

Hoe maken we van

Ottenburg

het mooiste dorp van Vlaanderen?



2 COLOFON

Het voorliggend document 'Leefbuurt Ottenburg – het mooiste dorp van Vlaanderen' is een belangrijke mijlpaal in het proces om het dorp op een duurzame wijze klaar te stomen voor de toekomst. Het document kan beschouwd worden als de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de gemeente Huldenberg voor de dorpskern van Ottenburg.

'Leefbuurt Ottenburg' werd opgestart naar aanleiding van een initiatief van Vlaams minister Bart Somers, het Team Vlaams Bouwmeester, Fietsberaad Vlaanderen en het Agentschap Binnenlands Bestuur, die in 2021 een oproep lanceerden aan de lokale besturen die een kwaliteitssprong willen maken bij de herinrichting van de publieke ruimte in één van hun wijken. Ottenburg is één van de zeven geselecteerde wijken die ondersteund worden in de transformatie van een woonbuurt tot een échte Leefbuurt.

Volgens de definitie van de Vlaams Bouwmeester wordt "een Leefbuurt maximaal ingericht vanuit het oogpunt van wandelaars en fietsers, is het een gezonde en aangename plek om in te verblijven, nodigt uit tot ontmoeting en biedt meer ruimte voor ontspanning, groen en water". Aan de hand van diverse gesprekken met Ottenburgenaars stelden we vast dat er verder een bijzondere bezorgdheid leeft rond betaalbaar wonen, het behoud van de bestaande open ruimte in de dorpskern, het herwaarderen van het patrimonium en de kansen en de uitdagingen van bestaande en nieuwe publieke voorzieningen. Vanuit die invalshoek werd de blik verbreed, voorbij de grenzen van de publieke ruimte.

Dit leefbuurt-traject werd uitgewerkt door een ontwerpteam onder leiding van 1010 architecture urbanism, in nauw overleg met de gemeente Huldenberg, Otopia en SAAMO Vlaams-Brabant. Gedurende het werktraject kregen alle Ottenburgenaars de kans om hun bezorgdheden en standpunten mee te geven, tijdens de werktafels op 11 oktober, de open markt op 24 januari, de tekensessie tijdens de Ottenburgse feesten en het infomoment met debat op 26 juni 2023.

Het document 'Leefbuurt Ottenburg – het mooiste dorp van Vlaanderen' is opgebouwd vanuit een visie op verdichting, een toegankelijk en divers mobiliteitsaanbod, een visie op het voorzieningenaanbod en een perspectief op vergroening van de publieke ruimte. Elk onderdeel van de visie werd omgezet naar een aantal doelstellingen, die vervolgens werden vertaald naar actiefiches, concrete handvaten om de goede bedoelingen en intenties om te zetten in daden op het terrein!

We hopen dat dit document inspirerend zal zijn voor iedereen die zich betrokken voelt met Ottenburg: beleidsmakers, bewoners, ondernemers, zorgverleners en de talrijke enthousiastelingen die zich dag in dag uit inzetten om van Ottenburg het mooiste dorp van Vlaanderen te maken!

opdrachtgever

Gemeente Huldenberg

ontwerpteam

1010 architecture urbanism bv

met medewerking van:

Plant- & Houtgoed

TML

PREO

en in samenwerking met: SAAMO vzw Vlaams-Brabant

contact

1010 architecture urbanism bv

1010au.net | 0485 15 11 70

INHOUD

COLOFON

VERKENNING

Analyse van de omgeving	4
Analyse van het studiegebied	7
Van vijf bouwstenen naar 4 grote thema's	12

VISIE

Een inclusief en harmonieus woonbeleid	16
Toegankelijke wegen en een gediversifieerd mobiliteitsaanbod	28
Een groen en aantrekkelijk dorp	48
Een authentiek en levendig dorp voor jong en oud	58

OVERZICHTSBEELDEN	66
-------------------	----

TIJDSLIIJN	72
------------	----

INDICATIEVE KOSTENRAMING	74
--------------------------	----

BIJLAGES VERGROENING	76
----------------------	----

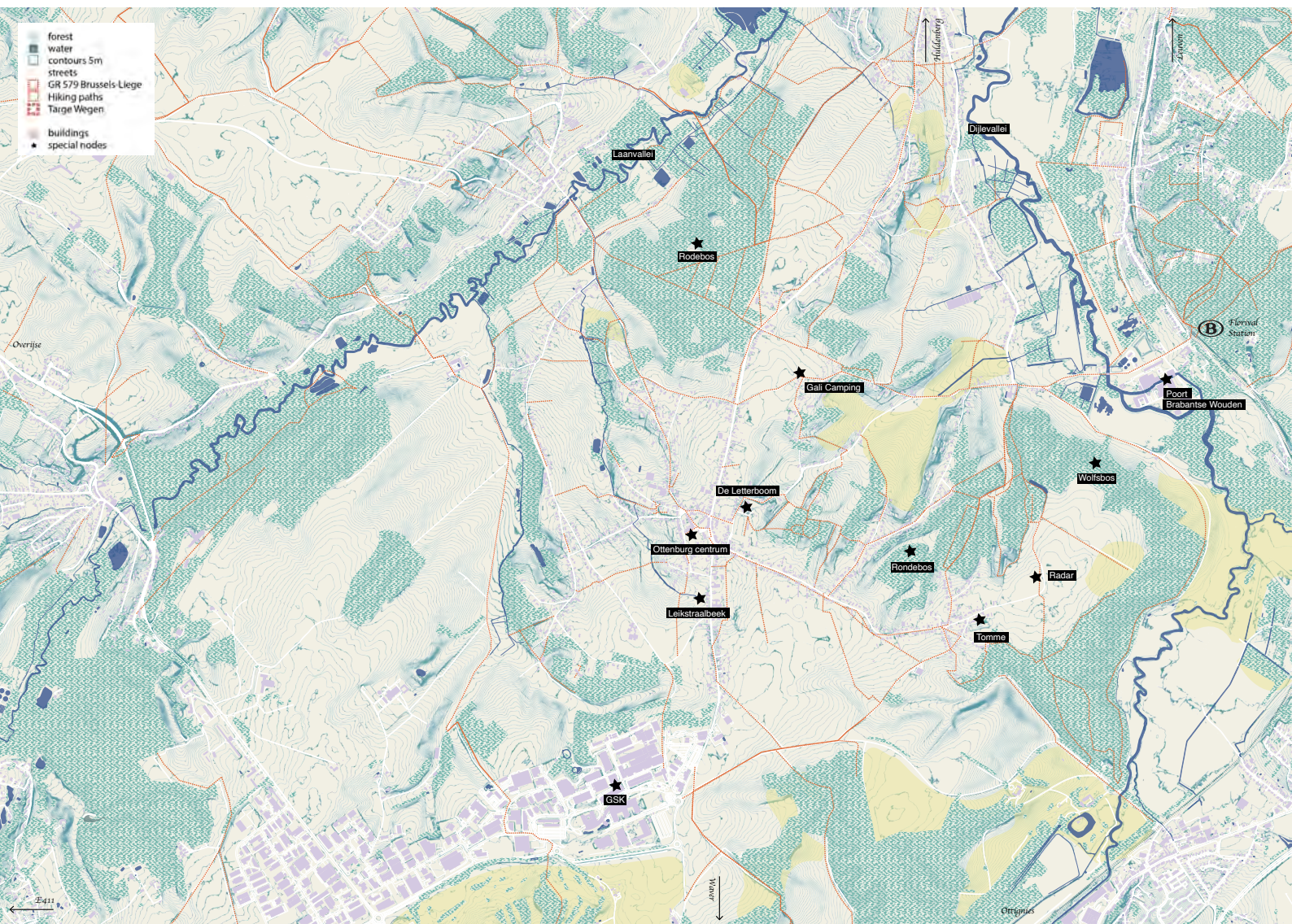
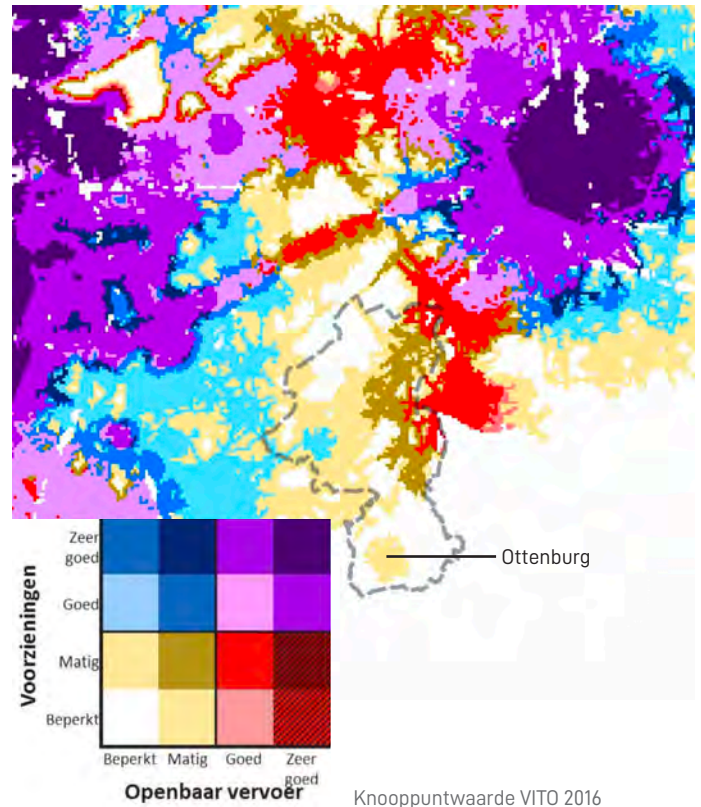
ANALYSE VAN DE OMGEVING

Ottenburg is als één van de vijf kerkdorpen een deelgemeente van Huldenberg en ligt in Vlaams-Brabant als een enclave tegen de taalgrens, maar centraal gelegen tussen Brussel, Leuven en het tegen de taalgrens gelegen industriegebied Wavre-Nord met heel wat werkgelegenheid. Het dorp behoort tot het werkingsgebied van de intercommunale InterLeuven en het Regionaal Landschap Dijleland. In de Bouwmeesterscan (2019) is Ottenburg, naast de hoofdgemeente Huldenberg, aangewezen als zone voor kernversterking. Programmatie van de publieke ruimte, mobiliteit en sluisverkeer en de verappartementisering en verlinting zijn hierin relevante uitdagingen.

WONEN

Huldenberg is zeer in trek om te wonen vanwege de rijke natuurlandschappen en de nabijheid van een grote werkpool en is bijgevolg vrij duur. De gemiddelde Huldenbergenaar woont in een ruime woning in het groen. Er zijn relatief gezien weinig kleinere woonvormen. Nochtans zouden vooral kleinere gezinnen en een verouderende bevolking hier van kunnen genieten.

Nieuwe betaalbare woonvormen moeten ook inspelen op de stijgende zorgvragen die samenhangen met de verouderende bevolking. Om voldoende (zorg-)facilitatie aan te bieden



zal het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid een belangrijke rol spelen. Vanuit Ottenburg klinkt het motto "verjongen om te verouderen". De regio aantrekkelijk maken voor jonge huishoudens zal gepaard moeten gaan met een verbeterde bereikbaarheid en verhoogd voorzieningenniveau. De studie 'Knooppuntwaarde' van het Vlaams Instituut voor Technologisch onderzoek (VITO, 2016) illustreert dat de gemeente zowel op het vlak van bereikbaarheid met het openbaar vervoer als voorzieningenaanbod matig scoort.

Ook de betaalbaarheid van het wonen vormt een grote uitdaging. Het woonaanbod in Huldenberg is niet alleen duurder dan gemiddeld in Vlaanderen, maar ook vrij eenzijdig: het leeuwendeel bestaat uit vrijstaande woningen. Er is een klein aandeel halfopen bebouwing en appartementen zijn er pas de laatste jaren verschenen. Het aandeel sociale woningen is erg laag: 2% in vergelijking met het Vlaams gemiddelde van 5,6%. Dit resulteert in amper 4 sociale woningen in Ottenburg. Bovendien is er nauwelijks een betaalbare private huurmarkt. De gemiddelde prijs voor een huurwoning behoort tot de hoogste van Vlaanderen, waardoor het voor een starter op de woonmarkt erg moeilijk is om hier te wonen! Bij veel ruimtelijke planningsprocessen wordt uit het oog verloren dat de opwaardering van de fysieke leefbaarheid een prijsstijging van het vastgoed tot gevolg kan hebben, met sociale verdringing tot gevolg. Daarom wordt hier bewust bekeken hoe dit planningsproces structureel hefboomen kan aanreiken om de grondspeculatie tegen te gaan, betaalbaar wonen te verankeren en de regierol van de gemeente hierin te versterken.

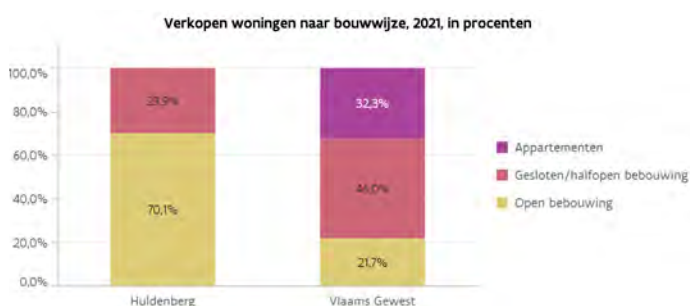
Wat betreft de ruimtelijke ordening zijn verdere uitdagingen overlappend met het Gemeentelijk Structuurplan en de Bouwmeesterscan: kernversterking, wegwerken van 'urban sprawl' en het doorbreken van lintbebouwing.

RECREATIE

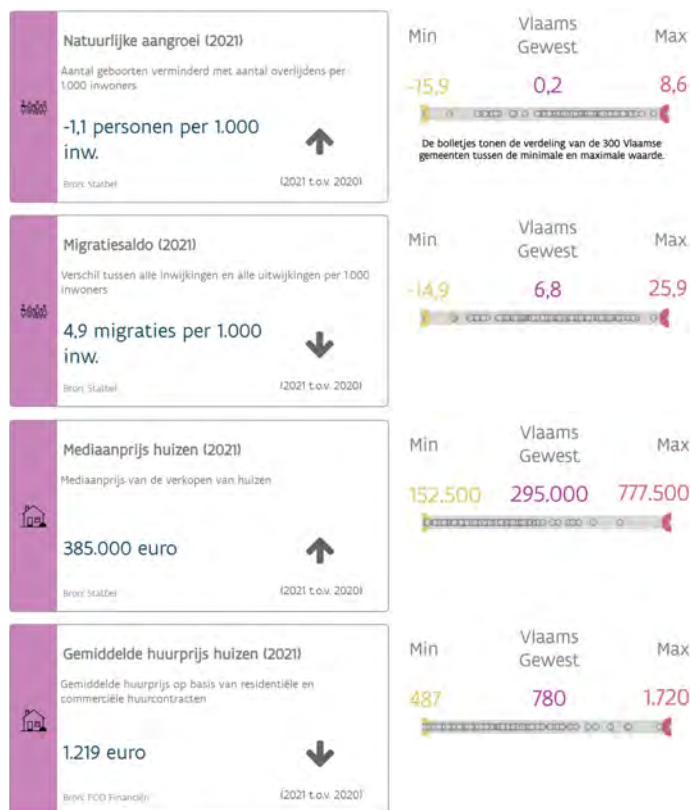
Huldenberg is ook als recreatief fiets- en wandelgebied zeer geëerd. Het zeer aantrekkelijke en afwisselende landschap van rivierdalen, grote bosenheden en golvende open kouters kent grote natuurwaarden. Gelegen tussen Meerdaalwoud en het Zoniënwood wil men dit gebied nog versterken tot het statuut van Nationaal Park Brabantse Wouden, door creatie van uitzonderlijke natuurwaarden met een internationale uitstraling. Ook Wallonië en het Brussels Gewest zijn betrokken partij. Uit de doelstellingen halen we, naast de biodiversiteitsambities, ook het beschermen van culturele erfgoedwaarden, de ontwikkeling van toerisme en recreatie binnen de draagkracht van het gebied en een duurzame economische en sociale ontwikkeling van de lokale bewonersgemeenschappen. De voormalige batterijfabriek en het station van Florival zijn een logische toegangspoort tot het Nationaal Park en kunnen als dusdanig ook de ambities rond recreatie en ontsluiting van Ottenburg helpen accommoderen.

BOS

Een doelstelling van het Nationaal Park Brabantse Wouden is om boscorridors aan te leggen tussen het Meerdaalwoud, het Hallerbos en het Zoniënwood. Dit landschap bevat het Brabants Plateau en de rivieralleen van de Dijle, Laan en Ilse. Rodebos en Laanvallei zijn twee belangrijke Vlaamse natuurreservaten in de omgeving van Huldenberg. Een belangrijke valleiverbinding loopt vanaf het Meerdaalwoud richting het plateau van Huldenberg langs Neerijse waarbij bestaande stukken bos waaronder het Margijsbos worden verbonden met elkaar. De geplande zones voor natuurontwikkeling zijn in lichtgeel aangeduid op de analysekaart (overgenomen van de provinciale kaart op de volgende pagina).



Gemeente Stadsmonitor Vlaanderen - Huldenberg



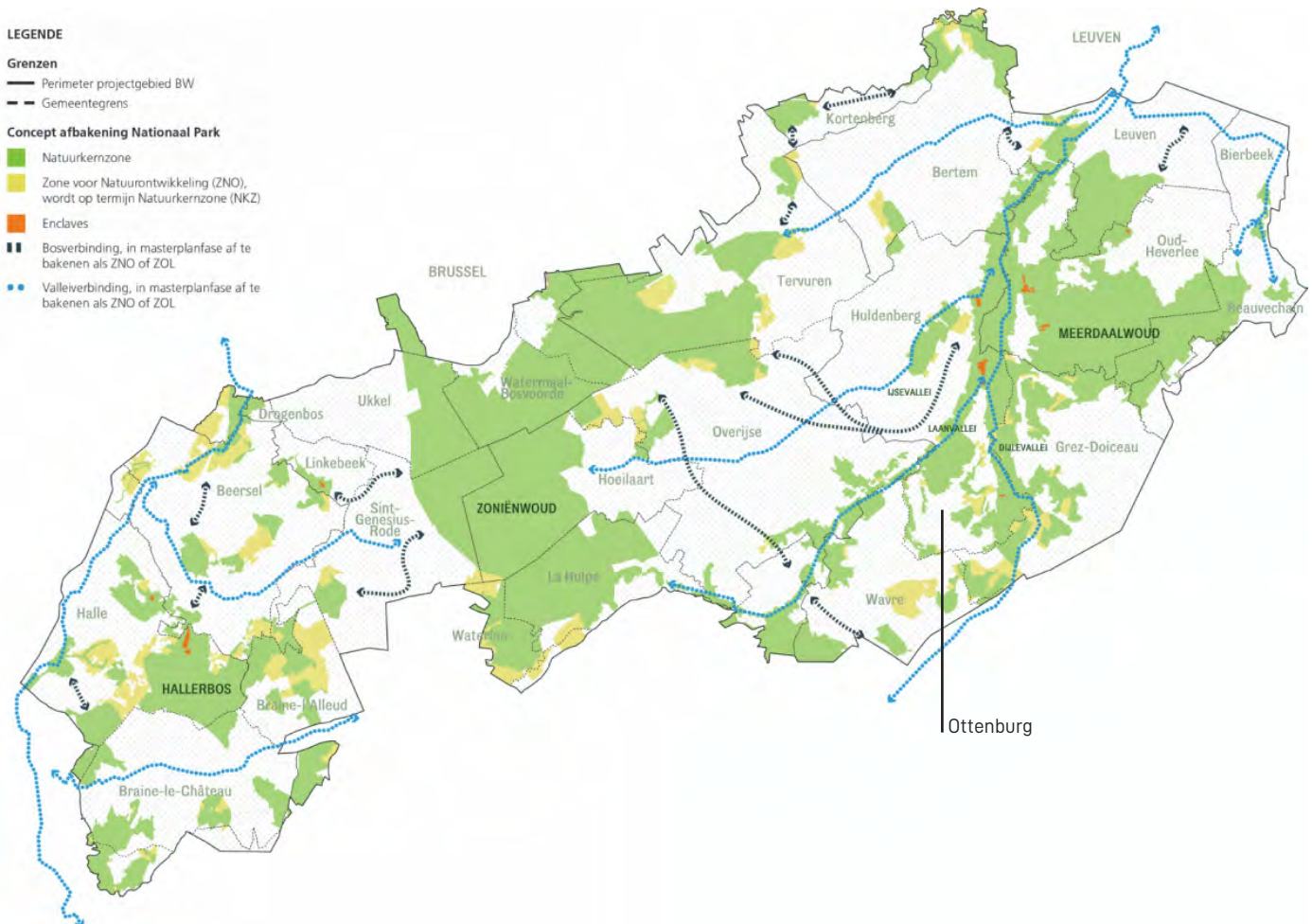
Gemeente Stadsmonitor Vlaanderen - Huldenberg

6 VERKENNING

De bosverbindingen kunnen in Ottenburg eveneens verder versterkt worden, met als prioriteit de ontboste hellingen om verzwakking en erosie van het landschap tegen te gaan.

Een mooi voorbeeld van zo een beboste helling is het Wolfsbos dat de overgang vormt tussen Tomme en de Dijlevallei. Langs de Leikstraalbeek en rondom de school de Letterboom bevinden zich dergelijke steile hellingen. Echter

moet verdere bebossing van de omstreken van Ottenburg in samenspraak gebeuren met de landbouwers zodat zij niet inboeten op (economische) leefbaarheid. De plannen van de Brabantse Wouden leggen vandaag namelijk al veel druk op de lokale landbouwers. Het opzetten van een collectieve leeromgeving waarbij met ecologische landbouwtechnieken wordt geëxperimenteerd, ondersteund door de gemeente, kan hiervoor een alternatief bieden.



Afbakening Nationaal Park - Provincie Vlaams-Brabant

ANALYSE VAN HET STUDIEGEBIED



Ferriskaart 1778

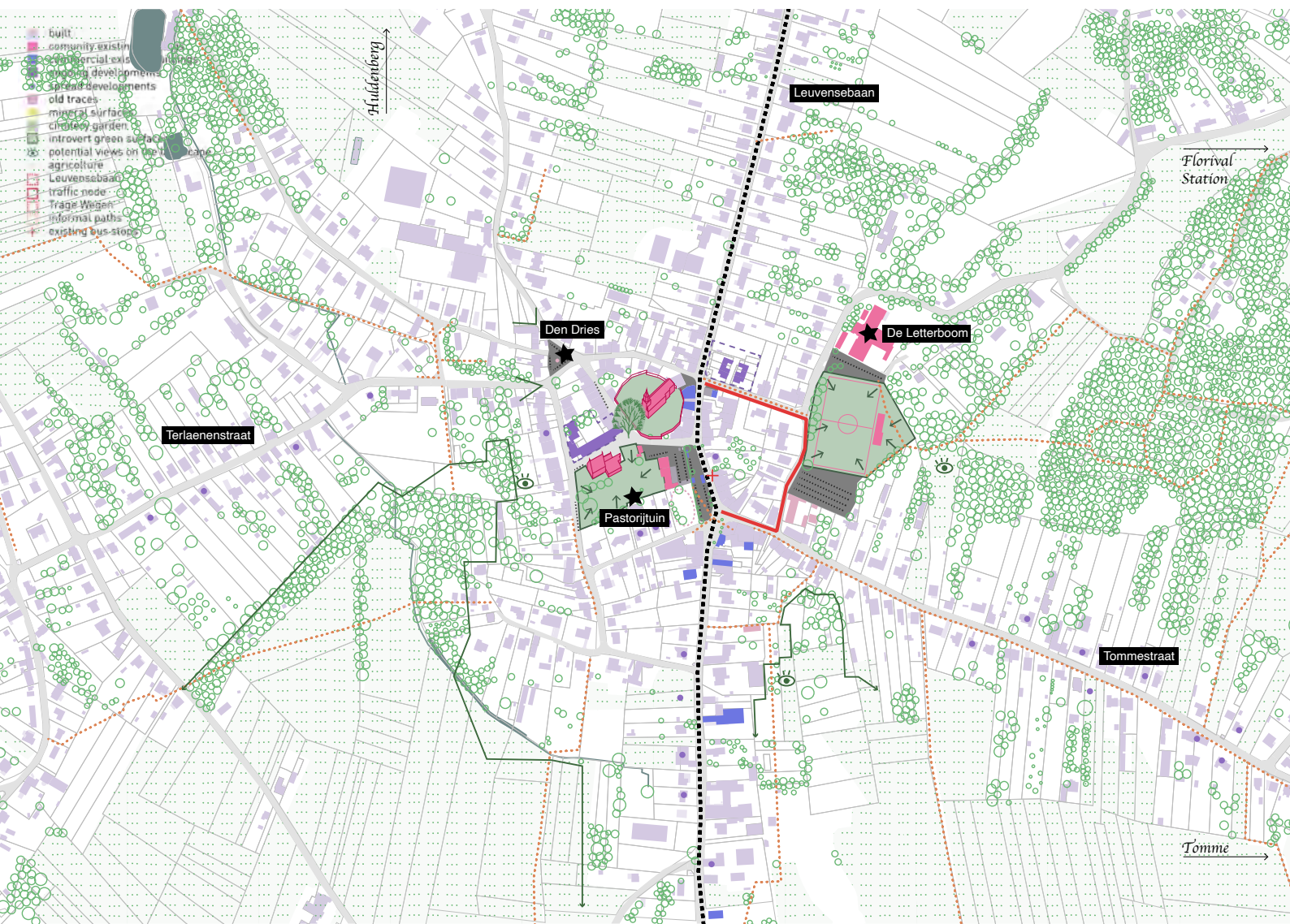


Zicht op de kerk vanuit de pastorijsstraat

GESCHIEDENIS

Het dorp is ontstaan als nederzetting langs de Leuvensebaan tussen Leuven en Waver op de kruising van de weg naar Terlaenen en Florival. De historische dorpsstructuur is nog goed leesbaar. Op de Ferriskaart lezen we dat rondom de kerk verspreid staande hoeves en woonhuizen zijn gebouwd langs een netwerk van straatjes. Nabij de kerk bevindt zich de pastorijs met grote tuin, maar nog niet het gemeentehuis. Rondom het dorp bevindt zich het meer grootschalige akkerlandschap, in het dorp verweven meer kleinschalige

boomgaarden en met hagen omzoomde weilanden zich met de bebouwing. Een driehoekige dries met pomp ten noordwesten van de kern vervolledigt het archetype van een landbouwdorp. Op de eerste foto's van het dorp zien we de kerk, landelijke en lage woningen, maar ook markante bomen. Zo stond de huidige linde voor de kerk vroeger op een meer leesbaar kerkplein. De huidige markt was een veedrinkpoel omzoomd door bomen. We lezen dus een landelijk kerkdorp met een groen, kleinschalig weefsel.



IDENTITEIT

Ottenburg is de tweede grootste kern van de gemeente en fuseerde met Huldenberg in 1977. Markante gebouwen vormen de identiteit van het dorp. Er is de kerk met ommuurd kerkhof, de pastorie met bijhorende tuin en het oud gemeentehuis met de voormalige dorpschool waarvan binnenkort een deel zal worden afgebroken. En her en der zien we historische woningen met een authentieke dorpsarchitectuur die mogelijk een belangrijke visuele waarde kunnen opnemen. Deze typisch historische gebouwen staan bij elkaar aan het vroegere -nu minder leesbare- Kerkplein en de aansluitende straatjes. Deze publieke ruimte is heden een volledig verzegelde oppervlakte en kruispunt die de historische lindeboom inkapselt, maar heeft naar schaal veel potentie om terug 'een buurt vol leven' te worden. Een andere te verbinden historische plek is de Dries (een plaats waar vroeger het vee bijeen werd gedreven) met een verdwenen waterpomp, die enkel in vorm en met infobord nog leesbaar is. Woonhuizen omringen deze plek die nu een gebetoneerde parking is. De huidige 'markt' lezen we nu eerder als een parking langs de Leuvensebaan, met potentie voor aansluiting met de Pastorietuin.



luchtfoto van de dorpskern ©Gerrit Jacobs

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR EN PATRIMONIUM

De dorpskern van Ottenburg kan gelezen worden als een knooppunt van linten met de Tommestraat, de Leuvensebaan en de Terlaenenstraat als verbinding met de ruimere omgeving. De linten zijn in de randen ingevuld met heel wat versnipperde bebouwing. De oudste bebouwing is te vinden in de omgeving van de kerk, verderop vinden we een mix van alleenstaande woningen.

De Sint-Niklaaskerk vormt het visuele zwaartepunt van de dorpskern, de toren is vanuit verschillende zijstraten zichtbaar. Het omringende kerkhof wordt aan de zuidzijde afgebakend door een karaktervolle bakstenen muur met een lange geschiedenis, de overige zijden worden omringd door tuinen van woningen.

Het marktplein wordt vandaag gelezen als een verbreding van de Leuvensebaan. Het plein is quasi volledig mineraal ingericht met een allegaartje van stadsmeubilair en wordt voornamelijk gebruikt als parking.

De pastorie en de pastorietaan (vastgesteld bouwkundig erfgoed) vormen samen het onmiskenbare hart van de Ottenburgse dorpsgemeenschap. De tuin is onder impuls van de dorpsraad in volle ontwikkeling. Op de rand van de tuin vinden we ook nog een kenmerkende bakstenen stal, die vandaag gebruikt wordt door de gemeentediensten.

Het oude gemeentehuis met een neo-klassieke gevelarchitectuur staat teruggetrokken ten opzichte van de Kerkstraat en wordt momenteel gebruikt door de Chiro. Het gebouw is kenmerkend maar heeft geen bijzondere erfgoedwaarde. De vleugel van de voormalige dorpschool is gearticuleerd als eenvoudige achterbouw in rode baksteen en wordt binnenkort afgebroken.

In de dorpskern vinden we tot slot nog enkele kenmerkende plekken terug, zoals het kleine pleintje aan café De Welkom; de kapel op de hoek van de Leuvensebaan en de Terlaenenstraat, en de hoeve op de hoek van de Tommestraat en de Bloemenstraat.

VOORZIENINGEN

Ottenburg heeft een beperkt aantal publieke voorzieningen. voor heel wat diensten zoals het gemeentehuis, de post of een bank zijn de inwoners afhankelijk van het hoofddorp Huldenberg. Dit wordt vooral door de oudere bewoners als problematisch ervaren, temeer omdat ze minder makkelijk kunnen omgaan met online oplossingen.

De lagere school De Letterboom is een grote trekker voor gezinnen uit de ruime omgeving, tweederde van de leerlingen woont niet in Ottenburg, wat een belangrijke impact heeft op de ochtend- en avondspits in de dorpskern. De school heeft een tekort aan ruimte voor de naschoolse opvang en ook de sportvoorzieningen zijn beperkt.

Verenigingen hebben vandaag een onderdak in het oude gemeentehuis (Chiro) of in de gemeentesaal. De infrastructuur is echter zeer bescheiden en weinig flexibel. Vooral voor de Chiro is het behelpen, het oud gemeentehuis is niet aangepast aan het type activiteiten, waardoor ook het gebouw heel snel haar kwaliteiten verloren ziet gaan.

De kerk wordt nog een tweetal keer per maand gebruikt voor erediensten, en wordt sporadisch ingezet voor andere socio-culturele activiteiten.

Het voetbalveld en de kantine worden vandaag nog gebruikt door OHR Huldenberg, maar in de toekomst is een verhuis gepland naar een nieuw terrein in Huldenberg. Het herbesteden van deze groene ruimte die in de volksmond "de Kastanje" wordt genoemd, is een aantrekkelijke uitdaging!



Historische plek Den Dries waar vroeger een waterpomp was.



Het oude gemeentehuis, een karaktervolle dorpswoning en de muur van het kerkhof, in een verharde en weinig aantrekkelijke publieke ruimte.

10 VERKENNING

Op het vlak van commerciële voorzieningen vinden we in de dorpskern een slagerij, 2 cafés, een frituur, een pakjesautomaat, een apotheek, een tankstation, een bakker, een fruit- en groentenwinkel, een retouche-atelier en een supermarkt op wandelafstand. Er is verder sprake van enkele leegstaande handelspanden, die eigenlijk een nieuwe invulling verdienen.



leegstaande handelsruimte langs de Leuvensebaan.

GROENSTRUCTUUR EN KLIMAAT

Ottenburg is omgeven door veel groen, maar binnen de dorpskern is het eerder beperkt aanwezig. De publieke ruimte is hoofdzakelijk mineraal ingericht, wat ongetwijfeld samenhangt met een aantal smalle straatprofielen in combinatie met de druk van personenwagens en grotere voertuigen (bus, tractoren,...). Op de hoek van de Kerkstraat en de Pastorijstraat staat een iconische Linde, maar de boom is oud en verkeert in slechte gezondheid. Op het marktplein zijn een aantal plantsoenen met hagen en bolacacia, met een beperkte impact op het beeld van de publieke ruimte. De pastorietaanplant evolueert stilaan van een grasveld naar een ecologisch beheerde ruimte, en is tevens de belangrijkste gemeenschapsruimte voor het dorp. En tot slot is er nog het voetbalveld, waarvan de randen zijn ingevuld met een hoogstammige bomenrij. De parking is half waterdoorlatend ingericht en werd net als het marktplein beplant met enkele kleine bolacacias. In het hart van de dorpskern hebben weinig woningen een voortuin. Langs de invalswegen is dit wel het geval, maar heel wat ruimte is verhard i.f.v. opritten of parkeerplaats op eigen perceel. Op dit moment genieten de Ottenburgenaren dus vooral van het groen in de achtertuin, al dan niet met zicht op het achterliggende landschap!

De ruimte is beperkt... maar toch noopt de klimaatverandering tot een aantal ingrepen in het publiek en privaat domein. Verdroging, hittestress enerzijds en meer frequente piekbuien met stevige wateroverlast anderzijds vragen om een anders hemelwaterbeheer waarbij buffering en infiltratie centraal staan. Het aanbieden van aangename groene buitenruimte onder de schaduw van wat bomen wordt eveneens belangrijk, zeker omdat meer mensen kleiner en compacter zullen

wonen. Tot slot moet er ook meer aandacht uitgaan naar het herstel van de biodiversiteit, zodat lokale fauna en flora de kans krijgen om te groeien als bijdrage aan het herstel van de lokale ecosystemen. We vertrekken hiervoor niet van een blanco blad, de biologische waarderingskaart toont aan dat er rond de dorpskern heel wat potentie zit!



biologische waarderingskaart (Geopunt)

MOBILITEIT

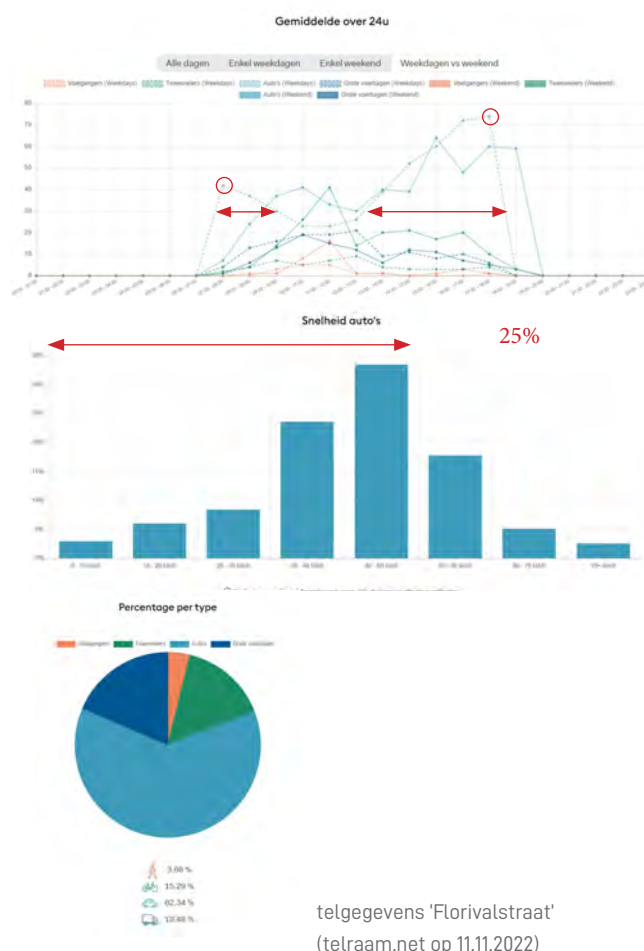
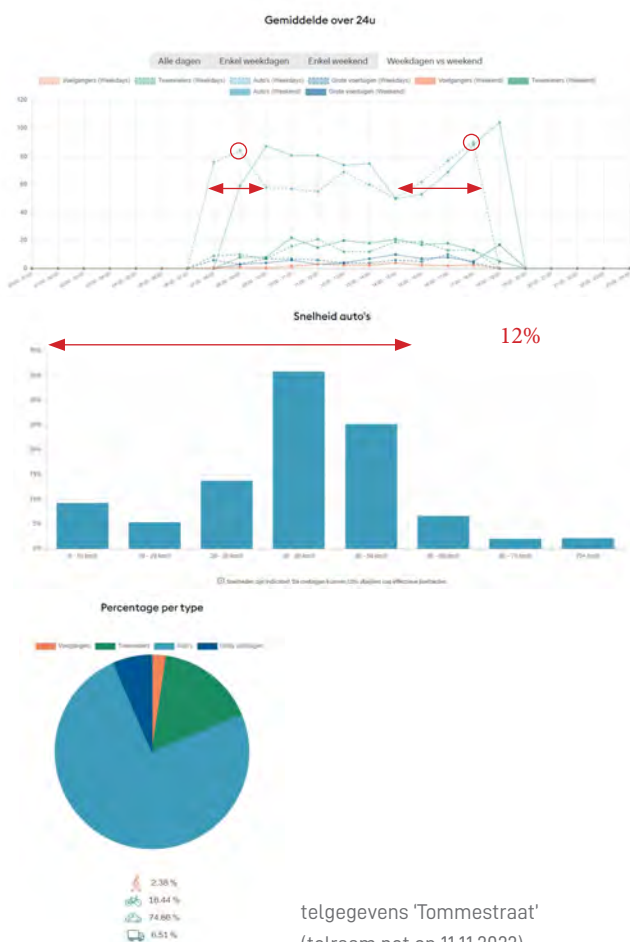
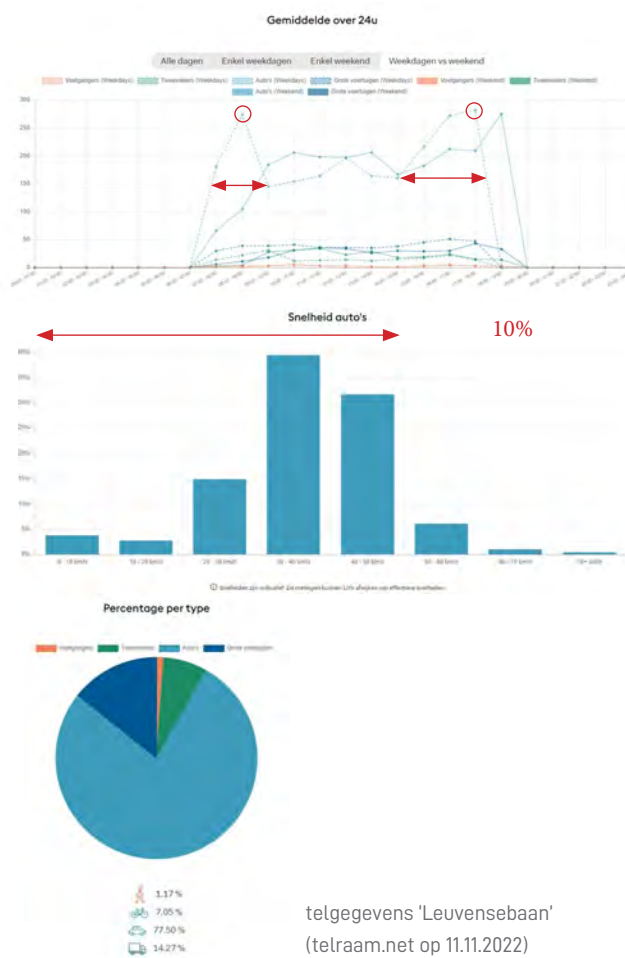
Ottenburg is een dorp, binnen een metropolitain netwerk. De Ottenburgenaren verplaatsen zich voor werk, winkelen en ontspanning vaak buiten het dorp. De vlakbij gelegen bedrijventoneelzone Waver-Noord zorgt ook voor heel wat doorgaand pendelverkeer. Tot slot is de basisschool De Letterboom erg populair, 2/3 van de leerlingen komen van buiten Ottenburg. Hierdoor zwelt het autoverkeer tijdens de spitsuren flink aan, waardoor de Ottenburgenaren zich onveilig voelen in het verkeer. Dit gevoel wordt ook bevestigd in de stadsmonitor, waar meer dan de helft van de inwoners van Huldenberg aangeeft dat de gemeente niet veilig is om te fietsen. Er zijn onvoldoende fietspaden, de wegen zijn vaak te smal en de verkeersdruk zorgt voor onveilige situaties.

In het kader van de voorgaande studies voor de dorpskernvernieuwing en op initiatief van de dorpsraad werden de mobiliteitsvraagstukken al meermaals bestudeerd, oplossingsscenario's voorgesteld en een proefopstelling ingericht in de Kerkstraat en de Florivalstraat. Een eerste belangrijke conclusie is dat de omvorming van de Kerkstraat naar éénrichting leidde tot een sterke afname van het verkeer in deze straat. Ten tweede werd vastgesteld dat er voldoende doorgang gereserveerd moet worden voor landbouwvoertuigen. De Florivalstraat wordt vooral door fietsers als onveilig ervaren.

Aanvullend vergeleken we op Telraam.net de telgegevens van 3 belangrijke straten: De Leuvensebaan, De Tommestraat en de Florivalstraat. Op de rechterpagina worden de gegevens getoond op 3 criteria: gemiddelde verkeersdruk, snelheid en verkeersmix.

Een aantal conclusies:

- het aantal voertuigen tijdens de spits is op de Leuvensebaan tot 4x hoger dan op de andere getelde straten;
- De avondspits is op alle gemeten straten langer dan de ochtendspits;
- In de Florivalstraat is de avondspits beduidend langer en drukker dan de ochtendspits;
- Ter plekke van de meetpunten wordt de max. snelheid min of meer gerespecteerd. In de Florivalstraat vinden het grootste aantal overtredingen plaats, tot 25% van het aantal voertuigen rijdt er sneller dan toegelaten. (opm: alle meetpunten bevinden zich buiten de 30km/u zone)
- Het percentage voetgangers en fietsers is laag in vergelijking met het aantal personenwagens: in de Tommestraat en Florivalstraat maken fietsers ca. 15% uit van alle passanten, langs de Leuvensebaan is dit slechts 7%.



VAN VIJF BOUWSTENEN NAAR 4 GROTE THEMA'S

De visietekst voor de Leefbuurten schuift 5 bouwstenen naar voor: Bereikbaarheid, Nabijheid, Ecologie, Esthetiek en Proces.

Tijdens de opstart van het onderzoek werkte het ontwerpteam een omgevingsanalyse uit en organiseerden we enkele verkennende gesprekken met o.a. de gemeentediensten, de heemkundige kring, de directie en ouderraad van de Letterboom,... Ondertussen realiseerde SAAMO een hele reeks huis-aan-huis gesprekken die een belangrijke graadmeter vormden voor het verwerven van inzicht in het welbevinden van de bewoners in het dorp. Hieruit bleek een duidelijke bezorgdheid rond betaalbaar wonen en rezen ook verschillende vragen rond duurzame energie.

Op basis hiervan werd besloten om de vijf bouwstenen te herschikken tot 4 grote thema's:

- mobiliteit
- activiteiten
- dorpskarakter en wonen
- vergroenen en energie

Om deze thema's verder uit te diepen organiseerden we op 11 oktober 2022 een gespreksavond in de Sint-Niklaaskerk waarop alle bewoners van het dorp welkom waren. We peilden er naar de bezorgdheden en voorstellen van de deelnemers aan de hand van een aantal stellingen gerelateerd aan de vier thema's. De volgende pagina's zijn een neerslag van dit participatiemoment.



Gesprekstafels in de Sint-Niklaaskerk op 11 oktober

1. MOBILITEIT

Mobiliteit is een gevoelig onderwerp in Ottenburg. Er is een grote diversiteit aan standpunten die elk hun eigen aanpak en aandacht verdienen.

- Zo zijn er de lokale huishoudens die het onveilig vinden, voornamelijk voor kinderen en ouderen, om zich zelfstandig te verplaatsen tijdens de spitsuren.
- Daarnaast is het voor lokale handelaars en bezoekers van het centrum cruciaal dat de toegang met de auto verzekerd blijft en dat er voldoende parking aanwezig is voor klanten.
- Een derde groep bestaat uit de gezinnen die van buiten Ottenburg komen en hun kinderen laten onderwijzen in de Letterboom. Zij zien vandaag weinig alternatieven voor de auto als mobiliteitsoplossing.
- Ten laatste is er het bovenlokaal (sluip)verkeer, mensen die via de Leuvensebaan naar hun werk rijden (Waver) en doorheen Ottenburg rijden.

De verzameling van al deze gebruikers zorgt ervoor dat de dorpskern tweemaal daags vastloopt en er onveilige situaties ontstaan.

VERKEERSDRUKTE TIJDENS DE PIEKUREN

Eén van de belangrijke redenen voor het vastlopen van het verkeer is de toestroom aan auto's die via de smalle straten en scherpe bochten tot aan de schoolparking moeten geraken. Een parking die (volgens sommigen) veel te klein is voor de huidige vraag. De Kiss&Ride voorziening wordt te weinig gebruikt, ouders opteren er eerder voor om meteen de parking op te rijden om hun kinderen af te zetten. Dit gaat echter traag, waardoor er opstoppingen ontstaan.

Wanneer we kijken naar de gezinnen die van buiten Ottenburg komen (2/3de van het aantal kinderen), zien we dat meer dan de helft toestroomt via de Leuvensebaan vanuit Waver en een derde via de Florivalstraat. Naast het veroorzaken van files rond de schoolomgeving zorgt de verkeersdruk voor onveilige situaties. Kinderen die te voet of met de fiets naar school gaan (en vnl. in Ottenburg wonen), moeten zich tussen de auto's door wringen.

Van de schoolkinderen die in Ottenburg wonen zien we dat een kleine helft vanuit de Terlaenenstraat komt en het kruispunt met de Leuvensebaan moet oversteken. Een kruispunt dat vandaag als zeer onveilig wordt beschouwd en waar in het verleden een wijkagent stond om het verkeer te leiden. Een derde van de Ottenburgse schoolkinderen komt uit de richting van de Tommestraat. Zij slaan de Bloemenstraat in en moeten de drukke parking passeren. Dit

zijn eveneens twee gevaarlijke punten waar auto's rakelings de kinderen passeren. Eens de piek voorbij is, keert de rust terug op straat. De weinige auto's die dan passeren rijden rustig doorheen het dorpscentrum. Aan de invalswegen worden de snelheidsbeperkingen niet altijd opgevolgd wat onaangenaam is voor de lokale bewoners. Bij sluitingstijd van de school, herbegint de drukte.

EEN BEPERKT AANBOD AAN OPENBAAR VERVOER

Het aanbod van het openbaar vervoer is beperkt en wordt daarom ook weinig gebruikt. De enquête van de dorpsraad toont aan dat slechts 10% van de bewoners de bus neemt en 7% sporadisch de trein gebruikt, waarbij men vaak de auto neemt naar het station Florival. De Florivalstraat wordt niet als veilig beschouwd om te fietsen en de beperkte fiets- en autoparking maakt het station niet populair.

De bussen van de Lijn worden voornamelijk gebruikt om naar school te gaan. Ze rijden met een lage frequentie en de bushaltes bieden weinig comfort voor wie er lang moet wachten. Daarnaast hebben de bussen moeite om zich door de smalle straten te wringen. Zij komen vandaag het dorp binnen via de Terlaenenstraat, maar als ze in Ottenburg hun eindhalte hebben, verkiezen de chauffeurs om via de Neerpoortenstraat en de Hasselheidestraat een comfortabele omweg te maken.

EEN VEELBELOVEND VOETWEGENNETWERK

Verscholen tussen de lintbebouwing en de velden, bevindt zich een uitgestrekt voetwegennetwerk dat handige doorsteken voorziet voor voetgangers. Doorheen de jaren zijn er veel verwilderd of verloren gegaan en de gemeente bekijkt jaarlijks 7 voetwegen om te beslissen over de aanleg of afschaffing ervan. Een proces dat zeer tijdsintensief kan zijn wanneer de desbetreffende voetweg doorheen de percelen van verschillende individuele eigenaren loopt. Vandaag wordt actief gewerkt aan het heraanleggen van voetweg 62, omdat deze een mooie verbinding tussen Ottenburg en het open landschap vormt. De voetwegen bieden veel potentieel. Enerzijds zijn ze tijdens de covid-pandemie herontdekt als lokale wandelpaden in de natuur en kunnen ze voor de bewoners een belangrijk recreatief netwerk vormen. Anderzijds zouden ze voor leerlingen een veilig alternatief kunnen vormen om de school te bereiken. Zo ging de gemeente reeds in gesprek met een bewoner aan de Tommestraat om een voetweg richting de school aan te leggen.

2. ACTIVITEITEN

Uit de enquête van de dorpsraad bleek dat slechts een kleine groep (10%) aangeeft dat er te weinig voorzieningen zijn in Ottenburg. Toch is de meerderheid van de deelnemers het erover eens dat er enkele belangrijke functies of ruimtes ontbreken. De suggesties die door bewoners gegeven werden tijdens de gesprekstafels in de kerk komen grotendeels overeen met de resultaten van de enquête die eerder georganiseerd werd door de dorpsraad.

MAAK PLAATS VOOR CHIRO, SPORT, EN OPVANG

De allerbelangrijkste prioriteit is overduidelijk nieuwe Chirolokalen. Vijf jaar geleden werden de Chirolokalen onbruikbaar verklaard en verhuisden ze naar het oude gemeentehuis. Een gebouw met vele kleinere ruimtes, niet geschikt voor de klassieke activiteiten van de Chiro. Voor de jeugdbeweging is het belangrijk dat hun nieuwe locatie directe toegang biedt tot een buitenruimte zoals de dorpstuin of de groene zone rond het voetbalveld.

Daarnaast vraagt de school, maar ook enkele lokale verenigingen, een geschikte sportzaal met aangrenzende buitenruimte. De feestzaal wordt soms gebruikt om te bewegen of te sporten, maar is daar eigenlijk niet voor geschikt. Vroeger werd regelmatig gebruik gemaakt van een turnzaal in Sint-Agatha-Rode waarvoor een bus moet ingehuurd worden. Als goed voorbeeld van een sportpleintje in openlucht wordt de speeltuin van Terlanen Dorp aangehaald.

Tot slot wordt ruimte voor de buitenschoolse opvang aangehaald als een belangrijke functie die ontbreekt. Ook in de enquête werd dit door meer dan een derde van de deelnemers aangegeven.

NOOD AAN EEN DIVERSITEIT AAN RUIMTES

De feestzaal is vandaag een zeer gegeerde plek die bewoners, verenigingen of de school kunnen reserveren voor allerlei activiteiten. Deze polyvalente ruimte vormt een belangrijke ontmoetingsplek, maar wordt soms ingehuurd bij gebrek

aan een beter alternatief. Zo gaan er ook wel eens kleine vergaderingen van slechts 3 à 4 mensen door omdat ze geen kleiner lokaal kunnen reserveren. De feestzaal is uitermate geschikt voor ontmoetingen van grote groepen, maar daarnaast ontbreekt de beschikbaarheid aan kleinere lokalen waar men kan vergaderen, co-werken, of bijvoorbeeld een cursus volgen. Bewoners zien zelfs graag de komst van een kunstencentrum (tekenacademie of muziekschool). De verschillende verenigingen zouden ook gebaat zijn bij een stockageruimte waar ze hun materieel kwijt kunnen.

VOOR ENKELE DIENSTEN MOET DE OTTENBURGENAAR ERG VER

Ouderen zijn vaak nog afhankelijk van een bankautomaat om overschrijvingen te doen of cash af te halen. Voor hen is een bankautomaat welkom. Daarnaast is er de vraag naar een nachtwinkel of op zijn minst een drankautomaat.

Andere functies die worden genoemd zijn een fietsmaker, schoenmaker, messenslijper of een overdekte markt. Maar Ottenburg heeft een beperkt aantal inwoners om dergelijke diensten aan te trekken. Ze zouden simpelweg te weinig klanten hebben om rendabel te zijn. De bewoners geven aan dat ze al tevreden zouden zijn, moesten deze diensten één keer per week of maand langskomen in het dorp.

RUIMTE VOOR ONTMOETING

Een belangrijk onderdeel van het dorpse karakter van Ottenburg is dat vele bewoners elkaar kennen. Bij gebrek aan ontmoetingsruimtes gaat dit echter soms verloren en duurt het lang vooraleer nieuwkomers de buurt leren kennen. De lokale verenigingen spelen hier een cruciale rol, maar niet iedereen vindt zijn weg ernaartoe. Er is de vraag naar een 'jeugdhuis voor ouderen', een plek met water voor tijdens de warme zomer, en de opwaardering van de dorpstuin als centrale ontmoetingsplek. Die laatste vormt alvast de missie van de dorpsraad en hier wordt aan gewerkt.

3. ECOLOGIE EN ENERGIE

Ottenburg is een dorp in een groene omgeving wat door vele bewoners beschouwd wordt als een zeer belangrijke kwaliteit. De open ruimte en het groene landschap moet absoluut bewaard blijven. Het voetwegennetwerk vormt hiervoor een belangrijke troef om de relatie met de natuur in stand te houden.

BOSCORRIDORS

Vanuit het initiatief Brabantse Wouden wordt de aanleg van enkele boscorridors gepland om de verschillende natuurgebieden te verbinden en de ecosysteemwerking te verbeteren. Ottenburg vormt een belangrijke ecologische stapsteen tussen het natuurgebied langs de Leikstraalbeek en het bos aan de Grote Grubbe.

Belangrijk is wel dat meer natuur geen afbreuk doet aan de landbouwfunctie in de omgeving. Landbouwers geven aan dat er moet gezocht worden naar ingrepen die de landbouw net versterken.

ENERGIETRANSITIE

Versillende Ottenburgse eigenaars geven aan dat onduidelijke regelgeving ervoor zorgt dat energetische renovaties momenteel nog geen prioriteit zijn. Daarnaast zijn er ook huurders die zelf geen controle hebben over eventuele energetische verbeteringen aan hun woning. Deze obstakels zien we in het hele land terugkomen. Bovendien wordt onze energie bovenlokaal georganiseerd waardoor huishoudens in een afhankelijke positie zitten. Ze gebruiken waartoe ze toegang hebben, zoals het uitgebreide gasnet; maar info over alternatieve, groene warmtebronnen is moeilijk toegankelijk voor renovatiekandidaten. Daarnaast zijn alternatieven ook financieel niet toegankelijk voor bepaalde doelgroepen (incl. huurders). Hoe kunnen we iedereen betrekken in de energietransitie?

4. DORPS KARAKTER EN WONEN

HET DORPSE KARAKTER VERDWIJNT

Ottenburg is een authentiek dorp met woningen van slechts één of twee verdiepingen, met hellende daken, bakstenen gevels en een leefruimte in contact met de straat. De laatste jaren worden er echter meer en meer oude woningen vervangen door villa's en appartementen in een heel andere stijl die daardoor niet altijd passen in de dorpse omgeving. De bewoners zijn bezorgd dat het dorpse karakter van Ottenburg verloren zal gaan als de verappartementisering verder toeneemt.

Niet alleen de bouwstijl, maar ook de volumetrie en de zichten zijn belangrijk. Vanuit enkele straten of pleintjes laat de kerktoren zich zien en vormt deze een belangrijk en karaktervol oriënteringspunt. Hogere gebouwen of lintbebouwing nemen belangrijke zichten op authentieke gebouwen of achterliggende landschappen weg. Bewoners zijn vandaag beperkt in het bijbouwen of aanpassen van hun eigen woning. Daarvoor zijn er vergunningsprocedures die bepalen wat wel of niet mag. Maar er heerst een gevoel dat projectontwikkelaars meer

rechten krijgen dan de lokale bewoners. Het is belangrijk dat wat er bijgebouwd wordt, effectief overeenstemt met de noden van de lokale bevolking en dat er een goed ruimtelijk en stedenbouwkundig kader komt dat transparant gehanteerd wordt.

BOUW OP MAAT VAN DE LOKALE NODEN

Er waren vroeger voornamelijk grote gezinnen in Ottenburg, maar de laatste decennia is er een trend naar steeds kleinere huishoudens. Er zijn veel starters op de arbeidsmarkt of ouderen die nood hebben aan een kleine betaalbare woningen op maat. De klassieke vrijstaande woning met drie of vier slaapkamers vragen te veel onderhoud, zijn niet aangepast op hun zorgnoden of zijn simpelweg te duur. Er is dus absoluut nood aan nieuwe woonvormen. Enkele voorbeelden kwamen aan bod tijdens de interviews van SAAMO. Zo is er soms de vraag naar de mogelijkheid om een tijdelijke woonunit bij te bouwen zodat iemands oudere vader of moeder kan intrekken naast het gezin of wordt er gevraagd naar betaalbare starterswoningen van 600-700 euro huur per maand.



De pastortuin, hart van het dorp. ©Michiel De Cleene

VISIE DORPS KARAKTER EN WONEN

Een inclusief en harmonieus woonbeleid

1. Voor iedereen een gepaste woning

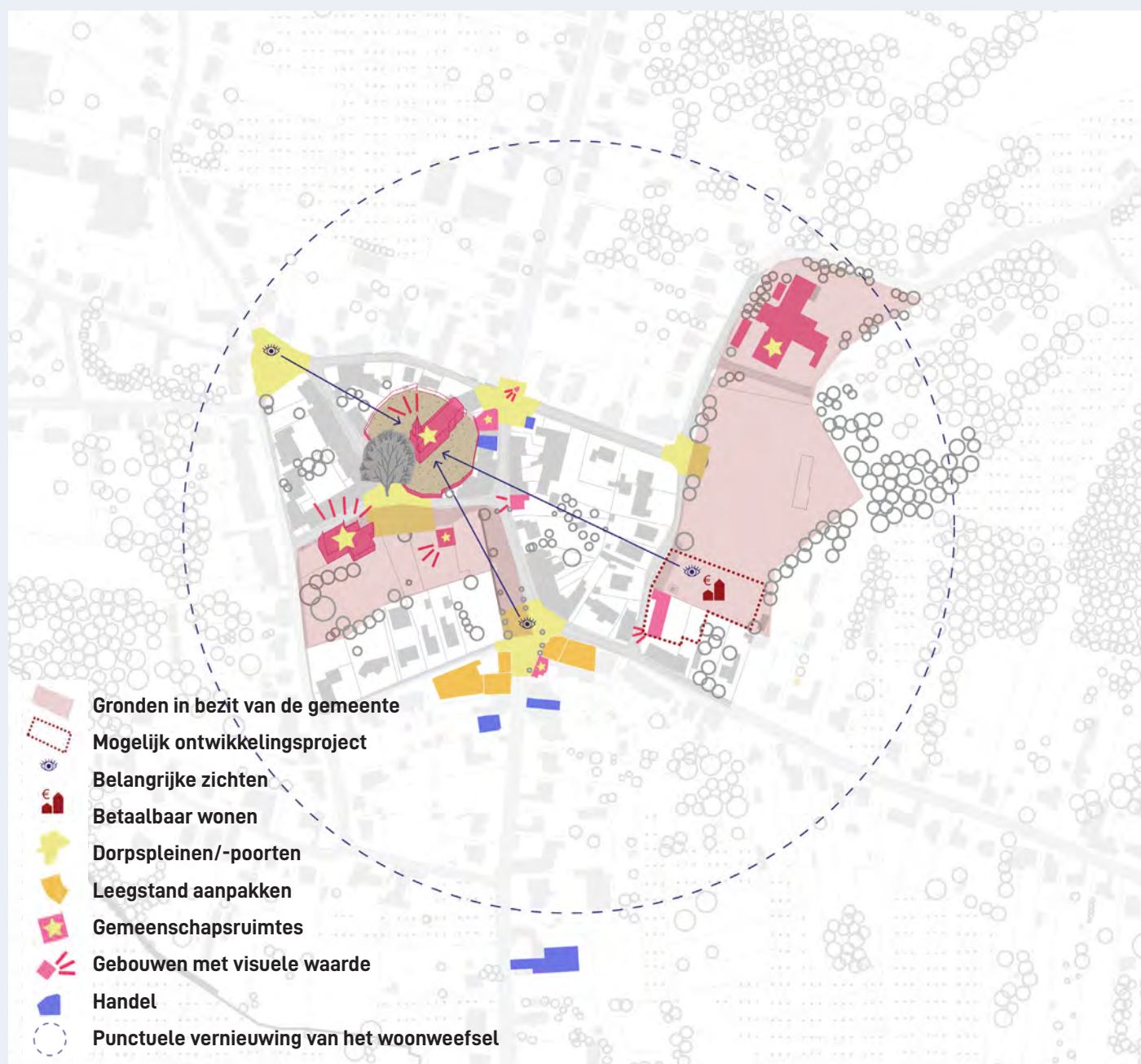
Het woonaanbod in Ottenburg voldoet aan de noden die volgen uit de diversificatie en de groei van de bevolking.

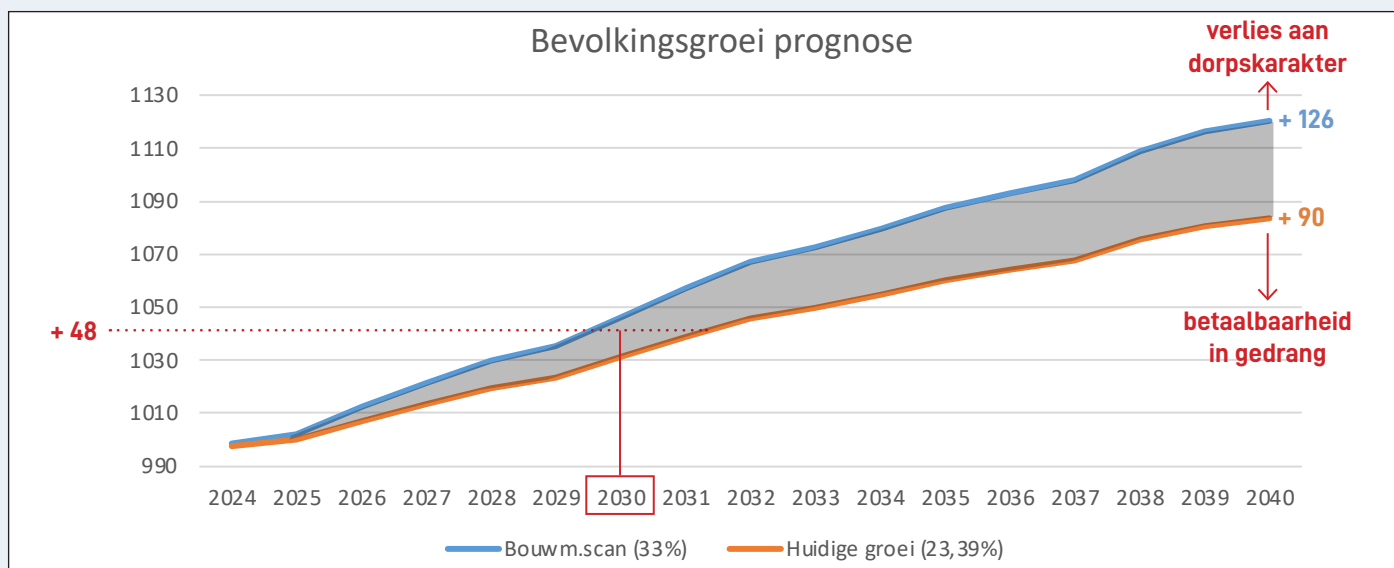
2. Een uniek Ottenburg

We (ver)bouwen in harmonie met het karakter van het dorp.

3. Ottenburg blijft een dorp

We beperken de groei en vrijwaren de open ruimte.





Geschatte bevolkingsgroei van Ottenburg, opgesteld aan de hand van de prognose op Huldenberg.cijfers.

DOELSTELLING 1: De gemeente richt zich op het faciliteren van een aangroei van 90 tot 126 huishoudens tegen 2040 in heel Ottenburg. Minimum 90 om de huidige groei op te vangen (23%), max. 126 om te voldoen aan de ambities uit de bwmsrscan (33%).

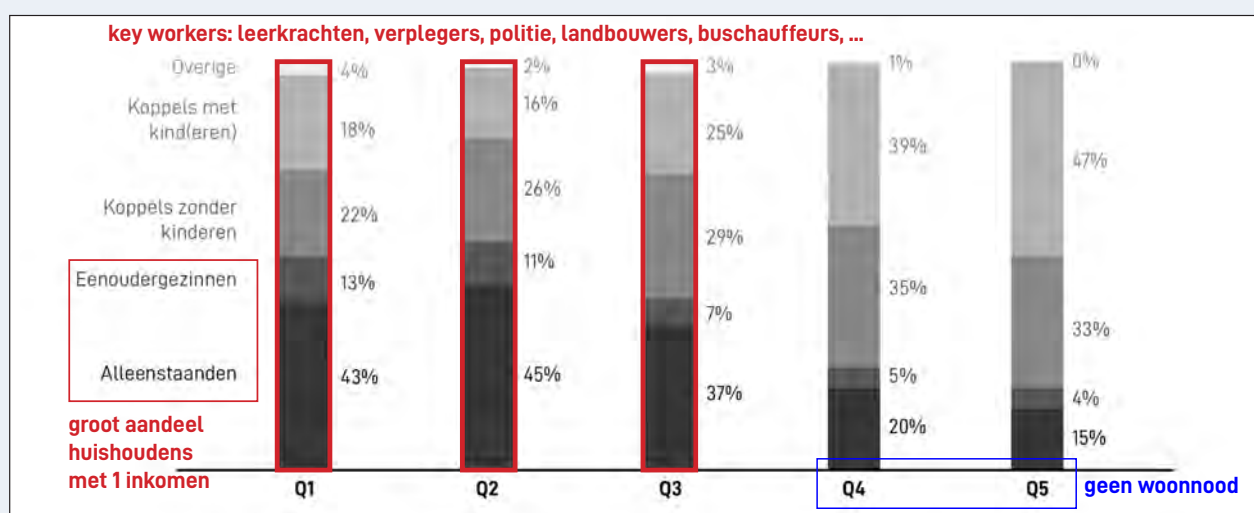
Dit komt neer op een groei van ongeveer 10% tegen 2040. Hoe dichterbij de blauwe curve, hoe sterker de gemeente de ambities volgt uit de *Bouwmeesterscan (2019)*. In dit document wordt voorgesteld om de demografische groei hoofdzakelijk op te vangen in de dorpskernen van Huldenberg en Ottenburg en in de overige zones (Loonbeek, Neerijse en Sint-Agatha-Rode + de buitengebieden) de groei te beperken tot één woning per perceel. Het is niet de bedoeling om boven de blauwe curve uit te komen, maar voor meer groei is er geen draagvlak in het dorp. Dit zou wél kunnen leiden tot een betere betaalbaarheid in de gemeente, maar kan ook leiden tot een te sterke groei waardoor de dorpselijkheid van Ottenburg verloren gaat.

In heel Ottenburg zijn er nog ongeveer 10 kavels onbebouwd. Ten slotte zijn er vandaag al enkele appartementsgebouwen en verkavelingen vergund, wat neerkomt op 38 bijkomende woningen. Met dit potentieel aanbod van 48 bijkomende wooneenheden kan de groei al opgevangen worden tot 2030 (zie rode stippellijn op de curve).

DOELSTELLING 2: We streven naar een bijkomend betaalbaar woonaanbod van 10% gericht op Q1, Q2 en Q3.

Om deze doelstelling beter te begrijpen beschrijven we kort hoe de inkomenskwintielen in elkaar zitten. Elk kwintiel bevat 20% van de bevolking. Q1 bevat de groep met de laagste inkomens en Q5 bevat de groep met de hoogste inkomens. De verdeling gaat als volgt: Q1 armen, Q2 arme middeklasse, Q3 middeklasse, Q4 rijke middeklasse en Q5 rijken. Sociale woningen richten zich op Q1-Q2 en bescheiden woningen richten zich op Q2-Q3. Voor Q4 en Q5 zijn er geen problemen om op de huidige woonmarkt een woning te vinden.

Het betaalbaar woonaanbod wordt gedefinieerd als de optelsom van het sociaal en het bescheiden woonaanbod. Dit aanbod moet een structureel karakter hebben en langdurig betaalbaar blijven. In een ideale wereld is er een betaalbaar woonaanbod van 50% wat er voor zou zorgen dat er voor iedereen een geschikte woning is. In Ottenburg zien we dat het woonaanbod sterk gericht is op Q4 en Q5. Aan de hand van kernversterking kan er meer evenwicht komen door de toevoeging van woningen voor Q1-Q3. Het merendeel aan sociale woningen wordt best in Huldenberg Dorp gevestigd vanwege de betere bereikbaarheid. In Ottenburg kunnen enkele sociale woningen worden toegevoegd om tegemoet te komen aan de lokale vraag.



Opgesteld aan de hand van de kwintielverdeling van de huishoudtypes uit de huishoudtypeverdeling van de bevolking via StatistiekVlaanderen (2021) en het rapport van Steunpunt Wonen (2018): Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.

Zoals de prognose van de bevolkingsgroei aantoonde, zullen er een beperkt aantal wooneenheden bijkomen in Ottenburg. Desondanks kan de gemeente haar regierol t.ov. dit patrimonium sterk vervullen om de doelstellingen rond betaalbaarheid en duurzaamheid te halen. Het koppelen van de mogelijkheid tot een afgewogen verdichting als een uitzondering van op basisregel "één perceel, één woning", is een geschikte hefboom om een aandeel van de wooneenheden in het segment van betaalbaar wonen te realiseren. Het streefbeeld van 10% wordt hierbij in het achterhoofd gehouden en idealiter wordt hierbij ingezet op de betaalbare huurmarkt omdat daar de grootste tekorten zijn. "Een alleenstaande moet immers een netto-inkomen hebben van 2700€/maand om te kunnen lenen, voor een gezin is dit 3221€/maand" (John Romain van Finotheker in De Standaard van 5.10.2023).

DOELSTELLING 3: Het bijkomende woonaanbod is gericht op drie belangrijke doelgroepen: ouderen, starters en (grotere) gezinnen.

Binnen de projecten waar meerdere wooneenheden zijn toegelaten, streven we naar een mix aan woonvormen: éénkamerwoningen voor starters, ruimere woningen voor gezinnen, zorgwoningen voor ouderen, etc. De doelgroep bestaat hier voornamelijk uit ééninkomenshuishoudens.

DOELSTELLING 4: Als basisprincipe geldt dat op elk perceel slechts één woning mag komen. De gemeente is regisseur en voert een proactief woonbeleid uit waarbij bijkomende wooneenheden kunnen gerealiseerd worden in de kern, onder de strikte voorwaarde dat deze helpen bij het behalen van de doelstellingen van de gemeente.

Aan de hand van verordeningen kunnen voorwaarden om af te wijken van de basisregel "één perceel, één woning" worden opgesteld. Het betaalbaar woonaanbod is hier een onderdeel van, maar het kan net zo goed gaan om wonen in eigen streek of installeren van voorzieningen en diensten. De bijkomende verdichting moet leiden tot het behalen van de gemeentelijke doelstellingen met maatschappelijke meerwaarde. Om de mogelijke verdichting goed af te wegen is het belangrijk om zicht te hebben op strategische locaties voor een kwalitatieve verdichting. Hierbij moet men de balans bewaken tussen de meerwaarde die de gemeente genereert voor de bouwheer en de maatschappelijke doelen die de gemeente kan realiseren.

Met deze maatregelen wordt er gemikt op een rendabele ontwikkeling van een gediversifieerd woonaanbod. Er kan bv. één marktconforme woning toegevoegd worden aan de mix om rendabiliteit te verzekeren. Maar buitensporige winst zal niet mogelijk zijn, want de gemeente vertrekt altijd van het basisprincipe "één perceel, één woning" wat de waarde van het perceel bepaalt. Een ontwikkelaar die speculeert dat men meerdere (luke) woningen kan realiseren en daardoor een heel hoge grondprijs betaalt, zet zichzelf vast en zal geen winstgevend project onder de doelstellingen van de gemeente kunnen uitvoeren.

DOELSTELLING 5: Binnen het bestaande vergunningenbeleid worden er maatregelen toegepast om de ruimtelijke leefkwaliteit en beeldkwaliteit te bewaren.

Naast de verordeningen omtrent woonaanbod en

voorzieningen, kan een verordening worden opgesteld om rekening te houden met leefkwaliteit en dorpse beeldkwaliteit. De gemeente kan bij de aanvraag voor een vergunning bijvoorbeeld de aanleg van een trage weg verplichten, een doorzicht naar het achterliggende landschap bewaren, blinde gevels verbieden of een ontmoetingspleintje aan de straatkant installeren. Deze maatregelen moeten helpen om het dorpse karakter van Ottenburg te behouden. Het gaat hier niet om het bepalen van een gevelsteen of een dakvorm: de creativiteit van de architect en vrije keuze van de eigenaar blijven gegarandeerd. De maatregelen beogen wel een maximale ruimtelijke kwaliteit voor de gemeenschap en kunnen bijvoorbeeld gerealiseerd worden via een kostenlozen grondafstand.

DOELSTELLING 6: Bij specifieke ontwikkelingen (afh. van locatie, impact, grootte) wordt de kwaliteitskamer, gecoro en dialoogtool (toolbox) met bewoners (Paraadt) betrokken.

Bij de ontwikkeling van bijzondere percelen worden vandaag de kwaliteitskamer en gecoro betrokken. Daar wordt een paraadt aan toegevoegd. Zij kunnen, door gebruik en kennis van het dorp, waardevolle kansen en noden inbrengen die relevant zijn voor de ontwikkeling van dit bijzondere perceel. Deze betrokkenheid vergroot het draagvlak voor deze projecten. De figuren en tactieken uit de toolbox (dialoogtafel AR-TUR) zijn één van de instrumenten die worden gehanteerd om deze dialoog tussen alle partners te faciliteren. Er wordt duidelijk aangegeven dat de participatie gaat over eventuele dorpse noden en de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het perceel en niet over louter architecturale keuzes.

DOELSTELLING 7: We zetten in op meer dan alleen klein wonen; ook op compact/slim wonen met extra winsten via collectiviteit om betaalbaarheid te garanderen.

Een intelligente planopbouw, gebruik van modulaire elementen, circulaire materiaalgebruik, gedeelde binnenruimtes en collectieve duurzame verwarming kunnen helpen om de bouwkost te minimaliseren en leefkwaliteit te maximaliseren. De leegstand panden terug bewoonbaar maken is een prioriteit boven (ver)nieuwbouw.

OPBOUW VAN DE ACTIEFICHES

Op de volgende pagina's staan de verschillende onderdelen met concrete acties beschreven. Onderdeel 1.1 - 1.3 beschrijft de verschillende instrumenten om de visie om te zetten in beleid en tot juridische verankering te komen. Fiches 1.4 - 1.7 beschrijven vier strategieën waarmee de gemeente het betaalbaar woonaanbod kan uitbreiden.

De eerste twee strategieën zijn het inzetten en verwerven van gemeentelijke gronden. Het is cruciaal dat de gemeente haar eigen gronden behoudt, uitbreidt en deze volledig inzet voor het betaalbaar woonaanbod. De derde strategie betreft het inzetten van leegstaande gebouwen om het woonaanbod uit te breiden. Door het sociaal beheersrecht toe te passen via een woonmaatschappij, een wooncoöperatie of Vlabinvest kunnen betaalbare woningen worden gerealiseerd en wordt het dorp opgeknapt. De laatste strategie gaat over het betrekken van private eigenaren. Ook zij kunnen betaalbare woningen te ontwikkelen. Een regelluwe experimenteerruimte en een werkgroep Wonen kan leiden tot creatieve initiatieven.

1.1 EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN EN AFBAKENING KERN

Beschrijving

Hieronder worden de nodige instrumenten aangereikt voor de juridische verankering van de visie uit dit Leefbuurttraject. De basis is de uitwerking van een RUP op schaal van de gemeente Huldenberg waar de afbakening van de dorpskernen wordt vastgelegd. Voor elke individuele dorpskern kan het gewenste beleid gespecificeerd worden in de vorm van een aantal verordeningen. Op die manier kan voor elke kern een specifieke gemeentelijke verordening uitgewerkt worden, die inspeelt op de lokale kenmerken en beleidsdoelen. Het uitgangspunt "één kavel, één woning" geldt overal en uitzonderingen zijn enkel mogelijk in de kernen op plekken waar ook maatschappelijke doelstellingen gerealiseerd kunnen worden, of in het buitengebied via een ruil van bouwrechten.

ACTIE 1: RUP afbakening van de kernen Huldenberg

Dit RUP is best een zeer eenvoudig document waar enkel de afbakening van de kernen wordt vastgelegd. Dit laat vervolgens toe om specifieke verordeningen op te stellen voor elk kern. Binnen het RUP zelf hoeven dus geen

vergunningsvoorwaardes of inrichtingsprincipes opgenomen worden. Dit systeem laat een maximale flexibiliteit toe aan de gemeente om via locatiegerichte verordeningen in te spelen op lokale veranderende noden en wensen.

1.2 BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELING

Beschrijving

Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen kunnen op de korte termijn ingeschakeld worden in afwachting van een RUP. Ze kunnen via een snelle procedure opgesteld worden met de goedkeuring van het lokale bestuur en vervolgens voorgelegd aan de provincie om de deputatie er op af te stemmen. De BGO kan dan toegepast worden voor één tot twee jaar op voorwaarde dat er een RUP en verordeningen worden opgesteld om de visie juridisch te verankeren.

ACTIE 2: BGO Ottenburg en Huldenberg

Voor de gemeente vertrekken we van het uitgangspunt "één perceel, één woning". De gemeente kan vervolgens bepalen om onder strikte voorwaarden in bepaalde kernen meer bebouwing toe te laten. In de kern van Ottenburg kan van het basisprincipe afgeweken worden indien dit zal leiden tot het behalen van de beleidsmatige doelstellingen die in de visie worden beschreven. Het gaat dan bijvoorbeeld over de uitbreiding van het betaalbaar woonaanbod, het voorzien van nieuwe activiteiten, de toepassing van Wonen In Eigen Streek (WIES) of het aanleggen van publieke functies (trage weg, collectieve energievoorziening,...). Dankzij een BGO kunnen

deze doelstellingen al op korte termijn toegepast worden bij het verlenen van vergunningen tot dat (de startnota van) het RUP is opgesteld.

Op dezelfde wijze als de BGO Ottenburg kan er een BGO Huldenberg Dorp worden opgesteld. Dit BGO zal de visie van het beleid voor de dorpskern Huldenberg verder omschrijven. Om het basisprincipe "één perceel, één woning" in de andere kernen in te voeren kan er gekozen worden voor een BGO verdichtingspauze. Dankzij de BGO's voor de kernen blijft het dan nog altijd mogelijk om binnen de kernen te verdichten.

1.3 VERORDENINGEN OP MAAT VAN HET DORP

Beschrijving

Dankzij goed omschreven verordeningen kan aangegeven worden op welke voorwaarden van het basisprincipe "één perceel, één woning" mag afgeweken worden. We erkennen enkele belangrijke noden vanuit het dorp: 1. Een woonaanbod voor mensen vanuit de streek 2. Een structureel betaalbaar woonaanbod 3. Ruimte voor voorzieningen en diensten en 4. Meer of betere publieke ruimte (ontmoetingspleintjes, trage wegen, dorpsbomen, etc.). De gemeentelijke diensten kunnen bekijken hoeveel verschillende stedenbouwkundige verordeningen hiervoor exact nodig zijn. De volgende acties beschrijven enkele voorgestelde verordeningen.

ACTIE 3: Verordening Wonen In Eigen Streek (WIES)

De gemeente kan kiezen om vanaf een aantal wooneenheden een verplichting op te leggen om wooneenheden voor te behouden voor personen met een band met de streek. Voor de toewijzing van sociale woningen bestaat dit al en Vlabinvest werkt ook met dergelijke voorwaarden. Het WIES-decreet kan ook als inspiratie dienen. Men kan bijvoorbeeld vanaf vijf wooneenheden verplichten om twee eenheden (40%) voor te behouden. Om in aanmerking te komen moet men minstens vijf jaar in de gemeente of een aangrenzende gemeente gewoond hebben, +18 jaar zijn en binnen bepaalde inkomensgrenzen vallen. Vervolgens moet men minstens 20 jaar lang de woning bewonen.

ACTIE 4: Verordening Betaalbaar wonen

De gemeente kan opleggen om een bepaald deel van de bijkomende wooneenheden betaalbaar te houden. Hiervoor kan de gemeente beroep doen op verschillende instrumenten, zoals de definitie van de 'bescheiden woning' die het volume van de woning beperkt. Bovendien kan de gemeente hiermee in dialoog gaan met de ontwikkelaar om de gewenste ontwikkeling aan te sturen. Enkele voorbeelden: de woningen zelf verhuren aan een correcte prijs; het beheer of de woning doorgeven aan een vertrouwde partner zoals Vlabinvest, een SVK of de gemeente zelf (eventueel via een MVK (marktverhuurkantoor) of BVK (betaalbaar verhuurkantoor)); Werken met een erfpachtmodel waarbij een CLT (community land trust) of de gemeente de grond in handen neemt; de woningen opnemen binnen een coöperatief bedrijf; enz...

ACTIE 5: Verordening Voorzieningen en diensten

Indien het perceel strategisch interessant gelegen is om een handelsfunctie, publieke voorziening (o.a. duurzame energieproductie) of dienst in onder te brengen, kan dit een opgelegde voorwaarde zijn vanuit de gemeente.

ACTIE 6: Verordening Beeld- en Leefkwaliteit

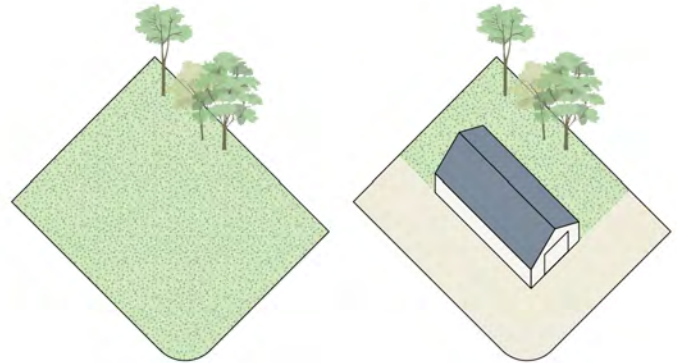
Bij de aanvraag van een vergunning kan de gemeente verplichten om kleine ontmoetingspleintjes te voorzien waar mensen kunnen samenkomen, om een trage weg of doorzicht te bewaren, of om dorpsbomen te voorzien. Dit kan kosteloos worden opgelegd en hoeft niet te worden opgenomen onder de lasten. Voor bijzondere percelen wordt de participatie van de Kwaliteitskamer en de Paraad opgenomen, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de dialoogtool van AR-TUR.

ACTIE 7: Selectietabel met 'lasten' opstellen

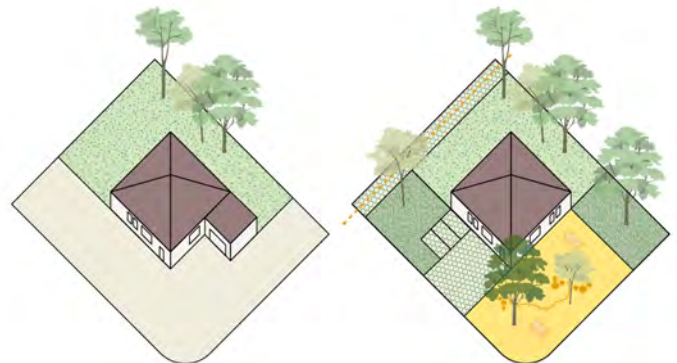
Om er voor te zorgen dat de lasten op een transparante en eerlijke wijze worden toegepast kan er worden gewerkt met een selectietabel: per bijkomende wooneenheid die mag worden gerealiseerd wordt er een progressieve 'belasting' opgelegd. Deze totaalbelasting kan men vervolgens omzetten in enkele voorwaarden in natura voor het perceel. Als hypothetisch voorbeeld: een eigenaar die bv. vier wooneenheden mag realiseren, zou kunnen opgelegd worden om te zorgen voor twee betaalbare woningen (voor Q1 en Q3), een woning voor iemand van de streek (voor bv. Q2), een marktconforme woning (voor bv. Q4) en de aanleg van een overdekte fietsenstalling en een oplaadpunt. Hiermee worden de doelstellingen gehaald om een betaalbaar woonaanbod uit te bouwen en om de leefkwaliteit in het dorp te verbeteren.

Een bouwmaatschappij zou kunnen betrokken worden van in het begin om de betaalbare (huur)woningen over te nemen, indien de eigenaar dit wenst.

Hieronder illustreren we hoe dit te werk kan gaan voor een exemplarisch hoek perceel. (Braakliggend of bebouwd.)



Vandaag wordt dergelijk perceel vaak ontwikkeld tot een (dure) vrijstaande villa met veel verharding. Bij het verlenen van de vergunning kan al gevraagd worden om rekening te houden met dorps kwaliteiten: integratie van een trage weg, een ontmoetingsplekje, een dorpsboom, etc.



Indien het perceel strategisch interessant is gelegen voor de ontwikkeling van meerdere eenheden kan er bekeken worden welke doelstellingen kunnen gerealiseerd worden. In dit voorbeeld is er bv. op het hoekperceel ruimte gemaakt voor:

- Een aangepaste WIES-woning voor een oudere uit Q3
- Een sociale WIES-woning voor een starter uit Q1
- Een huurwoning voor een starter uit Q2
- Een handelsruimte
- Een betaalbare zorgwoning voor een oudere uit Q2
- Een rijwoning voor een gezin uit Q4

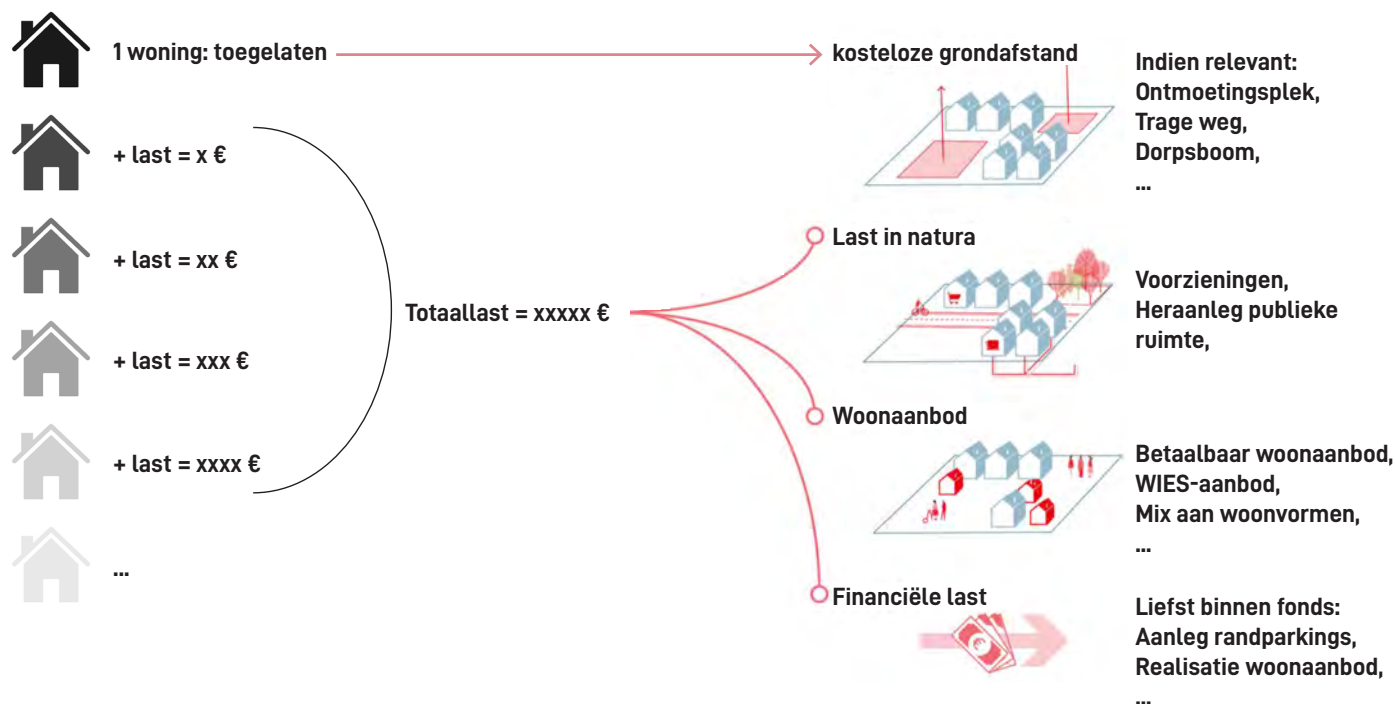


De evolutie van deze verschillende percelen zal langzaamaan leiden tot een grote verbetering van de leefkwaliteit en beeldkwaliteit van het dorp. De eerste illustratie toont hoe een bouwblok vandaag soms evolueert met als gevolg leegstand, versnippering van de open ruimte en een woonaanbod dat niet tegemoetkomt aan de bevolking.

De tweede illustratie geeft een ideaal toekomstbeeld weer waarbij een betaalbaar woonaanbod wordt uitgebouwd in harmonie met het dorps karakter. Bestaand patrimonium wordt ingevuld, zichtassen en trage wegen betrekken het landschap en er is een aangename ontmoetingsruimte.



Schematische weergave van de verschillende vormen van lasten

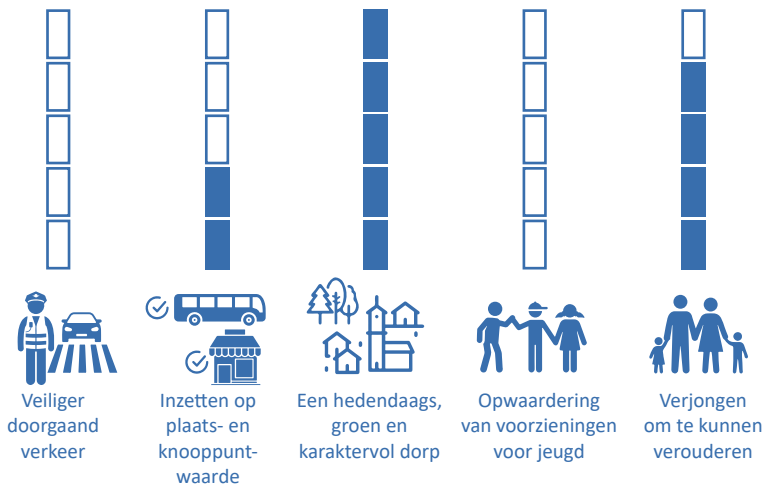


Aangepast schema van de type lasten opgesteld door Atelier Romain in het Onderzoeksrapport over de inzet van lasten bij omgevingsvergunningen (2019) opgesteld voor het Departement Omgeving.

1.4 LEEGSTANDSBELEID



Dorpsambities



Fasering: Op korte termijn verder uitwerken. Op middellange termijn invoeren.

Aandachtspunten: Werk maken van een actief en communicatief leegstandsbeleid

Beschrijving

We zetten in de eerste plaats maximaal in op behoud en herstel van het bestaande patrimonium. Er is een sterke vraag vanuit de bevolking om lege loodsen, oude hoeses en verlaten gebouwen te herwaarderen en een nieuwe invulling te geven. Alleen al door enkele leegstaande panden te renoveren kunnen er een twintigtal wooneenheden bijkomen. Hierbij vertrekt men altijd vanuit het principe "één woning per perceel". Indien bijkomende wooneenheden worden toegelaten, moeten deze allen onder het sociaal en betaalbaar huuraanbod vallen. Door enkele voorwaarden op te leggen aan de leegstand, maar voldoende soepel te blijven en in gesprek te gaan met eigenaren, moet het mogelijk zijn om nieuwe betaalbare eenheden te creëren die passen bij het karakter van het dorp. Het wegwerken van leegstand kan tegelijk leiden tot een diversificatie van het woonaanbod.

ACTIE 8: Leegstand bestrijden met een progressieve gemeentelijke heffing.

"Gemeenten kunnen op basis van de gemeentelijke fiscale autonomie een heffing invoeren op leegstaande woningen en gebouwen. In de praktijk blijkt dat in die gemeenten die een heffing invoerden, de leegstand ook daadwerkelijk terugloopt. Het inventariseren én het bestraffen van leegstand met een heffing is dus zeker effectief." - info vanuit de VSG Huldenberg heeft al een belasting op leegstand, maar er kan onderzocht worden om die progressief te maken.

ACTIE 9: De gemeente werkt één leegstaand pand weg per jaar aan de hand van begeleiding en eventuele premies.

"Behalve het sanctioneren van de eigenaars kunnen gemeenten ook stimulerende maatregelen nemen om de leegstand terug te dringen. Soms staat een woning immers niet leeg uit kwade wil, maar eerder omdat de eigenaar tegen de renovaties opziet om de woning weer voor verhuur geschikt te maken. Heel wat gemeenten steken veel energie in het opstellen van berichtgeving over de gevolgen van een inventarisatie als leegstaande woning of gebouw en de mogelijkheden voor ondersteuning en ze voeren individuele gesprekken met de eigenaar(s) van de niet gebruikte panden om hen aan te zetten er wél iets aan te doen. Zij wijzen dan bijvoorbeeld op het bestaan van premies, de gevolgen van de inventarisatie als leegstaande woning of gebouw of op de mogelijkheden hun woning via het sociaal verhuurkantoor op een zorgeloze manier te verhuren. Sommige gemeenten kennen zelf ook een premie om leegstaande woningen of gebouwen weer aantrekkelijk te maken voor bewoning, bijvoorbeeld met een premie 'wonen boven winkels'." - VVSG

ACTIE 10: Toepassen van het sociaal beheersrecht via een woonmaatschappij of een wooncoöperatie

"De gemeente neemt het beheer over de woning tijdelijk af van de eigenaar voor herstel en sociale verhuur. De eigenaar behoudt wel het eigendomsrecht maar verliest tijdelijk het genotsrecht en het recht om de woning te beheren. De gemeente beslist over de toepassing van het sociaal beheer en heeft strikt genomen geen instemming van de houder zakelijk recht nodig. Het spreekt voor zich dat de gemeente wel eerst de houder zakelijk recht informeert en hem de kans geeft alsnog de woning te renoveren of andere alternatieven voor te stellen. Een woning wordt voor minstens negen jaar in sociaal beheer genomen. Dat houdt in dat de gemeente de woning, na de nodige werken, sociaal zal verhuren. Als negen jaar niet volstaan om de kosten van de renovatie, van de jaarlijkse vergoeding aan de houder zakelijk recht en van de normale beheerskosten te recupereren wordt de termijn verlengd tot de kosten zijn terugverdiend." - Handboek woningkwaliteit

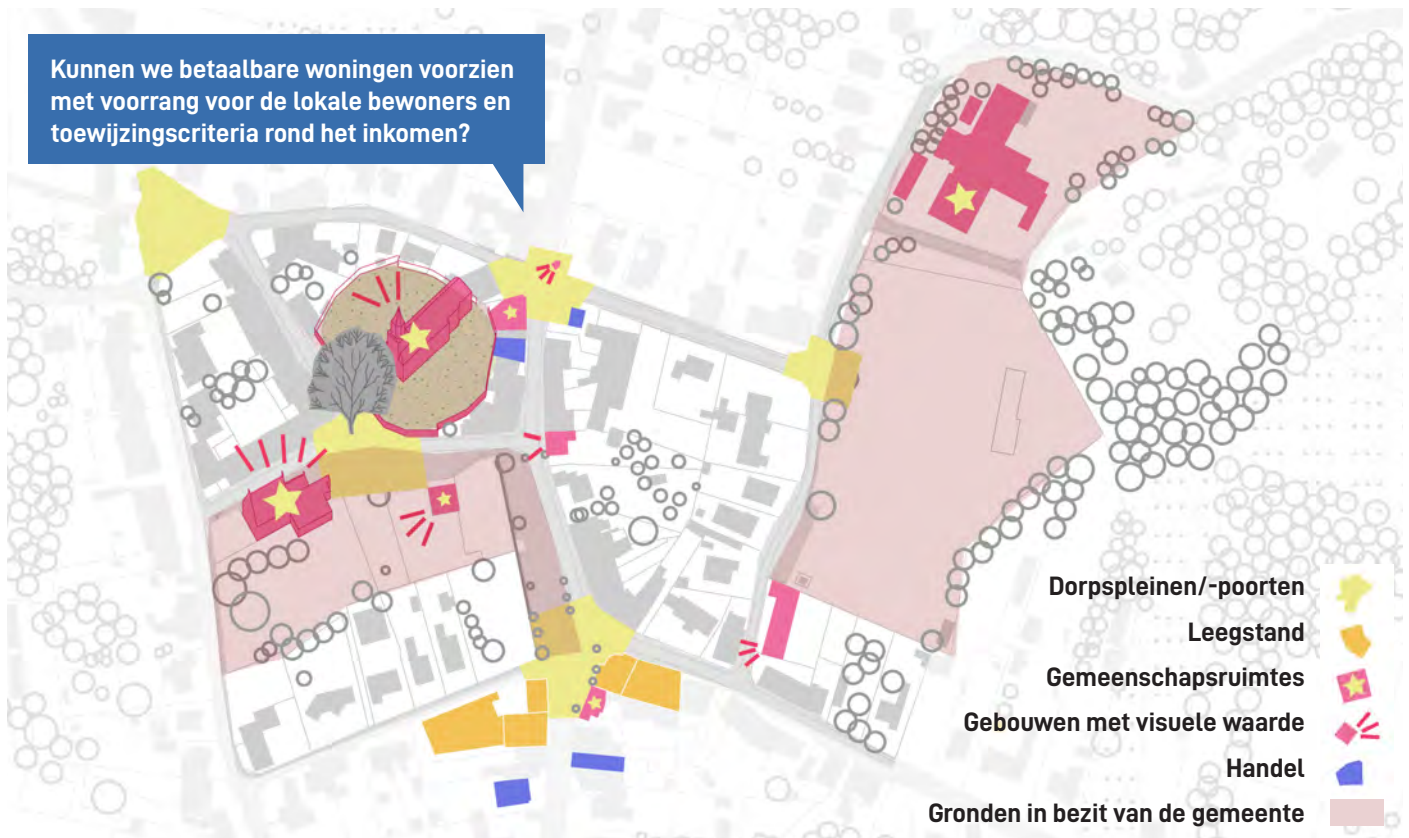
Tijdens de participatiemomenten werd het duidelijk dat de Ottenburgenaar de bijkomende bebouwing zo veel mogelijk wil beperken. In plaats daarvan willen ze dat de bestaande woningen, hoeves of loodsen zo optimaal mogelijk gebruikt worden. De gemeente zal het invullen van leegstand zo sterk mogelijk stimuleren. Een mooi voorbeeld hiervan kan zijn dat een hoeve in de buurt van het centrum kan omgevormd worden tot een betaalbare cohousing voor een aantal lokale huishoudens. Hiervoor hoeft er dus niets bijgebouwd te worden, wordt de bestaande hoeve netjes gerenoveerd en wordt er ruimte gemaakt voor betaalbare woningen.

Zet maximaal in op het bestaand patrimonium.

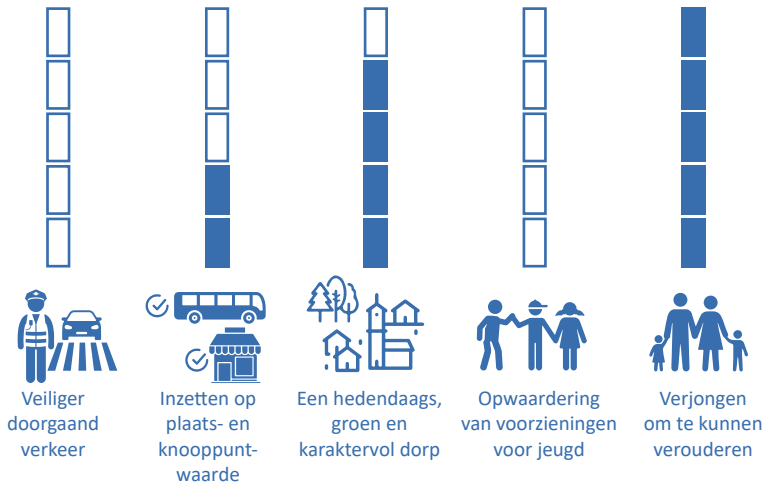


Cohousing De Klijte

1.5 DE EIGEN GRONDPOSITIE INZETTEN EN VERSTERKEN



Dorpsambities



Fasering: Betaalbaar wonen is een prangende nood en een betaalbaar woonproject heeft een lange doorlooptijd: er wordt best snel actie met de sociale woonpartner(s) opgenomen.

Aandachtspunten: Eventueel bijkomende gebouwen of gronden verwerven en ontwikkelen in samenwerking met een betrouwbare partner. Bij het ontwerp een participatief traject via de dialoogtool (AR-TUR) lopen en zorgen voor een balans tussen wonen en voorzieningen.

Beschrijving

Voor het realiseren van sociale en bescheiden woningen, kijken we in de eerste plaats naar de grond in bezit van de gemeente. Deze is schaars en dient vandaag voornamelijk voor gemeenschapsfuncties en collectieve open ruimte zoals de dorpsstuin de Linde en de recreatieve zone Site Kastanje. Bebouwen van publieke ruimte ligt zeer moeilijk bij een deel van de bevolking, voornamelijk aan de Linde. Om de open ruimte in de dorpskern maximaal te vrijwaren kan de gemeente in eerste instantie onderzoeken of het sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd kan worden door bestaand patrimonium aan te kopen. Deze kunnen vervolgens best ontwikkeld worden in samenwerking met een derde partner (bv. Woon trots of Vlabinvest).



Home

Op 15 juni 2023 fuseerden de sociale huisvestingsmaatschappijen Elk zijn Huis uit Tervuren en Volkswoningbouw uit Herent en werd een nieuwe woonmaatschappij opgericht met de naam :



ACTIE 11: Start een samenwerking met een partner zoals Woontrots of Vlabinvest.

De gemeente kan haar eigen gronden best ontwikkelen in samenwerking met een derde partij die de betaalbaarheid kan helpen verzekeren. Denk daarbij aan partijen zoals Woontrots of Vlabinvest, maar ook andere bedrijven die een duurzaam en betaalbaar model gebruiken. In samenwerking met de derde partij kunnen er ook nieuwe gronden worden opgekocht om deze te ontwikkelen volgens de gemeentelijke doelstellingen. Voor de ontwikkeling kan gekozen worden om met een private ondernemer samen te werken. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) of de Design and Built opdrachten. Een gemeente kan goedkoper geld lenen dan een private ontwikkelaar, wat deze samenwerkingsmodellen interessant maakt.

1: Betaalbare woningen op de schoolparking op lange termijn

De schoolparking kan op de lange termijn, deels of volledig, bebouwd worden met betaalbare woningen. De parkeerruimte kan opgeschoven worden richting het voetbalveld. Door een halve parking te bebouwen kunnen er ongeveer 14

wooneenheden bijkomen. Dit moet verder onderzocht worden wanneer de parkeersituatie van de school verbeterd is en het voetbalveld verhuisd is.

2: Cohousing in het oude gemeentehuis

Voor de invulling van het oude gemeentehuis zijn er verschillende voorstellen, waaronder een cohousing. Deze worden verder toegelicht onder de fiche 'Renovatie oude gemeentehuis' in de reeks Voorzieningen. Het volume van de oude school dat zal worden afgebroken kan eventueel herbouwd worden in de vorm van betaalbare woningen.

3: Woningen rond/in de dorpstuin zijn te vermijden

Er waren scenario's opgesteld voor woningen rond de dorpstuin, maar in de eerste plaats moet hier de open ruimte worden gevrijwaard. Het uitbouwen van het woonaanbod in Ottenburg moet in de eerste plaats gebeuren door in te zetten op percelen die al ontwikkeld zijn, zoals leegstaande of onderbenutte volumes. Bewoners hebben dit tijdens verschillende participatiemomenten aangegeven.

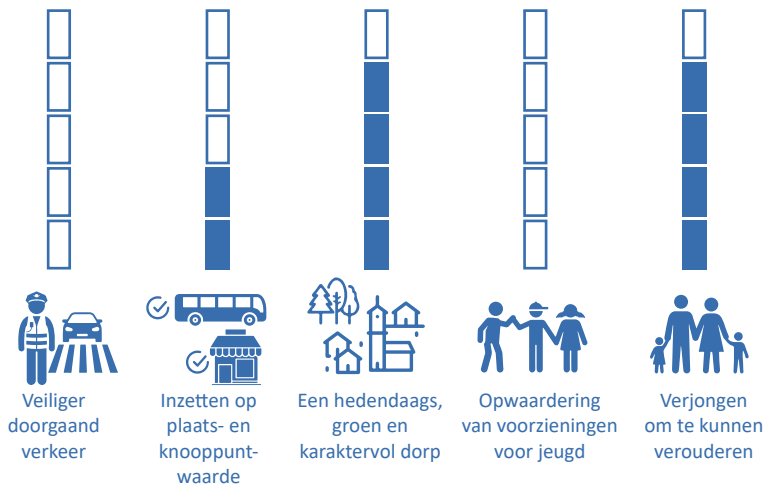


nieuwe dorpse buurt, Bouchout

1.6 BETAALBAAR WONEN VIA PRIVATE EIGENAREN



Doelstellingen



Fasering: Op korte termijn verder uit te werken. Op middellange termijn eerste oproep lanceren.

Aandachtspunten: Het is een leertraject, focus op goedgelegen strategische percelen, de ontwikkeling van percelen enkel doorvoeren indien dit niet leidt tot een overontwikkeling van het dorp, betaalbaarheid en leefkwaliteit staan ook hier centraal, ...

Beschrijving

Er kloppen regelmatig eigenaren met een goedgelegen perceel op de deur van de gemeente met de vraag om dit te ontwikkelen. Om te vermijden dat te veel dorpsse woningen transformeren of worden opgedeeld, wordt via het BGO/RUP vertrokken van het recht op één woning per kavel, waarbij een zorgvuldig afgewogen verdichting wel bespreekbaar is mits er bijgedragen wordt aan de gemeentelijke doelstellingen. Als pilootproject voor dit principe kan de gemeente een open oproep lanceren, waar initiatiefnemers op kunnen intekenen. De geselecteerde partijen worden vervolgens begeleid via een "werkgroep Wonen" begeleid naar een gedragen project dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp.

ACTIE 12: Richt een "werkgroep Ruimte en Wonen" op ter voorbereiding van de oproep.

Het opzetten van een open oproep voor een ontwikkelings-traject rond dorps en betaalbaar wonen vraagt de nodige voorbereiding. De vragen van eigenaars om woonprojecten met verdichting te realiseren zijn immers groot en het verdichtingsobjectief is eerder beperkt. Er moeten een aantal criteria opgesteld worden omtrent het bepalen van de geschikte locaties en de selectiemethode, zodat het proces transparant kan verlopen.

De gemeente kan hiervoor een "werkgroep Ruimte en Wonen" oprichten waarbij relevante partners worden ingeschakeld, zoals een afgevaardigde van de kwaliteitskamer, de dorpsraad, de provincie, SAAMO, etc. Deze werkgroep kan verdere kansen in het dorp in het oog houden

en advies verlenen bij de ontwikkeling van de strategische percelen.

De uitbouw van het woonaanbod via selectieve verdichting moet hand in hand gaan met de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit in het dorp. Dit vraagt een aanpak op maat van de lokale context. Lokale kennis kan via de werkgroep geïntegreerd worden in de ontwikkeling van de percelen. Binnen deze werkgroep moet eveneens de doelgroep met woonneed in kaart gebracht worden. Hiervoor kan verder gebouwd worden op de gegevens vanuit het lokale dienstencentrum en de huisbezoeken van SAAMO. De cijfers geven aan dat er een duidelijke nood is aan betaalbaar wonen en de exacte woonvormen en -noden kunnen verder onderzocht worden.

1.7 BRENG DE WOONNODEN VERDER IN KAART EN MAAK GEBRUIK VAN LOKALE KENNIS EN DYNAMIEKEN

Samenvatting vanuit het participatietraject:

"Betaalbaarheid is een begrip dat door iedereen anders wordt ingevuld. De noden zijn heel divers. Heel wat inwoners benoemen betaalbaar wonen als een prioriteit: uit persoonlijke nood of vanuit signalen binnen hun omgeving. Sommigen geven aan dat het voor hen te laat is: de kinderen zijn reeds uitgeweken. Anderen zijn in het bezit van een woning en voelen zelf geen nood. Er wordt geopperd om private eigenaren te betrekken om een betaalbaar woonaanbod uit te bouwen. Vermelde doelgroepen zijn jonge starters en gezinnen, ouderen, Ottenburgers. Huidige informatie is onvoldoende. Ook hier is verder onderzoek nodig i.v.m. noden, geschikte woonvormen en manieren om woonprojecten te garanderen voor en door de inwoners."

ACTIE 13: Ga in gesprek met eigenaren van strategische percelen en/of lanceer een open oproep voor bewoners

Er kan eerste open oproep gelanceerd worden, waarop eigenaars kunnen intekenen om een begeleidingstraject op te starten voor de ontwikkeling van een goedgelegen

strategisch perceel. Hierbij kunnen 'lusten' (het toelaten van meer wooneenheden) gekoppeld worden aan 'lasten' (een divers en betaalbaar woonaanbod met ruimtelijke kwaliteit). Behoud hierbij het principe van één woning per perceel en wees aandachtig voor het globaal verdichtingskader.

ACTIE 14: Paraadt met dialogoot (toolbox AR-TUR)

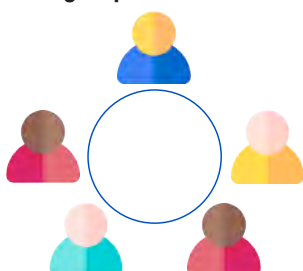
Bij bijzondere percelen wordt opgelegd om een paraadt op te richten om input vanuit bewoners te verkrijgen om lokale noden en bedenkingen te kunnen opvangen binnen het project. De dialogoot AR-TUR kan hierbij helpen.

ACTIE 15: Zorg voor heldere communicatie en maak gebruik van participatie

De participatieambtenaar capteert de lokale voorstellen en bezorgdheden van de Ottenburgers. Die kunnen doorgegeven worden aan de werkgroep Wonen en ruimte.

Door de inschakeling bv de paraadt, de werkgroep, de betrokkenheid bij quick-wins, aanwezigheid op dorpsraad en dorpsactiviteiten is er een link tussen dorp en bestuur. Toch is het wenselijk om ook officiële periodieke terugkoppeling te voorzien in de planning.

Werkgroep Wonen/Ruimte



Leef- en beeldkwaliteit van bijzondere percelen

- Via kwaliteitskamer
- Via Gecoro
- + Via paraadt met toolbox AR-TUR

Communicatie & participatie



Toegankelijke wegen en een divers mobiliteitsaanbod

1. Vlot en veilig verplaatsen in Ottenburg

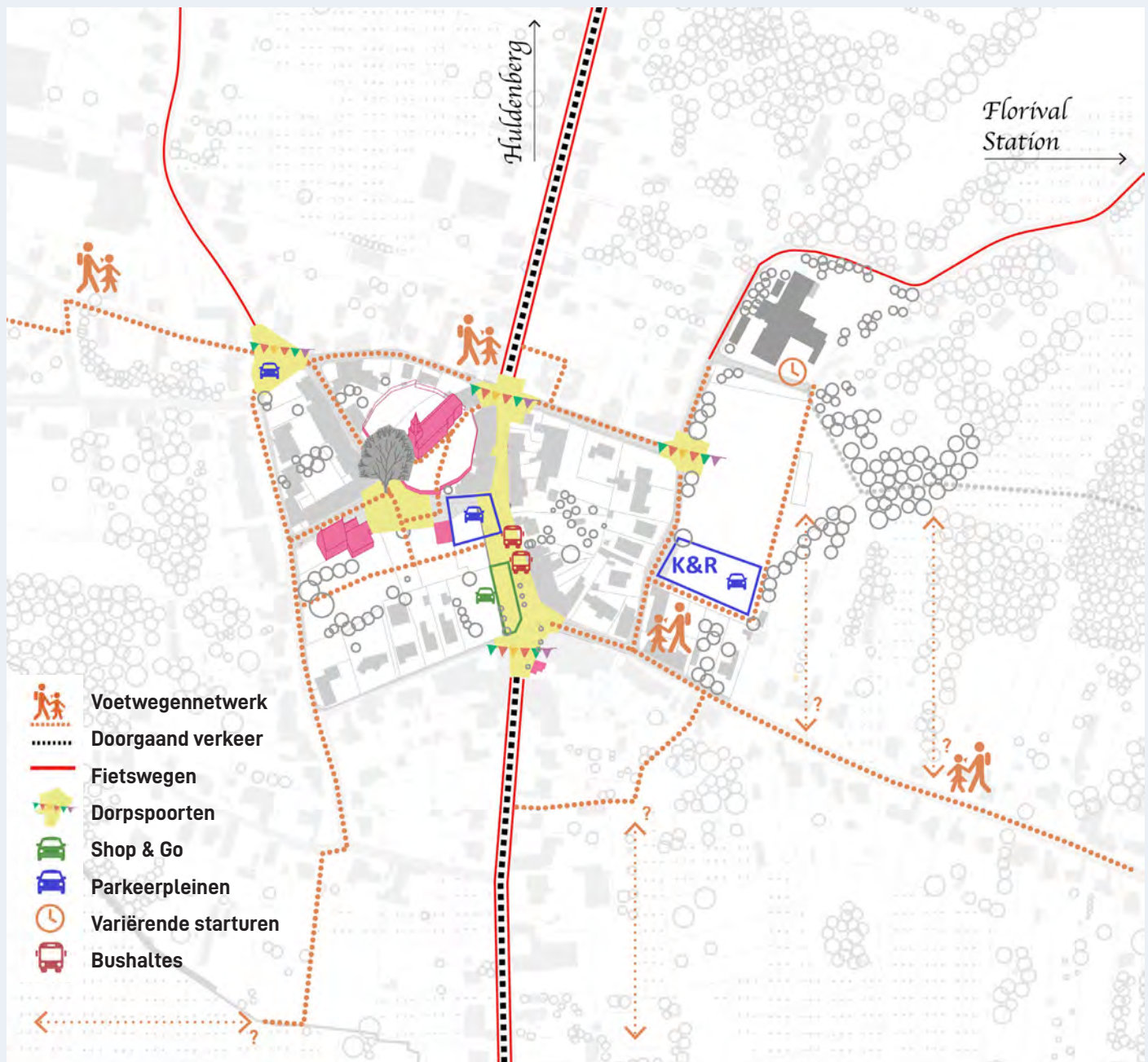
Van jong tot oud kan iedereen zich zelfstandig, gemakkelijk en veilig verplaatsen doorheen het dorp.

2. De auto waar het moet, alternatieven waar het kan

We maken de alternatieven op de auto toegankelijker en aantrekkelijker.

3. Ottenburg als levendig dorp

We scheppen gunstige omstandigheden om de lokale handel te laten floreren.



DOELSTELLING 1: Via interventies of heraanleg van de wegen willen we er voor zorgen dat zowel een 10-jarige als een 90-jarige zich veilig kan verplaatsen in het dorp.

De gemeente moet een lange-termijnplan opstellen voor de heraanleg van de wegen, afgestemd op rioleringswerken en andere beheersuitvoeringen. Binnen de actiefiches stellen we enkele quick wins voor en enkele prioritaire verbindingen gebaseerd op de schoolroutes. Voor de heraanleg van de weg vertrekken we altijd vanuit de volgende principes: is er plaats genoeg voor (rolstoeltoegankelijke) gescheiden voetpaden en fietspaden? Indien wel, kan de straat zo worden aangelegd en indien niet, kiezen we voor de lokale ontsluitingswegen voor een inrichting volgens het principe van "shared space" waar gemotoriseerd verkeer te gast is. Ten slotte vormt de uitbreiding en versterking van het trage wegennetwerk een mooi alternatief voor de actieve weggebruikers (stappers en fietsers) in het dorp en het kan buiten het dorp leiden tot de verbinding met het landschap of andere kernen.

DOELSTELLING 2: De gemeente maakt het aantrekkelijk om te kiezen voor gedeelde of zachte mobiliteit: (elektrische) fietsen, het openbaar vervoer en deelauto's.

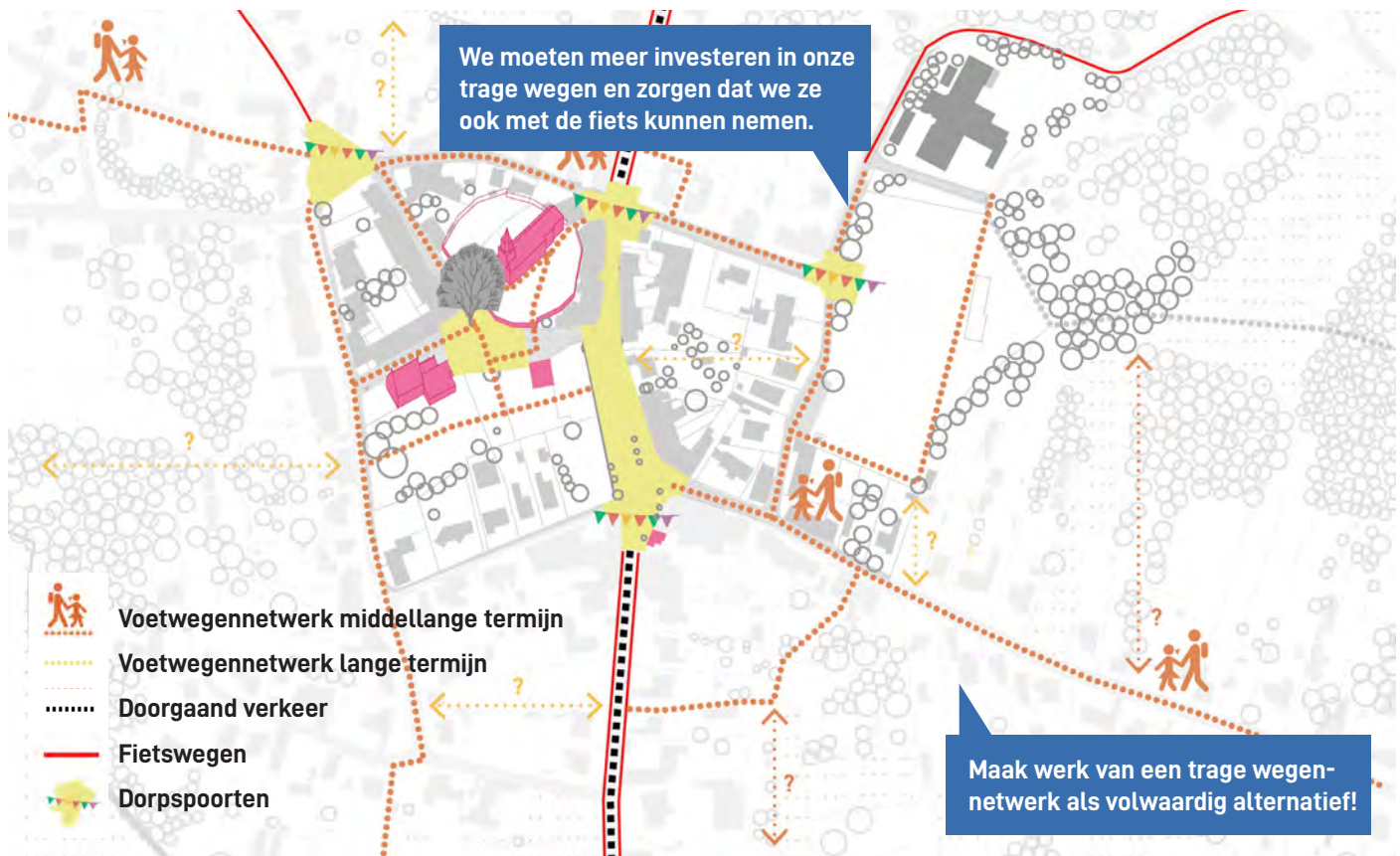
In Ottenburg blijft de auto een belangrijk basisvervoersmiddel voor vele gezinnen en is het niet vanzelfsprekend om geen eigen auto te hebben. Daarnaast zijn er vele bewoners die volledig afhankelijk zijn van de beschikbare alternatieven in het dorp, zoals jongeren of ouderen die zelf niet autorijden. Vanuit de gemeente wordt er ingezet op deze alternatieven zo aantrekkelijk mogelijk te maken, niet alleen om een

inclusief mobiliteitsbeleid te voeren, maar ook om het gebruik van een (tweede) wagen minder noodzakelijk te maken. De voorstellen zijn de opwaardering van de bushalte, voorzien van fietsenstallingen en deelauto's, en het aanleggen van vlotte fietsverbindingen richting de belangrijkste locaties zoals de andere kernen en de stations in de omgeving. De gemeente zou minimaal twee deelauto's kunnen voorzien (via stapp.in) en het aanbod uitbreiden indien de vraag stijgt.

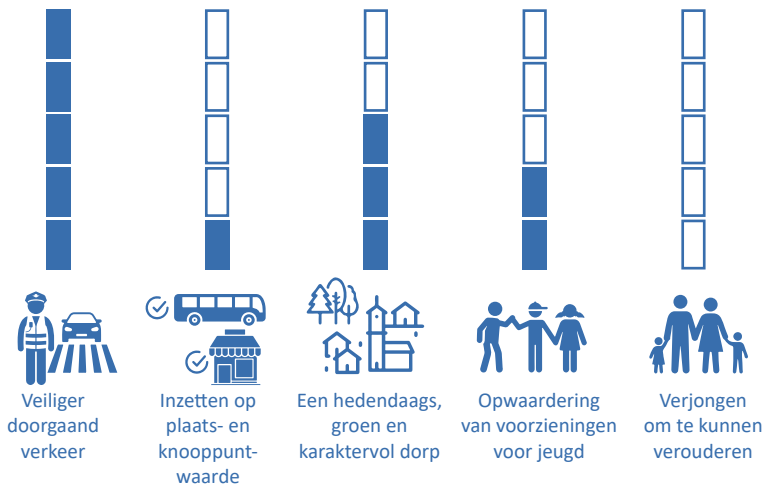
DOELSTELLING 3: Een levendige handel is een prioriteit in het dorp en de organisatie van de parkeerruimte wordt hierop afgestemd.

Er worden centraal in het dorp 12 parkeerplaatsen voorzien voor klanten van de handelaars. Deze worden uitgerust via het shop & go systeem waarbij de aanwezigheid van de auto's wordt gescand. Dankzij het kort-parkeren kunnen deze plaatsen niet de volledige dag bezet worden door één bezoeker, maar worden ze afgewisseld en meerdere malen gebruikt door verschillende klanten. Dit zal ertoe leiden dat klanten sneller een plek vinden om te parkeren dan vandaag het geval is. Voor bewoners van de dorpskern wordt een passend aanbod van parkeerplekken voorzien, rekening houdend met het aantal woningen dat om historische redenen geen parkeerplek kan voorzien op het privé terrein. Op de middenlange termijn wordt het gebruik van de schoolparking door bewoners en bezoekers van de dorpskern aangemoedigd. Op lange termijn kunnen, indien noodzakelijk, extra randparkings de parkeerdruk op het centrum helpen verlichten.

2.1 EEN UITGEBREID TRAGE WEGENNETWERK



Doelstellingen



Fasering: Urgentie afhankelijk van de voetweg, we prioriteren de voetweg tussen de Tommestraat en de school + de verbinding tussen Den Dries en school.

Aandachtspunten: Met geduld in gesprek gaan met verschillende eigenaren en aandachtig zijn voor opportuniteiten. Via verordeningen opleggen in alledaagse vergunningenbeleid.

Beschrijving

De gemeente is reeds goed bezig in het formaliseren van het trage wegennetwerk in Huldenberg. Het trage wegennetwerk vormt een mooi en veilig alternatief voor voetgangers en fietsers om de drukke banen te vermijden en binnenwegen te nemen. Naast het formaliseren van het bestaande netwerk, is het gewenst om gestaag – waar mogelijk – nieuwe verbindingen aan te leggen. Hierbij geven we prioriteit aan een verbinding tussen de Tommestraat en de school, maar willen we eveneens inzetten op verbindingen tussen de dorpsstuit en het park, tussen de verschillende woonweefsels, en tussen de kern en het omliggende landschap. We raden aan om in gesprek met bewoners extra trage wegen te realiseren. Waar dit niet lukt, kan na verloop van tijd de trage weg opgelegd worden bij een wissel van eigenaren of bij het verbouwen van de woning met een vergunning.

Vandaag de dag lopen de autowegen vaak samen met de wegen die zwakke gebruikers moeten volgen. Vanwege de smalle wegen, steile hellingen en scherpe bochten zorgt dit voor gevaarlijke situaties. De auto moet echter niet overal door kunnen en kan beter een hiërarchische structuur volgen waardoor er delen van de weg kunnen worden geknipt en gebruikt voor sociale of ecologische verbindingen. Daarnaast moet het voetwegenetwerk sterk verbeterd en aangevuld worden om toe te laten dat voetgangers en fietsers vlot kunnen doorsteken naar hun bestemming zonder in aanraking te komen met drukke autowegen. De Florivalstraat enerzijds en de verbinding tussen de Tommestraat en de school De Letterboom anderzijds zijn prioritair omdat respectievelijk 50% en 32% van de Ottenburgse schoolkinderen deze weg kunnen nemen. De voetweg vanaf de Tomme, die ook moet dienen als fietsweg, zou ervoor zorgen dat de zwakke weggebruikers niet langer de scherpe bochten aan de Bloemenstraat en de parking moeten inslaan.



Het trage wegenetwerk dient daarnaast als de verbinding tussen het dorp en het omliggende landschap. Als quick win kan een trapje aan de voetweg naar het bos geplaatst worden. Dit laat de schoolkinderen toe om vlot het bos in te geraken en kan het startschot vormen om een kwalitatief voetwegenetwerk uit te bouwen.

ACTIE 16: Doe zo verder; formaliseer zeven voetwegen per jaar

De gemeente zorgt al voor het formaliseren van zeven voetwegen per jaar.

ACTIE 17: Voer gesprekken met private eigenaren voor het aanleggen van nieuwe trage wegen of voor het verbreden van de huidige straten

ACTIE 18: Maak de voetwegen toegankelijker

Een snelle quick win is het plaatsen van een trapje richting van aan het voetbalveld richting Grote Grubbe zodat de schoolkinderen vlotter het bos in kunnen.

ACTIE 19: Prioriteer de voetwegen die het meest gebruikt (zouden) worden door de schoolkinderen

De Florivalstraat wordt door veel lokale schoolkinderen gebruikt en daarom is het interessant om hier een strook van minstens een meter te verwerven om een brede en veilig gescheiden voetpad te kunnen voorzien. Voor meer uitleg zie de fiche 'Florivalstraat'.

De tweede prioriteit is het aanleggen van een voetweg tussen de Tommestraat en de school de Letterboom.

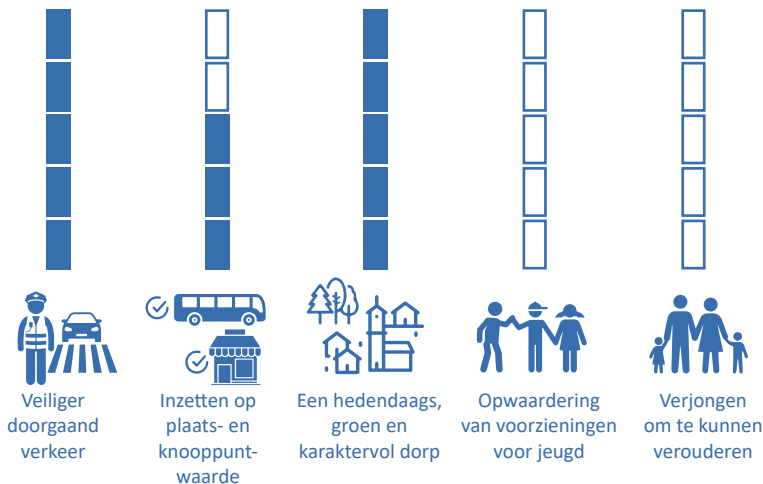
ACTIE 20: Zorg voor veilige oversteekpunten tussen de trage wegen

Plaats een lichtenregeling (met drukknop) aan het kruispunt Leuvensebaan - Florivalstraat zodat kinderen tijdens de piekuren het verkeer volledig kunnen laten stilstaan.

2.2 EEN AUTOLUW EN GEZELLIG DORPSPLEIN



Doelstellingen



Fasering: Middellange termijn
Aandachtspunten: in samenhang met de heraanleg van de werf aan de Pastorijstraat
Legende:
 Dorpsplein
→ Eénrichtingsstraten woonerf

Beschrijving

Het dorpsplein, in verbinding met de dorpstuin, vormt het nieuwe hart van het dorp en wordt de centrale plek voor ontmoeting en evenementen. Tijdens het tweede participatiemoment lieten de Ottenburggenaren weten dat ze het centrale dorpsplein op deze locatie verkiezen. De proefopstelling tijdens de Ottenburgse feesten bevestigde het draagvlak en leverde concrete ideeën op voor de inrichting van het plein. Het dorpsplein wordt autoluw ingericht door de doorgang vanuit de Leuvensebaan te beperken. In deze zone liggen er geen woningen waardoor de toegankelijkheid voor de auto hier niet hoeft verzekerd te zijn. Het dorpsplein vormt zo een gezellig en veilig plein tussen de kerk, de pastorie, het oude gemeentehuis en de dorpstuin.



Sfeerbeeld: zo zou het heraangelegde dorpsplein tussen kerk, pastorie en gemeentehuis er uit kunnen zien.

ACTIE 21: Heraanleg van het dorpsplein en de Pastorijstraat

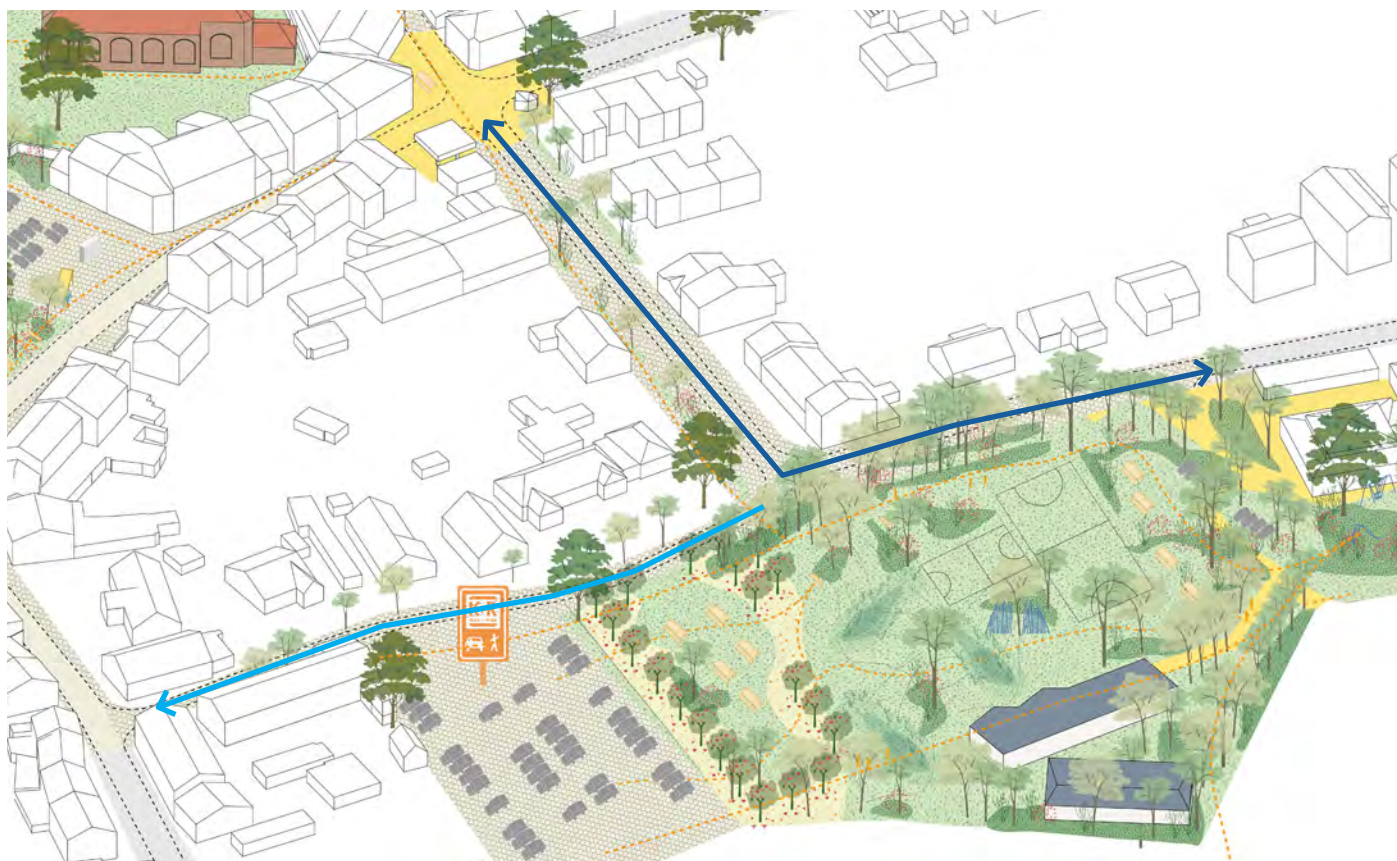
De publieke ruimte rond het oud gemeentehuis is erg verloederd, en na de afbraak van de bakstenen achterbouw opent zich een belangrijke kans om deze omgeving beter in te richten. Tussen de Leuvensebaan en het oud gemeentehuis kan het marktplein een klimaatrobuuste aanleg krijgen, met flexibele ruimte voor evenementen, bewonersparkeren en een hoppinpunt (zie actie 31). De ruimte tussen het oud gemeentehuis, de feestzaal en de kerk wordt ingericht als een autoluw en gezellig dorpsplein, in verbinding met de dorps tuin. De historische schuur en de oude Linde worden geherwaardeerd. De aanleg wordt groener, maar met voldoende ruimte voor evenementen.

ACTIE 22: Heraanleg van de Kerkstraat en Pastorijstraat als woonerf. Beide straten hebben als voornaamste functie de toegang tot de woningen te verlenen, maar ze maken inherent deel uit van de historische ziel van het dorp. Na het afronden van de werf van het appartementsgebouw is er een belangrijke kans om de inrichting van de straten aan te pakken. Toegankelijkheid met de auto blijft mogelijk, maar bij de heraanleg wordt ruimere aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit en de verblijfskwaliteit rond de kerk, en het comfort en de veiligheid van voetgangers, jong en oud!

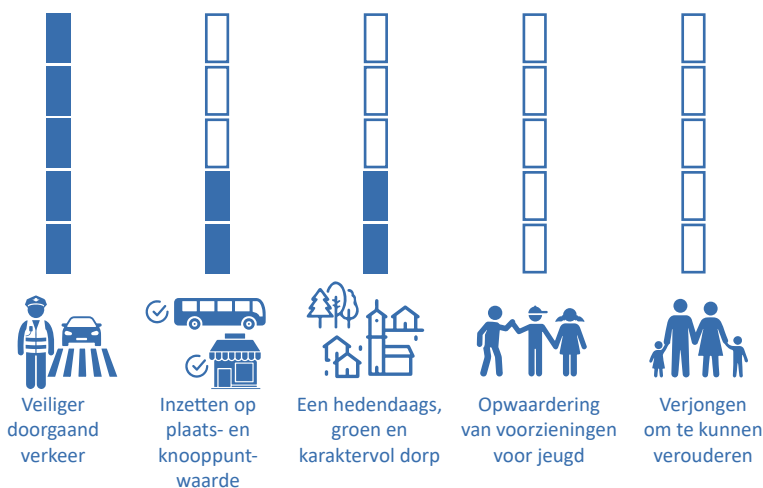


Sfeerbeeld: heraanleg Kerkstraat

2.3 DE HERAANLEG VAN DE FLORIVAL- EN BLOEMENSTRAAT



Doelstellingen



Fasering: De Bloemenstraat en de zone tussen de Leuvensebaan en het voetbalveld op middellange termijn. Florivalstraat op lange termijn

Aandachtspunten: Heraanleg Florivalstraat afstemmen op de rioleringswerken.

Legende:

- Zone school en dorpsplein
- Florivalstraat
- Bloemenstraat (éénrichting)

Beschrijving

De straten rond de school De Letterboom worden ingericht met extra aandacht voor de veiligheid van de leerlingen. Om voldoende ruimte te voorzien voor de voetgangers en fietsers wordt er gekozen om waar mogelijk de voetpaden te verbreden of om met een gedeeld wegdek te werken. De heraanleg van deze straten is prioritair omdat alle leerlingen hierlangs passeren. De meerderheid van de lokale schoolkinderen komt langs de Florivalstraat en de rest passeert via de Bloemenstraat. Bovendien zorgt de heraanleg van deze wegen voor een betere verbinding tussen de school en de centraal gelegen dorpsplein.



Sfeerbeeld: een Florivalstraat met meer ruimte voor voetgangers en fietsers.

Het afzetten van de kinderen aan de school zorgt voor een tijdelijke file en vergt een enorme hoeveelheid parkeerruimte (12 + 76 plaatsen). Vanuit het dorp is er een vraag naar meer parkeerruimte: de schoolparking kan een deel zijn van de oplossing. Hiervoor is het wenselijk om de parkeerpiek 's ochtends te verlagen. En op lange termijn overweegt de gemeente om de mogelijkheid te bieden om ter hoogte van de parking een aantal betaalbare woningen te ontwikkelen, waardoor het opschuiven en herinrichten op termijn een aandachtspunt vormt.

ACTIE 23: Variërende starturen

De eerste maatregel betreft variërende starturen waarbij de helft van de school om 8u30 start en de tweede helft om 8u45. Dit voorstel wordt momenteel uitgewerkt en een proefperiode zal starten na de kerstvakantie waarna een evaluatie volgt.

ACTIE 24: Een nieuwe Kiss & Ride

Maatregel twee betreft de herinrichting van de Kiss & Ride op de schoolparking. Omwille van de huidige aanleg wordt deze amper gebruikt. Een betere inrichting zal zorgen voor meer doorstroming en minder parkeerdruk. Het organiseren van een proefperiode met evaluatie is aan te raden.

ACTIE 25: Evalueer het verhuizen van de schoolparking na de verhuis van het voetbalveld

Na de verhuis van het voetbalveld kan overwogen worden om de schoolparking op te schuiven. Zo ontstaat er op lange termijn ruimte om op gemeentegrond aan de Bloemenstraat een betaalbaar woonaanbod uit te bouwen. Deze actie dient geïntegreerd beaenderd te worden met de inrichting van de recreatiezone "De Kastanje" (lange termijn).

ACTIE 26: Heraanleg van de Bloemenstraat en deel van de Florivalstraat

De straat wordt druk gebruikt door schoolkinderen om naar school te stappen, en dat is vandaag niet altijd veilig. Een herinrichting met een gedeeld wegdek kan ervoor zorgen dat voetgangers en fietsers hun ruimte op de straat beter kunnen opeisen.

ACTIE 27: Heraanleg Florivalstraat met eventuele verbreding van de voetpaden

Dit stuk van de Florivalstraat heeft ondanks het smalle wegprofiel verschillende verkeersfuncties: ontsluitingsweg naar de woningen en de school, doortocht voor landbouwvoertuigen, fiets- en voetgangersverbinding naar de Kastanje,... Om de veiligheid en de beeldkwaliteit te verhogen moet het wegprofiel verbreed worden in functie van de veiligheid van voetgangers en fietsers.

2.4 DE HERAANLEG VAN DE TERLAENENSTRAAT



Doelstellingen

Veiliger doorgaand verkeer	Inzetten op plaats- en knooppuntwaarde	Een hedendaags, groen en karaktervol dorp	Opwaardering van voorzieningen voor jeugd	Verjongen om te kunnen verouderen

Fasering: Middellange termijn
Aandachtspunten: Vormt onderdeel van een schoolroute
Legende:
 Dorpspoorten
 Terlaenenstraat
 Borheidestraat (éénrichting)

Beschrijving

De helft van de lokale schoolkinderen gaat naar school via de Terlaenenstraat. Daarom is deze weg prioritair om aan te leggen met meer aandacht voor de veiligheid van voetgangers en fietsers. Hiervoor zijn verschillende ingrepen mogelijk. Aan het oversteekpunt met de Leuvensebaan wordt er voorgesteld om een lichtengeregeld kruispunt te voorzien (de werking kan geregeld worden via een drukknop, een snelheidsmeter op de Leuvensebaan, gekoppeld aan specifieke tijdsframes,...). De Terlaenenstraat kan waar mogelijk verbreed worden, eventueel via een vrijwillige grondafstand. Het voorzien van een gedeeld wegdek kan de uitwijkmogelijkheden en passage van auto's of tractoren vergemakkelijken. Ten slotte kan verder onderzocht worden of het wenselijk is om de Terlaenenstraat in te richten als een éénrichtingsweg.

ACTIE 28: Heraanleg Terlaenenstraat tussen Leuvensebaan en den Dries

Heraanleg vanuit perspectief van integrale toegankelijkheid en verkeersveiligheid. Bij het ontwerp dient aandacht geschonken te worden aan verschillende aspecten. De veiligheid en het comfort voor voetgangers moet verhoogd worden over de hele lengte en (bredere) voetpaden aangelegd waar mogelijk. De kruispunten met de Kerkstraat en de Schoolstraat moeten heringericht worden; door het bochtig parcours van de Terlaenenstraat is de verkeerssituatie weinig overzichtelijk. In de as van de weg kan ook de veiligheid voor fietsers verbeterd worden, door de klim in de bochten naar de dorpskern is extra ruimte voor fietsers meer dan welkom. Tussen de Schoolstraat en de Borheide- & Hoevestraat zou een helling of trapje naar het pleintje van de Dries de verbinding voor voetgangers korter en aangenamer kunnen maken.

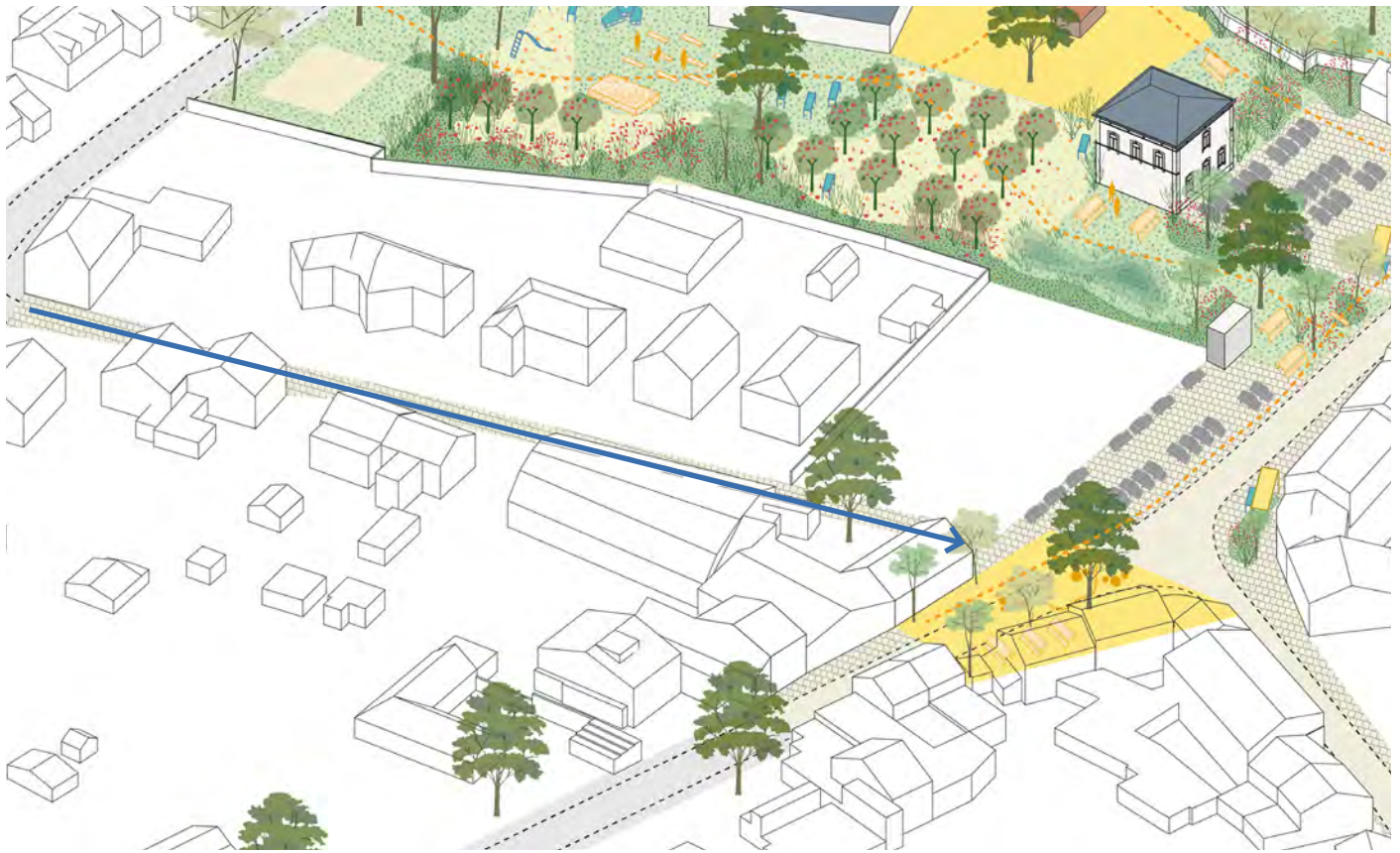
Bij de heraanleg dient ook onderzocht te worden hoe het afstromend hemelwater kan afgekoppeld worden van het riool (lokaal bufferen en infiltreren van hemelwater).

Complementair met deze actie zorgen ook actie 20 (een lichtenregeling op het kruispunt Leuvensebaan en Terlaenen - Florival) en actie 35 (dorpspoort den Dries) voor een flinke verbetering van dit stukje van de Leefbuurt Ottenburg.

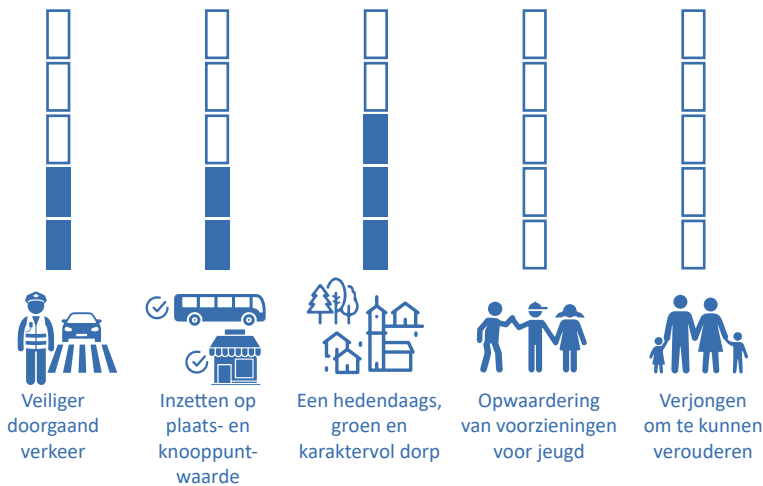


Terlaenenstraat, referentiebeeld toekomstige inrichting

2.5 WOONERF MET KARRESPOOR IN DE POMPSTRAAT



Doelstellingen



Fasering: Eénrichting kan op korte termijn worden ingevoerd. Heraanleg op de lange termijn.

Aandachtspunten: breedte, toegang tot de percelen, coherente vergroening, samenhang met toekomstige ontwikkeling van strategische kavels.

Legende:

- Dorpspoort
- Pompstraat (éénrichting)

Beschrijving

De Pompstraat is een zeer rustige lokale straat met amper doorgaand verkeer. De straat kan worden ingericht als woonerf met verwijzing naar het landelijke karakter van het dorp. Het is een zeer smalle straat en het is daarom aangeraden om er een éénrichtingsstraat van te maken, vanaf de Schoolstraat naar de Leuvensebaan.



Pompstraat, bestaande toestand (2023)



Pompstraat, referentiebeeld toekomstige inrichting

ACTIE 29: Heraanleg Pompstraat als éénrichtingsstraat ruimte voor vergroening.

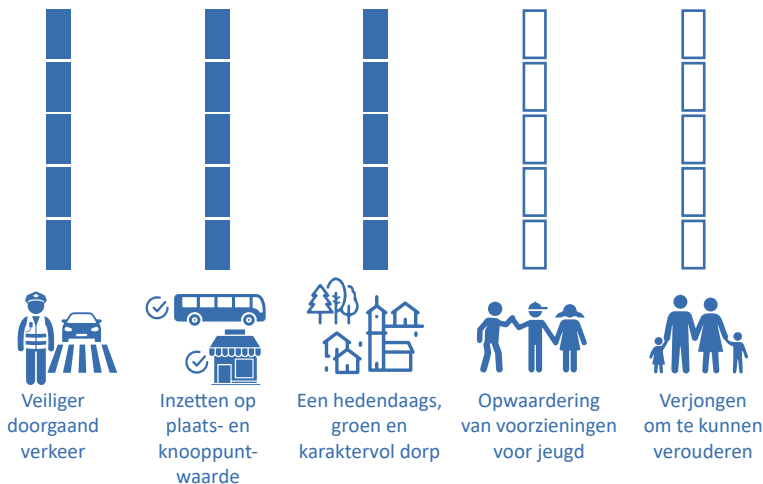
De straat heeft een louter lokale functie, ontsluiting van de aanpalende woningen. De straat heeft geen voetpaden, gezien het lokale karakter kan de weg ingericht worden als een woonerf. De heraanleg dient te gebeuren in samenhang

met de ontwikkeling van enkele strategische percelen, in het bijzonder de kop aan de zijde van de Leuvensebaan. De heraanleg is ook een kans om de straat klimaatrobust in te richten (ontharding, infiltratie, aanplant van laanbomen).

2.6 DE HERAANLEG VAN DE LEUVENSEBAAN



Doelstellingen



Fasering: Lange termijn.

Aandachtspunten: In samenwerking met het gewest, in samenhang met de aanleg van de handelparking

Legende:

- Dorpspoorten
- Doorgangsweg Leuvensebaan
- Leuvensebaan binnen de kern

Beschrijving

De Leuvensebaan wordt gebruikt als een bovenlokale verbindingsweg, maar in de dorpskern primeert het kruisend verkeer, in het bijzonder door voetgangers en de fietsers. Door een aangepaste heraanleg moeten de autobestuurders aangemaand worden zich aan te passen aan de lokale verblijfsfunctie. De heraanleg is tevens een opportuniteit om ruimte te maken voor mobiliteitsalternatieven; veilige fietsenstallingen, comfortabele bushaltes en plek voor deelwagens; en extra groen.



Sfeerbeeld: herinrichting van de Leuvensebaan, groene doorsteek naar de dorpskern en marktplein voor evenementen en parkeren.

ACTIE 30: Herinrichting van de doortocht van de Leuvensebaan

De heraanleg van de Leuvensebaan wordt aangepakt van van gevel tot gevel. De weg blijft wel de verbinding voor doorgaand verkeer, maar dit dient zich aan te passen aan de lokale verblijfsfunctie. Binnen de dorpskern laten we het verkeer vertragen, maar we voorzien zo weinig mogelijk obstakels om het verkeer elkaar vlot en veilig te laten passeren. De dorpspoorten aan De Welkom (actie 33) en het Zevende Zegel (actie 34) zorgen ervoor dat deze overgang ruimtelijk wordt gearticuleerd. De voetpaden worden drempelloos aangelegd, zodat ook kinderkoetsen of mensen met beperkingen zich welkom voelen in de dorpskern. Bij de heraanleg wordt ruime aandacht besteed aan een klimaatrobuuste aanleg, het lokaal bufferen en infiltreren van hemelwater is een evidentie in dit verhaal.











ACTIE 31: Hoppinpunt

We voorzien centraal en zichtbaar in de kern een hoppinpunt waar alternatieve vervoersmodi worden aangeboden. De bushalte wordt opgewaardeerd met voldoende aangename en overdekte zitplekken, een oplaadpunt voor gsm,... Een ruime en veilige fietsenstalling is uitnodigend voor al wie met de fiets naar de dorpskern wil komen, ook voor fietstoeristen die hier even willen verpozen met een frisse pint. En de gemeente wil hier ook twee deelwagens voorzien, waardoor er een alternatief wordt aangeboden voor de (tweede of derde) personenwagen.

2.7 DORPSPOORTEN



Doelstellingen

				
				
<p>Veiliger doorgaand verkeer</p>	<p>Inzetten op plaats- en knooppunt- waarde</p>	<p>Een hedendaags, groen en karaktervol dorp</p>	<p>Opwaardering van voorzieningen voor jeugd</p>	<p>Verjongen om te kunnen verouderen</p>

Fasering: Lange termijn, in samenhang met de heraanleg van de Leuvensebaan en de Kerkstraat - Terlanenstraat.

Aandachtspunten: verkeersveiligheid, verblijfskwaliteit, groen karakter.

Beschrijving

Waar de auto de dorpskern binnenrijdt, worden dorpspoorten ingericht die de weggebruikers doen voelen dat men het hart van het dorp betreedt. De dorpspoorten zetten aan tot voorzichtiger en aandachtiger rijden doorheen de kern van Ottenburg. Het verblijfskarakter van de publieke ruimte en de beeldkwaliteit van de aanpalende beeldbepalende gebouwen wordt versterkt. Waar mogelijk wordt ingezet op de vergroening van de publieke ruimte. Bij de aanvragen voor bouw- of renovatieprojecten op de aanpalende kavels wordt bijzondere aandacht gegeven aan de ruimtelijke articulatie van de gelijkvloerse verdiepingen en de (gevel)architectuur.



sfeerbeeld: dorpsspoort De Welkom en Kerkwegel naar de begraafplaats.



sfeerbeeld: dorpsspoort den Dries: vergroening, met behoud van de parkeerplaatsen.

ACTIE 32: Dorpsspoort De Welkom

Bij de inrichting van deze dorpsspoort worden de kerkwegel naar de begraafplaats en het kapelletje als beeldbepalende elementen beter geïntegreerd in de vormgeving van de publieke ruimte. Bij de inrichting van de open ruimte voor het café wordt bijzondere aandacht gegeven aan de verblijfskwaliteit.

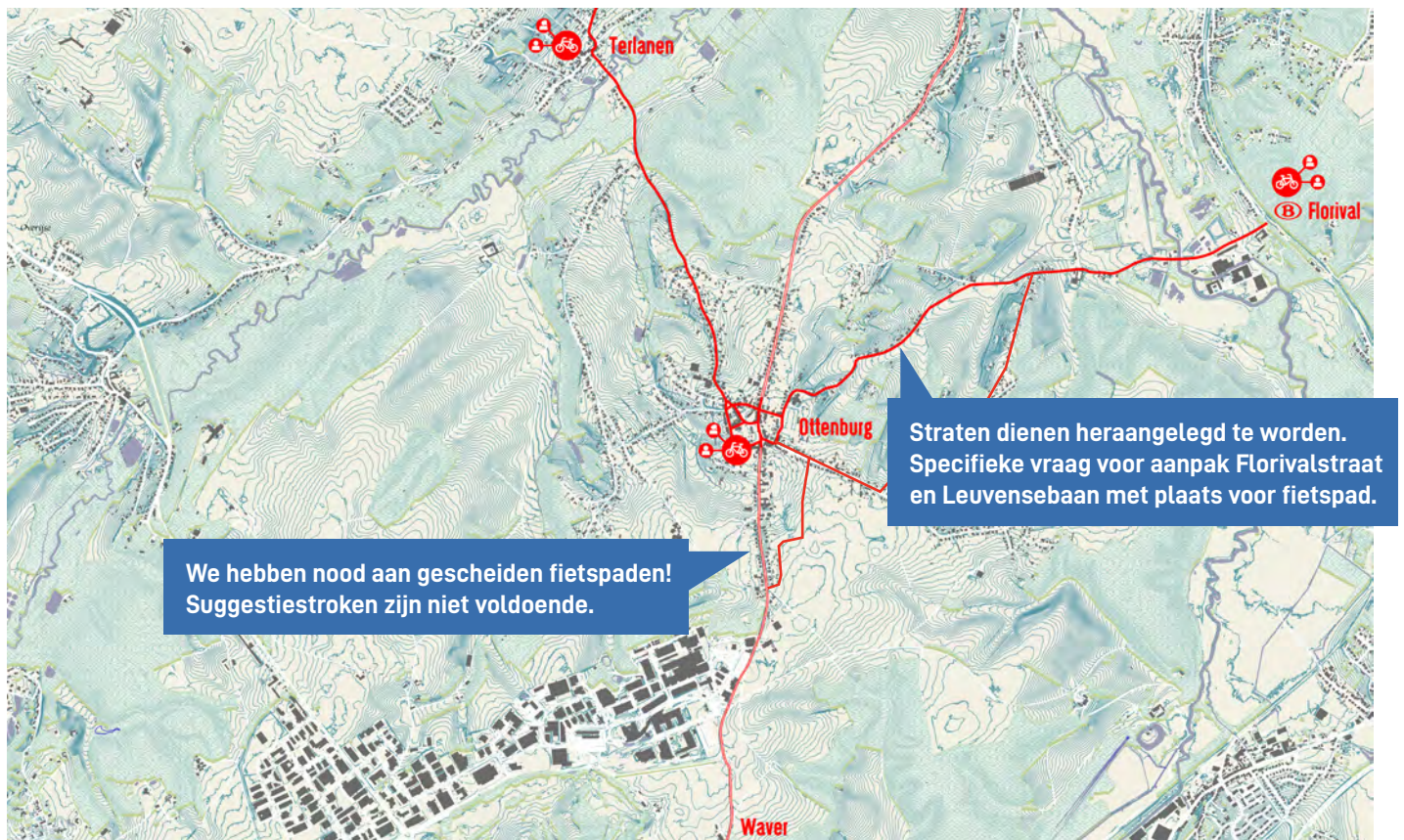
ACTIE 33: Dorpsspoort het Zevende Zegel

De herbestemming (en renovatie) van het voormalige bankkantoor en de aanpalende vroegere supermarkt zijn een bijzondere kans om te beeldkwaliteit van deze dorpsspoort aan te pakken. Hetzelfde geldt voor de beeldbepalende historische hoevewoning met loods aan de overkant van de weg. Het terras van Het Zevende Zegel is vandaag al een begrip in het dorp, het spreekt voor zich dat de verblijfskwaliteit bij de herinrichting van de publieke ruimte een belangrijke factor is.

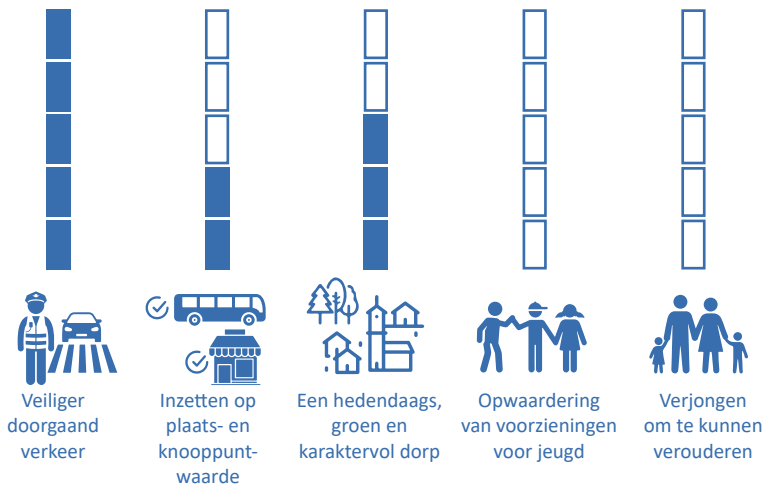
ACTIE 34: Dorpsspoort Den Dries

Het pleintje Den Dries is vandaag volledig verhard en heeft veel potentieel om vergroend te worden. Door het herschikken van de parkeerplaatsen kan er ruimte voorzien worden voor groen. Het plein wordt structureel versterkt en de keermuur wordt vervangen door een zachtere helling aangeplant met groen om erosie te vermijden. Langs de helling wordt een trapje aangelegd als shortcut op de wandelas tussen de Schoolstraat en de Hoevestraat. Als verwijzing naar de historische identiteit van het dorp kan er terug een waterput of -pomp geïnstalleerd worden tussen het groen.

2.8 VLOTTE EN VEILIGE INVALSWEGEN VOOR FIETSERS



Doelstellingen



Fasering: Steile hellingen aan de Florivalstraat zijn prioritair. Op middellange en lange termijn oppakken.

Aandachtspunten: samennemen met de rioleringswerken aan de Florivalstraat. Richting Waver kan een verbinding doorheen de velden worden gemaakt.

Beschrijving

Enkele routes buiten de dorpskern vormen belangrijke verbindingen naar de andere kernen in Huldenberg, naar de stations en naar Waver. Voor deze routes stellen we voor om de snelheid te verlagen en fietsen gemakkelijker en veiliger te maken. Vaak is er geen ruimte voor een gescheiden fietspad, maar een gedeeld wegdek met aparte vlakke fietsstroken – zoals in de V. Philipsstraat – kan de veiligheid vergroten en fietsen aantrekkelijker maken. De Florivalstraat en de Hoevestraat zouden kunnen ingericht worden naar dit voorbeeld. Voor de Leuvensebaan hebben gescheiden fietspaden de voorkeur. Een alternatief is een fietsroute doorheen de velden, parallel aan de Leuvensebaan.

ACTIE 35: Snelheidsremmende maatregelen buiten de dorpskern.

De hoge snelheid van gemotoriseerd buiten de dorpskern is een van de grootste pijnpunten bij de bewoners van het dorp, in het bijzonder voor zij die langs de wegen wonen of er wel eens stappen of fietsen. Snelheidsremmende maatregelen, zoals dynamische snelheidsborden (stimulerende maatregel), berlijnse kussens, trajectcontroles of flitspalen (handhaving) kunnen een oplossing bieden voor dit probleem.

ACTIE 36: Aanleg gescheiden fietspaden langs de Leuvensebaan

Werk een voorontwerpplan uit voor de herprofilering van de Leuvensebaan op de lange termijn, met ruimte voor afgescheiden fietspaden. Op basis van dit plan kunnen gesprekken opgestart worden met eigenaren voor (vrijwillige) grondafstand van een voortuinstrook van de private percelen. Als alternatief kan een plan uitgewerkt worden voor een fietspad doorheen de velden, parallel met de Leuvensebaan.

ACTIE 37: Heraanleg fietsstraat Florivalstraat (en later de Hoevestraat)

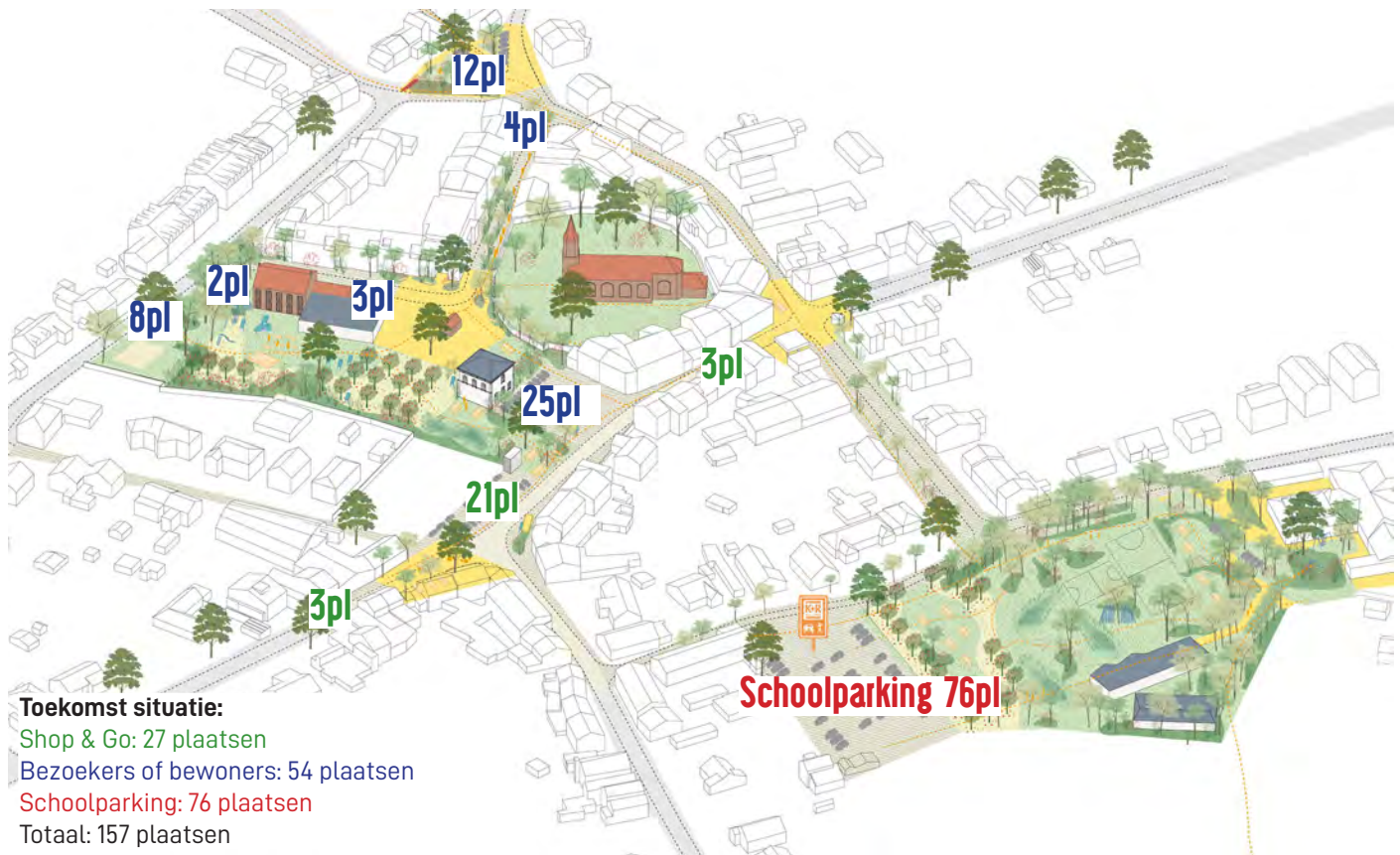
De V. Philipstraat is een mooi voorbeeld van het aanleggen van veilige fietsverbindingen in combinatie met het aanpakken van de rioleringsinfrastructuur. Voor de Florivalstraat is dit zeker relevant:

"In de Victor Philipsstraat werd de weginfrastructuur aangepast zodat de verouderde rijweg omgevormd werd naar een rijweg met hedendaags comfort en aanliggende fietsstroken. Om te voldoen aan de code van goede praktijk voor de aanleg van openbare rioleringen, en in het bijzonder voor wat betreft de afkoppeling van hemelwater werd er tijdens de werken ook een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De riolering voldoet hiermee aan de hedendaagse normen. Het streefdoel van de werken was om zoveel mogelijk bestaande woningen aan te sluiten op de afvalwaterleiding en een maximale scheiding van DWA/RWA per woning te bekomen. De afvalwaterriolering sluit aan op het bestaande DWA(Droog Weer Afvoer)-rioleringsstelsel met verbinding naar een collector. De hemelwaterriolering vindt aansluiting op de open waterloop, de Yse. De Victor Philipsstraat werd uitgerust met kasseien met een breedte van 2,50 m. Er werd een fietspad in beton aangelegd met een breedte van 1,25 m aan beide zijden. De aanleg van dit fietspad zorgt voor een veilige(re) verbinding naar de plaatselijke school." - Interleuven

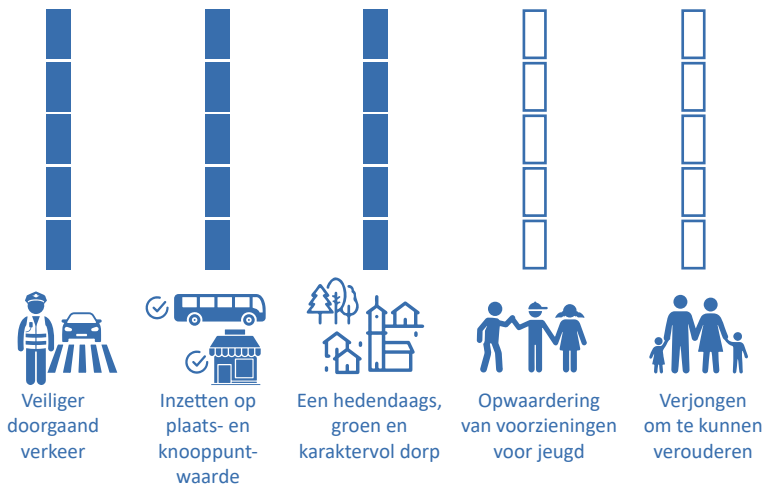


foto: de heraanleg van de V. Philipsstraat in Huldenberg.

2.9 REORGANISATIE PARKEERPLEKKEN



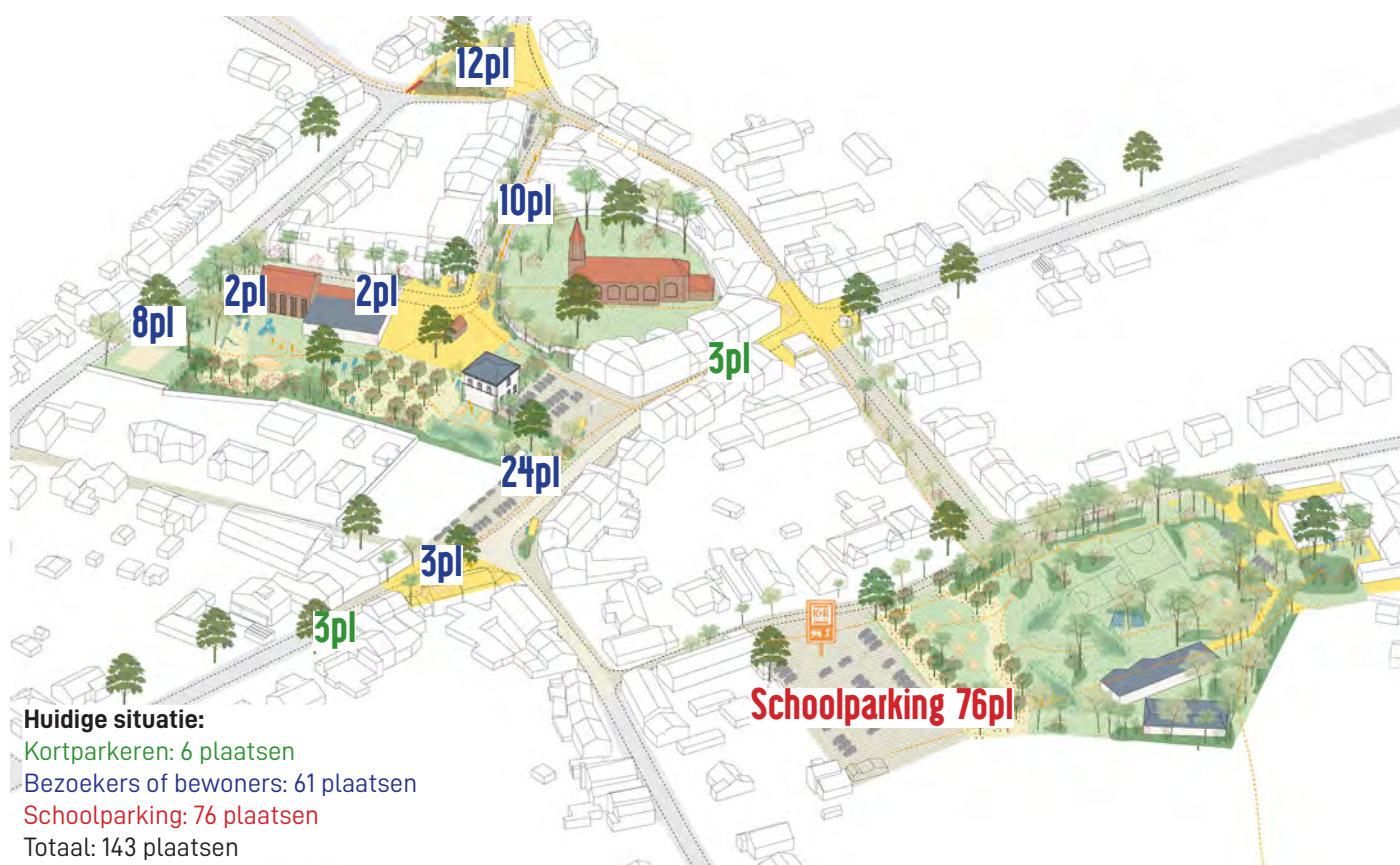
Doelstellingen



Fasering: Middellange termijn
Aandachtspunten: differentiatie tussen kortparkeren met handhaving, bezoekersparkeren en langparkeren voor bewoners. De schoolparking is een belangrijke troef voor het beperken van de parkeerdruk in de dorpskern. Het behoud van de (kort)parkeerplaatsen op de Leuvensebaan is te evalueren i.f.v. de verkeersveiligheid.

Beschrijving

Er wordt voldoende ruimte voorzien voor klanten van de handelaars zodat er altijd een plekje voor hen vrij is. Het aanbod Shop & Go-plaatsen zal ruimschoots volstaan om de klanten te laten parkeren. Voor bewoners wordt het aanbod licht herschikt, maar het aanbod t.o.v. vandaag neemt lichtjes toe. Dit is een stimulerende maatregel om de leegstand in de dorpskern om te keren.



ACTIE 38: Shop & Go plaatsen voor klanten

In de participatie maakten de handelaars duidelijk dat het parkeeraanbod voor klanten in de huidige situatie niet volstaat. De parking op de markt is toegankelijk voor iedereen en wordt daarom al snel de hele dag bezet door bewoners of bezoekers. De Shop & Go plaatsen worden door hun kortparkeerregime overdag gevrijwaard voor de klanten. In het nabijgelegen Bierbeek heeft men inmiddels hetzelfde systeem ingevoerd. 's Avonds bestaat de mogelijkheid om ze te gebruiken voor buurtbewoners. De drie parkeerplaatsen aan de groenteboer en de slager worden op vraag van de handelaars alsnog behouden. Het behoud van deze plaatsen is te evalueren in functie van de verkeersveiligheid.

ACTIE 39: Parkeerruimte op het heraangelegde marktplein

Het heraangelegde marktplein (actie 21) wordt ingericht als een mineraal vlak voor evenementen en parkeren voor bewoners en bezoekers. Met dit aanbod wordt het verlaagde parkeeraanbod in de Kerkstraat volledig gecompenseerd en ontstaat er een bijkomend aanbod van ca 14 plaatsen ten opzichte van de bestaande situatie. Het marktplein wordt flexibel en multifunctioneel ingericht en vrijgehouden van overbodig meubilair, zodat het flexibel kan ingezet worden tijdens feesten en evenementen.

ACTIE 40: Schoolparking: ook voor het dorp

Indien de proefopstellingen van de Kiss & Ride en de variërende starturen succesvol zijn, zal de schoolparking minder gebruikt worden en zullen er hier meer plaatsen leegstaan. Deze kunnen dan voor lange tijd gebruikt worden door bezoekers en bewoners van Ottenburg. Vandaag zijn de plaatsen buiten de piekuren zo goed als allemaal vrij en kunnen ze alvast gebruikt worden voor mensen die hier overdag of doorheen de nacht hun auto kwijt willen. Een aangepaste bewegwijzering kan helpen om bezoekers naar de schoolparking te leiden.

Een groen en aantrekkelijk dorp

1. Een leefbaar, klimaatrobuust en aantrekkelijk dorp

Meer groen verhoogt de leefbaarheid van het dorp en maakt de leefomgeving klimaatrobuuster en aangenamer.

2. Groene oases als plekken van ontmoeting en recreatie

Groene plekken nodigen uit tot ontmoeting en beweging, de basis van een gezond leven.



DOELSTELLING 1: De gemeente zorgt voor een verzorgde groene ruimte met aandacht voor biodiversiteit.

Vanuit de bewoners komt de vraag om het huidige groen in de eerste plaats beter te verzorgen. Daarnaast is er ook de nood aan biodiverser groen dat van nature beter bestand is tegen verdroging.

DOELSTELLING 2: Regenval wordt beter gebufferd om wateroverlast tijdens hevige regenbuien te vermijden.

De woningen rond het marktplein liggen in een watergevoelige zone. De markt kampt met wateroverlast wanneer er veel regenval is op korte tijd. Hiervoor kan een waterbuffer worden aangelegd die dit water tijdelijk kan opvangen en tijdens droge periodes mee onderdeel van de tuin vormt.

DOELSTELLING 3: We verhogen de biodiversiteit op de zones die vandaag al groen zijn en planten punctueel nieuwe dorpsbomen aan.

We zetten maximaal in op het vergroenen van de twee belangrijkste zones: de Dorpstuin en het voetbalveld. In de dorpstuin vormt het groen een aangenaam kader voor ontmoeting. De omgeving van het voetbalveld wordt op termijn ontwikkeld als een recreatief park "de Kastanje" voor sport en spel.

Waar er kansen zijn in de publieke ruimte, worden er punctueel grote dorpsbomen aangeplant. Ze brengen schaduw, identiteit, een plek voor ontmoeting.

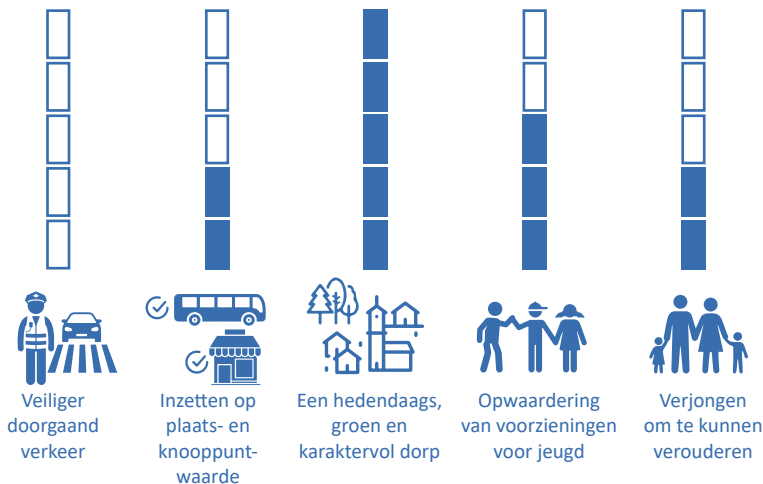
DOELSTELLING 4: Klimaatrobuuste en aantrekkelijke tuinen, door en voor bewoners.

Alle bewoners worden aangemoedigd om de (voor)tuinen op een klimaatrobuuste en aantrekkelijke manier in te richten.

3.1 INRICHTING DORPSTUIN EN DOORSTEEK LEUVENSEBAAN



Doelstellingen



Fasering: Korte en middenlange termijn

Aandachtspunten: volgtijdelijkheid met de afbraak van achterbouw oud gemeentehuis. Evolutive inrichting stimuleert betrokkenheid. Een drempelvrije verbinding met het dorpsplein.

Beschrijving

De dorpstuin is, samen met de site Kastanje, de belangrijkste groene oase in het dorp. Ze wordt maximaal ingericht met aandacht voor luwte, ontmoeting, evenementen en ontmoetingsactiviteiten. Langzamerhand kan de dorpstuin in cocreatie met de bewoners verder worden ingericht. Na de afbraak van de achterbouw van het oud gemeentehuis wordt de dorpstuin doorgetrokken tot aan de Leuvensebaan waardoor ze zichtbaar wordt vanaf de weg en een fris en aantrekkelijk gezicht aan het dorp geeft. Om de wateroverlast in de omgeving te verminderen wordt in de dorpstuin een geschikte plaats gezocht om een nieuwe pool aan te leggen waar het hemelwater gebufferd en geleidelijk aan geïnfiltreerd kan worden.

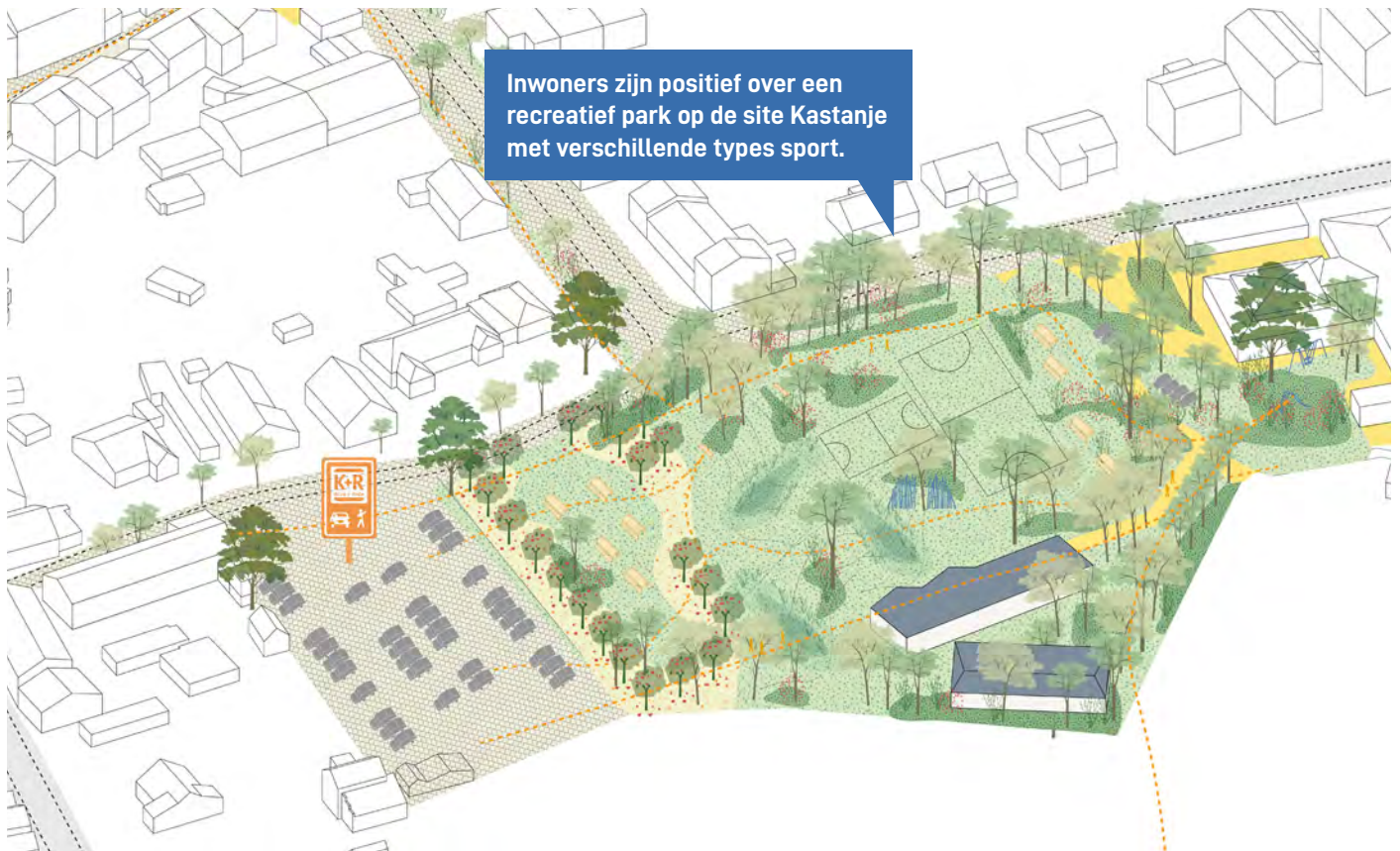
ACTIE 41: De groene doorsteek

Na de afbraak van de achterbouw van het oud gemeentehuis wordt er gestart met de aanleg van een groene doorsteek tussen de dorpsuin en de Leuvensebaan. Er wordt een stuk van de voormalige koer onthard en er wordt een opening gemaakt in de tuinmuur, waardoor er een verbinding ontstaat met de parking langs de Leuvensebaan. In een tweede fase, bij de heraanleg van het marktplein tussen het oud gemeentehuis en de Leuvensebaan, wordt deze groene doorsteek doorgetrokken tot aan de Leuvensebaan. Deze groene verbinding loopt langs de frituur en kan ruimte bieden aan enkele picknicktafels.

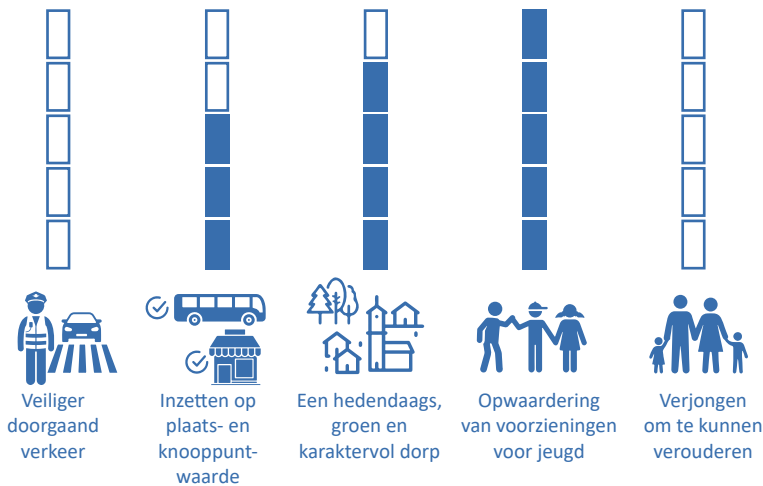
ACTIE 42: Inrichting volledige dorpsuin

Stapsgewijs kan in cocreatie met de bewoners de dorpsuin verder worden ingericht. Er zijn verschillende elementen die kunnen toegevoegd worden aan de dorpsuin. Enkele voorbeelden zijn het aanplanten van een boomgaard, het toevoegen van meubilair en ontmoetingsplekken, het plaatsen van een serre of moestuintjes, enzovoort. Om de wateroverlast in de omgeving van het oud gemeentehuis en de Leuvensebaan aan te pakken, wordt er binnen de grenzen van de dorpsuin gezocht naar een geschikte locatie voor hemelwaterbuffering en infiltratie. Dit kan in de vorm van een poel, zoals er historisch één aanwezig was, maar verder onderzoek moet uitwijzen wat de meest geschikte locatie en vorm is om de hemelwaterinfiltratie te organiseren.

3.2 RECREATIEF PARK DE KASTANJE



Doelstellingen



Fasering: De komst van de Chiro is een aanleiding voor een stukje avontuurlijke natuur achter de kantine. Na de verhuis van het voetbalveld kan een volledige heraanleg opgestart worden.

Aandachtspunten: evenwicht tussen recreatief karakter en biodiversiteit; integratie en verbinding met de schoolcampus; reservatiezone voor het opschuiven van de parking i.f.v. een project voor betaalbaar wonen.

Beschrijving

Na de verhuis van het voetbalveld wordt de site omgevormd tot een park gericht op jeugd, sport en spel, en natuur. Bewoners gaven aan dat ze een diverse mix met diverse sport- en bewegingsinfrastructuur verkiezen boven één groot voetbalveld: minivoetbal, een skatepark, basket, een finse piste,... Bij de inrichting van het park wordt bijzondere aandacht gegeven aan de ruimtelijke relaties met de randen: het overvloeien van het park in de schoolcampus, een voetpad van de Florivalstraat naar de Grote Grubbe, een trage weg naar de Tommestraat en ruimtelijke verweving met een toekomstig betaalbaar wonen-project aan de Bloemenstraat.

ACTIE 43: Avontuurlijke speelnatuur rond de nieuwe Chirolokalen

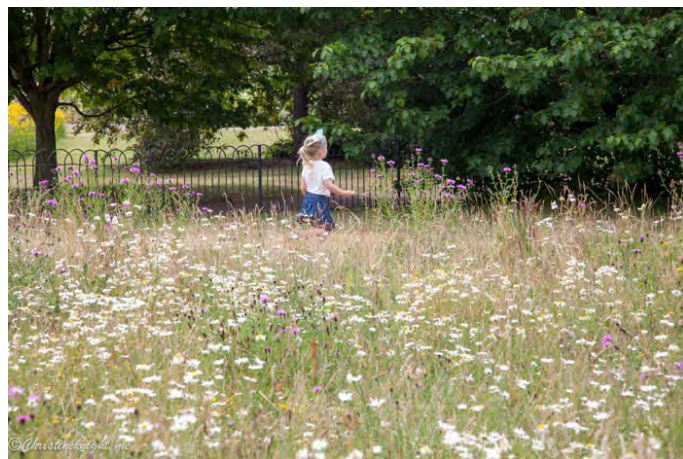
De verhuis van de Chiro naar de Kastanje is een topprioriteit voor de leefbuurt. De zone achter de kantine blijkt de meest geschikte plaats. De inrichting van de omgeving van de lokale met wat avontuurlijke speelnatuur is een eerste stap naar een groter recreatiepark.

ACTIE 44: De volledige site Kastanje inrichten als een recreatief park

Wanneer het voetbalveld vrijkomt, kan het omgevormd worden tot een recreatief park dat de natuur dichterbij het dorp wordt gebracht. In het ontwerp van het park wordt bijzondere aandacht gegeven aan de ruimtelijke relaties met de randen: het overvloeien van het park met de schoolcampus, het aanleggen van een wandelpad tussen de Florivalstraat en de Grote Grubbe, het integreren van een voetweg tussen de Tommestraat en de Letterboom. Ter hoogte van de huidige schoolparking wil de gemeente op termijn een project realiseren voor betaalbaar wonen. De parking zal dan wellicht wat opgeschoven worden, dichterbij de school.

Qua inrichting zal het recreatief park De Kastanje een mix worden van sport- en bewegingsinfrastructuur en ruimte voor natuur. Het grote voetbalveld wordt vervangen door kleinere sportveldjes, waar informeel spelen altijd kan: minivoetbal, basket, skaten, fitness of bewegingsbanken: het zijn een aantal mogelijkheden die nader onderzocht kunnen worden bij de uiteindelijke opmaak van het inrichtingsplan.

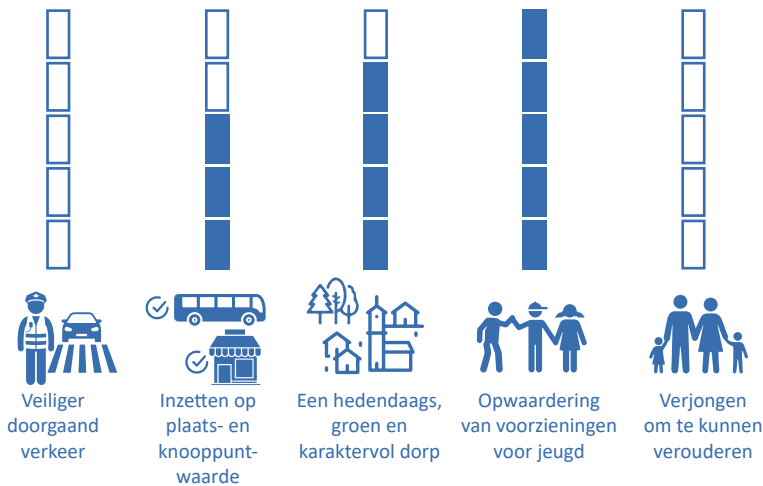
Het park is ook een goede uitvalsbasis om op verkenning te trekken in de natuur, voor de inwoners van Ottenburg, maar ook voor dagjestoeristen op pad doorheen de Brabantse Wouden! Picnickbanken, goede fietsenstallingen, een coherente signalitiek zorgen ervoor dat alle bezoekers zich hier welkom voelen!




3.3 DORPSBOMEN EN EEN KLIMAATROBUUST BEHEER



Doelstellingen



Fasering: Elk jaar kan een nieuwe dorpsboom worden aangeplant.
Aandachtspunten: De aangeduide plekken op het plan zijn suggestief.
Legende:

 Dorpsboom

Beschrijving

Dorpsbomen: punctuele vergroening met tijd voor de geschiedenis. De Kastanjeboom en de Lindeboom waren lange tijd twee belangrijke referentiepunten in het dorp. De eerste werd enkele jaren geleden flink geknot, de tweede verkeert niet langer in goede gezondheid... We hebben té lang té achteloos met deze vorm van groen historisch patrimonium omgesprongen, het plan voor de leefbuurt Ottenburg is een kans om deze vergissing recht te zetten.

Klimaatrobuust beheer: geen optie maar een noodzaak. We bieden een raamwerk voor de groenstructuur en leveren suggesties voor specifieke plantkeuze en biodivers groenbeheer.



De Linde werd tijdens de dorpsfeesten 2023 in de verf gezet .



Zo zag de Kastanje aan het voetbalveld er nog uit in 2009...

ACTIE 45: Elk jaar een nieuwe dorpsboom planten

Op het beeld duiden we al enkele mogelijke locaties voordorpsbomen aan. Deze zijn puur suggestief en de effectieve plaatsen moeten verder onderzocht worden. Het zou evengoed mogelijk zijn om op privaat domein dorpsbomen aan te planten. Grote voortuinen zouden op die manier een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een karaktervol en dorps Ottenburg.

ACTIE 46: naar een klimaatrobuuste en biodiverse inrichting en beheer van de groene ruimtes

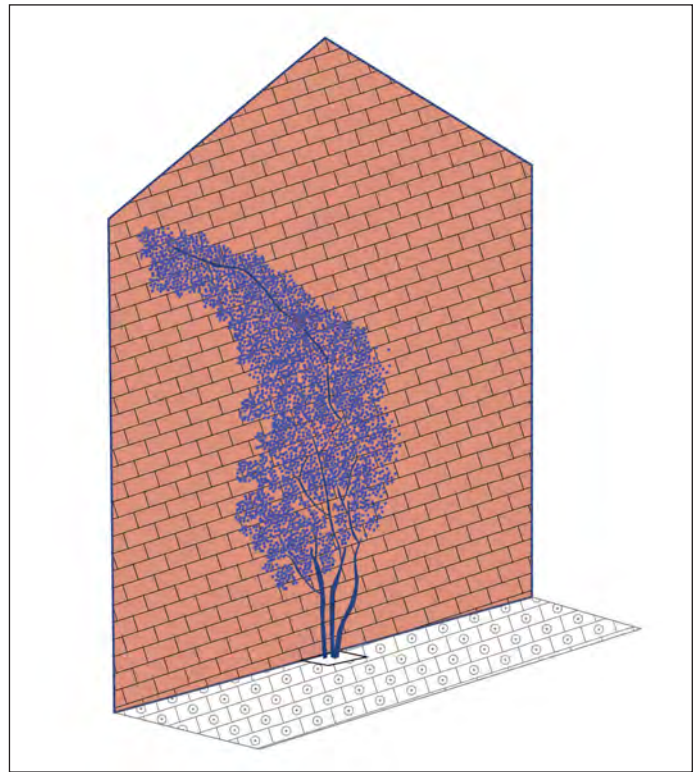
Tijdens de participatiemomenten uiten heel wat mensen hun ongenoegen over het beheer van het bestaande groen. Voor sommigen is het te slordig, anderen vinden het dan weer niet biodivers genoeg... iedereen projecteert zijn eigen visie op het groen dat hen omringt. Vanuit die optiek is

het nodig dat de gemeente duidelijke beleidslijnen uitzet omtrent groenaanplant en -beheer en daar ook helder en laagdrempelig over communiceert met de bewoners. Het verhogen van de biodiversiteit en het klimaatrobuust aanleggen van de publieke ruimte is geen keuze, maar een noodzaak om het evenwicht tussen de mens en de natuur enigszins te herstellen. Daarnaast speelt ook de sociale functie van groen uiteraard een belangrijke rol. Klassieke groenoplossingen zoals gazons, bodembedekkers,... zijn dan niet altijd de beste oplossing. In de bijlages van dit leefbuurt-document worden een raamwerk opgebouwd voor een klimaatrobuuste en biodiverse groenstructuur in de dorpskern. Er worden suggesties gedaan voor plantkeuzes en beheersvormen, geworteld in de geschiedenis en het karakter van het dorp, maar met met een duurzaam perspectief op de toekomst.

3.4 VERGROENEN VAN PRIVAAT EIGENDOM

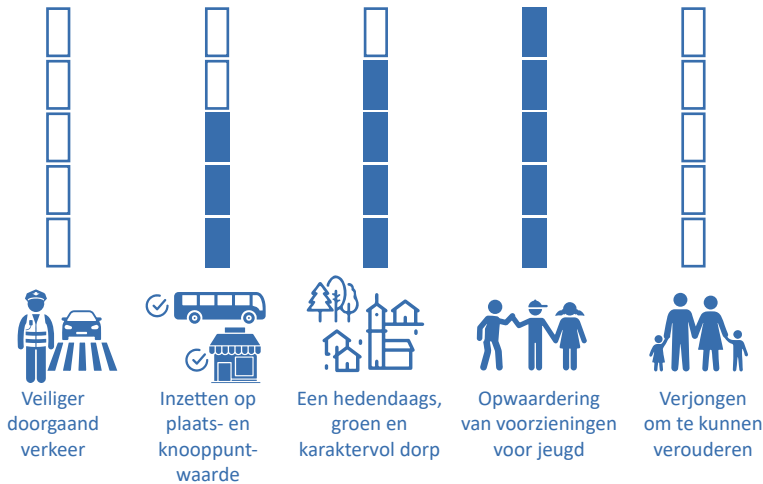


- + Minder hitte door schaduw
- + Biotoop voor vogels en insecten



- + Vergroenen en verzachten
- + Seizoensale beleving

Doelstellingen



Fasering: Stimulerend beleid als Quick Win op de korte termijn.

Aandachtspunten: de gemeente kan dit stimuleren met kleine subsidies en ondersteuning voor bvb. geveltuinen, groepsaankoop haagplanten, ... De gemeente kan naar het model van de tuinrangers ook advies verlenen bij het klimaatadaptief inrichten van de tuinen.

Beschrijving

Alle privétuinen opgeteld vormen een grote oppervlakte open ruimte. Hier werken aan ontharding en vergroening kan een enorme winst opleveren voor biodiversiteit. In de privétuinen is over het algemeen namelijk nog steeds veel verharding, die niet steeds even noodzakelijk is. Individueel kunnen bewoners ook hun steentje bijdragen aan de infiltratiecapaciteit en vergroening van het dorp door ook hun tuin meer met beplanting in te vullen.

Groen in de straat verzacht het aanzicht van de dorpskern. Het brengt seizoenale beleving en zorgt voor een aangename publieke plek. Klimplanten tegen de gevels versterken dit effect en nemen bovendien niet veel plaats in. Afhankelijk van de soortkeuze is er eventueel een klimconstructie nodig. Dit kan ook heel subtiel met een aantal individuele klimdraden.



sfeerbeelden privé-tuin, Plant- en Houtgoed.



geveltuin, Amersfoort

ACTIE 47: Stimuleer geveltuintjes en biodivers groen in de achtertuin

Planten in het straatbeeld en in de achtertuinen zorgen voor meer biodiversiteit en bieden voedsel voor vogels en insecten; daarnaast kan het samen aanleggen of onderhouden van wat groen ervoor zorgen dat de burens elkaar beter leren kennen. Het stimuleren van de vergroening op privaat eigendom kan aan de hand van subsidies, premies en het verspreiden van kennis over de voordelen en de aanpak van vergroening. In de historische dorpskern zijn er weinig voortuinen, maar

bewoners kunnen vergroenen door het aanplanten van geveltuintjes of groenslingers. De gemeente kan hier een rol in spelen door het verlenen van correcte informatie, het eenvoudig houden van een meldings- of vergunningsaanvraag voor een geveltuin, het aanbieden van kleine subsidies voor de aankoop of onderhoud van beplanting, het organiseren van een groepsaankoop, advies over de klimaatadaptieve inrichting naar het model van de tuinrangers,... In de bijlages van dit document worden een aantal suggesties gedaan over de wijze waarop privé-tuinen op een aantrekkelijke en klimaatrobuuste wijze kunnen worden ingericht.

Een authentiek en levendig dorp voor jong en oud

1. Een verbindend dorp

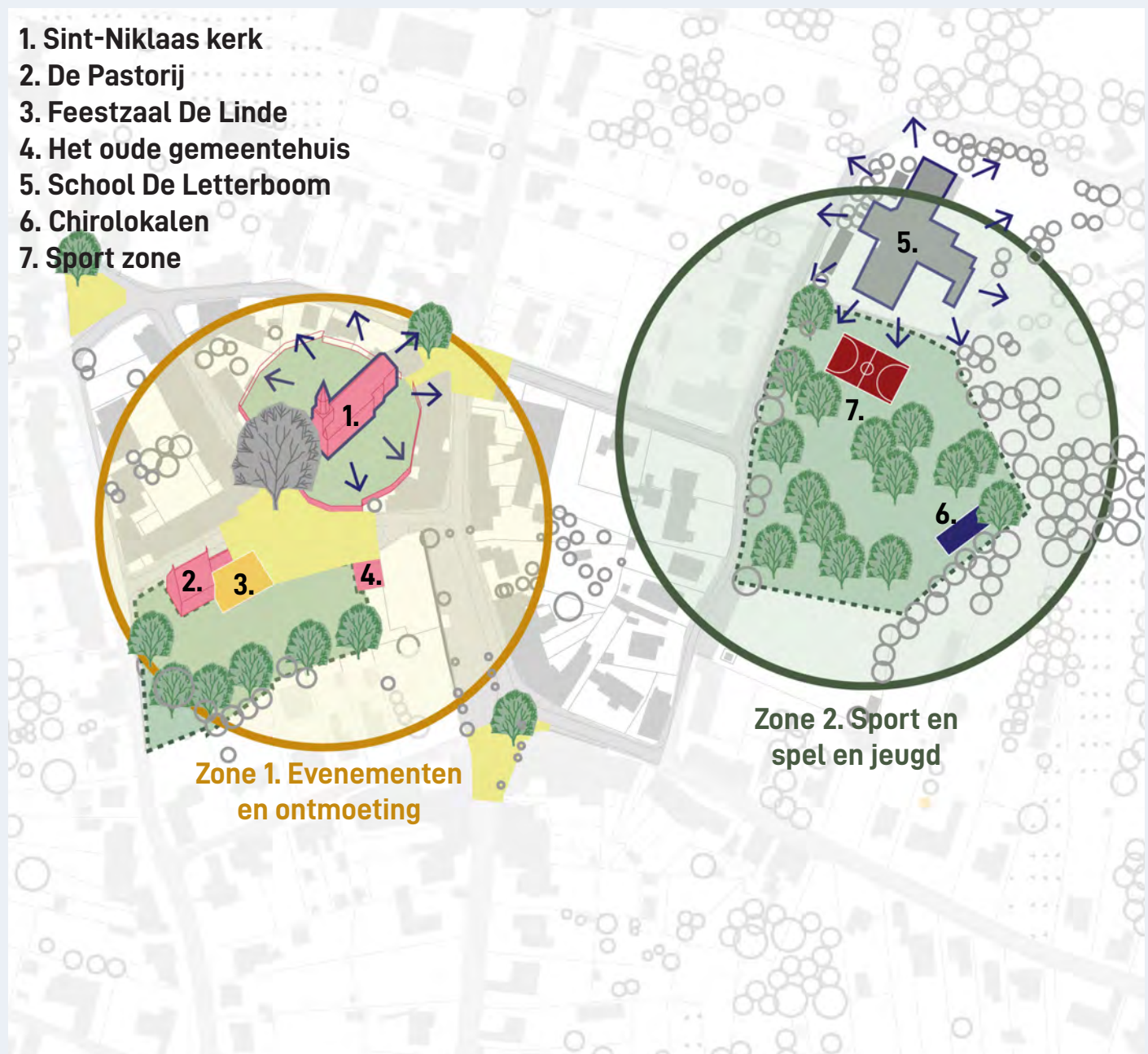
We zetten in op gemeenschapsfuncties waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

2. Een authentiek dorp

We valoriseren het bestaande erfgoed en patrimonium en geven ze een belangrijke gemeenschapsfunctie.

3. Een voorzienend dorp

We komen tegemoet aan de noden die aangegeven werden door de bewoners, jong en oud.



DOELSTELLING 1: De gemeente zet in op hergebruik van het waardevol patrimonium en stelt de gebouwen open voor belangrijke gemeenschapsfuncties in het dorp. De gemeente start met de aanleg van Chirolokalen in 2024.

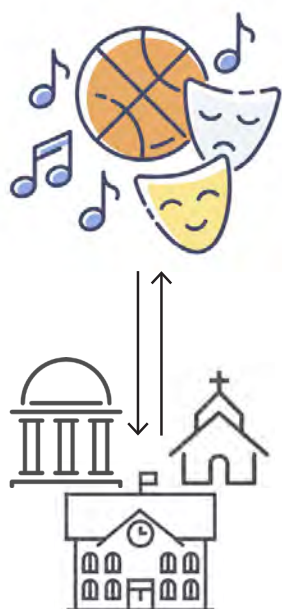
Er is nood aan een reeks voorzieningen (Chirolokalen, turnzaal, feestzaal, stockage ruimte voor verenigingen, ...) enerzijds en gemeenschapsfuncties die de sociale cohesie tussen de verschillende bewoners in het dorp kunnen verbeteren (dorpshuis, dorpsplein, recreatief park, ...) anderzijds. Hiervoor kan de gemeente gebruik maken van het bestaande patrimonium zoals het oude gemeentehuis, de pastorij en de kerk. Voor beter onderhoud en beheer van dit patrimonium wordt voorgesteld om met een lokale conciërge te werken. (Dit kan een vrijwilliger zijn die gratis kan inwonen in bv. het oude gemeentehuis. Dit dient verder onderzocht te worden.) Ten slotte worden de gemeenschapsgebouwen multifunctioneel ingericht om de rendabiliteit te maximaliseren; doorheen de week kunnen naschoolse activiteiten in de Chirolokalen doorgaan, de kerk dient als turnzaal en als bewegingsruimte voor verenigingen, en lokalen van de school kunnen multifunctioneel gebruikt worden volgens het concept 'brede school' indien de gemeente hiervoor het schoolbestuur ontzorgt.

DOELSTELLING 2: De voorzieningen groeien mee met de ambities en noden vanuit het dorp.

Er wordt binnen het masterplan gewerkt met enige flexibiliteit voor de komst van nieuwe voorzieningen. Het oude gemeentehuis kan bv. een bistro bevatten indien dit rendabel is voor een uitbater. Een alternatief is om het volledig in te richten als cohousing. Wat de invulling ook exact wordt, een conciërge kan hier sowieso een plekje krijgen. Ten slotte kan bij de bijbouw van nieuwe woningen opgelegd worden door de gemeente om ruimte te voorzien voor nieuwe handelsfuncties.

DOELSTELLING 3: We bouwen niet nodeloos bij, maar zijn creatief in het voorzien van infrastructuur. Hiervoor vallen we terug op de interessante voorstellen vanuit het dorp.

We voorzien geen dure markthal op het dorpsplein of een grote turnzaal op de site kastanje. Bewoners stelden voor om op het dorpsplein de plaatsing van een tijdelijke overkapping mogelijk te maken en om aan de site kastanje op termijn een buitensportterrein met afdak te voorzien. Dit maakt de ingrepen minder duur voor de gemeente en zorgt voor beter behoud van de identiteit van het dorp en haar landschap.



VRAAG:

- Chirolokalen
- Turnzaal / turnruimte
- Dorpshuis
- (Gerenoveerde) feestzaal
- Eet- en drinkgelegenheid
- Naschoolse opvang
- Conciërge
- ...

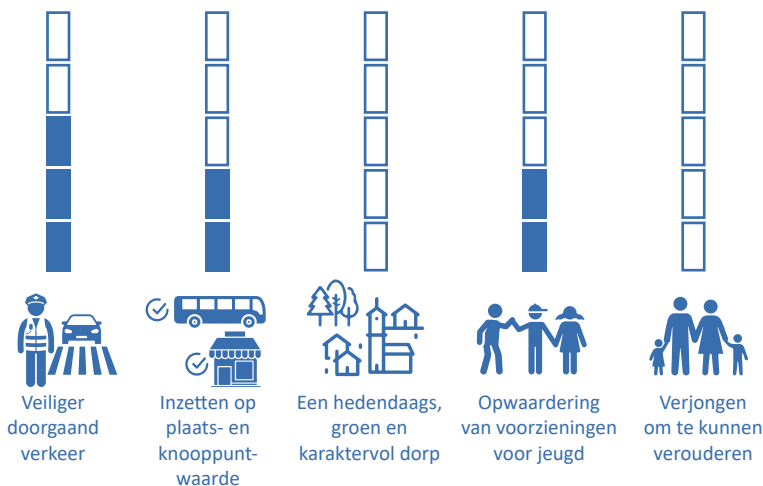
AANBOD:

- De kantine
- De kerk
- De Pastorij
- Het oude gemeentehuis
- De School
- ...

4.1 EEN BASISCHOOL MET MEERWAARDE VOOR HET DORP



Doelstellingen



Beschrijving

Tijdens de participatie was er een sterke oproep om de school af te bouwen en sterker af te stemmen op de grote van het dorp. De gemeente kan de afbouw van de school onderzoeken. Ten tweede stellen we voor om te bekijken vanuit de gemeente of het concept 'brede school' kan toegepast worden en of iemand kan aangesteld worden, zoals bijvoorbeeld een conciërge, voor de openstelling van lokalen buiten de schooluren aan het dorp.

Fasering: afbouw van capaciteit te onderzoeken op korte termijn.

Aandachtspunten: Een aantal ruimtes van het schoolgebouw kunnen ook na de schooluren gebruikt worden voor het verenigingsleven in het dorp.

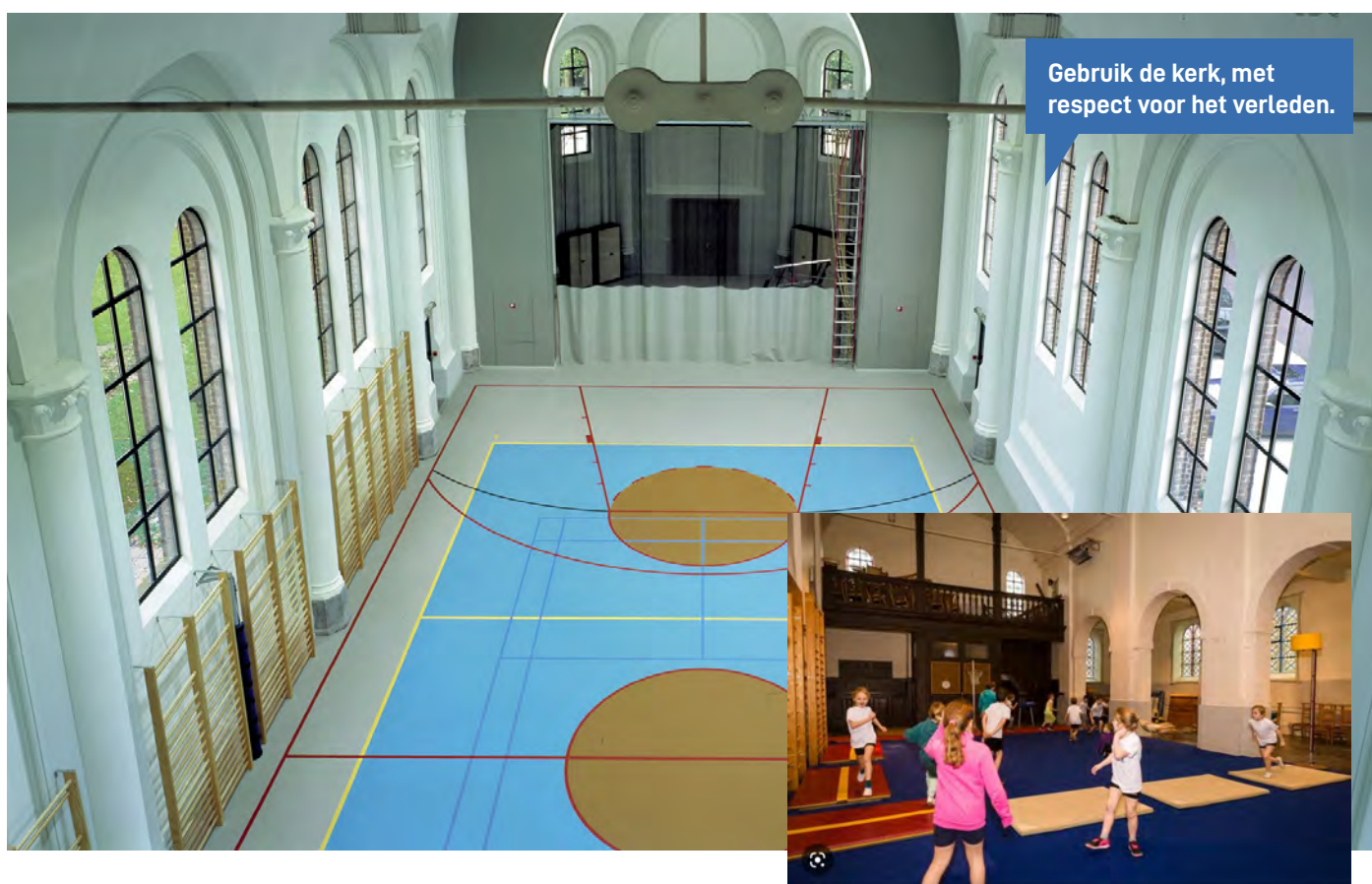
ACTIE 48: Onderzoek afbouw school

De afbouw van de school moet verder onderzocht worden. Vrijgekomen ruimte zou kunnen ingezet worden als turnzaal, als kinderopvang, of voor hobby's zoals dans, muziek en tekenacademi

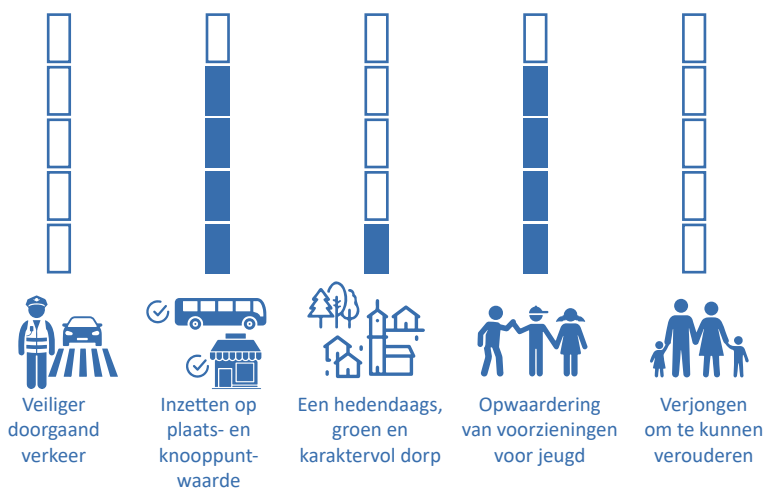
ACTIE 49: Onderzoek concept "brede school"

Een brede school is een school die haar ruimtes buiten de schooluren openstelt voor verschillende verenigingen en activiteiten zoals naschoolse opvang, hobby's of academies.

4.2 DE SINT-NIKLAASKERK ALS POLYVALENTE RUIMTE



Doelstellingen



Fasering: Middellange termijn, in overleg met de kerkfabriek

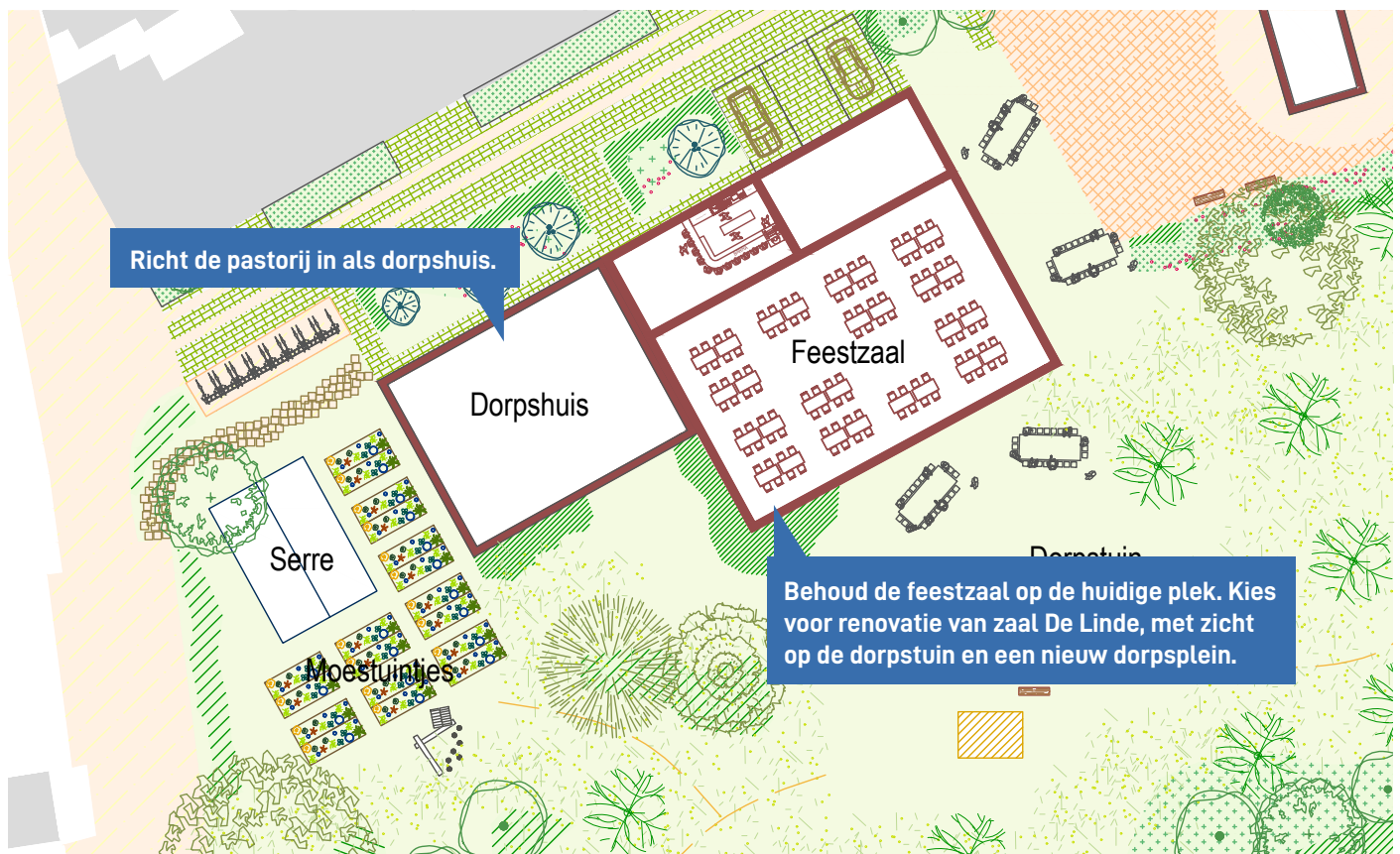
Aandachtspunten: flexibiliteit, meervoudig ruimtegebruik, respect voor het erfgoed.

Beschrijving

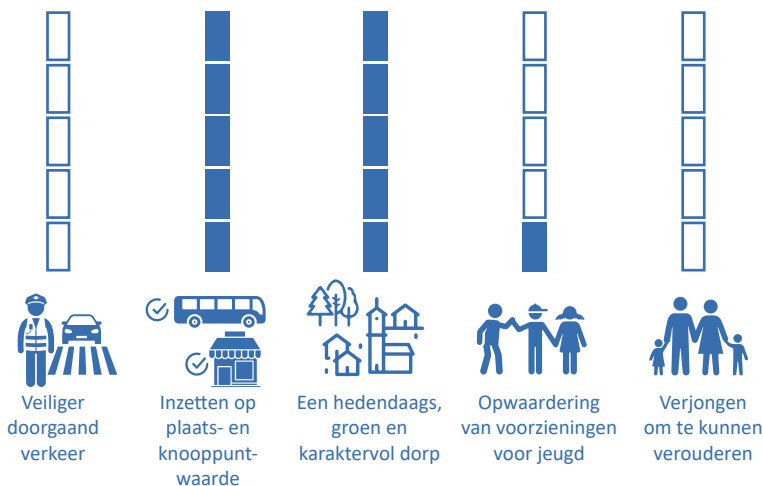
Wanneer de kerk beschikbaar komt, kan deze omgevormd worden tot een evenementen- en bewegingsruimte: yoga, senioren gym, dansles,... maar ook voor een tentoonstelling, of een concert kan de kerk gebruikt worden. Er zijn in Vlaanderen reeds heel wat goede voorbeelden van een respectvolle herbestemming van het religieus patrimonium.

ACTIE 50: Herbestemming Sint-Niklaas kerk
De gemeente zal als eigenaar van het gebouw en in overleg met de Kerkfabriek de fasering van de herbestemming van de kerk nader onderzoeken.

4.3 DE PASTORIJ ALS DORPSHUIS MET FEESTZAAL



Doelstellingen



Beschrijving

Vanaf de zomer 2024 komt de pastorij vrij en kan dan gebruikt worden als Dorpshuis, met enkele kleine werk- en vergaderlokalen, een kookatelier, een repair-atelier,... De bewoners gaven aan dat de feestzaal beschouwd wordt als het hart van het dorp. De meerderheid van de bewoners pleit ervoor om de feestzaal hier te behouden en op termijn te investeren in een renovatie van de infrastructuur.

Fasering: Middellange termijn 2024 - 2030.

Aandachtspunten: Doe onmiddellijk kleine herstellingen indien nodig (verstevenigen schoorsteen, etc.). Eventueel extra vergroende en verhoogde bermen voorzien om lawaaioverlast voor omwonenden te beperken. Voldoende stockageruimte voor verenigingen voorzien.

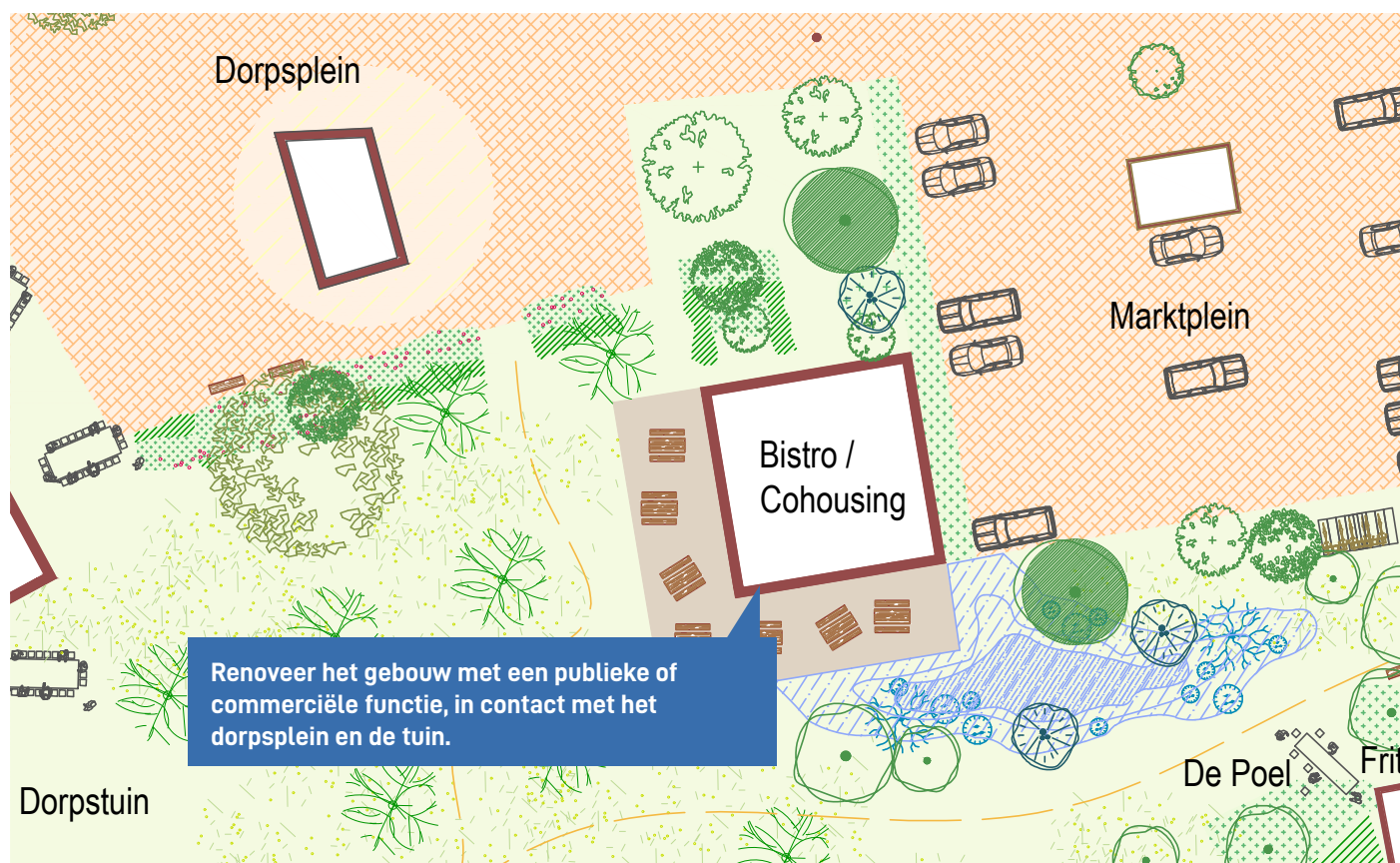
ACTIE 51: Opknappen dorps huis.

In afwachting van een groter renovatiebudget (vanaf 2026) kunnen een aantal lokalen al opgeknapt worden voor de organisatie van vergaderingen, co-working of repair-café,... Het behouden van de erfgoedwaarde mag niet uit het oog verloren worden.

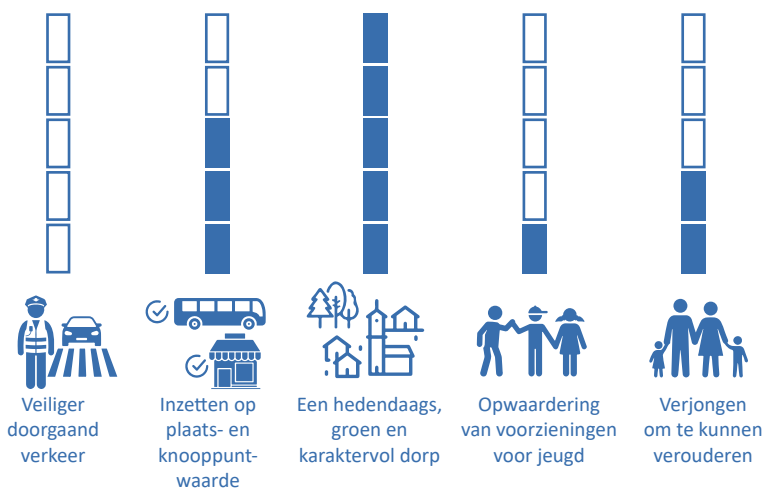
ACTIE 52: Grote renovatie, incl. feestzaal

Het dorps huis en de feestzaal worden energetisch gerenoveerd. Het architectuurontwerp zoekt een nieuwe interactie met de dorps tuin en dorpsplein.

4.4 RENOVATIE OUD GEMEENTEHUIS



Doelstellingen



Fasering: Middellange termijn 2024 - 2030.

Aandachtspunten: Voer al snel minimale onderhoudswerken uit om grote kosten in de toekomst te beperken.

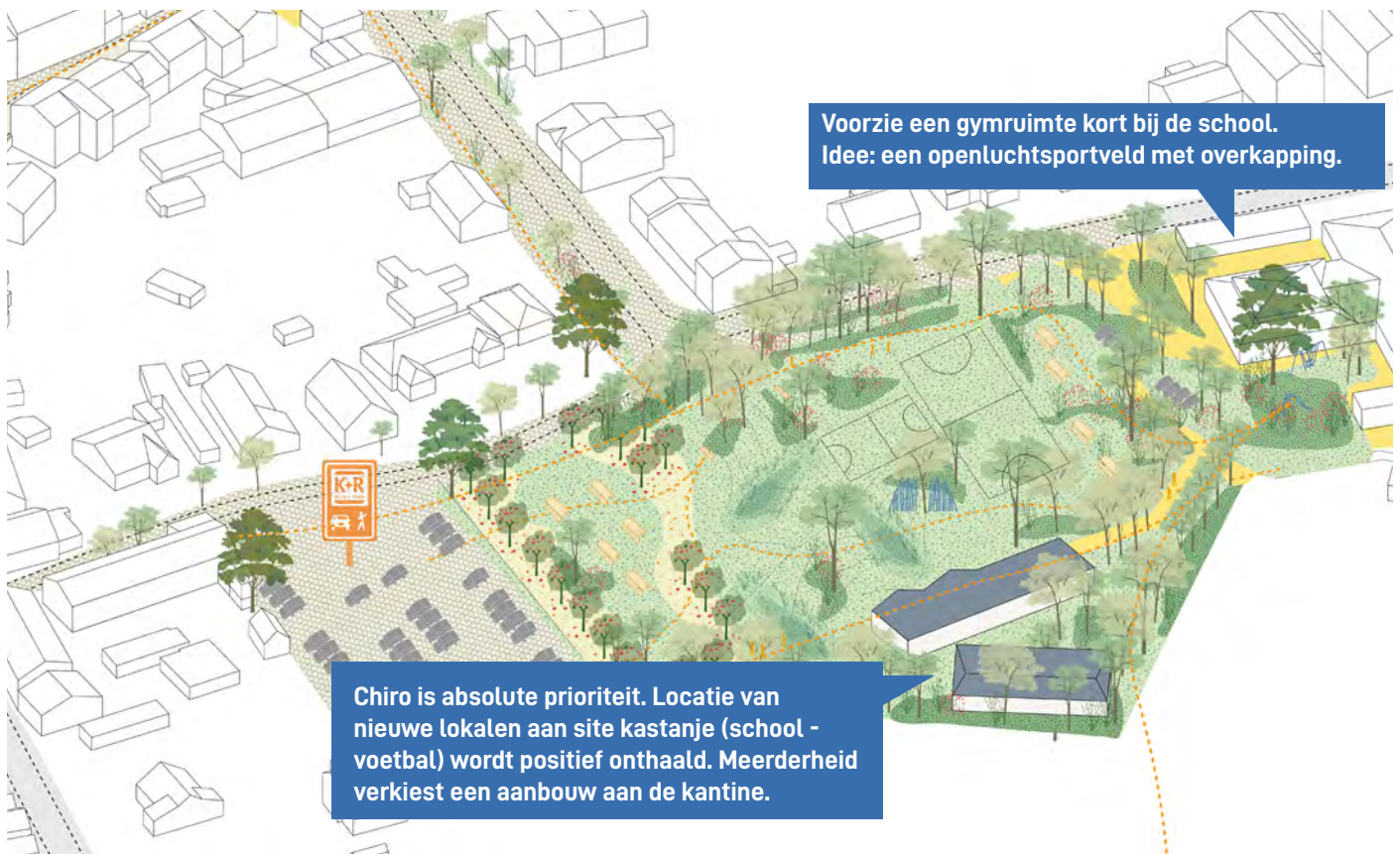
Beschrijving

Na de verhuis van de Chiro komt het oude gemeentehuis vrij. Tijdens de participatiesessies werd aangegeven dat vele bewoners dit als een belangrijk onderdeel van het dorps karakter beschouwen. De herbestemming en de functie van het gebouw dient nader onderzocht te worden in een programma-onderzoek en kosten-baten analyse. Een werkgroep vanuit Ottopia kan dit mee begeleiden.

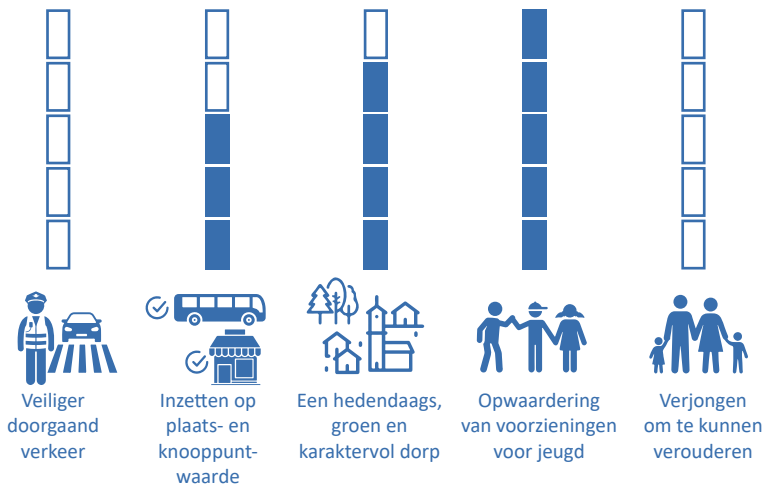
ACTIE 53: Renovatie oude gemeentehuis

De meeste dorpsbewoners pleiten voor de renovatie van het oud gemeentehuis. Dit gebouw is het architecturaal en emotioneel waard om te behouden. Over de invulling is er nog geen eenduidigheid. Er is zeker animo voor een bistro of een cohousing, in zoverre haalbaar. De voorkeur gaat uit naar een (semi-) publieke functie, met een maatschappelijke meerwaarde.

4.5 RUIMTES VOOR JEUGD EN SPORT AAN DE KASTANJE



Doelstellingen



Fasering: Plaatsen van nieuwe Chirolokalen als Quick Win. Na verhuis van het voetbalveld kan in het park nieuwe sportinfrastructuur aangelegd worden.

Aandachtspunten: In de tussentijd: gebruik van het voetbalveld afstemmen tussen voetbalclub en Chiro

Beschrijving

De verhuis van de Chiro is een grote prioriteit. De gemeente wil op korte termijn nieuwe lokalen plaatsen in de zone achter de huidige voetbalkantine. Na de verhuis van de voetbal kan ondezocht worden hoe de kantine een nieuwe invulling kan krijgen voor de Ottenburgse jeugd.

De school vraagt om een bijkomende ruimte om de gymlessen te organiseren. naast de mogelijkheden voor bewegingsactiviteiten in de kerk, kan na de verhuis van het voetbalveld ook ondezocht worden of er extra sportinfrastructuur in het park voorzien kan worden.



multisportterrein in het Koning Boudewijnpark te Jette (Buur + ARA)



avonturenpad in de Getevallei nodigt jong en oud uit om op verkenning te trekken in de natuur.

ACTIE 54: Chirolokalen

De eerste stap is de plaatsing van nieuwe (tijdelijke) Chirolokalen langs de kantine. Een volume van 8 op 12 meter kan volstaan, mits de Chiro ook gebruik kan maken van de kantine en de toiletten.

Na de verhuis van het voetbalveld kunnen de lokalen verder uitgebreid worden (bvb met een eigen keuken,...). Het herbestemmen van de bestaande kantine kan op dat moment verder onderzocht worden.

ACTIE 55: Sportinfrastructuur aan de school

De zone het dichtste bij de school wordt ingezet voor een mix aan sport. Dit kan gaan van basket en tennis tot een skatepark of een multi-sport zone in het park. De speelplaats van de school kan verder uitgebreid worden tot aan het park en groener worden ingericht.



Chirolokalen



Dorpshuis



(na)schoolse activiteiten



Feestzaal



Bewegingsruimte / sportterrein



Cafe



Frituur



Dorpstuin



Eet- en drinkgelegenheid



Ontmoetingsplek



Shop & Go parking



Parkingpleintjes



Natuurpark



Betaalbaar wonen op lange termijn





Speelplaats

Sport zone

Speelbos

Chiro

Pond

INDICATIEVE KOSTENRAMING

periode	actie	toelichting	oppervlakte (m²)
2024-2025	1 chirolokalen	budget reeds geraamd door de gemeente	
	2 lichtenregeling (met drukknop) aan de dorpspoort		
	2.1 testopstelling	huur, mobiele lichten met batterij, set van 4	
	2.2 budget installatie slimme lichtenregeling		
	3 aanleg stuk parking en stuk dorpsplein rond gemeentehuis (fase 1)		
	3.1 zone 'groene vinger'	ontharding & groenaanleg na afbraak achterbouw, tot aan voetpad Leuvensebaan	1100
	3.2 zone 'marktplein'	bovengrondse heraanleg met hoppinpunt tsn oud gemeentehuis / Leuvensebaan / gevels Kerkstraat (excl ondergrondse rioleringswerken, verplaatsen pakjesautomaat en aanpassingen HS installaties)	990
	3.3 zone 'kerkplein'	bovengrondse heraanleg tsn oud gemeentehuis / feestzaal / muur begraafplaats / gevels Pastoriestraat (excl rioleringswerken)	1750
	4 dorpshuis Pastori	fase 1: instandhoudings- en opfriswerken gelijkvloers + 1e verdieping ifv tijdelijk gebruik	400
2025 - 2030	5 oud gemeentehuis	fase 1: instandhoudingswerken (al dan niet terug geschikt maken voor tijdelijk gebruik)	280
	6 heraanleg Kerkstraat	heraanleg van gevel tot gevel met waterdoorlatende verharding en vergroening (excl rioleringswerken) tussen kerkplein en Terlaenenstraat	770
	7 heraanleg Pastoriestraat	heraanleg van gevel tot gevel met waterdoorlatende verharding en vergroening (excl rioleringswerken) tussen kerkplein en Schoolstraat	641
	8 grondige renovatie oud gemeentehuis (met uitbreiding)	programma en ontwikkelingsscenario nader te onderzoeken. Optie a: reconversie in eigen beheer door de gemeente / optie b: erfpacht van grond en gebouw aan een derde partner / optie c: DBFM / optie d: ...	
	8.1 haalbaarheidsstudie reconversie oud gemeentehuis	uitwerking van reconversie- en vernieuwingsscenario's met marktbevraging. In beeld brengen van de kosten en baten (sociaal- maatschappelijke winsten / financiële winsten / ...)	
	8.2 renovatiekosten oud gemeentehuis	ruwe raming (2023) energierenovatie, zonder bijkomende uitbreidingen	360
	9 renovatie Pastori en feestzaal	restauratie - architectuur - stabiliteit - technieken > via open oproep Vlaams Bouwmeesterof gelijkaardig	
	9.1 studie-opdracht	ruwe raming (2023) met lichte uitbreiding van de feestzaal	1100
9.2 renovatiekosten Pastori			
10 heraanleg stuk Florivalstraat	bovengrondse klimaatrobuuste heraanleg met verbreding van het voetpad, excl rioleringswerken. Bij de raming wordt geen rekening gehouden met de eventuele kosten voor de verwerving van de grond van aanpalende eigenaars (vrijwillige grondafstand)	1030	
11 heraanleg Terlaenenstraat	bovengrondse heraanleg van gevel tot gevel, excl rioleringswerken. Bij de raming wordt geen rekening gehouden met de eventuele kosten voor de verwerving van de grond van aanpalende eigenaars (vrijwillige grondafstand)	720	
12 inrichting volledige dorps tuin	participatieve en evolutieve heraanleg met burgerbudget om de tuin stap voor stap in te richten		
2030 - ...	14 heraanleg pompstraat	bovengrondse klimaatrobuuste heraanleg, excl rioleringswerken	610
	15 heraanleg Florival en Bloemenstraat	bovengrondse klimaatrobuuste heraanleg, excl rioleringswerken	2040
	16 heraanleg Leuvensebaan	Tussen het kruispunt Pompstraat en Florivalstraat: bovengrondse klimaatrobuuste heraanleg van gevel tot gevel, excl rioleringswerken, incl de parkeerzone tussen de Pompstraat en de groene vinger naar de dorps tuin.	2810
	17 Dorpspoort De Welkom	Aantrekkelijke inrichting van de publieke ruimte	500
	18 Dorpspoort Het Zevende Zegel		560
	19 Dorpspoort Den Dries		1450
	20 Openluchtsportveld met overkapping		
	20.1 openluchtsportveld, met kunstmatige ondergrond	multisportveld (formaat ca 30 x 15m)	450
	20.2 overkapping	architecturaal aantrekkelijke overkapping	450
	21 inrichting recreatief park	globale herinrichting na vertrek voetbalclub, met groenvoorzieningen gericht op extensief beheer. In de ramingsprijs wordt nog geen rekening gehouden met specifieke sportinfrastructuur.	11760
	22 opschuiven schoolparking en ontwikkeling woningen		
	22.1 haalbaarheidsstudie voor een woon-ontwikkeling op de site van de schoolparking	programma en ontwikkelingsscenario's nader te onderzoeken, met residuele grondwaarde-berekening. Optie a: ontwikkeling in eigen beheer door de gemeente / optie b: erfpacht van grond en gebouw aan een derde partner (sociale woonmaatschappij of een private partner) / optie c: verkoop onder voorwaarden / optie d: ...	
	22.2 heraanleg parking	waterdoorlatend, met zelfde aantal parkeerplaatsen	3000
22.3 realisatie woonproject: hypothese opbrengst bij verkoop (indicatief!)	hypothese: 20-tal wooneenheden, gestapeld grondgebonden wonen, 50% in het segment 'betaalbaar' - 50% in het vrije marktsegment op 50% van de oppervlakte van de parking. Verkoop onder voorwaarden. Opbrengst obv mediaanprijs per m² in Vlaams-Brabant (bron: notaris.be, aug 2023)	1500	

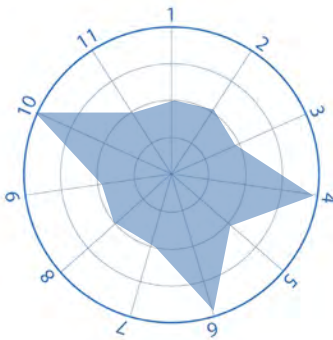
eenheidsprijs (prijsvork)	min.	max	opm	ondersteuning / subsidies? (niet limitatief)	financiële return	overige return
	€ 500.000,00					
installatiekost 1500€ + 100€/dag	€ 50.000,00	€ 100.000,00				verkeersveiligheid
100-150€/m²	€ 110.000,00	€ 165.000,00	incl. studiekosten 10%	ondersteuning regionaal landschap Dijleland / subsidie klimaatprojecten provincie	concessie frituur	natuurlijke oplossing voor sporadische wateroverlast, verlaging hitte-eiland effect
135-265€/m²	€ 133.650,00	€ 262.350,00	incl. studiekosten 10%	subsidie versterking handelskernen		beeldkwaliteit, aantrekkelijkheid handelszaken en toeristisch potentieel, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
135-265€/m²	€ 236.250,00	€ 463.750,00	incl. studiekosten 10%			beeldkwaliteit, toeristisch potentieel, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
	€ 10.000,00	€ 25.000,00			verhuur lokalen	uitbreiding van toegankelijk aanbod van duurzame diensten (vb. reparcafé, co-working) Kleinere vergaderlokalen > minder onderhouds- en stookkosten tov feestzaal.
	€ 5.000,00	€ 50.000,00		monumentenwacht: opmaak inspectierapport & kleine interventies		urgente technische problemen snel aanpakken zorgt voor een besparing tijdens de diepgaande renovatie omdat het verval wordt gestopt.
135-265€/m²	€ 103.950,00	€ 204.050,00	incl. studiekosten 10%	subsidie klimaatprojecten provincie		beeldkwaliteit, toeristisch potentieel, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
135-265€/m²	€ 86.535,00	€ 169.865,00	incl. studiekosten 10%	subsidie klimaatprojecten provincie		beeldkwaliteit, toeristisch potentieel, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
	€ 18.000,00	€ 30.000,00	studiekosten	Ondersteuning bij het waarderen en het behoud van waardevol onroerend erfgoed met een publieke functie in Vlaams-Brabant		voorstudie en marktbevraging verlaagt het risico op buitensporige renovatie en beheerskosten en geeft de kans om het sociaal potentieel te versterken
2000-3000€/m²	€ 720.000,00	€ 1.080.000,00	excl. studiekosten		erfpachtcanon-verhuur- concessie, nader te bepalen in de haalbaarheidsstudie	beeldkwaliteit, toeristisch potentieel, sociaal potentieel
10-13% bouwkost	€ 253.000,00	€ 379.500,00				
2000-3000€/m²	€ 2.200.000,00	€ 3.300.000,00			verhuur zaal / lokalen	beeldkwaliteit, toeristisch potentieel, sociaal potentieel
135-265€/m²	€ 139.050,00	€ 272.950,00	incl. studiekosten 10%	subsidie klimaatprojecten provincie		verkeersveiligheid, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
135-265€/m²	€ 97.200,00	€ 190.800,00	incl. studiekosten 10%	subsidie klimaatprojecten provincie		verkeersveiligheid, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
	€ 5.000,00	€ 15.000,00	jaarlijks	ondersteuning regionaal landschap Dijleland / subsidie klimaatprojecten provincie		participatief project zorgt in de eerste plaats voor het verhogen van de sociale cohesie, bestrijden van vereenzaming. Lagere aarlegkosten is een bijvangst.
135-265€/m²	€ 82.350,00	€ 161.650,00	incl. studiekosten 10%			verkeersveiligheid, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
135-265€/m²	€ 275.400,00	€ 540.600,00	incl. studiekosten 10%			verkeersveiligheid, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
135-265€/m²	€ 379.350,00	€ 744.650,00	incl. studiekosten 10%			beeldkwaliteit, verkeersveiligheid, waterinfiltratie verlaagt renovatiekosten van riolering (geen nood aan grotere buizen)
135-265€/m²	€ 67.500,00	€ 132.500,00	incl. studiekosten 10%			beeldkwaliteit, verkeersveiligheid, toeristisch potentieel
135-265€/m²	€ 313.600,00	€ 148.400,00	incl. studiekosten 10%			beeldkwaliteit, verkeersveiligheid, toeristisch potentieel
135-265€/m²	€ 195.750,00	€ 384.250,00	incl. studiekosten 10%			beeldkwaliteit, verkeersveiligheid, toeristisch potentieel
150-250€/m²	€ 67.500,00	€ 112.500,00	incl. studiekosten 10%			sociale winst, de binnensportzalen worden minder belast
300-600€/m²	€ 135.000,00	€ 270.000,00	incl. studiekosten 10%			
50-150€/m²	€ 588.000,00	€ 1.764.000,00	incl. studiekosten 10%			ecologische winst, toeristisch potentieel
	€ 30.000,00	€ 45.000,00				
100-150€/m²	€ 300.000,00	€ 450.000,00	incl. studiekosten 10%		indicatieve opbrengst verkoop tussen 1.200.000 - 1.800.000€	voorstudie en marktbevraging verlaagt het risico op buitensporige bouw en beheerskosten en geeft de kans om het sociaal potentieel te versterken
400€/m²						sociale winst, Ottenburgnaren van het segment Q2-Q3 krijgen meer kans op een betaalbare woning

Dorpsbomen



©Plant en houtgoed

Doelstellingen met groen



1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

Beschrijving

Dorpsbomen zijn inherent verbonden aan beleving en identiteit van een dorp. Vaak zijn dit zeer oude, historische bomen die in het verleden betekenis hadden als gerechtsboom, in teken van geloof of als aanduiding van eigendom. Hierdoor staan deze vaak op een prominente plaats en zijn dus opvallende groenelementen in het dorpsbeeld.

Nog steeds hebben dorpsbomen waarde naar identiteit en karakter van de publieke ruimte. Met de hedendaagse klimaatcrisis dragen ze lokaal hun steentje bij aan bijvoorbeeld het milderen van hitte door schaduw van hun kruin en evapotranspiratie in de meestal minerale ruimte van een dorpskern. Ze vormen een aangename verblijfsplek voor mens en dier. Door dit alles hebben dorpsbomen ook een intrinsieke waarde die niet economisch is te valideren. Daarom worden deze bomen vaak met de grootste zorg beschermd.

In de dorpskern in Ottenburg is enkel de oude linde voor de kerk van zo'n historische betekenis. Deze is helaas zeer verminkt en in aftakeling. De andere boom, een kastanje aan de parking, is ook volledig afgezet en niet meer levensvatbaar.

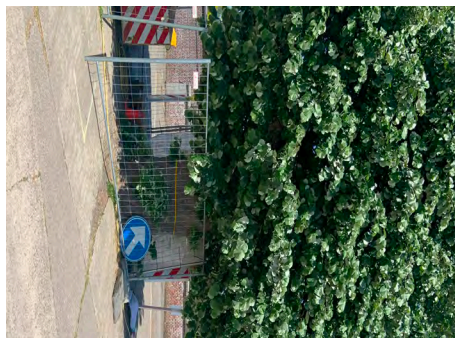
Het inrichtingsplan voorziet in het aanplanten van een aantal nieuwe dorpsbomen op zichtbare plekken, zodat het dorp terug deze waardevolle en aangename ankerplekken terugkrijgt, met de bedoeling om deze als volwaardige solitaire bomen volledig te laten uitgroeien in al hun potentiële pracht en glorie.



Bestaande bomen

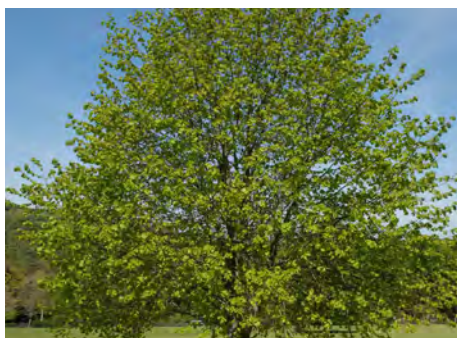


Castanea sativa (tamme kastanje)



Tilia tomentosa (lindeboom)

Voorgestelde soorten (nieuwe bomen)



Tilia Cordata

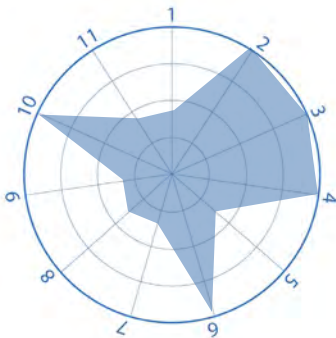


Quercus robur

Boomgaard



Doelstellingen met groen



1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

Beschrijving

Hoogstamboomgaarden kwamen in het landelijke Vlaanderen veelvuldig voor, vooral rondom de kernen van dorpen en grote boerderijen. Helaas zijn deze grotendeels geroid om plaats te maken voor andere teeltvormen of uitbreiding van bebouwing. Dit is jammer, niet enkel omwille van de schoonheid en beleving die van zo'n boomgaard uitgaat, of het traditionele karakter, maar ook omdat dit een belangrijke habitat is voor veel diersoorten. Ook de genetische diversiteit van fruitsoorten is hierdoor verarmd, waardoor er minder mogelijkheden overblijven naar bijvoorbeeld ziekteresistentie.

Zo'n typische plek waar een hoogstamboomgaard op z'n plek is, is in de tuin van de pastorie, de dorpstuin. Een grid van hoogstambomen biedt hier een kader om in de halfschaduw te verpozen of te spelen en kadreert de nieuwe marktplaats. Deze bomen geven een continue hoogte tussen twee historische gebouwen en maken de markt 'af'. Er wordt gekozen voor traditionele fruitrassen van de streek als een vorm van genetische bibliotheek.

Onder de bomen bevindt zich een hoiland in maaipatronen, doorkruist door een pad naar de steenweg.



Voorgestelde soorten (nieuwe bomen)

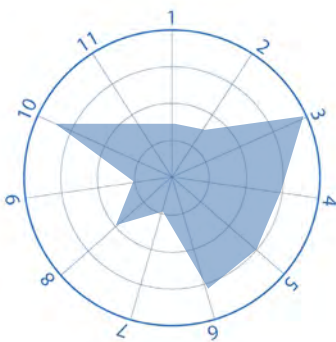
Malus domestica (90%) & *Prunus avium* (10%).



Solitaire bomen



Doelstellingen met groen



1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

Beschrijving

Solitaire bomen zijn nog zo'n waardevolle groenvorm die in het open landschap bijna verdwenen zijn. In meer beschermde regio's zoals in delen van de UK waar deze wel nog veelvuldig voorkomen, besef je pas de waarde hiervan. Solitaire bomen vind je hier wel nog vaak terug in meer traditionele parken.

In het dorpspark worden inheemse boomsoorten geplant die mogen uitgroeien tot zo'n solitaire vorm. Hierdoor wordt het park deels meer beschaduwd en komt het landschap van buiten tot in de dorpskern. Deze bomen zijn beeldbepalend voor het groene karakter van deze plek.



Voorgestelde soorten (nieuwe bomen)

Fraxinus excelsior, Ulmus glabra, Tilia cordata, Pinus sylvestris, Acer pseudoplatanus, Prunus avium, Carpinus betulus...



Carpinus betulus



Fraxinus excelsior



Prunus avium



Salix alba (MS)

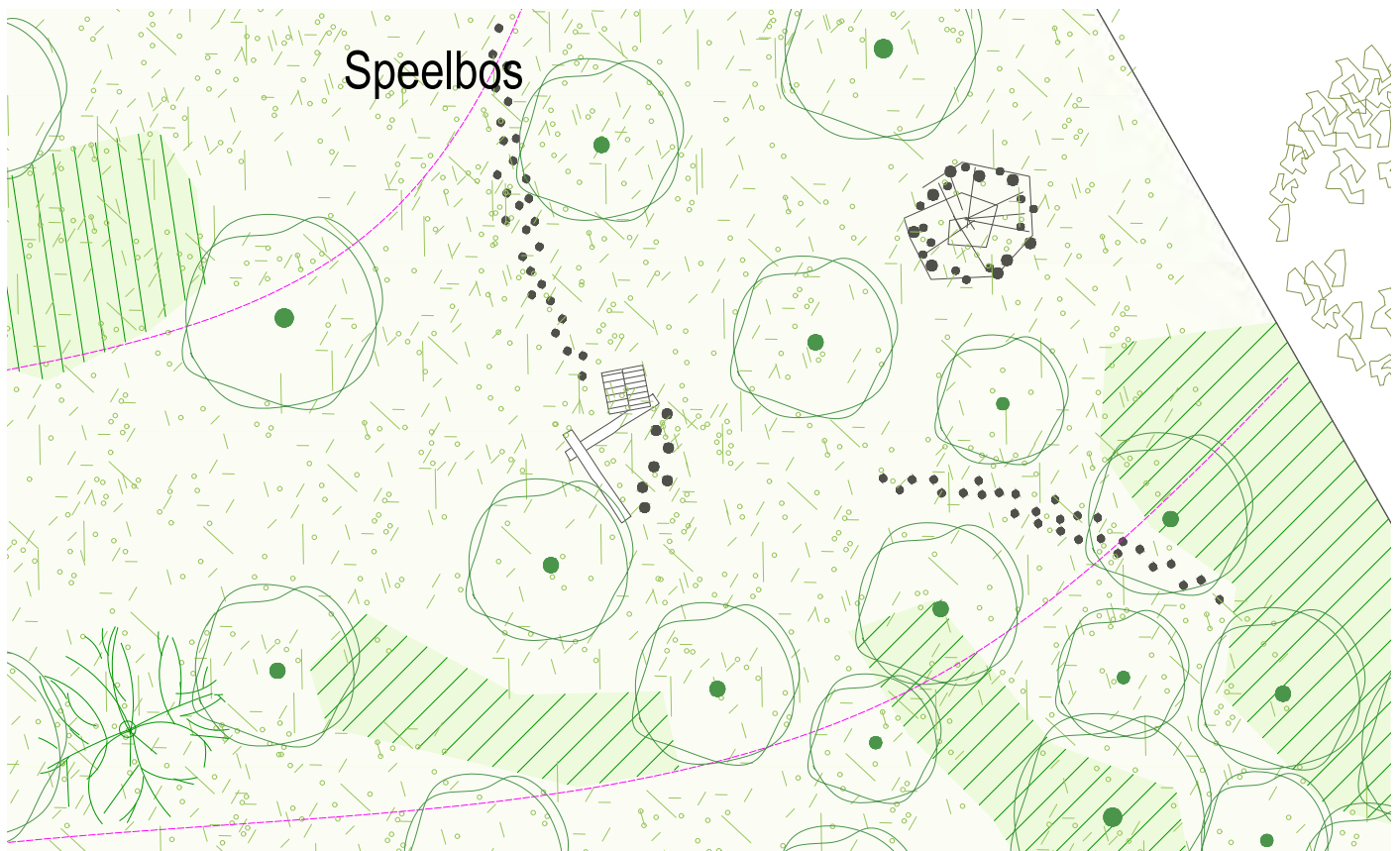


Tilia cordata

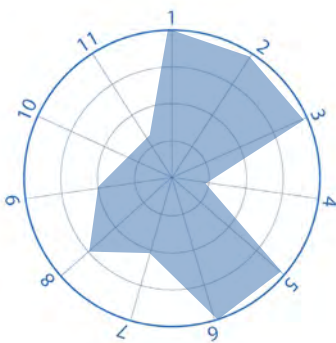


Ulmus glabra

Speelbos



Doelstellingen met groen



1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

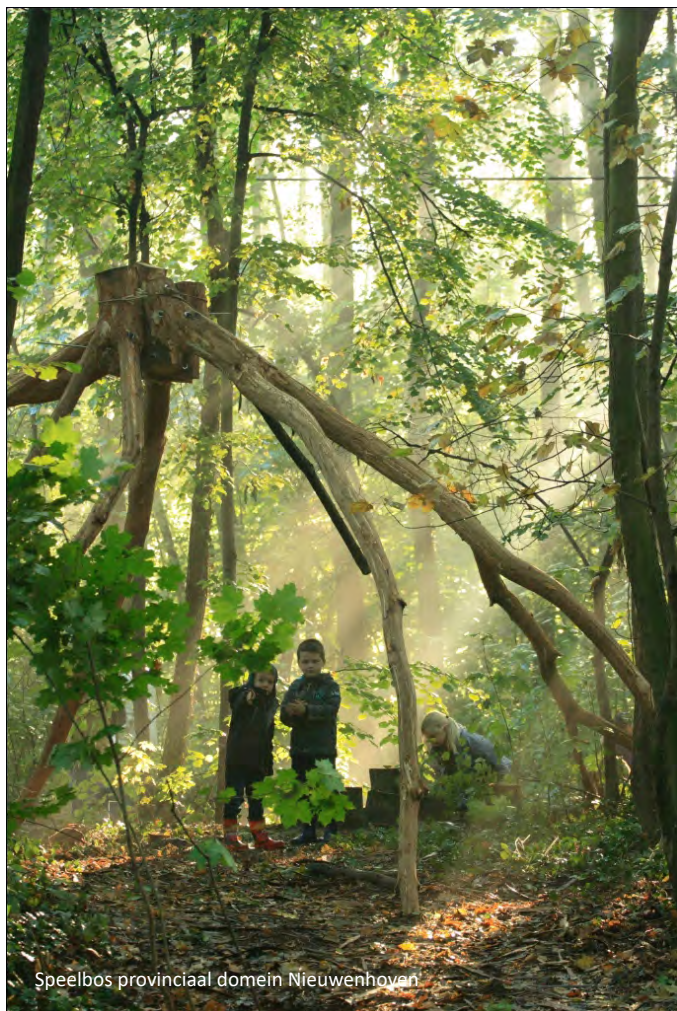
Beschrijving

Een belangrijk principe is de connectie met het omliggende landschap. Deze bestaat uit bosfragmenten in de Dijle- en Laanvallei. Vaak komen deze bossen tot tegen het centrum daar waar de topografie of bodemtype geen landbouw mogelijk maakt.

Daarnaast is er ook nood aan meer speelbaar groen in de onmiddellijke nabijheid van de dorpskern.

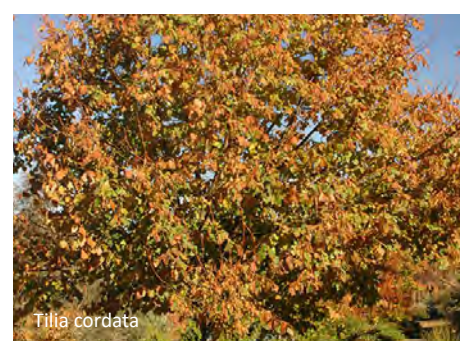
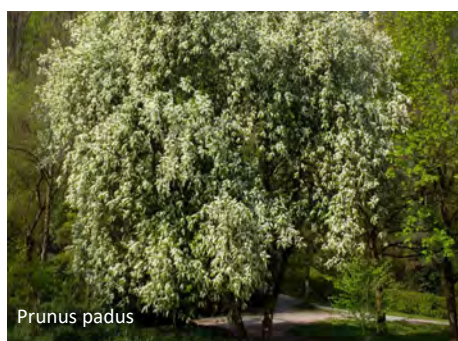
Deze twee aspecten combineren we door de bosfragmenten tot in het dorpspark door te trekken, waarbij we vanuit een dens bos een gradiënt naar een steeds opener en meer speelbaar bos maken. Natuurlijke speelaanleidingen faciliteren en sturen dit spel. De nabijheid van de school en de chiro maken dit ook een logisch verhaal.

Van hieruit waaieren de bomen verder uit in solitaire bomen zoals hierboven beschreven.

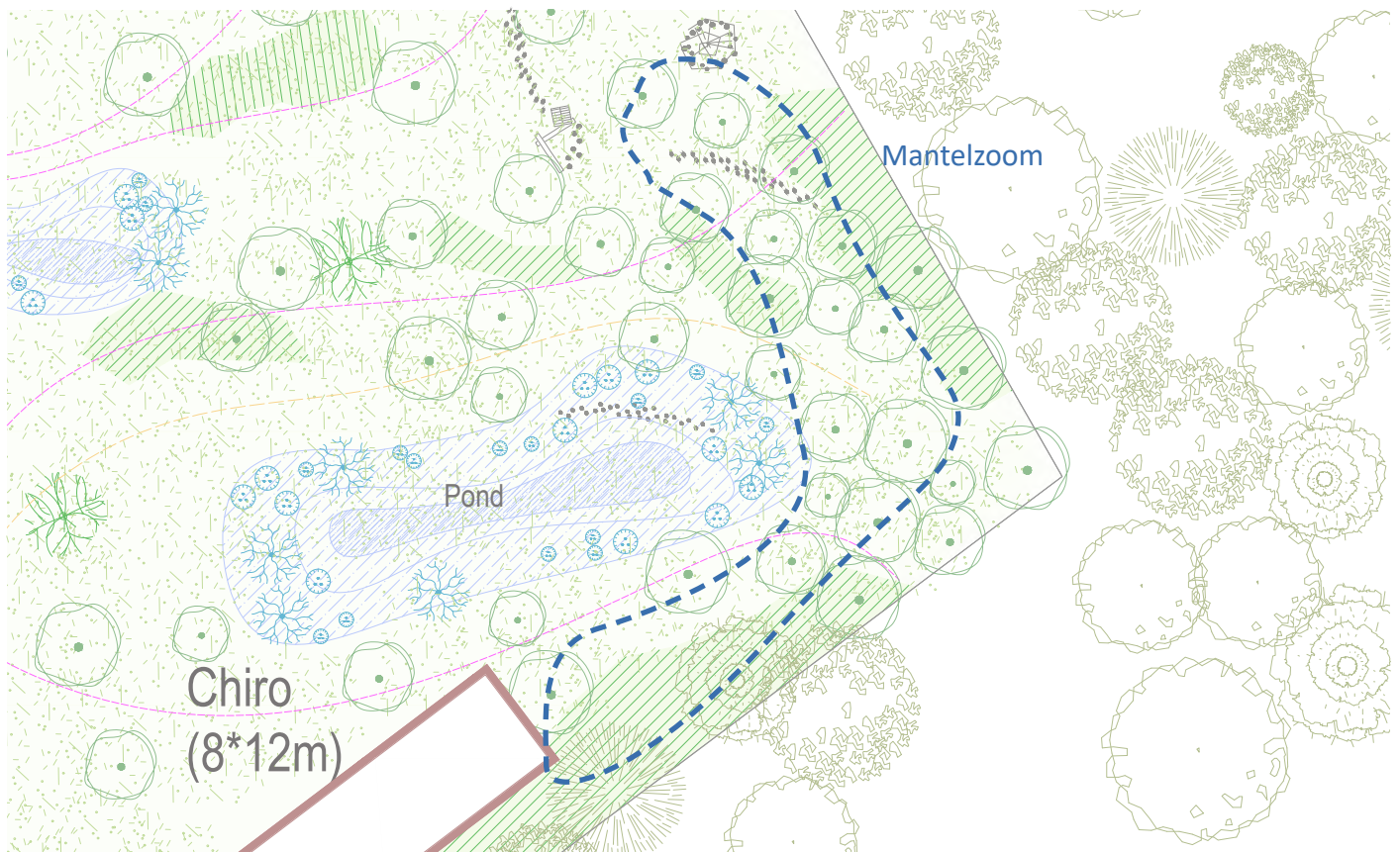


Voorgestelde soorten (nieuwe bomen)

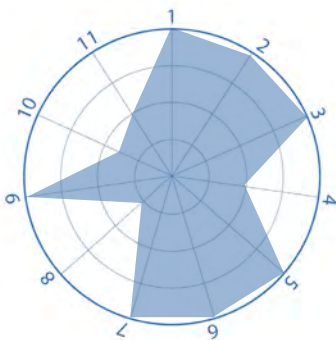
Acer campestre, Alnus glutinosa, Betula pendula, Castanea sativa, Populus tremula, Prunus padus, Quercus robur, Salix alba, Sorbus aucuparia, Tilia cordata...



Mantelzoom-vegetatie



Doelstellingen met groen

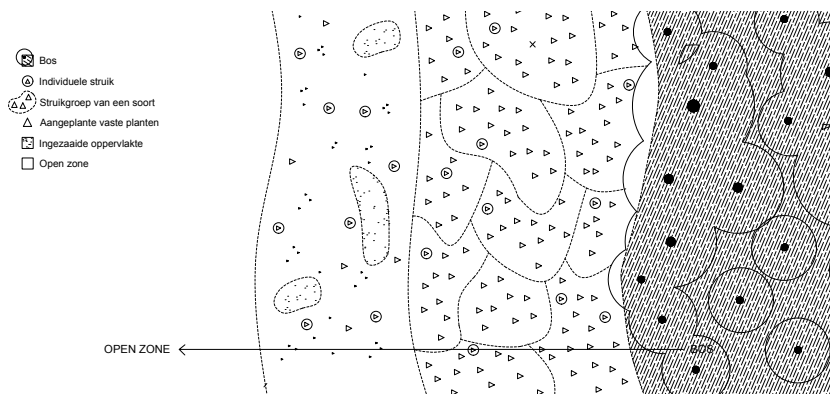


1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

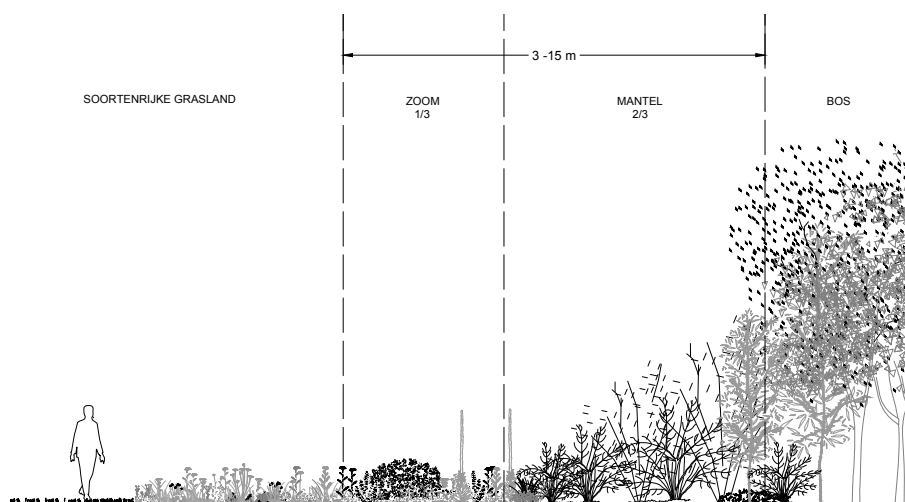
Beschrijving

In een aantal zones is een meer denses groenmassief gewenst, zowel naar identiteit van de plek als ecologisch.

Het bos loopt gradueel over naar speelbos en vervolgens het park met meer open ruimte onder solitaire bomen. Zowel naar beleving, circulatie als biodiversiteit is het gewenst om deze functies uit te werken aan de hand van verschillende vegetatievormen. De overgang tussen park en bos wordt opgebouwd met een mantelzoom, d.w.z. een overgang van hooiland naar ruigte naar struiken en tenslotte de bomen. Deze rand heeft enorm biodiversiteitspotentieel en definieert ook park en bos.



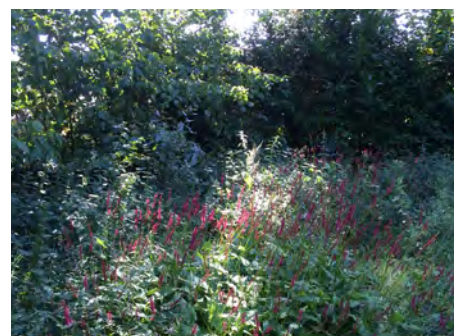
Mantelzoom plan ©Plant en houtgoed



Mantelzoom snede ©Plant en houtgoed



© Damian Thermeer



Voorgestelde soorten

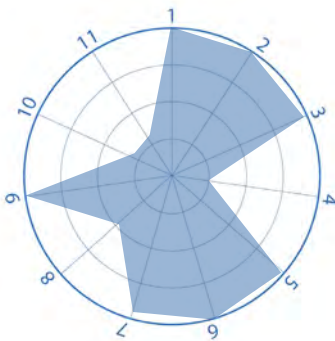
Heesters: *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Frangula alnus*, *Ilex aquifolium*, *Prunus padus*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Salix caprea*, *Sambucus nigra*...

*Crataegus monogyna**Frangula alnus**Prunus padus**Prunus spinosa**Rosa canina**Salix caprea*

Struwelen en houtkanten



Doelstellingen met groen



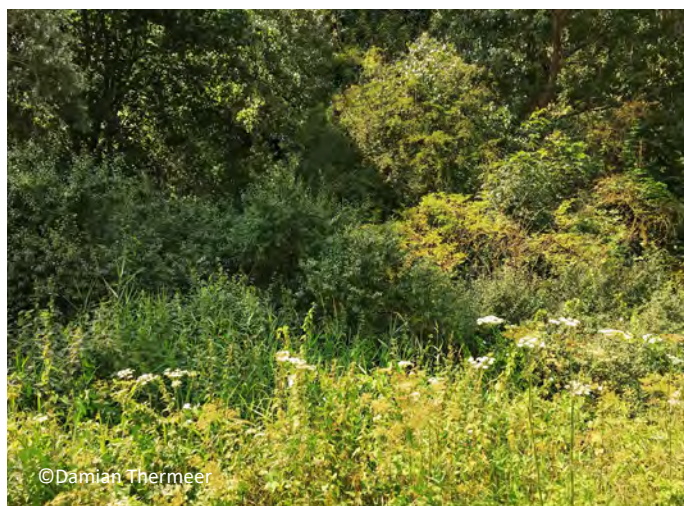
1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

Beschrijving

In een aantal zones is een meer denses groenmassief gewenst, zowel naar identiteit van de plek als ecologisch. Deze vegetaties zijn grotere struikenmassieven die zowel lineair als pleksgewijs kunnen worden ingetekend. Rond de dorpsplein kan zo'n struweel de open plek erin voldoende definitie geven en bijdragen aan nestgelegenheid en biotoop voor dieren. Iets bredere delen hiervan kunnen ook ingenomen worden als speelbosje.

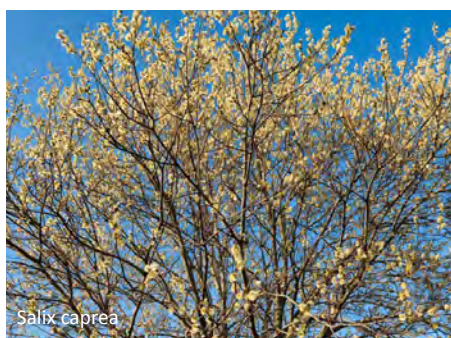
Een aantal functionele zones vragen een balans met grotere groenvolumes, zoals parkeerplekken, grotere minerale vlakken e.d. Hier is de keuze om kleinere lobben van struwelen te voorzien die bufferend kunnen werken.

Ook in het dorpspark zijn pleksgewijs een aantal houtkanten gewenst, om dit park een meer interessante indeling te geven in grotere en kleinere deelruimtes, zonder het geheel te verliezen. Zeker op deze plek dragen die veel bij aan ondersteuning van de biodiversiteit, omdat ze langs alle kanten aansluiten op andere vegetatievormen.

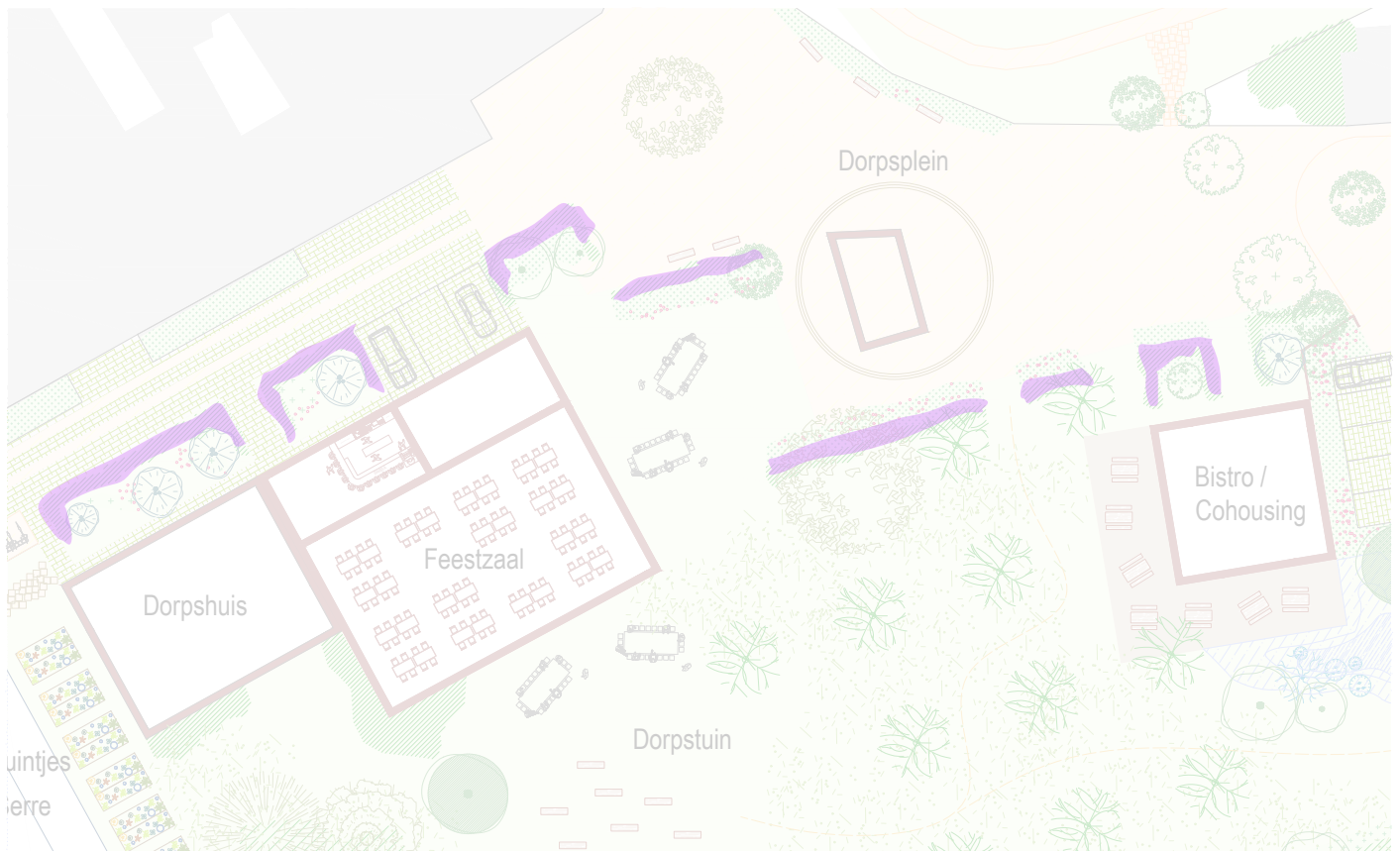


Voorgestelde soorten

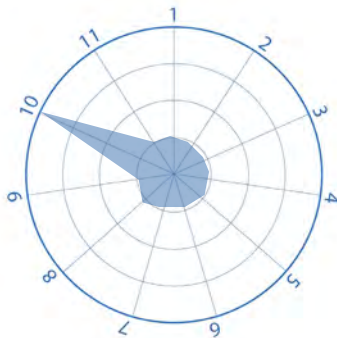
Heesters: *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Frangula alnus*, *Ilex aquifolium*, *Prunus padus*, *Prunus spinosa*, *Rosa canina*, *Salix caprea*, *Sambucus nigra*...



Hagen



Doelstellingen met groen



1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

Beschrijving

De ambitie is om de nieuwe markt niet enkel identiteit te geven met de omliggende historische gebouwen en de verharding die gekozen wordt.

We willen ook hier inzetten op vergroening tussen gevel en plein. Omwille van de historische waarde van de gebouwen en de typologie als 'huis', kiezen we ervoor om deze groene rand in te richten als voortuinen. Deze voortuinen krijgen een hedendaagse, meer gemengde aanplanting. Het kader wordt geschept met een inheemse lage boerenhaag die enerzijds deze voortuinen afbakt, anderzijds als terugkerende fragmenten rond de markt ook deze een kader biedt. De beplantingen 'in' de voortuinen steken hier bovendien en verzachten de aanblik van de gevels.

Ter hoogte van de boomgaard wordt de haag doorgetrokken tussen de twee gebouwen zonder de looplijnen tussen dorpsplein en dorpstuin uit het oog te verliezen. Dit haagfragment sluit mooi aan bij het archetype van de hoogstamboomgaard en de bloemenweide hieronder.



Nethen, Graven ©googlemaps



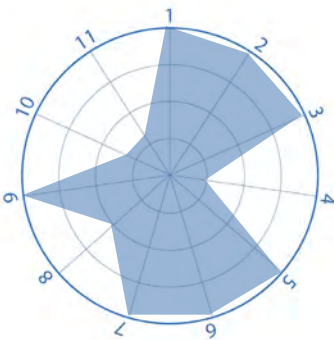
Nethen, Graven ©googlemaps

Ruigtevegetatie



©ecopedia

Doelstellingen met groen



1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

Beschrijving

Deze beheerarme vegetatievorm komt van nature voor als overgang tussen bosrand en open zones, of ontgonnen gebieden en kenmerkt zich door een voornamelijk grotere kruidige vegetatie.

Deze vegetatie ontwikkelt zich door een specifiek beheer, vaak een minder intensief maai-beheer dan bij een hooiland, en wordt pleksgewijs geïntegreerd op specifieke plekken.

In de dorpsstuin is dit een strook rondom de struwelen als overgang naar het hooiland.

In het dorpspark is dit meer gelinkt aan de topografie, in iets diepere zones en ook wadi's kunnen door inzaai en een gericht beheer deze planten zich ontwikkelen.



Privétuin in Ottenburg ©Plant en houtgoed

Voorgestelde soorten

Eupatorium cannabinum, *Epilobium hirsutum*, *Filipendula ulmaria*, *Lysimachia vulgaris*, *Lythrum salicaria*, *Scirpus sylvaticus*, *Thalictrum flavum*, *Valeriana repens*...



Eupatorium cannabinum



Epilobium hirsutum



Filipendula ulmaria



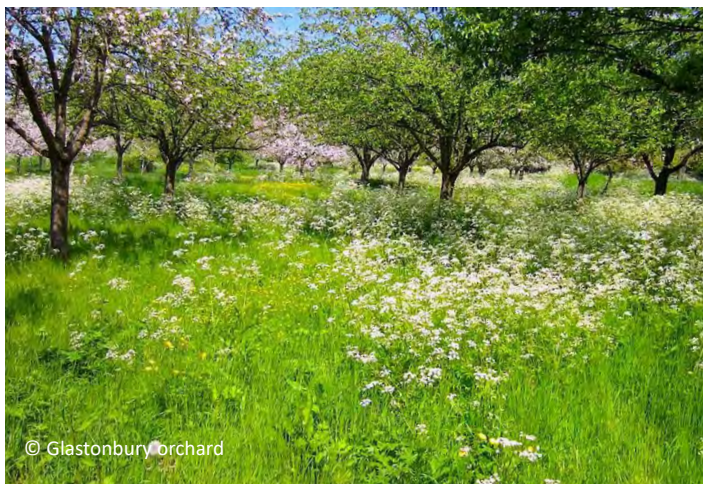
Lysimachia vulgaris



Lythrum salicaria



Valeriana repens



© Glastonbury Orchard
Hooiland met boomgaard



Vallei van de Zuidleie ©Natuurpunt
Hooiland in een natuurlijke context



Hyde park ©Christine Knight
Hooiland open ruimte



De Eik hooiland ©PHG
Hooiland met gemaaide paden

Voorgestelde soorten

Achillea millefolium, *Barbarea vulgaris*, *Centaurea jacea*, *Crepis biennis*, *Daucus carota*, *Erodium cicutarium*, *Galium mollugo*, *Hieracium umbellatum*, *Hypericum perforatum*, *Jasione montana*, *Leontodon autumnalis*, *Leucanthemum vulgare*, *Prunella vulgaris*, *Trifolium arvense*...



Barbarea vulgaris



Crepis biennis



Daucus carota



Erodium cicutarium

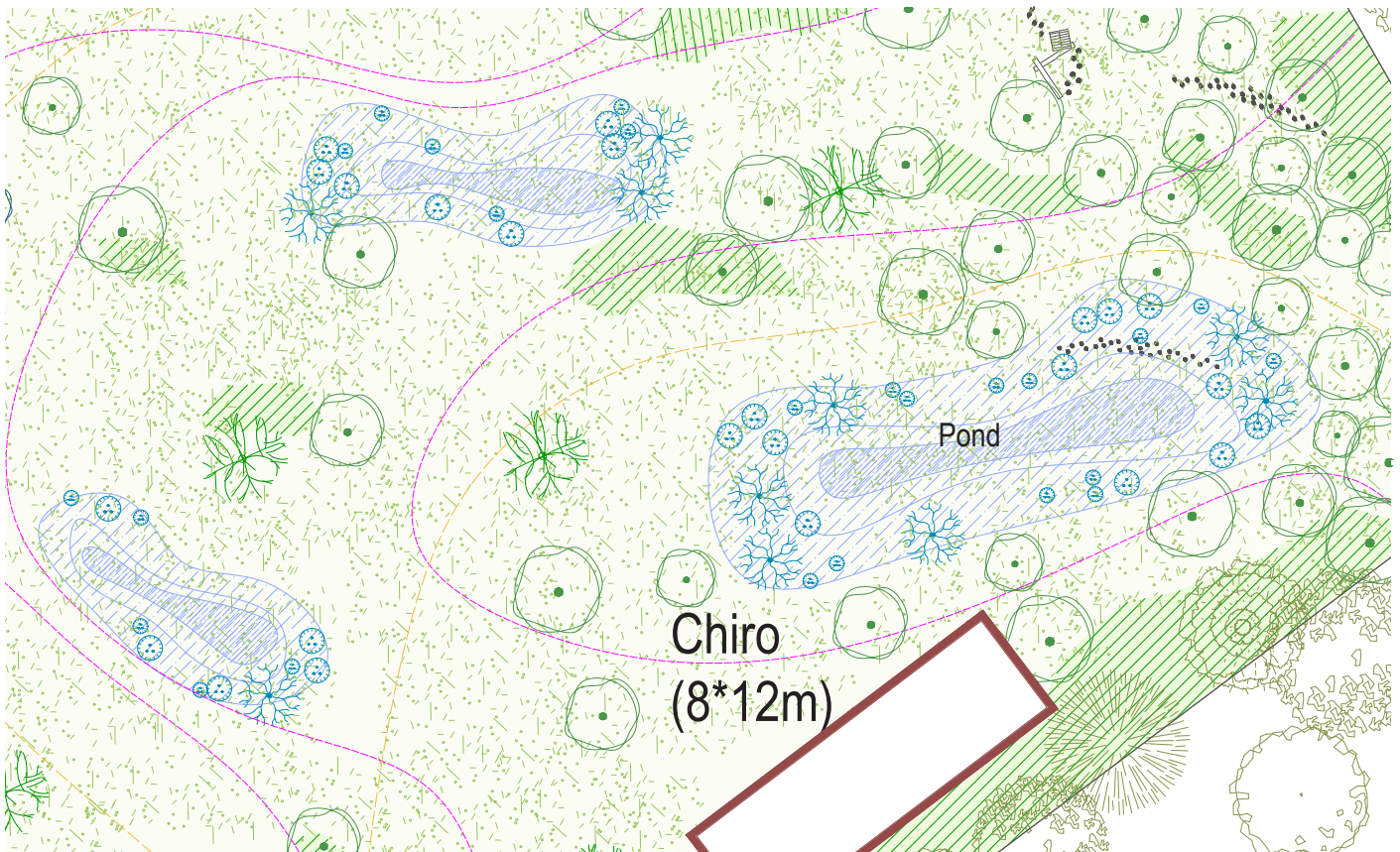


Prunella vulgaris

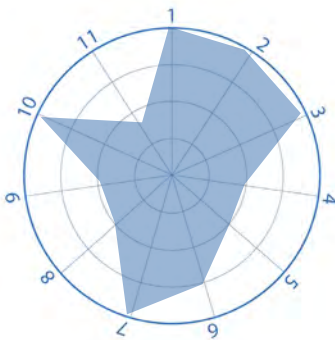


Trifolium arvense

Planten voor aquatische milieus



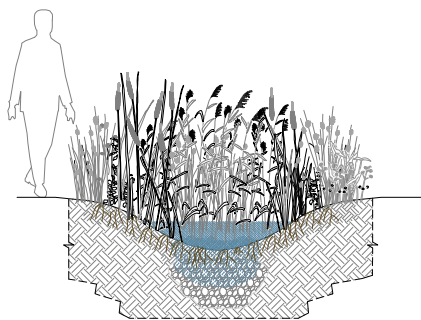
Doelstellingen met groen



1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

Beschrijving

Het masterplan voorziet lager gelegen zones door micro-topografie en het voorzien van infiltratie-zones. Dit draagt bij aan een belevingsvol en groen ontwerp en faciliteert de nood aan infiltratie- en buffercapaciteit. Deze zones hebben een specifieke vegetatie die is aangepast aan de nattere omstandigheden en wordt bij realisatie aangeplant. Hier kan een 100% inheemse beplanting worden voorzien, temeer omdat moerasplanten gedurende een lange periode in het jaar bloeien en hun volume behouden.



WADI'S: infiltratiesnede ©Plant en houtgoed



Planten rond vijver



Voorgestelde soorten

Angelica sylvestris, *Iris pseudacorus*, *Caltha palustris*, *Prunella vulgaris*, *Ranunculus acris*, *Silene flos-cuculi*, *Valeriana officinalis*...



Angelica Sylvestris



Iris pseudacorus



Caltha palustris



Prunella vulgaris



Ranunculus acris

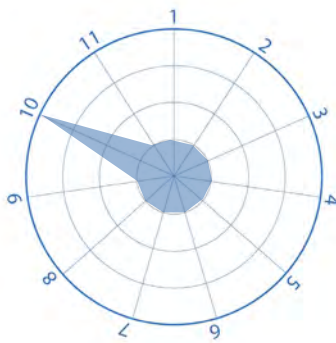


Valeriana officinalis

Gazon



Doelstellingen met groen



1. Habitatgrootte
2. Habitatdiversiteit
3. Inheemse en traditionele soorten
4. Beperking van hitte-eilanden
5. Connectie blauw-groen netwerk
6. Structuurdiversiteit beplanting
7. Beheer als motor van biodiversiteits
8. Educatieve maatregelen
9. Soortbeschermingsmaatregelen
10. Een hedendaags, groen en karaktervol dorp
11. Multiplicatoreffect (te herhalen acties beïnvloeden)

Beschrijving

Verharding wordt vermeden daar waar het kan. Dit wordt opgevangen door plekken die groen, doch beloopbaar zijn. Naargelang de belasting en het gebruik zijn hiervoor een aantal vormen mogelijk.

In de kern van de dorpsstuijn en de graspaden in het dorpspark wordt een speelgazon ingezaaid.

Op meer belaste plaatsen, zoals rondom terrassen, brandgangen e.d. wordt een grindgazon voorgesteld met fundering naargelang de nood.

Intensief bereden plekken met bochten en wringkrachten, worden betongrassdallen geïntegreerd. Hier doelen we op de parkeerplekken.

Planten van struiken en bomen in de tuin



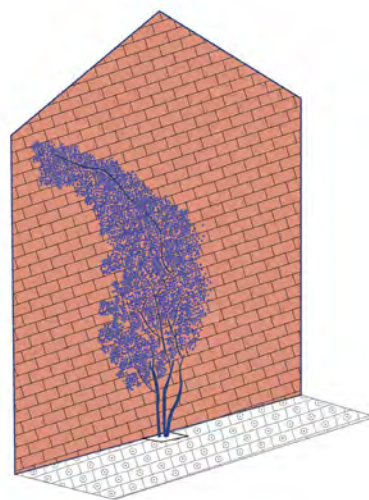
- + minder hitte door schaduw
- + biotoop voor vogels en insecten

Beschrijving

Privétuinen zijn opgeteld een zeer grote oppervlakte open ruimte. Hier werken aan ontharding en vergroening kan een enorme winst opleveren voor biodiversiteit. In de privétuinen is over het algemeen namelijk nog steeds veel verharding, die niet steeds even noodzakelijk is. Individueel kunnen bewoners ook hun steentje bijdragen aan de infiltratiecapaciteit en vergroening van het dorp door ook hun tuin meer met beplanting in te vullen.



Klimplanten tegen de gevel



+ vergroenen en verzachten
+ seizoenale beleving

Beschrijving

Groen in de straat verzacht het aanzicht van de dorpskern. Het brengt seizoenale beleving en zorgt voor een aangename publieke plek. Klimplanten tegen de gevels versterken dit effect en nemen bovendien niet veel plaats in. Afhankelijk van de soortkeuze is er eventueel een klimconstructie nodig. Dit kan heel subtiel met een aantal individuele klimdraden.

Hier vind je alvast een soortenlijst die het goed kunnen doen in een dorpskern.

Voorgestelde soorten

Clematis in variëteiten, Hydrangea petiolaris, Klimrozen, Trachelospermum jasminoides, Wisteria sinensis.



Clematis vitalba



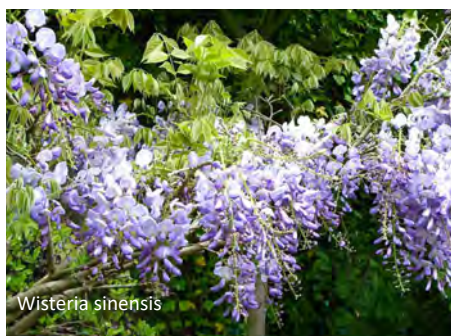
Hydrangea petiolaris



Klimrozen



Trachelospermum jasminoides



Wisteria sinensis

