



BOUWMEESTER SCAN TEMSE: EEN BLAUWDruk VOOR HET WAASLAND?

In december 2017 lanceerden de Vlaamse Regering en de toenmalige Vlaamse Bouwmeester Leo Van Broeck een oproep aan gemeentebesturen om zich kandidaat te stellen voor een Bouwmeester Scan. De Bouwmeester Scan werd speciaal ontwikkeld voor gemeentebesturen die een adequaat ruimtelijk beleid willen uitstippelen voor een duurzaam en beter ruimtegebruik. Het gemeentebestuur Temse verdient alle lof voor de beslissing om in te tekenen op de Bouwmeester Scan.

De gemeente zou het trage wegnnet moeten bewaren en zelfs uitbreiden.



De eindstudie Bouwmeester Scan Temse bevat een schat aan informatie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het ganse Waasland.

... **VERVOLG** ...

Transitieagenda voor een duurzame ontwikkeling.

De Bouwmeester Scan stelt een **transitieagenda voor om deze ambities en actiepunten te verwezenlijken**. In de eerste plaats zijn er een aantal quick wins. Door bij nieuwe woonontwikkelingen een minimum aantal fietsparkeerplaatsen en een verplichting tot autodelen op te leggen, kan men de ruimte die gewone parkeerplaatsen innemen beperken. **De volgebouwde straten dienen dringend verlucht, vergroend en water doorlaatbaar gemaakt te worden, om het woonklimaat drastisch te verbeteren**. Door subsidies kan men voor de lokale producten een plaatselijke afzetmarkt creëren. De gemeente zou het **trage wegnnet** moeten bewaren en zelfs uitbreiden. In het trage wegnnet zou men moeten zorgen voor meer en beter toegankelijke verbindingen voor fietsers en voetgangers. Belangrijk is ook de aanleg van een fietsostrade naar Sint-Niklaas en naar Bornem. Het traject van Sint-Niklaas tot Eigenlo is al in voorbereiding. Bij het opstellen van een masterplan voor de TTS zone, zou men ook de **haalbaarheid van een warmtenet** kunnen onderzoeken. Het centrum van Temse is immers zo dicht bebouwd dat een warmtenet een interessante investering zou kunnen zijn.

Naast deze quick wins stelt de Bouwmeester Scan een aantal **strategische projecten** voor. **De stationsomgeving moet worden opgewaardeerd. Aan het station zou men gemakkelijk moeten kunnen overschakelen op andere vormen van vervoer**. Volgens het PRUP ligt de oostelijke vleugel in kleinstedelijk gebied, maar de bebouwingsdichtheid is er veel te laag. Men moet efficiënter gebruik maken van deze omgeving. Men pleit voor hoogbouw in de nabijheid van het station en het opdelen van de woningen in de Eupenlaan in kleinere woonentiteiten. Voor de Krijgsbaan en Sint-Jorisstraat kiest men dan weer voor het behoud van de huidige bebouwing en laat men geen verappartementisering toe. Ten westen van de tuinwijk heeft men het over grote woningen en gedimensio-



Het woongebied Roomacker gezien vanuit het gelijknamige provinciaal domein.

neerde straten en voortuinen. Gelet de overstromingsgevoeligheid pleit men daar voor het behoud van de percelen, maar het toelaten van een extra bouwlaag per woning. In het woonuitbreidingsgebied Oostbergwijk dat nog niet aangesneden is, kiest men voor densere (dichtere) bebouwing langs de randen in een grote centrale parkstructuur. Op termijn kunnen de eengezinswoningen in de buurt vervangen worden door een densere bebouwing.

Een **tweede strategisch project** is het verbinden van alle parkjes in het centrum van Temse door een groene gordel te creëren en het fiets- en wandelnetwerk te verknopen. Dit is nodig door het gebrek aan toegankelijk buurtgroen. In dit plan passen het opwaarderen van de Wilfordkaai, een publiekelijk en meer natuurlijk park langs de Scheldedijk op de Zaat en het optimaliseren van de parking aan AC De Zaat met een densere bebouwing, een ondergrondse parking en een publiekelijk park.

Het **derde strategische project** is het **niet bouwen van verkaveling Roomacker**. De Bouwmeester Scan neemt onomwonden alle gegronde bezwaren van het burgerinitiatief Roomacker over en pleit voor een volledige herziening van het RUP Tielrode. Er zijn immers nog meer dan voldoende ontwikkelingsmogelijkheden in het stedelijk gebied en de voorschriften van het RUP Tielrode zijn verouderd. De maatschappelijke kosten voor het verkavelen van de Roomacker zijn jaarlijks ruim tweehonderdvijftigduizend euro hoger dan voor een gelijkaardige ontwikkeling binnen het kleinstedelijk gebied. Op een periode van 50 jaar (de gemiddelde levensduur van een woning) bespaart men dus 11,5 miljoen euro door Roomacker niet te verkavelen.



In de dorpen op termijn het ruimtebeslag verkleinen.

De gemeente zou werk moeten maken van volgende programma's:

- Werk een **gediversifieerde verdichtingsstrategie** uit waarbij meer gebouwd wordt in de **stedelijke vlinder** en men in de dorpskernen een veel gematigder beleid voert en op termijn het ruimtebeslag zelfs verkleint. In het buitengebied dient men een nog veel **strenger vergunningsbeleid** te voeren. Men wil de kernfunctie van Temse centrum verhogen, de identiteit en de structuur van de dorpskernen versterken en de open ruimte maximaal beschermen.

- Zorg voor een **alternatieve invulling van de vele woonuitbreidingsgebieden (WUG's)**. Temse heeft enerzijds veel onbenutte ruimte in de stedelijke vlinder en een groot aantal woonuitbreidingsgebieden, maar anderzijds ontbreekt er een woonbehoefte en moet het centrum aantrekkelijk en leefbaar gehouden worden. Woonuitbreidingsgebieden die buiten het kleinstedelijk gebied liggen, moeten omgezet worden naar landbouw-, natuur- of bos-

Bewaar en versterk het bolle akker DNA





Het ontboste Klein-Broek tijdens de ontpolderingswerken van het Sigmagebied

zone. WUG's in het stedelijk gebied die nauwelijks aangesneden zijn en niet overstromingsgevoelig zijn, worden best ontwikkeld met een grote publieke open ruimte van minstens 40 meter breed en met dichtere bouwvolumes aan de rand. WUG's in kleinstedelijk gebied die overstromingsgevoelig zijn worden best bewaard voor later.

- Zet in op een beleidsmatig kader door een strenger vergunningenbeleid en door meer rekening te houden met het criterium **“goede ruimtelijke ordening”** uit artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Met een goed beleidsplan kan men meer rechtszekerheid bieden.

- Bewaak en versterk het bolle akker DNA. De Bouwmeester Scan pleit niet alleen voor het behoud van de huidige percelen, maar ook voor het herstel van de houtkanten en bomenrijen langs de landbouwpercelen en van de oorspronkelijke bolle akkermorfologie waar deze verdwenen is.

Elversele gezien vanuit het sigmagebied Groot-Broek



In de Bouwmeester Scan zet men de lijnen uit voor een goed ruimtelijk beleid:

- Wanneer landbouwactiviteiten gestopt worden, zou men geen zonevreemde activiteiten in het landbouwgebied mogen toelaten.

- De gemeente moet omzichtig omgaan met het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden. Deze reservegebieden kunnen enkel aangesneden worden als er een woonbehoefte is die niet kan opgevangen worden in de bestaande woongebieden én als ze goed gelegen zijn. Nieuwe ontwikkelingen gebeuren prioritair in stedelijk gebied. Woonuitbreidingsgebieden in buitengebied worden best gevrijwaard.

Om de publieke slagkracht te verhogen zou de gemeente lasten kunnen opleggen aan verkavelaars **om de leefbaarheid van het centrumgebied te verhogen**. De gemeente kan bijvoorbeeld meer publieke groenzones voorzien in nieuwe ontwikkelingen en deze opnemen in een groen netwerk. Een systeem van financiële lasten kan de motor vormen van een goede stadsontwikkeling. De Bouwmeester Scan stelt voor dat Temse **toleranter** optreedt **tegenover nieuwe windmolens**. Er is volgens de scan minstens plaats voor vier windmolens op het grondgebied van Temse en als de gemeente zich soepeler zou instellen voor nog meer. De Bouwmeester Scan ziet veel heil in de oprichting van een **Gecoro voor het ganse Waasland** om een bovenlokaal ruimtelijk ordeningsbeleid te bevorderen. Volgens de Bouwmeester Scan zijn er verschillende mogelijkheden om gronden op ter-

mijn mobiel te maken. Door planologische ruil met onderlinge overeenkomst of herverkaveling met planologische ruil kan men dure planschade vermijden. Daarvoor moet de gemeente wel een **inventaris** hebben van de percelen die onbebouwd zijn of waarop leegstaande gebouwen staan.

De Bouwmeester Scan heeft tot slot nog enkele aanbevelingen voor de hogere overheid:

– Er moet veel beter en rechtstreeks openbaar vervoer komen tussen Temse en de grootste Antwerpen en Brussel door sneltrams of een **waterbus**.

- **Verknoop de buslijnen met de stationsomgeving zodat de mensen met de bus dichterbij het station kunnen geraken.**

- Creëer een wetgevend kader om overlegcommissies op lokaal niveau mogelijk te maken.

- Installeer een groen geluidsscherm aan de N16 ter hoogte van de Stationsstraat.

- Pas het grond- en pandendecreet zo aan dat met een gedifferentieerde belasting goed gelegen onbebouwde percelen of leegstaande gebouwen in een woonkern sneller geactiveerd worden dan slecht gelegen eigendommen in buitengebied

- Leg boscompensatie binnen de gemeentegrenzen op voor publieke instanties die projecten plannen met een significante impact op het bosbestand. Dit is in Temse zeker zo voor de ontpolderingen in het kader van het Sigmaplanning. Boscompensatie zou kunnen gebeuren in de Groenpool Tielrode, woonuitbreidingsgebieden Veldwijk, Tuinwijk- Hollebeek, Oostbergwijk en Cauwerburg en de herbesteding van de steenbakkerij van Steendorp.

Reactie van het gemeentebestuur op de website van Temse

De Bouwmeester Scan bevat een aantal adviezen om Temse te laten ontwikkelen binnen de 'stedelijke vlinder' in een waardevol groenblauw landschap, met eigen accenten voor de twee vleugels en met de compacte dorpen Elversele, Tielrode en Steendorp als poorten naar de Scheldevallei. Buiten de 'stedelijke vlinder' ligt de uitdaging dan weer in het vrijwaren en versterken van de open ruimte. De Bouwmeester Scan zal nu verder dienen als inspiratie bij de opmaak van het **Beleidsplan Ruimte**, dat het Lokaal Bestuur nog in deze legislatuur

wenst te realiseren en dat de visie van het bestuur op het toekomstig ruimtegebruik in Temse moet vastleggen. Deze doorlichting resulteerde in een advies ter attentie van het lokaal bestuur met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen. De nieuwe Vlaamse Bouwmeester Erik Wieërs, noemde deze Bouwmeester Scan **erg accuraat** en verklaarde verheugd te zijn **dat het Lokaal Bestuur de ambitie heeft om het roer om te gooien binnen de voorgestelde thematiek.**

Belangrijk voor het ganse Waasland

Door in te tekenen op de **Bouwmeester Scan** is het gemeentebestuur van Temse een pionier in het **Waasland**. De Bouwmeester Scan Temse is belangrijk voor de ganse streek. Het behoud en herstel van het typische Wase bolle akkerlandschap met houtkanten en bomen in de perceelranden, het vrijwaren van de open ruimte in het buitengebied, het stimuleren van andere vervoersmodi om het autogebruik te verminderen, de aandacht voor natuur en landschap, het versterken van de kleinstedelijke centra, het uitbouwen van een trage wegennet, de aandacht voor recreatieve ontwikkelingen, de dorpen niet gebruiken voor grootschalige woonontwikkelingen en het tegengaan van de verlinting, zijn aandachtspunten voor elke gemeente in het Land van Waas.

Link naar de subsite met Bouwmeester Scans : www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/bouwmeester-scan

Link naar de Bouwmeester Scan van Temse op de website van de gemeente:

www.temse.be/index.php/wonen-en-bouwen/dienst-ruimtelijke-ordening-en-huisvesting

<file:///Users/gc/Downloads/BWMscan%20TE MSE%20eindrapport%20OHR.pdf>

Alle links die in dit GW voorkomen, kan je sneller bereiken via

<https://hetgroenewaasland.be/klik>

