

Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten 13 oktober 2026 Woningen en wijken klaarmaken voor de toekomst

Verslag sessie:

Gemeente Temse maakt werk van kwalitatief verdichten

Hoe verzoent de gemeente Temse de toenemende woonbehoefte met de klimaatuitdagingen? Hoe wordt dit vertaald in het voorontwerp beleidsplan ruimte? We zoomen in op enkele concrete ruimtelijke instrumenten met o.a. de grondenruil tussen de woonzone Roomacker met de site Vlietdam in het centrum van Temse.

Spreker(s): Nel Vereeken, Clustermanager Ruimte Temse

Moderator: Frederika Torfs

Verslaggever: Anneleen Demey

Verslag

Zie de presentatie van deze sessie.

Situering Temse:

Temse ligt dicht bij de natuur en de Schelde, maar dat merk je niet echt als je in de stad rondloopt. Temse heeft een voorontwerp beleidsplan ruimte dat focust op de leefbaarheid van de dorpen en verdichting in de kernen.

Aanleiding van de verschillende kaders, visies en plannen:

De Projectzone Roomacker, ingekleurd als woongebied, kende heel wat buurtprotest. Gemeente Temse heeft nog 3 grote projectzones (Roomacker, Steenbakkerij en Durmetuin) waar nog woonruimte kan worden ingenomen – echter, deze gebieden voelen aan als open ruimte, er wordt veel in gewandeld. Hoe wenselijk is het dan om deze woongebieden aan te snijden?

Temse had duidelijk nood aan een breder kader om hierover te beslissen. Hieruit groeide volgende documenten:

- 1) **“2020-2022: Ruimtebarometer Temse (visienota ruimte voor wonen)”**. Deze visienota bevat o.a. een analyse van de toekomstige noden voor Temse en het theoretisch aanbod. Uit de analyse bleek dat het bestaande juridisch woonaanbod ruimschoots voldoende was om de toekomstige woonbehoefte te dekken. Dit bood dus voldoende argumentatie om de nog niet aangesneden woongebieden te vrijwaren.
- 2) **“Visienota Ruimte voor wonen: 2022-2040”** met
 - 1) afwegingskader verdichting --> in oosten ruimte om verder te verdichten, interessant gebied want dicht bij het station.
 - 2) afwegingskader nieuwe ontwikkelingen --> gaan naar 8 objectieve parameters om projecten op te beoordelen. Voor alle projectzones werd een fiche opgemaakt met beoordeling op basis van de parameters --> bv. Voor de PZ Durmetuin was het voorstel uit deze aftoetsing om te gaan herbestemmen.

3) Visie woon(reserve)gebieden --> op basis van 3 mogelijke keuzes (aansnijden KT, behouden als reserve, herbestemmen), staat op de website zodat iedereen goed op de hoogte is van het beleid.

3) **Voorontwerp beleidsplan Ruimte Temse**

Dit plan bouwt verder op het kader en is meer gedetailleerd uitgewerkt. Bv. Verdere afbakening van de stedelijke kern (vlinder verkleinen), concept van groene ring (groene trage wegverbinding) uitwerken, ...

Wat voor impact hebben deze plannen nu op de projectzones?

- 1) De **Projectzone Steenbakkerij** wordt wel aangesneden. De argumentatie is dat er reeds veel verharding (van de oude steenbakkerij) aanwezig is. Er zijn echter enkele voorwaarden, bv. Moet binnen het kader van de groenpool. In 2020 werd er ook een Bouwmeesterscan opgemaakt die aanstuurde op een kwalitatieve ontwikkeling van PZ Steenbakkerij. Dit werd intussen verankerd in het meerjarenplan.
- 2) Wat betreft **Projectzone Roomacker**; daar is de keuze gemaakt om niet te ontwikkelen. Daar was wel een grote druk vanuit de projectontwikkelaar (Matexi). De gemeente heeft daarop actief naar een alternatief gezocht en vond deze in de Daccasite. Deze site is ideaal om te gaan herontwikkelen, gelegen in de stadskern. Gezien de planschade niet te betalen was voor de gemeente is men tot een intentieovereenkomst gekomen met de projectontwikkelaar. Centraal daarin is de ruilvereenkomst (aansnijden Daccasite ipv PZ Roomacker). Dit was niet evident, zo moet je bijvoorbeeld ook juridisch gaan verantwoorden waarom met 1 partner in zee gaat. Het mooie resultaat is echter dat er geen verkavelingsdreiging meer is voor de Roomacker en geen planschade! Dit werd intussen goedgekeurd door de gemeenteraad.

Vragen en antwoorden

Arne Vandewalle – Ruimtelijke Planning, Provincie OV: zou de uitkomst anders zijn mocht je de planologische bestemmingen wegdenken?

→ Waarschijnlijk wel. De zone Steenbakkerij zouden wij dan ook niet meer aansnijden. Het bestuur is voor de beslissing van al deze projectzones lang in conclaaf gegaan. Het bestuur volgde de administratie muv Projectzone Steenbakkerij.

Arne Vandewalle: vanuit natuurverbinding is net PZ Steenbakkerij een interessante zone.

→ Wil niet zeggen dat ikv natuur niets mogelijk is, zo moet men wel rekening houden met onze visie op de groenpolen.

Liesbet van Loo - dienst Wonen, stad Gent: het RUP Tielrode dateert pas van 2013 en op KT worden andere keuzes gemaakt. Dat is toch een beetje vreemd?

→ Verschillende factoren speelden hierbij een rol: een andere bestuursploeg, een andere aanpak op ruimte, een groter bewustzijn rond klimaat, de impact van de bouwshift, maar natuurlijk ook de actiecomités hebben een grote impact gehad waardoor het politiek ook een gevoelig dossier geworden was. Daarnaast was het RUP rond PZ Durmetuin ook niet goed berekend (aantallen woningen te ruim ingeschat) --> maakte dat dit herbekeken moest worden. Ook vanuit de administratie werd dit opgepikt.

Trui Maes - Samenhuizen: In hoeverre wil de projectontwikkelaar (Matexi) zo een overeenkomst ook in andere gemeenten doen?

Nel Vereeken: Hiervan ben ik niet op de hoogte.

Arne Vandewalle - POV: Matexi en andere ontwikkelaars zijn wel bereid om mee te denken om win-win situaties te bekomen. Dus een tip is om hiermee aan tafel te zitten. In Knokke is een project op soortgelijke manier verlopen via een samenwerkingsovereenkomst. Bekijk zeker je opties.

Stanislas Masureel - deskundige omgeving, gemeente Zulte: Zaten jullie van bij het begin met een plan in je hoofd (grondenruil); en wat was het alternatief mocht er geen grond geweest zijn om te ruilen?

Nel Vereeken: We hebben naar onze strategische vastgoedplannen gekeken. Daarin staat welke gebouwen de gemeente wil houden en welke niet. Dus hadden we wel een leidraad. Het grote geluk was ook dat dit in woongebied lag, anders hadden ze nog een RUP moeten opmaken en was het veel moeilijker geweest.

Stijn Mus – Provincie OV: Naar waar zijn de stadsdiensten die in de Daccasite gehuisvest waren dan verhuisd?

Nel Vereeken: Die zitten nu buiten de stadskern (TTS-zone), waar ook de groenloods van de groendiensten lag, ook de technische dienst is daar dan bijgekomen.

Ingrid Verbesssem - afdelingshoofd Omgeving, stad Sint-Niklaas: Vraag over de groene ring – je sprak over “lasten in natura”; op welke manier pakken jullie dit aan?

Nel Vereeken: De groene ring loopt over bepaalde percelen, de stukjes fiets/loopzone (missing links) moeten er door kunnen aangelegd worden, dit werd zo bepaald in de vergunning.

Bepaalde zaken worden opgelegd vanuit de gemeente, bijvoorbeeld ook voor de begraafplaats. Gemeente Temse zet in op financiële lasten, en gebruiken deze middelen dan voor uitgaven ikv hun beleid zoals de aanleg van de groene ring.