

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Rekro Bouw Vastgoed B.V.



Datum	18 juli 2023	Bijlage(n)		Kenmerk	OVA-202174439/
Informatie	[redacted]	Tel.	14 050		
E-mail	[redacted]@groningen.nl			Zaak-ID	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte [redacted],

U heeft op 29 juni 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van de Oosterboog naar een hotelfunctie met 111 (was 131) kamers en het realiseren van een optopping aan de Oosterstraatzijde. De aanvraag gaat over Oosterstraat 56, 56a en Gedempte Kattendiep 112, 130 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVA-202174439.

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.

Wet natuurbescherming

Wij willen u wijzen op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten wilde planten en dieren op uw terrein/in de gebouwen waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden en de daaruit voortvloeiende (zorg)plicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor nadere informatie over soortbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming en wat u hiervoor in relatie tot uw initiatief kunt doen, willen wij u verwijzen naar de officiële soorten documenten Wet natuurbescherming, vastgesteld door de provincies. Zie de volgende link: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/?nowprocket=1>

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met [redacted] van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail [redacted]@groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

Volgvel 1

namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,



teamleider VTH

Definitief

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Rekro Bouw Vastgoed B.V.



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 29 juni 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren van de oosterboog naar een hotelfunctie met 111 (was 131) kamers en het realiseren van een optopping aan de oosterstraatzijde. De aanvraag betreft Oosterstraat 56, 56a en Gedempte Kattendiep 112, 130 te Groningen en is aangevraagd door Rekro Bouw Vastgoed B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVA-202174439.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik artikel 2.1 lid 1 onder c 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) heeft het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met ingang van 22 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Klik [hier](#) voor de publicatie.

Zienswijzen

Gedurende deze termijn zijn meerdere zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbesluit. Als onderdeel van deze beschikking geven wij de zienswijzen weer en geven wij daar puntsgewijs een inhoudelijke reactie op.

De zienswijzen waren dusdanig van aard dat deze aanleiding geven om het definitieve besluit aan te passen ten opzichte van het ontwerpbesluit. In de motivatie van deze beschikking kunt u lezen welke onderdelen dit betreft.

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

Inwerkingtreding

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.

Rechtsbescherming

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 definitieve besluit wordt door ons gepubliceerd op <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA-202174439;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 21 juli 2023

Nummer: OVA-202174439

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



teamleider VTH

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA-202174439

Bestandsnaam	Datum aanmaak
6123763_1624985458653_G200102_Ontwerpnotitie_OVA_210629.pdf	29-06-2021
6123763_1624985458641_G200102_Notitie_Logistiek_OVA_210629.pdf	29-06-2021
6123763_1624985458404_G200102_Bestaande_fotos_Oosterboog.pdf	29-06-2021
6123763_1624985459062_G200102_OVA-B_Oosterstraat_56_Bestaand_20210629.pdf	29-06-2021
6123763_1624985458715_G200102_OVA-101_Gevelfragmenten_20210629.pdf	29-06-2021
6123763_1624991052360_18049_AK_BF_20210617_iBijl.pdf	29-06-2021
6123763_1624991271831_G200102_OVA-50_Principedetails_20210629.pdf	29-06-2021
6123763_1624991354462_210624_Oosterboog_VG_plan_ontwerp_V10.pdf	29-06-2021
6123763_1624990366477_18049_E_W_tekeningen.pdf	29-06-2021
6123763_1624990366465_18049_DO_INS_20210618.pdf	29-06-2021
6123763_1624990366411_18049_CO_0_Ontwerpnota_en_berekening_en_DO.pdf	29-06-2021
6123763_1624990365964_18049_CO_Schetsen_DO.pdf	29-06-2021
6123763_1624985459239_G200102_OVA-B_Oosterstraat_56_Te_Slopen_20210629.pdf	29-06-2021
6123763_1624991354499_210625_Checklist_veilig_onderhoud_op_en_aan_gebouwen_2012.pdf	29-06-2021
6123763_1624991533847_Kadastrale_informatie_-_De_Oosterboog_Groningen.pdf	29-06-2021
6123763_1624992791890_papierenformulier.pdf	29-06-2021
6123763_1624992791906_publiceerbareaanvraag.pdf	29-06-2021
6123763_1627398755695_G200102_Veiligheidsplan.pdf	27-07-2021
6123763_1686911391307_Bouwplaatsinrichting_Oosterboog.pdf	16-06-2023
6123763_1627398655212_G200102_OVA-50_Principedetails_20210727.pdf	27-07-2021
6123763_1627398929140_18049_BR_DO_001_DEF_20210722.pdf	27-07-2021
6123763_1627399094137_18049_RAPP_AO_Oosterboog_20210722_iFB.pdf	27-07-2021
6123763_1627399390285_G200102_OVA_Reactie_DZH_210727.pdf	27-07-2021
6123763_16872517111373_G200102_Oosterboog-zonstudie_230620.pdf	20-6-2023
6123763_1687259130789_G200102_Oosterboog-zonstudie_binnentuin_230620.pdf	20-6-2023
6123763_1630443246115_G200101_Oosterboog_Impressie_zuiderdiep_zijde.jpg	31-08-2021
6123763_1647538954344_G200102_brief_gemGr_OVA_220317.pdf	17-03-2022
6123763_1647539246448_G200102_Verkeersparagraaf_220317.pdf	17-03-2022
6123763_1647539289584_G200102_OVA-B_Oosterstraat_56_Te_Slopen_20220317.pdf	17-03-2022
6123763_1647539514235_G200102_OVA-50_Principedetails_20220317.pdf	17-03-2022

6123763_1647539473052_G200102_OVA-101_Gevelfragmenten_20220317.pdf	17-03-2022
6123763_1647539361703_G200102_OVA-N Oosterstraat 56 Nieuw 20220317.pdf	17-03-2022
ondertekend planschadeovereenkomst ova 202174439.pdf	25-05-2022
6123763_1655474676977_G200102_brief_gemGr_OVA_220617.pdf	17-06-2022
6123763_1655475099114_G200102_OVA-N Oosterstraat 56 Nieuw 20220617.pdf	17-06-2022
6123763_1655475099104_G200102_OVA-50 Principedetails D220 20220617.pdf	17-06-2022
6123763_1655475150161_G200102_Verkeersparagraaf_220617.pdf	17-06-2022
6123763_1655475315386_18049_BR_BRF_reactie_gemeente_20220616.pdf	17-06-2022
6123763_1655475315397_18049_BR_DO_Rapport_DEF_20220616.pdf	17-06-2022
6123763_1655475315408_18049_Brandcompartimenten_20220404.pdf	17-06-2022
6123763_1655475461251_18049_Gebruiksfuncties_20220404.pdf	17-06-2022
6123763_1655475318684_18049_Brandwerendecriteria_20220404.pdf	17-06-2022
6123763_1655475317115_18049_Brandslanghaspels_20220404.pdf	17-06-2022
6123763_1655475316357_18049_Brandoverslagvoorzieningen_20220404.pdf	17-06-2022
6123763_1655475462075_18049_Ontruiming_20220405.pdf	17-06-2022
6123763_1655475464826_Bijlage_3_brandoverslag_20210604.PDF	17-06-2022
6123763_1655475462900_18049_Vluchtrouteaanduiding_20220404.pdf	17-06-2022
6123763_1655475462092_18049_Ontvluchting_20220404.pdf	17-06-2022
6123763_1686911391547_G200102_Installaties_dak_20230616.pdf	16-06-2023
6123763_1686911550187_230608-Moihotel-aangepast.pdf	16-06-2023
6123763_1683562087250_G200102_Kleur_en_materialenstaat_230508.pdf	08-05-2023
6123763_1683562087267_G200102_OVA_Tekeningen_en_documenten lijst_20230508.pdf	08-05-2023
6123763_1683562087274_G200102_OVA-50 Principedetails D203_20230508.pdf	08-05-2023
6123763_1683562087283_G200102_OVA-102 Oppervlakten_20230508.pdf	08-05-2023
6123763_1683562087464_G200102_OVA-109 Bezonningsstudie bouwdeel A_20230508.pdf	08-05-2023
6123763_1683562087494_G200102_OVA-109 Zichtlijnen Pepergasthuis_20230508.pdf	08-05-2023
6123763_1683619010896_G200102_OVA-N Oosterstraat 56 Nieuw_20230508_correctie.pdf	09-05-2023
6123763_1689169015862_G200102_Oosterboogzonstudie binnentuin_230712.pdf	12-7-2023

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 21 juli 2022. De aanvraag betreft het transformeren van de Oosterboog naar een hotelfunctie met 131 kamers en het realiseren van een optopping aan de Oosterstraatzijde en is aangevraagd door Rekro Bouw Vastgoed B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVA-202174439.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) en voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) 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:

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA-202174439
2. voorwaarden

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Binnenstad, Facetherziening Parkeren, Herziening bestemmingsregels Wonen en Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening

Er is geen sprake van strijd met deze regelingen.

Bestemmingsplannen en procedure

De aanvraag betreft het vergroten van een bouwblok/pand tussen Oosterstraat, Kleine Peperstraat en Gedempte Kattendiep. Daarbij wordt de functie van de verdiepingen gewijzigd naar hotel in boutiquevorm. Het betreft nu 111 kamers (in de initiële aanvraag ging het eerder nog om ruim 130 kamers). De kop van de Oosterstraat wordt opgetopt met 1 laag van 4,5 meter. Het bouwdeel aan de Kleine Peperstraat wordt eveneens opgetopt met 1 bouwlaag, die in de (bestaande) schuine daklijn wordt teruggeplaatst. Het hoofdvolume blijft overal binnen de toegestane bouwhoogte van 20 meter, behoudens de omkasting van de installaties.

De aanvraag is strijdig met het geldende bestemmingsplan Binnenstad op het punt van de functie hotel. Een hotel valt onder horecacategorie 5 en deze categorie is alleen toegestaan als er een aanduiding 'horeca-5' op het perceel ligt. Dat is hier niet het geval. Verder is het balkon op de eerste verdieping aan de kant van het Gedempte Kattendiep strijdig, omdat dit binnen de bestemming Verkeer – Verblijf ligt. In een later stadium is nog een kleine strijdigheid ontdekt welke, abusievelijk, niet in het ontwerp besluit is genoemd. De opbouw ten behoeve van installaties op het dak is ter plaatse beperkt hoger dan de maximale bouwhoogte van 20 meter die het bestemmingsplan hier eist. De hoogte wordt hier over een totale oppervlakte van ca. 3 x 8m 20,3m+ meter hoog. Dit heeft ermee te maken dat de maximale bouwhoogte van 20 meter wordt gemeten vanaf peil en dit peil loopt af hoe verder je de Kleine Peperstraat in loopt. De optopping is (uiteraard) over het hele blok even hoog. Dieper de Kleine Peperstraat in is de ruimte tussen de 20 meter en de hoogte van de extra bouwlaag dus kleiner. Het hoofdvolume blijft er overal binnen, maar de omkasting van de installaties en de luchtbehandelingskast komt er iets boven uit.

Er is eveneens strijdigheid met het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren, omdat het parkeren niet op eigen terrein wordt opgelost. Hiervan kan met een binnenplanse afwijking medewerking worden verleend op grond van artikel 4.2. van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren.

Daarnaast geldt de rechtstreeks werkende regeling uit de Provinciale Verordening (POV) waarin is bepaald dat er een sloopverbod geldt voor alle panden in het aardbevingsgebied om cultuurhistorische waarde te beschermen. Het betreffende pand is een karakteristiek pand. Op basis van de POV moet worden beoordeeld of er bij sloop of grootschalige verbouw van panden sprake is van het verlies van cultuurhistorische waarden en ruimtelijk relevante karakteristieken. Er is sprake van strijd met de POV vanwege de grootschalige verbouw. Er kan alleen medewerking worden verleend door van het sloopverbod af te wijken met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder c Wabo.

Vanwege deze laatste strijdigheid is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing op grond van artikel 3.10 Wabo en artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Eerdere advisering

In het voorjaar van 2022 is positief geadviseerd in deze aanvraag en is een ontwerpbesluit opgesteld. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage geleden en er zijn 14 zienswijzen ingediend tijdens die periode. In het najaar van 2022 en de winter van 2023 zijn deze zienswijzen geordend, er zijn diverse overleggen geweest tussen aanvrager, architect, gemeente, omwonenden en indieners van de zienswijzen.

Wat is gewijzigd in de aanvraag?

Het aantal kamers is gedaald van 131 naar 111 kamers. Met name aan de kant van de binnentuin/binnengebied is het aantal kamers gedaald en dit zijn grotere kamers geworden. Voorts zijn er een aantal inhoudelijke wijzigingen in de aanvraag en zijn er met de VvE's en omwonenden afspraken gemaakt.

Programmatistische afweging

Behoefte

In Groningen is wel degelijk sprake van een behoefte aan hotels. In het rapport van Horwarth (juni 2019) is een analyse gemaakt van de overnachtingenmarkt. In dit rapport is de conclusie opgenomen dat er nog ruimte bestaat voor het toevoegen van kamers. Citaat: 'Op basis van de analyses in dit rapport kan worden geconcludeerd dat er vanuit een kwalitatief oogpunt behoefte lijkt te zijn aan upscale en upper upscale hotels met onderscheidende, innovatieve en unieke concepten op strategische locaties, die inspelen op de toekomst, bijdragen aan het karakter van Groningen en rekening houden met de 4 pijlers van de gemeente Groningen. Hoewel er geen behoefte lijkt te zijn aan grote luxe hotels, zijn er mogelijk wel kansen voor een luxer boetiek hotel. De product-marktcombinaties gelden hierbij ook als uitgangspunt'. 'Groningen moet over meer aantrekkelijke hotels beschikken voor zijn gasten. De gemeenteraad vindt dat het Groninger hotelaanbod moet worden versterkt door vernieuwende aantrekkelijke uitbreidingen. Een onderscheidend hotelaanbod is daarin van groot belang'. Deze conclusie is in het rapport van Horwarth cijfermatig onderbouwd.

Voorts is overwogen dat er sprake is van een innovatief en onderscheidend concept. Er is namelijk sprake van meerdere deelconcepten die in dit plan zijn samengebracht. Dit betreft een boetiekhotelgedachte en -uitstraling gecombineerd met het familieconcept gericht op city-travellers. Dit hotel, dat qua voorkeur onderscheidende formules (met hun eigen identiteit) zal gaan aanbieden is qua marktsegment, doelgroepen, omvang, gastenservice en/of inrichting

onderscheiden van het bestaande aanbod. Er is sprake van een hotel dat iets toevoegt aan het bestaande hotelbestand. Er bestaat binnen het concept een bijzondere synergie met andere functies. Combinatievormen van het hotel met bijzondere horeca (b.v. een cocktailbar, foodhall of luxerestaurant) kunnen het hotel en omgeving een bijzondere impuls geven. Vestiging van dit hotel zal leiden tot een versterking van de verblijfswaarde van dit gebied. Het genereert economische spin-off en heeft een duidelijke meerwaarde voor de omgeving. Dit past in de trend dat hotels meer aandacht besteden aan hun vormgeving en design voor de inrichting. Voorts is er sprake van een strategische locatie in de binnenstad. Dit leidt tot de conclusie dat het plan niet alleen past binnen het hotelbeleid maar dat er ook een behoefte is aan meer hotelkamers in Groningen.

Leefbaarheid

Het betreffende perceel is gelegen in de binnenstad. De binnenstad kenmerkt zich door een mix van de functies wonen, voorzieningen en werken. De binnenstad is geen gebied dat uitsluitend voor de functie wonen is bedoeld. De leefbaarheid mag niet onevenredig onder druk komen te staan en daarvan is in onze visie ook geen sprake. Wij merken daarbij op dat er ook nu al meerdere functies bij recht mogelijk zijn in het betreffende gebouw (zoals detailhandel, horeca, zakelijke dienstverlening, daghoreca etc.).

Behoeftte aan woningen

Er is sprake van een schaarste aan woningen op de woningmarkt. Om die reden zijn we zeer terughoudend met het onttrekken van woningen. Daarvan is in dit plan echter geen sprake en de schaarste staat echter het verlenen van medewerking aan dit plan niet in de weg. Er is door een externe aanvrager een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het oprichten van een hotel. Dit plan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. Een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan impliceert dat er een afweging van alle in het geding zijnde belangen wordt gemaakt. Het plan om een hotel ter plaatse te realiseren is vervolgens beoordeeld en op basis van de afweging van belangen als aanvaardbaar aangemerkt. Overwogen is dat er weliswaar een schaarste aan woningen bestaat maar evenzeer een tekort aan hotelovernachtingsruimte. Daarnaast hebben we overwogen dat er vele plannen voor woningbouw in de pijplijn zitten die momenteel worden getoetst en een bijdrage zullen leveren aan het oplossen van het tekort aan woningen. We hebben daarbij de ambitie om 1.500 tot 2.000 woningen per jaar toe te voegen. Dit landt met name op de grote ontwikkellocaties zoals Suikerzijde, Meerstad en Stadshavens. Een deel van de ontwikkeling wordt in de binnenstad gerealiseerd door transformatie en verdichting. Recente voorbeelden zijn Mercado in de Rodeweeshuisstraat (41 woningen), The Warehouse, ook in de Rodeweeshuisstraat (24 woningen) en Werkmanhof in de Pelsterstraat (29 woningen). Daarnaast zijn er nog vele kleine ontwikkelingen die tientallen extra woningen hebben toegevoegd aan de binnenstad. Ook voor de komende jaren zijn er verschillende initiatieven voor woningbouw, zoals het C&A pand waar naar verwachting 45 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is bekend dat Holland Casino niet meer op de oude locatie terugkomt. Hier is het toevoegen van woningen één van de mogelijke opties die nader onderzocht moet worden. Gelet op het vorenstaande en de mix aan functies die de binnenstad kenmerkt zien wij de ontwikkeling van het hotel aan de Oosterboog niet als belemmering voor de aanpak van de woning schaarste. Ook is overwogen dat er voor dit plan geen woningen aan de markt zullen worden onttrokken.

Cultuurhistorische- en ruimtelijke afweging

Karakteristiek pand

Oosterstraat 56 is een karakteristiek pand. Het betreft het voormalig confectieatelier van [REDACTED] en Co uit 1953 door architect [REDACTED]. Een belangrijk onderdeel van de wederopbouw van de Groningse binnenstad. Om het naoorlogse stedenbouwkundig beeld van

de oostwand van de Oosterstraat te respecteren is gevraagd een zorgvuldige oplossing te zoeken voor het maken van een opbouw die tegelijkertijd de naoorlogse laag herkenbaar houdt. In het huidige ontwerp is die zorgvuldige oplossing gevonden. De nieuwe opbouw is van subtiele eenvoud en duidelijk herkenbaar als 21^{ste}-eeuwse toevoeging. Tegelijkertijd sluit het qua ritme volledig aan bij de onderbouw en is het in materialisatie niet overheersend maar aanwezig. De stedenbouwkundige eenheid van de naoorlogse stedenbouwkundige inpassing blijft hierdoor volledig herkenbaar. De toepassing van een scheve gevel ter hoogte van de Kleine Peperstraat wordt gezien als mooi corresponderend met de overzijde van de straat en is cultuurhistorisch gezien een goede toevoeging.

De overige onderdelen van het plan heeft welstand beoordeeld, zie hieronder onder het kopje stedenbouw/welstand. Er is bewust gestuurd op een contrasterende architectuur, zodat het karakteristieke pand als eigen entiteit herkenbaar blijft. De structuur van het karakteristieke pand is daarbij opnieuw geïnterpreteerd met respect voor het bestaande.

Stedenbouw/welstand

De optopping aan de Oosterstraat, resulterend in een accent op de hoek Oosterstraat – Kleine Peperstraat, wordt gezien als zijnde een niet onlogisch accent in de structuur van de Oosterstraat, op een kenmerkende sprong in de profielbreedte. Het ontwerp van de opbouw komt voort uit een interpretatie van de heldere structuur van het bestaande jaren '50 pand. Het oorspronkelijke wederopbouwplan en zijn verhoudingen worden gerespecteerd; de nieuwe abstracte moderne toevoeging sluit hier in structuur en geleding op aan, en wordt gezien als een op zich onderscheidende wijze gemodelleerde nieuwe boven-beëindiging van dit pand. De verdere uitwerking van de opbouw aan de Oosterstraat, gezien als een passende, hoogwaardige oplossing met respect voor de jaren '50 architectuur van het bestaande pand, overtuigt in grote mate. De voorgelegde detaillering ondersteunt het gepresenteerde abstracte ontwerp van de opbouw, waarmee sprake is van een uitgebalanceerd, meer dan aan redelijke eisen van welstand voldoende ontwerp voor dit specifieke plan-onderdeel.

De ingreep aan de Kleine Peperstraat, waarbij een aantal hotelkamers is opgeofferd ten gunste van een volwaardige hotel-entree en Grand Café, wordt ook op alle vlakken gewaardeerd. Hier wordt een hoogwaardige, nieuwe tijdslaag toegevoegd aan deze bijzondere plek in de stad. Dit planonderdeel is op overtuigende, consequente wijze gedetailleerd en voldoet, net als de verdere uitwerking van de andere planonderdelen, onder meer de (hotel-entree aan de-) Gedempte Kattendiepzijde, aan redelijke eisen van welstand.

De eerder aangegeven voorkeur voor variant 2 voor de plaatsing van de installaties op het dak is verwerkt op de plattegronden. Deze keuze is nu ook definitief gemaakt in dit definitieve besluit. De installaties worden omsloten door een scherm dat wordt uitgevoerd in staal/aluminium in RAL7004. Eerder is aangegeven dat het scherm uitgevoerd moet worden in meer lichtgrijs in plaats van donkergrijs/antraciet/zwart. Dit is nu aangepast in het ontwerp en op de kleur- en materialenstaat. Omdat in een later stadium bleek dat deze omkasting toch wat hoger uitkomt dan de maximale bouwhoogte volgens het bestemmingsplan (20 meter) is later, alsnog, gevraagd om een zonnestudie. Deze is aangeleverd; Zonnestudie 20/06/2023, voor zowel de kant van de Kleine Peperstraat als voor de binnenkant van het bouwblok. Aanvrager heeft zelf een analyse gemaakt van deze zonnestudie. Omdat de omkasting van de installaties is terug gerooid ten opzichte van de dakrand geeft deze hoogte overschrijding geen nadelige gevolgen ten opzichte van de bouwhoogte van het bestemmingsplan Binnenstad. Hierbij is ook rekening gehouden met de aflopende Kleine Peperstraat. Wat ons betreft is sprake van een verbetering ten opzichte van de maximale planologische situatie vanuit het bestemmingsplan Binnenstad. Hiermee kan voldaan worden aan de toetsingsgronden voor afwijking zoals genoemd in artikel 20.2 van bestemmingsplan Binnenstad.

Verder is het balkon op de eerste verdieping aan de kant van het Gedempte Kattendiep strijdig, omdat dit binnen de bestemming Verkeer – Verblijf ligt. Op grond de toetsingsgronden van artikel 20.2 kunnen wij rechtvaardigen dat dit bouwplan daarmee niet in strijd is. Hierbij overwegende dan de aanvrager heeft aangegeven dat het hotel rookvrij zal zijn. Dit sluit naadloos aan bij de gemeentelijke doelstellingen voor een 'Rookvrije generatie'. Door een rookvrij beleid zal er vermoedelijk nog minder overlast veroorzaakt worden door geur en geluid.

Verkeersafweging

Er is inmiddels nieuw beleid vastgesteld (beleidsregel Parkeernormen 2021). Onder het nieuwe beleid hoeft de parkeerbehoefte niet te worden opgelost (mag wel tot op zekere hoogte). Binnen het nieuwe beleid zijn voor de fiets bij hotels geen eisen meer opgenomen, al is een voorziening voor fietsen uiteraard wel aan te bevelen. Inhoudelijk zijn zaken redelijk tot goed uitgewerkt in de aangeleverde stuk van aanvrager (17 juni 2022). Er komt geen taxistandplaats op het Gedempte Kattendiep. Taxi's hebben in de huidige situatie een ontheffing om buiten de rijtijden van bussen bij de bushaltes op het Zuiderdiep te staan (en de Grote Markt). Daarnaast mogen taxi's het voetgangersgebied in. Dit laatste is van belang voor de Oosterstraat: deze wordt heringericht en maakt na de herinrichting deel uit van het voetgangersgebied (gele steentjes van gevel tot gevel).

Dat betekent dat taxi's net als in de huidige situatie ook in de toekomstige situatie de Oosterstraat in mogen rijden. Het is daarmee ook toegestaan een taxi stil te laten staan voor het in/uit laten stappen van hotelgasten. Vanaf de Oosterstraat is de entree van het hotel goed te bereiken, ook voor degenen die wat minder goed ter been zijn.

Op basis van bovenstaande is een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren, voor het niet oplossen van de parkeerbehoefte, goed te verantwoorden.

Zienswijzen tijdens ontwerp legging

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbesluit zijn een aantal zienswijzen ingebracht. Vervolgens is geïnterviewd welke indieners er behoefte hadden aan een (persoonlijk) gesprek. De gesprekken zijn gevoerd en hiervan zijn gespreksverslagen gemaakt. Deels hebben deze gesprekken de aanvraag verduidelijkt, zijn er afspraken gemaakt en het bouwplan is in aantal kamers gereduceerd (ca. 15%). Als onderdeel van deze vergunning zijn in de zienswijzennota de ingebrachte zienswijzen weergegeven evenals de gemeentelijke reactie hierop.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend is het plan op verschillende facetten beoordeeld. Na de ingebrachte zienswijzen is het plan opnieuw beoordeeld. Zo is de vergunning gewijzigd, zijn er voorwaarden toegevoegd en enkele documenten zijn gewijzigd en extra documenten toegevoegd.

Als onderdeel van deze vergunning wordt verwezen naar de zienswijzennota.

VOORWAARDEN bij dossier: OVA-202174439

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.

Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw te worden ingediend via het omgevingsloket:

- De constructie is alleen getoetst op hoofdlijnen. Voorafgaand aan het bouwen van **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen de benodigde tekeningen en berekeningen met uitwerking van deze constructieve onderdelen nog te worden ingediend. Deze kunt u sturen via het omgevingsloket.
- Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing. Deze kunt u sturen via het omgevingsloket.
- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd Veiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Veiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend. Deze kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

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 het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering.

Voorwaarden voor en tijdens gebruik

De hotelkamers mogen alleen voor logies worden gebruikt. Short-stay of vergelijkbare vormen van verhuur voor meer dan 4 maanden zijn geenszins toegestaan.

Sloopmelding

Ten minste vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dient u een sloopmelding (artikel 1.26, Bouwbesluit 2012) indienen. Het is verboden om zonder of in afwijking van een sloopmelding te slopen indien daarbij asbest wordt verwijderd of de hoeveelheid sloopaafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ zal bedragen. Deze melding kunt u indienen op www.omgevingsloket.nl. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Loket Bouwen en Wonen. Bereikbaar via 14 050 en loketbouwenenwonen@groningen.nl

Melding activiteitenbesluit

Vier weken voor het ingebruik nemen van de inrichting dient u te beschikken over een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze melding kunt u digitaal indienen op <http://aim.vrom.nl>. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Loket Bouwen en Wonen. Bereikbaar via 14 050 en loketbouwenenwonen@groningen.nl

Omgevingsvergunning, activiteit "ingebruikname brandveiligheid"

Voor het ingebruik nemen van het bouwwerk dient u te beschikken over een (gewijzigde) omgevingsvergunning, activiteit ingebruikname brandveiligheid. Deze vergunning kunt u aanvragen op www.omgevingsloket.nl. Deze vergunning komt met een uitgebreide voorbereidingsprocedure tot stand. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Loket Bouwen en Wonen. Bereikbaar via 14 050 en loketbouwenenwonen@groningen.nl

Veiligheidsplan

Doel:

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Opmerking:

Het veiligheidsplan is geen VGM plan. VGM plannen worden niet gezien als veiligheidsplannen conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit en worden niet in behandeling genomen.

Wettelijke eis:

Het veiligheidsplan dient te zijn goedgekeurd voor de start van de werkzaamheden en moet op de bouwplaats aanwezig zijn conform artikel 1.23 van het Bouwbesluit.

1. Vergunninghouder

Naam	
Adres	
Postcode en Plaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon	

2. Aannemer

Naam	
Adres	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon ter	

plaats	
Telefoonnummer	

3. Projectgegevens

Project	
Locatie/straat/kavel nummer	
Omgevingsvergunning nummer	

4. Bouwproces

Korte omschrijving van de bouwwijze met aandacht voor:

Hulpwerken* zoals bijv.; damwanden, bemalingen, steiger-, stut- en stempelwerk;
Fundering*: (bij heiwerkzaamheden; hoe wordt schade aan naburige bouwwerken voorkomen?)
Vloeren:
Wanden:
Dak:

--

* indien een bouwput wordt gemaakt:

- de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
- de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken, waarbij tevens aandacht moet worden besteed aan monumenten binnen een straal van 50 meter rondom het bouwterrein.

5. Geluid en werktijden

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden zijn toegestaan op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur.

Bij het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden, worden de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden (zie onderstaande tabel).

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het is zonder ontheffing niet toegestaan de genoemde tijden, dagwaarden en/of blootstellingsduur te overschrijden. In bijzondere gevallen kunt u bij de afdeling VTH een ontheffing aanvragen via bouwinspectie@groningen.nl. Onderdeel van een ontheffingsverzoek is een akoestisch rapport.

Werkdagen en tijden

6. Materieel

Maakt u gebruik van een kraan*?

☐

JA

☐

NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

* Plaats van de kraan en de hijszones op tekening aangeven.

7. Heiwerkzaamheden

Maakt u gebruik van een hei/boorstelling?

☐

JA

☐

NEE

Indien ja, staat de hei/boorstelling op draglineschotten?

☐

JA

☐

NEE

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van draglineschotten dan dient er een grond-mechanische

berekening te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ondergrond voldoende draagkracht bezit om de heistelling veilig te gebruiken. Tevens dient er een rapport van een trillingenonderzoek te worden ingediend, indien aannemelijk is dat bij het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden grotere trilling sterkten veroorzaakt worden dan de trilling sterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid van het Bouwbesluit.

8. Opslag materiaal/materieel

Gaat u materiaal/materieel in de openbare ruimte (gemeentegrond) opslaan?

☐

JA

☐

NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

N.B.: Wanneer u gebruik maakt van gemeentegrond dient u contact op te nemen met de dienst Stadstoezicht, bereikbaar onder telefoonnummer: 14 050. Tevens kunt voor meer informatie de volgende website bezoeken:

<https://gemeente.groningen.nl/gemeentegrond-tijdelijk-gebruiken>

N.B.: Bij verkeershinder zoals bijvoorbeeld hele of gedeeltelijke afsluiting van wegen en/of fietspaden/fietsstroken dient u eerst contact op te nemen met het Bureau Verkeersmanagement, bereikbaar via emailadres verkeersstremming@groningen.nl . Een aanvraag dient uiterlijk 7 dagen voorafgaand ingediend te worden.

9. Overige maatregelen

Maatregelen ter voorkoming van mogelijk gevaar **aan derden** door bijvoorbeeld:

Vallende delen:

Lawaai/Trillingen*/Stofhinder:
Afval:
Anders, nl.

* een rapport van een trilling onderzoek aanleveren, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van bouw,- of sloopwerkzaamheden een grotere trilling sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4 eerste lid van het Bouwbesluit.

10. Tekening van de bouwplaatsinrichting

Op deze tekening(en) moet worden aangegeven:

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad-, los- en hijszones;
- de plaats van bouwketen, bouwborde;
- de plaats van bomen op of nabij het bouwterrein;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- de plaats van machines, afvalcontainers, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.

De schaal van bedoelde tekening(en) mag niet kleiner zijn dan 1:100, of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd.

Het veiligheidsplan moet voldoen aan de eisen zoals verwoordt in de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. In deze richtlijn worden onder andere de minimale bouwveiligheidszone, hijszone en hijsgebied weergegeven. Meer informatie is te vinden op <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>