

Aan Makeltafel (21 januari 2025)

Van 5.1.2a 15.1.2a – portefeuillemanager strategisch vastgoed

Datum 9 januari 2025

Onderwerp Oude Boteringestraat 28-30 Groningen

Vraag: Is er vanuit de makeltafel behoefte om dit pand in te zetten voor een eigen beleidsdoel?

Toelichting:

Het object is jarenlang in gebruik geweest als kantoorruimte bij See Tickets. Zij hebben de huur opgezegd. 1 oktober 2025 komt het pand leeg. Het pand maakt momenteel geen deel uit van een gebiedsontwikkeling. Voordat er externe trajecten worden opgestart (verhuur of verkoop) willen we hierbij concreet toetsen of er vanuit de eigen beleidsdoelen concrete vraag is naar het object. Gezien onze rol en opgave voor het programma Nieuwkomers zullen we ook vanuit dat project naar het pand kijken.

Vastgoed data

Adres: Nieuwe Boteringestraat 28-30 te Groningen

Bouwjaar 1941 (nr 28) en 1838 (nr 30)

Oppervlakte: 1.846 m² VVO, kadastraal perceel tezamen groot 1.679 m².

Overig : nummer 30 is Rijksmonumentaal. Nummer 28 is karakteristiek.

Aan de binnenzijde vormen ze 1 gebouw



- a. Kwaliteit van het pand. Intern matig, extern redelijk. Het pand is in de jaren 70 verbouwd naar kantoorruimte. Intern veel kamers, geen monumentale waarden. Veel enkelglas/stalen kozijnen. Aanwezige kelderruimte (onderdeel metrage) kent vochtproblemen. Eigen fietsenstalling in achtertuin. Buren zijn veelal woningen, enkele kantoren. Nabij rechtbank.
- b. Duurzaamheid: Het pand is niet verduurzaamd. Geen energielabel beschikbaar.
- c. Versterking: n.v.t.
- d. Huur na renovatie/ verduurzaming
Sterk afhankelijk van de mate van ingrepen en bijbehorende investering. De vertrekkend huurder betaalde in huidige staat circa 5.1.2b
- e. Bestemming van het pand:

Bestemmingsplan Hortusbuurt-Noorderplantsoen:

- a. kantoren;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- c. horecabedrijven, uitsluitend in de categorieën horeca - 1, horeca 2 en horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is de functie horeca tevens op de eerste verdieping toegestaan, ter plaatse van het adres Spilsluizen 9;
- e. sport en recreatie;
- f. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en met dien verstande dat deze functie maximaal 200 m² bruto mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f is de functie detailhandel niet toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- i. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- j. een studentenassociëit, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentenassociëit';
- k. woningen, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m² bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m², ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
 - 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- l. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- m. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- n. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw met een woonfunctie en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- o. voet- en fietspaden;
- p. parkeervoorzieningen, ook voor fietsen;
- q. additionele voorzieningen