

De Weaze

Informatieve bijeenkomst Scenariostudie & Voorkeursrecht Weaze

Gemeenteraad Leeuwarden

10 december 2025

Gemeente Leeuwarden

Rond 1910



Nu

- 14 Rijksmonumenten
- 3 Gemeentelijke monumenten
- 5 seksinrichtingen
- Gebied met uitdagingen, maar vooral ook met kansen!



Terugblik

- **13 november 2023**: motie Weaze
- **1 oktober 2024**: informerende brief over vervolg
- **4 juni 2025**: besloten bijeenkomst gemeenteraad over stand van zaken
- **14 oktober 2025**: aankoop Weaze 38/38a én vestigen voorlopig voorkeursrecht
- **18 november**: scenariostudie met informerende brief vastgesteld in college
- **10 december 2025**: informerende bijeenkomst over Scenariostudie & Voorkeursrecht

Hoe verder?

- In gesprek over scenario’s
- Voorkeursscenario als grondslag voor voorkeursrecht
- Voorkeursscenario verder uitwerken in ontwikkelprogramma: gevolgen financieel en organisatorisch

DE WEAZE

VARIANTENSTUDIE



Timo Molter
Marieke Bregman
Jeroen Drewes

WAT TONEN WIJ VANDAAG

1. Ruimtelijke analyse
2. De 3 varianten
3. Advies

DE OPDRACHT AAN ONS

- Verder uitwerken van de 3 scenario’s gedeeld in besloten raadsessie
- Ruimtelijk uit te werken en fysieke mogelijkheden/kansen te tonen
- Inzicht in keuzes en dilemma’s bij de varianten

DE AANPAK

- Onderzoek naar context (beleidsstukken, casestudies andere delen van het land)
- Gesprekken met betrokkenen (binnen gemeente, wijkagent en ondernemer uit het gebied)
- Ruimtelijke analyse
- Ontwerpend onderzoek naar de 3 varianten

BELANGRIJK VOORAF

- We hebben meerdere varianten bestudeerd
- **Geen enkele variant is een volledig (voorkeurs)scenario.** Een nader uit te werken variant kan componenten van meerdere scenario's bevatten
- De discussie van de **wenselijkheid van prostitutie** in Leeuwarden en specifiek in de Weaze hangt boven dit onderzoek. De keuze voor prostitutie (ja/nee) en op welke plek is niet geslecht met dit onderzoek
- De focus is op de **Weaze** en de **ruimtelijke kansen** om daar kwaliteit van de binnenstad hoger te maken. Dit kan met of zonder prostitutie

EEN GEBIED MET 2 GEZICHTEN

- De Weaze – momenteel prostitutiegebied van Leeuwarden
- Ruimtelijke context is kwetsbaar
- Handhaving en toezicht actief in het gebied - overlast
- Opvang Wender nabij

RUIMTELIJKE ANALYSE

BESTAANDE SITUATIE





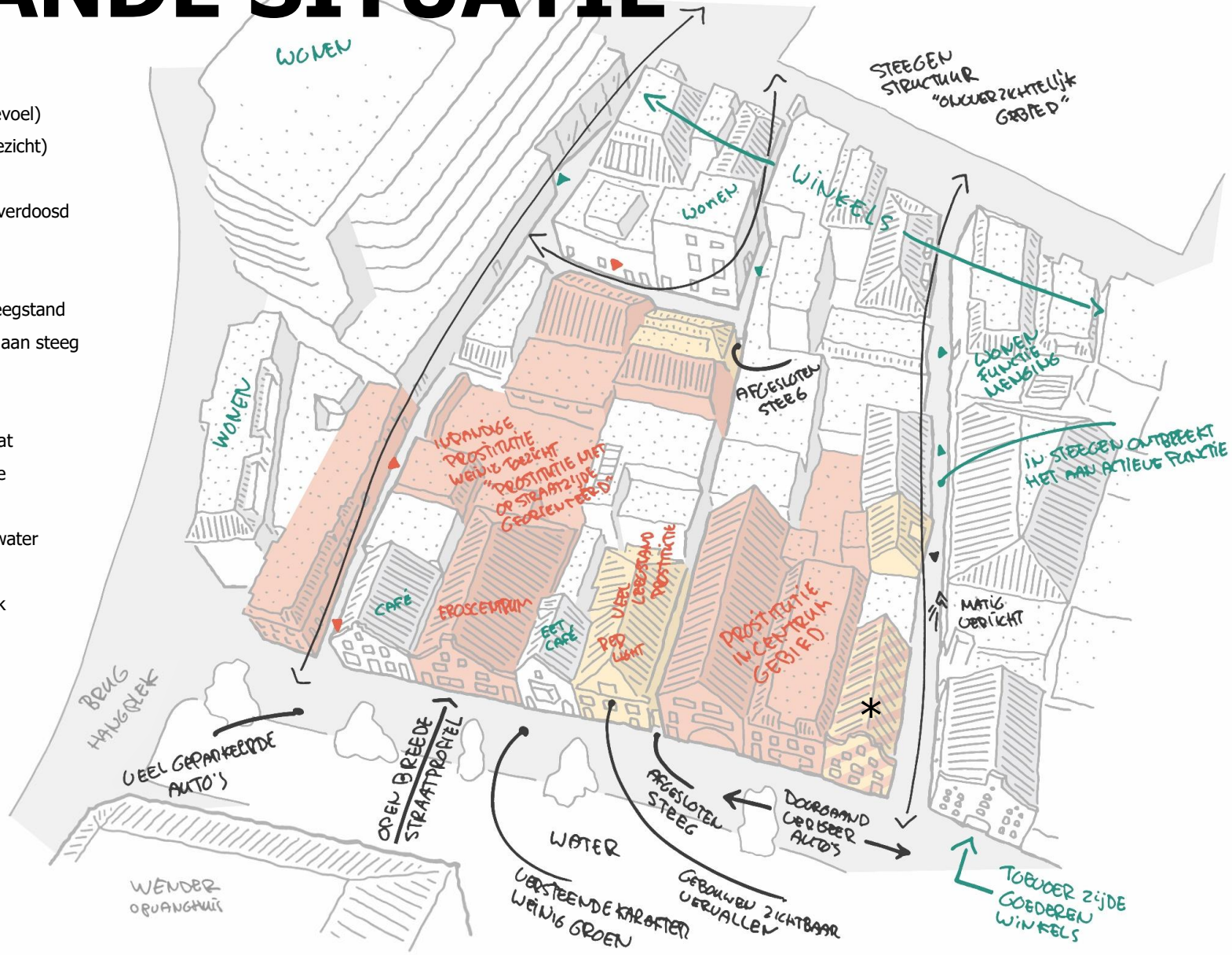
BESTAANDE SITUATIE

STEGEN

Onoverzichtelijk gebied (onveilig gevoel)
Minimale actieve functie (weinig toezicht)
Matige verlichting
Weinig open ruimte, binnenruimte verdoosd

WEAZE

Prostitutie verspreid over gebied/ leegstand
Inpandige prostitutie, georiënteerd aan steeg
Gebouwen zichtbaar vervallen
Bebouwde omgeving, veel potentie
Gebouwen met de rug naar de straat
Goederentoevoer winkels via Weaze
Versteend karakter, weinig groen
Mooie open straatprofiel, kwaliteit water
Doorgaand verkeer
Geparkeerde auto's, onoverzichtelijk



Prostitutiepand in gebruik

Voormalig prostitutiepand

* Voor dit pand is momenteel een aanvraag voor een vergunning in behandeling bij de gemeente

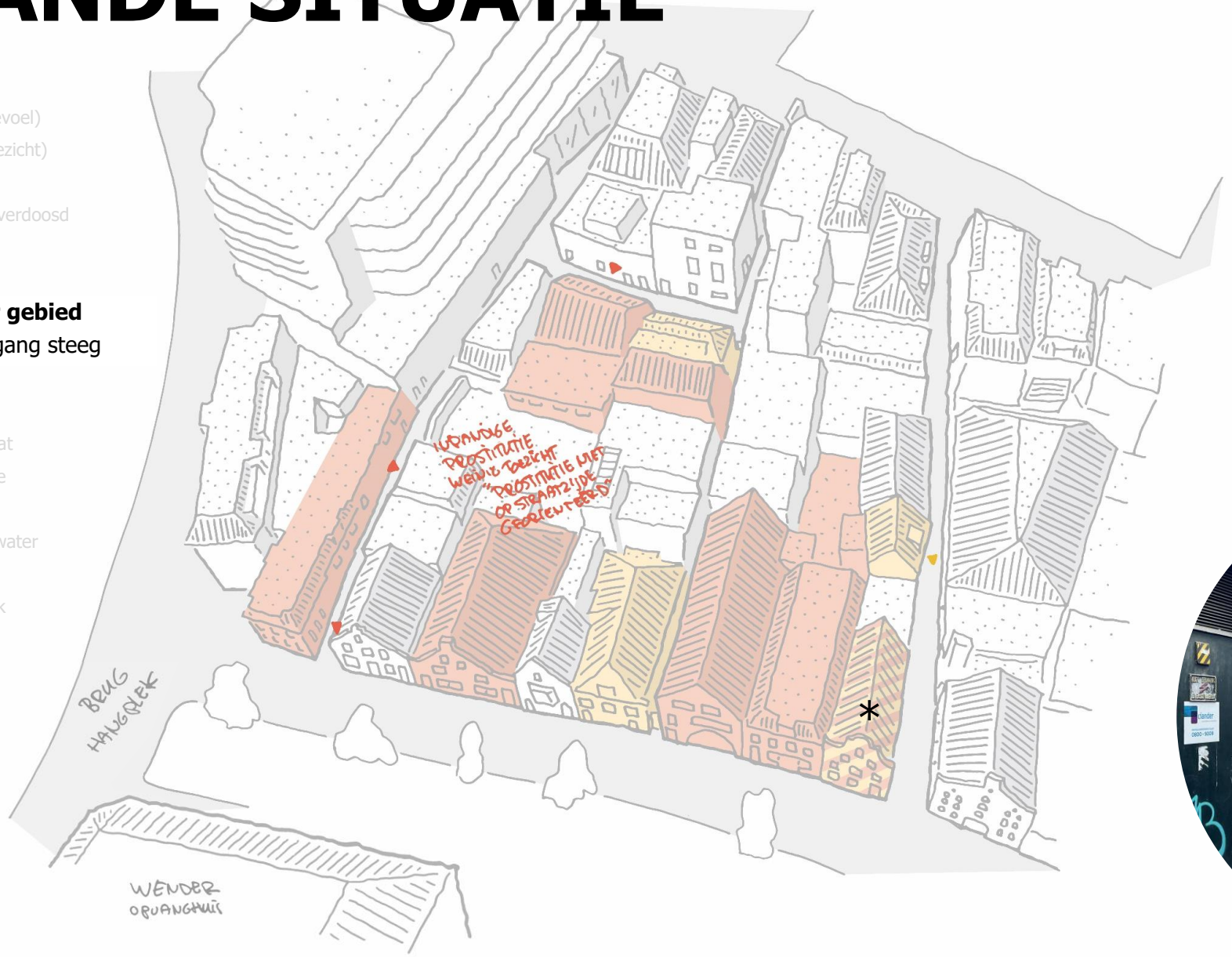
BESTAANDE SITUATIE

STEGEN

Onoverzichtelijk gebied (onveilig gevoel)
Minimale actieve functie (weinig toezicht)
Matige verlichting
Weinig open ruimte, binnenruimte verdoosd

WEAZE

Prostitutie verspreid over gebied
Inpandige prostitutie toegang steeg
Gebouwen zichtbaar vervallen
Bebouwde omgeving, veel potentie
Gebouwen met de rug naar de straat
Goederentoevoer winkels via Weaze
Versteend karakter, weinig groen
Mooie open straatprofiel, kwaliteit water
Doorgaand verkeer
Geparkeerde auto's, onoverzichtelijk



Prostitutiepand in gebruik

Voormalig prostitutiepand



* Voor dit pand is momenteel een aanvraag voor een vergunning in behandeling bij de gemeente

BESTAANDE SITUATIE

STEGEN

Onoverzichtelijk gebied onveilig gevoel

Minimale actieve functie (weinig toezicht)

Matige verlichting

Weinig open ruimte, binnenruimte verdoosd

WEAZE

Prostitutie verspreid over gebied/ leegstand

Inpandige prostitutie, georiënteerd aan steeg

Gebouwen zichtbaar vervallen

Bebouwde omgeving, veel potentie

Gebouwen met de rug naar de straat

Goederentoevoer winkels via Weaze

Versteend karakter, weinig groen

Mooie open straatprofiel, kwaliteit water

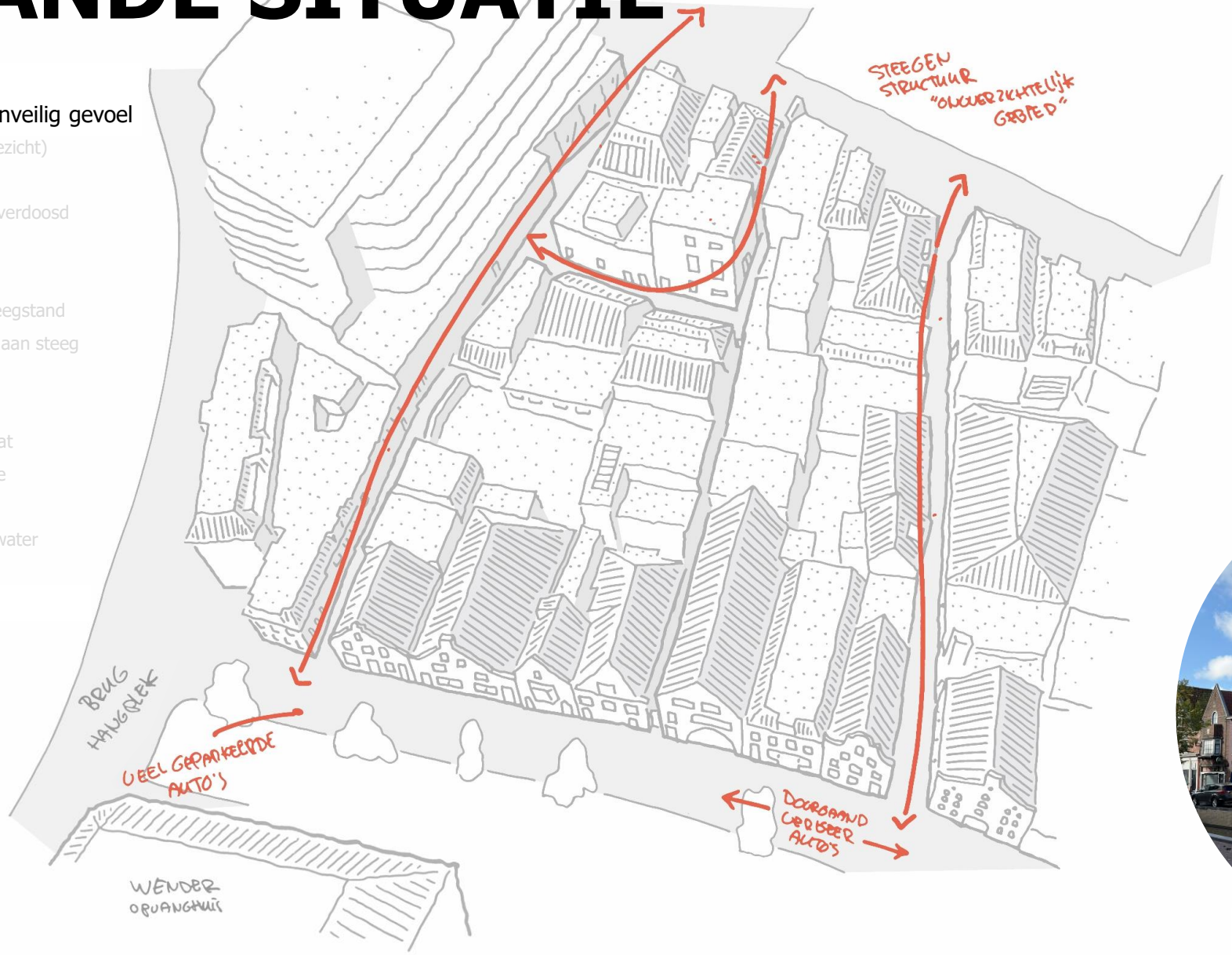
Doorgaand verkeer

Geparkeerde auto's

gebied (onveilig gevoel)

Prostitutiepand in gebruik

Voormalig prostitutiepand





BESTAANDE SITUATIE

STEGEN

Onoverzichtelijk gebied (onveilig gevoel)

Minimale actieve functie (weinig toezicht)

Matige verlichting

Weinig open ruimte binnenruimte verdoosd

WEAZE

Prostitutie verspreid over gebied/ leegstand

Inpandige prostitutie, georiënteerd aan steeg

Gebouwen zichtbaar vervallen

Bebouwde omgeving, veel potentie

Gebouwen met de rug naar de straat

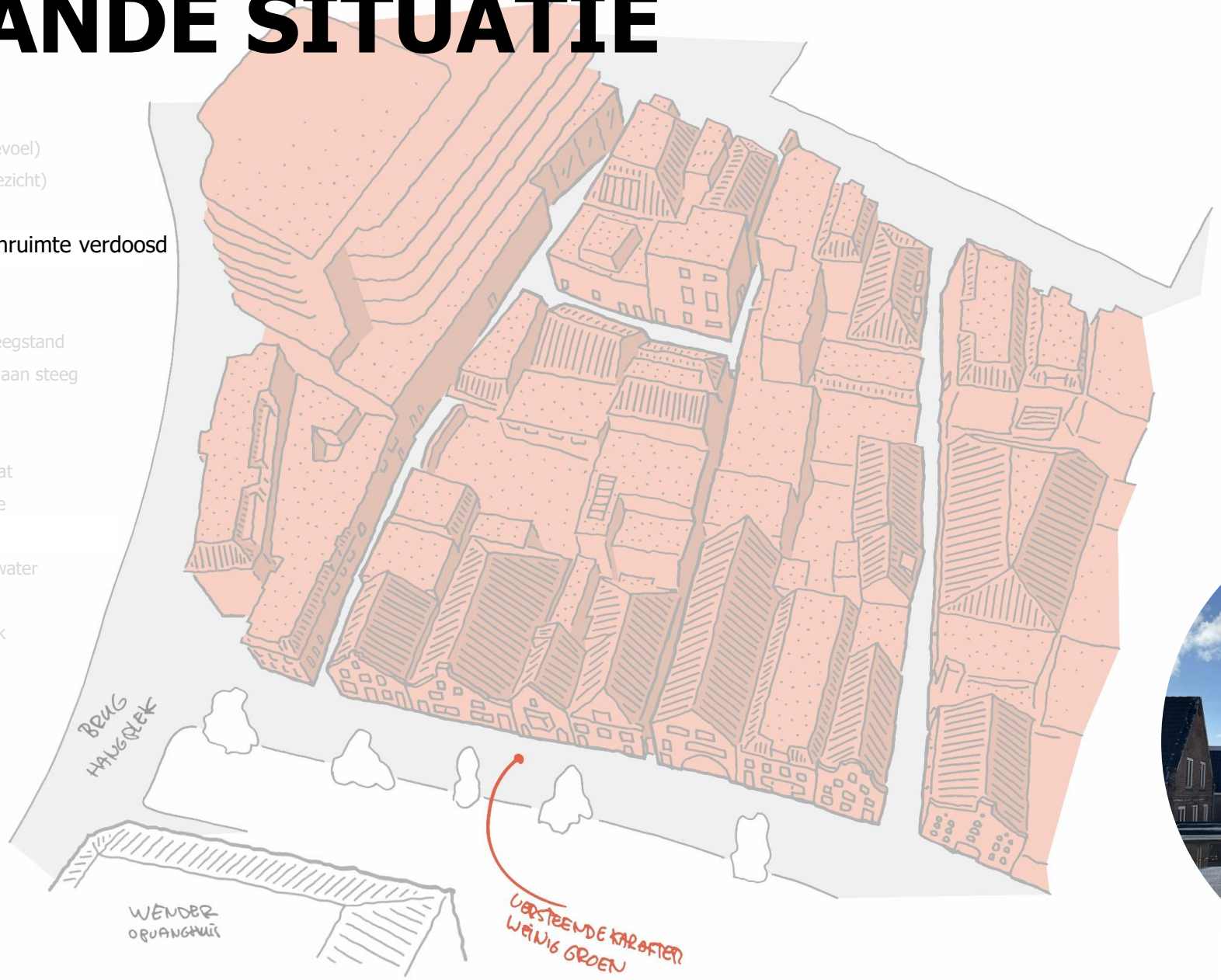
Goederentoevoer winkels via Weaze

Versteend karakter

Mooie open straatprofiel, kwaliteit water

Doorgaand verkeer

Geparkeerde auto's, onoverzichtelijk



Prostitutiepand
in gebruik

Voormalig
prostitutiepand



BESTAANDE SITUATIE

STEGEN

Onoverzichtelijk gebied (onveilig gevoel)

Minimale actieve functie (weinig toezicht)

Matige verlichting

Weinig open ruimte, binnenruimte verdoosd

WEAZE

Prostitutie verspreid over gebied/ leegstand

Inpandige prostitutie, georiënteerd aan steeg

Gebouwen zichtbaar vervallen

Bebouwde omgeving veel potentie

Gebouwen met de rug naar de straat

Goederentoevoer winkels via Weaze

Versteend karakter, weinig groen

Mooie open straatprofiel kwaliteit water

Doorgaand verkeer

Geparkeerde auto's, onoverzichtelijk



Prostitutiepand in gebruik

Voormalig prostitutiepand



3 VARIANTEN

3 VARIANTEN ONDERZOCHT



A HELDERE, VEILIGE STRATEN
investeren in openbare ruimte en veiligheid



B CLUSTERING EN HERBESTEMMING
verplaatsing prostitutie, nieuwe functies, herinrichting openbare ruimte



C VERPLAATSING EN TRANSFORMATIE
prostitutiefunctie weg uit de Weaze, nieuwe functies
herinrichting openbare ruimte



A HELDERE, VEILIGE STRATEN

investeren in openbare ruimte en veiligheid

A: INVESTEREN IN OPENBARE RUIMTE

STEGEN

Verlichting intensiveren

Vergroenen (gevelgroen, geen obstakels)

Waar mogelijk gevel openen (toezicht)

WEAZE

Vergroenen (kijkhoogte vrijhouden)

Parkeervrij (geen obstakels)

Autoluw, laden en lossen tussen 08:00-12:00 uur



A: INVESTEREN IN OPENBARE RUIMTE

STEGEN

Verlichting intensiveren

Vergroenen (gevelgroen, geen obstakels)

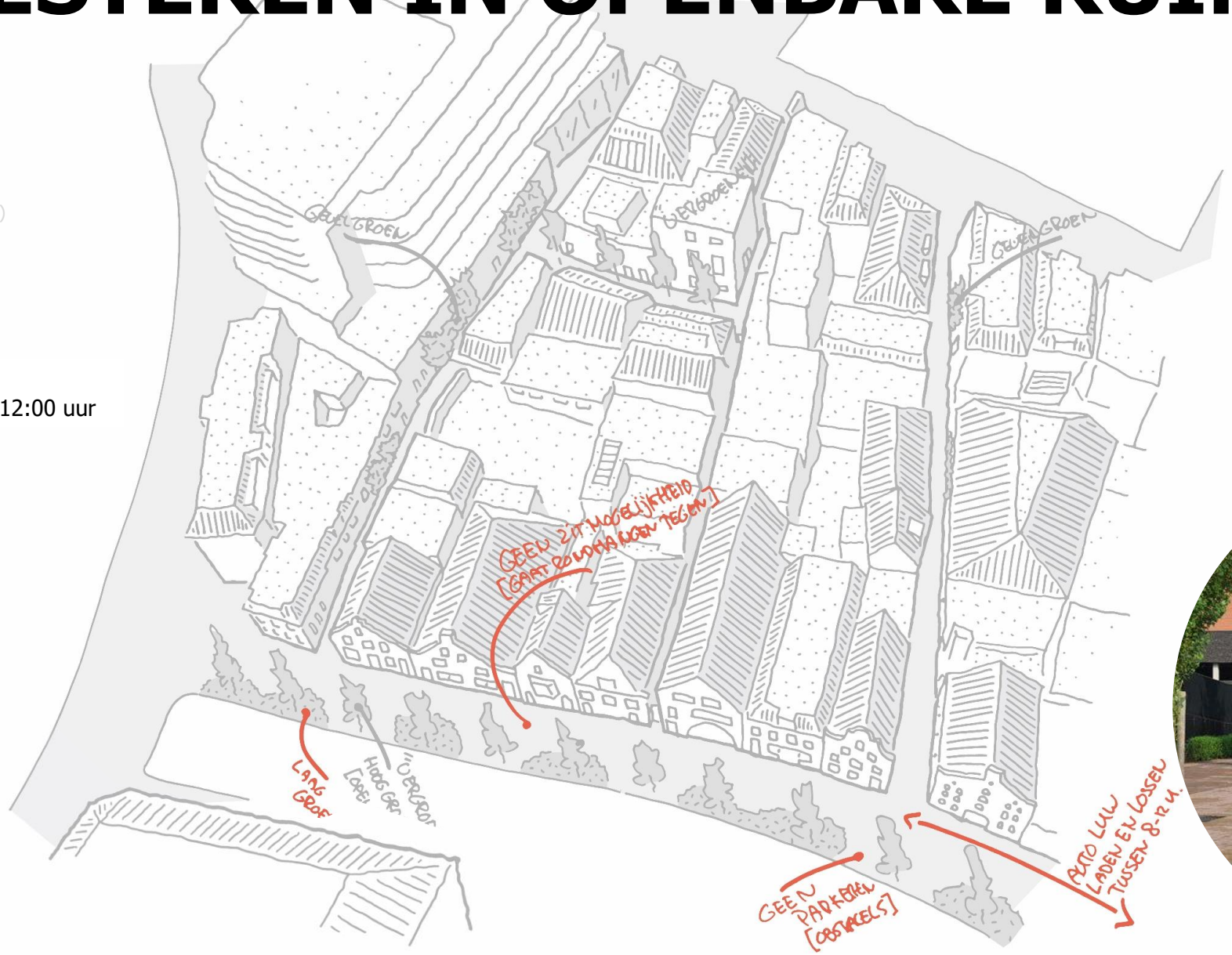
Waar mogelijk gevel openen (toezicht)

WEAZE

Vergroenen (kijkhoogte vrijhouden)

Parkeervrij geen obstakels

Autoluw laden en lossen 08:00-12:00 uur





A: INVESTEREN IN OPENBARE RUIMTE

STEGEN

Verlichting intensiveren

Vergroenen gevelgroen, geen obstakels

Waar mogelijk gevel openen (toezicht)

WEAZE

Vergroenen kijkhoogte vrijhouden

Parkeervrij (geen obstakels)

Autoluw, laden en lossen tussen 08:00-12:00 uur





A: INVESTEREN IN OPENBARE RUIMTE

STEGEN

Verlichting intensiveren

Vergroenen (gevelgroen, geen obstakels)

Waar mogelijk gevel openen sociale veiligheid

WEAZE

Vergroenen (kijkhoogte vrijhouden)

Parkeervrij (geen obstakels)

Autoluw, laden en lossen tussen 08:00-12:00 uur







B CLUSTERING EN HERBESTEMMING

verplaatsing prostitutie, nieuwe functies, herinrichting openbare ruimte

B: CLUSTERING EN HERBESTEMMING

PROSTITUTIE

Clusteren (toezicht, sociale veiligheid)
Entree aan open doorlopende straat (sociale veiligheid)
Half afgesloten (open) buitenruimte zonder obstakels (privacy en veiligheid)

AANTREKKELIJKE WOONSTEEG

Woonprogramma toevoegen
Steeg 's avonds afsluiten, toegankelijk voor bewoners
Gevel openen (sociale veiligheid)
Vriendelijke verlichting
Vergroenen

WEAZE

Parkeervrij (geen obstakels)
Autoluw, laden en lossen tussen 08:00-12:00 uur
Gevels openen (sociale veiligheid)
Vergroenen (kijkhoogte vrijhouden)
Verblijf aan het water



De gekozen locatie voor de prostitutiefunctie is bedoeld als conceptuele uitwerking, niet als definitieve aanwijzing of locatie.

B: CLUSTERING EN HERBESTEMMING

PROSTITUTIE

Clusteren toezicht, sociale veiligheid

Entree aan straat sociale veiligheid

Half afgesloten privacy en veiligheid

AANTREKKELIJKE WOONSTEEG

Woonprogramma toevoegen

Steeg 's avonds afsluiten, toegankelijk voor bewoners

Gevel openen (sociale veiligheid)

Vriendelijke verlichting

Vergroenen

WEAZE

Parkeervrij (geen obstakels)

Autoluw, laden en lossen tussen 08:00-12:00 uur

Gevels openen (sociale veiligheid)

Vergroenen (kijkhoogte vrijhouden)

Verblijf aan het water





De gekozen locatie voor de prostitutiefunctie is bedoeld als **conceptuele uitwerking**, niet als definitieve aanwijzing of locatie.

B: CLUSTERING EN HERBESTEMMING

PROSTITUTIE

Clusteren (toezicht, sociale veiligheid)

Entree aan open doorlopende straat (sociale veiligheid)

Half afgesloten (open) buitenruimte zonder obstakels (privacy en veiligheid)

AANTREKKELIJKE WOONSTEEG

Woonprogramma toevoegen

Steeg `s avonds afsluiten

Gevel openen sociale veiligheid

WEAZE

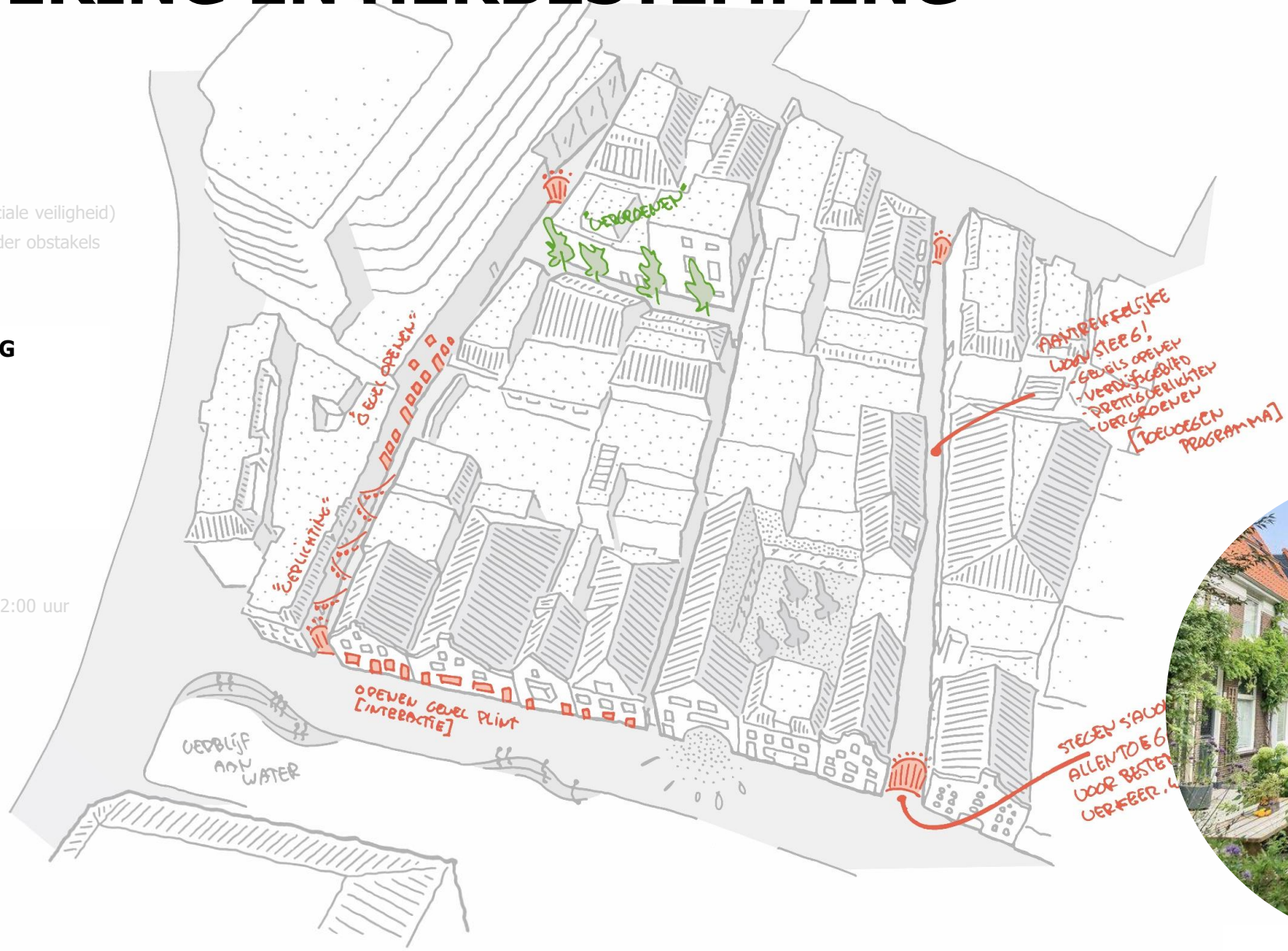
Parkeervrij (geen obstakels)

Autoluw, laden en lossen tussen 08:00-12:00 uur

Gevels openen (sociale veiligheid)

Vergroenen (kijkhoogte vrijhouden)

Verblijf aan het water





B: CLUSTERING EN HERBESTEMMING

PROSTITUTIE

Clusteren (toezicht, sociale veiligheid)

Entree aan open doorlopende straat (sociale veiligheid)

Half afgesloten (open) buitenruimte zonder obstakels (privacy en veiligheid)

AANTREKKELIJKE WOONSTEEG

Woonprogramma toevoegen

Steeg 's avonds afsluiten, toegankelijk voor bewoners

Gevel openen (sociale veiligheid)

Vriendelijke verlichting

Vergroenen

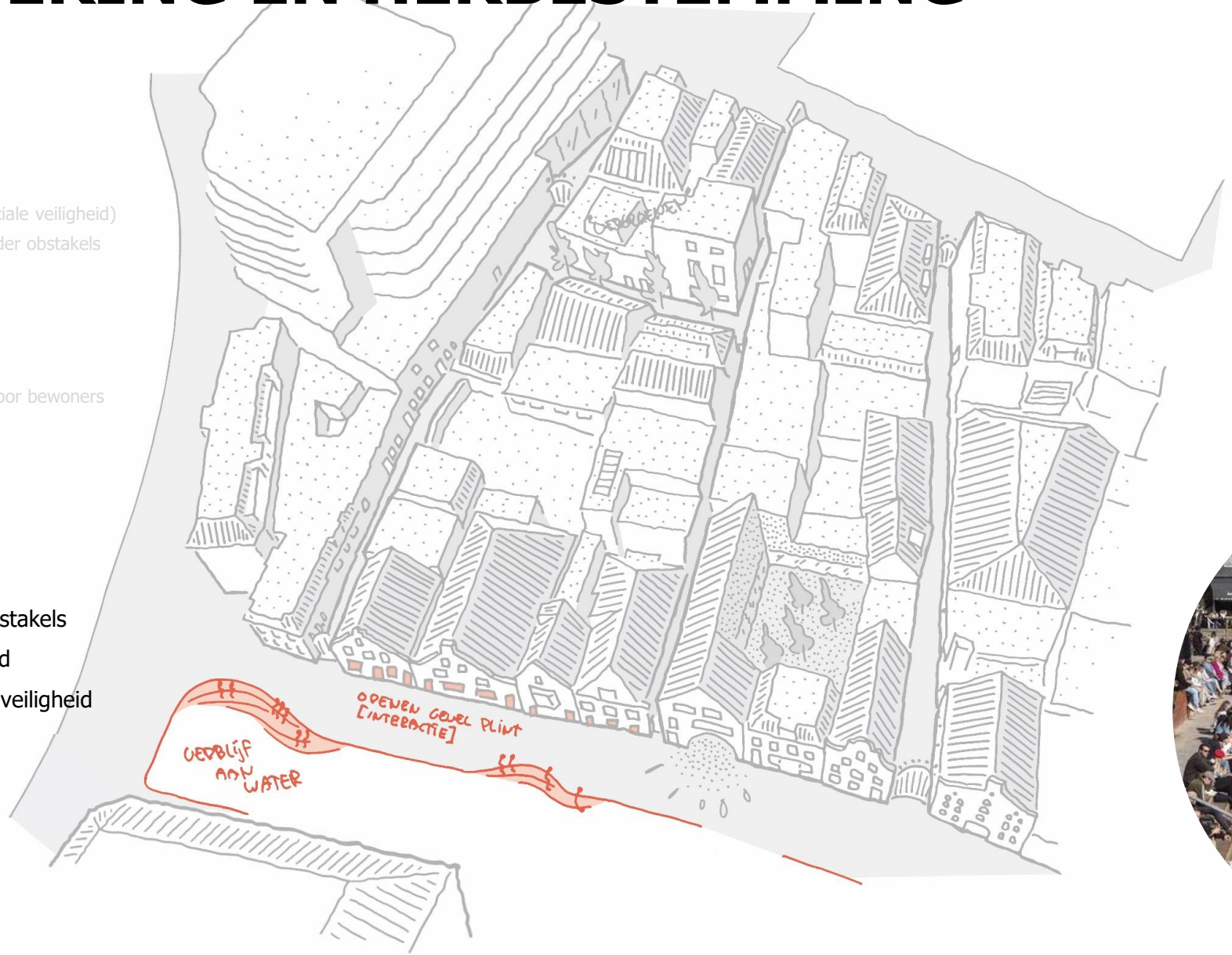
WEAZE

WEAZE

Parkeervrij/ Autoluw geen obstakels

Gevels openen sociale veiligheid

Verblijf aan het water sociale veiligheid







C VERPLAATSING EN TRANSFORMATIE

prostitutiefunctie weg uit de Weaze, nieuwe functies
herinrichting openbare ruimte

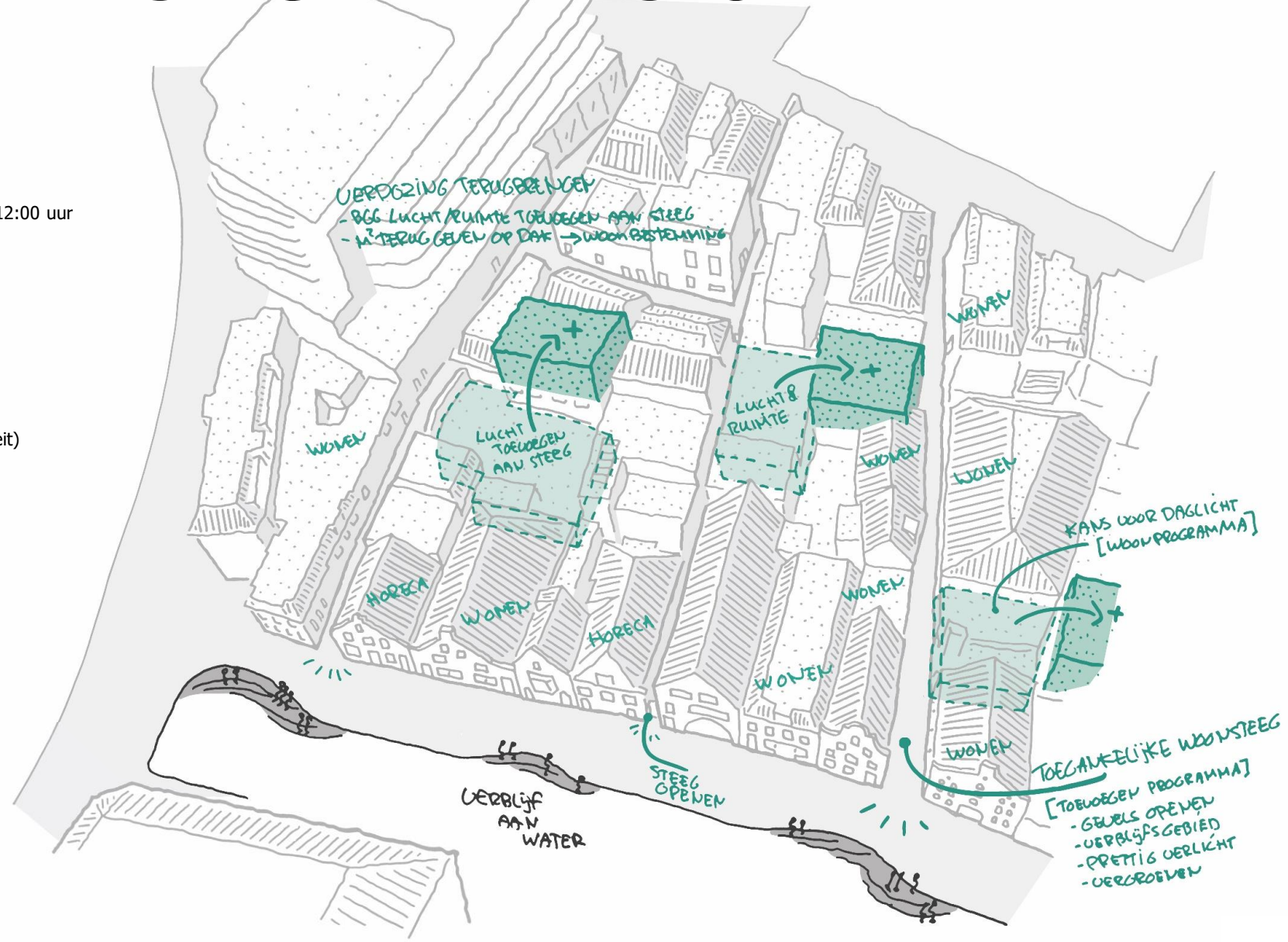
C: VERPLAATSING EN TRANSFORMATIE

WEAZE

- Parkeervrij (geen obstakels)
- Autoluw, laden en lossen tussen 08:00-12:00 uur
- Gevels openen (sociale veiligheid)
- Vergroenen
- Verblijf aan het water

AANTREKKELIJKE WOONSTEEG

- Verdozing terugbrengen
  - lucht en ruimte in steeg (woonkwaliteit)
  - daglicht woonprogramma
  - m² terugplaatsen op daklandschap
- Stegen openbaar toegankelijk
- Woonprogramma toevoegen
- Gevel openen
- Inrichten verblijfsgebied, zitjes
- Vriendelijke verlichting
- Vergroenen



C: VERPLAATSING EN TRANSFORMATIE

WEAZE

Parkeervrij/ Autoluw geen obstakels

Gevels openen sociale veiligheid

Verblijf aan het water sociale veiligheid

AANTREKKELIJKE WOONSTEEG

Verdozing terugbrengen

- lucht en ruimte in steeg (woonkwaliteit)
- daglicht woonprogramma
- m² terugplaatsen op daklandschap

Stegen openbaar toegankelijk

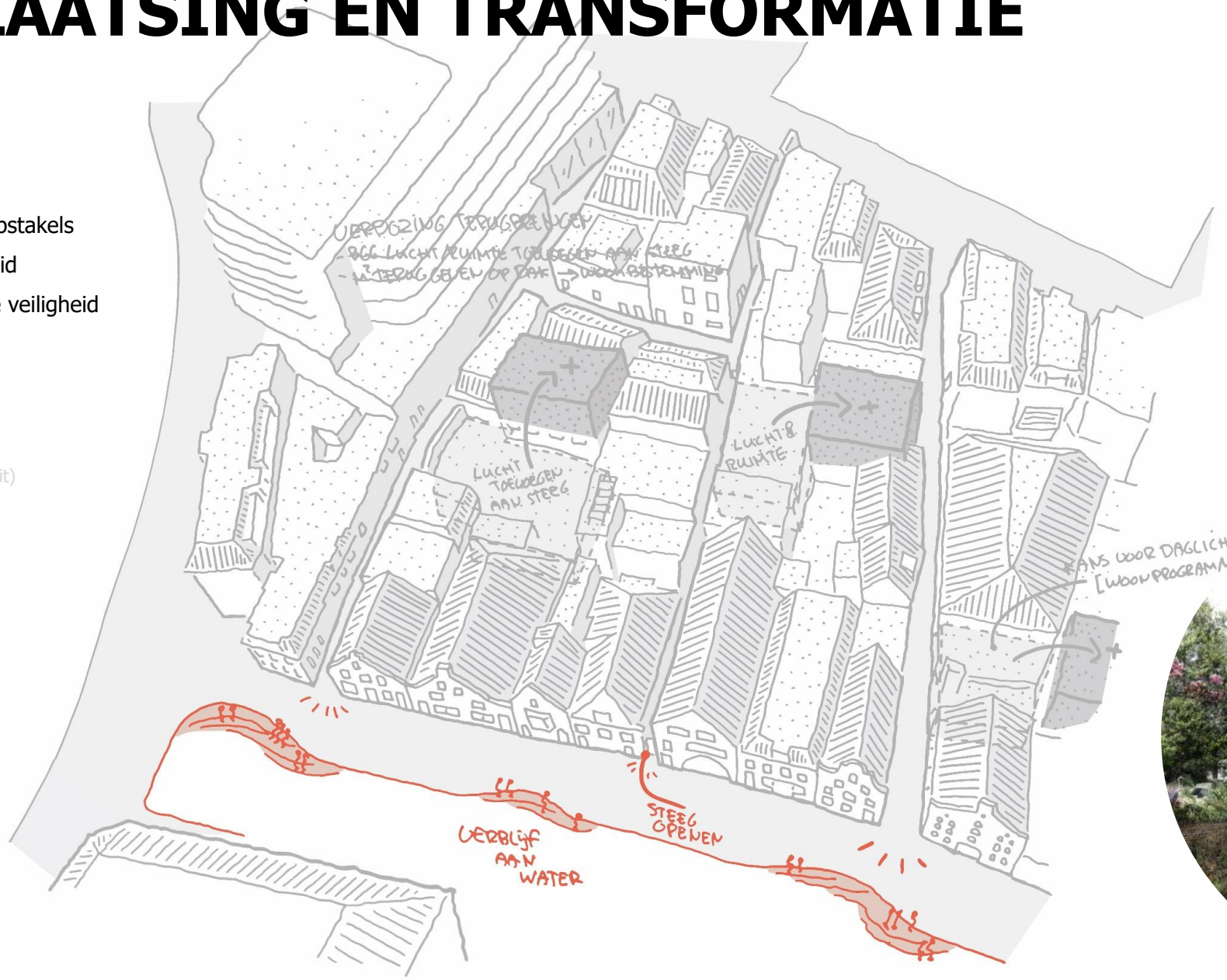
Woonprogramma toevoegen

Gevel openen

Inrichten verblijfsgebied, zitjes

Vriendelijke verlichting

Vergroenen





C: VERPLAATSING EN TRANSFORMATIE

WEAZE

Parkeervrij (geen obstakels)

Autoluw, laden en lossen tussen 08:00-12:00 uur

Gevels openen (sociale veiligheid)

Vergroenen

Verblijf aan het water

AANTREKKELIJKE WOONSTEEG

Woonprogramma toevoegen

Lucht en ruimte in steeg

daglicht woonprogramma

m² terugplaatsen op daklandschap

Stegen openbaar toegankelijk

gevel openen

inrichten verblijfsgebied, zitjes





ADVIES

DENKRICHTINGEN

- Het gebied vraagt (impliciet en expliciet) om een upgrade : **richting A moet sowieso**
- Variant B en C zijn beiden een realistisch toekomstperspectief – discussie over de rol van prostitutie in Leeuwarden in de brede zin moet hiervoor gevoerd worden
- **Variant B – kwaliteit door clustering en functiemix**
- **Variant C – veel winst voor de Weaze, maar wat gebeurt er met prostitutie?**

PROJECTNAAM
Variantenstudie Weaze

OPDRACHTGEVER
Gemeente Leeuwarden

PROJECTTEAM
Marieke Bregman
Timo Molter
Jeroen Drewes

STATUS
Raadspresentatie

DATUM
10 december 2025

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN
Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 l info@kaw.nl

Koöperatieve
Architekten
Werkplaats