

Nota Staat van wijzigingen bestemmingsplan Turkoois

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de woningbouwontwikkeling van 135 ter plaatse van Turkooislaan 131woningen mogelijk, waarvan 85% sociale woningbouw.

2. Voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan Turkoois heeft van vrijdag 21 januari 2021 tot en met donderdag 04 maart 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er tijdens de zienswijzenperiode een participatieronde gehouden met de klankbordgroep. Uit deze participatie is gebleken dat het ontwerp verbeterd kon worden om zo meer openheid, groen en sociale veiligheid te waarborgen. Om toe te komen aan dat wat tijdens in de participatiebijeenkomsten is besproken, is het plan aangepast. Omdat er geen zienswijzen zijn binnengekomen, is het plan aangepast middels ambtshalve wijzigingen.

3. Zienswijzen

Er zijn 0 zienswijzen ingediend.

4. Vervolg bestemmingsplanprocedure

Het definitieve bestemmingsplan, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen (onderdeel D van de nota) zijn verwerkt, wordt samen met deze nota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de nota en het bestemmingsplan, worden beide documenten door gestuurd naar de griffier van de commissie Stedelijke Ontwikkeling.

De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan tweemaal, indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

5. Ambtelijke wijzigingen

Maximale toegestane bouwhoogte (artikel 5.2.1)

Naar aanleiding van de participatiebijeenkomst is door Portaal en de gemeente gekeken naar mogelijkheden om de hoek meer te openen en tegelijkertijd de parkeereis op eigen terrein op te kunnen blijven lossen. Om dit mogelijk te maken is er een bouwlaag toegevoegd op een klein gedeelte van het plan waar dat ruimtelijk gezien ook goed passend is en is de traforuimte verplaatst. De toren blijft op de maximale bouwhoogte van 30 meter. In de plankaart is de maximale bouwhoogte (direct grenzend aan de Turkooislaan) trapsgewijs

gewijzigd van 14 meter naar 17. Tevens is het hoekje met een maximale bouwhoogte en de bestemming 'wonen' verwijderd van de plankaart. Dit is gewijzigd naar de bestemming 'groen'.

Onderdeel	Gevolg voor het besluit
Toelichting	Door te voeren wijzigingen
In het ontwerpbestemmingsplan werd in de toelichting uitgegaan van 134 woningen. In de nieuwe plannen volgt dat er één extra woning wordt gerealiseerd, waardoor het aantal woningen op 135 uitkomt. In de gehele toelichting wordt het getal 134 vervangen voor 135.	Het getal 134 wordt in de toelichting vervangen door 135.
Omdat het ontwerp is gewijzigd, is tevens een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de maximale geluidsbelasting 55 dB is in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan gestelde 56 dB.	Het kopje 'onderzoeksresultaten' in de paragraaf '4.5.4 geluid' is tekstueel gewijzigd. De zin 'Vanwege de Turkooislaan (30 km/uur) bedraagt de geluidbelasting maximaal 56 dB.' Is gewijzigd naar 'Vanwege de Turkooislaan (30 km/uur) bedraagt de geluidbelasting maximaal 55.'
Omdat het ontwerp is aangepast, is er een nieuw besluit vormvrije m.e.r. genomen. Hierop is de toelichting aangepast.	In paragraaf 4.6 wordt de volgende tekst toegevoegd onder het kopje 'beoordeling': De gemeente Leiden heeft op 20 januari 2022 een besluit vormvrije mer-beoordeling genomen op basis van de aanmeldnotitie MER. Vervolgens heeft het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn enkele ondergeschikte aanpassingen in het bouwplan en woningaantal (van 134 naar 135 woningen) doorgevoerd. Als gevolg van deze wijzigingen zijn het akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, de onderbouwing verkeer en parkeren en het stikstofonderzoek geactualiseerd. De actualisering van de onderzoeken heeft niet geleid tot andere conclusies, maar voor de volledigheid is er een nieuw besluit vormvrije m.e.r. genomen.
Er zijn een drietal nieuwe onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van het gewijzigde ontwerp. Dit betreft het stikstofonderzoek, het akoestisch onderzoek en het onderzoek naar verkeersbewegingen. Deze bijlagen bij de toelichten zijn gewijzigd naar de meest recente bijlagen.	De onderzoeken die onderdeel van de toelichting zijn, zijn vervangen door de meest recente onderzoeken.

Onderdeel	Gevolg voor het besluit
Regels	Door te voeren wijzigingen
In artikel wordt een extra voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de waterberging. Dit om zo de link met de hemelwaterverordening te verankeren.	10.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging a. Binnen hetzelfde peilgebied dient tenminste 15% van het totale oppervlak aan extra verharding door middel van watercompenserende maatregelen gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden. b. Binnen het plangebied dient een minimale waterbergingscapaciteit van 60 liter per m² verhard oppervlak te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De voorziening wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze het opgevangen hemelwater hergebruikt of vertraagd afvoert en binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is voor het verwerken van een volgende regenbui. Dit mag langer zijn indien het systeem is aangesloten op regenradar waarbij 24 uur vooraf aan een regenbui het systeem automatisch loost op het (gemengde) riool. c. Indien de watercompensatie genoemd onder sub a plaatsvindt door alternatieve waterberging uit te voeren, mogen de verplichtingen genoemd onder sub a en sub b gecombineerd worden uitgevoerd, mits dit de vereiste hemelwaterberging van minimaal 60 liter per m² verhard oppervak borgt en de afstroming naar het bergend oppervlaktewater bij regenval zo ingericht wordt dat er geen wateroverlast ontstaat.

--	--

Onderdeel	Gevolg voor het besluit
Verbeelding	Door te voeren wijzigingen
Op de verbeelding staat voor de maximale bouwhoogte van 11 meter voor de het gedeelte van het gebouw direct grenzend aan de Turkooislaan. Dit wordt gewijzigd naar trapsgewijs 6 meter, 9 meter, 14 meter en een deel 17 meter.	De maximale bouwhoogtes zijn gewijzigd op de verbeelding.