



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Koopmans Projecten B.V.



Datum	2 februari 2022	Bijlage(n)	Kenmerk	OVA-202172969/
Informatie		Tel.	14 050	
E-mail			Zaak-ID	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning			

Geachte

U heeft op 4 mei 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van de voormalige technische school tot woongebouw met 75 appartementen en parkeergarage aan de Van Schendelstraat 1 te Groningen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202172969.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,



Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 4 mei 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van de voormalige technische school tot woongebouw met 75 appartementen en parkeergarage aan de Van Schendelstraat 1 te Groningen, aangevraagd door Koopmans Projecten B.V. en geregistreerd onder nummer 202172969.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrechten de Erfgoedverordening 2017 Gemeente Groningen de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u worden verleend, zijn:

1. Bouwactiviteit art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo
3. Gemeentelijk monument art .2.2 lid 1 onder b Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Bij een uitgebreide WABO-procedure voor een omgevingsvergunning waarbij moet worden afgeweken van planologische regels (bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan), is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. In dit geval hoeft dat echter niet. De gemeenteraad heeft namelijk op 8 juli 2019 een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is. Deze lijst bevat afwijkingsmogelijkheden voor relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan waarvoor de 'kruimellijst' in artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht geen mogelijkheden biedt. Voor (ver)bouwprojecten zoals deze, is de categorieënlijst toepasbaar. De lijst bevat namelijk afwijkingsmogelijkheden die binnen het

bestaande gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid passen. Het college heeft voor dit betreffende verbouwplan gebruik gemaakt van categorie A van deze lijst:

A. Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

- *het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;*
- *vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;*
- *de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.*

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de publicatiedatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit. Hoe dit moet, kunt u lezen op <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Omgevingsvergunning>. Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden. Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Bijlagen

- *motivering van de deelactiviteiten;*
- *bestandenlijst behorende bij deze beschikking;*
- *de onder deze beschikking behorende voorwaarden.*

Datum: 2 februari 2022

Nummer: 202172969

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 2 februari 2022 voor het transformeren van de voormalige technische school tot woongebouw met 75 appartementen en parkeergarage aan de Van Schendelstraat 1 te Groningen, aangevraagd door Koopmans Projecten B.V. en geregistreerd onder nummer OVA-202172969.

- *Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)*
- *Activiteit wijziging Monument (artikel 2.2 lid 1 sub b Wabo)*
- *Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de genoemde activiteiten verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van dit besluit vormen:

- *motivering van de deelactiviteiten;*
- *bestandenlijst behorende bij deze beschikking;*
- *de onder deze beschikking behorende voorwaarden.*

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota, de Bouwverordening, de Erfgoedverordening, de Erfgoedwet en de bestemmingsplannen Helpman, Herziening Bestemmingsregels Wonen, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 en Facetherziening Parkeren.

Buitenplanse afwijking artikel 2.12.1a 3 Wabo

Het verbouwplan past niet in het bestemmingsplan Helpman omdat het perceel een maatschappelijke bestemming heeft waarin wonen niet is toegestaan. Daarnaast wordt de bouwhoogte overschreden door de nieuwe optopping. Deze wordt 20,5 meter, terwijl hier maximaal 16 meter is toegestaan. De bestaande bebouwing is ook al hoger dan deze 16 meter, namelijk 17,3 meter met een hoogteaccent van 21,8 meter. Voor deze strijdigheden biedt het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheid, wij passen een buitenplanse afwijking toe.

Het verbouwplan is stedenbouwkundig akkoord. Het toestaan van extra bouwhoogte op het hoofdgebouw levert ruimtelijk geen bezwaren op. De optopping ligt op ruime afstand van omliggende bebouwing en is passend in het bebouwingsbeeld. Wij zijn van mening dat wij in alle redelijkheid een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Helpman voor dit bouwplan kunnen toestaan. Het voorlopig ontwerp terreininrichtingsplan wordt nog nader uitgedetailleerd door de ontwikkelaar, waarbij het parkeren op het maaiveld zorgvuldig wordt ingepast. Een Bomeneffectanalyse (BEA) moet uitwijzen of er houtopstanden gekapt moeten worden. Voordat met de (ver)bouwwerkzaamheden wordt gestart, dient de ontwikkelaar het definitief ontwerp terreininrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente.

Deze aanvraag omgevingsvergunning omvat de 1^e en 2^e fase van ontwikkeling in dit gebied:

- Fase 1 en 2: transformatie hoofdgebouw, kantine, tussenbouw en praktijklokalen;
- Fase 3: op de locatie van de oude gymzaal beoogt men de nieuwbouw van een appartementengebouw;
- Fase 4: in de Helperdiepzone beoogt men 4 compacte gebouwen in het park.

Fase 3 en 4 zijn nog niet uitgewerkt, hiervoor volgen t.z.t. separate vergunningstrajecten.

Binnenplanse afwijking

Het verbouwplan voldoet niet aan het Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren omdat de uit het verbouwplan voortvloeiende parkeerbehoefte niet geheel op eigen terrein wordt opgelost. Dit is een vereiste vanuit de Beleidsregels Parkeernormen 2012, aangestuurd door het bestemmingsplan. Voor deze strijdigheid biedt het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingmogelijkheid, deze passen wij toe. Op basis van de Beleidsregels parkeernormen 2012 gelden de volgende uitgangspunten voor het berekenen van de parkeerbehoefte: functies is ‘appartementen’ en ligging in ‘ringwijken’. Op basis van deze uitgangspunten komt de volgende parkeerbehoefte tot stand:

Functie	Aantal	Gemiddelde parkeernorm	Berekening
Appartementen 50-79 m ²	39	1.1	39*1.1= 42.9
Appartementen 80-99 m ²	19	1.3	19*1.3= 24.7
Appartementen 100-149 m ²	17	1.6	17*1.6= 27.2
			Totaal: 94.8 (95)

Er dienen afgerond 95 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Aan deze parkeerbehoefte kan op eigen terrein niet worden voldaan. Van de 95 benodigde parkeerplaatsen worden er 38 in de stallingsgarage ter plaatse van de praktijkvleugel gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen komen in eigendom van enkele bewoners. Daarnaast zullen 31 parkeerplaatsen op het buitenterrein voor (voornamelijk) bezoekers worden gerealiseerd. Ondanks het realiseren van parkeerplaatsen in de stallingsgarage en op het maaiveld heerst er een tekort van $95 - 69 = 26$ parkeerplaatsen.

In de huidige gemeentelijke parkeernormen is 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers opgenomen. Voorsortierend op de nieuwe beleidsregels parkeernormen van de gemeente Groningen (welke spoedig van kracht worden), kan worden gerekend met een norm voor bezoekers van 0,2 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er $0,1 \times 75$ appartementen = 7 parkeerplaatsen in mindering kunnen worden gebracht op de parkeerbehoefte. Het tekort aan parkeerplaatsen komt daarmee op $26 - 7 = 19$ parkeerplaatsen.

Om dit tekort op te vangen, past de initiatiefnemer 5 deelauto's toe. Hierbij kunnen meerdere bewoners, die niet over een eigen auto beschikken, voor een bepaalde dag/tijdsbestek een deelauto reserveren. Het voordeel hiervan is dat ter plaatse minder parkeerplaatsen voor eigen voertuigen gerealiseerd hoeven te worden. Hierbij wordt aan de hand van CROW factsheet 9 en gemeentelijk beleid de norm van 4 parkeerplaatsen aangehouden waardoor voor 5 deelauto's 20 parkeerplaatsen kunnen vervallen.

Wij kunnen meewerken aan dit mobiliteitsplan omdat er op deze locatie een betaald parkeerregime wordt ingevoerd, waarbij toekomstige bewoners in het gebouw worden uitgesloten van een parkeervergunning op straat. De substitutie door middel van deelauto's is voor maximaal 20% van de totale parkeervraag van woningen mogelijk (conform parkeerbeleid). De inzet van 5 deelauto's ligt rond de 20%.

Concluderend ziet de berekening er als volgt uit:
 normatief: 95 (totale parkeerbehoefte) - 38 (gerealiseerd in stallingsgarage) - 31 (gerealiseerd op maaiveld) - 7 (aangepaste bezoekersnorm) - 20 (korting door deelauto's) = 0 .

Hiermee is de parkeerbalans sluitend en voldoet het verbouwplan aan de parkeervraag. Wij zijn daarom van mening dat wij in alle redelijkheid de afwijking van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren kunnen toepassen, overeenkomstig artikel 4.2, betreffende de

afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de parkeerregels indien op andere wijze dan voorgeschreven in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Gemeentelijk monument

De aanvraag betreft het wijzigen van een Gemeentelijk Monument. Voor de beoordeling van de aanvraag hebben wij advies gevraagd aan de gemeentelijke restauratiedeskundige en de onafhankelijk externe gemeentelijke monumentencommissie. De aanvraag is beoordeeld aan onderstaande criteria:

- Monumentwaarden. Hiermee worden architectuurhistorische waarden, bouwhistorische waarden, cultuurhistorische waarden, landschappelijke waarden, stedenbouwkundige waarden, gaafheid, zeldzaamheid begrepen.
- Richtlijnen Onroerend Erfgoed Groningen. Dit zijn uitvoeringsrichtlijnen en bieden opdrachtgever, vakman én overheid handvatten voor het toepassen van de juiste materialen en producten, technieken en werkwijzen.
- Monumentenbeleid. In zijn algemeenheid houdt dit in dat behoud voor vernieuwen gaat, bouwhistorie eerbiedigt wordt, toevoegingen en veranderingen aan monumenten moeten omkeerbaar zijn, nieuw toe te passen materialen moeten overeenstemmen met bestaande materialen.

De aanvraag voldoet aan de criteria, de regelgeving en er is positief geadviseerd door gemeentelijke restauratiedeskundige en de monumentencommissie. Indien de uitvoering plaatsvindt in overleg met de gemeentelijke monumenteninspecteur ofwel de restauratiedeskundige en de onder deze beschikking behorende voorwaarden in acht worden genomen, worden de monumentwaarden in voldoende mate gerespecteerd.

Ecologie

Het is volgens de Wet Natuurbescherming en nationale en internationale regelgeving verplicht om voorafgaand aan een ruimtelijke ingreep, onderzoek te doen naar de effecten op beschermde soorten en beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland). Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ecologische quickscan ecologie als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze quickscan geeft een inschatting van het effect van de ingreep op beschermde gebieden en geeft aan welke beschermde soorten flora en fauna mogelijk voorkomen in het plangebied en wat de effecten van de ingreep hierop zijn. Uit de ecologische quickscan is gebleken dat binnen het plangebied enkele vleermuissoorten mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats hebben in het gebouw.

Om die reden is aanvullend onderzoek verricht naar de aanwezigheid van deze vleermuissoorten in het plangebied. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode 15 mei t/m 15 juli 2021 en 15 augustus t/m 1 oktober 2021. Het onderzoeksrapport van Regelink d.d. 29 oktober 2021 concludeert dat er tenminste één zomerverblijfplaats van gewone dwergvleermuis aanwezig is, deze bevindt zich onder de vensterbank/lekdorpel aan de voorzijde van het gebouw. De gehele lengte van de vensterbank rondom het gebouw is zodoende geschikt als verblijfplaats. Om verstoring van deze verblijfplaats te voorkomen, worden nieuwe lekdorpels bovenop de oude geplaatst en aan de bovenzijde bevestigd waarbij de toegankelijkheid voor de vleermuizen hetzelfde blijft en het klimaat onder de dorpel niet (tijdelijk) wordt beïnvloed. Verder is het van belang dat de verlichting op het terrein niet toeneemt i.v.m. functie van het terrein als foerageergebied en dat verlichtingsbundel bij de bouwwerkzaamheden wordt afgebogen van het groen en water. Geconcludeerd wordt dat er geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt en er dus geen ontheffing van de provincie Groningen nodig is.

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202172969

Bestandsnaam	Datum aanmaak
5977893_1620123765826_Asbestrapportage_Van_Schendelstraat_versie 1.2.pdf	04-05-2021
5977893_1620122635307_huidige_hoogtes_gebouw_en_bestemmingsplan.pdf	04-05-2021
5977893_1620123765726_Asbestrapportage_20BV21632_destructief_onderzoek_Bestvision.pdf	04-05-2021
5977893_1620126505102_G202004_Van_Schendelstraat_B30_Doorsnedes.pdf	04-05-2021
5977893_1620126505021_G202004_Van_Schendelstraat_B20_Gevels.pdf	04-05-2021
5977893_1620126500770_G200404_Fotodocumentatie_20210430.pdf	04-05-2021
5977893_1620123965694_Bouwhistorisch_onderzoek_02-B Van Schendelstraat 1 - 211015.pdf	04-05-2021
5977893_1620126500723_DO-SB_Situatie_Bestaand.pdf	04-05-2021
5977893_1620127211821_G200404_Document_Welstand_en_Monumentencommissie_OVA_20210503.pdf	04-05-2021
5977893_1620127214399_G202004_Van_Schendelstraat_N50_principe_details_horizontaal.pdf	04-05-2021
5977893_1620127211815_G200404_DO101_KM_staat_20210503.pdf	04-05-2021
5977893_1620127214506_G202004_Van_Schendelstraat_N103_VG.pdf	04-05-2021
5977893_1620127214464_G202004_Van_Schendelstraat_N102_GO.pdf	04-05-2021
5977893_1620127214426_G202004_Van_Schendelstraat_N101_BVO.pdf	04-05-2021
5977893_1620147696023_G202004_Van_Schendelstraat_S30_Doorsnedes.pdf	04-05-2021
5977893_1620147875423_BLVC-plan van Schendelstraat 1 Groningen 2104.008012.pdf	04-05-2021
5977893_1620147875450_Sloopplan_Transformatie_Technische_school.pdf	04-05-2021
5977893_1620147875455_Veiligheidsplan_Transformatie_Technische_school.pdf	04-05-2021
5977893_1620147695853_G202004_Van_Schendelstraat_S00_Plattegronden.pdf	04-05-2021
5977893_1620147695952_G202004_Van_Schendelstraat_S20_Gevels.pdf	04-05-2021
5977893_1620148809141_hoeveelheden_te_slopen_onderdelen.pdf	04-05-2021
5977893_1620154266344_Ventilatieberekeningen_kenmerkende_woningen.pdf	04-05-2021
5977893_1620153860735_HWA_tekening_alle_bouwlagen.pdf	04-05-2021
5977893_1620154266090_Plattegrond_kenmerkende_woningen.pdf	04-05-2021
5977893_1620153860919_HWA_berekening.pdf	04-05-2021
5977893_1620153860479_18833RVER502_VWA_berekening_Van_Schendelstraat_Groningen.pdf	04-05-2021
5977893_1620153742911_Bijlage_E.pdf	04-05-2021
5977893_1620150891614_18833JLIN2744625_Bouwfysica.pdf	04-05-2021
5977893_1620150891885_18833MWIL2761201_Brandveiligheidsconce	04-05-2021

pt.pdf	
5977893_1620153203221_Constructieve_ontwerpnota.pdf	04-05-2021
5977893_1620153473677_Bijlage_A_B_en_C.pdf	04-05-2021
5977893_1620153649588_Bijlage_D.pdf	04-05-2021
5977893_1620158483306_publiceerbareaanvraag.pdf	04-05-2021
5977893_1620158483291_papierenformulier.pdf	04-05-2021
5977893_1620157101296_Kopersopties_vergunningsvrije_wijzigingen.pdf	04-05-2021
5977893_1622467145027_G202004_DO50B_-_principe_details_horizontaal_bestaand_20212805.pdf	31-05-2021
5977893_1622467145019_G202004_DO50_-_principe_details_horizontaal_20212805.pdf	31-05-2021
5977893_1625750167684_G202004_Van_Schendelstraat_B00_Plattegronden_v2.pdf	08-07-2021
5977893_1625750167732_G202004_Van_Schendelstraat_N00_Plattegronden_v2.pdf	08-07-2021
5977893_1625750168010_G202004_Van_Schendelstraat_N104_VR_v2.pdf	08-07-2021
5977893_1625750167991_G202004_Van_Schendelstraat_N30_Doorsneden_v2.pdf	08-07-2021
5977893_1625750167906_G202004_Van_Schendelstraat_N20_Gevels_v2.pdf	08-07-2021
5977893_1625751134840_Toelichting_naar_aanleiding_vragen_2107.001929.pdf	08-07-2021
5977893_1625843087510_G202004_Van_Schendelstraat_S00_Plattegronden_v2.1.pdf	09-07-2021
KPM_5227_Schendelstraat_BPI_05-08-2021.pdf	11-08-2021
5977893_1629729415105_DO-SN_Situatie_nieuw_23-8-2021.pdf	23-08-2021
5977893_1629806482996_G202004_Van_Schendelstraat_N00_Plattegronden_v3.pdf	24-08-2021
5977893_1629806731876_DO-SB_Tekeningenlijst_v3.pdf	24-08-2021
5977893_1629902037682_G202004_Van_Schendelstraat_S00_Plattegronden_2021_7_23.pdf	25-08-2021
5977893_1629902037787_G202004_Van_Schendelstraat_S20_Gevels_2021_7_23.pdf	25-08-2021
5977893_1638342457474_G202004_DO51B_-_principe_details_verticaal_bestaand_20211119.pdf	01-12-2021
5977893_1638342457554_G202004_Van_Schendelstraat_N51_principe_details_vertikaal_20211119.pdf	01-12-2021
5977893_1641911304211_Eindrapportage_definitieve_versie_ruimtelijke_onderbouw_incl._onderzoeken_van_Schendelstraat_1_Groningen_23-12-2021.pdf	11-01-2022
5977893_1641911309497_VO_van_schendelstraat_plankaart_20211208_002.pdf	11-01-2022
5977893_1641915581397_RA20562-01_VLR_SchendelstraatGroningen_KoopmansProjectenBV.pdf	11-01-2022
5977893_1642431629664_DO-SN_Situatie_nieuw_gew_17-1-2022.pdf	17-01-2022

VOORWAARDEN bij dossier: 202172969

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden voor start van de bouw

- De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd te worden gemeld via bouwinspectie@groningen.nl.
- **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld via bouwinspectie@groningen.nl.
- Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Minimaal 3 weken voorafgaand aan het aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen tekeningen en berekeningen via het omgevingsloket te worden ingediend. Hert gaat onder meer om het aanleveren van (detail) uitwerkingen van de volledige constructie, aangevuld met uitwerking op constructie tekeningen.
- Het voorlopig ontwerp terreininrichtingsplan wordt nog nader uitgedetailleerd. Voordat met de (ver)bouwwerkzaamheden wordt gestart, dient de ontwikkelaar het definitief ontwerp terreininrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente.

Voorwaarden tijdens de uitvoering

De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, telefonisch via 14 050 of via bouwinspectie@groningen.nl, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang van grondwerkzaamheden;
- heiwerkzaamheden, en;
- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering.

Voorwaarden gemeentelijk monument Schendelstraat 1

- Er dient voor aanvang van de werkzaamheden een afstemmingsoverleg plaats te vinden met de eigenaar, architect, aannemer, de bouwinspecteur en de restauratiedeskundige van de gemeente Groningen.
- Alle partijen die bij de voorbereiding, planvorming, uitvoering en controle van onderhouds- en restauratiewerkzaamheden zijn betrokken, dienen op de hoogte te zijn van de ROEG. Alle partijen zijn onder meer: eigenaar, architecten, opzichters, aannemers, uitvoerders, onderaannemers, toezichthouders gemeente, enz.
- De werkzaamheden dienen door een aannemer te worden uitgevoerd die aantoonbare ervaring heeft met het werken aan monumenten en volgens de uitvoeringsrichtlijnen van de ERM werkt.
- Vóór de start van de werkzaamheden dient aanwezig te zijn een door de bouwinspecteur goedgekeurde technische opname van de gebreken van het gehele gebouw, een gebreken tekening van alle gevels (i.v.m. het conserveren van de stalen kozijnen en de bloemkozijnen), een uitgewerkt restauratieplan of een uitgewerkt plan van aanpak hoe deze gebreken hersteld gaan worden.
- Een kleurhistorisch onderzoek van de belangrijkste geveldelen, zoals grindbeton, dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden of als steigers geplaatst zijn. Oude

verflagen die aanwezig zijn op of in het monument vormen een kleur- en materialenarchief. De bronwaarde van het monument komt (mede) in de verflagen en de afwerking(pakketten) tot uitdrukking. Vandaar dat kleurhistorisch onderzoek dient te worden uitgevoerd op de onderdelen die definitief verdwijnen zoals de stalen kozijnen en voordat er gereinigd wordt. Aanbevolen wordt om dit onderzoek ook aan de binnenkant bij de centrale hal uit te voeren zodat dit als inspiratie kan dienen voor de definitieve kleurstelling.

- Ten aanzien van het toe te passen type en de dikte van het glas bij de te behouden stalen kozijnen, dient vóór de start van de bouw een detailtekening bestaand en nieuw te worden aangeleverd.
- Schoonmaakwerkzaamheden van de gevel dienen met lauw water zonder chemicaliën te worden uitgevoerd. Eerst dient een proefvlak te worden gemaakt op een niet-zichtplaats van zowel grindbeton als metselwerk, ter beoordeling van de bouwinspecteur en/of de restauratiedeskundige van de gemeente Groningen.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een plan van aanpak voor de herstelwerkzaamheden van de entree inclusief kleurnummers te worden aangeleverd. Ook hier kan kleurhistorisch onderzoek uitkomst bieden.
- Bij de nieuwe parkeergarage in de praktijkvleugel worden de stalen puien verwijderd en worden 80 cm verderop nieuwe stalen puien geplaatst. De voorkeur is om de bestaande puien te behouden, deze te conserveren en 80 cm verderop te plaatsen. Voorwaarde is om eerst één kozijn te slopen en daarna in overleg met bouwinspecteur en/of de restauratiedeskundige te beoordelen of het mogelijk is dat deze stalen kozijn technisch herplaatst kunnen worden. Indien behoud mogelijk is dient een plan van aanpak ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de bouwinspecteur.
- Voor aanvang van de werkzaamheden dient het leidingverloop in detail ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de bouwinspecteur van de gemeente Groningen. Er dienen geen (stand)leidingen zichtbaar te zijn in de centrale hal, deze dient vrij te blijven van leidingwerk.
- Bij gebruik van steigers deze, indien aan de orde, bevestigen in de voegen van het metselwerk en bij verwijdering de gaten herstellen met passend materiaal (als bestaand).
- Tijdens de uitvoering wordt de vakgroep Erfgoed voorzien van de bouwverslagen van de bouwvergaderingen. Een kopie van de verslagen van de bouw- en/of werkvergaderingen kan verstuurd worden naar de bouwinspecteur van de gemeente Groningen.
- Definitieve keuzes vinden plaats in gezamenlijkheid met de belanghebbende partijen en in overleg met de bouwinspecteur en de restauratiedeskundige van de vakgroep Erfgoed. Indien tijdens de uitvoering zaken worden aangetroffen die niet in deze vergunning zijn opgenomen, dan dient contact te worden opgenomen met de bouwinspecteur van de Gemeente Groningen.
- Het pand is gebouwd als een industrieel gebouw met educatieve functie. Deze educatieve functie komt terug in de gekozen materialisering en vormgeving. Deze educatieve functie dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden en bij nieuwe invullingen als uitgangspunt genomen te worden.