

Transformeren van de Oosterboog naar een hotelfunctie met 111 (was 131) kamers en het realiseren van een optopping aan de Oosterstraatzijde Oosterstraat 56, 56a en Gedempte Kattendiep 112, 130 in Groningen

Proces

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning (3:4 Awb) zijn een 14-tal zienswijzen ingediend. Uit de zienswijzen kwam, mede, naar voren dat gesprekken over zorgen die leven en ter verduidelijking van het bouwplan zeer wenselijk zijn. De gemeente Groningen heeft de aanvrager naar aanleiding van de zienswijzen verzocht om in gesprek te treden met de indieners. In verschillende sessies - met wisselende samenstelling - zijn gesprekken gevoerd. Enkele indieners hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan een gesprek.

De uitkomsten van de gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van het bouwplan. Grotendeels zitten die aanpassingen in een reductie van het aantal hotelkamers en aanpassing van de plattegronden van de hotelkamers om te zorgen voor een nog passender woon- en leefklimaat. Het aantal kamers is sterk gereduceerd. Verder is het hotelconcept aangepast.

Naast bovengenoemde reductie van het aantal kamers hebben wij in het definitieve besluit van de omgevingsvergunning een maximum aantal kamers opgenomen. Dit aantal bedraagt, overeenkomstig de laatste set tekeningen, 111 kamers.

Tijdens de gesprekken met de indieners is de huurder van de begane grond (Digibites) failliet verklaard, de huur beëindigd en het pand ontruimd. De planvorming voor de begane grond is nog niet concreet en maakt **geen** onderdeel uit van deze aanvraag.

Leeswijzer

Een aantal zienswijzen kent een aantal 'doorverwijzingen' naar een algemene zienswijze (zienswijze 1). Deze zienswijzen worden dus niet separaat behandeld, maar voor de beantwoording wordt doorverwezen naar zienswijze 1. Voorts zijn er een aantal zienswijzen onderdelen met een gelijke strekking. Bij die onderdelen staat eenzelfde beantwoording.

Verder hebben wij een deel over het proces opgenomen en de belangrijkste aanpassen en toezeggingen in dit document weergegeven.

Aanpassingen/toezeggingen

Reductie aantal kamers

Het aantal kamers is teruggebracht van 131 naar 111 kamers. Aan het binnenzijde van het bouwblok is het aantal kamers gehalveerd van 6 naar 3 kamers per verdieping. Daardoor verblijven aanmerkelijk minder gasten aan de zijde van de binnentuin (zie ook onderdeel privacy). Deze kamers zijn veel groter in omvang en vallen in een duurder segment.

24-uurs bezetting en beheer

Het hotel krijgt een 24-uurs receptie en er is altijd handhaving op overlast. Als bewoners toch overlast ondervinden is er altijd iemand bereikbaar via de receptie. Er komt een nachtportier en er is door aanvrager een appartement aangekocht waar de beheerder kan gaan wonen. Er zal niet zelfstandig worden ingecheckt: bij inchecken is altijd de receptie aan het Gedempte Kattendiep de eerste stap, de overige entrees zijn secundair en pas te gebruiken nadat men is

ingecheckt. Op deze wijze behoudt het hotel zicht op alle gasten die inchecken. De ingang aan de Kleine Peperstraat is alleen te gebruiken tijdens openingstijden van de horeca in het gebouw. In de nacht zullen gasten van het hotelgedeelte aan het Gedempte Kattendiep/Kleine Peperstraat via de hoofdingang naar binnen gaan.

Privacy

De ramen direct grenzend aan het dak Oosterstraat bevinden zich op de erfgrens en zullen overeenkomstig de eisen uit het Burgerlijk Wetboek boek 5, titel 4, artikel 50 ondoorzichtig worden gemaakt (gematteerd). Dit is op nieuwe tekeningen (OVA-N-02, OVA-N-03, OVA-N-04 en OVA-N-05 ingediend op 8-5-2023) verwerkt en deze tekeningen gelden als nieuwe vergunningsdocumenten. De inkijk vanuit het gebouw naar de achterzijde van de woningen is zoals het blijft. Wel zullen de kamers worden voorzien van vitrages en gordijnen waardoor er in de praktijk van inkijk nauwelijks sprake zal zijn en daardoor zal ook het zicht op de activiteiten in de kamers beperkt zijn. De nieuwe gevelkozijnen op de vierde verdieping zijn aangepast en voorzien van valramen aan de bovenzijde. De bestaande kozijnen zijn voorzien van kleine klepramen aan de bovenzijde. Hotelgasten kunnen dus niet uit het raam gaan hangen. Dit zal remmend werken op eventuele geluidsoverlast. De kamers worden mechanisch geventileerd, de gasten kunnen de ramen dus ook gesloten houden.

Daktuin

De aanvrager heeft met de bewoners van de Oosterboog en de Oosterstraat afgesproken dat de daktuin bedoeld is als kijktuin. Iedereen heeft uitzicht op de tuin, maar het dak zal niet ingericht worden als verblijfsruimte, anders dan het bereikbaar houden van de woningen en de vluchtwegen. Feitelijk verandert er niets ten opzichte van het huidige gebruik: ook nu is het niet toegestaan het dak te gebruiken als dakterras. Alléén de uitstraling verandert van verharding naar groen.

Rookbeleid

Het hotel zal een rookvrij-beleid hanteren, zowel in de kamers als buiten. Er kan dus geen overlast zijn van rokers vanaf de balkons of vanuit de vensters. Hierop zal door de hoteleigenaren worden gehandhaafd. Dit sluit ook naadloos aan bij doelstellingen van de gemeente Groningen aangezien deze zich heeft geconformeerd een 'Rookvrije generatie'. In het verlengde hiervan is er, bij niet nakoming van de huisregels, ook de mogelijkheid om het 24-uurs hotelmanagement erop aan te spreken.

Geluid vanaf de balkons

De balkons aan de zijde Gedempte Kattendiep bevinden zich grotendeels onder de woningen. Er is voorzien in geluidsbeperkende maatregelen door het toepassen van absorberend materiaal aan het plafond en beplanting in een plantenbak die dient als balkonrand. De kamers aan deze zijde zijn luxe, grote kamers. De kans op geluidsoverlast van gasten zal minimaal zijn. Indien er sprake is van overlast zal het hotelmanagement hierop handhaven.

Schaduwwerking

De schaduwwerking in het binnengebied ten gevolge van de extra verdieping hoek Oosterstraat/Kleine Peperstraat zal beperkt zijn maar niet geheel afwezig. Er is een bezonningsstudie aan de aanvraag toegevoegd. Mede omdat tijdens de heroverweging van het plan is gebleken dat de omkasting van de installatie iets boven de gegeven maatvoering van het bestemmingsplan uitkomen. Dit is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbesluit. Wel kent het bestemmingsplan voor dergelijke overschrijdingen een binnenplanse afwijking. Deze staan genoemd in artikel 20.1 lid d van bestemmingsplan Binnenstad. In de vergunning zelf

staat gemotiveerd waarom er aan deze (kleine) hoogteoverschrijding medewerking gegeven kan worden. De bezonningsstudie laat zien dat de schaduwwerking bij een maximale gebruik van de bestemmingsplan mogelijkheden ongunstiger is dan bij het nu ingediende bouwplan. Dit komt doordat de omkasting van de installaties is teruggedroogd ten opzichte van de dakrand én omdat de extra verdieping met hotelkamers niet helemaal de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan benut. Ook speelt een rol dat het peil afloopt hoe verder je de Kleine Peperstraat in gaat. De bezonningsstudie maakt voldoende inzichtelijk dat de zeer beperkte extra hoogte ter plaatse van de omkasting van de installatie niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonsituatie van omwonenden of hun gebruiksmogelijkheden.

Inkijk Pepergasthuis

De inkijk in het Pepergasthuishofje is samen met de betreffende indiener van de zienswijze bekeken vanaf het dak van het pand Oosterstraat/Kleine Peperstraat. Er is een tekening toegevoegd aan de aanvraag die de zichtlijn laat zien vanaf de toegevoegde verdieping aan de kant van de Kleine Peperstraat. Deze zichtlijn geeft aan dat er slechts theoretisch een heel beperkt zicht is op de tuin. Eigenlijk alléén als men helemaal in het hoekje van één van de kamers gaat staan met het gezicht tegen het glas.

Steeg en bergingsblok

De hotel(fietsen)berging wordt niet toegankelijk voor hotelgasten. Daardoor komen hotelgasten niet in de steeg. Aanvrager is van plan de steeg op te knappen. Dit bestaat uit het afsluiten van de steeg met een poort (toegankelijk met badge), het inpandig stallen van containers, het laten verdwijnen van hoekjes en het zorgen voor goede verlichting. Ook worden de (lekkende) installaties aangepakt. De steeg wordt ontoegankelijk voor zwervers en onbevoegden.

Parkeren, fietsen en taxi's

Het is niet de bedoeling om huurfietsen aan te bieden, omdat daarvoor aanbieders in de stad en in de nabije omgeving zijn. De stalling is alleen bedoeld voor personeel en wellicht voor een enkele fiets van een gast die op een dure/speciale fiets komt, maar dan zet het personeel de fiets in de stalling. Aanvrager en gemeente gaan nog in gesprek om te kijken wat er in de toekomst in de openbare ruimte mogelijk is voor het aanbieden van enkele fietsen.

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 op 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.

Bouwveiligheidsplan

Er is een aangepaste versie van het bouwveiligheidsplan en de bouwplaats inrichting opgenomen in de definitieve vergunning. Dit naar aanleiding van de wijzigingen aan straat inrichting van het Gedempte Kattendiep.

Schade ten gevolge van bouw en ophoging

De opbouw aan de hoek Oosterstraat/Kleine Peperstraat wordt van staal en hout en daardoor geminimaliseerd in gewicht. Hieraan liggen constructieve berekeningen ten grondslag die aantonen dat de opbouw constructief gezien technisch mogelijk is. Voordat men met sloop en bouw begint wordt er door de aannemer van de aanvrager een nulmeting gedaan aan de gebouwen/woningen. Dit rapport wordt ter inzage aangeboden. Na realisatie wordt gekeken of er sprake is van schade door de bouw. Mocht er zich een aardbeving voordoen dan zal er een tussenrapportage worden gemaakt.

Horeca/ontbijt

Het aanvraag gaat uit van een horecagelegenheid met een eenvoudige keuken en een ontbijtvoorziening. Hiervoor zal de aanvrager een melding indienen op basis van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de definitieve vergunning.

Informatieverstrekking in de bouwfase

De aanvrager heeft aangegeven dat de omwonenden actief worden geïnformeerd over de voortgang en dat ze vooraf worden geïnformeerd bij bijzondere (overlastgevende) werkzaamheden of bij levering van bouwmaterialen. Zo zal een nieuwsbrief worden gemaakt die regelmatig wordt verstrekt, en zo mogelijk kan er een whatsapp-groep worden aangemaakt. Informatie over planning en bouwtijd zal worden verstrekt als daarover concrete informatie voorhanden is, maar in ieder geval vóór aanvang van de werkzaamheden.

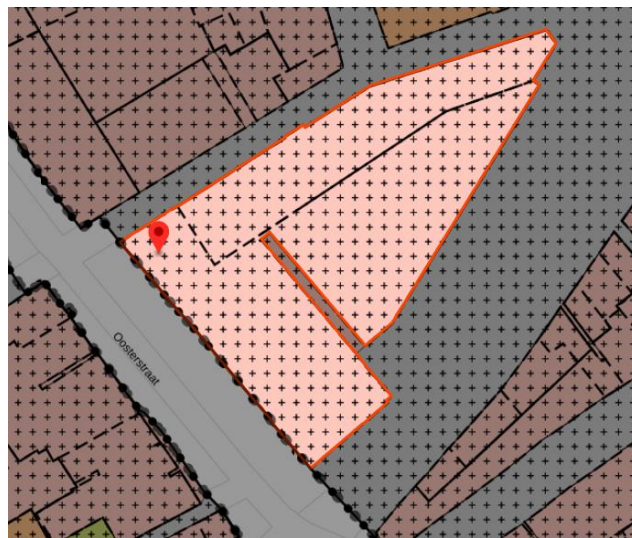
Aanvrager heeft tijdens de gesprekken aangegeven dat bij andersoortige functies het gebouw (fors) zou moeten worden verbouwd. Het gebouw is gedateerd en voldoet qua huidige maatstaven niet meer aan een modern gebruik. U kunt hierbij denken aan klimaatbeheersing, brandveiligheid, stookkosten, etc. Ook met een ‘gewone’ verbouwing zal dit de gebruikelijke overlast veroorzaken, wat (ver)bouwen nu eenmaal met zich meebrengt. Wel heeft de aanvrager aangegeven zich in te zetten voor zo min mogelijk overlast en zorgvuldige communicatie.

1.1 Zienswijze 1

Namens cliënte de VvE Oosterstraat 60-110, gevestigd aan de Oosterstraat 60-110 in Groningen, wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen het ontwerpbesluit inhoudende het transformeren van de Oosterboog naar een hotelfunctie met 131 kamers en het realiseren van een optopping aan de Oosterstraatzijde (uw dossiernummer: 202174439).

De VvE Oosterstraat 60-110 maakt deel uit van het pand waarin ook de Oosterboog is gelegen. De woningen Oosterstraat 60-110 bevinden zich voornamelijk aan de Oosterstraat boven de Jumbo. De kantoren aan het Gedempte Kattendiep en de Oosterstraat zullen worden omgevormd naar hotel, waarbij de hoofdingang aan de zijde van de Gedempte Kattendiep zal komen naast Digibites. Aan de zijde van de Oosterstraat en de Kleine Peperstraat komt een optopping.

Volgens het huidige bestemmingsplan “Binnenstad” (geconsolideerde versie) heeft het pand de enkelbestemming “Centrum-2” en de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 1” en “Waarde – beschermd stadsgezicht”. Aan de zijde van de Oosterstraat (westzijde) is geen horeca toegestaan en mag tot 20 meter hoog worden gebouwd. Aan de zijde van de Kleine Peperstraat (noordzijde) is horeca t/m categorie 3 toegestaan en mag tot 20 meter hoog worden gebouwd. Aan de zijde van het Gedempte Kattendiep (Zuidoostzijde) is horeca t/m categorie 3 toegestaan en mag tot 25 meter hoog gebouwd worden. Zie onderstaande uitsnede van de bestemmingsplankaart.



De zienswijze van cliënte luidt als volgt.

Cliënte vraagt zich af of er wel behoefte is aan een hotel met 131 kamers. Het hotel wordt hiermee het grootste hotel in de binnenstad van de stad Groningen. In de directe omgeving zitten al meerdere hotels waaronder het Market Hotel aan de Grote Markt met 123 kamers, Het Martinihotel aan het Zuiderdiep met 116 kamers en het City Hotel aan het gedempte Kattendiep met 93 kamers. Voorts blijkt uit de plannen dat het hotel zich wil gaan richten op de middenklasse. Cliënte is bang dat er op zo'n kleine oppervlakte geen behoefte is aan een extra hotel dat zich richt op de middenklasse en dat daardoor wordt gebouwd voor leegstand. Voorts wijst cliënte er op dat er geen mogelijkheid is om te parkeren op eigen terrein van het hotel. Het hotel ligt verder aan straten die beperkt toegankelijk zijn voor verkeer. Cliënte verwacht dan ook dat de parkeerdruk in de directe omgeving onaanvaardbaar zal toenemen als gevolg van de plannen. Dit geldt niet alleen voor het parkeren van motorvoertuigen, maar ook voor het parkeren van (gehuurde) fietsen. Ook de verkeersbewegingen in de omgeving zullen toenemen en er zal een laad- en losplaats moeten worden gecreëerd op een locatie waar de bewoners hier geen last van hebben.

Ook maakt cliënte zich zorgen over een vermindering van de privacy door de nieuwe bestemming en de optopping. Er zal hierdoor inkijk ontstaan vanuit het hotel in de slaapkamers van de appartementen. Ook maakt cliënte zich zorgen over de geluidsoverlast die gepaard zal gaan met de bezetting van het pand buiten kantooruren door toeristen. Er is niet duidelijk of het hotel 24 uur per dag toegankelijk zal zijn voor de toeristen die daar verblijven. In ieder geval zal het komen en gaan van toeristen met (rol)koffers met daarbij de nodige gesprekken zorgen voor verstoring van de rust van de bewoners. Wanneer het hotel ook later op de avond open is, zal er ook overlast zijn van toeristen die al dan niet in beschonken toestand weer terugkeren naar het hotel na het uitgaan.

Verder verwacht cliënte dat het uitzicht op Martinitorren zal worden verminderd door de realisatie van het hotel en de optopping. Hierdoor zal ook het pand van cliënte in waarde dalen. Cliënte wijst in deze ook op het tweede uitgangspunt uit het Kaderdocument Overnachtingenmarkt 2020 waarin is opgenomen:

“De groeiende gemeente blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners – We zetten ons in voor aantrekkelijke en leefbare wijken en dorpen. Met een groeiende toeristische markt lopen we het risico dat onze woonwijken (meer) tijdelijk bevolkt worden door toeristen. Hiermee ontstaat een ongewenste situatie, waarin woonoverlast kan optreden en de sociale cohesie in wijken af kan nemen. We vinden het belangrijk om groei zo te huisvesten dat onze gemeente aantrekkelijk en leefbaar blijft.”

Cliënte is van oordeel dat aan dit uitgangspunt niet wordt voldaan. Juist door het hotel direct naast woningen te realiseren in een buurt waar al veel hotels aanwezig zijn, komt de leefbaarheid voor de bewoners van cliënte onder druk te staan. Cliënte is ook van oordeel dat het plan, mede door de te realiseren optopping, afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht. De moderne uitstraling van het hotel past niet bij de bouwstijl in de binnenstad. Hiermee wordt ook afbreuk gedaan aan het pand van cliënte omdat deze deel uitmaakt van het ensemble.

Tot slot vreest cliënte voor schade en (geluids)overlast tijdens de (ver)bouw, in verband met extra bouwverkeer, laad- en los bewegingen, trillingen, stof, etc. Verder is het cliënte niet duidelijk of de bouwkundige gevolgen van de optopping voor haar pand goed zijn onderzocht. Cliënte is bang dat haar pand en de appartementen daarin zullen beschadigen als gevolg van de gewichtstoename.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënte u verzoekt het ontwerpbesluit niet in deze vorm vast te stellen en de plannen aan te passen zodat de belangen van cliënte beter gewaarborgd zijn.

1.2 Reactie zienswijze 1

Er zijn diverse indieners van zienswijzen die verwijzen naar de ingebrachte zienswijze 1. In deze zienswijzennota zal daarom bij enkele zienswijzen worden verwezen naar onderstaande reactie op zienswijze 1.

Over de situatie is, in tijd gezien, te melden dat de horecazaak (Digibites) in de eerste bouwlaag aan de kant van het Gedempte Kattendiep niet meer in werking is. Deze vrijgekomen ruimte zal mogelijk later een andere bestemming verkrijgen, maar maakt **geen** onderdeel uit van deze aanvraag.

Ten aanzien van de behoefte geldt dat er wel degelijk sprake is van een behoefte aan hotels. In het rapport van Horwarth (juni 2019) is een analyse gemaakt van de overnachtingenmarkt in Groningen. In dit rapport is de conclusie opgenomen dat er nog ruimte bestaat voor het toevoegen van kamers. “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. Hier is sprake 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 te 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. Het plan past niet alleen binnen het hotelbeleid maar er is ook behoefte aan meer hotelkamers in Groningen.

De ramen direct grenzend aan het dak Oosterstraat bevinden zich op de erfgrans en zullen overeenkomstig de eisen uit het Burgerlijk Wetboek boek 5, titel 4, artikel 50 ondoorzichtig worden gemaakt (gematteerd). Dit is op nieuwe tekeningen (OVA-N-02, OVA-N-03, OVA-N-04 en OVA-N-05 ingediend op 8-5-2023) verwerkt en deze tekeningen gelden als nieuwe vergunningsdocumenten. De inkijk vanuit het gebouw naar de achterzijde van de woningen is zoals het blijft. Wel zullen de kamers worden voorzien van vitrages en gordijnen waardoor er in de praktijk van inkijk nauwelijks sprake zal zijn en daardoor zal ook het zicht op de activiteiten in de kamers beperkt zijn. De nieuwe gevelkozijnen op de vierde verdieping zijn aangepast en voorzien van valramen aan de bovenzijde. De bestaande kozijnen zijn voorzien van kleine klepramen aan de bovenzijde. Hotelgasten kunnen dus niet uit het raam gaan hangen. Dit zal remmend werken op eventuele geluidsoverlast. De kamers worden mechanisch geventileerd, de gasten kunnen de ramen dus ook gesloten houden.

Het perceel ligt 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.. Ook nu al zijn er meerdere functies bij recht mogelijk in het gebouw (zoals detailhandel, horeca, zakelijke dienstverlening, daghoreca etc.).

Mogelijke financiële schade door een verleende omgevingsvergunning noemen we planschade. De gemeente Groningen heeft met de aanvrager een zgn. planschade overeenkomst afgesloten. Of sprake zal van optredende waardedaling van in de directe omgeving aanwezige woningen is op voorhand niet in te schatten. Daarvoor is de zgn. planschade verordening. Deze is [hier](#) te vinden en meer informatie over planschade is [hier](#) te vinden. Emotionele schade is voor een ieder anders en kunnen we niet meewegen in besluitvorming.

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. Overigens kent het bestemmingsplan Binnenstad een bouwmogelijkheid tot 20m1. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is zorgvuldig gekeken waar al dan niet bouwmogelijkheid zouden kunnen komen. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is dit bestemmingsplan in basis een conserverend bestemmingsplan. Zoals ook al de ontwerpbeschikking staat aangegeven is de nieuwe opbouw van subtiele eenvoud en duidelijk herkenbaar als 21^{ste}-eeuwse toevoeging. Tegelijkertijd sluit het qua ritme volledig aan bouw 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. Welstand heeft hiertoe geoordeeld: Het voorstel wordt gezien als een passende, hoogwaardige oplossing met respect voor de jaren vijftig architectuur van het bestaande pand.

Onzes inziens kan dit bouwplan hiermee afdoende gemotiveerd worden. Voor wat de aanpassing van de architectuur betreft zijn wij het niet eens met de steller van de zienswijze.

De opbouw aan de hoek Oosterstraat/Kleine Peperstraat wordt van staal en hout en daardoor geminimaliseerd in gewicht. Hieraan liggen constructieve berekeningen ten grondslag die aantonen dat de opbouw constructief technisch mogelijk is. Voordat men met sloop en bouw begint wordt er door de aannemer van de aanvrager een nulmeting gedaan aan de gebouwen/woningen, het rapport wordt ter inzage aangeboden. Na realisatie wordt gekeken of er sprake is van schade door de bouw. Mocht er zich een aardbeving voordoen dan zal er een tussenrapportage worden gemaakt. Bouwkundig is er sprake van 2 losse gebouwen met beide eigen funderingen.

De aanvrager geeft aan ons aan dat de omwonenden actief worden geïnformeerd over de voortgang en dat ze vooraf worden geïnformeerd bij bijzondere (overlastgevende) werkzaamheden of bij levering van bouwmaterialen. Zo zal een nieuwsbrief worden gemaakt die regelmatig wordt verstrekt, en zo mogelijk kan er een app-groep worden gemaakt. Informatie over planning en bouwtijd zal worden verstrekt als daarover concrete informatie voorhanden is, maar in ieder geval vóór aanvang van de werkzaamheden.

Aanvrager heeft tijdens de gesprekken aangegeven er bij andersoortige functies het gebouw (fors) zou moeten worden verbouwd. Het gebouw is gedateerd en voldoet qua huidige maatstaven niet meer aan een modern gebruik. Hierbij kan gedacht worden aan klimaatbeheersing, brandveiligheid, stookkosten, etc. Ook met een 'gewone' verbouwing zal dit de gebruikelijke overlast veroorzaken, wat (ver)bouwen nu eenmaal met zich meebrengt. Wel heeft de aanvrager aangegeven zich in te zetten voor zo min mogelijk overlast en zorgvuldige communicatie.

Zoals in het algemene deel staat aangegeven is het plan door de meerdere zienswijzen, gesprekken en toezeggingen aangepast. De gemaakte aanpassingen en toezeggingen zijn voldoende om gemotiveerd een definitief besluit op de aanvraag te kunnen nemen.

2.1 Zienswijze 2

Het verbouwen en optoppen van de Oosterboog zal leiden tot veel overlast (6 dagen in de week van 7.00 tot 19.00 uur) en waarschijnlijk tot schade aan het betreffende gebouw en de omliggende gebouwen (onze appartementen). Een hotel zo dicht op onze slaapkamers leidt tot een inbreuk op onze privacy. Het dakterras VVE voor bewoners Gedempte Kattendiep, zal in de avonduren ook leiden tot geluidsoverlast. De slaapkamers liggen namelijk aan de zijde van het dakterras. Het hotel zal overlast geven op gebied van geluidsoverlast en overlast van lichtinval in de avonduren. Een jaar geleden (juli/augustus/september 2021) hebben wij naar aanleiding van persberichten ook informatie opgevraagd m.b.t. het omzetten van de Oosterboog naar een hotel. Toen bleek dat het optoppen van het pand Oosterstraat 56 behoorlijke risico's met zich mee zou brengen. Helaas was deze informatie, die we hadden opgevraagd bij de Gemeente Groningen maar beperkt geldig en kan ik deze gegevens niet meer terugvinden. In de informatie, die ik onlangs heb opgevraagd kon ik deze passages helaas niet meer vinden. Het optoppen van het dak betekent dat de Martinatoren, waar we een prachtig uitzicht op hebben, niet meer te zien zal zijn vanaf ons appartement. Dit leidt niet alleen tot waardeverlies van ons appartement, maar ook en vooral tot grote emotionele schade. Er is aangegeven dat het hotel plaats heeft voor maximaal 14 fietsen. Dit betekent 1 fiets per 10 kamers, dus 1 fiets per 20 personen. In de praktijk blijkt dat veel hotelbezoekers toch NS- of andere fietsen huren en dat er zeker meer dan 1 op de 20 personen een fiets heeft. Er zal dus een enorme overlast van her en der geparkeerde fietsen zijn. De kamers 033, 057, 081 en 105 voldoen niet aan artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek. Ik hoop dat bovengenoemde argumenten resulteren in het niet verlenen van een bouwvergunning.

2.2 Reactie zienswijze 2

De aanvrager geeft aan ons aan dat de omwonenden actief worden geïnformeerd over de voortgang en dat ze vooraf worden geïnformeerd bij bijzondere (overlastgevende) werkzaamheden of bij levering van bouwmaterialen. Zo zal een nieuwsbrief worden gemaakt die regelmatig wordt verstrekt, en zo mogelijk kan er een appgroep worden gemaakt. Informatie over planning en bouwtijd zal worden verstrekt als daarover concrete informatie voorhanden is, maar in ieder geval vóór aanvang van de werkzaamheden.

Aanvrager heeft tijdens de gesprekken aangegeven er bij andersoortige functies het gebouw (fors) zou moeten worden verbouwd. Het gebouw is gedateerd en voldoet qua huidige maatstaven niet meer aan een modern gebruik. U kunt hierbij denken aan klimaatbeheersing, brandveiligheid, stookkosten, etc. Ook met een 'gewone' verbouwing zal dit de gebruikelijke overlast veroorzaken wat (ver)bouwen nu eenmaal met zich meebrengt. Wel heeft de aanvrager aangegeven zich in te zetten voor zo min mogelijk overlast en zorgvuldige communicatie.

De opbouw aan de hoek Oosterstraat/Kleine Peperstraat wordt van staal en hout en daardoor geminimaliseerd in gewicht. Hieraan liggen constructieve berekeningen ten grondslag die aantonen dat de opbouw constructief technisch mogelijk is. Voordat men met sloop en bouw begint wordt er door de aannemer van de aanvrager een nulmeting gedaan aan de gebouwen/woningen, het rapport wordt ter inzage aangeboden. Na realisatie wordt gekeken of er sprake is van schade door de bouw. Mocht er zich een aardbeving voordoen dan zal er een tussenrapportage worden gemaakt.

De ramen direct grenzend aan het dak Oosterstraat bevinden zich op de erfgrans en zullen overeenkomstig de eisen uit het Burgerlijk Wetboek boek 5, titel 4, artikel 50 ondoorzichtig worden gemaakt (gematteerd). Dit is op nieuwe tekeningen (OVA-N-02, OVA-N-03, OVA-

N-04 en OVA-N-05 ingediend op 8-5-2023) verwerkt en deze tekeningen gelden als nieuwe vergunningsdocumenten. De inkijk vanuit het gebouw naar de achterzijde van de woningen is zoals het blijft. Wel zullen de kamers worden voorzien van vitrages en gordijnen waardoor er in de praktijk van inkijk nauwelijks sprake zal zijn en daardoor zal ook het zicht op de activiteiten in de kamers beperkt zijn. De nieuwe gevelkozijnen op de vierde verdieping zijn aangepast en voorzien van valramen aan de bovenzijde. De bestaande kozijnen zijn voorzien van kleine klepramen aan de bovenzijde.

De aanvrager heeft met de bewoners van de Oosterboog en de Oosterstraat afgesproken dat de daktuin bedoeld is als kijktuin. Iedereen heeft uitzicht op de tuin, maar het dak zal niet ingericht worden als verblijfsruimte, anders dan het bereikbaar houden van de woningen en de vluchtwegen. Feitelijk verandert er niets ten opzichte van het huidige gebruik: ook nu is het niet toegestaan het dak te gebruiken als dakterras. Alléén de uitstraling verandert van verharding naar groen. De kijktuin zal daarmee ook geen overlast veroorzaken.

Een hotel is een inrichting in het kader van het activiteitenbesluit. In het activiteitenbesluit worden normen genoemd (dag-, avond- en nachtnormen). Het hotel heeft een akoestisch onderzoek ingediend waarin zij aangeven middels een aantal maatregelen kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Van de passage over de persberichten en risico's kunnen wij niet goed beoordelen wat hiermee bedoeld wordt.

Mogelijke financiële schade door omgevingsvergunning noemen we planschade. De gemeente Groningen heeft met de aanvrager een zgn. planschade overeenkomst afgesloten. Of er sprake zal zijn van een waardedaling van de woning is niet op voorhand in te schatten. Daarvoor is de zgn. planschade verordening. Deze is hier te vinden en meer informatie over planschade is hier te vinden. Emotionele schade is voor een ieder anders en kunnen we niet meewegen in besluitvorming.

De hotel(fietsen)berging wordt niet toegankelijk voor hotelgasten. Het is niet de bedoeling om huurfietsen aan te bieden, omdat daarvoor aanbieders in de stad en in de nabije omgeving zijn. De stalling is alleen bedoeld voor personeel en wellicht van een enkele fiets van een gast die op een dure/speciale fiets komt, maar dan zet het personeel de fiets in de stalling. Aanvrager en gemeente gaan nog in gesprek kijken wat er in de toekomst in de openbare ruimte qua aanbieden van enkele fietsen.

De ramen direct grenzend aan het dak Oosterstraat bevinden zich op de erfgrens en zullen overeenkomstig de eisen uit het Burgerlijk Wetboek boek 5, titel 4, artikel 50 ondoorzichtig worden gemaakt (gematteerd). Dit is op nieuwe tekeningen (OVA-N-02, OVA-N-03, OVA-N-04 en OVA-N-05 ingediend op 8-5-2023) verwerkt en deze tekeningen gelden als nieuwe vergunningsdocumenten. De inkijk vanuit het gebouw naar de achterzijde van de woningen is zoals het blijft. Wel zullen de kamers worden voorzien van vitrages en gordijnen waardoor er in de praktijk van inkijk nauwelijks sprake zal zijn en daardoor zal ook het zicht op de activiteiten in de kamers beperkt zijn. De nieuwe gevelkozijnen op de vierde verdieping zijn aangepast en voorzien van valramen aan de bovenzijde. De bestaande kozijnen zijn voorzien van kleine klepramen aan de bovenzijde.

3.1 Zienswijze 3

Voor wat betreft de inhoudelijke reactie verwijs ik naar de zienswijze die inmiddels is ingediend door het bestuur van de VVE op 29 augustus jl.

3.2 Reactie zienswijze 3

Zie onze reactie bij reactie zienswijze 1.2.

4.1 Zienswijze 4

Voor wat betreft de inhoudelijke reactie verwijs ik naar de zienswijze die inmiddels is ingediend door het bestuur van de VVE op 29 augustus jl.

4.2 Reactie zienswijze 4

Zie onze reactie bij reactie zienswijze 1.2

5.1 Zienswijze 5

Naar mijn idee is het niet wenselijk in onze directe woonomgeving nog een hotel (er zijn er al meerdere in een straal van 500 meter) te openen en dan ook nog één van de grootste in het centrum.

Wij wonen in het aangrenzende complex dat gebouwd is in 1953/1955 en wij zijn bang dat tijdens de uit te voeren werkzaamheden ons complex schade op zal lopen.

De geluidsoverlast en verkeersoverlast, die er zeker zal zijn, tijdens het slopen en (her)bouwen van het geplande hotel is een forse inbreuk op onze rust.

Een deel van de te creëren kamers heeft zicht op onze slaapkamers en dat is zeer onaangenaam en onwenselijk.

Verder vrezen wij dat er geluidsoverlast veroorzaakt zal worden door hotelgasten die aankomen, verblijven en weer vertrekken. Denk hierbij aan rolkoffers en luid praten. Dit laatste vooral na het bezoek aan horeca of evenementen.

Ook is in het plan opgenomen de herinrichting van het belendende dakterras die dan als extra buitenruimte benut kan worden. Deze ruimte is aan de kant van onze slaapkamers en zal bij gebruik onze nachtrust niet ten goede komen.

Verder is er geen parkeergelegenheid of fietsenstalling ten behoeve van de gasten. Zoals u ongetwijfeld zult weten is er ook nu al grote overlast van overal op de trottoirs geplaatste fietsen en scooters.

5.2 Reactie zienswijze 5

De opbouw aan de hoek Oosterstraat/Kleine Peperstraat wordt van staal en hout en daardoor geminimaliseerd in gewicht. Hieraan liggen constructieve berekeningen ten grondslag die aantonen dat de opbouw constructief technisch mogelijk is. Voordat men met sloop en bouw begint wordt er door de aannemer van de aanvrager een nulmeting gedaan aan de gebouwen/woningen, het rapport wordt ter inzage aangeboden. Na realisatie wordt gekeken of er sprake is van schade door de bouw. Mocht er zich een aardbeving voordoen dan zal er een tussenrapportage worden gemaakt.

Aanvrager heeft tijdens de gesprekken aangegeven er bij andersoortige functies het gebouw (fors) zou moeten worden verbouwd. Het gebouw is gedateerd en voldoet qua huidige maatstaven niet meer aan een modern gebruik. U kunt hierbij denken aan klimaatbeheersing, brandveiligheid, stookkosten, etc. Ook met een 'gewone' verbouwing zal dit de gebruikelijke overlast veroorzaken wat (ver)bouwen nu eenmaal met zich meebrengt. Wel heeft de aanvrager aangegeven zich in te zetten voor zo min mogelijk overlast en zorgvuldige communicatie.

Op basis van de ingediende zienswijzen en de gevoerde gesprekken het aantal kamers (fors) verminderd met van 15%. En is de indeling van de hotel verdiepingen aangepast ten faveure van de omwonenden. Door minder kamers gericht te hebben op de binnentuin is er potentieel ook minder sprake van overlast. Daarbij helpt ook het type kamer mee. Ook met andere functies die bij recht in het bestemmingsplan mogelijk zijn spelen deze privacy onderwerpen en hotel maakt dat, ons inziens, niet essentieel anders. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het blinderen van enkele ramen. Tevens zal de daktuin worden ingericht met groen. Onzes inziens zal daarmee, vermoedelijk, het woongenot voor dat onderdeel verbeteren ten opzichte van de initiële plannen. Dit kan ook bij andere, direct recht, functies gebeuren en door de toevoeging van de 24 uren bezetting van de receptie is de kans hierop ook aanzienlijk verkleind.

De aanvrager heeft met de bewoners van de Oosterboog en de Oosterstraat afgesproken dat de daktuin bedoeld is als kijktuin. Iedereen heeft uitzicht op de tuin, maar het dak zal niet ingericht worden als verblijfsruimte, anders dan het bereikbaar houden van de woningen en de vluchtwegen. Feitelijk verandert er niets ten opzichte van het huidige gebruik: ook nu is het niet toegestaan het dak te gebruiken als dakterras. Alléén de uitstraling verandert van verharding naar groen.

De gemeente Groningen heeft als doel een zo autoloos mogelijke binnenstad. Parkeerruimte aanbieden op deze locatie is daarom onlogisch. Gasten van het te realiseren hotel kunnen hun auto in een van de bestaande parkeergarages parkeren. Het lijkt erg onaannemelijk dat hotelgasten zich en masse per fiets gaan melden. Over het algemeen komen hotelgasten per auto of openbaar vervoer waarbij het laatste stukje per voet wordt afgelegd.

6.1 Zienswijze 6

Hierbij geef ik mijn zienswijze met betrekking tot het Ontwerpbesluit van de voorgenomen verbouwing van de Oosterboog naar hotelfunctie met 131 kamers en het realiseren van een optopping aan Oosterstraatzijde aan Oosterstraat 56, 56a en Ged. Kattendiep 112, 130 te Groningen (dossiernummer 202174439). Ik ben faliekant tegen deze plannen en wel om de volgende redenen:

- *Woongenot dit zal ongetwijfeld tot geluidsoverlast zorgen voor de omliggende (boven onder naast) appartementen de slaapkamers liggen immers allemaal aan de binnenkant van het terras het uitzicht wat nu prachtig is zal tot 0 gereduceerd worden.*
- *Privacy zal behoorlijk aangetast worden ("de hotelgast" kijkt gemakkelijk de slaapkamer en keuken in) dit betreft ook de omgekeerde situatie (ik ben totaal niet geïnteresseerd wat "de hotelgast" allemaal in mijn "achtertuin" uitspookt maar zal daar vermoedelijk wel steeds mee geconfronteerd worden).*
- *Waardevermindering verwacht wordt dat door de vele soorten overlast de omliggende appartementen in waarde zullen dalen.*

- *Emotionele waarde is mijns inziens moeilijk in te schatten daar iedereen niet gelijk is. mijn eigen emotionele waarde kan ik alvast wel verklappen. het plan is ronduit een gedrocht en ou nooit van de grond mogen komen*

Verder vind ik het opmerkelijk en storend dat voor een eenvoudig nieuw te plaatsen bushokje (Gedempte Kattendiep) onlangs diverse folders in de brievenbus werden gedeponeerd terwijl voor zo'n grote impact voor de hele buurt er niets over gecommuniceerd werd op diezelfde manier. Ik hoop dan ook dat deze plannen zo snel mogelijk in de prullenbak verdwijnen en misschien is het ook raadzaam om die personen die hier hun oordeel over gaan vellen eens ter plekke gaan kijken om zo tot een goed inzicht te komen en dan hopelijk de juiste beslissing nemen.

6.2 Reactie zienswijze 6

Op basis van de ingediende zienswijzen en de gevoerde gesprekken is het aantal kamers (fors) verminderd met 15%. En ook is de indeling van de hotelverdiepingen aangepast ten faveure van de omwonenden. Door minder kamers gericht te hebben op de binnentuin is er potentieel ook minder sprake van overlast. Daarbij helpt ook het type kamer mee. Ook met andere functies die bij recht in het bestemmingsplan mogelijk zijn spelen deze privacy aspecten en een hotelfunctie maakt dat, ons inziens, niet essentieel anders. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het blinderen van enkele ramen. Tevens zal de daktuin worden ingericht met groen. Onzes inziens zal daarmee, vermoedelijk, het woongenot voor dat onderdeel verbeteren.

Mogelijke financiële schade door omgevingsvergunning noemen we planschade. De gemeente Groningen heeft met de aanvrager een zgn. planschade overeenkomst afgesloten. Of er sprake zal zijn van een waardedaling van de woning is op voorhand niet in te schatten. Daarvoor is de zgn. planschade verordening. Deze is hier te vinden en meer informatie over planschade is hier te vinden.

Qua communicatie vanuit de gemeente hebben wij aan de wettelijke basis eisen voldaan. Na de zienswijzeperiode kwamen er vergelijkbare signalen die wij aan de aanvrager hebben voorgelegd. Deze is vervolgens in gesprek gegaan met diegenen die dat wilden. Dit na een inventarisatie vanuit de gemeente. In de set afspraken/toezeggingen heeft de aanvrager aangegeven 'actiever' te communiceren met de omwonenden. Zie hiervoor ook het algemene gedeelte van de beantwoording van deze zienswijzen.

7.1 Zienswijze 7

Voor wat betreft de inhoudelijke reactie verwijs ik naar de zienswijze die inmiddels is ingediend door het bestuur van de VVE op 29 augustus jl. Als extra aandachtspunt voor mij persoonlijk wil ik nog graag toevoegen dat vanuit het hotel er volledig vrij zicht is op mijn voordeur en slaapkamerramen.

7.2 Reactie zienswijze 7

Voor wat het eerste deel van onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij u graag door naar onze reactie onder 1.2 van deze zienswijze nota. Op basis van de ingediende zienswijzen en de gevoerde gesprekken is het aantal kamers (fors) verminderd met 15%. En is de indeling van de hotelverdiepingen aangepast ten faveure van de omwonenden. Door minder kamers gericht te hebben op de binnentuin is er potentieel ook minder sprake van overlast. Daarbij helpt ook het type kamer mee. Ook met andere functies die bij recht in het bestemmingsplan mogelijk zijn spelen deze privacy aspecten en een hotel maakt dat, onzes inziens, niet essentieel anders. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het blinderen van enkele ramen.

8.1 Zienswijze 8

Naar aanleiding van uw aankondiging 'Ontwerpbesluit voor het transformeren van de Oosterboog naar hotelfunctie', maak ik graag gebruik om mijn zienswijze/ voorlopig bezwaar op dit plan te geven. In de tekeningen wordt gesproken over een 'lichtstraat' tussen de begaande grond en de 1e verdieping met daarin o.a. een pantry en een lounge voor koffie/ontbijt voor 130 personen. De kans op lawaaioverlast in de avond(uren)/ nacht is aanwezig. Wordt deze ruimte dusdanig goed geïsoleerd dat de boven bewoners van het Kattendiep hier geen hinder van ondervinden? Mede ook omdat van de ene kant sprake is van een hotel bestemd voor de middenklasse/ familiehotel, maar ook gesproken wordt over een ideale mogelijkheid voor vriendengroepen. Vooral van deze laatste categorie verwacht ik daarom meer lawaaioverlast. Dit baseer ik mede ook op het feit dat er sprake is van 28 familiekamers terwijl het hotel 131 kamers zal krijgen. Tevens is niet duidelijk of er sprake is van 24 uurs-receptie c.q. bezetting hotelpersoneel voor de avond/ nacht bij eventuele calamiteiten, gevoel van onveiligheid. Tot slot de vraag of hotelbezoekers via de trap/ lift toegang hebben toch het dakterras van de eigen bewoners van het Kattendiep. In de plannen is sprake van fiets uitleen/ berging. Deze zal te bereiken via de steeg naast het Bowlingcentrum waar de vaste bewoners van het Kattendiep ook hun fietsen/ berging hebben. In de brochure is ook sprake van een nieuw hek ter verbetering van deze steeg. Komt er een gemeenschappelijke ruimte voor je fiets? Ik verwacht (veel) overlast tijdens de werkzaamheden met name aan de Kattendiepkant. Vooral nu ik (steeds meer) ga thuiswerken zal dit leiden tot concentratieproblemen en lawaaioverlast. Wordt er gewerkt met tijdsblokken en waar komt de bouwplaats (materialen, voertuigen) exact. Ik mis duidelijkheid op dit punt. Tot slot sta ik ervoor open dat er samen met het bestuur van de Oosterboog, de VvE en Lefier een gezamenlijke infoavond komt waar men dieper op deze plannen ingaat.

8.2 Reactie zienswijze 8

Aanvrager is in gesprek geweest met diverse indieners van zienswijzen. Graag verwijzen wij u voor de set afspraken, verduidelijkingen en planaanpassingen door naar het algemene deel van deze zienswijzennota, bovenaan in deze nota. Deze tekst gaat ook over de bouwmethode en over specifieke afspraken tijdens de bouwfase, maar ook over de 24-uurs bezetting, gebruik van de daktuin en aanpassingen in het plan inzake aantal en type kamers. De hotel(fietsen)berging wordt niet toegankelijk voor hotelgasten. Daardoor komen hotelgasten niet in de steeg. Aanvrager is van plan de steeg op te knappen. Dit bestaat uit het afsluiten van de steeg met een poort (toegankelijk met badge), het inpandig stallen van containers, het laten verdwijnen van hoekjes en het zorgen voor goede verlichting. Ook worden de (lekkende) installaties aangepakt. De steeg wordt ontoegankelijk voor zwervers en onbevoegden.

9.1 Zienswijze 9

Voor wat betreft de inhoudelijke reactie verwijs ik naar de zienswijze die inmiddels is ingediend door het bestuur van de VVE op 29 augustus jl.

9.2 Reactie zienswijze 9

Zie onze reactie bij reactie zienswijze 1.2.

10.1 Zienswijze 10

In het onderstaande treft u een eerste zienswijze aan namens Stichting Lefier (hierna: Lefier) naar aanleiding van het ontwerpbesluit van 21 juli 2022, met bovengenoemd dossiernummer, ten aanzien van het transformeren van de Oosterboog naar een hotelfunctie (ontwerpbesluit is als bijlage toegevoegd). Deze zienswijze namens Lefier dient ter aanvulling op de — mede namens Lefier - door de VVE Oosterboog ingediende zienswijze. Graag maken we gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze op dit plan te geven. Wij gaan ervan uit dat de definitieve besluitvorming over dit plan over het uiteindelijk realiseren van het voorgenomen hotel, met de vereiste zorgvuldigheid en inhoudelijke juistheid voor ons als eigenaar van diverse nabij gelegen panden en het complex Pepergasthuis zal plaatsvinden. Daarbij lijkt ons, en we verzoeken daartoe, een inhoudelijk overleg tussen ons als eigenaar van het complex bekend als Pepergasthuis (Peperstraat 22, 22-1 t/m 22-29), de woningen met adressen Peperstraat 18, 18 A t/m C, het complex met studentenkamers gelegen aan Oosterstraat 69, de eenheden gelegen aan Gedempte Kattendiep 3 B & C, 9A, 21, 21 A t/m D en de gemeente onmisbaar. Dit vooral vanwege de grote impact van het hotelplan en het verband van dit plan met de andere ingrijpende ontwikkelingen in ons woongebied rond de herinrichting van het Kattendiep. Na bestudering van de door u aan ons toegestuurde stukken, hebben we, voor nu, de volgende vragen/ opmerkingen:

Op een aantal punten ontbreekt in de ter inzage gelegde stukken naar onze mening voldoende duidelijkheid om te kunnen spreken van een zorgvuldig ontwerpbesluit, namelijk:

- de wijze waarop wordt voorzien in het zoveel mogelijk beperken van en tevens het monitoren van eventuele (constructieve) schade(s) voortkomend uit de bouwwerkzaamheden.*
- de benodigde garanties ontbreken dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met omwonenden teneinde eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken.*
- de plannen zoals ze nu voorliggen hebben voorzienbaar negatieve gevolgen voor de privacy. Met name voor de gemeenschappelijke tuin van het Pepergasthuis is dat duidelijk. De hotelkamers op de eerste verdieping krijgen uitzicht op de gemeenschappelijke tuin. Op dit moment is er beperkte inzicht in de gemeenschappelijke tuin. We verwachten in het ontwerpbesluit alsnog een reflectie van de Gemeente op dit punt.*
- Uit de plannen is niet/onvoldoende op te maken of de te plaatsen balkons zullen zorgen voor geluidsoverlast bij de bovenwoningen gesitueerd aan de zijde van Gedempte Kattendiep.*

Daarnaast zijn er een aantal punten waarin de informatie in de bijlagen van het ontwerpbesluit moet worden aangescherpt om het besluit zorgvuldig te maken. Een hotelfunctie aan het Gedempte Kattendiep/Oosterstraat/Kleine Peperstraat zou kunnen passen binnen de visie van de Gemeente op de ontwikkeling van de binnenstad. Met deze reactie gaan we ervan uit dat, zoals vereist, meer rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de positie van Lefier in het bijzonder en van de andere omwonenden en belanghebbenden. Wij vragen u om, binnen een maand vanaf nu, tezamen met de VVE een overleg te plannen waarin bovenstaande wordt besproken. We behouden ons het recht voor, deze eerste zienswijze nader aan te vullen aan de hand van uw reactie op deze brief, met name op ons daarin genoemde verzoek om een spoedig overleg met de Gemeente.

10.2 Reactie zienswijze 10

De opbouw aan de hoek Oosterstraat/Kleine Peperstraat wordt van staal en hout en daardoor geminimaliseerd in gewicht. Hieraan liggen constructieve berekeningen ten grondslag die aantonen dat de opbouw constructief technisch mogelijk is. Voordat men met sloop en bouw begint wordt er door de aannemer van de aanvrager een nulmeting gedaan aan de gebouwen/woningen, het rapport wordt ter inzage aangeboden. Na realisatie wordt gekeken of er sprake is van schade door de bouw. Mocht er zich een aardbeving voordoen dan zal er een tussenrapportage worden gemaakt.

De inblik in het Pepergasthuishofje is samen met Lefier fysiek beoordeeld vanaf het dak van het pand Oosterstraat/Kleine Peperstraat. Tevens is er een tekening toegevoegd aan de aanvraag die de zichtlijn laat zien vanaf de toegevoegde verdieping aan de kant van de Kleine Peperstraat. Deze zichtlijn geeft aan dat er slechts theoretisch een heel beperkt zicht is op de tuin. Eigenlijk alléén als men helemaal in het hoekje van één van de kamers gaat staan met het gezicht tegen het glas. Daarmee is dit punt, gezien de binnenstadslocatie, niet onevenredig nadelig voor de bewoners van het gasthuis.

De balkons aan de zijde Gedempte Kattendiep bevinden zich grotendeels onder de woningen. Er is voorzien in geluidsbeperkende maatregelen door het toepassen van absorberend materiaal aan het plafond en beplanting in een plantenbak die dient als balkonrand. De kamers aan deze zijde zijn luxe, grote kamers. De kans op geluidsoverlast van gasten zal minimaal zijn. Indien er sprake is van overlast zal het hotelmanagement hierop handhaven. Verder is het hotel rookvrij waardoor de gasten niet buiten op het balkon mogen roken wat mogelijk ook overlast zou kunnen veroorzaken.

11.1 Zienswijze 11

Hierbij wil ik graag 3 zaken uitlichten, te weten de voorgenomen optopping, de bestemming tot hotel en de omvang van het voorgenomen aantal hotelkamers

Optopping van een beschermd stadsgezicht lijkt mij een contradictio interminis; Dus de gemeente kan een stadsgezicht niet beschermen en toestemming verlenen tot optoppen. Omdat optoppen ook leidt tot verminderde lichtinval op het toch al donkerste deel van de Oosterstraat lijkt dit ook niet wenselijk voor aanwonenden, terrassen in de buurt en voor het algemeen gevoel van welbevinden ter plekke op straat. Vanuit ons appartement, Oosterstraat 106, hebben wij vanuit het keukenraam zicht op de Martinatoren. Mijn vrees is dat dit magistrale beeld achter een optopping teloor gaat, met emotionele en financiële waardevermindering als gevolg

Groningers hebben meer behoefte aan woningen dan aan hotelkamers. Voor wie is de stad eigenlijk primair? Om ook de binnenstad leefbaar te houden is sociale cohesie van groot belang. Hotelgasten dragen daar niet echt aan bij. En wie wil er nou niet in de binnenstad van Groningen wonen? Maar er wordt voor de eigen bevolking vooral bijgebouwd aan de randen van de stad.

Het voorgenomen aantal kamers van 131 komt disproportioneel over irt de voorzieningen die hier bij horen als parkeren, taxi's, deelscooters op de stoep, huurfietsen, rolkoffers etc. Dit zet de leefbaarheid van de omgeving verder onder druk. Daarnaast bestaat vrees voor toename van geluidsoverlast. In de naaste omgeving zijn voldoende hotelkamers beschikbaar; het hoeft niet allemaal binnen de diepenring.

11.2 Reactie zienswijze 11

Voor wat de reactie op de optopping verwijzen wij graag door naar onze reactie bij punt 13.2. Zienswijze 13 komt nagenoeg overeen op dit punt met zienswijze 11.

Ook voor het punt van verminderde lichtinval verwijzen wij door naar onze reactie bij zienswijze 14.7. Hierbij nogmaals opgemerkt dat het bouwrecht ter plaatse van de optopping al bestaat. Er is alleen eerder geen gebruik van gemaakt. Alleen ter plaatse van de omkasting van de installaties is een bouwhoogteoverschrijding. In het vergunningsbesluit is naar onze mening afdoende gemotiveerd waarom een beperkte overschrijding van het bouwhoogte ruimtelijk verantwoord is.

Mogelijke financiële schade door omgevingsvergunningen noemen we planschade. De gemeente Groningen heeft met de aanvrager een zogenaamde planschadeovereenkomst afgesloten. Of er sprake zal zijn van een waardedaling van de woning is op voorhand niet in te schatten. Om dat te bepalen geldt de planschadeverordening. Deze is hier te vinden en meer informatie over planschade is hier te vinden.

Er is sprake van een schaarste aan woningen. Om die reden zijn we zeer terughoudend met het onttrekken van woningen. Daarvan is in dit plan echter geen sprake. Er is door de aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren 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 schaarste aan woningen bestaat maar evenzeer een tekort aan hotelovernachtingsruimte. Daarnaast hebben we overwogen dat er veel plannen voor woningbouw in pijplijn zitten die 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 grotere ontwikkellocaties zoals Suikerzijde, Meerstad en Stadshavens. Een deel van de ontwikkeling wordt in de binnenstad gerealiseerd door transformatie en verdichting. Recente voorbeelden zijn Mercado (41), The Warehouse (24) en Werkmanhof (29). 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 wordt. Ook is overwogen dat er voor dit plan geen woningen aan de markt zullen worden onttrokken en dat woningen op het noorden niet voldoende woonkwaliteit zullen hebben.

Zoals in de eerdere alinea in de behandeling van deze zienswijzen is aangegeven is een hotel een goede toevoeging voor het aantrekkelijkheid van de binnenstad van Groningen. Wel is op basis van de ingediende zienswijzen en de gevoerde gesprekken het aantal kamers (fors) verminderd met 15%. En ook is de indeling van de hotelverdiepingen aangepast om meer rekening te houden met omwonenden. Door minder kamers gericht te hebben op de binnentuin is potentieel ook minder kans op overlast. Daarbij helpt ook het type kamer mee.

12.1 Zienswijze 12

Hierbij geeft de Bewonersvereniging Groningen Binnenstad haar zienswijze op uw ontwerpbesluit voor het transformeren naar een hotelfunctie met 131 kamers van het complex 'Oosterboog', Oosterstraat 56, 56a. Gedempte Kattendiep 112, 130 te Groningen en het realiseren van een optopping aan de Oosterstraatzijde van dit complex (ontvangstdatum 29 juni 2021. dossiernummer 202174439).

Uw ontwerpbesluit om het gebied een hotelfunctie te geven is een afwijking van het bestemmingsplan, dat in dit gebied alleen woningen en eventueel kantoren toestaat. Gegeven de huidige woningnood verdient het volgens ons de voorkeur om hier woningen te bouwen. Uw besluit om van het bestemmingsplan af te wijken wordt door u als volgt gemotiveerd: "Het concept dat nu is gepresenteerd bestaat nog niet in Groningen. Dit concept past goed in het ovemachtigenbeleid. [...] Er is sprake van een hotel dat iets toevoegt aan het bestaande hotelbestand." Naar onze mening voegt dit hotel niet iets toe aan het bestaande hotelbestand. Integendeel, het is een verdere stap in de snelle toename van het aantal short stay appartementen die worden aangeboden als hotelaccommodatie sinds de gemeente Groningen het beleid omtrent airbnbs terecht heeft aangescherpt. Als voorbeeld noemen wij de meer dan 200 kamers die zijn gerealiseerd in het voormalige KPN-pand aan de Reitemakersrijge, het zogenaamde BlockHouse Short Stay Housing. Deze kamers vertonen qua afmeting, prijs en locatie grote overeenkomst met de kamers die in de Oosterboog zijn gepland. Het te realiseren hotel aan de Oosterboog wordt gepresenteerd als een "upscale en upper upscale hotel met onderscheidende, innovatieve en unieke concepten", aan te duiden als "een boutique hotel, of boetiekhôtel" met een "luxueuze, eigenzinnige maar ook intieme sfeer". Echter, als men de plannen bekijkt dan ziet men dat meer dan veertig kamers zeer klein zijn (met alleen een bed zonder ruimte voor een fauteuil of iets dergelijks), en dat meer dan zestig kamers slechts een beetje groter zijn (er kan ook een fauteuil in). Dit is niet wat de termen "upscale en upper upscale" doen vermoeden. Aan de oostkant van de binnenstad, waar de nieuwe accommodatie is gepland, zijn reeds ettelijke hotels. De aanvrager realiseert zich dat ook, maar verwijst in het document MOi Hotel (onderdeel van de aanvraag) alleen naar hotels die niet aan een keten zijn verbonden, zoals het Schimmelpenninck Huys aan de Oosterstraat, het Prinsenhof aan het Martinikerkhof, en het Market Hotel aan de Grote Markt. Wij vinden dat er ook rekening moet worden gehouden met andere hotels in de nabijheid, zoals het Best Western Hotel aan de Radesingel, het City Hotel aan het Gedempte Kattendiep en het Martini Hotel aan het Gedempte Zuiderdiep. Wij betwijfelen dat de oostkant van de binnenstad gebaat is bij verdere uitbreiding van het aantal hotels en short stay appartementen. Het lijkt ons verstandiger om in de binnenstad van Groningen meer woningen te bouwen, en minder short stay appartementen toe te staan. Dit is niet alleen verstandig in het licht van de huidige woningnood, maar het komt ook de sociale cohesie in de stad ten goede. Wanneer deze woningen bovendien divers zijn (en ook plaats bieden aan gezinnen, starters en ouderen, en niet alleen studio's zijn voor studenten), zal dit bijdragen aan de leefbaarheid in de stad.

Een optopping aan de Oosterstraatzijde (hoek Oosterstraat / Peperdwarsstraat) is naar onze mening onwenselijk. Ten eerste is zo'n optopping ruimtelijk storend, zeker gezien het feit dat de Peperdwarsstraat vrij nauw is. Wij sluiten niet uit dat die optopping voor bewoners aan de Oosterstraat en het Kattendiep overlast kan veroorzaken. Ten tweede is zo'n optopping in het geheel niet noodzakelijk: ze betekent slechts dat er meer kleine standaardkamers komen van het soort dat men eigenlijk in de binnenstad zou moeten vermijden.

12.2 Reactie zienswijze 12

Ten aanzien van de behoefte geldt dat er wel degelijk sprake is van een behoefte aan hotels. In het rapport van Horwarth (juni 2019) is een analyse gemaakt van de overnachtingenmarkt in Groningen. In dit rapport is de conclusie opgenomen dat er nog ruimte bestaat voor het toevoegen van kamers. “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. Hier is sprake 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 te 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 verblijfs waarde 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. Het plan past niet alleen binnen het hotelbeleid maar er is ook behoefte aan meer hotelkamers in Groningen.

█ is een karakteristiek pand. Het betreft het voormalig confectieatelier van █ en Co uit 1953 door architect █. 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. Overigens kent het bestemmingsplan Binnenstad een bouwmogelijkheid tot 20meter. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is zorgvuldig gekeken waar al dan niet een bouwmogelijkheid zouden kunnen komen. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat is dit bestemmingsplan in basis een conserverend bestemmingsplan. Zoals ook al de ontwerpbeschikking staat aangegeven is de nieuwe opbouw van subtiel eenvoudig 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. Welstand ziet het voorstel als een passende, hoogwaardige oplossing met respect voor de jaren vijftig architectuur van het bestaande pand.

Wat ons betreft kan dit bouwplan hiermee afdoende gemotiveerd worden. Wel is de voorwaarde die was opgenomen in het ontwerpbesluit inzake welstand vervallen omdat er nu sprake is van een passende kleurstelling door middel van een aangepaste kleur- en materialenstaat. De opbouw voor de installaties is lichter grijs geworden.

13.1 Zienswijze 13

Hierbij geeft erfgoedvereniging Bond Heemschut haar zienswijze op uw ontwerpbesluit voor het transformeren naar een hotelfunctie met 131 kamers van het complex 'Oosterboog', Oosterstraat 56, 56a, Gedempte Kattendiep 112,130 te Groningen en het realiseren van een optopping aan de Oosterstraatzijde van dit complex (ontvangstdatum 29 juni 2021, dossiernummer 202174439). De geplande optopping aan de Oosterstraatzijde - hoek Peperdwarsstraat, staat naar onze mening in geen verhouding tot het bestaande pand. Het pand is een beeld bepalend (Objectnummer: 108631) en is in het komende bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' aangemerkt als 'karakteristiek pand'. Met de geplande forse optopping wordt het karakter ons inziens ernstig aangetast. Dit komt met name door de wel heel grote ramen die in het ontwerp zijn opgenomen en die als grote ogen de straat in kijken. Ook ruimtelijk vinden we het plan niet goed voor de beschermde binnenstad van Groningen. De Peperdwarsstraat is een nauw straatje. Omdat dit straatje aan de noordzijde van het complex ligt, zal het een heel somber straatje worden, onaangenaam voor verblijf en voor omwonenden. Daarnaast zal het pand zeer in het oog lopen. Niet alleen vanuit het zuiden en oosten, maar ook vanuit het westen. Komende vanuit de Carolieweg staren de geplande grote ramen van de optopping je aan en trekken de aandacht weg van de rest van het pand dat in een strakke functionele stijl is opgetrokken. Samenvattend vinden wij de geplande optopping een aantasting van het beschermde stadsgezicht en een degradatie voor het karakteristieke pand. Wij verzoeken u de plannen zo aan te passen dat dit onderdeel meer rekening houdt met de bestaande situatie en de kwaliteit van het pand.

13.2 Reactie zienswijze 13

Wij verwijzen naar het tweede deel van de reactie op zienswijze 12.

14.1 Zienswijze 14

In het onderstaande treft u een eerste zienwijze aan van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren 'Oosterboog' naar aanleiding van het ontwerpbesluit van 21 Juli 2022, met bovengenoemd dossiernummer, ten aanzien van het transformeren van de Oosterboog naar een hotelfunctie (ontwerpbesluit is als bijlage toegevoegd). Graag maken we gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze op dit plan te geven. We gaan ervan uit dat de definitieve besluitvorming over dit plan over het uiteindelijk realiseren van het voorgenomen hotel, met de vereiste zorgvuldigheid en inhoudelijke juistheid voor ons als eigenaren en bewoners, maar ook voor andere omwonenden en andere betrokken partijen, zal plaatsvinden. Daarbij lijkt ons, en we verzoeken daartoe, een inhoudelijk overleg tussen ons als VVE en de gemeente onmisbaar. Dit vooral vanwege de grote impact van het hotelplan en het verband van dit plan met de andere ingrijpende ontwikkelingen in ons woongebied rond de herinrichting van het Kattendiep. Na bestudering van de door u aan ons toegestuurde stukken, hebben we, voor nu, de volgende vragen/opmerkingen:

Op een aantal punten ontbreekt in de ter inzage gelegde stukken naar onze mening voldoende duidelijkheid om te kunnen spreken van een zorgvuldig ontwerpbesluit, namelijk:

- de inschatting t.a.v. de duur van de realisatie van de verbouw en de voorgenomen startdatum,*
- de benodigde garanties ontbreken om te voorkomen dat de inrichting van de bouwplaats en de*
- opslag van materialen en b.v. voertuigen tot onoverkomelijke overlast zullen leiden, meer specifiek missen we in het veiligheidsplan prognoses van de te verwachten geluidsoverlast tijdens sloop en bouw. Voor ons is het vanzelfsprekend essentieel dat werkzaamheden die veel geluidsoverlast kunnen opleveren, zoals frezen van beton en werkzaamheden aan fundamenteën, ingekaderd worden in duidelijke tijdsblokken. We willen als VVE vooraf voldoende duidelijkheid krijgen in de stukken van het ontwerpbesluit op dit onderdeel.*

Nu de gevelplaten en de pilaren-artefacten verdwijnen gaan we er van uit dat de optie 'geveltuinen' wordt geïntegreerd in het ontwerpplan. Begroeiing van de gevel zou positief effect hebben op de algehele luchtkwaliteit en op de geluidshinder voor bewoners van de appartementen en van de hotelkamers. De plannen zoals ze nu voorliggen hebben voorzienbaar negatieve gevolgen voor de privacy. Vooral voor een deel van de appartementen aan de Kattendiep-zijde is dat volkomen duidelijk. In plaats van zicht vanuit de slaapkamer op twee etages, die nu leegstaan (en waar voorheen tijdens kantooruren gemeente en andere instellingen kantoor hielden), zal in de toekomst zicht zijn op drie verdiepingen met hotelkamers en vice versa. We verwachten in het ontwerpbesluit alsnog een reflectie van de gemeente op dit punt. Daarnaast zijn er een aantal punten waarin de informatie in de bijlagen van het ontwerpbesluit moet worden aangescherpt om het besluit zorgvuldig te maken. Bij de betreffende dienst van de gemeente is bekend dat we een aantal jaren geleden onze zorgen hebben uitgesproken over de vergunningen rond de huidige ventilatie-installaties (van Jumbo, Happy Italy en Digibites), die nu in de steeg naast het pand hangen. We hebben toen regelmatig geluids- en stankoverlast overlast gehad en hebben dat nog steeds regelmatig. De plaatsing van nog meer installaties op het dak aan de Oosterstraat/Kleine Peperstraat doet ons vrezen dat overlast op deze punten verergert. Aanvullende aandacht voor onderliggende en benodigde goedkeuring van de gemeente ten aanzien van deze horecafuncties mag niet ontbreken. In de tekeningen ontbreekt een meting op te voorziene schaduwwerking van de extra etage bovenop het hoekpand Oosterstraat/Kleine Peperstraat voor onze appartementen. Onderzoek op dit punt is nodig om het Ontwerpbesluit voldoende voor te bereiden. In de plannen wordt gesproken over een fietsuitleen/-berging voor 13 fietsen met de ingang in de steeg. Deze ingang wordt door onze bewoners gebruikt om bij hun fietsenberging annex opslagberging te komen. Toegang tot deze ruimte voor hotelgasten roept bij ons vragen op over veiligheid, inbraakgevoeligheid en de afscherming voor toegang van ongewenste bezoekers. Ten aanzien van deze belangen moet in het ontwerpbesluit een toetsing door de Gemeente plaatsvinden. In de stukken wordt gesproken over een andere doelgroep dan in de presentatie van de plannen tijdens een bijeenkomst van de VVE vorig jaar. Waar toen de term 'middenklasse' werd gebezigd, blijkt het hotel nu vooral op jongeren gericht, die online en digitaal ook kunnen inchecken en toegang kunnen krijgen tot het hotel. Dit roept bij ons vragen op over b.v. de bezetting qua personeel, ook in de avond en nacht, in relatie tot bereikbaarheid en communicatiemogelijkheden bij situaties van onveiligheid en overlast. We wensen op dit punt meer duidelijkheid in de plannen. Er is in de plannen sprake van een goede bereikbaarheid voor gasten, die zich per auto of taxi laten brengen of halen en er zou een mogelijkheid zijn om fietsen te parkeren. Voor nu beschouwen we dit als strijdig met de plannen voor de herinrichting Kattendiep waaruit wij begrepen hebben dat fietsen en fietsen parkeren buiten voor het pand niet langer mogelijk is en particulier autoverkeer verboden. Deze strijdigheid is onoverkomelijk voor een zorgvuldig ontwerpbesluit. Daarnaast willen we graag van de Gemeente horen hoe de planning van komende werkzaamheden op en rond het Kattendiep is, en wat de voornemens zijn ten aanzien van het casino en de parkeergarage daar.

Ook onduidelijk is voor ons of we ook nog een taxistandplaats op het Kattendiep kunnen verwachten. Deze laatste punten zijn direct relevant voor de zorgvuldigheid van het ontwerpbesluit van de hotelplan. In dit besluit worden de ontwikkelingen rond het Kattendiep als geheel, ten onrechte niet besproken en evenmin als geheel getoetst. Een hotelfunctie aan het Kattendiep zou kunnen passen binnen de visie van de Gemeente op de ontwikkeling van de binnenstad. Met deze reactie gaan we ervan uit dat, zoals vereist, meer rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de vaste bewoners van het appartementencomplex en van de andere omwonenden en belanghebbenden. Wij vragen u om, binnen een maand vanaf nu, een overleg met ons als VVE te plannen waarin bovenstaande wordt besproken. We behouden ons het recht voor, deze eerste zienswijze nader aan te vullen aan de hand van uw reactie op deze brief, met name op ons daarin genoemde verzoek om een spoedig overleg met de gemeente.

14.2 Reactie zienswijze 14

Op verzoek van de gemeente Groningen is de aanvrager in overleg getreden met de indieners van de zienswijzen. Na een inventarisatie zijn die partijen uitgenodigd voor een gesprek die dat wensten. Enerzijds waren de gesprekken verduidelijkend en zijn er concrete afspraken gemaakt. Anderzijds heeft er planaanpassing plaatsgevonden op basis van de zienswijzen en gesprekken. In het algemene deel van deze zienswijze nota staat hierover meer aangegeven.

Primair gaat de aanvrager over de datum van startbouw en bouwtijd. Wel zijn wij als gemeente Groningen kaderstellend en toetsend over bouwveiligheid en bouwen binnen de geldende (geluids)normen. Daarom is ook als voorwaarde een bouwveiligheidsplan opgenomen die in overeenstemming is gebracht met de tijdelijke situatie aan de Gedempte Kattendiepzijde. Voorts zal de vergunninghouder zich inspannen om middels nieuwsbrieven en een whatsapp-groep belangstellenden te informeren over planning en geluidsveroorzakende werkzaamheden. Dit is overigens wettelijk niet verplicht.

In de gesprekken zijn ook de privacyaspecten besproken. Aanvrager heeft hierover concrete toezeggingen gedaan. Er zijn geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen waardoor deze vergunning niet (of aangepast) verleend zou moeten worden.

Allereerst moet gesteld worden dat de aanvrager alleen verantwoordelijk kan zijn voor zijn eigen installaties. Uiteraard is het prettig dat er in gezamenlijkheid tot een zo optimaal mogelijke situatie gekomen zal worden qua woon- en leefklimaat met in het achterhoofd de wettelijke voorschriften op de verschillende punten. Wij gaan er, onverminderd, vanuit dat de vergunninghouder zal gaan voldoen aan het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Deze regelgeving kent (landelijke eisen omtrent) geluid. Het ingediende geluidsrapport ondersteund dat de te nemen maatregelen voldoen aan de eerder genoemde regelgeving.

Ter ondersteuning heeft de aanvrager aangegeven om de ‘steeg’ zo schoon mogelijk te maken en daarmee ook enkele technische installaties te (laten) verplaatsen.

De schaduwwerking in het binnengebied ten gevolge van de extra verdieping hoek Oosterstraat/Kleine Peperstraat zal beperkt zijn maar niet geheel afwezig. Er is een bezonningsstudie aan de aanvraag toegevoegd. Mede omdat tijdens de heroverweging van het plan is gebleken dat de omkasting van de installatie iets boven de gegeven maatvoering van het bestemmingsplan uitkomen. Dit is abusievelijk niet opgenomen in het ontwerpbesluit. Wel kent het bestemmingsplan voor dergelijke overschrijdingen een binnenplanse afwijking. Deze staan genoemd in artikel 20.1 lid d van bestemmingsplan Binnenstad. In de vergunning zelf

staat gemotiveerd waarom er aan deze (kleine) hoogteoverschrijding medewerking gegeven kan worden. De bezonningsstudie laat zien dat de schaduwwerking bij een maximale invulling van het bestemmingsplan ongunstiger is dan bij het nu ingediende bouwplan. Dit komt doordat de omkasting van de installaties is teruggerooid ten opzichte van de dakrand én omdat de extra verdieping met hotelkamers niet helemaal de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan benut. Ook speelt een rol dat het peil afloopt hoe verder je de Kleine Peperstraat in gaat. De bezonningsstudie maakt voldoende inzichtelijk dat de zeer beperkte extra hoogte ter plaatse van de omkasting van de installatie niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonsituatie van omwonenden of hun gebruiksmogelijkheden.

Bestemmingsplan Binnenstad heeft ter plaatse van de 'optopping' een maximale bouwhoogte van 20m+ meter. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 17,90m+. De planologische procedure is dus niet van toepassing op de bouwhoogte, maar is gebaseerd op de 'karakteristieke' aanduiding vanuit de provinciale verordening en op het ontbreken van een horeca-5 bestemming. Voor de optopping is geen afwijking van het bestemmingsplan vereist, derhalve is voor dat onderdeel geen ruimtelijke afweging benodigd.

Aanvrager geeft aan dat de hotel(fietsen)berging zal niet toegankelijk worden voor de hotelgasten, hierdoor hoeven er geen hotelgasten in de steeg. Als gemeente gaan wij in nader overleg met de aanvrager om, als fietsstad, de mogelijkheden te onderzoeken om (deel)fietsen te stallen nabij het hotel.

Naast dat de aanvrager op dit punt een verduidelijking heeft gegeven heeft de aanvrager op het punt van 24-uurs receptie en beheer aangepast in de plannen. Het hotel krijgt, alsnog, een bemande receptie. Dit is een ingewilligd verzoek vanuit de indieners van de zienswijzen en ook uit de gesprekken kwam dit punt naar voren als een belangrijk punt.

Er komt, in beginsel, 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 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. Dit is een tijdelijke situatie. Dit heeft te maken met toekomstige plannen op de voormalige casinolocatie. Zodra daarvoor definitieve plannen zijn kan ook de herinrichting van dit deel definitief afgerond worden. Uiteraard worden daarbij omwonenden en ondernemers betrokken.