

STAD LEUVEN

GEBIEDSGERICHT RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

nederzettingsstructuur

GGR-L9 Donkerstraat

Toelichtingsnota

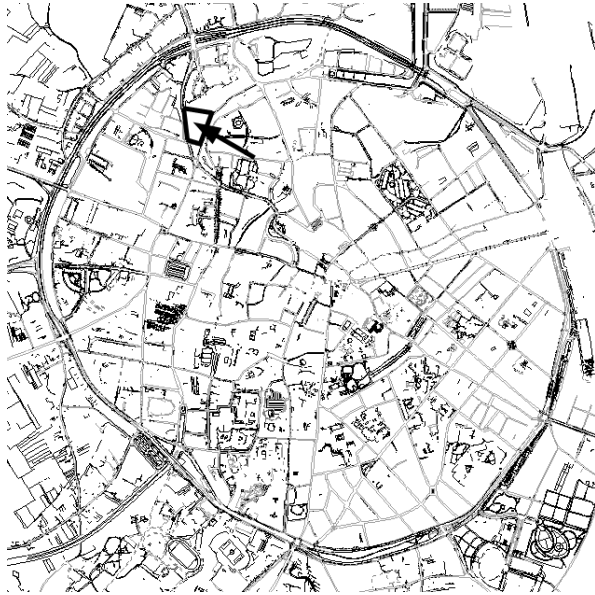
Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 28 maart 2011.

Voor definitieve vaststelling door de gemeenteraad van 26 oktober 2011.

Ontwerpers: Elien Van de Putte en Sara Claeys

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Situering en afbakening RUP.....	3
3	Relatie met andere planningsprocessen	3
3.1	Verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het lopende afbakeningsproces	3
3.2	Verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant	3
3.3	Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Leuven	4
4	Bestaande toestand	5
4.1	Bestaande fysieke toestand	5
4.2	Eigendomsstructuur	5
4.3	Juridische context.....	7
5	Doelstelling RUP	8
6	Watertoets.....	11
7	Milieueffectenrapportage	11
8	Planschade, planbaten en gebruikersschade.....	11



Figuur 1: situering

1 Inleiding

Het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-L9 Donkerstraat beoogt de gedeeltelijke herziening van een BPA. In het BPA werd het gabariet van kleine arbeiderswoningen langs de Donkerstraat als maximaal bouwvolume vastgelegd. Ondertussen zijn de meeste van deze arbeiderswoningen afgebroken omdat ze niet meer voldeden aan de hedendaagse eisen inzake woonkwaliteit. Een nieuwbouwproject is echter nog niet gerealiseerd omdat de voorschriften van het BPA enkel ondiepe woningen toelaten en bovendien geen rekening houden met de sterke helling van de Donkerstraat.

2 Situering en afbakening RUP

Het plangebied van het RUP is gelegen in de Leuvense binnenstad en omvat een deel van het binnengebied tussen de Donkerstraat, Wijnpersstraat en Riddersstraat.

3 Relatie met andere planningsprocessen

3.1 Verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het lopende afbakeningsproces

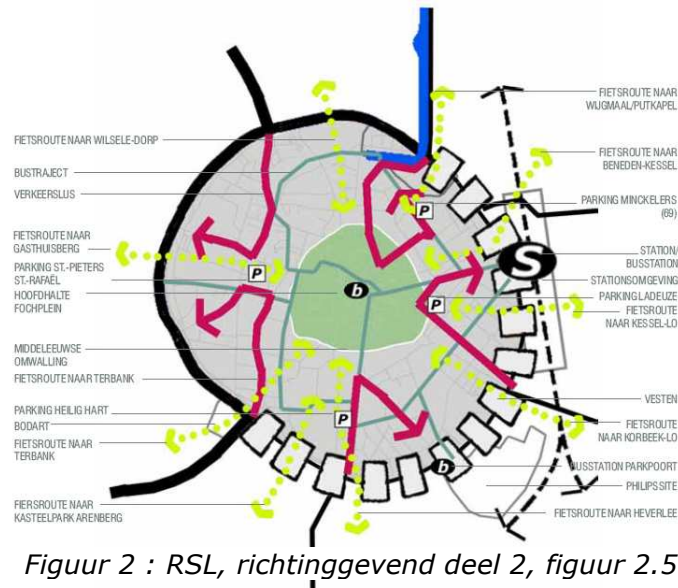
Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ligt de Leuvense binnenstad in het regionaalstedelijk gebied Leuven. Binnen de stedelijke gebieden is er aandacht voor het bijkomend woonaanbod, minimale woondichtheden, de differentiatie van de woningvoorraad, het optimaliseren van recreatieve voorzieningen en medegebruik, de zorg voor collectieve openbare ruimten en het behoud en de ontwikkeling van Randstedelijke groengebieden en een aanbod aan bedrijventerreinen. De ontwikkelingen worden afgestemd op het belang van het stedelijke gebied.

Het RUP wil de afwerking van een bouwblok mogelijk maken met een bijkomend en gedifferentieerd woonaanbod. Het RUP is bijgevolg verenigbaar met de principes van het RSV voor de stedelijke gebieden.

Het afbakeningsproces van de stad Leuven is momenteel nog lopend. De Leuvense binnenstad zal deel uitmaken van het stedelijk gebied.

3.2 Verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied Leuven. Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant gaat uit van een versterking van de stedelijke gebieden. In de sterk verstedelijkte gebieden zijn ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten. Omwille van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit gaat een bijzondere aandacht naar de open ruimten in en rond deze stedelijke gebieden.



Figuur 2 : RSL, richtinggevend deel 2, figuur 2.56

3.3 Toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Leuven

De Leuvense binnenstad is geselecteerd als woonkern.

Het plangebied is gelegen in de Leuvense binnenstad. De binnenstad is geselecteerd als een woonkern met hoge stedelijke dichtheid (meer dan 30 woningen per hectare). De stad wenst het wonen binnen de kernen verder te ontwikkelen. Het bijkomend woonaanbod wordt geconcentreerd in de woonkernen.

Een gezonde sociale mix.

De schaarste op de woningmarkt, het groeiend algemeen welvaartspeil en de aantrekkingskracht van Leuven op hooggeschoolde arbeidskrachten leiden tot een situatie dat sommige bevolkingsgroepen niet langer een geschikte woning kunnen vinden. De stad ijvert echter voor een evenwichtige bevolkingsamenstelling, waarin alle demografische, sociale en economische bevolkingsgroepen vertegenwoordigd blijven. Daarom moet een aanbodbeleid worden gevoerd om op de noden van specifieke doelgroepen in te spelen. Telkens wordt ook een evenwichtige spreiding over de verschillende woonkernen nagestreefd.

De Donkerstraat – Fonteinstraat - Brusselsestraat is geselecteerd als een primaire verkeerslus in de binnenstad.

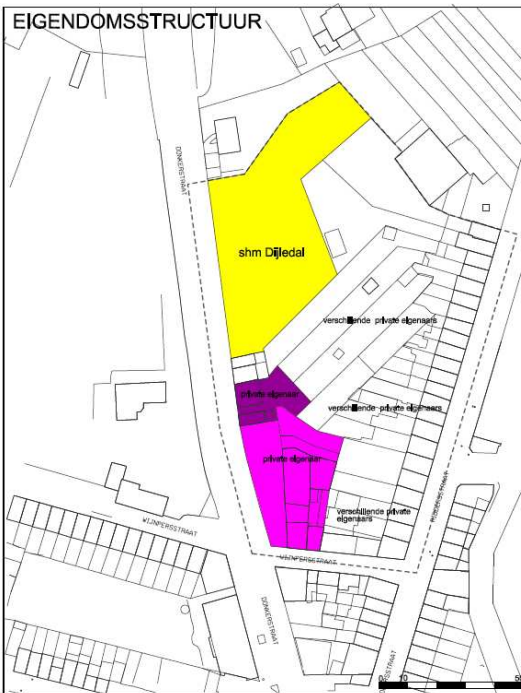
Primaire verkeersslussen zijn verzamelwegen in de binnenstad. Verzamelwegen worden gedefinieerd als wegen die het verkeer op wijkniveau verzamelen om het naar het wegennet van een niveau hoger te voeren. Verzamelwegen moeten ingericht worden in functie van de lokale bedieningsfunctie en van de selectieve doorstroming van het wegverkeer. Doorgaand verkeer, dat geen relatie heeft met de wijk, moet in principe worden geweerd. Verzamelwegen in de binnenstad worden verkeersslussen genoemd, omdat zij het verkeer vanaf de ring door de binnenstad en vervolgens opnieuw naar de ring leiden. Primaire verkeersslussen bedienen een openbare centrumparking die bezoekersverkeer opvangt.

De Donkerstraat is geselecteerd als secundaire multifunctionele as in de binnenstad.

Een multifunctionele as in de binnenstad wordt gedefinieerd als een traject van één of meer aaneengesloten straten, dat door zijn ligging in het stedelijk weefsel, het straatgabariet, de passage en de reeds aanwezige stedelijke functies, verder kan worden uitgebouwd voor gemengde stedelijke functies: onderwijs, zorginstellingen, kantoren, wonen, horeca, dienstverlening, ... Er wordt een onderscheid gemaakt tussen primaire assen en secundaire assen. Op de primaire assen wil de stad gemengde stedelijke functies stimuleren. Op de secundaire assen wil de stad de stedelijke functies faciliteren. Het onderscheid tussen beide wordt gemaakt via stedenbouwkundige voorschriften, de inrichting van de publieke ruimte en het locatiebeleid.



Figuur 3: luchtfoto



Figuur 4: eigendomsstructuur

4 Bestaande toestand

4.1 Bestaande fysieke toestand

Het plangebied bestaat uit:

- Bebouwing langs de Ridderstraat: een uniforme straatwand met hoge rijwoningen met zadeldak en vaak diepe achterbouwen. Verschillende van deze woningen zijn opgedeeld in kamers. Naast woningen bevinden er zich ook enkele andere functies.
- Een braakliggend terrein langs de Donkerstraat. Dit terrein wordt voor een deel gebruikt als openluchtparking. Het terrein is eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij Diledal.
- Een onbebouwd terrein op de hoek Donkerstraat – Wijnpersstraat dat gebruikt wordt als openluchtparking.
- Bebouwing langs de Donkerstraat, bestaande uit enerzijds restanten van de voormalige arbeidershuisjes en anderzijds een groter gebouw met studentenhuisvesting.
- Enkele loodsen in het zuidelijk deel van het binnengebied.
- De overige delen van het binnengebied worden hoofdzakelijk gebruikt als private tuin.

Het plangebied wordt gekenmerkt door grote niveaoverschillen (meer dan 3m) tussen de Donkerstraat en de lager gelegen Wijnpersstraat en Ridderstraat. De Donkerstraat zelf heeft een vrij steile helling.

4.2 Eigendomsstructuur

Zie figuur 4: eigendomsstructuur

De sociale huisvestingsmaatschappij Diledal is eigenaar van een groot braakliggend perceel aan de Donkerstraat. De overige percelen binnen de grenzen van het plangebied zijn in private eigendom. Op de hoek Donkerstraat-Wijnpersstraat bevindt zich een grote private eigendom waar ontwikkelingen mogelijk zijn.



Figuur 5: luchtfoto



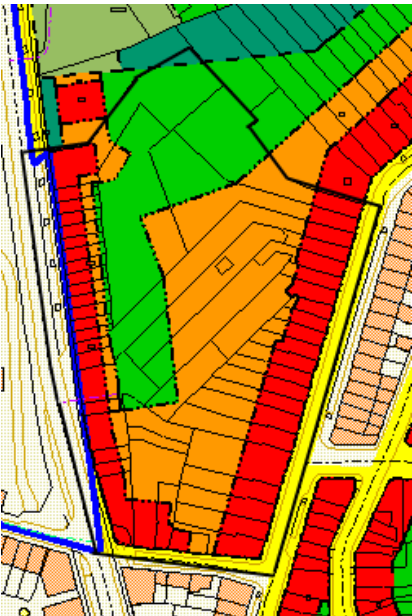
Figuur 7: terrein van shm Dijledal



*Figuur 6: terrein hoek Donkerstraat -
Wijnpersstraat*



Figuur 8: gewestplan



Figuur 9: BPA Mechelsevest

4.3 Juridische context

4.3.1 Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Volgens het gewestplan is het plangebied gelegen in woongebied.

Het plangebied is gelegen in het BPA Mechelsevest, goedgekeurd bij KB van 15/04/1958.

4.3.2 Beschermde monumenten en stadsgezichten

In het plangebied van het RUP zijn geen beschermde monumenten en stadsgezichten gelegen.

Aan de overkant van de Donkerstraat bevindt zich de site van de Wijnpers met het beschermd pershuis van de Sint-Gertrudisabdij.

De woningen, Riddersstraat 137 tot en met 175, zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gaat over een uniforme straatwand, samengesteld uit midden 19de-eeuwse enkelhuizen van twee tot drie traveeën en drie verkleinende bouwlagen onder een doorlopend pannen zadeldak. De oorspronkelijk bepleisterde lijstgevels in neoclassicistische stijl worden gekenmerkt door een rechthoekige deur in hardstenen omlijsting met geprofileerde waterlijst, vensters met zandstenen hoekblokken, hardstenen lateien en dito kordonvormige lekdorpels, en steigergaten onder veelal vernieuwde kroonlijsten. Nr. 137, 143, 169 en 175 met vernieuwd gevelparement”

5 Doelstelling RUP

Het voorliggende plan beoogt een kwalitatieve afwerking van de Donkerstraat met groepswoonbouwprojecten. Ook wil het plan het groen karakter van het binnengebied, dat hoofdzakelijk bestaat uit private tuinen, vrijwaren.

De percelen op de hoek Wijnpersstraat – Donkerstraat zijn eigendom van één private eigenaar. De ontwikkeling van deze percelen moet gepaard gaan met de afbraak van de loodsen gelegen op deze percelen. Op deze site kan een groepswoonbouwproject gerealiseerd worden dat zowel de Donkerstraat als de Wijnpersstraat afwerkt. Onder de gebouwen voorziet het plan een halfondergrondse parking, toegankelijk vanuit de Wijnpersstraat. Een halfondergrondse parking is mogelijk omwille van de grote niveauverschillen op het terrein. Het aantal bouwlagen is maximum 3 en een dakverdieping. Op deze site kunnen een 18 tal woningen gerealiseerd worden.

Op het terrein van de sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal wil het plan een kwalitatief sociaal huisvestingsproject mogelijk maken. Ook hier moeten de parkeerplaatsen ondergronds of halfondergronds voorzien worden om het groen karakter van het binnengebied te vrijwaren. Bovengronds zijn enkel een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers toegelaten. Het aantal bouwlagen bedraagt maximum 4 bouwlagen (exclusief (half)ondergrondse parking). Hier kunnen een 25 tal woningen gerealiseerd worden.

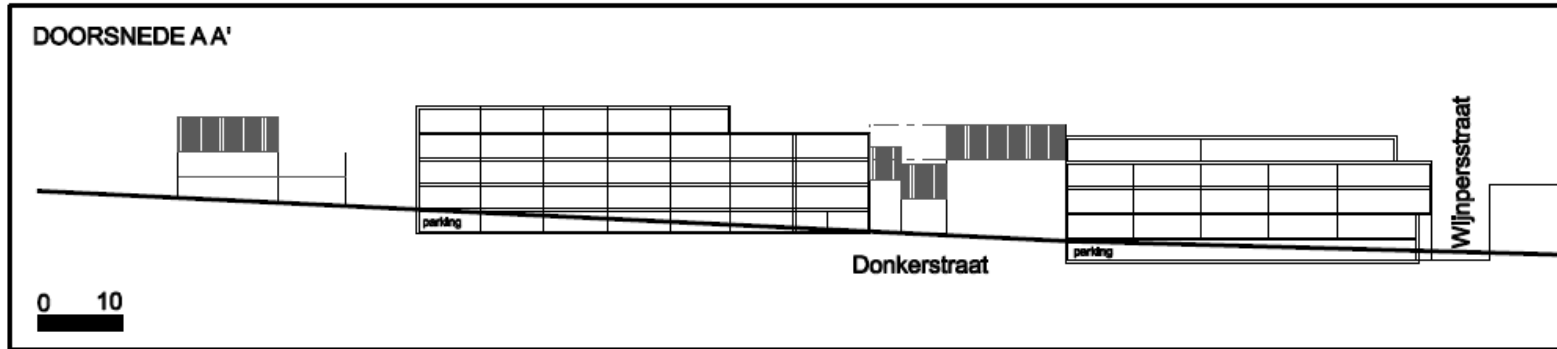
Gelet op haar historische waarde moet de uniforme straatwand met stadswoningen in de Ridderstraat zoveel mogelijk bewaard blijven.

De volledige oppervlakte van het RUP is ongeveer 1,27 hectare. Nu zijn er een 40 tal woningen aanwezig (studentenkamers en studio's worden als 1/3e woning gerekend). Na realisatie van de nieuwbouwprojecten zullen er een 80 tal woningen zijn. Hetgeen overeenkomt met een dichtheid van 63 woningen per hectare.

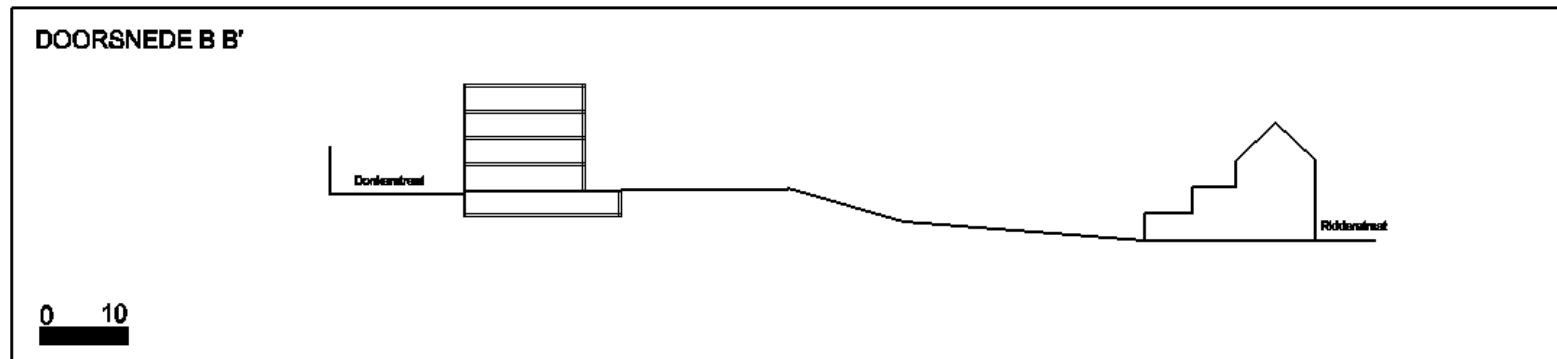
Figuren 10, 11 en 12 geven een mogelijke inrichting weer van het plangebied.



Figuur 10: inrichtingsplan



Figuur 11: doorsnede A-A'



Figuur 12: doorsnede B-B'



Figuur 13: watertoets

6 Watertoets

Het plangebied is niet overstromings- en infiltratiegevoelig. Zie ook 'verzoek tot raadpleging' in bijlage bij dit RUP.

7 Milieueffectenrapportage

De stad Leuven heeft een 'verzoek tot raadpleging' opgesteld voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Op basis hiervan heeft de dienst MER geconcludeerd dat dit plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het 'verzoek tot raadpleging' en de beslissing van de dienst MER vormt een aparte bijlage bij dit RUP.

8 Planschade, planbaten en gebruikersschade

Met dit RUP komen geen bestemmingswijzigingen voor die planbaten, planschade, kapitaal- of gebruikersschade kunnen genereren.

Het BPA was immers een verdere verfijning van de gewestplanbestemming 'woongebied' met volgende zonering:

- Zone voor aaneengesloten bebouwing
- Zone voor hovingen, koeren en bijgebouwen
- Zone voor bijgebouwen
- Zone voor hovingen, koeren, tuinen en open ruimten
- Zone met absoluut bouwverbod: bouwvrije tuinstrook
- Zone voor openbare wegen

Het RUP is eveneens een verfijning van het 'woongebied' met volgende zonering:

- Zone voor wonen W1
- Zone voor wonen W2
- Zone voor wonen W3
- Zone voor tuinen T1
- Zone voor tuinen T2
- Zone voor tuinen T3
- Zone voor openbare wegenis

Al deze zones hebben als categorie van gebiedsaanduiding 'zone voor wonen'.