

---

## OPSCRIFT

**Vergadering van** 11 mei 2017

**Nummer:** 2017\_MV\_00216

**Onderwerp:**

**Mondelinge vraag van raadslid Greet Riebbels: Groeit de Steinerschool boven de capaciteit van zijn bouwblok in de Kasteellaan -Eendrachtstraat?**

**Raadslid(-leden):**

Greet Riebbels - sp.a

**Bevoegd:**

Sven Taeldeman

**Betrokken:**

Filip Watteeuw, Elke Decruynaere

---

## OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

**Toelichting:**

Er is in de Macharius Heirnis wijk een bouwaanvraag in onderzoek waar de brede buurt zich bezorgde vragen rond stelt. Het gaat om de mogelijke komst van een theaterzaal op de site van de Steinerschool, welke zich in het binnengebied tussen een dicht bevolkte woonblok bevindt. Het is niet de eerste keer dat deze school bijbouwt en door haar stijgend aantal leerlingen fel INbreidt.

**Vraag:**

- Over hoeveel m2 en m3 bouwvolume gaat het in deze bouwaanvraag?
- Wat is de geplande bouwhoogte en hoeveel hoger is dit in vergelijking met de omliggende huizen (daklijst)?

- Klopt het dat de 45 graden regel ten opzichte van de belandende woonhuizen niet wordt gehaald? En dat er een afwijking van de geldende bpa regels wordt gevraagd?
- In welke mate wordt het eventueel toekomstig gebruik van de betreffende theaterzaal bepaald in de aanvraag en/of de bouwvergunning: gaat het vb ook om gebruik tijdens weekends? Schoolvakanties? Ook verhuringen aan derden? Ook luidere concerten? Kan de vergunner ook iets zeggen over het gebruik van het binnengebied als parkeerplaats?
- Klopt het dat er op heden reeds een praktijk groeit van parkeren op het binnengebied, via de doorgang die er voor de brandweer werd gecreëerd?
- Kan de schepen een historische evolutie van de laatste 20 jaar geven van de uitbreidingen en bouwvergunningen die er aan de Steinerschool zijn verleend? In functie van welke toenemende activiteit (aantal leerlingen 20 j geleden vs latere bouwfases vs huidig aantal ln)?
- Kan de schepen een inschatting maken van de impact van de uitbreidende school op de buurt, qua mobiliteit?
- Welke trajecten, bemiddelingen, beleidsstappen zijn er in het (verdere) verleden en in de voorbije weken reeds opgezet zowel met de schooldirectie als met de buurt, om tot een leefbare situatie te komen?
- Hanteert de stad een soort bovengrens aan de inbreidingsplannen van een binnengebied tussen woonhuizen?
- Stroken de bouwplannen in dit concrete dossier met de lange termijn visie van de het stedelijk structuurplan rond ontpitting?
- Wanneer denkt de stad duidelijkheid te hebben over dit bouw dossier?
- Welke impacten en afwegingen zullen een rol spelen bij de uiteindelijke stadpuntbepaling van de stad Gent?

---

Behandeld door de commissie openbare werken, mobiliteit en stedenbouw in openbare vergadering van 11 mei 2017.

---

## ANTWOORD

**11 mei 2017**

Deze ochtend verleende het college de stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak-, nieuwbouw- en renovatiewerken aan de Steinerschool.

De vergunning werd verleend voor de uitbreiding van de klaslokalen.

De Theaterzaal werd echter uit de vergunning gesloten. Het college is van mening dat de intensiteit en aard van de voorziene activiteiten, zowel door de school als door derden, onvoldoende gekend is, waardoor de impact op de omgeving onvoldoende kan geschat worden. Er werden hier bovendien ook veel bezwaren rond ingediend.

Op zich is de bouw van een nieuwe theaterzaal bespreekbaar, mits de geplande activiteiten duidelijk in kaart worden gebracht en hun effect op de omgeving aanvaardbaar is.

Ik heb bij de schooldirectie aangedrongen op een gesprek met de buurtbewoners om duidelijke afspraken te kunnen maken over het gebruik van de school, in het bijzonder buiten de schooluren.

De Dienst Stedelijke vernieuwing en Beleidsparticipatie van de stad zal hierin faciliteren.

#### BESCHRIJVING VAN DE VERGUNNING

De vergunning voorziet 2 nieuwe volumes voor de middelbare school (blok M en blok P), die zich samen onder een hellende dakconstructie bevinden. Het hoogste punt bedraagt 14m50, het laagste punt 8m15. Blok M wordt ingericht met klaslokalen en telt 3 bouwlagen en een technische zolderruimte. Blok P betreft een langwerpig volume van 2 bouwlagen.

Zoals al vermeld werd het nieuwe balkvormige theatergebouw, ter hoogte van de huidige theaterzaal, uit de vergunning gesloten. Het gebouw had een kroonlijsthoogte van maximaal 12m en voorzag een tuinbouw dak met enkele glazen serres.

Het was de bedoeling dit theatergebouw niet enkel voor schoolse activiteiten te gebruiken, maar ook open te stellen voor de buurt.

#### CONFORMITEIT MET HET BPA

De vergunde hoogtes en volumes zijn conform de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg.

Het BPA laat op de perceelgrenzen standaard een bouwhoogte van 3m50 toe. Bij Gemeenschapsuitrustingen gelegen in woonzone B, zoals hier het geval is, mag de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden worden. Dit is de bebouwing aan de randen van het bouwblok. Deze randen bestaan hoofdzakelijk uit neoclassicistische gebouwen van 3 hoge bouwlagen met een kroonlijsthoogte van ca. 12m en een zadeldak, zoals een strook panden aan de Forelstraat. De gebouwen aan de Ferdinand Lousbergskaaï en op de hoeken van het bouwblok zijn veelal hoger. Het uitgesloten theatergebouw bevond zich op voldoende afstand en had een kroonlijsthoogte gelijkaardig aan die van de meeste hoofdgebouwen rondom het bouwblok. De andere, vergunde volumes, zijn minder hoog. De hoogte van de volumes is dus conform het BPA.

Wel werd een afwijking verleend op het verhardingspercentage in het BPA.

Het BPA bepaalt een maximum verhardingspercentage. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat toe om hier beperkt op af te wijken.

Rekening houdend met de bestaande bebouwde en onverharde toestand wordt met de vergunning een significante verbetering doorgevoerd op het vlak van onbebouwde en onverharde ruimte alsook op het vlak van de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte. Het college is dan ook van mening dat de voorgestelde afwijking ruimtelijk aanvaardbaar is.

## BINNENGEBIEDEN

U stelde de vraag of er een bovengrens is bij de ontwikkeling van binnen gebieden.

De voorschriften van het geldende bestemmingsplan laten in de binnen kern van dit bouwblok gemeenschapsfuncties zoals een middelbare school toe. Dit juridisch kader laat dus de uitbreiding van de Steinerschool toe. Uiteraard wordt bij de stedenbouwkundige afweging rekening gehouden met de draagkracht van het gebied en de directe omgeving. Binnen de stedelijke context is het wenselijk schoolfuncties in de stad te houden en kansen te geven om de infrastructuur af te stemmen op de noden. Momenteel is de nood aan verbouwing en uitbreiding groot gezien de toenemende vraag en de slechte staat van de gebouwen. Navraag bij de school geeft aan dat na de verbouwingswerken de capaciteit vergroot van 338 naar 398 leerlingen. Het gaat dus om een relatief beperkte uitbreiding die aanvaardbaar werd beschouwd, althans wat klasgebouwen betreft.

Binnen Ruimte voor Gent wordt inderdaad gepleit voor het ontpitten van binnen gebieden. Dit geldt niet zonder meer en overall, maar zal geval per geval worden afgewogen aan de totaliteit en inrichting van het totale binnen gebied. In elk geval is het zo dat een BPA rechtsgeldig blijft totdat het wordt vervangen door een RUP. Met andere woorden, de structuurvisie heft het BPA niet op.

## MOBILITEIT EN PARKEREN

De huidige theaterzaal heeft een capaciteit van 250 zitplaatsen. De netto-vloeroppervlakte van de zaal bedraagt momenteel ca. 300m<sup>2</sup>. De nieuwe theaterzaal die uit de vergunning werd gesloten heeft een netto-vloeroppervlakte van ca. 240m<sup>2</sup> en heeft door het gebruik van een mobiele uitschuifbare tribune een maximale capaciteit van 265 zitplaatsen (excl. ruimte voor rolstoelgebruikers) (of 460 staanplaatsen). De capaciteitsvergroting zou dus beperkt zijn.

Vanuit duurzaam ruimtegebruik is het gebruik van schoolinfrastructuur door derden alleszins aan te moedigen en past dit binnen het concept van de 'Brede School'\*.

Dit mag echter niet leiden tot een daling van de woon- en leef kwaliteit.

Aangezien er op vandaag al klachten zijn over de impact (mobiliteitsimpact, geluidsoverlast,... ) van het gebruik van deze theaterzaal op de omgeving, en gezien het feit dat uit de aanvraag niet duidelijk blijkt welke impact dit nieuwe volume op de omgeving zou hebben, werd de theaterzaal dus uit de vergunning gesloten.

Niettegenstaande kan geoordeeld worden dat een groot deel van de (gevreemde) overlast via goede afspraken en opvolging beperkt kan blijven. Sommige overlastproblemen zijn mogelijks ook rechtstreeks- of onrechtstreeks het gevolg van de huidige inrichting en kwaliteit van de gebouwen en het terrein.

Omdat de inrit voor de brandweer te allen tijde vrij van obstakels moet zijn, is het ook mogelijk om de speelplaats buiten de schooluren te gebruiken als parking. Met de school, en in overleg met de brandweer en het Mobiliteitsbedrijf, kunnen afspraken gemaakt worden om dit gebruik als parking tegen te gaan. Ik heb hier dan ook op aangedrongen bij de schooldirectie.

Het feit dat de theaterzaal uit de vergunning wordt gesloten, en de suggestie in de vergunning om in dialoog te treden met de buurt, zal voor de bouwheer aanleiding vormen om in de toekomst niet alleen de theaterzaal te herbekijken, maar ook de fenomenen die daaraan gerelateerd zijn, zoals het parkeren.

#### HISTORIEK BOUWDOSSIERS\*\*

Sinds 1993 werd de school sporadisch verbouwd en uitgebreid, er werden hiervoor een 7-tal bouwvergunning verleend.

#### OVERZICHT INFORMATIE- en BEMIDDELINGSMOMENTEN

Op 19 november 2016 hield de school een infomoment (Steinerbazar) voor de buurt, waarop het project werd voorgesteld.

Gezien de ontstane polemiek, heb ik bij de schooldirectie aangedrongen om een dialoog op te starten en met de buurt een aantal bezorgdheden te bespreken, hierin begeleid door de dienst Stedelijke vernieuwing en Beleidsparticipatie. Dit is zo ook opgenomen in de deze ochtend verleende vergunning.