

# 1. INTENTIENOTA

## 1.1. STRUCTUURPLANNING

### 1.1.1. Structuurplanning, waarom?

We maken allemaal aanspraak op de ruimte. Al onze activiteiten gebeuren in een bepaalde ruimte: werken, wonen, sporten, reizen, eten, winkelen, ontspannen, ... Ruimte is er echter niet in overvloed. We hebben zelfs soms het gevoel dat onze leefomgeving stilaan volgebouwd raakt. En conflicten tussen groepen ruimtegebruikers zijn steeds meer aan de orde. Ruimte is een **schaars goed** geworden in een groeiend spanningsveld tussen ruimtegebruikers.

Bovendien is de ruimte geen abstract gebruiksvoorwerp; ze heeft **eigen kenmerken en kwaliteiten** die bepalend zijn voor die ruimte en haar gebruik.

En tenslotte is haar vermogen om activiteiten op te vangen, de zogenaamde ruimtelijke **draagkracht**, ook nog **beperkt**.

In die omstandigheden is het een **must om doordacht om te springen met ruimte**. Planning ter zake is aangewezen: conflicten kunnen immers worden voorkomen, kwaliteiten kunnen worden beschermd en "mindere" omgevingen kunnen aantrekkelijker gemaakt worden. Via structuurplanning wil de overheid deze kansen aan ons niet laten voorbijgaan.

### 1.1.2. Structuurplanning, wat is dat?

Een structuurplan is een plan van een overheid dat uitspraken doet over de ruimtelijke kwaliteiten, potenties en problemen op het niveau van die overheid (het gemeentelijk structuurplan op gemeentelijk niveau, het provinciaal structuurplan op provinciaal niveau, het RSV op niveau van Vlaanderen).

Deze kwaliteiten en problemen kunnen specifiek zijn voor een gemeente of voor een provincie; in heel veel situaties botsen we echter op analoge problemen uit het verleden die een passend antwoord vragen: lintbebouwing, de teloorgang van de historische kernen, de verdere suburbanisatie of het uitzwermen van de stad over het platteland, versnippering van de open ruimte, de toename van het verkeer, het monotoner worden van het landschap, ...

Sleutelwoorden bij het opstellen van dit bestuursplan zijn **'duurzaamheid'** en **'kwaliteit'**.

- Onder 'duurzame oplossingen' verstaan we oplossingen die de problemen niet afwentelen naar anderen. We zoeken niet naar snelle, gemakkelijke oplossingen maar trachten de komende generaties te vrijwaren van problemen die wij hebben veroorzaakt.
- 'Kwaliteit' betekent dat onze ruimte een grotere aantrekkingskracht of belevingswaarde krijgt. Het is een zoektocht naar een mooi samenspel van de verschillende activiteiten die aanspraak maken op onze ruimte. Hierbij vertrekken we steeds van de bestaande stabiele kenmerken van de plek, de **'ruimtelijke dragers'** of de **'ruimtelijke structuren'**.

Structuurplanning is bovendien gericht op realisatie; voorstellen moeten technisch, financieel en politiek haalbaar zijn; dit vereist een goed evenwicht tussen **'conceptueel'** en **'strategisch'** denken:

- Structureel plannen vereist een langetermijnvisie, een globaal concept met betrekking tot de ruimtelijke dragers, waaraan latere beslissingen steeds kunnen getoetst worden.
- Strategisch werken betekent dat het niet bij een mooi verhaal blijft, maar dat er kansen worden gezocht om met realistische ingrepen en met de beschikbare middelen projecten in de goede richting te verwezenlijken. Prangende problemen kunnen in het planningsproces van meet af aan een bijzondere aandacht krijgen onder vorm van pilootprojecten.

Tenslotte is structuurplanning eerder een **proces** dan een klassiek plan. Oudere planinstrumenten zoals bijzondere plannen van aanleg of gewestplannen blijken dikwijls niet opgewassen tegen onze snel evoluerende maatschappij. Zij leggen een hypotheek op de toekomst (zo is het nu, en zo zal het zijn), die alleen door zeer moeizame procedures kan worden veranderd. We noemen deze plannen blauwdrukken of blue-prints. Omdat we niet zeker zijn over de toekomst zullen we moeten blijven reageren op nieuwe trends en problemen. Een plan is daarom nooit af, het is een permanente puzzelactiviteit waarbij het voortdurend zoeken naar samenhang en kwaliteit vooropstaan. Een structuurplan wil een dergelijke flexibiliteit aan de dag leggen. Daarom zal het geen uitspraken doen over elke vierkante meter (zoals het gewestplan) van de gemeente, maar alleen over de zaken die we op dit ogenblik echt belangrijk vinden.

### 1.1.3. Structuurplanning, wat is het niet?

Het structuurplan is dus **geen nieuw gewestplan**, het vervangt het zeker niet. Het is geen instrument zoals het Algemeen of Bijzonder Plan van Aanleg (APA of BPA), of het gewestplan om bouwen/verbouwen te vergunnen of te weigeren. Het gewestplan, de APA's en de BPA's blijven gewoon doorbestaan en zijn de enige plannen opgesteld door de overheid die tegenstelbaar zijn aan de burger, bij het verlenen van vergunningen. Het structuurplan is **enkel verplichtend voor projecten van de overheid**. Het zal het gemeentebestuur dwingen om nieuwe BPA's of Ruimtelijke UitvoeringsPlannen (RUPs) in overeenstemming met het structuurplan te maken. Op termijn kan de gemeente door de opmaak van nieuwe BPA's of RUPs het gewestplan laten wijzigen om de beleidsopties die werden vooropgesteld te kunnen realiseren, op voorwaarde dat ze beantwoorden aan de doelstellingen in het structuurplan.

Het structuurplan is dan ook **geen 'zonaal' plan**, waar zones aanduiden wat kan en wat niet kan op bepaalde plaatsen (landbouwzone, natuurgebied, industriezone). Wel stelt het de ruimtelijke concepten/oplossingen grafisch voor op een plan. Het stelt de overheid in staat de samenhang van de ruimtelijke structuur beter te begrijpen en projecten te stimuleren die deze ruimtelijke structuur beter maken.

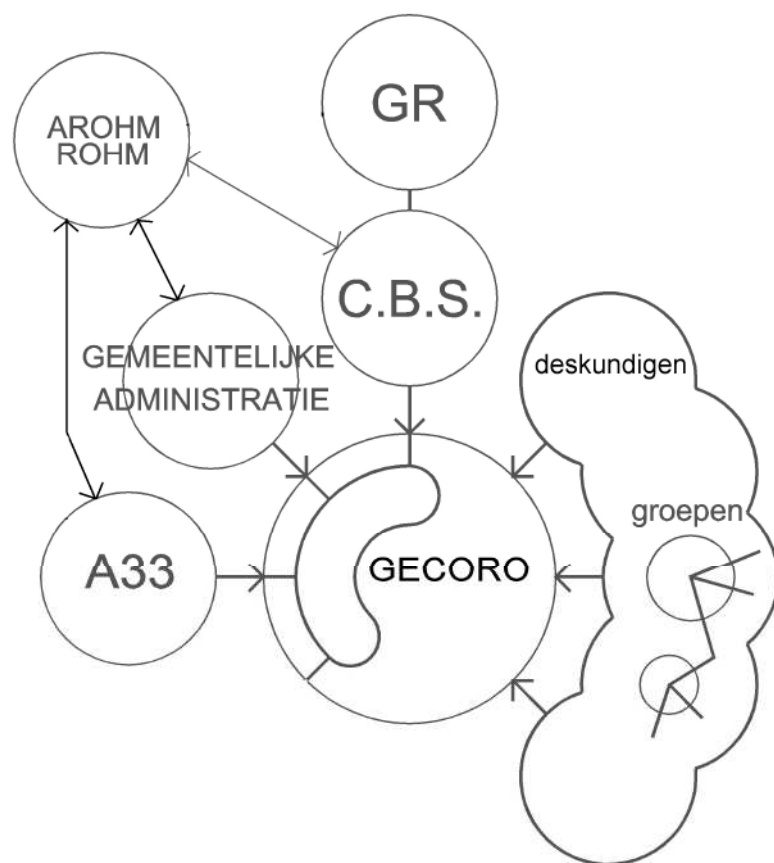
### 1.1.4. Structuurplanning : het proces

Plannen doe je niet alleen. Het is een proces met **drie verschillende groepen** deelnemers, met hun specifieke invalshoek.

- De **overheid**, en meer in bijzonder het gemeentebestuur staat in voor de besluitvorming. Het zal beslissingen moeten nemen over de problemen die naar boven zullen komen en het zal keuzes moeten formuleren voor de toekomst.
- De **plangroep** of het geheel van ontwerpers en deskundigen. Zij zullen de gemeente onderzoeken en oplossingen trachten aan te reiken voor de gestelde problemen.
- De **bevolking**, die bij het planproces nauw zal worden betrokken. Ruimtelijke planning doet immers belangrijke uitspraken over onze leefruimte, zodat wij ervoor moeten garant staan dat de beslissingen democratisch genomen werden. Bovendien vergroot

een betrokkenheid van de bevolking het draagvlak van de planning en de besluitvorming.

De samenwerking tussen deze groepen wordt vastgelegd in een praktisch **samenwerkingsmodel**. Deelnemers van de verschillende groepen zijn de gemeenteraad (GR) en het college van burgemeester en schepenen (CBS), de gemeentelijke administratie, de hogere overheid (AROHM, provincie Vlaams-Brabant), A33 architecten als studie bureau en de bevolking bestaande uit vertegenwoordigers van verschillende organisaties of ongebonden individuen. De **ambtelijke werkgroep** en de stuurgroep vormen de motoren van het proces. De ambtelijke werkgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van het college van burgemeester en schepenen, de gemeentelijke administratie, de hogere overheid en de plangroep. Deze verzorgt het concrete verloop van het proces. De **stuurgroep** of in de praktijk de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) bestaat uit verschillende geïnteresseerde individuen en vertegenwoordigers naast de ambtelijke werkgroep. In de stuurgroep zal elk deelrapport worden geëvalueerd op inhoudelijke aspecten. Tevens vormt de stuurgroep een belangrijke inhoudelijke input van het planningsproces. De leden van de stuurgroep zullen regelmatig deelrapporten ontvangen. Aan hen wordt gevraagd deze rapporten door te nemen en hun opmerkingen te formuleren. Op de vergaderingen zal elk rapport door de plangroep worden toegelicht en zal er ruimte voorzien worden voor een inhoudelijke discussie.



### 1.1.5. Concrete stappen

Conform de ministeriële omzendbrief ter zake werden volgende stappen vooropgesteld:

#### Intentienota

Dit gedeelte beschrijft het gemeentelijk structuurplanningsproces en definieert de doelstellingen ervan.

#### Informatief gedeelte

Dit gedeelte omvat de analyse van de bestaande toestand op twee of (zo nodig) drie niveaus: de macroschaal of de ruimere context, de mesoschaal of de maat van de gemeente en (eventueel) de microschaal waar we inzoomen op belangrijke deelgebieden van de gemeente. Op elk niveau worden de structuurbepalende elementen, de ruimtelijke dragers, gezocht en onderzocht naar hun betekenis.

Indien de ontwikkeling van de gemeente wordt bepaald en/of geconditioneerd door de ontwikkeling van één of meerdere delen ervan is een bijkomend onderzoek op microschaal zonder meer vereist. Een gemeentelijke beslissing ter zake is dan vereist.

Vervolgens wordt het huidige beleid in de meest ruime betekenis van het woord onderzocht (planningscontext, huidig ruimtelijk beleid, projecten/studies die op stapel staan) en worden algemene problemen, trends, potenties en beperkingen geformuleerd.

Een derde deel bundelt de vastgestelde trends, problemen en potenties.

In een vierde deel worden prognoses aangezet voor enkele sectoren: hierbij wordt gebruik gemaakt van de studies waarvoor de gemeente reeds een opdracht heeft verleend (woonbehoeftestudie, BPA voor zonevreemde bedrijven en BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten). Eventueel worden, na een gemeentelijke beslissing, facultatieve opdrachten uitgevoerd: dienstverlening, handel, administratie, onderwijs, cultuur, sport, coördinatie met andere gemeentelijke plannen, ...).

## Studies op Microschaal

Indien de ontwikkeling van de gemeente wordt bepaald en/of geconditioneerd door de ontwikkeling van één of meerdere delen ervan is een bijkomend onderzoek op microschaal zonder meer vereist. Voor de fusiegemeente werd beslist om de kernen Geetbets, Rummen en Grazen op microschaal te onderzoeken. Deze studies worden niet letterlijk opgenomen in het structuurplan, maar de resultaten ervan worden verwerkt in het informatief en richtinggevend gedeelte.

## Richtinggevend gedeelte

In het richtinggevend gedeelte wordt een ruimtelijke visie opgesteld. De visie geeft aan waar de gemeente naartoe wil op gebied van ruimtelijke ordening in de komende jaren. Het is een antwoord op de vraag: "Wat moet of zou best gebeuren in onze gemeente?". In tweede instantie worden er ruimtelijke principes of concepten geformuleerd die de vooropgestelde visie zullen moeten waarmaken. Een voorbeeld van een ruimtelijk principe kan zijn: "versterken van de dorpskernen" of "vrijwaren van de open ruimte". Vertrekkend van de geformuleerde basisfilosofie zal de gewenste ruimtelijke structuur worden vastgelegd voor de deelstructuren (natuur, landbouw, nederzetting, infrastructuur, landschap, recreatie). Tegelijkertijd worden deelgebieden afgebakend met gelijkaardige landschapkenmerken, waarvoor een gebiedsgericht beleid vooropgesteld wordt en waar de bepalingen van de deelstructuren t.o.v. elkaar worden afgewogen en verijnd.

## Bindende bepalingen

Hierin worden de wettelijke bepalingen die gegroeid zijn uit het planproces worden vastgelegd in harde cijfers en bepalingen. Dit gedeelte vormt het sluitstuk van dit planningsproces.

## **1.2. VISIE-ELEMENTEN / CONCEPT-ELEMENTEN**

Voor de start van het structuurplanningsproces worden echter eerst enkele ruimtelijke doelstellingen/visie-elementen en probleemstellingen van de gemeente opgesomd:

Op het schepencollege dd. 5 juni 2000 werden de volgende aandachtspunten vermeld.

- Een structurele oplossing voor de zonevrije constructies: Eén vierde van de 2100 woningen in de gemeente ligt zonevrij (landbouwzone) en de gemeente vraagt hiervoor een specifieke aandacht bij de opmaak van het structuurplan. In dit kader vraagt de gemeente om (voor zover als mogelijk) rekening te houden met de volgende BPA's.
- Op dit ogenblik wordt een BPA zonevrij bedrijven opgemaakt.
- Op dit ogenblik wordt een BPA voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten opgemaakt.

In 1995 werd een structuurschets opgemaakt voor de gemeente Geetbets. De gemeente vraagt om (voor zover als mogelijk) rekening te houden met de visie uit de structuurschets. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zal voor de problemen een oplossing naar voren dienen te brengen en de mogelijkheden en potenties dienen te vrijwaren:

- Een verdere aantasting van de open ruimte via lintbebouwing en schaalvergroting in de landbouwsector dient vermeden te worden. Het landelijke karakter en de open ruimte (88% van de totale oppervlakte van de gemeente), die voornamelijk bepaald worden door de afwezigheid van grote verkeersaders, industriële tewerkstellingspolen, grootschalige winkelcomplexen en recreatiepolen, dient behouden en versterkt.
- Voor de dorpskernen dient een leefbaar beleid opgesteld te worden met een rustig woonklimaat. De dorpskernen zijn op het gewestplan ingekleurd als landelijk woongebied en niet als woongebied, waardoor landbouwbedrijven zich kunnen vestigen in het centrum van de dorpskernen.
- Landschapsverarming en bedreiging van de natuur en het milieu. De bocagevalleien van de Gete en de Melsterbeek dient

behouden en versterkt te worden. Hier dient een zeer restrictief beleid gevoerd ten voordele van het waardevolle landschap.

- Inrichting van de openbare ruimte, verkeersonveiligheid en aanpak van de doortochten. Hiervoor zijn al concrete plannen lopende (zie verder).
- Verlies aan structuur, o.a. door een fusie tussen deelgemeenten die niet aan elkaar gerelateerd waren, slechte verbindingswegen tussen de kernen en een gebrekkig openbaar vervoerssysteem.
- Huisvestingsproblematiek: enerzijds is er het probleem van woningnood, anderzijds komen sommige bouwpercelen niet of aan hoge verkoopsprizen op de markt. Er is geen aanbod aan sociale kavels of woningen. Hierbij dient echter opgemerkt dat een oplossing voor dit probleem zal dienen te gezocht te worden binnen de beperkingen opgesteld door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de opmaak van de woonbehoeftestudie volgens de omzendbrief dd. 2002/03.
- Voor de ambachtelijke bedrijvigheid is op het gewestplan slechts een kleine zone ingekleurd. Daarom zijn de meeste bedrijven gevestigd in woonzone of landbouwgebied, waardoor uitbreidingsmogelijkheden en mogelijke overlast voor omwonenden problematisch kunnen zijn. Hiervoor wordt een BPA zonevremde bedrijven opgemaakt en een mogelijke inplanting van bedrijvenzone langs de N716 overwogen.
- Behoud en versterking van het landschap met zijn landschappelijke, ecologische en biologische waardevolle gebieden.
- Herstel en waardering van het waardevolle patrimonium: hoevecomplexen, kasteelhoeves, water- en windmolen, oude pastorijen, kerken, ... O.a. het verbouwen van oude hoevegebouwen met een andere bestemming dan landbouw verdient verdere aandacht.
- Bevordering van potenties voor toerisme- en recreatie: op dit ogenblik vormen de voornaamste elementen de oude spoorwegzate tussen Tienen en Diest en het wandelpad 'Warande-De Motte', een lus tussen Geetbets en Rummen.
- Wat de tewerkstelling betreft, worden in de structuurschets een beperkte tewerkstelling in eigen streek (eventueel na inrichting van een ambachtelijke zone) en goede verbindingen met omliggende tewerkstellingspolen voorgesteld.

### 1.3. CONCRETE ELEMENTEN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dient rekening te houden met de volgende elementen, die opgemerkt werden tijdens het schepencollege dd. 5 juni 2000 of vermeld werden in de Structuurschets uit 1995 en in een brief van het gemeentebestuur dd. 25 april 2000.

1. Aanpak van bouwvovertredingen: Op dit ogenblik zijn er verschillende bouwvovertredingen gebeurd en in sommige gevallen is een PV opgemaakt. We vermelden o.a. de feestzaal "Waterhoek", het landbouwbedrijf Vertenten en de stookolieverdelers Delvaux.
2. Inplanting van een waterzuiveringstation (RWZI): Aquafin wenst een RWZI voor 11.000 inwonersequivalenten in te planten in de kern van Geetbets. Een eerste inplanting langs de Kasteellaan werd niet goedgekeurd door het Gewest omdat het RWZI teveel stoort in het open landschap. Een tweede inplanting net ten noorden van de dorpskern wordt door de gemeente als ongewenst beschouwd aangezien het RWZI teveel hinder voor de dorpskern zou veroorzaken. Ook de doorsteek ter plaatse van het moerasgebied "Het Broek" geeft problemen.
3. Aanleg van de verschillende poorten ter markering van de dorpskernen: langs de Steenweg op Kortenen en de Dorpsstraat, worden 6 ingrepen voorzien om de dorpskern van Geetbets te markeren en veiliger te maken. Ten noorden en ten zuiden van de dorpskern van Grazen wordt een poort voorzien en het dorpsplein zelf zal worden aangelegd in klinkers. Op dit ogenblik zijn nog geen concrete plannen voor de markering van Rummen lopende.
4. Voorzien van veilige fietspaden tussen de woonkernen: ten zuiden van de dorpskern van Grazen wordt een dubbel fietspad voorzien langs de Broekstraat.
5. Uitbreiding van het Gemeentelijk Patrimonium:
  - Aankoop van klooster, achter het gemeentehuis, ten behoeve van het kunstonderwijs.
  - Inplanting van een rusthuis in de kern van Geetbets. Hiervoor is een gebied in landbouwzone omgezet in zone voor 'sociale functie en aangepast wonen', achteruitbouwstrook en park (via het BPA Molenkouter).

- Aankoop van de sporthal in Ketelstraat.
- 6. Structurele aanpak van wateroverlast, o.a. in de Drinkteilstraat, Borgloonstraat, Vijverstraat-Broekstraat.
- 7. Vallei- en natuurontwikkeling, o.a. het Warandebos in Rummen (in handen van de gemeente en wordt beheerd door de vereniging "water en bos").
- 8. Mogelijke ontwikkeling van een KMO-zone aansluitend bij de kern van Rummen en de N716 (deelgemeente Rummen). Deze ontwikkeling hangt nauw samen met de problematiek van zonevreemde bedrijven en komt eveneens aan bod in het BPA zonevreemde bedrijven.