



Hoogbouwnota

Toetsingskader voor hoogbouw in Apeldoorn

november 2025



Hoogbouwnota
November 2025
ROR, vakgroep Stedenbouw
Gemeente Apeldoorn

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
1. Uitgangspunten	6
2. Vier toetsstappen	12
3. Toelichting vuistregels	20
4. Aanvullingen en aanbevelingen	28

INLEIDING

De komende jaren groeit Apeldoorn van 165.000 naar minstens 180.000 inwoners. Ook het aantal werkenden - nu zo'n 100.000 - neemt verder toe. Daarom ontwikkelen we Apeldoorn tot een stad die groener én stedelijker wordt. Een stad met allure, waar historie en moderne, inspirerende architectuur samenkomen. Met een dynamische mix van hoog- en laagbouw, uitstekende voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Het stadshart transformeert tot een groene huiskamer waar je de Veluwe letterlijk voelt - een echt stadspark. Dit toekomstbeeld staat centraal in de Omgevingsvisie en krijgt vorm onder de noemer 'Apeldoorn ontwikkelt'. Een belangrijk uitgangspunt is dat het karakter en de structuur van de stad behouden blijven. Hoogbouw moet daarom zorgvuldig worden ingepast in de specifieke context van de stad. Deze beleidsnota biedt hiervoor de kaders en geeft richting aan een herkenbare, Apeldoornse manier om hogere gebouwen in te passen. De nota geldt voor de stad Apeldoorn.

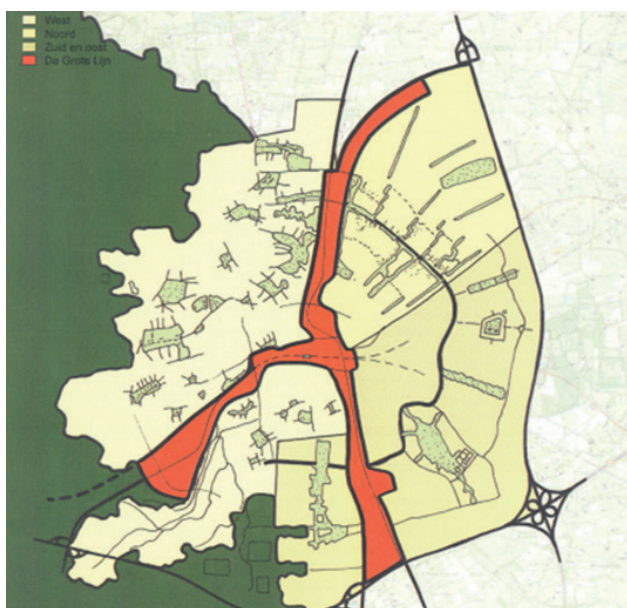
De aanleiding voor de nieuwe hoogbouwnota is dat er sinds de vaststelling van de beleidsnota 'Ruimte door hoogbouw' op 9 oktober 2008 de opgaven en de maatschappelijke en economische context ingrijpend zijn veranderd. Ook zijn er tal van nieuwe tendensen in hoogbouw, met name in woontorens. Technische vernieuwingen, ontwikkelingen in het functioneren van plinten, de aansluitingen op het maaiveld/publieke ruimte en de verandering van de kijk op

mobiliteit maken de keuze voor het hoog bouwen van woongebouwen aantrekkelijk. De nota 'Ruimte door hoogbouw' ging nog uit van slechts geringe belangstelling vanuit de markt voor hoogbouw. Een van de conclusies was: "Op dit moment is de markt voor hoogbouw, zowel appartementen als kantoren, beperkt. Bouw niet voor leegstand." Dit illustreert de context van de nota in de tijd waarin deze vastgesteld werd.

Hoogbouw is geen doel op zich, maar een middel om de beoogde groei van de stad op te vangen. Met deze nota bepaalt de gemeente de koers voor hoogbouw in Apeldoorn. De nota biedt een kader om te beoordelen of concrete hoogbouwplannen haalbaar zijn, op basis van vastgestelde randvoorwaarden. Belangrijk om te benadrukken is dat de nota géén automatisch bouwrecht verleent.

De vraag naar woningen in Apeldoorn is de laatste jaren sterk toegenomen. Door de beperkte woningbouw in voorgaande jaren is zelfs een brede maatschappelijke discussie over 'woningnood' ontstaan. Hoogbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van het woningaanbod, zowel in aantallen als diversiteit. Daarnaast is de woningmarkt ingrijpend veranderd. Nieuwe doelgroepen en woningcategorieën vragen ook om andere woonmilieus en een hogere dichtheid. Marktpartijen zoals bouwers, beleggers, woningcorporaties en ontwikkelaars spelen hier actief op in. Waar zij voorheen terughoudend waren ten opzichte van hoogbouw, is er nu juist een sterke drang om bewust te kiezen voor hogere gebouwen.

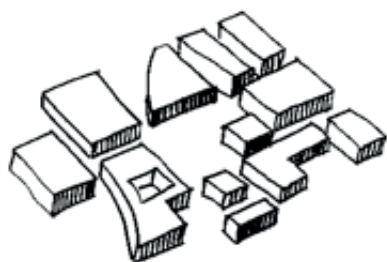
De 'Hoogbouwnota 2025' volgt de nota 'Ruimte door hoogbouw' uit 2008 op. De gebieden die destijds zijn aangewezen als geschikt voor hoogbouw worden in deze nota verder uitgebreid, met name binnen de zogenaamde 'lange lijn'-zone (zie Afbeelding 1). Daarnaast zijn er gebieden waar hoogbouw alleen mogelijk is als wordt voldaan aan strikte en heldere eisen. Deze eisen worden in deze beleidsnota uitgewerkt. Verder benadrukt de nota de stedenbouwkundige inpassing van hoogbouw. Er wordt bewust gestuurd op een betekenisvolle inpassing in de bestaande structuur en ruimtelijke kwaliteit van de stad. Dit resulteert in een unieke Apeldoornse visie op hoogbouw, waarbij groen en royaal centraal staan.



Afbeelding 1. De Grote Lijn, beleidsnota 'Ruimte door hoogbouw'

De komende jaren bieden kansen om nieuwe stedelijke milieus in Apeldoorn te ontwikkelen, waarbij hoogbouw een belangrijke rol speelt. Het streven naar een ambitieuze, economisch sterke en duurzaam ingerichte stad staat hierbij centraal. Een van de doelen is het intensiveren van het grondgebruik binnen de stad, terwijl de karakteristieke identiteit van Apeldoorn behouden blijft. Dit leidt tot een forse toename van woningen en bijbehorende voorzieningen, een intensiever gebruik van de werkgebieden en een grotere diversiteit aan woonmilieus. Daarnaast vraagt deze ontwikkeling om extra investeringen in de openbare ruimte en een efficiëntere benadering van energie, mobiliteit en parkeren.

De Hoogbouwnota 2025 gaat uit van mogelijkheden en kansen. De nota geeft richtlijnen en spelregels voor verdichting en grootschalige bouwvolumes, en stelt kaders waarbinnen deze ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Om een hoogwaardige, groene openbare ruimte te waarborgen, zijn op bepaalde locaties hogere bouwvolumes met een compacte footprint noodzakelijk zijn. Dit maakt het mogelijk om de vereiste openbare verblijfsplekken te creëren, wat ten goede komt aan de leefbaarheid. Door hoogbouw zorgvuldig toe te passen, blijft de stedelijke structuur behouden en blijft het groene en royale karakter van Apeldoorn als hoofdstad van de Veluwe geborgd.



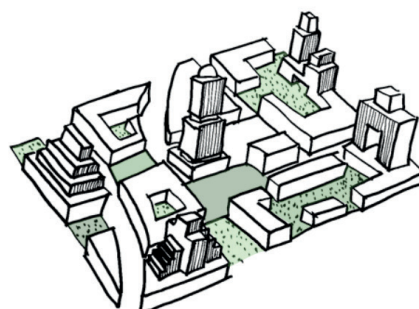
1. Bestaande stad



3. Radicale vergroening: versterken van karakters van de plekken



2. Laag van de stad: aanhelen en versterken van de stadsstructuur



4. Laag van de verdichting

Ontwikkelstrategie BSK

1.

Uitgangspunten

Wat is hoogbouw in Apeldoorn?

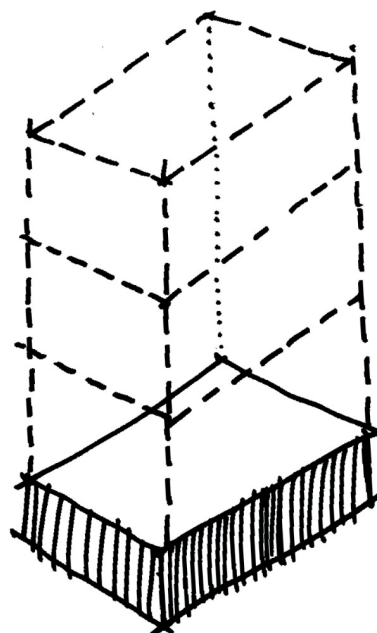
De Hoogbouwnota 2025 richt zich op het stedelijk gebied van Apeldoorn en op alle ontwikkelingen van 6 lagen en hoger. Apeldoorn kent 'de laag van de stad' (maximaal 5 lagen). Alles boven deze hoogte moet voldoen aan strengere criteria en bijdragen aan de genoemde thema's. Alles boven 5 lagen wordt binnen voorliggend document dan ook getypeerd als hoogbouw.

In Apeldoorn worden gebouwen als de Kadastertoren, La Tour en het Potlood als hoogbouw gezien.

Naar mate een volume hoger wordt, zijn er meer eisen en kaders. Uitgangspunt is 'hoe hoger, hoe hoger de esthetische eisen'.

De nota 2025 gaat uit van 4 globale hoogtezones:

- Hoogtezone 1: de bestaande stad, tot 5 lagen.
- Hoogtezone 2: tot 8 lagen met piek tot 10 lagen.
- Hoogtezone 3: tot 20 lagen met piek tot 25 lagen.
- Hoogtezone 4: de buitencategorie, waarbij in basis de hoogte tot 40 lagen zou kunnen met een eventuele clausule tot 50 lagen.



Hoogtezones Hoogbouwnota 2025

Uitgangspunten Hoogbouwnota 2025

Het doel van de Hoogbouwnota 2025 is niet om hoogbouw voor te schrijven op specifieke locaties. Hoogbouw ontstaat niet vanzelf of op willekeurige locaties. De nota wil hoogbouw mogelijk maken op plekken waar dat gewenst is en zorgen dat deze goed in de stad past en bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving.

Apeldoorn is historisch uitgegroeid door lange linten van losstaande Apeldoornse huisjes (en het Loo). Later zijn hier de grootschalige uitbreidingswijken bijgekomen. In het centrum van de stad is de ruimte binnen de linten stap voor stap dichtgebouwd met afzonderlijke panden. Daarnaast zijn op enkele locaties in de stad grote solide gebouwen komen te staan, zoals het gemeentehuis, Hertzberger Park, het Potlood en Kadaster. De stad bestaat daarmee, in tegenstelling tot andere (met name internationale steden), niet uit bouwblokken en brede lanen en straten. Het typeert zich meer als een stad van fijnmazige straten, beken, parken en groen. Het is een stad van incidenten met grotere en kleinere dichtheden door elkaar. Dit is onder meer te zien op de kaarten op pagina's 11 en 12.

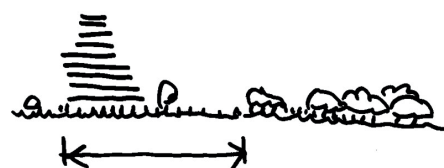
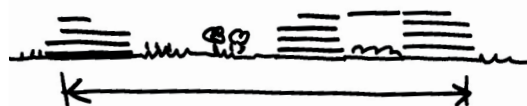
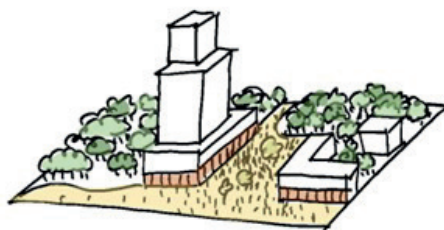
Verder bestaat de stad uit royale groene ruimtes, met elk een eigen karakter dat past bij de buurt of wijk. Met de vergroeningsopgave van de stad wordt aangestuurd op het verbinden van betekenisvolle groene ruimtes, door middel van nieuwe groenstructuren en het versterken van bestaande groenstructuren: het samenbrengen van vergroening. Ook worden er nieuwe betekenisvolle (groene) plekken toegevoegd.

Hoogbouw typeert zich door een hoog bruto vloeroppervlak (bvo) en een relatief klein ruimtegebruik op maaiveld. Door de stapeling zijn er meer woningen op een vierkante meter maaiveld mogelijk dan bijvoorbeeld in een bouwblok het geval is (zie ook de hiernaast getoonde schema's). Dit betekent dat de ruimte om het gebouw heen gebruikt kan worden als openbare ruimte voor de stad. De dichtheid van hoogbouw en het hebben van minder private buitenruimte heeft als effect dat het leven zich meer op straat af gaat spelen. Er is minder focus op het individu en meer focus op gemeenschappen, ontmoeten, verblijven en levendigheid. Efficiënt ruimtegebruik is ook een opgave op werklocaties, zowel bedrijventerreinen als gemengde woonwerkgebieden. Een verhoging van de Floor Space Index is wenselijk.

De bouw van de extra woningen en voorzieningen kan dus juist ingezet worden om meer publieke, groene ruimtes te

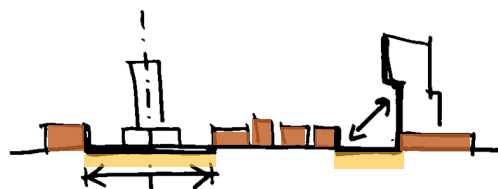
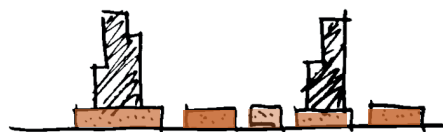
maken. Hoogbouw kan een alternatief zijn om te voorkomen dat de stad geheel volgebouwd wordt en verder versteent. Het kan bijdragen aan de verdere vergroening van de stad. Bovendien kan hoogbouw een bijdrage leveren aan de andere ambities, zoals duurzaam bouwen, klimaatadaptie, betaalbare woningen, hogere kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte en het aanbieden van nieuwe collectieve ontmoetings- en gebruikspots. Ook zou met hoogbouw een betere woonkwaliteit mogelijk gemaakt kunnen worden.

De impact op de stad van de positie en de volume opbouw bij hoogbouw, ook al betreft het enkel een gebouw, is per definitie een stedenbouwkundige ingreep. Daarom worden alle hoogbouw initiatieven getoetst op de stedenbouwkundige inpassing en de impact op de stad als geheel. Een hoogbouwontwikkeling zou, naast een precieze en zorgvuldige inpassing, ook een bijdrage moeten leveren aan de vergroening, het toevoegen van publieke openbare ruimte, ruimte voor verblijven en ontmoeten, stedelijke structuur, de leesbaarheid, zichtbaarheid en herkenbaarheid van de stad. Zowel op buurt, wijk als stadsniveau.



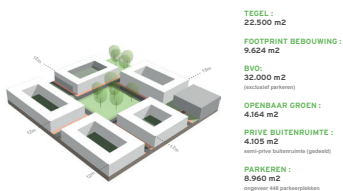
Apeldoorn kent nu ook al een aantal hoogbouw complexen. Deze complexen staan los van elkaar en zijn te beschouwen als losse objecten. Ze hebben geen dominante invloed op de skyline of de beleving op maaiveld. Het zijn, net als vele gebouwen in Apeldoorn, losse incidenten in een stadsweefsel. Voor Apeldoorn kan er onderscheid gemaakt worden in 3 types hoogbouw:

- A. Hoogbouw in stedelijke context (dit kan ook betrekking hebben op werklocaties).
- B. Hoogbouw in een groene of landschappelijke context.
- C. Hoogbouw als markering van een belangrijke stedenbouwkundige locatie of als uniek en cruciaal onderdeel van een stedelijk ensemble.

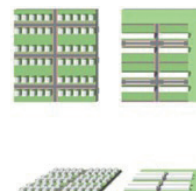
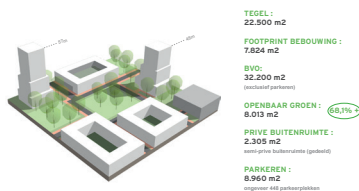


3 types hoogbouw Apeldoorn

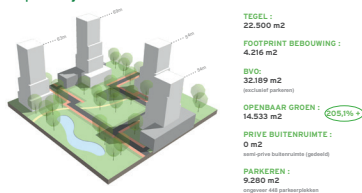
H1 | stedelijke blokken (4 tot 5 lagen)



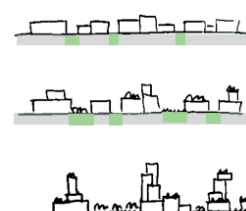
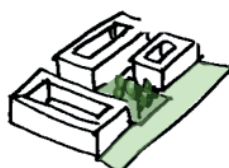
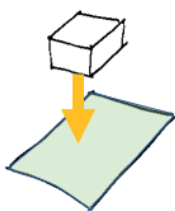
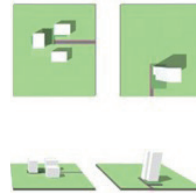
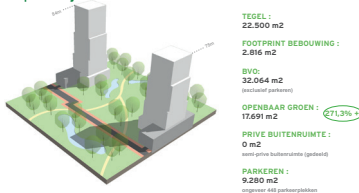
H2 | stedelijke blokken + torens



H3 | stedelijke blokken -> torens

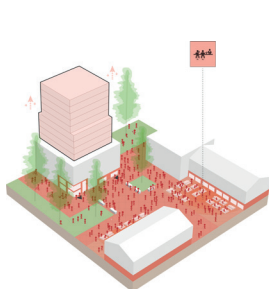


H4 | stedelijke blokken -> twee torens

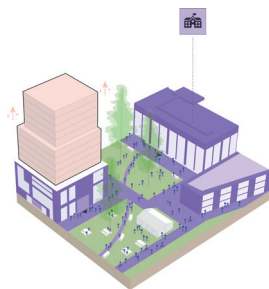


Aanleiding voor hoogbouw

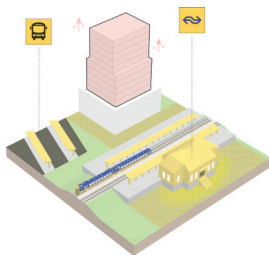
1. Voor verdichting in gebieden met veel programma en levendigheid daar waar een stedelijk milieu gewenst is en veel mensen willen zijn.
2. Daar waar bijzonder functies als onderwijs of winkelcentra kansen voor functiemenging in hogere dichtheid vragen.
3. Daar waar openbaar vervoerknooppunten of andere mobiliteitskansen grotere ontwikkelingen mogelijk maken.
4. Daar waar veel woonkwaliteit aanwezig is en waar veel mensen zouden willen wonen, zoals aan parken of aan het kanaal.
5. Intensivering ruimtegebruik op werklocaties.



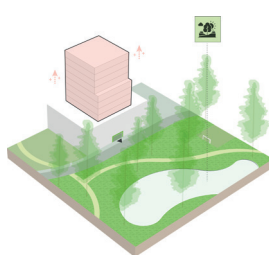
Hoogbouw bij levendige functie, in de stad, leven op maaiveld, meer mensen.



Hoogbouw bij bijzondere functies, onderwijs, winkelcentra, etc.



Hoogbouw bij OV-knooppunten en stations.



Hoogbouw bij goede woonkwaliteit, zoals parken en het Kanaal.

2.

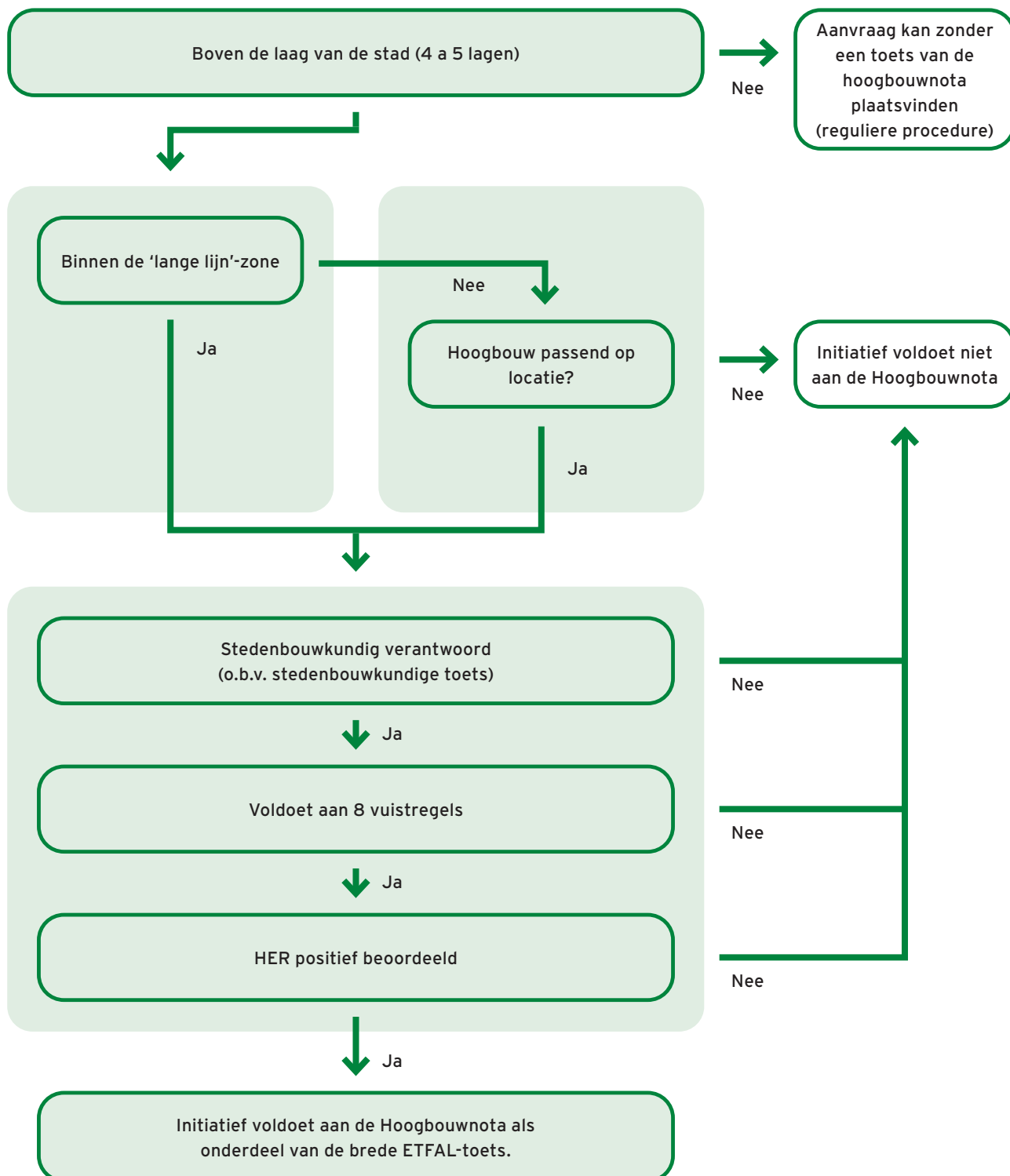
De vier
toetsstappen

Om hoogbouwinitiatieven adequaat en inzichtelijk te kunnen behandelen, is er gekozen voor een getrapte toetsing. De eerste stap is het beantwoorden van de vraag of het hoogbouwinitiatief gelegen is in de 'lange lijn', de zone waarin hoogbouw in principe mogelijk is.

De tweede stap is stedenbouwkundige toets i.v.m. positie en inpassing. De derde stap is of het project voldoet aan de 8 vuistregels. Vervolgens is de vierde stap de toetsing van de effecten van het gebouw op belangen luchtvaart, defensie,

zijn directe omgeving en de kwaliteit van het gebouw zelf. De toetsing in stap 4 vindt plaats door middel van de Hoogbouw Effect Rapportage (HER).

Als in alle vier de stappen het oordeel positief is, voldoet het initiatief aan de Hoogbouwnota. Toetsing aan de Hoogbouwnota is onderdeel van de brede ETFAL-toets (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) op grond van de Omgevingswet.



Stap 1: Ligging in of buiten de 'lange lijn'-zone

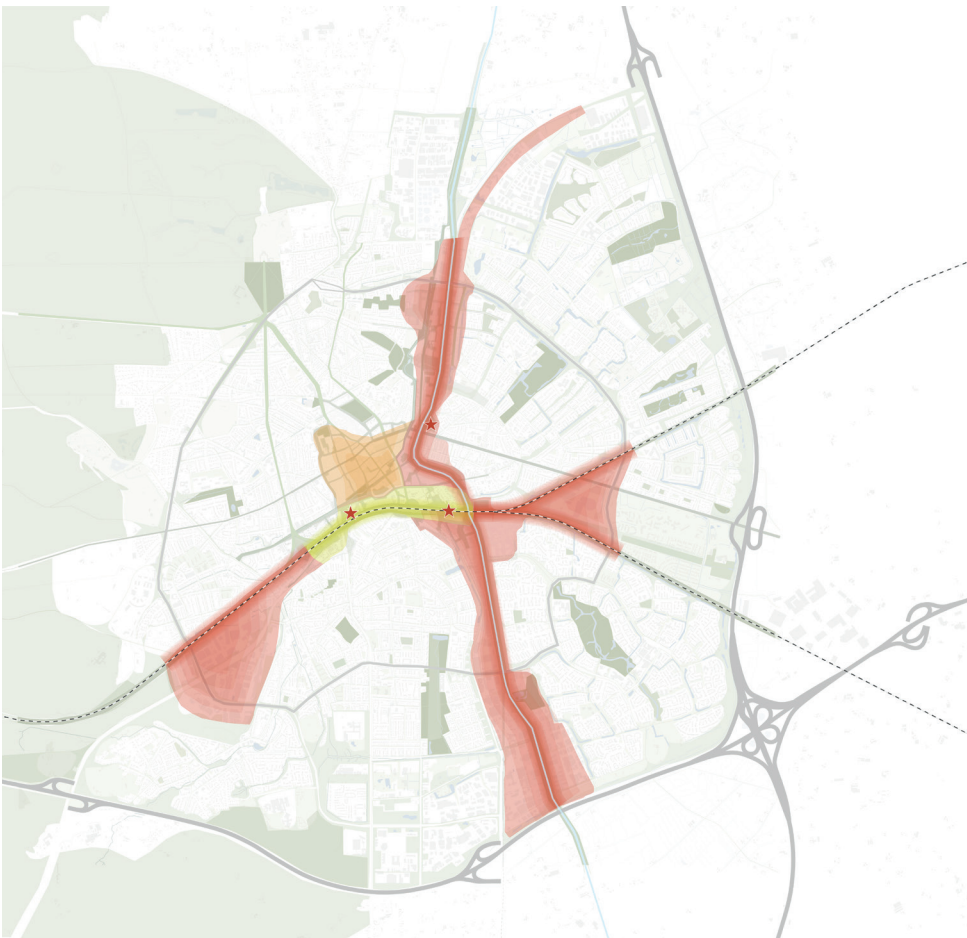
In de nota 'Ruimte door hoogbouw' zijn zones aangewezen waar hoogbouw in mogelijk is. De 'Grote Lijn' speelt hierbij een centrale rol. Deze zone is voor de Hoogbouwnota 2025 aangepast naar de huidige tijd en ontwikkelingen en wordt binnen voorliggend document de 'lange lijn'-zone genoemd. Binnen deze zone is hoogbouw in principe mogelijk, de stedenbouwkundige toets gaat er in deze zone niet om of hoogbouw mogelijk is, maar hoe deze in te passen in de stedelijk structuur en het weefsel van de stad. Daarbij wordt onder meer gekeken naar zichtlijnen, vorm, volume opbouw, toegang, oriëntatie en mate van inpassing in de context en de positionering van hoogbouw.

Op basis van stedenbouwkundige principes is hoogbouw binnen de 'lange lijn'-zone in principe verantwoord, mits deze zorgvuldig wordt gepositioneerd in relatie tot belangrijke zichtlijnen, landschappelijk goed wordt ingepast en rekening houdt met aanwezige erfgoedwaarden, zoals bestaande structuren en objecten.

Ook buiten de 'lange lijn'-zone kan in meerdere stadsdelen op verantwoorde wijze hoogbouw worden gerealiseerd. Echter is maatwerk nodig om te bepalen of hoogbouw op deze locatie passend is. In beide gevallen volgen daarna de andere toetsstappen.

Hoogbouw is buiten de 'lange lijn'-zone aannemelijker als het als gebiedsopgave wordt gezien en bijdraagt aan het karakter van de wijk.

Beschermde stadsgezichten vragen in beide gevallen extra aandacht.

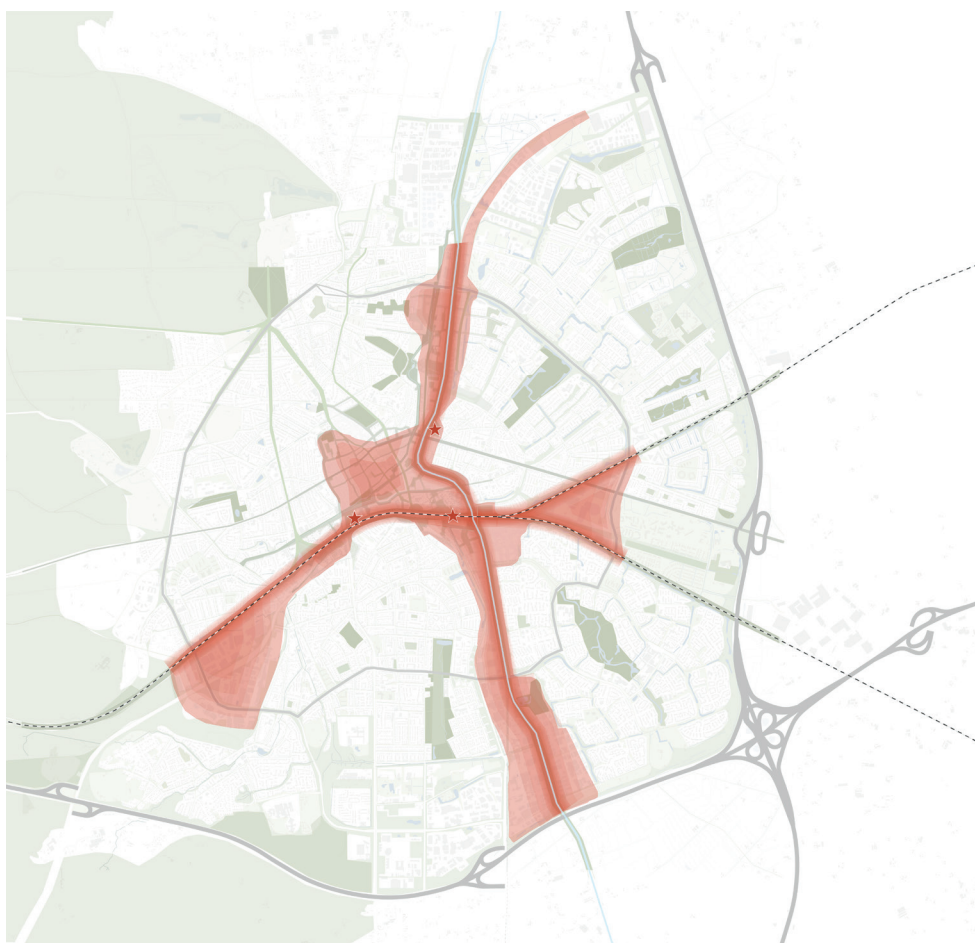


'Lange lijn'-zone met 3 sub-zones

Binnen de 'lange lijn'-zone is hoogbouw mogelijk

Op basis van stedenbouwkundige principes is hoogbouw binnen de 'lange lijn'-zone in principe verantwoord, mits deze zorgvuldig wordt gepositioneerd in relatie tot belangrijke zichtlijnen, landschappelijk goed wordt ingepast en rekening houdt met aanwezige erfgoedwaarden, zoals bestaande structuren en objecten. Dit deelgebied van de stad wordt gezien als een gebied waar hoogbouw wordt gestimuleerd.

Ook buiten de 'lange lijn-zone' kan in meerdere stadsdelen op zeer verantwoorde wijze hoogbouw worden gerealiseerd. Echter is maatwerk nodig om te bepalen of het op deze locatie passend is. Dit moet stedenbouwkundig, landschappelijk, cultuurhistorisch en in het kader van de EFTAL-toets (Omgevingswet) beoordeeld worden. Daarin wordt de plaatsing ten opzichte van zichtlijnen, voorgrond, achtergrond en context ook getoetst. Uitgangspunt is de maximale hoogte buiten de 'lange lijn'-zone 18 lagen. In uitzonderlijke en bijzondere gevallen kan hiervan afgeweken worden.



'Lange lijn'-zone.

Binnen de 'lange lijn'-zone zijn er 3 sub-zones

Binnen de 'lange lijn'-zone zijn er 3 sub-zones: elke sub-zone heeft een voor de hand liggende hoogtetoedeling. Ruimtelijke ontwikkeling is leidend, hoogbouw is daarvoor ondersteunend.

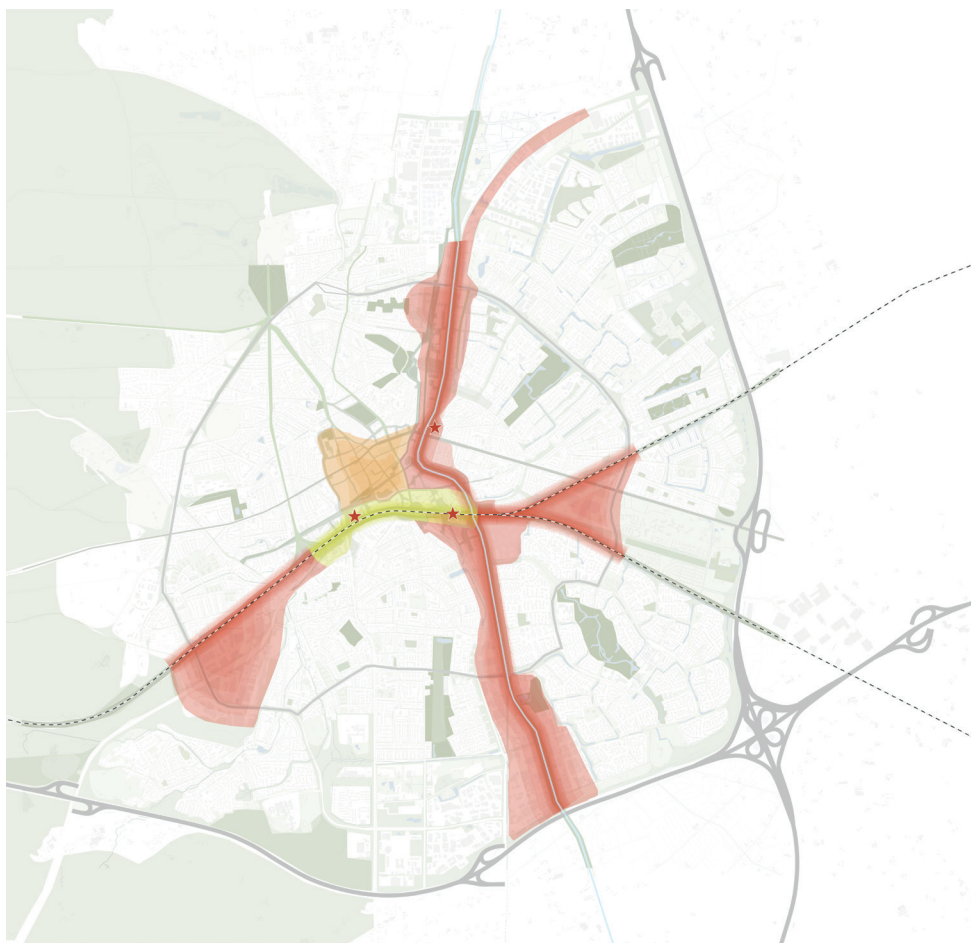
Per deelgebied maximale hoogte:

Oranje gebied: toegestaan hoogte zone 1: de bestaande stad laag, tot 5 lagen, zone 2: tot 8 lagen a 10 lagen met mogelijke hoogwaardige /iconische uitschieters of hoogbouw van zeer uitzonderlijke kwaliteit tot max 70m

Rode gebied: tot en met zone 3: in basis tot 20 lagen met piek tot 25 lagen, uitzonderingen zijn mogelijk voor hoogwaardige /iconische uitschieters of hoogbouw van zeer uitzonderlijke kwaliteit.

Gele gebied: tot en met zone 4: de buitencategorie, waarbij in sommige gevallen de hoogte tot 50 lagen zou kunnen.

Sterren: Optionele locaties voor uitzonderlijke hoogteaccenten.



'Lange lijn'-zone met 3 sub-zones. In speciale gevallen, hoge kwaliteit, bijzondere programma's en hoge ambitie kan hiervan afgeweken worden.

Stap 2: Stedenbouwkundige toets

Met de toenemende hoogte van hoogbouw neemt de invloed van deze gebouwen op de beleving van de stad toe. Zowel in het landschap, de skyline als de stedelijke structuur. Daarom is een integrale afweging van dit vraagstuk op het niveau van de stad en de stad in het landschap, een vereiste voor het maken van keuzes t.a.v. hoogbouw. Dus er wordt nadrukkelijk niet alleen op wijkniveau gekeken naar de impact van een hoog gebouw, maar ook op het schaalniveau van de stad. De inpassing van hoge gebouwen is daarmee altijd een stedenbouwkundige ingreep. Hoogbouw kan bij een goede inpassing de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, zichtbaarheid en profiel van de stad versterken. Binnen de 'lange lijn'-zone is hoogbouw mogelijk maar ook hier is de stedenbouwkundige toets een aanvullende eis om te bepalen hoe de hoogbouw gepositioneerd en ingepast kan worden.

In de gebieden buiten de 'lange lijn'- of hoogbouwzone is hoogbouw alleen mogelijk mits er op basis van maatwerk een positief effect op het stadsbeeld en ontwikkeling van wijk, werklocatie en stad als geheel gaat ontstaan. Dus ook buiten de 'lange lijn'-zone kan in meerdere stadsdelen op verantwoorde wijze hoogbouw worden gerealiseerd. Echter kan hier alleen op basis van concrete initiatieven afgewogen worden of hoogbouw stedenbouwkundig verantwoord is. Hierbij wordt gekeken naar onder andere de inpassing in de stad, de wijk en het landschap.

Hierbij is de bestaande ruimtelijke structuur en kwaliteit leidend. De wijken in Apeldoorn hebben een eigen karakteristiek idioom. In West wordt 'huisjesland' om de circa 300 meter afgewisseld met een plantsoen, bosje of landgoed. Een groene pit met vaak bijzondere bebouwing, te midden van de kleine woonstraten. In Noord vormen plantsoenen en watergangen een samenhangend weefsel die de wijk structuur en richting geven. In Zuid en Oost heeft elke wijk een eigen groene kern die langs de stadskant aan de Stadsring grenst en langs de buitenkant aan een verbindende langzaamverkeersroute. Het landschappelijk verschil tussen Oost en West is mooi zichtbaar: West ligt op de flanken van de Veluwe, met groene pitten die in het interieur van de wijk verborgen. De rest van de stad maakt het groen juist onderdeel uit van de hoofdstructuur van de wijk. Dit karakteristieke idioom maakt de verschillen leesbaar en verzorgt de grotere maat en de oriëntatie in de wijken. Hoogbouw buiten 'lange lijn'-zone, zoekt aansluiting bij dit idioom, waarbij het zich hecht aan die grotere maat. Zorgvuldig, precies en in een goede verhouding tot de

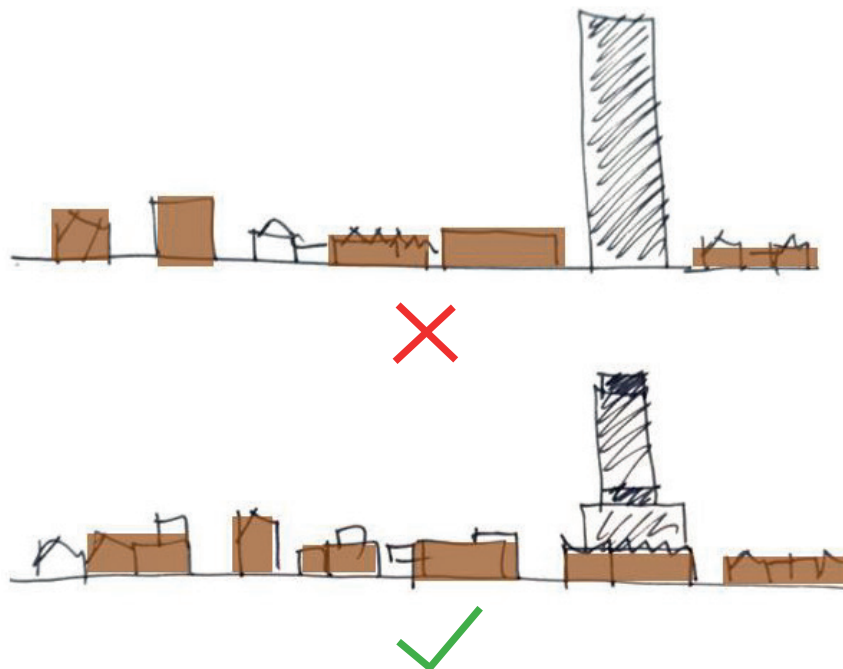
omgeving. Als verhelderend accent in de hoofdstructuur in Oost, en als verbijzondering in het groene interieur van West. De zogenaamde lange zichtlijnen en aantal posities van waar uit hoogbouw zichtbaar is, zijn daarbij leidend. Ook wordt het zicht op en vanaf belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke punten meegenomen en wordt bekeken in welke straal de hoogbouw effect kan hebben op omliggende monumenten. Per ontwikkeling wordt er op basis van een analyse een stedenbouwkundig advies opgesteld.

Ten aanzien van de positionering van de hoogbouw wordt er een aantal stedenbouwkundige principes gehanteerd: hoogbouw is altijd een incident. Voorkom rijen hoogbouw, poortwerking of andere ruimtelijke verbinding tussen losse hoogbouwontwikkelingen. Uitgangspunt is het plaatsen van hoogbouw naast de zichtassen. Hierdoor ontstaat een beeld waarin het gebouw in het beeld kan verschijnen en verdwijnen.

Stap 3: Hoogbouw moet voldoen aan 8 vuistregels

Voor hoogbouw binnen de hoogbouwzone gelden er 8 vuistregels:

1. Er zijn 3 types hoogbouw, elk met hun eigen eisen vanuit de omgeving (zie pagina 9). In de stedelijke context zijn bestaande structuur en profielen bepalend. Hoogbouw speelt hier een ondersteunende rol en ligt terug ten opzichte van belangrijke stedelijke ruimtes - in tweede lijn - en niet op zichtassen of direct aan stedelijke ruimtes. Binnen de 'Apeldoornse laag' geldt dat de hoogte zich aanpast aan de schaal van de stad.
2. Hoogbouw is altijd een incident en vereist een minimale onderlinge afstand.
3. Inpassing en schaal worden bepaald door vier hoogtezones met bijbehorende regels (zie pagina 21).
4. Geen rechte torens of "palen", maar gelede gebouwen met setbacks, zich inpassend in het bestaande stadsweefsel en met een verticale ontwikkeling van donker naar licht of naar meer transparantie en meer samengestelde architectuur.
5. Per hoogbouw zone waarden toevoegen. Hoe hoger hoe meer waarden. Dit zijn waarden voor een aangenaam en leefbaar milieu. Hoogbouw krijgt een Apeldoorns karakter met focus op levendigheid en groen.
6. Gevelontwikkeling/-opbouw verandert mee met de hoogte. Naar mate de toren hoger wordt, verandert het beeld. Er moet een verticale gevelontwikkeling zijn. Er kunnen geen gelijke gevels over alle verdiepingen doorgestapeld worden (ramen worden hoger in hogere verdiepingen of negges dieper, kleur wordt lichter, of meer transparant of meer samengesteld)
7. Hoogbouwplannen moeten ook vanuit de context, ambitie en de samenhang van de gebiedsontwikkeling bekeken worden. Op grond hiervan zijn op gebouwniveau gemotiveerd afwijkingen mogelijk van de overige vuistregels.
8. Bijzondere programma's en locaties met hoge erfgoedwaarden worden mede afgestemd op het gemeentelijke erfgoedbeleid.



Stap 4: Opstellen van een hoogbouw effect rapportage

De vierde stap bij de ontwikkeling van een hoog gebouw is de eis voor het opstellen van een Hoogbouw effect rapportage (HER). Deze is verplicht bij gebouwen hoger dan 25 meter.

Naast stedenbouwkundige afwegingen zijn bij hoogbouw ook randvoorwaarden met betrekking tot het gebouw zelf en het gebouw en zijn omgeving van belang bij de uiteindelijke positieve beoordeling. Daarom worden alle hoogbouwinitiatieven hoger dan 25 meter na een positieve stedenbouwkundige conclusie in stap 1, 2 en 3 getoetst aan een HER. Het gaat in deze 4e stap vooral om een analyse van de effecten in de directe omgeving en van de uitwerking op aspecten als: architectonische kwaliteit, windhinder, schaduwwerking, de verkeersproblematiek (parkeren), de ruimtelijke en functionele relatie met het maaiveld en impact in de omgeving van monumenten. Ook de effecten van de hoogbouw voor burgerluchtvaart, defensie radars en straalzones worden in beeld gebracht. Dit samenspel van aandachtspunten is gericht op het minimaliseren van hinder door het gebouw zelf (schaduw en wind) en vanwege het gebruik (bereikbaarheid/toegankelijkheid, parkeren, functies in de laagste verdiepingen). De NEN (NEN 8100:2006) geeft normen voor de hinder van wind. Met betrekking tot windhinder hanteert de gemeente het volgende. Bij gebouwen hoger dan 30m is windhinder-onderzoek noodzakelijk. Bij gebouwen onder de 30m beoordeelt een specialist of windonderzoek nodig is. Per project wordt de kwaliteitsklasse afgewogen ten opzichte van andere aspecten bepaald, waarbij gestreefd wordt naar klasse A en B. De hoogbouwnota biedt voor windhinder gericht maatwerk met een per project te bepalen kwaliteitsklasse voor windhinder.

De gemeente Apeldoorn hanteert met betrekking tot schaduwwerking en bezonning als uitgangspunt de lichte TNO-norm. Deze norm is alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Voor noordgevels geldt de lichte TNO-norm niet. Dat wij de lichte TNO-norm als uitgangspunt hanteren, betekent dat er als gevolg van nieuwe ontwikkelingen een (aanzienlijke) verslechtering (vermindering van bezonning) kan en mag optreden bij bestaande bouw. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen ook toelaatbaar kunnen zijn als ter plaatse van bestaande woningen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen niet aan de lichte TNO-norm wordt voldaan. Overschrijding van de

lichte TNO-norm is toegestaan in de laag van de stad, op plekken waar verdichting gewenst is en waar dit, gezien de stedenbouwkundige kenmerken en de relatie met de omgeving, passend of wenselijk is.

Vanwege de ruimtelijke impact worden hoge eisen gesteld aan de architectonische kwaliteit van de hoogbouw. Deze moeten aansluiten op de Apeldoornse identiteit voor hoogbouw. Daarom zijn de eisen aan de kwaliteit, verschijningsvorm en architectuur altijd hoog. De commissie integrale omgevingskwaliteit zal daarom zeer kritisch de ontwikkeling toetsen. Voor alle hoogbouw geldt het welstandsniveau zwaarwegend.

Hiermee behoudt Apeldoorn zijn karakter en is er toch ruimte voor het toevoegen van woningen en intensivering van werklocaties. De stad wordt zo levendiger en groener. Met de kaders uit deze nota wil de gemeente nadrukkelijk verder inzetten op de vergroening van de stad.

Toets HER:

- Landschappelijke inpassing: impact op het stadslandschap.
- Stedenbouwkundige inpassing: inpassing in de stedenbouwkundige structuur, in het bijzonder waar sprake is van cultuurhistorische waarden.
- Consequenties van de hoogtebeperkingen vanwege straalpaden, zendstations.
- Effecten van windhinder in de directe omgeving. Windklimaat gebaseerd op functies en gebruik maaiveld.
- Effecten van schaduwwerking in de directe omgeving.
- Plint en openbare ruimte en sociale veiligheid. De functie van de begane grondlaag van het bouwplan, de inrichting van de omringende openbare ruimte, inclusief groen, en de sociale veiligheid in de directe omgeving.
- Sociale samenhang: de wijze waarop sociale samenhang binnen een gebouw wordt bevorderd.
- Veiligheid: de wijze waarop veiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten in de directe omgeving van hoogbouw wordt geborgd.
- Gezondheid: de wijze waarop een gezonde leefomgeving voor toekomstige bewoners wordt bevorderd.

3.

Toelichting
vuistregels

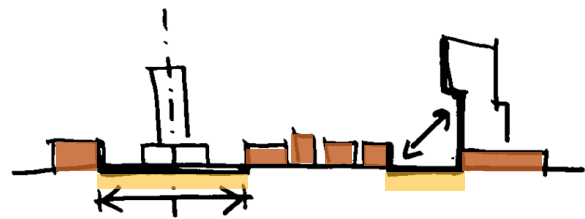
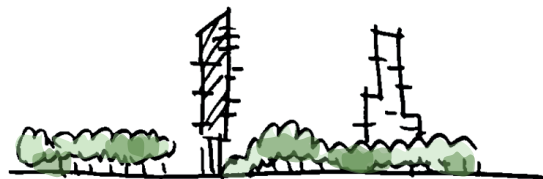
1. Er zijn drie types hoogbouw met eigen context eisen

Voor Apeldoorn kan er onderscheid gemaakt worden in 3 types hoogbouw:

- A. Hoogbouw in stedelijke context (dit kan ook betrekking hebben op werklocaties).
- B. Hoogbouw in een groene of landschappelijke context.
- C. Hoogbouw als markering van een belangrijke stedenbouwkundige locatie of als uniek en cruciaal onderdeel van een stedelijk ensemble.

Voor elk van deze 3 type hoogbouw zijn er specifieke kaders en richtlijnen:

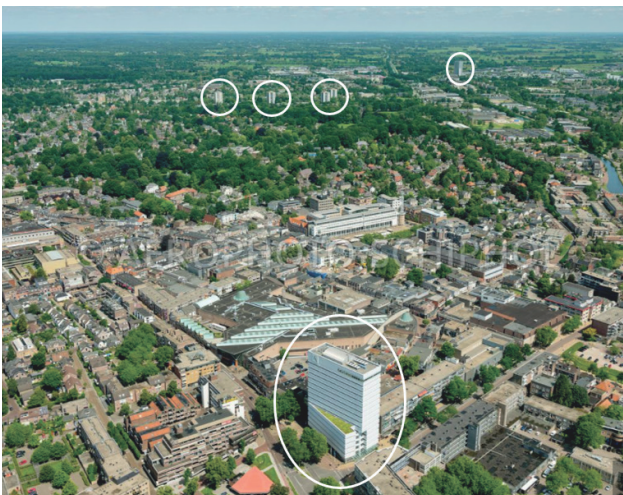
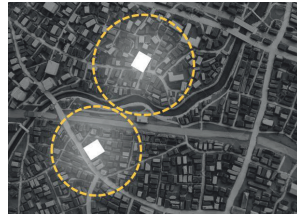
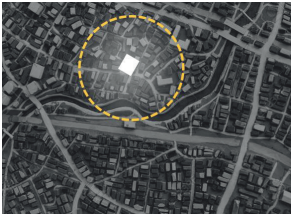
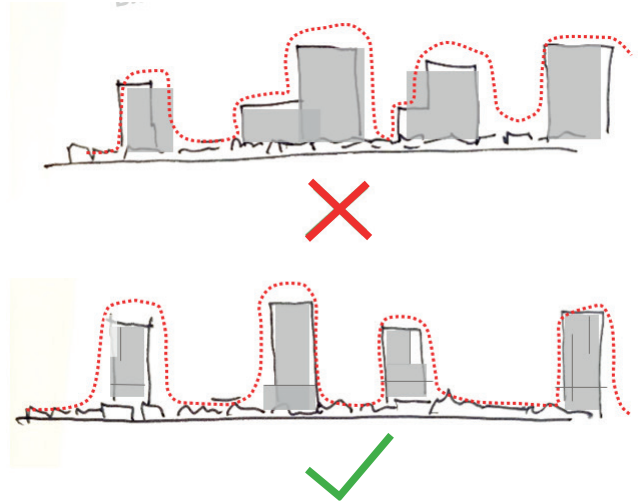
- A. Hoogbouw in stedelijke context: stedelijke structuren en profielen zijn leidend. Hoogbouw is ondergeschikt en is t.o.v. deze ruimtes terugliggend. Dit betekent in de tweede lijn, dus niet in assen of direct aan belangrijke stedelijke ruimtes. Hoogtezone Apeldoornse laag: de hoogte van de zone bestaande stad is maximaal tot 5 lagen. De laag past zich in in de stad, waarbij het straat-/ het plein-/ het park-/ het hofprofiel leidend is. Deze bepaalt de basishoogte conform het gemiddelde karakter. En eenheid stuurt. Gevel en architectuur sluiten aan op bestaande straatwanden, dienend aan de stedelijke samenhang en onderdeel van het ruimtelijk ensemble. Kleur en materiaal zijn terughoudend en op eenheid van de straatwand gericht.
- B. Hoogbouw in een groene of landschappelijke context: hierbij geldt dat de footprint van de toren beperkt gehouden moet worden en het gebouw zich als een los, alzijdig en vooral ruimtelijk, geheel vrijstaand object moet tonen.
- C. Hoogbouw als markering van een belangrijke stedenbouwkundige locatie of als uniek en cruciaal onderdeel van een stedelijk ensemble: in principe komt dit niet voor in de stad. Maar mocht deze uitzonderlijke situatie zich toch voordoen dan kan dat enkel en alleen in heel uitzonderlijke locaties en worden er specifieke en aanvullende eisen opgesteld. Vereist zijn dan: uitzonderlijke kwaliteit in ontwerp, opbouw en materiaalgebruik, etc.



3 types hoogbouw Apeldoorn

2. Hoogbouw is altijd een incident

Hoogbouw wordt beschouwd als een incidenteel element binnen het stedelijk weefsel. Tussen afzonderlijke hoogbouwvolumes moet een minimale onderlinge afstand worden aangehouden. In principe geldt dat deze afstand minimaal gelijk is aan de hoogte van de betreffende gebouwen. De exacte afstand is echter afhankelijk van de context, volume, opbouw, positie en overige ruimtelijke factoren. Per locatie wordt hierover een specifiek stedenbouwkundig advies opgesteld.



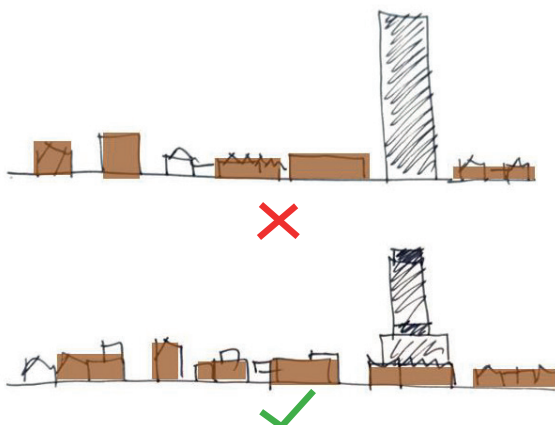
Hoogbouwaccenten als incident



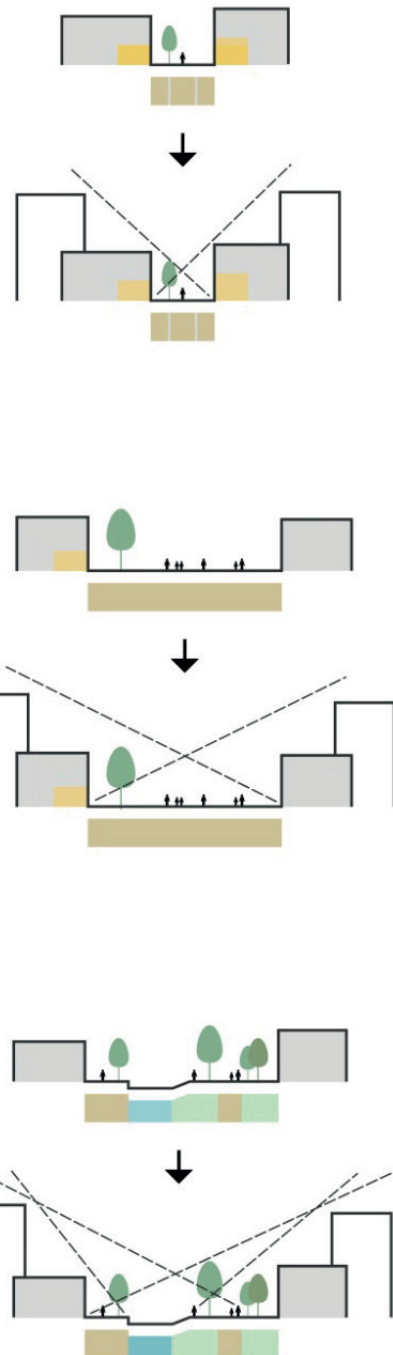
3. Inpassing en schaal

Vier in hoogte verschillende zones met voorschriften. Daarbij is aandacht voor beëindiging en volumeopbouw. Hoogbouw is uitgewerkt als een samengesteld volume i.p.v. een eenduidige rechte toren.

- Zone 1: de bestaande stadslaag; het straatprofiel is leidend. Deze bepaalt de basishoogte conform het gemiddelde karakter en eenheid is sturend: maximaal tot 5 lagen. Gevel en architectuur sluiten aan bij bestaande straatwanden en zijn bescheiden. Kleur en materiaal zijn terughoudend en op eenheid van de straatwand gericht. Ze zijn in principe stenig en geparcelleerd conform context en welstandsnota.
- Zone 2: tot 12 lagen terugliggende hoogte is toegestaan, bepaald door setback om bestaande straat profielen niet te verstoren. Bij gebouwen met hoogtes boven de 12 lagen mag in deze zone maximaal 50% van de gevellijn gebruikt worden. Dit om te grote massa en gesloten blokken te voorkomen. Extra aandacht voor bezonning in de straat en schaduwwerking in de omgeving.
- Zone 3: tot 20 lagen. Aanvullende eisen conform 'kaders hogere gebouwen'.
- Zone 4: Uitzonderingshoogte. Bijzondere programma's, uitzonderlijke kwaliteit, uitzonderlijke betekenis voor de stad en publieke functies.

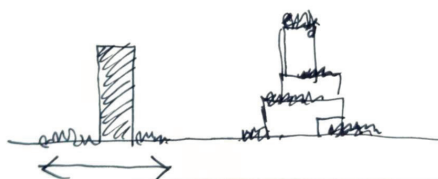


Apeldoornse laag: inpassing in de stad en profielen

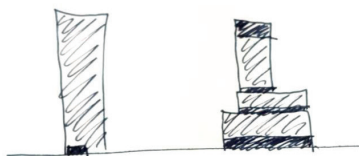


4. Geen rechte torens of palen

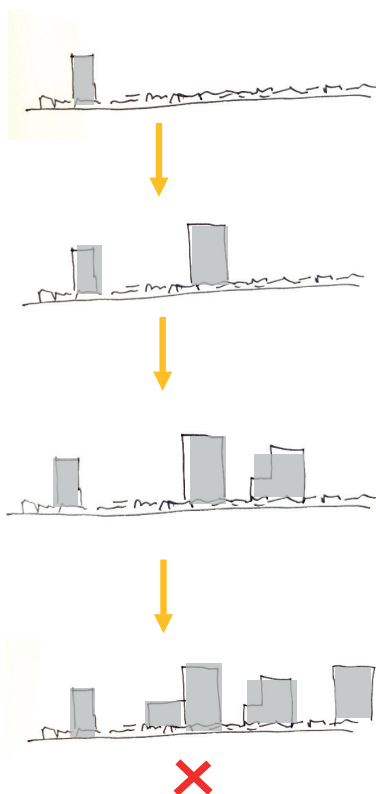
Geen rechte torens of “palen”, maar gelede gebouwen met setbacks, die zich inpassen in het bestaande stadsweefsel en met een verticale ontwikkeling van donker naar licht of naar meer transparantie en meer samengestelde architectuur.



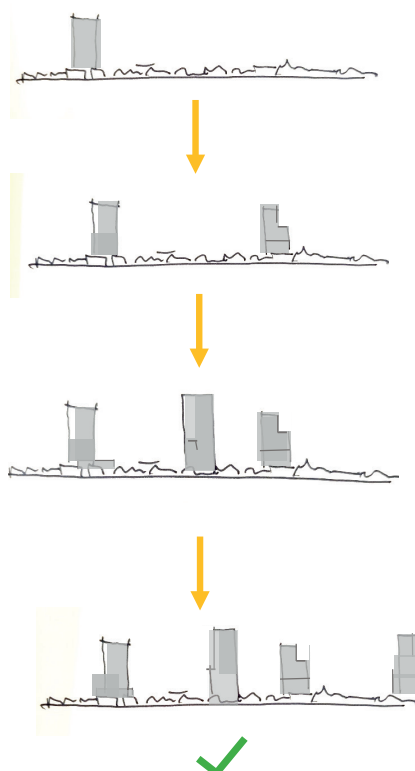
Apeldoornse hoogbouw: groene hoogbouw



Apeldoornse hoogbouw: levendigheid



Per hoogte-zone 1 x een setback van globaal 2 meter. De setbacks worden toegepast om bestaande straatprofielen niet te verstoren. Maximaal 50% van de gevellijn mag gebruikt worden. Dit om te grote massa en gesloten blokken te voorkomen. Er is extra aandacht voor bezonning in de straat en schaduwwerking in de omgeving.



5. Toevoegen van waarden per hoogbouwzone

Per hoogbouwzone worden er waarden toegevoegd. Hoe hoger, hoe meer waarden. Uitgangspunt is 'hoe hoger, hoe mooier'. Dit zijn waarden voor een aangenaam en leefbaar milieu. Hoogbouw krijgt een Apeldoorns karakter: er is focus op levendigheid en groen.

Hogere volumes

Hogere accenten en gebouwen toetsen aan 4 waardelagen.

Toegevoegde waarde en betekenis laag A

Betekenis voor de stad: locatie, markering, infra/mobiliteit, aansluiting, drukte, programma, zichtbaarheid en zichtlijnen.

Waardelaag B

Betekenis voor de openbare ruimte en straat. Wind, schaduw entree, logistiek, schaal maat, korrel, zicht, bestaande kwaliteit en waardeprofielen. Lokale verankering.

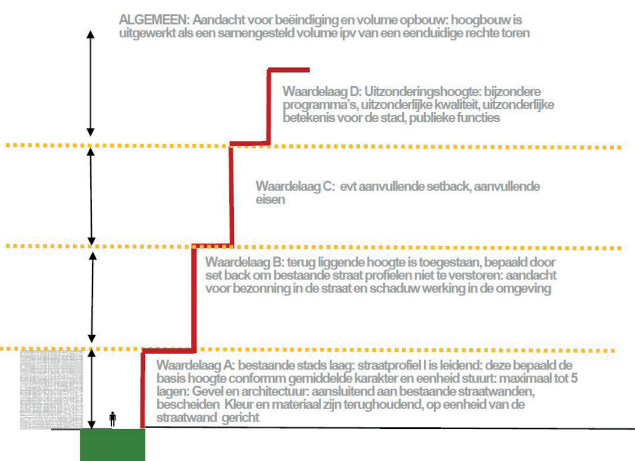
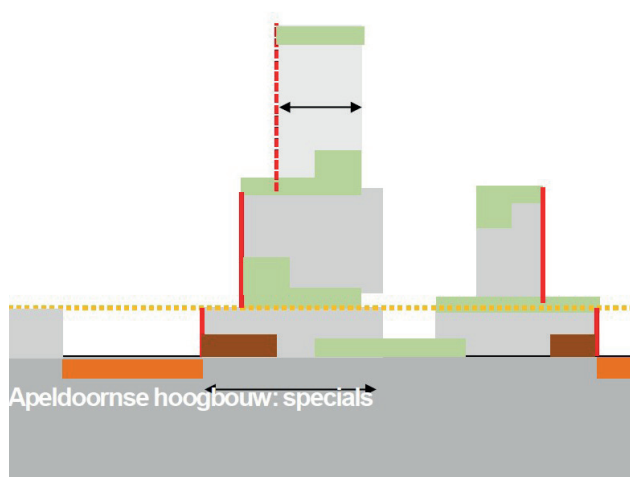
Plintfuncties, groen, schaal Apeldoorn alzijdig, water-adaptatie, daktuinen, publiek, fietsenstalling.

Waardelaag C

Wind, uitzicht, zon, meer dan stapelen, plintfuncties entree, parkeren, vuilnis, groen, duurzaam, alzijdig, daktuinen, breed aanbod woningen incl. sociaal. Geen palen en geen zwarte zonnepaneel gevels.

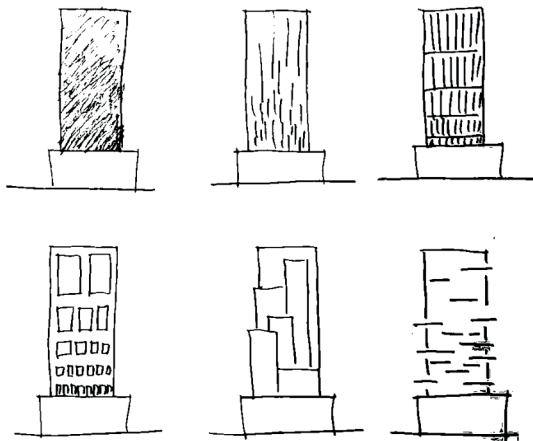
Waardelaag D

Architectuur, hoogwaardig, specifiek en gebaseerd op Apeldoornse kwaliteiten. Rijk gelaagd, klassiek. Geen neo-moderne of Rotterdamse schaal en geen zwarte of donkere kleuren. Geen zonnepanelen.



6. Opbouw in hoogte

Naar mate de toren hoger wordt, verandert het beeld: er moet een verticale ontwikkeling zijn. Er kunnen geen gelijke gevels over alle verdiepingen doorgestapeld worden.



Verticale ontwikkeling van hoogbouw

7. Locatiespecifiek

Per locatie zijn afwijkingen mogelijk en hoogbouw voorstellen moeten ook vanuit de samenhang van de gebiedsontwikkeling bekeken worden. Hoogbouw is buiten de 'lange lijn'-zone aannemelijker als het als gebiedsopgave wordt gezien en bijdraagt aan het karakter van de wijk of werklocatie.

8. Bijzondere programma's en locaties met hoge erfgoedwaarden vragen specifieke kaders en sturing

Bij locaties met hoge erfgoedwaarden geldt altijd maatwerk. Afhankelijk van de locatie, het gebied en de aanwezige waarden wordt gekeken hoe hoogbouw zich verhoudt tot erfgoed. Bij deze beoordeling worden de aanwezige (redengevende) beschrijvingen, cultuurhistorische analyses en eventueel ander beschikbaar (onderzoeks)materiaal betrokken. Onder locaties met hoge erfgoedwaarden vallen in ieder geval:

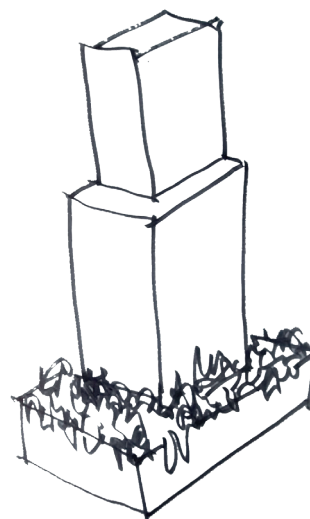
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gemeentelijk beeldbepalende panden
- Rijks- en gemeentelijk beschermde stads- en dorpsgezichten
- Cultuurhistorisch waardevolle gebieden (aanduiding in het omgevingsplan).

4.

Aanvullingen en
aanbevelingen

Kwaliteit en beeld

- Bijzondere aandacht voor het ontwerp van de gevels, het beeld en de verschijningsvorm, met aspecten als eyeline en skyline. Daarbij wordt er een rijk en interessante gevel op maaiveld in de bestaande context toegevoegd, met een levendige plint die een directe betekenis heeft voor de omliggende openbare ruimte.
- Een scherpe toets op hoogwaardige materialen, materiaalgebruik en detaillering.
- Bijzondere aandacht voor duurzame en eeuwige materialen, met niet een modieuze maar nobele verschijning. Hierbij is het leidmotief dat deze over 100 jaar nog staan, gewaardeerd wordt en dus mooi verouderen: bewust niet modieus of kwetsbaar in het verouderingsproces.
- Bijzondere aandacht voor entreehallen en toegangen, bij voorkeur meerdere verdiepingen hoog met royaal zicht in deze ruimtes. Architectonisch zijn deze uitgesproken en duidelijk herkenbaar.



Vergroening gebouw met daktuinen en terrassen.

Buitenruimte

- Een integraal ontworpen (groene) buitenruimte, die bijdraagt aan de interactie in het gebied en is afgestemd op de gebruiker.
- Bevorderen van meer 'publiek interieur', semi-publieke ruimtes, waarbij de buitenruimte doorloopt tot in het gebouw.
- Een hogere dichtheid als gevolg van hoogbouw heeft een intensiever gebruik van de (openbare) ruimte tot gevolg. Door de vele functies van het gebouw en de grote hoeveelheid mensen die hier bij elkaar komen, is het van belang dat er voldoende ruimte is voor voetgangers en fietsers. De hoogte en massa van hoogbouw, de uitvoering en de vorm hebben invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte en de beleving op straat.
- Hoogbouw vraagt daarom om veel leefruimte op maaiveldniveau, met een robuust en integraal ontworpen buitenruimte met kwaliteit, karakter en betekenis. Gebouw en buitenruimte moeten vanaf het begin van het planproces integraal ontworpen worden.
- Naast de inrichting, vraagt verdichting om een intensief beheer van de buitenruimte.
- Hoogbouw als verdichtingsvorm biedt een kans om aantrekkelijke buitenruimten en groen toe te voegen, bijvoorbeeld door profielen te verbreden en door een extra palet aan buitenruimte toe te voegen. Denk aan openbaar toegankelijke atria, daktuinen, e.d. Vooral in stedelijke milieus is een aantrekkelijke, open (groene) buitenruimte van groot belang. Bij voorkeur aansluitend aan de publieke plint en passend binnen de (historische) structuur van de stad. Een dergelijke buitenruimte legt een relatie met de omgeving en biedt plaats voor ontmoeten, verblijven en bewegen.
- Vergroening van de bovenzijde, inclusief gemeenschappelijk terrassen.

Klimaatbestendig ontwerp

- Waterneutraal ontwerpen.
- Vasthouden regenwater op eigen terrein of in de directe omgeving
- Waterrobuust ontwerp (drempels, verhoogde vloer, geen vitale/kwetsbare functies in kelders).
- Negatieve effecten op de waterhuishouding moeten worden voorkomen of gecompenseerd.
- Voorkom hitte-eiland effecten en tref maatregelen ter verbetering van het microklimaat.

Parkeren

- Bij voorkeur parkeren uit het zicht vanaf de openbare ruimte, middels ondergrondse parkeergarages of op een parkeerveld omzoomd met een talud.
- Voorkom extra parkeerdruk op straat.
- Realiseren van veilige in- en uitritten en ruimte voor laden en lossen.
- Op basis van de Nota Parkeernormen wordt de parkeerbehoefte voor auto's én fietsen bepaald.
- Voldoende toegankelijke en bereikbare inpandige fietsparkeerruimte. Ook voor bakfietsen en scootmobielen.
- Realiseren van vernieuwende fietsparkeerconcepten.
- Aandacht voor stalling van voertuigen door bezoekers.

Bergingen en afval

- Bergingen, afvalinzameling en expeditie en de daarbij behorende logistiek moeten zorgvuldig worden ingepast, zodanig dat het niet ten koste gaat van de kwaliteit van de eyeline.
- Bij voorkeur gemeenschappelijke voorzieningen realiseren voor (bak)fietsen, scootmobielen, e.d. Eventueel in combinatie met individuele bergingen in de woning.
- Afvalinzameling vindt ondergronds of inpandig plaats en is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken;. Aandacht voor circulaire afvalverwerking en afvalscheiding
- Geen utilitaire functies (voor bijvoorbeeld afval of fietsenstalling) in separate volumes die ondergebracht zijn in de buitenruimte, maar geïntegreerd in het hoofdgebouw.

Utilitaire ruimtes/schakelruimtes/overige infra

Deze liever niet situeren in of aan gevels die grenzen aan de openbare ruimte. Bij voorkeur de ruimtes uit het zicht plaatsen.



Hoogbouwnota
November 2025
ROR, vakgroep Stedenbouw
Gemeente Apeldoorn

© 2025 Gemeente Apeldoorn