

## *RUP Beverlo centrum*

*Een nieuwe ruimtelijk kader voor versterken van de dorpskern*



Dorpskern  
versterking

# *Vooraf: wat is een RUP?*

## **Ruimtelijke ordening en ruimtelijke planning**

### Gewestplan

legt bestemmingen vast, bv. wonen, natuur, landbouw, recreatie , industrie ...

= een bevoegdheid Vlaamse Overheid

### Bijzonder Plan van Aanleg (BPA):

is een verbijzondering van het gewestplan voor een bepaald gebied

= initiatief lokale overheid

### Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP):

nieuwe benaming voor een BPA

voorschriften m.b.t. het **ruimtegebruik**, nl. bestemming, inrichting, beheer

bestaat uit een grafisch plan, memorie van toelichting en stedenbouwkundige voorschriften

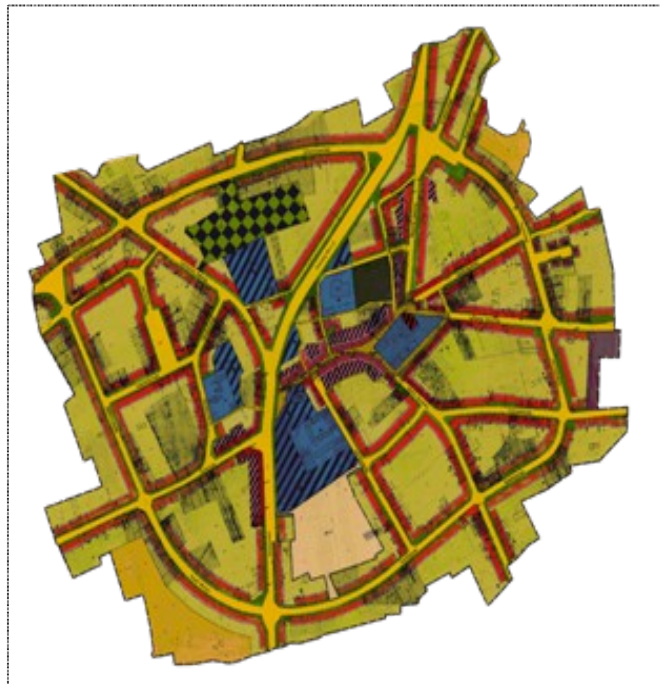
= initiatief zowel Vlaams, provincies als lokale overheden

# Van een verouderd BPA naar een nieuw RUP

Het vroegere BPA Beverlo centrum was verouderd

Te weinig ontwikkelingsmogelijkheden

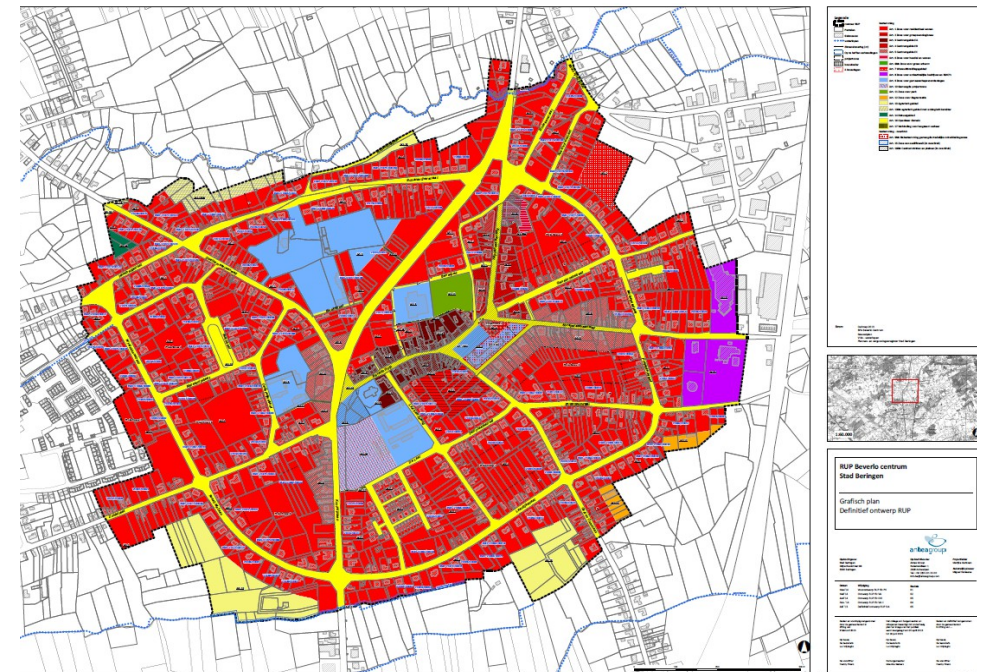
- Voor het handelscentrum;
- Langs de steenwegen;
- Voor de binnengebieden.



Doel van het RUP Beverlo centrum is het omvormen BPA Beverlo centrum tot werkbaar instrument

Belangrijkste doelstellingen

1. Bepalen locaties voor kernverdichting en kernversterking
2. Karakter dorpskern als handelscentrum heropwaarderen





# *Beverlo centrum, kwaliteiten, knelpunten en potenties*

- Knelpunten
  - Koolmijnlaan vormt scheiding tussen Oost - en West - Beverlo.
  - Het huidige BPA heeft ontwikkeling van de kern Beverlo tegengehouden.
  - Er zijn momenteel weinig speelzones aanwezig in de kern Beverlo.
  - De hoofdtoegangen tot Beverlo zijn momenteel niet duidelijk; ze worden niet geaccentueerd.
  - Bestaande (vaak verwaarloosde) gebouwen hinderen toegang tot binnengebieden en verlagen de ruimtelijke kwaliteit.
  - Diepe tuinen verhinderen ontwikkelingsmogelijkheden.
  - Weinig relatie tussen centrumgebied, aanwezige groen en recreatie enz.
  - Een groot gedeelte langs de Koolmijnlaan, zo ook de hoofdtoegang ter hoogte van de kerk en het CVO is ongedefinieerd, dit komt beeldkwaliteit niet ten goede.
  - Het centrumgebied verliest aan belang ovw leegstand, verwaarloosde bebouwing en de afwezigheid van een primair voorzieningen apparaat.



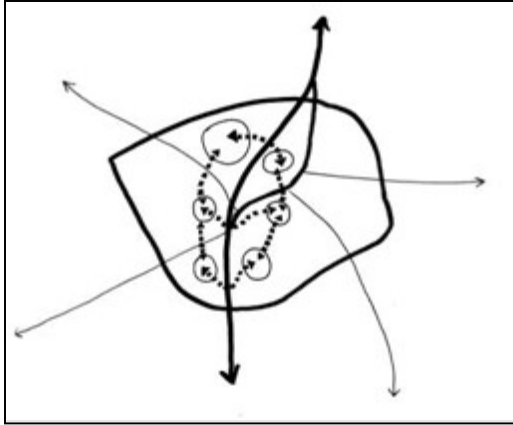
# *Beverlo centrum, kwaliteiten, knelpunten en potenties*

- Potenties
  - Vrijliggende percelen kunnen ontsluitingsmogelijkheden bieden aan de binnengebieden.
  - De ontwikkelbaarheid kan verhoogd worden door sloop verwaarloosde gebouwen.
  - De binnengebieden bieden mogelijkheden voor het creëren van bijkomende voetgangersverbindingen.
  - Vrijliggende percelen langs Koolmijnlaan bieden mogelijkheden tot creëren bakens/merkpunten langs de Koolmijnlaan en aan de hoofdtoegang tot Beverlo.
  - Door meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan het handelsapparaat en betere verbindingen te voorzien kan het centrumgebied worden heropgewaardeerd. Ook door de beperking van de ontwikkeling van handel en horeca tot dit gebied kan deze zone als centrumgebied worden versterkt. In de rest van de kern worden dan nog enkel beperkte nevenbestemmingen (diensten, vrije beroepen,...) bij het wonen toegelaten.

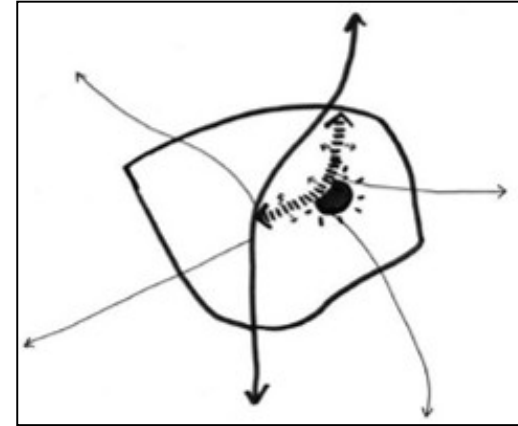


# RUP Beverlo centrum, visie en uitgangspunten

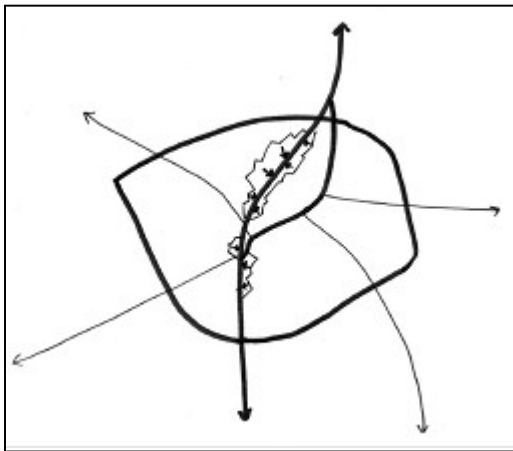
Centrumgebied versterken



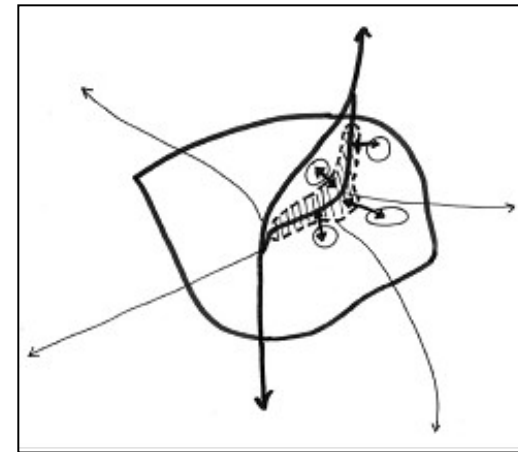
Binnengebieden ophangen aan centrumgebied



Langzaam verkeer via binnengebieden - Koolmijnlaan als binding ipv barrière



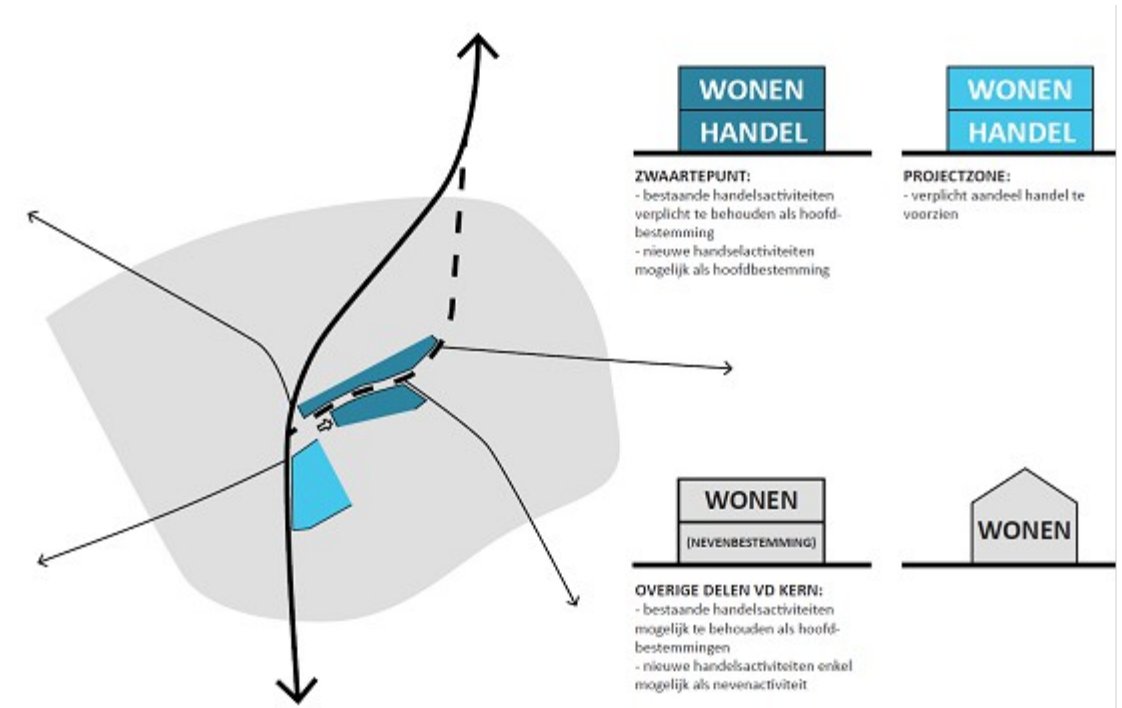
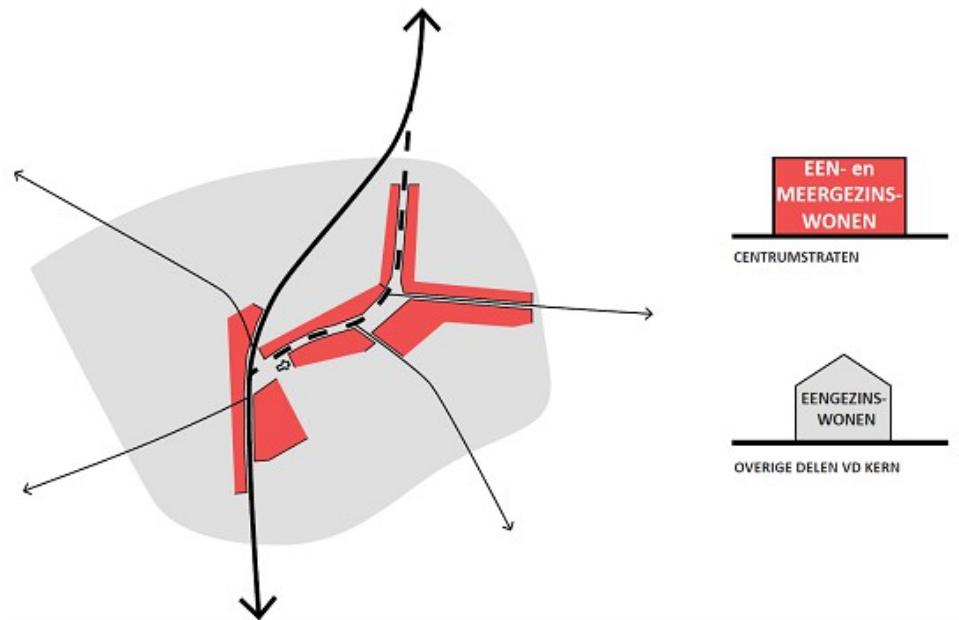
Gezicht naar Koolmijnlaan



# RUP Beverlo centrum, visie en uitgangspunten

## Afbakening centrumgebied en handels- en voorzieningenapparaat Beverlo

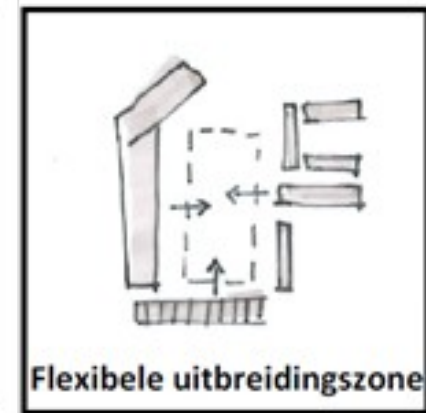
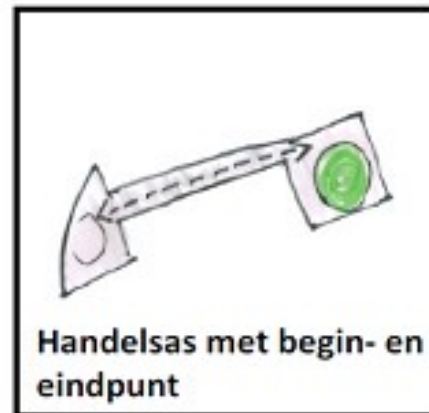
- centrumgebied: ruimtelijk en functioneel meer toegestaan
  - Functies: wonen – handel – horeca – diensten – gemeenschapsvoorzieningen
  - Bebouwing: hogere dichtheden
- Buiten centrumgebied: openheid primeert
  - Enkel eengezinswoningen
  - Enkel wonen / beperkte nevenbestemmingen







# *RUP Beverlo centrum, visie en uitgangspunten*



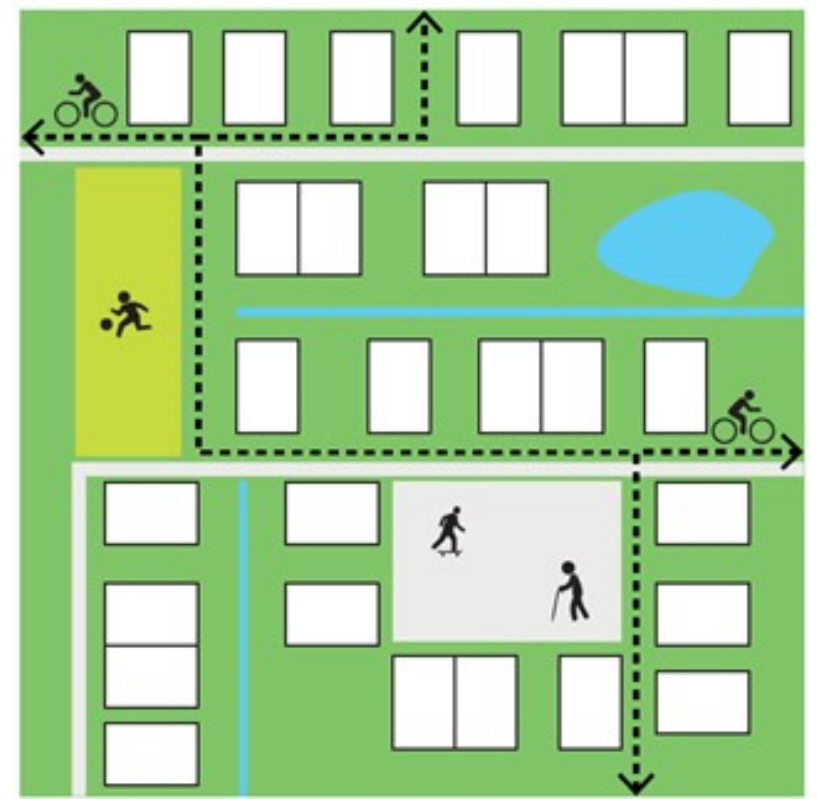
## **Gemengde projectzone aan toegang Beverlo Centrum**

- Zichtbare poort: kwalitatieve wand met hoogteaccenten
- Handelsas met begin en eindpunt: projectzone met onthaalplein als startpunt van handelsas
- Kerk op heuvel: pleinwand van onthaalplein
- Flexibele uitbreidingszone: ontwikkeling naargelang de vraag / CVO later te betrekken bij ontwikkeling

# RUP Beverlo centrum, visie en uitgangspunten

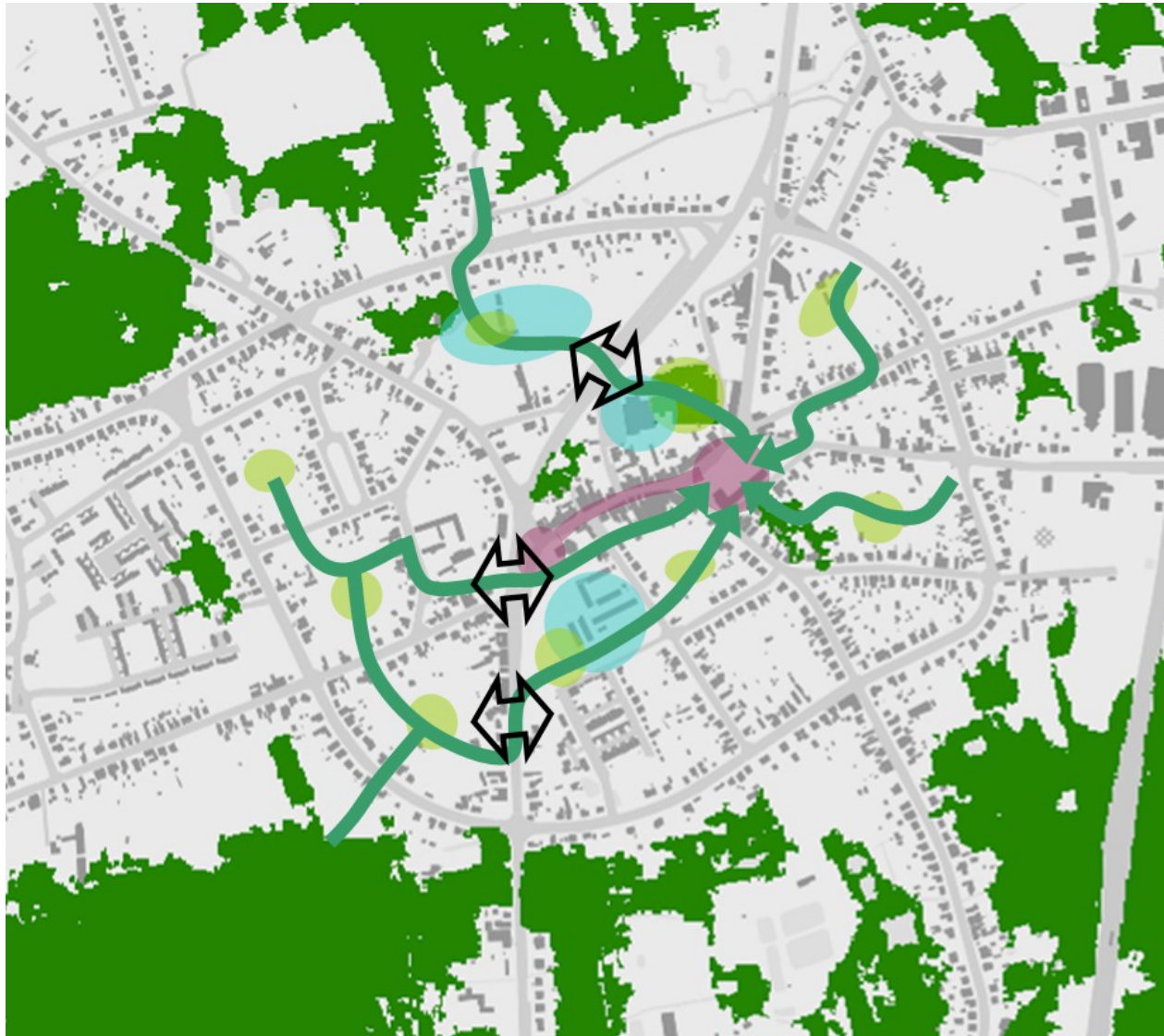
## Ontwikkeling binnengebieden

- Verdichting door ontwikkeling binnengebieden (nu niet mogelijk binnen BPA □ tuinzones)
- Inbreidingsgebieden worden ingevuld □ kernversterking / geen uitbreiding in open ruimte
- Randvoorwaarden voor ontwikkeling
  - Respect voor landelijk karakter: open en halfopen bebouwing
  - Integratie kwalitatieve publieke ruimte
  - Doorgankelijkheid langzaam verkeer
  - Voldoende aandacht voor waterhuishouding



Schematische weergave hoe binnengebieden ontwikkelen

## *RUP Beverlo centrum, een integrale visie*



### Dorpskernontwikkeling:

- ✓ ruimte voor wonen, handel, diensten, recreatie
- ✓ integratie van langzame verkeersverbindingen
- ✓ opheffen barièrewerking Koolmijnlaan

### Projecten realiseren de visie

- ✓ privaat en publiek initiatief
- ✓ het RUP als ruimtelijk-juridisch kader