

KERNVERSTERKING ROTSELAAR

Overzicht

- Besluit gemeenteraad – 23 april 2024
 - Intentieverklaring dorpskernversterking
 - Opmaak masterplan
- Gecoro – 16 september 2024
 - Advisering masterplan dorpskernversterking
- Gemeenteraadscommissie – 17 september 2024
 - Toelichting kernversterking Rotselaar-Centrum
- Infomarkt – 18 september 2024
 - Voorstelling masterplan dorpskernversterking

Doelstellingen

Uitwerking masterplan Rotselaar-Centrum

- Kernversterking Rotselaar-Centrum
 - Unieke grondpositie op aangrenzende percelen
 - Geschikte projectsite: unieke kans
-
- Vernieuwing dorpscentrum
 - Versterken dorpshart
 - Dynamisch dorpsleven

- Nieuw groen publiek plein
- Buurtsupermarkt
- Vier handelsruimtes voor winkels en horeca
- Ondergrondse parkeersite
- Extra en divers woonaanbod in het centrum voor gezinnen, senioren en starterswoningen

HUB architecten

Kernversterking Provinciebaan Rotselaar



Voor
Gemeenteraadscommissie

Datum
24/11/2025

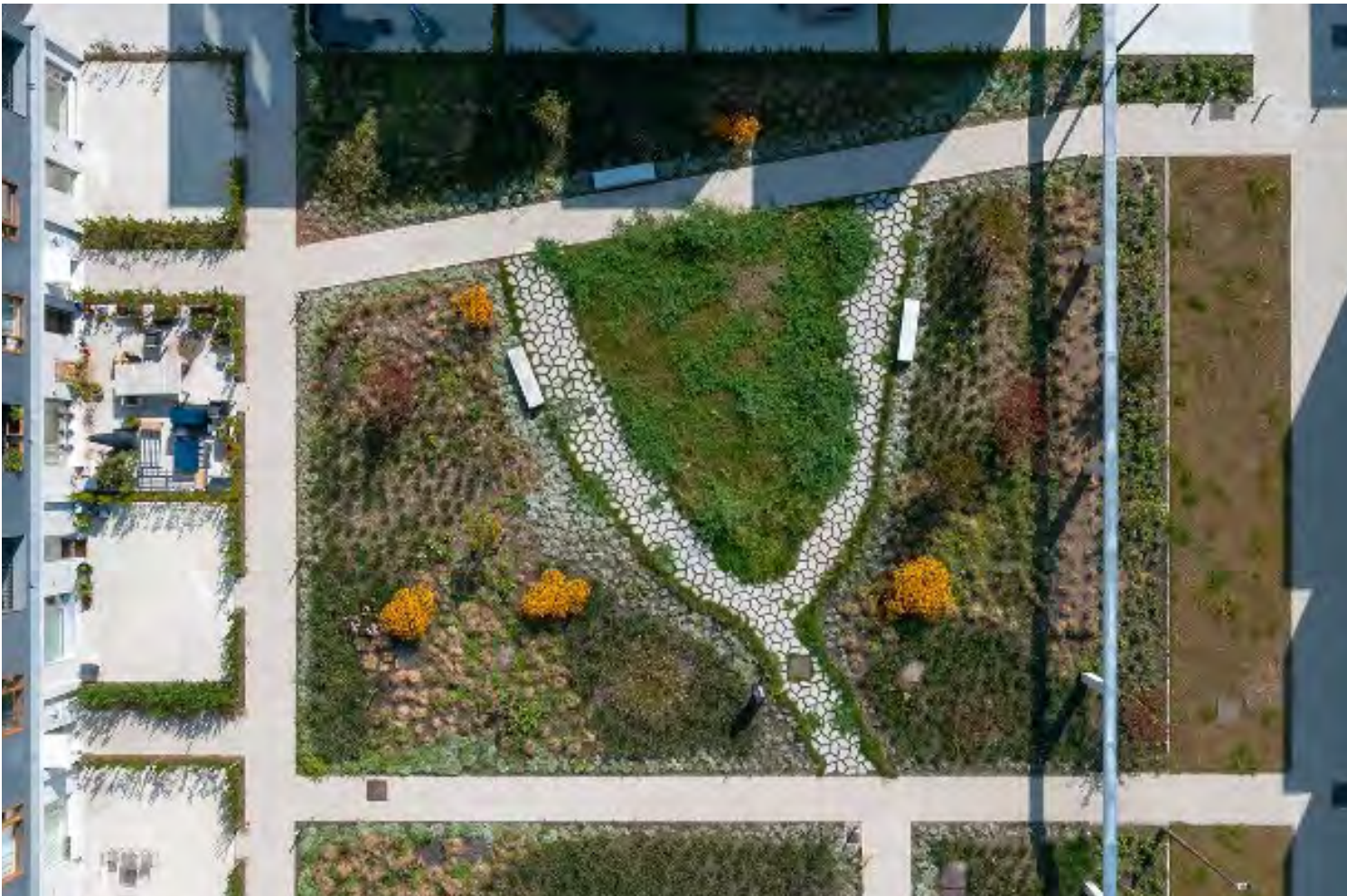
Partners
D+A Studiebureau

HUB architecten





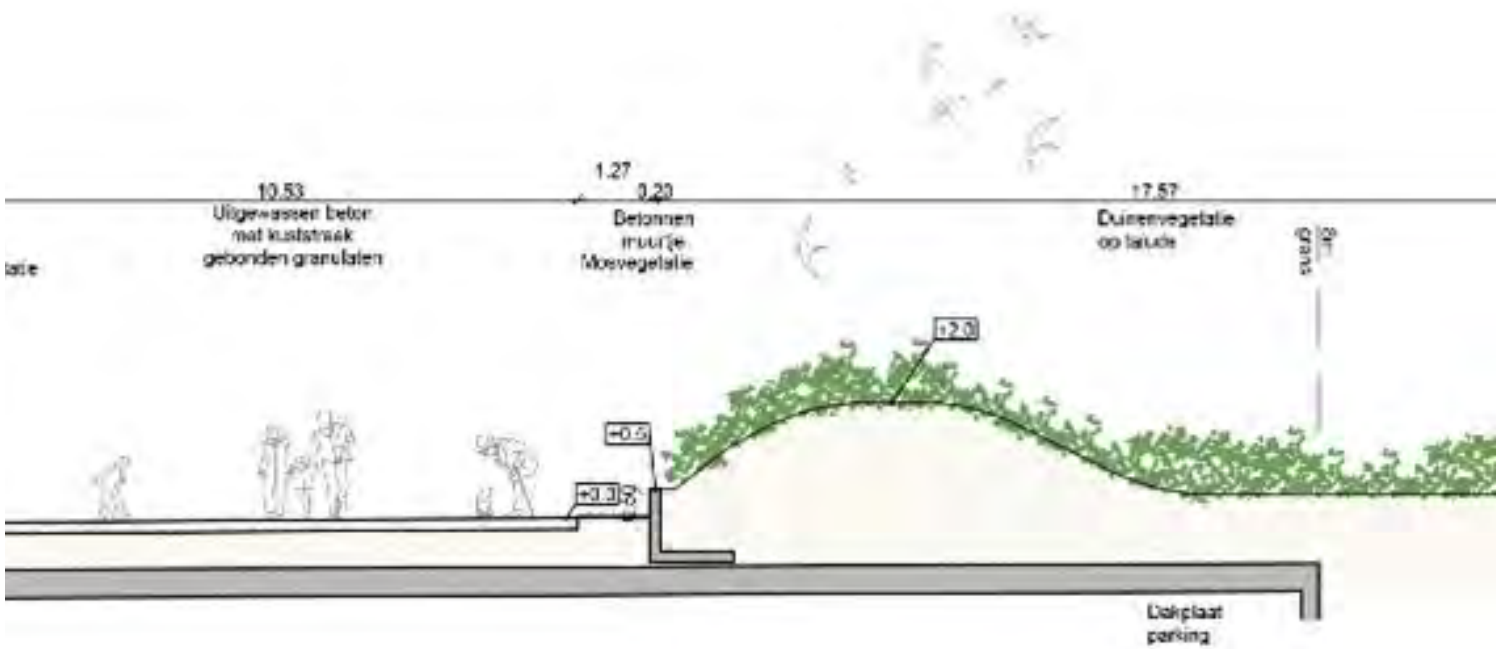
D+A Studiebureau



Auweghem, Mechelen: Residentiële ontwikkeling met groenaanleg op ondergrondse parking



Sterea, Sterrebeek: Intensieve daktuinen op maaiveldniveau

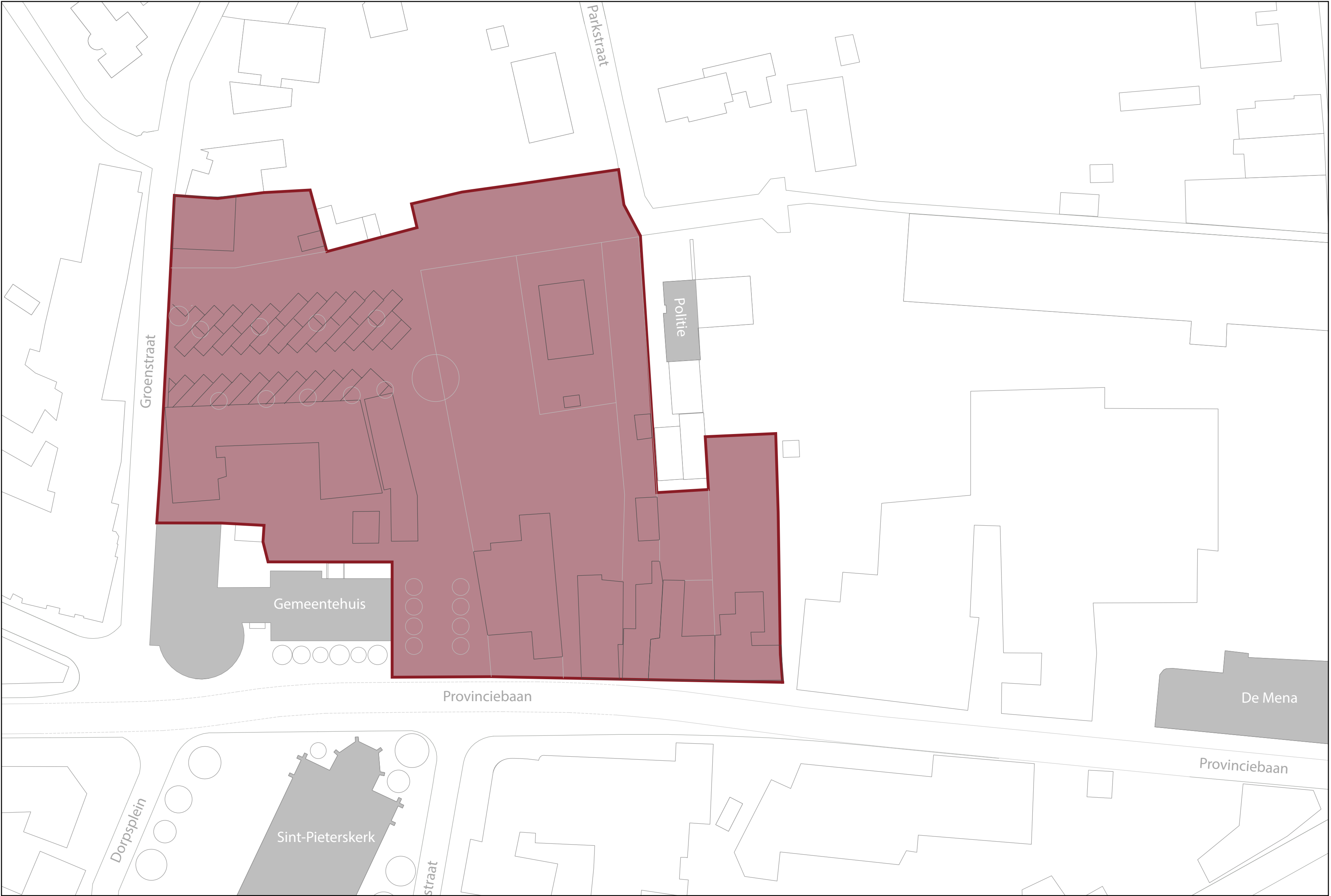


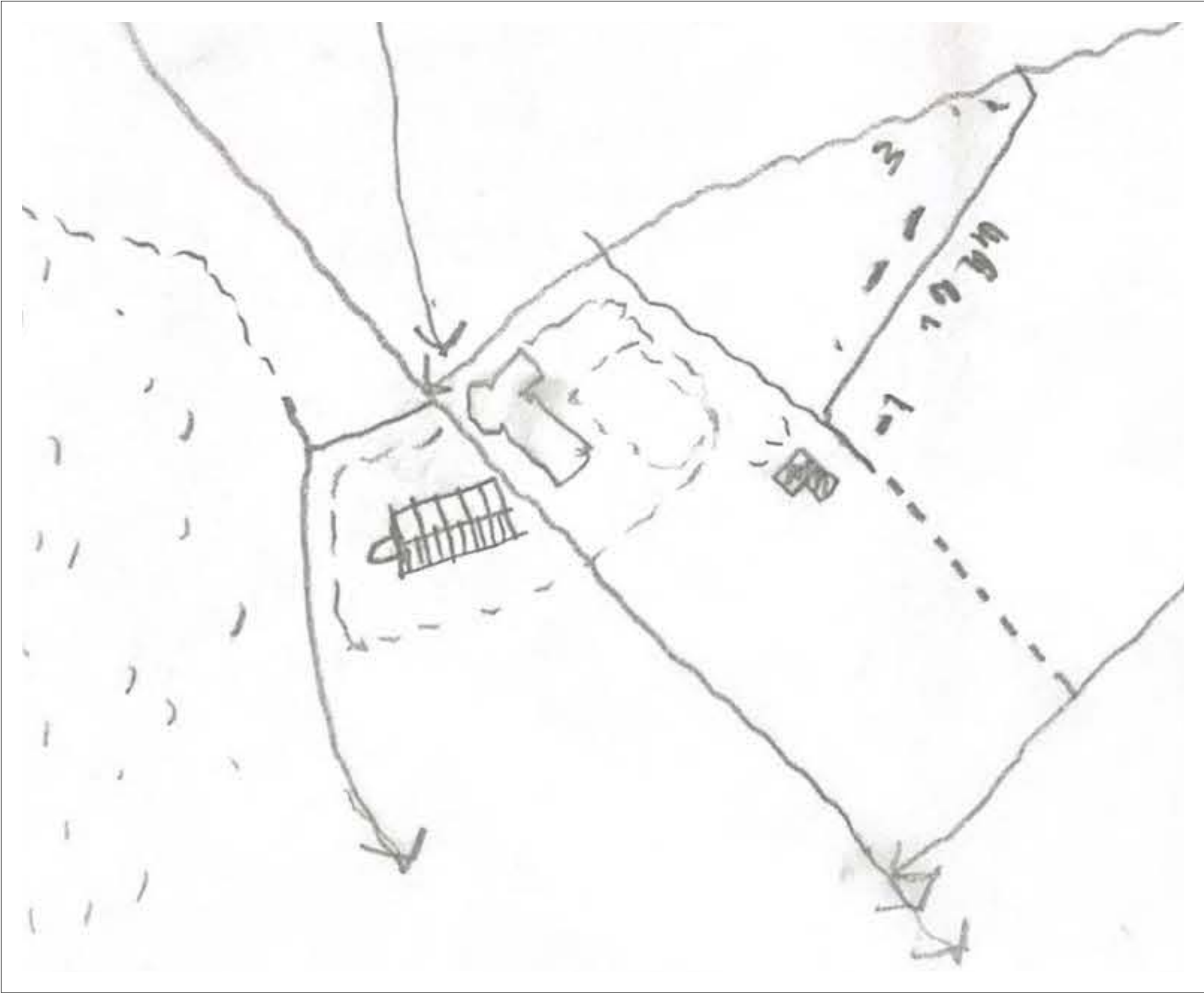
Nieuwlandplein, Nieuwpoort: Landschapontwikkeling bovenop ondergrondse parking

01

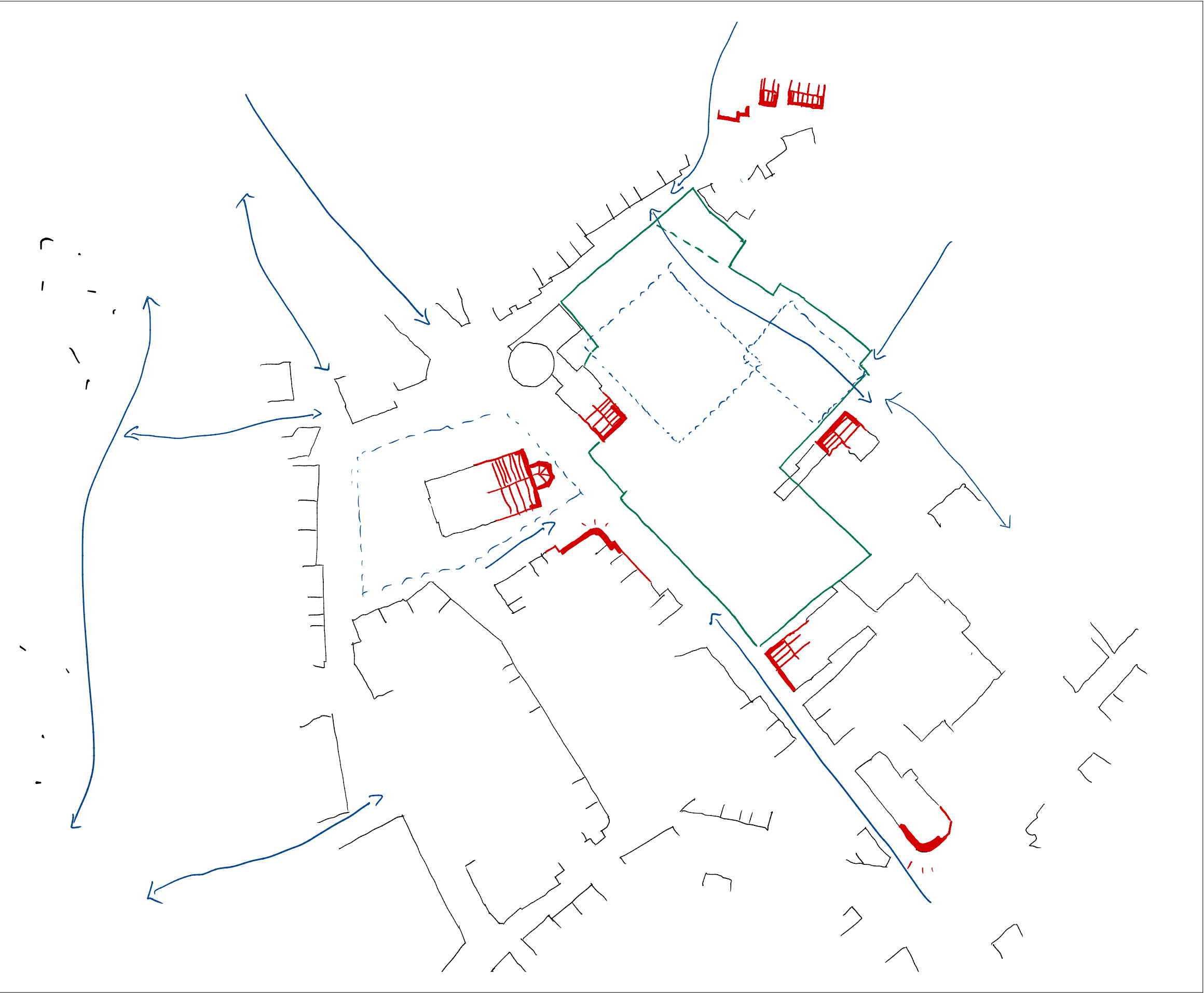
Situering

Het project in vogelvlucht





Robuuste publieke ruimte: We leven hier, midden in het dorp



Hoekstenen: Kenmerkende gebouwen in het dorps weefsel worden ankers waarop de volumetrie zich mee afstemt.



Context





02

Ambitions



Verbinden van de omgeving

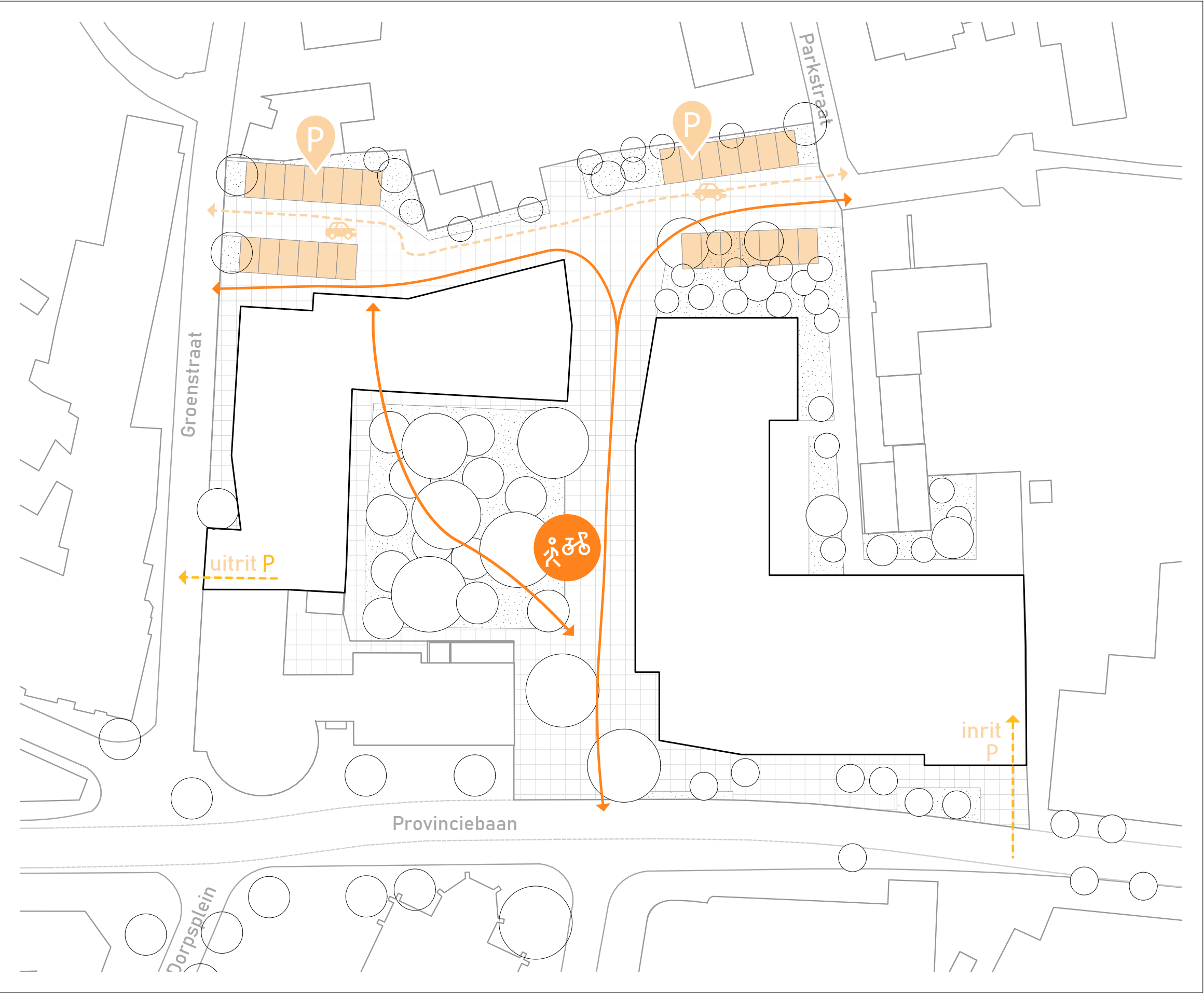


03

‘Dorpse’ verdichting

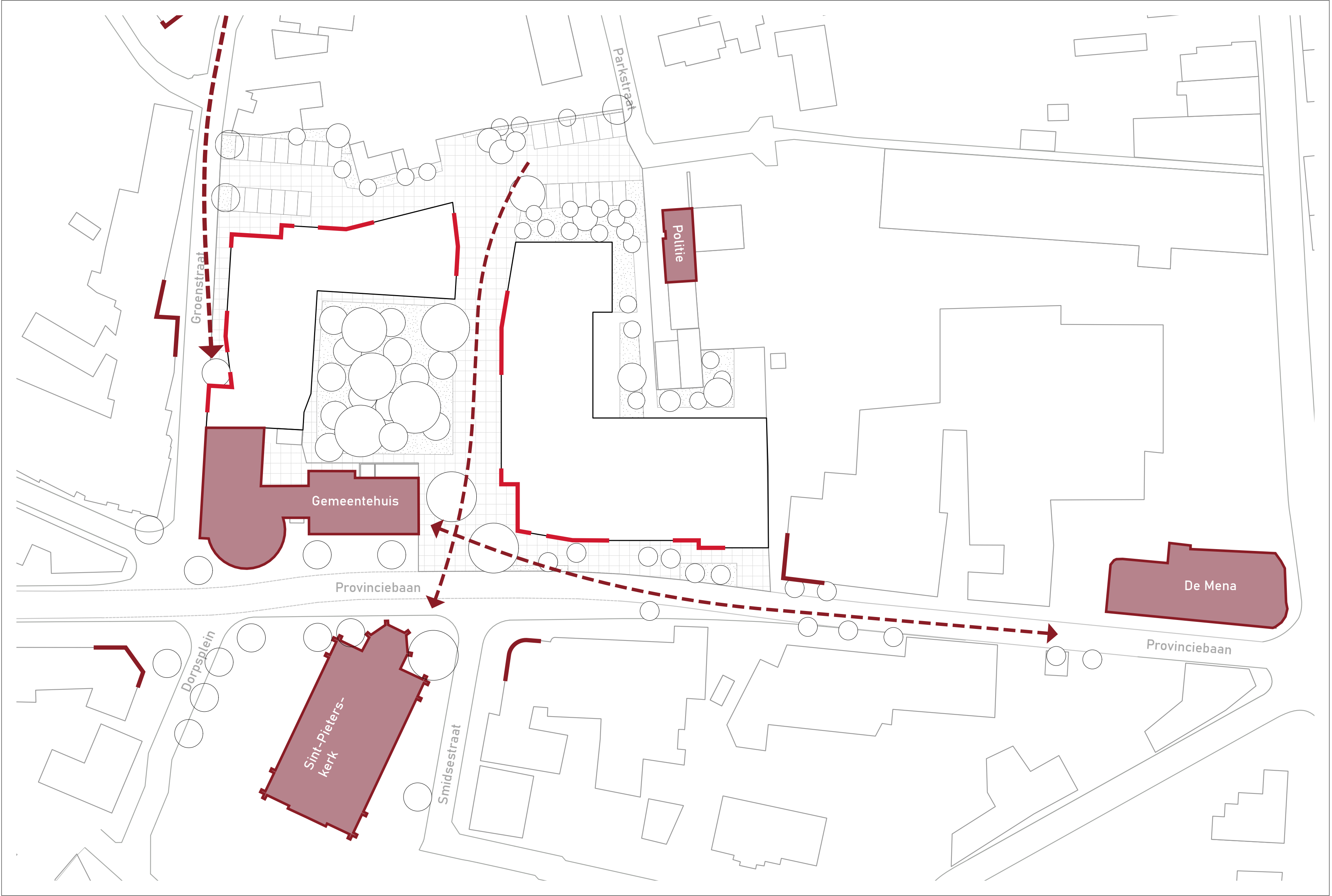


Niet één maar twee pleinen: De nieuwe ontwikkeling voorziet in een ruim dorpsplein - circa 41 m op 35 m - achter het gemeentehuis en een kleiner buurtpleintje - circa 39 m op 15 m - aan het politiekantoor.

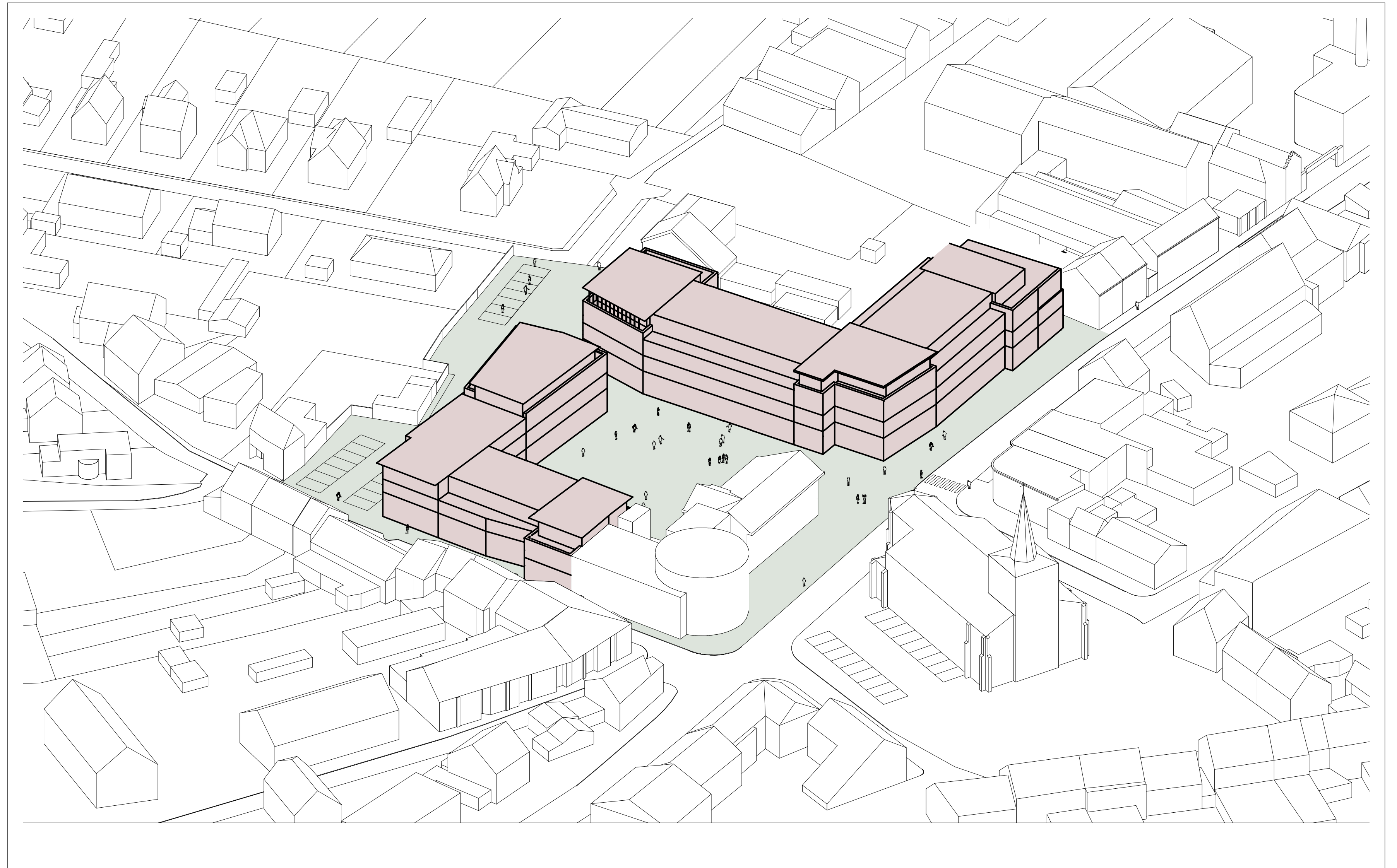


Publieke doorsteek: Het nieuwe dorpsplein fungeert als verblijfsruimte en als doorsteek voor voetgangers en fietsers. Bovengrondse publieke parkeerfaciliteiten worden ingericht langsheen de Parkstaat.

Ankerpunten



Volumestudie



Inpassing: Een genuanceerde inpassing van het nieuwe volume in de bestaande context. Bijkomende aandacht voor de aansluiting met naburige context.

Publiek domein



Inpassing: Het publieke plein dat in een voorgaande fase werd gepresenteerd.

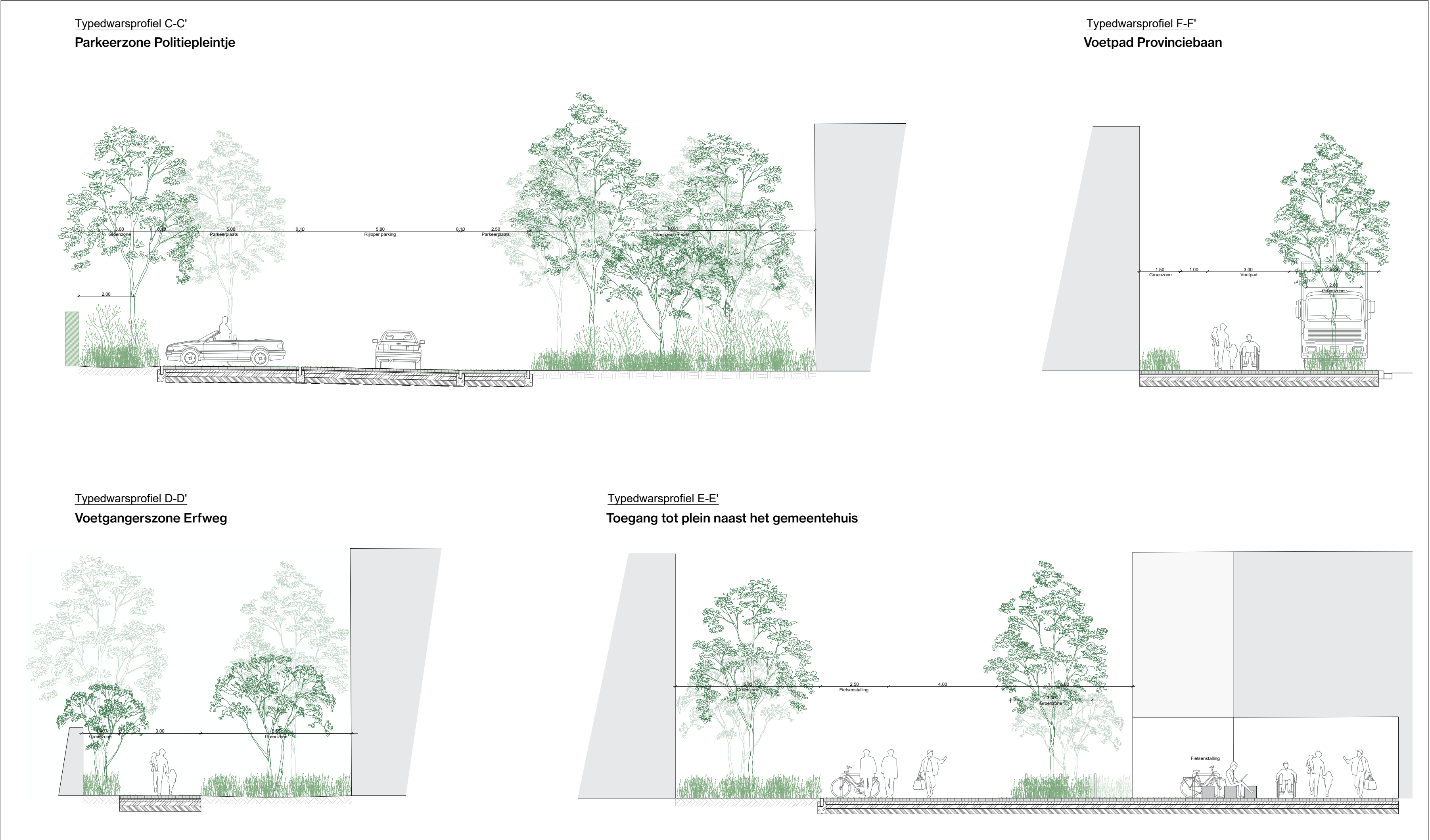


Inpassing: Het publiek plein toont zich als helder begrensde groene ruimte dat ruimte biedt aan verpozing en ontmoeting.





Snedes: Principe-doorsnedes van het publiek plein en de groen-aanleg.



Snedes: Principe-doorsnedes van circulatie van traag en parkeerzones tussen de groenzones.

Terreinsnede



Terreinsnede van het westen naar het oosten



Terreinsnede van het noorden naar het zuiden

Fietsparkeren

Gemeente	
maaiveld	40 fietsen
ondergronds	10 fietsen
Commercieel	
supermarkt bezoekers (cfr. MOBER)	32 fietsen
supermarkt personeel	7 fietsen
commercieel bezoekers	7 fietsen
commercieel personeel	1 fiets
Residentieel	
bewoners (maaiveld)	66 fietsen
bewoners (ondergronds)	110 fietsen
bezoekers	22 fietsen

Waterbeheer



Waterbeheer: Conform ladder van Lansink



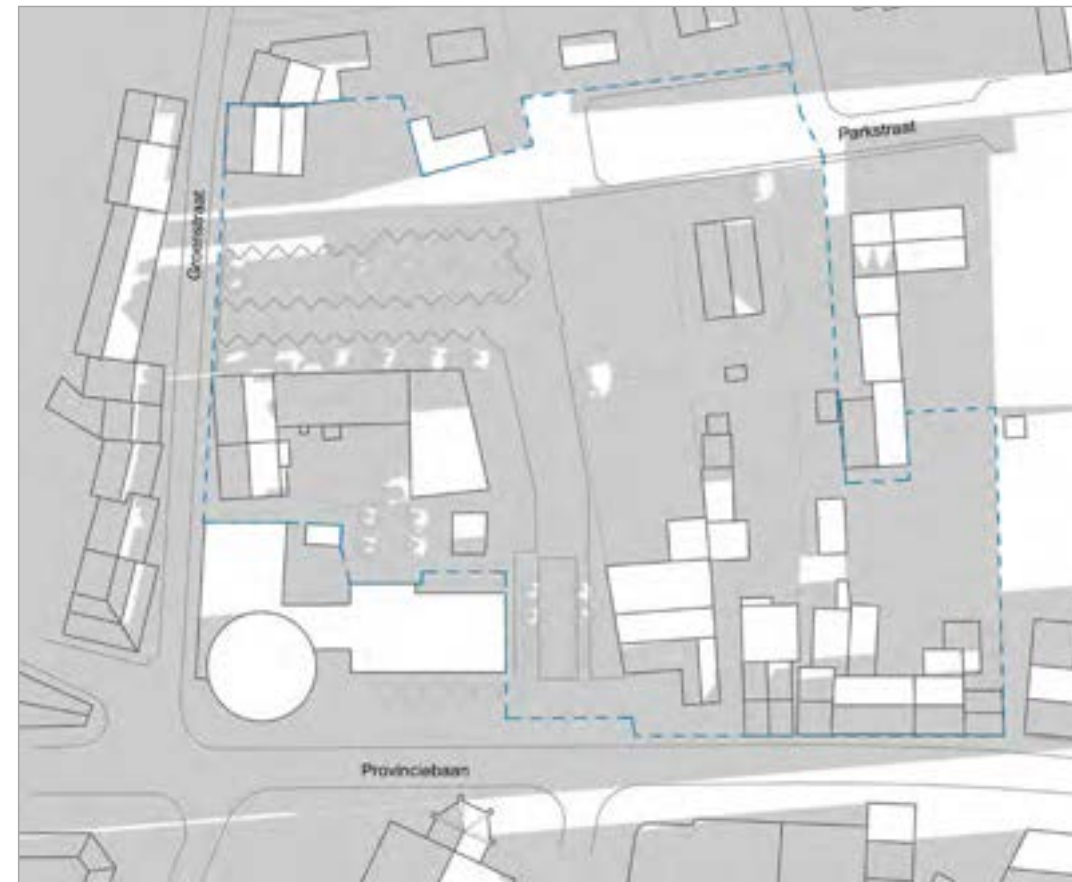
Retentiedak: Principetekening van opbouw in functie van waterbeheer

Schaduw- studie winter

Om de inpassing van het nieuwe project in de bestaande context beter te begrijpen en te kunnen kaderen, wordt er een schaduwstudie gemaakt. Deze bestaat uit een vergelijking tussen de bestaande toestand en de nieuwe toestand.

De schaduwstudie wordt gemaakt voor drie momenten op het jaar (winter, zomer en tussenseizoen), telkens voor drie tijdstippen doorheen de dag.

Bestaande toestand



21 december 09:00



21 december 12:00



21 december 17:00

Nieuwe toestand



21 december 09:00



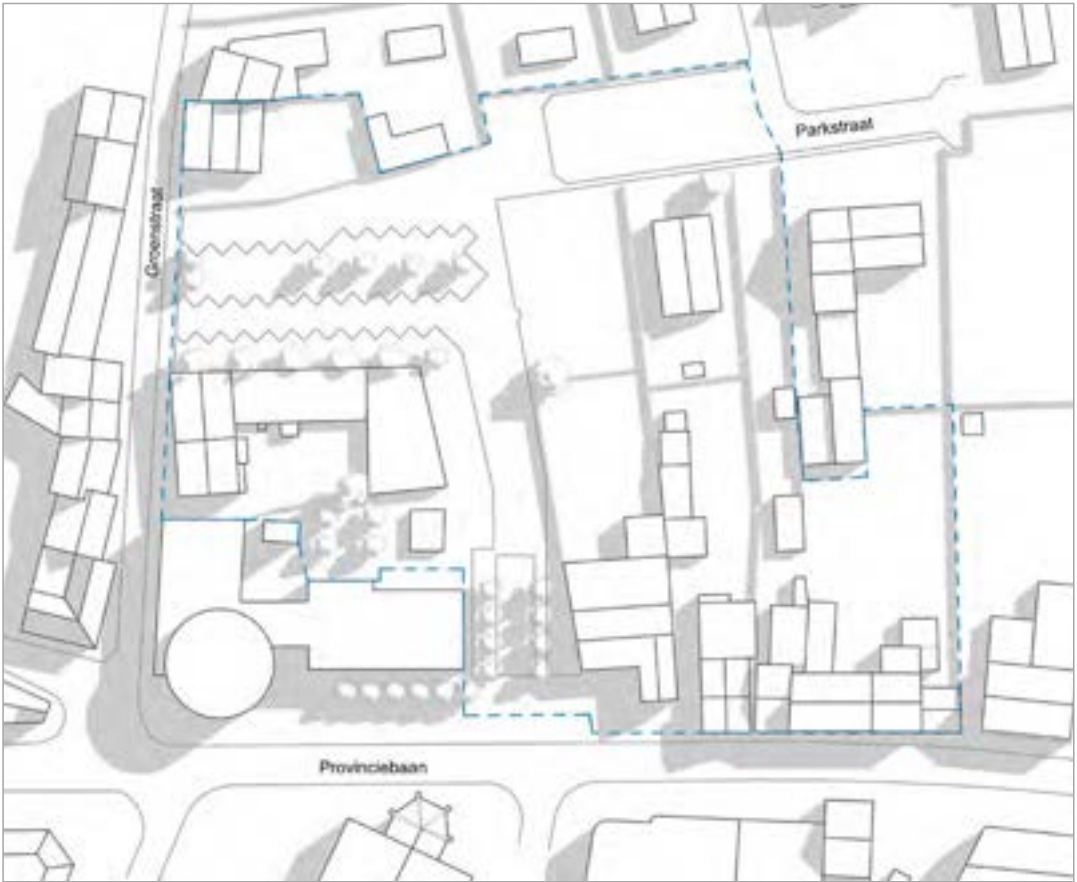
21 december 12:00



21 december 17:00

Schaduw- studie zomer

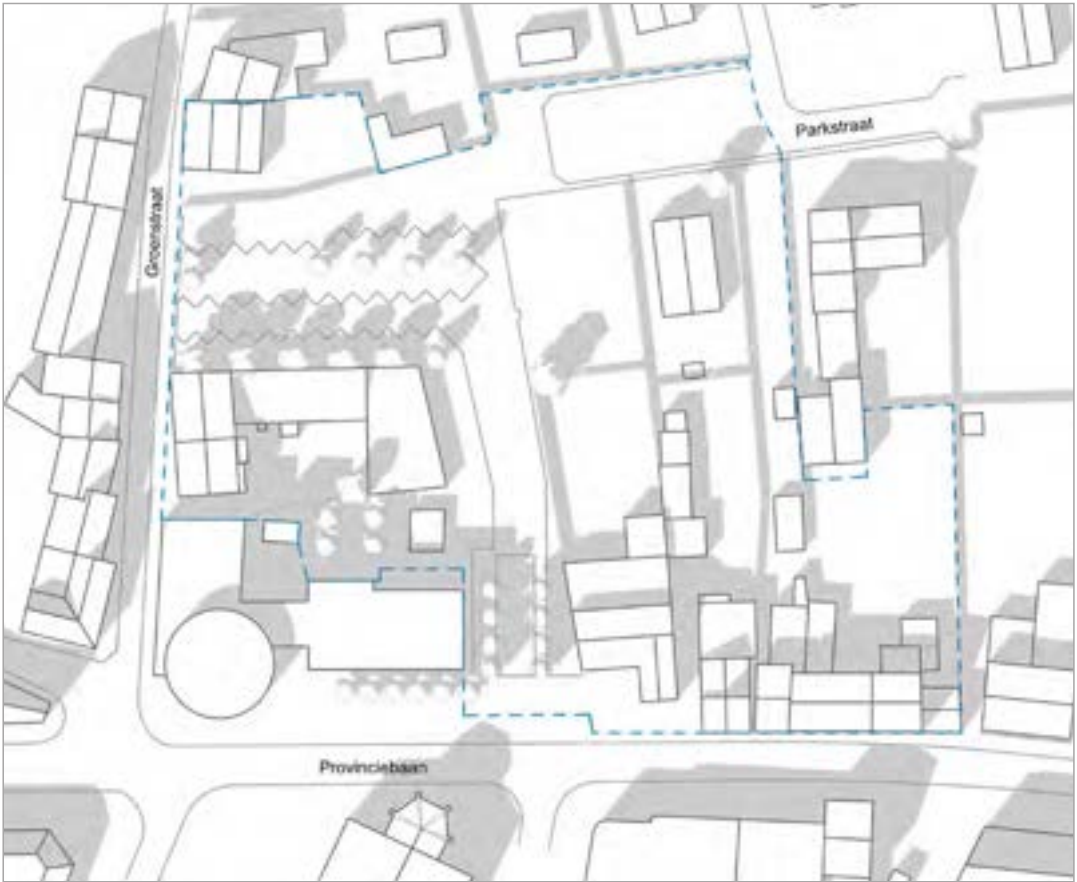
Bestaande toestand



21 juni 09:00



21 juni 12:00

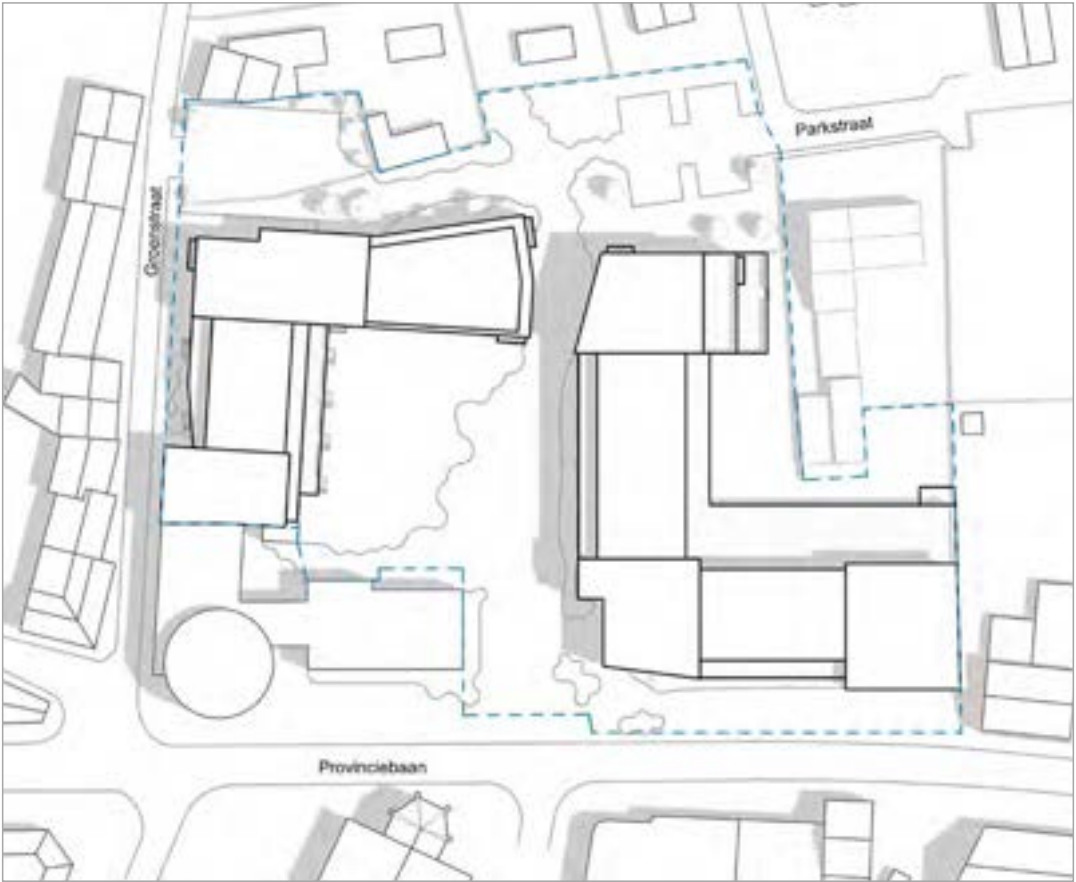


21 juni 17:00

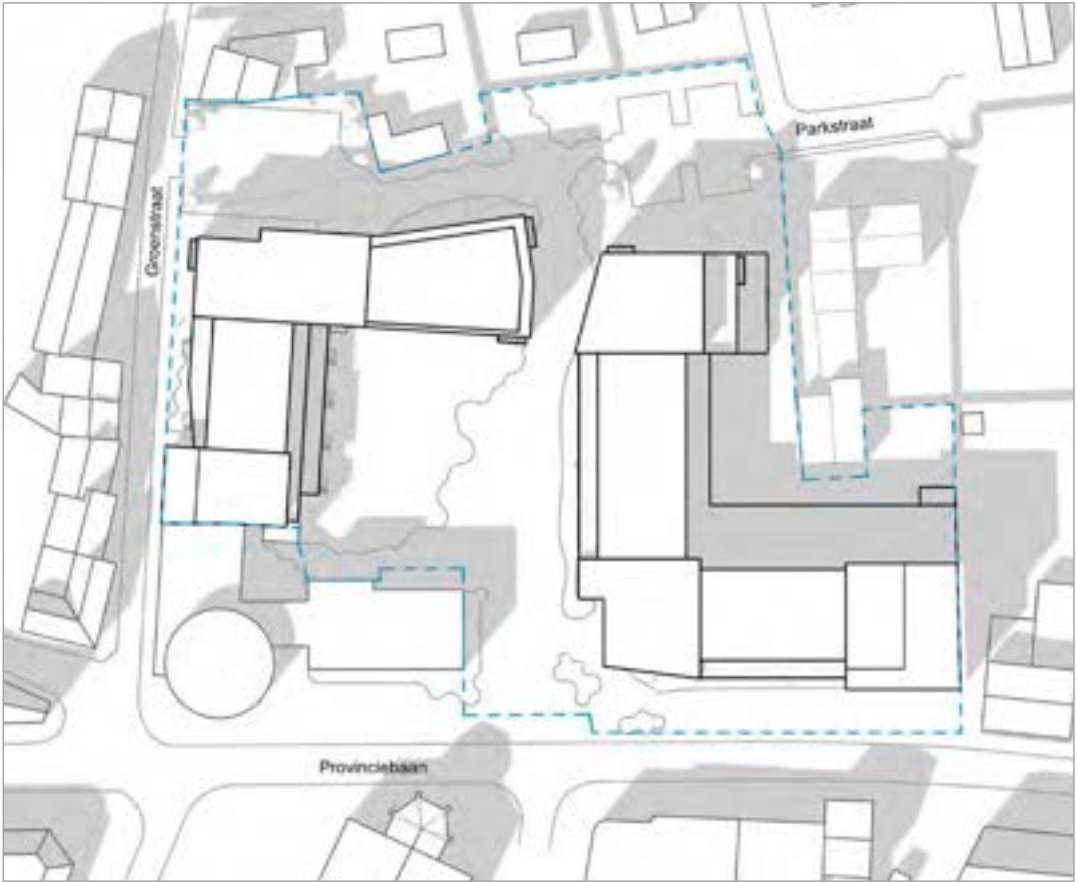
Nieuwe toestand



21 juni 09:00



21 juni 12:00



21 juni 17:00

Schaduw- studie tussen- seizoenen

Bestaande toestand



21 september 9:00

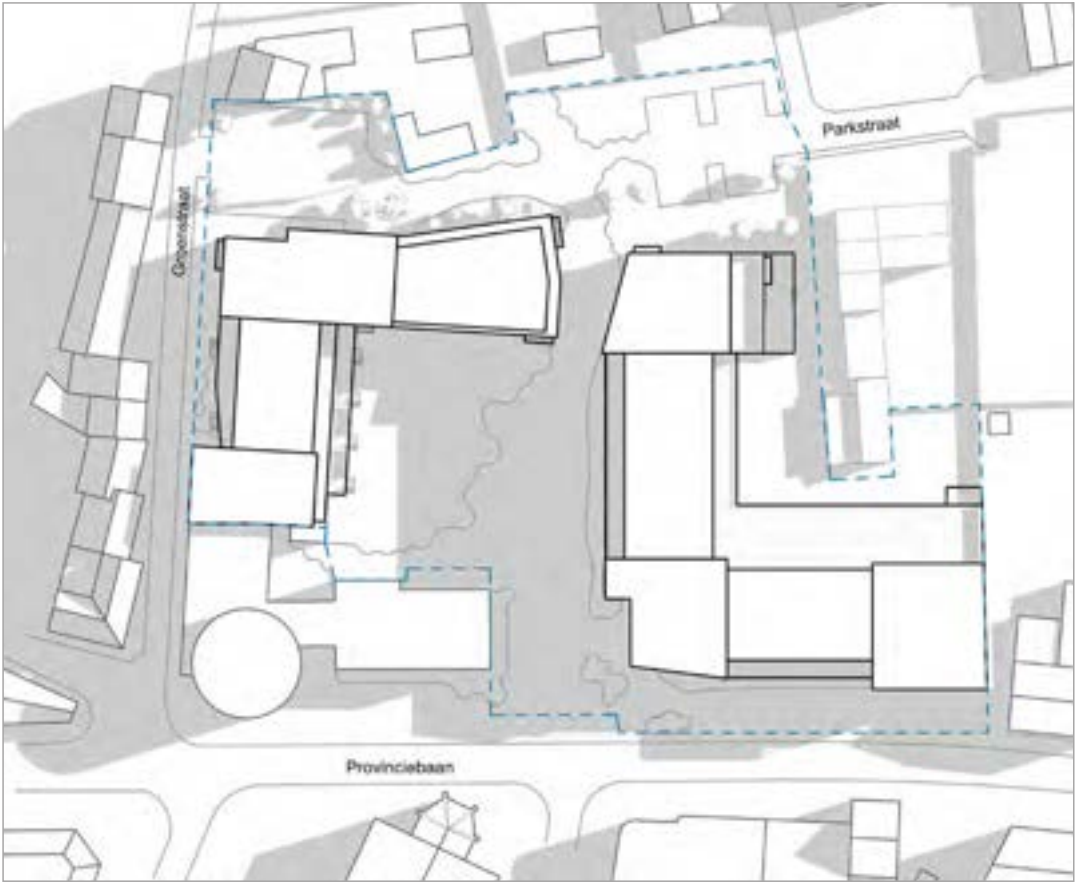


21 september 12:00

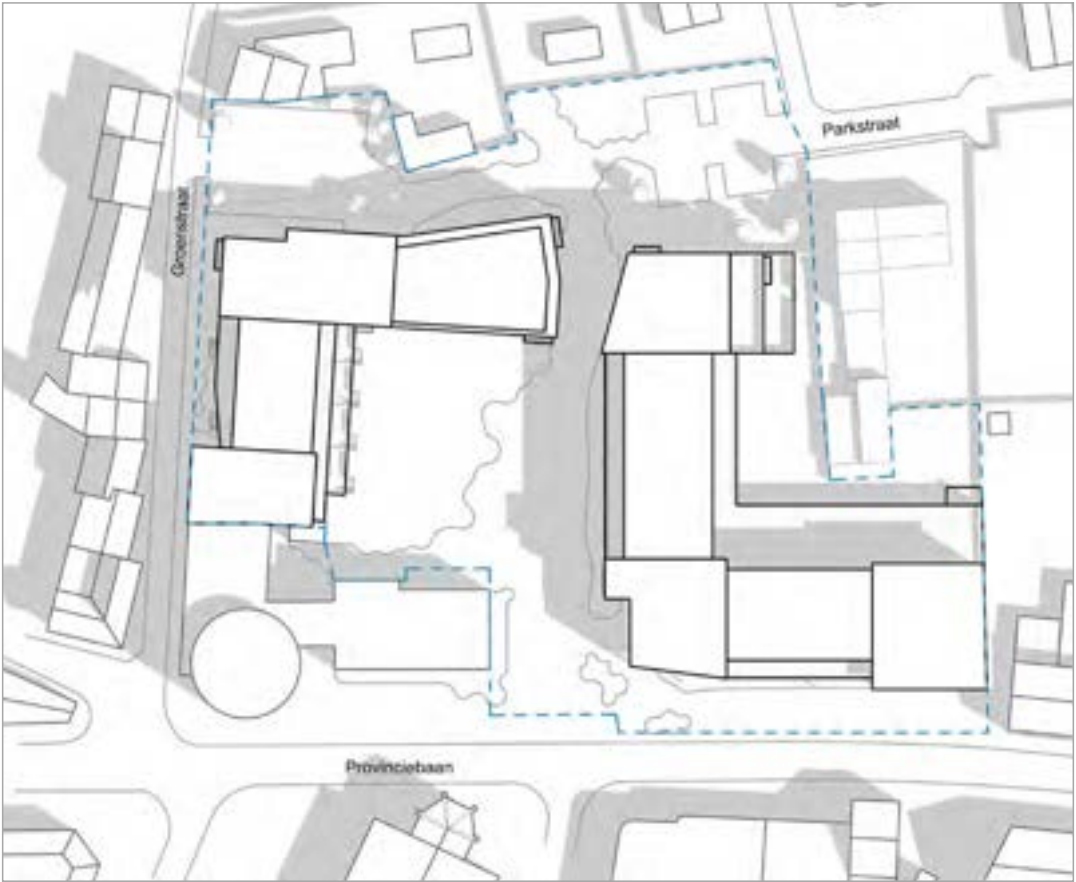


21 september 17:00

Nieuwe toestand



21 september 09:00



21 september 12:00



21 september 17:00

Context en inkijk

Een visualisatie vanuit de leefruimte van Groenstraat 18, toont de inpassing van de nieuwe ontwikkeling achter de historische tuinmuur.

Bezorgdheden rond privacy en inkijk kunnen opgevangen worden door zowel gerichte aanplanting groen (publiek domein) als ontwerpen van meer gesloten borstweringen in de architectuur.



04

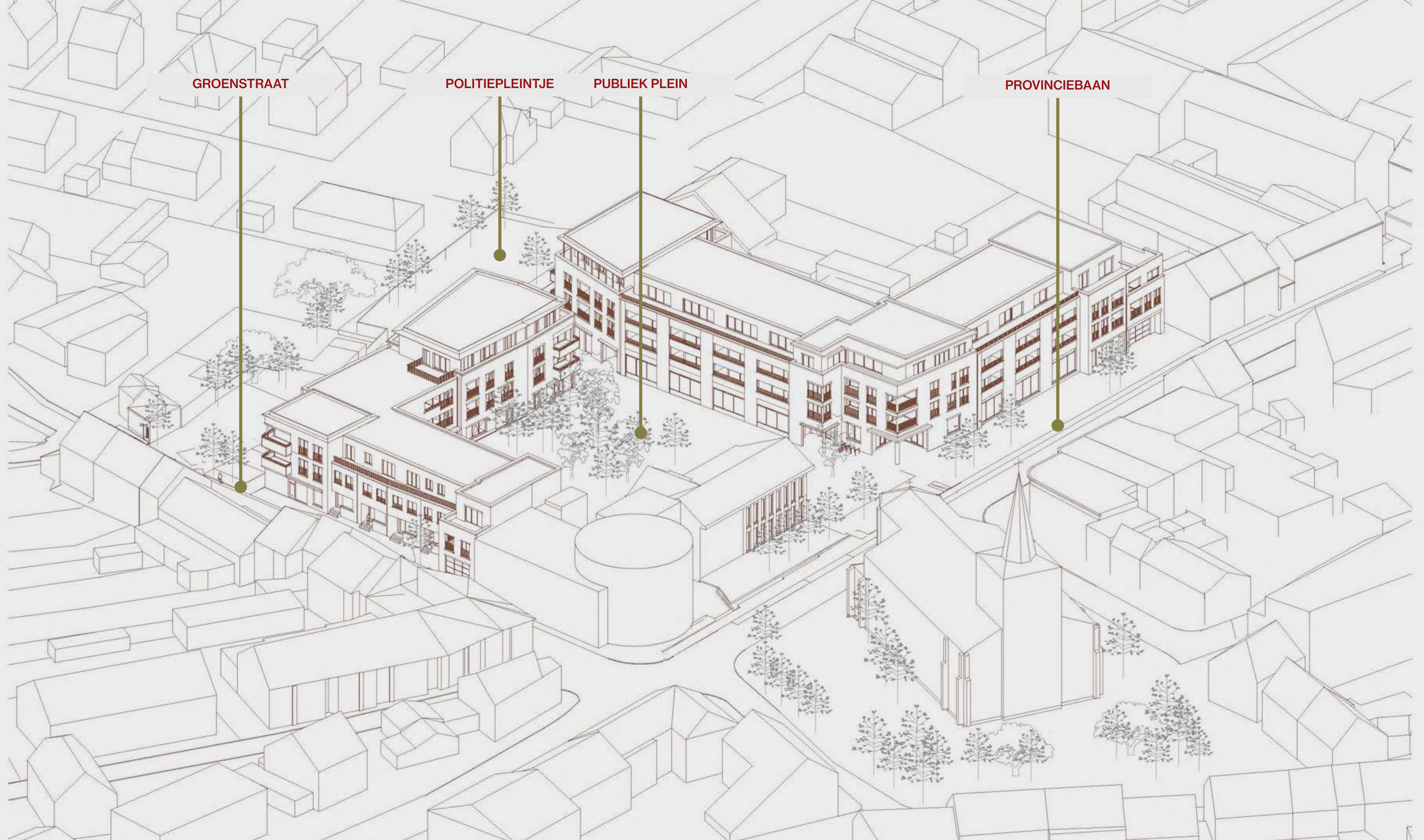
Beeldkwaliteit

GROENSTRAAT

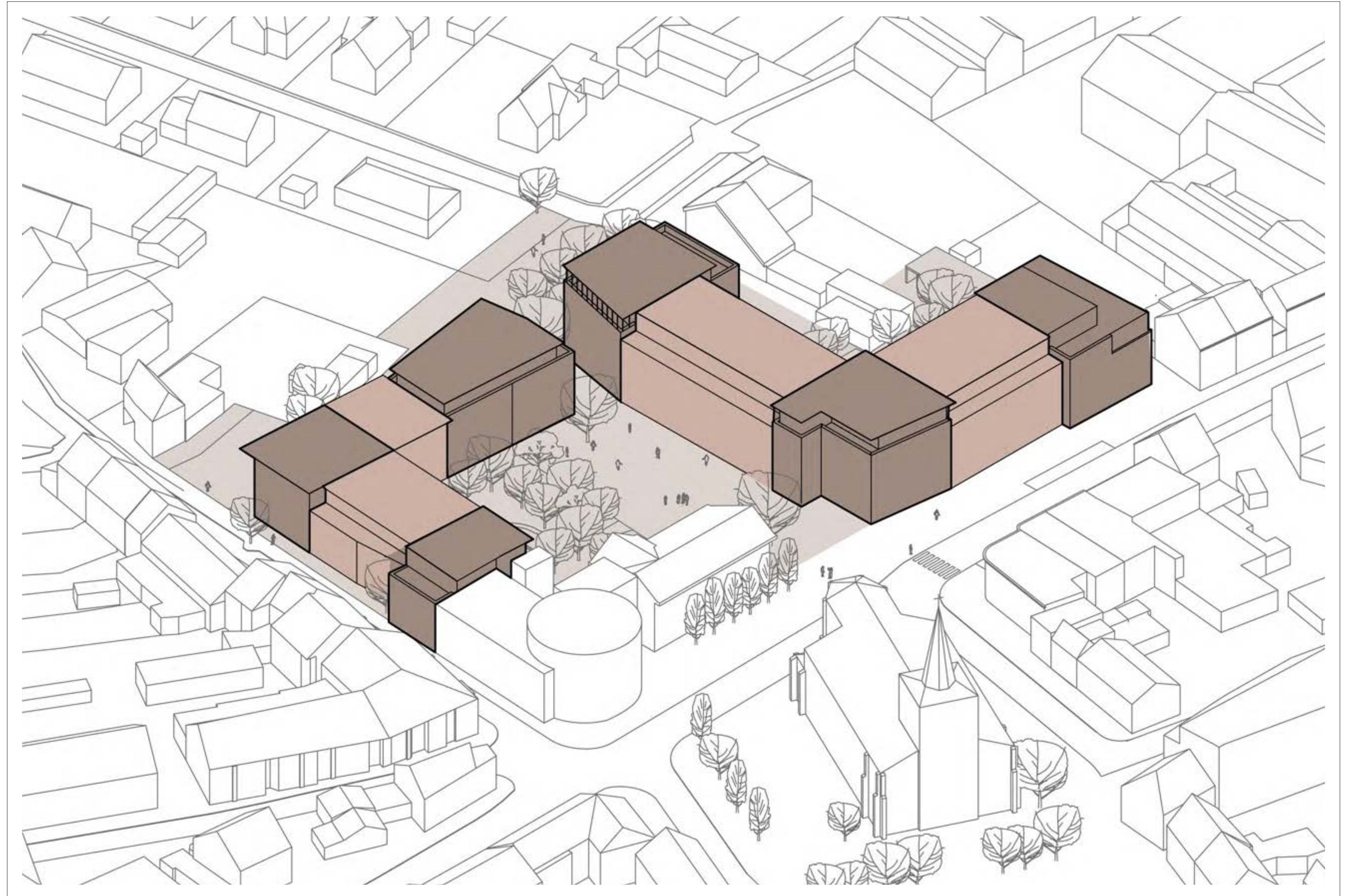
POLITIEPLEINTJE

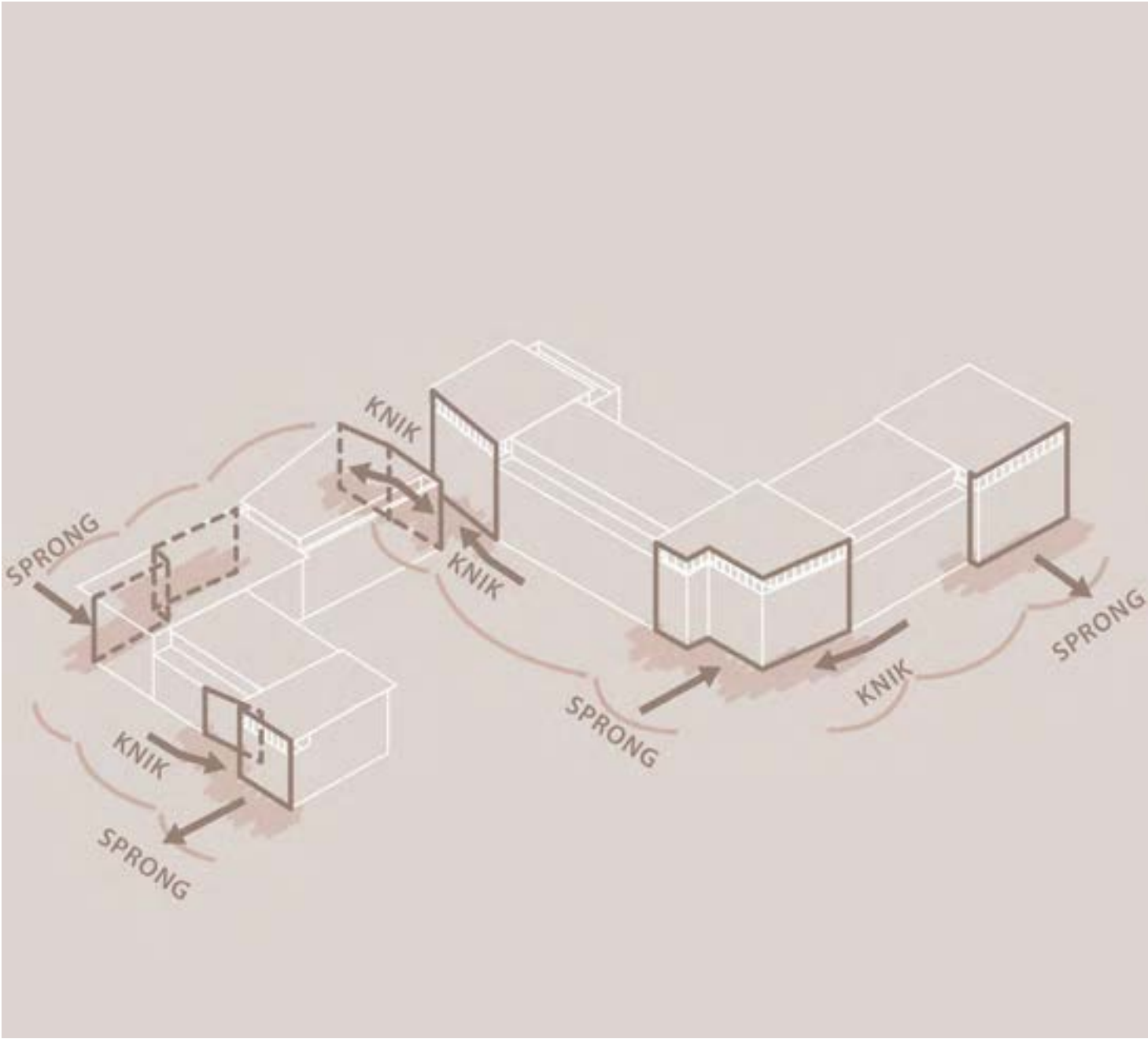
PUBLIEK PLEIN

PROVINCIEBAAN

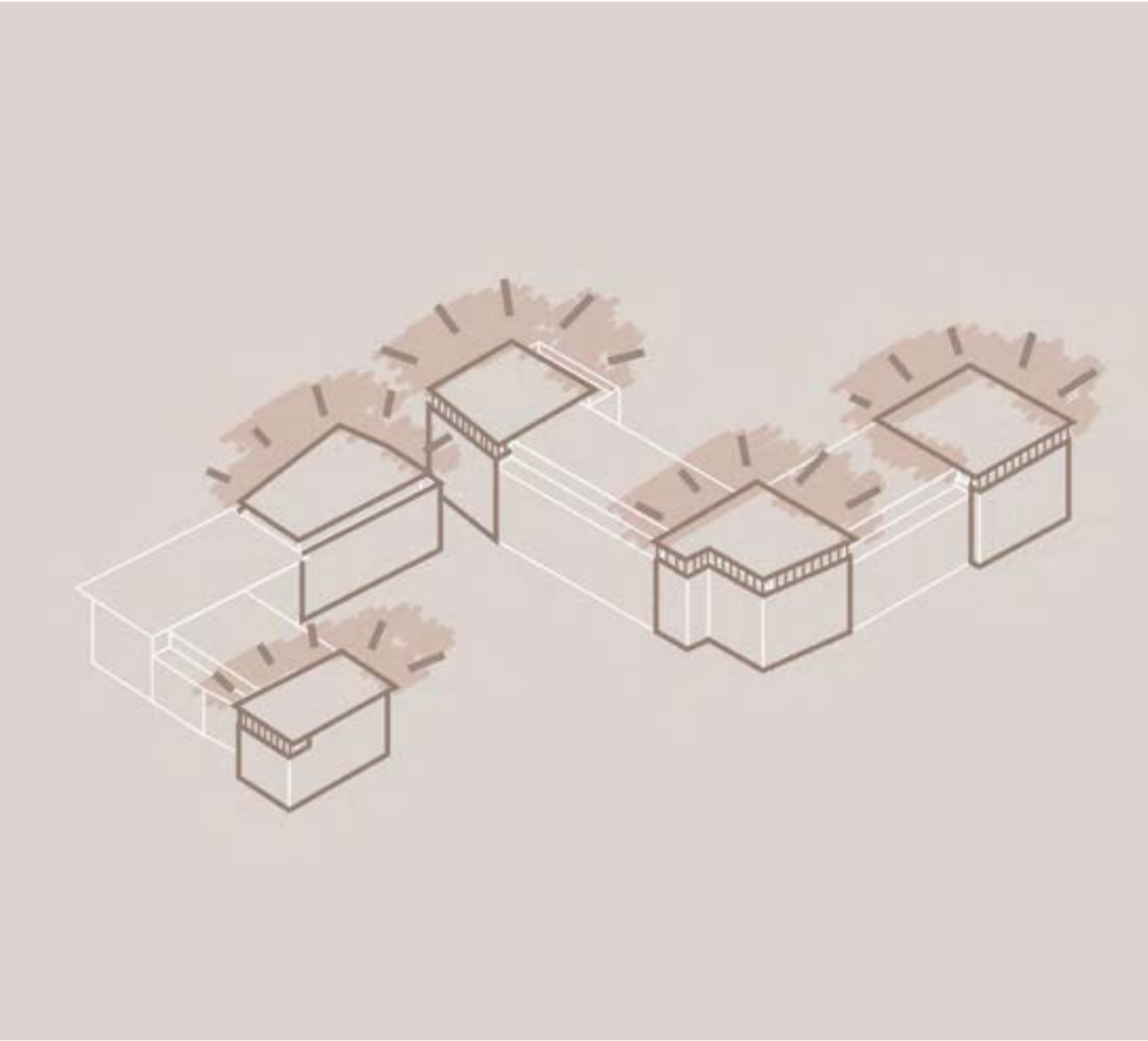


De grote bouwdelen

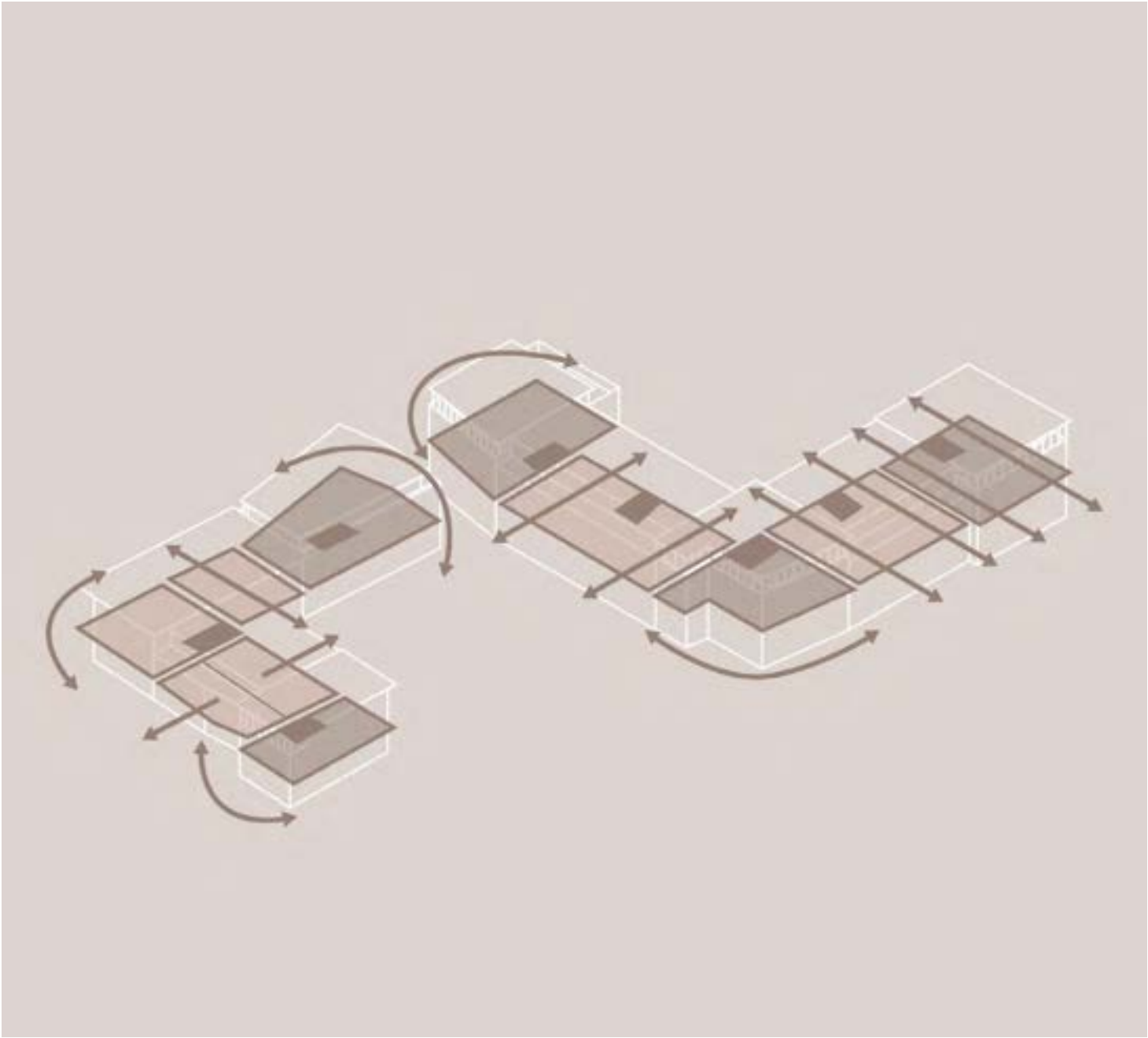




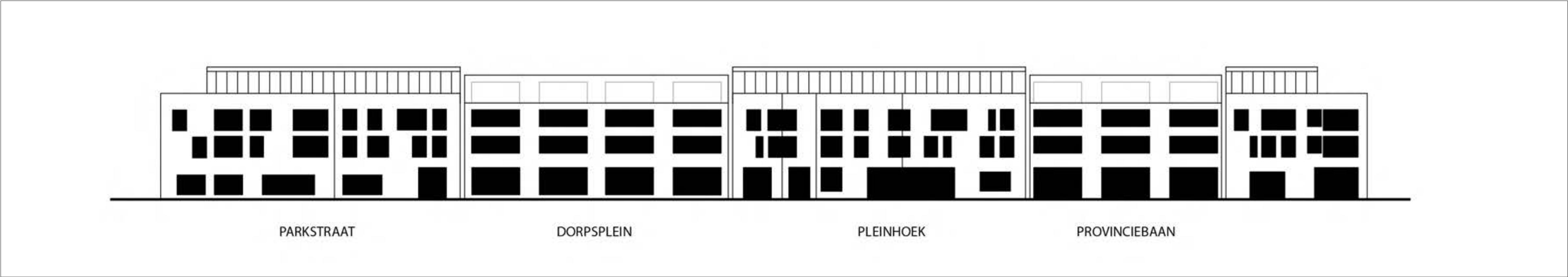
Verschuivingen en knikken



Hoogten



Relatie tot woningtypes



Gevelconcept: Conceptuele weergave van opengeplooid gebouw van Provinciebaan tot dorpsplein.



Gevelconcept: Conceptuele weergave van opengeplooid gebouw van Groenstraat tot dorpsplein

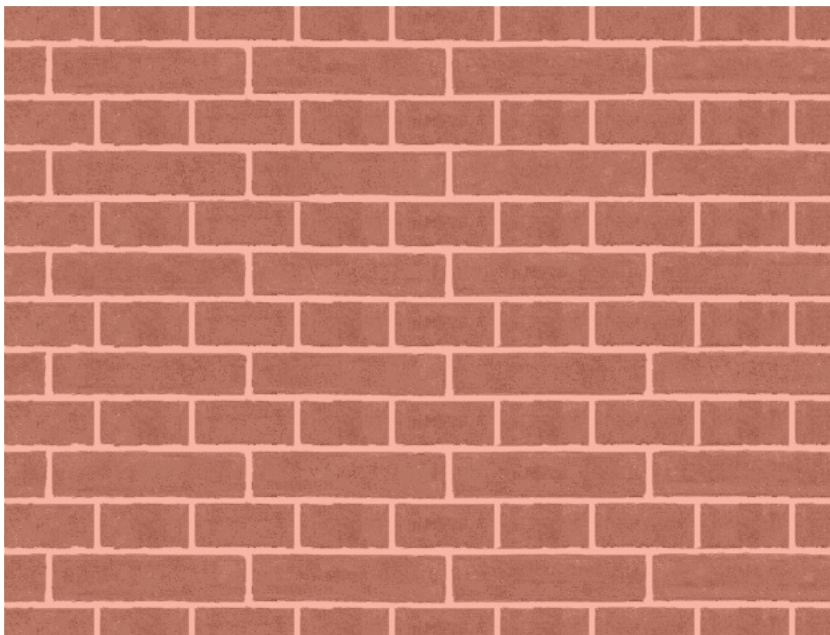


Kop: Prominent, uitgesproken en vrij.

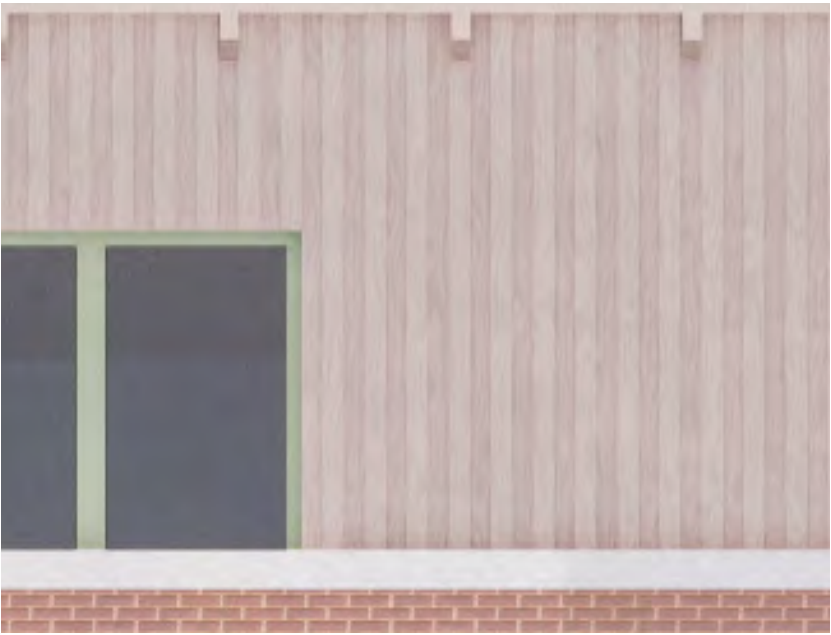


Been: Regelmatig, rationeel en kalm.

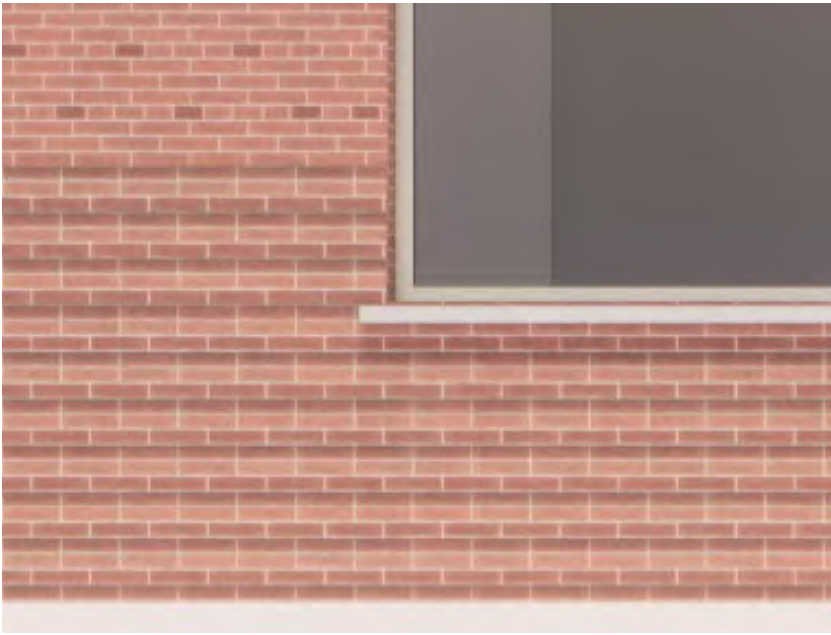
De bijzondere fragmenten



4.1.



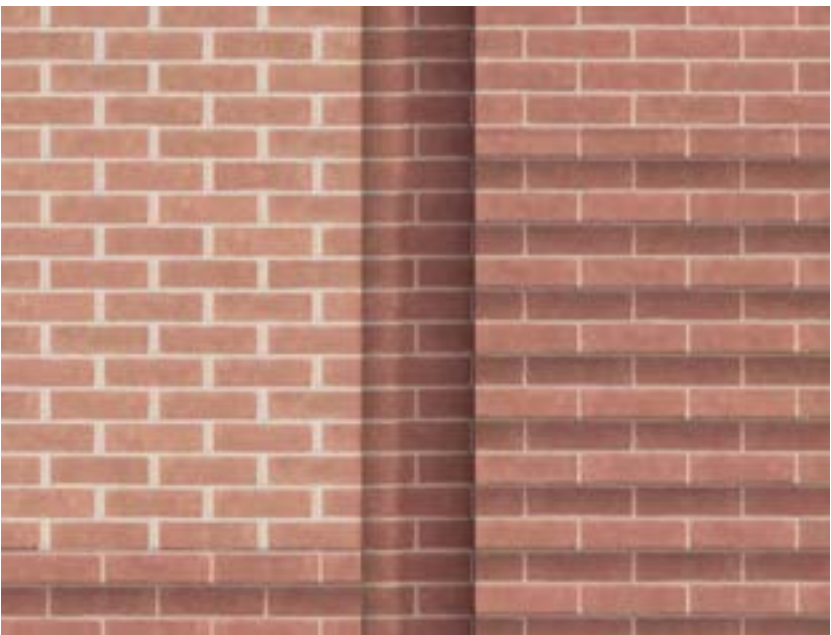
4.2.



4.3.



4.4.



4.5.



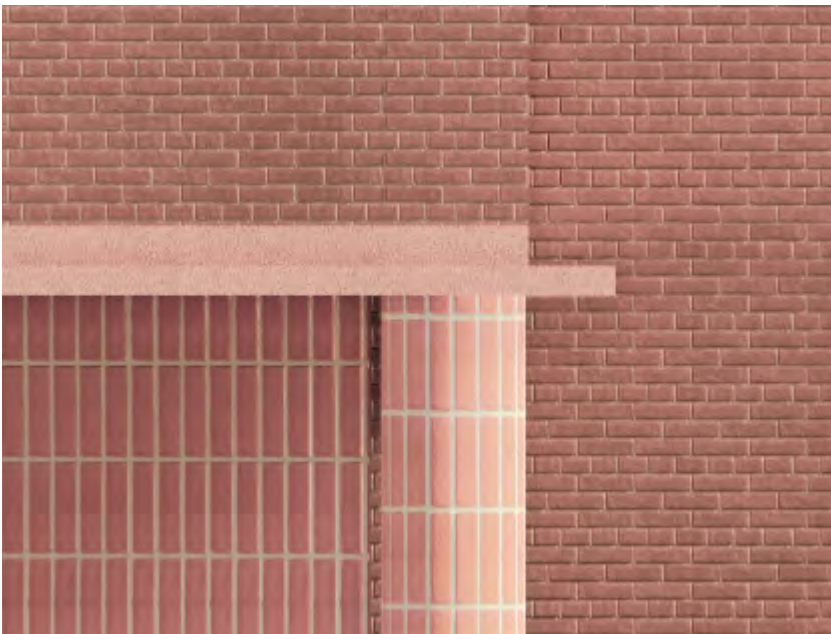
4.6.



4.7.



4.8.



4.9.

- 4.1. Materiaal hoofdvolumes
- 4.2. Materiaal optoppingen
- 4.3. De plint
- 4.4. Inkompartijen
- 4.5. Voegen en afvoeren
- 4.6. Winkelramen
- 4.7. Bijzondere raamopeningen
- 4.8. Balustrades
- 4.9. Lintelen en dakranden

Provinciebaan







Eerder voorgestelde gevel langsheen Provinciebaan.



Huidig voorstel voor de gevel langsheen Provinciebaan. Genuanceerde schaalsprong ter hoogte van de aansluiting met naburig pand. (Provinciebaan 6-8)



Uitnodigende hoek: Dit bouwdeel vormt de poort naar de belangrijkste functies in het project: het publieke plein, de toegang tot de commerciële functie, de ondergrondse parking en een residentiële inkomzone.



Regelmaat en rust: Het bouwdeel wordt gekenmerkt door een met zorg gedetailleerd bakstenen volume met genereuze en regelmatige raamopeningen.





Portico: Een enfilade van portico's brengt de publieke en commerciële functies samen in een genereuze en overdekte inkomzone.



Schaal: Het adres van de wooneenheden wordt gemarkeerd door een meer geborgen portico langsheen het dorpsplein.





Facade langsheen het dorpsplein en de relatie van het gebouw tot de tegenoverstaande bebouwing van de Provinciebaan



Collectieve onderdoorgang: De onderdoorgang bevindt zich in het hoekgebouw, in de verbinding tussen de twee pleinen. Een uitkragend betonelement markeert de toegang.



Collectieve doorsteek: Het vormt zowel het adres van bovenliggende wooneenheden als een collectieve doorsteek naar achtergelegen binnengebied.



Doorzicht: Het openplooien van volumes maakt doorzichten naar het plein en het hoekgebouw aan de Provinciebaan.



Bijzondere hoeken: Gepaste architectonische elementen om toegangen te markeren, terrassen met voldoende privacy te realiseren, ...



Politiepleintje: Twee bouwdelen flankeren een kleinschalig pocket-pleintje, grenzend aan de representatieve gevel van het bestaande politiekantoor.





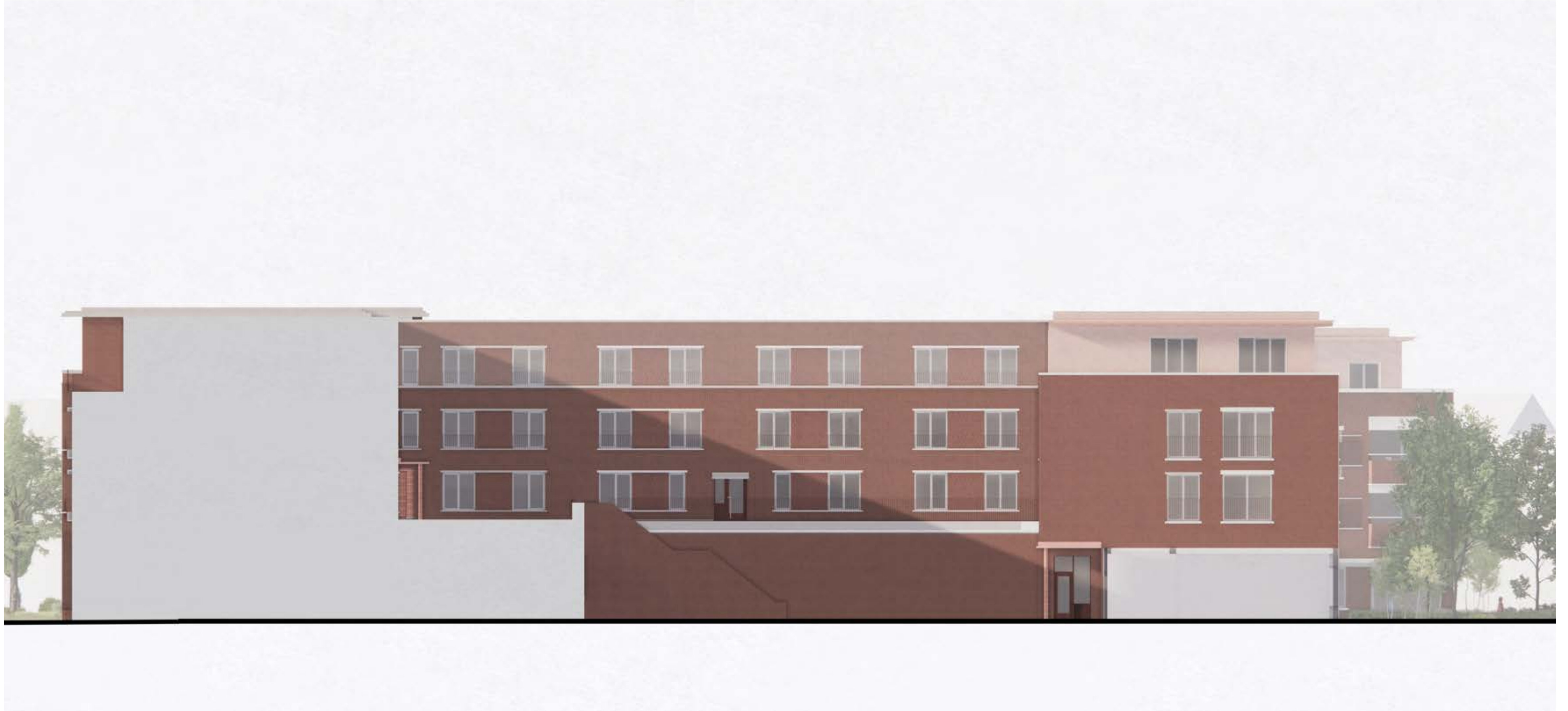
Groene tuin: Het collectieve binnengebied is voor de bewoners een groene verblijfskamer via waar de daktuin met een genereuze buitentrap kan bereikt worden.



Groene daktuin: De daktuin vormt op het eerste niveau een verlenging van de groene kamer op het gelijkvloers.



Binnengebied: De gevel aan het binnengebied wordt gekenmerkt door collectieve adressen op niveau van de daktuin. Een terugsprong op het hoogste niveau zorgt voor verschaling van het volume.



Binnengebied: Een genereuze trap verbindt de collectieve gebied met de daktuin.

Groenstraat





Groenstraat: Het gebouw in Groenstraat wordt gekenmerkt door vier grondgebonden wooneenheden met eigen voordeur. Het hoekgebouw markeert de doorgang naar de erfweg.



Inkomnis: Met het terugplooiën van de gevellijn ontstaat er een dorpsfragment in de Groenstraat, een rustmoment in de straat waaraan het adres van wooneenheden is gekoppeld.



Wonen in de Groenstraat: Gelijkvloerse wooneenheden langsheen de Groenstraat hebben een privatieve, verhoogde inkomzone.





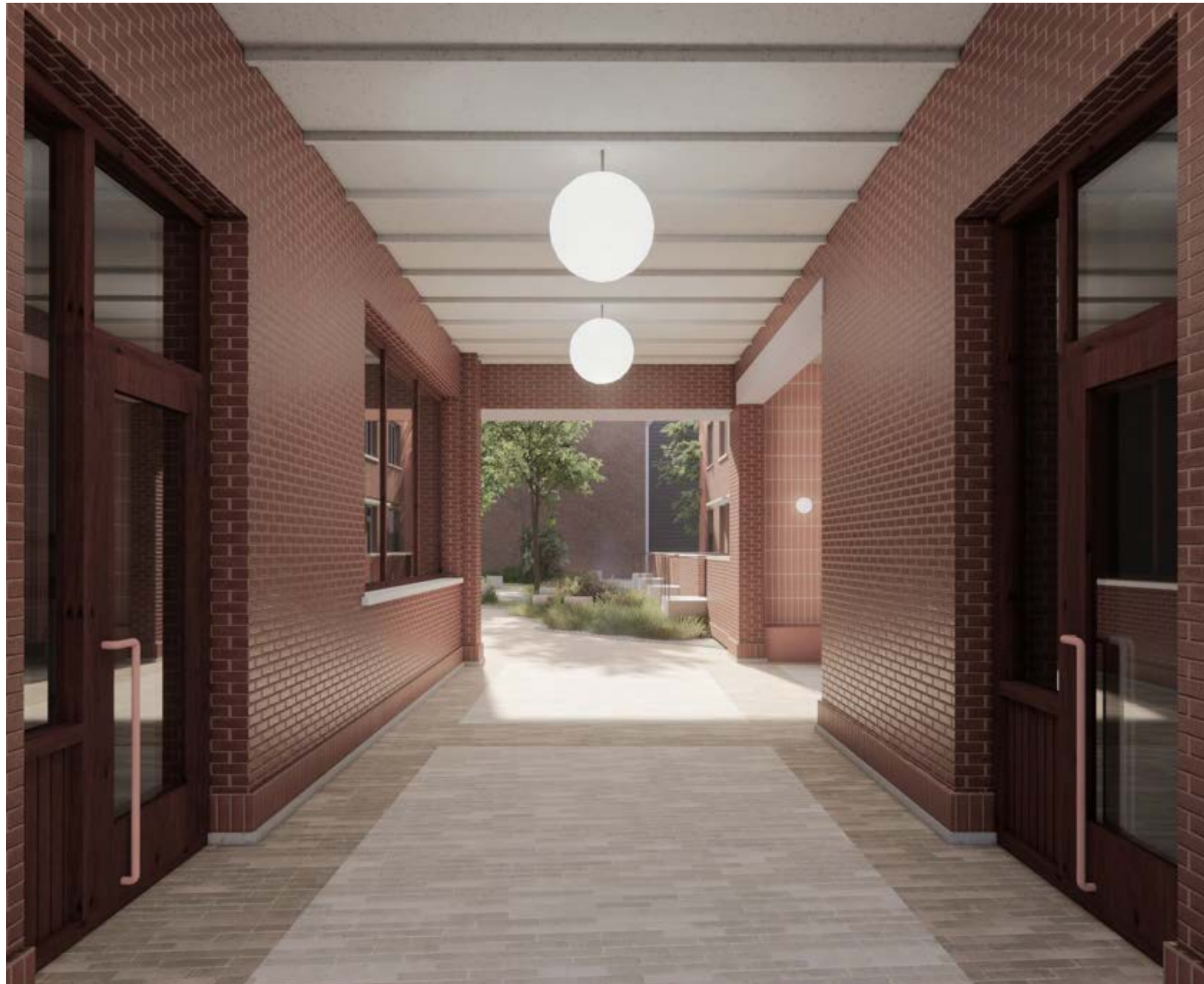
Erfweg: Het gebouw langsheen de erfweg - een verbinding tussen Groenstraat en Parkstraat - markeert een overdekte onderdoorsteek naar het dorpsplein. Het hoekgebouw aan de linkerkant flankiert het politiepleintje.



Adres: Langsheen het erf bevindt toegang tot de wooneenheden zich in een nis, gemarkeerd door een herkenbare luifel en kolom.



Naar het dorpsplein: Een publieke doorgang in het bouwdeel voorziet in een aangename doorwaadbaarheid van de ontwikkeling.



Publieke onderdoorgang: Overdekte verbinding tussen het erf en het nieuwe groene dorpsplein. Zowel een residentiële inkom, als een gevelopening van een commerciële functie, als de fietsenstalling activeren de doorsteek



Residentiële inkom: Impressie van een adres van wooneenheden; het is een geborgen nis, met warme materialen en een uitnodigende, open traphal.



Dorpsplein: Het gebouwdeel flankeert het groene dorpsplein met aan weerszijden een doorsteek tussen het dorpsplein en de erfweg of het politiepleintje.



Publieke onderdoorgang: De publieke doorsteek wordt langs de pleinzijde gemarkeerd door een herkenbare luifel en kolom. Het bouwdeel wordt verbijzonderd met markante gevelopeningen.



Bijzondere hoek: De hoek flankiert de doorgang tussen de twee publieke pleinen. Een uitnodigende commerciële unit op het gelijkvloers en genereuze terrassen met voldoende privacy op de verdiepingen.





Dorpsplein: Viergrondgebonden wooneenheden hebben een private buitenruimte grenzend aan het groene dorpsplein. Aan de rechterzijde vormt een onderdoorgang voor een verbinding met het dorpsplein.

05

Potentiele ontwikkeling straatbeeld Provinciebaan



Bestaande situatie: Het project naast de bestaande bebouwing Provinciebaan nr 6-8, met blinde wachtgevel. Het project positioneert zich 6 meter achteruit ten opzichte van perceelsgrens en voetpad.



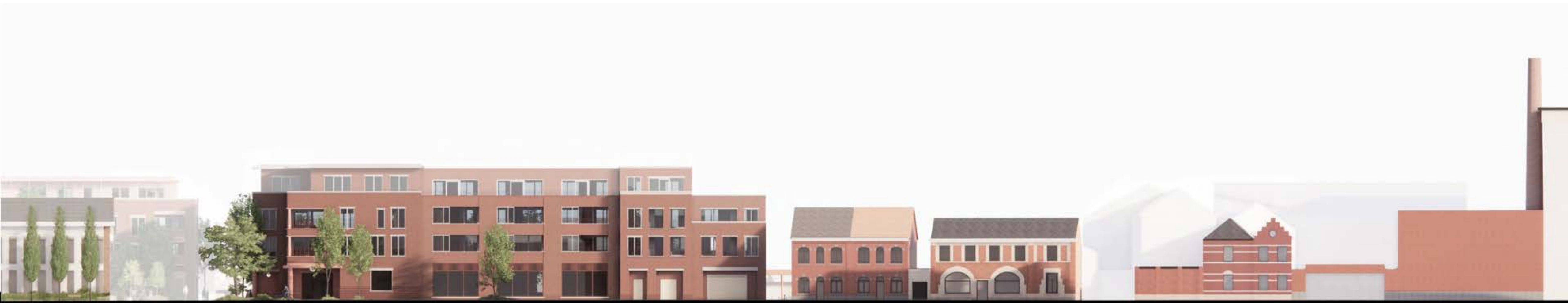
Potentie: Een potentiële nieuwe ontwikkeling dient zich achteruit te stellen ten opzichte van perceelsgrens (obv toekomstvisie AWV). Deze ontwikkeling voorziet een bijkomende vertrapping richting 'Concordia'.



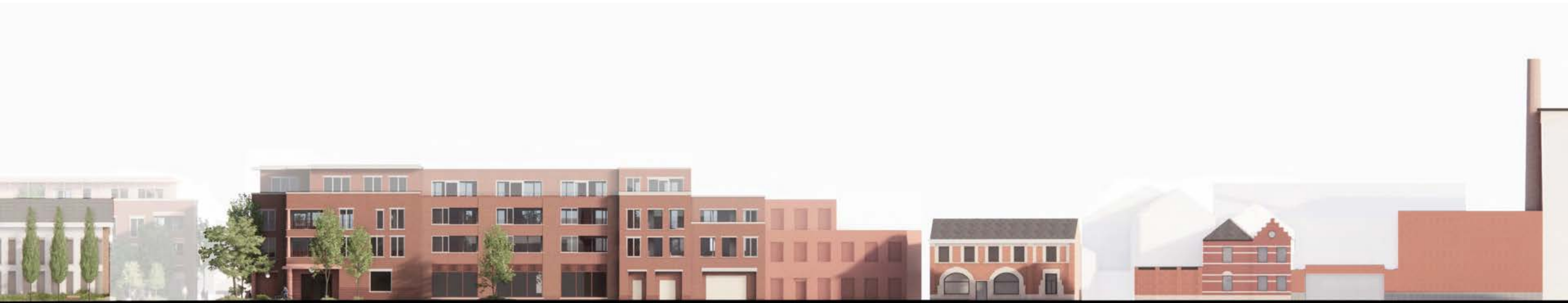
Bestaande situatie: Het project naast de bestaande bebouwing Provinciebaan nr 6-8, met blinde wachtgevel. Het project positioneert zich 6 meter achteruit ten opzichte van perceelsgrens en voetpad.



Potentie: Een potentiële nieuwe ontwikkeling dient zich achteruit te stellen ten opzichte van perceelsgrens (obv toekomstvisie AWW). Deze ontwikkeling voorziet een bijkomende vertrapping richting 'Concordia'.



Provinciebaan: Frontaal gevelbeeld van de straat met bestaande situatie Provinciebaan 6-8 behouden.



Provinciebaan: Frontaal gevelbeeld van de straat met potentiële ontwikkeling op site Provinciebaan 6-8.

06

Plattegronden

- Appartement 1 slaapkamer
- Appartement 2 slaapkamers
- Woning 2 slaapkamers
- Appartement 3 slaapkamers
- Woning 3 slaapkamers
- Fietsenstalling
- Commerciële ruimte



Gelijkvloerse verdieping.

- Appartement 1 slaapkamer
- Appartement 2 slaapkamers
- Woning 2 slaapkamers
- Appartement 3 slaapkamers
- Woning 3 slaapkamers
- Fietsenstalling
- Commerciële ruimte



Eerste verdieping.

- Appartement 1 slaapkamer
- Appartement 2 slaapkamers
- Woning 2 slaapkamers
- Appartement 3 slaapkamers
- Woning 3 slaapkamers
- Fietsenstalling
- Commerciële ruimte



Tweede verdieping.

- Appartement 1 slaapkamer
- Appartement 2 slaapkamers
- Woning 2 slaapkamers
- Appartement 3 slaapkamers
- Woning 3 slaapkamers
- Fietsenstalling
- Commerciële ruimte

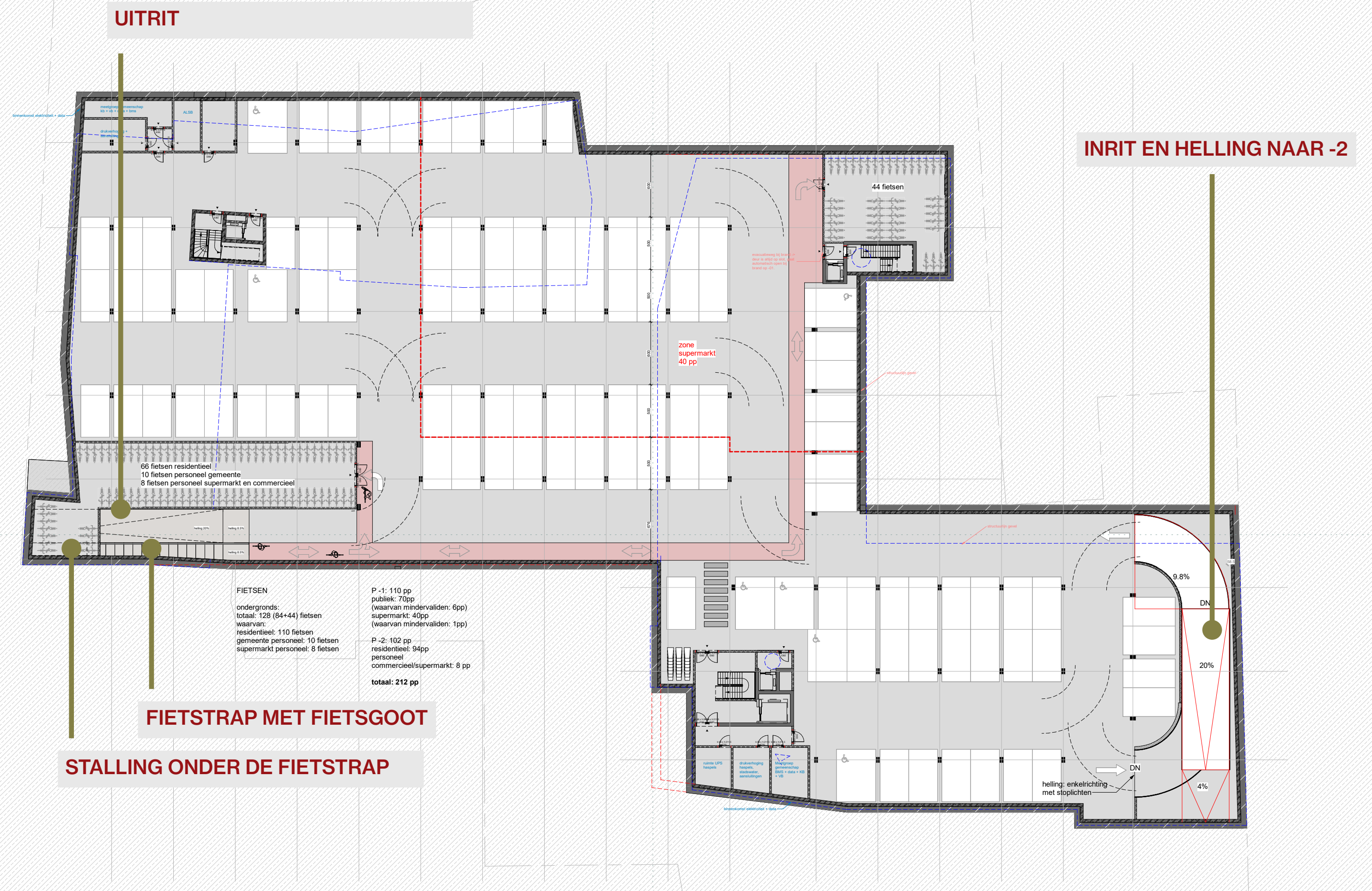


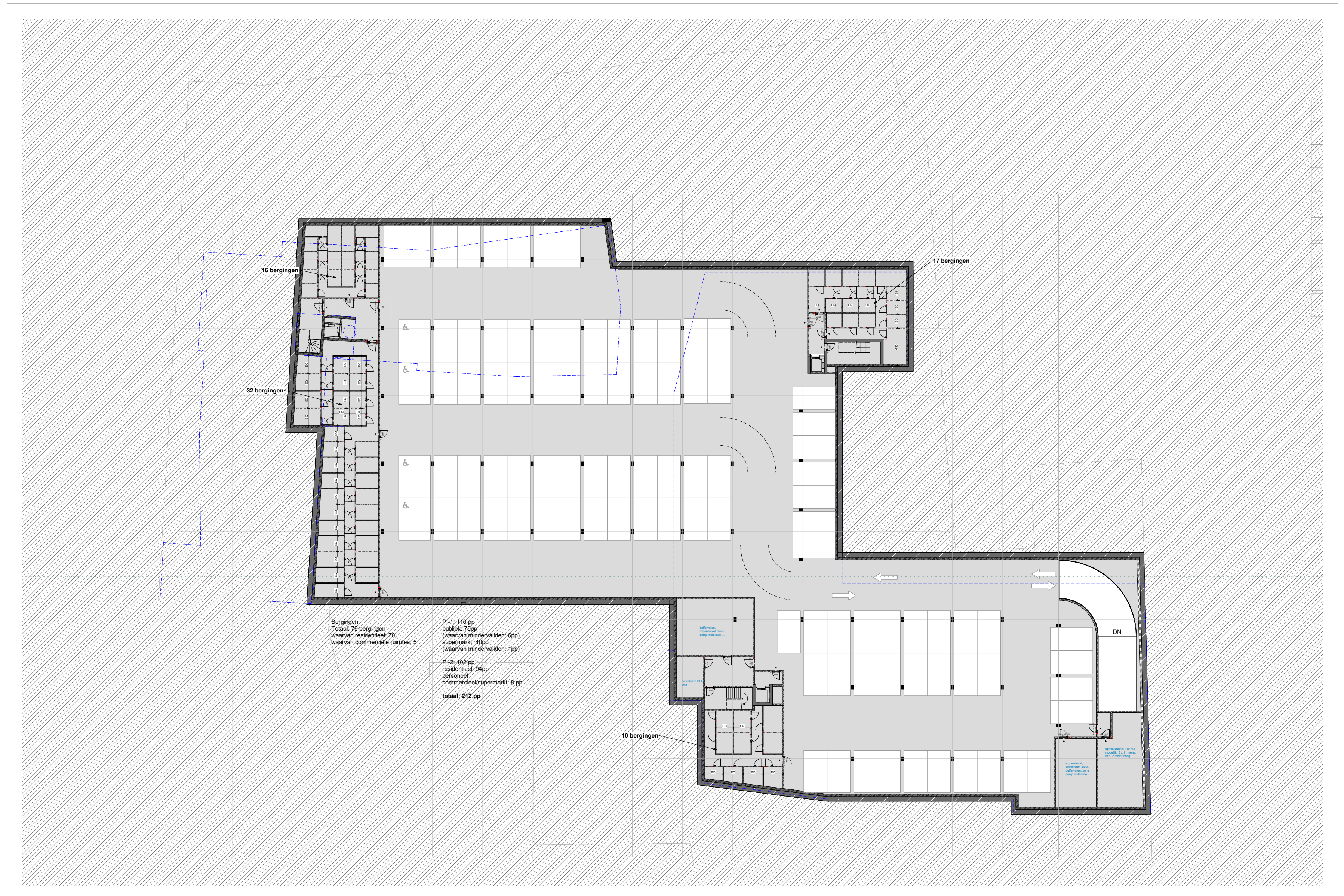
Derde verdieping.

Er worden twee ondergrondse parkeerlagen gerealiseerd voor de aangeboden functies:

- publieke parkeerplaatsen
- parkeerplaatsen i.f.v. commerciële functies
- parkeerplaatsen i.f.v. wooneenheden

Bovengronds worden er 28 parkeerplaatsen, waarvan 3 plaatsen voor deelwagens, voorgesteld. Ondergronds worden er in totaal 214 parkeerplaatsen voorgesteld. De 70 publieke parkeerplaatsen bevinden zich allen op niveau -1. Voor de commerciële functie worden er 40 parkeerplaatsen voorzien op niveau -1 en 8 parkeerplaatsen op niveau -2 (personeel). Voor de 65 wooneenheden worden er 96 parkeerplaatsen voorzien op niveau -2.





Ondergrondse verdieping -2.

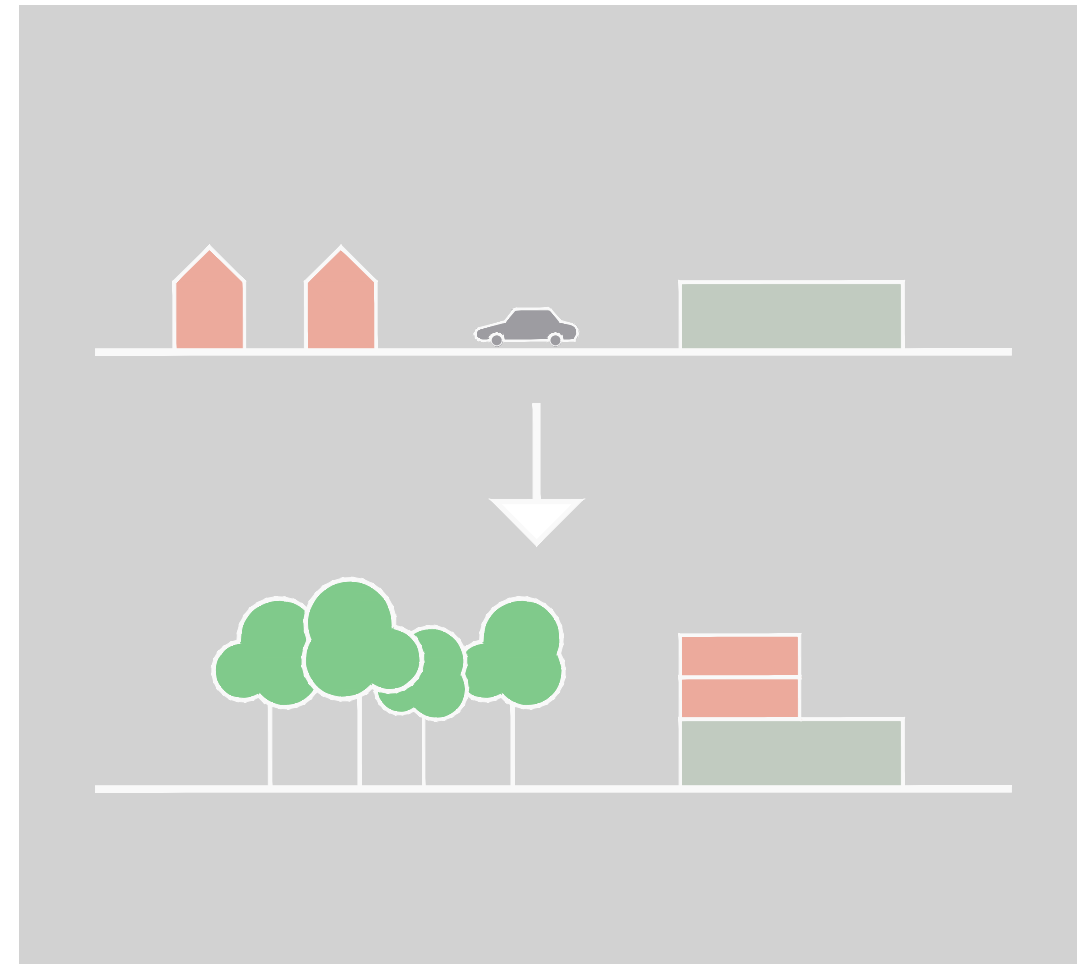
Programma- tabel

De verschillende bovengrondse programmadelen in het project worden bruto becijferd zoals op deze pagina weergegeven in de tabel.

Residentieel (excl. buitenruimtes en gedeelde circulatie)	6.425 m2
1 SLK	33 units
2 SLK	24 units
3 SLK	8 units
Totaal	65 units

Supermarkt	1.549 m2
Commercieel	610 m2
Circulatie en aanvullende functies	1.287 m2
Terrassen	1.087 m2

Betaalbaar wonen

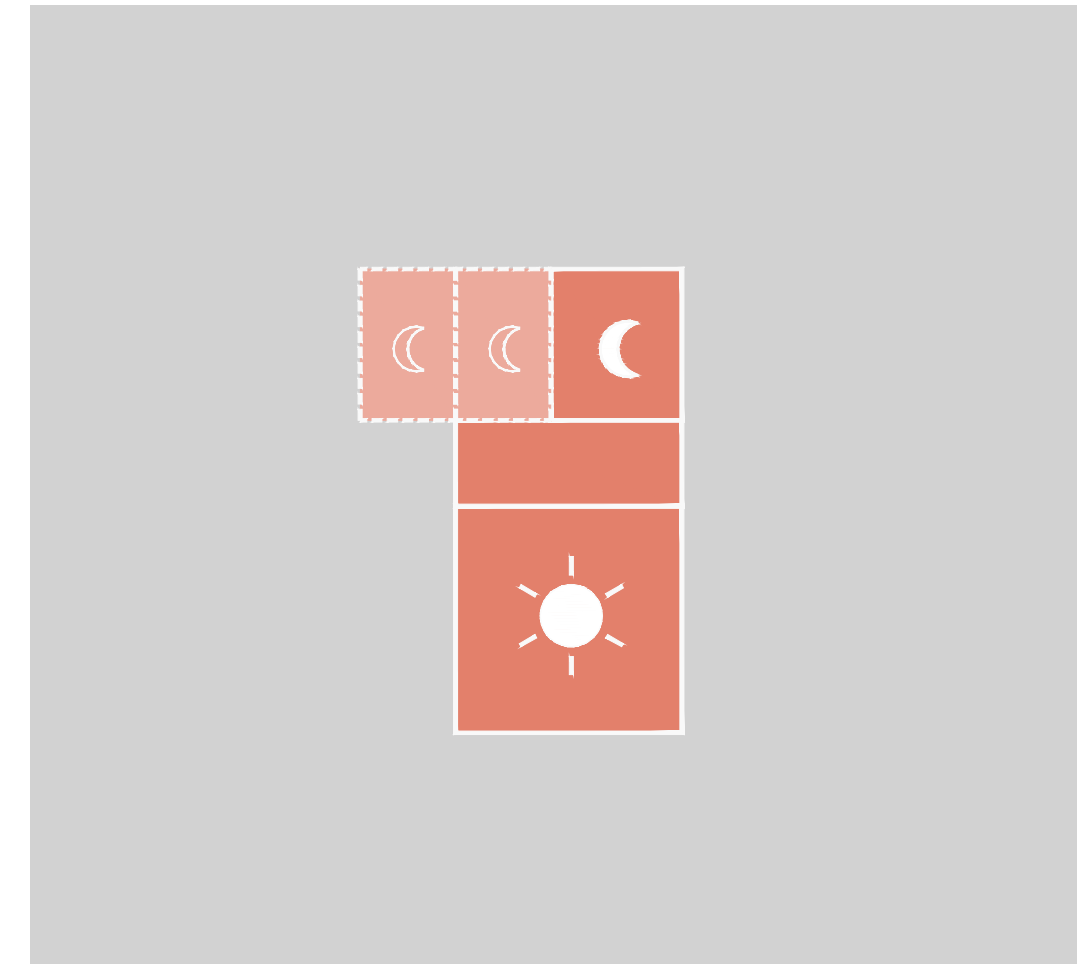


Slim verdichten

- Meer bouwlagen
- Compacter bouwen
- Strategische locaties zoals dorpskernen

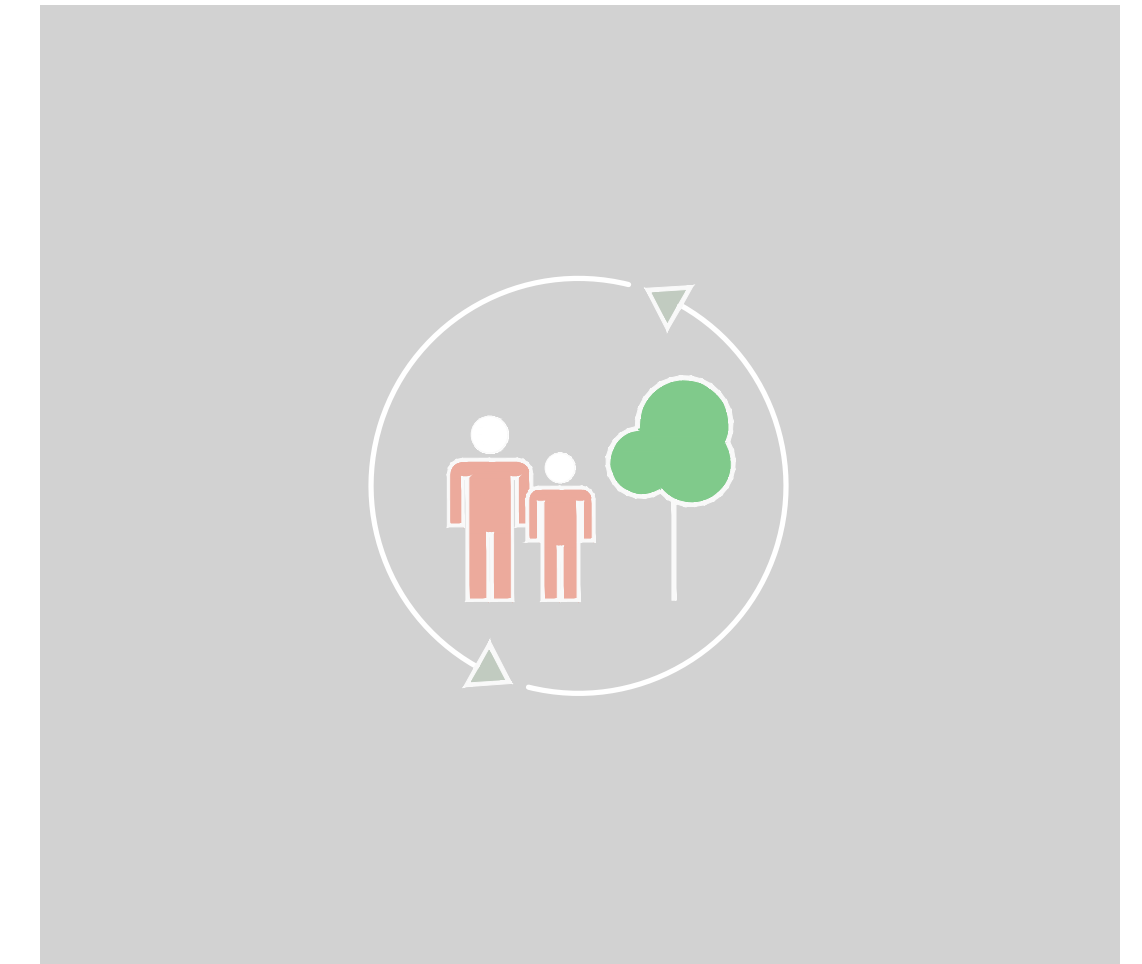
Functies clusteren

- Optimale mix
- Wonen, handel, vrije tijd, diensten
- Levendige en betaalbare wijken



Compact en efficiënt

- Doordachte ontwerpprincipes: compacte units, standaardisaties, eenvoudige structuren
- Bouwkosten en prijzen drukken



Multifunctionele collectieve ruimtes

- Gedeelde buitenruimtes en voorzieningen
- Beleving verhogen
- Kosten verlagen



Collectieve energie-oplossingen

- Gedeelde verwarmings- en koelingssystemen
- OPEX-kosten voor bewoners verlagen
- Samenwerking met Noven



Breed aanbod in typologieën

- Variatie in oppervlaktes en indelingen
- Betaalbare opties voor alle doelgroepen
- Spreiding van 60 m² tot 140 m²



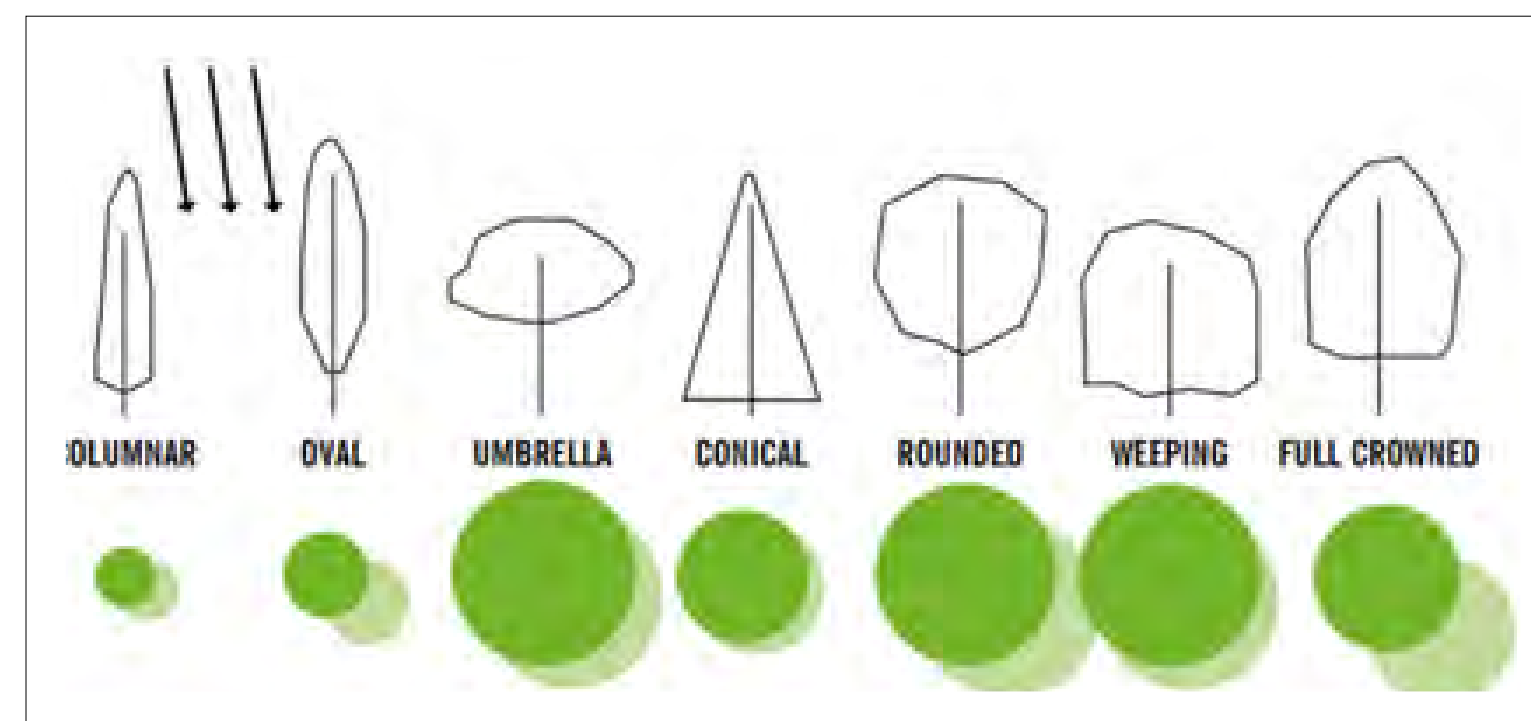
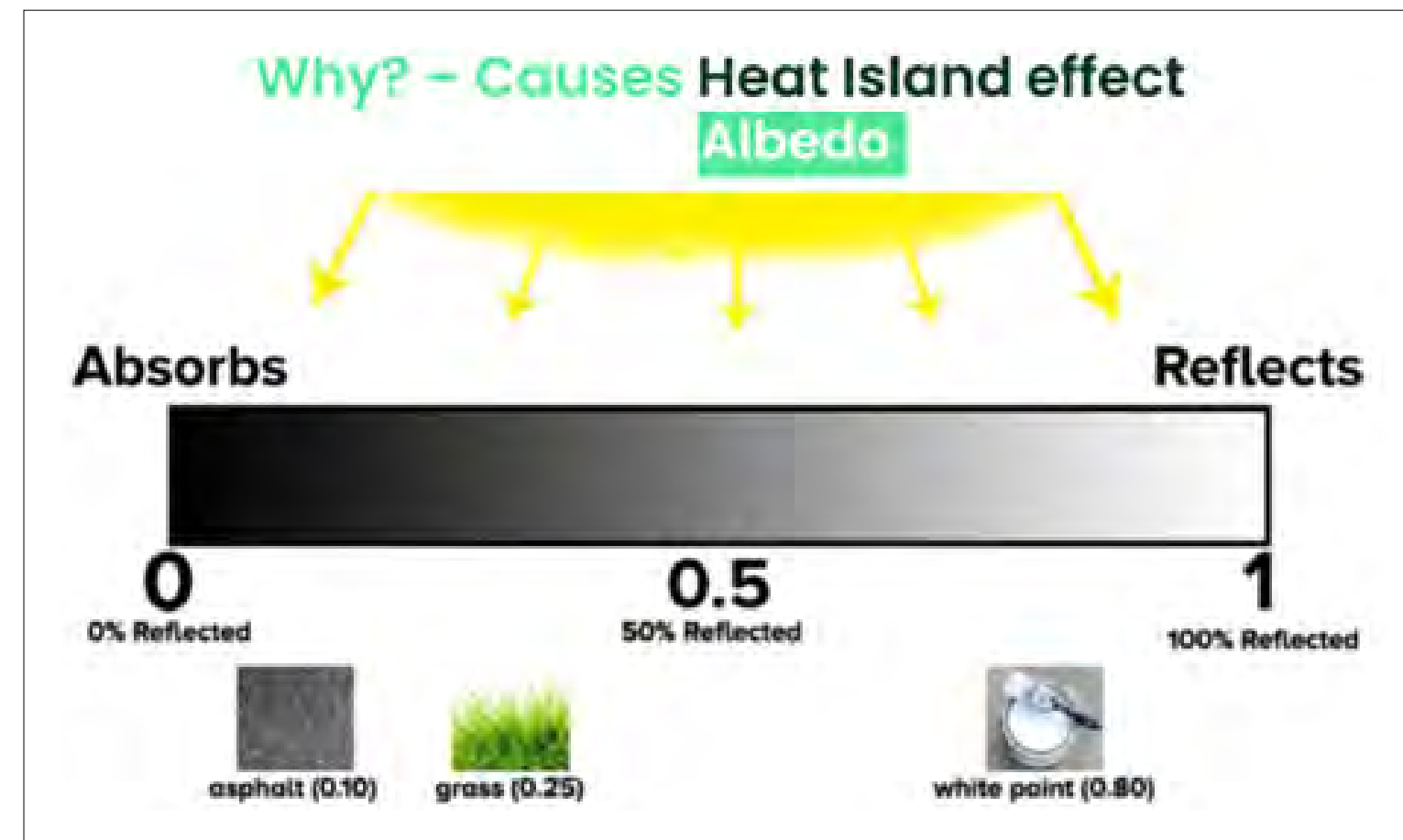
Samenwerkingen sociaal en geconventioneerd wonen

- Onderzoek met sociale huisvestingsmaatschappij om betaalbare units te realiseren



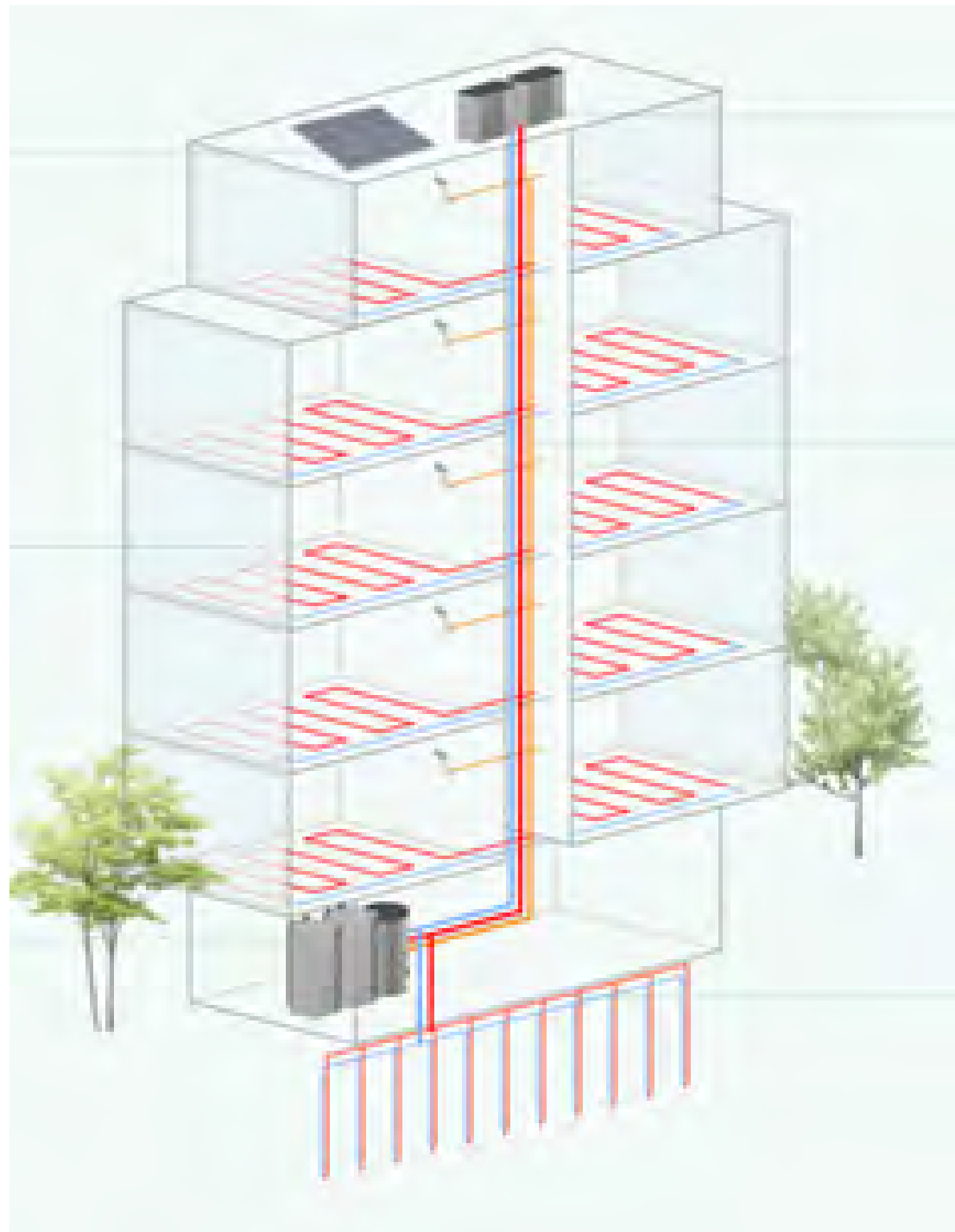
6% btw bij sloop en heropbouw

- Eigen bewoning: aankoop als enige en eigen woning, domicilie voor min. 5 jaar, max. 175 m².
- Sociale verhuur (15 jaar): aankoop voor verhuur via een sociale instantie; mogelijk voor particulieren en vennootschappen, zonder oppervlaktebeperking.
- Particuliere lange-termijnverhuur (15 jaar): investering voor verhuur aan een particuliere huurder die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt; woning max. 175 m².



Hitte eilandeffect

1. Toekomstbestendig en klimaatbewust
 - 1.1 In een veranderend klimaat: duurzaamheid en leefkwaliteit
 - 1.2 Doordachte groenaanleg
 - 1.3 Het hele jaar een gezonde en comfortabele publieke ruimte
2. Groen en ademruimte
 - 2.1 Verharding beperken
 - 2.2 Waterdoorlatende materialen
 - 2.3 Infiltratie van regenwater
3. Slimme materiaalkeuze voor een koelere leefomgeving
 - 3.1 Lichte kleuren
 - 3.2 Hoge reflectiewaarde (albedo) is de doelstelling
 - 3.3 Bomen met brede en dense kruinen in functie van schaduw



Energie en collectieve opwekking

1. Fossielvrije energie voor een toekomstbestendig project
 - 1.1 Geothermie
 - 1.2 Lucht-waterwarmtepomp gevoed door zonne-energie
 - 1.3 Duurzaam verwarmen en passief koelen
2. Slim, efficiënt en collectief energiesysteem
 - 2.1 Eén gemeenschappelijke energiesysteem voor verwarming, koeling en warm water
 - 2.2 Supermarkt verkrijgt eigen installatie
 - 2.3 Samenwerking met NOVEN: vaste partner van ION en specialist in duurzame energie-oplossingen
 - 2.4 Onderzoek om gemeentehuis mee op duurzame warmtenet aan te sluiten
3. Comfort op maat van elke bewoner
 - 3.1 Elke woning individuele energiemeters
 - 3.2 Sturing binnenklimaat via individuele kamerthermostaat
 - 3.3 Passieve koeling via vloerverwarming
4. Duurzaam laden
 - 4.1 Mogelijkheid tot persoonlijke laadpaal gekoppeld aan collectieve energiecentrale

Gezondheid

1. EPB eisen en vrij van fossiele brandstoffen
 - 1.1 Doorgedreven isolatie en luchtdichtheid
 - 1.2 Compact gebouw
 - 1.3 Systeem D ventilatiesysteem met warmterecuperatie
 - 1.4 Fotovoltaïsche cellen op bovenste daken van de gebouwen
 - 1.5 BEO-veld voor koeling en verwarming van de gebouwen

Bedankt