

MOI
HOTEL

IN DEZE UITGAVE

1_Hotels

Introductie

Boutique hotels

De Groningse hotelmarkt

Opkomst familiehotels

Positionering

2_De levensstijl van de city travellers

3_Visie

4_MOi in de stad

5_Architectuur

6_Concept

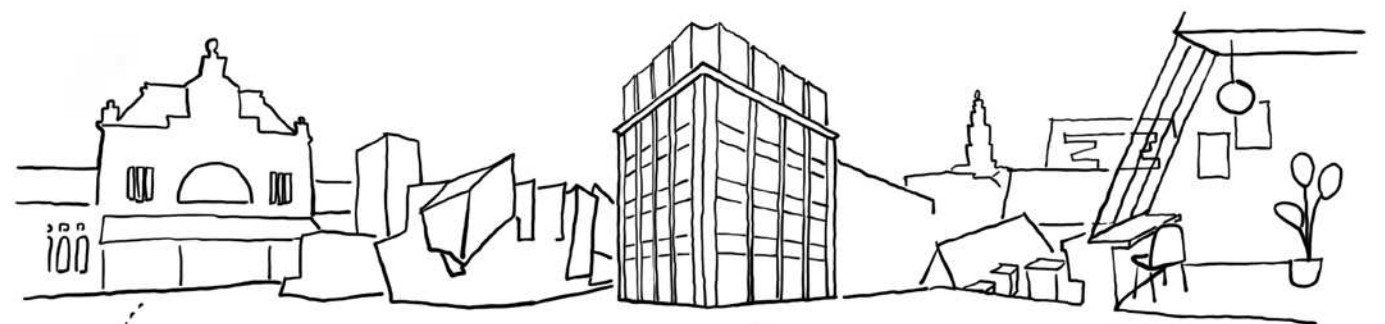
Entree

Horeca

Kamers

7_Plattegronden

8_Praktische info





_Moi | Gronings

Maar eigenlijk overal waar Nedersaksisch
gesproken wordt. Een groet zoals hallo.

_Moi | Frans voor Ik of mij

De uitdrukking waarmee de denkende mens de
eenheid van lichaam, denken en voelen aanduidt
en die aldus scheidt van zijn omgeving en
andere subjecten.

_Moi | Innoverend boutique hotel

Een hotel dat past in deze tijd, met het authen-
tieke gevoel, maar ook onderdeel is van de stad
Groningen.

WELKOM

Welkom in het MOI hotel.

Een uniek (familie) hotel dat voelt als thuis.

Gezellig, comfort, zelfstandig en toegankelijk.

Op een plek waar je onderdeel van de stad bent.

1_HOTEL

De Groningse hotelmarkt*
Ondanks de groeiende hotelmarkt in Groningen groeit de vraag naar nieuwe hotels gestaag. De bestaande hotels in de binnenstad concurreren op verschillende niveaus. Wat opvalt is dat de binnenstad met name accommodaties in het middensegment kent, waardoor er ruimte lijkt aan de bovenkant van het middensegment (viersterren of vijfsterren) en in minder sterke mate ook voor het luxesegment (vijfsterren). Lokale stakeholders benadrukken dat de hotels relatief gelijkwaardige producten bieden waardoor er behoefte is aan bijzondere concepten.

Op basis van de analyses in het rapport van Horwath ‘Analyse overnachtings markt gemeente Groningen’ 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

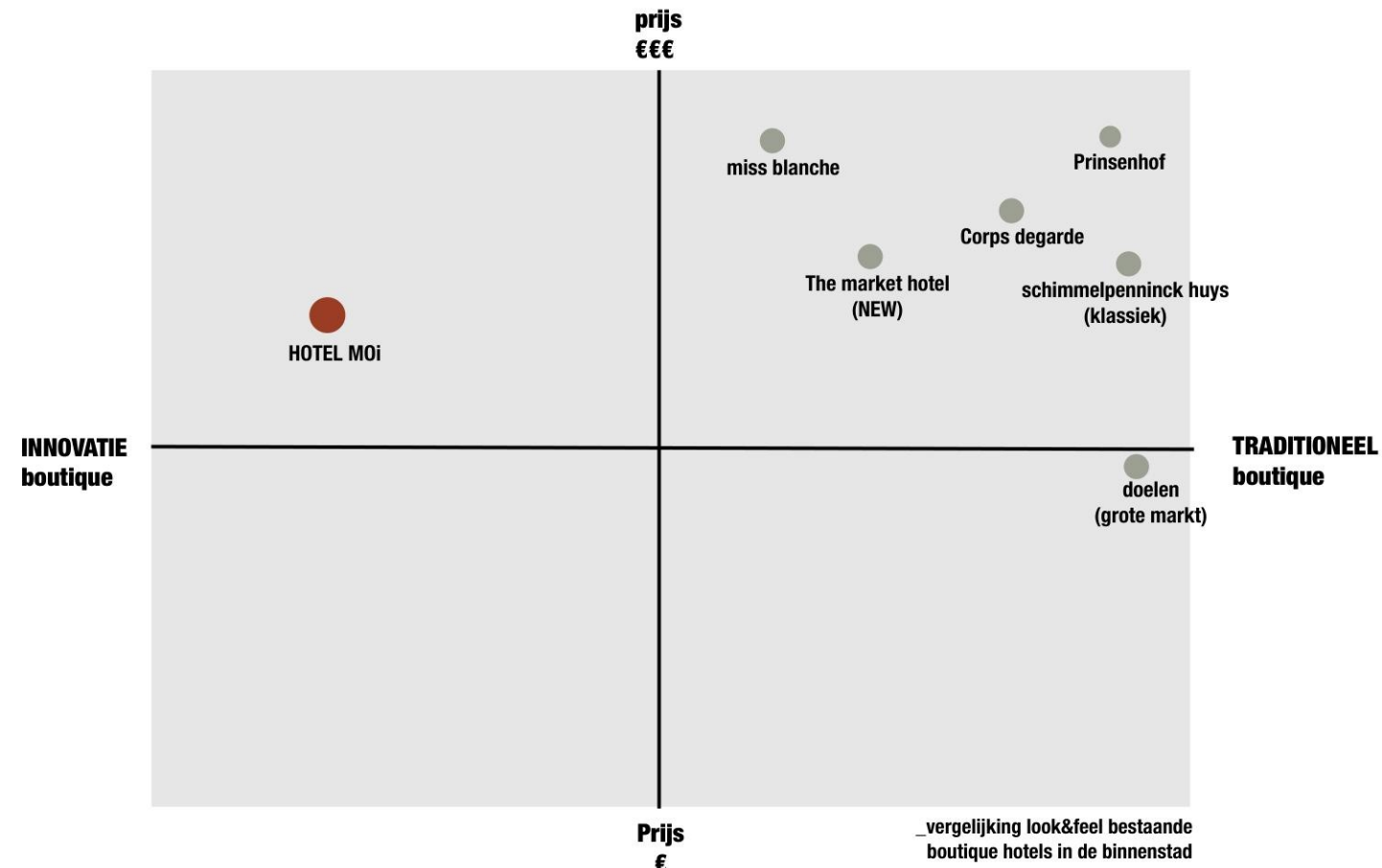
Boutique hotels
De letterlijke vertaling is: Een boutique hotel, of boetiekhotel, heeft een luxueuze, eigenzinnige maar ook intieme sfeer.

* Bron onderzoek Horwath HTL Analyse overnachtingsmarkt gemeente Groningen

Boutique hotels zijn kleinschalig en behoren vaak niet tot een hotelketen. Daarnaast worden boutique hotels ook gekenmerkt door een eigen, persoonlijke stijl en accommodatie.

Opkomst van familiehotels
Vroeger waren hotels voorbereid op alle type gasten, van zakenman tot familie. Hotels hadden zoveel mogelijk standaarden, zodat de gast vooral niet voor verrassingen kwam te staan. Tegenwoordig wil de consument juist wel verrast worden in het aanbod, liefst elke keer opnieuw, omdat de online search onderdeel is van de beleving. Door in te spelen op de trend dat er vraag is naar specifieke concepthotels ligt de focus op een specifieke doelgroep die zich in het hotel herkent. Dat betekent dat gasten aangenaam verrast zijn, door meer uitgesproken te zijn bestaat er de kans dat je voldoet aan de behoeften.

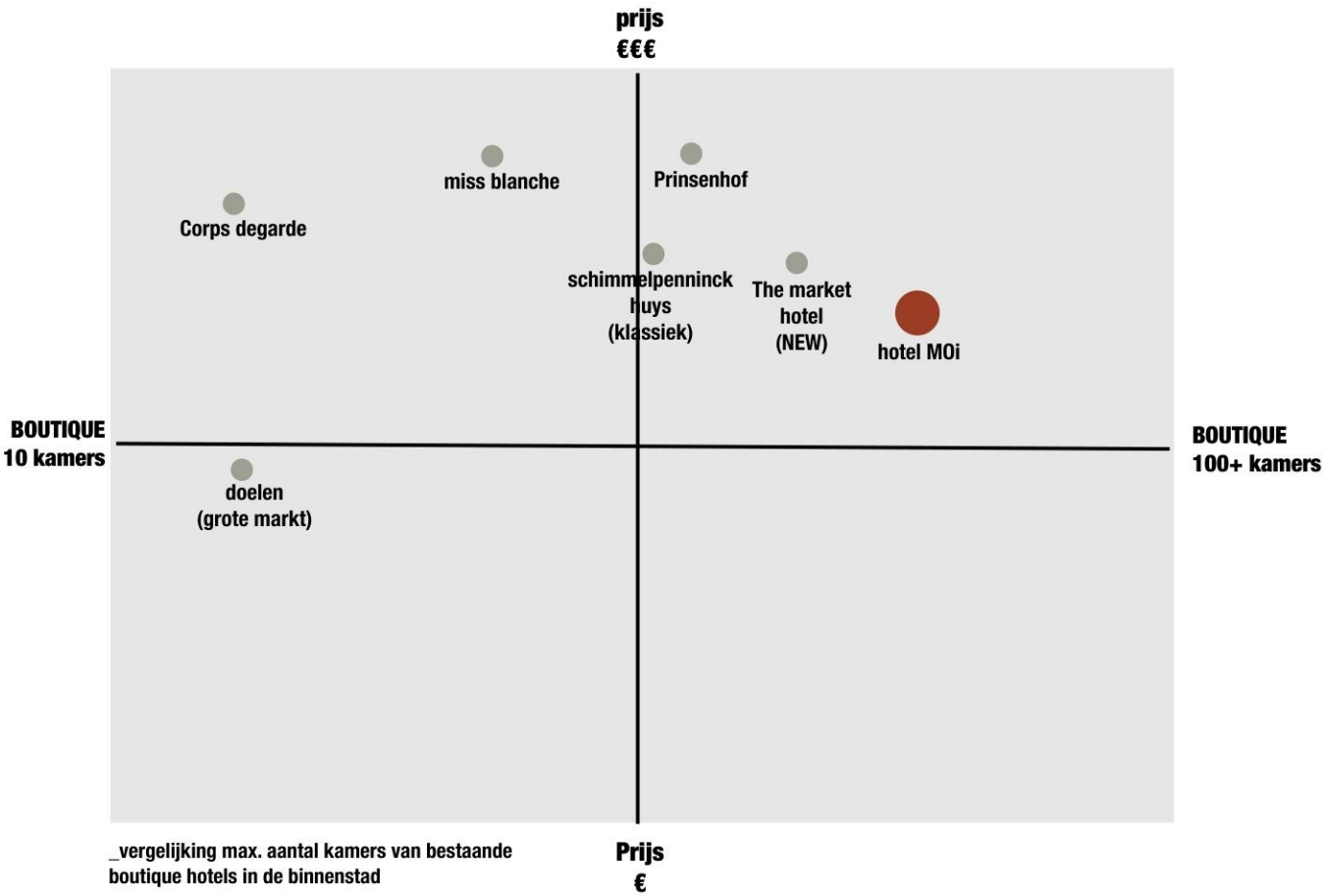
Ook reizen mensen steeds meer samen en als groepen. De wereld oriëntatie is niet alleen voor volwassen, kinderen worden ook meegenomen op de ontdekkingsstocht. Families kunnen bestaan



uit gezinnen, broers/zussen, maar ook uit vriendengroepen. Er is zoveel wat we vandaag de dag individueel online doen dat samen delen van belevingen en ervaringen weer belangrijk wordt. #momentsiwanttoremember.

Positionering
Gekeken naar het hotelaanbod in Groningen willen we met Hotel MOi inspringen op plek in de markt waar bijna geen aanbod is. De focus zal liggen net boven het middensegment en op het innovatieve (family) boutique concept. Waar de groei verwacht wordt in de zakelijke reizigers, maar waar ook naar alle waarschijnlijkheid in het aanbod zal worden voorzien met nieuwe hotel ontwikkelingen. Vermoedelijk is er ook een stijging verwacht bij de leisure bezoekers die gebruik willen maken van de evenementen, cultuur van de stad. Vaak zijn dit juist (groepen) reizigers, die op zoek zijn naar een plek waar comfort en luxe van hotel, maar wel met de zelfstandigheid van een appartement.

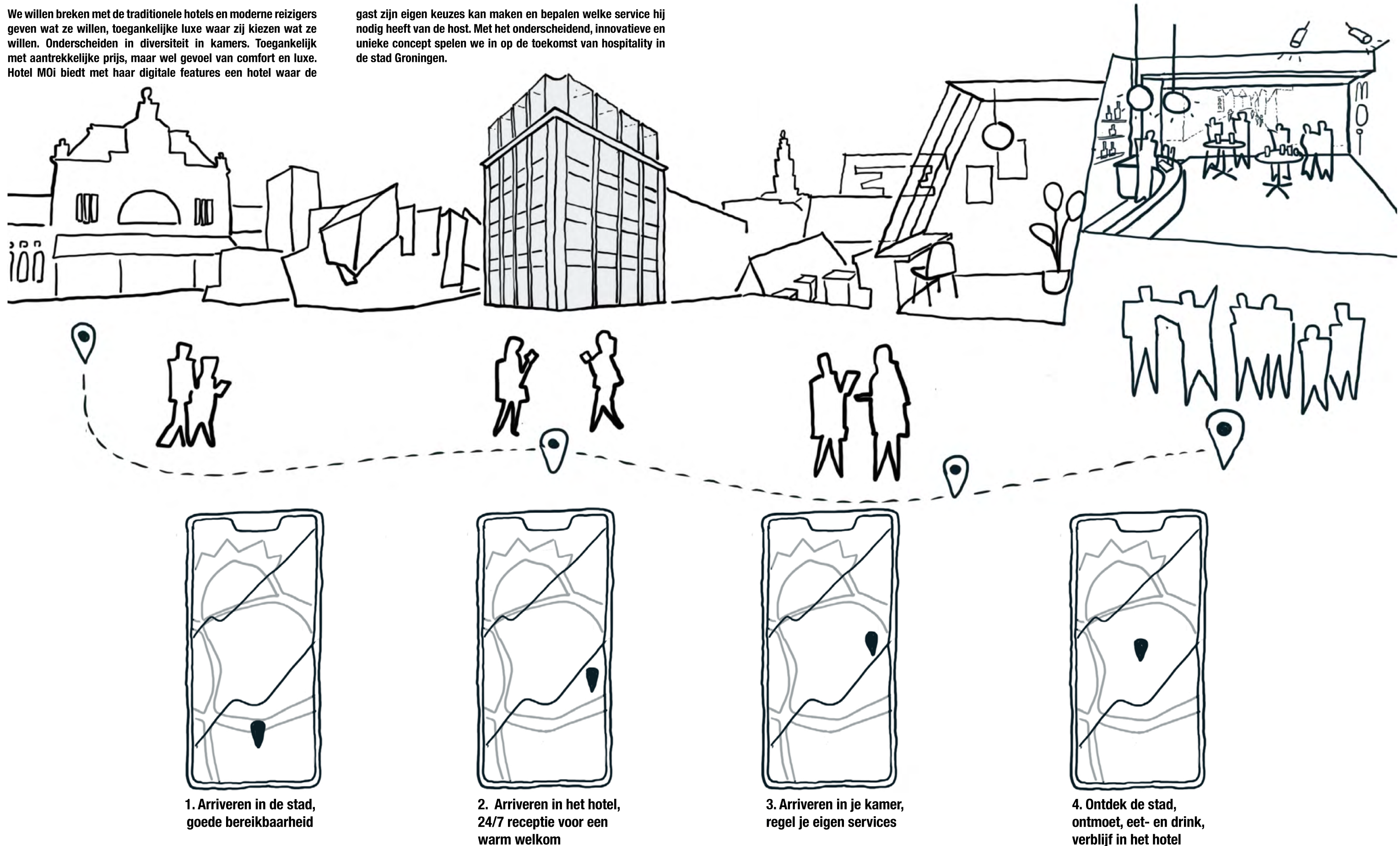
Hotel MOi kan deze doelgroep(en) een plek geven door het aanbod in diversiteit van de kamers, waardoor er een groep, families, maar ook voor stellen en individuele reizigers de mogelijkheid hebben om in het hotel te verblijven. Een hotel dat in uitstraling en concept het gevoel oproept van een boutique hotel, maar waar het digitale aspect een belangrijk onderdeel is van de beleving.



3_Visie

We willen breken met de traditionele hotels en moderne reizigers geven wat ze willen, toegankelijke luxe waar zij kiezen wat ze willen. Onderscheiden in diversiteit in kamers. Toegankelijk met aantrekkelijke prijs, maar wel gevoel van comfort en luxe. Hotel MOi biedt met haar digitale features een hotel waar de

gast zijn eigen keuzes kan maken en bepalen welke service hij nodig heeft van de host. Met het onderscheidend, innovatieve en unieke concept spelen we in op de toekomst van hospitality in de stad Groningen.



4_MOI IN DE STAD

Hotel MOi geeft een meerwaarde aan het gebied. Door gebruik te maken van de faciliteiten in de omgeving ontstaat er een versterking en meerwaarde om in dit gebied van de stad langer te verblijven. Hotel MOi krijgt 3 entrees op drie verschillende plekken in het complex, elk met hun eigen sfeer en beleving die aansluit bij de specifieke context van elke plek.

Niet alleen is de locatie zelf van toegevoegde waarde door het overdag toegankelijk te maken met open entree, maar ook de gasten zullen plekken zoeken in de stad waar de mogelijkheid is voor ontbijt, koffie en diner.

Vanuit de entree Oosterstraat waan je je vanaf 's ochtends vroeg al in een levendige straat vol leuke winkels, koffie tentjes of plekken waar je van een ontbijt of lunch buiten de deur kunt genieten.

Hotel MOi laat gasten de keuze waar te ontbijten. Er is een mogelijkheid tot ontbijt in onze grote horecaruimte aan de Kleine Peperstraat, maar gasten kunnen ook kiezen voor een ontbijtbox op hun kamer, die in samenwerking met lokale partners gemaakt wordt. Verder kunnen gasten kunnen ontbijten bij een van de samenwerkend partners in de buurt, of gewoon lekker zelf iets zoeken natuurlijk.

Voor een hapje of een drankje kun je ook terecht aan de entree aan de Kleine Peperstraat. Nu nog een gesloten gevel waar weinig gebeurt, straks een gezellig restaurant en café, waar voor de hotelgasten maar ook voor de rest van Groningen een nieuwe, bruisende plek wordt toegevoegd. Na het hapje of drankje stap je zo de deur uit en sta je midden in het uitgaansgebied, vanwaar je de andere cafe's die Groningen te bieden heeft zo kunt bereiken.

Entree Oosterstraat



Het Gedempte Kattendiep vormt een belangrijke schakel in het openbaar vervoerplan van Groningen.

Laat je bij deze entree gemakkelijk met de bus of taxi afzetten of breng je nog even snel je koffers met de auto naar de receptie voor je je auto parkeert? In de loop van de dag transformeert het Kattendiep langzaam tot een gezellig borrel en dineer adres met een groot levendig terras, waar de Kattendiep entree met een kleine horeca en terras deze sfeer zal gaan versterken.

Hotel MOi is een bijzondere plek waar we op een natuurlijke wijze verbindingen maken met de binnenstad. De ontwikkeling van deze plek tot hotel met alle bijbehorende activiteiten zorgt voor een algehele upgrade en kwaliteits injectie voor dit deel van de binnenstad.



5_ARCHITECTUUR



Oosterstraat



ongecoördineerde diversiteit aan materialen, kleuren en ornamentiek wordt getransformeerd in een integraal vernieuwd beeld dat zich volledig uitstrekt langs het Gedempte Kattendiep. Het afstandelijke en gesloten beeld wordt omgezet in een levendige en open plint: een verrijking voor dit deel van de binnenstad.”

Aan de Oosterstraat zorgt de toegevoegde verdieping met erkers voor een bijzondere toevoeging in het straatbeeld, die voortborduurt op de functionalistische architectonische kwaliteiten van

het bestaande karakteristieke pand. De vernieuwde entree past bij de beeldtaal van de wijzigingen Oosterstraat/ Peperstraat.

Door de toevoegingen zo context en gebouw specifiek te ontwerpen, worden verschillende sferen in en rondom het gebouw gecreëerd, wat voor een gewenste kleinere schaal zorgt die men bij een bo utique hotel graag ervaart.

De Oosterboog bestaat uit een mix van bouwdelen uit twee periodes, gebouwd in verschillende bouwstijlen waar door de jaren heen verscheidene aanpassingen en ornamenten aan zijn toegevoegd die tot een onrustig geheel hebben geleid. Met het realiseren van het hotel worden ook de gevels van het complex opgefrist. Met de aanpassingen proberen we de rust in het complex terug te brengen, maar het ook vriendelijker en toegankelijker te maken.

De toevoegingen reageren elk op een subtiel manier op de verschillende delen van het complex. Ze sluiten aan bij de specifieke plek en bestaande context.

De plint krijgt een sterker openbaar karakter en gaat zich meer richten op de omgeving. Op cruciale plekken in het complex wordt iets toegevoegd aan de stad. Zo wordt de volle-

dig gesloten aanblik aan de Kleine Peperstraat een levendige plek door het openen van de gevel met groot venster en het toevoegen van een horecavoorziening met prominente entree.

Ook aan de zijde van het Gedempte Kattendiep is het complex nu erg gesloten en weinig levendig. Hier worden nieuwe functies toegevoegd: de hotelentree met horecavoorzieningen en terras en mogelijk een kleine koffiebar annex takeaway.

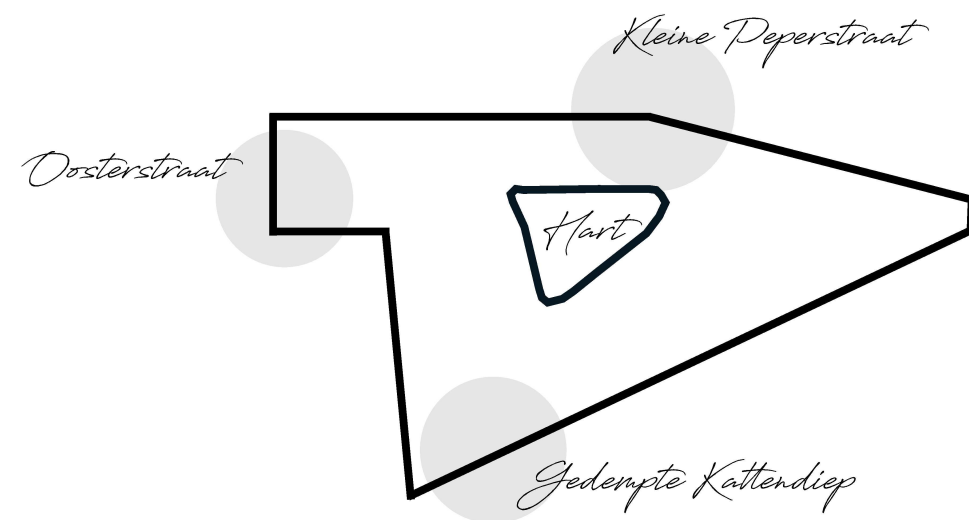
De bestaande functies (voormalig Aziatisch restaurant en entree appartementen) worden meegenomen in het vernieuwde, open gevelbeeld. Het toegevoegde balkon, de buitenruimte van een groot aantal hotelkamers, wordt één langgerekte plantenbak en zorgt daarmee voor de nodige verzachting en vergroening van de gevel en is tegelijkertijd een luifel. De kamers geven levendigheid op de eerste verdieping. Het rommelige gevelbeeld



Gedempte Kattendiep



Entree hotel aan de Kleine Peperstraat



6_HOTEL MOi

Als innoverend boutique hotel heeft hotel MOi een aantal bijzonderheden dat het hotel onderscheidt van het huidige aanbod in Groningen. In de volgende paragrafen wordt verteld welke dat zijn.

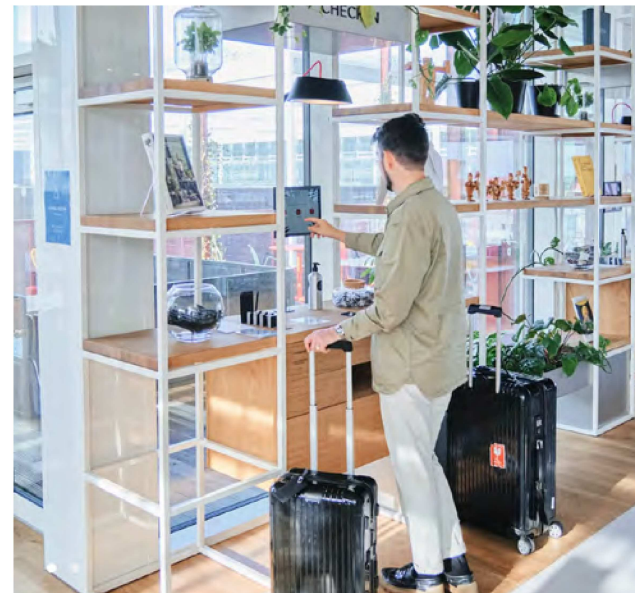
_ENTREE

24/7 aanwezigheid receptie

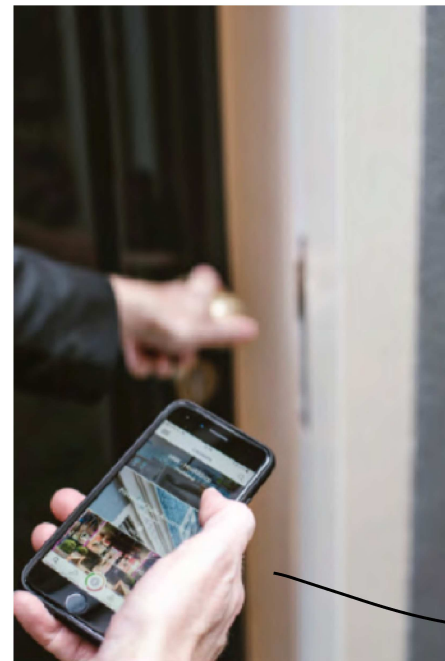


Als hotels iets van boutique hotels kunnen leren, is het de persoonlijke communicatie met de gast. Voor de gast bij aankomst een persoonlijk welkom wenst, is in hotel MOi dan ook altijd een host aanwezig. De receptie is 24 uur per dag bereikbaar. De host helpt gast met in-checken, maar ook om de gasten een warm welkom te heten. Ook kan de host gewenste informatie naar de gasten worden gestuurd: de beste restaurants, over stads wandelingen of bijvoorbeeld een bericht dat er die avond wat te doen is in de bar.

Heb je de wens om je verblijf helemaal zelfstandig vorm te geven, dan is er de mogelijkheid om met onze digitale tool in de lobby je gewenste drankjes te bestellen, deuren te openen, housekeeping te regelen of de laatste benodigdheden uit de vending machine aan te schaffen.



ZOKU, Wenen



Met je mobiel kan je alles in het hotel bedienen

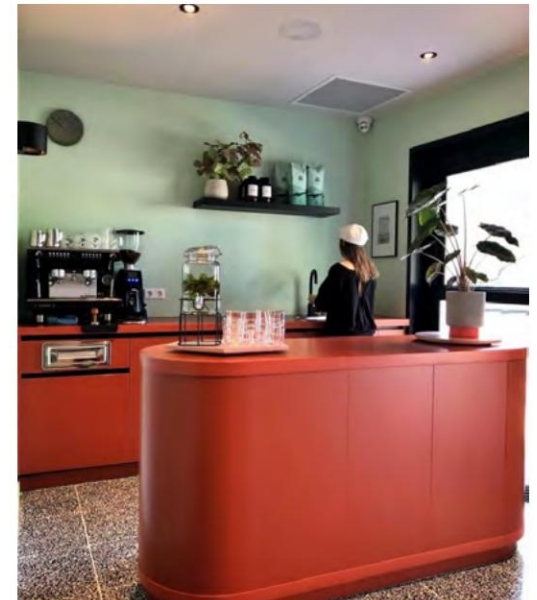


_HORECA

Wat bijdraagt aan de eigen en unieke identiteit van hotel MOi is de horeca bij de verschillende entrees. Drie entrees waarvan twee met onderscheidende horeca geven het hotel de gewenste schaal en diversiteit. Dit versterkt het boutique gevoel van het hotel, en biedt de Groningers nieuwe plekken aan om elkaar te ontmoeten.

Ook al gin in cocktail MOi?

_BAR ENTREE GEDEMPTE KATTENDIEP



Hotel Unplugged, Rotterdam



De entree aan de Gedempte Kattendiep zal veel gebruikt worden voor gasten die met openbaar vervoer komen of de koffers willen afzetten met de auto. Op deze plek zal je bij binnenkomst welkom geheten worden door het MOi personeel. Na de snelle check in is er direct de mogelijkheid om een welkomstdrankje te nuttigen aan de bar. Overdag zal het een hedendaagse coffeebar zijn en 's avonds

zal het omgetoverd zijn in een (cocktail)bar waar je signature cocktail MOi kunt proeven.

Deze (cocktail)bar en terras voor het hotel is deel van de ambitie om deze zijde van de stad meer levendigheid te geven en het gebied aantrekkelijker te maken dan het op dit moment is.

HART VAN HOTEL

ENTREE KLEINE PEPERSTRAAT

Wanneer je via de Kleine Peperstraat het hotel binnenkomt word je ontvangen door de host. Je komt hier binnen in het hart van hotel MOi.

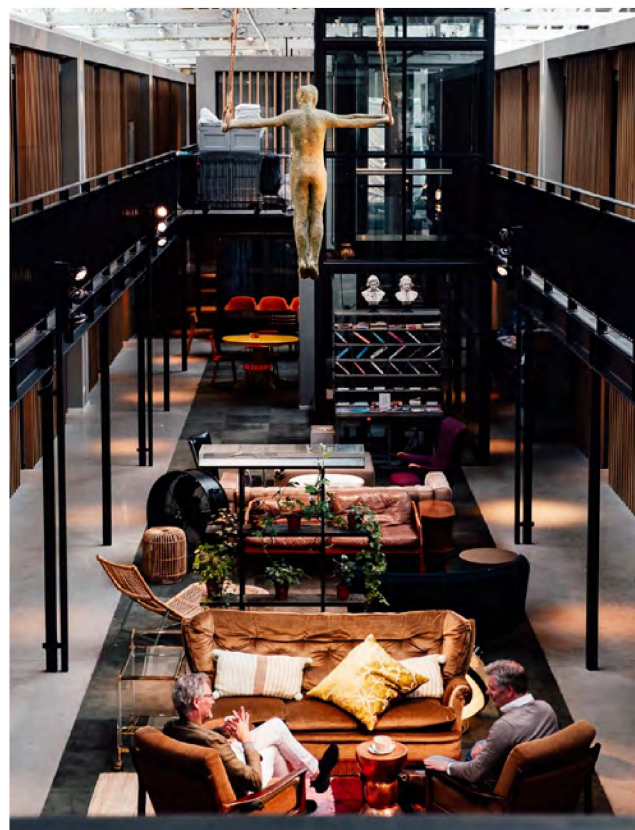
Een plek die toegankelijk is voor iedereen, niet alleen voor hotelgasten. Een ontmoetingsplek, een open ruimte met verschillende zitmomenten. Een plek waar je wacht op je gezelschap, een plek waar je wat komt eten, een plek waar je een overleg met je werk hebt gepland. Van 's ochtends vroeg voor een lokaal ontbijt, tot 's avonds laat voor je laatste drankje van de dag. Een toegankelijke ruimte met een bruisende sfeer.



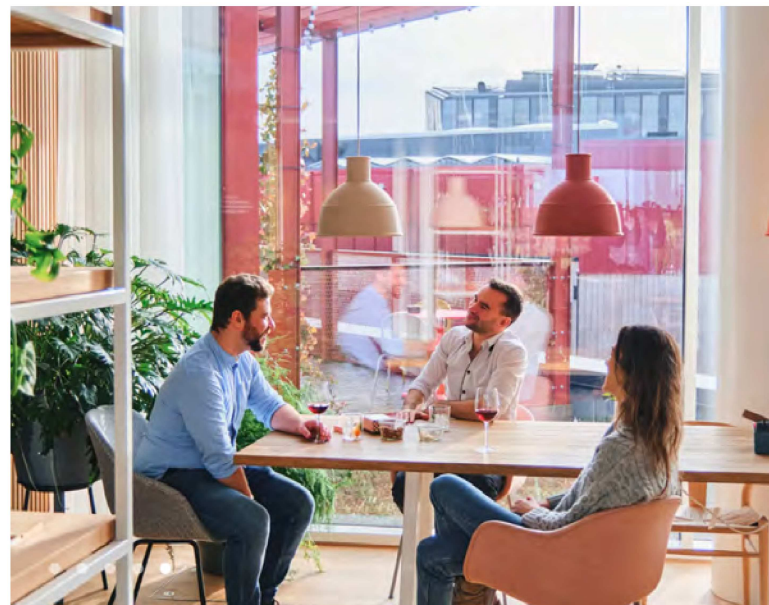
Concious, Amsterdam



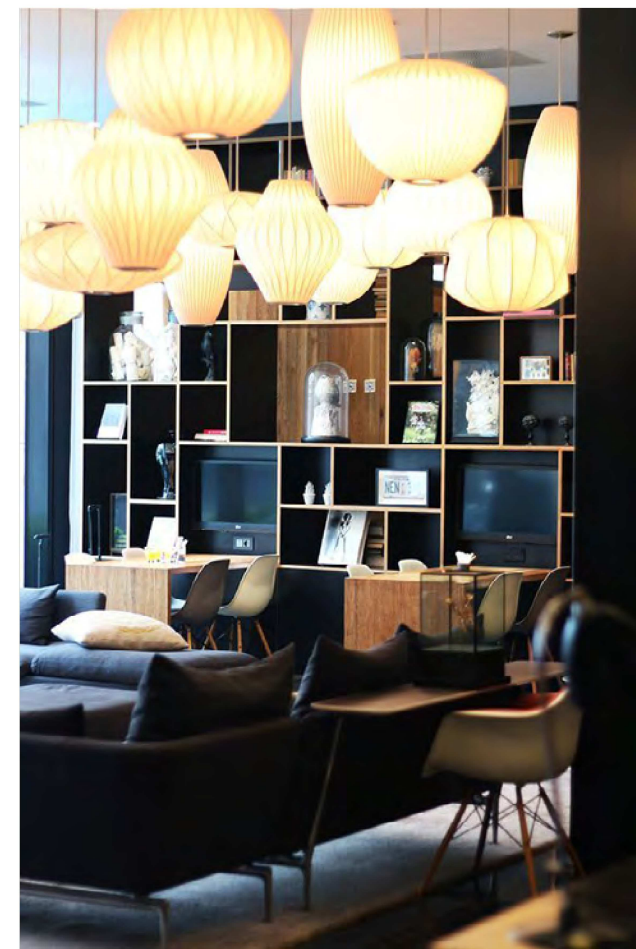
ZOKU, Wenen



Hotel de Hallen, Amsterdam



ZOKU, Copenhagen



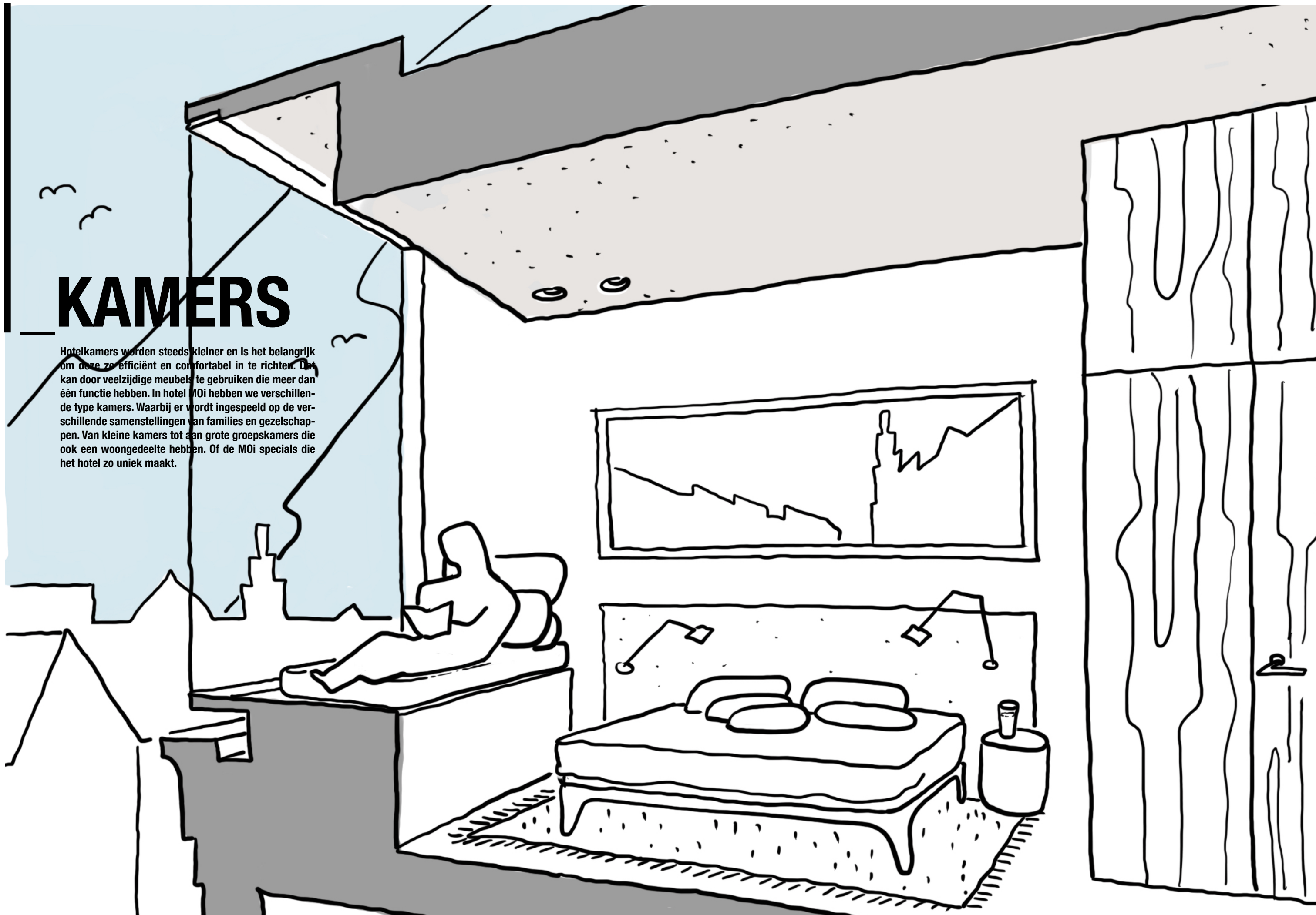
Citizen M



Concious, Amsterdam

KAMERS

Hotelkamers worden steeds kleiner en is het belangrijk om deze zo efficiënt en comfortabel in te richten. Dit kan door veelzijdige meubels te gebruiken die meer dan één functie hebben. In hotel MOi hebben we verschillende type kamers. Waarbij er wordt ingespeeld op de verschillende samenstellingen van families en gezelschappen. Van kleine kamers tot aan grote groepskamers die ook een woongedeelte hebben. Of de MOi specials die het hotel zo uniek maakt.



_KAMER TYPE I (BASIS)

De kleine kamers die je steeds meer ziet verschijnen, zijn ingericht met wat eigenlijk het meest essentieel is in de kamer: een goed bed en de douche. In hotel MOi zijn er 14 van deze type kamers. Er is nagedacht over het slim en efficiënt inzetten van het meubilair. Het bed is zo groot en comfortabel mogelijk en zo

gesitueerd dat de gast het beste uitzicht heeft over de stad. De kamers op de bovenste verdieping krijgen door de schuine glasdak een extra dimensie. De basis kamer is compact en voorzien met comfortabele luxe.

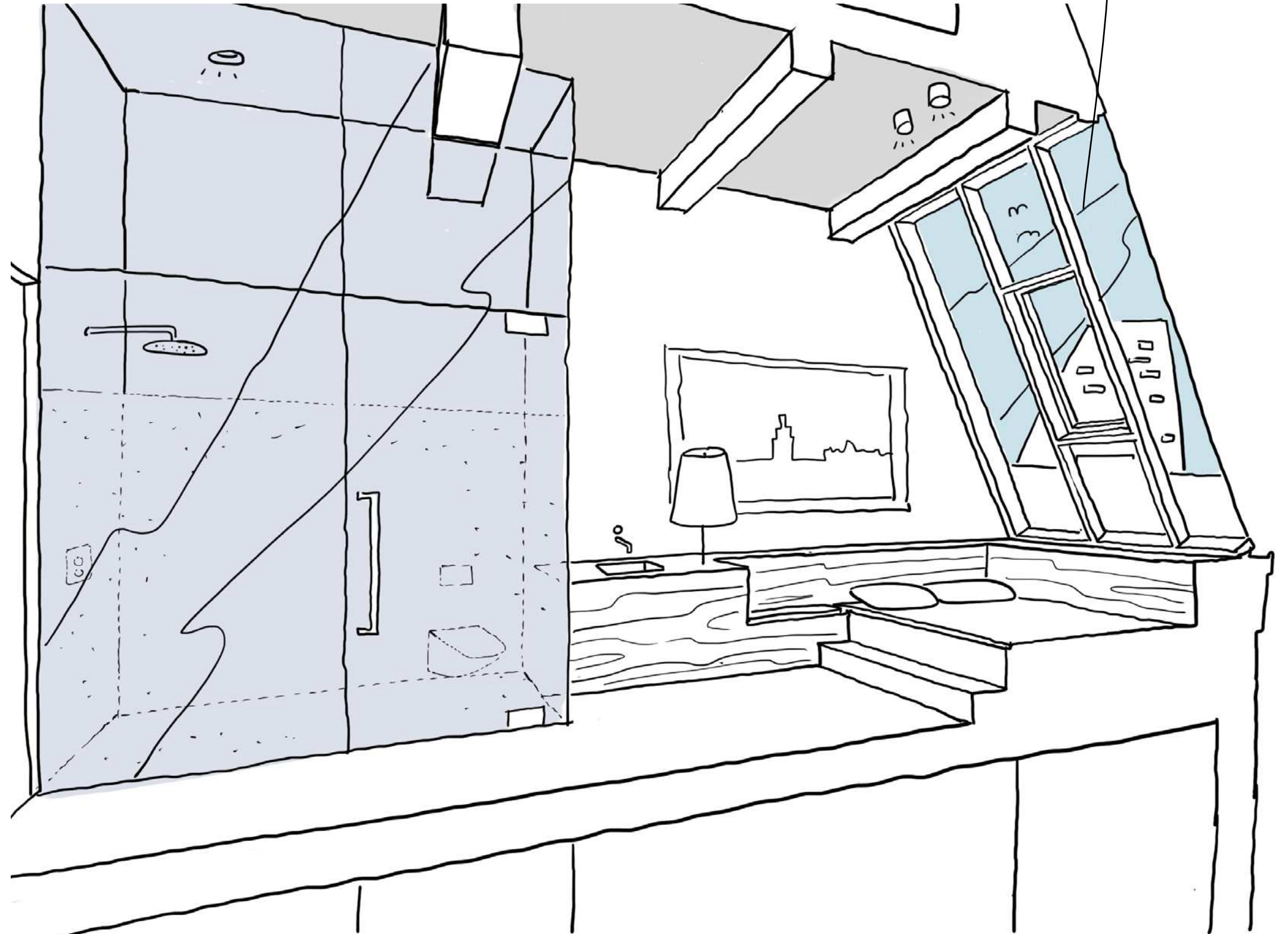
Vanuit je bed genieten van het uitzicht op het forum en Martinistoeren



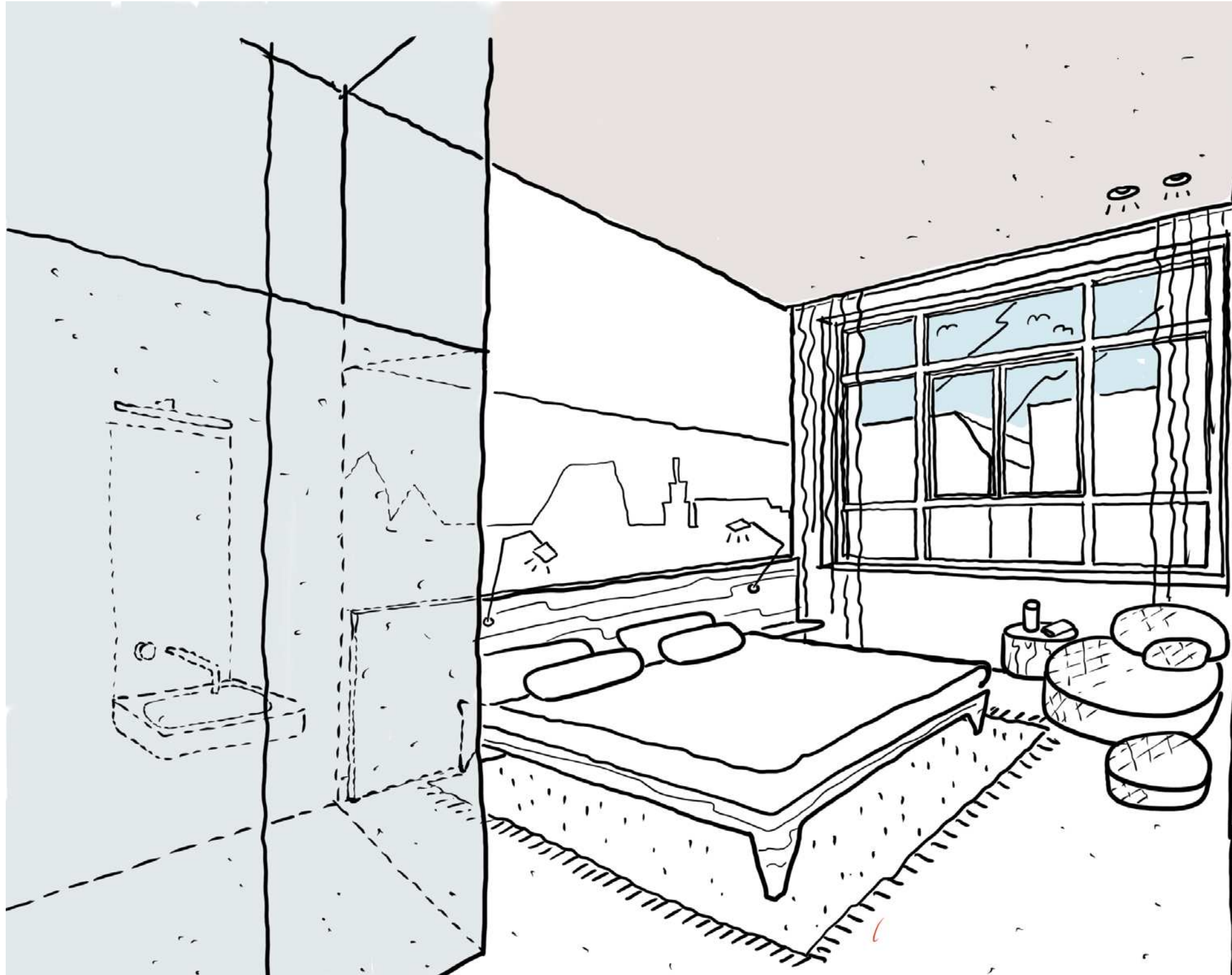
Hotel Unplugged, Rotterdam



Miss Blanche, Groningen



KAMER TYPE II (STANDAARD)



Conscious hotel, Amsterdam



xxx

Veel van deze kamers, 52 in totaal, zijn te vinden in het gebouw aan de Oosterstraat. Ook hier ontbreekt er niet aan comfortabele luxe. Naast het kwalitatieve bed biedt deze kamer net iets ruimte dan de basis kamer. Door het uitzicht op de binnenstad waan je even bewoner van de stad Groningen.



FAMILIE KAMER (2+2 KAMER)

Hotel MOi kan als groot hotel net iets meer bieden dan de bestaande boutique hotels die er al zijn. De familiekamers geven het hotel een toegevoegde waarde, waardoor het gezinnen een kans biedt om in één hotelkamer te slapen. Hotel MOi heeft wel 45 van deze type kamers.

Het comfort en luxe van een goed hotel, met de zelfstandigheid om zelf te bepalen wat en wanneer je gaat doen als

in een appartement. De ruime kamers hebben naast een ruim tweepersoonsbed een stapelbed of slaapbank waardoor heel gemakkelijk een 4 persoons kamer is te realiseren. De kamer is natuurlijk ook te boeken als je op zoek bent naar een ruime kamer met aparte zithoek. Een aantal van deze kamers heeft een balkon.

*Een comfortabele en
ruime kamer voor
de hele familie.*



Conscious hotel, Amsterdam



An aerial photograph of a city at sunset. The sky is a warm, hazy orange. In the foreground, there are several dark, gabled roofs of traditional European buildings. To the right, a large, ornate Gothic church with a prominent clock face is visible. In the center, a modern, multi-story building with a unique, angular design and many windows stands out. The background shows a dense urban landscape with various buildings and a distant skyline under the sunset glow.

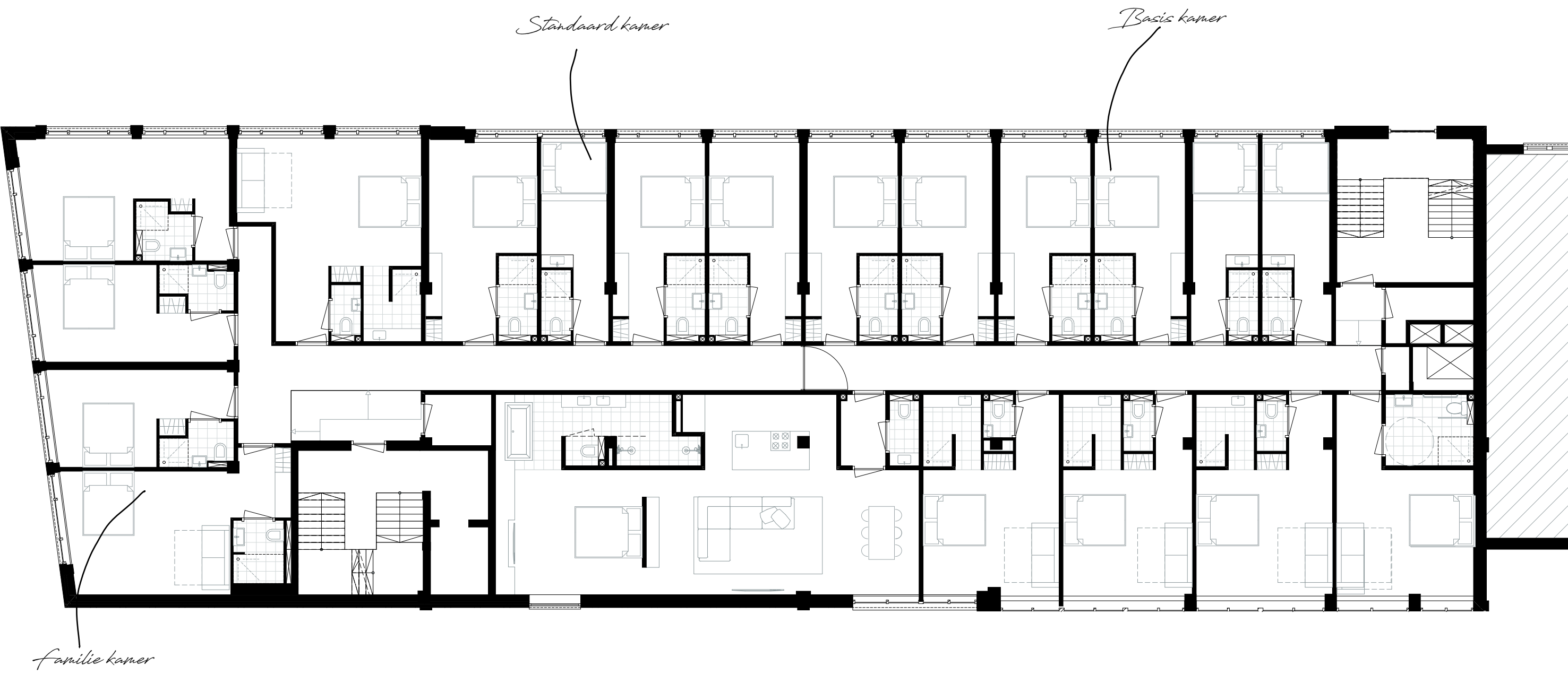
‘ Je hebt het altijd over ontsnappen, nietwaar?’

‘ Er altijd aan denken...’

‘ Er altijd over aan het dromen...’

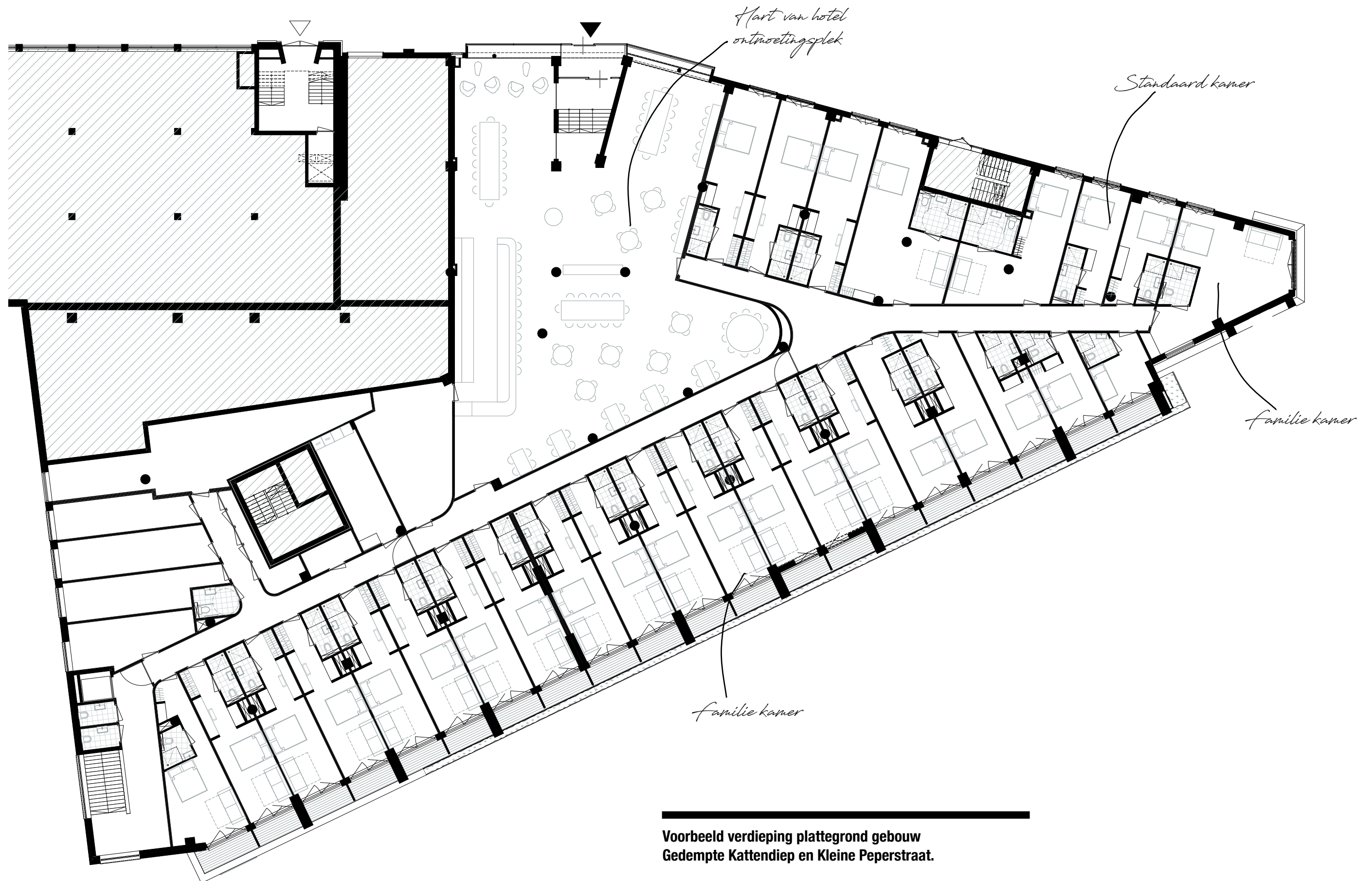
‘ Home suite home in hotel MOi’

7_PLATTEGROND OOSTERSTRAAT



Voorbeeld verdieping plattegrond gebouw Oosterstraat

7_PLATTEGROND GEDEMPTE KATTENDIEP



8_PRAKTISCHE INFO

BVO
totaal: 4.623 m2
Waarvan:
300 m2 entree/ horeca
m2 entree/ cocktail bar Gedempte Kattendiep

Aantal kamers
Totaal aantal kamers: 111

Oosterstraat zijde (totaal 83 kamers)
Kamer type I (Basis) 13 kamers
Kamer type II (Standaard) 43 kamers
Familie kamer (2+2) 27 kamers

Gedempte Kattendiep zijde (totaal 28 kamers)
Kamer type I (Basis) 1 kamer
Kamer type II (Standaard) 9 kamers
Familie kamer (2+2) 18 kamers

Duurzaamheid
De eerste pijler binnen duurzaamheid is de herbestemming van het complex. Het Oosterboog complex staat momenteel grotendeels leeg. De kantoorverdiepingen aan de Oosterstraat zijde zijn erg gedateerd en het gebouw is, mede door de kleine ingang aan de Oosterstraat niet representatief als kantoorruimte. De eerste verdieping aan het Gedempte Kattendiep/ Kleine Peperstraat staat inmiddels al ruim 12 jaar leeg. Ondanks pogingen om deze ruimte een nieuwe bestemming/ huurder te geven is dit tot op heden niet gelukt.

Het energielabel van het gebouw aan de Oosterstraat is momenteel label G. De installaties zijn aan vervanging toe en de huidige isolatie is verre van optimaal.

Het gebouw herbestemmen als hotel is een uitgelezen kans om het hele complex op te waarderen en te hergebruiken. Door het gebouw duurzaam te herbestemmen zorgt voor een meer-

voudige winst. Het niet hoeven te slopen en opnieuw opbouwen van een gebouw bespaart een veel energie. Door bij de herbestemming gebruik te maken van duurzame energietechnieken worden het energieverbruik en uitstoot drastisch verminderd. De doelstelling is om het gebouw van energielabel G naar energielabel A te brengen. Dit gebeurt o.a. door:

- Een nieuwe verdieping met een goed geïsoleerd dak op de Oosterstraat te plaatsen;
- Nieuwe, duurzame verwarmingsinstallatie te plaatsen;
- Duurzame luchtbehandelingstechniek toe te passen;
- Duurzame LED verlichting door het gehele complex toe te passen;
- Slimme energiebesparingen door middel van aanwezigheid detectie en kaartlezers die verwarming activeren;
- Het hele hotel zal gasloos worden;
- Deels nieuwe kozijnen en nieuwe beglazing toe te passen;
- (Na)isolatie van gevels en wanden toe te passen;

Daarnaast wordt het platte dak aan het Gedempte Kattendiep voorzien van een ‘groen dak’. Er komt een sedumlaag op het bestaande dak. Een sedumdak zorgt met name in stedelijke gebieden voor verbetering van de luchtkwaliteit en heeft daarnaast ook een isolerende werking en zorgt voor hemelwateropslag. Tevens is het groene dak een sterke verbetering voor het uitzicht van de appartementen en hotelkamers gelegen boven het Gedempte Kattendiep

Slaap lekker



COLOFOON

_Opdrachtgever
_Contactgegevens



In samenwerking met
_Architect
_Interieurarchitect
_Branding

DeZwarteHond
JPS Architecten
The Thirsty Fisherman

Aan de inhoud van de publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. De opdrachtgever is niet verantwoordelijk voor eventuele fouten en/of weglatingen in deze publicatie. We hebben ons best gedaan om de auteursrechthebbenden te vinden van verschillende afbeeldingen die in dit nummer voorkomen. Dit boekje is alleen voor interne doeleinden. ©2023

**MOI
HOTEL**

Tot gann!