

STAD LEUVEN

GEBIEDSGERICHT RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

nederzettingsstructuur

GGR-L9 Donkerstraat

Stedenbouwkundige voorschriften

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2011.

Voor definitieve vaststelling door de gemeenteraad op 24 oktober 2011.

Ontwerpers: Elien Van de Putte en Sara Claeys

1 BEGRENZING VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan "GGR-L9 Donkerstraat" wordt begrensd, zoals aangeduid op het grafisch plan, door achtereenvolgens: de as van de Riddersstraat, de as van de Wijnpersstraat, de as van de Donkerstraat, de perceelsgrens van het perceel 05-F-2-H-2 en de perceelsgrens van het perceel 05-F-1-E-18.

2 OPGEHEVEN BEPALINGEN

2.1 PLANNEN VAN AANLEG

De bepalingen van het gewestplan van 1977 (KB 07-04-1977) en de herziening van 1978 worden opgeheven.

Dit RUP heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het **bijzonder plan van aanleg** L181a Mechelsevest, goedgekeurd bij KB van 15/04/1958.

2.2 STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

Binnen het RUP blijven alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige **verordeningen** geldig die van toepassing zijn op het grondgebied van de stad Leuven, voor zover ze niet in tegenstrijd zijn met de bepalingen van dit RUP.

3 DEFINITIES

<i>BEGRIJ</i>	<i>DEFINITIE</i>
Aantal bouwlagen	De benedenverdieping en elke hierboven gelegen volwaardige bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd. Als volwaardige bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd geldt: elke bouwlaag waarvan 70% van de netto-vloeroppervlakte een vrije hoogte heeft van minstens 2,20 m.
Bebouwingscoëfficiënt (BC)	De verhouding van de bebouwde oppervlakte van de zone tot de totale oppervlakte van de zone, uitgedrukt in %. Bijgebouwen worden eveneens meegerekend, met uitzondering van overdekte buitenruimten en open constructies.

Bruto vloeroppervlakte	<p>De som van de oppervlakte van elke bovengrondse verdieping, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die het gebouw omhullen, of langs de as van de interne scheidingsmuren die de entiteit begrenzen.</p> <p>Bijgebouwen die een wezenlijk functioneel onderdeel van het gebouw uitmaken zijn begrepen in de bruto vloeroppervlakte; ruimten waarvan de vrije hoogte tussen de vloer en het plafond minder is dan 2,20 m zijn niet begrepen in de bruto vloeroppervlakte; terrassen zijn niet inbegrepen in de bruto vloeroppervlakte. In geval van een halfondergrondse parkeerlaag wordt de oppervlakte van dit niveau niet meegeteld.</p>
Dakverdieping	<p>Een bouwlaag kan worden beschouwd als dakverdieping indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1 m onder de kroonlijst bevindt; - de bouwlaag ten aanzien van de voorgevel en de achtergevel van de hoogste verdieping teruggetrokken is onder een hoek van minstens 45° t.a.v. de verticale; onder voorgevel en achtergevel worden verstaan, de gevel aan de meest publieke resp. meest private zijde van het bouwvolume; geveluitsprongen worden hierbij buiten beschouwing gelaten.
Dienstverlening in de sociale sector	<p>infrastructuur voor dienstverlening zonder commercieel doel, die wordt opgericht en uitgebaat door een private (rechts)persoon en toegankelijk is tegen door de uitbater bepaalde voorwaarden: infrastructuur voor sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang, ... met uitsluiting van wonen</p>
Gemeenschapsvoorziening	<p>Infrastructuur voor dienstverlening, die wordt opgericht en/of uitgebaat door, of in opdracht van, de overheid of binnen vigerende wetgeving wordt uitgebaat: infrastructuur voor politie, brandweer, begraafplaatsen, onderwijs, sociaal-medische dienstverlening, religie, kinderopvang, ... met uitsluiting van wonen in de brede zin.</p>
Groepsverblijf	<p>Een groepering van minstens 10 woonvertrekken voor alleenstaanden en/of gezinnen, waaraan gekoppeld ruimtes met een voor deze alleenstaanden en gezinnen gemeenschappelijk gebruik; het gemeenschappelijk gebruik is van die aard dat de bewoners als collectief gezin kunnen worden beschouwd; voorbeelden zijn rusthuizen, weeshuizen, internaten, studentenpedito's, andere opvangcentra als vluchthuizen,....</p>
Handel	<p>Een functioneel geheel van ruimtes waar niet ter plaatse vervaardigde goederen worden verkocht; concreet bestaat de handel uit een verkoopsruimte, eventueel gekoppeld aan de voor de exploitatie noodzakelijke private gedeelten met beperkte oppervlakte zoals kantoren, personeelsruimtes, berguimtes, ...</p>
Horeca	<p>Een functioneel geheel van ruimtes met semipubliek karakter waar al dan niet ter plaatse vervaardigde dranken of maaltijden worden verkocht en genuttigd; concreet bestaat de horecagelegenheid uit een kleinschalige of grootschalige ruimte met semipubliek karakter (waar het nuttigen van dranken en/of maaltijden plaatsgrijpt) eventueel gekoppeld aan private gedeelten met beperkte oppervlakte (keuken, kantoor,...); voorbeelden zijn</p>

	cafés, tavernes, restaurants, snackbars,...
Hotel	Een groepering van privaat gebruikte vertrekken, elk met een aparte sanitaire cel, bestemd voor kortstondig verblijf, waaraan gekoppeld ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik.
Kantoor	Een functioneel geheel van ruimtes die worden gebruikt voor activiteiten waarbij geen productie van goederen wordt beoogd; met een groot aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid en dus met een dicht ruimtegebruik: administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen,... en bijbehorende ondersteunende taken.
Kamer	Een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC; bad of douche; kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt. Een kamer heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 12 m².
Kroonlijst	De beëindiging van het verticale gevelvlak.
Kroonlijsthoogte	De afstand tussen het maaiveld en de kroonlijst gemeten in het midden van de gevel.
Maaiveld	het peil van het aanliggend openbaar domein , of bij ontstentenis daarvan de aangrenzende onbebouwde ruimte met het minst private karakter
Meergezinswoning	Een gebouw waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen.
Netto vloeroppervlakte	De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto-vloeroppervlakte van de woning. Ruimtes onder hellende daken kunnen meegerekend worden in de netto-vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2,20 meter.
Studio	Een woning, al dan niet met aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche en kookgelegenheid. Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 25 m².
V/T index	de verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte die boven het maaiveld wordt gerealiseerd en de totale oppervlakte van het bedoelde terrein of de bedoelde zone
Wonen in de brede zin	verblijf in hetzij een woning, hetzij een hotel, hetzij een groepsverblijf

Wonen in de enge zin	Verblijf in een woning
Woning	Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande

4 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

4.1 GELDIGHEID VAN DE ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene voorschriften zijn van toepassing in elke bestemmingszone voor zover ze niet worden tegengesproken door de bijzondere voorschriften per zone.

4.2 HOOFD- EN NEVENBESTEMMINGEN

De mogelijke hoofdbestemmingen worden vastgelegd in de bijzondere bepalingen per zone. Aanvullende nevenbestemmingen zijn opgesomd in de bijzondere bepalingen voor de betreffende zone. Ze zijn toegelaten, indien ook minstens één hoofdbestemming is gerealiseerd en indien verenigbaar met deze hoofdbestemming en de bestaande omgeving. Deze nevenbestemmingen nemen maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in.

Indien in de bijzondere bepalingen de mogelijke nevenbestemmingen niet uitdrukkelijk zijn vastgelegd, zijn alle nevenbestemmingen mogelijk indien verenigbaar met de hoofdbestemming en de bestaande omgeving en indien minstens één hoofdbestemming is gerealiseerd. De nevenbestemmingen worden dan beperkt tot 200m² netto vloeroppervlakte per entiteit en tot 50% van de totale vloeroppervlakte per pand.

4.3 AFWIJKINGEN VAN DE PLANVOORSCHRIFTEN

Bestaande bestemmingen afwijkend van deze planvoorschriften

In geval van bestaande hoofd- en/of nevenbestemming(en) die niet overeenstemt (-stemmen) met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen verbouwwerken toegestaan worden binnen het bestaand volume waarbij de bestaande bestemming behouden blijft, mits de plaatselijke bouw- en andere voorschriften in acht worden genomen. Bij herbouwwerk- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van aanzienlijke uitbreidingswerken, dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

Verbouwwerken afwijkend van deze planvoorschriften

Aan de bestaande gebouwen die qua volume en qua inplanting niet beantwoorden aan de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn alle veranderings- en verbeteringswerken toegelaten voor zover deze werken :

- ofwel de gebouwen na de verbouwing doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het plan;
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften;
- ofwel de werken vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning zoals beschreven in het *besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is*, en zijn latere wijzigingen,
- ofwel de werken vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect, zoals vastgelegd in het *besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect*, en zijn latere wijzigingen.

Dergelijke afwijking kan enkel toegestaan worden indien in de begeleidende nota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt beschreven:

- welke de afwijking is ten aanzien van de voorschriften;
- waarom volgens aanvrager de afwijkende toestand meer aangewezen is dan de voorgeschreven toestand.

De vergunningverlenende overheid oordeelt of de aanvraag inderdaad aan bovenstaande criteria voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen. In geval van afwijking kunnen steeds specifieke randvoorwaarden bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden.

4.4 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN

De plaatsing van de gebouwen wordt in de voorschriften per zone geregeld.

Voor zover niet strijdig met deze bijzondere bepalingen, moet waar in de bepalingen per zone een verplichte bouwlijn wordt opgelegd, deze bouwlijn worden gevolgd voor:

- 70% van de totale geveloppervlakte onder de kroonlijst
- en 70% van de gevellengte op het gelijkvloers.

4.5 INRICHTING ONBEBOUWDE RUIMTE

Zie voorschriften per zone.

4.6 BEBOUWING

Zie voorschriften per zone.

4.7 PARKEREN

Zie voorschriften per zone.

4.8 MATERIALEN

Gevels, dak en buitenschrijnwerk worden vervaardigd uit kwalitatieve en duurzame materialen.

5 GEBIEDSSPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

5.1 ZONE VOOR WONEN 1 (W1)

categorie van gebiedsaanduiding : wonen

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
5.1.1 Bestemming	
Volgende hoofdbestemming is toegelaten: wonen in brede zin.	<i>Nevenbestemmingen zijn toegelaten conform artikel 4.2 van de algemene bepalingen van het RUP.</i>
5.1.2 Bebouwing	
<p>a. bouwvolume</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximum 16 meter.</p> <p>De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 14 meter.</p>	<i>Op het gelijkvloers mag tot 16 meter diep gebouwd worden. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximum 14 meter. Onverminderd deze bepalingen moeten er steeds afstanden gevrijwaard worden ten opzichte van de aanpalende achterste en zijdelingse perceelsgrenzen zoals bepaald in 5.1.2 b bouwlijnen.</i>
<p>b. bouwlijnen</p> <p>De zuidelijke zonegrens is een verplichte bouwlijn voor een diepte van 8 meter gemeten vanaf de rooilijn van de Donkerstraat.</p> <p>Ten opzichte van de noordelijke zonegrens worden volgende afstanden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minstens 8 meter voor een gebouw met 4 bouwlagen; • minstens 6 meter voor een gebouw met 3 bouwlagen of minder. <p>Ten opzichte van andere achterste en zijdelingse perceelsgrenzen wordt een</p>	<p><i>Het perceel wordt gekenmerkt door een grillige vorm. In het zuiden moet bij de inplanting van het gebouw rekening gehouden worden met de aanpalende percelen. Enerzijds moet er aangesloten worden op de aanpalende rijwoning. Anderzijds moet er een afstand van minstens 3 meter gehouden worden ten opzichte van andere aanpalende zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.</i></p> <p><i>In het noorden paalt het perceel aan een perceel met een vrijstaande ééngesinswoning. Er moet voldoende afstand zijn tot dit perceel. Indien het nieuwe gebouw 4 bouwlagen hoog is, moet deze afstand minstens 8 meter zijn. Indien het nieuwe gebouw 3 bouwlagen hoog is, moet deze afstand minstens 6 meter zijn.</i></p>

afstand van minstens 3 meter gevrijwaard.	
<p>c. bouwhoogten</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximum 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 16 meter.</p> <p>Op een afstand van minder dan 10 meter van de aanpalende perceelsgrenzen bedraagt de bouwhoogte maximum 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 14 meter.</p> <p>Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers kan zich in functie van een halfondergrondse parking plaatselijk tot maximum 2 meter boven het maaiveld van de Donkerstraat bevinden.</p>	<p><i>De toegelaten bouwhoogte houdt rekening met verschillende factoren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• De mogelijkheid om een halfondergrondse parking te realiseren. Hierdoor kan het gelijkvloers hoger ten opzichte van de Donkerstraat liggen. De maximale kroonlijsthoogte houdt hier rekening mee.</i> <i>• De sterke helling van het terrein. Om de niveauverschillen te kunnen opvangen en niet te moeten werken met zeer veel in hoogte verspringende traveeën, kan het gelijkvloers tot 2 meter hoger liggen dan het maaiveld.</i> <i>• De relatie met aanpalende bebouwing en percelen. Ter hoogte van de bestaande bebouwing en percelen is de maximale kroonlijsthoogte kleiner. Het aantal bouwlagen blijft echter identiek. De marge om een halfondergronds niveau of een opgetild gelijkvloers te voorzien is hier kleiner.</i>
<p>d. dakvorm</p> <p>De dakvorm is plat.</p>	
<p>5.1.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt toegevoegd aan de aangrenzende zones en volgens de voorschriften voor deze zones ingericht.</p>	
<p>5.1.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>De (half)ondergrondse parking wordt ontsloten rechtstreeks op de Donkerstraat en/of via de zone voor tuinen T1 op de Donkerstraat.</p> <p>De hoofdtoegangen tot de woningen sluiten aan op de Donkerstraat.</p>	

5.1.5 Parkeren	
<p>Indien het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd, gebeurt dit ondergronds of halfondergronds.</p> <p>Bovengronds zijn in de zone voor tuinen (T1) maximum 6 parkeerplaatsen in open lucht toegelaten.</p>	<p><i>Het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen wordt berekend conform de gemeentelijke parkeerverordening.</i></p> <p><i>Om het groen karakter van het binnengebied te vrijwaren moet het gros van de parkeerplaatsen – indien deze voorzien worden op eigen terrein – ondergronds of half ondergronds gerealiseerd worden. Door gebruik te maken van de helling van het terrein is het mogelijk een halfondergrondse parking te realiseren die het grote niveauverschil opvangt en als het ware een horizontale sokkel vormt waarop de woningen kunnen gerealiseerd worden. Door de in/en uitrit van de parking op het laagste punt te voorzien gaat er geen ruimte verloren aan een hellingbaan.</i></p> <p><i>Ook een volledig ondergrondse parking is mogelijk. Bovengrondse parkeerplaatsen en/of garages langs de Donkerstraat zijn niet toegelaten.</i></p> <p><i>Deze (half)ondergrondse parking kan (voor een deel) gelegen zijn in de zone voor tuinen T1.</i></p> <p><i>In de zone voor tuinen T1 kunnen bovendien bovengronds 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze kunnen bijvoorbeeld ingezet worden voor bezoekers. Eventueel kan deze openluchtparking een multifunctioneel gebruik kennen en bijvoorbeeld ook als verharde speelruimte gebruikt worden.</i></p>

5.2 ZONE VOOR WONEN 2 (W2)	
<i>categorie van gebiedsaanduiding : wonen</i>	
VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
5.2.1 Bestemming	
Volgende hoofdbestemming is toegelaten: wonen in brede zin.	<i>Deze zone wordt bestemd in functie van een woonproject. Nieuwe woningen moeten voldoen aan</i>

	<p><i>bepaalde kwaliteitseisen, dewelke in de algemene bouwverordening van de stad Leuven worden omschreven.</i></p> <p><i>Nevenbestemmingen zijn toegelaten conform de algemene bepalingen van het RUP.</i></p>
5.2.2 Bebouwing	
<p>a. bouwvolume</p> <p>De zone mag voor 100% bebouwd worden.</p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 meter.</p> <p>De maximale bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12 meter.</p> <p>Op het terrein kan een (half)ondergrondse parking gerealiseerd worden. De bouwdiepte van deze parking mag dieper zijn dan 15 meter.</p> <p>De op het grafische plan aangeduide gebouwen als “te verwijderen gebouwen” moeten afgebroken worden alvorens de zone kan bebouwd worden.</p>	
<p>b. Bouwlijnen</p> <p>De zonegrens met de zone voor openbare weg OW van de Donkerstraat is een verplichte bouwlijn.</p> <p>Er wordt aangesloten op de aanpalende bebouwing ten noorden van de zone.</p> <p>Ter hoogte van de hoek Donkerstraat - Wijnpersstraat moet een hellingbaan met een breedte van minimum 1,5 meter, tussen het niveau van de Donkerstraat en het niveau van de Wijnpersstraat in het project geïntegreerd worden. Deze helling is permanent publiek toegankelijk. Deze helling mag overbouwd worden mits een vrije hoogte van minstens 3 meter.</p>	<p><i>Om het niveauverschil tussen de Wijnpersstraat en de Donkerstraat te overbruggen zijn trappen en een hellingbaan gerealiseerd op de hoek tussen beide straten. De hellingbaan bevindt zich op privaat terrein. Bij een nieuwbouwproject moet een hellingbaan die permanent publiek toegankelijk is geïntegreerd worden in het project.</i></p>

<p>c. Bouwhoogten</p> <p>De bouwhoogte in de Donkerstraat en in de Wijnpersstraat bedraagt maximum 3 bouwlagen en een dakverdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 12 meter.</p> <p>Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers kan zich in functie van een halfondergrondse parking plaatselijk tot maximum 1,5 meter boven het maaiveld van de Donkerstraat bevinden.</p>	<p><i>De bouwhoogte sluit aan bij de bestaande aanpalende woning in de Donkerstraat en de woningen in de Ridderstraat. Boven de drie bouwlagen kan nog een dakverdieping gerealiseerd worden. Deze dakverdieping kan een hellend dak zijn of een teruggetrokken dakverdieping met een plat dak.</i></p> <p><i>De toegelaten bouwhoogte houdt rekening met verschillende factoren:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De mogelijkheid om een halfondergrondse parking te realiseren. Hierdoor kan het gelijkvloers hoger ten opzichte van de Donkerstraat liggen. De maximale kroonlijsthoogte houdt hier rekening mee.</i> • <i>De sterke helling van het terrein. Om de niveauverschillen te kunnen opvangen en niet te moeten werken met zeer veel in hoogte verspringende traveeën, kan het gelijkvloers tot 1,5 meter hoger liggen dan het maaiveld.</i>
<p>d. Dakvorm</p> <p>De dakvorm is vrij.</p>	
<p>5.2.3 Onbebouwde ruimte</p>	
<p>De onbebouwde ruimte wordt toegevoegd aan de aangrenzende zones en volgens de voorschriften van deze zones ingericht.</p>	
<p>5.2.4 Toegankelijkheid</p>	
<p>De (half) ondergrondse parking wordt ontsloten via de Wijnpersstraat en/of via de Donkerstraat.</p> <p>De hoofdtoegangen tot de woningen sluiten aan op de Donkerstraat en/of de Wijnpersstraat.</p>	<p><i>De site wordt gekenmerkt door een groot niveauverschil tussen de Wijnpersstraat en de Donkerstraat. Een parking die zich ondergronds bevindt ten opzichte van de Donkerstraat, bevindt zich quasi gelijkvloers ten opzichte van de Wijnpersstraat. Wanneer de parking ontsloten wordt via de Wijnpersstraat, gaat er geen ruimte verloren aan een hellingbaan.</i></p>

5.2.5 Parkeren	
<p>De van kracht zijnde gemeentelijke verordening met betrekking tot het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen dient te worden toegepast.</p> <p>Parkeren op eigen terrein gebeurt ondergronds of halfondergronds.</p>	<p><i>Het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen wordt berekend conform de gemeentelijke parkeerverordening.</i></p> <p><i>Om het groen karakter van het binnengebied te vrijwaren moeten de parkeerplaatsen – indien deze voorzien worden op eigen terrein – ondergronds of half ondergronds gerealiseerd worden. Door gebruik te maken van het grote niveauverschil tussen de Donkerstraat en de Wijnpersstraat kan een halfondergrondse parking gerealiseerd worden. Door de in/en uitrit van de parking op het laagste punt te voorzien gaat er geen ruimte verloren aan een hellingbaan.</i></p> <p><i>Ook een volledig ondergrondse parking is mogelijk. Bovengrondse parkeerplaatsen en/of garages langs de Donkerstraat zijn niet toegelaten.</i></p> <p><i>Deze (half)ondergrondse parking kan (voor een deel) gelegen zijn in de zone voor tuinen T2.</i></p>

5.3 ZONE VOOR WONEN 3 (W3)	
<i>categorie van gebiedsaanduiding : wonen</i>	
VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
5.3.1 Bestemming	
<p>Volgende hoofdbestemmingen zijn toegelaten: wonen in brede zin, dienstverlening in de sociale sector en gemeenschapsvoorzieningen.</p>	<p><i>De uniforme straatwand langs de Riddersstraat en de bestaande woningen langs de Donkerstraat herbergen diverse woningtypes. Gebouwen opgedeeld in kamers en studio's wisselen af met ééngesinswoningen. In sommige gebouwen bevindt zich op het gelijkvloers een (groot)handel of ze zijn in gebruik in functie van gemeenschapsvoorzieningen en/of kantoren.</i></p> <p><i>Als hoofdbestemming zijn wonen in brede zin toegelaten. Ook gemeenschapsvoorzieningen (buurthuis) en dienstverlening in de sociale sector kunnen als hoofdbestemming.</i></p>

	<p><i>Nevenbestemming zijn mogelijk conform de algemene bepalingen van het RUP.</i></p> <p><i>De stad wil bestaande ééngezinswoningen vrijwaren van opdeling. Dit geldt ook voor de bestaande woningen langs de Riddersstraat en de Donkerstraat. Vandaar dat de algemene regels inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en functiewijzigingen van woningen, zoals omschreven in de algemene bouwverordening van de stad Leuven, van toepassing zijn.</i></p> <p><i>Nieuwe woningen moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen. Deze worden ook in de algemene bouwverordening van de stad Leuven omschreven.</i></p>
5.3.2 Bebouwing	
	<p><i>De algemene bouwverordening van de stad Leuven bevat voorschriften inzake de inplanting van gebouwen, de benedenverdieping, de bouwdiepte op verdiepingen, kelderverdiepingen, hoogte vloerpeilen, kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen, nokhoogte, dakvorm, uitzicht van gebouwen, ...</i></p> <p><i>De woningen, Riddersstraat 137 tot en met 175, zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. De vastgestelde inventaris bevat volgende omschrijving: "Het gaat over een uniforme straatwand, samengesteld uit midden 19-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 vernieuwende kroonlijsten. Nr. 137, 143, 169 en 175 met vernieuwd gevelparament."</i></p>
5.3.3 Onbebouwde ruimte	
De onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone.	<i>In de algemene bouwverordening van de stad Leuven zijn voorschriften over constructies, verhardingen en afsluitingen in tuinen opgenomen.</i>
5.3.4 Parkeren	

De van kracht zijnde gemeentelijke verordening met betrekking tot het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen dient te worden toegepast.

5.4 ZONE VOOR TUINEN 1 (T1)

categorie van gebiedsaanduiding : wonen

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
5.4.1 Bestemming	
Deze zone is bestemd voor tuinen.	<i>Deze zone kan ingericht worden als collectief private buitenruimte of als private buitenruimte bij bijvoorbeeld de woningen op het gelijkvloers.</i>
5.4.2 Inrichting en bebouwingsmogelijkheden	
<p>In deze zone zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• de nodige verhardingen en constructies in functie van de inrichting als tuinzone,• de nodige verhardingen in functie van de ontsluiting van ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen en toegangen,• maximum 6 parkeerplaatsen in open lucht,• in/uitrit naar een ondergrondse parking en• (half)ondergronds parkeren, aansluitend op het (half)ondergronds parkeren in de zone voor wonen W1. <p>Bijgebouw(en) hebben een totale oppervlakte van maximum 100 m². Maximum 40% van de zone kan verhard worden.</p>	<p><i>De algemene bouwverordening van de stad Leuven bevat bepalingen over de hoogte van de bijgebouwen, de afstanden tot de perceelsgrenzen, afsluitingen, ...</i></p> <p><i>In deze zone voor tuinen T1 kunnen bovengronds 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Deze kunnen bijvoorbeeld ingezet worden voor bezoekers. Eventueel kan deze openluchtparking een multifunctioneel gebruik kennen en bijvoorbeeld ook als verharde speelruimte gebruikt worden.</i></p> <p><i>De bebouwde oppervlakte wordt meegerekend bij de verharde oppervlakte.</i></p>

5.5 ZONE VOOR TUINEN 2 (T2)

categorie van gebiedsaanduiding : wonen

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
5.5.1 Bestemming	
Deze zone is bestemd voor tuinen.	<i>Deze zone kan ingericht worden als collectief private buitenruimte of als private buitenruimte bij bijvoorbeeld de woningen op het gelijkvloers.</i>
5.5.2 Inrichting en bebouwingsmogelijkheden	
In deze zone zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">• de nodige verhardingen en constructies in functie van de inrichting als tuinzone,• (half)ondergronds parkeren, aansluitend op het (half)ondergronds parkeren in de zone voor wonen W2.	<i>De algemene bouwverordening van de stad Leuven bevat bepalingen over de hoogte van de bijgebouwen, de afstanden tot de perceelsgrenzen, afsluitingen, ...</i>

5.6 ZONE VOOR TUINEN 3 (T3)

categorie van gebiedsaanduiding : wonen

VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
5.6.1 Bestemming	

Deze zone is bestemd voor tuinen.	
5.6.2 Inrichting en bebouwingmogelijkheden	
	<i>In de algemene bouwverordening van de stad Leuven zijn voorschriften over constructies , verhardingen en afsluitingen in tuinen opgenomen.</i>

5.7 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (OW)	
<i>categorie van gebiedsaanduiding : wonen</i>	
VERORDENEND GEDEELTE	TOELICHTING
5.7.1 Bestemming	
Deze zone is bestemd voor openbare wegenis.	
5.7.2 Inrichting en bebouwingmogelijkheden	
De inrichting van de openbare wegenis gebeurt i.f.v. de gewenste verkeersfunctie en verblijfsfunctie. Binnen de zone voor openbare wegenis zijn gebouwen en/of constructies ter ondersteuning van de verkeersfunctie en/of verblijfsfunctie toegelaten voor zover deze de goede afwikkeling van het verkeer niet hinderen.	