



de zwarte hond
architecture urbanism strategy

Onderwerp
Aanpassing
OVA-202174439/011

Groningen
17 maart 2022

Referentie
G200102_OVA_220317

Auteur
[REDACTED]
Architect

Gemeente Groningen
Afdeling Vergunningsverlening
T.a.v. [REDACTED]

[REDACTED] Buitenplein 1
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Geachte mevrouw [REDACTED]

Vandaag (17/03/2022) hebben wij aangevulde en gewijzigde stukken betreffende de Omgevingsvergunning-aanvraag OVA-202174439/011 ingediend bij het Omgevingsloket. Met deze stukken geven wij een antwoord op uw brief van 14 oktober 2021.

Naar aanleiding van deze brief zijn er in de afgelopen periode diverse bilaterale overleggen gevoerd met de gemeentelijke welstandscommissie, gemeentelijke hoteladviseurs en gemeentelijke verkeerskundigen. De uitkomsten van deze overleggen hebben mede geleid tot de nu voorliggende aangepaste aanvraag.

Samengevat, overleg en resultaat:

Overleggen welstandscommissie

Naar aanleiding van bovengenoemde brief is het bouwplan op ons verzoek door ons toegelicht in een welstandsoverleg gehouden in week 45 van 2021. Naar aanleiding hiervan zijn enkele aandachtspunten genoemd, waardoor de voorgelegde aanvraag nog niet aan de redelijke eisen van de welstand voldeed. We hebben het plan hierop aangepast en toegelicht in een tweede welstandsoverleg op 16 februari jl. Het betreft een aangepast ontwerp van de toegevoegde bouwlaag aan de Oosterstraat en een voorstel voor een te maken opening en toegang aan de Kleine Peperstraat. Deze voorstellen zijn als positief beoordeeld (verslag welstandsadvies d.d. 25/02/2022)

Entree Kleine Peperstraat

Programmatisch wordt door de gemeente nadrukkelijk aangegeven een volwaardige 2e entree aan de Kleine Peperstraat onderdeel te maken van het plan. In de brief van 14 oktober wordt terugverwezen naar de eerder ingediende IVO. Dit is beantwoord door maken van een grote entree samen met een toegevoegde horecafunctie aan deze zijde. De verbinding Peperstraat-Kattendiep wordt hiermee bewerkstelligd en de Kleine Peperstraat wordt verlevendigd met een nieuwe entree én horeca. Hiermee sluit het aan op de IVO. Zie ook bovengenoemd positief welstandsadvies hierover.

De Zwarte Hond Groningen

+31 (0)50 313 40 05
info@dezwarthond.nl
www.dezwarthond.nl

Hoge der A 11
9712 AC Groningen
Nederland

KvK 63642182
IBAN NL69 INGB 0670 3126 22
BIC INGBNL2A
BTW NL855329920B01

De Zwarte Hond Groningen
De Zwarte Hond Rotterdam
De Zwarte Hond Köln
Bonnema Architecten

Hotelconcept

Naar aanleiding van de brief is er een overleg geweest met de hoteladviseurs van de gemeente Groningen. Het hotel is onderzocht in de huidige marktcontext, onder andere op basis van het rapport van Horwarth (aangeleverd door de gemeente Groningen). Voor dit onderzoek hebben we een partner gezocht met ervaring in conceptontwikkeling voor hotels en horeca, JPS Architecten uit Amsterdam. Samen met JPS en de opdrachtgever hebben we een uitgebreid visiedocument voor het hotelconcept opgesteld die aan deze aanvraag is bijgevoegd. Het kameraanbod en de voorzieningen zijn verhelderd en verrijkt: meer toegevoegde waarde voor de stad (openbare horeca) en meer differentiatie in kamertypes, onder andere gericht op families en de eerder voorgestelde hostelkamers hebben plaats gemaakt voor specials die het unieke karakter van het hotel versterken. De resultaten van het onderzoek zijn ook al verwerkt in het bouwplan.

Wij menen met dit concept een voor de stad onderscheidend hotel toe te voegen aan de bestaande markt. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij u naar het ingediende document. Graag zouden we het hotelconcept in een persoonlijk gesprek, samen met onze opdrachtgever, toelichten aan uw hoteladviseurs.

Externe logistiek en bevoorrading (verkeersparagraaf)

In de verkeersparagraaf wordt door u op verscheidene punten om verheldering gevraagd (o.a. over de bevoorrading, de logistiek van het hotel, de aansluiting met het maaiveld en venstertijden, de parkeerbehoefte). Naar aanleiding hiervan is er een overleg geweest met een verkeerskundige van de gemeente, over met name de (toekomstige) inrichting van het Kattendiep. De verkeersparagraaf is verhelderd en voorzien van extra informatie, mede op basis van onderzoek en input van de opdrachtgever. Belangrijk in dit verband: de toevoeging van een volwaardige entree aan de Kleine Peperstraat maakt het mogelijk juist aan deze rustige zijde de nodige logistiek te organiseren en rondom het gebouw beter te spreiden.

Een uitgebreide toelichting kunt u vinden in het ingediende document. Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan willen we graag met u en met onze opdrachtgever daarover het gesprek voeren.

Tot slot:

We vertrouwen op een goede samenwerking voor deze omgevingsvergunning en een voorspoedig proces. Graag horen wij van u wanneer we het hotelconcept kunnen toelichten aan de gemeente Groningen. Mochten er nog vragen zijn dan horen wij dat graag zo spoedig mogelijk van u.

Met vriendelijke groet,



Architect