



# Ontwikkelkader Host-City (Beekbergsebroek)

Januari 2025

# Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Omgevingsvisie ‘Woest aantrekkelijk Apeldoorn’**
- 3. Samenwerkingsovereenkomst Host-City**
- 4. Ambitie Host-City**
- 5. Wonen**
- 6. Maatschappelijke voorzieningen en winkels**
- 7. Verkeer**
- 8. Afval en circulariteit**
- 9. Energie**
- 10. Natuur en klimaat**
- 11. Water en bodem**
- 12. Erfgoed en landschap**
- 13. Milieu en gezondheid**
- 14. Beeldkwaliteit**
- 15. Beheer en onderhoud**
- 16. Ontwikkelstrategie**

Bijlagen

# 1. Inleiding

Voor u ligt het ontwikkelkader voor Host-City, de eerste fase van het woongebied in Stadsrand Zuid met zo'n 2000 tot 3000 woningen. Hierin beschrijven we de uitgangspunten waarmee we Host-City ontwerpen en ontwikkelen. Deze komen uit landelijke wet- en regelgeving en het gemeentebestuur, zoals de Omgevingsvisie, sectorale beleidsstukken en de samenwerkingsovereenkomst Host-City die eind 2023 met het Rijk en de woningcorporaties is gesloten. Het ontwikkelkader is vertaald naar een stedenbouwkundige visie voor Host-City waarin duidelijk wordt hoe Host-City eruit komt te zien. De visie vormt weer de basis voor het omgevingsplan dat volgens planning in 2026 in procedure gaat. We koersen vervolgens op bouwrijp maken en bouwen in de jaren 2027 en 2028. Volgens de afspraak met het Rijk moet de vaste kern van Host-City begin 2029 worden opgeleverd.

## **Leeswijzer**

- We beginnen dit ontwikkelkader met een samenvatting van het gebiedsprofiel Stadsrand Zuid uit de Omgevingsvisie dat vertrekpunt vormt voor Host-City. Ook laten we de belangrijkste punten uit de samenwerkingsovereenkomst Host-City de revue passeren.
- Hierna behandelen we de verschillende planaspecten die relevant zijn voor Host-City. We beginnen met een algemene beschrijving en korte samenvatting van het betreffende planaspect.
- Daarna laten we per planaspect zien uit welke bronnen de uitgangspunten afkomstig zijn, bv. landelijke wetgeving of lokaal beleid.
- Vervolgens beschrijven we met welke uitgangspunten we Host-City willen ontwerpen. Deze kunnen voortkomen uit wet- en regelgeving of ons gemeentebestuur, waarin we veelal wat meer keuzevrijheid hebben. Bij enkele punten is nader onderzoek of verdere uitwerking nodig; dit wordt expliciet vermeld.
- Tot slot besteden we aandacht aan de ontwikkelstrategie van Host-City, met onder andere de wijze van samenwerking met marktpartijen en de grondexploitatie.
- De bijlagen bevatten voor dit ontwikkelkader relevante detailinformatie.



Afbeelding 1. Plangebied Host-City

## 2. Omgevingsvisie ‘Woest aantrekkelijk Apeldoorn’

In de Omgevingsvisie zijn voor de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen van Apeldoorn zogenaamde gebiedsprofielen opgenomen. Zo ook voor Stadsrand Zuid, waar een nieuw woongebied met daarbinnen Host-City deel van uitmaakt. Het gebiedsprofiel bevat vaste waarden die gelden als randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Stadsrand Zuid. Kort samengevat gaat de Omgevingsvisie uit van een woongebied aan weerszijden van het kanaal met veel ruimte voor groen en waterberging. Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en duurzame energie zijn als belangrijke vaste waarden in de Omgevingsvisie benoemd voor het nieuwe woongebied. Het woningaantal bedraagt in totaal 2000-3000 en voor de woningdichtheid wordt maximaal 35 woningen/ha aangehouden voor het totale woongebied in Stadsrand Zuid. De dichtheid loopt op vanuit de randen richting het kanaal. Minimaal de helft van de woningen valt in de categorie goedkoop tot middelduur. De Omgevingsvisie gaat ook uit van enkele wijkgerichte voorzieningen. De wijkontsluiting wordt gerealiseerd via een nieuwe verbinding tussen Kanaal Zuid en de Kayersdijk.



Afbeelding 2. Beelden uit de Omgevingsvisie 2022

### 3. Samenwerkingsovereenkomst Host-City

In december 2023 ondertekenden de gemeente, de Nederlandse Staat en de corporaties Stichting De Woonmensen, Woningstichting De Goede Woning, Ons Huis Woningstichting en Woningstichting Veluwonen een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van Host-City.

Host-City Apeldoorn houdt in dat in Apeldoorn één of meer locaties zullen worden ontwikkeld bestaande uit een vaste kern van woningen met daaraan gekoppeld ontwikkelclusters voor hostkavels waarop flexwoningen vanuit elders in Nederland kunnen worden geplaatst omdat deze op hun oorspronkelijke locatie niet (verder) kunnen worden geëxploiteerd. Voor iedere ruimtegarantie voor een flexwoning ontvangt de gemeente Apeldoorn een vergoeding van het Rijk. Ook voor de vaste kern ontvangt de gemeente per woning een vergoeding.

Met de realisatie van Host-Cities in Apeldoorn en andere gemeenten wordt (via een garantieregeling van het Rijk) aan investeerders (woningcorporaties) de kans geboden hun flexwoningen voor een periode van 30 jaar te exploiteren. Door de garantieregeling van het Rijk wordt meer zekerheid geboden voor de exploitatietermijn hetgeen de toepassing en versnelde aanschaf van flexwoningen stimuleert.

De overeenkomst gaat over het realiseren van 300 woningen in een vaste kern en hostkavels voor 200 flexwoningen in het gebied Beekbergsebroek. Hiervoor heeft de gemeente eind 2023 via een zogenaamde SPUK (specifieke uitkering) van het Rijk een eenmalige financiële vergoeding van 9,6 miljoen euro ontvangen.

### 4. Ambitie Host-City

Host-City is de eerste fase van een nieuw woongebied ten zuiden van de A1 met in totaal zo'n 2000-3000 woningen. Een wijk met overwegend eengezinswoningen in diverse prijsklassen, waar groen en water altijd dichtbij zijn en die goed verbonden is met de bestaande stad en omliggende dorpen. Host-City krijgt 300 woningen in een 'vaste kern' en 200 Hostkavels waarop flexwoningen van elders geplaatst kunnen worden. Indien de Hostkavels in de toekomst niet meer worden gebruikt, krijgen ze een definitieve (woon)bestemming.

De stedenbouwkundige opzet wordt zodanig dat deze eenvoudig kan worden opgenomen in het grotere woongebied dat nog ontworpen en ontwikkeld gaat worden. Binnen Host-City zijn water en bodem sturend: het water wordt zo lang mogelijk in de wijk vastgehouden en daarna pas geborgen of afgevoerd. Host-City wordt ook natuur- en klimaatadaptief opgezet met voldoende ruimte voor openbaar groen dat een functie vervult voor natuur, een leefbare woonomgeving en waterberging.

Het woningaanbod in Host-City bevat een grote variatie in prijsklassen en woningtypen. Naast eengezinswoningen (75%) is er ook ruimte voor middelhoge appartementengebouwen (25%). We streven naar aantrekkelijke architectuur die past bij de groene sfeer. Sommige woningen krijgen geen of een kleine tuin, maar met extra openbaar groen rondom de woning. De woningen kunnen snel worden gerealiseerd, doordat gebruik wordt gemaakt van innovatieve en moderne bouwmethoden.

Host-City krijgt geen eigenstandig voorzieningenpakket en winkels. Daarvoor is Host-City te klein. Voorzieningen in de omliggende stad en dorpen zijn echter goed bereikbaar en liggen veelal op fietsafstand. In de toekomst profiteert Host-City van een buurtcentrum met voorzieningen en winkels dat onderdeel wordt van het grotere woongebied. Wel onderzoeken we of we in Host-City al ruimte kunnen bieden aan een vorm van eerstelijnszorg of onderwijs voor de onderbouw.

Host-City wordt aardgasvrij, zoals de wet dat voorschrijft. We gaan uit van het concept 'all electric-woningen', mogelijk in combinatie met benutten van bodemwarmte. De woningen gebruiken

elektriciteit voor het verwarmen van ruimtes en warm tapwater. De elektriciteit wordt wel zoveel mogelijk lokaal en duurzaam opgewekt.

Host-City maken we goed bereikbaar per auto en fiets en we kijken of we Host-City kunnen verbinden aan de buurtbusverbinding die nu door de dorpen loopt. Ook onderzoeken we of er partijen zijn die deelmobiliteit willen aanbieden. Hierdoor verminderen we het autogebruik. Ook willen we waar dat kan straten vrijhouden van geparkeerde auto's. Dit kan bijvoorbeeld door parkeerkoffers op centraal gelegen plekken. Zo kunnen we de straten groener maken en ontstaat meer ruimte voor verblijf, ontmoeten en spelen.

## 5. Wonen

*Het woningprogramma voor Host-City is gebaseerd op de Omgevingsvisie (2000-3000 woningen), het Apeldoornse woonbeleid voor uitleglocaties en de samenwerkingsovereenkomst Host-City die met het Rijk en de woningcorporaties is gesloten. Host-City wordt een gevarieerde woonbuurt met diverse woningtypen en prijsklassen, de eerste fase van een nieuw woongebied in Stadsrand Zuid. Naar aanleiding van de motie vreemd 'Ruimte voor meer woningen' wordt in het komende ontwikkelkader Stadsrand Zuid onderzocht wat het effect is van meer woningen op het voorzieningenniveau in de zuidrand (zie ook hoofdstuk 6).*

### Bronnen

- Volkshuisvestingskader Apeldoorn (augustus 2023)
- Samenwerkingsovereenkomst Host-City (december 2023)
- Raadsbrief maximale koop- en huurprijzen bij nieuwbouw (december 2023) (de raadsbrief voor prijspeil 2024 volgt op korte termijn)
- Motie vreemd 'Ruimte voor meer woningen' (14 maart 2024)

### Uitgangspunten

- We hanteren voor Host-City het Apeldoorns woonprogramma voor uitleggebeden, dat wil zeggen een mix van eengezinswoningen en appartementen in diverse prijsklassen (duur/middelduur/goedkoop). Zie de tabel in de bijlagen.
- We maken 300 woningen in een vaste kern en 200 hostkavels waarop in de toekomst flexwoningen van elders geplaatst kunnen worden. Deze flexwoningen (100% sociaal) vormen een tijdelijke toevoeging aan de sociale woningvoorraad. We hebben met de woningcorporaties afgesproken dat in de vaste kern 77 sociale huurwoningen worden ontwikkeld.
- We hebben gelet op de grote behoefte van starters het percentage goedkoop iets verhoogd van 30% naar 35% en ook middeldure huur toegevoegd.
- We hanteren voor Host-City een woningdichtheid van maximaal 32 woningen per hectare. Dit is in lijn met de Omgevingsvisie, waarin voor het totale woongebied Stadsrand Zuid maximaal 35 woningen per hectare wordt voorgeschreven. Conform de Omgevingsvisie komt de hoogste dichtheid aan de kant van het kanaal (35 wo/ha) en dat neemt naar buiten toe af. Host-City komt in de 'tweede lijn' vanaf het kanaal en daarom gaan we uit van 32 woningen per hectare.
- We stimuleren ook voor de vaste kern de toepassing van innovatieve (fabrieksmatige) bouwmethoden wat gunstig is voor de bouwsnelheid en uitstoot van stikstof.

## 6. Maatschappelijke voorzieningen en winkels

*Op basis van landelijke kengetallen van diverse organisaties en eigen beleid kunnen we de ruimtebehoefte aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen die ontstaat voor Host-City (500 woningen) inschatten, met een doorkijk naar een woongebied met maximaal 3000 woningen (conform de Omgevingsvisie). De kengetallen vormen een richtlijn. Maatwerk is altijd nodig op grond van gemeentebestuur en geografische omstandigheden. We laten zien waar deze ruimtebehoefte ingevuld kan worden, in Host-City zelf, het woongebied Stadsrand Zuid of daarbuiten in bestaande wijken of dorpen. In het kader van het aanstaande Ontwikkelkader Stadsrand Zuid ('casco') onderzoeken we nader wat het effect is van een groter woningaantal dan 3000 op het voorzieningenniveau (conform de raadsnotie).*

### Bronnen

- Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) / Landelijk register kinderopvang
- Centraal bureau voor de statistiek
- Bibliotheekinzicht
- Nederlands instituut voor onderzoek van de gezondheidszorg / Stichting farmaceutische kengetallen / Staat van de mondzorg / Koninklijke Nederlandse Maatschappij tot bevordering der Tandheelkunde
- Mulier instituut / Acress
- Beleid gemeente Apeldoorn: onderwijs, detailhandel, cultuur, gezondheid en sport
- Motie vreemd 'Ruimte voor meer woningen' (14 maart 2024)

### Uitgangspunten

Host-City krijgt geen eigen centrum met winkels en maatschappelijke voorzieningen. Het woningaantal, cq. het verwachte bevolkingsaantal is hiervoor te gering en Host-City ligt ook wat te excentrisch in het toekomstige woongebied Stadsrand Zuid. Het toekomstige woongebied Stadsrand Zuid krijgt wel een eigen buurtcentrum met winkels en maatschappelijke voorzieningen afgestemd op het woningaantal en verwachte bevolkingskenmerk in dit woongebied. De grootte van dit buurtcentrum en de aard en hoeveelheid van de voorzieningen daarbinnen bepalen we nader op grond van het ontwikkelkader Stadsrand Zuid ('casco'). Voor Host-City hanteren we onderstaande uitgangspunten:

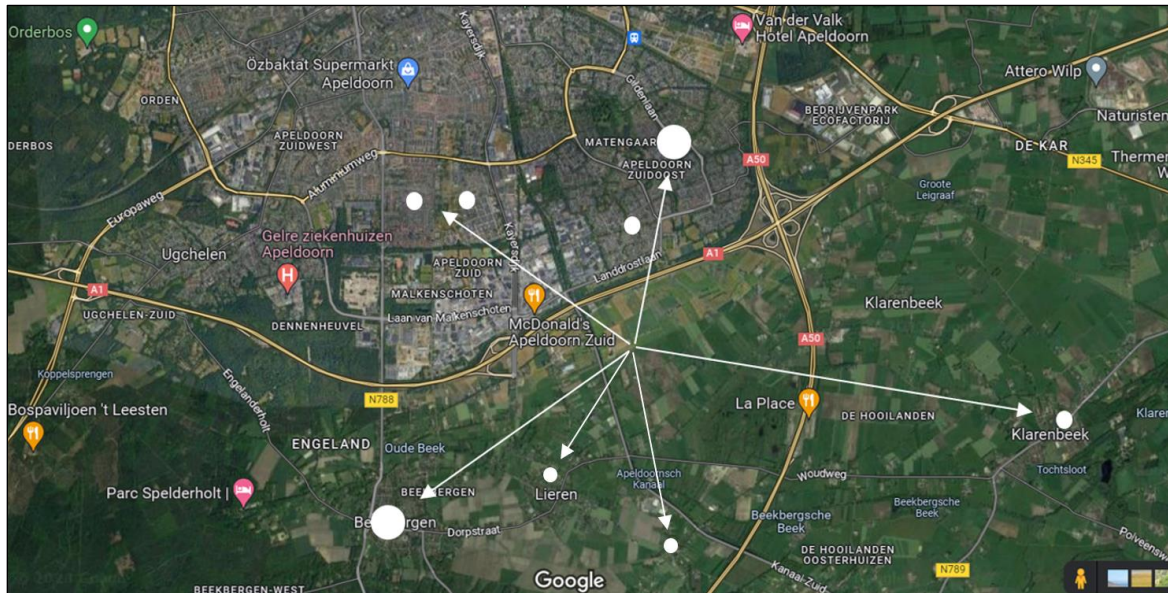
- **Zorg, ontmoeting en opvang**  
We bieden voorzieningen op gebied van zorg, ontmoeting en opvang (bv. het Centrum voor Jeugd en Gezin) aan in bestaande wijken, zoals in de Eglantier in De Maten.
- **Eerstelijnszorg**  
Host-City is te klein voor een volwaardig centrum met eerstelijnszorg (huisarts/ fysio/ apotheek), maar we onderzoeken wel of we een vorm van eerstelijnszorg kunnen aanbieden in Host-City, bijvoorbeeld in portocabins, een praktijk aan huis of in een bestaand pand in de omgeving dat (tijdelijk) in eigendom is bij de gemeente.
- **Basisonderwijs (integraal kindcentrum)**  
We maken gebruik van bestaande basisscholen in omliggende dorpen en wijk De Maten. De ruimtebehoefte vanuit Host-City kunnen we mogelijk combineren met geplande nieuwbouw van de (christelijke) basisschool in Lieren. Ook in Oosterhuizen bevindt zich (openbaar) basisonderwijs. We onderzoeken of in Host-City een dependance wenselijk en mogelijk is voor de onderbouw.

- **Cultuur**

We bieden cultuur en vormen van educatie aan in onder meer wijkcentrum De Stolp in De Eglantier en in de binnenstad (onder meer Gigant).

- **Sport**

We bieden mogelijkheden voor georganiseerde sport in aanliggende wijken (m.n. Zuid en De Maten) en de dorpen.



Afbeelding 3. De witte stippen zijn winkels en voorzieningen in de directe omgeving van Host-City (hemelsbreed 2-3 km)

## 7. Verkeer

In de haalbaarheidsstudie Host-City hebben we al verkend hoe Host-City ontsloten moet worden op de bestaande stad. We voegen hier uitgangspunten aan toe voor de ontsluiting en parkeersituatie binnen Host-City zelf. Deze uitgangspunten komen uit het Apeldoornse mobiliteitsbeleid gericht op verduurzaming en stimuleren van openbaar vervoer en fiets volgens het STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service ('deelvervoer') en Privé-auto. Dit principe geeft aan dat we inwoners stimuleren gebruik te maken van duurzame vervoermiddelen.

### Bronnen

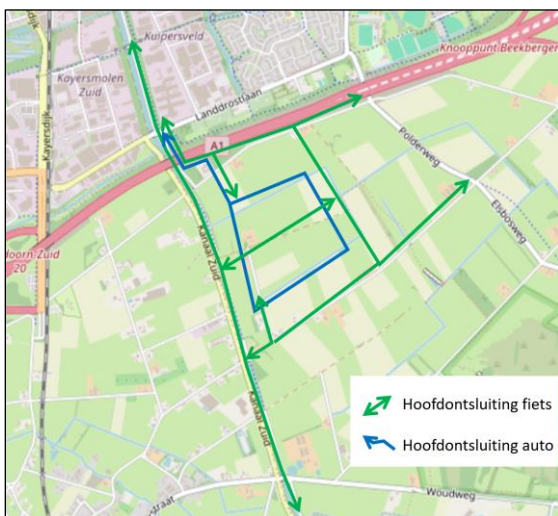
- Verkeersvisie Apeldoorn (gemeente Apeldoorn, 2016)
- Beleidsregel parkeren (gemeente Apeldoorn, 2024)
- Haalbaarheidsstudie Host-City (gemeente Apeldoorn, oktober 2023)
- Notitie randvoorwaarden mobiliteit Host-City (gemeente Apeldoorn, 2024)

### Uitgangspunten

- We ontsluiten Host-City voor alle verkeerssoorten op de Landdrostlaan via een wijkontsluitingsweg. Hiertoe sluiten we de kruising Kanaal Zuid/Landdrostlaan af en nemen we

de nodige verkeersmaatregelen op het traject Landdrostlaan/Lange Amerikaweg. Sluipverkeer in de richting van Kanaal Zuid of de Veldweg maken we onmogelijk.

- We stimuleren fietsen en wandelen in de wijk door een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk dat goed is aangesloten op de omgeving. We zorgen ervoor dat de Kuipersdijk richting de Polderweg toegankelijk blijft voor langzaam verkeer, zodat toekomstige bewoners bv. naar de voorzieningen in De Maten kunnen. Ook maken we de groene verbinding tussen het Beekbergerwoud en De Maten en het fietspad langs het kanaal bereikbaar voor langzaam verkeer.
- We reserveren ruimte voor een zuidelijke en/of oostelijke aantakking van Host-City op het toekomstige woongebied in Stadsrand Zuid.
- We hanteren binnen Host-City de parkeernorm voor uitleggegebieden. We onderzoeken of gezamenlijk parkeren in parkeerkoffers mogelijk en wenselijk is, zodat in straten meer ruimte ontstaat voor groen, spelen en verblijven. We hanteren ook normen voor fietsparkeren, bv. bij appartementen.
- We verkennen of we Host-City kunnen verbinden aan de buurtbus die nu door de dorpen loopt (lijn 150). In het kader van de visie op Stadsrand Zuid kijken we of de snelbus Apeldoorn-Arnhem kan afbuigen door het woongebied, zodat Host-City hier in de toekomst op kan aansluiten.
- We verkennen of partijen deelauto's kunnen aanbieden, waardoor tweede auto bezit wordt afgeremd en minder parkeerplaatsen nodig zijn.
- We maken Host-City via twee zijden bereikbaar voor hulpverlenende diensten: via de Kuipersdijk/ viaduct A1 aan de noordzijde en aan de oost- of zuidzijde, al dan niet gecombineerd met een langzaamverkeersroute.



Afbeelding 4. Globaal ontsluitingsprincipe Host-City



Afbeelding 5. Huidige buslijn 150 (buurtbus)

## 8. Afval en circulariteit

*We zijn volgens de Wet milieubeheer (opgenomen in de Omgevingswet) verantwoordelijk voor de inzameling van het huishoudelijk afval van onze inwoners. We hebben vanuit de EU, het rijk en onze gemeentelijke doelen de opgave om 'Van afval naar grondstof' te werken. Wat betreft circulariteit volgen we in de gemeente Apeldoorn de landelijke doelstellingen (50% minder grondstoffengebruik in 2030 en 100% circulaire economie in 2050). Volgens de Omgevingsvisie willen we in 2040 een groot deel van de nieuwbouw in hout uitvoeren. Recentelijk is daar de regionale Deal Biobased bouwen bijgekomen (in 2030: 30% biobased in 30% van de bouwprojecten).*

### Bronnen

- Omgevingswet (rijksoverheid, 2024)
- Richtlijnen circulariteit (EU, rijksoverheid)
- Deal biobased bouwen (regio Stedendriehoek, 2024)
- Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn' (gemeente Apeldoorn, 2022)
- Algemene plaatselijke verordening (APV) (gemeente Apeldoorn, 2014)
- Beleidsregels containers voor huishoudelijk afval (gemeente Apeldoorn)

### Uitgangspunten

- We halen in Apeldoorn en ook in Host-City het afval gescheiden op, zodat we zo veel mogelijk materialen kunnen hergebruiken of recyclen.
- We zorgen bij laagbouw voor opstelplekken in de openbare ruimte waar een aantal keer per week inwoners de minicontainer(s) kunnen neerzetten en de vrachtauto van Circulus deze kan legen. Meestal is dit langs de weg. Op de overige dagen is dit vrije ruimte.
- We zorgen voor permanente ruimte voor de gezamenlijke restafvalcontainers, zowel boven- als ondergronds. Bij appartementen zijn ook gezamenlijke containers voor de andere afvalstromen nodig, omdat deze inwoners geen ruimte hebben voor eigen kiko's en dus zijn aangewezen op de buurtcontainers.
- We verzoeken bij marktpartijen de toepassing van biobased/ circulair bouw materiaal en houtbouw, mits passend bij het bouwtempo van Host-City en de toepassing van fabrieksmatige bouwmethoden.

## 9. Energie

*Host-City krijgt een duurzaam energiesysteem. We gaan voor Host-City uit van een individuele all electric-oplossing, mogelijk in combinatie met een bodemwarmtepomp. Deze oplossing kunnen we vooruitlopend ontwikkelen op de duurzame energieoplossing voor het grotere woongebied in Stadsrand Zuid dat nog in studie is.*

### Bronnen

- Omgevingsvisie (rijksoverheid, 2024)
- Regionale energiestrategie 1.0 (Regio Stedendriehoek, november 2021)
- Programma Energietransitie 2023-2030 (gemeente Apeldoorn, november 2022)
- Energievisie Stadsrand Zuid Apeldoorn (gemeente Apeldoorn, 11 oktober 2024)
- Impact van warmtetransitie op het lokale elektriciteitsnet (CE Delft, mei 2023)

## **Uitgangspunten**

- We kunnen Host-City nog koppelen aan het huidige stroomnet, en zijn dus niet afhankelijk van het nieuwe onderstation bij de A50 dat naar verwachting in 2029 gereed is.
- We ontwerpen voor Host-City een eigenstandig, maar wel duurzaam energiesysteem dat later kan worden ingepast in het nader te ontwikkelen energiesysteem van Stadsrand Zuid.
- We kiezen in Host-City voor (aardgasvrije) 'all electric-woningen', mogelijk gecombineerd met bodemwarmte. Dat betekent dat de woningen volledig op elektriciteit draaien, zonder gas of andere fossiele brandstoffen.
- We zorgen dat in Host-City zo energieluw mogelijk wordt gebouwd. Dit betreft gebouwen met maximaal isolerende eigenschappen (denk hierbij aan triple glas en hoogwaardige isolatie van muren, daken en vloeren) en er is veel aandacht voor kierdichting. Door de woningen zo gunstig als mogelijk op de zon te oriënteren is een minimale verwarmings- en koeltevraag nodig. Op deze wijze wordt het elektriciteitsnet zo minimaal mogelijk belast. De benodigde elektriciteit wordt ook zo duurzaam mogelijk opgewekt. Denk bijvoorbeeld aan zonne-energie.
- We kunnen aan de 200 Hostkavels in principe geen energieprestatie-eisen verbinden. We zijn afhankelijk van het woonproduct dat wordt aangeleverd. Dit woonproduct moet echter wel voldoen aan de energie-eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving van het Rijk.

# **10. Natuur en klimaat**

*We willen leefomgevingen creëren waar ruimte is voor biodivers groen en waar een antwoord wordt gegeven op wateroverlast, hittestress en droogte. Hiervoor hebben wij NIKA-beleid ontwikkeld. Iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt natuurinclusief en klimaatadaptief (NIKA) uitgevoerd. Hiervoor zijn waarden opgesteld hoe deze uitvoering er minimaal uitziet. Daarnaast stelt de Omgevingswet eisen aan de omgang met beschermde planten- en diersoorten in het gebied en een mogelijke vergunningsplicht.*

## **Bronnen**

- Omgevingswet (rijksoverheid, 2024)
- Beleid Natuur en klimaatadaptief bouwen (Nika) (gemeente Apeldoorn, 2024)
- Bomennota (gemeente Apeldoorn, 2024)
- Ecogids (gemeente Apeldoorn)
- Groenplan (gemeente Apeldoorn, 2018)
- Agenda klimaatadaptatie en natuur (gemeente Apeldoorn, 2023)
- Rapportage quick scan natuurwaarden Stadsrand Zuid Apeldoorn (Econsultancy, 2024)

## **Uitgangspunten**

- We hanteren op grond van ons NIKA-beleid een groennorm van 40% van het bruto plangebied.
- We onderzoeken in lijn met de Bomennota of we bestaande bomen in het plangebied kunnen inpassen in de stedenbouwkundige opzet van Host-City.
- We compenseren op grond van de Omgevingswet natuurwaarden met een beschermde status in het plangebied zelf, aangrenzend of verder daarbuiten. Hierbij hanteren we inrichtingseisen die horen bij deze soorten. Uit een quick scan is voorsnog gebleken dat voor de meeste soorten geldt dat de rust- en verblijfplaatsen niet direct worden aangetast, maar dat door verlies aan leefgebied er toch negatieve effecten kunnen ontstaan op de rust- en voortplantingsplaatsen. Om te kunnen bepalen in welke mate deze effecten kunnen

optreden doen we nader (veld)onderzoek naar onder meer de grootte van de populaties en de beschikbare ruimte voor mitigatie en compensatie.

- We maken in het 'water en bodem gestuurd' ontwerp voor Host-City grondwaterfluctuaties en daarmee samenhangende vegetaties zichtbaar voor bewoners.
- We maken een verbinding voor langzaam verkeer tussen Host-City en de groene verbinding tussen het Beekbergerwoud en De Maten.

## 11. Water en bodem

*Het plangebied van Host-City ligt op de overgang tussen Veluwe en IJsseldal: een nat gebied met hoge kweldruk. Het Rijk wil naar een 'water en bodem gestuurde' ruimtelijke ordening en heeft dat aangekondigd in de Contourennotitie Nota Ruimte, de voorloper van de Nota Ruimte. Water- en bodemgestuurd ontwikkelen betekent dat het bodem-watersysteem een sterk medebepalende rol speelt bij de inrichting van een gebied. Dit helpt ons beter bestand te zijn tegen klimaatverandering en verbetert de condities voor biodiversiteit.*

### Bronnen

- Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn (gemeente Apeldoorn, februari 2022)
- Agenda klimaatadaptatie en natuur (gemeente Apeldoorn, 2023)
- Blauwe Omgevingsvisie 2050 / Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (Waterschap Vallei en Veluwe)
- Kamerbrief Water en Bodem Sturend (rijksoverheid, 25 november 2022)
- Contourennotitie Nota Ruimte (rijksoverheid, 2023)
- Kaderrichtlijn water (rijksoverheid, 2000)

### Uitgangspunten

#### Water

- We hanteren de waterladder wat betekent dat we hemelwater eerst hergebruiken in het gebied zelf. Daarna vasthouden, infiltreren en bergen met als laatste stap afvoeren.
- We blijven sturen in de grondwaterstanden, maar zetten nu in op herstel van het natuurlijk watersysteem om de sponswerking van het gebied te verbeteren.
- We sturen minder op snel afvoeren van de kwel én regenwater, waardoor er minder diepe sloten of drainage nodig zijn. In natte periodes blijft kwel langer in de bodem en wordt door wadi's vertraagd afgevoerd. Het water zal dan kort op de lage delen van het gebied op of vlak onder het maaiveld komen te staan. In droge periodes blijft de grondwaterstand langer hoog (sponswerking). Het trager afvoeren van water zorgt voor nieuwe biotopen die gebaat zijn bij een nattere omgeving. Dit is goed voor de biodiversiteit.
- We zetten in op het verbeteren van de waterkwaliteit en het behalen van de kwaliteitsdoelen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW). Daarom gebruiken we de groene ruimten tussen de bouwblokken waar mogelijk om water verder te zuiveren.
- We accepteren in het plangebied geen waterschade tot en met een bui die eens per 100 jaar voorkomt. Vitale en kwetsbare functies blijven bereikbaar bij buien met een herhalingstijd tot en met eens per 250 jaar.
- We concentreren infrastructuur op draagkrachtige bodem en/of aangepast aan de grondwaterpeilen.
- We minimaliseren verharding en vergroten zo de infiltratie van hemelwater.
- We zetten in op kruipruimteloos bouwen.

## Bodem

- We streven ernaar het aanwezige maaiveld zo min mogelijk te vergraven of op te hogen.
- We dekken de bodem zo min mogelijk af met verhardingen om biodiversiteit en gezond bodemleven te bevorderen.
- We stimuleren bodemvriendelijk funderen van woningen en infrastructuur, waardoor de negatieve impact op de bodem en natuurlijke waterstromen wordt geminimaliseerd.
- We streven ernaar dat de draagkracht van de bodem mede sturend is bij de keuze van functie, systeem en inrichting.



Afbeelding 6. Voorbeeld van een groenstrook met infiltratiefunctie

## 12. Erfgoed en landschap

*Het plangebied voor Host-City ligt in een karakteristiek, open landschap met rechte wegen en een rechthoekige verkaveling en wordt geflankeerd door één van de belangrijkste cultuurhistorische elementen van Apeldoorn: het kanaal. Ook zijn in het verleden in dit gebied enkele archeologische vondsten gedaan. Op grond van de Erfgoedwet doen we archeologisch onderzoek en we benutten het landschap als inspiratie voor de stedenbouwkundige opzet van Host-City.*

### Bronnen

- Omgevingswet (rijksoverheid, 2024)
- Erfgoedwet (rijksoverheid, 2016)
- Landschapskookboeken (gemeente Apeldoorn, 2012)
- Archeologische beleidskaart (gemeente Apeldoorn, 2015, 2024 (geactualiseerd))
- Cultuur en erfgoednota (gemeente Apeldoorn, 2024)

- Quick scan inventarisatie cultuurhistorie Stadsrand Zuid, gebied tussen kanaal, A1, Polderweg-Elsbosweg, Traandijk, Woudweg (gemeente Apeldoorn, 2024)

## **Uitgangspunten**

- We laten de geschiedenis van het landschap voor een deel terugkomen in het ontwerp van Host-City: de verkavelingslijnen, waterlopen en waar mogelijk bestaande erf-, weg- en kavelrandbeplanting.
- We houden het kanaal als historische structuur zichtbaar en beleefbaar.
- Binnen Host-City bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Nabij het plangebied van Host-City gelegen bebouwing met cultuurhistorische waarde maakt onderdeel uit van het nader te ontwikkelen woongebied in Stadsrand Zuid.
- We doen binnen het plangebied archeologisch onderzoek, omdat een deel van het plangebied een (middel)hoge verwachtingswaarde heeft. In het uiterste geval kunnen aangetroffen waarden van dusdanig groot wetenschappelijk belang zijn dat een 'in situ' bewaren of een opgraving noodzakelijk is. Bij 'in situ'-bewaring kan een vindplaats bv. worden opgenomen in een niet te bebouwen gedeelte, zoals een plantsoen.

# **13. Milieu en gezondheid**

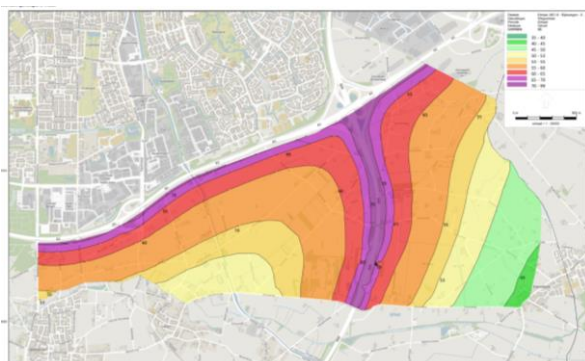
*De ligging en ruimtelijke opzet van Host-City moet voldoen aan wettelijke regels op gebied van milieu en gezondheid, bv. geluidhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bodem. Naast milieu is gezondheid ook een belangrijk thema in de Omgevingswet.*

## **Bronnen**

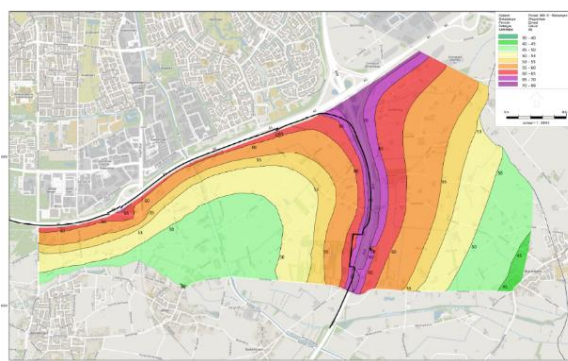
- Omgevingswet (rijksoverheid, 2024)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (rijksoverheid, 2013)
- Actieplan Geluid (Omgevingsdienst Veluwe, 2018)
- Beleidsregel hogere grenswaarde (gemeente Apeldoorn, 2007)
- Nota milieuveiligheid (gemeente Apeldoorn, 2011)
- Quick scan milieu Host-City (Omgevingsdienst Veluwe, 2023)
- Geluidsonderzoek Host-City (Aldeco, 2024)

## **Uitgangspunten**

- We zorgen dat het geluid in Host-City binnen de normen van de Omgevingswet blijft. Daarom zorgen we voor een geluidsscherm langs de A1 en afstand tussen Host-City en dit geluidsscherm. We onderzoeken of we met de lengte van dit scherm kunnen anticiperen op het toekomstige woongebied in Stadsrand Zuid.
- We houden ook rekening met geluidhinder, vanaf Kanaal Zuid en de nieuwe wijkontsluitingsweg vanaf de Landdrostlaan, door het aanhouden van voldoende afstand tussen woningen en de weg en het type verharding.
- We houden afstanden in acht tot de A1 (en de A50), zodat de luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen en dat er voldaan wordt aan de lokale Nota milieuveiligheid. Hierbij gaat het onder meer om de wijze waarop de veiligheid van de toekomstige bewoners van Host-City kan worden geborgd in geval van een calamiteit.
- We zorgen dat milieucirkels van bedrijven of andere activiteiten geen invloed hebben op de woningen in Host-City.
- We bevorderen een gezonde levensstijl in Host-City door ruimte voor bewegen in het groen en een netwerk van routes voor langzaam verkeer.



Afbeelding 7. Geluidscontour snelwegen zonder afscherming



Afbeelding 8. Geluidscontour snelwegen met afscherming 3 meter hoog

## 14. Beeldkwaliteit

*Bij de samenwerkingsovereenkomst Host-City zit een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze paragraaf beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten voor Host-City in lijn met de Omgevingsvisie en is uitgewerkt in een set ruimtelijke basisprincipes. Hierop baseren we het nog te maken Beeldkwaliteitsplan dat bij het Omgevingsplan wordt gevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan ziet toe op de gebouwde omgeving en het openbaar gebied van Host-City met uitzondering van de woningen die op de Hostkavels komen te staan. Conform de samenwerkingsovereenkomst worden deze namelijk welstandsvrij. Wel zijn in de overeenkomst voor de woningen op de Hostkavels een aantal algemene kwaliteitsrichtlijnen opgenomen die hieronder staan beschreven.*

### Bronnen

- Omgevingsvisie (gemeente Apeldoorn, 2022)
- Welstandsnota (gemeente Apeldoorn, 2017)
- Artikel 14 en bijlage 6 (beeldkwaliteitsparagraaf) Samenwerkingsovereenkomst Host-City (gemeente Apeldoorn e.a., 2023)

### Uitgangspunten

#### *Kwaliteitseisen woonproducten vaste kern Host-City*

- De minimale beeldkwaliteit moet aansluiten op de omgeving en heeft een permanente uitstraling, expliciet géén uitstraling van containerwoningen.
- Het bouwsysteem is inpasbaar in de specifieke context en aanpasbaar aan onregelmatigheden van locaties door bijvoorbeeld aanpasbare kopgevels met (extra) gevelopeningen, hoekoplossingen, hoogte-op-/afbouw, additionele kapvormen, dakterrassen, setback, wisselende oriëntatie, pergola's, et cetera.
- Het bouwsysteem voorziet in mogelijkheden om een goede relatie gebouw-omgeving te maken met het oog op de leefbaarheid. Bijvoorbeeld door ogen op straat, zorgvuldig vormgeven van de plint, volwaardig adres (entree) aan de straat, mogelijkheden om als bewoner (buiten)ruimte toe te kunnen eigenen, vorming van geborgen collectieve buitenruimte, overgang binnen-buiten zorgt voor voldoende privacy, mogelijkheid tot functieverandering van modules (bijv. de mogelijkheid om publieksgerichte functies toe te voegen in een andere context).
- Het bouwsysteem stelt bouwblok boven module: de sculpturaliteit en detaillering van een samenhangend bouwblok in plaats van enkel de individuele module.

- Het bouwsysteem zorgt voor een herkenbaar woningblok met volwaardige identiteit. Hiermee moet grootschalige schraalheid en grootschalige repetitie voorkomen worden middels variatie, geleding, reliëf en ritme.
- Het bouwsysteem integreert op kwaliteitsvolle manier de 'restfuncties': bergingen van voldoende maat, fietsenbergingen, energiesystemen zoals warmtepompen, stijpunten geïntegreerd in woningontwerp, ruimte voor ontmoeten en privacy-schermen.
- Het bouwsysteem gebruikt materialen die mooi verouderen of eenvoudig en circulair te vervangen zijn. Bij voorkeur steen- of hout(achtige) materialen.

#### *Kwaliteitsrichtlijnen Hostkavels Host-City*

- We maken duidelijk herkenbare buurtjes.
- We zorgen voor een afwisselend beeld.
- We stimuleren sociaal veilige buurten.
- We zorgen voor goede overgangen van de woningen naar de openbare ruimte.
- We borgen aandacht voor de menselijke maat.
- We zorgen dat het 'natuurlijke' in alle facetten terugkomt.
- We integreren duurzaamheid op hoogwaardige wijze.
- We stimuleren gezonde en slimme mobiliteit.
- We ontwerpen op gebiedseigen wijze met ruimte voor bijzondere vormgeving.



*Afbeelding 9. Sfeerbeeld Host-City*

## 15. Beheer en onderhoud

*Voor het ontwerp van de openbare ruimte hanteren we kwaliteitsnormen die zijn vastgelegd in het Apeldoornse programma van eisen voor de openbare ruimte.*

## 16. Ontwikkelstrategie

*In het zoekgebied van Host-City is alle grond in eigendom van de gemeente. De gronden hebben door afboekingen uit het verleden een lage boekwaarde. Het ligt daarom voor de hand om voor de ontwikkeling van Host-City een eigen grondexploitatie te voeren.*

### Bronnen

- Notitie grondbeleid 2023 commissie Besluit, begroting en verantwoording (BBV) (rijksoverheid)
- Nota Grond- en vastgoedbeleid (gemeente Apeldoorn, 2021)
- Samenwerkingsovereenkomst Host-City (2023)

### Uitgangspunten

- Op basis van de afweging urgentie-potentie-eigendom wordt voor Host-City gekozen voor een actieve productierol.
- De gronden zijn al in eigendom van de gemeente.
- De gemeente schept de ruimtelijke kaders met een stedenbouwkundig plan en een wijziging van het omgevingsplan.
- De gemeente voert een eigen grondexploitatie: de gemeente maakt de gronden bouwrijp en geeft bouwrijpe grond uit aan marktpartijen. De gronden met de 200 hostkavels worden pas bouwrijp gemaakt als de komst van flexwoningen wordt aangekondigd. De kosten van dit bouwrijp maken worden al wel meegenomen in de totale grondexploitatie van Host-City (de rijksbijdrage is mede hiervoor bedoeld). De toekomstige opbrengsten van een definitieve bestemming van de Hostkavels wordt niet meegenomen in de grondexploitatie van Host-City.
- De marktpartijen worden via een selectieprocedure/tender geselecteerd.
- De openbare ruimte wordt door de gemeente aangelegd.
- Via een marktconsultatie wordt onderzocht hoe de tender uitgezet kan worden, rekening houdend met de wens om gebruik te maken van fabrieksmatig gebouwde woningen.
- Voor de kosten van de ontsluiting, de geluidsschermen en hoofdgroenstructuren wordt gekeken naar de meest optimale financieringsconstructies (onder meer verdeling kosten over Host-City in relatie tot gehele te ontwikkelen woongebied Stadsrand Zuid). Hierbij wordt rekening gehouden met de landelijke wet- en regelgeving voor de financiële verantwoording en verslaglegging. De financiële opzet van Host-City zal in een latere fase aan de raad worden voorgelegd, mede in relatie tot het openen van een grondexploitatie voor Host-City.

# BIJLAGEN

## Woonprogramma uitleggegebieden geprojecteerd op Stadsrand Zuid (exclusief woonwagenstandplaatsen en 200 hostkavels Host-City)

|              | EGW        |     |      | APP        |     |      | Totaal     |     |            |
|--------------|------------|-----|------|------------|-----|------|------------|-----|------------|
|              | huur       |     | koop | huur       |     | koop | huur       |     | koop       |
| Goedkoop     | <b>20%</b> | 15% | 5%   | <b>10%</b> | 10% | 0%   | <b>30%</b> | 25% | 5%         |
| Middelduur   | <b>25%</b> | 5%  | 20%  | <b>10%</b> | 0%  | 10%  | <b>35%</b> | 5%  | 30%        |
| middelduur 1 | 15%        | 5%  | 10%  | 5%         | 0%  | 5%   | 20%        | 5%  | 15%        |
| middelduur 2 | 10%        | 0%  | 10%  | 5%         | 0%  | 5%   | 15%        | 0%  | 15%        |
| Duur         | <b>30%</b> | 0%  | 30%  | 5%         | 0%  | 5%   | <b>35%</b> | 0%  | 35%        |
| Totaal       | <b>75%</b> | 20% | 55%  | <b>25%</b> | 10% | 15%  | <b>30%</b> |     | <b>70%</b> |

## Woonprogramma 300 woningen vaste kern Host-City

|              | EGW        |     |      | APP        |     |      | Totaal     |            |            |
|--------------|------------|-----|------|------------|-----|------|------------|------------|------------|
|              | huur       |     | koop | huur       |     | koop | huur       |            | koop       |
| Goedkoop     | <b>25%</b> | 15% | 10%  | <b>10%</b> | 10% | 0%   | <b>35%</b> | 25%        | 10%        |
| Middelduur   | <b>20%</b> | 5%  | 15%  | <b>15%</b> | 5%  | 10%  | <b>35%</b> | 10%        | 25%        |
| middelduur 1 | 10%        | 5%  | 5%   | 10%        | 0%  | 10%  | 20%        | 5%         | 15%        |
| middelduur 2 | 10%        | 0%  | 10%  | 5%         | 0%  | 5%   | 15%        | 0%         | 15%        |
| Duur         | <b>25%</b> | 0%  | 25%  | 5%         | 0%  | 5%   | <b>30%</b> | 0%         | 30%        |
| Totaal       | <b>70%</b> | 20% | 50%  | <b>30%</b> | 15% | 20%  | 100%       | <b>35%</b> | <b>65%</b> |

### Maximale koop- en huurprijzen 2024

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komen we tot de volgende prijzen voor 2024:

#### Maximale koop- en huurprijzen per segment per 1-1-2024

|                         | Goedkoop  | Middelduur-1 | Middelduur-2 | Duur            |
|-------------------------|-----------|--------------|--------------|-----------------|
| maximale v.o.n.-prijs   | € 250.000 | €300.000     | €390.000     | boven €390.000  |
| maximale kale huurprijs | €879,66   | €1.000,00    | €1.123,13    | boven €1.123,13 |

Noot 1: heeft een woning een label A++++ of label A++++ met garantie, dan ligt de maximale v.o.n.-prijs €10.000 respectievelijk €20.000 hoger dan de hierboven gepresenteerde v.o.n.-prijzen voor woningen die voldoen aan de wettelijke minimumeis van BENG bij nieuwbouw. De maximale kale huurprijs ligt bij een A++++ woning €50 per maand hoger. Dit geldt uitsluitend bij middelduur-1 en middelduur-2.

Noot 2: de genoemde prijzen zijn exclusief de koop- of huurprijs van parkeerplaats.

Noot 3: een betaalbare woonwagenstandplaats heeft een maximale v.o.n.-prijs van €59.000 en is gelijk aan de NHG-kostengrens 2024

## **Definities maatschappelijke voorzieningen**

### **Basisontmoetingsplekken**

Gemeentelijk gefinancierd maatschappelijk centrum met meerdere ruimten waar inwoners met een hulpvraag terecht kunnen, elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren of aan kunnen deelnemen.

### **Bibliotheek**

Wijk-/buurtvoorziening voor het uitlenen van fysieke of digitale informatiedragers. Het gaat daarbij om zelfstandige vestigingen, (mini)servicepunten of zelfbedieningspunten. Het gaat niet om afhaalpunten of bibliobushaltes.

### **Culturele centra**

Gesubsidieerde verzamelgebouwen van culturele activiteiten, zoals een museum, poppodium, filmhuis, archief, muziekschool of tentoonstellingsruimte.

### **Eerstelijnsvoorzieningen**

Zorgvoorzieningen waar inwoners zonder verwijzing naartoe kunnen gaan. Dit kan een behandeling zijn door de huisarts, tandarts of fysiotherapeut. Ook de apotheek valt onder eerstelijnszorg. Van oudsher zijn deze voorzieningen zelfstandig gehuisvest aan of bij de woning van de praktijkhouder, maar steeds vaker worden deze voorzieningen geclusterd in een gezondheidscentrum.

### **Gymzalen, sportzalen en sporthallen**

Een gebouw waarin twee of meer van de volgende zaalsporten kunnen plaatsvinden: lichamelijke opvoeding, gymnastiek, badminton, basketbal, futsal, handbal, korfbal, tafeltennis, volleybal, zaalhockey. Er bestaat onderscheid in een gymzaal, sportzaal en sporthal afhankelijk van de lengte, hoogte en breedte van de accommodatie.

Sporthallen (minimaal 44 bij 24 meter) hebben een sportvloer die in principe voldoet aan de afmetingseisen voor alle zaalsporten. Sportzalen hebben doorgaans een sportvloer van circa 28 bij 22 meter en zijn daarmee geschikt voor gymnastiek, turnen, badminton, basketbal, vechts- en verdedigingssporten, tafeltennis en volleybal. De afmetingen van gymzalen zijn vaak afgeleid uit de Modelverordening Huisvesting Onderwijs van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 21x12x5 meter). Deze afmetingen laten het toe om gymnastiek/turnen, gevechts- en verdedigingssporten en tafeltennis te accommoderen. Een nieuwe sporthal wordt altijd in combinatie met een gymzaal voor het voortgezet onderwijs ontwikkeld.

### **Informele ontmoetingsplekken**

Maatschappelijke gebouwen die niet gerekend worden tot de basisontmoetingsplekken, zoals wijkcentra, buurthuizen en verenigingsgebouwen.

### **Integraal kindcentrum**

Een integraal kindcentrum (IKC) bestaat doorgaans uit een clustering van primair onderwijs, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en een gymzaal. Dit biedt clustervoordelen en dient het gemak van ouders en kinderen.

### **Koelteplekken en ontmoeten in de openbare ruimte**

Klimaatverandering zorgt voor hete zomers met lange periodes van droogte. Hoge temperaturen zorgen voor hittestress bij bewoners. Dit kan leiden tot fysieke klachten bij kwetsbare groepen. Apeldoorn wil voldoende koelteplekken in de openbare ruimte bieden aan haar inwoners

### **Maatschappelijke opvang**

Maatschappelijke hulpverlening door ondersteuning, dagopvang en/of nachtopvang voor dak- en thuislozen.

**Openbaar groen**

De oppervlakte openbaar groen binnen de bebouwde kom. Openbaar betekent 'voor ieder toegankelijk'. Particulier groen en groen in het buitengebied zijn niet meegenomen. Deze definitie komt overeen met de afbakening van de gemeente Apeldoorn.

**Openbare kunstwerken**

Kunstwerken in de openbare ruimte zoals in parken, op pleinen, op straat en ook op en aan gebouwen. Deze kunst kent vele vormen: bouwbeeldhouwwerk, vrijstaande sculpturen, omgevingskunst, land art en monumentale kunst, zoals muurschilderingen, mozaïeken, reliëfs en sgraffito's.

**Samen055 (incl. Centrum voor Jeugd en Gezin)**

Samen055-locaties vormen een welzijnsvoorziening waar inwoners terecht kunnen voor vragen en ondersteuning. Vanuit de locaties werken professionals van Netwerk welzijn, SWT, Wmo, Centra voor Jeugd en Gezin (CJG) en participatie (hulp bij armoede) samen.

**Speelvoorziening**

Een (formele) speelvoorziening is het deel van de openbare ruimte dat openbaar toegankelijk is en is ingericht met speeltoestellen waarmee kinderen kunnen spelen of is ingericht als een speelveld]

**Sport en bewegen**

Sport is een onderdeel van de totale openbare ruimte die voor gebruik(sgroen) wordt ingericht. Dit betekent ruimte voor ingerichte playgrounds zoals Cruyff Courts, calisthenics en fitnessparken, openlucht skate- en ijsbanen, fiets- en crossbanen en basketbalvelden. Daarnaast worden routes en rondjes waar mogelijk met elkaar verbonden.

**Sportvelden**

Buitensportvelden gebruikt door sportclubs zoals voetbalvelden, hockeyvelden, tennisbanen, honk- en softbalvelden en rugbyvelden.

**Verslavingszorg**

Locaties voor ambulante behandeling van verslaving.

**Voortgezet onderwijs**

Bovenwijkse voorziening met buitenruimte ten behoeve van onderwijs voor jongeren van circa 12 tot 18 jaar.

**Zwembaden**

(Semi)openbaar toegankelijk binnenzwembad bestaande uit minimaal een 25 meterbassin en een doelgroepenbassin met een BVO van minstens 3.000m<sup>2</sup> (gebouw en eventuele buitenbaden) voor recreatief zwemmen, sportzwemmen en zwemles. Exclusief zwembaden bij bungalowparken, hotels, campings en openluchtzwembaden.

***Landelijke kengetallen maatschappelijke voorzieningen***

Voor het bepalen van de hoeveelheid maatschappelijke voorzieningen kan gebruik worden gemaakt van landelijke kengetallen afkomstig van ministeries, instituten en beroepsverenigingen. Deze kengetallen geven houvast, maar moeten altijd gerelateerd worden aan lokaal beleid en omstandigheden. Maatwerk blijft dus altijd nodig.

- integraal kindcentrum (IKC) per 1000 woningen
- 1 voortgezet onderwijs per 6.100 woningen
- 1 bibliotheek per 55.000 inwoners
- 178 m<sup>2</sup> cultureel centrum per 1000 woningen
- 49 m<sup>2</sup> basisontmoetingsplekken per 1000 woningen

- 0,44 vestigingen informele ontmoetingsplekken per 1000 woningen
- 50 m2 Samen 055 en Centrum voor jeugd en gezin per 1000 woningen
- 10 m2 verslavingszorg per 1000 woningen
- 10 m2 maatschappelijke opvang per 1000 woningen
- 578 m2 eerste lijnszorg per 1000 woningen
- 1 sporthal per 22.000 inwoners
- 1 zwembad per 70.000 inwoners
- 10.596 m2 sportvelden per 1000 woningen
- 90.000 m2 openbaar groen per 1000 woningen
- 3.500 m2 speelvoorzieningen per 1000 woningen
- 1000 m2 sport en bewegen per 1000 woningen
- minimaal 300 m2 koelteplekken en ontmoeten in de openbare ruimte per inwoner op maximaal 300 meter afstand
- 2,4 openbare kunstwerken per 1000 woningen

***Kengetallen gerelateerd aan 500 woningen (aantal Host-City) en 3000 woningen (max. Omgevingsvisie)***

|                                            | 500 wo                              | 3.000 wo   |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Integraal kindcentrum                      | 0,5                                 | 3          |
| Voortgezet onderwijs                       | 0,08                                | 0,49       |
| Bibliotheek                                | -<br>eventueel wel<br>een bibliobus | -<br>idem  |
| Cultureel centrum                          | 89 m2                               | 534 m2     |
| Basisontmoetingsplek                       | 24,5 m2                             | 147 m2     |
| Informele ontmoetingsplek                  | 0,22                                | 1,32       |
| Samen 055 + Centrum<br>voor Jeugd en gezin | 25 m2                               | 150 m2     |
| verslavingszorg                            | 5 m2                                | 30 m2      |
| Maatschappelijke opvang                    | 5 m2                                | 30 m2      |
| Eerste lijnszorg                           | 289 m2                              | 1.734 m2   |
| sporthal                                   | -                                   | -          |
| zwembad                                    | -                                   | -          |
| sportvelden                                | 5.298 m2                            | 31.788 m2  |
| Openbaar groen                             | 45.000 m2                           | 270.000 m2 |
| speelvoorzieningen                         | 1.750 m2                            | 10.500 m2  |
| Sport en bewegen                           | 500 m2                              | 3.000 m2   |
| Koelteplekken / ontmoeten                  | -                                   | -          |
| Openbare kunstwerken                       | 1,2                                 | 7,2        |

## **Aantal winkels / commerciële voorzieningen bij 500 en 3000 woningen**

|                                                                   | 500 wo                                         | 3.000 wo                    |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|
| supermarkt                                                        | Maximaal 1.000 m <sup>2</sup> (evt. tijdelijk) | 1.000 m <sup>2</sup> v.v.o. |
| horeca (bv. een caf  teria of café/ eethuisje)                   | 1                                              | 2                           |
| dienstverlening (bv. een kapper, fitnesspunt of schoonheidssalon) | 1                                              | 3-5                         |
| Kantoren/bedrijven                                                | 0                                              | 0                           |

## **Parkeernormen**

### **Fietsparkeren**

In de beleidsregel parkeren zijn normen en kwaliteitseisen opgenomen voor fietsparkeren. Voor Host-City gelden de volgende eisen:

- Per woning een inpandige berging conform het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze berging heeft een vloeroppervlakte van tenminste 5 m<sup>2</sup> en een breedte van tenminste 1,8 m en een hoogte boven de vloer van ten minste 2,3 m.
- Als alternatief kan bij appartementen een gemeenschappelijke fietsenberging worden gerealiseerd. Deze wordt beschouwd als gelijkwaardig aan een individuele berging. Het aantal plekken is afhankelijk van de grootte van de woningen. Onderstaande tabel geeft dit aan:

| Gebruiksoppervlakte woning (m <sup>2</sup> ) | Aantal plekken |
|----------------------------------------------|----------------|
| < 50                                         | 2              |
| >50 - < 75                                   | 3              |
| >75 - <100                                   | 4              |
| >100                                         | 5              |
| >125                                         | 6              |

- Indien voor Host-City gebruik wordt gemaakt van collectieve bergingen, betekent dit tussen de 1.000 en 3.000 fietsplekken.
- de (gemeenschappelijke) fietsenberging moet eenvoudig toegankelijk zijn, zowel vanuit de woning als de buitenruimte: op maaiveld, met weinig lange gangen en weinig deuren.
- bij appartementen geven we de voorkeur aan collectieve fietsparkeeroplossingen. Bij grondgebonden woningen lossen we het individueel op, tenzij het ontwerp een collectieve oplossing aannemelijk maakt.

Voor bezoekers moeten openbaar toegankelijke plekken beschikbaar zijn.

### **Autoparkeren**

Voor autoparkeren gelden de volgende parkeernormen:

| <b>Parkeerplaatsen vaste kern</b>   | <b>Norm bewoners</b> | <b>Norm bezoek</b> |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Vrijstaande woning koop             | 1,25                 | 0,25               |
| 2 onder 1 kap koop                  | 1,25                 | 0,25               |
| rijwoning koop                      | 1,25                 | 0,25               |
| rijwoning particuliere huur         | 1,25                 | 0,25               |
| rijwoning sociale huur              | 1,25                 | 0,25               |
| appartement koop duur               | 1,25                 | 0,25               |
| appartement koop middenduur         | 1,25                 | 0,25               |
| appartement koop goedkoop           | 0,95                 | 0,25               |
| appartement particuliere huurwoning | 0,95                 | 0,25               |
| appartement sociale huurwoning      | 0,65                 | 0,25               |
| kleine woning (max 50m2 GO)         | 0,25                 | 0,25               |
| Studentenwoning                     | 0,15                 | 0,05               |
| Totaal pp vaste kern                |                      |                    |

| <b>Parkeerplaatsen Hostkavels</b>  | <b>Norm bewoners</b> | <b>Norm bezoek</b> |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| 2/3 rijwoning sociale huur         | 1,25                 | 0,25               |
| 1/3 appartement sociale huurwoning | 0,65                 | 0,25               |
| Totaal pp kavels                   |                      |                    |

#### *Parkeren op eigen terrein en openbaar*

Parkeerplaatsen op eigen terrein worden in de praktijk niet altijd volledig benut. Daarom wordt bij de berekening van de parkeereis bij de functie wonen een correctiefactor toegepast die afhankelijk is van het type parkeervoorziening dat bij de woning wordt gerealiseerd.

| <b>Type voorziening</b>               | <b>Theoretisch aantal pp</b> | <b>Berekening aantal pp</b> |
|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Enkele oprit zonder garage of carport | 1                            | 1                           |
| Lange oprit zonder garage of oprit    | 2                            | 1,5                         |
| Dubbele oprit zonder garage*          | 2                            | 2                           |
| Garage zonder oprit                   | 1                            | 0                           |
| Garagebox (niet bij de woning)        | 1                            | 0                           |
| Garage met enkele oprit               | 2                            | 1                           |
| Garage met lange oprit                | 3                            | 1,7                         |
| Garage met dubbele oprit*             | 3                            | 2                           |

Naast parkeerplaatsen op eigen terrein moeten ook openbare plekken beschikbaar zijn voor bezoekers. Dit is in onderstaande paragraaf weergegeven.

#### *Parkeerplekken en deelmobiliteit*

We stimuleren deelmobiliteit en leggen minder parkeerplaatsen aan. In dit gebied zal het vooral gaan om het verminderen van bezit en gebruik van een tweede auto. Dit betekent dat er deelauto's en overig deelvervoer (scooters/fietsen) beschikbaar moet komen. We onderzoeken hoe we deze meerjarig kunnen borgen. De maximale mobiliteitscorrectie is 20% van de bewonersplekken. Hiervoor moet 20% aan deelauto's geplaatst worden. Dit betekent:

- vaste kern: 357 parkeerplekken (waarvan minimaal 75 openbaar) + 14 deelauto's
- hostkavels: 218 parkeerplekken (waarvan minimaal 50 openbaar) + 8 deelauto's
- totaal 575 parkeerplekken (waarvan minimaal 125 openbaar) + 23 deelauto's (verschil deelauto's zit in de afronding).

## **Artikel 14 Samenwerkingsovereenkomst Host-City (Welstand)**

### **14 Welstand**

- 14.1 Onder voorbehoud van een besluit van de gemeenteraad van de Gemeente, zal de Gemeente de van de Verzendende Woningcorporatie te ontvangen Flexwoningen die in Hostcity zullen worden geplaatst niet toetsen aan de gemeentelijke welstandseisen. Voorwaarde hierbij is dat het Rijk rekening houdt met de door Apeldoorn opgestelde Beeldkwaliteitsparagraaf Bijlage 6 (Beeldkwaliteitsparagraaf Hostcity Apeldoorn), waarbij diversiteit in aantallen en uitstraling een belangrijke rol speelt in de ruimtelijke inpassing.
- 14.2 Het besluit van de gemeenteraad van de Gemeente is gekoppeld aan de vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor Hostcity en het beeldkwaliteitsplan voor de Vaste Kern. De besluitvorming door de gemeenteraad hiervan is, overeenkomstig Bijlage 4 (Vereisten kavels (RO-procedures, generieke eisen en specifieke eisen)), gepland in Q1 2025. Indien de gemeenteraad niet uiterlijk op 1 april 2025 een besluit neemt (zoals bedoeld in het vorige lid) of (in afwijking van het vorige lid) een besluit neemt waaruit volgt dat de Gemeente de van de Verzendende Woningcorporatie te ontvangen Flexwoningen die in Hostcity zullen worden geplaatst dient te toetsen aan de gemeentelijke welstandseisen, zal er voor de Gemeente een terugbetalingsverplichting bestaan overeenkomstig de artikelen 6.4 en 6.6 van deze Overeenkomst. Indien de hiervoor genoemde datum (mogelijk) niet wordt gehaald, treden het Rijk en de Gemeente in overleg.