



Beleidsprogramma Wonen in de stad

Deel B: aanpak en vuistregels per woonmilieu

Colofon

Beleidsprogramma Wonen in de stad - Deel B
Gemeente Leeuwarden

Uitgave: Augustus 2025

Inhoud

1.	Introductie aanpak woningbouwplannen	4
2.	Algemene vuistregels woningbouw Leeuwarden-stad	6
3.	Aanpak woonmilieu binnenstad	10
4.	Aanpak woonmilieu (vooorlogse) stadswijken	14
5.	Aanpak woonmilieu naoorlogse uitbreidingswijken	19
6.	Aanpak woonmilieu nieuwe uitbreidingswijken	23
	Bijlage 1: gemeentelijke beleidsdocumenten en uitvoeringsprogramma's	27

1. Introductie aanpak woningbouwplannen

1.1 Brede ambities borgen in elk woningbouwplan

Om daadwerkelijk een stad van waarde te worden, is het belangrijk om bij alle nieuwe woningbouwplannen oog te houden voor de brede ambities die we met de stad hebben. We willen ontwikkelaars, corporaties én onszelf als gemeente aansporen om verder te kijken dan alleen het perceel van de opgave. Denk aan slimme koppelingen met natuurinclusief bouwen, anticiperen op klimaatveranderingen tot en met het stimuleren van een veelzijdige stad voor een breed aantal doelgroepen. Als kapstok voor dit integrale ontwerpen, hanteren we vuistregels die bij elk woningbouwplan in Leeuwarden van toepassing zijn.

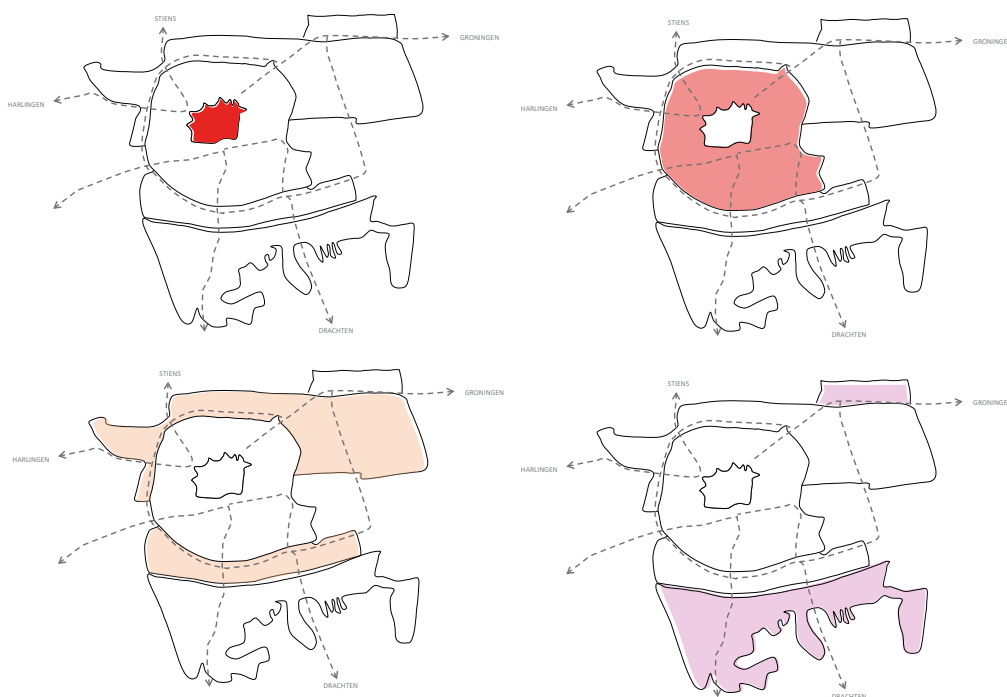
Aan de hand van de vuistregels geven we aan de voorkant van het proces aan welke aspecten we als gemeente bij woningbouwplannen belangrijk vinden. De vuistregels zijn een praktische vertaling van de ambities die we op diverse beleidsterreinen hebben. Zo kunnen ontwikkelaars en corporaties al bij de ideevorming van een woningbouwplan daarop anticiperen. We gebruiken de vuistregels als algemene richtlijn bij het toetsen van woningbouwplannen. Zo borgen we dat elk woningbouwplan, naast het bieden van extra woonplekken, ook op andere onderdelen een kwaliteitsimpuls voor de stad is.

1.2 Algemene vuistregels en vuistregels per woonmilieu

We hanteren twee type vuistregels: Algemene vuistregels die voor alle woningbouwplannen gelden en uitzonderingen en/of aanvullende vuistregels per woonmilieu. Laatstgenoemde zijn vuistregels toegespitst op de kenmerken van één van de vier woonmilieus die we in Leeuwarden hebben, te noemen: binnenstad, vooroorlogse stadswijken, naoorlogse uitbreidingswijken en de nieuwe uitbreidingswijken. Deze uitzonderingen of aanvulling op de vuistregels gelden alleen dáár.

De kwaliteiten en ruimtelijke opgaven in de voorgenoemde vier woonmilieus verschillen onderling sterk van elkaar: Van wonen in de reuring, ruis, rust of rafelige stadsrand. Om een veelzijdige stad te blijven, koesteren we die verschillende karakteristieken per omgeving en maken we onderscheid in de ambities per woonmilieu. Per woonmilieu zetten we vuistregels in die in die omgeving voor een kwaliteitsimpuls kunnen zorgen.

Om te werken met vuistregels, realiseren we ons dat er wel een zekere schaal van een woningbouwplan nodig is. De vuistregels gelden dan ook voor de woningbouwplannen vanaf 2 panden en/of toevoegen van 5 woningen of meer, tenzij anders vermeld is.



Afbeelding 1.1 De vier woonmilieus (van rechts naar links): binnenstad, vooroorlogse stadswijken, naoorlogse uitbreidingswijken en nieuwe uitbreidingswijken

Wijken per woonmilieu

- Woonmilieu binnenstad met de wijk(en): Binnenstad
- Woonmilieu (vooroorlogse) stadswijken met de wijk(en): Sonnenborgh e.o., Potmargezone, Oud-Oost, Vossepark & Helicon, Huizum-West, en straks ook: Spoordok
- Woonmilieu naoorlogse uitbreidingswijken met de wijk(en): Westeinde, Nijlân & De Zwette, Heechterp & Schieringen, Camminghaburen e.o., Bilgaard & Havankpark e.o., Vrijheidswijk, Aldlân & De Hemrik
- Woonmilieu nieuwe uitbreidingswijken met de wijk(en): Hempens/Teerns & Zuiderburen, De Zuidlanden, Middelsee, Blitsaerd¹

1.3 Leeswijzer

In dit tweede deel van het beleidsprogramma wonen in de stad lichten we ten eerste de algemene vuistregels toe. Daarna beschrijven we de aanpak per woonmilieu: Wat is de huidige situatie en wat zijn de kenmerken van dat woonmilieu, wat zijn de ambities voor de toekomst, welke plannen zijn er al en waar zien we in dit woonmilieu nog kansen en voor welke doelgroepen. Vervolgens lichten we de vuistregels in dat betreffende woonmilieu toe.

De vuistregels zijn samengevat in een hand-out. Voordat een initiatiefnemer met een nieuw woningbouwplan in de stad Leeuwarden aan de slag gaat, adviseren wij om kennis te nemen van deze hand-out.

¹ Blitsaerd hoort officieel bij de wijk Dokkumer Ie e.o., maar qua woonmilieu rekenen we deze buurt bij de nieuwe uitbreidingswijken.

2. Algemene vuistregels woningbouw Leeuwarden-stad

2.1 Vuistregels per doelstelling voor de stad

De vuistregels zijn gerangschikt volgens de doelstellingen die we als gemeente voor Leeuwarden als stad van waarde hebben, te noemen:

- De veelzijdige stad: Vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor meer doelgroepen en meer variatie aan woningtypologieën per buurt.
- De betaalbare stad: Meer betaalbare woningen én een betere spreiding van het betaalbare aanbod over de stad.
- Bijzonder (goed) wonen: Kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving, met oog voor de stedenbouwkundige context en cultuurhistorische waarde.
- De compacte stad: Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving van de stad als geheel, met oog op dat de omgeving klimaatadaptief is en voor mens en dier voldoende volhoudbaar is naar de toekomst toe.

2.2 Veelzijdige stad

Doel: Vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor meer doelgroepen en meer variatie aan woningtypologieën per buurt.

	AMBITIE	VUISTREGEL
1.1	Diversiteit in doelgroepen	• Het plan draagt bij aan een mix van woningtypologieën: bij voorkeur op schaal van het complex (mix van plattegronden/aantal kamers per woning), maar in ieder geval op schaal van de buurt. <u>Uitzonderingen:</u> • Wooncomplexen voor studenten: studio's of kamers zijn geclusterd, minimaal 10 wooneenheden bij elkaar.
1.2	Aanmoedigen bijzondere woon(werk) concepten	• Een plan met een bijzonder woonconcept (woonwerkcombinaties, friendsconcepten, ...) mag afwijken van minimale oppervlaktes en beukmaat voor een woning, mits er gebruik van collectieve ruimtes mogelijk is.

2.3 Betaalbare stad

Doel: Meer betaalbare woningen én een betere spreiding daarvan.

	AMBITIE	VUISTREGEL
2.1	Meer én een betere spreiding van betaalbare woningen	• Het plan bestaat uit 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare koop of middenhuur, 30% dure koop of huur. • Van 40% betaalbare koop is tenminste 10% betaalbare koop niveau 1 en 30% betaalbare koop niveau 2.² <u>Uitzonderingen:</u> • Een ontwikkelende partij mag afwijken van bovenstaande regels áls de partij zelf een compensatielocatie met méér betaalbare woningen realiseert. • Als er geen compensatielocatie is, dient de partij een financiële bijdrage aan de gemeente af te dragen.³ • Binnenstad én alle wijken met meer dan 30% sociale huur ⁴: Alleen uitbreiding van sociale huurwoningen toegestaan op eigen terrein van woningcorporaties en bij bijzondere woonconcepten. • Bij alle overige plannen: 0% sociale huur, en een zelf te bepalen mix van betaalbaar en dure huur of koop. • Studentenhuisvesting is 100% betaalbaar, bij voorkeur huur.

2.4 Bijzonder (goed) wonen

Doel: Kwaliteitsverbetering van de woning en directe woonomgeving, met oog voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische context.

	AMBITIE	VUISTREGEL
3.1	Verbeteren kwaliteit van woningen	• Een woning is tenminste 50 m2 GO⁵. En bij een plan met meerdere woningen is het gemiddelde tenminste 60 m2 GO. • Een grondgebonden woning heeft een beukmaat van tenminste 5,10m. <u>Uitzonderingen:</u> • Bij een plan met meerdere woningen in de binnenstad is het gemiddelde 50 m2 GO • Studentenhuisvesting: Een kamer of studio is maximaal 30 m2 GO.

2 Betaalbare koop niveau I tot 310.000 euro, betaalbare koop niveau II tot 355.000 euro, Peil 1-1-2025, prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

3 Financiële bijdrage verlopen via het nog op te richten Vereveningsfonds. Tot die tijd vind maatwerk plaats als partijen niet aan eis van 30-40-30 kunnen voldoen.

4 Alle wijken met meer dan 30% sociale huur anno 1-1-2025: Bilgaard & Havankpark e.o., Heechterp & Schieringen, Huizum-West, Nijlân & De Zwette, Oud-Oost, Vrijheidswijk

5 GO: De Gebruiksoppervlakte is de oppervlakte in de woning dat gebruikt kan worden om te wonen. De stahoogte is minimaal 1,5 meter. Vanaf deze gebruiksoppervlakte is een buitenruimte volgens Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit) verplicht.

3.2	Versterken woon- en verblijfsklimaat	In het plan is aandacht voor een prettig verblijfsklimaat in de woning én omgeving. Dat betekent dat er is oog voor de overgang van privaat naar publiek, ruimte voor verkoeling, sociale veiligheid en ontmoeting.
3.3	Passend wonen	- Een plan voor een geclusterde woonvorm voor kwetsbare (oudere) doelgroepen is binnen < 500 meter van voorzieningen verwijderd. - Terrein en woningen zijn goed bereikbaar en toegankelijk met een rolstoel, er is stallingsruimte voor scootmobielen /rolstoelen en er is ontmoetingsruimte op de begane grond. 10-15% van een gebiedsontwikkeling is geschikt voor woonzorgfuncties⁶.
3.4	Oog voor stedenbouwkundige opbouw en cultuurhistorische waarde	- Bij een plan wordt altijd de relatie met de stedenbouwkundige opbouw en cultuurhistorische waarde van de wijk (en gebouw bij herontwikkeling), onderzocht en meegenomen in de ontwikkeling. - Het plan sluit aan bij de groenblauwe structuren van de wijk.
3.5	Natuurinclusief bouwen	Het plan bevordert (herstel van) biodiversiteit, door ruimtelijke ingrepen aan het gebouw of in de directe omgeving.

2.5 Compacte stad

Doel: Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving van de stad als geheel, met oog op dat de omgeving klimaatadaptief is en voor mens en dier voldoende volhoudbaar is naar de toekomst toe.

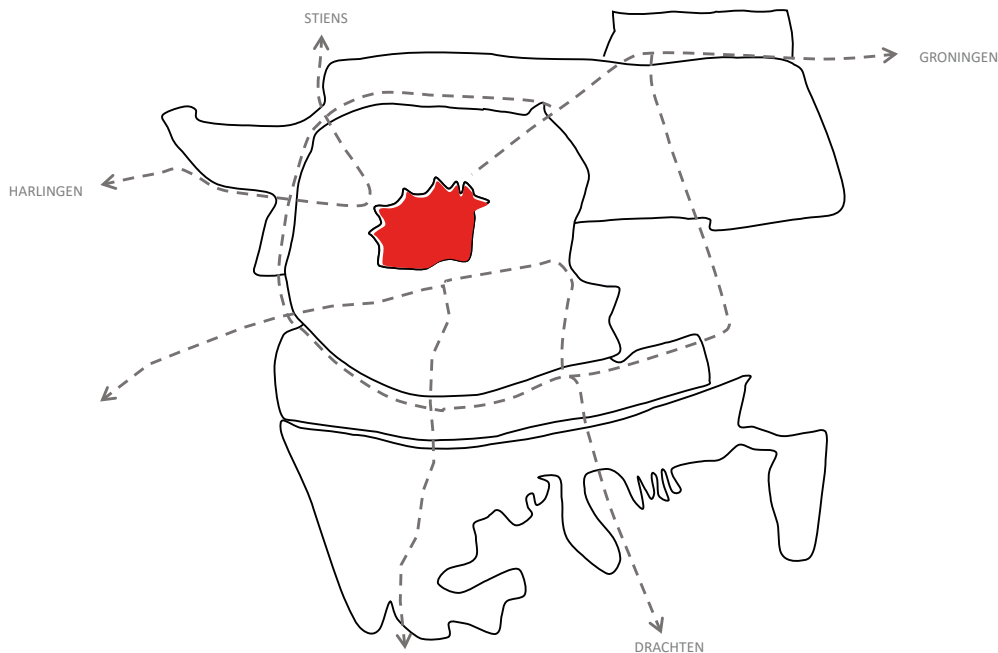
	AMBITIE	VUISTREGEL
4.1	Duurzaam bouwen	Bij nieuwbouw voldoet het plan aan de criteria van Het Nieuwe Normaal (HNN), zoals het bouwen met biobased of circulaire materialen.⁷
4.2	Benutten bestaande voorraad	- Transformatie van leegstaand vastgoed naar wonen heeft de voorkeur boven sloop/nieuwbouw. - Optoppen van gebouwen mag, tenzij het stedenbouwkundig niet goed in te passen is.
4.3	Meervoudig ruimtegebruik	- Een plan in een gebied met reuring of ruis - binnenstad, stadswijken of voorzieningencentra andere wijken - heeft in beginsel een mix van functies en een levendige plint. - Een plan voor een niet-woonfunctie wordt in principe altijd gecombineerd met een woonfunctie op de verdieping. - In het geval van herontwikkeling en waar al een niet-woonfunctie op de begane grond aanwezig is, is er voor behoud van de gemengde functie.
4.4	Duurzame mobiliteit, lopen en fiets voorop	- Het plan wordt vanuit het STOMP-principe ingericht, zodat bewoners verleid worden om te kiezen voor fietsen of lopen. - Bij het plan wordt rekening gehouden met duurzame mobiliteit, zoals het opladen van elektrische voertuigen en inzet van deelmobiliteit.

⁶ Onder woonzorgfuncties verstaan we: geclusterd wonen, nultredenwoningen of andere zorggeschikte woonvormen die geschikt zijn voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

⁷ Het Nieuwe Normaal (HNN) is een standaard voor circulair bouwen. Het raamwerk bestaat uit 3 thema's en 9 indicatoren. Iedere indicator heeft een circulair ontwerp- en bouwprincipe. Biobased bouwen is daar een belangrijk onderdeel van.

4.6	Klimaatadaptief bouwen	• Er wordt aangetoond hoe het plan bijdraagt aan het tegengaan van hittestress en vermindering van wateroverlast. • Water wordt opgevangen op het eigen terrein, of in nabijgelegen collectieve ondergrondse reservoirs. • Bij de inrichting van directe omgeving wordt rekening gehouden met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem. • Het plan sluit aan bij het Uitvoeringsplan Warmtevisie voor de betreffende wijk.
-----	------------------------	---

3. Aanpak woonmilieu binnenstad



Figuur 3.1 Woonmilieu binnenstad met de wijk(en): Binnenstad

3.1 Huidige woonklimaat

In de binnenstad woon je veelal tussen de winkels, kantoren, horeca en musea in, dus midden in de reuring. Aan de randen en aanloopstraten zijn ook nog wat rustige gebieden, waar wonen in ruis meer de overhand heeft. Er woont een relatief jonge bevolking: Veel studenten en jongwerkers (<35 jaar). De meeste van hen wonen alleen, in een particulier huurappartement met 1 of 2 slaapkamers. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat hier dan ook uit. Slechts 15% van de voorraad is een koopwoning.

3.2 Grootste (ruimtelijke) uitdagingen.

- Het gebied heeft een hoog verstedend karakter. Behalve de Prinsentuin zijn er geen grote groene gebieden. Veel van de van oorsprong groene binnenterreinen zijn verloren gegaan aan uitbreidingen van winkels en parkeerterreinen. De binnenstad scoort dan ook hoog qua hittestress.
- De binnenstad vraagt met haar hoge bebouwingsdichtheid en veel cultuurhistorische waarden, zowel qua gebouwen als stedenbouwkundige structuur, om tactisch en fijngevoelig ingrijpen. Veel meer dan in andere wijken.
- De binnenstad is op dit moment aangewezen als een veiligheidsrisicogebied. De leefbaarheid is in bepaalde delen dan ook ondermaats.
- Vraag naar kleine appartementen door jonge doelgroep versus behoud woonruimte voor andere doelgroepen zoals gezinnen.
- Leegstaand vastgoed, met name boven winkels.
- Stimuleren langzame mobiliteit, onder andere meer fietsenbergingen toevoegen. Als het niet in het gebouw kan, dan wordt naar een centrale oplossing gezocht.



Figuur 3.2 Wonen en werken in de binnenstad

3.3 Kenmerken

	Binnenstad	Leeuwarden-stad
Dichtheid:	65 inw/ha, 48 woningen/ha	
Type woningen:	Appartementen: 80% Overig (vrijstaand, kamers etc): 20%	Rij- en hoekwoningen: 42% Appartementen: 42% Vrijstaand en 2 [^] 1 kap: 14% Overig (kamers etc): 2%
Leeftijd inwoners:	0-17 jr: 4% 18-35 jr: 64% 36-49 jr: 11% 50-66 jr: 12% >67 jr: 9%	0-17 jr: 17% 18-35 jr: 30% 36-49 jr: 16% 50-66 jr : 20% >67 jr: 16%
Type huishoudens:	Alleenwonend: 73% Samenwonend: 25% Gezinnen: 2%	Alleenwonend: 48% Samenwonend: 28% Gezinnen: 24%
Inkomen	120% sociaal minimum: 24,7%	120% sociaal minimum: 18,0%
Eigendoms situatie:	Koop = 15%, Sociaal = 24%, Particuliere huur = 48%	Koop = 46%, Sociaal= 30%, Particulier huur= 24%

Figuur 3.3 Kenmerken binnenstad vs. Leeuwarden stad

3.4 Ambitie woonklimaat

De ambitie is dat de binnenstad een aantrekkelijk hoogstedelijke woonmilieu blijft voor studenten én jongwerkers (<35 jr), maar dat er óók ruimte blijft voor andere doelgroepen zoals gezinnen en ouderen. Daarnaast leent een binnenstad met veel bijzondere gebouwen zich voor bijzondere invullingen: we juichen alternatieve woonvormen of woonwerkcombinaties hier dan ook van harte toe.

Voor al de voorgenoemde doelgroepen zien we nog voldoende potentie om woningen toe te voegen in de binnenstad. Hoewel er afgelopen jaren al veel is getransformeerd naar wonen, zijn er nog steeds een behoorlijk aantal ruimtes boven winkels en uit functie geraakte kantoren onbenut. Gemengde functies hebben hier de voorkeur boven alleen wonen. En herontwikkeling doorgaans de voorkeur boven nieuwbouw.

We zien op de plekken met veel reuring vooral kansen voor extra studentenwoningen en 1-2 persoonsappartementen voor jongwerkers. Aan de randen en aanloopstraten stimuleren we juist een mix van wat grotere appartementen, gezinswoningen en alternatieve woonvormen. Daarmee willen we voorkomen dat álle panden opgesplitst worden naar kleinere eenheden en we zo de diversiteit aan woningen en doelgroepen verliezen.

Het toevoegen van woningen in de bestaande (historische) bebouwing is daarnaast een kans om de leefbaarheid te verbeteren. Wonen in de binnenstad is een ondersteunende functie aan de doelstelling handel en wandel in de binnenstad (winkels, horeca, kantoor, cultuur, onderwijs, evenementen). Met meer bewoning in de binnenstad kan de sociale veiligheid verbeteren, met name buiten openingstijden van de voorzieningen. Daarnaast sturen we erop dat de plinten zo levendig mogelijk blijven. Denk aan het voorkomen van blinde muren en een veilige en vriendelijke overgang van publiek naar privaat.

De leefbaarheid verbeteren doen we ook door veel meer aandacht te hebben voor de (semi-openbare) ruimte rondom de woningbouwplannen. Denk aan het stimuleren van collectieve tuinen in de binnenterreinen of op het dak. Hier kun je juist even uit de reuring blijven, en elkaar in een andere sfeer te ontmoeten. Daarbij zorgt het voor de noodzakelijke verkoeling in de zomer. Het plan om de binnenstad verblijfsvriendelijker in te richten, biedt hiervoor extra kansen.

3.5 Aantal toe te voegen woningen

1.300 tot 1.800 woningen

t/m 2030: +800

- Verkleuring winkelpanden (V&D, Beversport, Cinema): 120 woningen
- Amelandskwartier, Infirmierie: 50 woningen
- Divers: 600 woningen

2031-2040: -

- Nog geen plannen voor ná 2030

Opties voor openstaande opgave: 500 tot 1.000 woningen

- In de binnenstad zien we nog ruimte voor 500 tot 1.000 woningen. Met name door invullingen van ruimtes boven winkels en transformatie van uit functie geraakte retail- of kantoorgebouwen.

3.6 Type woningen/doelgroepen.

Wonen in de reuring in en rondom het hart van het centrum:

- Appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens voor jonge werkenden
- Jongerenhuisvesting (t/m 27 jaar): appartementen in het betaalbare segment (sociale huurwoningen of particuliere huur tot middenhuurgrens)
- Studentenhuisvesting: Kamers of studio's, geclusterd met minimaal 10 wooneenheden bij elkaar.

Wonen in ruis aan randen/aanloopstraten:

- Ouderenhuisvesting (55+): (zorggeschikte) appartementen in geclusterde woonvorm, in de nabijheid van voorzieningen zoals OV en supermarkt
- Eengezinswoningen

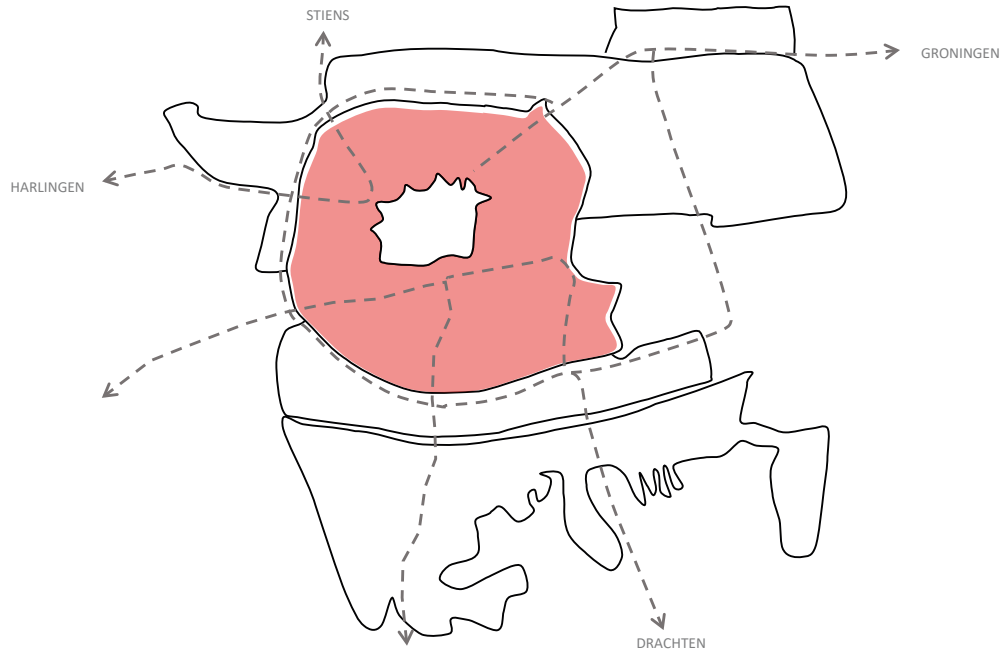
Alternatieve woonvormen: Woongroepen, woonwerkcombinaties

3.7 Aanvullende vuistregels wonen in de binnenstad

Voor alle woningbouwplannen (vanaf 2 panden of toevoegen van 5 woningen of meer) in de binnenstad gelden de onderstaande aanvullende vuistregels:

	Ambitie	Aanvullende vuistregel
1.1	Diversiteit in doelgroepen	• Geen splitsing van eengezinswoningen die al als zodanig in gebruik zijn, toegestaan.
1.2	Aanmoedigen bijzondere woonconcepten	• Bijzonder vastgoed benutten voor bijzondere woon(werk) concepten of woongroepen.
2.1	Meer én een betere spreiding van betaalbare woningen	• In binnenstad alleen uitbreiding van sociale huurwoningen mogelijk op eigen terrein woningcorporaties. Overige plannen: 0% sociaal, en verder geen restricties.
3.1	Kwaliteit woningen verbeteren	• Een plan telt gemiddeld 50 m2 GO, niet zijnde studentenhuisvesting. • Studentenhuisvesting: Een kamer of studio is maximaal 30 m2 GO.
3.4	Oog voor steden-bouwkundige opbouw + cultuurhistorische waarde	• In de binnenstad wordt het dak als 5de gevel ontworpen.
3.5	Natuurinclusief bouwen	• Binnenstad is dusdanig verhard, dat er extra aandacht nodig is voor inpassing/ruimte voor biodiversiteit.
4.3	Meervoudig ruimtegebruik	• In het plan is rekening gehouden met andere functies in de buurt (bijv. meer wonen mag niet ten koste van geluidsruimte voor evenementen en horeca). • Er is extra aandacht voor een levendige plint + bereikbaarheid van de verschillende gebruikers van de binnenstad (wonen, werken, recreatie)
4.4	Duurzame mobiliteit	• Parkeren is conform geldende parkeernormen, maar bij voorkeur op eigen terrein en extra aandacht voor (collectieve oplossing voor het) fietsparkeren.
4.5	Klimaatadaptief bouwen	• Er is extra aandacht voor koeling in de zomer en wateropvang bij extreme regenbuien.

4. Aanpak woonmilieu (vooorlogse) stadswijken



Figuur 4.1 Woonmilieu (vooorlogse) stadswijken met de wijk(en): Sonnenborgh e.o., Potmargezone, Oud-Oost, Vossepark & Helicon, Huizum-West, en straks ook: Spoordok

4.1 Huidige woonklimaat

In de (vooorlogse) stadswijken woon je nabij de binnenstad, in een relatief dichtbebouwd gebied. In veel buurten is wel wat functiemenging, op de hoek van de straat of in de plint van een groter complex. Daarnaast zijn er een paar voorzieningenstraten, zoals Het Vliet en De Schrans. Er wordt grotendeels gewoond, maar voorzieningen zoals supermarkt, zorg, onderwijs zijn nooit ver weg. Je woont hier veelal in de ruis.

De stadswijken kennen een paar bijzondere buurten met hoogwaardige cultuurhistorische elementen of structuren, zoals de Hollanderwijk en de Emmakade. Daarnaast zijn er aantal beeldbepalende elementen zoals bebouwingslinten, pleinen, parken en singels. De opbouw bestaat uit voornamelijk gesloten bouwblokken, met veel grondgebonden rij- en hoekwoningen. De meeste woningen zijn van een bouwjaar tussen 1900-1920 en hebben gemiddeld de laagste energielabels van de stad. In de wijken staan daarnaast relatief veel kleine woningen.

Qua leeftijdsopbouw en doelgroepen zijn de stadswijken erg divers. De meeste inwoners zijn van middelbare leeftijd (50% = 36-66 jaar), maar er wonen ook relatief veel jonge mensen (< 35 jaar: 34%). De helft van alle inwoners woont hier alleen. Het aandeel particuliere huur is niet zo hoog als in de binnenstad (50%), maar evengoed nog aanzienlijk vergeleken met andere delen van de stad (23%).

4.2 Grootste (ruimtelijke) uitdagingen

- Het gebied heeft een hoog versteend karakter. Net als de binnenstad, scoren de meeste stadswijken hoog qua hittestress. Ook is wateropvang een uitdaging. De ruimte is door de hoge bebouwingsdichtheid echter beperkt.
- Ook inpassen van de energievraag is een uitdaging; er is weinig ruimte voor opschaling.
- De buurten met veel (beschermde) beeldbepalende en/of cultuurhistorische elementen vragen bij interventies om te verdichten of het verbeteren van het verblijfsklimaat, om een zorgvuldig aanpak.
- Net als in de binnenstad, zijn ook hier een paar wijken aangewezen als een veiligheidsrisicogebied. De leefbaarheid is met name in bepaalde buurten in Oud-Oost ondermaats.
- Met name in de wijken Oud-Oost, en in sommige delen van Huizum en Achter de Hoven zijn er relatief veel kleine, goedkope woningen in particulier eigendom. Naast de lage energieprestaties, is ook het onderhoud van deze woningen een aandachtspunt.
- Veel parkeren in het straatbeeld, de toegangswegen naar de binnenstad en ringweg heeft veel verkeersbewegingen, waardoor woonkwaliteit van woningen aan deze routes onder druk komt te staan.
- De parken en het openbaar groen in de wijken zijn kwetsbaar voor afval, overlast.



Figuur 4.2 Beverwijkstraat, Stadswijken

4.3 Kenmerken

	Stadswijken	Leeuwarden-stad
Dichtheid:	61 inw/ha, 34 woningen/ha	
Type woningen:	Rij- en hoekwoningen: 51% Appartementen: 34% Overig (vrijstaand etc): 15%	Rij- en hoekwoningen: 42% Appartementen: 42% Vrijstaand en 2 [^] 1 kap: 14% Overig (kamers etc): 2%
Leeftijd inwoners:	0-17 jr: 15% 18-35 jr: 34% 36-49 jr : 16% 50-66 jr : 20% >67 jr: 15%	0-17 jr: 17% 18-35 jr: 30% 36-49 jr: 16% 50-66 jr : 20% >67 jr: 16%
Type huishoudens:	Alleenwonend: 50% Samenwonend: 27% Gezinnen: 21%	Alleenwonend: 48% Samenwonend: 28% Gezinnen: 24%
Inkomen	120% sociaal minimum: 18,3%	120% sociaal minimum: 18,0%
Eigendoms situatie:	Koop = 49%, Sociaal = 23%, Particuliere huur = 23%	Koop = 46%, Sociaal = 30%, Particulier huur = 24%

Figuur 4.3 Kenmerken stadswijken vs. Leeuwarden stad

4.4 Ambitie woonklimaat

De stadswijken kennen veel buurten met een sterke eigen identiteit, met elk een andere mix van functies, woningtypes en stedenbouwkundige structuren. Dit maakt deze buurten levendig en, in combinatie een groot betaalbaar woningaanbod, voor veel doelgroepen aantrekkelijk om te wonen. De inzet voor komende jaren is om die levendigheid te behouden en, waar mogelijk, te versterken. We stimuleren daarom, net als in de binnenstad, ook hier het toevoegen van gemengde functies en levendige plinten. En we zien met name verdichtingskansen op locaties waar al sprake is van ruis.

Ondanks dat het een relatief dichtbebouwd gebied is, is er nog genoeg onbenut potentieel om woningen toe te voegen. Denk aan het optoppen van eenlaagse bebouwing en transformaties van kantoor- en bedrijfsgebouwen. Tegelijk vragen andere ruimtelijke uitdagingen hier ook om ruimte. We dienen dus slim om te gaan met de schaarse ruimte. Het toevoegen van woningen in deze wijken gaat dan ook altijd samen met een kwaliteitsimpuls op andere onderdelen. Denk aan het tegengaan van hittestress, versterken van biodiversiteit en verbindingen met de binnenstad verbeteren. Bij de grote gebiedsontwikkelingen Spoordok en Nieuw Oud Oost zetten we hier vol op zo'n integrale aanpak in: Naast wonen is er ook oog voor natuur, wateropvang, functiemenging en verbeteren van de routing.

We focussen ons in de stadswijken op compact bouwen. Dit betekent dat we bij herstructurering plannen met meerdere bouwlagen stimuleren, zodat er meer ruimte is voor inpassing van groen, waterberging en energie.

Van oudsher zijn de stadswijken in trek bij een breed aantal doelgroepen. We willen deze mix graag behouden. Wel realiseren we ons dat niet iedere plek zich even goed leent voor alle doelgroepen. Met name in de buurten waar de leefbaarheid onder druk staat, is een gevarieerd woningaanbod – voor lage, midden en hoge inkomens – een belangrijk aandachtspunt. Ook om te voorkomen dat het aantal goedkope, kleine

woningen in veel van deze wijken nóg meer toeneemt.

In de nabijheid van voorzieningen zien we met name kansen voor het toevoegen van geclusterde woonvormen met zorggeschikte woningen voor ouderen en andere kwetsbaren. Ook is het belangrijk dat de jongwerkkenden en nieuwkomers hier een wooncarrière kunnen beginnen. Dat betekent wel dat er investeringen nodig zijn om woningen te verduurzamen en achterstallig onderhoud weg te werken. Daarnaast lenen een aantal locaties in rafelgebieden of bijzonder vastgoed zich voor bijzondere invullingen, zoals alternatieve woonvormen of woonwerkcombinaties. Tot slot zijn studenten nog een belangrijke doelgroep in de stadswijken. Nieuwe studentenwoningen kunnen op de Kenniscampus landen.

4.5 Aantal toe te voegen woningen

4.600 tot 6.900 woningen

t/m 2030: 2.300 woningen

- Spoordok: 550 woningen
- Nieuw Oud Oost: 530 woningen
- Tesselschadestraat/WTC-gebied: 460 woningen
- Oostergoweg: 170 woningen
- Divers: +/- 600 woningen

2030-2040: 1.300 woningen

- Spoordok: 1.300 woningen.

Opties voor openstaande opgave: 1.000-3.300 woningen

Focusgebieden om op te schalen qua woningbouwplannen zijn Spoordok-Tesselschadestraat/WTC-gebied en op en rond voorzieningenstraten en centra: 1.000-3.300 woningen.

4.6 Type woningen en doelgroepen

Herstructureringsgebieden (Spoordok, Nieuw Oud Oost):

- Starters, appartementen in zowel sociale huur als betaalbare koop
- 1-2 persoonshuishoudens
- Gezinnen in grondgebonden woningen in sociale huur, betaalbare koop,
- Vitale en minder vitale ouderen in een geclusterde woonvorm

Wonen in de ruis (nabij centrumvoorzieningen, toegangswegen):

- Geclusterde woonvormen voor ouderen (en andere kwetsbaren): appartementen die deels zorggeschikt zijn, in de nabijheid van voorzieningen zoals OV en supermarkt
- Herontwikkeling/herbestemming bestaande panden:
Gevarieerd aanbod voor lage, midden en hoge inkomens. 1-2 persoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën, appartementen met diverse oppervlaktes (minimaal 65 m2 BVO, bij voorkeur groter)

Kenniscampus:

- 500 studentenwoningen. Mix van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden voor studenten. Bij zelfstandige wooneenheden in complexen vanaf minimaal 10 wooneenheden.

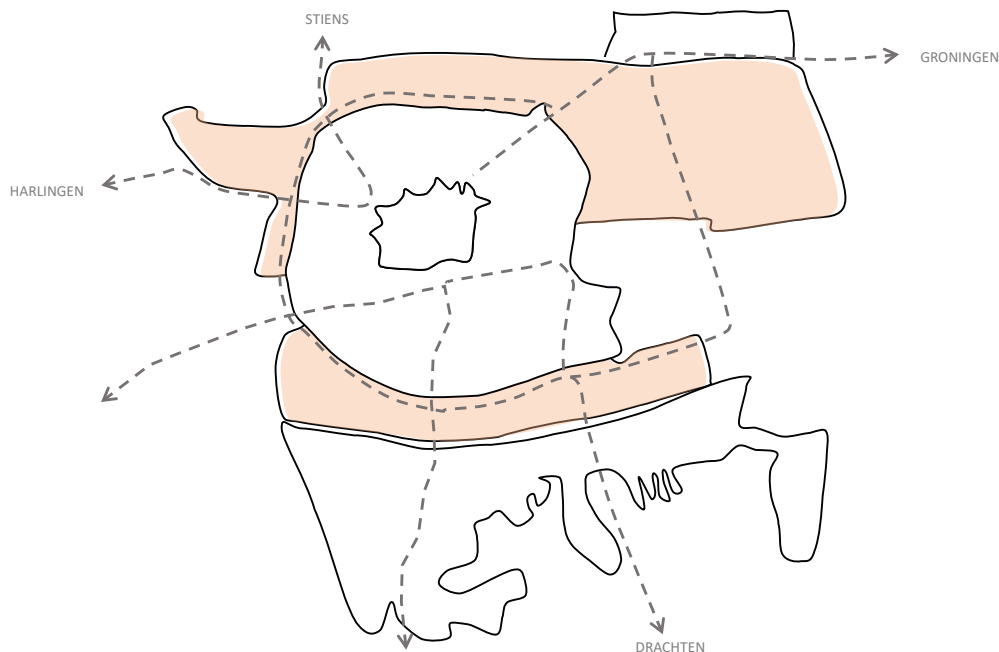


4.7 Aanvullende vuistregels Wonen in de Stadswijken

Voor alle woningbouwplannen (vanaf 2 panden of toevoegen van 5 woningen of meer) in de stadswijken gelden de onderstaande aanvullende vuistregels:

	Ambitie	Aanvullende vuistregel
1.1	Diversiteit in doelgroepen	• Geen splitsing van eengezinswoningen die al als zodanig in gebruik zijn, toegestaan.
1.2	Aanmoedigen bijzondere woonconcepten	• Bijzonder vastgoed benutten voor bijzondere woon(werk) concepten of woongroepen.
2.1	Meer én een betere spreiding van betaalbare woningen	• In de stadswijken met >30% sociale huur alleen uitbreiding van sociale huurwoningen mogelijk op eigen terrein woningcorporaties. Overige plannen: 0% sociaal, en verder geen restricties.
3.5	Natuurinclusief bouwen	• De meeste stadswijken zijn dusdanig verhard, dat er extra aandacht nodig is voor inpassing/ruimte voor biodiversiteit.
4.3	Meervoudig ruimtegebruik	• Er is extra aandacht voor een levendige plint
4.4	Duurzame mobiliteit	• Parkeren is conform geldende parkeernormen, maar bij voorkeur op eigen terrein en extra aandacht voor (collectieve oplossing voor het) fietsparkeren.
4.5	Klimaatadaptief bouwen	• Er is extra aandacht voor koeling in de zomer en wateropvang bij extreme regenbuien.

5. Aanpak woonmilieu naoorlogse uitbreidingswijken



Figuur 5.1 Woonmilieu naoorlogse uitbreidingswijken met de wijk(en): Westeinde, Nijlân & De Zwette, Heechterp & Schieringen, Camminghaburen e.o., Bilgaard & Havankpark e.o., Vrijheidswijk, Aldlân & De Hemrik

5.1 Huidige woonklimaat

Anders dan in de binnenstad en stadswijken, kennen veel buurten in de naoorlogse uitbreidingswijken alleen een woonfunctie: wonen in de rust. Op centrale locaties in de wijk zijn voorzieningen op wijkniveau aanwezig, plekken met wat meer ruis. En aan de grenzen met het ommeland zijn er her en der ook wat rafelgebieden, zoals bijvoorbeeld Snakkerburen.

De wijken zijn een mix van wederopbouwwijken en bloemkoolwijken. De eerstgenoemde kenmerken zich door stempelbouw (Heechterp, Bilgaard, Vrijheidswijk): Stempels van grondgebonden woningen worden afgewisseld met stempels vrijstaande hoogbouw. En tussen deze stempels in is er veel ruimte voor groen, brede wegen en parkeren. Daarnaast zijn er ook typische bloemkoolwijken (Aldlân, Camminghaburen): Een bloemkoolstructuur van grondgebonden woningen rondom woonerven en sterk hiërarchisch geordende verkeersstromen. Dit zijn groene, kindvriendelijke buurten met ook hier relatief veel ruimte voor parkeren. Door de wijkopzet inclusief de ligging aan de ring en uitvalswegen, zijn de beide type wijken goed ontsloten voor de auto. De voetganger en fietser zijn door de barrière van de ringweg wat minder goed verbonden met de rest van de stad.

De eigendomsverhoudingen verschillen sterk per wijk. De wederopbouwwijken als Bilgaard, Heechterp en Vrijheidswijk kennen veel sociale huur (> 65%), terwijl in wijken Camminghaburen, Westeinde en Aldlân het aandeel koop juist weer aanzienlijk is (>55%).

Qua doelgroepen zijn de wijken wel meer universeel. Bijna een kwart van de inwoners is 67 jaar of ouder, en nog eens een kwart wordt binnen nu en 20 jaar 67 jaar. De wijken zijn vergeleken met ander delen in de stad sterk aan het vergrijzen, en als gevolg daarvan is het aantal personen per huishouden de afgelopen jaren sterk afgenomen.



Figuur 5.2 Wonen in Camminghaburen



Figuur 5.3 Wonen in de Vrijheidswijk

5.2 Grootste (ruimtelijke) uitdagingen

- Een eenzijdig woningaanbod en daardoor relatief weinig menging van doelgroepen. Zowel in wederopbouwwijken (veel sociale huur), als in bloemkoolwijken (bijna geen sociale huur). Er wordt ook relatief weinig woningen toegevoegd (of gesloopt) in deze wijken, waardoor de beweging in de woningvoorraad gering is.
- Er is veel groen in de wederopbouwwijken, maar weinig hoogwaardig/ parken en het groen dat er is, staat weinig in verbinding met ander groen.
- De leefbaarheid scoort met name in bepaalde buurten van de wederopbouwwijken laag. Sociale overlast, veel afval op straat en sociale onveiligheid zijn vaakgenoemde oorzaken. De woonomgeving wordt in deze buurten dan ook laag gewaardeerd.
- Ontbreken van wandel- en fietsvriendelijke verbindingen met de rest van de stad; de ringweg vormt nu vaak een barrière.
- Het aantal personen per huishouden neemt af, waardoor de wijkvoorzieningen onder druk komen te staan.
- Bij een deel van de particuliere woningeigenaren van (voormalige sociale huur)woningen ontbreken de financiële middelen om de woning te onderhouden, laat staan te verduurzamen.
- De wijken kennen veel vergrijzing, maar in de wijk zijn er weinig doorstroommogelijkheden voor (vermogende en minder vermogende) 65-plussers.

5.3 Kenmerken

	Naoorlogse uitbreidingswijken	Leeuwarden-stad
Dichtheid	10 inw / ha; 5,2 woningen / ha	
Type woningen	Rij- en hoekwoningen: 39% Appartementen: 45% Overig (vrijstaand, kamers etc): 16%	Rij- en hoekwoningen: 42% Appartementen: 42% Vrijstaand en 2 [^] 1 kap: 14% Overig (kamers etc): 2%
Leeftijd inwoners	0-17 jr: 17% 18-35 jr: 24% 36-49 jr: 16% 50-66 jr: 23% >67 jr: 21%	0-17 jr: 17% 18-35 jr: 30% 36-49 jr: 16% 50-66 jr : 20% >67 jr: 16%
Type huishouden	Alleenwonend: 46% Samenwonend: 28% Gezinnen: 25%	Alleenwonend: 48% Samenwonend: 28% Gezinnen: 24%
Inkomen	120% sociaal minimum: 21,2%	120% sociaal minimum: 18,0%
Eigendoms situatie	Koop = 43%, Sociaal = 38% Particuliere huur = 16%	Koop = 46%, Sociaal= 30%, Particulier huur= 24%

Figuur 5.4 Kenmerken naoorlogse uitbreidingswijken vs. Leeuwarden stad

5.4 Ambitie woonklimaat

In algemene zin waarderen inwoners buurten en wijken hoger als er wat levendigheid is. In veel buurten in de naoorlogse uitbreidingswijken wordt alleen gewoond, waardoor er weinig ruis of reuring in de directe omgeving is. Des te belangrijker zijn de voorzieningencentra, een plek van bedrijvigheid en ontmoeting in het hart van wijk. Door de vergrijzing in de wijken staan deze voorzieningencentra echter onder druk: Er wonen steeds minder personen per woning, waardoor de supermarkt veel minder klanten telt.

Doel is om onder andere doorstroom naar passende woningen voor ouderen mogelijk te maken, waardoor er woningen vrijkomen voor nieuwe doelgroepen. Daarmee kunnen we weer meer inwoners naar de wijken trekken. Met de forse woningbouwopgave die we als Leeuwarden hebben en het streven naar een compacte stad, is de ambitie om óók in de naoorlogse uitbreidingswijken woningen toe te voegen. Anders dan in de binnenstad en stadswijken, is hier de strijd om ruimte minder hevig. En dat maakt verdichten dikwijls wat eenvoudiger. Een hogere dichtheid is gewenst om meer draagkracht voor de aanwezige voorzieningen te genereren. We zetten in deze wijken in op verdichting op en rond de voorzieningencentra, de plekken waar al ruis is. Deze locaties lenen zich goed om bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen en andere kwetsbaren te ontwikkelen.

Belangrijk in de nieuwe plannen is om extra aandacht te hebben voor eigenaarschap van de omgeving en sociale veiligheid. Met name in de wederopbouwwijken is er al veel onbestemd groen waar niemand zich eigenaar van voelt en zorgen blinde plinten en blinde kopgevels voor weinig interactie tussen woning en omgeving. Het toevoegen van (ontmoetings-)functies en toegankelijker maken van de openbare ruimte is belangrijk om de leefbaarheid in deze wijken te verbeteren.

De focus in de andere delen van de wijken ligt op het behoud van wonen in rust – al moedigen we kleine bedrijvigheid aan huis natuurlijk altijd aan, als opstap naar wellicht een plek in het voorzieningencentra. In de rafelranden stimuleren we alternatieve woonvormen of (tijdelijke) experimenten met wonen, wat nu ook al op plekken gebeurt.

5.5 Aantal toe te voegen woningen

1.600 tot 3.900 woningen

t/m 2030: 400 woningen + 575 herstructurering

- Alliander, Camminghaburen: 190 woningen
- Heechterp: 575 woningen sloop/nieuwbouw + 50 nieuwbouw
- Swettehiem, Westeinde: 80 nieuw, 130 sloop
- Aldlânstate + Knarrenhof, Nijlân: 180 nieuw, 230 sloop
- Kleinere woningbouwopgaves verspreid over wijken

Na 2030: 200 woningen nieuwbouw + 700 herstructurering

- Swettehiem, Westeinde: 220 nieuwe woningen
- Valeriuskwartier: 700 woningen herstructurering

Opties voor openstaande opgave: 1.000-3.300 woningen

Focusgebieden zijn de gebieden op en rond voorzieningencentra van alle naoorlogse uitbreidingswijken. Daarnaast verkleuring van maatschappelijk vastgoed.

5.6 Type woningen en doelgroep

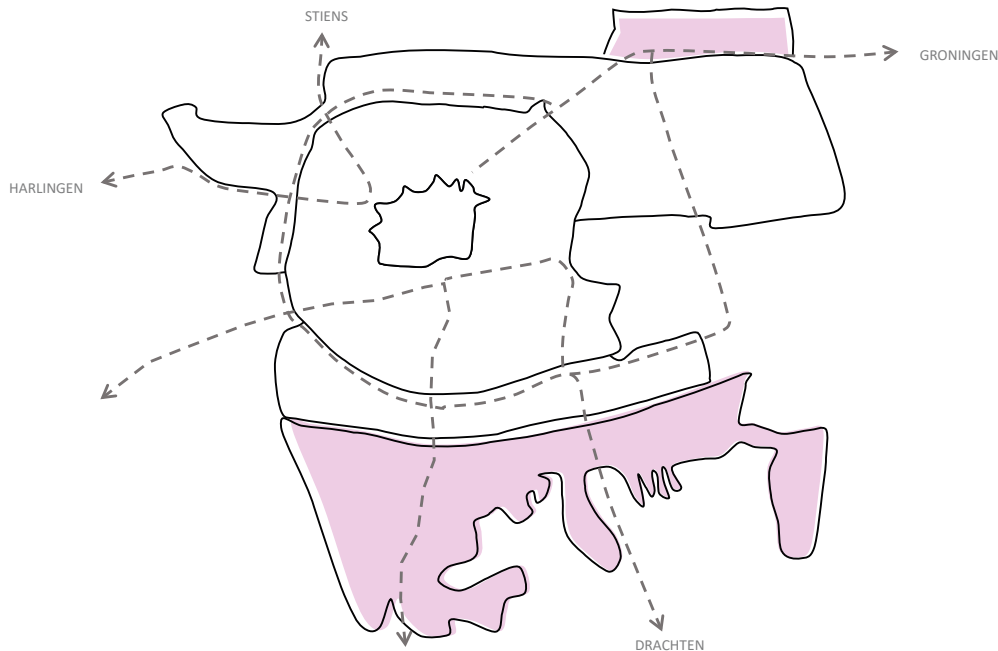
- Geclusterde woonvormen voor ouderen (en andere kwetsbare): appartementen die deels zorggeschikt zijn, in de nabijheid van voorzieningen zoals OV en supermarkt.
- Sociale huurwoningen voor alle doelgroepen in wijken toevoegen waar het aandeel sociale huurwoningen onder 30% is. Dat betreft de wijken Aldlân, Camminghaburen en Westeinde.
- Bij herstructurering: Mix van sociaal, betaalbaar en vrije sector. Maatwerk per opgave.

5.7 Aanvullende vuistregels Wonen in de Naoorlogse uitbreidingswijken

Voor alle woningbouwplannen (vanaf 2 panden of toevoegen van 5 woningen of meer) in de naoorlogse uitbreidingswijken gelden de onderstaande aanvullende vuistregels:

	Ambitie	Aanvullende vuistregel
2.1	Meer én een betere spreiding van betaalbare woningen	• In naoorlogse uitbreidingswijken met >30% sociale huur alleen uitbreiding van sociale huurwoningen mogelijk op eigen terrein woningcorporaties. Overige plannen: 0% sociaal, en verder geen restricties.
3.2	Versterken woon- en verblijfs-klimaat	• Er is extra aandacht voor het eigenaarschap van het groen/ blauw en aansluiting met de openbare ruimte.
3.4	Oog voor steden-bouwkundige opbouw + cultuurhistorische waarde	• In het plan is er extra aandacht voor inpassing in de stempel- of bloemkoolstructuur van de wijk.
3.5	Natuurinclusief bouwen	• Op het perceel is tenminste 30% ruimte voor groen en/ of blauw als bijdrage aan biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en verminderen van wateroverlast.
4.3	Meervoudig ruimtegebruik	• Bij een plan op en rond voorzieningencentra is er extra aandacht voor een levendige plint. • Een plan voor een niet-woonfunctie wordt in principe altijd gecombineerd met een woonfunctie op de verdieping.

6. Aanpak woonmilieu nieuwe uitbreidingswijken



Figuur 6.1 Woonmilieu nieuwe uitbreidingswijken met de wijk(en): Hempens/Teerns & Zuiderburen, De Zuidlanden, Middelsee, Blitsaerd⁸

6.1 Huidige woonklimaat

Afgelopen jaren is Leeuwarden-stad flink gegroeid aan de randen van de stad. De nieuwe wijken bestaan veelal uit ruime, energiezuinige, grondgebonden woningen met tuinen voor huishoudens met midden- en hogere inkomens. Er zijn niet of weinig voorzieningen in de wijk. Nog meer dan in de naoorlogse uitbreidingswijken met haar voorzieningencentra, woon je hier in de rust. Daar waar andere wijken kampen met huishoudensverdunning, neemt hier het aantal personen per huishouden juist toe: De wijken zijn veel in trek bij gezinnen met jonge én tienerkinderen.

De wijken zijn vrij ruim opgezet, en met groene en blauwe structuren dooraderd. Met name de huishoudens in de wijken aan de zuidzijde van Leeuwarden hebben een waterrijke omgeving. En binnen 15 minuten fiets je naar de binnenstad. Door de directe ligging aan de uitvalswegen naar Groningen, Grou of Harlingen, zijn de wijken ook per auto goed bereikbaar.

6.2 Grootste (ruimtelijke) uitdagingen

- Een vrij eenzijdig woningaanbod (koop, vrije sector) en daardoor weinig menging van doelgroepen. Dit beperkt doorstroom in de wijk. In deze wijken zijn op den duur dezelfde uitdagingen als in de naoorlogse uitbreidingswijken: Huishoudensverdunning doordat kinderen verhuizen, en als je zorgbehoevend wordt is er geen passend aanbod in de wijk.

⁸ Blitsaerd hoort officieel bij de wijk Dokkumer Ie e.o., maar qua woonmilieu rekenen we deze buurt bij de nieuwe uitbreidingswijken.

- Weinig voorzieningen in de wijk, waardoor er weinig leefbaarheid op de straat is. Met name op doordeweekse dagen. Daarnaast zijn er relatief veel verkeersbewegingen; iedereen doet zijn boodschappen elders.
- Wandel- en fietsvriendelijke verbindingen met de rest van de stad; de ringweg vormt nu vaak een barrière.



Figuur 6.2 Wonen in buurtschap Wiarda

6.3 Kenmerken

	Nieuwe uitbreidingswijken	Leeuwarden-stad
Dichtheid	10 inw / ha; 5,2 woningen / ha	
Type woningen	Rij- en hoekwoning: 35% Vrijstaand en 2 [^] 1: 60% Overig (appartementen, kamers etc): 5%	Rij- en hoekwoningen: 42% Appartementen: 42% Vrijstaand en 2 [^] 1 kap: 14% Overig (kamers etc): 2%
Leeftijd inwoners	0-17 jr: 30% 18-35 jr: 18% 36-49 jr: 24% 50-66 jr: 21% >67 jr: 7%	0-17 jr: 17% 18-35 jr: 30% 36-49 jr: 16% 50-66 jr : 20% >67 jr: 16%
Type huishoudens	Alleenwonend: 16% Samenwonend: 31% Gezinnen: 51%	Alleenwonend: 48% Samenwonend: 28% Gezinnen: 24%
Inkomen	120% sociaal minimum: 1,4%	120% sociaal minimum: 18,0%
Eigendomssituatie	Koop = 80% Sociaal = 7% Particuliere huur = 12%	Koop = 46%, Sociaal= 30%, Particulier huur= 24%

Figuur 6.3 Kenmerken nieuwe uitbreidingswijken vs. Leeuwarden stad

6.4 Ambitie woonklimaat

In de nieuwe uitbreidingswijken is het voorzieningenniveau niet met de toename van het aantal huishoudens meegegroeid. De meeste inwoners wonen prettig in een energiezuinige woning met tuin, maar plekken met wat ruis of reuring bevinden zich buiten de wijk. De focus in deze wijken ligt dan ook op het versterken van het verblijfsklimaat. We stimuleren de komst van voorzieningen, bijvoorbeeld door woonwerkcombinaties mogelijk te maken. Of plekken van ontmoeting te ontwikkelen, zoals sportvelden of gezamenlijke moestuinen.

Daarnaast ligt er een opgave om meer te differentiëren in het woningaanbod, en daarmee voor meer menging van doelgroepen te zorgen. Concreet betekent dat we zowel in bestaande wijken als in de nog te bouwen wijken inzetten op een veel groter aandeel betaalbare woningen, (sociale) huur of koop. En net als in de naoorlogse uitbreidingswijken, is ook hier in de rafelranden ruimte voor alternatieve woonvormen of (tijdelijke) experimenten met wonen.

In het kader van een compacte stad verdienen in deze wijken ook de verbindingen tussen de buurten onderling én de rest van de stad extra aandacht. Voor een prettig verblijfsklimaat is het belangrijk, met name voor kinderen en ouderen, dat je een andere buurt te voet of met de fiets eenvoudig kan bereiken. Daarnaast zetten we ons in voor duurzame mobiliteit in de buurten die een grotere afstand hebben tot de binnenstad. Denk aan goede openbaarvervoer verbindingen naar de stad en snelroutes voor fietsers.

Tot slot is het met het oog op toekomstbestendigheid belangrijk om alvast te anticiperen op het verloop in de wijk. Ook in deze wijken gaan de kinderen het ouderlijk huis op den duur verlaten, en loopt het aantal personen per woning fors terug. Het is daarom belangrijk om alvast na te denken over doorstroombmogelijkheden in een wijk als Middelsee. Maar ook om bij complexen met voorzieningen als scholen en kinderopvang al in de ontwerpfase aandacht te hebben voor eventuele herbestemming naar ander soort gebruik.

6.5 Aantal toe te voegen woningen

4.500 tot 5.000 woningen

t/m 2030: 2.400 woningen

- Middelsee (fase 1): 1.680 woningen
- De Hem: 395 woningen
- Unia: 350 woningen

Na 2030: 1.500 woningen

- Middelsee (fase 2): 1.500 woningen

Opties voor openstaande opgave

- Middelsee (Werpsterhoek): 500 tot 1.000 extra woningen.
- Waar zich kansen voor verdichting voordoen (kan ook optoppen zijn) in andere nieuwe uitbreidingswijken, zoals Blitsaerd, Wiarda, Zuiderburen, dan willen we dit onderzoeken. We moedigen hier verdichting aan van gestapelde bouw, met een mix van betaalbare woningen en sociale huur. Met name in de buurt van waar al voorzieningen zijn, zoals voorzieningengebied in Zuiderburen langs de Drachtsterweg.

6.6 Type woningen en doelgroepen

- Buurtschappen Unia en De Hem zijn met name bedoeld voor gezinnen.
- Het woonprogramma van Middelsee bestaat uit een mix van doelgroepen, die ook meer stedelijk wonen prettig vinden: starters, 1- en 2-persoonshuishoudens en ouderen. Laatsgenoemde gaat met name om geclusterde woonvormen: appartementen die deels zorggeschikt zijn, in de nabijheid van voorzieningen zoals OV en supermarkt.
- Verdichting in andere nieuwe uitbreidingswijken: Mix van alleenwonenden, samenwonenden of gezinnen met een laag tot middeninkomen.

6.7 Aanvullende vuistregels Wonen in de Nieuwe uitbreidingswijken

Voor alle woningbouwplannen (vanaf 2 panden of toevoegen van 5 woningen of meer) in de nieuwe uitbreidingswijken gelden de onderstaande aanvullende vuistregels:

	Ambitie	Aanvullende vuistregel
3.2	Versterken woon- en verblijfs-klimaat	• Er is extra aandacht voor het eigenaarschap van het groen/ blauw en aansluiting met de openbare ruimte.
3.4	Oog voor steden-bouwkundige opbouw + cultuurhistorische waarde	• In het plan is er extra aandacht voor de verbinding met (beeldbepalende elementen) het omringende landschap.
3.5	Natuurinclusief bouwen	• Op het perceel is tenminste 30% ruimte voor groen en/ of blauw als bijdrage aan biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en verminderen van wateroverlast.
4.3	Meervoudig ruimtegebruik	• Een plan voor een niet-woonfunctie wordt in principe altijd gecombineerd met een woonfunctie op de verdieping. • Bij een plan op en rond voorzieningencentra is er extra aandacht voor een levendige plint.

Bijlage 1: gemeentelijke beleidsdocumenten en uitvoeringsprogramma's

De volgende beleidsdocumenten en uitvoeringsprogramma's zijn gebruikt voor het opstellen van de vuistregels:

Algemeen

- Omgevingsvisie (2021)
- Coalitieakkoord (2022)

Wonen

- Volkshuisvestingsvisie (2021)
- Beleidskader wonen mét zorg (2024)

Gebiedsontwikkeling

- Ontwikkeldok Spoordok (2024)
- Uitvoeringsprogramma Binnenstad Leeuwarden (2022)

Economie, mobiliteit

- Beleidskader Retail (2022)
- Beleidskader economische ontwikkeling (2023)
- Uitvoeringsprogramma Circulaire economie (2024)
- Beleidskader mobiliteit (2024)

Water, energie, biodiversiteit

- Programma Water en Riolerings (PWR, 2022)
- Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie (2021)
- Beleidskader biodiversiteit (2024)
- Leeuwarder Energieagenda (2021)

Gezondheid

- Gezondheidsnota Samen gezond (2024)

