp: zie hoger op deze pagina.
6.3.6 *Eis*: De residentie beschikt over een inkomhal gemeenschappelijk voor alle kamers: VOLDAAN
Ontwerp: de overdekte buitenruimte aan de westzijde fungeert als gemeenschappelijke inkomhal. Hier bevinden zich de postbussen en parlofonie voor alle kamers. Aan elke verticale circulatie, bereikbaar via de patio, bevindt zich opnieuw een parlofoon.
6.3.7 *Eis*: Alle gemeenschappelijke ruimten zijn voldoende verlicht en verlucht: VOLDAAN
Ontwerp: Alle keukens en gangen hebben rechtstreeks zicht naar buiten. De gemeenschappelijke ruimten op het gelijkvloers zijn ruim beglaasd.
6.3.8 *Eis*: De binnennummering gebeurt volgens het gecoördineerd Politiereglement: VOLDAAN
Ontwerp: De nummering staat aangeduid op de plannen.
6.3.9 *Eis*: Een afvalberging wordt voorzien: VOLDAAN
Ontwerp: Op het gelijkvloers bevindt zich een ruime afgesloten en verluchte afvalberging..
6.3.10 *Eis*: De oppervlakte van de gemeenschappelijke keuken moet voldoen : VOLDAAN
Ontwerp: Voor 15 kamers zou de oppervlakte minimaal 15 x 1.5 = 22.5 m² moeten bedragen. In het ontwerp worden ruimere leefruimten per unit voorzien met keuken en zithoek (39.6 tot 43.89m²).
6.3.11 *Eis*: De sanitaire uitrusting per leefunit voldoet aan de normen van het kamerdecreet : VOLDAAN
Ontwerp: In de units met privaat sanitair per kamer wordt bijkomend een toilet voor mindervaliden (MV) voorzien. In de units met gemeenschappelijk sanitair worden voor 15 kamers 3 toiletten en 3 douches voorzien. 1 toilet/douche is geschikt voor MV.
6.3.12 *Eis*: Elke residentie beschikt over een gemeenschappelijke buitenruimte : VOLDAAN
Ontwerp: De ruime patio (461m²) wordt door een brede (8m65) en dubbelhoge doorgang verbonden met de achterliggende tuinzone.
6.3.13 *Eis*: Elke residentie met meer dan 100 kamers beschikt over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte : VOLDAAN
Ontwerp: Voor een residentie met 187 kamers is 187x0.5= 93.5m² vereist. Deze oppervlakte wordt al ruim gecompenseerd in de extra grote leefruimten per unit. De residentie beschikt bijkomend over een lounge/poolruimte (127.27 + 65.15 m²), een fitnessruimte (51.27m²) en een studieruimte (59.63m²)
6.3.14 *Eis*: Elke residentie wordt als één geheel beheerd : VOLDAAN

6.4 Kwaliteitsvereisten op niveau van de kamer:

6.4.2 *Eis*: De studentenkamers moeten voldoen aan het kamerdecreet: VOLDAAN
Ontwerp: De kamers met gemeenschappelijk sanitair zijn tussen 12.38 en 21.92m². De kamers met privaat sanitair zijn tussen 15.11 en 22.25m² (meting inclusief sanitaire cel). De kamer oppervlakte zonder sanitaire cel is telkens groter dan 12m².
6.4.3 *Eis*: De studentenkamers heeft een minimale vrije hoogte van 2m40: VOLDAAN
Ontwerp: De kamers hebben een minimale vrije hoogte van 2m50 volgens de strengere verkavelingsvoorschriften.
6.4.4 *Eis*: De minimale sanitaire uitrusting in een kamer beperkt zich tot een lavabo: VOLDAAN

Bijkomende voorzieningen:
- Op het gelijkvloers is een wassalon voorzien, toegankelijk voor alle bewoners.
- Per unit wordt een ruimte of ruime bergkast voorzien met een waterpunt/uitgietbak en berging voor poetsgerief.
- Aansluitend bij de lounge is een klein kantoortje voorzien.

c) Stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, stad Leuven:

2.1) Er is 1 ondergrondse parkeergarage met standplaatsen die voldoen aan de opgelegde minimumafmetingen (min. lengte 4,5m en breedte 2,25m, voorziene minimale lengte 5,20m en minimale breedte 2,35m).

2.1) Schikking en toegangswegen: parkeerstroken op 90° met de rijrichting, breedte van de rijstrook: 6,50m.

2.2) Parkeerplaats voor gehandicapten: zo dicht mogelijk bij lift en inkom, er wordt een zijdelingse strook van 1m voorzien voor vlot in en uitstappen. De parkeerplaats met strook zijn samen min. 3m50 breed.

2.3) Publieke parkeerplaatsen: niet van toepassing

2.4) Fietsenstalling: er zijn fietsenrekken voorzien met een hoog/laag systeem in de afgesloten fietsenstallingen onder het gebouw op maaiveld.

5.2) Berekening aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen **(Bijlage 3)**:
- Het betreft een aanvraag voor de KULeuven
- De verkavelingsvoorschriften stipuleren dat:
  - Het minimum aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt berekend volgends de geldende verordening
  - Per kamer, studio of appartement minstens 1 fietsenstalling wordt voorzien.
- Aantal eenheden = 205 eenheden
  - 173 kamers < 18m²
  - 14 kamers >18m²
  - 17 studio's
  - 1 appartement
- Totaal:
  - 173 kamers < 18m²
  - 32 woonentiteiten ≥ 18m²
- Vereist aantal parkeerplaatsen volgens verordening = 65
  - 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 8 kamers < 18m² → 173/8 = 22
  - 1,33 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 woonentiteiten ≥ 18m² → 32 x 1.33 = 43
  - Min. 6% geschikt voor mindervaliden
- Voorzien aantal parkeerplaatsen = 66:
  - Waarvan 4 voor andersvaliden (6%)
- Vereist aantal fietsenstallingen volgens de verkavelingsvoorschriften = 205
- Voorzien aantal fietsenstallingen= 253:
  - 231 fietsenstallingen overdekt en afgesloten
  - 22 overdekte fietsenstallingen voor bezoekers

d) Brandweer

Het gebouw valt onder toepassing van het KB van 7 juli 1994 en de wijzigingen van 1996, 1997, 2003, 2007 en 2012 inzake brandpreventie.
Het betreft een Middelhoog Gebouw (hoogte tussen vloerpas van inkom en vloerpas niveau +5 bedraagt 15m50).

Deze nota betreft een aanvulling bij de bouwaanvraagplannen. Het gebouw zal voldoen aan de eisen van het KB. Het gebouw voldoet tevens aan het politiereglement Leuven "Brandveiligheid in kamers, studio's en kamerwoningen".

De plannen werden op 02/04/2014 overlopen met Kpt. Brants.

Inplanting en toegangswegen

- Het gebouw is bereikbaar langs:
  - Andreas Vesaliusstraat (via nieuw aan te leggen weg die de nieuwe verkaveling zal bedienen)
  - Frederik Lintstraat (via doorgang naast inrit ondergrondse parking OCMW)
  - Dekenstraat (via Campus Economie)
- Langs de oost en zuidzijde wordt een betonnen fietspad voorzien van 2m50 breed. Langs weerzijden hiervan komt een strook grasdallen van 75 cm zodat de voor een brandweerwagen berijdbare strook 4m breed is. Deze verbindt de aan te leggen straat van de verkaveling met de Campus Economie. De draagkracht van zowel het betonnen pad als de grasdallen zal voldoende zijn voor een brandweerwagen (aslast 13ton).
- Langs de westzijde is een verharde en overrijdbare strook van 6m breed voorzien. Deze verbindt de Andreas Vesaliusstraat met de inkom van het gebouw. Op het smalste punt is de doorgang 4m38.
- De toegang tot het gebouw bevindt zich langs de westzijde.

Compartimentering en evacuatie

- Volgende compartimenten worden gecreëerd:
- Elke kamer is een compartiment
  - Wanden EI60
  - Deur EI30, niet zelfsluitend
- Elke keuken is een compartiment:
  - Wanden EI60
  - Deur EI30, zelfsluitend. Er wordt een magneet voorzien om de deur open te houden. Deze magneet is gekoppeld aan de brandcentrale en wordt ontkoppeld bij brand zodat de deurpomp kan werken.
- De kamers van elke unit en de keuken liggen aan een evacuatiegang. Deze heeft aan de 2 uiteinden een evacuatietrap die uitkomt op het evacuatieniveau (gelijkvloers). Afstand tussen 2 trappen <45m.
- Lounge:
  - is compartiment over 2 verdiepingen +/-192m²
  - Evacuatie mezzanine (65m²):
    - Via trap 80cm nuttige breedte (1 doorgangseenheid dalend)
    - Nooduitgang via zelfsluitende deur EI60 naar traphal (1 doorgangseenheid dalend)
    - De maximale bezetting zal worden beperkt tot 96 personen
  - Evacuatie gelijkvloers (+/-110m² excl. barmeubel en trap):
    - Hoofduitgang via zelfsluitende deur EI60 naar inkomhal, vrije doorgang 90cm (1 doorgangseenheid)
    - Nooduitgang via 2 dubbele deuren met paniekbaar op kopse zijde lounge, vrije doorgang 2x180cm (2x2 doorgangseenheden)
    - De maximale bezetting zal worden beperkt tot 240 personen
- Fitnessruimte (51m²):
  - Hoofduitgang via zelfsluitende deur EI60 naar inkomhal, vrije doorgang 90cm
  - De maximale bezetting zal worden beperkt tot 40 personen
- Studieruimte gelijkvloers (60m²):
  - Hoofduitgang via zelfsluitende deur EI60 naar inkomhal, vrije doorgang 90cm (1 doorgangseenheid)
  - Nooduitgang via deur met paniekbaar EI60 naar traphal, vrije doorgang 90cm (1 doorgangseenheid)
  - Maximale bezetting zal worden beperkt tot 120 personen
- Hoogspanningslokaal:
  - Binnenwanden EI120
  - Geeft rechtstreeks op buitenruimte uit
- Vuilberging:
  - Geeft rechtstreeks op buitenruimte uit
- Wassalon:
  - Geeft rechtstreeks op buitenruimte uit

- Lokaal ALSB:
  - Is bereikbaar vanuit sas, deuren EI30, zelfsluitend
- Stookplaats op nivo +1:
  - Vermogen ketel >70kW
  - Is bereikbaar vanuit sas, deuren EI60, zelfsluitend
  - Lokaal wordt voorzien van verluchting
- Fietsbergingen op het gelijkvloers omsloten door open hekwerk
- Parkeergarage op nivo -1
  - Evacuatie via 2 traphallen: zuidzijde en oostzijde. Deze traphallen geven op evacuatieniveau rechtstreeks op buitenruimte uit.
  - De af te leggen weg naar de dichtstbijzijnde trap is overal < 45m.
  - De afstand tussen beide trappen is < 60m
  - De traphal aan de westzijde is enkel toegankelijk met badge voor de bewoners

Brandoverslag
- Brandoverslag in de gevel wordt beperkt door
  - Glas tot glas vertikaal >= 37+64 = 101cm (raam zit diep in gevelvlak). Eis: > 100cm
  - Glas tot glas horizontaal >= 37+80+37 = 154cm (raam zit diep in gevelvlak) Eis: > 100cm
- Er wordt een strook keien van 40cm breed voorzien rondom de groendaken

Structuur
- Vanaf evacuatieniveau: REI60
- Onder evacuatieniveau: REI120

Veiligheidsverlichting en pictogrammen
- Veiligheidsverlichting en pictogrammen worden voorzien conform de regelgeving

Trappen
- De nuttige breedte van de trappen bedraagt minimaal 80cm. (gemeten tussen handgreep en tegenoverliggende muur).
- Bovenaan elke traphal is een dakkoepel voorzien als automatisch rookluik (1m² vrije opening) bedienbaar via een drukknop op evacuatieniveau.

Brand- en rookmelding
- Er wordt een brandcentrale voorzien
- Er zijn geadresseerde rookmelders gekoppeld aan de brandcentrale in volgende ruimten:
  - Parkeergarage
  - Gemeenschappelijke ruimten (gangen, lounge, fitness, studieruimte, wasplaats, vuilberging, fietsenstallingen, ...)
  - Technische ruimten
  - Individuele kamers
  - Gemeenschappelijke keukens

Brandbestrijdingsmiddelen
- Er wordt één bluseenheid (ABC-poederblusser 6kg) voorzien per vleugel per verdieping
- Er wordt één bijkomend bluseenheid (CO2-blusser 5kg) voorzien in elke keuken.
- In de parkeergarage (1.837m²) worden 13 (1 per 150m²) bluseenheden (ABC-poederblusser 6kg) voorzien, verdeeld over de ruimte.
- In de lounge ruimte wordt één bluseenheid (ABC-poederblusser 6kg) voorzien
- In de poolruimte wordt één bluseenheid (ABC-poederblusser 6kg) voorzien
- In elke trappenhal wordt een vertikale blusleiding voorzien met koppelingen geschikt voor blusslangen brandweer met afsluitkranen. Op deze manier kan de brandweer in elke trappenkoker op elk verdiep aankoppelen.
- Er worden verder géén brandhaspels voorzien

Rookevacuatie parking
- De toegangspoort tot de parking wordt voorzien als een open rolhekken (4m30 x 2m30 = +/-10m²).
- Centraal in de parkeergarage worden in het dak openingen naar de patio voorzien met een vrije doorgang van +/-5m². Deze openingen worden op het nivo van de patio afgewerkt als zitelementen.

e) Hemelwaterverordening

Zie 'controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater'. **(Bijlage 4)**
Zie 'provinciale stedenbouwkundige verordeningen hemelwater'. **(Bijlage 5)**
Zie 'overzicht hergebruik/infiltratie/buffering regenwater'. **(Bijlage 6)**

- De afwatering van de verhardingen aan de westzijde van het gebouw die aansluiten bij de openbare ruimte wordt via lijngoten en vloerkolken aangesloten op de infiltratievoorziening.
- De afwatering van het betonnen fietspad aan zuid en oostzijde infiltreert naast het pad in de groenzone.
- De afwatering van het terras in de tuinzone infiltreert naast het terras in de tuinzone
- De patio is deels verhard. De afwatering van deze delen wordt via lijngoten en vloerkolken aangesloten op de infiltratievoorziening centraal in de patio. De overige delen van de patio worden ingericht als groendak.
- De daken zijn deels ingericht als groendak.
- De infiltratievoorzieningen werden in 3 zones opgedeeld (Noord/Zuid/Patio). De infiltratiebekkens zijn zo gedimensioneerd dat elk bekken de dakvlakken die er op zijn aangesloten kan bedienen.
  - Totaal voorzien infiltratieoppervlakte: 65,28m²
  - Totaal voorzien buffervolume infiltratie: 35.340 liter
- Omwille van het maximale hergebruik kan 89% van de horizontale dakoppervlakte van het gebouw in mindering worden gebracht als afwaterend oppervlakte.
- Er wordt een regenwaterput groter dan 10.000 liter voorzien (107.042 liter) omdat:
  - Het gemiddeld hergebruik per maand 62.000 liter (124 toiletten + 2 buitenkraantjes) bedraagt.
  - De regenwaterputten zodanig worden gedimensioneerd dat de verwachte regenval tijdens de maanden juli/augustus (maanden met praktisch geen verbruik/aanwezigheid) maximaal kan worden gebufferd.
  - Verwachte hoeveelheid opgevangen regenwater (716.100 liter/jaar) en verwacht hergebruik (744.000 liter/jaar) zijn met elkaar in evenwicht.

De toegangswegen en hellingen tot de residentie moeten zeer vlot berijdbaar zijn voor rolstoelgebruikers. Om een vlotte berijdbaarheid blijvend te garanderen worden deze oppervlakten aangelegd in niet waterdoorlatende vlakke materialen. Er wordt voldoende infiltratiecapaciteit voorzien om het water afkomstig van deze oppervlakten op het terrein te infiltreren.

f) M.E.R.-screeningsnota

Zie nota project-m.e.r.-screening. **(Bijlage 7)**

4. integratie van de geplande werken in de omgeving:

Het project voldoet volledig aan de verkavelingsvoorschriften.
In deze voorschriften werden de volumetrie en gabariten vastgelegd.
Ook de doorgang voor fietsers en voetgangers van de F. Lintstraat naar de Campus Economie en verder door naar de Dekenstraat werd opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.
De gevels worden hoofdzakelijk in materialen met een lichte kleur uitgewerkt.
Het fietstraject aan de zuid en oostzijde vormt een groenbuffer naar de nog te ontwikkelen bewoning.
De private tuinzone aan de noordzijde vormt een buffer naar de studentenhuizen van de Andreas Vesaliusstraat.
De overdekte zone aan de inkom verzacht de overgang tussen het openbaar domein en de residentie.
De gemeenschappelijke terrassen en de keukens worden allen langs de patiozijde voorzien. Op deze manier wordt eventuele overlast voor de buurt vermeden.

5. Aansluiting aan het openbaar domein:

Op vergadering van 15/04/2014 werd met Mevr. Anke Van Luyten, dienst rioleringen Leuven volgende punten besproken:

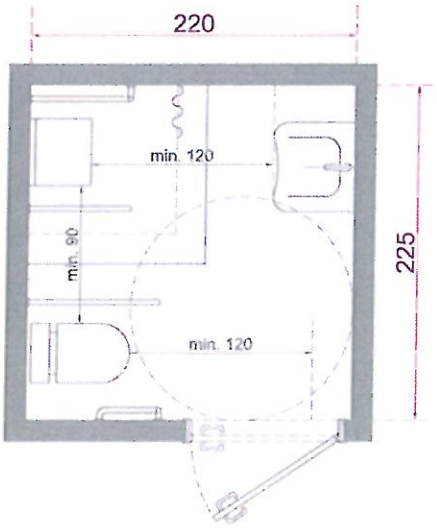
- De 0-pas van het gebouw zal op nivo Z: 38.45 liggen volgens het opmetingsplan van de landmeter. Hierdoor zal het gebouw gepast aansluiten bij het geplande woonerf ten zuidwesten van de residentie. Om deze pas aan te kunnen houden zullen er beperkte terreinaanpassingen nodig zijn over de perceelsgrens met het OCMW. Zie opmetingsplan landmeter voor hoogtemeting huidige toestand. **(Bijlage 8)**
- De aanleg van de private delen met openbaar karakter werd met Mevr. Renilde D'haese besproken:
  - De fiets/voetgangersdoorgang aan de zuid- en oostzijde:
    - Wordt uitgevoerd in een betonpad van 250cm breedte langs weerzijde met een band van 75 cm grasdallen. De voor de brandweer berijdbare breedt wordt zo 400cm
    - Wordt voorzien van verlichting
  - Voor de verharde delen aan de westzijde:
    - Zullen klinkers worden gebruikt

- Zal er worden aangelegd tot op de perceelsgrens. De aansluiting aan het openbaar domein zal later door de (nu nog niet aangestelde) ontwerper openbaar domein worden ontworpen.

C. Toegankelijkheid

Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 31 maart 2011 is van toepassing. De verordening is van toepassing op alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer (cfr. art. 5§2)

Art. 12.§2 Voor alle publiek toegankelijke delen wordt een vrije doorgangshoogte van 2m30 voorzien.
Art. 13 Gids en geleidelijnen voor de buitenaanleg zullen worden ontworpen samen met de buitenaanleg.
Art. 14 Breedte van de looppaden buitenaanleg bedraagt minstens 150cm.
Art. 15 Breedte van looppaden zal minsten netto 150cm vrije en vlakke doorgangsbreedte hebben.
Art. 18/19 De hellingspercentages van de buitenaanleg is overal ≤4% en wordt als vlak beschouwd.
Art. 20/21 Het gebouw beschikt over liften type 2. Er moet niet voldaan worden aan Artikel 20.
Art. 22 Deurbladen zijn minimaal 211cm hoog en 95cm breed.
Art. 23 Er zijn geen draaideuren in het project voorzien.
Art. 24 Vrije en vlakke draairuimtes aan deuren worden voorzien.
Art. 25 Opstelruimten van min. 50 cm worden voorzien.
Art. 26 Deuren naar aangepast sanitair draaien naar buiten.
Art. 27 4 van de 66 zijn aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen (6%).
Art. 28 Er is geen onthaalbalie voorzien.
Art. 29 Er zijn geen auditoria voorzien.
Art. 29/1 Er zijn geen publiek toegankelijke kleedruimten
Art. 29/2 In de units met met kamers met gemeenschappelijk sanitair is een aangepast toilet/douche voorzien.
In de units met kamers met privaat sanitair is telkens een aangepast toilet voorzien.
Aan de gemeenschappelijke ruimten op het gelijkvloers is een aangepast toilet voorzien.
Art. 30 De ruwbouwmaten van de aangepaste toiletten zijn minstens 170x220cm
Art. 31 Voor de aangepaste sanitaire voorzieningen met douche en toilet (in de 3 units met gemeenschappelijk sanitair) wordt een afwijking aangevraagd.
De maten zullen minimaal 220x225 cm volgens inrichting hieronder (bron handboek Toegankelijkgebouw, Ruimte voor douchen).



Art. 34§2 De private kamers en technische ruimten zijn geen publiek toegankelijke delen.
De publiek toegankelijke oppervlakte van het gebouw is **kleiner dan 7.500m²**.

We verwijzen ook naar de checklist inzake toegankelijkheid **(Bijlage 9 en 10)**.

Met deze nota hebben we getracht om onze aanvraag op een overzichtelijke wijze toe te lichten.
Indien er toch nog vragen of onduidelijkheden zouden zijn mag u niet aarzelen ons hierover te contacteren.

Met de meeste hoogachting,

Aanvrager,
Technische Diensten KULeuven
Dhr. Stefaan Saeys

Architect,
COMODO architecten bvba
Kiri Vivathanavej,
Ir.arch.

Mede-ondertekenaar,
OCMW-Leuven
A. Vesaliusstraat 47, 3000 Leuven
Dhr. Erik Vanderheiden, voorzitter

Dhr. Koen Wuyts, Secretaris

Bijlagen:

1. Nota werken op perceel OCMW
2. Verkavelingsvoorschriften LOT 4
3. Kamerlijst
4. Controle van de voorwaarden uit de verordening hemelwater
5. Provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater
6. Overzicht hergebruik/buffering/infiltratie regenwater
7. Project-m.e.r.-screening
8. Opmetingsplan landmeter
9. Checklist toegankelijkheid kamers
10. Checklist toegankelijkheid studio's en appartement