

KERNVERSTERKING ROTSELAAR

INFOMOMENT
WOENSDAG 18 SEPTEMBER 2024

De gemeente Rotselaar neemt samen met ION het initiatief om van Rotselaar-Centrum opnieuw een levendige en bruisende buurt te maken. Een samenwerking tussen ION en de gemeente Rotselaar zet in op de realisatie van de noodzakelijke handelskernversterking en het stimuleren van een nieuwe dynamiek met meer beleving in het Rotselaarse dorpscentrum.

De toonaangevende projectontwikkelaar ION heeft een unieke grondpositie op aaneengrenzende percelen gelegen rondom de Provinciebaan, de Groenstraat en de Parkstraat. Hierdoor ontstaat een geschikte projectsite die een unieke kans biedt voor een vernieuwende ontwikkeling in Rotselaar-Centrum.

“Het masterplan bevat het toekomstbeeld van Rotselaar. Het voorziet een centraal dorpsplein, autoluwe publieke ruimtes, een toegankelijke ondergrondse parking voor bewoners en bezoekers, een gloednieuwe buurtsupermarkt en een brede mix van handelszaken en woonfaciliteiten”.



KWALITATIEVE DORPSKERNVERSTERKING

Kwalitatieve dorpskernversterking realiseert een leefbaar en duurzaam dorpscentrum met een evenwichtige samenhang tussen betaalbaar wonen, een veilige mobiliteit, een dynamisch dorpsleven en nieuwe winkels en horecavoorzieningen voor de inwoners.

Het versterken van het dorpshart vereist ook de creatie van meer woongelegenheden. Dat is onder meer essentieel om het betaalbaar wonen te garanderen met bijzondere aandacht voor jongeren, senioren en éénuoudergezinnen. Om nieuwe handel te kunnen aantrekken, moet er voldoende klantenpotentieel zijn voor geïnteresseerde ondernemers. Dat is immers een hefboom om winkels en horeca te realiseren. Lokale diensten in het dorpscentrum zijn gemakkelijk met de fiets en te voet bereikbaar en zorgen bovendien voor ontmoeting en beleving.

MASTERPLAN

In opdracht van de gemeenteraad heeft initiatiefnemer ION samen met de gemeente een masterplan opgemaakt voor de vernieuwing van de site in Rotselaar-Centrum. Het masterplan bevat de krijtlijnen om een vernieuwend project te realiseren.

Om deze kwalitatieve kernversterking op maat van Rotselaar-Centrum te verzekeren, neemt de gemeente zelf mee de regie in handen. De samenwerking met ION biedt een unieke kans om het beeld van Rotselaar-Centrum op een duurzame manier te hertekenen en het dorpscentrum klaar te maken voor de toekomst. Dit masterplan heeft een duidelijke visie waarbij het toekomstbeeld en de invulling van de publieke ruimte, evenals de volumes voor wonen en handel, worden geschetst.



- Een nieuw en **groen publiek plein** wordt ingericht op de site naast en achter het gemeentehuis. Dit gezellige plein geeft ruimte voor ontmoeting en nieuwe kansen voor activiteiten en evenementen voor de inwoners. Daarbij gaat er maximaal aandacht naar de ingroening, het voorzien van natuurlijke schaduwplekjes en de integrale toegankelijkheid van het nieuwe dorpsplein.
- Rond het centrale plein bevindt zich een **buurtsupermarkt**. Hiervoor is reeds een engagement aangegaan met een ervaren en lokale retailer.
- Er worden daarnaast ook vier bijkomende handelsruimtes voorzien voor **winkels en horeca**. Zo wordt ingezet op de noden van onze inwoners en extra ontmoeting voor de gemeenschap.
- De **laad- en loszone** voor de leveringen is voorzien langs de Provinciebaan om het binnengebied van Rotselaar-Centrum maximaal te vrijwaren.
- Het project voorziet verder in een goede mix van kleinere en grotere appartementen die elk voorzien zijn van een kwalitatieve buitenruimte.



- De beoogde bouwvolumes zullen zich ruimtelijk goed inpassen binnen het historische dorpscentrum. Dat met een **hoogwaardige architectuur** die harmonieert met de omgeving en wordt afgestemd op het dorps karakter.
- In overeenstemming met de gemeentelijke bouwregels bevat het project **maximaal drie bouwlagen** en een teruggetrokken verdieping. Om aansluiting te garanderen met de Groenstraat voorziet het masterplan hier twee bouwlagen en een setback. Dat garandeert dat het project zich inpast in de bestaande omgeving.
- De inplanting rond het centrale groene plein verzekert het **open karakter** van het dorpscentrum, realiseert **nieuwe verbindingen** en vrijwaart de open doorzichten naar de kerk.
- De bouwlijn aan de Provinciebaan wordt ook zeer sterk teruggetrokken om maximale openheid te creëren. Langs de Provinciebaan wordt zo een bouwvrije strook van ongeveer 6 meter gerealiseerd.
- Het **politiekantoor** in de Parkstraat sluit via een nieuwe publieke groenzone aan bij het centraal plein. Zo wordt de toegankelijkheid verbeterd en de integratie van de dienstverlening tussen het gemeentehuis en het wijkkantoor van de politie versterkt.

- Het project zet in op **extra parking** en goed toegankelijke parkeerplaatsen. Daarbij worden er nieuwe, bovengrondse publieke parkeerfaciliteiten ingericht langs de Groenstraat en Parkstraat. Daarnaast komt er een goed toegankelijke **ondergrondse parkeergarage**. De ondergrondse parkeergarage biedt specifieke parking aan de woningen, buurtsupermarkt en de handelszaken. Verder voorziet de gemeente bijkomend nog eens **zeventigtal publieke ondergrondse parkeerplaatsen voor inwoners en bezoekers**.
- De ingang van de ondergrondse parking wordt, in overleg met het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer, voorzien langs de Provinciebaan. De uitrit is gelokaliseerd net achter het gemeentehuis, aan het begin van de Groenstraat. Het verkeer wordt daarbij gestimuleerd om zo snel mogelijk de doorsteek te maken naar de Provinciebaan.
- Op verschillende locaties op de centrumsite rond het plein worden **kwalitatieve en overdekte fietsenstallingen** voorzien. Daarbij gaat er ook extra aandacht naar diefstalveilige fietsenstallingen en faciliteiten voor buitenmaatse fietsen. Zo stimuleren we het fietsgebruik in Rotselaar-Centrum actief.
- Aan de site komen er ook **publieke deelauto's** voor de inwoners van Rotselaar-Centrum.
- Een mobiliteitsstudie zal worden uitgevoerd om de vlotte en veilige mobiliteit te verzekeren met de focus op de leefbaarheid van het hele dorpscentrum en de veiligheid van de kwetsbare weggebruikers.
- Het project gaat uit van een **vernieuwende, groene en ecologische visie** die in alle aspecten terugkomt, inclusief het gebruik van duurzame technieken. Die zullen in de verdere projectfasen worden uitwerkt.

UITWERKING MASTERPLAN

Het masterplan focust op het vestigen van handel en horeca in de dorpskern van Rotselaar-Centrum. Daarnaast wordt een nieuw centraal en groen dorpsplein ingericht als een nieuwe ontmoetingsplek voor de inwoners. Bovendien worden er extra parkeerplaatsen en fietsenstallingen gerealiseerd om de toegankelijkheid en het comfort te verzekeren. Dit project zorgt voor een sterke opwaardering van de dorpskern en zal een nieuwe dynamiek in het centrum teweeg brengen, waarbij ontmoeting, wonen, leven en genieten centraal staan.

INFOMARKT

Tijdens een infomarkt stellen de gemeente en ION het masterplan voor. Met de infomarkt word je in een vroeg stadium maximaal betrokken bij het project en krijg je de kans om waardevolle feedback te geven. Het ontwerpteam neemt de verzamelde feedback mee in de uitwerking van de volgende projectfasen. Op die manier wil de gemeente het masterplan zo goed mogelijk afstemmen op de noden van de buurt en het sociale weefsel in Rotselaar-Centrum. Ook bij de volgende projectfasen blijft de buurt nauwgezet betrokken.

INFOMARKT MASTERPLAN

18 september van 16 tot 20 uur
PZ Rotselaar-Centrum, Groenstraat 19a

Je vindt het masterplan vanaf 18 september op de gemeentelijke website (www.rotselaar.be/masterplan).