Memo

Datum: Donderdag 17 april 2025
Aan: Raadsleden en fractievolgers
Van: Wethouder Bouwkamp
Betreft: Aanpassingen TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o.

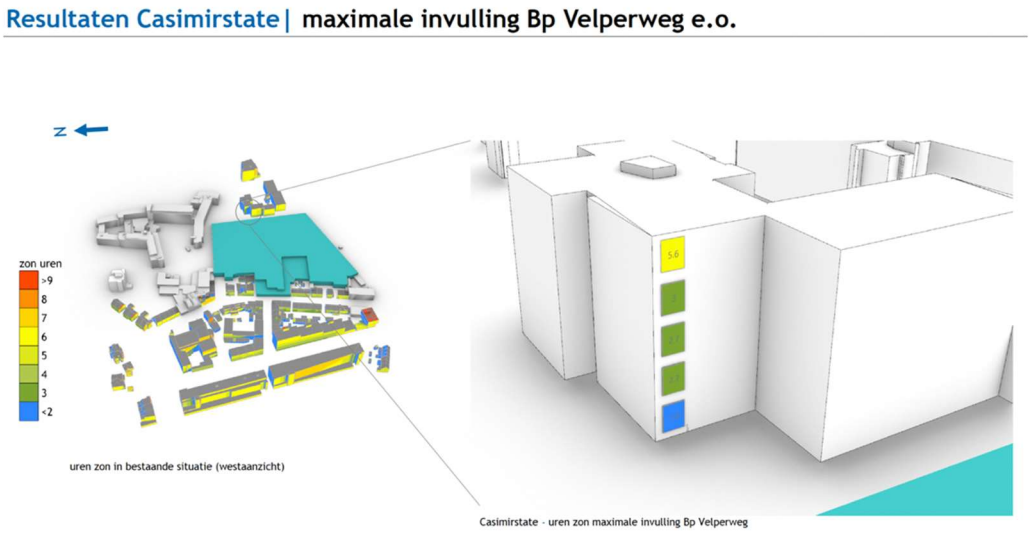
Aanleiding
Momenteel ligt het TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. ter vaststelling voor bij de gemeenteraad. Tijdens de raadskamer van 9 april 2025 heb ik toegezegd u te informeren over de noodzakelijke aanpassingen aan het omgevingsplan, zodat de woningen in het complex Casimir State voldoen aan de lichte TNO-norm. Dit memo komt aan die toezegging tegemoet. Verder werd tijdens de raadskamer van 26 maart door inspreker de heer Bruisten opgemerkt dat de verbeelding van de parkeerhub niet correct is weergegeven. Ook deze kwestie wordt in dit memo toegelicht.

Toelichting op de lichte TNO-norm
Hoewel er geen landelijke wet- of regelgeving bestaat op het gebied van bezonning, is er wel een TNO-richtlijn die als uitgangspunt kan dienen. De gemeente Arnhem heeft geen specifiek beleid voor bezonning en hanteert daarom de TNO-norm als beoordelingskader. Voor iedere situatie wordt op maat bekeken of de bezonningssituatie acceptabel is binnen de context van de gehele planontwikkeling.
Voor het plan Schaapsdrift e.o. dat een binnenstedelijk project is, is gekozen voor toepassing van de lichte TNO-norm. Deze norm stelt dat er tussen 19 februari en 21 oktober op ten minste één dag minimaal 2 uur zonlicht per dag moet vallen op het midden van de vensterbank van een hoofdwoonvertrek. Hierbij is 19 februari als toetsmoment aangehouden. In andere steden, zoals Eindhoven, Rotterdam en Amsterdam, wordt vaak 21 maart als maatgevende datum genomen, waardoor de invloed van de winterperiode minder zwaar weegt. Bij het project Schaapsdrift e.o. is er echter bewust voor gekozen om ook de winterperiode mee te laten wegen in de beoordeling.

Beoordelingsfout Bezonningstudie Casimir State – Noordwesthoek
Bij het complex Casimir State treedt op de westgevel een vermindering van zonlicht op als gevolg van de beoogde nieuwbouwmogelijkheden binnen het vast te stellen omgevingsplan. In een eerder uitgevoerd onderzoek is deze westelijke zijgevel niet als maatgevend meegenomen, omdat werd aangenomen dat de hoofdverblijfsruimten en raampartijen primair op de noordgevel waren georiënteerd. Dit blijkt een beoordelingsfout te zijn. Naar aanleiding van de inspreker namens Casimir State, de heer P.G.B. Donders, hebben wij de plattegronden van de woningen die grenzen aan de westgevel opnieuw bekeken en geconcludeerd dat in de noordwesthoek van het wooncomplex vijf appartementen een hoofdverblijf (woonkamer) hebben met een zijraam in de westgevel. Wij hebben op basis hiervan door DGMR een nieuw onderzoek laten uitvoeren, de uitkomsten hiervan lichten wij hieronder toe.

Huidige situatie Schaapsdrift e.o.
Voor het gebied Schaapsdrift e.o. geldt het vigerende bestemmingsplan Velperweg e.o., vastgesteld op 27 november 2017. Dit plan biedt bouwmogelijkheden die voor de beoordeling als uitgangspunt moeten worden gehanteerd, omdat iedere initiatiefnemer het recht heeft om binnen deze planologische kaders te

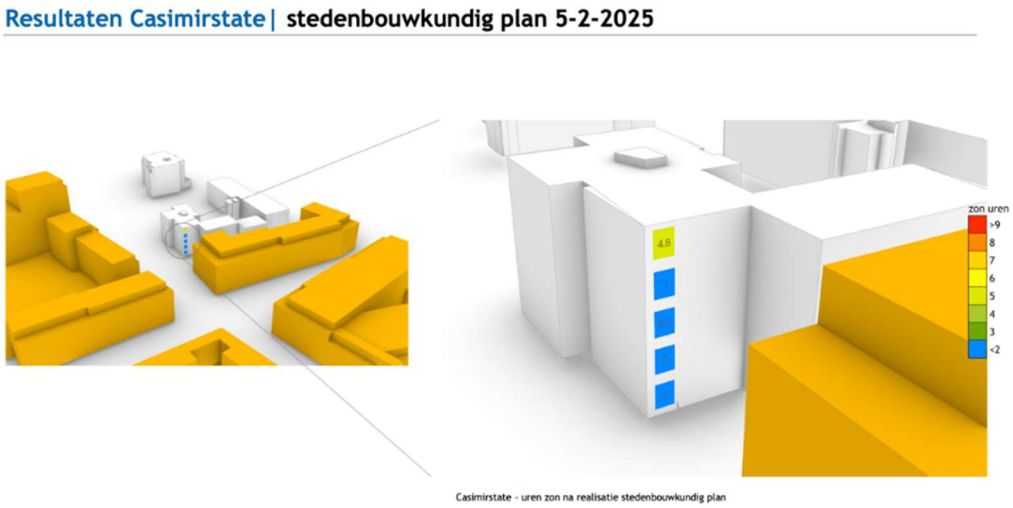
bouwen. Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om tot 7 meter hoog te bouwen op de erfgrens met het naastgelegen wooncomplex. Hierdoor ontvangt het appartement op de begane grond van Casimir State al onvoldoende zonlicht en voldoet het niet aan de lichte TNO-norm. De vier bovengelegen appartementen voldoen wél aan deze norm. Deze situatie vormt daarmee het referentiepunt voor de beoordeling van het omgevingsplan. In de onderstaande afbeelding is met blauw aangegeven dat het appartement op de begane grond, binnen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, niet voldoet aan de lichte TNO-norm.



Afbeelding huidige situatie noordwesthoek van het wooncomplex Casimir State

Omgevingsplan voldoet niet aan lichte TNO-norm

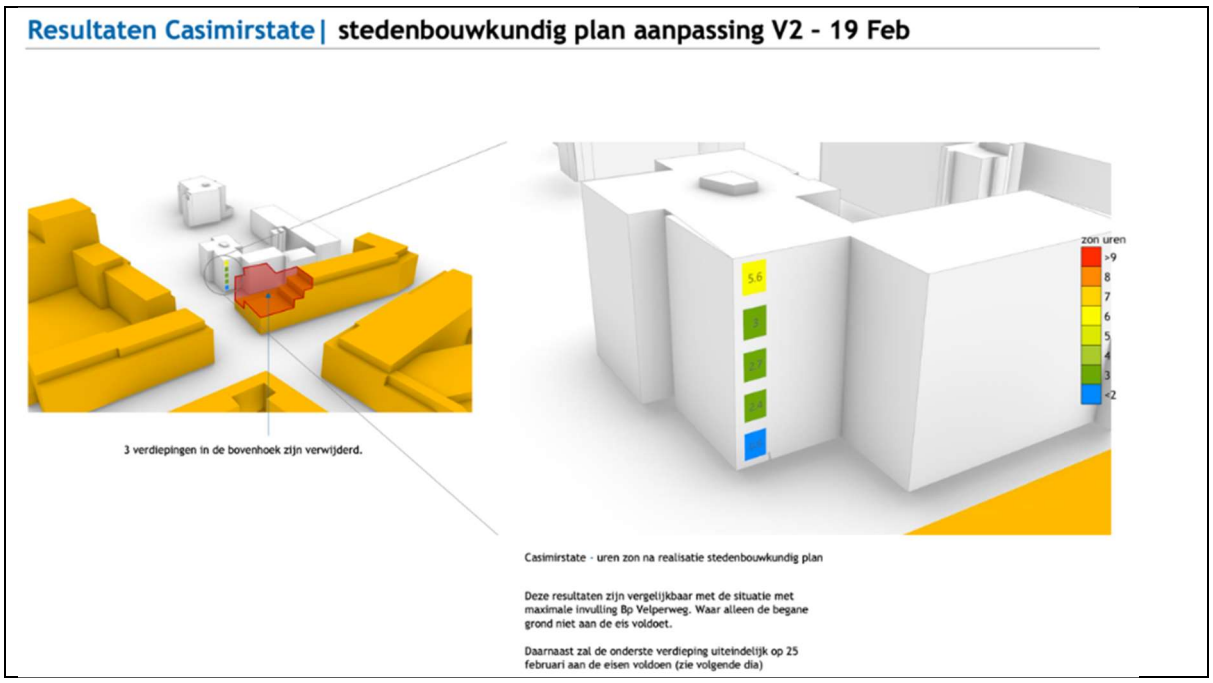
De nieuwbouwmogelijkheden in het omgevingsplan veroorzaken extra schaduwwerking, waardoor drie appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping niet voldoen aan de lichte TNO-norm. Om te voldoen aan de bezonningsnorm (met als maatgevend moment 19 februari en uitgaande van de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan) is een aanpassing van het stedenbouwkundig plan noodzakelijk. In de onderstaande afbeelding is dit visueel weergegeven: de betreffende drie appartementen zijn met blauwe kleur aangeduid, waaruit blijkt dat zij als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet langer voldoen aan de lichte TNO-norm.



Afbeelding situatie omgevingsplan noordwesthoek van het wooncomplex Casimir State

Reductie bouwvolume noodzakelijk om aan de norm te voldoen

Door het volume van de nieuwe appartementen in bouwveld G te reduceren, kan op de maatgevende datum 19 februari worden voldaan aan de lichte TNO-norm voor de vier betrokken appartementen. Deze aanpassing leidt tot een verlies van circa 1.120 m² bruto vloer oppervlak (BVO) aan bouwvolume, wat overeenkomt met ongeveer 13 woningen. Dit verlies bedraagt ca. 2,3% van het totale bouwvolume dat binnen het plangebied Schaapsdrift e.o. voor woningbouw is voorzien. In de onderstaande afbeelding is dit weergegeven in de kleur rood, welk gedeelte van het bouwvolume moet worden gereduceerd om aan de gestelde norm te kunnen voldoen.



Aanpassing Omgevingsplan bouwveld G

Het omgevingsplan kan met deze aanpassing borgen dat de bezonningssituatie op basis van de lichte TNO-norm voor de bestaande bewoners van de appartementen in de noordwesthoek van Casimir State wordt gewaarborgd. Deze aanpassing is in lijn met de eerdere wijzigingen die wij ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan al hadden doorgevoerd in het omgevingsplan, voortvloeiend uit de eerdere bezonningstudie en de daarbij behorende beoordelingen. In onderstaande afbeelding (vast te stellen-versie Schaapsdrift) is de door ons voorgestelde aanpassing van de verbeeldingskaart uitgewerkt.

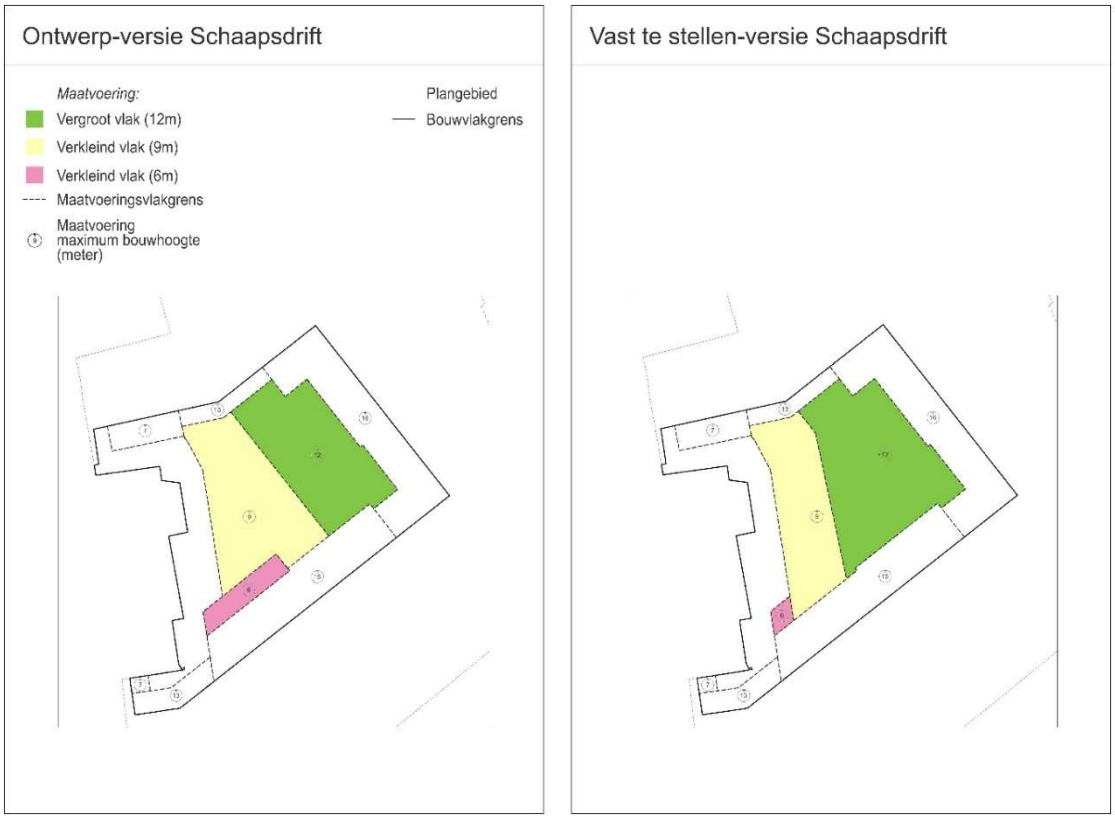


Hoewel de aanpassing van het omgevingsplan resulteert in een vermindering van circa 1.120 m² BVO aan woningbouw, blijft er ons inziens voldoende ruimte binnen het plan om de ambities uit de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan te verwezenlijken. De noodzakelijke wijziging in het stedenbouwkundig plan – en daarmee het omgevingsplan – leidt tot een afname in ontwikkelvolume en een beperkt verlies aan woningen. Deze afname resulteert verder in een verlaging van de grondopbrengsten in de grondexploitatie van ca. €700.000, maar is in verhouding tot het totale plan van beperkte omvang. De verwachting is dat dit verschil in de verdere planuitwerking van Schaapsdrift e.o. kan worden opgevangen binnen de vastgestelde financiële kaders. In de Financiële Jaarrekening Projecten 2025 zal dit binnen de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost worden verwerkt samen met andere effecten en inzichten die komend jaar duidelijker worden.

De vermindering van het aantal woningen in bouwveld G noodzaakt nog wel tot een herschikking van het woningbouwprogramma over de verschillende bouwvelden, zodat op totaal niveau wordt voldaan aan de volkshuisvestelijke doelstellingen: 30% sociale huur en 2/3 deel betaalbaar. De beschrijving van het programma per bouwveld moet hier dan op worden aangepast.

Parkeerhub

De bouwhoogte van de parkeerhub is niet over de gehele oppervlakte correct aangegeven. Achter de hoofdbebouwing is per abuis op de verbeeldingskaart een zone gecreëerd met een maximale bouwhoogte van 6 meter en is de scheidslijn tussen de bouwhoogte van 6 en 9 meter niet overeenkomstig het stedenbouwkundig plan in de verbeelding verwerkt, wat een belemmering vormt voor het eventueel draaien van de parkeerhub. In de onderstaande afbeelding (vast te stellen-versie Schaapsdrift) wordt weergegeven hoe de verbeelding van het TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. kan worden aangepast om deze omissie te herstellen. Deze wijziging heeft geen invloed op de lichte TNO-norm. In de bezonningsstudie was namelijk al uitgegaan van de correcte stedenbouwkundige uitwerking die rekening houdt met het draaien van de parkeerhub.



Samenvattend

De twee omissies die zijn ontdekt in het TAM-omgevingsplan Schaapsdrift e.o. kunnen op eenvoudige wijze worden hersteld zonder afbreuk te doen aan de hoofddoelen en ambities van het plan.