



HULDENBERG

LEEFBUURT OTTENBURG

PROJECTDEFINITIE



MISSIE EN AANLEIDING

De dorpskernvernieuwing van Ottenburg is al heel lang een ambitie van het gemeentebestuur. Al sinds 2013 zijn er plannen om de dorpskern van Ottenburg ruimtelijk anders in te richten. Aanvankelijk was dat onderzoek eerder klassiek en gericht op het vinden van locaties voor bepaalde gewenste functies zoals nieuwe jeugdlokalen, uitbreidingsmogelijkheden voor de school en een nieuwe feestzaal. Die plannen werden slecht onthaald in Ottenburg en belandden in de ijskast.

Vanaf 2017 nam de dorpsraad van Ottenburg zelf de draad weer op en werd het de katalysator in het project. De dorpsraad was al langer bezig de pastorijs tuin om te vormen tot een aangename ontmoetingsplek. In verschillende stappen werd de tuin ingericht met een pizzaoven, bijenhotel, speelelementen, bloemenweide, bomen, enz. Hiervoor werd samengewerkt met de gemeente, Regionaal Landschap Dijleland en de provincie Vlaams Brabant.



Dorpsraad aan het werk in de pastorijs tuin

In 2017 werd binnen de dorpsraad een werkgroep 'Ottopia' opgericht die meer conceptueel wou nadenken over de vernieuwing van de dorpskern. In de zomer van 2018 werd een eerste reeks voorstellen voor verbeteringen in de dorpskern aan de burgers getoond met de hulp van de Landelijke Gilden (bijlage 1). In 2019 werd een groot opgezette enquête gehouden onder de inwoners. Er werd gepeild naar alle aspecten van het leven in Ottenburg: ruimtelijke ordening, dienstverleningen en voorzieningen, verkeer en mobiliteit, vrije tijd en toerisme en samenleven. Uit de analyse van de resultaten kwamen 5 prioriteiten naar voren (bijlage 2):

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

Voor verdere veranderingen aan de dorps tuin werden in 2019 ook de schoolkinderen en de jeugd bevroegd en er was nog een apart inspraak moment voor de chiro.

De resultaten en de eerste ideeën van de Landelijke Gilden werden overgemaakt aan een studiebureau maar dat had niet het verwachte resultaat door een combinatie van factoren.

Toen de oproep voor het Leefbuurten-project verscheen vonden gemeente en dorpsraad elkaar heel snel om deze kans te grijpen en tot een volwaardig masterplan te komen voor de dorpskern. Op die manier trachten we de ambitie om van Ottenburg het mooiste dorp van Vlaanderen te maken, waar te maken.

OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Deze overheidsopdracht is een opdracht van diensten die zal bestaan uit een opdracht in twee delen:

1. Vast gedeelte: masterplan dorpskern Ottenburg

- Opmaak van een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de dorpskern van Ottenburg. De visie moet een kader scheppen voor de ontwikkeling van een gezonde, duurzame en veilige publieke ruimte én moet de gemeente toelaten in te zetten op een kwalitatieve stedenbouwkundige sturing met oog op een passende kernversterking;
- De gemeente adviseren over eventuele financiële meerwaarde die gecreëerd kan worden door vastgoedvalorisatie binnen de projectzone binnen het kader van een hefboomproject;

2. Voorwaardelijk gedeelte:

Een eerste implementering van het masterplan vertaalt zich in de autoluwe herinrichting van de Kerkstraat, de Pastorijstraat en het plein aan de Leuvensebaan met toepassing van de drie pijlers van Leefbuurten: actieve mobiliteit stimuleren, meer leef- en omgevingskwaliteit en ontharding en vergroening.

DE OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor dit project is de gemeente Huldenberg.

Voor meer inlichtingen over de opdracht kunt u terecht bij Peter Gysemans:

peter.gysemans@huldenberg.be
02 302 43 18.

SITUERING VAN HET PROJECTGEBIED

PROJECTZONES

Ottenburg is een deelgemeente van Huldenberg, een kerkdorp gelegen binnen de verstedelijkte driehoek: Leuven-Brussel-Waver. De projectzone voor de opmaak van het masterplan voor de dorpskern is het dorpshart langs weersijden van de Leuvensebaan, afgebakend door: Terlaenenstraat, Schoolstraat, Pastorijsstraat, plein aan de Leuvensebaan met het oude gemeentehuis en de oude school, Tommestraat, Bloemenstraat, voetbalveld, school De Letterboom en de Florivalstraat.



Projectzone masterplan

Het voorwaardelijke gedeelte van de opdracht zoomt in op een deel van het projectgebied: een autoluwe zone creëren in de Kerkstraat en de Pastorijsstraat en de onbestemde zone rond het oude gemeentehuis ontwerpen.



Projectzone autoluwe straten

Ottenburg heeft in de 20^{ste} eeuw dezelfde evolutie doorgemaakt als zovele andere plattelandsdorpen in Vlaanderen. Aan het begin van de 20^{ste} eeuw werkten de meeste mensen dicht bij het dorp in de landbouw. Toen was het hart van het dorp een plein tussen de kerk en de pastorie waar een Lindeboom stond. In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw moest het kerkplein plaats maken voor de auto. Alleen de Lindeboom bleef overeind als troosteloos markerpunt van een kruispunt van twee wegen. Desondanks werd er tot in de jaren tachtig nog op straat gespeeld.

Het sociale hart van Ottenburg is nu de pastortuin, het groene hart van het dorp dat de tand des tijds doorstaan heeft. De feestzaal van het dorp, zaal De Linde, waar de Ottenburgse verenigingen het grootste deel van hun activiteiten laten doorgaan is er ook. Ottenburg heeft de ideale grootte voor stevige inclusieve dorpsfeesten. Een aantal vaste jaarlijkse evenementen zijn de Ottenburgse feesten in mei, Mosselkermis en Otspot festival (opvolger van Vlaamse kermis, traditie sinds jaren '50) in augustus, Kerstmarkt en een aantal koersen. Een doel van de dorpskernvernieuwing is om de gemeenschapsvorming te stimuleren zodat deze tradities niet verloren gaan en er hopelijk nog vele bijkomen.

DEMOGRAFISCHE GEGEVENS

1. Huishoudens

In Ottenburg wonen 2303 mensen in 920 huishoudens. In 2031 wordt een bevolking verwacht van 2516.

Inwoners naar leeftijd

24045E0 (Huldenberg), aantal

2011



2021

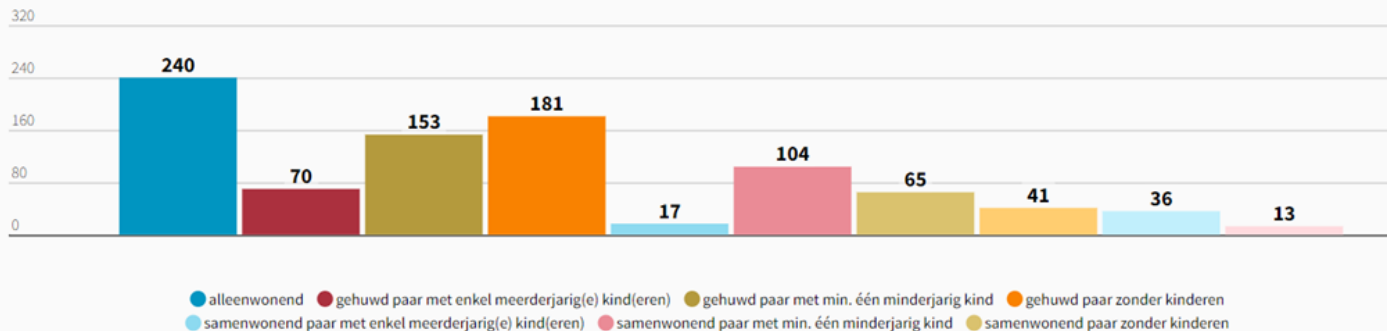


0 400 800 1.200 1.600 2.000 2.400

0-19 jaar 20-39 jaar 40-59 jaar 60-79 jaar 80+ jaar

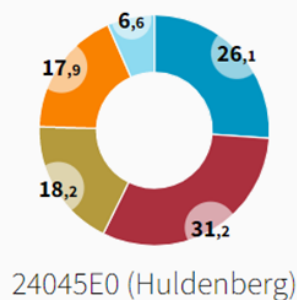
Private huishoudens naar type

24045E0 (Huldenberg), aantal



Private huishoudens naar grootte

percentage t.o.v. private huishoudens



24045E0 (Huldenberg)

1 persoon 2 personen 3 personen 4 personen 5 of meer personen

Zoals quasi overal in Vlaanderen is de grote vergrijzingsgolf volop aan de gang. Een groot deel van de woningen in Ottenburg zijn grote, alleenstaande huizen voor gezinnen. Huldenberg is door haar heel aantrekkelijke ligging tussen Leuven en Brussel een hele dure gemeente om een woning te kopen. Voor jonge gezinnen is het vaak heel moeilijk een betaalbare woning te vinden. Het woningaanbod komt m.a.w. niet meer goed overeen met de demografische evolutie.

Er is nood aan kleinere woningen voor kleine, jonge gezinnen en oudere koppels en alleenstaanden dicht bij de kern waar de meeste voorzieningen zijn.

2. Herkomst

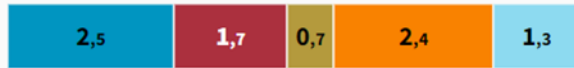
Inwoners met herkomst EU-landen

24045E0 (Huldenberg), percentage t.o.v. inwoners

2011



2021



0 2 4 6 8 10 12

● Nederland ● Frankrijk ● Noord/West-Europa (EU) ● Zuid-Europa (EU)
● Oost-Europa (EU)

Inwoners met herkomst niet-EU-landen

24045E0 (Huldenberg), percentage t.o.v. inwoners

2011



2021



0 2 4 6 8 10

● Oost-Europa (niet-EU) ● Turkije* ● Maghrebland ● Afrika ● Azië
● Centraal/Zuid-Amerika* ● ander rijk OESO-land

Veruit de meeste Ottenburgenaren zijn van Belgische herkomst.
9,4% komt uit de rest van de EU en 7,8% van buiten de EU.

Mediaan netto belastbaar inkomen aangiften (excl. 0-inkomens)

Huldenberg

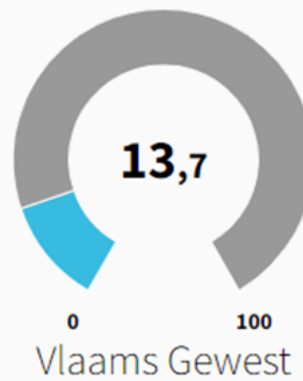
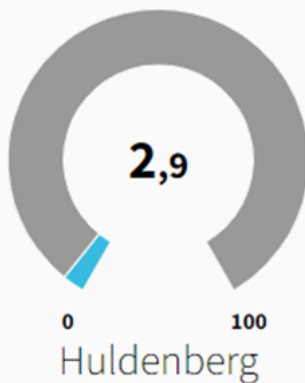


Vlaams Gewest



Geboorten in kansarme gezinnen

percentage t.o.v. geboorten



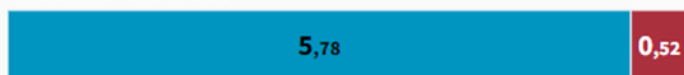
(Equivalent) leefloners

pro mille t.o.v. inwoners

Huldenberg



Vlaams Gewest



Er zijn geen aparte cijfers voor Ottenburg maar de gemeente Huldenberg is welvarend met een hoger dan gemiddeld inkomen, laag risico op kansarmoede en relatief weinig armoede.

VOORZIENINGEN



Zoals het een levendig dorp betaamt zijn er een slager, een bakker en nog twee volkse cafés op de Leuvensebaan. In een van de twee kan men ook vergaderen/een fuif houden. De lokale jeugdbeweging is de chiro van Ottenburg die momenteel gehuisvest is in het oude gemeentehuis.

Qua parking zijn er een 174-tal publieke parkeerplaatsen in de projectzone en één overdekte fietsenstalling voor 8 fietsen aan de bushalte Leuvensebaan. De voornaamste parking is de parking aan het voetbalveld met plaats voor 73 auto's. Die wordt elke schooldag intensief gebruikt voor het brengen en halen van de kinderen met de auto.

De school is een basisschool met twee klassen per graad die uit haar voegen aan het barsten is. Een deel van de klassen is ondergebracht in containers. Geografisch vormt Ottenburg een Vlaamse enclave in Wallonië. Veel Vlamingen gaan omwille van de hoge vastgoedprijzen in Wallonië wonen, maar sturen hun kinderen nog naar een Vlaamse school. Anderzijds, door de aanwezigheid van GSK net over de gemeentegrens, trekt de school ook veel Franstalige kinderen aan van ouders die net over de taalgrens wonen en werken. Het gevolg is dat een groot percentage van de kinderen niet in Ottenburg zelf woont, wat uiteraard gevolgen heeft voor de mobiliteit. In combinatie met de onveilige verkeerssituatie en onaangepaste infrastructuur is het aantal kinderen dat te voet of per fiets naar school komt, daardoor eerder beperkt.

Buiten de voor- en naschoolse opvang is er geen kinderopvang/crèche aanwezig.

RUIMTELIJKE KWALITEIT, OPEN RUIMTE EN GROEN

1. Ouderdom van de huizen



Wat opvalt is het grote aantal huizen dat nog stamt uit de periode voor 1900 en het relatief hoge aantal alleenstaande woningen in de dorpskern. Die hebben vaak hun eigen garages en opritten, maar toch wordt er nog vaak op straat geparkeerd door bewoners.

Het aantal bouwlagen is beperkt tot drie, meestal twee woonlagen met een zadeldak.

2. Groen

Midden in de projectzone ligt de pastorijs tuin, een publiek park gelegen aan de feestzaal van het dorp. Het is de centrale groene ontmoetingsplek. De laatste paar jaar is er geïnvesteerd om ze nog aantrekkelijker te maken met een publieke pizza-oven, speelstructuren, bloemenweide, enz. Daarbuiten is er in de projectzone niet veel groen terug te vinden in de publieke ruimte. Er staat nog een bomenrij langs het voetbalveld en het kerkhof ten westen van de kerk is voor een stuk gesaneerd en oogt wat groener.

In de buurt van de projectzone zijn er wel veel kleinere bosgebieden en landbouwgebieden. Het voetbalterrein ligt aan de rand van een van die kleine bosjes.

Op 3 km van de dorpskern, net over de taalgrens, ligt de treinhalte van Florival. Vlakbij, aan beide kanten van de gewestgrens, ligt een oude industriële site die onlangs aangekocht is door de POM voor een reconversie project. Het plan staat nog in de kinderschoenen maar de bedoeling is om de site te integreren binnen het op te richten nationale park Brabantse Wouden. Het zou een onthaalpoort worden om het park te ontsluiten voor bezoekers.

3. Water

Het dorp is gelegen op een plateau. Er zijn geen waterelementen aanwezig in de projectzone.

RUIMTELIJKE KWALITEIT, OPEN RUIMTE EN GROEN

4. Erfgoed en betekenisvolle gebouwen

1. De kerk, een neoclassicistisch gebouw uit de 19de eeuw, vastgesteld als bouwkundig erfgoed samen met het kerkhof. Het orgel in de kerk is een beschermd monument. De kerk en het kerkhof zijn iets hoger gelegen dan de rest van de dorpskern en zijn langs de Kerkstraat deels van het zicht onttrokken door een bakstenen kerkhofmuur.
2. Pastorij uit 1789
3. Standbeeld van Spilingaerd: Vlaamse mandarijn.
4. Oud-Gemeentehuis van Ottenburg: niet beschermd maar statig gebouw uit tweede helft van de 19de eeuw.
5. Op de hoek van de Florivalstraat en de Leuvensebaan staat een kapelletje op privéterrein.
6. In Ottenburg: Tomme: neolithisch longbed van 140 meter lang en 4 meter hoog (oudste monument van Vlaanderen)



Kerk en standbeeld Spilingaerd (1 & 3)



Pastorij (2)



Standbeeld Spilingaerd en oud gemeentehuis (3 & 4)



Oud gemeentehuis en standbeeld Spilingaerd (4 & 3)



Kapel Florivalstraat (5)



Tomme (6)

Mobiliteit

1. Openbaar vervoer

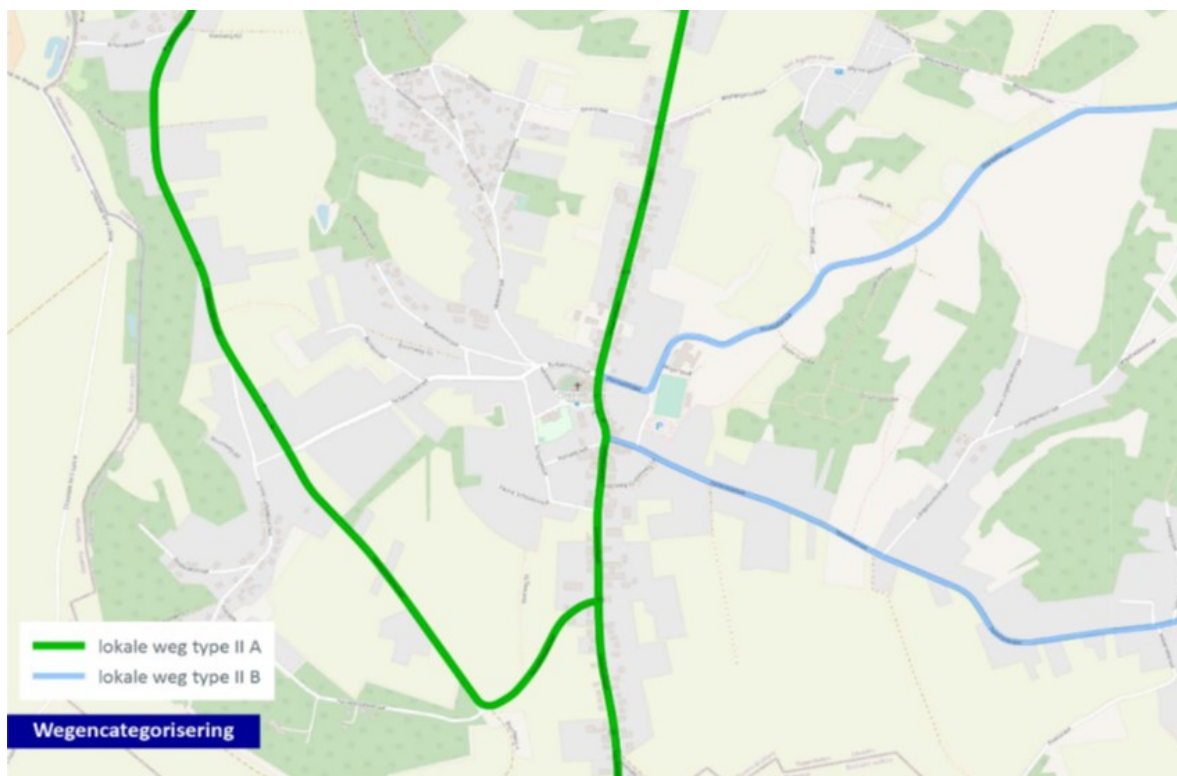
Ottenburg kan dorp zijn zonder de link met de centrumsteden te verliezen. Er zijn rechtstreekse busverbindingen naar Leuven, Brussel en Waver. Op vrijdag en zaterdag is er een nachtbus naar Leuven.

De busverbindingen (lijnen 341 en 349) integreren vrij goed met een deel van het wandelknoppennetwerk.



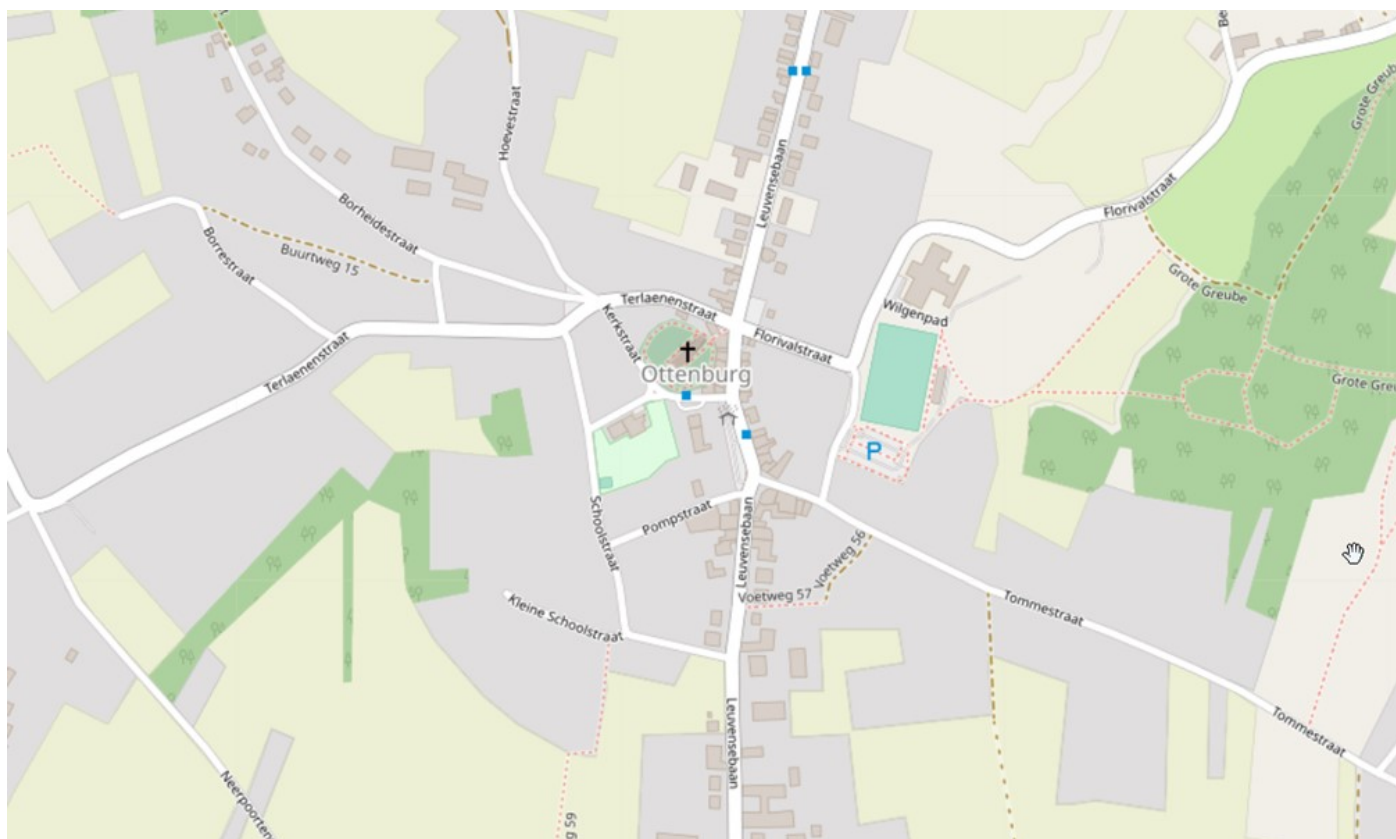
De treinhalte van Florival ligt op drie kilometer van de projectzone en is te bereiken via de Florivalstraat. Het is een halte zonder station of enige andere voorzieningen zoals deelfietsen. De halte ligt op de lijn tussen Leuven en Waver (inclusief Walibi). Er zijn twee treinen per uur in beide richtingen. Als het nationale park Brabantse Wouden er komt, wordt Florival wellicht een 'groene halte'.

2. Wegennetwerk categorisering

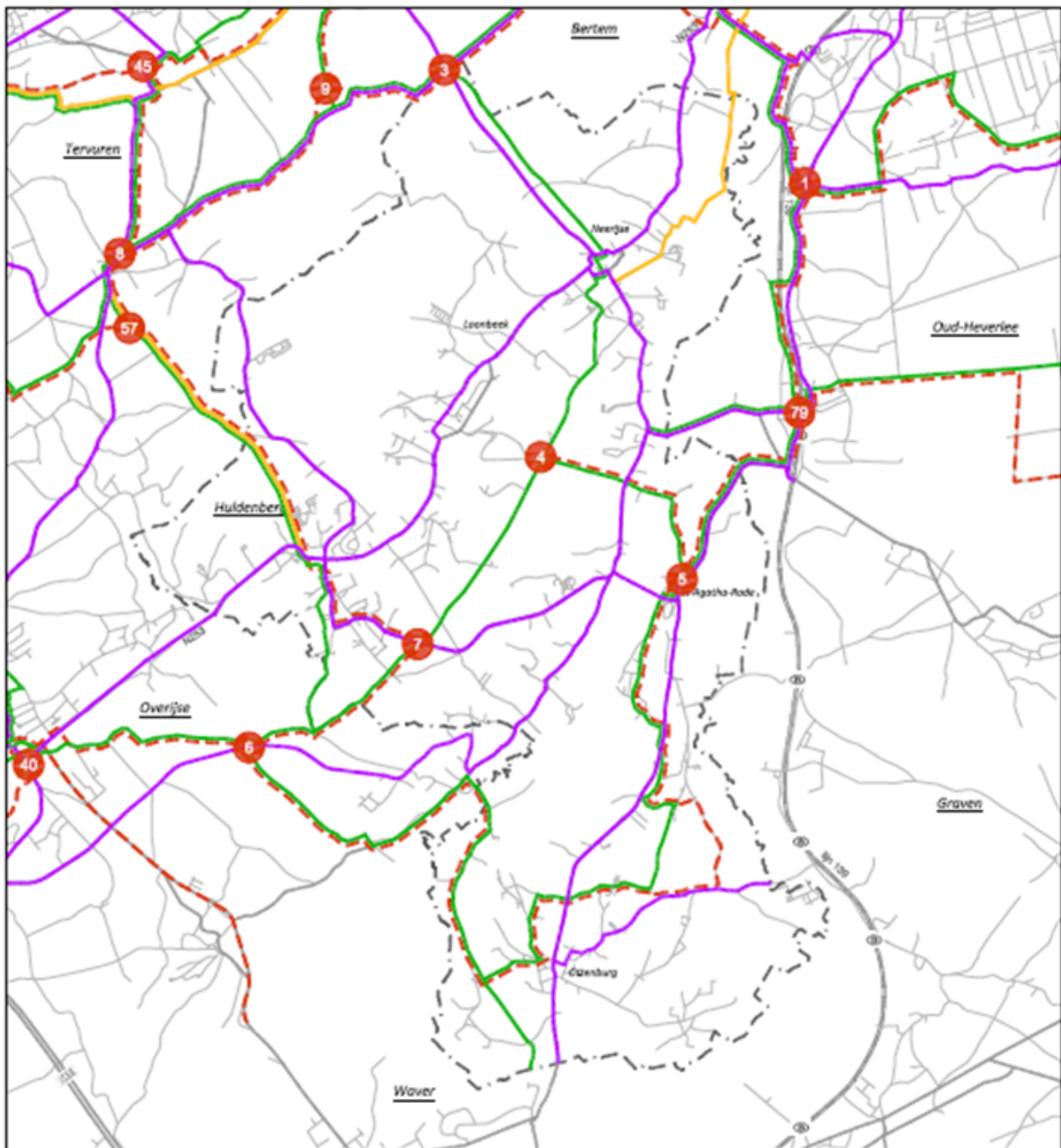


3. Trage wegen

Het trage wegennetwerk verbindt de projectzone aan de oostzijde met het Rondebos en het Bois de Laurensart aan de andere kant van de taalgrens.



4. Fietroute netwerk



Legende

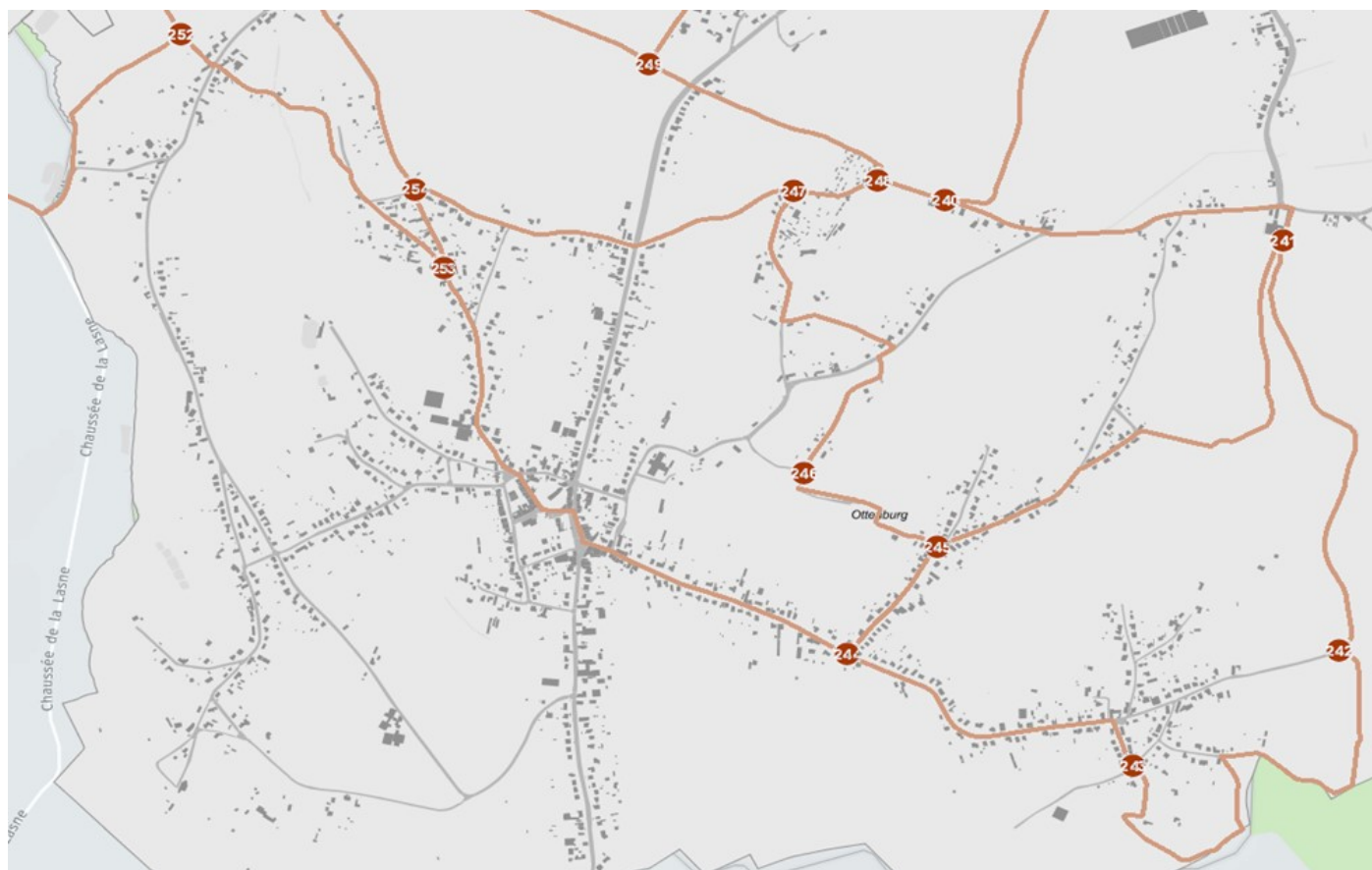
- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--------------------------|
| | Autosnelweg | | Fietsknooppunt route |
| | Hoofdweg | | Fietsknooppunt knooppunt |
| | Spoorwegstation | | |
| | Hoofdroute | | |
| | Functionele fietsroute | | |
| | Alternatieve functionele fietsroute | | |
| | Recreatieve fietsroute | | |

KAART 3 Fietsroutenetwerk

Mobiliteitplan Huidenberg

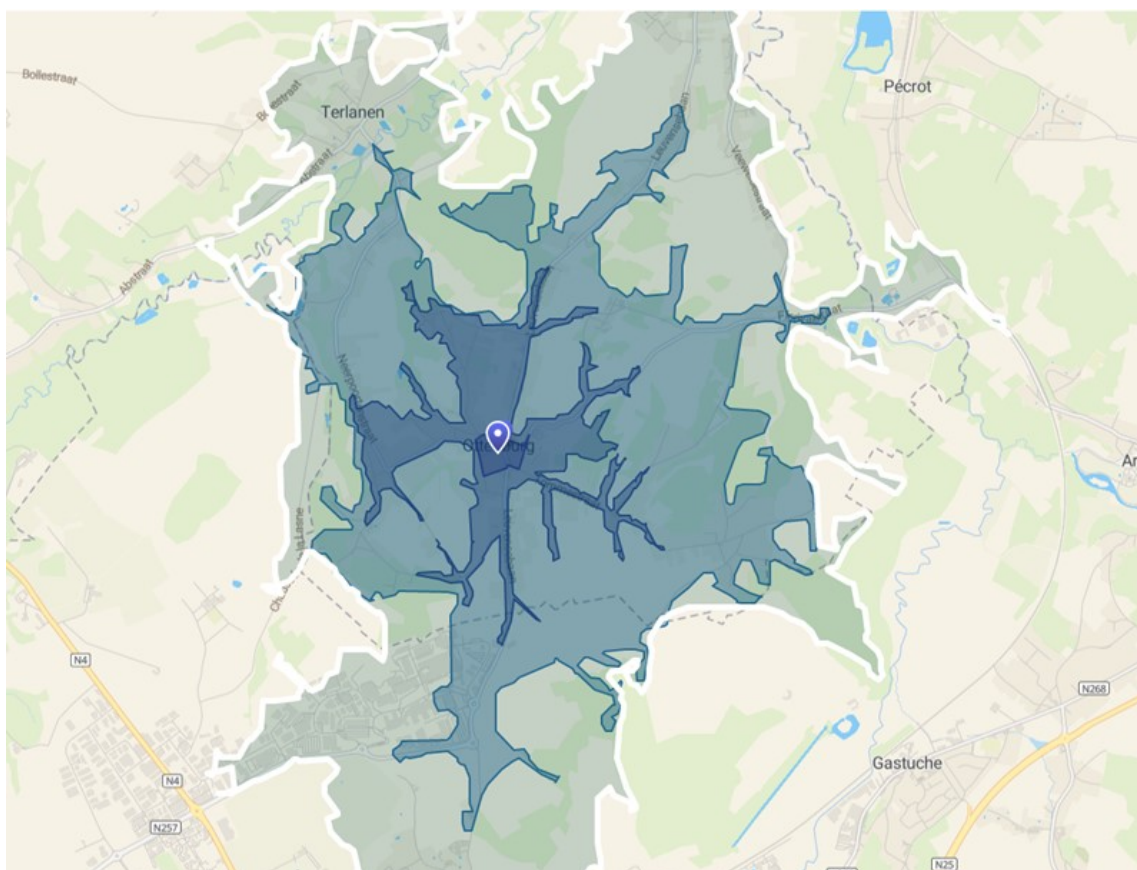


5. Toeristische wandelroute Dijleland

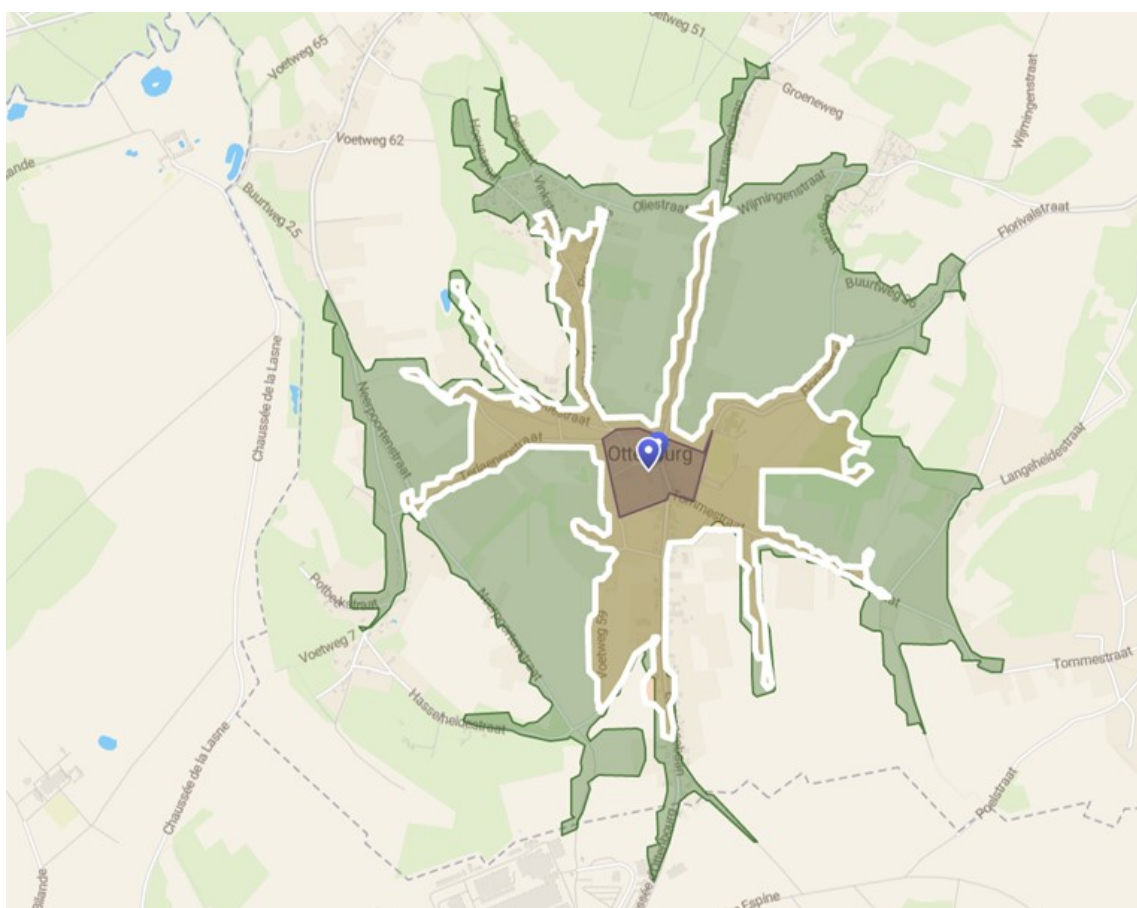


6. Fietsbereik vanuit de projectzone

5, 10 en 15 minuten



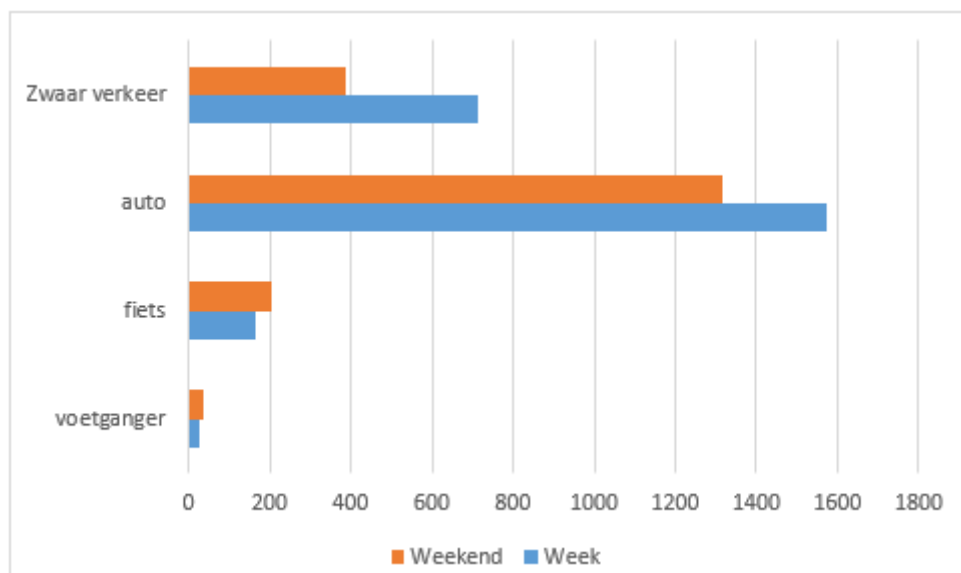
10 en 15 minuten



6. Telraam data Leuvensebaan/Oliestraat

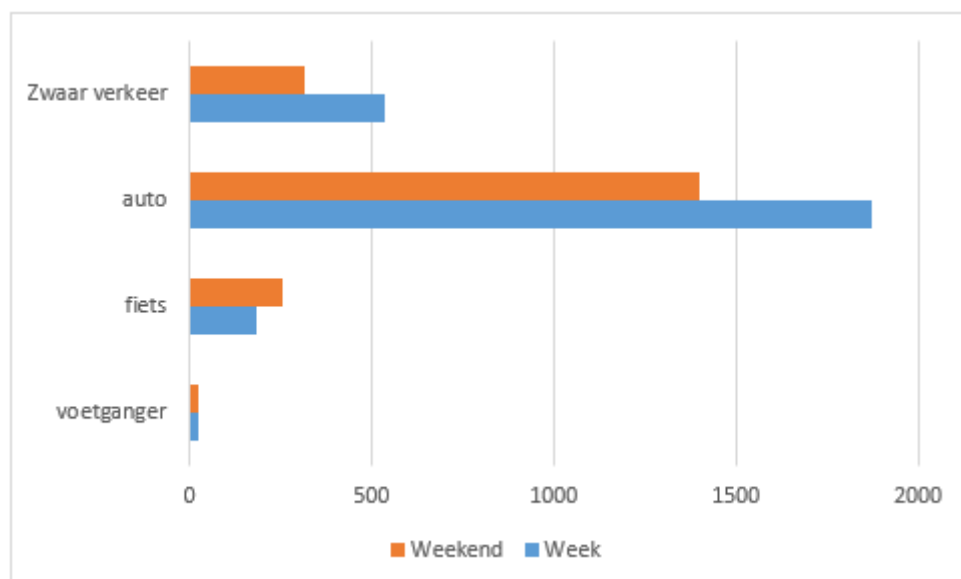
Meetperiode 1 — 31 juli 2021

	Voetganger	Fiets	Auto	Zwaar verkeer
Week	28,95	166,48	1572,71	711,95
Weekend	35,44	204,89	1314,67	385,11



Meetperiode 1 — 22 september 2021

	Voetganger	Fiets	Auto	Zwaar verkeer
Week	26	186,47	1869,87	536,40
Weekend	23,33	257,33	1401	316,67



GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN (2013)

Beleidsbedenkingen bij het structuurplan

Niettegenstaande het gemeentelijk structuurplan (bijlage 3) al dateert uit 2013 en er bovendien een erg lang voortraject aan vooraf ging, is niet alles wat er in staat voorbijgestreefd voor de dorpskern van Ottenburg.

In het structuurplan werden toen verschillende items als belangrijk naar voorgeschoven en deze blijven overeind in deze dorpskernvernieuwing: de aandacht voor het verblijfskarakter, d.w.z. voldoende aandacht voor de veiligheid van voetgangers en fietsers. Verder wordt er aandacht gevraagd voor de ruimtelijke kwaliteit. Hier wordt gestipuleerd dat het aantal bouwlagen niet kan worden verhoogd.

Waar er destijds nog de mogelijkheid geboden werd om een inbreidingsproject in de pastorietaan toe te staan, werd recent de grote (be)leefwaarde van de groene pastorietaan als epicentrum van de nieuwe te ontwikkelen auto(luwe) vrije zone, als onontbeerlijk beschouwd. De aandacht om het sluipverkeer te weren en zeker de snelheid van het gemotoriseerde verkeer moeten gretig overgenomen worden in dit masterplan. De verbinding tussen het autovrije centrum rond de Lindenboom en de schoolsite krijgen hier prioritair aandacht opdat jong en oud veilig de Leuvensebaan kunnen kruisen.

Verder breiden we de aandacht voor ouderenwoningen in het structuurplan uit naar aangepaste woningen voor ouderen en jonge gezinnen. Tegelijk wensen we ruimte voor handelaars, horeca, kinderkribbe... die mee de leefbaarheid van de landelijke dorpskern Ottenburg waarborgen.

Met andere woorden mogen de ambities uit het huidige structuurplan zeker in vraag gesteld of aangescherpt worden in dit masterplan.

In het op stapel staande Beleidsplan Ruimte van de provincie Vlaams-Brabant valt Ottenburg als een dorpskern in buitengebied in de categorie "Landelijke Dorpskern". Met de huidige gemiddelde woondensiteit is er nog ruimte voor verdichting in de kern van Ottenburg.

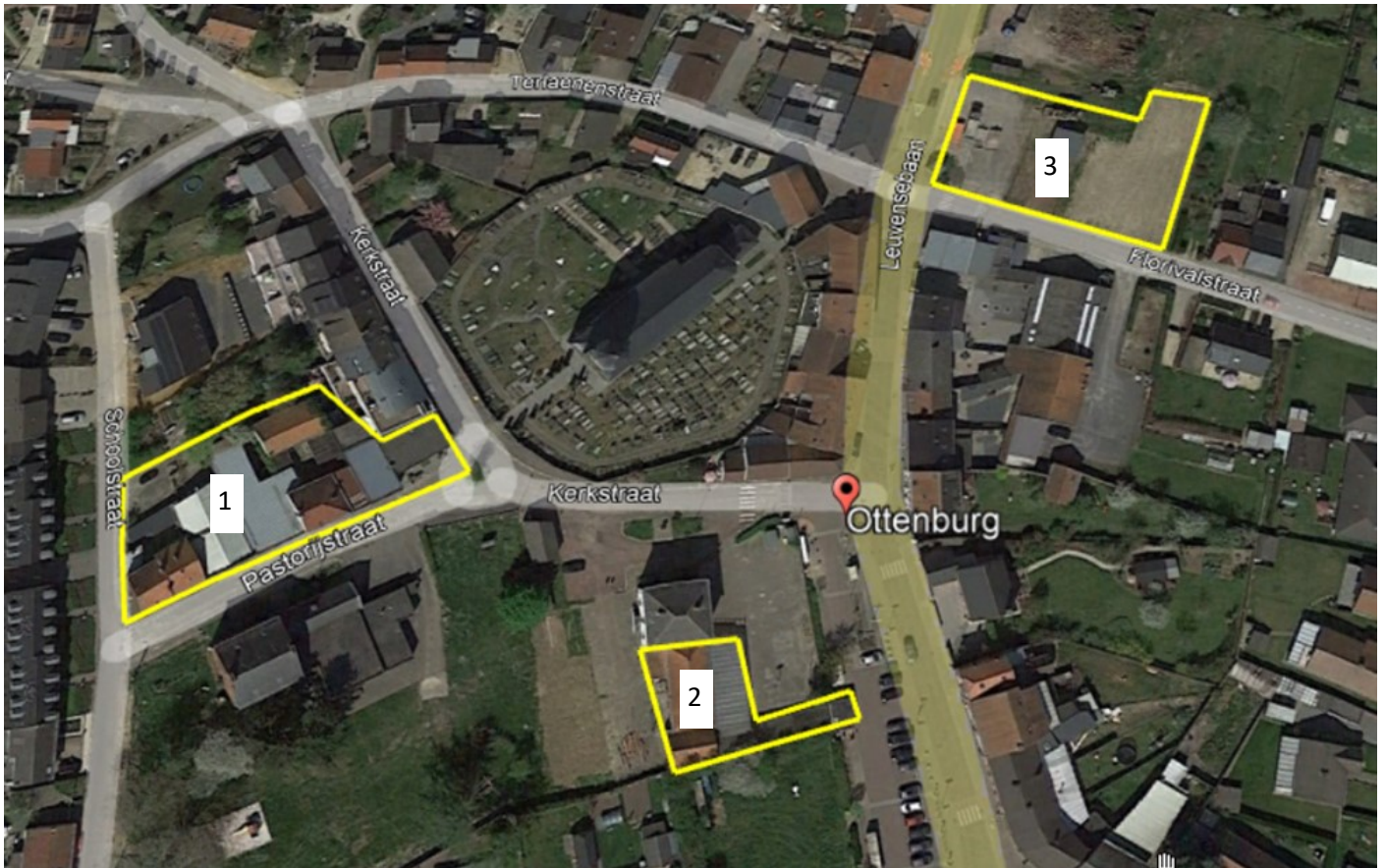


Pastorietaan

BOUWPROJECTEN IN DE PROJECTZONE

In- en aan de rand van de projectzone zijn al een aantal grote bouwprojecten bezig of gepland:

1. Langs de pastorijsstraat is een groot bouwproject gestart met 21 appartementen en een handelszaak.
2. De oude school naast het oude gemeentehuis wordt nu nog deels gebruikt door de chiro maar is in zeer slechte staat en zal in 2022 nog afgebroken worden.
3. Aan de Florivalstraat is een bouwproject met 6 woningen in een woonerf bijna afgerond.



Pastorijstraat



Florivalstraat

VOORONDERZOEKEN

In 2018 was de ruime omgeving van de pastorijskern het voorwerp van een 'Dorpsatelier' georganiseerd door de Landelijke Gilden. (bijlage 1)

De resultaten van de burgerbevraging en de eerste ideeën van de Landelijke Gilden werden in 2020 overgemaakt aan een studiebureau voor de opmaak van een masterplan maar dat had niet het verwachte resultaat door een combinatie van factoren. Een van die factoren was het ontbreken van een welomschreven projectdefinitie. Daardoor werden de ambities van ontharding, vergroening en autoluw maken niet voldoende scherp gesteld in het ontwerp. Een andere factor was het participatief proces dat niet verder ging dan één cyclus van ontwerp-feedback-ontwerp zodat het draagvlak voor de plannen onvoldoende was.

In de bouwmeesterscan uit (bijlage 4) werd ook aandacht besteed aan Ottenburg.

VISIE EN AMBITIE VAN DE GEMEENTE VOOR DE WIJK

Leefbuurten zijn levendige, klimaatrobuuste en autoluwe buurten waar het aangenaam wandelen, fietsen én wonen is. De inrichting van het publieke domein in Leefbuurten draagt bij aan de evolutie naar veilige, gezonde, sociale en duurzame gemeenten door de verkeersfunctie te overstijgen en ruimte te bieden voor de vele noden en claims waar onze straten het voorwerp van zijn. Het zijn aangename verblijfsplekken op maat van jong en oud. De inrichting ervan biedt ruimte voor ontmoeting en activiteit, natuur en groen, water en bomen die de zomerse hitte en droogte kunnen temperen, gezonde lucht en stille plekken. Fietsen en wandelen zijn er vanzelfsprekend. De auto is er niet dominant aanwezig en is niet maatvoierend.

Kenmerkend voor een leefbuurt is de integrale aanpak. Verkeervraagstukken, ecologische, sociaal-economische en andere maatschappelijke uitdagingen worden samen aangepakt. Daarom moet er op verschillende kwaliteiten tegelijk ingezet worden: bereikbaarheid, nabijheid, esthetiek, ecologie en proces zijn de vijf bouwstenen die samen van een wijk een leefbuurt kunnen maken.

Hierop volgend worden zowel de huidige knelpunten als de doelstellingen van het leefbuurt-project voor de dorpskern van Ottenburg vertaald naar deze 5 bouwstenen.



Omgeving gemeentehuis

BEREIKBAARHEID

De dorpsinrichting en verkeersinfrastructuur is niet afgestemd op de zachte weggebruiker. Verkeersdrukte en on-aangepaste snelheid creëren gevaarlijke situaties tijdens spitsuren. Dit weerspiegelt zich in problematische verkeersafwikkeling in de schoolomgeving. Potentieel van de treinverbinding blijft onderbenut.

De projectzone wordt in twee stukken gedeeld door de Leuvensebaan. Het is een van de toegangswegen naar GSK Wavre op 2 km van het dorp net over de taalgrens.

De Leuvensebaan vormt een barrière tussen de twee helften van de projectzone. De dorpskern moet leesbaarder worden voor het verkeer op de Leuvensebaan en oversteken moet veilig kunnen gebeuren. Mogelijke aanpassingen: creëren van 'dorpspoorten', de zone conflictvrij maken met verkeerslichten en andere vertragende maatregelen nemen die de Leuvensebaan een verbindende functie geeft tussen de oost- en west kant van het dorp, in plaats van de noord-zuid doorgangsverbinding die ze nu is. Er moet een visie uitgewerkt worden om gefaseerd een aangenaam verblijfsgebied te creëren. Daarbij ligt de focus op korte termijn op het verhogen van de veiligheid, maar op het moment dat de rioleringsmaatschappij aan dat stuk van de Leuvensebaan wil starten en de mogelijkheid er is om een volledige herinrichting te doen, moet het ambitieniveau hoger liggen; een inrichting op maat van fietser en voetganger. Het is aan de ontwerper om te onderzoeken welke maatregelen of quick wins wenselijk en mogelijk zijn, zonder de transitie op de langere termijn daarbij te hypothekeren.

Momenteel zijn er in de projectzone twee kruispunten met de Leuvensebaan, Terlaenenstraat/Florivalstraat en Tommestraat. Vooral het kruispunt met de Florivalstraat wordt vaak gebruikt bij het dagelijkse verkeer van en naar de school, ook door zwakke weggebruikers.



Kruispunt Leuvensebaan — Florivalstraat



Kruispunt Leuvensebaan — Tommestraat

Een prioriteit is het veiliger maken van de toegangswegen naar de school voor fietsers en voetgangers (Florivalstraat, Bloemenstraat, Leuvensebaan). Dat kan door het heraanleggen van straten, het leesbaarder maken van de kruispunten langs de Leuvensebaan, het openstellen van bijkomende trage wegen en/of het invoeren van een nieuw circulatieplan. Er is al geëxperimenteerd met eenrichtingsverkeer in de Kerkstraat, Pastorijstraat en Florivalstraat. Vanaf de uitrit van het tankstation tot de Bloemenstraat werd na één maand de proefopstelling opgeheven omdat er onvoldoende doorgang was voor grote landbouwvoertuigen die ook nog door de dorpskern rijden van en naar de landbouwbedrijven vlakbij, net buiten de projectzone. Het einddoel moet zijn dat een kind vanaf het vierde leerjaar op een veilige manier zonder begeleiding naar school kan.

Wat de modal shift betreft heeft de gemeente al plannen om een volwaardig hoppinpunt in te richten in de dorpskern met deelwagens, deelfietsen, overdekte fietsenstalling en oplaadpunten voor elektrische wagens, gecombineerd met de huidige bushalte. De inrichting van het hoppinpunt moet aan een aantal voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor subsidies (bijlage 5). Hier moet plaats voor voorzien worden in het masterplan

Buiten de piektijden tijdens schooldagen is er voldoende parking aanwezig in het centrum maar buiten de grote parking aan het voetbalveld is het veelal ongestructureerd. Parkeren is overal gratis en er is geen echt parkeerbeleid. De organisch gegroeide parkings zoals de speelplaats van de oude school en de vlakte voor het oude gemeentehuis zijn er niet specifiek voor ingericht. Op de Leuvensebaan zijn er een aantal handelszaken waar voor de deur geparkeerd wordt. In de Kerkstraat en op het pleintje aan het moeilijk leesbare kruispunt van Borheidestraat, Terlaenenstraat en Hoevestraat wordt vooral door bewoners geparkeerd.

De ambitie is om het hele parkeergebeuren te herzien. Momenteel is er minstens 1 publieke parkeerplaats per 5 huishoudens (straatparkeren zelfs buiten beschouwing gelaten). Binnen, maar vooral aan de rand van de projectzone moet er zeker nog voldoende parkeercomfort zijn voor bezoekers van de feestzaal, de school, de pastorijtuin en de lokale handelaars. De parkeerplaatsen moeten minder versnipperd zijn en waar mogelijk meervoudig inzetbaar, rekening houdend met piekmomenten en met mogelijkheid tot uitfasering. De route van de parking naar de bestemming moet comfortabel en duidelijk leesbaar zijn. De publieke ruimte moet ingezet worden om de leefbaarheid in de buurt te verhogen en ze aangenamer te maken, niet om te parkeren. De locatie van de huidige randparking aan het voetbalveld kan daarbij herbekeken worden. Ook het inperken van parkeren op de Leuvensebaan is mogelijk.



Speelplaats van de oude school, nu een parking

NABIJHEID — HET BELANG VAN DICHTHEID EN FUNCTIEVERMENGING

Verdichting is volop aan de gang en zal nog toenemen. Er zijn bv. bouwintenties op het perceel naast de oude school dat momenteel een weide is met bomen (35Z3). Aangezien de leeftijd van vele woningen in de projectzone zullen er in de komende jaren ook veel vergunningen voor ingrijpende renovaties aangevraagd worden.

Door het vergunningenbeleid moet ervoor gezorgd worden dat het dorpse karakter en de sociale cohesie bewaard blijft en versterkt wordt. Wat is dat juist en hoe kan het afgedwongen worden door het vergunningsbeleid? Hier zijn richtlijnen voor nodig qua typologie en beeldkwaliteit. Moet er bv. een quota op meergezinswoningen worden ingevoerd of een lastenreglement?

Een belangrijk element is de grootte van de openbare ruimte/gebouwen in eigendom van de gemeente. In het masterplan moet de preferentiële invulling hiervan worden meegenomen. Dit is deel van de ontwerpopdracht.

1. Het voetbalveld met kantine en parking in een zone van openbaar nut. De gemeente is op zoek naar een nieuwe locatie voor een buitensportcentrum in de gemeente waar ook de voetbalclub, die nu nog op twee locaties gevestigd is, haar intrek zal nemen. Het veld met kantine en parking in Ottenburg komt dan vrij.
2. De pastorie. Op dit moment worden de kamers van de bovenverdieping verhuurd aan amateurkunstenaars als atelierruimte. Het gelijkvloers wordt door de kerkfabriek nog gebruikt als pastorie. De fusie van de Huldenbergse parochies is momenteel aan de gang en zal tegen 2024 afgerond zijn. Ten laatste dan komt de pastorie vrij voor nieuwe functies.
3. Het zelfde geldt voor de kerk. De gemeente heeft een participatietraject opgestart om na te denken over de herbestemming van de kerk. Vermoedelijk begint dit met een nevenbestemming in de ruimte waarbij het schip van de kerk al gebruikt kan worden voor een andere functie maar het koor gereserveerd blijft voor de eredienst. De begraafplaats rond de kerk kan omgevormd worden tot een stilteplek en geïntegreerd worden met de rest van de dorpskern. Er is al een bestaande doorgang van de Kerkstraat naar de Leuvensebaan via het kerkhof die heraangelegd moet worden en een belangrijke schakel moet worden in het verbinden van de twee dorpsdelen.
4. Het oude gemeentehuis is een gebouw uit het einde van de 19e eeuw. De chiro gebruikt het momenteel voor haar werking. Het gebouw heeft geen erkende erfgoedwaarde en het interieur is in slechte staat, maar het is naast de kerk en de pastorie het bekendste en meest statige gebouw in het dorp. Uit de burgerbevraging bleek dat de Ottenburgenaars het graag willen behouden in het nieuwe masterplan.





5. De huidige school is uit haar voegen aan het barsten. De turnzaal is te klein en onvoldoende hoog voor balsporten. Er wordt nu uit noodzaak al buiten de school geturnd in de sportzaal in het buurdorp Sint-Agatha-Rode en in de feestzaal De Linde. Er moet naar een alternatief gezocht worden. Dit is een prioriteit voor het masterplan.
6. De feestzaal De Linde heeft al een zekere leeftijd en kan zeker niet voldoen aan de normen van de Europese energiedoelstellingen 2050. De keuken is voor sommige activiteiten te klein.
7. Aan de rand van de pastortuin staat nog een klein gebouw dat nu als opslagplaats gebruikt wordt voor de dienst werken in eigen beheer van de gemeente, maar een andere bestemming mag krijgen, inclusief afbraak.

Een deel van dit patrimonium kan gebruikt worden voor verdichting, maar dan voor woonvormen waar nood aan is in het centrum van het dorp zoals woningen voor jonge gezinnen of zelfs voor meer experimentele woonvormen die sociale cohesie bevorderen zoals co-housing, een gemeenschappelijke tuin, enz. De grondeigenaar van het perceel naast de oude school staat open voor dialoog om het perceel mee in het masterplan op te nemen.

De bestaande voorzieningen in de projectzone zoals het frietkot en de marktplaats voor de kippenboer moeten een plaats krijgen in de plannen. Daarnaast is er in het dorp ook nood aan ruimte voor een aantal functies zoals nieuwe lokalen voor de jeugdbeweging, kinderopvang, een brasserie, een sportzaal voor de school, een postpunt en kleinere vergaderlokalen, die ingepast worden in dit geheel. Daarbij moet worden ingezet op brede voorzieningen, gedeeld gebruik en niet naast-elkaar schikken.

Verder moet de nieuwe dorpskern en zijn autoluwe ruimte op maat van fietsers en wandelaars een kwalitatieve aansluiting maken op het bestaande en toekomstige functioneel en recreatief fiets- en wandelnetwerk in de open ruimte.

De visie moet toelaten in te zetten op een kwalitatieve stedenbouwkundige sturing bij nieuwe ontwikkelingen van gronden in eigendom van de gemeente en ontwikkelingen van gronden in private eigendom voor wat betreft beeldkwaliteit en typologie. De studie omvat minstens het locatie-onderzoek voor de functionele herbestemmingen van bestaande gebouwen in eigendom van de gemeente.

Lindeboom

De straten in de hele projectzone zijn smal en vooral de (smalle) voetpaden zijn er vaak slecht aan toe. De plekken die er het slechtst uitzien, zijn de onbestemde ruimte aan het oude gemeentehuis en het kruispunt van de Kerkstraat en Pastorijstraat waar de Lindeboom tussen gekneld staat. De Lindeboom moet opnieuw een volwaardige plek in de publieke ruimte krijgen.

De ambitie is om een groene verbinding te maken tussen kerk, pastorijs tuin en oud gemeentehuis om zo het 'kerkplein' van weleer in ere te herstellen zodat dorpse ontmoetingen terug mogelijk zijn. De pastorijs tuin zou ook naar het noorden uitbreiden tot op de Leuvensebaan, eventueel aangevuld met verdichting



Lindeboom, foto uit de jaren '30.

Het moet een aantrekkelijke, groene plek worden tussen alle gebouwen met erfgoedwaarde in het dorp die niet-doelgerichte verplaatsingen en ontmoeting in de publieke ruimte stimuleert, ingericht op maat van voetganger en fietser. In die ruimte is er plaats voor verpozing en spel. Ook een nieuwe blikvanger in de vorm van een (functioneel) kunstwerk kan er plaats krijgen net als toekomstbomen. Het moet een inclusieve plek zijn die toegankelijk en uitnodigend is voor alle kleuren in de samenleving. Er is bewust gewacht met de verleding van de straatverlichting in de projectzone om het mee op te nemen in dit project. Ook 's avonds willen we een levendig dorp. Verlichting kan een belangrijke rol spelen in de aangename routes naar de herdachte parkeerzones.

Kastanjeboom & Letterboom

Aan de andere kant van de Leuvensebaan, aan de kastanjeboom, moet het voetbalveld geconverteerd worden en geïntegreerd met de school de Letterboom. Het kan de geschikte plaats zijn voor turnzalen en jeugdlokalen dicht bij de school gecombineerd met bv. een trapveldje.

Andere

Een ander plek die meer leesbaarheid nodig heeft, is het pleintje tussen de Terlaenenstraat, Borheidestraat en Hoevestraat.



Bij de investeringen in de pastorijtuin in de laatste paar jaren is er rekening gehouden met het vergroten van de biodiversiteit. Ook bij saneringen op het kerkhof rond de kerk wordt hier aandacht aan besteed. Die lijn moet niet alleen doorgezet worden in de hele projectzone, maar de ambitie is om nog meer te doen. Natuur kan het bindmiddel zijn om de eerder versnipperde dorpskern samen te brengen. De Lindeboom is vandaag een markante boom maar het is één van de enige zeer markante groenelementen in het dorp. Bijzondere aandacht moet dan ook uitgaan naar hoe het dorpse karakter versterkt kan worden via groenelementen (markante bomen, bijzondere dorpse groenstructuren,...). Een interessant aanknopingspunt is het verhaal van de Brabantse Wouden en zijn bijzondere natuur.

Bij het hertekenen van de publieke ruimte moet zoveel mogelijk ingezet worden op ontharding en klimaatrobuuste, onderhoudsarme inrichting door bv. te werken met duurzame en hergebruikte materialen.

De ligging op de een hoger gelegen kam betekent ook dat we extra aandacht moeten hebben voor waterbuffering bij grote neerslagbuien om te sterke afstroming (en lokale wateroverlast in straten en aangrenzende woningen) te voorkomen. Dit kan tegelijkertijd ook een belevingselement zijn.

PROCES—TRANSPARANTIE EN VERNIEUWENDE SAMENWERKINGSVORMEN

De dorpsraad van Ottenburg is de initiatiefnemer voor de dorpskernvernieuwing en er is al een heel participatief traject afgelegd. Het grote knelpunt bij vorige pogingen om tot plannen te komen, was dat er onvoldoende aandacht ging naar directe participatie. Er werd onvoldoende draagvlak gevonden en de plannen stierven een stille dood. Daarom willen we het nieuwe masterplan in volle co-creatie tot stand laten komen met zoveel mogelijk stakeholders: dorpsraad, jeugd, lokale handelaars, de school, verenigingen, enz.

Het studiebureau speelt hierin een trekkende rol, leidt de participatiemomenten in goede banen en modereert de gesprekken, maar kan op de steun rekenen van de gemeente en de dorpsraad voor organisatie en logistieke ondersteuning. Er wordt gewerkt met mijlpalen met input voor- en na het ontwerpen.

Tegelijkertijd zijn er een aantal principes/genomen beslissingen waar tijdens het participatieproces niet van afgeweken mag worden:

1. De oude school wordt afgebroken
2. Om de uitvoering van het plan te financieren zal een deel van het gemeentelijk patrimonium ingezet worden voor een verdichtingsproject
3. Maximale ontharding en vergroening
4. Minder parkeerplaatsen, maar meer parkeercomfort
5. Frietkot moet blijven als frietkot (mag andere plaats)

FINALITEIT ONTWERPOPDRACHT

MASTERPLAN

De opdrachtnemer staat in voor de visievorming op het planningsgebied. Uiteindelijk zal de visie van de ontwerper minstens leiden tot volgende documenten:

1. Een toekomstvisie voor de transformatie van de dorpskern van Ottenburg, gekaderd in de ruimere context en onderbouwd met ontwerpend onderzoek, referentieprojecten, ... verwerkt in een nota. De ruimtelijke visienota is gebaseerd op afwegingen inzake mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, klimaatrobuustheid en belevings- en verblijfswaarde. De opmaak van dit masterplan komt tot stand in co-creatie met de dorpsbewoners in verschillende participatiemomenten waarbij de opdrachtnemer samen met de gemeente en de dorpsraad instaat voor de organisatie en de evaluatie en kritische analyse van de input van de buurtbewoners en andere stakeholders.
2. Een actieprogramma in functie van een gefaseerde realisatie (eventueel met prioritering); bij voorkeur opgedeeld in quick-wins, suggesties voor proefopstellingen, strategische projecten, grensoverschrijdende/bovenlokale programma's, enz.
3. Typeprofielen van de te verwezenlijken toestand van de straten binnen het projectgebied.
4. Aanbevelingen over in te zetten of te ontwikkelen instrumenten: parkeerbeleid, circulatiemaatregelen, vergunningsbeleid.
5. Ondersteuning van de gemeente in de opmaak van subsidie-aanvragen (bijvoorbeeld veilige schoolomgevingen en veilige schoolroutes).
5. Een draagvlak creëren voor het masterplan bij de burgers door te informeren en te enthousiasmeren.
6. Adviesnota met betrekking tot de creatie van eventuele financiële meerwaarde in de vorm van een hefboomproject op maat van het dorp.

VOORWAARDELIJKE GEDEELTE

De opmaak van een ontwerp voor de herinrichting van de publieke ruimte van het dorpshart (Pastorijstraat, Kerkstraat en het plein aan de Leuvensebaan) en de realisatie ervan:

- voorontwerpdossier
- definitief ontwerpdossier
- omgevingsvergunningsaanvraag
- aanbestedingsdossier
- begeleiding bij en opvolging van de uitvoering van de werken
- voormelde documenten en producten, aangepast voor communicatie met de bewoners (website gemeente, social media,...)
- verderzetting van het participatietraject tijdens opmaak en realisatie van het ontwerp voor de herinrichting van het dorpshart.

TIMING

VASTE GEDEELTE

- aanvang opdracht: september 2022
- oplevering masterplan: maart 2023
- Quick wins: vanaf najaar 2022 en in de loop van 2023

VOORWAARDELIJKE GEDEELTE

- aanvang opdracht: maart 2023
- start uitvoeringsfase: voorjaar 2024

INVESTERINGSBUDGET + BEREKENINGSWIJZE

VASTE GEDEELTE

- Opmaak van het masterplan: een forfaitaire vergoeding van € 65.000 (excl. BTW)

VOORWAARDELIJKE GEDEELTE

- Volledige studieopdracht voor een eerste uitvoering van het masterplan. De voorlopige raming van het investeringsbudget is € 750.000 (excl. BTW, excl. ereloon). Het ereloon op het voorwaardelijke gedeelte is vastgesteld op 7%.

BIJLAGEN

1. Plannen opgemaakt door de Landelijke Gilde
2. Infografiek resultaten burgerbevraging
3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
4. Bouwmeesterscan
5. Informatie mobipunt