



Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten - Woningen en wijken transformeren voor de toekomst

Gemeente Temse maakt werk van kwalitatief verdichten

Ontwikkelen *versus* klimaat *versus* woonbehoefte

Van *ambitie* naar *instrument* in Temse



Temse, parel(s) aan de Schelde

Goed gelegen

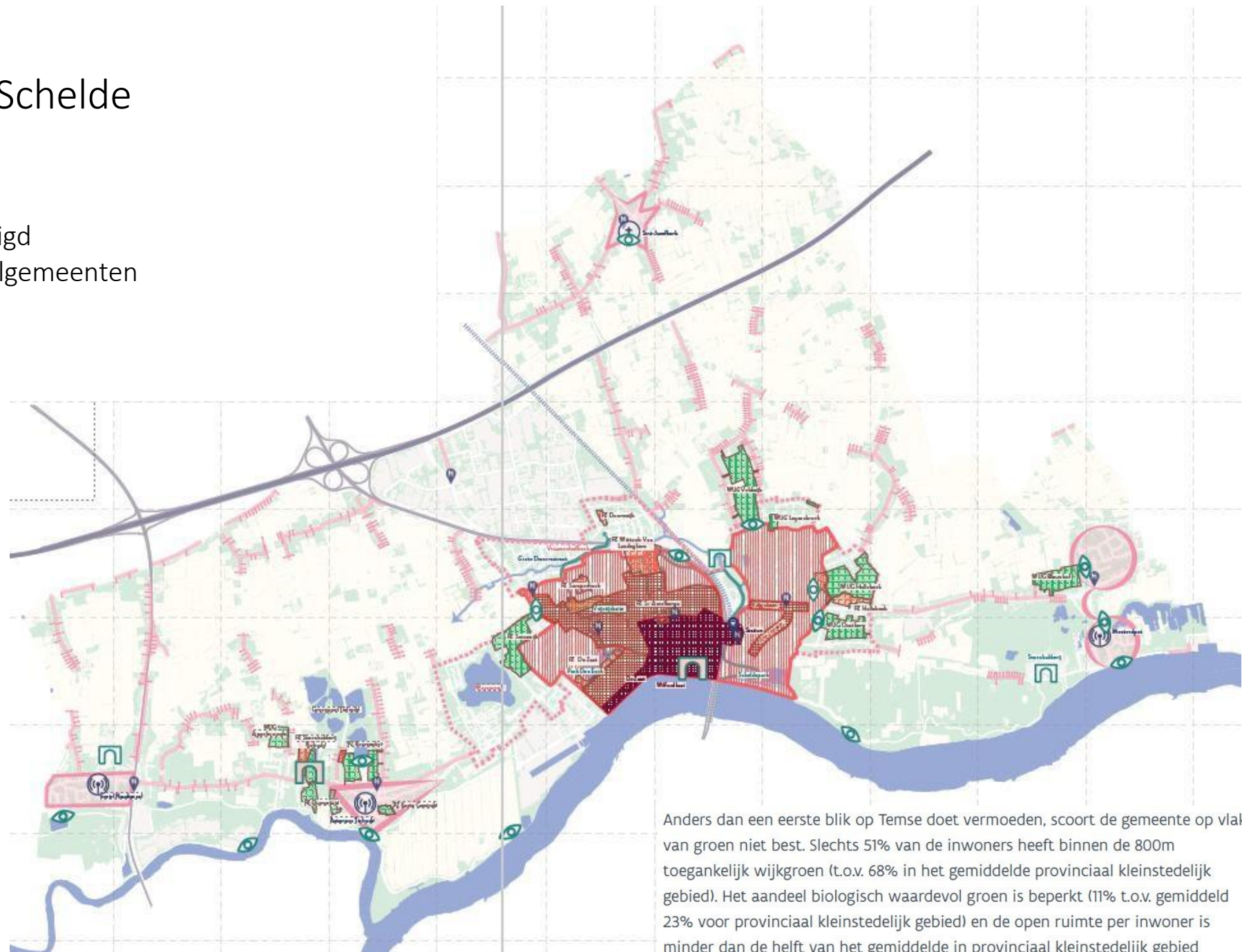
Verstedelijkte kern

Open ruimte rond de kern, bedreigd

Ontwikkelingsdruk in kern en deelgemeenten

Circa 31.600 inwoners

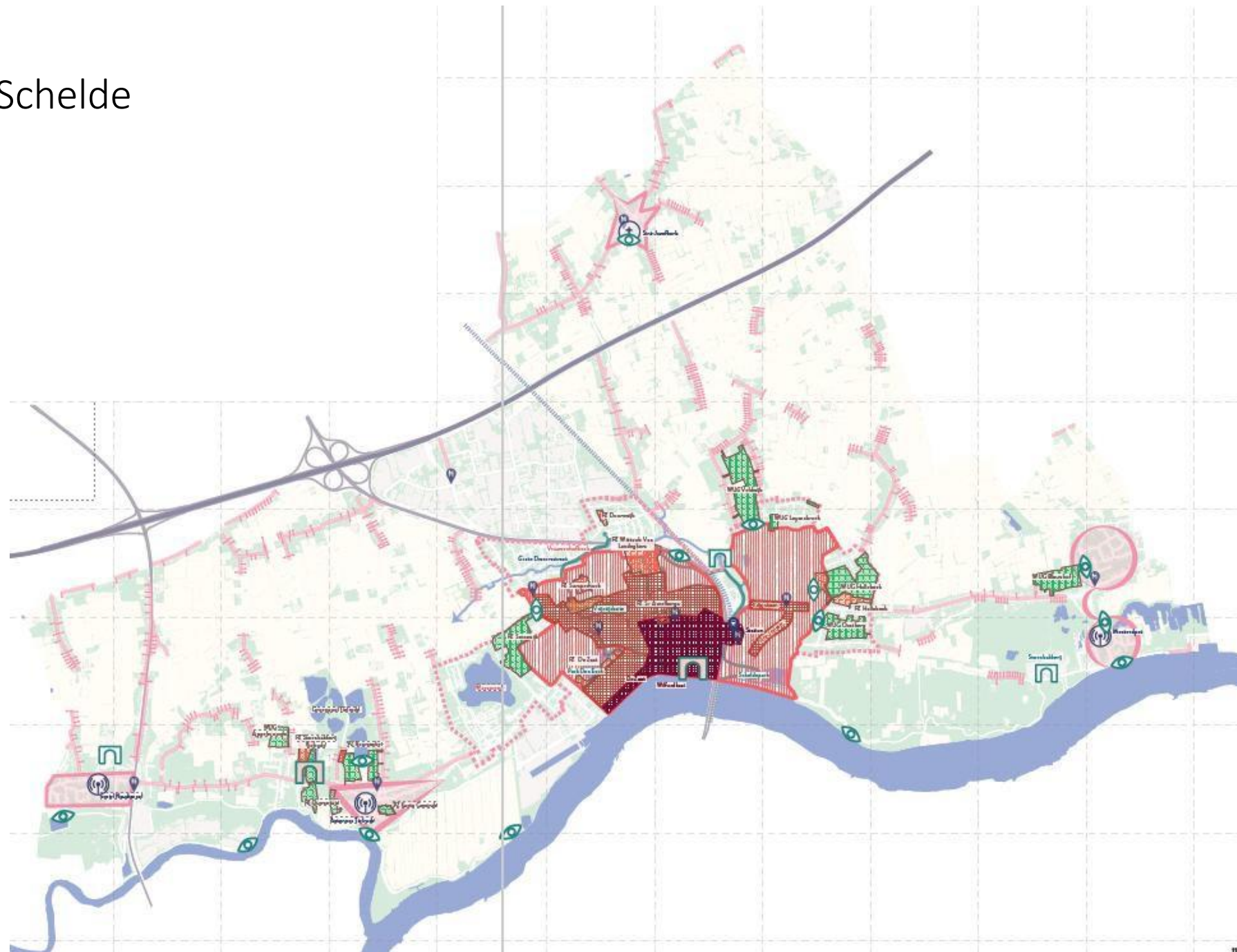
Oppervlakte 40,1 km²



Anders dan een eerste blik op Temse doet vermoeden, scoort de gemeente op vlak van groen niet best. Slechts 51% van de inwoners heeft binnen de 800m toegankelijk wijkgroen (t.o.v. 68% in het gemiddelde provinciaal kleinstedelijk gebied). Het aandeel biologisch waardevol groen is beperkt (11% t.o.v. gemiddeld 23% voor provinciaal kleinstedelijk gebied) en de open ruimte per inwoner is minder dan de helft van het gemiddelde in provinciaal kleinstedelijk gebied (respectievelijk 869m² t.o.v. 1.968m²).

Parels

De dorpen, als woonomgevingen in de open ruimte, ontleenden historisch gezien een groot deel van hun kwaliteit aan het omliggende landschap. Naast de rust en het groene karakter, was ook de relatieve compactheid van de dorpen ooit een belangrijke troef. De dorpen zijn minder dichtbevolkt dan de stedelijk vlinder. Er zijn ook minder commerciële en culturele voorzieningen, en de openbare diensten zijn beperkter. Door de tussenliggende open ruimte werd de eigenheid van elk dorp, als een parel in het landschap, benadrukt. Om deze kwaliteit terug te vinden wil Temse verhinderen dat de dorpen verder met elkaar samensmelten. Woonuitbreiding aan de randen van de dorpen heeft geen voordelen – ze leidt levendigheid weg uit de kernen, zorgt voor een grotere ruimtelijke spreiding en een afname van het landschap, en voor een verder verlies aan identiteit. Naar 2050 toe is de bedoeling om de omgekeerde beweging te maken: de open ruimte weer centraal stellen buiten de kern van Temse, de dorpen weer versterken in hun rol als “parels in het landschap”, en verbindingen van noord naar zuid herstellen door te ontlinten.



Ontwikkelen **versus** de klimaat: 'open ruimte' bedreigd



vr nws



Regio Temse

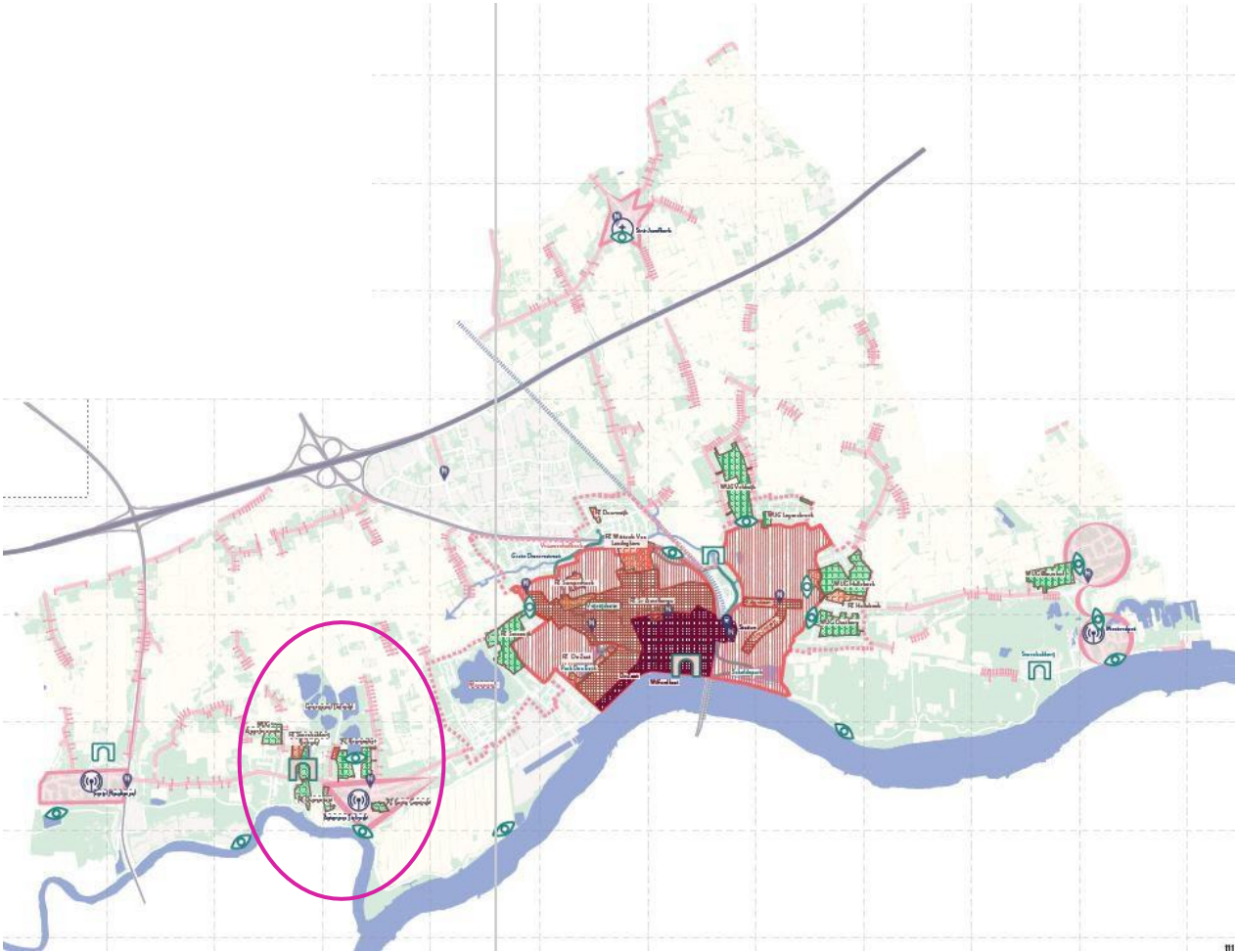
100-tal buurtbewoners maakt ketting rond stuk grond aan natuurgebied in Temse waar nieuwe huizen komen

In Tielrode bij Temse heeft een 100-tal mensen geprotesteerd aan natuurgebied Roomacker. Ze vormden samen een ketting rond een stuk grond waar nieuwe huizen komen.

Nico Teirlinck

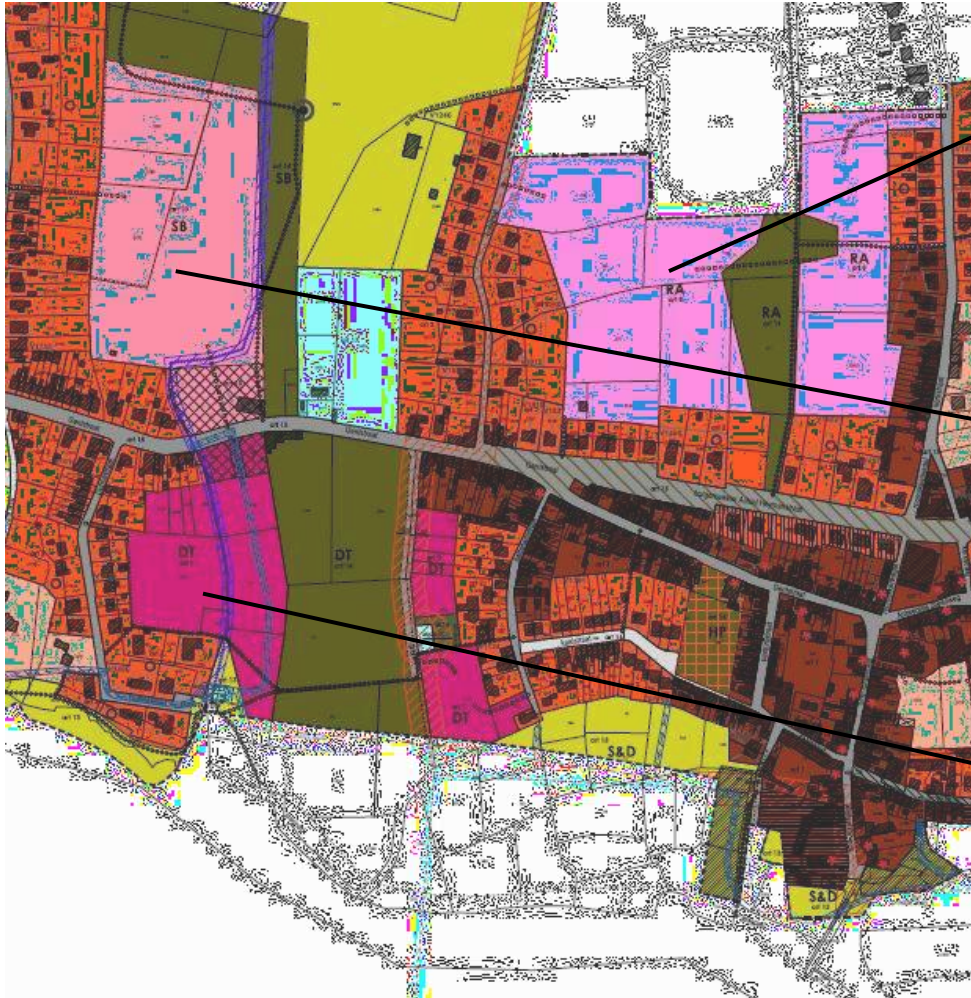
Projectzone Roomacker – RUP Tielrode

RUP Tielrode



RUP Tielrode (29-08-2013)

Verschillende projectzones



PZ Roomacker

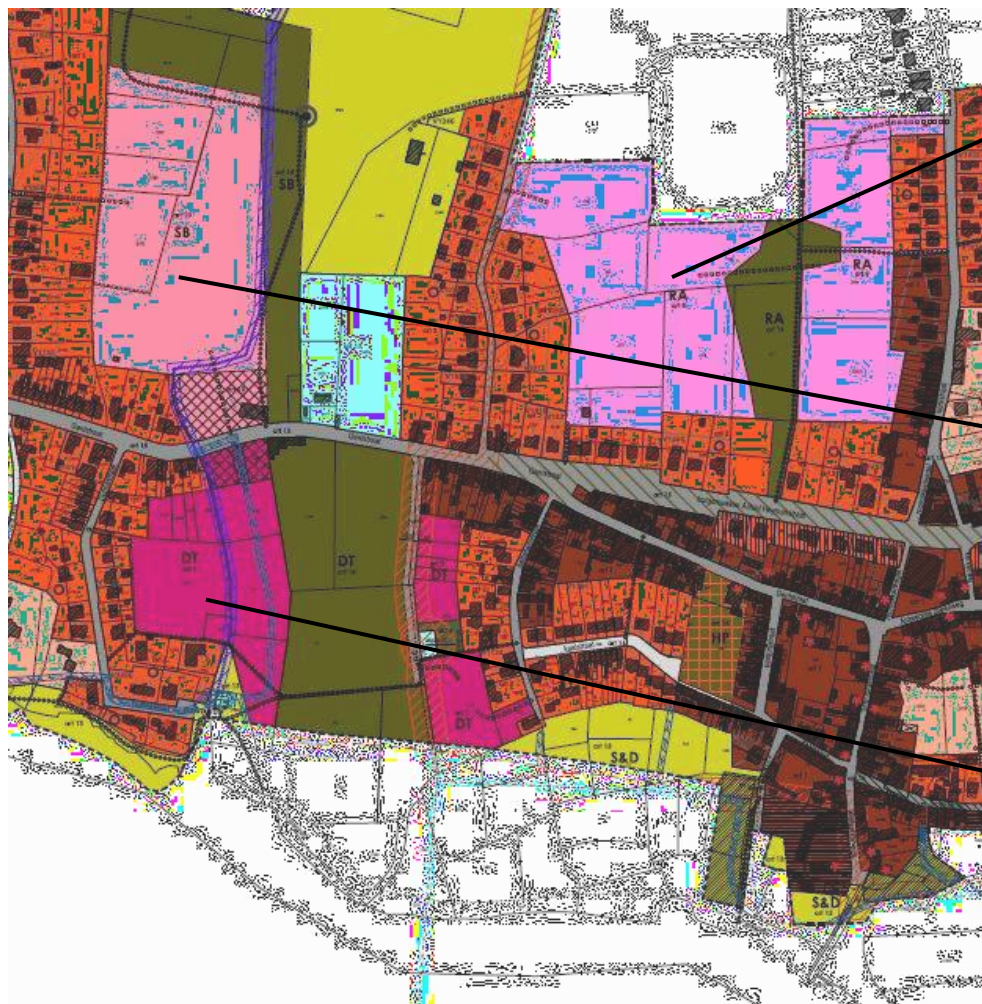
PZ Steenbakkerij

PZ Durmetuin

RA	projectzone 'Roomacker' ____	7,48 ha - circa 112 wg
DT	projectzone 'Durmetuin' ____	3,36 ha - circa 100 wg
SB	projectzone 'Steenbakkerij' ____	6,98 ha - circa 104 wg

RUP Tielrode (29-08-2013)

Ligging projectzones



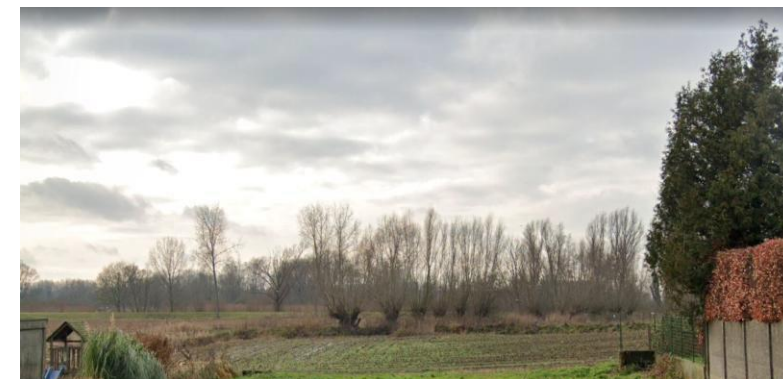
PZ Roomacker



PZ Steenbakkerij



PZ Durmetuin



RUP Tielrode (29-08-2013)

Ligging projectzones



Nog verantwoord deze zones aan te snijden?

Welke **wel**?

Welke **niet**?

Wat in de rest van **Temse**?

Planschade?

Wie **betaalt**?

Nood aan kader.

PZ Roomacker



PZ Steenbakkerij



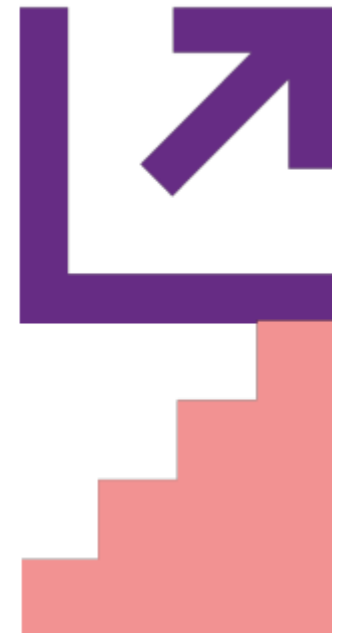
PZ Durmetuin



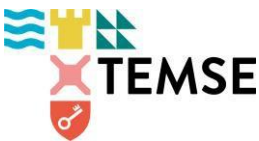
Demografische evolutie
Woonbehoefte
Woningvoorraad en theoretisch aanbod
Confrontatie

Ruimtebarometer 2020

<https://www.temse.be/visienota-ruimte-voor-wonen>



Ruimtebarometer 2020



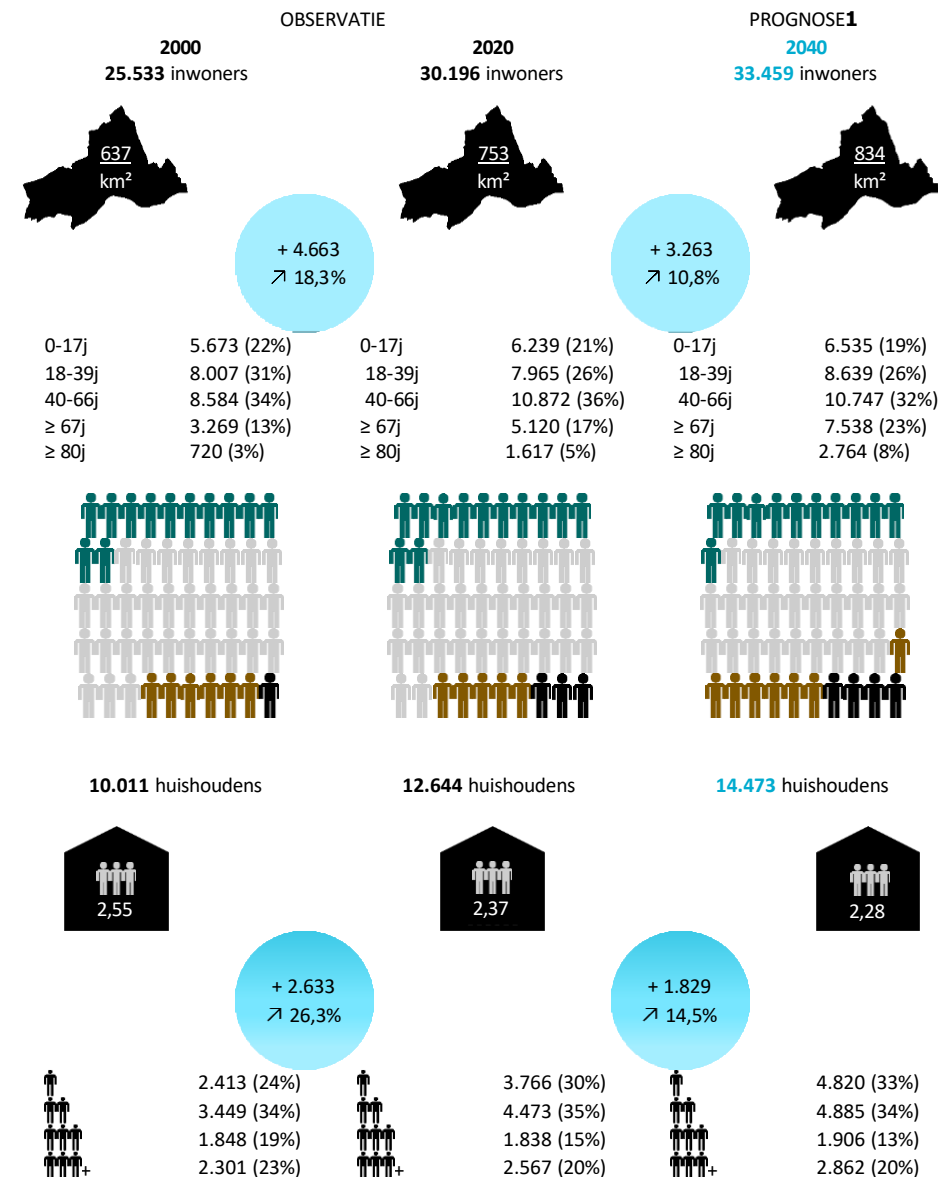
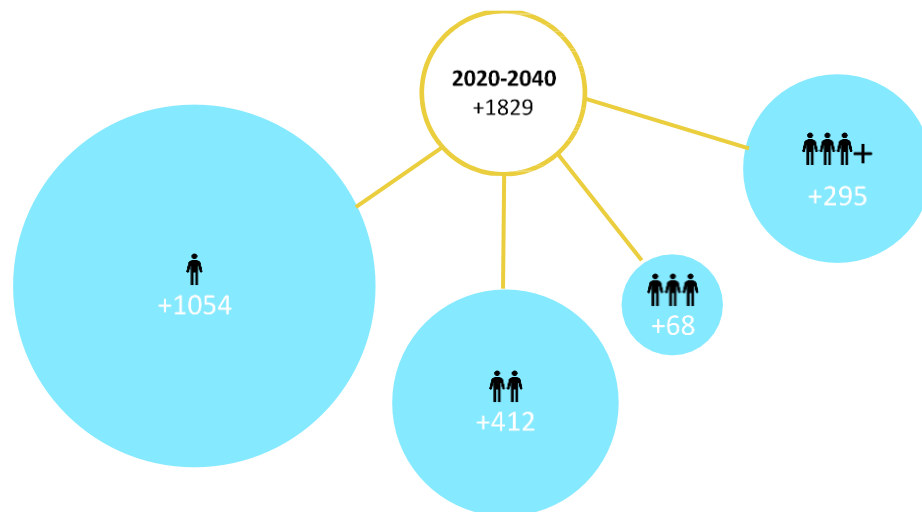
Demografische evolutie

Woonbehoefte

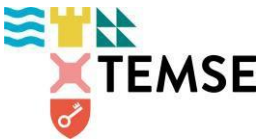
Woningvoorraad en theoretisch aanbod

Confrontatie

De komende jaren verwachten we een **toename van 1.829 gezinnen**. De meeste van deze zullen één of tweepersoonsgezinnen zijn. De **theoretische behoefte** voor de periode 2020-2030 bedraagt 1.111 woongelegenheden, voor de periode 2030-2040 718. Groeit hiermee ook de vraag naar kleinere woningen?



Ruimtebarometer 2020



Demografische evolutie
Woonbehoefte
Woningvoorraad en theoretisch aanbod
Confrontatie



414 woonegelegenheden werden **recent vergund** en zijn nog niet gestart of in uitvoering. De toename is het sterkst in het buitengebied.



199 WG

215 WG

576 woonegelegenheden kunnen worden gerealiseerd op **onbebouwde percelen in vergunde verkavelingen**. Het aanbod is het grootst in het stedelijk gebied.



386 WG

190 WG

XXX ha **onbebouwde grond langs uitgeruste wegen** is beschikbaar voor woningbouw. De meeste zijn gelegen in het buitengebied.



ha

ha

In RUP's werden **projectzone** vastgelegd die nog niet werden ontwikkeld. In het stedelijk gebied gaat het over de Smeswijk, Doornwijk en Sint-Amelberga, in het buitengebied over Tielrode Durmetuin, Roomacker, Korte Gewinde en Steenbakkerij



380 WG
12,1 ha

383 WG
15,4 ha

Het stedelijk gebied bevat de **woonreservegebieden** Hollebeek, Oostberg en enkele restpercelen te Leysenbroek en Sompershoek, het buitengebied Appelsvoorde, Veldwijk, Blauwhof. Voor de berekening van het theoretisch aanbod worden deze buiten beschouwing gelaten.



815 WG
30,7 ha

358 WG
23,8 ha

Het theoretisch aanbod geeft slechts een eerste, ruwe schatting van het werkelijke woonaanbod.

Dit kan nog verhogen met **mogelijkheden vanuit verdichting, inbreiding, leegstand en reconversie**.



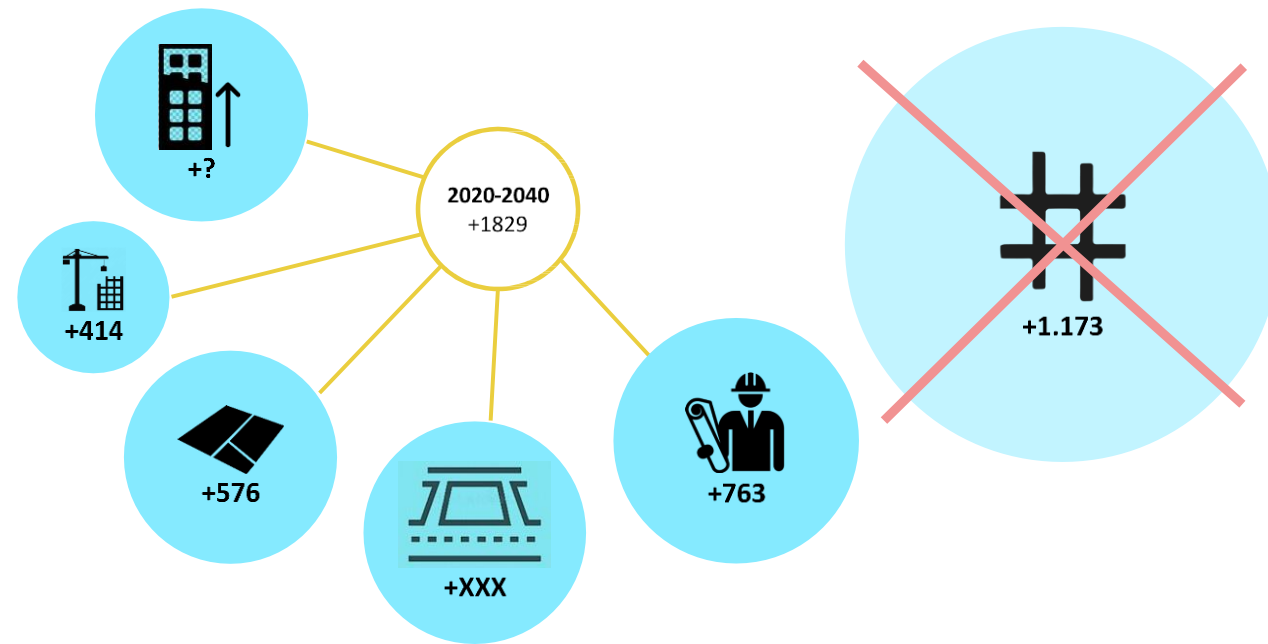
Ruimtebarometer 2020

Demografische evolutie

Woonbehoefte

Woningvoorraad en theoretisch aanbod

Confrontatie



Uit de confrontatie tussen woonaanbod en woonbehoeften stellen we vast dat het bestaande juridisch **woonaanbod ruimschoots voldoende groot** is om de woonbehoeften voor de volgende jaren (tot 2040) op te vangen.

Deze vaststellingen impliceren ook dat de grote reserve aan **woonuitbreidingsgebieden vanuit een kwantitatieve behoeftenberekening feitelijk overbodig** is.

Dit wordt versterkt door de visie in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BVR), de Vlaamse overheid wil immers het bijkomend gemiddeld ruimtebeslag reeds tegen 2040 terugdringen tot 0 hectare. Ook inhoudelijk is het niet meer wenselijk.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.

Bouwmeesterscan 2020

Kwalitatieve analyse en visievorming ruimtelijk beleid

Basis voor visienota ruimte voor wonen



<https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/projecten/bwmstr-scan-temse-temse-bouwmeester-scan#eindrapport-bouwmeester-scan-temse>

Temse - Bouwmeester Scan

Bouwmeester Scan

BWMSTR Scan Temse

Gerealiseerd



Bouwmeester Scan Temse - PTA, Traject, M-tech

Afwegingskader verdichting
Afwegingskader nieuwe ontwikkelingen
Visie woon(reserve)gebieden

Visienota ruimte voor wonen 2022-2040

<https://www.temse.be/visienota-ruimte-voor-wonen>



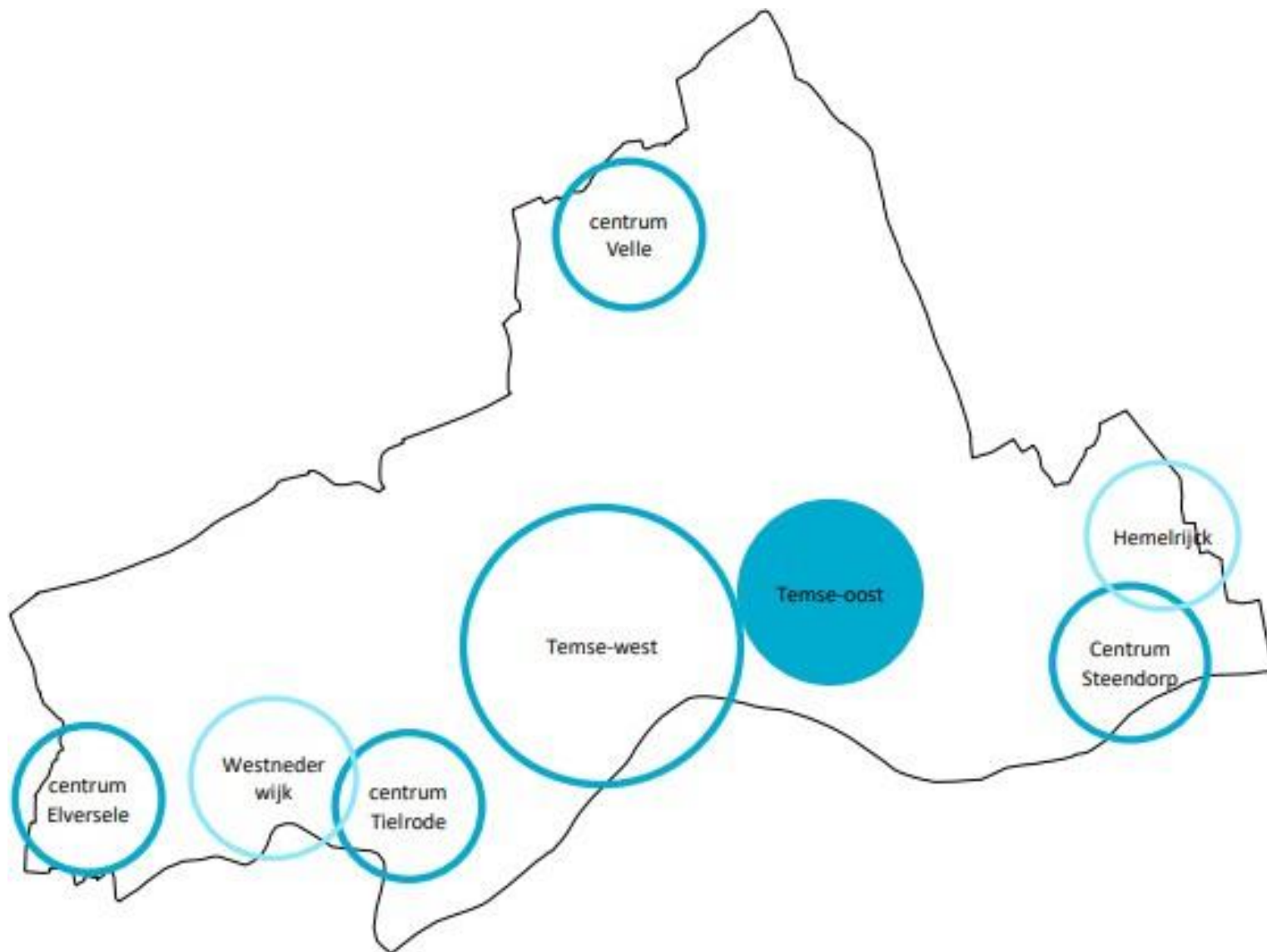
Visienota Ruimte voor wonen (14-02-2022)

Afwegingskader verdichting

Afwegingskader nieuwe ontwikkelingen

Visie woon(reserve)gebieden

Het is zeker wenselijk om in de hoofdkern de verdere groei op te vangen. Vooral de oostelijke zijde wordt gekenmerkt door residentiële verkavelingen met een lage densiteit. Gezien de strategische ligging nabij het station is het **aangewezen om Temse-oost verder te verdichten**, telkens in een gezonde balans met de open ruimte en het residentiële karakter.



Visie woon(reserve)gebieden



Temse kent binnen de afbakening van het stedelijk gebied zeer diverse wijken. Nuanceer het stedelijk gebied en zet prioritair in op de verdichting van de Stationsomgeving, Hollebeekwijk, ... Pas verschillende strategieën toe om het patchwork van verkavelingen te verdichten. Laat concentratie steeds gepaard gaan met open ruimte. Durf ook opnieuw inzetten op hoger bouwen in combinatie met het vrijwaren van wuig's.

Visienota Ruimte voor wonen (14-02-2022)

Afwegingskader verdichting

Afwegingskader nieuwe ontwikkelingen

Visie woon(reserve)gebieden



WESTELIJKE VLEUGEL : PUBLIEK DOMEIN

VERKNOOP OUD EN NIEUW TEMSE MET RECREATIEVE GROENE PUBLIEKE RUIMTE

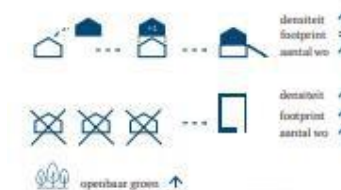
Zet in op een continue inrichting van het publiek domein die de verschillende delen van het centrum met elkaar verbindt : wandelpaden, fietsverbindingen,... maar ook een ambitieuze recreatieve groenstructuur.

ZOOM 1 . Het Stationsplein wordt vandaag gekenmerkt door vrijstaande woningen met 1 à 2 bouwlaagen. Voor deze zone wordt een combinatie vzw verdichtingsstrategieën voorgesteld waardoor verschillende typologieën ontstaan: (1) Door op termijn woningen af te breken kunnen hier dichtere bouwvolumes komen in de geest van een stedelijke stationsomgeving.

(2) Voor de achterliggende Eupenlaan wordt geopteerd voor een scenario van opdelen in kleinere woonentiteiten.



ZOOM 3 . Dit deel van de **Hollebeek wijk** valt op door grote woningen en overgedimensioneerde straten en voortuinen. Gezien de overstromingsgevoeligheid van bepaalde zones is extra footprint hier niet wenselijk. Een interessant scenario is het stapelen van een extra woning op elke bestaande woning (dubbele duplex). Aan de straatkant, is er met de grote voortuinen ruimte genoeg voor water in de vorm van bioswales of wadi's.



Visienota Ruimte voor wonen (14-02-2022)

Afwegingskader verdichting

Afwegingskader nieuwe ontwikkelingen: 8 criteria

Visie woon(reserve)gebieden

5. bereikbaarheid openbaar vervoer binnen een afstand van 1 km		goede bereikbaarheid: lokaal treinstation en 2 OV-lijnen	+
		gemiddelde bereikbaarheid: 2 OV-lijnen	+
		geen of beperkte bereikbaarheid: enkel via functionele buslijn of vervoer op maat	-
6. nabijheid voorzieningen binnen een afstand van 1 km		hoge voorzieningengraad: minimum één middelbare school, meerdere kleuter- of lagere scholen, veel handelszaken voor dagelijkse inkopen	+
		gemiddelde voorzieningengraad: minimum één lagere school, voldoende handelszaken voor dagelijkse inkopen	+
		lage voorzieningengraad, geen of slechts één kleuter- of lagere school, geen of weinig handelszaken voor dagelijkse inkopen	-
7. bijzondere milieu- en omgevingsfactoren		hoogspanningsleidingen	-
		bijzondere geluidsoverlast, geurhinder of andere hinder	-
		erosiegevoelig	-
8. de ontsluitbaarheid via het bestaand wegennet		geschikt voor kruisend verkeer bij dubbele rijrichting (rijbaanbreedte >6m)	+
		landelijke weg, ongeschikt voor kruisend verkeer (rijbaanbreedte <6m)	-

1. planningscontext

(GRS-RUP)

 ontwikkelbaar op korte termijn +

 behouden van reserves op lange termijn +

 herbestemmen naar open ruimtegebied -

2. typologie

 binnen of palend aan stedelijk gebied of woonkern +

 niet-kerngebonden -

3. overstromingsgevoeligheid

 effectief overstromingsgevoelig -

 mogelijk overstromingsgevoelig -

 niet overstromingsgevoelig +

4. in waardevol openruimtegebied

 palend aan ruimtelijk kwetsbaar gebied -

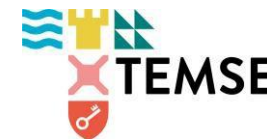
 palend aan een landschappelijk waardevol gebied -

 palend aan ineengesloten open ruimtegebied -

 palend aan open ruimtegebied, maar door minimum 3 zijden ingesloten -

 gelegen tussen andere woonbestemmingen en aan minimum 3 zijden ingesloten +

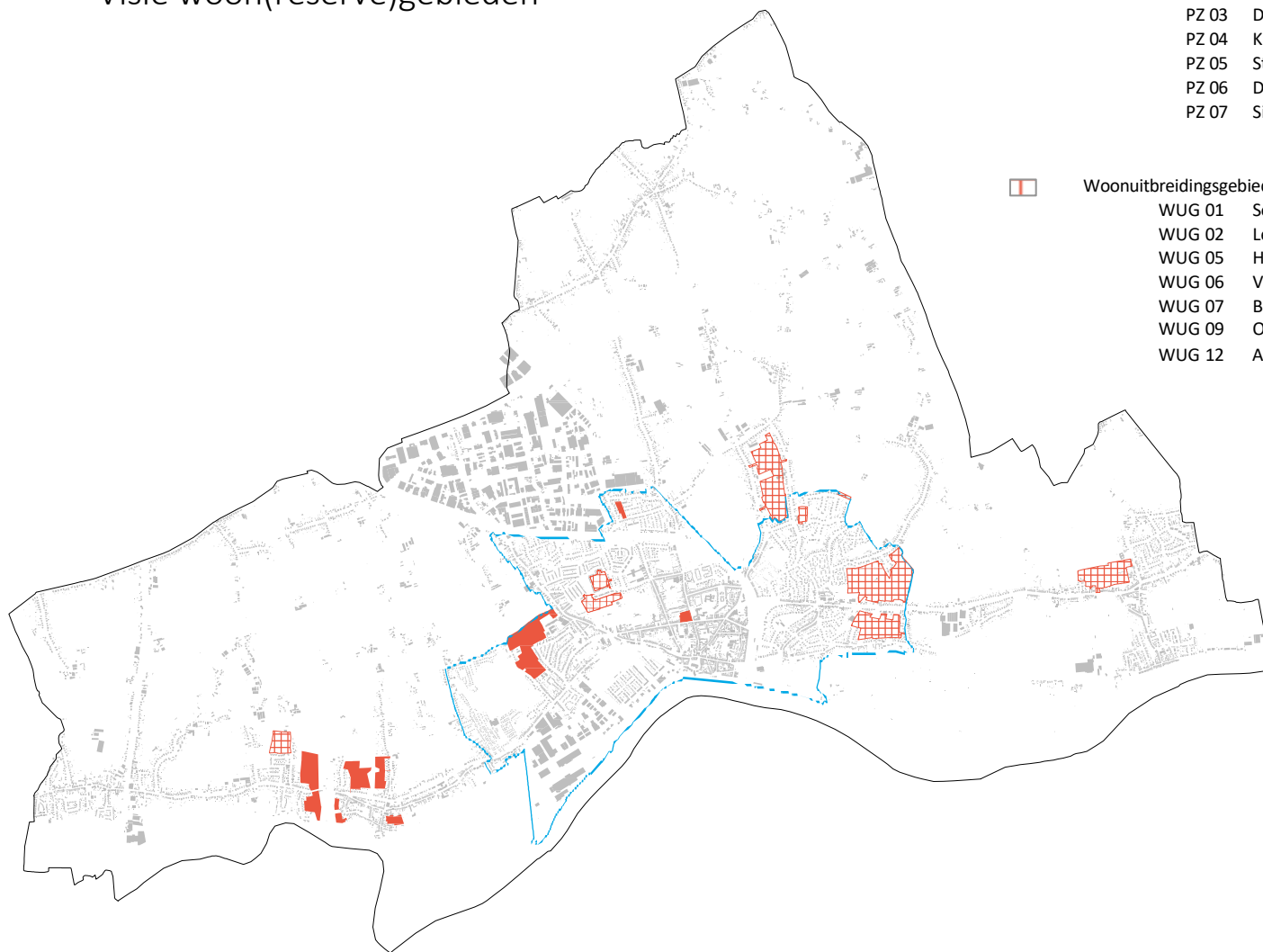
Visienota Ruimte voor wonen (14-02-2022)



Afwegingskader verdichting

Afwegingskader nieuwe ontwikkelingen: 8 criteria

Visie woon(reserve)gebieden



 Grenslijn kleinstedelijk gebied



Projectzones RUP

PZ 01	Smeswijk
PZ 02	Roomacker
PZ 03	Durmetuin
PZ 04	Korte Gewinde
PZ 05	Steenbakkerij
PZ 06	Doornwijk
PZ 07	Sint-Amelberga

Opp

Dichtheid

woongelegenheden
SG BG

10,5 ha	SG: 25 won/ha	263	
6,3 ha	volgens RUP		112
3,4 ha	volgens RUP		100
1,1 ha	volgens RUP		67
4,6 ha	volgens RUP		104
0,7 ha	SG: 25 won/ha	17	
0,9 ha	volgens RUP in opmaak	100	
26,6 ha		380	383
TOTAAL PZ: 763 WG			



Woonuitbreidingsgebieden

WUG 01	Sompershoek
WUG 02	Leysenbroek (oost)
WUG 05	Hollebeek
WUG 06	Veldwijk
WUG 07	Blauwhof
WUG 09	Oostberg
WUG 12	Appelsvoorde

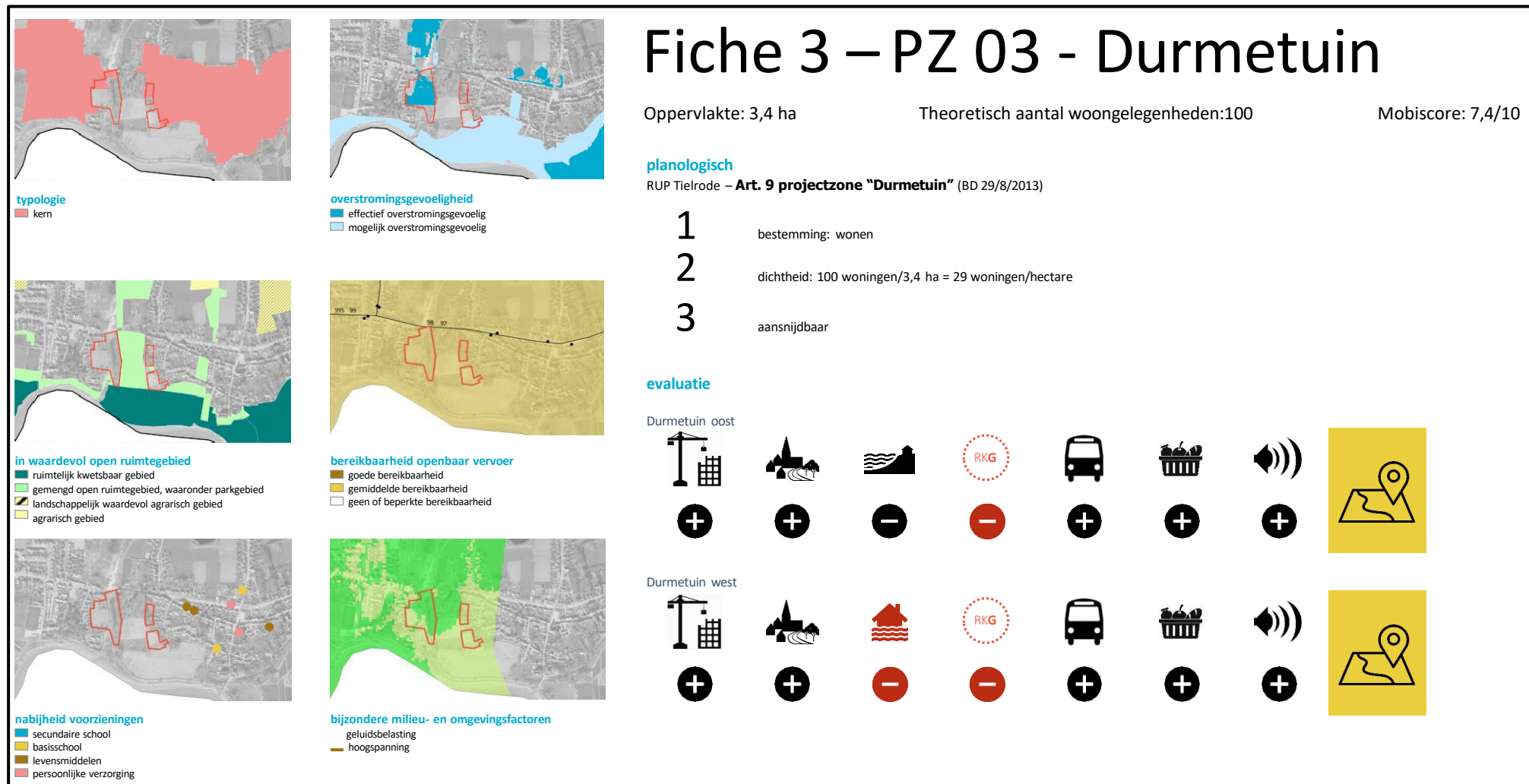
4,8 ha	SG-SH: 35 won/ha	168	
1,3 ha	SG: 25 won/ha	32	
17,0 ha	SG: 25 won/ha	425	
12,8 ha	BG: 15 won/ha		192
7,9 ha	BG: 15 won/ha		119
7,6 ha	SG: 25 won/ha	190	
3,1 ha	BG: 15 won/ha		47
54,5 ha		815	358
TOTAAL WUG: 1.173			

Visienota Ruimte voor wonen (14-02-2022)

Afwegingskader verdichting

Afwegingskader nieuwe ontwikkelingen: 8 criteria

Visie woon(reserve)gebieden



Visienota Ruimte voor wonen (14-02-2022)

Afwegingskader verdichting

Afwegingskader nieuwe ontwikkelingen

Visie woon(reserve)gebieden

We onderscheiden **3 mogelijke keuzes**:

aansnijden op **korte termijn**



behouden als reserve op **lange termijn**



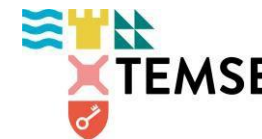
herbestemmen naar open ruimtegebied



		#WG	MOBI	CRITERIA AFWEGINGSKADER								VISIE
				1	2	3	4	5	6	7	8	
PZ01	Smeswijk	263	8,5	+	+	+	-	+	+	+	-	
PZ02	Roomacker (UW)	112	7,4	+	+	+	-	+	+	-	-	
	Roomacker (NUW)		7,4	+	+	+	-	+	+	-	-	
PZ03	Durmetuin-oost	100	7,4	+	+	-	-	+	+	+	-	
	Durmetuin-west		7,4	+	+	-	-	+	+	+	+	
PZ04	Korte Gewinde	67	7,7	+	+	+	+	+	+	+	-	
PZ05	Steenbakkerij	104	7,0	+	+	-	-	+	+	+	+	

Goedkeuring college – toelichting GR – Basis keuzes en beleidsplan Ruimte Temse

Beleidsplan Ruimte Temse (VO: 02-2026)



Bouwt verder op scan, groenpool en visie wonen

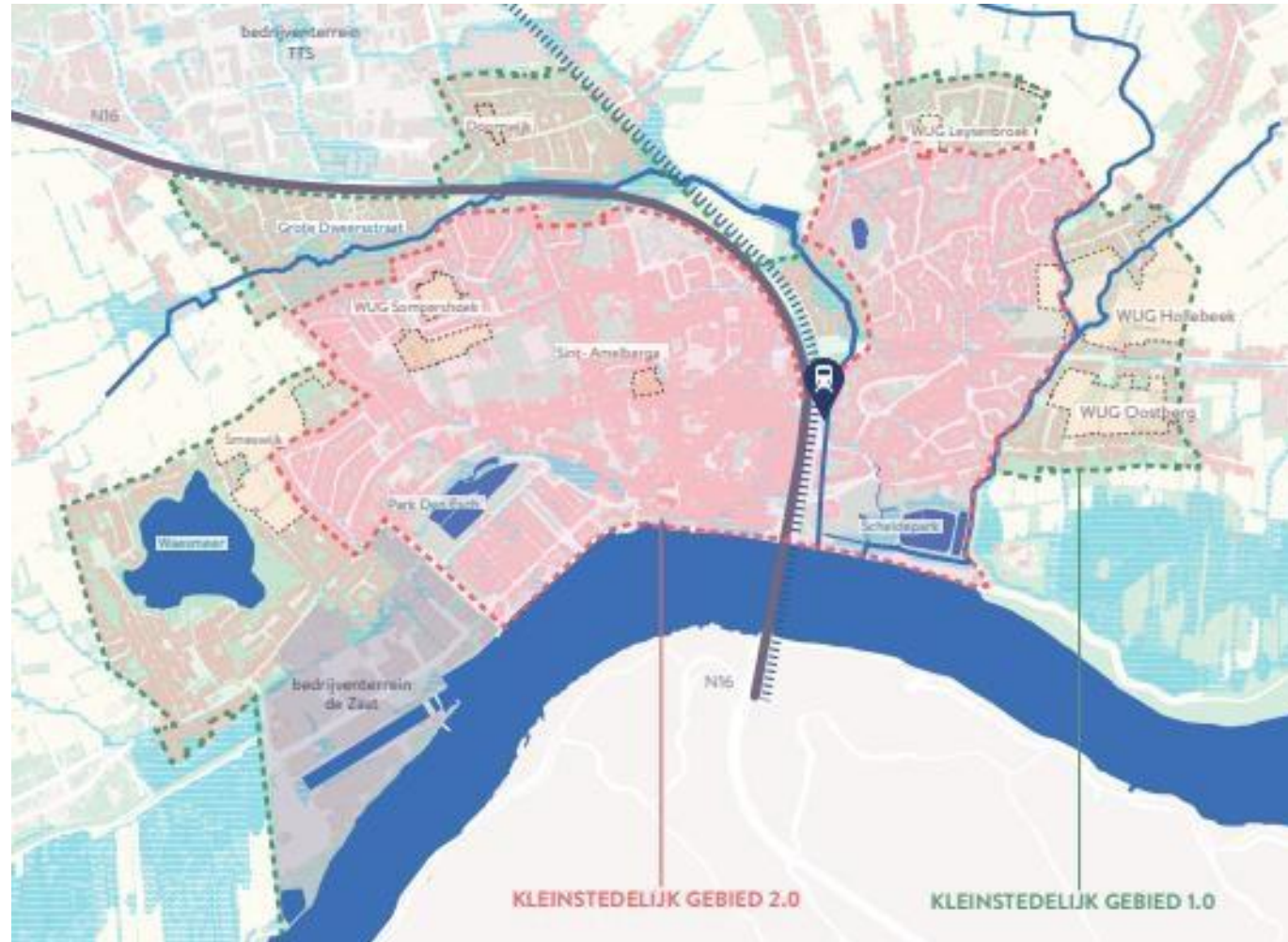


Beleidsplan Ruimte Temse (VO: 02-2026)

Beleidskader 1



- ⚠ open ruimte onder druk
- 🕒 open ruimte beschermen
- 🌳 open ruimte versterken



🕒 Te herbestemmen woongebieden

📍 Smeswijk

De Smeswijk (10,5 ha) is in het Provinciaal RUP 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Temse' (2008) aangeduid als stedelijk woongebied (deelplan Cauwerburg), maar het Lokaal Bestuur verkiest een herbestemming naar open ruimte. Aangezien de zone onder provinciale bevoegdheid valt, is een nieuw provinciaal RUP noodzakelijk. Door de afstand tot voorzieningen, de slechte ontsluiting en het huidige landbouwgebruik is woningbouw niet gerechtvaardigd. De zone heeft potentieel als overgangsgebied tussen het landbouwgebied en de stedelijke vlinder en kan dienen als een zichtpunt op het landschap.

ACTIE 1.3 Lokaal Bestuur Temse overlegt met de provincie over de herbestemming van Smeswijk van woongebied naar open ruimte. Dit sluit aan bij Actie 1.2, waarbij Temse pleit voor een inkrimping van het kleinstedelijk gebied, een provinciale bevoegdheid.

Beleidsplan Ruimte Temse (VO: 02-2026)

Beleidskader 1



Open ruimte landschap activeren

- ⚠ open ruimte onder druk
- 🕒 open ruimte beschermen
- 🌳 open ruimte versterken

2.2

Groenblauw raamwerk uitbouwen

Het **groenblauw raamwerk** bestaat uit:

- groenpolen, groenblauwe dragers en ecologische stapstenen die de grote landschappen verbinden en door hun ligging nabij het bebouwd weefsel bijdragen tot de woonkwaliteit
- de groenblauwe dooradering van kernen, wijken en bedrijventerreinen, waar onthardings- en vergroeningsprojecten zorgen voor verbindingen binnen de stedelijke vlinder
- de open ruimte binnen het groenblauw verkavelingsweefsel, het dorps weefsel en de woonlinten.

• B.1 Groenblauwe dooradering van kernen en wijken...

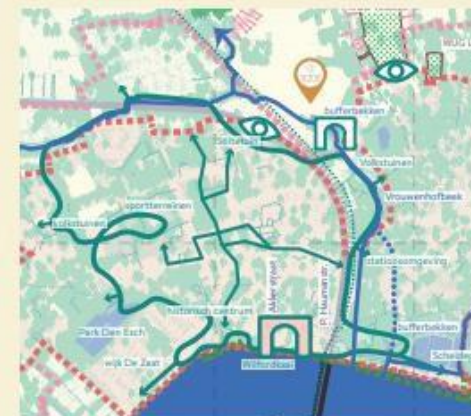
Zowel in het publieke als het private domein, evenals op bedrijventerreinen, wordt gestreefd naar het verbinden van de groenblauwe fragmenten tot een samenhangend groenblauw netwerk. **Onthardingsprojecten** zoals tuin- en eetstraten verrijken de stedelijke groene omgeving, terwijl **parken, parkjes en begraafplaatsen** fungeren als luwteplekken en rustpunten. Daarnaast is de integratie van **speelweefsel** in het groenblauwe netwerk essentieel voor een kindvriendelijke omgeving en een hogere levenskwaliteit.

i concept

Groene ring

Het concept van de groene ring werd in de bouwmeesterscan (2020) reeds benoemd als een groene gordel die kan uitgroeien tot een ruggengraat voor Temse met verschillende doelstellingen:

- Het verknopen van de publieke ruimte van de verschillende delen: de Zaat, het historisch centrum en de oostelijke verkavelingsvleugel Hollebeek. Door de verbinding van deze delen op een groenblauwe manier, wordt de aantrekkelijkheid van het openbaar domein ook vergroot.
- Het bieden van een antwoord op de nood aan toegankelijk buurtgroen (>0,2ha), door het voorzien van kwalitatieve groene zones die ruimte bieden voor recreatie, sport en spel.
- Het stimuleren van zachte mobiliteit door het verbeteren van de doorwaadbaarheid van Temse. Door het voorzien van een fiets- en wandelnetwerk in de groene gordel, worden de verschillende wijken met elkaar verbonden en kunnen voetgangers en fietsers zich op een veilige en kwalitatieve manier door Temse bewegen. Het aantakken op de fietsostrade vergroot dit potentieel.



Beeld uit Bouwmeesterscan Temse
opgemaakt door PTA i.s.m. Traject en M-tech, 2020

Beleidsplan Ruimte Temse (VO: 02-2026)

Beleidskader 2



- ⚠ leef- en woonkwaliteit onder druk
- 🕒 woonopgave opvangen binnen bestaand woonweefsel
- 🕒 kwaliteit van aangename woonomgevingen versterken
- 🕒 woningvoorraad diversifiëren

🕒 1.1

Geen bijkomend netto ruimtebeslag

🕒 Woonopgave?

Ten opzichte van 2020 toont de woonopgave voor Temse een theoretische behoefte van 1.891 woningen tegen 2040, terwijl het woonaanbod op 2.542 woningen wordt geraamd, ruim voldoende dus om aan de vraag te voldoen. Inclusief mogelijkheden zoals verdichting, inbreiding, leegstand en reconversie is het werkelijke aanbod nog groter. Hierdoor kan de woonbehoefte worden opgevangen **binnen het bestaande planologisch aanbod**, zonder noodzaak om zachte bestemmingszones aan te snijden.

🕒 Kleinstedelijk gebied 2.0

Hoewel Temse geen stad is, wordt het dankzij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als **kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau**. Temse ligt

🕒 1.3

Te ontwikkelen woon(reserve) gebied op korte termijn



30,7 hectare kunnen op korte termijn worden ontwikkeld:

- Projectzone De Zaat (3 hectare)
- Projectzone Wittock-Van Landeghem (1,8 hectare – verkavelingsvergunning verleend)
- Projectzone Sint-Amelberga (1 hectare – omgevingsvergunning verleend voor fase 1: 64 app + 10 woningen + commerciële ruimtes)
- Projectzone Doornwijk (0,6 hectare – in aanvraag)
- Deel Projectzone Roomacker (0,5 hectare)
- Deel projectzone Durmetuin (0,1 hectare)
- Projectzone Steenbakkerij Tielrode (4,6 hectare)
- Projectzone Sompershoek-Noord (1,8 hectare)
- Projectzone Hollebeek (3,3 hectare)

🕒 Kernverdichting

Om aan de woonopgave te voldoen wordt vooral ingezet op **verdichting** binnen de reeds bebouwde gebieden in het Kleinstedelijk Gebied 2.0, bij voorkeur dicht bij voorzieningen, werkgelegenheid en openbaar vervoer. Vooral de **oostelijke vleugel**, met zijn lage dichtheid en gunstige ligging ten opzichte van het station, is geschikt om verdere verdichting op te vangen.

Projectzone Steenbakkerij Tielrode

PZ05

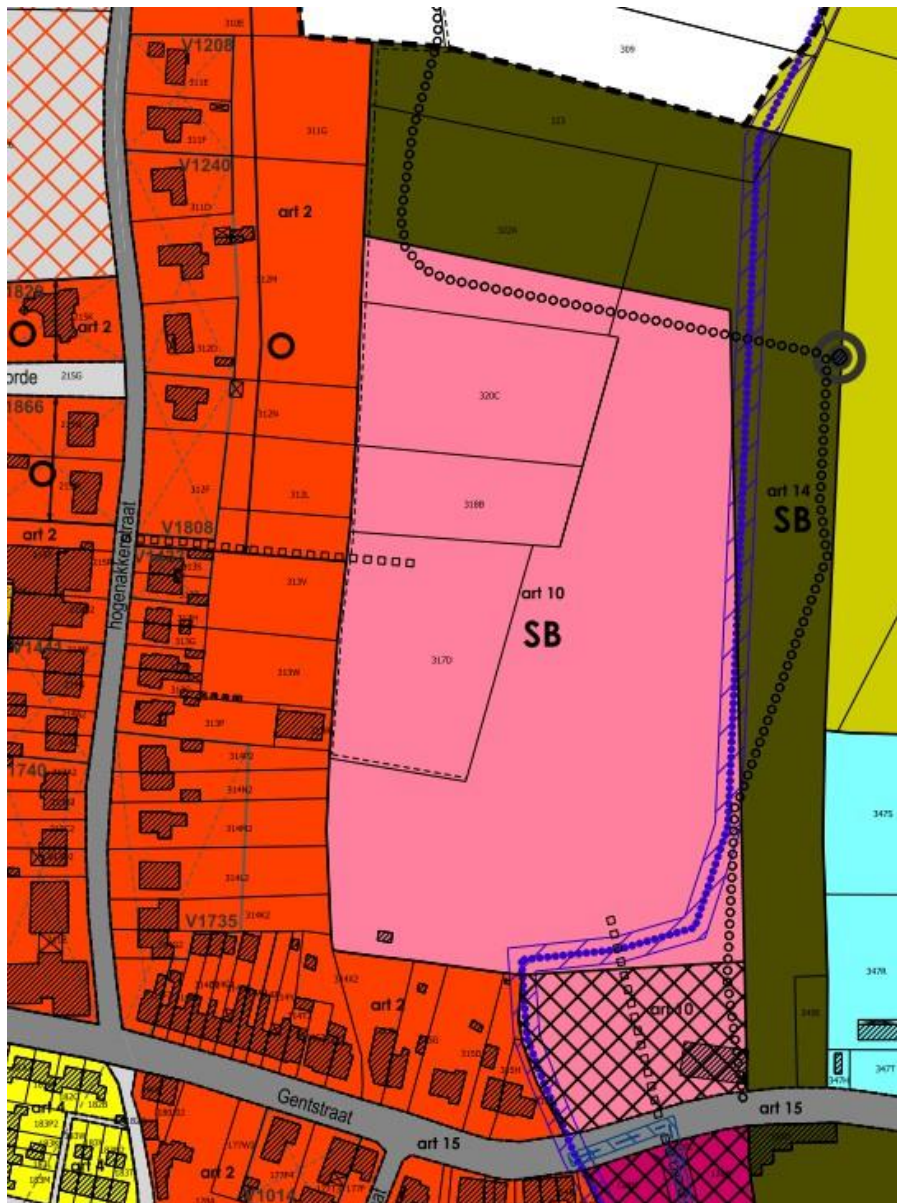
Steenbakkerij

104

7,0



RUP Tielrode (29-08-2013)



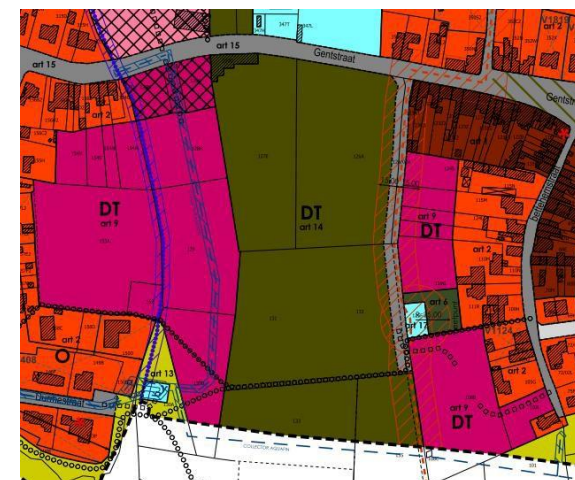
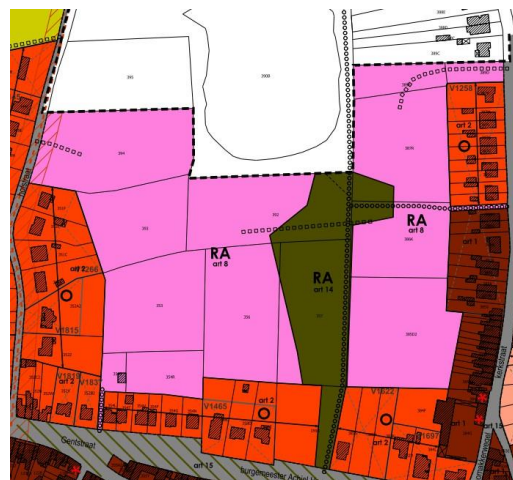
Praktisch niet realiseerbaar
Inhoudelijk niet meer gewenst
80% regel

De zone met de kruiselingse arcering kan onmiddellijk ontwikkeld worden op basis van de randvoorwaarden verder bepaald.

De rest van de zone SB kan pas ontwikkeld worden als 80 % van het geheel van fase 1 gerealiseerd is. Dit betekent dat 80 % van de woonprojecten Durmetuin en Roomacker samen, moet gerealiseerd zijn. Met "gerealiseerd zijn" wordt bedoeld dat 80 % van de woningen moet gebouwd zijn en de woningen moeten wind – en waterdicht zijn. De ontwikkeling kan in fases gebeuren. Elke fase moet deel uitmaken van de totaal inrichting van de zone. De inrichtingsstudie bij elke vergunningsaanvraag toont dit aan.

De zone artikel 10 bestaat uit twee deelzones: een kruislings gearceerde zone en de roze zone SB.

RA	projectzone 'Roomacker' —	7,48 ha - circa 112 wg
DT	projectzone 'Durmetuin' —	3,36 ha - circa 100 wg
SB	projectzone 'Steenbakkerij' —	6,98 ha - circa 104 wg



Groenpool Tielrode (25-04-2019)



Visie waardevol cuestallandschap
Ruimte voor water (Vlierbeek)
⇒ Matchen met ontwikkeling

Klimaatadaptieve wijken

300 nieuwe wooneenheden in en rondom de Groenpool Tielrode nopen tot een nieuwe vorm van bouwen. Het open landschap dat vandaag zijn rol als klimaatbuffer opneemt staat zelfs al onder druk. Dat toont de recent overstrombare gebiedenkaart en is geen recent fenomeen. Sinds vanouds kampt deze cuesta al met kwelwater en grondwater. Extra bebouwing op de cuesta kan dus leiden tot het wegnemen van deze oude sponsfunctie en net meer overstromingen veroorzaken.

Het is dus van belang dat de nieuwe woonwijken geen extra problemen creëren. Klimaatadaptieve wijken moeten voldoen aan heel wat, in wat volgt een niet-limitatieve opsomming:



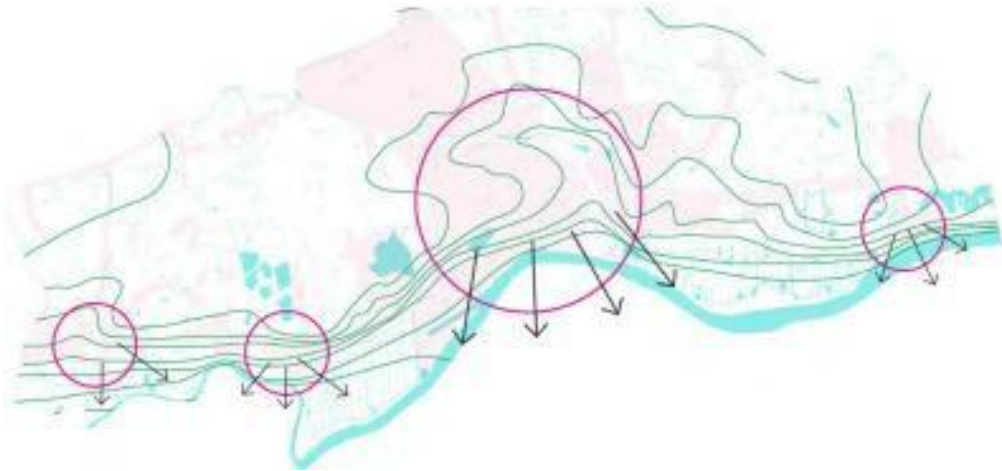
Slim afbouwen en verdichten

Wegenis beperken

Ecologische werking landschap inzetten



Bouwmeesterscan (20-10-2020)

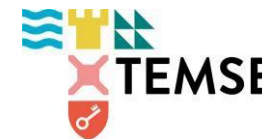


Open ruimte die bedreigd wordt door verkaseling Roomacker met op de achtergrond de kerk van Tielrode.

Waardevol kustalandschap
Aansnijden open ruimte in vraag stellen
⇒ Focus op vrijwaren Roomacker en Durmetuin
Visie groenpool uitrollen
Dorp recreatief verbinden met de scheldevallei



Beleidsplan Ruimte Temse (VO: 02-2026)



PZ Steenbakkerij in BPR



- ⚠ open ruimte onder druk
- 🕒 open ruimte beschermen
- 🕒 open ruimte versterken

- ⚠ transitievraagstukken die ruimte vragen
- 🕒 energie-efficiënt Temse
- 🕒 duurzame bedrijvigheid
- 🕒 Modal shift

- ⚠ leef- en woonkwaliteit onder druk
- 🕒 woonopgave opvangen binnen bestaand woonweefsel
- 🕒 kwaliteit van aangename woonomgevingen versterken
- 🕒 woningvoorraad diversifiëren

- ⚠ gemeente met stedelijke dynamieken
- 🕒 sturend beleid voor sleutelplekken > 3 sleutelplekken:
 1. Levendige kern
 2. Vrijtijdssite
 3. Groenpool Tielrode



📍 Groenpool Tielrode

De zones Roomacker, Durmetuin en Korte Gewinde (10,8 ha) zijn in het Ruimtelijk UitvoeringsPlan 'Tielrode' (2013) bestemd als projectzones voor wonen. Lokaal Bestuur Temse wil slechts een kleine oppervlakte langs de uitgeruste weg in Roomacker benutten voor wonen, en de rest van Roomacker, Durmetuin en Korte Gewinde vrijwaren van bebouwing.

Tielrode ligt buiten het Kleinstedelijk Gebied 2.0 en Roomacker en Durmetuin spelen een belangrijke rol in de open ruimtestructuren, zoals blijkt uit het masterplan 'Groenpool Tielrode' (2020).

ACTIE 1.4 Lokaal Bestuur Temse stelt één of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen op om delen van Roomacker en Durmetuin om te vormen tot open ruimte.



🎯 1.3

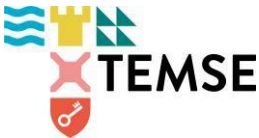
Te ontwikkelen woon(reserve) gebied op korte termijn



30,7 hectare kunnen op korte termijn worden ontwikkeld:

ACTIE 3.4 Lokaal Bestuur Temse stelt, na goedkeuring van het door de ontwikkelaar op te maken masterplan, een ruimtelijk uitvoeringsplan op om de projectzone Steenbakkerij Tielrode versneld te ontwikkelen tot een klimaatadaptieve wijk in overeenstemming met de principes uit het masterplan 'Groenpool Tielrode', gekoppeld aan de (gedeeltelijke) herbestemming van de projectzones Durmetuin en Roomacker naar open ruimte.

Meerjarenplan 2026-2031



Actie herziening RUP Tielrode

- SD** S1 Groene, leefbare en veilige publieke ruimte
- BD** S1B3 Meer leefkwaliteit door slimme ruimtelijke planning
- AP** S1B3RUIMONTW - Duurzame ruimtelijke ontwikkeling
- A** RUIMONTW6 - RUP Tielrode herzien volgens de principes uit de Groenpool

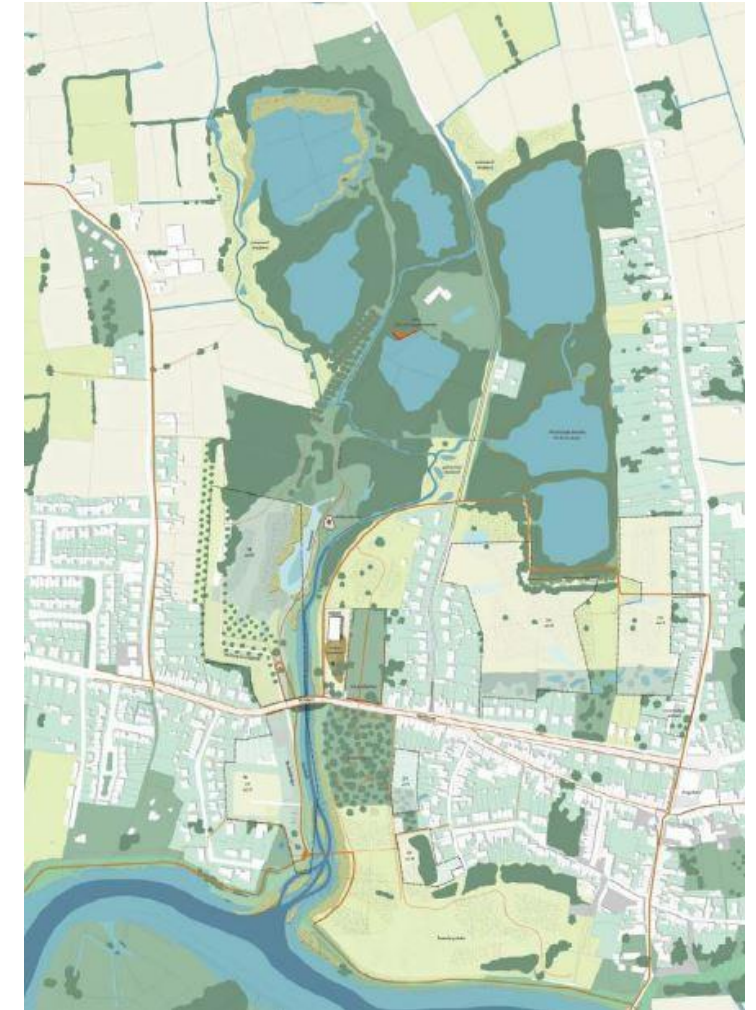
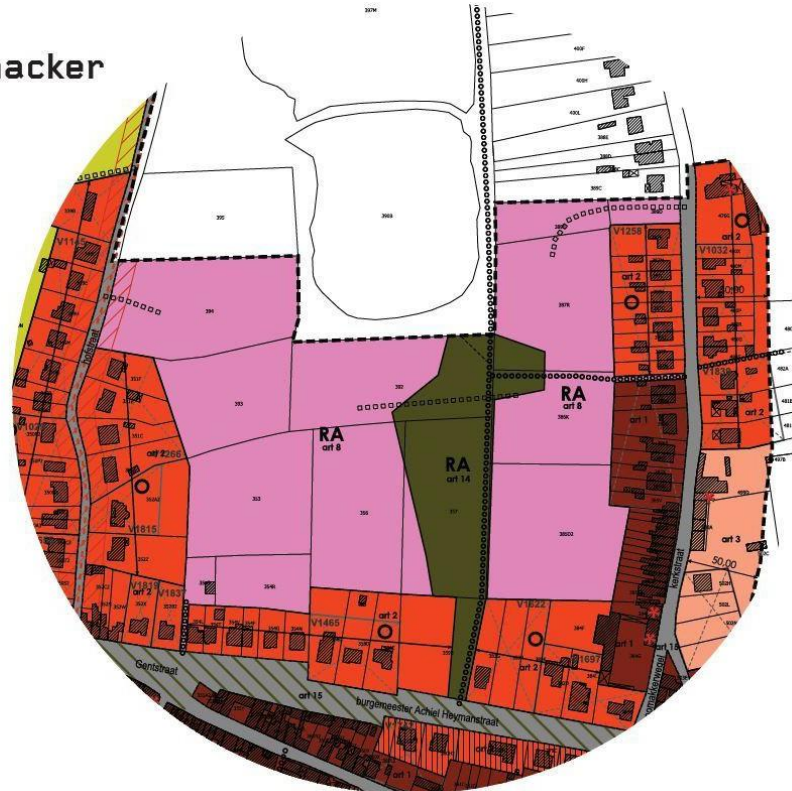
			INVESTERING					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
RUIMONTW6	We herzien het RUP Tielrode volgens de principes uit de Groenpool.	Het RUP zal de gedeeltelijke bestemmingswijziging van de projectzones Durmetuin en Roomacker naar een zachte bestemming verankeren, evenals de ontwikkelingskansen voor de projectzone Steenbakkerij Tielrode verfijnen.	-	-	-	€€€.€€€	€€€.€€€	€€€.€€€

⇒ Volledige projectzone aansnijdbaar na opmaak RUP

Projectzone Roomacker Tielrode

PZ02	Roomacker (UW)	112	7,4	+	+	+	-	+	+	-	-	
	Roomacker (NUW)		7,4	+	+	+	-	+	+	-	-	

Roomacker



Vergunningsaanvragen blijven komen
⇒ afdwingen bouwrecht
⇒ Tot bij de RVVB

Planschade niet te betalen.
Dringend oplossing nodig!

Projectzone Roomacker Tielrode

Opstart onderhandelingen met Ontwikkelaar/eigenaar PZ Roomacker

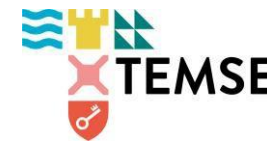
Onderzoek ruil: Daccasite loods + loft

Daccasite:

- Gelegen binnen kleinstedelijke kern
- Heel dicht tegen station
- Verloederde buurt
- 100% verhard
- woongebied



Projectzone Roomacker Tielrode



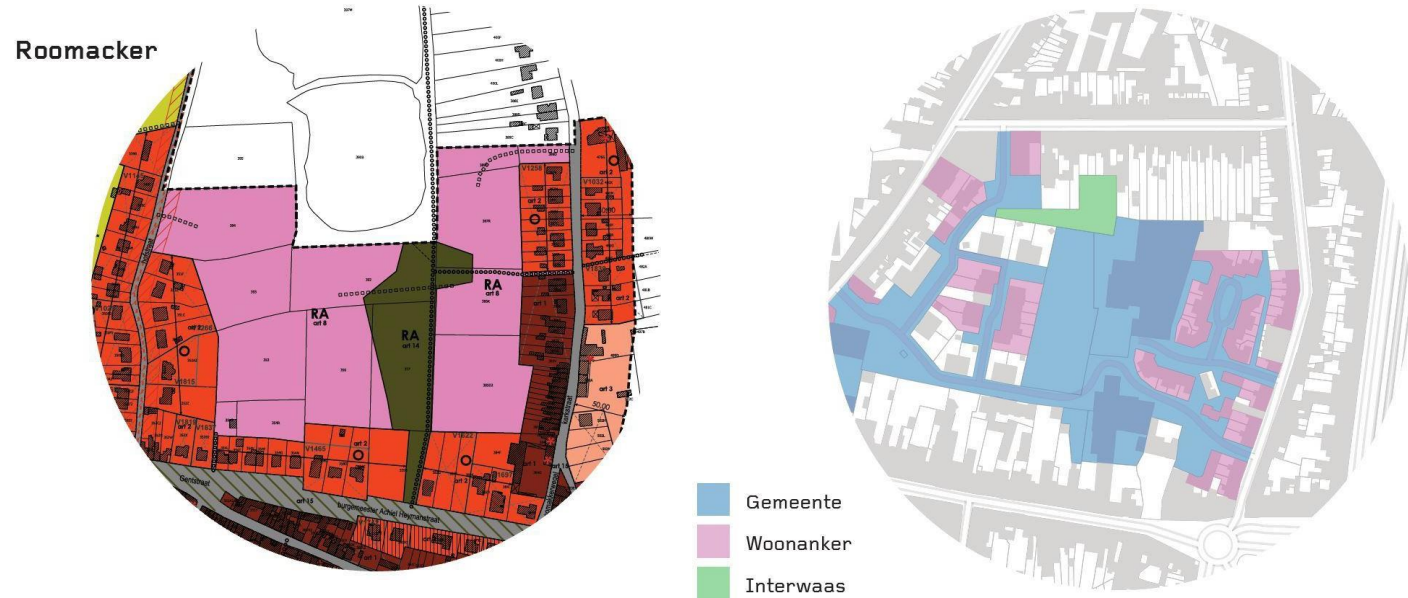
Opstart onderhandelingen met Ontwikkelaar/eigenaar PZ Roomacker



- Verhuis TD midden 2026
- Vermarkten Dacca sowieso op de agenda
- Noodzakelijk en dringend
- Kans op vandalisme en verloedering



Opmaak intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar
Goedgekeurd door GR



- Aanstelling 50/50:
 - Ontwerper
 - Vastgoedrekenaar
 - Jurist
- Ontwerpend onderzoek + doorrekening waarde ruilgronden
- Juridisch onderzoek ruilovereenkomst



Ontwerpend onderzoek

- hoeveel woongelegenheden kunnen nog gerealiseerd worden op PZ Roomacker aan uitgeruste weg?
- Hoeveel woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden op de Dacca-site?



Vastgoedberekening

- Wat is de residuele grondwaarde van PZ Roomacker volgens de huidige planologische context?
- Wat is de residuele grondwaarde van PZ Roomacker en Dacca-site volgens nieuw ontwerpend onderzoek?

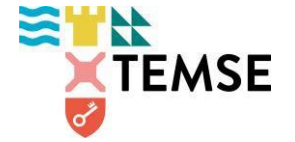


Juridisch onderzoek

- Hoe kunnen we correct, als lokaal bestuur, een ruil aangaan met één specifieke partij?
- Opmaak juridisch correcte overeenkomst

Projectzone Roomacker Tielrode

Consensus Ruilvereenkomst



- 7 wooneenheden Roomacker
 - 6 Hofstraat
 - 1 Kerkstraat
- 91 Vlietdam
 - 81 appartementen
 - 10 grondgebonden woningen
- Rest Roomacker (rood omlijnde zone): Wordt eigendom van de gemeente
- Met gesloten beurs: geen opleg



Projectzone Roomacker Tielrode



Goedkeuring Ruilovereenkomst GR

Roomacker:

- Geen verkavelingsdreiging meer
- Geen planschadevergoeding bij herbestemming
- Gemeente wordt eigenaar van 74.917 m² en kan open ruimte beleid realiseren

Dacca-site:

- Snelle ontwikkeling mogelijk, geen lange leegstand
- Kans op opwaardering van de buurt

Opschortende voorwaarde:

- Omgevingsvergunningen voor de verschillende projecten



**Uittreksel uit het notulenboek van de
GEMEENTERAAD
van 28 oktober 2024**

Aanwezig

Hans Cools: voorzitter;
Hugo Maes: burgemeester;
Lieve Truyma, Wim Van Rossen, Debby Vermeiren, Tineke Van Britsom,
Stephan Van der Gucht: schepenen;
Nicola De Cock, Ingrid Deschepper, Chris Vervae, Werner Maerevoet, Kim Aluwé,
Margo Mettepenningen, Patrick Vermeulen, Cindy Cornet, Johan Waltens

Besluit:

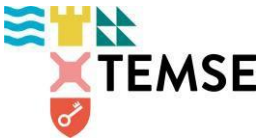
22 stemmen voor (Hans Cools, Hugo Maes, Lieve Truyma, Wim Van Rossen, Debby Vermeiren, Tineke Van Britsom, Stephan Van der Gucht, Nicola De Cock, Ingrid Deschepper, Chris Vervae, Kim Aluwé, Margo Mettepenningen, Patrick Vermeulen, Cindy Cornet, Johan Waltens, Tim Stevelinck, Paul Oste, Rony Rombaut, Brigitte Caura, Sien Steels, Alec Lamberts, Liesbet Verest); 3 onthoudingen (Werner Maerevoet, Bert Bauwelinck, Hilde Van de Voorde)

Art 1: Zijn goedkeuring te verlenen aan het afsluiten van de voorgebrachte ruilovereenkomst inzake de sites Roomacker en Vlietdam, geviseerd als bijlage aan deze beslissing.

Beleidsplan Ruimte Temse (VO: 02-2026)

1.9

Projectzones Sint-Amelberga & Dacca
ontwikkelen tot gemengd project



Roomacker en Dacca in BPR



- open ruimte onder druk
- open ruimte beschermen
- open ruimte versterken

- transitievraagstukken die ruimte vragen
- energie-efficiënt Temse
- duurzame bedrijvigheid
- Modal shift

- leef- en woonkwaliteit onder druk
- woonopgave opvangen binnen bestaand woonweefsel
- kwaliteit van aangename woonomgevingen versterken
- woningvoorraad diversifiëren

- gemeente met stedelijke dynamieken
- sturend beleid voor sleutelplekken > 3 sleutelplekken:
 1. Levendige kern
 2. Vrijtijdssite
 3. Groenpool Tielrode

↑ Groenpool Tielrode

De zones Roomacker, Durmetuin en Korte Gewinde (10,8 ha) zijn in het Ruimtelijk UitvoeringsPlan 'Tielrode' (2013) bestemd als projectzones voor wonen. Lokaal Bestuur Temse wil slechts een kleine oppervlakte langs de uitgeruste weg in Roomacker benutten voor wonen, en de rest van Roomacker, Durmetuin en Korte Gewinde vrijwaren van bebouwing.

Tielrode ligt buiten het Kleinstedelijk Gebied 2.0 en Roomacker en Durmetuin spelen een belangrijke rol in de open ruimtestructuren, zoals blijkt uit het masterplan 'Groenpool Tielrode' (2020).

ACTIE 1.4 Lokaal Bestuur Temse stelt één of meer ruimtelijke uitvoeringsplannen op om delen van Roomacker en Durmetuin om te vormen tot open ruimte.



GEGEVENS

Timing:

Kort termijn opstart

Budget:

€ € €

Doelpubliek:

Leeftijd:

Gebruik:

REFERENTIES

BESCHRIJVING

Uitdagingen

Kansen

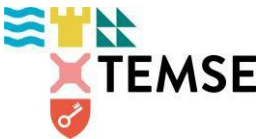
- Sint-Amelberga: ontwikkelen op korte termijn. Via het RUP Sint-Amelberga (2023) is een bestemmingswijziging doorgevoerd van gemeenschapsvoorzieningen naar wonen, inclusief woonproject met horeca, handel en dienstverlening. Het aansnijden van dit gebied sluit aan bij de visie om groei op te vangen binnen het bebouwde weefsel van de hoofdkern. Deze site, die tot 2010 als school diende en werd gesloten wegens een leerlingentekort, wordt via een PPS-formule met Interwaas ontwikkeld. In 2025 zijn zowel de verkavelings- als de bouwvergunning voor fase 1 toegekend. Het project is een voorbeeld van kwalitatieve verdichting in het centrum, met nadruk op groen en intergeneratiele aspecten.
- Dacca: Gelegen in het hart van de klimaatrobuuste wijk, bevindt zich dichtbij diverse voorzieningen en op slechts 700 meter van het station. Het project sluit aan bij de visie om groei op te vangen binnen het bebouwde weefsel van de hoofdkern. Het grootste deel van deze site is eigendom van de gemeente, wat mogelijkheden biedt voor een centrumproject dat een meerwaarde voor de omgeving kan betekenen. De site wordt ontwikkeld doordat er ruilvereenkomst heeft plaatsgevonden waardoor het grootste deel van de projectzone Roomacker gevrijwaard kan worden. Het wordt een levendige buurtontwikkeling met een mix van aangepaste woontypologieën. Op die manier wordt een antwoord geboden om woningen te voorzien voor de veranderende woonvraag wegens gezinsverandering en vergrijzing. Het project zal worden ingericht als woonerf. **Er wordt sterk ingezet op de productie van hernieuwbare energie.**



Kernweefsel

In het kernweefsel wordt gefocust op functiemenging en het verbeteren van het publieke domein. Belangrijke locaties zijn het kernwinkelgebied, De Zaat, de Wilfordkaai, de klimaatrobuuste wijk en het station. Het woonaanbod richt zich op **jonge starters en ouderen**, met **appartementen** met levendige plinten en ruimte voor experiment, zoals het stimuleren van sociale netwerken. Kleine **gezinswoningen** (voornamelijk rijwoningen) zorgen voor variatie. Nieuwe woonegelegenheden ontstaan door slimme verdichting en reconversie, onder meer op de Sint-Amelberga- en Dacca-site.

Meerjarenplan 2026-2031



- SD** S1 Groene, leefbare en veilige publieke ruimte
- BD** S1B3 Meer leefkwaliteit door slimme ruimtelijke planning
- AP** S1B3RUIMONTW - Duurzame ruimtelijke ontwikkeling
- A** **RUIMONTW6 - RUP Tielrode herzien volgens de principes uit de Groenpool**

			INVESTERING					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
RUIMONTW6	We herzien het RUP Tielrode volgens de principes uit de Groenpool.	Het RUP zal de gedeeltelijke bestemmingswijziging van de projectzones Durmetuin en Roomacker naar een zachte bestemming verankeren, evenals de ontwikkelingskansen voor de projectzone Steenbakkerij Tielrode verfijnen.	-	-	-	€€€.€€€	€€€.€€€	€€€.€€€

A **RUIMONTW4 - Ruilovereenkomst met Matexi uitvoeren**

			INVESTERING					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
RUIMONTW4	We voeren de ruilovereenkomst met Matexi uit.	Deze actie omvat het verwerven van gronden te Roomacker in ruil voor de gronden en gebouwen van Dacca, mits is voldaan aan de opschortende voorwaarden uit deze overeenkomst. Budget voorzien voor eventuele sanering door PFAS-vervuiling.	€€€.€€€	-	-	-	-	-

A **RUIMONTW3 - Groene ring rond kern van Temse inrichten**

Ontwikkelen **versus** de Bouwshift **versus** woonbehoefte

Van **ambitie** naar **instrument**



Bedankt voor uw aandacht!

Programma

9u Plenair gedeelte

10u10 Workshop sessie 1

- Meervoudig wonen: hoe onderbenutte ruimtes activeren?
- Woningen vinden in plaats van bouwen: case gemeente Nijlen en Architectuurwijzer vzw
- Gemeente Temse maakt werk van kwalitatief verdichten

11u10 Pauze

11u30 Workshop sessie 2

- Transformatie van verouderde sociale woonwijken (auditorium)
- Verdichten vraagt lokale visie: aanpak Veneco, case Nazareth-De Pinte en Lievegem (zaal De Durme)
- Meer doen met bestaande ruimte: ontwerp en vergunningverlening in dialoog (zaal De Dender)

12u30 Netwerklunch

