

**HAND-OUT VUISTREGELS**  
**WONINGBOUWPLANNEN LEEUWARDEN-STAD. 2025**



## INTRODUCTIE: WAAROM VUISTREGELS?

### **Vuistregels als richtlijn**

In deze hand-out staan de vuistregels voor woningbouwplannen in de Leeuwarden-stad. Met behulp van de vuistregels geven we aan de voorkant van het ontwerpproces aan welke aspecten we als gemeente bij een woningbouwplan belangrijk vinden. Zo kunt u als initiatiefnemer al bij de ideevorming van een woningbouwplan daarop anticiperen. We gebruiken de vuistregels als richtlijn bij het toetsen van woningbouwplannen.

### **Ambities voor de stad**

De vuistregels zijn een vertaling van de ambities 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.

### **Algemene vuistregels en vuistregel per woonmilieu**

Er zijn twee type vuistregels: algemene vuistregels die voor alle plannen in de stad gelden en vuistregels die alleen in een specifiek woonmilieu gelden. De woonmilieus en bijhorende wijken in Leeuwarden-stad zijn:

- \* *Woonmilieu Binnenstad*. Wijk(en): Binnenstad
- \* *Woonmilieu (Vooroorlogse) stadswijken*. Wijken: Sonnenborgh e.o., Potmargezone, Oud-Oost, Vossepark & Helicon, Huizum-West, Spoordok
- \* *Woonmilieu Naoorlogse uitbreidingswijken*. Wijken: Westeinde, Nijlân & De Zwette, Heechterp & Schieringen, Camminghaburen e.o., Bilgaard & Havankpark e.o., Vrijheidswijk, Aldlân & De Hemrik
- \* *Woonmilieu Nieuwe uitbreidingswijken*. Wijken: Hempens/Teerns & Zuiderburen, De Zuidlanden, Middelsee, Blitsaerd<sup>1</sup>

De vuistregels gelden voor alle woningbouwplannen vanaf 2 panden en/of toevoegen van 5 woningen of meer, tenzij er bij de vuistregel anders staat vermeld.

### **Leeswijzer**

Op de volgende pagina's zijn de vuistregels per ambitie omschreven. Per vuistregel staan ook de uitzonderingen of aanvullingen per woonmilieu genoemd.

---

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

## VUISTREGELS WONINGBOUWPLANNEN LEEUWARDEN-STAD

### VEELZIJDIGE STAD

#### 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.

##### Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Binnenstad en (vooorlogse) stadswijken: Splitsing van eengezinswoningen die al als zodanig in gebruik zijn, zijn niet toegestaan.

#### 1.2 Aanmoedigen bijzondere woon(werk) concepten

Een plan met een bijzonder woonconcept (woonwerk-combinaties, friendsconcepten, ...) mag afwijken van minimale oppervlaktes, mits er gebruik van collectieve ruimtes mogelijk is.

### BETAALBARE STAD

#### 2.1 Meer én een betere spreiding van betaalbare woningen

Het plan bestaat uit 30% sociale huur, 40% betaalbare koop of middenhuur en 30% hoger segment.

Van 40% betaalbare koop is tenminste 10% is betaalbare koop niveau 1 en 30% betaalbare koop niveau 2. <sup>2</sup>

##### Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Een ontwikkelende partij mag afwijken van vuistregel als 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. <sup>3</sup>

Binnenstad én alle wijken met meer dan 30% sociale huur<sup>4</sup>: Alleen uitbreiding van sociale huurwoningen toegestaan op eigen terrein van woningcorporaties of bij bijzondere woonconcepten. Bij alle overige plannen: Een zelf te bepalen mix van betaalbare woningen en woningen in het hogere segment, koop of huur.

---

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

<sup>3</sup> Zolang er nog geen Vereveningsfonds is, hanteren we maatwerk per woningbouwplan dat niet voldoet aan de vuistregel.

<sup>4</sup> 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.

## BIJZONDER (GOED) WONEN

### 3.1 Verbeteren kwaliteit van woningen

Een woning is tenminste 50 m<sup>2</sup> GO<sup>5</sup>. En bij een plan met meerdere woningen is het gemiddelde tenminste 60 m<sup>2</sup> GO. Een grondgebonden nieuwbouw-woning heeft een beukmaat van tenminste 5,10m.

#### Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Binnenstad: Bij een plan met meerdere woningen is het *gemiddelde* van de woningen tenminste 50 m<sup>2</sup> GO.

### 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.

#### Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Naoorlogse en nieuwe uitbreidingswijken: Extra aandacht voor het eigenaarschap van het groen/blauw en aansluiting met openbare ruimte.

### 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 en scootmobiel, er is stallingsruimte voor scootmobielen en er is (dichtbij) een ontmoetingsruimte op de begane grond.

### 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/of gebouw onderzocht en meegenomen in de ontwikkeling. Het plan sluit aan bij de groenblauwe structuren van de wijk.

#### Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Binnenstad: Bij een plan in de binnenstad wordt het dak als 5de gevel ontworpen.

Nieuwe uitbreidingswijken: In het plan is extra aandacht voor de verbinding met (beeldbepalende elementen) in het omringende landschap.

### 3.5 Natuurinclusief bouwen

Het plan bevordert biodiversiteit, door ruimtelijke ingrepen aan het gebouw of in de directe woonomgeving.

#### Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Binnenstad en stadswijken: In deze verstedelijkte gebieden is extra aandacht voor ruimte voor biodiversiteit.

Naoorlogse en nieuwe uitbreidingswijken: In het plan is 30% van het perceel groen en/of blauw.

---

<sup>5</sup> 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.

## COMPACTE STAD

### 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.<sup>6</sup>

### 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 behoud van de gemengde functie.

#### Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Binnenstad: In het plan is rekening gehouden met andere functies in de buurt. Meer wonen mag bijvoorbeeld niet ten koste gaan van geluidsruimte voor evenementen en horeca.

### 4.4 Duurzame mobiliteit, lopen en fiets voorop

Het plan wordt vanuit het STOMPprincipe<sup>7</sup> 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.

#### Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Binnenstad: In het plan is extra rekening gehouden met bereikbaarheid van verschillende gebruikers van wonen, werken, voorzieningen.

Binnenstad en stadswijken: Parkeren is conform geldende parkeernormen, maar bij voorkeur op eigen terrein en er is extra aandacht voor (een collectieve oplossing voor het) fietsparkeren.

### 4.5 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.

---

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> STOMP, in volgorde van prioriteit bij mobiliteit: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobiliteit-als-dienst, Particuliere auto

Het plan sluit aan bij het Uitvoeringsplan Warmtevisie voor de betreffende wijk.

Uitzonderingen en/of aanvullingen per woonmilieu

Binnenstad en stadswijken: Door aandeel verharding extra aandacht nodig voor koeling in de zomer en wateropvang bij extreme regenbuien.