

HUB architecten
Kernversterkend project Rotselaar.

Rapportage 'Masterplan'.

16 september 2024



Inhoudsopgave

SITUERING

Het project in vogelvlucht

AMBITIES

Verbinden van de omgeving

DORPSE VERDICHTING

Gepast en op maat

KERNVERSTERKEND

Voor de buurt

PROGRAMMATABEL

Oppervlaktes en aantallen

BELEIDSSAMENVATTING

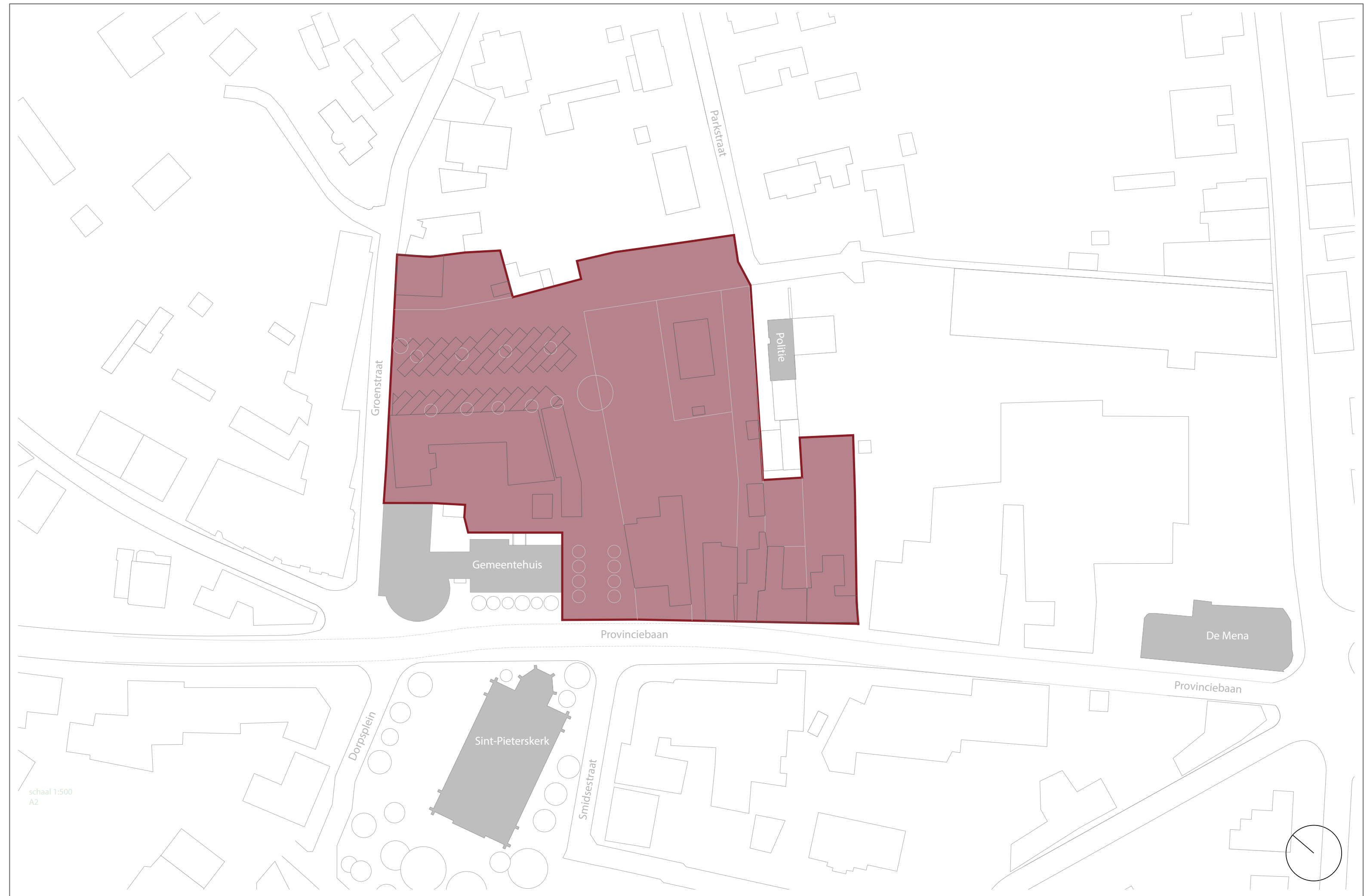
Situering

Het project in vogelvlucht

Het project bevindt zich in het hart van Rotselaar. De gemeente Rotselaar neemt samen met ION het initiatief om in Rotselaar-Centrum opnieuw een levendige en bruisende plek voor de hele buurt te ontwikkelen.

Verscheidene aaneengrenzende percelen gelegen rondom de Provinciebaan, de Groenstraat en de Parkstraat vormen een geschikte projectsite die een unieke kans biedt voor een vernieuwde ontwikkeling. Er wordt ingezet op de realisatie van de noodzakelijke handelskernversterking en het stimuleren van een nieuwe dynamiek met meer beleving in het centrum.

Een sterke opwaardering van de dorpskern brengt een nieuwe dynamiek teweeg. Om elkaar te ontmoeten. Een plek om te wonen, te verblijven, te winkelen en te genieten.



Dorpsfragmenten

De ontwikkeling zoekt zijn plaats in een charmant dorps weefsel, waarbij de kernversterkende noodzaak wordt benaderd vanuit de kwaliteiten van het dorps leven. Waardevolle kleine momenten in de omliggende straten maken het dorps leven specifiek. Deze typische elementen worden vertaald in de nieuwe ontwikkeling en zorgen voor een gepast masterplan en een gepaste architectuur.

Langsheen de Provinciebaan vormen grote publieke gebouwen opeenvolgende hoekstenen in het weefsel en worden zo een herkenningspunt in Rotselaar. (*afb. 1, 2, 3*)

Kleinschalig en goed gepositioneerde bebouwing zorgt ervoor dat er een doorzicht blijft bestaan naar herkenningspunten zoals de Sint-Pieterskerk, het hart van de gemeente. (*afb. 4*)

De aanwezigheid van groen zorgt voor een aangename leefkwaliteit in het publiek domein. (*afb. 5*)

In een dorps weefsel vormen hoekgebouwen een kans op een spontane ontmoetingsplek door de voorgevellijn af te buigen of zich terug te trekken. (*afb. 6, 7*)



afb. 1.



afb. 2.



afb. 3.



afb. 4.



afb. 5.



afb. 6.



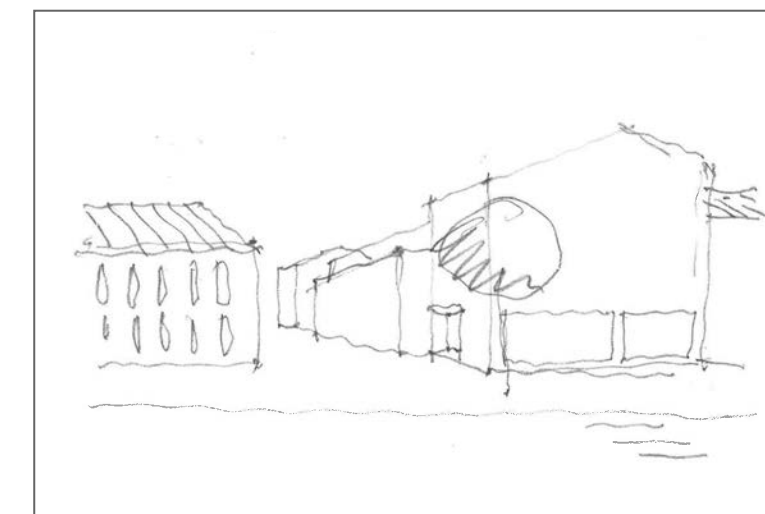
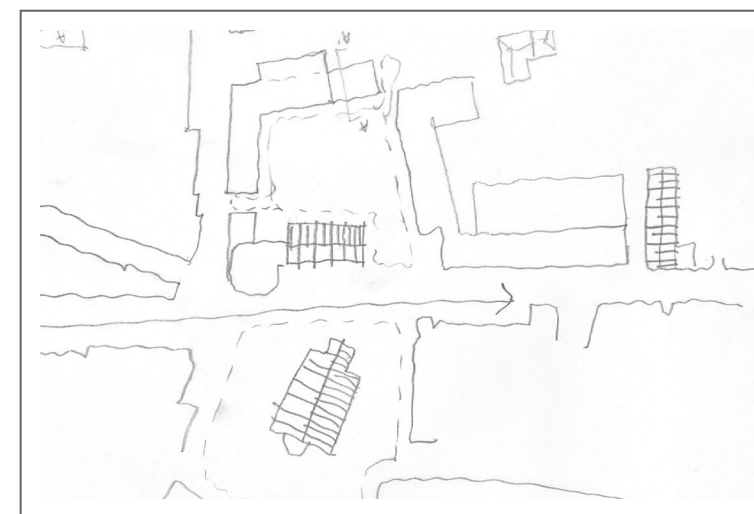
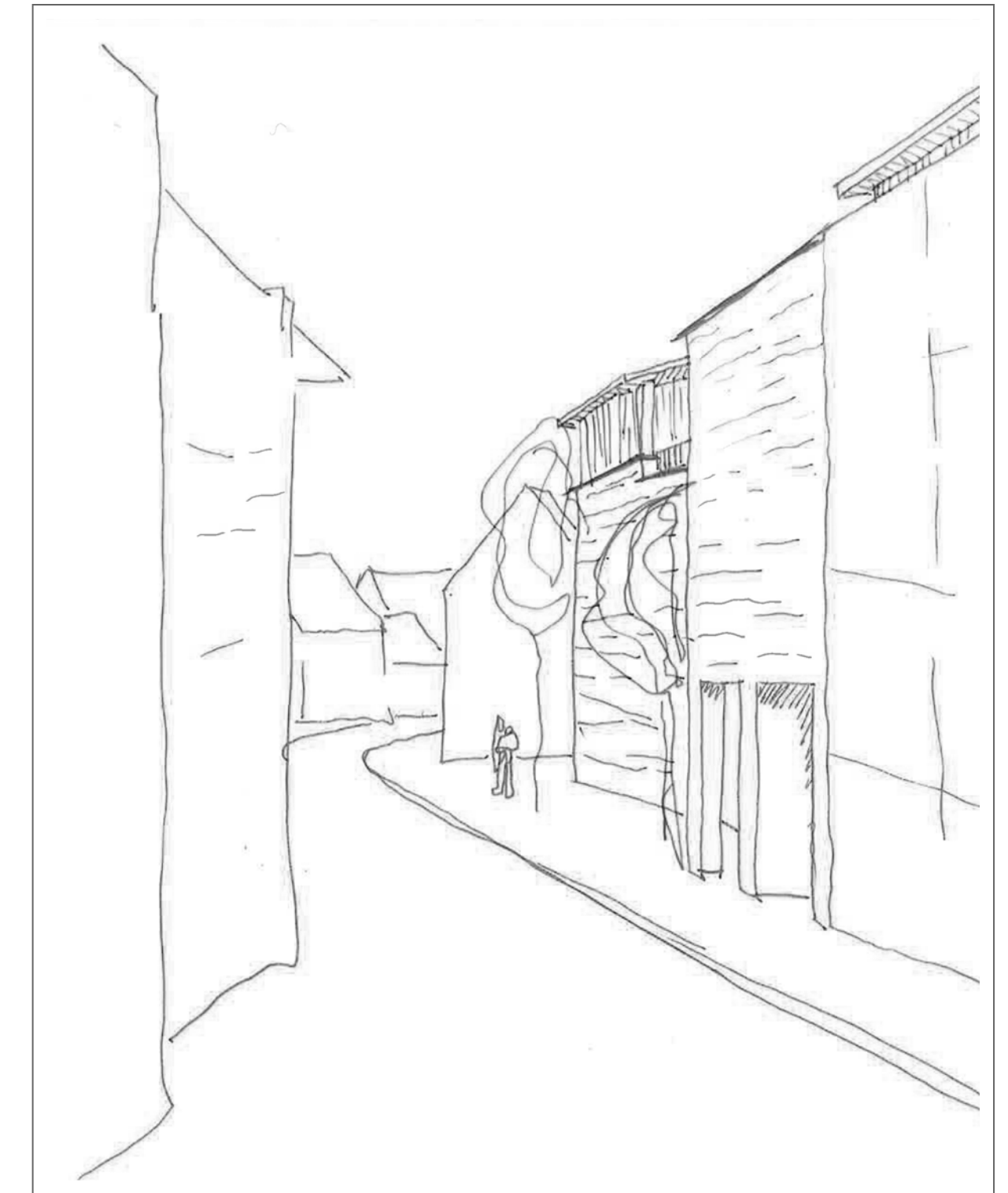
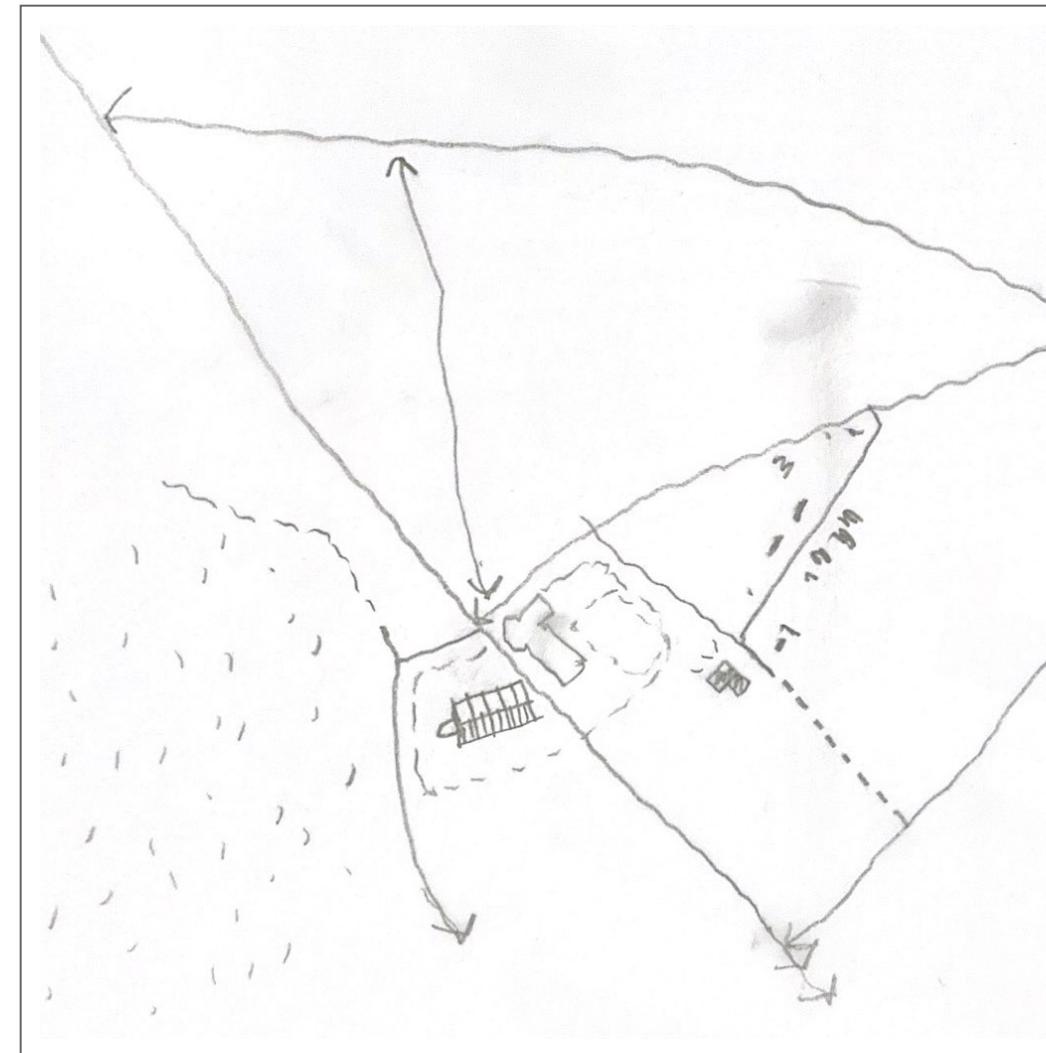
afb. 7.

Het is belangrijk om te begrijpen hoe Rotselaar gevormd is, voordat we verder kunnen bouwen.

Wanneer we op pad gaan in Rotselaar, wordt de dynamiek van de gemeente waarneembaar. Het dagelijkse leven, de ontmoetingen en de activiteiten maken Rotselaar tot de aangename plek dat het nu is. Hoe kan een nieuwe ontwikkeling deze elementen omarmen en hoe kan het project hieraan bijdragen en de dorpskern verder versterken?

We leven hier, midden in het dorp.

Vanuit dit perspectief denken we na over hoe we Rotselaar mee vormgeven, op maat van de inwoners. Te starten met een robuuste publieke ruimte.



Ambities



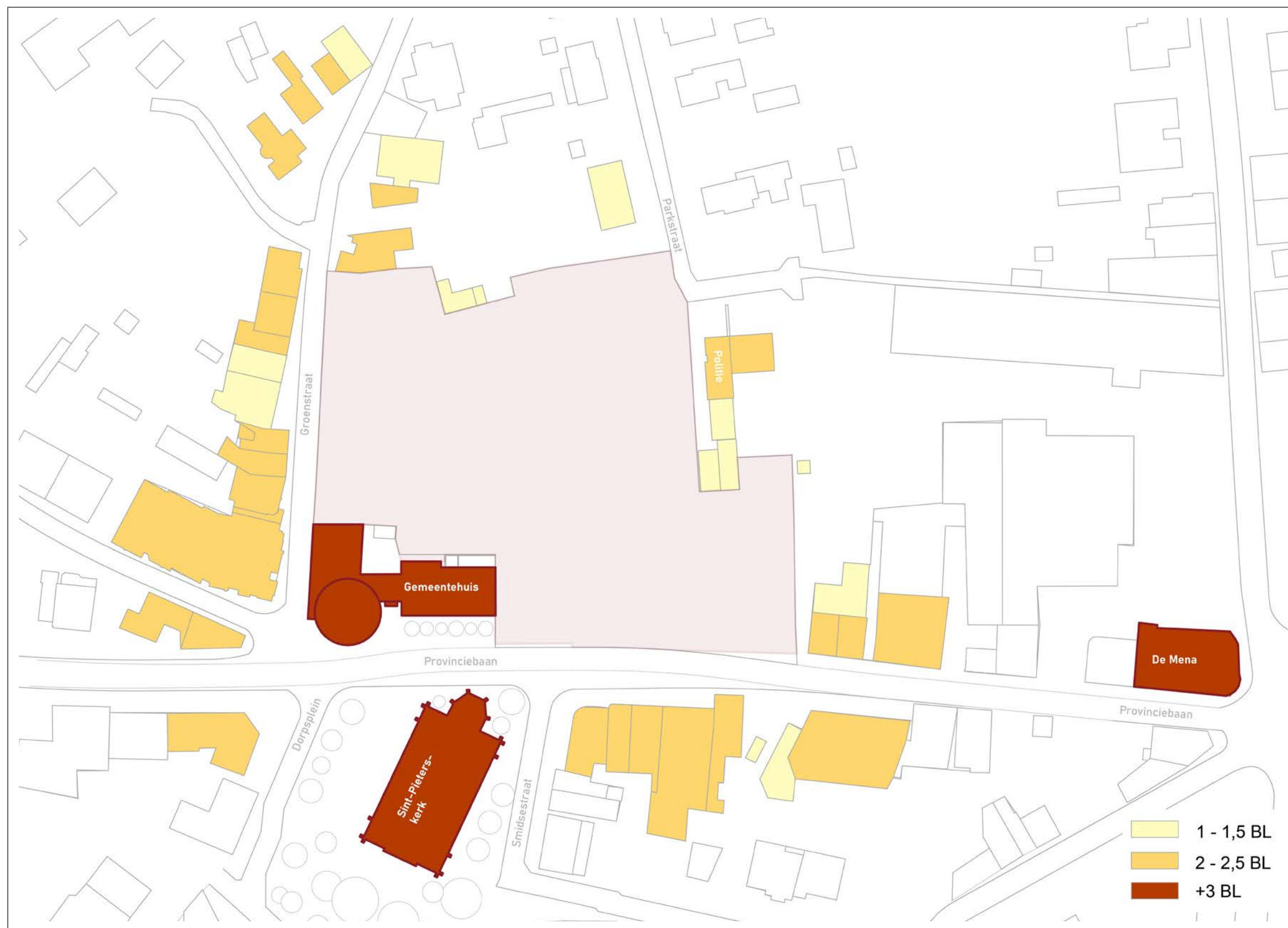
Verbinden van de omgeving

De ontwikkeling van een nieuwe kwalitatieve publieke ruimte in het hart van de gemeente complementeert het kerkplein en vormt een doorsteek voor de buurt tussen de groene rand rond Rotselaar en de woonontwikkelingen en gemeenschapsvoorzieningen in het noorden. Deze stapstenen vormen een aangename en groene verbinding voor voetgangers en fietsers.

Door de integratie van groenkwaliteit en kernversterkende functies wordt een integraal toegankelijke publieke ruimte ontworpen als plek voor ontmoeting voor alle inwoners van Rotselaar.

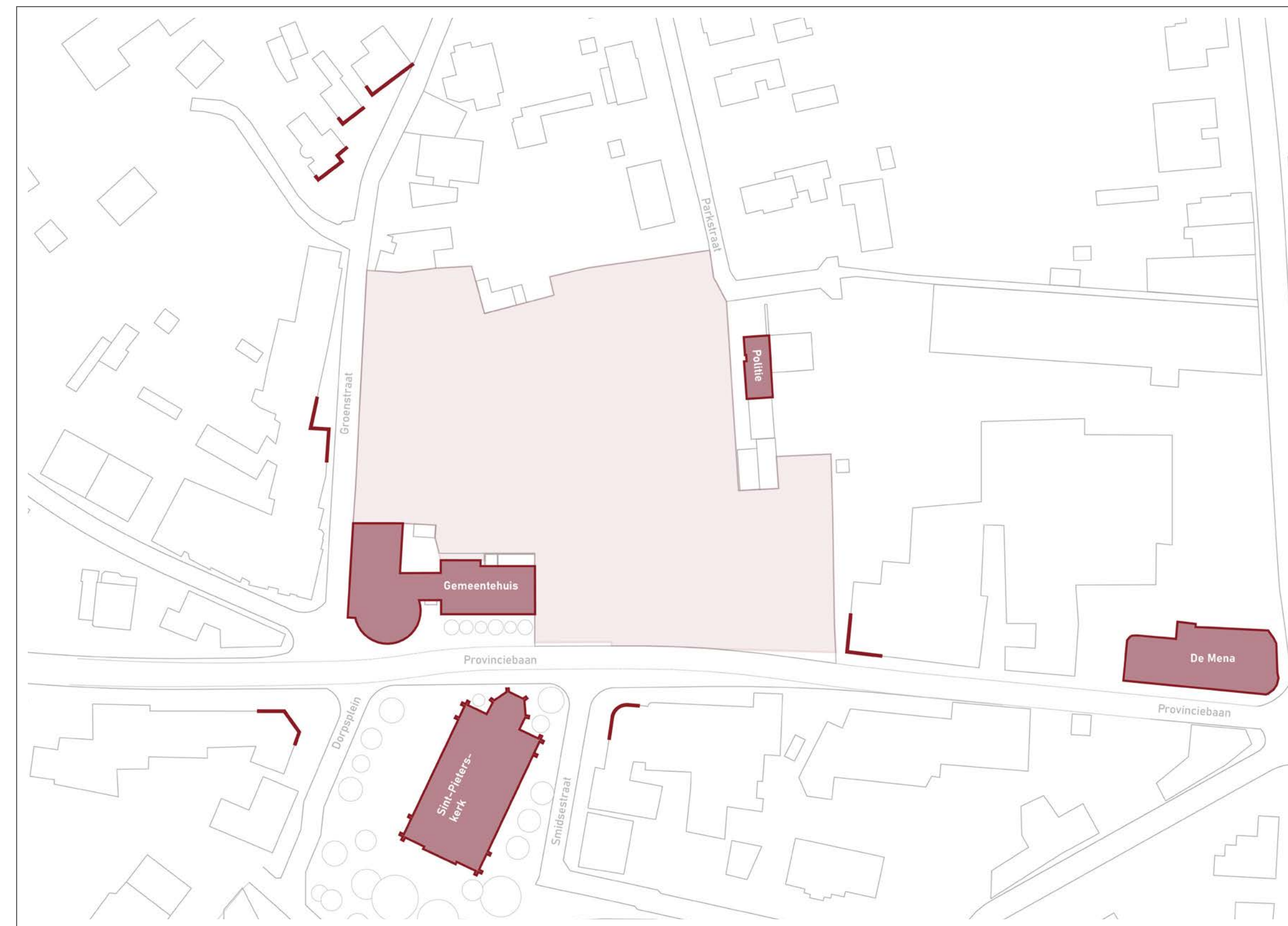
Het hart komt terug tot leven.





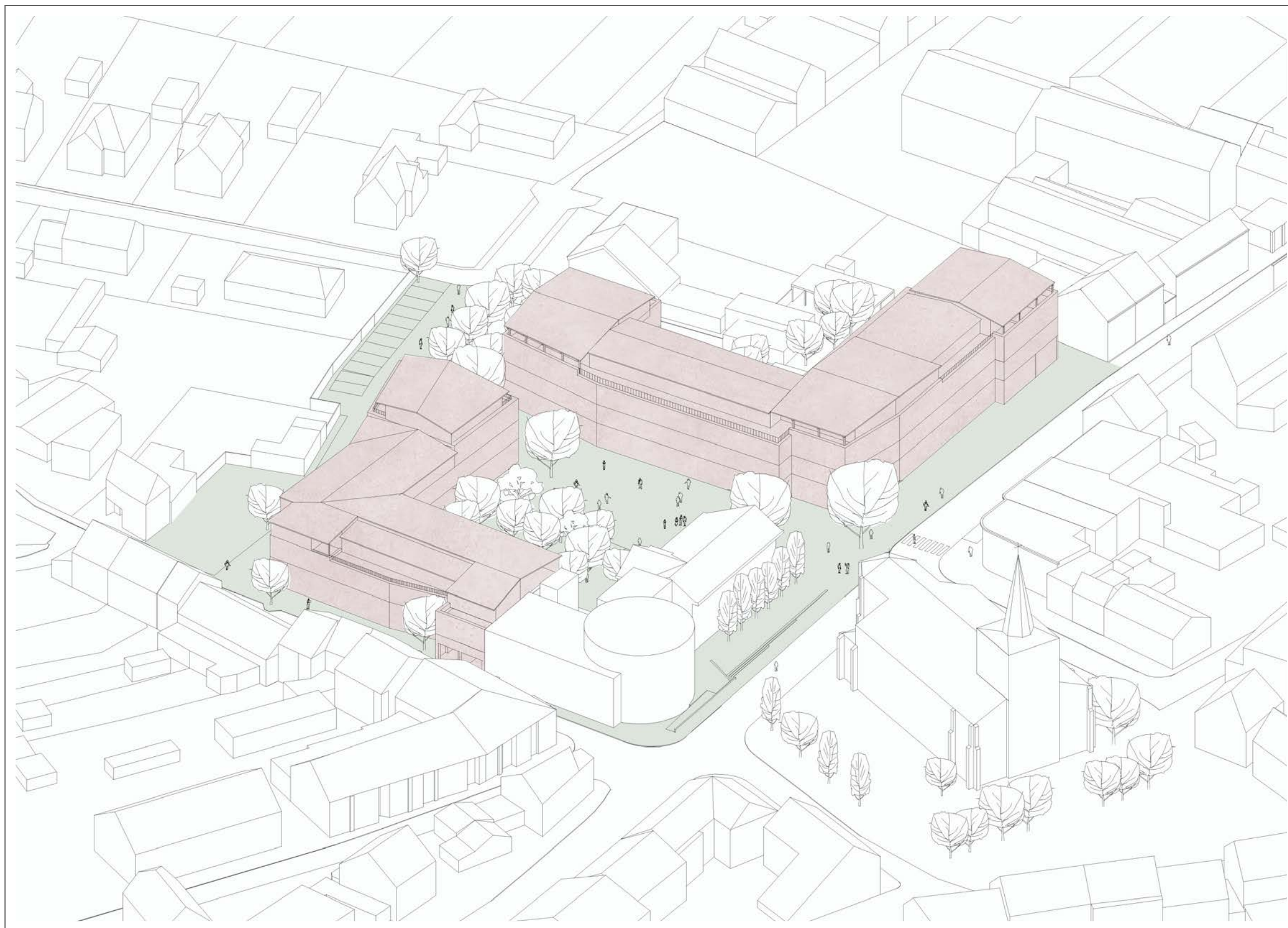
BOUWHOOGTES OMGEVING Langsheen de Provinciebaan treffen we rijwoningen en handelsruimtes aan. De Groenstraat is een kleinschalig weefsel met rijwoningen en half-vrijstaande bebouwing. Het smallere straatprofiel wordt getypeerd door terugsprongen in voorgevels die ademruimte creëren.

De beoogde bouwvolumes zullen zich ruimtelijk goed moeten inpassen binnen het historische dorpscentrum. In harmonie met de omgeving wordt het masterplan maximaal afgestemd op het dorps karakter.

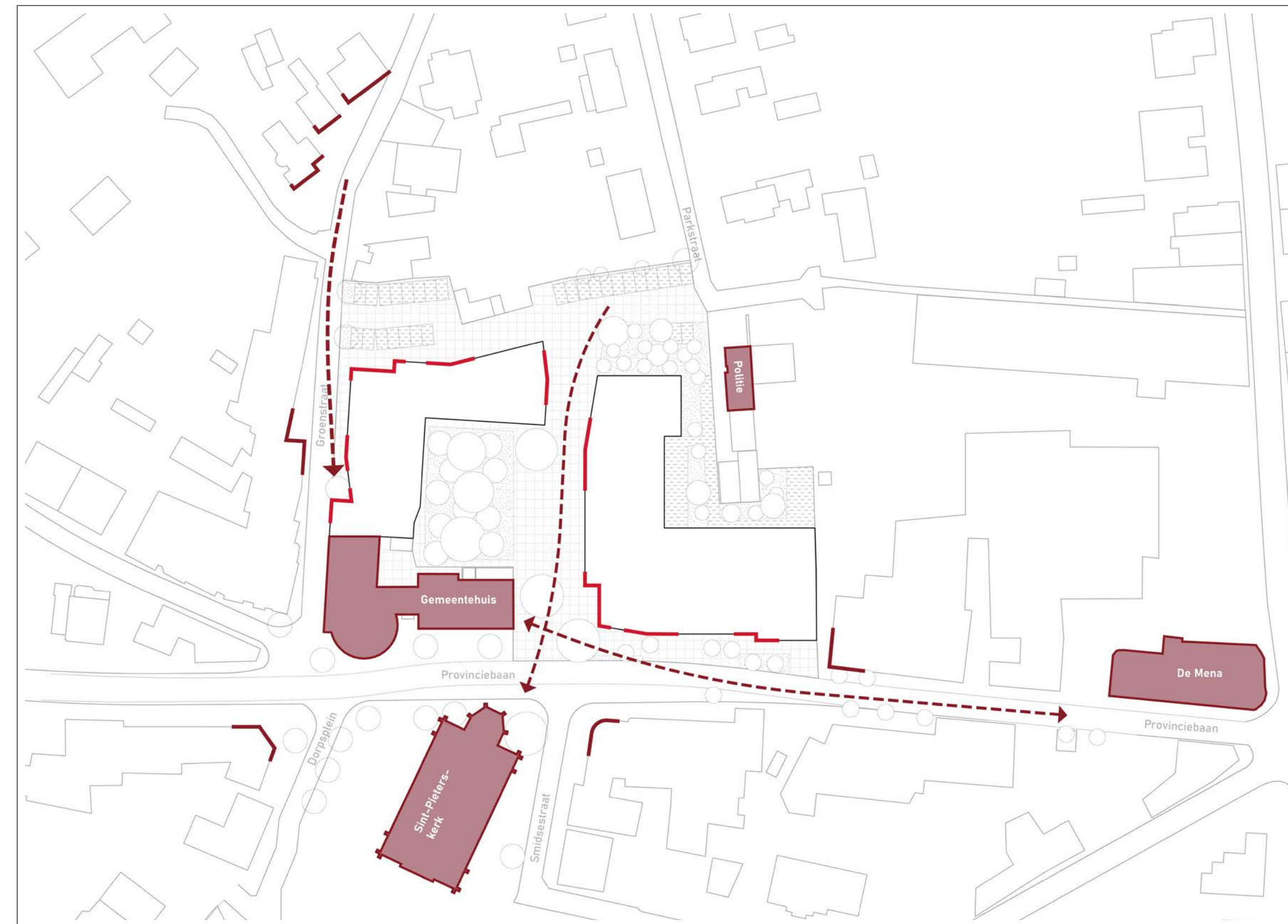


DORPSE FRAGMENTEN Markante gebouwen in het dorps weefsel worden als herkenningspunt en kader gebruikt voor de ontwikkeling van het masterplan. Het zijn hoekstenen in de bestaande context en ze treden in dialoog met de gebouwen van de nieuwe ontwikkeling.

Bij nabijgelegen gebouwen waarderen we de manier waarop met een hoekkwaliteit of terugspringende gevellijn de publieke ruimte wordt bepaald.



Doorgedreven onderzoek levert een genuanceerde inpassing van het nieuwe volume in de bestaande context op. Ontwikkeld in relatie tot de openbare ruimte, publieke gebouwen, met behoud van het 'dorps' weefsel en 'dorpse' fragmenten die generositeit aanbieden en ontmoeting stimuleren.



Hoekfragmenten en afschuiningen geven nuance en schaal aan de gebouwvolumes. Toegepast op precies gekozen plekken wordt er waardevolle publieke ruimte voorzien en worden er interessante doorzichten gecreëerd.

‘Dorpse’ verdichting



Gepast en op maat

De inplanting rond het centrale groene plein verzekert het open karakter van het dorpscentrum, realiseert nieuwe verbindingen en vrijwaart de open doorzichten naar bijvoorbeeld de Sint-Pieterskerk.

De hoogten van de nieuwe gebouwen passen zich aan aan de onmiddellijke omgeving:

Twee bouwlagen en een setback in Groenstraat in combinatie met een verbreed voetpad geeft de nodige ademruimte,

Drie bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag rondom publiek plein,

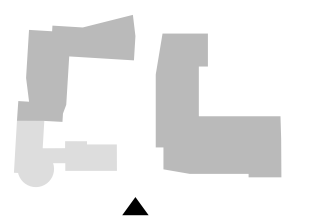
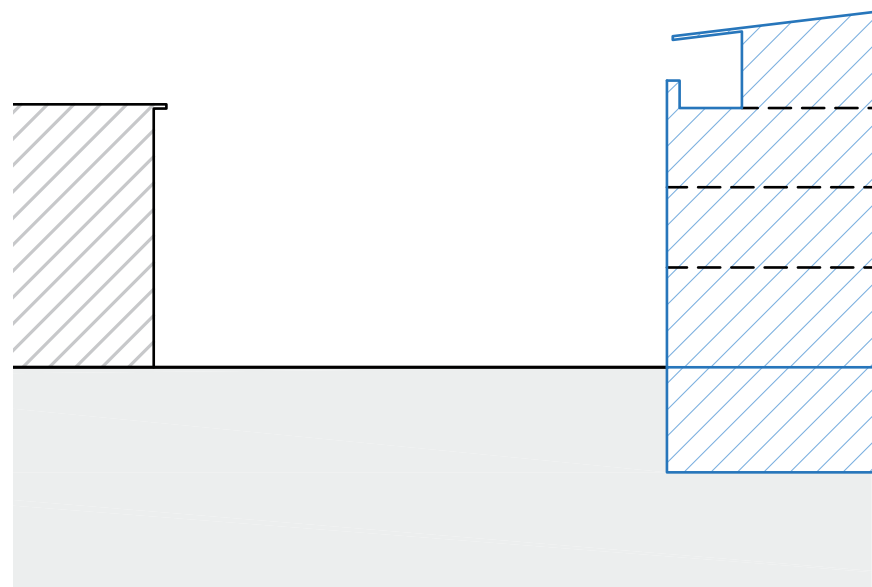
Drie bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag langs Provinciebaan in combinatie met een teruggetrokken bouwlijn geeft ruimte aan traag verkeer.

Het masterplan zet het toekomstbeeld, de invulling van de publieke ruimte en de volumes voor wonen en handel voorop.

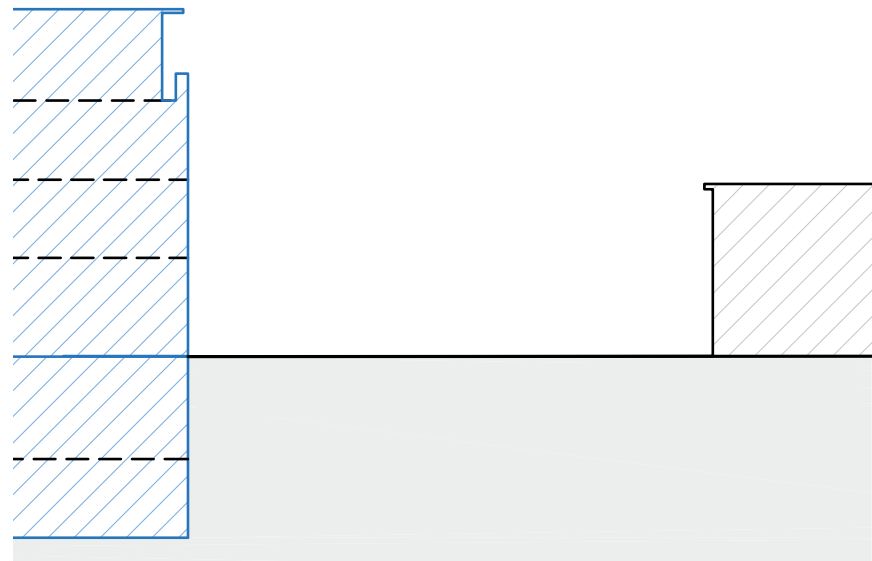


Het nieuwe, grotendeels groen aangelegde publieke plein wordt ingericht op de site naast en achter het gemeentehuis. Dit gezellige plein geeft ruimte voor ontmoeting en nieuwe kansen voor activiteiten en evenementen voor de inwoners.

Komend van het kerkplein, vormen het historische deel van het gemeentehuis en de nieuwe hoeksteen samen de entree naar het nieuwe dorpsplein.

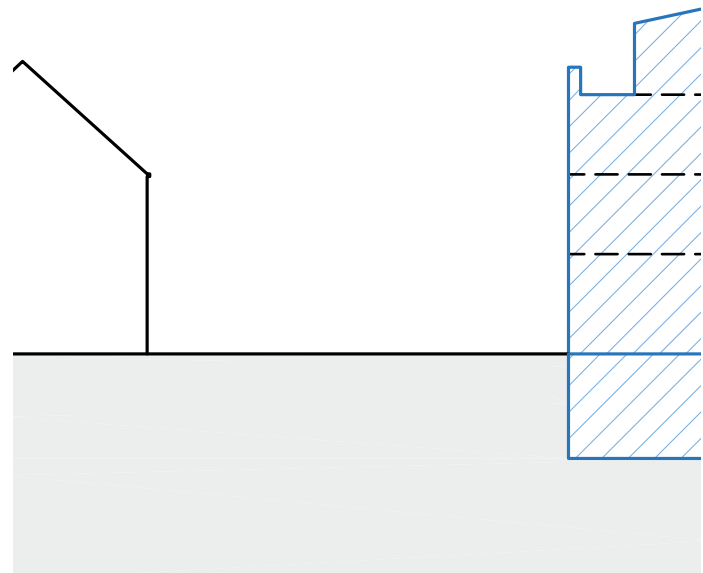


Het volume langsheen de Provinciebaan wordt getypeerd door afschuining en een 'gebroken' en teruggesprongen gevellijn. Het is een herkenbare figuur in de rij met gebouwen als het Gemeentehuis, Brouwerij Mena en de kerk, maar past evenzeer in de eerder ongedwongen bebouwing van de Provinciebaan.



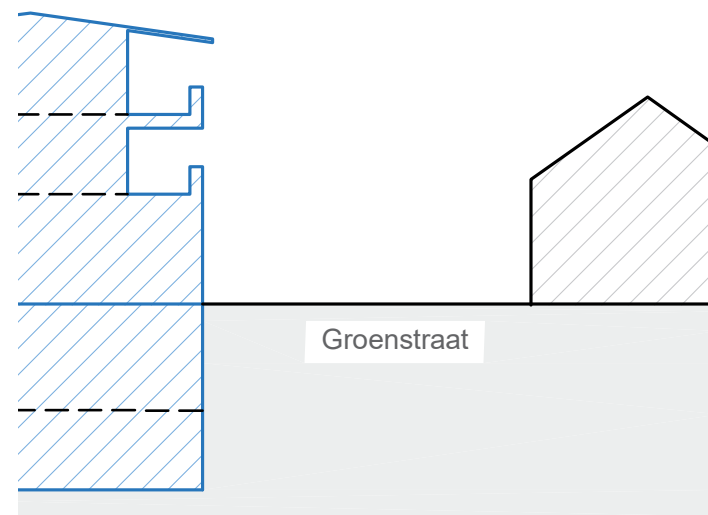
De bouwlijn aan de Provinciebaan wordt sterk teruggetrokken om maximale openheid te creëren. Langs de Provinciebaan wordt zo een bouwvrije strook van ongeveer 6 meter gerealiseerd. Dat betekent dat het gemeentehuis bij het aanrijden van de dorpskern, goed in beeld blijft.

Op het beeld is het hoekvolume naar het nieuwe dorpsplein zichtbaar. Dit sluit aan op de schaal van de historische vleugel van het gemeentehuis.



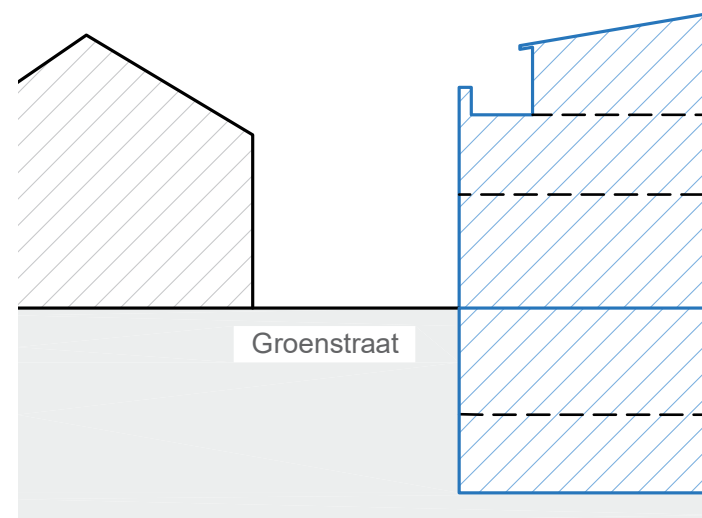
Ook in de Groenstraat passen de nieuwe gebouwen zich aan aan schaal van de bestaande. Het gebouw wordt achteruit geplaatst om meer voetpad te creëren. Deze verbreding van het profiel treffen we ook elders in de straat aan.

De gebouwhoogte is 2 bouwlagen en een setback. Ook de toren van de kerk blijft zichtbaar.



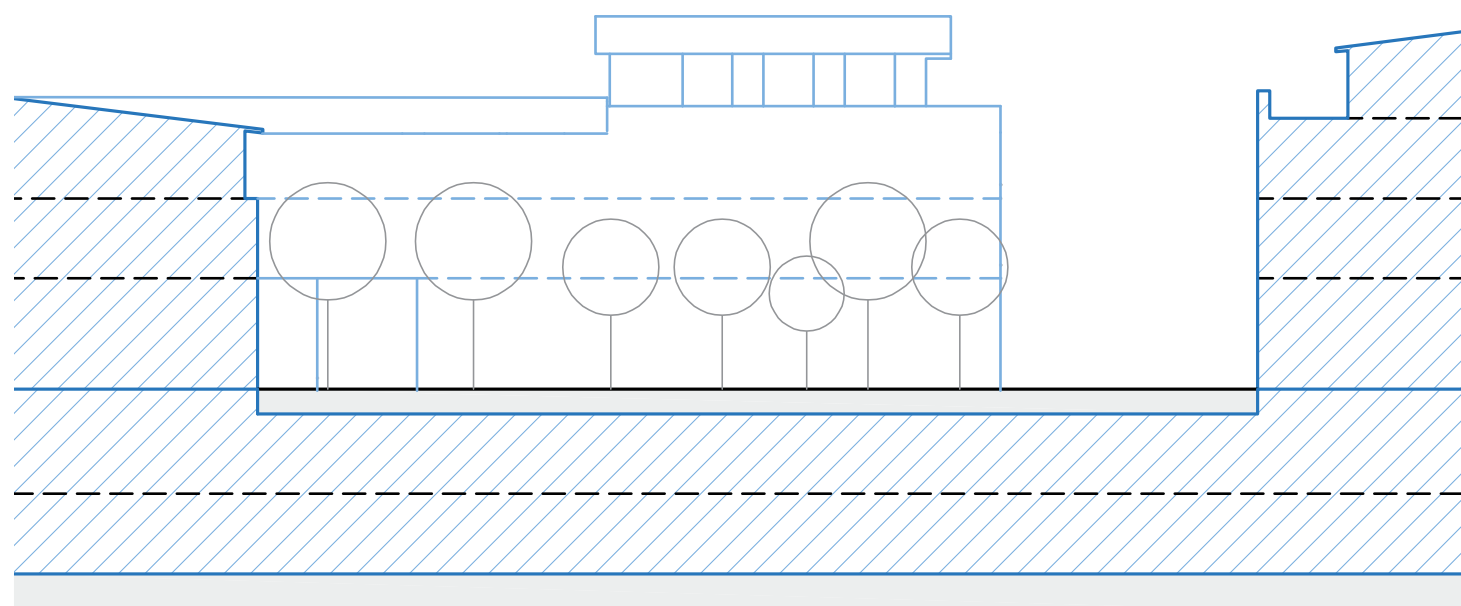
De historische 'gekartelde' morfologie van de Groenstraat wordt in het nieuwe project doorgezet. Dat levert een fijne coulissenwerking op, waarbij bijzondere dorpse fragmenten afwisselend in beeld komen.

Een elegant hoekgebouwtje markeert de doorsteek richting politiekantoor en publiek bovengronds parkeren. De uitrit van de parking onder het dorpsplein is geïntegreerd in het gebouwvolume en de architectuur.



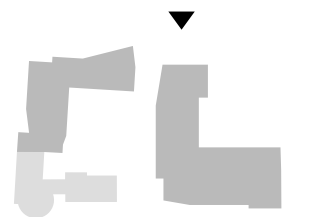
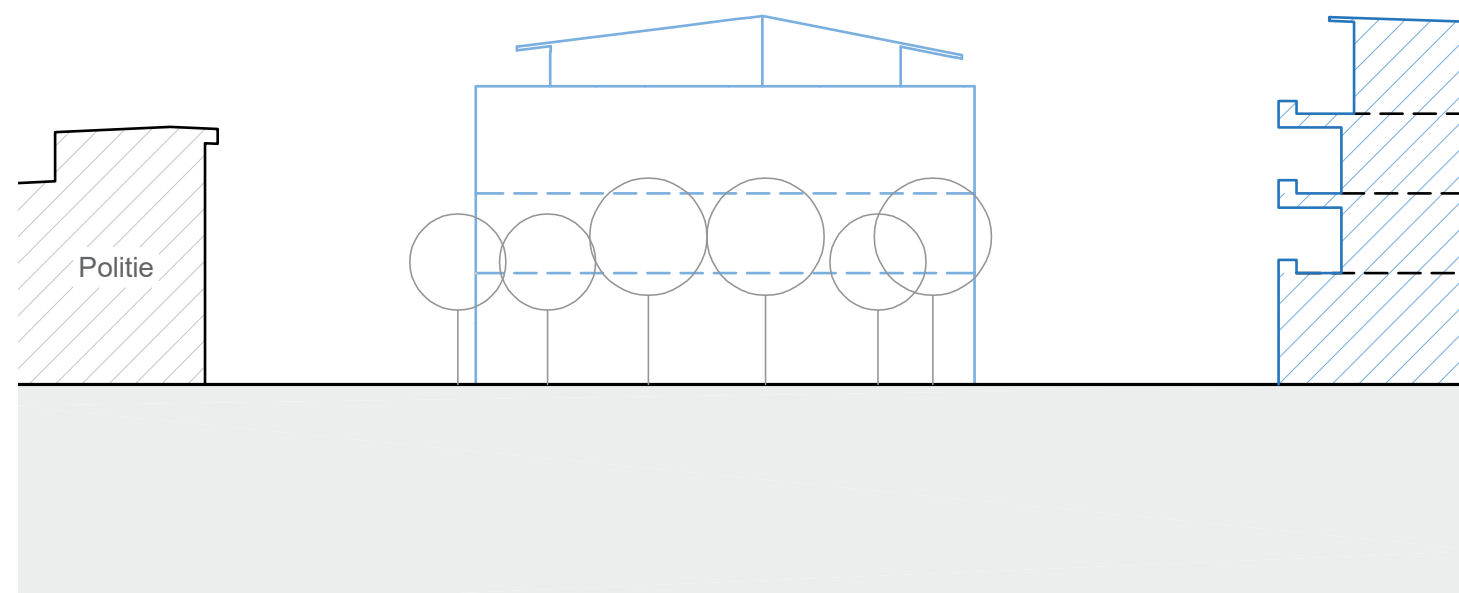
De inrichting van het nieuwe dorpsplein zoekt het evenwicht tussen vergroening (in het kader van koelte en biodiversiteit) en verharding (in functie van markten en kleine evenementen). Daarbij gaat er maximaal aandacht naar de ingroening, het voorzien van natuurlijke schaduwplekjes en integrale toegankelijkheid.

Rond het dorpsplein bevinden zich een buurtsupermarkt, kleine buurtwinkels en voorzieningen zoals horeca.



Het samengaan van de publieke ruimten en de nieuwe gebouwwolumes garandeert doorzichten naar de dorpskern en de Sint-Pieterskerk.

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.

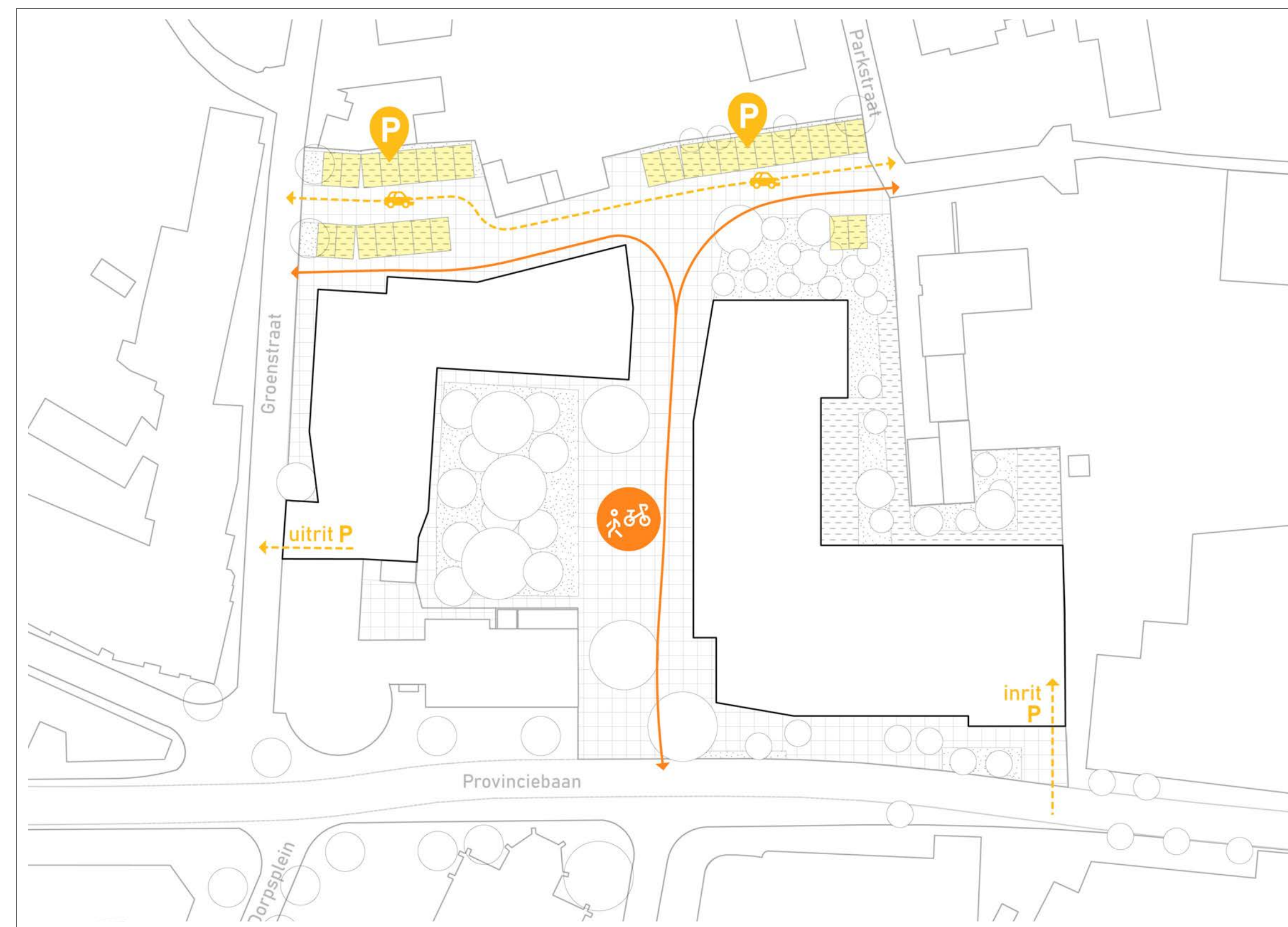


Kernversterkend



NIET EEN MAAR TWEE PLEINEN De nieuwe ontwikkeling voorziet in een ruim dorpsplein - circa 41 m op 35 m - achter het gemeentehuis en een kleiner buurtpleintje - circa 39 m op 15 m - aan het politiekantoor. Dit laatste is bereikbaar via een nieuw aangelegde Parkstraat.

De inrichting houdt een evenwicht tussen vergroening - in functie van koelte en biodiversiteit - en verharding - in functie van markten en kleinschalige evenementen. Het totale gerealiseerde publieke domein bedraagt circa 4.265 m².



PUBLIEKE DOORSTEEK Het project zet in op extra parking en goed toegankelijke parkeerplaatsen. Daarbij worden er bovengrondse publieke parkeerfaciliteiten ingericht langsheen de Parkstraat. De ingang van de ondergrondse parkeersite 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 de site komen er drie publieke deelauto's voor de inwoners van Rotselaar-Centrum. Tevens worden er kwalitatieve, diefstalveilige en comfortabele - ook voor buitenmaatse fietsen - fietsenstallingen voorzien. Deze worden op verschillende, centraal toegankelijke plekken ingepast. Zowel voor inwoners als bezoekers.

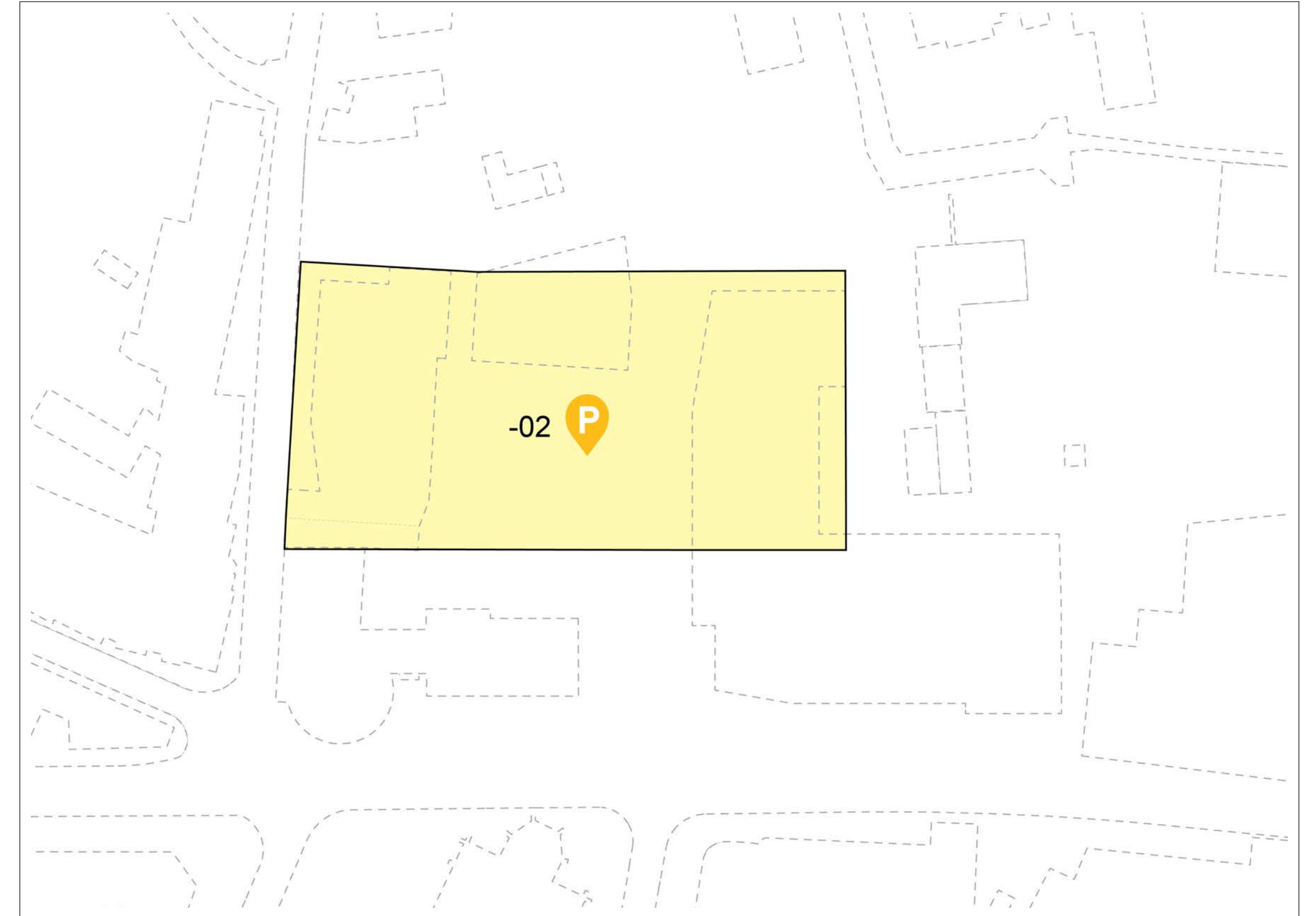
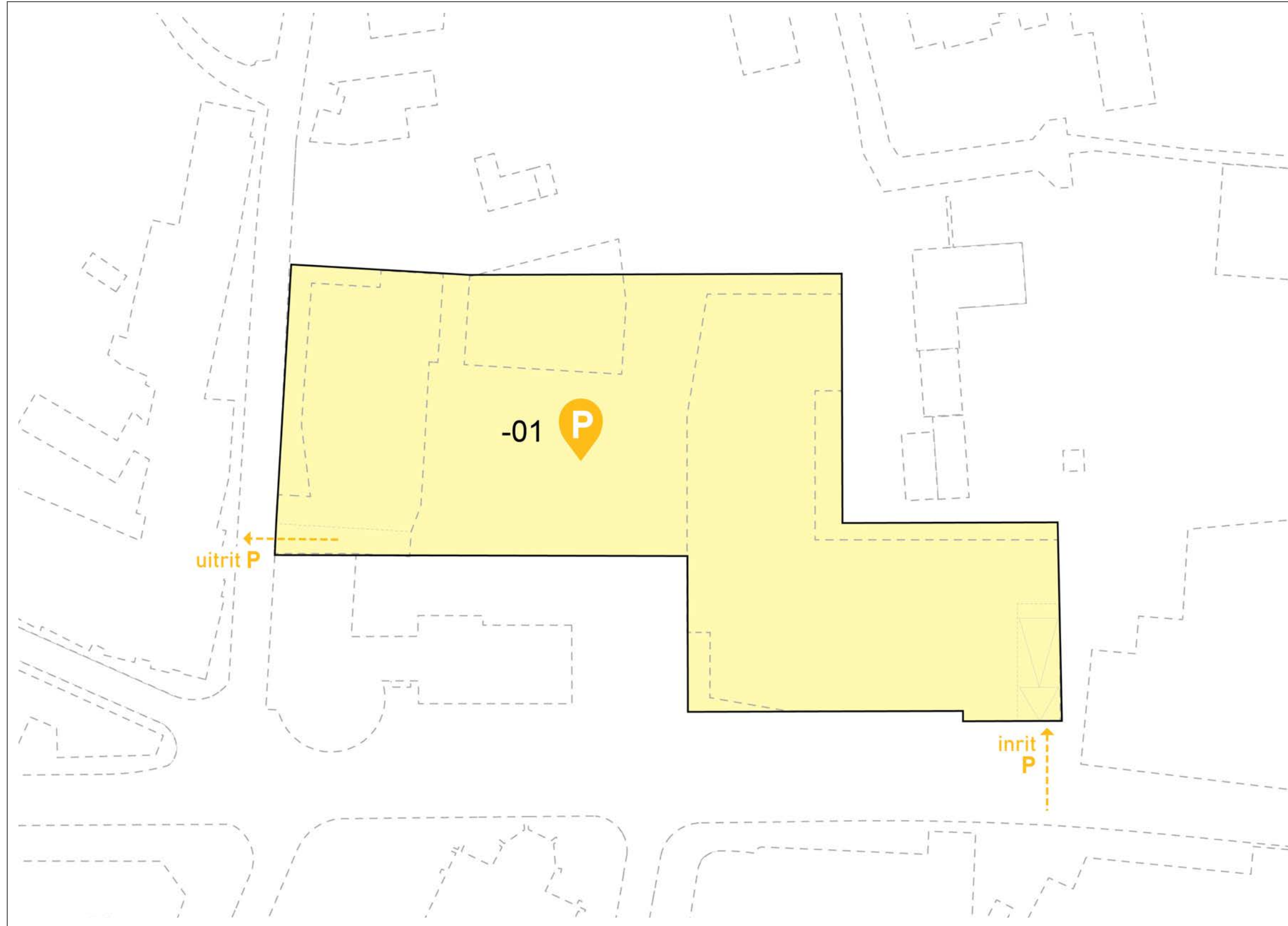


WINKELN IN EIGEN BUURT Aan het centrale plein bevindt zich een buurtsupermarkt. Hiervoor is reeds een engagement aangegaan met een ervaren en lokale retailer (Delhaize). Er worden daarnaast ook vier bijkomende handelsruimtes voorzien voor winkels en horeca. Zo wordt ingezet op de noden van de inwoners 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.



WONEN AAN HET DORPSPLEIN In het project worden ongeveer 74 kwalitatieve woningen gerealiseerd, met een goede mix van kleinere en grotere appartementen die elk voorzien zijn van een mooi inpandig buitenterras of een dakterras.



RUIM PARKEERAANBOD Er wordt een goed toegankelijke ondergrondse parkeergarage voorzien over twee verdiepingen. De parkeergarage biedt parking aan de woningen, de buurtsupermarkt en de handelszaken. Verder voorziet de gemeente bijkomend nog eens zeventig publieke ondergrondse parkeerplaatsen voor inwoners en bezoekers.

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.

Programmatabel

Oppervlaktes en aantallen

Het voorliggend ontwerpvoorstel resulteert in een gemengd project en omvat winkelruimte, woningen en een ondergrondse - deels publieke - parking. Het project zet in op verdichting van de gemeentekern en verzoend dit met bestaande dorpse kwaliteiten.

Het kader voor de verdere uitwerking van het project is de verordening ‘wonen-in-meervoud’, met onder meer bijzondere aandacht voor het thema realiseerbare vierkante meters op basis van footprint en aantal bouwlagen.

De opzet van voorliggend ontwerp is om te correleren met de bestaande ruimtelijke context. Daar waar er kleinschalig weefsel bestaat (Groenstraat), blijft het nieuwbouwwolume kleinschalig. Daar waar royale publieke ruimte wordt gecreëerd (dorpsplein, Provinciebaan, Politieplein) worden er kloeke hoeken ontworpen, waardoor het nieuwbouwwolume een zekere geleding krijgt binnen het dorps weefsel.

Het eindresultaat is dat het voorliggend project niet ontwikkeld is om significant meer vierkante meters te realiseren, maar wel om op welgekozen posities in het dorps weefsel in dialoog te gaan met de omliggende bebouwing en publieke ruimte.

Deze zoektocht leidt tot een eerste inzicht in mogelijke bruto vloeroppervlaktes voor de verschillende programma-functies. Centraal blijft een gepaste inpassing in het bestaande weefsel als leidende ambitie.

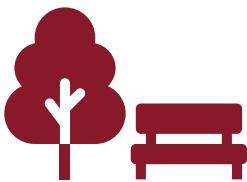
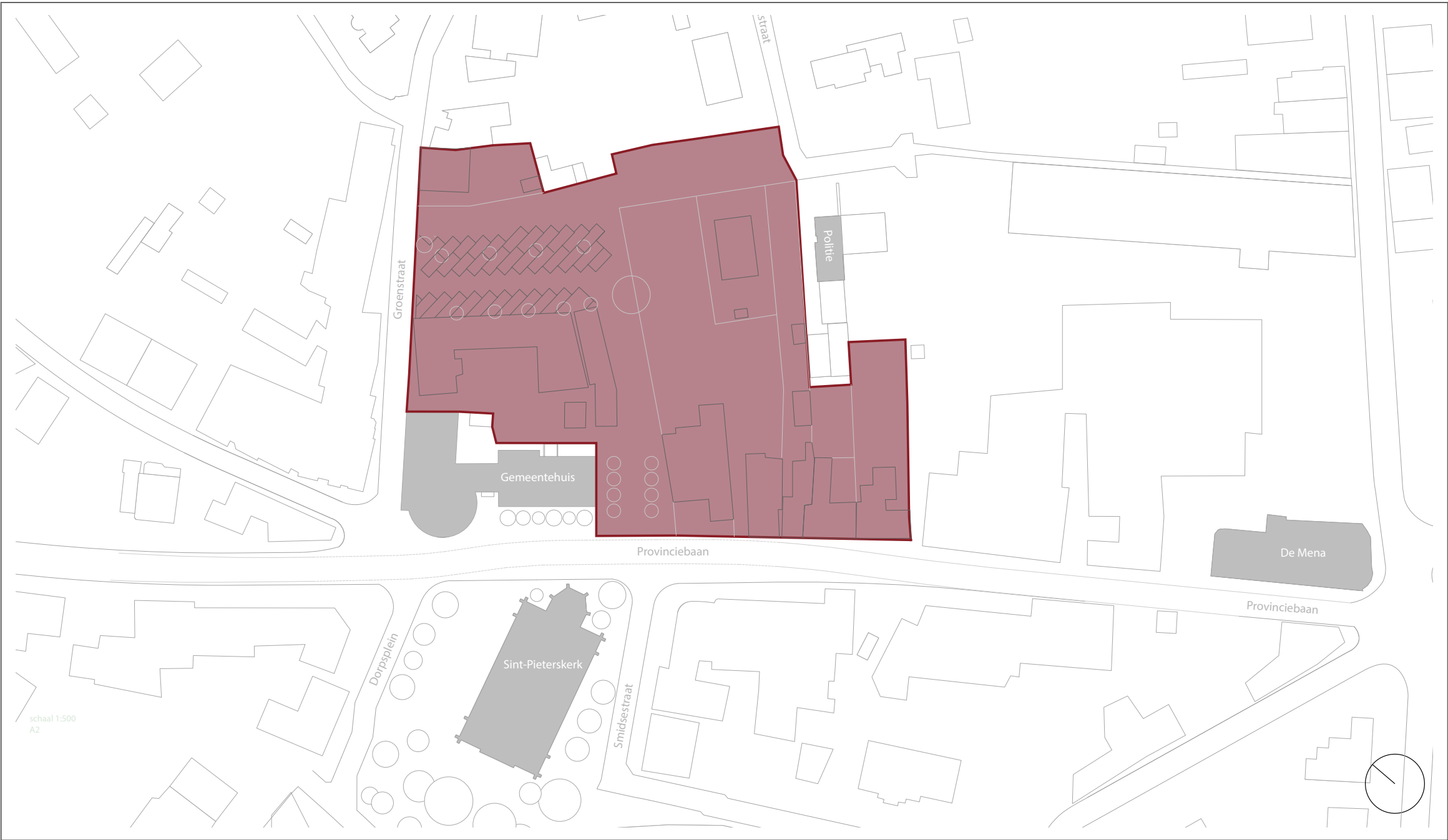
Oppervlaktetabel

Residentieel	7.649 m2
Appartementen	6.322 m2
Terrassen	559 m2
Circulatie	768 m2
Commercieel	2.075 m2
Supermarkt	1.510 m2
Handelsruimtes	565 m2
Totaal Bovengronds	9.724 m2

Beleidssamenvatting

Het project in vogelvlucht

Het project bevindt zich in het hart van Rotselaar.
In samenwerking met het gemeentebestuur wil
projectontwikkelaar ION er een aangename plek voor de hele
buurt ontwikkelen. Een ruimte om elkaar te ontmoeten. Een
plek om te wonen, te verblijven en te winkelen.



3.750 m2
publiek
toegankelijke
ruimte



doorsteek
voor voetgangers
en fietsers



0,81 ha
terrein



**wonen en
winkelen**
in het hart van de
gemeente



ca. **74**
wooneenheden

Verbinden van de omgeving

De ontwikkeling van een nieuwe kwalitatieve publieke ruimte in het hart van de gemeente complementeert het kerkplein en vormt een doorsteek voor de buurt tussen de groene rand rond Rotselaar en de woonontwikkelingen in het noorden. Het is een aangename en groene verbinding voor voetgangers en fietsers.

De integraal toegankelijke publieke ruimte wordt ontworpen als plek voor ontmoeting voor alle inwoners van Rotselaar.

Het hart komt terug tot leven.



Wonen aan het dorpsplein

De inplanting rond het centrale groene plein verzekert het open karakter van het dorpscentrum, realiseert nieuwe verbindingen en vrijwaart de open doorzichten naar bijvoorbeeld de Sint-Pieterskerk.

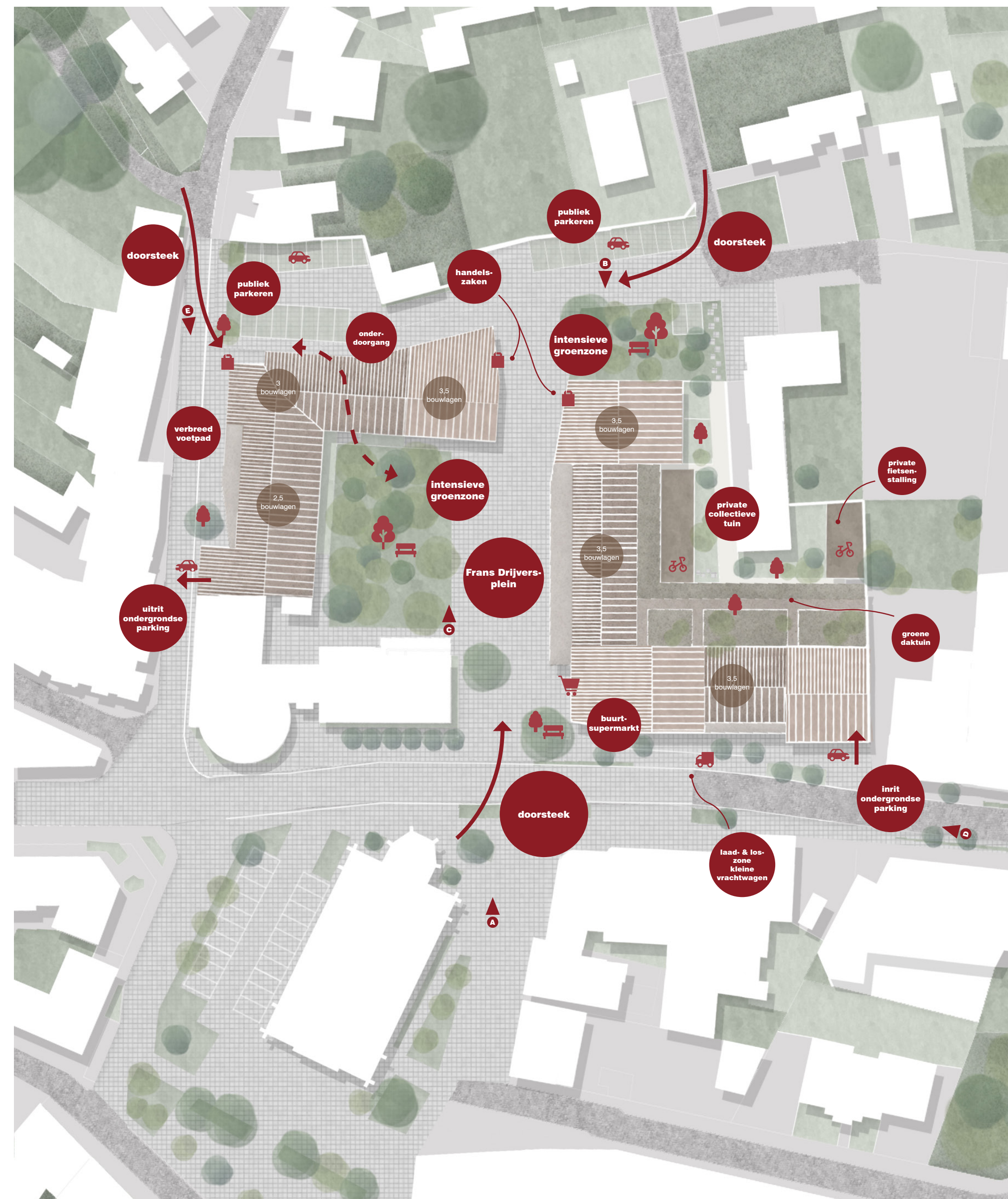
De hoogten van de nieuwe gebouwen passen zich aan aan de onmiddellijke omgeving:

Twee bouwlagen en een setback in Groenstraat in combinatie met een verbreed voetpad geeft de nodige ademruimte,

Drie bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag rondom publiek plein,

Drie bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag langs Provinciebaan in combinatie met een teruggetrokken bouwlijn geeft ruimte aan traag verkeer.

Het masterplan zet het toekomstbeeld, de invulling van de publieke ruimte en de volumes voor wonen en handel voorop.



Kernversterkend project

In het hart van de site wordt er een publieke, integraal toegankelijke, ruimte gecreëerd. Niet één, maar twee pleintjes zorgen voor plekken voor ontmoeting, ontspanning, winkelen, maar ook voor activiteiten en evenementen voor de inwoners van Rotselaar.

Maximale aandacht gaat naar ingroening en kwalitatieve verblijfsruimte.

Het plein voorziet in goed toegankelijk buurtparkeren, maar zet ook een veilige ruimte voor fietsers en voetgangers voorop.

Een buurtsupermarkt en verschillende kleinere handelsruimtes activeren het vernieuwde dorpshart.

Naast het activeren van handel, voorziet het project ook in een gevarieerd woonaanbod. Voor de ca. 74 te ontwikkelen wooneenheden verwelkomen wij nieuwe bewoners van harte.

