

Aan de leden
van de gemeenteraad van Leeuwarden

Groningen, 30 november 2018

Betreft: verklaring van geen bedenkingen De Roode Boer

Geacht raadslid,

Leeuwarden-Fryslân 2018 als culturele hoofdstad heeft de stad Leeuwarden het afgelopen jaar duidelijk op de kaart gezet. Deze culturele en toeristische impuls doet de stad, samen met een aantrekkelijke economie, steeds meer bloeien. En dat helpt steeds meer mensen aan werk.

Werkgelegenheid

In de afgelopen jaren zagen we als het gaat om werkgelegenheid een trend ontstaan. Naast klassieke dienstverbanden zien we – ook in Leeuwarden – een groeiende groep professionals die voor een kortere periode ergens aan de slag gaat. Vaak is dit projectmatig en in veel gevallen gaat het om hoogopgeleide internationale medewerkers. Denk hierbij alleen al aan *European centre of excellence for sustainable water technology* Wetsus.

Woonruimte

De tijdelijke werknemers zoeken passende woonruimte. Liever niet in een hotel of een bed- en breakfast maar op een inspirerende plek in de stad, dichtbij voorzieningen. Enneüs Onderzoek- en adviesbureau heeft de wensen en behoeften van expats en tijdelijke werknemers in opdracht van Rizoem nader onderzocht: een gestoffeerd appartement met internet en TV biedt de werknemer een eigen ruimte die uitnodigt om te 'wonen' en biedt daarmee meer dan een verblijf op een hotelkamer.

Kloppend Hart

Uitgedaagd door de gemeente om nieuwe impulsen voor de stad te bedenken, heeft het Leeuwarder architectenbureau AchterboschZantman in het kader van de manifestatie 'Kloppend Hart', in 2012 een plan gemaakt voor Extended Stay op de hoek Zuidergrachtswal/Achter de Hoven. Met het plan om een verblijfsaccommodatie op te richten voor personen die niet in Leeuwarden komen wonen maar hier toch tijdelijk willen verblijven.

Doelgroep

De doelgroep werd in 2012 bij het Kloppend Hart als volgt omschreven: *De doelgroep is ontzettend gevarieerd. 'De' tijdelijk verblijver bestaat niet. De redenen om tijdelijk in Leeuwarden te verblijven kunnen divers zijn. Het kan gaan om tijdelijk werk, tijdelijke aanstelling (expats), kennisuitwisseling (gastdocenten NHL, Stenden, Wetsus, University Campus Fryslân), personen met scheidingsperikelen, emigranten die voor een bepaalde tijd terug zijn 'yn it Heitelân' en wat dies meer zij.*



Impressie van het complex

Ontwikkeling

Rizoem heeft met AchterboschZantman – op basis van plannen van Kloppend Hart – in de afgelopen twee jaar een plan voor 23 Extended Stay-appartementen verder ontwikkeld. De appartementen zijn verdeeld over drie bouwlagen, daarboven wordt een penthouse met een koepel gerealiseerd. De totale bouwhoogte bedraagt ca. 12,7 m.

Voor iedere bewoner wordt een fiets aangeboden. Doorgaans beschikt de bewoner niet over een auto, wil men parkeren dan kan dit in de openbare parkeergarages in de directe omgeving. Met de gemeente Leeuwarden is dit in een overeenkomst geregeld. Onderzoek wordt nog verricht naar de behoefte en haalbaarheid van twee elektrische deelauto's.

Het complex biedt tijdelijke werknemers alsmede zelfstandigen optimale ruimte om langer te verblijven. Tevens voorziet Extended Stay in het verbinden van mensen die hier voor langere tijd zijn en kan op deze wijze ook kennis gedeeld worden.

Historie

De ontwikkeling van 23 Extended Stay-appartementen sluit op een bijzondere manier aan op de geschiedenis van deze plek. Vroeger stond hier namelijk herberg 'De Roode Boer'. De herberg was halverwege de Gouden Eeuw één van de eerste bouwwerken buiten de stadsgracht. In 1969 is de herberg gesloopt en met de nieuwe plannen voor De Roode Boer ontstaat een halve eeuw later op deze locatie een soort van herberg 'nieuwe stijl'.



De voormalige herberg De Roode Boer kort voor de afbraak in 1969 gefotografeerd.

Foto van voormalige herberg



Historische kaart Leeuwarden met De Roode Boer buiten stadsgracht

Verklaring van geen bedenkingen

Het vigerende bestemmingsplan voor de hoek Zuidergrachtswal/Achter de Hoven biedt veel mogelijkheden, zowel in bouwhoogte, bouwvlak als bestemming. Op deze locatie zijn maatschappelijke functies toegestaan en de regels staan een bouwhoogte van 15 meter toe. Met een bouwhoogte van ca. 12,7 meter blijven we ruimschoots binnen de kaders. 'Wonen' is toegestaan maar formeel valt Extended Stay niet onder deze noemer, de strijdigheid betreft enkel het *gebruik*. Omdat het op dat onderdeel afwijkt van de planologische regels, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Om de omgevingsvergunning verleend te krijgen, verzoeken we de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Toelichting

Het project De Roode Boer vraagt misschien om een verdere toelichting. Mocht u vragen of opmerkingen hebben, dan willen we die graag beantwoorden. U kunt daarover contact opnemen met Alexander Wenker van Rizoem, te bereiken op 06 204 99 309 of via alexander.wenker@rizoem.nl

Graag willen we met de realisatie van De Roode Boer de stad Leeuwarden een extra impuls geven die het woon- en werkklimaat van de provinciehoofdstad vergroot. Uw medewerking bij de verklaring van geen bedenkingen stellen wij dan ook bijzonder op prijs.

Met vriendelijke groet,
Rizoem B.V.

Robert Kuiper
Directeur

Bezoekadres
Gelkingestraat 48
9711 NE Groningen
(050) 230 81 37

Postadres
Postbus 70027
9704 AA Groningen

Rek.nr. 1490.42.736
KvK 55167926
BTW 8515.92.946

info@rizoem.nl
www.rizoem.nl