

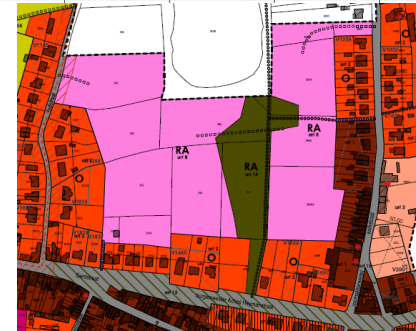
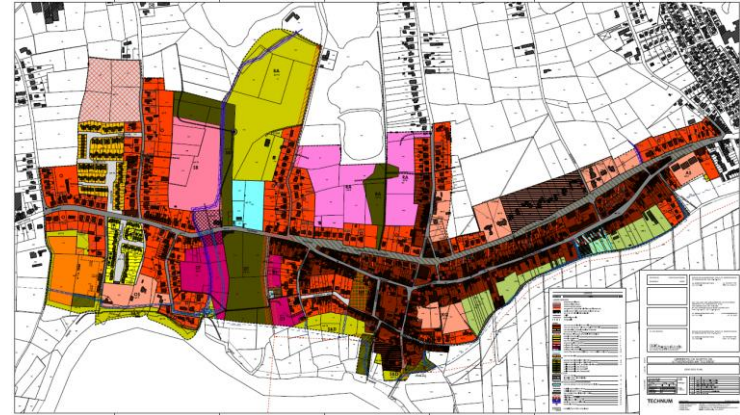
RUILOVEREENKOMST ROOMACKER-VLIETDAM Gemeente Temse – Grondeigenaars

Roadshow gemeentelijke mandatarissen – Provinciegebouw Gent
Maandag 10 maart 2025



Wat vooraf ging...

- ‘RUP Tielrode’ (augustus 2013)
 - Voorzag woningbouw op zone ‘Roomacker’ in Tielrode
 - +/- 7 ha
 - +/- 115 woningen
 - In open ruimte
 - Wel ‘projectzone voor wonen’
 - Veel protest tegen plannen
 - Bemiddeling tussen eigenaars en omwonenden – zonder resultaat

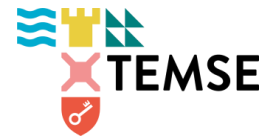


Bouwmeesterscan Temse

- Eindrapport: oktober 2020
- Aanbevelingen:
 - *‘Strategisch Project 3: Het niet bouwen van verkaveling Roomacker’*
 - *‘...Hier niet bouwen blijft dan ook de absolute voorkeursoptie. Ga als gemeente op zoek naar mogelijke oplossingen voor een bestemmingswijziging via een herziening van het RUP Tielrode. Een openruimtefunctie (natuurgebied en/of landbouwgebied) is hier de enige logische bestemming...’*



Ruimtebarometer – Visienota ‘Wonen 2022-2040



- *‘Uit de confrontatie tussen woonaanbod en woonbehoeften stellen we vast dat het bestaande juridisch woonaanbod **ruimschoots voldoende** is om de woonbehoeften voor de volgende jaren op te vangen.’*
- Conclusie: Project ‘Roomacker’ niet nodig om bijkomende woonbehoefte in Temse op te vangen.

10. PLANNINGSPROCESSEN EN GEVOLGEN

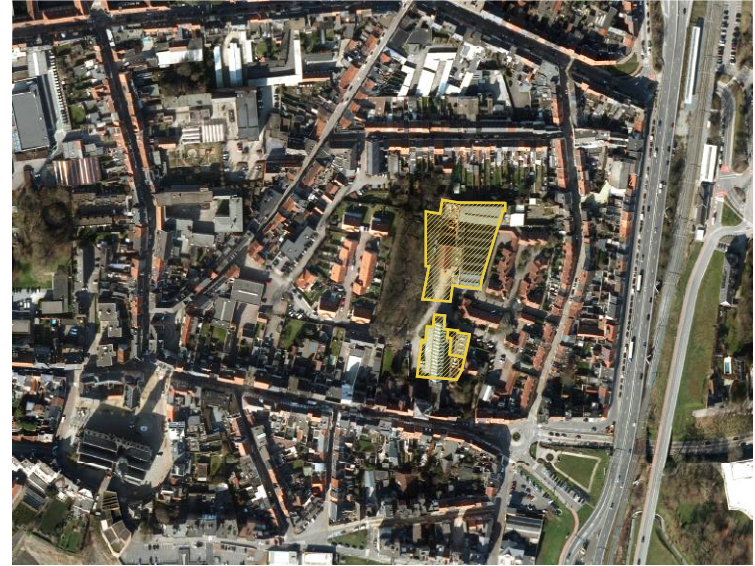
		Volgens GRS	Herziening GRS vereist	Herziening of opmaak RUP vereist	Planschade mogelijk
Korte termijn	PZ 02 Roomacker (UW)	2007-2012	X	X	/
	PZ 05 Steenbakkerij	geen uitspraak	/	X	/
	PZ 06 Doornwijk	2007-2012	/	/	/
	PZ 07 Sint-Amelberga	geen uitspraak	/	X	/
	WUG 01 Sompershoek-noord	geen uitspraak	/	Niet voor SHM	/
Reserve	PZ 01 Smeswijk	2007-2012	X	Optie neen	Indien RUP
	WUG 02 Leysenbroek-oost	geen uitspraak	/	/	/
	WUG 02 Leysenbroek-west	geen uitspraak	/	/	/
	WUG 07 Blauwhof	bevroren	/	/	/
Herbestemmen	PZ 02 Roomacker (NU)	2007-2012	X	X	X
	PZ 03 Durmetuin	geen uitspraak	/	X	X
	PZ 04 Korte Gewinde	geen uitspraak	/	X	X
	WUG 01 Sompershoek-zuid	geen uitspraak	/	X	X
	WUG 05 Hollebeek	2007-2012	X	optie	Indien RUP
	WUG 06 Veldwijk	bevroren	X	optie	Indien RUP
	WUG 09 Oostberg	2012-2017	X	optie	Indien RUP
	WUG 12 Appelsvoorde	bevroren	X	optie	Indien RUP

Na overleg: voorstel (oktober 2023...)

- Grondruil deel Roomacker – Vlietdam **ZONDER** opleg



71.965 m² t.w.v. 7.850.000 €
van ontwikkelaars naar LBT



6.476 m² t.w.v. 6.400.000 €
van LBT naar ontwikkelaars



Verdere onderhandelingen

- Vlietdam (= zone in Temse-Centrum; te verlaten magazijnen door de Gemeentelijke Technische Dienst):
 - Nieuwbouw ontwikkeling met 81 appartementen en 10 woongelegenheden (maximum namens de gemeente – minimum namens de ontwikkelaars)



Verdere onderhandelingen

- Roomacker:
 - Ontwikkeling langs uitgeruste weg:
 - 6 woningen langsheen de Hofstraat
 - 1 woning langsheen de Kerkstraat

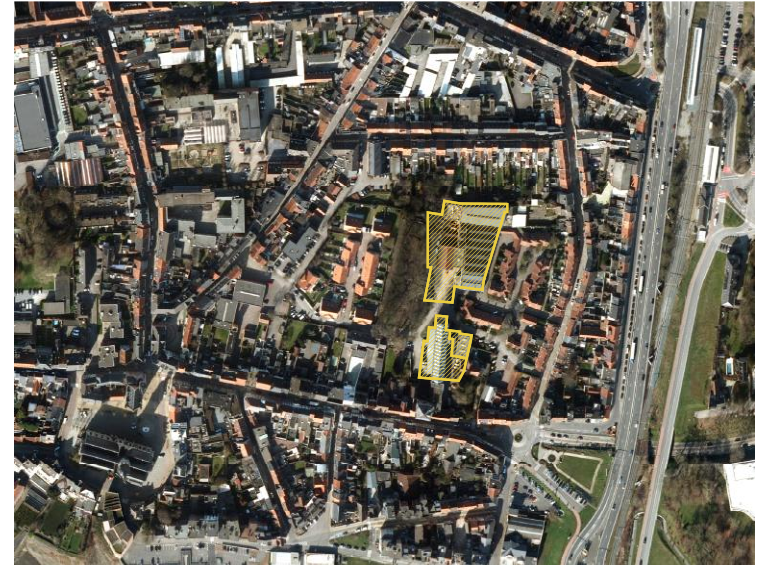


Gemeenteraad oktober 2024

- Grondruil deel Roomacker – Vlietdam ZONDER opleg



74.917 m² t.w.v. 7.768.000 €
van ontwikkelaars naar LBT



6.476 m² t.w.v. 6.600.000 €
van LBT naar ontwikkelaars

Voordelen

- Roomacker:
 - Geen verkavelingsdreiging
 - Geen planschadevergoeding bij herbestemming (markwaarde bedroeg in 2021 € 8.974.000)
 - Gemeente wordt eigenaar van 74.917 m² en kan open ruimte beleid realiseren
- Vlietdam:
 - Leegstands dreiging na verhuis TD in 2026 valt weg
 - Snelle ontwikkeling mogelijk
 - Kans voor opwaardering buurt / klimaatwijk



Belangrijke punten uit overeenkomst

- Grondenruil 'met gesloten beurs'
 - Ruil gebeurt zonder (financiële) opleg van de ene partij naar de andere;
 - Geen claims voor planschade
- Overeenkomst met looptijd van drie jaar
 - Uitvoerbaar indien de ontwikkelaar de 2 omgevingsvergunningen binnen de 3 jaar verkrijgt
 - Overeenkomst is doet geen afbreuk aan het stedenbouwkundig vergunningstraject
 - Termijn van 3 jaar gemotiveerd en in onderling overleg verlengbaar
- Gemeente zal verkregen grond enkel voor openruimtedoelstellingen gebruiken
 - Herziening van 'RUP Tielrode' nodig

