

# Beleidsprogramma Wonen in de stad Deel B

29 augustus 2024



## DEEL B. VUISTREGELS EN WOONMILIEUS

## INHOUDSOPGAVE

|   |   |        |
|---|---|--------|
| 1 | Introductie aanpak woningbouwplannen .....            | - 3 -  |
| 2 | Algemene vuistregels woningbouw leeuwarden-stad ..... | - 5 -  |
| 3 | Aanpak woonmilieu binnenstad.....                     | - 8 -  |
| 4 | Aanpak woonmilieu (vooroorlogse) stadswijken.....     | - 13 - |
| 5 | Aanpak woonmilieu naoorlogse uitbreidingswijken.....  | - 19 - |
| 6 | Aanpak woonmilieu nieuwe uitbreidingswijken .....     | - 25 - |

## 1 INTRODUCTIE AANPAK WONINGBOUWPLANNEN

### 1.1 Brede ambities borgen in 'elk woningbouwplan

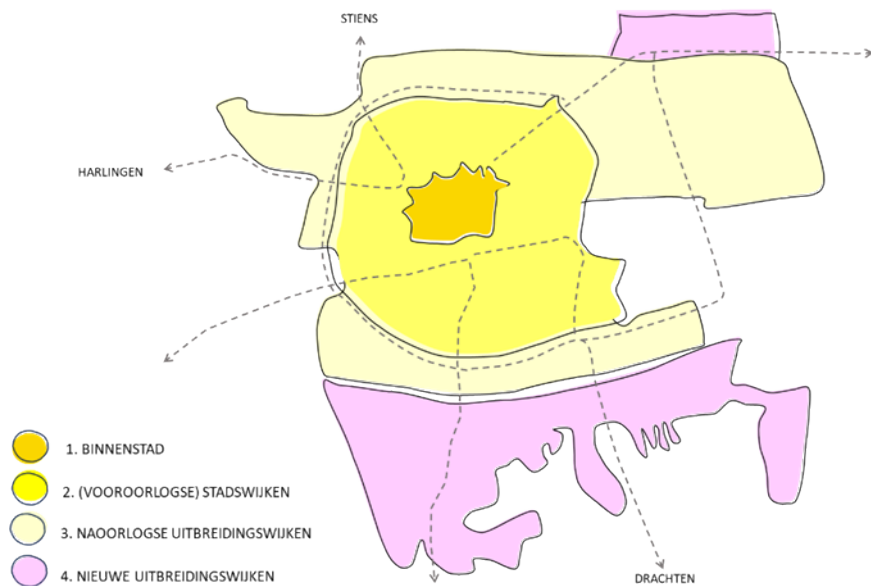
Om daadwerkelijk een stad van waarde te worden, is het belangrijk om bij alle nieuwe woningbouwplannen oog te houden voor de brede ambities die we met de stad hebben. We willen ontwikkelaars, corporaties én onszelf als gemeente aansporen om verder te kijken dan alleen het perceel van de opgave. Denk aan slimme koppelingen met natuurinclusief bouwen, anticiperen op klimaatadaptie tot en met het stimuleren van een veelzijdige stad voor een breed aantal doelgroepen. Als kapstok voor dit integrale stadsmaken, introduceren we vuistregels die bij élk 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. Het is een handzame 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: Zijn de gevraagde onderdelen geïntegreerd in het plan, en zo niet, is daar voldoende onderbouwing voor? Zo borgen we dat élk 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 introduceren twee type vuistregels: Algemene vuistregels die voor álle woningbouwplannen gelden en aanvullende vuistregels per woonmilieu. Laatstgenoemde zijn vuistregels toegespitst op de kenmerken van één van de vier woonmilieus, te noemen: Binnenstad, vooroorlogse stadswijken, naoorlogse uitbreidingswijken en de nieuwe uitbreidingswijken. Deze vuistregels gelden alléén daar.



Afbeelding 1.1 De vier woonmilieus in de stad

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 die karakteristieken per omgeving te koesteren - en een veelzijdige stad te blijven -, maken we onderscheid in de ambities per woonmilieu. En kiezen we ervoor om per woonmilieu vuistregels in te zetten die in die omgeving voor een kwaliteitsimpuls kunnen zorgen.

Om de vuistregels in te zetten, 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 toevoeging van 5 woningen of meer.

### 1.3 Leeswijzer

In deel B lichten we ten eerste de algemene vuistregels toe. Deze gelden zoals beschreven voor alle woningbouwplannen in de stad. Daarna beschrijven we de aanpak per woonmilieu: Wat zijn de huidige situatie en 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 voor de woningbouwplannen in dat betreffende woonmilieu toe.

In de bijlage is een Hand-out van de vuistregels opgenomen. Deze hand-out is de publieksversie van beleidsprogramma Wonen in de Stad - Deel B. Vuistregels. Voordat een persoon, bedrijf, organisatie, etc. met een idee voor een nieuw woningbouwplan in de stad Leeuwarden aan de slag gaat, adviseren wij om kennis te nemen van deze vuistregels.

## 2 ALGEMENE VUISTREGELS WONINGBOUW LEEUWARDEN-STAD

### 2.1 Verwaarden

**Hoofddoel:** Met het woningbouwplan wordt kwaliteit aan de leefomgeving toegevoegd en vormt daarmee een bijdrage aan een brede welvaart.

| Ambitie   | Vuistregels   |
|---|---|
| Betaalbare stad:<br>Meer betaalbare woningen  | Een plan bestaat uit <b>30% sociaal, 40% betaalbare koop of middenhuur, 30% vrije markt</b> .<br>Met <b>uitzondering</b> van de wijken met >30% sociale huur en de binnenstad.  |
| Veelzijdige stad:<br>Variatie in plattegronden en woonconcepten                           | Een plan bestaat op complexniveau bij voorkeur uit <b>verschillende type plattegronden</b> en aantal kamers per woning, zodat er een mix van huishoudens kan wonen. Op buurtniveau is in ieder geval sprake van een gemengd aanbod woontypologieën.<br><b>Bijzondere woon(werk)concepten</b> moedigen we aan. |
| Bijzonder (goed) wonen:<br>kwaliteit woningen verbeteren                                  | Een woning is <b>tenminste 50 m<sup>2</sup> (GO<sup>1</sup>)</b> . Een grondgebonden woning heeft een <b>beukmaat van tenminste 5,10m</b> .<br><br>Bij bijzondere woon(werk)concepten mag worden afgeweken.   |
| Bijzonder (goed) wonen:<br>Oog voor stedenbouwkundige opbouw en cultuurhistorische waarde | Bij een plan wordt altijd de relatie met de <b>stedenbouwkundige opbouw en cultuurhistorische waarde</b> van de wijk (en gebouw bij herontwikkeling), onderzocht en meegenomen in de ontwikkeling.<br>Het plan sluit aan bij de <b>groenblauwe structuren van de wijk</b> .                                   |

---

<sup>1</sup> In plaats van BrutoVloerOppervlak waar we in het Afwegingskader woningbouw Leeuwarden mee werkten, gaan we nu met GebruiksOppervlak werken. Ondanks dat een kleinere m<sup>2</sup> maat geëist wordt (van 65 naar 50) wordt de woonkwaliteit verbeterd, doordat alleen de ware woonruimte hier meegerekend wordt. Zie begrippenlijst in deel B beleidsprogramma Wonen in de stad.

|   |  |
|---|--|
| Compacte stad:<br>Benutten bestaande gebouwen | In de bestaande stad heeft <b>transformatie van leegstaand vastgoed naar wonen de voorkeur boven nieuwbouw</b> op een nog onbebouwd perceel.<br>Optoppen van gebouwen is mogelijk, tenzij het stedenbouwkundig niet passend is.  |
| Compacte stad:<br>Mix van functies.           | Een plan in een gebied met reuring of ruis (binnenstad, stadswijken of voorzieningencentra andere wijken) heeft in <b>beginsel een mix van functies</b> : woonwerkcombinaties of een actieve plint.<br><br>Bij herontwikkeling in deze gebieden: Waar al een niet-woonfunctie op de begane grond aanwezig is, wordt een niet-woonfunctie behouden. |
| Compacte stad:<br>Meervoudig ruimtegebruik    | Bij een plan met gemengd functiegebruik is <b>aandacht voor meervoudig ruimtegebruik/</b> eventuele herbestemming naar wonen.  |

## 2.2 Verbinden

**Hoofddoel:** Met het woningbouwplan wordt ontmoeting, verbinding tussen bevolkingsgroepen en beweging gestimuleerd, de bereikbaarheid, inclusiviteit, veiligheid en gezondheid wordt verbeterd.

| Ambitie   | Vuistregels  |
|---|--|
| Compacte stad:<br>Ouderen dichtbij voorzieningen                | Een plan voor een geclusterde woonvorm voor vitale en minder vitale ouderen is <b>niet verder dan 500 meter (straal) van de voorzieningen verwijderd</b> .<br>Terrein en woningen zijn goed bereikbaar en toegankelijk, er is stallingsruimte voor scootmobielen en er is een ontmoetingsruimte op de begane grond.  |
| Bijzonder (goed) wonen:<br>Versterken woon- en verblijfsklimaat | Het plan heeft aandacht voor een <b>prettig verblijfsklimaat zowel in de woning als op het terrein</b> . Er is aandacht voor de overgang van privaat naar publiek, ruimte voor verkoeling, sociale veiligheid en ontmoeting.   |
| Compacte stad:<br>Duurzame mobiliteit, Lopen en fiets voorop    | Het plan wordt <b>vanuit het STOMP-principe ingericht</b> , zodat bewoner verleid wordt om te kiezen voor fietsen of lopen. Er is <b>per woning een fietsenberging (1 fiets per persoon)</b> , bij de woning zelf of in collectieve ruimte dichtbij de entree.<br><br>Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met nieuwe mobiliteit, zoals het opladen van elektrische voertuigen en inzet van deelmobiliteit. De parkeernorm sluit aan bij het type woonmilieu. |

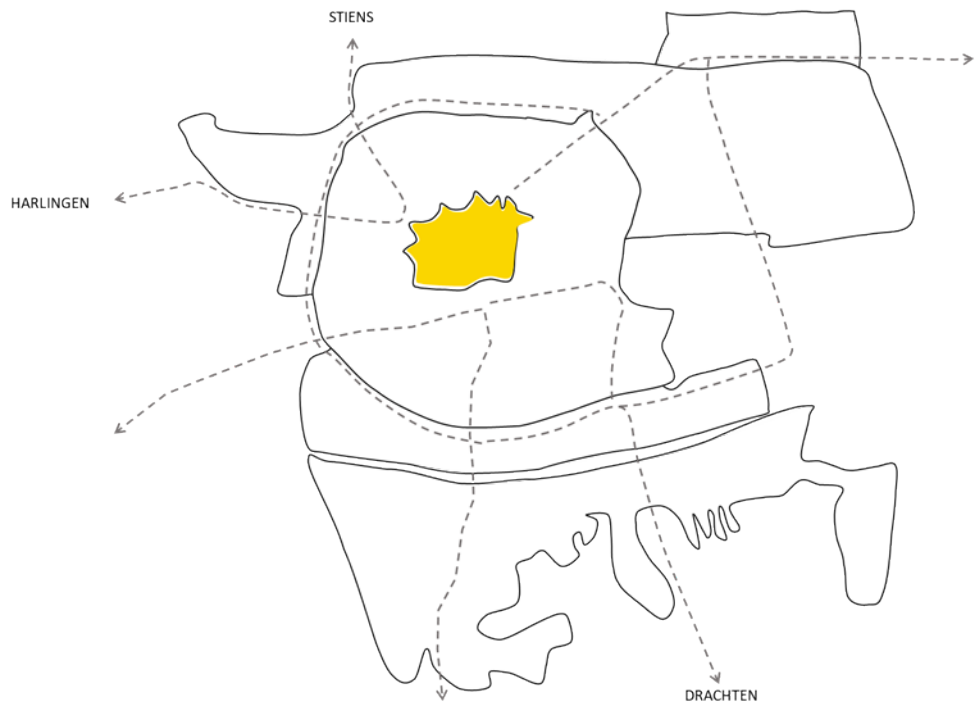


## 2.3 Vergroenen

**Hoofddoel:** Met het woningbouwplan dragen we bij aan een emissievrije, circulaire, biodiverse en klimaatadaptief ingerichte leefomgeving.

| Ambitie  | Vuistregels  |
|--|--|
| Bijzonder (goed) wonen:<br>Duurzaam bouwen     | Bij nieuwbouw voldoet het plan aan de criteria van <b>Het Nieuwe Normaal (HNN)</b> .<br>Het plan wordt gerealiseerd met <b>biobased of circulaire materialen</b> .   |
| Bijzonder (goed) wonen: Herstel biodiversiteit | In het plan zijn <b>bodem en watersysteem voor gebruik en inrichting van de leefomgeving</b> sturend.  |
| Compacte stad:<br>Natuurinclusief ontwerp      | In het plan wordt rekening gehouden met <b>minimaal 30%</b> ruimte op het perceel voor <b>groen en/of blauw</b> .<br>Uitgezonderd plannen in de binnenstad.  |
| Compacte stad:<br>Natuurinclusief ontwerpen    | Een plan wordt <b>natuurinclusief ontworpen</b> , waarmee wordt bijgedragen aan een gezonde, klimaatbestendige leefomgeving voor aanwezige faunasoorten. Er wordt bewust <b>ruimte voor biodiversiteit</b> gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.   |
| Compacte stad:<br>Klimaatadaptief bouwen       | Het plan is <b>klimaatadaptief</b> . Er wordt groen toegevoegd voor verkoeling en vermindert wateroverlast. Hiervoor kan o.a. het dak als 5 <sup>de</sup> gevel voor worden benut.<br><b>3-30-300 regel</b> wordt, waar haalbaar in het plangebied, toegepast.<br>Water wordt opgevangen op het eigen terrein, of in nabijgelegen <b>collectieve ondergrondse reservoirs</b> . |
| Compacte stad:<br>Aardgasvrije wijken          | Het plan <b>sluit aan bij het uitvoeringsplan Warmtevisie</b> voor de betreffende wijk.  |

### 3 AANPAK WOONMILIEU 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.
- \* Leegstand 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.

### 3.3 Kenmerken

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

## IDENTITEIT



Afbeelding 3.2 Identiteit Binnenstad (bron: werkboek Binnenstad)

### 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.



*Afbeelding 3.1 Wonen (en werken) in de binnenstad*

### **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 € 1000 per maand)
- \* Studentenhuisvesting: Zelfstandige wooneenheden in complexen van minimaal 10 eenheden

Wonen in ruis aan randen/aanloopstraten:

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

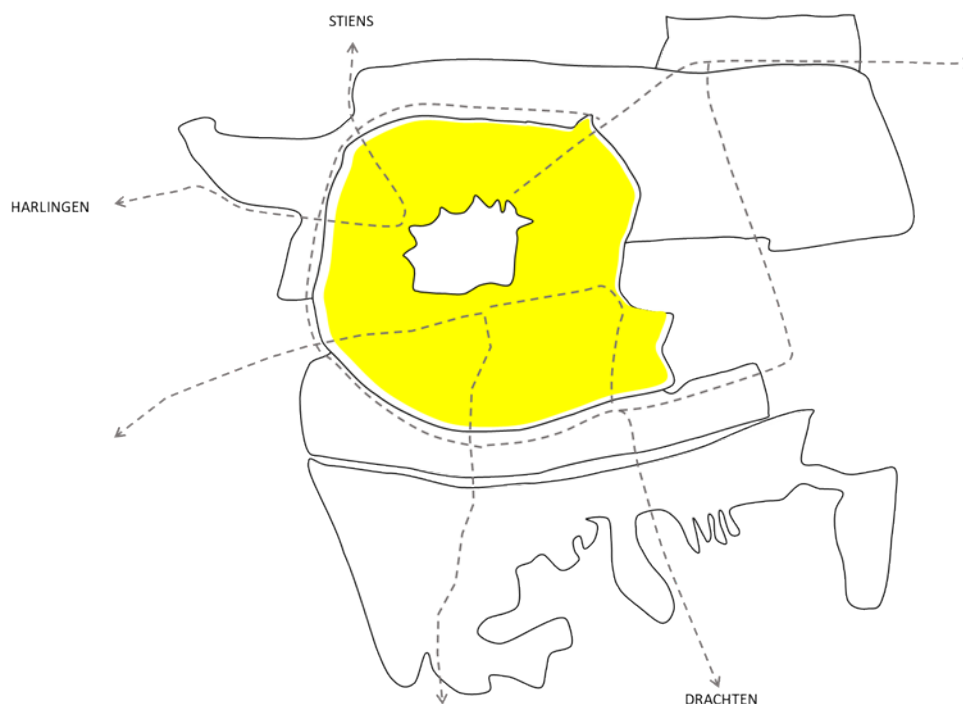
Alternatieve woonvormen: Woongroepen, woonwerkcombinaties

### 3.7 Vuistregels wonen in de binnenstad

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

| <i>Ambitie</i>   | <i>Vuistregel</i>  |
|--|--|
| Veelzijdige stad: diversiteit aan doelgroepen                | <b>Geen splitsing van eengezinswoningen</b> die al als zodanig in gebruik zijn, toegestaan.  |
| Bijzonder (goed) wonen: kwaliteit woningen verbeteren        | Een plan telt <b>gemiddeld 50 m2 GO</b> .  |
| Bijzonder (goed) wonen: Versterken woon- en verblijfsklimaat | In het plan wordt aangetoond hoe men een <b>bijdrage levert aan biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en wateroverlast</b> . Denk aan een collectieve binnentuin, daktuin of alternatieve manieren van wateropvang en natuurinclusief ontwerpen. |
| Compacte stad: 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). Extra aandacht voor bereikbaarheid verschillende gebruikers (wonen, werken, recreatie)              |
| Compacte stad: Levendige plinten                             | Bij een plan is er <b>extra aandacht voor de plint, die bij voorkeur een levendige functie heeft</b> .   |
| Compacte stad: Duurzame mobiliteit                           | Er is <b>geen parkeereis</b> : Parkeren op eigen terrein mag, in de openbare ruimte is een vergunning niet mogelijk.   |

## 4 AANPAK WOONMILIEU (VOORROORLOGSE) STADSWIJKEN



### 4.1 Huidige woonklimaat

In de (vooroorlogse) 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 cultuur-historische 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.



Afbeelding 4.1 Beverwijkstraat, Stadswijken



### 4.3 Kenmerken

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



Afbeelding 4.2 Verkaveling Vlietzone Oud-Oost (bron: Ruimtelijke analyse Leeuwarden-Oost, De Nijl Architecten)

#### 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 m<sup>2</sup> BVO, bij voorkeur groter)

Kenniscampus:

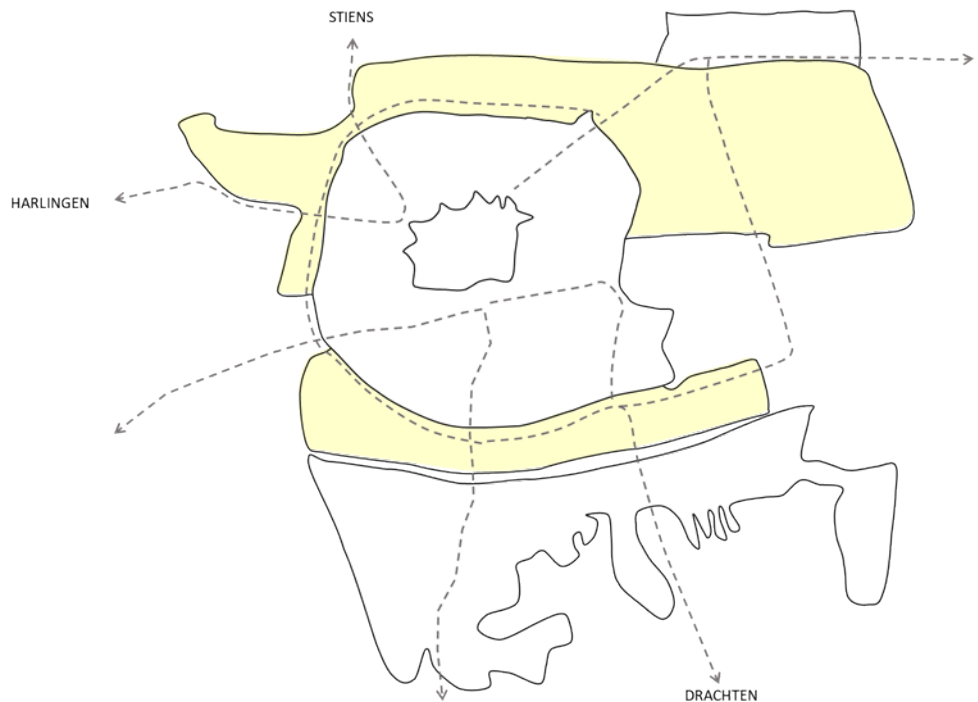
- \* 500 studentenwoningen. (merendeels) Zelfstandige wooneenheden voor studenten in complexen vanaf minimaal 10 wooneenheden.

#### 4.7 Vuistregels Wonen in de Stadswijken

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

| <i>Ambitie</i>   | <i>Vuistregels</i>   |
|--|--|
| Bijzonder (goed) wonen: behoud kwalitatief goede woningen    | <b>Splitsing</b> van eengezinswoningen die al als zodanig in gebruik zijn, <b>staan we niet toe.</b>                                     |
| Bijzonder (goed) wonen: kwaliteit woningen verbeteren        | Een plan telt <b>gemiddeld 60 m2 GO.</b><br>Bij bijzondere woonconcepten mag je afwijken.  |
| Bijzonder (goed) wonen: Versterken woon- en verblijfsklimaat | In het plan wordt aangetoond hoe het plan een <b>bijdrage levert aan biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en wateroverlast.</b> |
| Compacte stad: Levendige plinten                             | In een plan is er <b>extra aandacht voor de plint, die bij voorkeur een levendige functie heeft.</b>                                     |
| Compacte stad: Duurzame mobiliteit                           | Er is <b>geen parkeereis:</b> Parkeren op eigen terrein mag, in de openbare ruimte is een vergunning niet mogelijk.                      |

## 5 AANPAK WOONMILIEU NAORLOGSE UITBREIDINGSWIJKEN



### 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 **wederopbouw wijken** en **bloemkoolwijken**. De eerst-genoemde kenmerken zich door stempelbouw (Heechterp, Bilgaard, Vrijheids-wijk): 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 wederopbouw- wijken 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.



*Afbeelding 5.1 Wonen in Camminghaburen (De Nijl)*



*Afbeelding 5.2. Wonen in de Vrijheidswijk (De Nijl)*

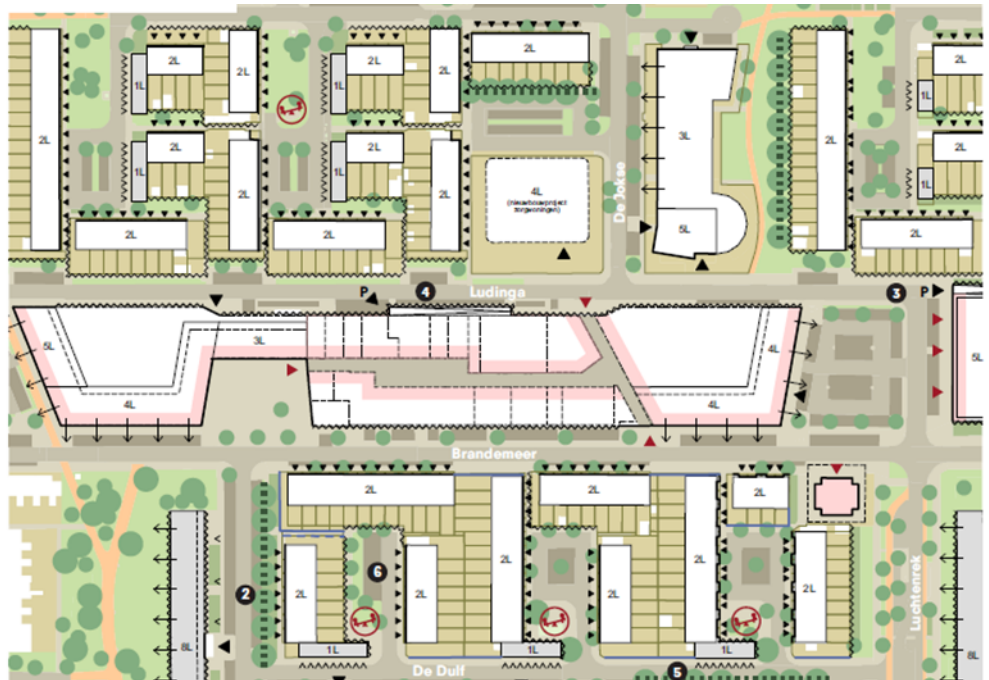
## **5.2 Grootste (ruimtelijke) uitdagingen**

- \* Een eenzijdig woningaanbod en daardoor weinig menging van doelgroepen. Zowel in wederopbouw wijken (veel sociale huur), als in bloemkoolwijken (bijna geen sociale huur). Er wordt ook weinig toegevoegd (of gesloopt) in deze wijken, waardoor er ook weinig beweging is in de woningvoorraad.
- \* Er is veel groen in de wederopbouw wijken, 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 wederopbouw- wijken 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

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



Afbeelding 5.3 Verkaveling Bilgaard (bron: Ruimtelijke analyse Leeuwarden-Oost, De Nijl Architecten)



Afbeelding 5.4 Verkaveling Camminghaburen (bron: Ruimtelijke analyse Leeuwarden-Oost, De Nijl Architecten)

#### 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.** Maar door de vergrijzing in de wijken staan deze voorzieningencentra onder druk: Er wonen steeds minder personen per woning, waardoor de supermarkt veel minder klanten telt.

Doel is om onder andere doorstroombmogelijkheden voor ouderen te maken, waardoor er woningen vrijkomen voor nieuwe doelgroepen. En daarmee kunnen we weer meer inwoners naar de wijken trekken. Met de forse woningbouwplan die we als Leeuwarden hebben en het streven naar een compacte stad, is daarom 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 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 te ontwikkelen, en daarmee doorstroombmogelijkheden te creëren voor ouderen in de wijk.

Belangrijk daarbij is dat in nieuwe plannen ook **de omgeving wordt mee ontworpen**. Met name in de wederopbouw wijken is er al veel onbestemd groen waar niemand zich eigenaar van voelt en zorgen blinde plinten en blinde kopgevels voor *unheimische* plekken. Het toevoegen van (ontmoetings)functies en toegankelijker maken van de openbare ruimte is belangrijk om de leefbaarheid in deze wijken op te waarderen.

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 nieuw
- \* Valeriuskwartier: 700 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

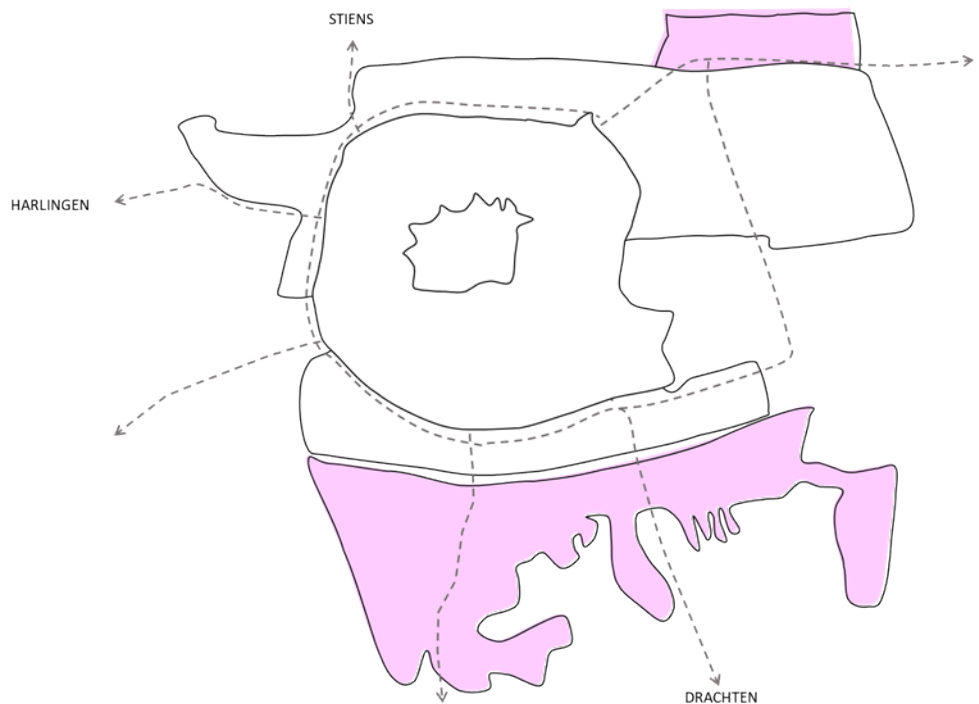
- \* Geclusterde woonvormen voor ouderen (en andere kwetsbare): appartementen die deels zorggeschikt zijn, in de nabijheid van voorzieningen zoals OV en supermarkt.
- \* Sociale huurwoningen (zowel appartementen als grondgebonden woningen) voor alle doelgroepen in wijken toevoegen waar het aandeel sociale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

## 5.7 Vuistregels Wonen in de Naoorlogse uitbreidingswijken

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

| <i>Ambitie</i>                                      | <i>Vuistregels</i>   |
|---|--|
| Compacte stad:<br>Levendige plinten                 | Bij een plan op en rond voorzieningencentra is er <b>extra aandacht voor de plint, die bij voorkeur een levendige functie heeft.</b><br><br>In het geval van herontwikkeling en waar al een niet-woonfunctie op de begane grond aanwezig is, zetten we in op behoud van de gemengde functie. |
| Bijzonder (goed) wonen: Combineren functies         | Een plan voor een niet-woonfunctie wordt in principe altijd <b>gecombineerd met een woonfunctie</b> op de verdieping.  |
| Compacte stad:<br>Verdichting                       | Het plan <b>voegt</b> in reeds gerealiseerde woonwijken <b>woningen toe op of nabij voorzieningen.</b>   |
| Bijzonder (goed) wonen: Versterken verblijfsklimaat | Er is extra aandacht voor het <b>eigenaarschap van het groen/blauw</b> en aansluiting met openbare ruimte.   |

## 6 AANPAK WOONMILIEU NIEUWE UITBREIDINGSWIJKEN



### 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 doorstroming 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.
- \* 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.



Afbeelding 6.1 Wonen in buurtschap Wiarda (bron: Projectenbureau Zuidlanden)

### 6.3 Kenmerken

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



Afbeelding 6.2 Structuur uitbreidingswijk Zuiderburen (bron: <https://hosper.nl>)

#### 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 doorstroombogelijkheden 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

##### 4.000 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 voorzieningen-gebied in Zuiderburen langs de Drachtsterweg.

### 6.6 Type woningen en doelgroepen

- \* In Unia en De Hem zijn met name bedoeld voor gezinnen.
- \* Het woonprogramma van Middelsee bestaat meer uit een mix van doelgroepen, die ook stads wonen prettig vinden: starters, 1- en 2-persoonshuishoudens en ouderen, zelfbouwers.
- \* In Middelsee: Geclusterde woonvormen voor ouderen (en andere kwetsbaren): appartementen die 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 Vuistregels Wonen in de Nieuwe uitbreidingswijken

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

| Ambitie   | Vuistregels  |
|---|--|
| Bijzonder (goed) wonen:<br>Oog voor cultuurhistorie en cultuurdragers | Bij een plan in een nieuwe uitbreidingswijk is er extra aandacht voor de <b>verbinding met (beeldbepalende elementen) het omringende landschap.</b>  |
| Bijzonder (goed) wonen:<br>Versterken verblijfsklimaat                | Er is extra aandacht voor het eigenaarschap van het groen/blauw en aansluiting met openbare ruimte.  |
| Bijzonder (goed) wonen:<br>Combineren functies                        | Een plan voor een niet-woonfunctie wordt in principe altijd <b>gecombineerd met een woonfunctie</b> op de verdieping.  |
| Compacte stad: Levendige plinten                                      | Bij een plan op en rond voorzieningencentra is er <b>extra aandacht voor de plint, die bij voorkeur een levendige functie heeft.</b>   |
| Compacte stad:<br>Aardgasvrije wijken                                 | In het plan is gerekend op een <b>geheel elektrische energievoorziening</b> . Op plannen in Middelsee, Unia, de Hem en Techum na: Hier is de aansluiting op een collectieve warmtenet nog een optie. |



















