

# Ruimtelijke Onderbouwing woningbouw Petterhusterdyk Stiens

De aanvraag voorziet in de sloop van 8 woningen en het terugbouwen van 10 woningen aan de Petterhusterdyk in Stiens. Aangezien het perceel een woonbestemming heeft, is de aanvraag voor de bouw van tien woningen functioneel passend. Het ontwerp met twee blokken met rijenwoningen uitgevoerd in één bouwlaag met kap is stedenbouwkundig goed ingepast in de omgeving. De maatvoering en de situering van de woningen zijn nagenoeg identiek aan de bestaande woningen. Belangen van derden zijn niet of nauwelijks in het geding.

Ook het parkeren is goed opgelost. In de oude situatie parkeerden de bewoners op straat of op de haaksparkerplaatsen aan de weg. Er worden twee woningen extra gebouwd ten opzichte van de oude situatie, maar er worden op eigen terrein zeven extra parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernorm.

Blijkens het ingediende nader bodemonderzoek is de voormalige sloot ten noorden van de bouwlocatie destijds is gedempt met verontreinigde grond; hier is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Als gevolg hiervan zal er, alvorens er kan worden gestart met de graafwerkzaamheden, een BUS-melding moeten worden ingediend (Besluit Uniforme Bodemsanering) bij de gemeente. De verontreiniging zal (voor een deel) moeten worden verwijderd en de kwaliteit van de grond moet worden hersteld tot de daar heersende achtergrondwaarde: Wonen-kwaliteit.

In verband met de nieuwbouw is er archeologisch en ecologisch onderzoek verricht. Blijkens de onderzoeksrapporten wordt aan alle vereisten voldaan. Wel zal de sloop en de nieuwbouw archeologisch begeleid moeten worden conform het door de gemeente vastgestelde Programma van Eisen. Blijkens het ecologisch onderzoek zijn er mitigerende maatregelen vereisten, zoals het aanbrengen van extra nestkasten. Deze kunnen niet in de gevels worden opgenomen, maar deze zullen los aan de gevels worden bevestigd. In de bestaande omgeving zijn reeds mitigerende maatregelen getroffen. Voorts heeft de provincie Fryslân voor dit plan ontheffing verleend op grond van de Wet natuurbescherming.

Overigens (zoals milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) bestaan er geen bezwaren tegen het plan.

De bewoners, de omwonenden en het dorpsbelang Stiens zijn vroegtijdig over het woningbouwplan geïnformeerd. Dit heeft niet geleid tot bezwaren of andere kritische geluiden.

## Conclusie:

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.