



Amendement

Datum raadsvergadering: 28 mei 2025
Nummer amendement: **25A39**
Zaaknummer: 4473800
Status: **AANGENOMEN**
Onderwerp: Vaststellen 'TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.' en omgevingskwaliteitsplan 'Schaapsdrift e.o.'

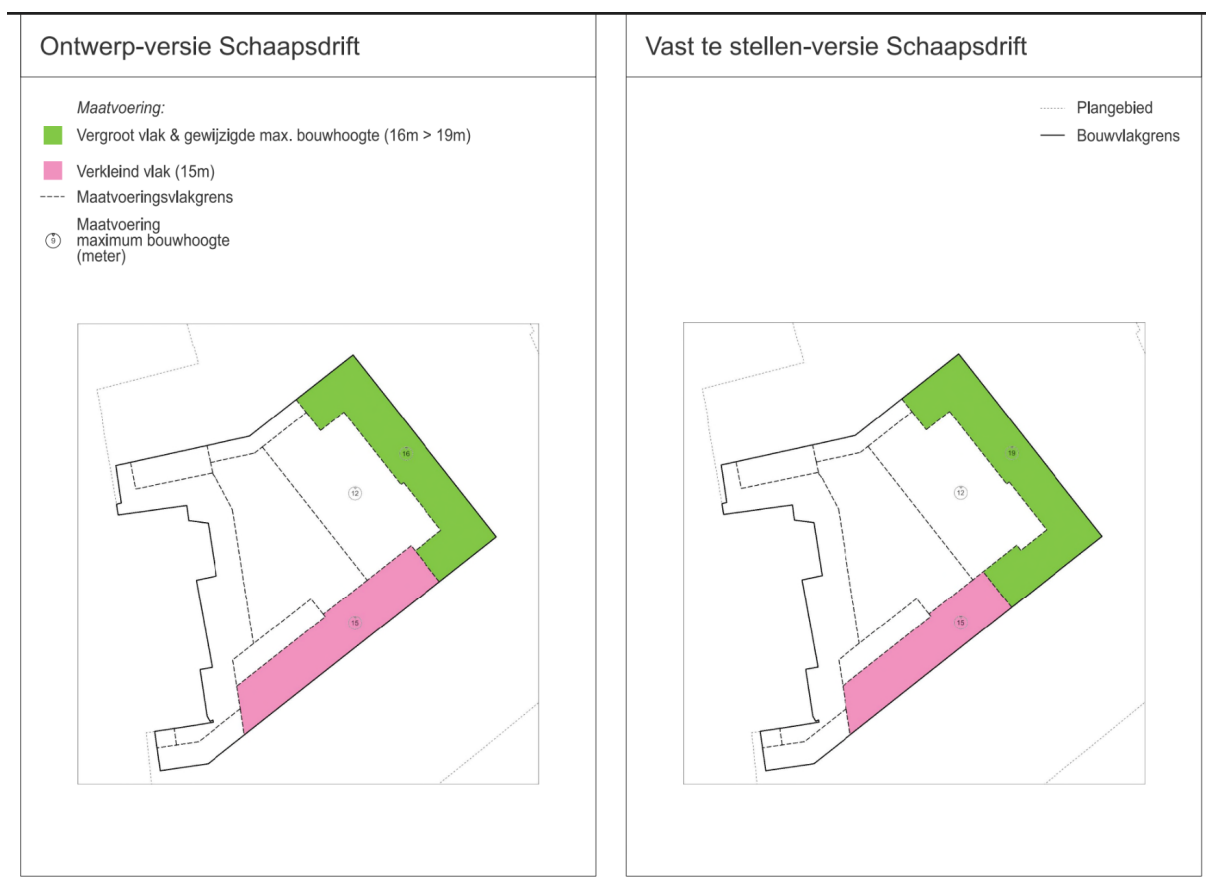
Titel:

Aanpassing maximale bouwhoogte Schaapsdrift veld F

Aan de gemeenteraad

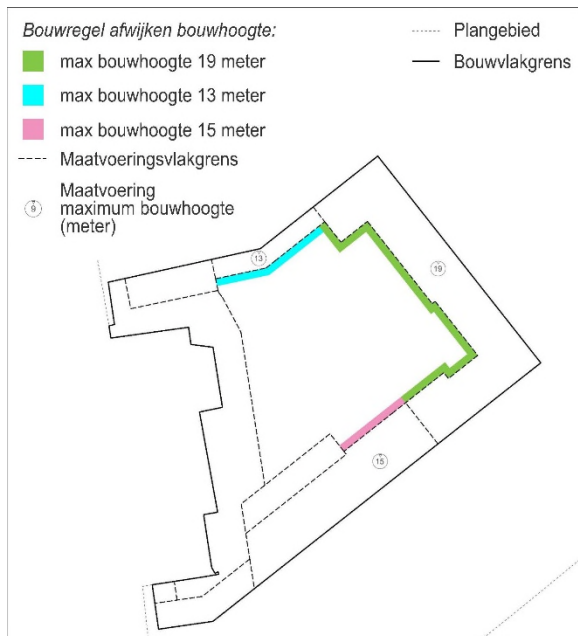
Ondergetekende stelt de volgende wijziging voor:

1. De verbeelding van het TAM-omgevingsplan 'Schaapsdrift e.o.' NL.IMRO.0202.TAM1048-0301 wordt aangepast conform onderstaande afbeelding:





2. Bijlage 3 Afwijken bouwhoogtes bij het omgevingsplan, onder veld F, wordt als volgt gewijzigd:



3. In artikel 72 Omgevingsnormen veld F Schaapsdrift komt als volgt te luiden:
- Lid 1, onderdeel a. komt als volgt te luiden: het maximum aantal wooneenheden: 122;
 - lid 1, onderdeel b. als volgt te luiden: het maximum bvo wonen: **9450 m²**.
 - lid 1, onderdeel c. als volgt te luiden: het minimum percentage betaalbare koopwoningen of middenhuur: 81%
 - lid 1, onderdeel e. wordt toegevoegd en luidt als volgt: het minimum percentage sociale huur: 15%
4. De kostenverhaalsregels opgenomen in Hoofdstuk 10 Thema Kostenverhaal (artikel 90 en 91) en de motivering bij het omgevingsplan worden aangepast als gevolg van de toevoeging van het bouwvolume in Bouwveld F. De aanpassingen zijn opgenomen als bijlage 1 bij dit amendement.
5. De beleidsregel Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o. wordt in overeenstemming gebracht met de bijstelling van het bouwvolume. Deze aanpassingen zijn opgenomen als bijlage 2 bij dit amendement.
6. De motivering bij het omgevingsplan wordt als volgt aangepast:
- Bijlage 35 Aanvullende studie DGMR – Aanvullende bezonningsstudie Casimirstate, 20 mei 2025** wordt toegevoegd.
 - Aan paragraaf 5.2.4 Bezonnig wordt de volgende tekst toegevoegd: DGMR heeft in opdracht van de gemeente Arnhem nieuw onderzoek uitgevoerd (Aanvullende bezonningsstudie Casimirsate, 20 mei 2025) opgenomen als bijlage 35 bij dit omgevingsplan, waarin de gevolgen van het vergroten van het bouwvolume in bouwveld F zijn onderzocht. Uitgangspunt voor de bezonningsstudie is het



vigerende bestemmingsplan Velperweg e.o. vastgesteld 27-11-2017, omdat daar al bouwmogelijkheden juridisch worden geboden. Bij het realiseren van bebouwing o.b.v. het bestemmingsplan Velperweg e.o. ontstaat er schaduw op het onderste appartement. Hierdoor wordt voor dit appartement niet voldaan aan de lichte TNO-norm. De bovengelegen appartementen voldoen wel aan de TNO-norm.

Het plan met een aangepast bouwblok G (1120m² bvo minder), geeft hetzelfde resultaat als het vigerende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.'

Het plan van 14-05-2025, waar bouwblok F opgetopt is met 1120m² bvo (gedeeltelijk extra bouwlaag) laat zien dat ook nu wordt voldaan aan de lichte TNO Norm op de bovengelegen appartementen. Op het onderste appartement wordt net zoals bij het vigerende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' niet voldaan aan de lichte TNO-Norm.

Toelichting:

Het verlagen van de maximumbouwhoogte in bouwveld G, zodat aan de lichte TNO-norm kan worden voldaan, leidt tot een verlies van circa 1.120 m² bruto vloer oppervlak (BVO) aan bouwvolume voor bouwveld G. Het woningbouwprogramma in bouwveld G bestaat uitsluitend uit sociale huurwoningen. Dit amendement is een uitwerking om dit verlies aan bouwvolume in bouwveld G te compenseren binnen een ander bouwveld om binnen het plan Schaapsdrift minimaal 450 nieuwe woningen waarvan 30% sociaal te kunnen realiseren.

Binnen bouwveld F wordt het mogelijk gemaakt om een extra bouwlaag toe te voegen. Door DGMR is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit volgt dat dit aanvaardbaar is. Om te voorzien in een extra bouwlaag moet de bouwhoogte in de verbeelding worden aangepast, moeten de bouwhoogtes in de bijlage 3 bij het omgevingsplan Afwijken Bouwhoogtes en moeten de kaartbeelden in het Omgevingskwaliteitsplan worden gewijzigd. Dit amendement voorziet hierin. Ook wordt het maximum m² bvo wonen aangepast in bouwveld F om dit extra bouwvolume mogelijk te maken. Om te garanderen dat met dit extra bouwvolume daadwerkelijk sociale huurwoningen worden gecompenseerd is het ook nodig om de percentages van de woningbouw categorieën aan te passen. Met deze aanpassingen bestaat de nieuwe woningvoorraad uit 30% sociale huurwoningen.

Als gevolg van de bijstelling van de maximumbouwhoogte en daarmee de aanpassing van het bouwvolume in m² BVO voor bouwveld F dienen de kostenverhaalsregels te worden aangepast. Het totale bouwvolume voor bouwveld F wordt vermeerderd met ca. 1.120 m² BVO. Het totale bouwvolume inclusief niet-woonfuncties was 17.307 m² BVO en wordt 18.427 m² BVO. Dit resulteert in een groter bouwvolume voor bouwveld F en daarmee in hogere grondopbrengsten zoals is berekend voor de te verhalen kosten in het plangebied Schaapsdrift en specifiek in bouwveld F. De maximaal verhaalbare kosten wijzigen als gevolg van de hogere grondopbrengsten en de verandering van m² BVO in bouwveld F. Daarmee wijzigt vervolgens de zogenaamde bruto-kostenverhaalbijdrage van bouwveld G van EUR 238,81 per m² BVO naar EUR 235,79 per m² BVO

Indiener:

Marlies Neutkens - Volt

Bijlage 1 bij amendement: Aanpassing hoofdstuk 10 Kostenverhaalsregels

A. Kostenverhaal - Regels

In het TAM-Omgevingsplan ‘Schaapsdrift e.o.’ – regels bevat hoofdstuk 10 (artikel 90 en 91) het Thema Kostenverhaal. In onderstaand worden de actuele tabellen weergegeven, waarbij het bouwvolume voor de bouwvelden F en G is bijgesteld. De ‘oranje’ gearceerde cellen in de tabellen betreffen de gewijzigde onderdelen ten opzichte van de vaststellingsversie van het TAM-Omgevingsplan ‘Schaapsdrift e.o.’. Deze wijzigingen leiden tevens tot een wijziging in de cellen in de totaalkolom van de desbetreffende tabel(len).

Let op!: Tabellen die ongewijzigd zijn t.o.v. de vaststellingsversie van het TAM-Omgevingsplan

‘Schaapsdrift e.o.’ worden hieronder niet weergegeven.

Tekstuele wijzigingen ten opzichte van het TAM-Omgevingsplan ‘Schaapsdrift e.o.’ worden, indien van toepassing, in ‘oranje’ letters weergegeven.

Art. 91.7 – Tabel 1 *Programma per uitgiftecategorie per bouwveld*

Programma (m² BVO)	Bouwveld A1	Bouwveld A2	Bouwveld B	Bouwveld C	Bouwveld D	Bouwveld E	Bouwveld F	Bouwveld G	Totaal
Wonen									
Sociaal MGW	-	-	3.150	-	5.040	-	1.120	3.638	12.948
Sociaal GGB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar MGW	-	-	4.050	1.620	3.150	270	7.830	-	16.920
Betaalbaar GGB	-	450	-	-	-	-	-	-	450
Vrije sector MGW	-	-	6.600	2.970	7.590	-	-	-	17.160
Vrije sector GGB	-	-	-	220	-	-	440	-	660
Niet- Wonen									
Zorgwoningen	12.250	-	-	-	-	-	-	-	12.250
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horeca	200	-	-	-	-	-	-	-	200
Kantoor / Dienstverlening	100	-	250	-	250	-	250	250	1.100
Maakindustrie	-	-	-	-	-	-	1.420	-	1.420
Parkeren									
Autoparkeren	1.222	-	1.378	1.274	2.184	-	-	-	6.058
Fietsparkeren	135	-	750	300	840	-	467	255	2.747
Parkeerhub	-	-	-	-	-	-	6.900	-	6.900
Totaal	13.907	450	16.178	6.384	19.054	270	18.427	4.143	78.813

Art. 91.7 – Tabel 3 *Grondopbrengsten per uitgiftecategorie per bouwveld*

Grondopbrengst (EUR)	m² BVO	Bouwveld A1	Bouwveld A2	Bouwveld B	Bouwveld C	Bouwveld D	Bouwveld E	Bouwveld F	Bouwveld G	Totaal
Wonen										
Sociaal MGW	12.948	-	-	614.250	-	982.800	-	218.400	709.410	2.524.860
Sociaal GGB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar MGW	16.920	-	-	2.430.000	972.000	1.890.000	162.000	4.698.000	-	10.152.000
Betaalbaar GGB	450	-	171.000	-	-	-	-	-	-	171.000
Vrije sector MGW	17.160	-	-	7.491.000	2.866.050	8.614.650	-	-	-	18.971.700
Vrije sector GGB	660	-	-	-	95.700	-	-	191.400	-	287.100
Niet- Wonen										
Zorgwoningen	12.250	2.266.250	-	-	-	-	-	-	-	2.266.250
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horeca	200	-36.600	-	-	-	-	-	-	-	-36.600
Kantoor / Dienstverlening	1.100	-29.900	-	-74.750	-	-74.750	-	-74.750	-74.750	-328.900
Maakindustrie	1.420	-	-	-	-	-	-	-752.600	-	-752.600
Parkeren										
Autoparkeren	6.058	-1.566.133	-	-1.766.064	-1.632.777	-2.799.045	-	-	-	-7.764.019
Fietsparkeren	2.747	-268.021	-	-1.489.005	-595.602	-1.667.686	-	-926.161	-506.262	-5.452.736
Parkeerhub	6.900	-	-	-	-	-	-	952.200	-	952.200
Totaal	78.813	365.597	171.000	7.205.431	1.705.372	6.945.969	162.000	4.306.489	128.398	20.990.255

Art. 91.7 – Tabel 3a Grondopbrengsten van de aantallen m² BVO per uitgiftecategorie en van de totale grondopbrengsten

Grondopbrengst (EUR)	m² BVO	Totaal
Wonen		
Sociaal MGW	12.948	2.524.860
Sociaal GGB	-	-
Betaalbaar MGW	16.920	10.152.000
Betaalbaar GGB	450	171.000
Vrije sector MGW	17.160	18.971.700
Vrije sector GGB	660	287.100
Niet- Wonen		
Zorgwoningen	12.250	2.266.250
Maatschappelijk	-	-
Horeca	200	-36.600
Kantoor / Dienstverlening	1.100	-328.900
Maakindustrie	1.420	-752.600
Parkeren		
Autoparkeren	6.058	-7.764.019
Fietsparkeren	2.747	-5.452.736
Parkeerhub	6.900	952.200
Totaal	78.813	20.990.255

Art. 91.12 - Tabel 9 Contante opbrengsten per bouwveld

Bouwveld	Nominaal 1-1-2025 EUR	NCW 1-1-2025 EUR	NCW 1-1-2025 EUR / m² BVO
Bouwveld A1	365.597	351.907	25,30
Bouwveld A2	171.000	170.959	379,91
Bouwveld B	7.205.431	8.242.314	509,48
Bouwveld C	1.705.372	2.162.062	338,67
Bouwveld D	6.945.969	8.085.791	424,36
Bouwveld E	162.000	158.832	588,27
Bouwveld F	4.306.489	4.344.833	235,79
Bouwveld G	128.398	120.153	29,00
Totaal	20.990.255	23.636.851	

91.12 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten na toepassing van de macroaftopping bedraagt € **23.636.851,-**, berekend door het totale niveau van de contant gemaakte kosten te nemen na aftrek van het subsidie, als overige opbrengstpost, en het totale niveau van de contant gemaakte kosten, alles conform tabel 10:

Art. 91.12 - Tabel 10 Verhaalbare kosten

	NCW 1-1-2025 EUR
Bruto te verhalen kosten	50.387.636
Opbrengsten gronduitgifte	23.636.851
Maximaal te verhalen kosten	23.636.851

Art. 91.13 - Tabel 11 Verhaalbare kosten

Bouwweld	m² BVO	Grondprijs per m² BVO NCW 1-1-2025	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2025	Bruto bijdrage per m² BVO NCW 1-1-2025
Bouwweld A1	13.907	25,30	351.907	25,30
Bouwweld A2	450	379,91	170.959	379,91
Bouwweld B	16.178	509,48	8.242.314	509,48
Bouwweld C	6.384	338,67	2.162.062	338,67
Bouwweld D	19.054	424,36	8.085.791	424,36
Bouwweld E	270	588,27	158.832	588,27
Bouwweld F	18.427	235,79	4.344.833	235,79
Bouwweld G	4.143	29,00	120.153	29,00
78.813			23.636.851	

B. Kostenverhaal – Motivering - Toelichting

In het TAM-Omgevingsplan ‘Schaapsdrift e.o.’ – motivering bevat paragraaf 6.2 het Kostenverhaal. In onderstaand worden de actuele tabellen weergegeven, waarbij het bouwvolume voor bouwwelden F en G is bijgesteld. De ‘oranje’ gearceerde cellen in de tabellen betreffen de gewijzigde onderdelen ten opzichte van de vaststellingsversie van het TAM-Omgevingsplan ‘Schaapsdrift e.o.’.

Let op!: Tabellen die ongewijzigd zijn t.o.v. de vaststellingsversie van het TAM-Omgevingsplan ‘Schaapsdrift e.o.’ worden hieronder niet weergegeven.

Ad artikel 91.7 Opbrengsten

Tabel 1 Programma per uitgiftecategorie per bouwweld

Programma (m² BVO)	Bouwweld A1	Bouwweld A2	Bouwweld B	Bouwweld C	Bouwweld D	Bouwweld E	Bouwweld F	Bouwweld G	Totaal
Wonen									
Sociaal MGW	-	-	3.150	-	5.040	-	1.120	3.638	12.948
Sociaal GGB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar MGW	-	-	4.050	1.620	3.150	270	7.830	-	16.920
Betaalbaar GGB	-	450	-	-	-	-	-	-	450
Vrije sector MGW	-	-	6.600	2.970	7.590	-	-	-	17.160
Vrije sector GGB	-	-	-	220	-	-	440	-	660
Niet- Wonen									
Zorgwoningen	12.250	-	-	-	-	-	-	-	12.250
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horeca	200	-	-	-	-	-	-	-	200
Kantoor / Dienstverlening	100	-	250	-	250	-	250	250	1.100
Maakindustrie	-	-	-	-	-	-	1.420	-	1.420
Parkeren									
Autoparkeren	1.222	-	1.378	1.274	2.184	-	-	-	6.058
Fietsparkeren	135	-	750	300	840	-	467	255	2.747
Parkeerhub	-	-	-	-	-	-	6.900	-	6.900
Totaal	13.907	450	16.178	6.384	19.054	270	18.427	4.143	78.813

Tabel 3 Grondopbrengsten per uitgiftecategorie per bouwweld

Grondopbrengst (EUR)	m² BVO	Bouwweld A1	Bouwweld A2	Bouwweld B	Bouwweld C	Bouwweld D	Bouwweld E	Bouwweld F	Bouwweld G	Totaal
Wonen										
Sociaal MGW	12.948	-	-	614.250	-	982.800	-	218.400	709.410	2.524.860
Sociaal GGB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Betaalbaar MGW	16.920	-	-	2.430.000	972.000	1.890.000	162.000	4.698.000	-	10.152.000
Betaalbaar GGB	450	-	171.000	-	-	-	-	-	-	171.000
Vrije sector MGW	17.160	-	-	7.491.000	2.866.050	8.614.650	-	-	-	18.971.700
Vrije sector GGB	660	-	-	-	95.700	-	-	191.400	-	287.100
Niet- Wonen										
Zorgwoningen	12.250	2.266.250	-	-	-	-	-	-	-	2.266.250
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Horeca	200	-36.600	-	-	-	-	-	-	-	-36.600
Kantoor / Dienstverlening	1.100	-29.900	-	-74.750	-	-74.750	-	-74.750	-74.750	-328.900
Maakindustrie	1.420	-	-	-	-	-	-	-752.600	-	-752.600
Parkeren										
Autoparkeren	6.058	-1.566.133	-	-1.766.064	-1.632.777	-2.799.045	-	-	-	-7.764.019
Fietsparkeren	2.747	-268.021	-	-1.489.005	-595.602	-1.667.686	-	-926.161	-506.262	-5.452.736
Parkeerhub	6.900	-	-	-	-	-	-	952.200	-	952.200
Totaal	78.813	365.597	171.000	7.205.431	1.705.372	6.945.969	162.000	4.306.489	128.398	20.990.255

Tabel 3a Grondopbrengsten van de aantallen m² BVO per uitgiftecategorie en van de totale

grondopbrengsten

Grondopbrengst (EUR)	m² BVO	Totaal
Wonen		
Sociaal MGW	12.948	2.524.860
Sociaal GGB	-	-
Betaalbaar MGW	16.920	10.152.000
Betaalbaar GGB	450	171.000
Vrije sector MGW	17.160	18.971.700
Vrije sector GGB	660	287.100
Niet- Wonen		
Zorgwoningen	12.250	2.266.250
Maatschappelijk	-	-
Horeca	200	-36.600
Kantoor / Dienstverlening	1.100	-328.900
Maakindustrie	1.420	-752.600
Parkeren		
Autoparkeren	6.058	-7.764.019
Fietsparkeren	2.747	-5.452.736
Parkeerhub	6.900	952.200
Totaal	78.813	20.990.255

Ad artikel 91.10 en 91.11 Rekenparameters, fasering en contante kosten en opbrengsten

Tabel 9 Contante opbrengsten per bouwveld

Bouwveld	Nominaal 1-1-2025 EUR	NCW 1-1-2025 EUR	NCW 1-1-2025 EUR / m² BVO
Bouwveld A1	365.597	351.907	25,30
Bouwveld A2	171.000	170.959	379,91
Bouwveld B	7.205.431	8.242.314	509,48
Bouwveld C	1.705.372	2.162.062	338,67
Bouwveld D	6.945.969	8.085.791	424,36
Bouwveld E	162.000	158.832	588,27
Bouwveld F	4.306.489	4.344.833	235,79
Bouwveld G	128.398	120.153	29,00
Totaal	20.990.255	23.636.851	

Ad artikel 91.12 Verhaalbare kosten en te verhalen kosten na macro-aftopping

Tabel 10 Verhaalbare kosten

	NCW 1-1-2025 EUR
Bruto te verhalen kosten	50.387.636
Opbrengsten gronduitgifte	23.636.851
Maximaal te verhalen kosten	23.636.851

Ad artikel 91.13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

Tabel 11 Verhaalbare kosten

Bouwveld	m² BVO	Grondprijs per m² BVO NCW 1-1-2025	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2025	Bruto bijdrage per m² BVO NCW 1-1-2025
Bouwveld A1	13.907	25,30	351.907	25,30
Bouwveld A2	450	379,91	170.959	379,91
Bouwveld B	16.178	509,48	8.242.314	509,48
Bouwveld C	6.384	338,67	2.162.062	338,67
Bouwveld D	19.054	424,36	8.085.791	424,36
Bouwveld E	270	588,27	158.832	588,27
Bouwveld F	18.427	235,79	4.344.833	235,79
Bouwveld G	4.143	29,00	120.153	29,00
78.813		23.636.851		

Bijlage 2 bij amendement VOLT: aanpassing beleidsregels Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.

De bouwhoogte kaart opgenomen op p. 57 wordt als volgt aangepast, zoals opgenomen op de volgende pagina. De aangepaste delen zijn aangegeven met een rode cirkel. De ontwerpversie van deze kaart is ook opgenomen in deze bijlage.

Concept Gebouwhoogte kaart 20-05-2025



Legenda bouwhoogte

12m Maximale bouwhoogte

1-2 bouwlagen

3-4 bouwlagen

5-7 bouwlagen

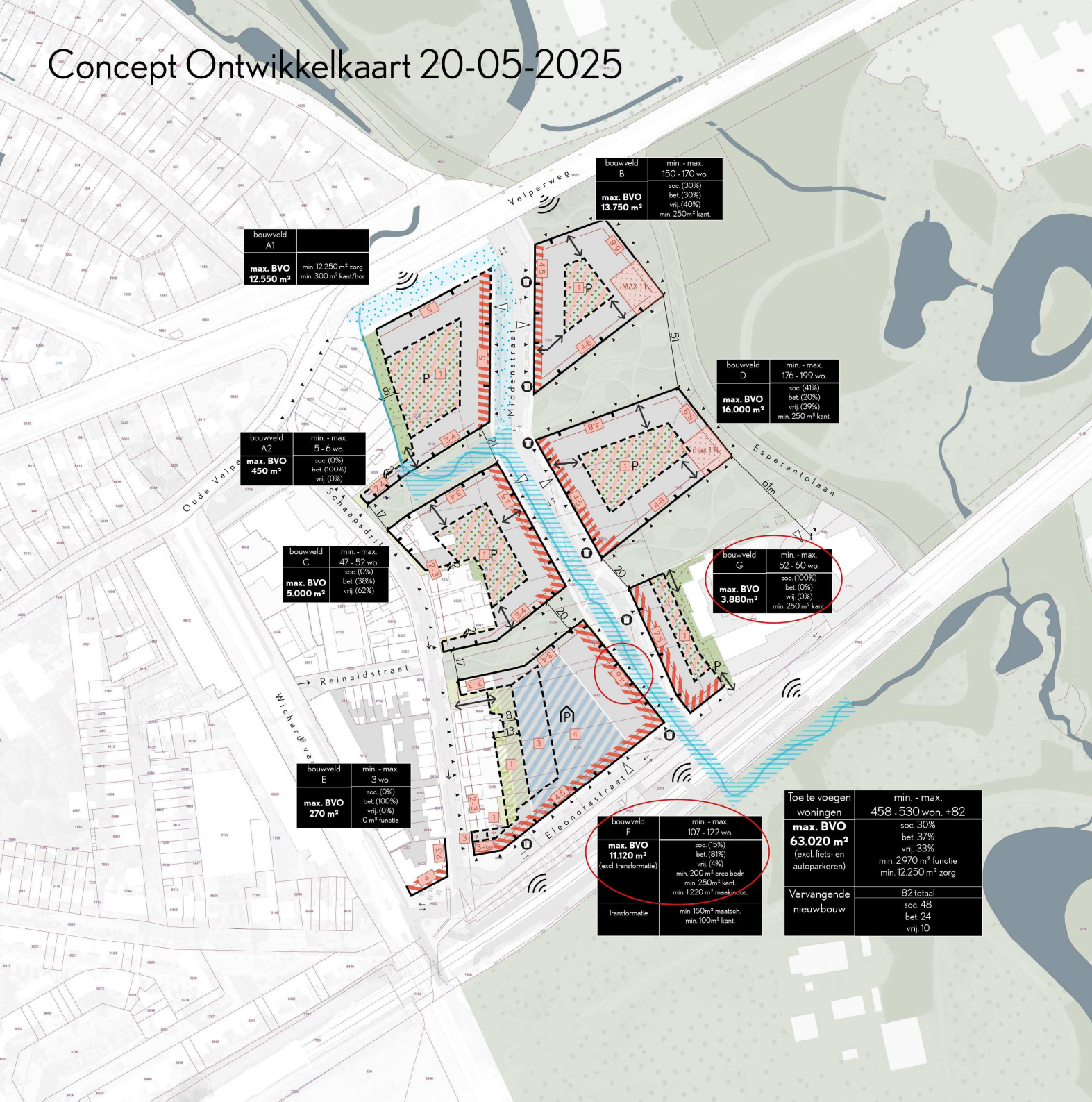
8-11 bouwlagen



Ontwerp 'Bouwhoogte kaart'

De ontwikkelkaart opgenomen op p. 9 wordt als volgt aangepast, zoals opgenomen op de volgende pagina. De aangepaste delen zijn aangegeven met een rode cirkel. De ontwerpversie van deze kaart is ook opgenomen in deze bijlage.

Concept Ontwikkelkaart 20-05-2025



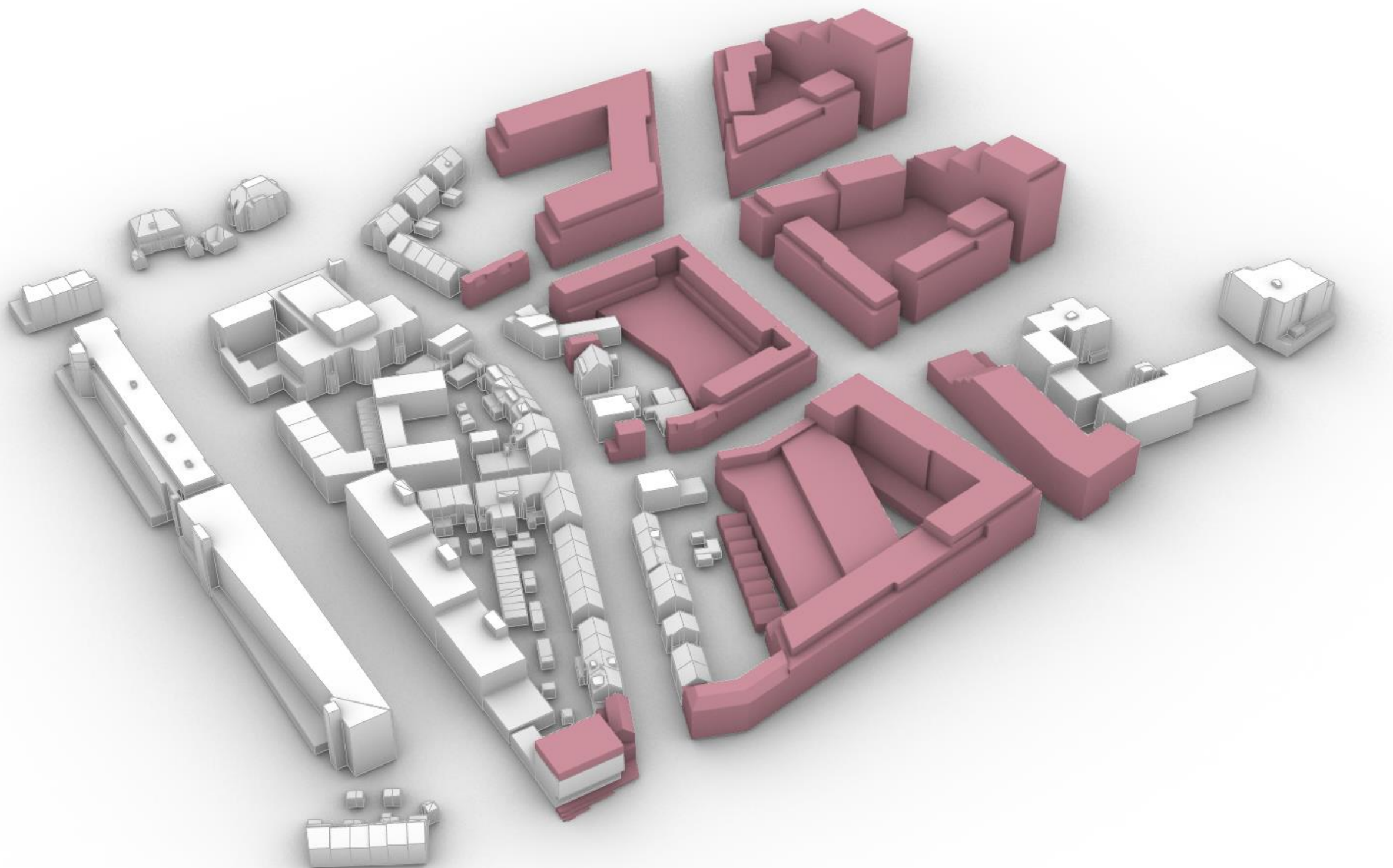
Legenda ontwikkelkaart

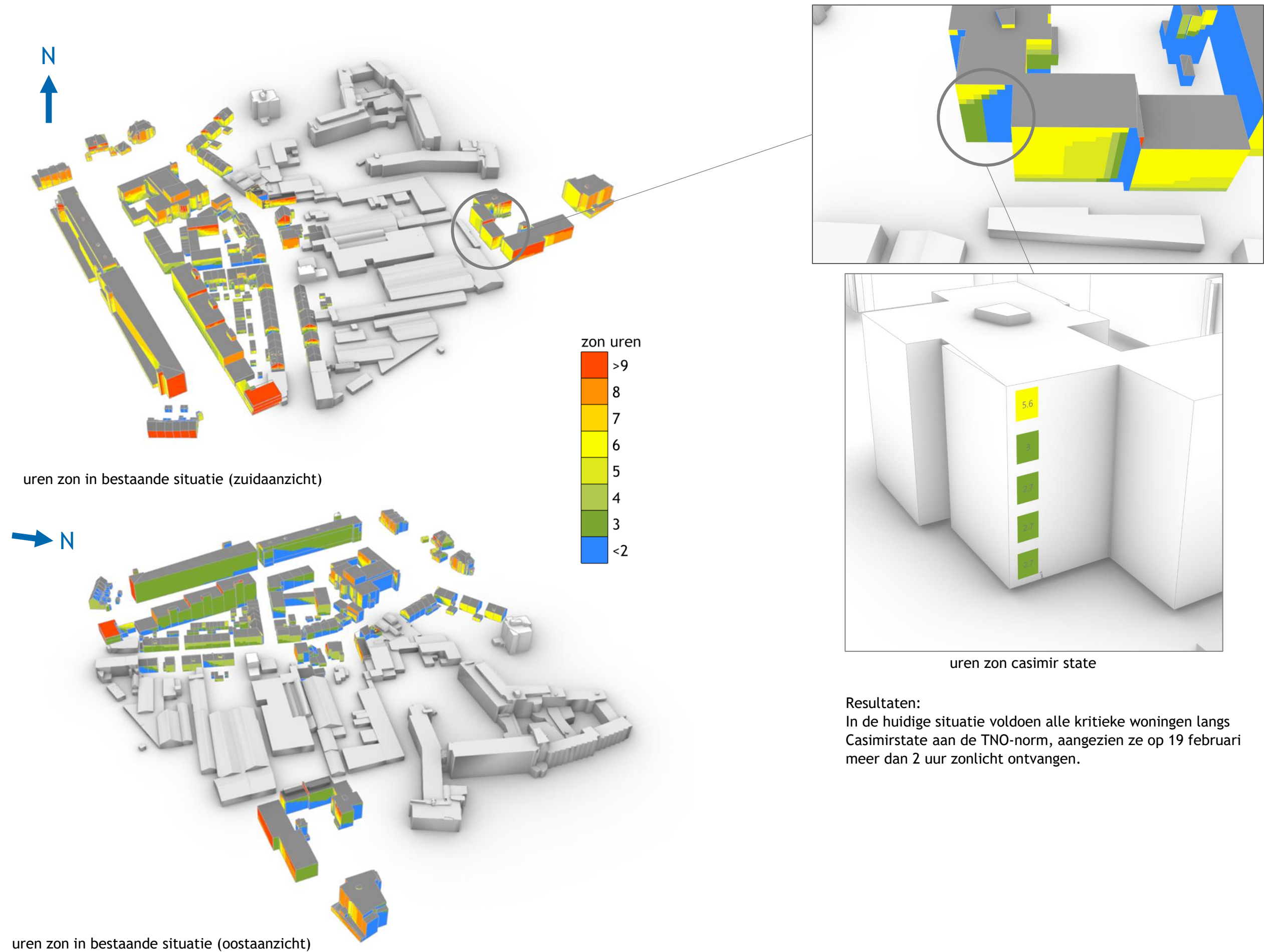
- verplichte rooilijn
- flexibele rooilijn
- indicatieve parcellering
- bouwveld
- levendige plint functie mogelijk / gewenst
- Private / collectieve onbebouwde ruimte
- binnentuin op een parkeerdek
- tuinen privaat
- ruimte t.b.v. groen, onderhoud en een achterom
- zoekgebied beekloop
- zoekgebied wadi / calamiteitenbeek
- zoekgebied parkeerhub buurt
- entreezijde wonen/functies
- entreezijde parkeergarage (inpandig)
- gebouwde buurt-parkeerHUB
- oplopende bouwhoogte van ... tot ... bouwlagen
- indicatieve verbinding
- peilmaat in NAP
- geluidsbelasting
- hoogteaccent
- maten in meters
- 2-richtingsstraat
- 1-richtingsstraat
- kadastrale grenzen
- 7732 perceelnummers

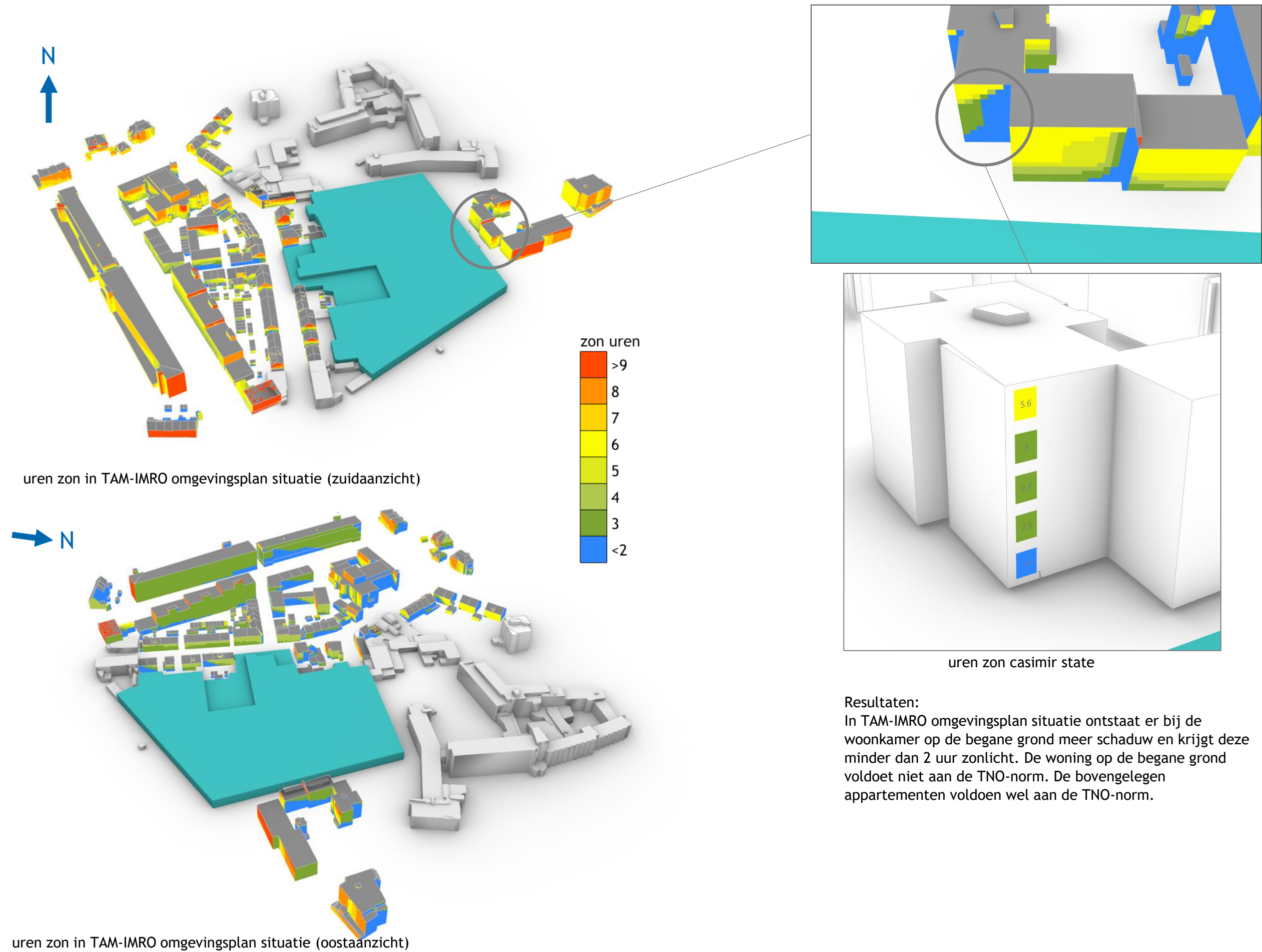


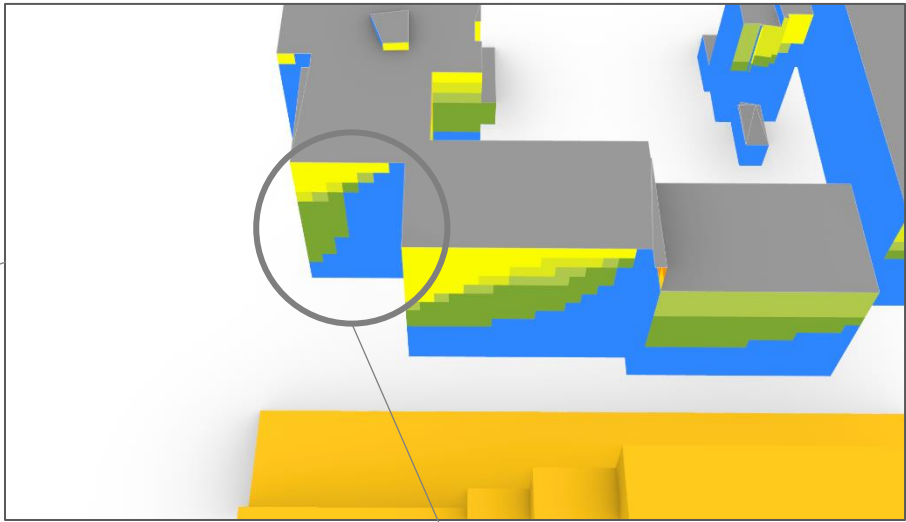
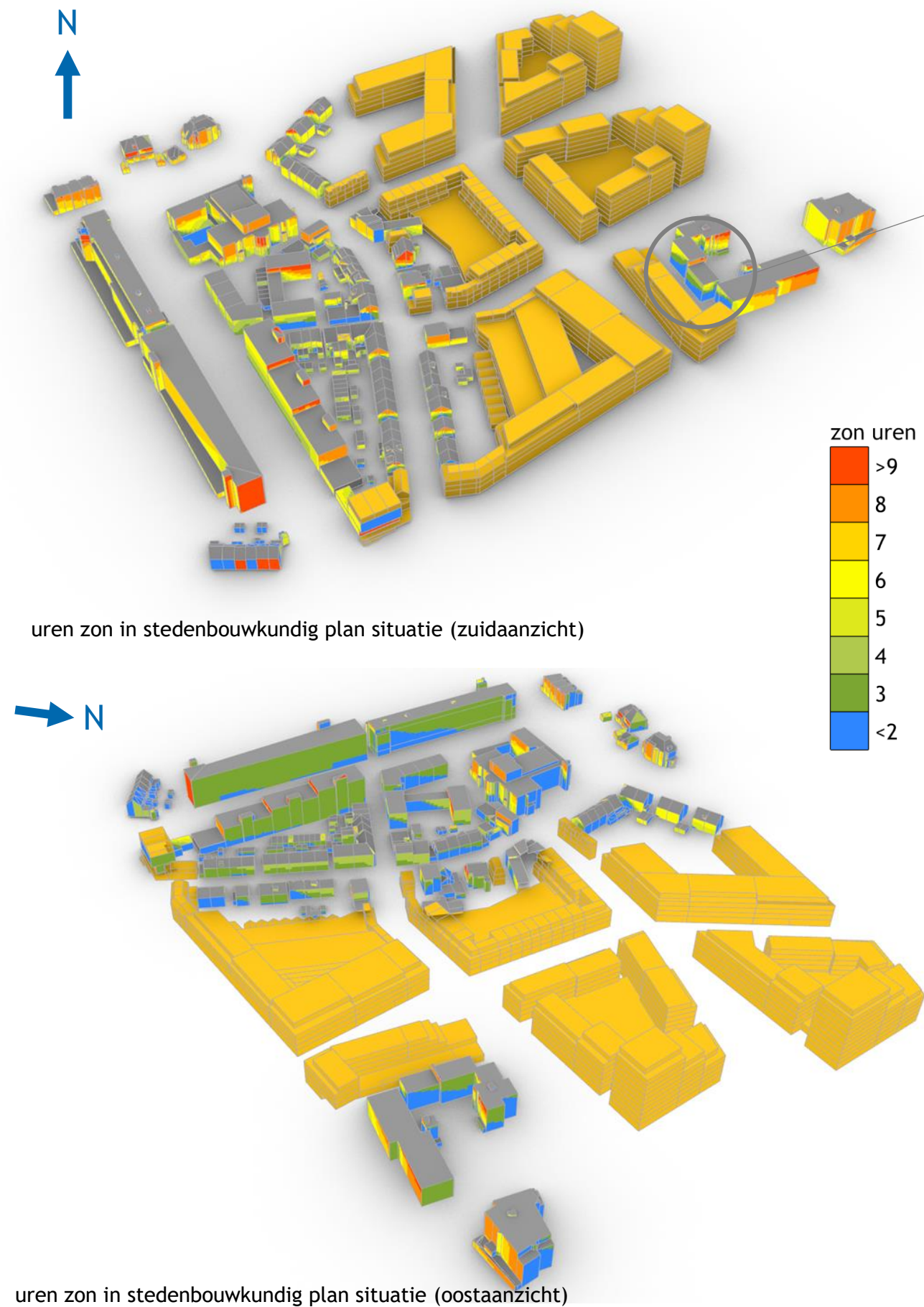
Gem Arnhem, Milieuonderzoeken Schaapsdrift

Aanvullende bezonningsstudie Casimirstate

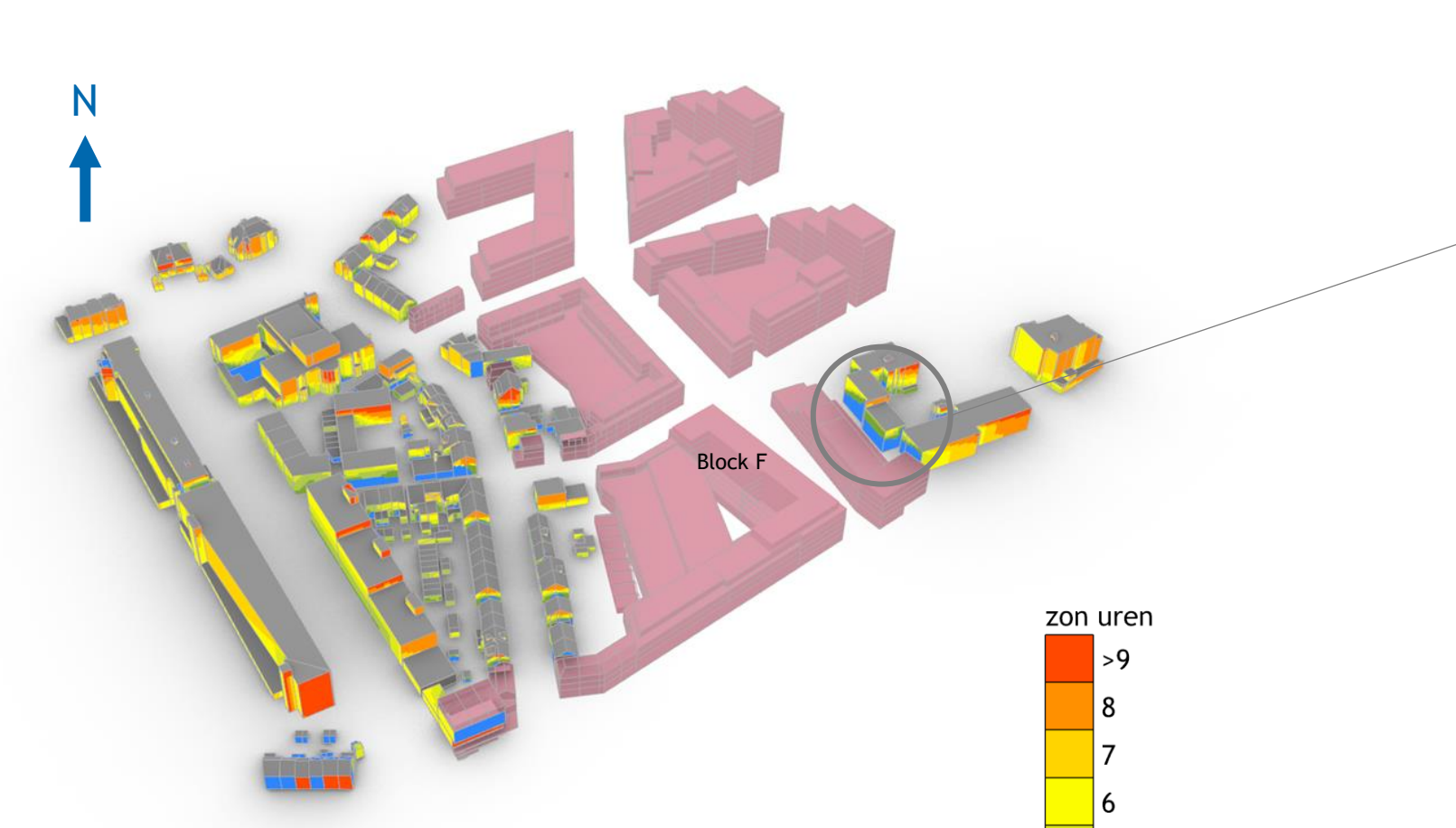




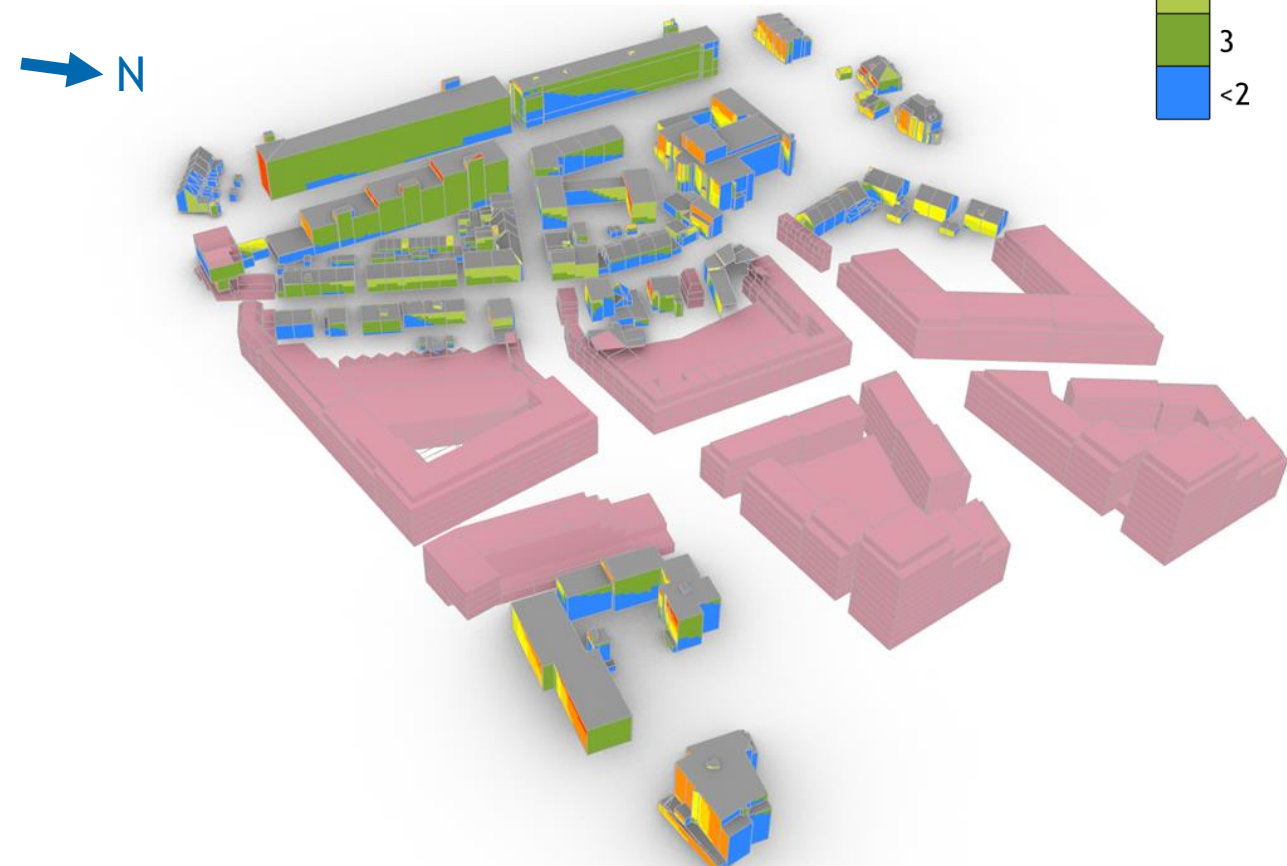




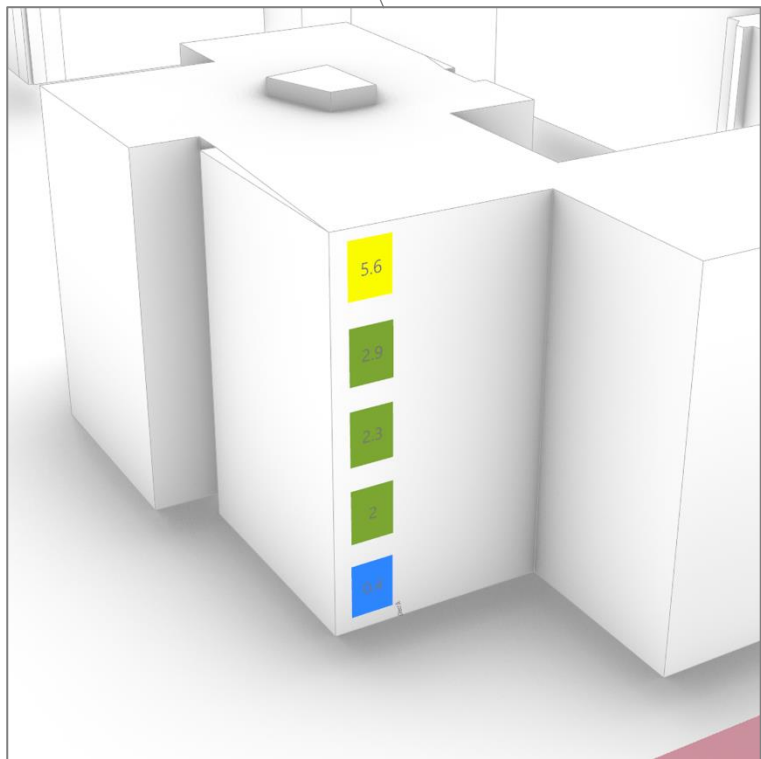
Resultaten:
In het stedenbouwkundig plan (17-04-2025) krijgt de woonkamer op de begane grond minder dan 2 uur zonlicht. De situatie is vergelijkbaar met het TAM-IMRO omgevingsplan. De woning op de begane grond voldoet niet aan de TNO-norm. De bovengelegen appartementen voldoen wel aan de TNO-norm.



uren zon in stedenbouwkundig plan situatie (zuidaanzicht)



uren zon in stedenbouwkundig plan situatie (oostaanzicht)



uren zon casimir state

Resultaten:
In het nieuwe stedenbouwkundig plan is één extra verdieping toegevoegd aan blok F. Dit toegevoegde volume werpt een extra schaduw op de toestand van Casimir. Op de overige woningen in de omgeving heeft deze toevoeging geen invloed. Voor de Casimirstate geldt dat de woonkamer op de begane grond minder dan 2 uur zonlicht ontvangt. Op de bovengelegen verdiepingen is er sprake van een lichte vermindering van het aantal uren zonlicht, maar het aantal zonuren blijft groter dan 2 uur. De woning op de begane grond voldoet niet aan de TNO-norm. De bovengelegen appartementen voldoen wel aan de TNO-norm.

Conclusie

Deze memo is een aanvulling op het bezonning onderzoek "M20240123 Bezonning Schaapsdrift Arnhem V5 (bezonning op meerdere dagen)" waarin de impact van het nieuwe stedenbouwkundingplan op Casimirstate is onderzocht. Het bezonningsonderzoek beschouwt vier situaties:

1. Bestaande Situatie
2. TAM-IMRO omgevingsplan (reference situatie)
3. stedenbouwkundig plan (17-04-2025)
4. stedenbouwkundig plan (14-05-2025) met extra verdieping op blok F.

Conclusie:
Uitgangspunt voor de bezonningsstudie is het vigerende bestemmingsplan Velperweg e.o. vastgesteld 27-11-2017, omdat daar al bouwmogelijkheden juridisch worden geboden. Bij het realiseren van bebouwing op basis van dit vigerende bestemmingsplan Velperweg e.o. ontstaat er schaduw op het onderste appartement. Hierdoor wordt voor dit appartement niet voldaan aan de lichte TNO-norm. De bovengelegen appartementen voldoen wel aan de TNO-norm.

Het plan van 17-04-2025 (met een aangepast bouwblok G, 1120m2 bvo minder), geeft hetzelfde resultaat als het vigerende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.'

Het plan van 14-05-2025, waar bouwblok F is opgetopt met 1120m2 bvo (gedeeltelijk extra bouwlaag), laat zien dat ook nu wordt voldaan aan de lichte TNO norm op de bovengelegen appartementen. Op het onderste appartement wordt net zoals bij het vigerende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' niet voldaan aan de lichte TNO-norm.



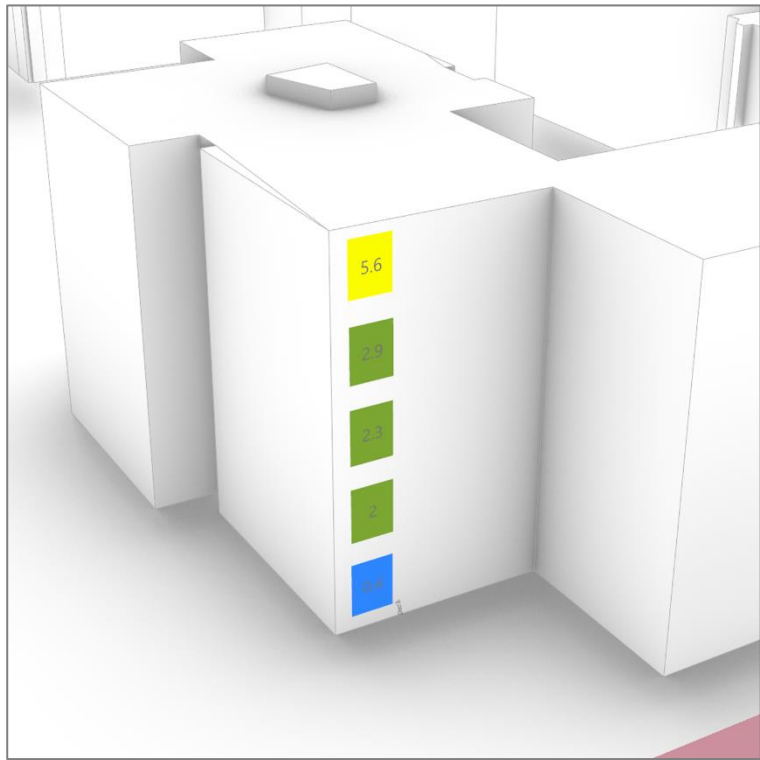
uren zon in bestaande situatie



uren zon in TAM-IMRO omgevingsplan situatie



uren zon in stedenbouwkundig plan situatie
17-04-2025 aangepast bouwblok G (1120m2 bv minder)



uren zon in stedenbouwkundig plan situatie
14-05-2025 opgetopt bouwblok F (1120m2 bv meer)