Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

www.leeuwarden.nl
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

KVK-nummer 59734817
BTW-nummer NL 0019.03.664.B01

Gemeente Leeuwarden

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Scenariostudie Weaze
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2025-291020
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Gebiedsontwikkeling, Economische Ontwikkeling en Strategische staf
Contact	14 058, mr. L.M. Lijzenga
Bijlagen	1. Scenariostudie Weaze
Datum	18 november 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeren wij u over de scenariostudie die is opgesteld ten behoeve van de programmatische en gefaseerde transformatie van het Weazegebied. De scenariostudie is uitgevoerd naar aanleiding van de door uw raad in november 2023 unaniem aangenomen motie, waarin is verzocht om te komen tot een ontwikkelkader voor het gebied. Daarbij heeft uw raad specifiek gevraagd om meerdere scenario's te verkennen, rekening houdend met (het ontbreken van) gemeentelijk grondeigendom.

Tegelijkertijd wijzen wij u met deze brief op het besluit van ons college d.d. 14 oktober 2025 om op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet het gemeentelijke voorkeursrecht te vestigen op een selectie van panden in het Weazegebied. Voor besluitvorming voor het vestigen van een opvolgend voorkeursrecht door uw raad wordt in december a.s. een afzonderlijk voorstel van ons in uw raad behandeld. De voorliggende scenariostudie biedt mede de inhoudelijke basis voor dit besluit, waardoor u deze kan betrekken bij dit voorstel. Tenslotte heeft uw raad op 17 oktober jl. krediet beschikbaar gesteld voor de aankoop van een pand in het Weazegebied: de Weaze 38/38a.

Aanleiding en achtergrond
Het Weazegebied vormt een uniek en complex deel van de binnenstad van Leeuwarden, waar zich op een relatief klein oppervlak een samenspel voordoet van ruimtelijke, economische, sociale en veiligheidsopgaven. Binnen het gebied is al decennialang raamprostitutie gevestigd, in combinatie met horeca, kleinschalige bewoning en aanpalende leegstand of marginale bedrijvigheid. Grenzend aan dit gebied bevindt zich een 24-uurs opvang voor dak- en thuislozen. Deze functiemix heeft geleid tot structurele problematiek op het vlak van leefbaarheid, veiligheid, ondermijning en sociale veiligheid. Tegelijkertijd heeft het gebied ruimtelijke en historische kwaliteiten die kansen bieden voor versterking van het verblijfsklimaat in onze mooie binnenstad.

De ligging dichtbij het cultuur-historische hart van de stad maakt het gebied bij uitstek geschikt voor een hernieuwde stedelijke invulling. Het gebrek aan gemeentelijke grondeigendom beperkt echter de directe sturingsmogelijkheden. En dat betekent dat een strategische inzet van grondbeleidsinstrumenten en een zorgvuldig afgewogen koers noodzakelijk is om dit gebied te kunnen ontwikkelen tot een veilig en leefbaar deel van onze stad.

Scenariostudie als inhoudelijke verkenning
Als inhoudelijke onderbouwing van het uiteindelijke ontwikkelprogramma is in de afgelopen periode in samenwerking met adviesbureau KAW een scenariostudie uitgevoerd met diverse interne en externe deskundigen. In deze studie worden drie ontwikkel-richtingen geschetst voor de toekomst van het Weazegebied:

- **Scenario 1 – Investeren in de openbare ruimte:** behoud van de huidige prostitutiefunctie, gecombineerd met ruimtelijke en programmatische kwaliteitsimpulsen;
- **Scenario 2 – Clustering en herbestemming:** functiemenging waarbij raamprostitutie wordt verspreid over meerdere locaties in combinatie met andere stedelijke functies;
- **Scenario 3 – Verplaatsing en transformatie:** beëindiging van de raamprostitutie en volledige transformatie naar een ander stedelijk programma.

De scenariostudie is daarmee nadrukkelijk geen blauwdruk, maar biedt een inhoudelijk afwegingskader om gezamenlijk met uw raad richting te geven aan de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied. De studie is vanuit verschillende invalshoeken en disciplines benaderd, te weten: veiligheid, gezondheid, vastgoed, stedenbouw, sociaal domein en ruimtelijke ordening. Uw raad is in juni 2025 reeds in een besloten setting geïnformeerd over de opzet en inhoud van de studie.

Relatie met het voorlopig voorkeursrecht
Op 14 oktober jl. heeft ons college besloten om met het oog op versterking van de regiepositie op een strategisch deel van het gebied het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat de gemeente bij voorgenomen verkoop van vastgoed eerst in de gelegenheid wordt gesteld om dat vastgoed te verkrijgen. Hiermee wordt voorkomen dat (speculatieve) transacties de uitvoering van gebiedsgerichte plannen bemoeilijken.

Op grond van artikel 9.4 lid 3 Omgevingswet vervalt een voorkeursrecht binnen drie maanden na het ingaan daarvan, tenzij de gemeenteraad binnen die termijn besluit om een voorkeursrecht te vestigen. U wordt binnen de daarvoor gestelde termijn van drie maanden gevraagd om het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet te vestigen. De scenariostudie biedt in dit kader aanvullende onderbouwing, nu met deze studie beelden wordt gemaakt welke richtinggevende keuzes mogelijk zijn en welke consequenties en ruimtelijke implicaties hieraan verbonden zijn.

Overwegingen en vervolgproces
Tussen het moment van de unaniem aangenomen motie en het opleveren van bijgaande studie heeft veel tijd gezeten. Die tijd was nodig om beter zicht te krijgen op de maatschappelijke impact van mogelijke functieveranderingen in het gebied, waaronder het effect van eventuele beëindiging en/of verplaatsing van de prostitutiefunctie. Deze scenariostudie is dan ook tot stand gekomen na een zorgvuldige voorbereiding en meerdere reflectierondes.
De impact van mogelijke functieverandering blijkt lastig vooraf concreet te bepalen. Wel is duidelijk geworden dat sturing op functieverandering vraagt om een afgewogen proces, waarin ruimtelijke, juridische, economische en maatschappelijke factoren integraal worden meegewogen.

Vanuit het college bestaat de voorkeur voor scenario 2 – 'Clustering en herbestemming', waarbij we de mogelijkheid open houden om op termijn als uiteindelijke ontwikkelrichting scenario 3 – 'Verplaatsing en transformatie' te realiseren. Deze koers biedt enerzijds ruimte voor stapsgewijze functiemenging en verbetering van het gebied, en anderzijds een langetermijnperspectief op het volledig beëindigen van de prostitutiefunctie binnen dit kwetsbare gebied. Welke consequenties, waaronder de sociale gevolgen, dit met zich meebrengt en hoe we verwachten daarmee om zullen gaan, worden onderdeel van het nog uit te werken ontwikkelprogramma.

Wij nodigen uw raad uit om de brief en de bijgevoegde studie te agenderen en met ons in gesprek te gaan over de vaststelling van de scenariostudie als fundament voor het nog op te stellen ontwikkelkader. Daarin wordt dan het vervolg uitgewerkt van het gekozen scenario, worden spelregels bepaald voor eigenaren, ondernemers en ontwikkelaars en wordt bovendien ook de gemeentelijke rol nader uitgewerkt. Gelijktijdig aan de behandeling van het raadsvoorstel in uw raad over het definitief vestigen van het voorkeursrecht op basis van artikel 9.1 Omgevingswet, stellen we u voor deze scenariostudie te bespreken.

Tot slot
Wij nodigen u uit om kennis te nemen van de bijgevoegde scenariostudie, en uw beschouwingen hierover in de komende periode met ons te delen, in het bijzonder met betrekking tot de uitwerking van het door u gekozen voorkeursscenario. Uw visie is van groot belang voor het verdere proces richting een toekomstbestendige en integrale aanpak van het Weazegebied.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*