

OPSCHRIFT

Vergadering van: 7 mei 2015

Nummer: 2015_MC_00203

Onderwerp:

Terrein Melkerijstraat en problematiek van gebrek aan buurtgroen Ottergemse Dries. - Veli Yüksel

Raadslid(-leden):

Veli Yüksel - CD&V

Bevoegd:

Tom Balthazar

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting:

De voorbije weken is ophef ontstaan in de buurt van de Ottergemse Dries. Bouwbedrijf Upgrade Estate, dat eigenaar is van een terrein in de Melkerijstraat dat officieus wordt gebruikt als buurtpark, liet op vrijdag 24 april dat terrein afsluiten met hekken.

Er was een mondelinge overeenkomst tussen Upgrade Estate en de buurt dat de weide in afwachting van de concretisering van de bouwplannen (waarvoor een procedure loopt bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen) mocht worden gebruikt op voorwaarde dat ze door de buurtbewoners werd onderhouden. In de loop der tijd werden er zelfs een petanquebaan aangelegd en een aantal speeltuigen geplaatst.

Nu heeft Upgrade Estate na drie jaar dus een einde gemaakt aan die overeenkomst, naar verluidt omdat een tuinman die door het bedrijf was gestuurd door buurtbewoners van het terrein werd verjaagd.

Een groep buurtbewoners, en in het bijzonder de actiecomités 'Red onze Weide' en 'Trage Wegen Ottergemse Dries', spreken van woordbreuk en wijzen erop dat over het terrein een trage weg loopt die niet zomaar mag worden afgesloten.

Dit dossier kadert in de bredere problematiek van het gebrek aan groen in de buurt van de Ottergemse Dries. Als tijdelijke oplossing werd door de Stad met de UGent overeengekomen dat een stuk groen aan de andere kant van de Melkerijstraat dat eigendom is van de universiteit, ter beschikking wordt gesteld als publiek toegankelijk parkje. De overeenkomst voor de duur van vijf jaar werd goedgekeurd op de gemeenteraad van januari 2015. Er blijft echter nood aan een duurzame oplossing.

De buurt heeft reeds meermaals, en nu opnieuw naar aanleiding van de feiten in de Melkerijstraat, haar ongenoegen uitgedrukt over het beleid van de Stad. Zo wordt gesproken over 'een volgzame en weinig sturende beleidshouding' en wordt gehekeld dat ondanks verklaringen en beleidsnota's over ruimtelijke ordening, groen en mobiliteit op het terrein weinig wordt gerealiseerd.

Aanvullend wil ik ook opmerken dat in dit dossier, net zoals in een aantal andere (zoals dat van de zuidelijke stationsbuurt), een toenemende verdeeldheid binnen de buurt valt waar te nemen. Dat is een kwalijke zaak. Het is belangrijk dat het stadsbestuur verzoenend optreedt, buurtbewoners samenbrengt en de cohesie binnen de buurt bewaakt.

Vraag:

- 1) Hoe reageert het stadsbestuur op de grieven van de buurt en de kritische bemerkingen over het gevoerde beleid?
- 2) Welke rol kan en wil het stadsbestuur verder spelen in dit dossier?
- 3) Wordt intussen verder gezocht naar een duurzame oplossing voor het gebrek aan groen in de buurt? Hoe ver staat het daarmee?

ANTWOORD

29 mei 2015

1) Hoe reageert het stadsbestuur op de grieven van de buurt en de kritische bemerkingen over het gevoerde beleid?

Misschien eerst nog even kort schetsen:

Dat er daags na het buurtoverleg over de nieuwe groenzone aan de Ottergemsesteenweg een bestelwagen gestopt is aan “De Weide” om er alle bomen te rooien berust op louter toeval.

Navraag bij Upgrade Estate heeft uitgewezen dat zij gestart zijn met de uitvoering van de werken waarvoor zij een bouwvergunning hebben verkregen in 2012.

De bouwaanvraag die daaraan voorafging werd door de stad Gent geweigerd maar via de Bestendige Deputatie kregen zij uiteindelijk toch een vergunning, zij het voorwaardelijk. Tegen die beslissing hebben inderdaad zowel de stad Gent, Upgrade Estate, als mensen uit de buurt beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De uitspraak laat echter op zich wachten. In de tussentijd blijft de vergunning gewoon van kracht en heeft Upgrade Estate nu beslist om de uitspraak niet langer af te wachten en alvast te starten met de funderingswerken van de gebouwen.

Wij hebben onmiddellijk de dienst Bouw en Woontoezicht ter plaatse gestuurd, maar er is dus gebleken dat zij over een geldige vergunning beschikken.

Er is daarnaast ook een discussie gestart over de stelling dat er daardoor een buurtweg zou lopen. We hebben daarover meteen juridisch advies gevraagd. Wij hebben die bewoners daarover ook ontvangen.

Deze namiddag hebben drie bewoners van de Melkerijstraat een civielrechtelijke procedure aangespannen. Enerzijds tegen de vennootschap die daar wil bouwen, en anderzijds tegen de stad Gent.

Dat wordt ingeleid voor de vrederechter op 18 mei. Er wordt daarin gevraagd 1. om verbod op te leggen om de werken verder te zetten, 2. wordt er een betwisting opgelegd m.b.t. die buurtweg. We laten dit verder juridisch onderzoeken.

Meerdere leden van het college hebben al gesproken met die buurtbewoners, ook de wijkregisseur (van dienst Beleidsparticipatie) is al meermaals ter plaatse geweest en heeft veelvuldig contact met de bewoners.

Er mag toch gesignaleerd worden dat er een verdeeldheid is in de buurt, waarbij sommige mensen wel heel tevreden zijn met het geboden alternatief aan de Ottergemsesteenweg, en anderen hier geen vrede mee nemen en zelfs willen procederen. Ook betreffende de buurtwegen heeft niet iedereen hetzelfde standpunt.

2) Welke rol kan en wil het stadsbestuur verder spelen in dit dossier?

Eenzijds bemiddelend, maar natuurlijk moeten wij ons ook verdedigen in de lopende juridische procedure.

Anderzijds hebben wij toch ook gezocht naar een alternatief, we hebben dat gevonden. Het is een vrij grote, aangename ruimte met een overeenkomst van vijf jaar. Dit kan verlengd worden, maar we weten niet wat de plannen van de universiteit op dit moment zijn.

Het klopt dat we met UGent maar een overeenkomst hebben kunnen afsluiten voor 5 jaar. Dit impliceert echter niet dat het terrein na 5 jaar niet meer toegankelijk zal zijn voor de buurt. De kans dat we na 5 jaar een nieuwe overeenkomst kunnen afsluiten, is zeer reëel. Maar helemaal zeker zijn we inderdaad niet. Om die reden blijft de stad zoeken naar alternatieven die op termijn wel zekerheid geven. Beloftes kunnen we echter vandaag nog niet doen. Maar dat neemt niet weg dat deze bijkomende ruimte hoe dan ook de publieke ruimte en de zone voor spel en recreatie in de buurt zal vergroten.

Er is ook een bewonersbrief opgesteld waarin op de meest gehoorde grieven een antwoord gegeven werd. Deze week werd deze brief rondgedeeld, we kunnen u deze brief bezorgen. Daarin reageren we ook op een aantal twistpunten m.b.t. die weide en hebben we het over de zoektocht in de brede omgeving naar bijkomend groen.

Men moet natuurlijk goed beseffen, dat als dit over grote stukken gaat, men moet kunnen aankopen of onteigenen. En wat onteigenen betreft: dit stuit dikwijls op juridische problemen en op ongewenste neveneffecten.

Intussen hebben we toch dit grote stuk groen en hoop ik dat de rust daar langzaamaan terugkeert. Misschien kan er door onderhandeling toch een akkoord bereikt worden met die ontwikkelaar, maar intussen heeft die wel een geldige vergunning. De stopzetting van de werken wordt nu gevorderd bij de vrederechter en we zullen zien wat die procedure geeft.

Volledige brief aan buurt:

Geachte buurtbewoners

Op 16 april organiseerden de dienst Buurtparticipatie en de Groendienst een ideeënavond over de invulling van het terrein van UGent aan de Ottergemsesteenweg. Op dat overleg waren een 25tal buurtbewoners aanwezig en werd er een eerste praatplan toegelicht. Op dit plan kwamen zowel enthousiaste als bezorgde reacties. Beloofd werd dat die bezorgdheden nader bekeken zouden worden en dat er verdere communicatie over zou volgen. Met dit schrijven willen we dan ook een antwoord bieden op de belangrijkste aandachtspunten.

Tijdelijke karakter

Het klopt dat we met UGent maar een overeenkomst hebben kunnen afsluiten voor 5 jaar. Dit impliceert echter niet dat het terrein na 5 jaar niet meer toegankelijk zal zijn voor de buurt. De kans dat we na 5 jaar een nieuwe overeenkomst kunnen afsluiten, is zeer reëel. Maar helemaal zeker zijn we inderdaad niet. Om die reden blijft de stad zoeken naar alternatieven die op termijn wel zekerheid geven. Beloftes kunnen we echter vandaag nog niet doen. Maar dat neemt niet weg dat deze bijkomende ruimte hoe dan ook de publieke ruimte en de zone voor spel en recreatie in de buurt zal vergroten.

Langere termijn

Er wordt gezocht naar een duurzame oplossing voor de langere termijn.

In het groenstructuurplan (goedgekeurd februari 2012) is het onderzoeken en concretiseren van zoekzones voor wijkparken opgenomen. In de gewenste groenstructuur zijn een aantal zoekzones ingetekend waar een tekort is aan wijkparken. Een van die zones is de buurt Ottergemsesteenweg/De Pintelaan. Het verwerven van grote oppervlaktes is echter niet eenvoudig (en vraagt om onteigeningsmogelijkheden en grote financiële inzet).

Anderzijds kunnen in buurten en wijken waar een tekort is aan groen de buitenruimtes bij zorginstellingen, bedrijvenclusters, scholencampussen en begraafplaatsen mogelijkheden bieden om aan de vraag naar meer openbaar groen tegemoet te komen. Deze gebieden kunnen meer doorwaadbaar gemaakt worden, eventueel kunnen delen ingericht worden als speelruimte of rustige verblijfsplek of opgenomen worden in het trage wegennetwerk.

Dat veronderstelt natuurlijk telkens onderhandelingen met de private of semipublieke eigenaars. Dergelijke mogelijkheden worden ook gezocht in de wijk Ottergemsesteenweg/DePintelaan. De terreinen van de Universiteit/Universitair ziekenhuis bieden daarvoor perspectief. Een eerste resultaat is dat UGent bereid is gevonden een deel van haar terrein tijdelijk open te stellen voor de buurt.

Verontreinigde bodem

Er werd inderdaad bodemverontreiniging vastgesteld en deze werd in opdracht van UGent aangepakt. OVAM bevestigde ons dat het volledige terrein niet meer belast is met verontreiniging en dus veilig is voor het geplande gebruik, inclusief het water van de wadi.

Veiligheid

De stad Gent zal toezicht houden op de goede werking van het terrein voor zover dat binnen haar bevoegdheid ligt. D.w.z. dat (sluik)afval bv. opgekuist zal worden door personeel van de Groendienst en Ivago. Aan de toegangen van het terrein zal een gebruikersreglement geplaatst worden om een aantal gedragsregels duidelijk te maken en waarop vermeld zal staan dat dit reglement wordt gesanctioneerd volgens de vigerende wetgeving.

Aangezien UGent eigenaar blijft van het terrein betreft het hier privédomein (weliswaar met een openbaar karakter) waardoor de politiereglementen en –verordeningen voor parken niet van toepassing zijn. Doch als bepaalde gedragingen misdrijven uitmaken (dus strafrechtelijk gesanctioneerd), kan de politie uiteraard vaststellingen doen op het terrein. Ernstige feiten worden daardoor in ieder geval gecapteerd. In voorkomend geval kan de politie ook optreden tegen gebruikers van de groenzone die overlast veroorzaken die reikt tot buiten de grenzen van de groenzone.

Indien zou blijken dat het terrein tijdens voetbalmatchen van AA Gent als sluiptweg wordt gebruikt én voor overlast zorgt, kan bekeken worden of het tijdelijke afsluiten van de groenzone mogelijk en opportuun is. Het afsluiten zal in voorkomend geval dan wel door de buurtbewoners zelf dienen te gebeuren omdat de stad hier geen personeel voor kan inzetten.

Overlast aanwonenden

Een aantal bewoners, waarvan hun eigendom grenst aan de in te richten groenzone, vreest voor overlast. Lawaai, inbraak, inkijk, ... We begrijpen die bezorgdheid en de Groendienst zal met de nodige zorg trachten om de mogelijke impact in overleg te beperken.

De Weide

Dat er daags na het buurtoverleg een bestelwagen gestopt is aan “De Weide” om er alle bomen te rooien berust op louter toeval. De stad Gent was niet op de hoogte van deze plannen. Navraag bij Upgrade Estate heeft uitgewezen dat zij gestart zijn met de uitvoering van de werken waarvoor zij een bouwvergunning hebben verkregen in 2012. De bouwaanvraag die daaraan voorafging werd door de stad Gent geweigerd maar via de Bestendige Deputatie kregen zij uiteindelijk toch een vergunning, zij het voorwaardelijk. Tegen die beslissing hebben zowel de stad Gent, Upgrade Estate, als mensen uit de buurt beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De uitspraak laat echter op zich wachten door de grote achterstand die de Raad heeft bij het behandelen van haar dossiers. In de tussentijd blijft de vergunning gewoon van kracht en heeft Upgrade Estate nu beslist om de uitspraak niet langer af te wachten en alvast te starten met de funderingswerken van de gebouwen. Die informatie hebben wij telefonisch van hen verkregen.

De klachten die wij gekregen hebben in verband met de impact die de werken kunnen hebben op een buurtweg, laten wij thans juridisch onderzoeken.

Met dit schrijven hoop ik voldoende antwoord te bieden op de bezorgdheden die leven in de buurt. Zelf ziet de stad geen hindernissen om verder te werken aan de inrichting van de groenzone die hoe dan ook de groene ruimte en de zone voor spel en recreatie in de buurt zal vergroten. Van zodra de Groendienst haar inrichtingsplannen meer concreet heeft uitgewerkt volgt verdere communicatie. Voor vragen m.b.t. de in te richten groenzone van UGent kunt u terecht bij de Groendienst op groendienst@stad.gent of op 09 225 68 59.
