

Verslag vergadering 16 september 2024

Verslag GECORO

Plaats: The Humbletzaal
Aanvang: 20u00 – Einde: 22u00

Agenda

1. Toelichting dorpskernversterking

Aanwezigheden

Effectieve leden: Wim Oeyen, Leo Brouckaert, Jan Schrijvers, Mieke De Cat, Renilde Mertens
Plaatsvervangende leden: Els Ingels, Hans Van Hyfte, Jan Martens Bart Verlinden, Trees Verhoogen,
Bart Vandyck, Maarten Degent, Koen Nys, Rik Maes, Bert Van Laer, Achilles Wouters
Politiek afgevaardigden: Luc Tuerlinckx, Gaetan Sauviller, Daniel Van Eylen, Wim Buelens, Dirk Van den
Eynde, Jan Van den Broeck

Voorzitter: Wim Oeyen
Secretaris: Cindy Rooms
Schepen ruimtelijke ordening: Jelle Wouters

Dienst Omgeving: Sofie Juvyns

Verontschuldigd: Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Trees Verhoogen

Inleiding

De voorzitter, Wim Oeyen, opent de vergadering en licht de agenda kort toe.

De verslagen van de Gecoro van 5 juni 2024 en de onroerend erfgoedraad van 20 december 2023 worden unaniem goedgekeurd.

De voorzitter benadrukt dat het punt van de dorpskernversterking niet voor advies voorlicht, maar dat de vragen en de suggesties van de Gecoro zullen worden meegenomen in de verdere stappen van het project.

1. Dorpskernversterking

De burgmeester, Jelle Wouters, geeft een korte inleiding over het voorliggend punt. De gemeenteraad gaf in de zitting van 24 april 2024 haar akkoord voor het tekenen van een intentieverklaring om samen met de projectontwikkelaar ION, een kernversterkend project in het centrum van Rotselaar uit te werken. Gelet op de unieke grondpositie van de ontwikkelaar en de wil van de gemeente om meer winkelfaciliteiten, een openbaar groen plein en meer publieke parking te creëren, zal dit project een hefboom zijn om Rotselaar-Centrum te vernieuwen. Gezien het ruime projectgebied ontstaat er een uitzonderlijke kans om maatschappelijke meerwaarde te creëren voor de gemeente, de inwoners en de buurt. De insteek van de intentieverklaring was om tot voorliggend masterplan te komen, waarbij zowel de contouren, zones en functies binnen de zone vorm krijgen. Tussentijds worden de eerste resultaten van het masterplan voorgesteld om zoveel mogelijk feedback te verzamelen, om zo het plan verder te concretiseren. Voorliggend plan is een masterplan, en geen uitgewerkt project zoals meestal aan de Gecoro wordt voorgesteld. Na de feedback van de Gecoro, de gemeenteraad en de inwoners, zal het plan verder uitgewerkt worden.

Door de omvang van het projectgebied, waar ook enkele percelen van de gemeente in vervat zitten, creëert het de unieke kans om de regie van het project mee in handen te nemen en samen met de projectontwikkelaar direct te kunnen inspelen op de noden van de gemeente.

Bart Biermans van HUB Architecture & Urbanism, vergezeld door Rik Verwaest voor projectontwikkelaar ION, geeft aan de hand van een presentatie uitgebreid toelichting bij het masterplan.

Bespreking

Parkeren

- Worden er ook specifieke parkeerplaatsen voor de bewoners van de Groenstraat voorzien? *Het is niet de intentie van dit masterplan om parkeerplaatsen te creëren voor de private bewoners van de Groenstraat. Indien er vraag naar is, kan in een later stadium onderzocht worden of parkeerplaatsen ook te koop worden aangeboden aan externen.*
- De afmetingen opgenomen in de verordening wonen-in-meervoud doelen vooral op parkeerplaatsen van wooneenheden. Voor publiek gebruik mogen deze afmetingen zeker worden overschreden zodat de publieke parking en deze voor de commerciële ruimtes zeker vlot te bereiken is. Daarnaast zal het ook belangrijk zijn om te onderzoeken of daglicht kan worden voorzien in de parking zodat het geen onaangename ruimte is. *In de voorlopige plannen wordt rekening gehouden met een minimumbreedte van 2m75. In het ontwerp is gewerkt met teruggetrokken kolommen, die voor een veel betere visibiliteit en een gevoel van ruimte zorgt. Dit dient verder uitgewerkt te worden in de detailplannen. Er zal zeker ook bekeken worden om ter hoogte van de helling natuurlijk daglicht te voorzien, maar in de concrete uitwerking zal ook onderzocht worden hoe de ruimte zo optimaal mogelijk kan ingedeeld worden.*

De positionering van de palen is een belangrijke technische beslissing. HUB en ION hebben veel ervaring met het inrichten van publieke parkings en volgen eerder de ruimere

Nederlandse norm van afmetingen, dan de Belgische maatstaven. De bezorgdheden omtrent de parking zullen worden meegenomen in de uittekening van het plan.

- Kan bekeken worden of de uitrit van de ondergrondse parking ter hoogte van de Groenstraat teruggetrokken kan worden ten opzichte van de bouwlijn?
Dit zal verder in detail worden uitgewerkt zodat het zicht op fietsers zo optimaal mogelijk is. Dit is inderdaad een punt waarbij in de verdere uitwerking van het masterplan rekening zal moeten worden gehouden. De uitrit van de parking is, na overleg met AWV in het belang van de inwoners van de Groenstraat, zo kort mogelijk bij de Provinciebaan gelokaliseerd zodat het binnengebied zo weinig mogelijk wordt geïmpacteerd. Er dient nog een mobiliteitsstudie te gebeuren. Mogelijks vloeien hier ook nog andere verkeersmaatregelen uit voort.
- Is er rekening gehouden met de bestaande parkeerplaatsen?
Er zijn 70 publieke ondergrondse parkeerplaatsen voorzien en een reeks bovengrondse parkeerplaatsen bestemd voor kortparkeren. Dit is een groter aanbod dan het actuele aanbod.
- Zijn de bovengrondse parkeerplaatsen nog nodig?
Wanneer er de kans is om extra parking te voorzien, dan moet die kans ook worden gegrepen gezien de huidige situatie. Om 70 parkeerplaatsen te creëren, zal er ook moeten worden geïnvesteerd, wat in de toekomst zal renderen.
- Wat is de functie van de parkeerplaatsen bovengronds?
Deze zijn voorzien voor de commerciële ruimten die eraan grenzen en het leek ook aangewezen om een aantal plaatsen bovengronds te voorzien om kort te parkeren te faciliteren.

Als blijkt dat er geen vraag is naar bovengrondse plaatsen dan kan dit uiteraard worden aangepast, maar in de huidige beleving is er de overtuiging dat er steeds nood is aan ruimte om kort bovengronds te kunnen parkeren. Er zullen steeds mensen zijn die niet in de mogelijkheid zijn of die niet bereid zijn om ondergronds te parkeren.

- Is het mogelijk om de parkeerduur te beperken tot bijvoorbeeld 30 minuten, zoals in Leuven?
Ja, dit is mogelijk. De gemeente zal dan ook moeten inzetten op handhaving. Tremelo doet dat bijvoorbeeld al. Binnen de dienst mobiliteit loopt bovendien ook een parkeerstudie waar het algemeen parkeerbeleid en ook deze elementen aan bod zullen komen. Het parkeerbeleidsplan zou hier oplossingen kunnen bieden aangezien het parkeerbeleid ook samengaat met handelskernversterking, winkels creëren en het investeren in een ondergrondse parking. Het uitrollen van een parkeerbeleidsplan en handhaving hierop gaan logischerwijs hand in hand.

Inplanting en infrastructuur

- De achtergevel van het huidig gemeentehuis zal bij de uitwerking van het masterplan, meer in beeld komen. Hoe zal deze vorm gegeven worden?
Het doel is om juist de verbinding tussen het gemeentehuis en het politiegebouw te maken. Een verbouwing van het gemeentehuis behoort momenteel niet tot de opdracht, maar aansluiting wordt zeker meegenomen in het verdere proces.
- De plannen en analyses zijn zeer interessant. Ook de link met en de oversteek naar de kerk zijn belangrijke elementen. Zijn er al verdere plannen hoe de doorsteek naar de kerk verder vorm kan krijgen?
De schets van de Provinciebaan in de presentatie (pagina 15 in de presentatiebundel) is reeds gebaseerd op de projectnota van AWV (Agentschap Wegen en Verkeer). Zo is

bijvoorbeeld de voorgevellijn reeds naar achteren gebracht. De uitwerking van het Dorpsplein behoort echter niet tot de scope van dit project.

Bij een verdere uitwerking van de visie voor de zone rond de kerk en het centrum van Rotselaar is het belangrijk om dit samen met de Gecoro te onderzoeken. In een nieuwe legislatuur kan een plan worden opgemaakt waarbij er verder wordt ingetekend in welke zones welke functies best worden ondergebracht in Rotselaar-Centrum. Het lijkt nuttig een nieuwe visie met daarin de gewenste soorten van bebouwing op de verschillende plaatsen in het centrum rekening houdend met de ruimere omgeving uit te werken. Daarbij zal ook een oefening moeten gemaakt worden met de Gecoro en de mobiliteitsraad om na te gaan hoe de verschillende zones verder worden ingekleurd en invulling krijgen. Het kan namelijk zijn dat bepaalde straten autoluw of éénrichtingsverkeer moeten worden om de beleving van de omgeving te optimaliseren. Dit voorliggend masterplan is een eerste stap. Dit project geeft een eerste aanzet om de omliggende ruimte te versterken en te activeren.

- Houdt het voorliggend plan rekening met een eventuele doorsteek naar de zone de Mena en de Concordia?

Momenteel ligt de mogelijke doorsteek op het aanpalende perceel in de Provinciebaan. Deze zone, tot aan de site Vanderborgh/Concordia, zou in een tweede fase kunnen worden ontwikkeld en aansluiten bij dit project. Er is bewust voor gekozen om de site niet door te trekken zodat er ruimte blijft voor een tweede fase.

- Hoe zit het met de leefbaarheid van de bomen die op de ondergrondse parking staan ingetekend? Zullen dit toch bomen van 6 m zijn?

Er is rekening gehouden met een grondpakket van minstens 1 m, in plaats van de vereiste 80 cm. Hier zijn al veel goede resultaten mee behaald in andere projecten. Uiteraard blijft het afhankelijk van de soort boom en eveneens de sterkte van de boom. Maar ook hier zal rekening mee gehouden worden bij het uitwerken van het plan door een landschapsarchitect.

Het is cruciaal dat er ook grotere bomen worden aangeplant. Het plan moet voldoende natuurlijke elementen bevatten om een leefbaar groenplein aan te leggen. Het plein zal ook onderdeel worden van het publieke domein, dus ook hier heeft de gemeente de regie in eigen handen en zal de ontwikkelaar moeten voldoen aan de voorwaarden die de gemeente oplegt.

- Een tijdje terug werd er onderzoek gedaan naar het duurzaam gebruik van regenwater rond de kerk. Het lijkt dan ook opportuun om het hergebruik van regenwater ook bij residentiële ontwikkelingen te integreren.

ION zal hier zeker ook op inzetten gezien de problematiek van hitte en water cruciaal zijn. Het is noodzakelijk om de leefbaarheid te garanderen. Waterrecuperatie, het voorkomen van hitte-eilanden en de manier waarop warmte wordt opgewekt zijn cruciale onderdelen van de volgende fases van het masterplan. Dit project ambieert ook een pionierspositie op het vlak van duurzame technieken. Naast de winkelruimtes en de parking zal ION ook op dit vlak trachten innovatief te zijn en meerwaarde te creëren voor de toekomstige bewoners.

Functies

- Hoe zal de beleving van de supermarkt verlopen?

De zone voor de beleving is, in samenspraak met AWV, gesitueerd aan de zijde langs de Provinciebaan. Er is ruimte voor 2 compactere types van vrachtwagens. De potentiële uitbater is zich hier van bewust en kon zich vinden in de voorliggende afmetingen. De effectieve winkeloppervlakte (+/- 800 m²) is bovendien ook beperkt ten opzichte van de totale commerciële ruimte voor de supermarkt aangezien er een grotere stockageruimte is voorzien en beleving vooral fragmentair zal gebeuren. Hierdoor zijn grote vrachtwagens niet direct

nodig. De concrete wijze van beleving, de periodiciteit en de timing dient nog verder te worden opgenomen.

- Door middel van verdwijnpaaltjes kan beleving wel goed geregeld worden maar waakzaamheid is geboden voor de aanleg van deze leverzone.
We nemen deze bezorgdheid mee. Er zal met de adviezen en bedenkingen van onder meer de Gecoro aan de slag gegaan worden. Tijdens de procedure van een omgevingsvergunning zal, conform de afsprakennota, de Gecoro ook om advies gevraagd worden.

Het is niet de bedoeling om met grote trucks en opleggers te beleveren. Er zou een re-distributie vanuit Wezemaal gebeuren. Er moet gewaakt worden dat de voetgangerszone van meer dan 6 m ook functioneel wordt ingevuld. Het is ook de vraag van de gemeenteraad om het binnengebied te vrijwaren van zwaar verkeer. De circulatie moet op een zo goed mogelijke en veilige manier georganiseerd worden, er dienen concrete afspraken met de uitbating van de supermarkt te worden gemaakt en deze afspraken moeten ook strikt opgevolgd worden.

- Hoe zal de afvalvoorziening voor de commerciële ruimtes en de bewoners worden georganiseerd?
Dit aspect zal in een verdere fase helemaal uitgewerkt moeten worden en zal in lijn liggen met de voorschriften van de verordening wonen-in-meervoud.
- Kan er in het kader van dit project ook gekeken worden naar de verkrotting/verloedering tegenover de Mena tot aan het gemeentehuis?
Voor het hoekperceel aan de Mena lopen gesprekken, maar momenteel zijn deze op pauze gezet door de eigenaar. De gemeente deelt de mening om deze zones ook aan te pakken. Dit project is hierin een eerste stap en een unieke kans, gezien de projectontwikkelaar de verschillende percelen in handen heeft. Het feit dat de gemeente mee aan tafel kan zitten, zorgt daarenboven voor een uitzonderlijke mogelijkheid om mee de maatschappelijke meerwaarde in te vullen. Aan de overzijde van de Mena zijn de gronden momenteel niet in handen van één bepaalde ontwikkelaar. Het voorliggend masterplan en de ontwikkeling van een substantiële zone van dit gebied zal een direct positief effect hebben op de onmiddellijke omgeving. Het zou interessant zijn om volgende legislatuur een nieuwe studie te doen om de visie voor de omliggende gebieden ook aan te scherpen. Het is hierbij ook interessant om te kijken naar de projecten die er niet zijn doorgekomen, want niet elk project wordt uiteindelijk gerealiseerd. Dit project moet deels een incentive zijn om verandering te initiëren. Er moet nu een elektroshock worden gegeven aan Rotselaar-Centrum om de teleurgang van het centrum tegen te gaan en tot effectieve kernversterking te komen. Onderhandelingen en projecten moeten steeds op een kwalitatieve manier gebeuren en met oog op verbetering voor de hele gemeenschap.
- Er zijn in de Stationsstraat momenteel 5 afhaalhorecazaken en er zijn ook nachtwinkels met een vermoeden van illegale praktijken. Kan de gemeente hier niet tegen optreden?
De afhaalrestaurants in kwestie hebben in de meeste gevallen geen vergunning vanuit lokale economie nodig aangezien dit complementaire activiteiten betreft. Als er bewijzen of vermoedens van illegale praktijken zijn, wordt dit opgenomen met de FOD economie en wordt handhaving ingeschakeld. Op termijn moet er gestreefd worden naar een regelgevend kader dat de manier waarop bepaalde zaken zich in de omgeving inpassen, beter kan sturen en reguleren. Er kan onderzocht worden op welke manier zaken zich duurzaam kunnen vestigen. Zo zouden ondernemers met een goed plan bijvoorbeeld ondersteuning moeten kunnen krijgen zodat hun slaagkansen stijgen.

- Er zou gekeken moeten worden naar welke functies passen in de dorpskern, alsook naar de noden van het dorpscentrum.
In alle projecten zal er gekeken worden naar de nood van het centrum voor de invulling van de ruimtes. Dit kan zowel een ontmoetingsplaats zijn, als een commerciële ruimte of een kinderdagverblijf. Dit kan bijvoorbeeld de dienst Lokale Economie in een volgende legislatuur samen met een studiebureau verder uitwerken.

Er zijn geen verdere bemerkingen.

De leden van de Gecoro worden attent gemaakt op de infomarkt die zal doorgaan op woensdag 18 september in de parochiezaal in Rotselaar-Centrum tussen 16u en 20u.

De voorzitter van de Gecoro bedankt de aanwezige leden en sluit de vergadering.