BEELDKWALITEITSPLAN SPOORZONE DOETINCHEM

21 november 2025

Versie 1.5



KARRES
BRANDS

BEELDKWALITEITSPLAN SPOORZONE DOETINCHEM

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Doetinchem

Opsteller Beeldkwaliteitsplan
Karres en Brands en Gemeente Doetinchem

November 2025

Copyright
Alle beelden zijn gecontroleerd op copyrights en waar mogelijk is de copyrighthouder benoemd. Als u toch beelden herkend die onrechtmatig zijn gebruikt verzoeken we u ons daarvan op de hoogte te stellen, zodat we dit bij eventuele herdruk kunnen aanpassen. Niets uit deze uitgave mag in welke vorm of op welke wijze dan ook worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande toestemming van Karres en Brands.

Kaarten en illustraties
De kaarten en illustraties (oa. schema's) in deze publicatie zijn afkomstig van Karres en Brands.

Fotografie
Tenzij anders vermeld, zijn de foto's in deze publicatie afkomstig van de beeldbank van Karres en Brands.

KARRES BRANDS

gemeente [gD] Doetinchem

1. INLEIDING 6
1.1 Introductie Spoorzone Doetinchem 6
1.2 Beeldkwaliteitsplan 8
1.3 Kwaliteitsborging 9
1.4 Gebiedprogramma Spoorzone 10

2. IDENTITEIT VAN DE SPOORZONE 14
2.1 Een stuk stad met herkenbare eigenheid 15
2.2 Kernwaarden Beeldkwaliteit 16

3. RUIMTELJK RAAMWERK 22
3.0 Raamwerkkaart Spoorzone 24
3.0 Ruimtelijk raamwerk Spoorzone 26
3.1 Landschap 28
3.1.1 Herkenbaar Oude IJssellandschap 28
3.1.2 Water tot in de vezel 30
3.1.3 Robuust groen en ecologische waarde 32
3.2 Openbare ruimte 34
3.2.1 Fijnmazig stratenpatroon 34
3.2.2 Verblijfs- en ontmoetingsplekken 42
3.2.3 Elk plein, een ander karakter 44
3.2.4 Verharding, straatmeubiliar en lichtkwaliteit 54

4. BEELDKWALITEIT 56
4.1 Generieke beeldkwaliteit 58
4.1.1 Eigen en uniek karakter 62
4.1.2 Erfgoed als drager 66
4.1.3 Getrapt volumeopbouw 68
4.1.4 Korrelgrootte en hoekoplossingen 70
4.1.5 Doetinchemse samengesteld bouwblok 72
4.1.6 Overgangen publiek-prive-collectief 74
4.1.7 Samenhangend gevelbeeld 78
4.1.8 Balkon's en Loggia's 80
4.1.9 Plinten, entrees en doorsteken 82
4.1.10 (fiets)Bergingen, technische ruimtes 84
4.1.11 Groene en toegankelijke binnentuinen 86
4.1.12 Multifunctioneel daklandschap 88
4.1.13 Verfijnde detaillering 90
4.1.14 Materiaal en kleur 92
4.1.15 Natuurinclusief, klimaatbestendig bouwen 94
4.1.16 Parkeerpanden & mobiliteitshub 96

4.2 Gebiedsgerichte beeldkwaliteit 98
4.2.1 Ambachtelijke stedelijkheid 102
4.2.2 Stationskwartier 108
4.2.3 Oude IJsseloevers 114
4.2.4 Werken en Leren 120

SPOORZONE OPENT STAD EN ACHTERHOEK!

Een nieuw hoofdstuk in de stad.

Tussen de binnenstad, het station en de Oude IJssel ontstaat een nieuw en levendig stadsdeel: een plek waar mensen kunnen wonen, werken, leren en ontspannen. Het gebied behoudt zijn bedrijvige en ambachtelijke karakter, maar krijgt een hedendaagse invulling waarin nieuwe woonvormen, creatieve werkplekken en innovatieve bedrijven samenkomen.

De ontwikkeling van de Spoorzone verrijkt de stad, maakt Doetinchem completer, moderner en aantrekkelijker, en versterkt tegelijkertijd de eigen identiteit: nuchter, sociaal en vakmanschappelijk. De Spoorzone is geen geïsoleerd project, maar vormt een nieuw hoofdstuk in de stedelijke ontwikkeling langs de Oude IJssel.



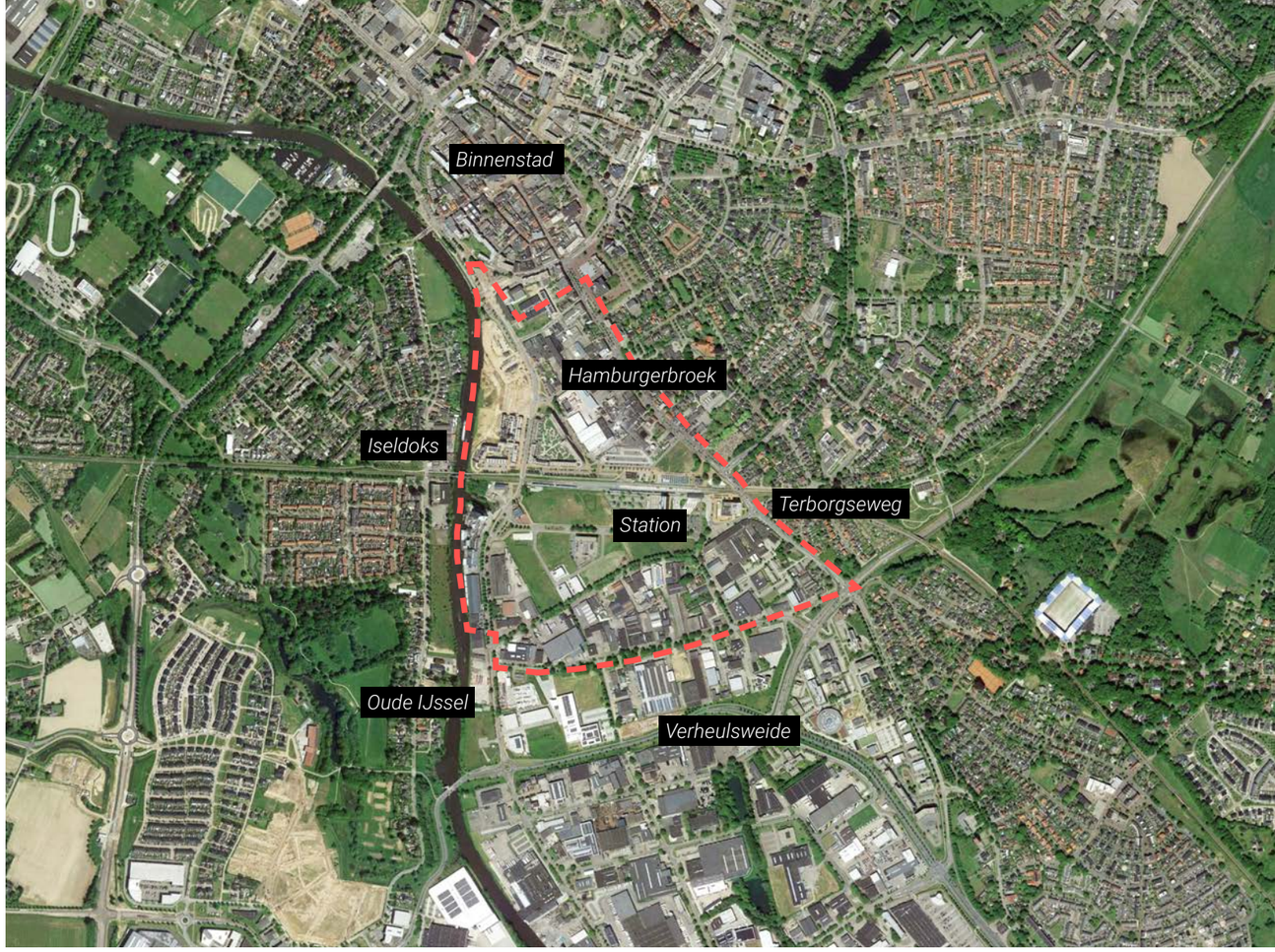
SPOORZONE
DOETINCHEM

1. INLEIDING

De Spoorzone Doetinchem is het grootste binnenstedelijke ontwikkelgebied van de stad. Tussen binnenstad, station en Oude IJssel ontstaat een nieuw stedelijk gebied waar wonen, werken en ontmoeten samenkomen. De Spoorzone versterkt de verbinding tussen stad en rivier en vormt de nieuwe entree van Doetinchem.

De Structuurschets Spoorzone (2023) vormt de basis voor deze ontwikkeling. Daarin is de koers bepaald voor een levendige, groene en duurzame stadswijk met een eigen identiteit, stevig geworteld in de bestaande stad en geïnspireerd door het industriële verleden. Dit beeldkwaliteitsplan vertaalt die visie naar concrete richtlijnen voor architectuur en ruimtelijke kwaliteit.

“Spoorzone Doetinchem verbindt beide zijden van het spoor, zowel fysiek als mentaal”



Centrumstad van de Achterhoek

De Spoorzone markeert de volgende stap in de ontwikkeling van Doetinchem als centrumstad van de Achterhoek. Waar vroeger werd gewerkt en vervoerd, ontstaat nu een nieuw stuk stad dat wonen, werken en ontmoeten samenbrengt. Een verouderd bedrijventerrein verandert in een groene, compacte en levendige stadswijk die de binnenstad verbindt met de Oude IJssel.

De identiteit van het gebied is stevig geworteld in het spoor, de rivier en het industriële verleden. De karakteristieke loodsen en sporen van de maakstad vormen de inspiratie voor een stoer en ambachtelijk stadsdeel met ruimte voor innovatie en vernieuwing. Het wordt een wijk die het verleden voelbaar houdt, maar tegelijk een moderne, toekomstgerichte uitstraling krijgt.

Stad aan de Oude IJssel

Met de ontwikkeling van de Spoorzone groeit Doetinchem verder uit tot een levendige stad aan de Oude IJssel. Hier ontstaat ruimte voor 4.000 tot 5.700 nieuwe woningen, passend bij verschillende doelgroepen. Het gebied versterkt de economie, biedt plek aan onderwijs en innovatie en maakt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en recreatie.

De Spoorzone vormt samen met de binnenstad één samenhangend centrumgebied met stedelijke allure en Doetinchemse gemoedelijkheid. Dankzij de goede bereikbaarheid per trein, fiets en auto ontwikkelt het gebied zich tot het visitekaartje van Doetinchem en de Achterhoek – een plek waar je direct de kwaliteit van de stad ervaart. De Spoorzone is niet langer alleen een doorgangsplek, maar een levendige stadswijk om te wonen, werken, leren en ontmoeten – een toekomstbestendig gebied dat de stad en de regio met elkaar verbindt.

1.2 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Spoorzone Doetinchem geeft duidelijke richtlijnen voor de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. Het plan zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het nieuwe stadsdeel behouden blijven en dat toekomstige ontwikkelingen bijdragen aan een herkenbaar en leefbaar geheel.

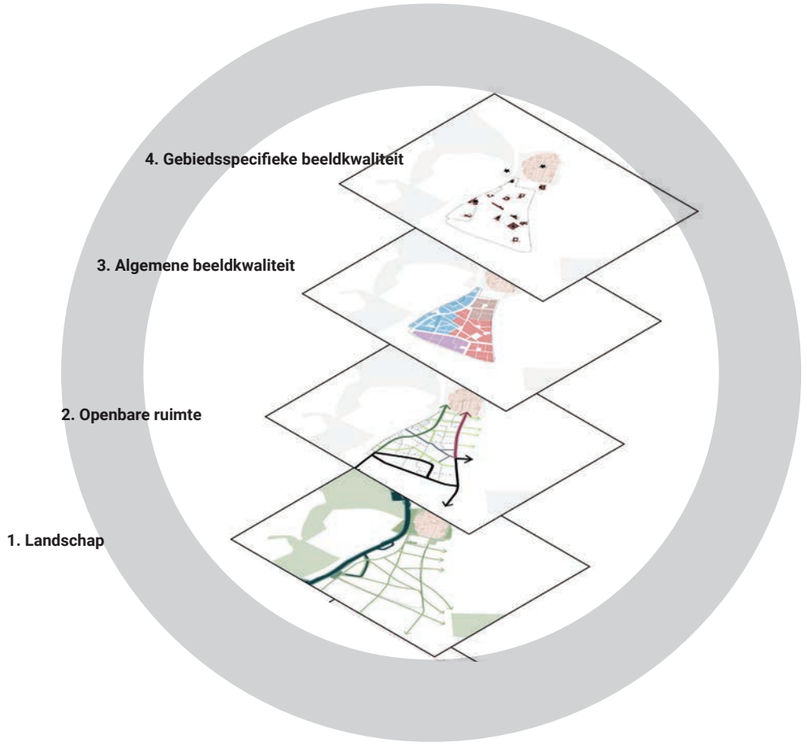
De Spoorzone is een gebied in transitie: van industriële zone naar een levendige stadswijk. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de identiteit en het karakter van die nieuwe wijk. Daarbij is gezocht naar de juiste balans tussen eenheid en variatie in architectuur en openbare ruimte. De gebouwen en plekken vormen samen één geheel, zodat de Spoorzone herkenbaar, divers en onmiskenbaar Doetinchems wordt.

Opbouw van dit document

Het beeldkwaliteitsplan biedt houvast aan ontwikkelaars, ontwerpers en architecten bij de uitwerking van de deelprojecten in de Spoorzone. Het is een leidraad voor ontwerp en planbegeleiding en vormt het toetsingskader voor welstand. De verschillende ontwerpen worden beoordeeld op hun bijdrage aan het totaalbeeld.

Leeswijzer

1. Inleiding – aanleiding, doel en opzet van het beeldkwaliteitsplan.
2. Identiteit – kernwaarden van Doetinchem en hun vertaling in de Spoorzone.
3. Raamwerk – structuur van routes, groen, water en openbare ruimte.
4.1 Algemene beeldkwaliteit – generieke richtlijnen voor architectuur, gevels en materiaalgebruik.
4.2 Gebiedsspecifieke beeldkwaliteit – uitwerking van sfeer, schaal en korrel per deelgebied.



Identiteit voor de Spoorzone Doetinchem

1.3 Kwaliteitsborging

Relatie tot gebiedsprogramma

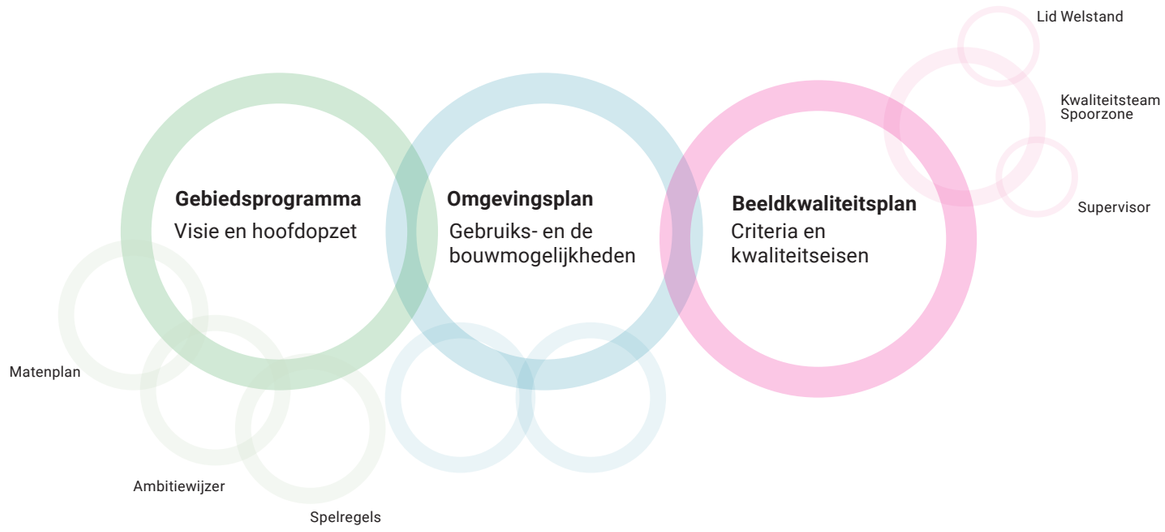
Het Beeldkwaliteitsplan Spoorzone sluit aan op het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem, waarin de functionele en programmatische uitgangspunten zijn vastgelegd. Waar het gebiedsprogramma aangeeft wat er ontwikkeld wordt en waar, beschrijft dit beeldkwaliteitsplan hoe die ontwikkeling vorm krijgt in architectuur, openbare ruimte en identiteit.

Het plan vertaalt de strategische uitgangspunten uit de Structuurschets Spoorzone naar concrete ontwerpprincipes. Zo wordt geborgd dat de verschillende deelgebieden – met elk een eigen karakter – samen één herkenbare, duurzame en kwalitatieve stad aan de Oude IJssel vormen.

Status van het beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan Spoorzone heeft een formele status en is het toetsingskader voor het beoordelen van omgevingsvergunningen binnen het plangebied. Het plan is door de gemeente vastgesteld als onderdeel van het kwaliteitsbeleid en wordt gebruikt bij de welstandstoets van bouwplannen.

De uitgangspunten en richtlijnen in dit plan zijn bindend bij de beoordeling van ontwerpen. Zo wordt verzekerd dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een goede ruimtelijke en architectonische kwaliteit en passen bij de identiteit en samenhang van de Spoorzone.



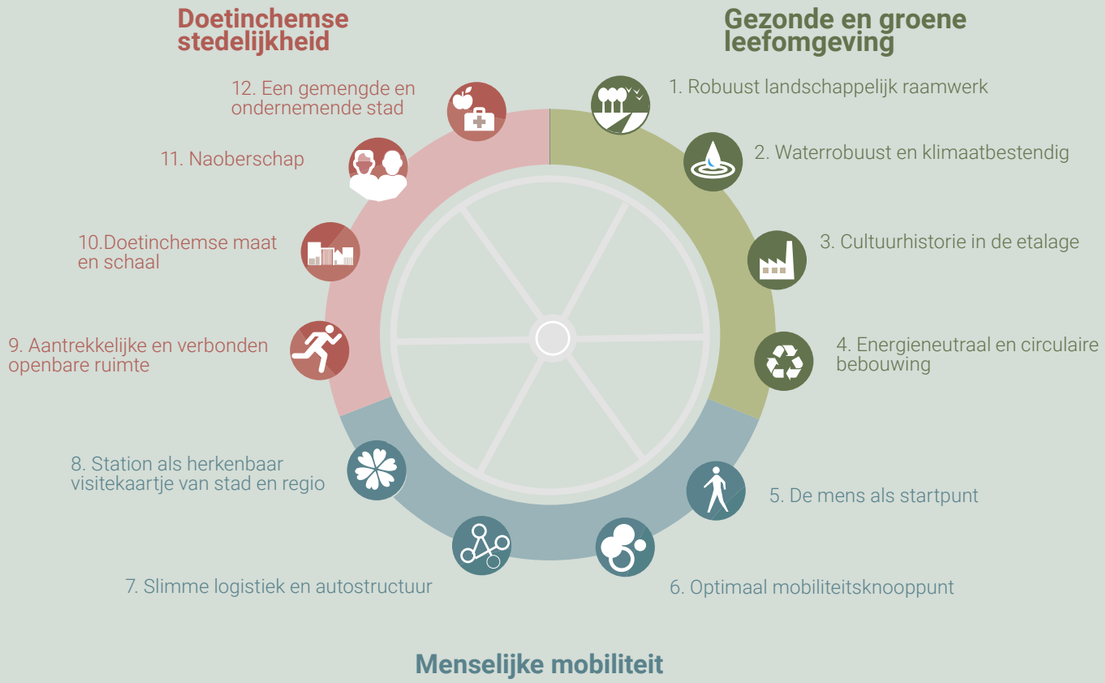
Processchema

1.4 Gebiedsprogramma Spoorzone

Het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem is de volgende stap in de ontwikkeling van de Spoorzone tot een duurzame, levendige en toekomstgerichte stadswijk. Waar vroeger werd gewerkt en geproduceerd, ontstaat nu een nieuw stedelijk gebied waar wonen, werken, leren en ontmoeten samenkomen. Het programma geeft richting aan deze transformatie en vertaalt de ambities uit de Structuurschets Spoorzone naar een concreet uitvoeringskader voor de komende jaren.

De basis van het programma bestaat uit twaalf samenhangende bouwstenen, die samen de identiteit en ontwikkeling van het gebied vormgeven – van groen, mobiliteit en water tot wonen, werken en cultuur. Deze bouwstenen laten zien hoe de Spoorzone zich ontwikkelt tot een volwaardig stuk stad dat de binnenstad en de Oude IJssel met elkaar verbindt. Voor een nadere toelichting op deze bouwstenen wordt verwezen naar het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem.

“Een bruisende spoorzone als toegangspoort van Doetinchem waarin functies elkaar versterken.”





Voorbeelduitwerking

Hiernaast is voorbeelverkaveling weergegeven zoals opgenomen in het gebiedsprogramma. De tekening laat een mogelijke invulling zien. Op basis van deze tekening is een indicatie van de programmatisch ruimte berekend. Er blijkt dat er tot 2036 ruimte is voor een toevoeging van ongeveer:

- 1.600 - 2200 woningen
- 70.000 - 90.000 m^2 bvo werken
  (2.000 - 3.000 arbeidsplaatsen)
- 20.000 - 30.000 m^2 bvo maatschappelijk
- 1.000 - 2000 m^2 bvo cultuur
- 4.000 - 5.000 m^2 bvo commercieel
- 45.000 m2 bvo groen

Naast de realisatie van een flinke hoeveelheid groen is er voldoende ruimte voor nieuwe pleinen, water en nieuwe (fiets) verbindingen. Hiermee levert de spoorzone een belangrijke bijdrage aan de bouwopgave in de stad en de regio.

Legenda

- Parken
- Park met wadi
- Groen in de straten
- Groenstructuur in de omgeving
- Multifunctionele daken
- Karaktervolle gebouwen
- Gemeentlijk momumenten
- Pleinen
- Wegen
- Voetpaden
- Voetgangersverbinding over het spoor
- Fietsroutes
- Boardwalk aan de Oude IJssel
- Flaneersteiger
- Nieuwe bebouwing
- Potentiële ontwikkellocatie buiten plangebied spoorzone
- Ontwikkelvelden
- Binnentuinen
- Cultureel/Maatschappelijke functie
- Treinstation
- Onderzoek Mobiliteitshub
- Onderzoek logistieke hub
- Fietsenstalling
- Busstation
- Taxistandplaats
- Parkeergarage
- Waterrecreatie
- Stimuleren biodiversiteit
- Plantsoen
- Voedseltuin
- Speelplaats
- Museum
- Culturele voorziening
- Kerk
- Bibliotheek
- Gezondheidscentrum
- Basisschool
- Kinderdagverblijf
- Kleinschalige detailhandel
- Horeca
- Kas/bijzonder functie
- Onderzoek smart hub
- Werkplaats
- Bedrijfsverzamelgebouw
- Hoogwaardige maakbedrijven
- Bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1



Voorbeeldverkaveling Spoorzone Doetinchem 2036

2. IDENTITEIT VAN DE SPOORZONE

Tussen de binnenstad, het station en de Oude IJssel groeit een nieuw en levendig stadsdeel: een plek waar mensen kunnen wonen, werken, leren en ontspannen. Het gebied blijft een plek van bedrijvigheid en ambacht, maar krijgt een hedendaagse invulling waarin nieuwe woonvormen, creatieve werkplekken en innovatieve bedrijven samenkomen. De ontwikkeling van dit gebied is een verrijking van de stad. Het maakt Doetinchem completer, moderner en aantrekkelijker, terwijl het de eigen identiteit versterkt: nuchter, sociaal en vakmanschappelijk. De Spoorzone is geen op zichzelf staand project, maar een nieuw hoofdstuk in de stad aan de Oude IJssel.



“Waar stadse energie en Achterhoekse gemoedelijkheid samenkomen”

Woonvisie Gemeente Doetinchem

2.1 Stuk stad met herkenbare eigenheid

De Spoorzone ontwikkelt zich tot een nieuw stadsdeel met een duidelijke en herkenbare identiteit. Het gebied krijgt een stedelijk karakter dat past bij de centrale ligging in de stad, maar blijft verbonden met de Doetinchemse waarden van vakmanschap, nuchterheid en zorg voor de leefomgeving. In de Spoorzone komen verschillende functies samen, waardoor een gemengd en toekomstbestendig stedelijk milieu ontstaat.

De Spoorzone wordt een voorbeeldgebied voor toekomstgericht bouwen in de Achterhoek. Biobased en circulaire bouwmethoden, houtbouw en duurzame energie krijgen hier een prominente rol.

Innovatie wordt zichtbaar in architectuur en openbare ruimte, en voelbaar in het dagelijks gebruik. De samenwerking met de Cirkelregio Achterhoek zorgt voor een sterke verbinding tussen kennis, ambacht en nieuwe technieken.

Het gebruik van natuurlijke materialen, het hergebruiken van bestaande structuren en de toepassing van houtbouw geven de Spoorzone een warme, herkenbare uitstraling. Deze aanpak sluit aan bij de Doetinchemse traditie van maken en past bij de ligging aan de Oude IJssel. Zo groeit een stadsdeel dat vernieuwend is en tegelijk stevig geworteld blijft in de identiteit van de stad.

2.2 Kernwaarden beeldkwaliteit

De kernwaarden vormen de basis voor de identiteit van de Spoorzone. Ze geven richting aan hoe we bouwen, inrichten en samenleven in dit nieuwe stadsdeel. Elke kernwaarde vertaalt een belangrijk onderdeel van de Doetinchemse mentaliteit naar een helder ontwerpprincipe: vakmanschap in materialen en detaillering, naoberschap in de manier waarop mensen elkaar ontmoeten, innovatie in circulaire en biobased bouwmethoden, natuurlijkheid in groen en water, en een warm welkom in de opbouw van straten en plekken. Samen zorgen deze kernwaarden voor een herkenbare en toekomstgerichte Spoorzone: een wijk die past bij Doetinchem en tegelijk ruimte biedt aan vernieuwing.

WARM WELKOM



NATUURLIJK DOETINCHEM



NAOBORSCHAP



VAKMANSCHAP



INNOVATIE EN EXPERIMENT



WARM WELKOM



We maken plekken die goed voelen vanaf het eerste moment. Waar je gezien wordt, waar mensen elkaar groeten en waar iedereen zich op zijn gemak voelt. We zorgen voor open, lichte en toegankelijke omgevingen met veel groen en een menselijke maat. Er ontstaan buurten die uitnodigen tot ontmoeting en waarin iedereen zich welkom voelt.

NATUURLIJK DOETINCHEM



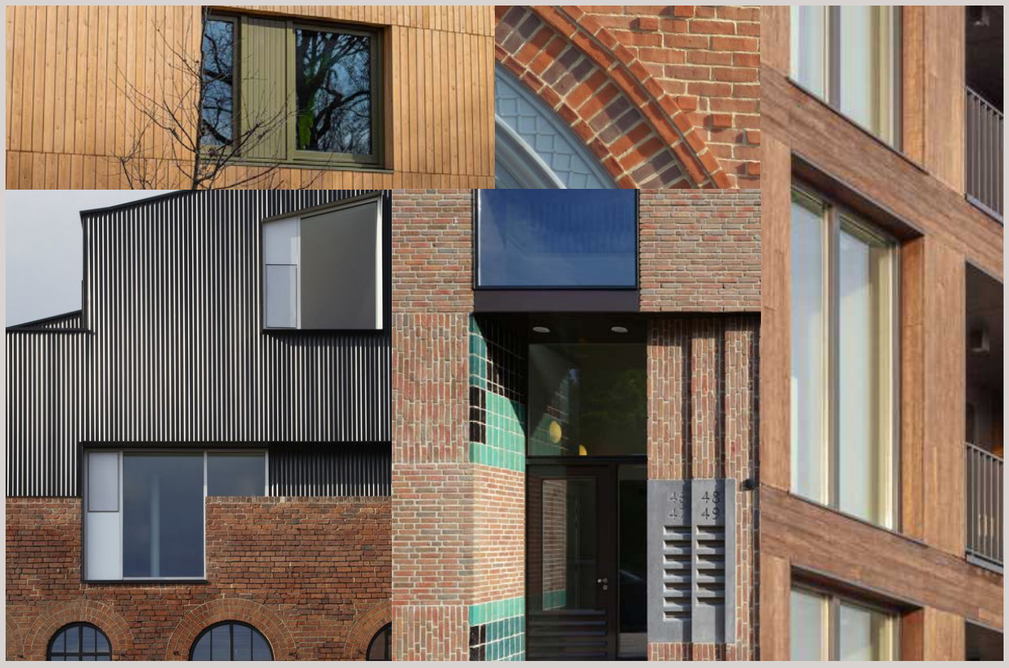
We bouwen in balans met de natuur. Groen, water en licht maken de omgeving gezond, koel en aangenaam. We geven ruimte aan bomen, planten, vogels en mensen tegelijk. Een gezonde leefomgeving die met de seizoenen meebeweegt en prettig is voor iedereen om in te leven.

NAOBERSCHAP



We bouwen buurten waar mensen elkaar kennen en helpen. Waar je een praatje maakt op straat en samen iets kunt ondernemen. We ontwerpen omgevingen die ontmoeting vanzelf mogelijk maken: stoepen, pleinen en binnentuinen waar mensen samenkomen. Een wijk met vertrouwen, betrokkenheid en een sterk gevoel van samen.

VAKMANSCHAP



We maken met aandacht, zorg en trots. Elk detail telt: de keuze van materialen, de manier van bouwen en de samenhang in het geheel. We kiezen voor kwaliteit die zichtbaar, voelbaar en duurzaam is. We bouwen aan plekken die lang meegaan, mooi verouderen en laten zien dat ze met trots en liefde zijn gemaakt, echt Doetinchems vakmanschap.

INNOVATIE EN EXPERIMENT



We maken ruimte voor vernieuwende ideeën en manieren van bouwen, werken en leven. Dit is een gebied waar we durven te proberen, te testen en stap voor stap te verbeteren. We stimuleren het gebruik van biobased materialen, houtbouw en circulaire bouwmethoden, en geven plek aan nieuwe technieken en slimme oplossingen voor energie, mobiliteit en duurzaamheid. We werken samen met onderwijs, makers en bedrijven om een omgeving te creëren waar kennis wordt gedeeld en waar experimenteren normaal is.

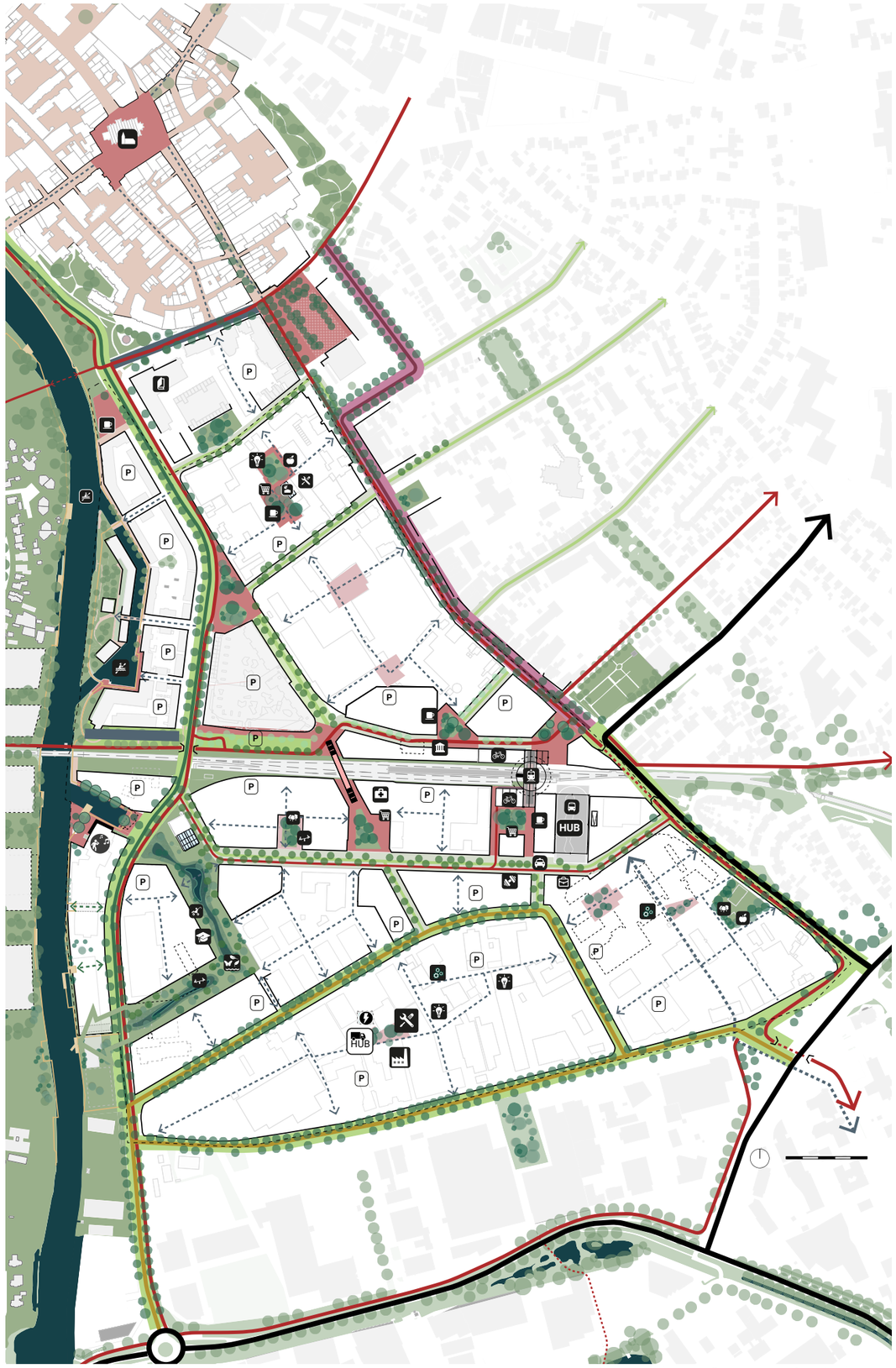
3. RUIMTELIJK RAAMWERK

3. RAAMWERKKAART SPOORZONE

De raamwerkkaart laat in één oogopslag zien hoe de Spoorzone in elkaar zit. Het is de plattegrond van de hoofdstructuur: de belangrijkste straten, lanen, routes, pleinen en groenstructuren die samen het fundament van de nieuwe stadswijk vormen. Alle verdere plannen en ontwerpen sluiten aan op deze vaste structuur. De raamwerkkaart is daarmee geen gedetailleerd ontwerp, maar een richtinggevend kader.

Legenda

- Ringstructuur
- Ontsluitingsweg
- Laan
- Stadsstraat
- Dwarsstraat
- Paden
- Indicatieve paden
- Indicatieve doorsteken naar de Oude IJssel
- Parken
- Park met wadi
- Groenstructuur in de omgeving
- Pleinen
- Buurtplein
- Bestaande hoofdwinkelstraten binnenstad
- Indicatieve voetgangersverbinding over het spoor
- Boardwalk aan de Oude IJssel
- Flaneersteiger
- Fietsroutes
- Fiets- en voetgangersverbinding over de Oude IJssel
- Fietstunnel
- Ontwikkevelden
- Potentiële ontwikkellocatie buiten plangebied spoorzone
- Treinstation
- Treinplatform
- Treinspoor
- Fietsenstalling
- Busstation
- Taxistandplaats
- Onderzoek mobiliteitshub
- Onderzoek logistieke hub
- Onderzoek smart hub
- Indicatief ruimtegebruik mobiliteitshub
- Indicatief parkeervoorziening buurt
- Waterrecreatie
- Stimuleren biodiversiteit
- Plantsoen
- Voedseltuin
- Speelplaats
- Museum
- Culturele voorziening
- Kerk
- Bibliotheek
- Gezondheidscentrum
- Basisschool
- Kantoren
- Werkplaats
- Bedrijfsverzamelgebouw
- Hoogwaardige maakbedrijven
- Bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1
- sportschool
- Kinderdagverblijf
- Kleinschalige detailhandel
- Horeca
- Kas/bijzonder functie
- Onderzoek smart hub



Raamwerkkaart Spoorzone Doetinchem

3.0 Ruimtelijk raamwerk Spoorzone

Het ruimtelijk raamwerk vormt de basis voor de ontwikkeling van de Spoorzone. Het beschrijft de vaste structuur waarbinnen de nieuwe stadswijk groeit: van de onderliggende landschappelijke lijnen tot de inrichting van straten, pleinen en bouwvelden. Dit raamwerk zorgt ervoor dat alle deelprojecten samen één samenhangend en herkenbaar stuk stad vormen.

Landschap als drager
Het raamwerk begint bij het landschap. De overgang tussen zandgronden en het riviergebied van de Oude IJssel vormt de basis van de ruimtelijke structuur. Bestaande elementen zoals waterlopen, groenstructuren en oude spoorlijnen blijven herkenbaar en sturen nieuwe routes, zichtlijnen en plekken. Zo krijgt de wijk een sterke identiteit die is verankerd in de plek zelf.

Hoofdstructuur van openbare ruimte en plekken
Daarop ligt een fijnmazig netwerk van straten, lanen, paden en doorsteken. Deze structuur verbindt de Spoorzone vanzelfsprekend met de binnenstad, het station en de Oude IJssel. Binnen dit netwerk liggen pleinen, hoven en groene verblijfsruimtes. Iedere plek heeft een eigen rol, maar ze vormen samen een logisch en herkenbaar geheel dat uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en verblijven.

In de volgende paragrafen worden de onderdelen van het raamwerk verder uitgewerkt. Eerst de landschappelijke structuren, daarna de openbare ruimte met straatprofielen, plekken en verbindingen. Per onderdeel worden de bijbehorende uitgangspunten en beeldkwaliteitscriteria beschreven, zodat het raamwerk richting geeft aan ontwerp, samenhang en toekomstige planontwikkeling.



3.1 Landschap

3.1.1 Herkenbaar Oude IJssellandschap

3.1.2 Water in de vezels

3.1.3 Robuust groen en ecologische waarde



3.2 Openbare ruimte

3.2.1 Fijnmazig stratenpatroon

3.2.2 Verblijf- en ontmoetingsruimtes

3.2.3 Elk plein, eigen karakter

3.2.4 Verharding, straatmeubiliar en lichtkwaliteit

3.1 LANDSCHAP

3.1.1 Herkenbaar Oude IJssellandschap

De Spoorzone hoort bij het landschap van de Oude IJssel. De rivier, de hogere zandrug en oude waterlopen vormen de basis van het gebied. Door deze landschappelijke lagen zichtbaar te houden in straten, parken en architectuur, blijft de wijk stevig verbonden met de identiteit van Doetinchem: stad aan de Oude IJssel.

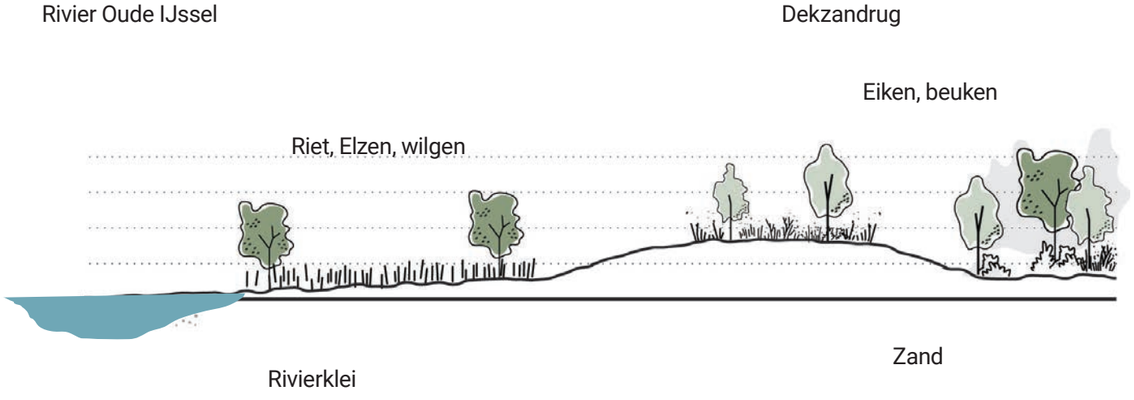
De inrichting van de wijk volgt de natuurlijke structuur van het Oude-IJssellandschap. Hoogteverschillen blijven subtiel zichtbaar in straatprofielen en groenruimtes, terwijl water en groen opnieuw worden verbonden met het gebied. Groene laagtes, wadi's en beplanting met inheemse soorten zoals wilg, els en meidoorn maken het rivier- en beekdalgevoel herkenbaar. Historische linten en kades maken nieuwe verbindingen en routes van en naar de rivier.

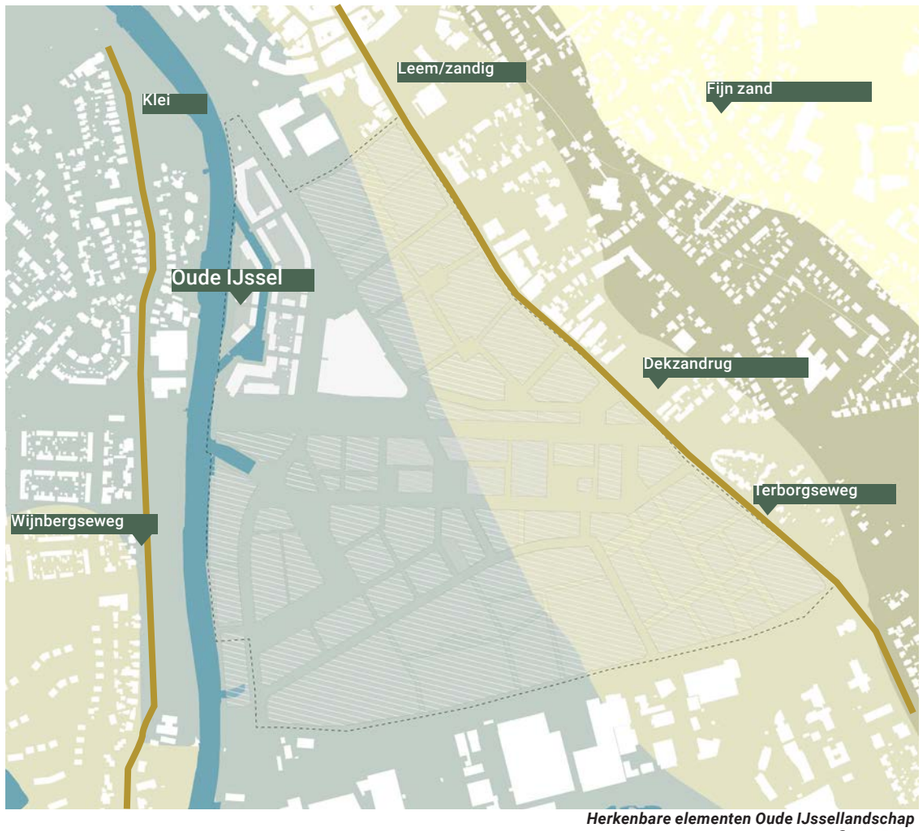
A. Hoogteverschillen zichtbaar maken: Verschillen tussen rivierklei en zandgronden blijven herkenbaar in maaiveld, paden en beplanting.

B. Landschappelijke lijnen volgen: Groen en water sluiten aan op natuurlijke lijnen en versterken ecologische verbindingen.

C. Zachte overgangen naar het landschap: De overgang naar de rivier krijgt een natuurlijke inrichting met flauwe oevers en inheems groen.

D. Cultuurhistorie integreren: Oude structuren zoals waterlopen worden zichtbaar verwerkt in routes en groen.





Herkenbare elementen Oude IJssellandschap Spoorzone



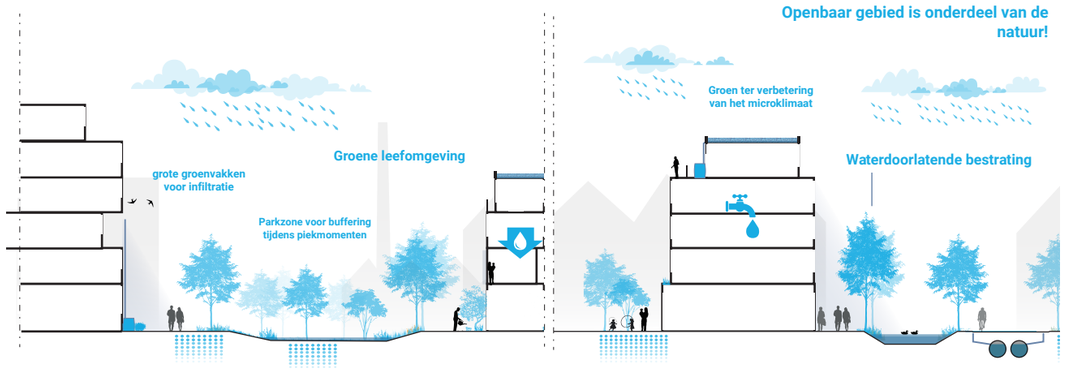
3.1 LANDSCHAP

3.1.2 Water in de vezels

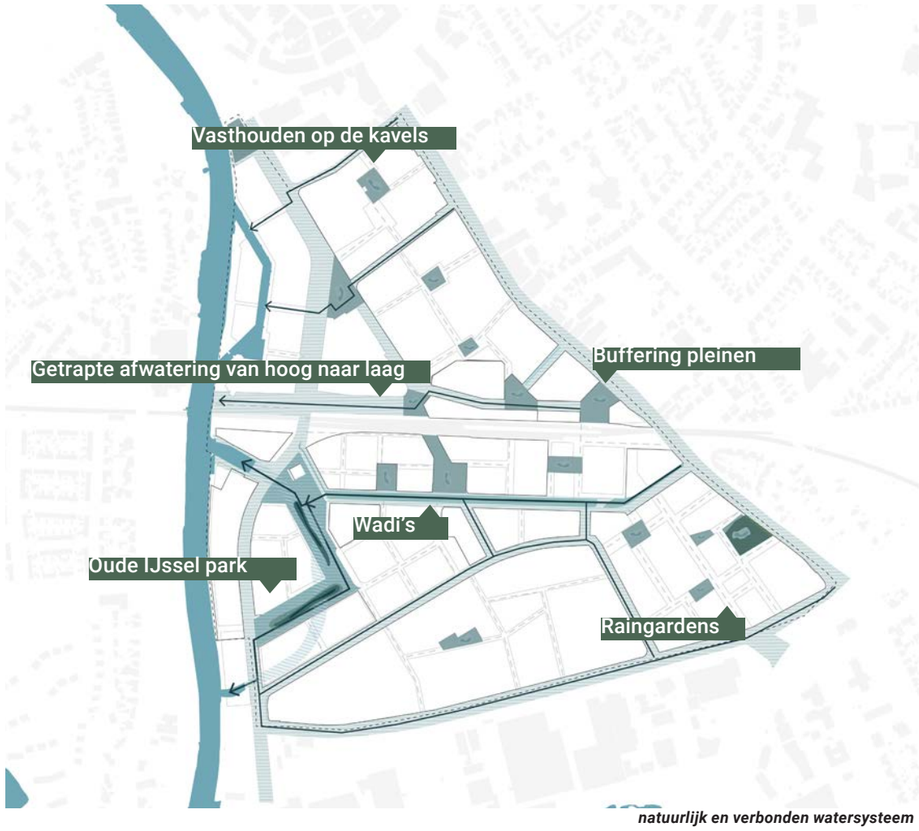
Water is overal zichtbaar en beleefbaar in de Spoorzone. Het is niet alleen een technische oplossing, maar een herkenbaar onderdeel van de identiteit van het gebied. Water zorgt voor verkoeling, draagt bij aan een prettige leefomgeving en verbindt straten, pleinen en gebouwen met het landschap van de Oude IJssel. Het nodigt uit om te kijken, te spelen en te verblijven.

We ontwikkelen een groenblauw netwerk waarin water wordt vastgehouden, gebruikt en vertraagd afgevoerd. Regenwater blijft zoveel mogelijk in het gebied: via open goten, wadi's, rain gardens en polderdaken wordt het lokaal opgevangen en geïnfiltreerd. Schoon hemelwater gaat niet direct naar het riool, maar wordt zichtbaar onderdeel van de openbare ruimte. Het water wordt een vanzelfsprekende laag in de wijk, functioneel en karaktervormend.

A. Water zichtbaar maken: afvoer en berging zijn onderdeel van het ontwerp; goten, greppels en gevelafvoer zijn zichtbaar geïntegreerd.
B. Lokaal vasthouden: regenwater wordt opgevangen op daken, in tuinen of in wadi's.
C. Openbare waterberging: pleinen en straten bieden ruimte voor tijdelijke opvang; waterpleinen combineren verblijf, spel en verkoeling.
D. Schoon systeem: hemelwater wordt niet op het riool aangesloten, maar geïnfiltreerd of hergebruikt.
F. Verbinding met landschap: waterstructuren sluiten aan op het reliëf en de rivier; oude waterlopen blijven herkenbaar.



Getrapt afwatering, natuurlijke sponswerking



natuurlijk en verbonden watersysteem



3.1 LANDSCHAP

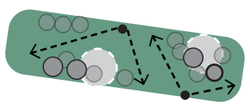
3.1.3 Robuust groen en ecologische waarde

De Spoorzone krijgt een herkenbaar groen raamwerk dat stad, rivier en landschap met elkaar verbindt. Langs de Oude IJssel ontstaat een natuurlijke overgang van stad naar landschap, waar groen, water en recreatie samenkomen. Deze oeverzone vormt een gastvrije entree en maakt de relatie tussen stad en rivier voelbaar.

Vanaf het station lopen groene routes over de lopers richting binnenstad, waar bestaand groen wordt behouden en aangevuld met nieuwe bomenrijen. Lanen blijven herkenbaar door het herstel van ontbrekende bomen en de versterking van het bladerdak. In kleinere straten zorgt afwisseling in boomsoorten en beplanting voor biodiversiteit en een levendig straatbeeld.

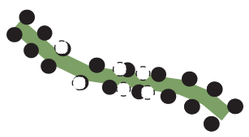
A. Groenstructuren creëren plekken voor ontmoeting, schaduw en verblijf.
B. Groen en water worden gecombineerd in wadi's, vijvers of greppels voor berging, verkoeling en beleving.
C. Inheemse soorten en variatie in boomsoorten en hoogtes vergroten biodiversiteit en seizoensbeleving.
D. Bestaande bomenrijen worden aangevuld en nieuwe structuren volgen een vast ritme en herkenbare lijn.

1.Oude IJssel



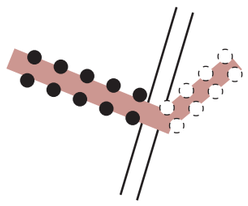
Versterkt de oeverzone met natuurlijke oevers, inheemse beplanting en wandelroutes langs het water. Open zichtlijnen en een rustige, landschappelijke uitstraling.

2. Lanen



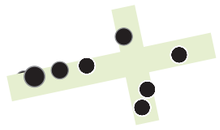
Herstel en verleng bomenrijen; houd maat, ritme en soortkeuze consistent.
Ruimte voor dubbele bomenrijen met schaduw, een uniforme profielopbouw.

3.Lopers



Behoud en versterk beplanting in straten; varieer in soorten en ritme. Herkenbare groene lijnen, afwisseling in boombeeld en een duidelijke oriëntatie richting centrum.

4.Straatgroen



Combineer groen, water en zitplekken voor een prettig microklimaat. Groen, beplanting in lagen en een uitnodigende, groene sfeer.



Groene landschappelijke lijnen in de Spoorzone



3.2 OPENBARE RUIMTE

3.2.1 Fijnmazig stratenpatroon

Het fijnmazige netwerk vormt de basis van de Spoorzone. Het verbindt station, binnenstad en rivier tot één logisch en samenhangend geheel. Door korte routes, duidelijke verbindingen en een menselijke schaal voelt het gebied toegankelijk, overzichtelijk en uitnodigend aan.

De structuur sluit aan op het kleinstedelijke stratenpatroon van de binnenstad en zet dit op een vanzelfsprekende manier voort. Een duidelijke hiërarchie van lanen, stadsstraten, dwarsstraten en paden zorgt voor goede oriëntatie en beweging door het gebied. Het netwerk biedt aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers.

Elke straat heeft een eigen sfeer en functie, maar samen vormen ze een herkenbaar stedelijk weefsel met ruimte voor groen, spelen en ontmoeting.

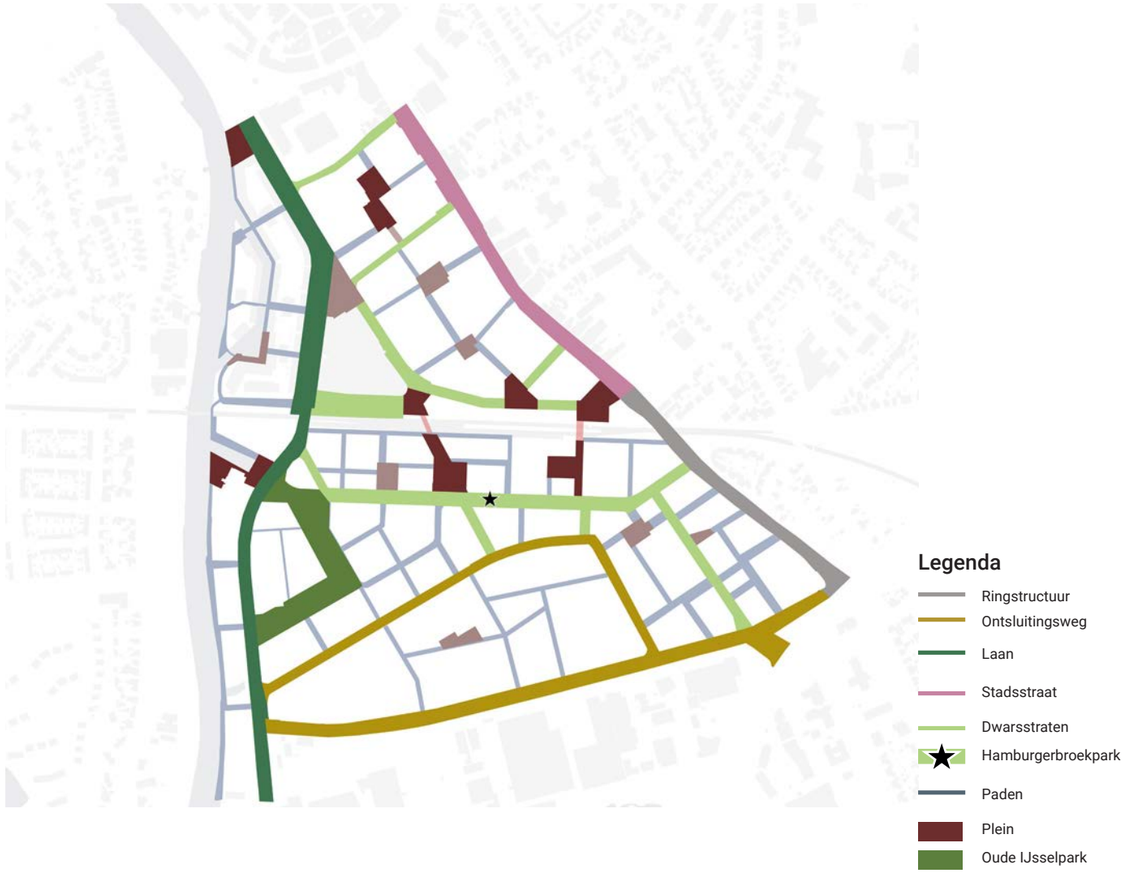
4A. Nieuwe routes sluiten aan op historische lijnen en bestaande straten van de binnenstad.

4B. Afstanden tussen verbindingen zijn kort (max. 100 m); stegen en paden zijn goed verlicht en sociaal veilig.

4C. De structuur volgt de hoofdprofielen: laan (stedelijk), stadsstraat (levendig), dwarsstraat (verbindend) en pad (intiem).

4D. De openbare ruimte is ingericht voor langzaam verkeer, met ruimte voor groen en water.

4E. Knoop- en kruispunten worden versterkt door bomen, zichtlijnen of markante gebouwen.



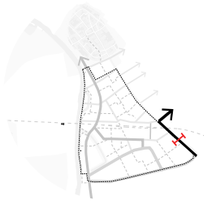


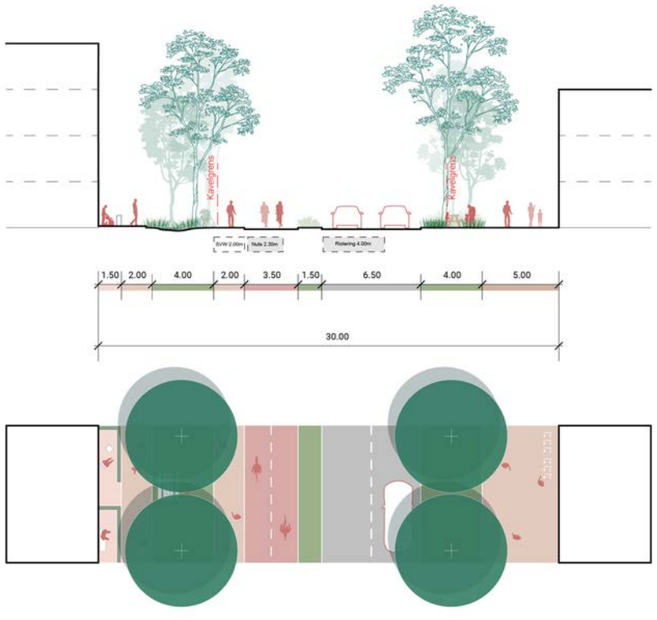
3.2 OPENBARE RUIMTE

1. Ringstructuur

De ringstructuur vormt de stedelijke rand van de Spoorzone. Het is een robuuste en overzichtelijke straat die de verschillende buurten met elkaar verbindt en zorgt voor een goede bereikbaarheid van het gebied. De straat heeft een formele en rustige uitstraling, met duidelijke straatwanden, een herkenbare laanbeplanting en een ordelijke inrichting.

Sfeer: formeel, stedelijk, overzichtelijk.
Materiaal: asfalt, trottoirs in baksteen of beton.
Beplanting: robuuste laanbomen zoals eik, iep of linde.
Oriëntatie: lange zichtlijnen; markante hoeken versterken herkenbaarheid.

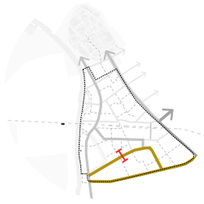


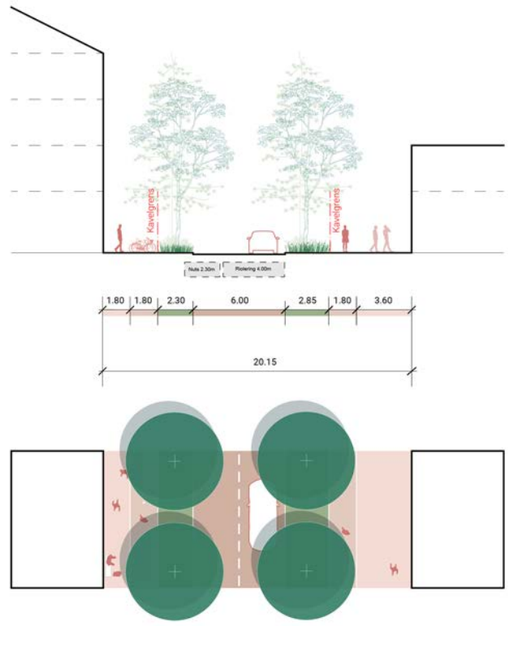


2. Ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg zorgt voor de bereikbaarheid van de bouwvelden en woningen, maar blijft ondergeschikt aan de ringstructuur. Hier rijden auto's, maar de inrichting geeft voorrang aan voetgangers en fietsers. De uitstraling is functioneel maar netjes, met voldoende groen en een duidelijke structuur.

Sfeer: praktisch, stedelijk.
Materiaal: asfalt of gebakken klinkers, afhankelijk van intensiteit.
Beplanting: bomenrijen of groenstroken voor schaduw.
Oriëntatie: overzichtelijke profielen met goede verlichting.



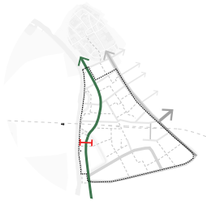


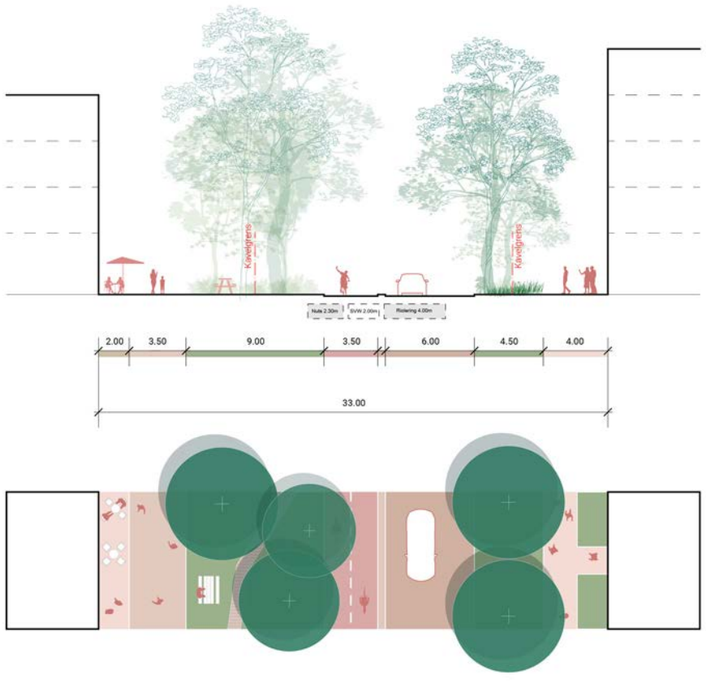
3.2 OPENBARE RUIMTE

3. Laan

De lanen vormen groene lijnen door de wijk en verbinden de Spoorzone met de stad en het landschap. Ze hebben een ruim profiel met dubbele bomenrijen en een rustige, groene sfeer. De lanen zijn prettig om te lopen en te fietsen en zorgen voor verkoeling en een hoge verblijfskwaliteit. Gebouwen staan aan een duidelijke rooilijn, waardoor een herkenbaar straatbeeld ontstaat.

Sfeer: groen, rustig, ruimtelijk.
Materiaal: gebakken klinkers met groene bermen.
Beplanting: dubbele bomenrijen; soorten passend bij het Oude IJssellandschap (linde, es, iep).
Oriëntatie: zichtlijnen naar het landschap; consistente rooilijn

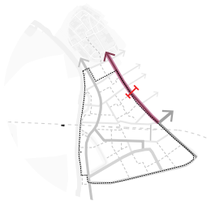


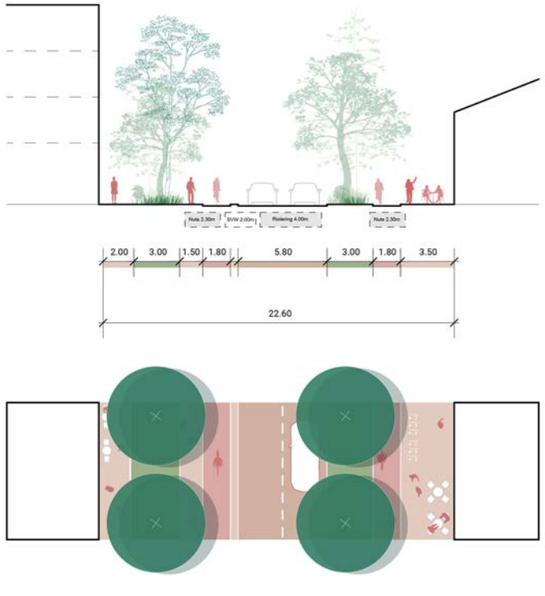


4. Stadsstraat

De stadsstraat is de belangrijkste stedelijke route binnen de Spoorzone. Het is een levendige straat waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen. De plinten zijn actief en transparant en zorgen voor reuring op ooghoogte. De straatprofielen zijn stedelijk ingericht, met brede stoepen, bomen en ruimte voor fietsers en openbaar vervoer.

Sfeer: levendig, stedelijk, dynamisch.
Materiaal: hoogwaardige baksteenverharding met natuursteenaccenten.
Beplanting: ritmische bomenrijen voor schaduw en verblijfskwaliteit.
Oriëntatie: actieve plinten, entrees gemiddeld elke 10 m, duidelijke rooilijn. markante gebouwen op hoeken en kruispunten.





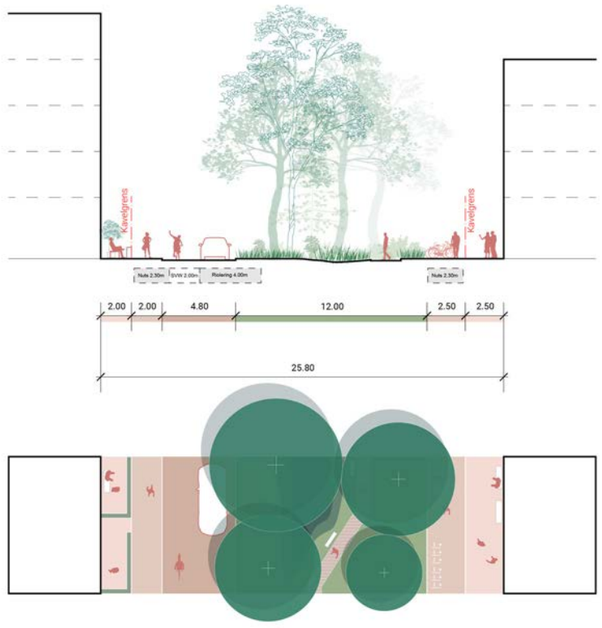
3.2 OPENBARE RUIMTE

5. Dwarsstraat

Dwarsstraten verbinden de hoofdstructuren met binnenterreinen, pleinen en hoven. Ze zijn smaller en intiemer en zorgen voor een fijnmazig en toegankelijk netwerk. De sfeer is rustiger dan in de stadsstraat, maar nog steeds stedelijk en overzichtelijk. Dwarsstraten kunnen afwisselen in beplanting en profiel, wat bijdraagt aan variatie in het gebied.

Sfeer: intiem, stedelijk, verbindend.
Materiaal: baksteenverharding
Beplanting: solitaire bomen of kleine clusters; variatie toegestaan.
Oriëntatie: korte zichtlijnen; doorsteken minimaal elke 100 m.



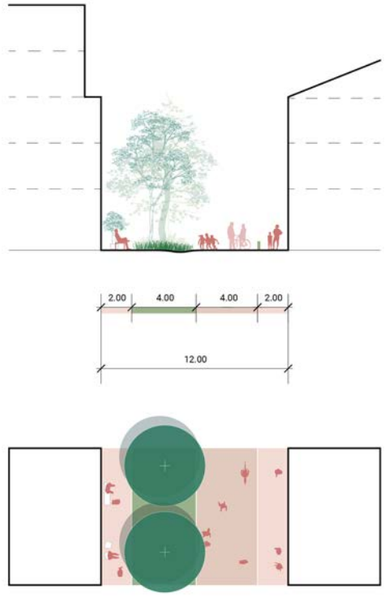


6. Paden

Paden vormen de fijnste schakels in het netwerk en verbinden hoven, binnenterreinen, pleinen en groene zones met de hoofdstructuren. Ze hebben een informele uitstraling, veel groen en een menselijke maat. Paden stimuleren langzaam verkeer en maken de wijk doorwaadbaar en aantrekkelijk.

Sfeer: informeel, groen, rustig.
Materiaal: halfverharding of smalle baksteenstroken.
Beplanting: rijke onderbeplanting, heesters of kleine bomen.
Oriëntatie: voldoende verlichting; zicht op eindpunten; verbinden altijd twee logische plekken.





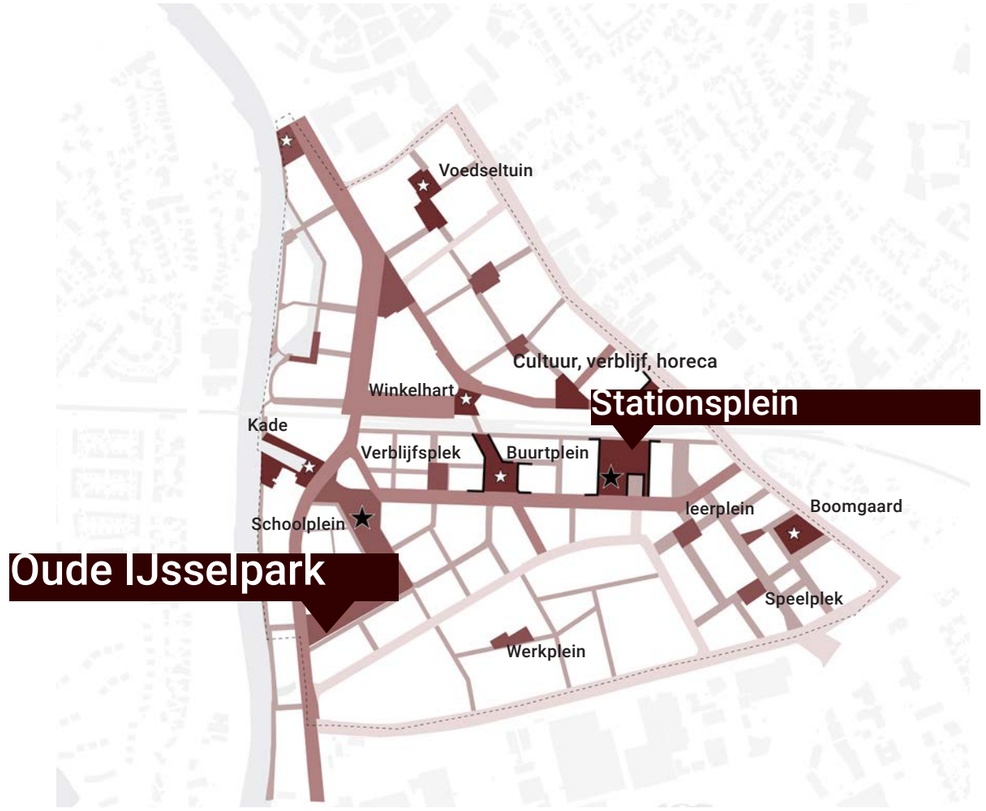
3.2 OPENBARE RUIMTE

3.2.2 Verblijfs- en ontmoetingsplekken

De Spoorzone krijgt een netwerk van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, verblijven en tot rust komen. Deze pleinen, binnentuinen en buurtplekken geven het stedelijke weefsel lucht en maken de wijk herkenbaar en sociaal. Ze zijn de plekken waar het dagelijks leven samenkomt.

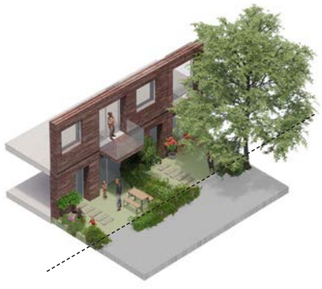
Tussen de belangrijke routes ligt een reeks aantrekkelijke en groene verblijfsplekken, elk met een eigen karakter. Een levendig plein bij voorzieningen, een leerplein bij onderwijs, een rustige binnentuin of een buurtplek midden in de wijk: elke plek sluit aan op de functies en sfeer van de directe omgeving.
De inrichting is comfortabel, groen en klimaatbestendig, met aandacht voor water, schaduw en zitplekken. Door hun ligging aan belangrijke routes vormen deze plekken een samenhangend netwerk dat de Spoorzone leesbaar en levendig maakt. Ze nodigen uit tot spelen, ontmoeten, werken en ontspannen en versterken de verbondenheid tussen bewoners, bezoekers en gebruikers.

A. Elke plek heeft een eigen identiteit en schaal, afgestemd op de directe omgeving.
B. Plekken sluiten logisch aan op routes en zichtlijnen, zodat oriëntatie en doorwaadbaarheid vanzelfsprekend zijn.
C. De inrichting stimuleert ontmoeting, spel, werken en uitwisseling tussen functies (bijv. wonen, leren, ondernemen).
D. Beplanting, schaduw, waterberging en zitplekken zijn vaste onderdelen van elke verblijfsplek.
E. Plekken zijn veilig, goed verlicht en uitnodigend, met actieve plinten of zichtbare ramen aan de randen.




Tuin


Hof


Straatje


Buurtpark


Plein

3.2 OPENBARE RUIMTE

3.2.3 Elk plein, een ander karakter

De pleinen zijn de sociale knooppunten van de Spoorzone. Ze vormen herkenbare plekken waar mensen samenkomen, zich oriënteren en even kunnen blijven. Elk plein heeft een eigen sfeer en functie, maar samen versterken ze de samenhang en leesbaarheid van het gebied.

De Spoorzone krijgt een netwerk van pleinen met verschillende schaal en uitstraling. Het Stationsplein is stedelijk en levendig; buurtpleinen zijn groener en rustiger; en werk- of leerpleinen verbinden functies zoals onderwijs, ondernemen en cultuur.
Alle pleinen zijn ontworpen op de menselijke maat, met aandacht voor groen, water, schaduw en comfortabele verblijfskwaliteit. Actieve plinten en transparante gevels zorgen voor een veilige en dynamische omgeving. Materialen en beplanting sluiten aan bij het Oude IJssellandschap, zodat de pleinen samen een herkenbare en duurzame identiteit vormen.

A. Elk plein heeft een duidelijk herkenbare functie, sfeer en schaal, passend bij de omliggende gebouwen en gebruikers.
B. Plinten rond pleinen zijn open, uitnodigend en voorzien van entrees of functies; blinde gevels worden vermeden.
C. Pleinen liggen op kruispunten van routes en sluiten logisch aan op het fijnmazige straatnetwerk met goede zichtlijnen.
D. Inheemse beplanting, schaduwrijke bomen en natuurlijke materialen zorgen voor een warme, duurzame en herkenbare uitstraling.



Belangrijke plekken en pleinen in de Spoorzone
1. Stationsplein Noord & Zuid Doetinchem
2. Hamburgerbroekplein
3. Oude IJsselpark
4. Makersplein

3.2 OPENBARE RUIMTE

1. Stationspleinen (noord & zuid) Doetinchem

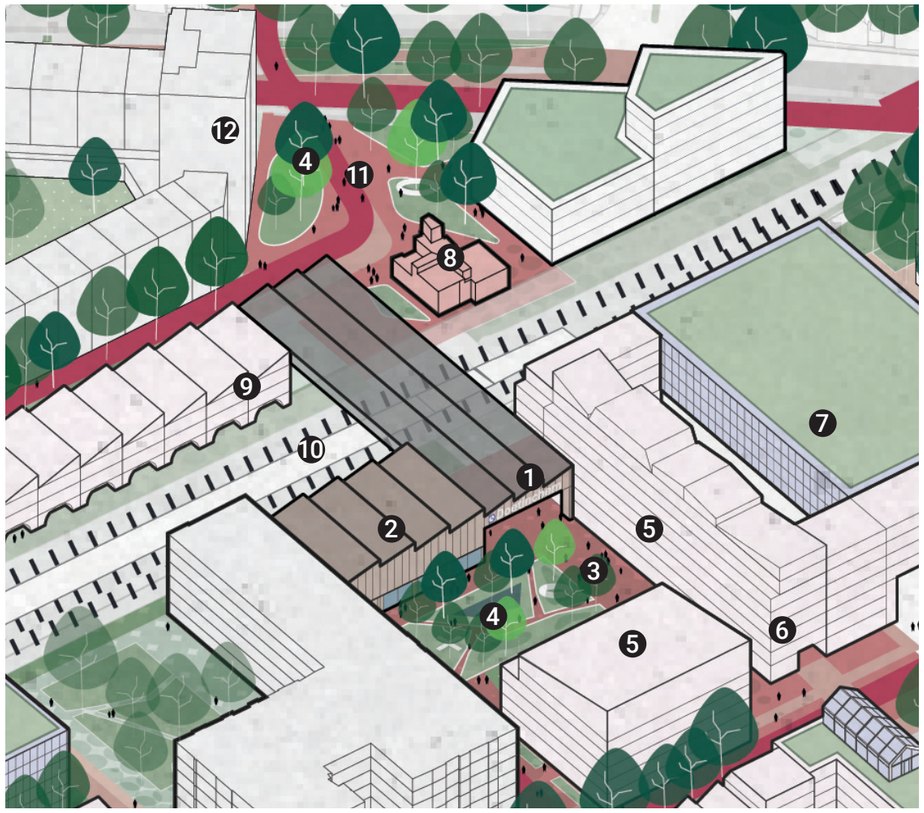
De Stationspleinen vormen de belangrijkste toegang tot het gebied. Ze zijn stedelijk, levendig en geven Doetinchem een herkenbaar en toekomstgericht visitekaartje.

Sfeer: Drukke, dynamische plek met verblijfskwaliteit. Zitplekken, wachtezones en subtiel groen zorgen voor comfort en schaduw. Biobased elementen (zoals houten zitbanken) en circulaire materialen versterken de duurzame uitstraling. Water- en klimaatelementen (rain gardens, schaduwgroen) verzachten de stenige ruimte.
Materiaalgebruik: Verharding in hoogwaardige gebakken of circulair hergebruikte klinkers. Meubilair in hout of biobased composieten, robuust en vandalismebestendig. Bomen in structuurrasters voor schaduw en oriëntatie. veiligheid.







1. Stationsentree
2. Fietsenstalling
3. Gebakken vloer
4. Groen met volle grond bomen en beplanting
5. Actieve plinten
6. Entree parkeergarage
7. P+R
8. Kenmerkend stationsgebouw
9. Fietsenstalling
10. Perronopgang
11. Gebakken vloer richting de binnenstad
12. Accent aan het stationsplein noord

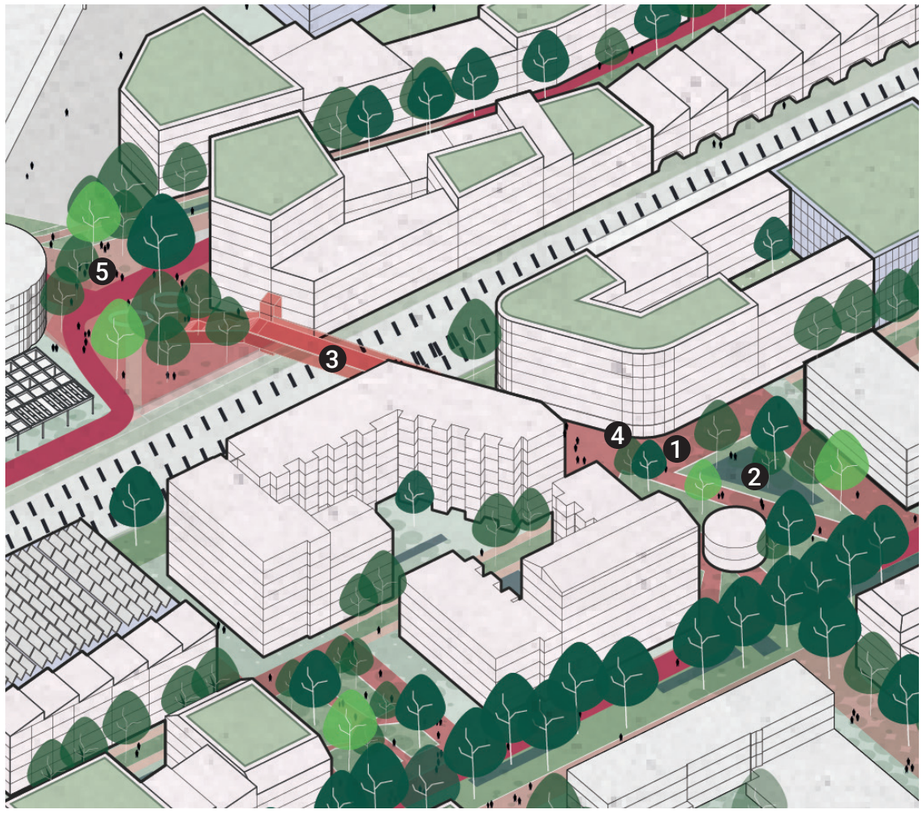
3.2 OPENBARE RUIMTE

2. Hamburgerbroekplein

Het Hamburgerbroekplein is een wijkplein aan het park en vormt een belangrijke schakel naar Iseldoks. Het is een uitnodigende plek voor ontmoeting, dagelijkse voorzieningen en verblijf.

Sfeer: Groen en vriendelijk, met bomen, zitplekken en ruimte voor terrassen. Water en schaduw spelen een belangrijke rol in de inrichting. Biobased meubilair en circulair materiaalgebruik versterken het buurtkarakter.
Materiaalgebruik& beplanting: Overwegend lichte, natuurlijke verharding; hergebruikte klinkers waar passend. Inheemse boomsoorten (zoals linde of haagbeuk) zorgen voor structuur en schaduw. Speelaanleidingen en banken in hout of biobased materialen.





1. Gebakken vloer
2. Intensief groen met bomen in volle grond
3. Passerelle
4. Actieve plinten
5. Shared space met fietsroute

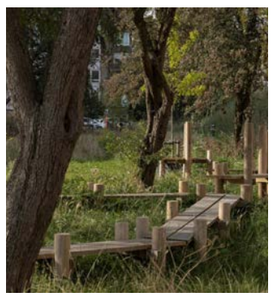
3.2 OPENBARE RUIMTE

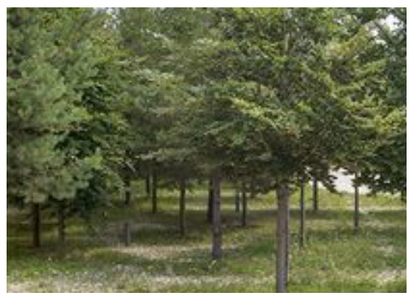
3. Oude IJsselpark

Het Oude IJsselpark is de landschappelijke ontmoetingsplek aan het water. Hier staat rust, natuurbeleving en verkoeling centraal.

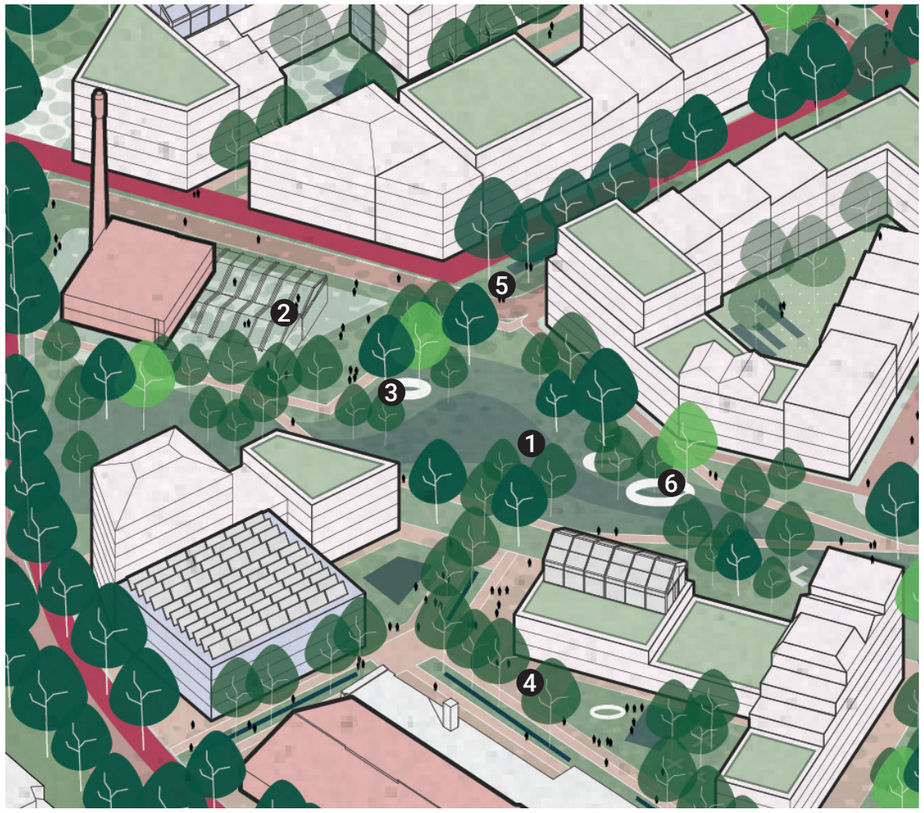
Sfeer: Natuurlijk, groen en open, met zicht op de rivier. Veel bomen, oeverplanten en waterstructuren (wadi's, natte zones). Houten vlonders, stapelzitranden en biobased elementen passen bij de rivieridentiteit.

Materialen & beplanting: Natuurlijke materialen zoals hout, schelpenpaden, halfverharding en circulair steenmateriaal. Inheemse oever- en rivierplanten (riet, lisdodde, wilg) bepalen de sfeer. Verblijfsplekken geïntegreerd in groen en oevers.







1. Weelderig grasrijk
2. Kas aan het park
3. Intensief beplanting met bomen
4. Natuurlijk schoolplein
5. Hamburgerbroekpark
6. Natuurlijke speelplekken

3.2 OPENBARE RUIMTE

4. Makersplein

Het Makersplein is de centrale plek voor ambacht, innovatie en ontmoeting. Een ruige, creatieve omgeving waar werkplaatsen, ateliers en horeca samenkomen.

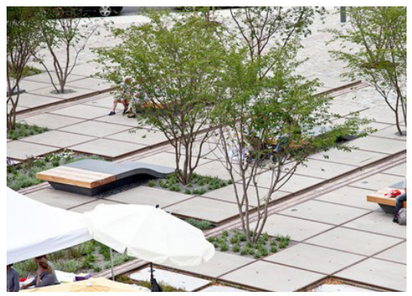
Sfeer: Stoer, informeel en flexibel in gebruik; ruimte voor kleine events en markten.
Veel hout en hergebruikte materialen in meubels, pergola's en speelaanleidingen.
Open vloer met pockets van groen en klimaatbestendige wadi's.
Mogelijkheid tot tijdelijke objecten of biobased paviljoens.

Materialen & beplanting: Combinatie van beton, gebakken klinkers en circulair hergebruikt materiaal. Groene eilanden met robuuste, inheemse planten.Zitplekken in hout en biocomposiet.



1. Stelconplaten
2. Vloerbasis - Rode klinkerverharding vloer
3. Voedseltuin
4. Groenvakken met bomen
5. Delftse stoep








3.2 OPENBARE RUIMTE

3.2.4 Verharding, straatmeubilair en lichtkwaliteit

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt hoe de Spoorzone op ooghoogte wordt beleefd. Verharding, straatmeubilair en verlichting vormen samen een herkenbare basis voor een prettige, veilige en samenhangende wijk. Ze zorgen ervoor dat de verschillende deelgebieden aanvoelen als één geheel met een eigen, Doetinchems karakter: stedelijk, groen en warm in uitstraling.

De verharding sluit aan bij de sfeer van de binnenstad. Gebakken klinkers in rode en zandkleurige tinten vormen de basis, aangevuld met waar mogelijk circulair hergebruikte klinkers. Bij bijzondere plekken—zoals pleinen, overgangen of entrees—worden accenten toegevoegd in natuursteen, stelconplaten of afwijkende patronen. Hoogteverschillen worden subtiel opgelost en regenwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd via open voegen, halfverharding of groenstroken.

Het straatmeubilair vormt één herkenbare familie binnen de Spoorzone. Het is robuust, functioneel en gemaakt van duurzame materialen zoals hout, staal en biobased composieten. Meubilair wordt altijd zorgvuldig geplaatst: logisch ten opzichte van looproutes, zichtlijnen en verblijfsplekken, zodat het rust en overzicht biedt. Picknickplekken, banken en overkappingen worden waar mogelijk uitgevoerd in hout of andere natuurlijke materialen die mooi verouderen en passen bij de ambachtelijke uitstraling van de wijk.

Verlichting is comfortabel, energiezuinig en zorgt voor een veilig nachtbeeld. Hoofdstructuren en pleinen krijgen een heldere, gelijkmatige verlichting; in woonstraten en hoven is de sfeer zachter, met warmere lichttonen en lagere masten. Armaturen zijn ingetogen vormgegeven en onderdeel van één herkenbare familie, met aandacht voor het beperken van lichthinder en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de avond.

A. Verharding: gebakken of circulair hergebruikte klinkers in rode en zandtinten; natuursteenaccenten op pleinen; infiltrerende randen of halfverharding waar mogelijk.

B. Straatmeubilair: één consistente familie; duurzame en biobased materialen (hout, staal, natuursteen); plaatsing afgestemd op zichtlijnen en verblijf.

C. Verlichting: warme, energiezuinige verlichting; onderscheid in lichtniveau tussen hoofdstructuren en woongebieden; armaturen ingetogen en consistent.





4. BEELDKWALITEIT

4.1 GENERIEKE BEELDKWALITEIT

De spelregelkaart vormt het ruimtelijke en esthetische uitgangspunt voor de beeldkwaliteit in de Spoorzone. Op deze kaart staan de belangrijkste bouwstenen weergegeven: bouwhoogtes, rooilijnen, overgangen, accenten en specials. Samen laten zij zien hoe de nieuwe bebouwing zich verhoudt tot de Doetinchemse schaal en waar ruimte is voor hoogteaccenten, lagere overgangen of bijzondere gebouwen.

De kaart is geen vast ontwerp of blauwdruk, maar een richtinggevend kader. Zij geeft de esthetische spelregels weer die in de volgende hoofdstukken verder worden uitgewerkt in concrete beeldkwaliteitscriteria. Ontwerpers en ontwikkelaars gebruiken deze kaart om plannen te toetsen en om bij te dragen aan een samenhangende, herkenbare en hoogwaardige Spoorzone.

Legenda

Projectgrens Spoorzone

1. Ontwikkelvelden

Grens ontwikkelvelden
Ontwikkelvelden Werken en Leren
Ontwikkelvelden Stationskwartier
Ontwikkelvelden Oude IJsseloevers
Ontwikkelvelden Ambachtelijke Stedelijkheid

2. Dichtheid/functiemix

2-5 - 3.0 Bandbreedte FSI - Minimaal & Maximale dichtheid (FSI)
20-25% Bandbreedte % werken (kantoor, bedrijven)
5-10% Bandbreedte % voorzieningen (horeca, consument en zakelijke dienstverlening, sportieve en recreatieve voorzieningen, detailhandel, maatschappelijk en culturele voorzieningen)
Ontwikkelvelden vormen een samenhangende eenheid, waarin uitwisseling van programma, dichtheid en parkeren mogelijk is, mits voldaan wordt aan de spelregels zoals beschreven bij de betreffende onderwerpen.

3. Bouwhoogte en specials

Basis bouwhoogte 1-3 lagen
Basis bouwhoogte 3-5 lagen
Zoekgebied hoogbouw 8-12 lagen
Mobiliteitshub
Indicatie zoeklocatie buurthub's
Indicatie ontsluiting buurthub
Onderzoeksgebied stationsknoop Doetinchem

Specials

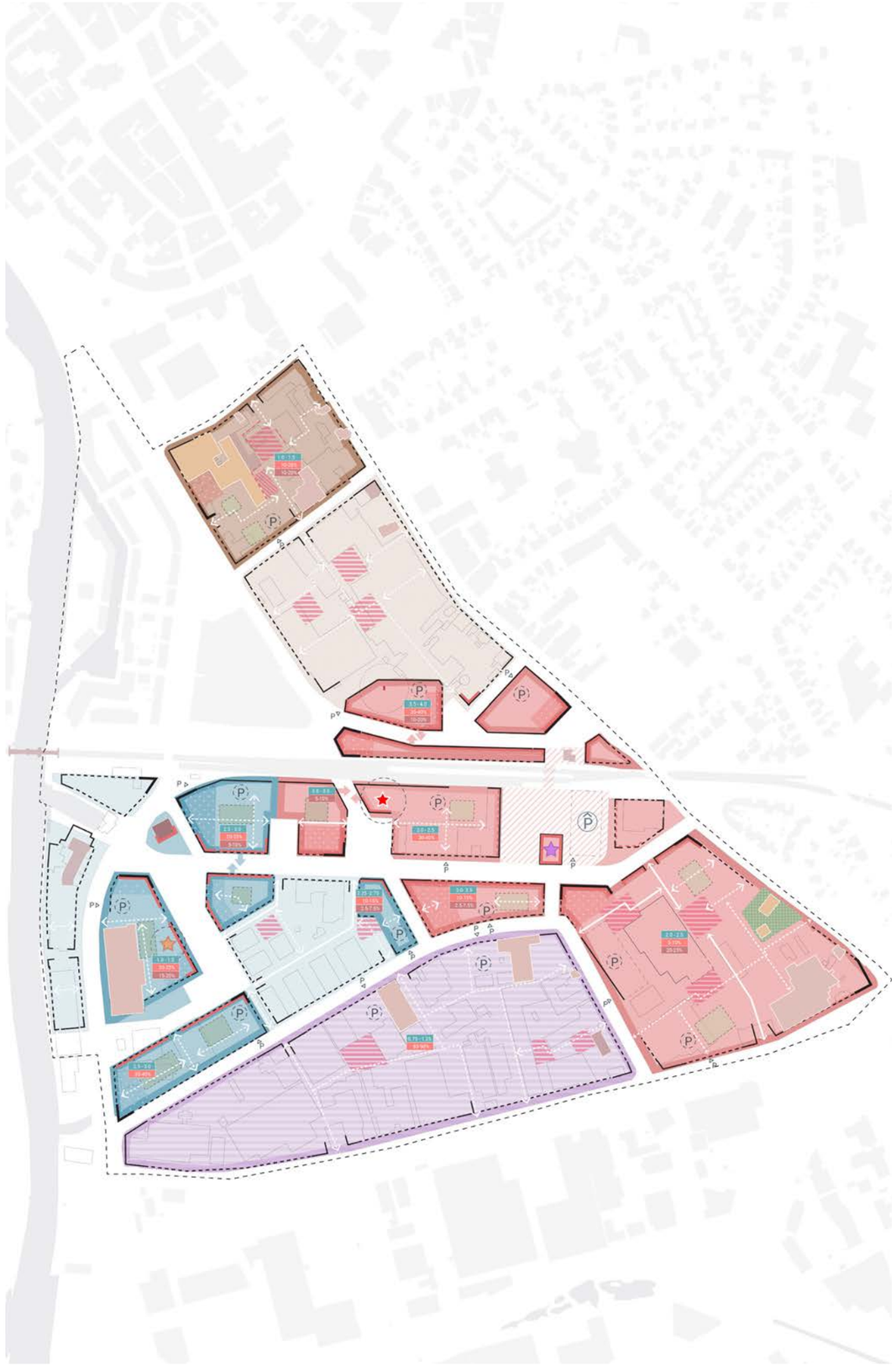
Hoogwaardig bijzonder gebouw
Zoekgebied basisschool
Zoekgebied gezondheidscentrum
Gemeentelijke monumenten
Cultuurhistorisch waardevol
Karaktermakers

4. Actieve plinten, specials en rooilijnen

Zoekgebied actieve plinten
Zoekgebied actieve plinten in bestaande gebouwen
Uiterste flexibele rooilijn
Vaste rooilijn
Hoekaccenten
Zoekgebied buurtplek
Zoekgebied collectieve binnentuinen
Zoekgebied boomgaard
Zoekgebied doorsteek tussen kavels/bebouwing
Vaste doorsteek tussen kavels/bebouwing

5. Milieucategorie voor bedrijven

Maximaal milieucategorie 3.1 in het karaktergebied Werken en Leren
Maximaal milieucategorie 2 in het karaktergebied Oude IJsseloevers Mits de functie goed mengbaar is met wonen
Maximaal milieucategorie 2 voor de karaktergebieden Stationskwartier & Ambachtelijke Stedelijkheid* Mits de functie goed mengbaar is met wonen



Spelregelkaart Spoorzone Doetinchem

4.1 Generieke beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de Spoorzone draait om samenhang, vakmanschap en menselijke maat. Gebouwen vormen samen een stedelijk geheel waarin de architectuur de openbare ruimte begeleidt en versterkt. Heldere structuren en doorlopende straatwanden zorgen voor continuïteit, terwijl subtiele variaties in maat, ritme en materiaal het gebied karakter en levendigheid geven.

Eenheid in verscheidenheid is het uitgangspunt. De samenhang ontstaat door heldere afspraken over bouwhoogte, rooilijn, korrelgrootte, gevelopbouw en kleurgebruik. Het straatbeeld is overwegend horizontaal en vormt een rustgevende basis, terwijl verticale geleding en verfijnde detaillering de menselijke schaal en herkenbaarheid benadrukken.

Binnen de samenhang is ruimte voor architectonische accenten bijvoorbeeld bij hoeken, pleinen of entrees. De architectuur getuigt van Doetinchems vakmanschap: logisch opgebouwd, zorgvuldig in verhouding en rijk aan detail. De relatie tussen maaiveld, gevel en dak is consistent en leesbaar, waardoor gebouwen stevig in de grond staan en bijdragen aan een samenhangend stadsbeeld.

Materialen, texturen en kleuren zijn gekozen op hun duurzaamheid, tactiliteit en aansluiting bij het Doetinchemse stadsbeeld.

De algemene beeldkwaliteit van de Spoorzone is verder uitgewerkt in generieke beeldkwaliteitsprincipes. Deze principes stellen eisen aan de bebouwing langs het stedelijke raamwerk. In de volgende paragrafen worden deze principes verdiept en toegepast op specifieke thema's.

4.1.1	Eigen en uniek karakter
4.1.2	Erfgoed als drager
4.1.3	Getrapte volumeopbouw
4.1.4	Korrelgrootte en hoekoplossingen
4.1.5	Doetinchemse samengestelde bouwblok
4.1.6	Overgangen publiek-privé-collectief
4.1.7	Samenhangend gevelbeeld
4.1.8	Balkon's & loggia's
4.1.9	Plinten, entrees en doorsteken
4.1.10	Bergingen en technische ruimtes
4.1.11	Groene en toegankelijke binnentuinen
4.1.12	Multifunctioneel daklandschap
4.1.13	Verfijnde detaillering
4.1.14	Materiaal en kleur
4.1.15	Natuurinclusief en klimaatbestending bouwen
4.1.16	Parkeerpanden & mobiliteitshub

4.1.1 Eigen en uniek karakter

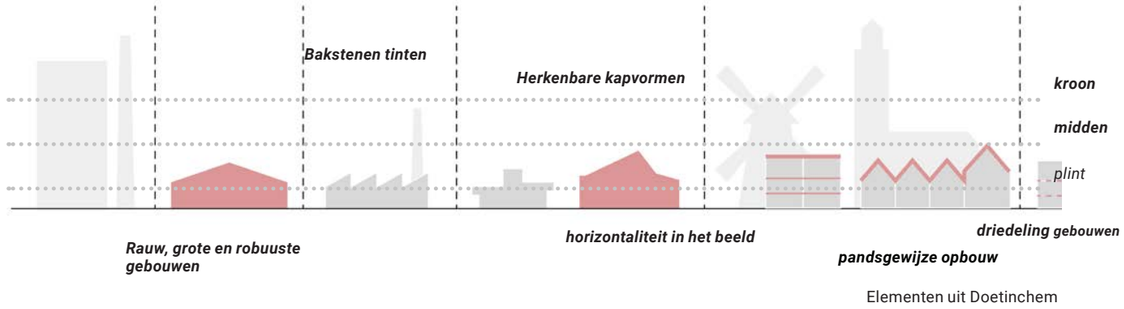
Het karakter van dit gebied komt voort uit de rijke bouwtraditie van Doetinchem: een stad met warme baksteenarchitectuur, herkenbare kapvormen en een menselijke schaal. Die traditie van vakmanschap, nuchterheid en zorgvuldigheid vormt de basis voor de ontwikkeling van een nieuw stuk stad dat eigentijds en karaktervol is, maar duidelijk voortkomt uit zijn omgeving.

De Spoorzone behoudt het rauwe, industriële karakter dat het gebied zo eigen maakt met grote loodsen, kloeke volumes en robuuste materialen en vertaalt dit naar een moderne, groene en leefbare stedelijke wijk. Gebouwen staan stevig op de grond, hebben een pandsgewijze opbouw en tonen in hun ritme, detaillering en materiaalgebruik de Doetinchemse traditie van maken.

De architectuur combineert het vertrouwde met het nieuwe: warme baksteen in rood- en zandtinten vormt de basis. De gevels tonen vertonen een horizontaal beeld met diepte, textuur en verfijning, een eigentijdse uitdrukking van ambacht en kwaliteit.

A. Architectuur sluit aan op de Doetinchemse bouwtraditie in vorm, schaal en gelaagdheid.

B. Nieuwe architectuur vormt een eigentijdse vertaling van Doetinchems ambacht, herkenbaar maar niet historiserend.

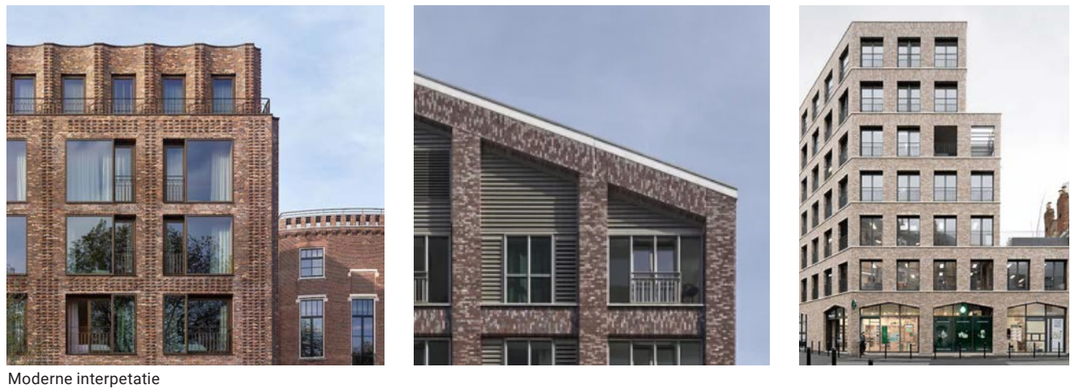


Elementen uit Doetinchem

Nieuw straatbeeld voor de Spoorzone



Herkenbare elementen uit de binnenstad & spoorzone



Moderne interpetatie



4.1.2 Erfgoed als drager

De ambachtelijke mentaliteit en het industriële verleden zitten diep verankerd in dit deel van de stad. Loodsen, fabriekshallen vertellen het verhaal van een maakstad met een nuchtere, werkzame geest. Deze rauwe, eerlijke sfeer vormt de basis voor een nieuwe stedelijke laag waarin erfgoed niet verdwijnt, maar richting geeft aan de toekomst.

Waardevolle gebouwen en structuren worden behouden, hergebruikt of opnieuw zichtbaar gemaakt. Het hergebruik van materialen zoals baksteen, hout en staal versterkt de verbinding tussen oud en nieuw en houdt de geschiedenis voelbaar in het straatbeeld. Nieuwe architectuur sluit hierop aan met warme tinten, ritmiek en vakmanschap, zodat oude en nieuwe gebouwen samen één herkenbare familie vormen. Binnen dit geheel krijgen monumenten en karaktermakers een belangrijke rol. Ze markeren pleinen, routes en entrees en zorgen voor herkenning en oriëntatie.
Behoud en hergebruik van waardevolle panden, structuren en materialen blijven zichtbaar in de nieuwe stad.
Nieuwe toevoegingen of uitbreidingen contrasteren op subtiele, eigentijdse en zorgvuldige wijze met het monument of karaktermakers.

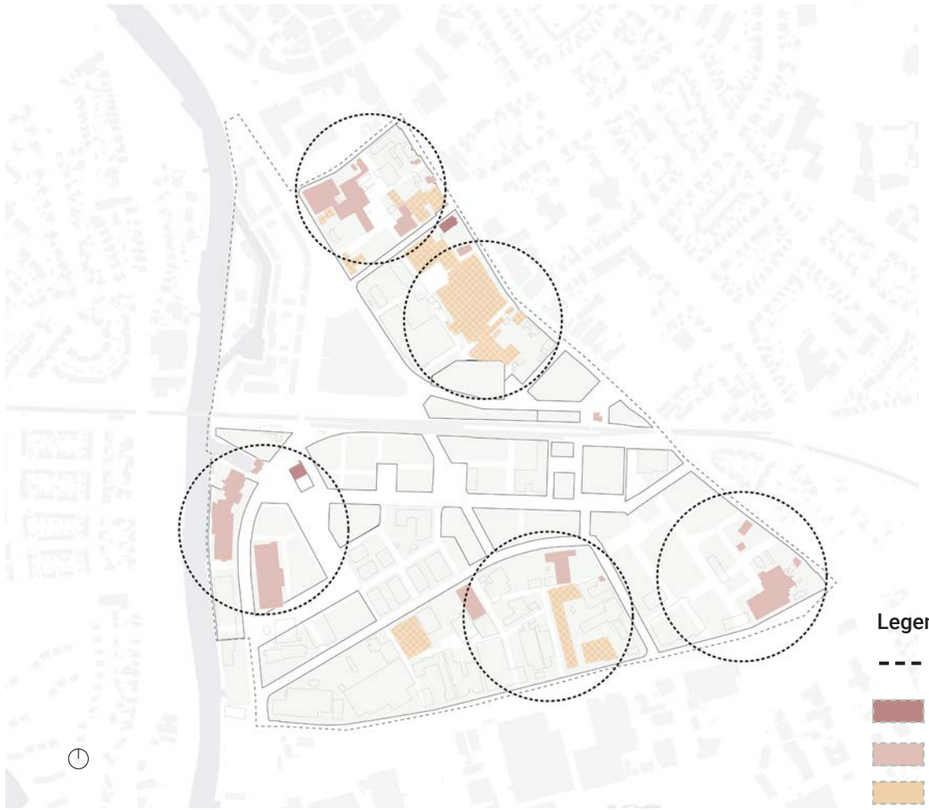
A. Behoud en hergebruik van waardevolle panden, structuren en materialen blijven zichtbaar in de nieuwe stad.
B. Nieuwe toevoegingen of uitbreidingen contrasteren op subtiele, eigentijdse en zorgvuldige wijze met het monument of karaktermakers.



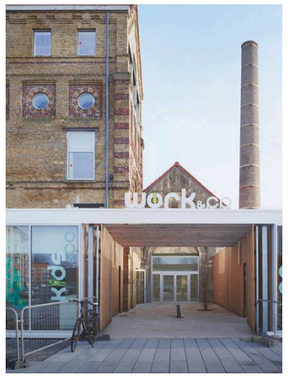
A. *Waardevolle panden blijven zichtbaar in de nieuwe stad*



B. *Nieuwe toevoegingen of uitbreidingen contraseren*









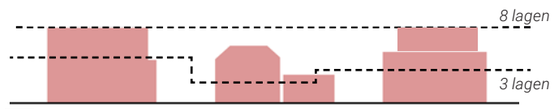
4.1.3 Getrapt volumeopbouw

De stedelijke opbouw krijgt een gelaagde structuur die past bij de menselijke maat van Doetinchem en ruimte biedt voor stedelijke accenten. Gebouwen staan stevig op de grond en vormen herkenbare straatwanden die zorgen voor een samenhangend en levendig stadsbeeld.

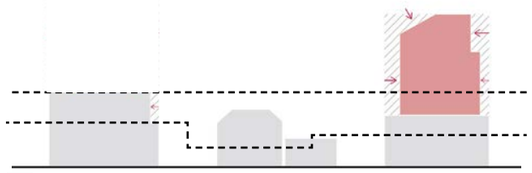
De bouwhoogte varieert per karaktergebied van 3 tot 8 lagen, met vergelijkbare maatvoering voor een rustig en evenwichtig silhouet. Op markante plekken zoals het stationsplein zijn hoogteaccenten tot 12 lagen mogelijk. Deze worden getrapt en terugliggend geplaatst om licht, lucht en zicht te behouden.

Gebouwen volgen een klassieke driedeling die samenhang en leesbaarheid versterkt met een actieve plint, een rustige stedelijke laag en een zorgvuldig beëindigde dakrand of kap. De opbouw moet terugkomen in de gevels van de bouwblokken.

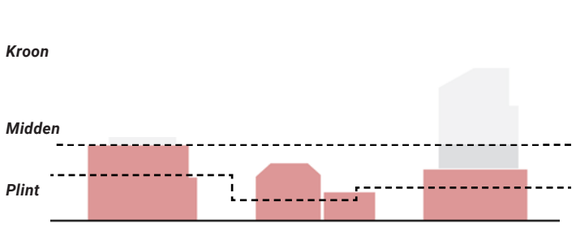
A. Hoogte basisbebouwing: 3–8 lagen, afhankelijk van karaktergebied.
B. Hoogteaccenten: max. 12 lagen, altijd terugliggend t.o.v. de rooilijn.
C. Klassieke opbouw: plint–midden–kroon in alle gevels herkenbaar aanwezig.
D. Verbijzondering van de plint & kroon



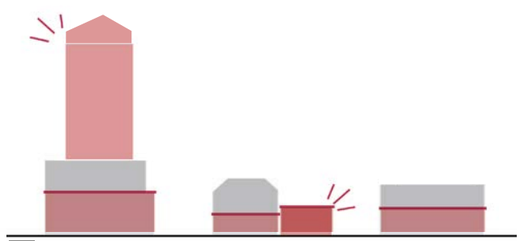
A. *Basishoogte 3-8 bouwlagen afhankleijk van het karaktergebied*



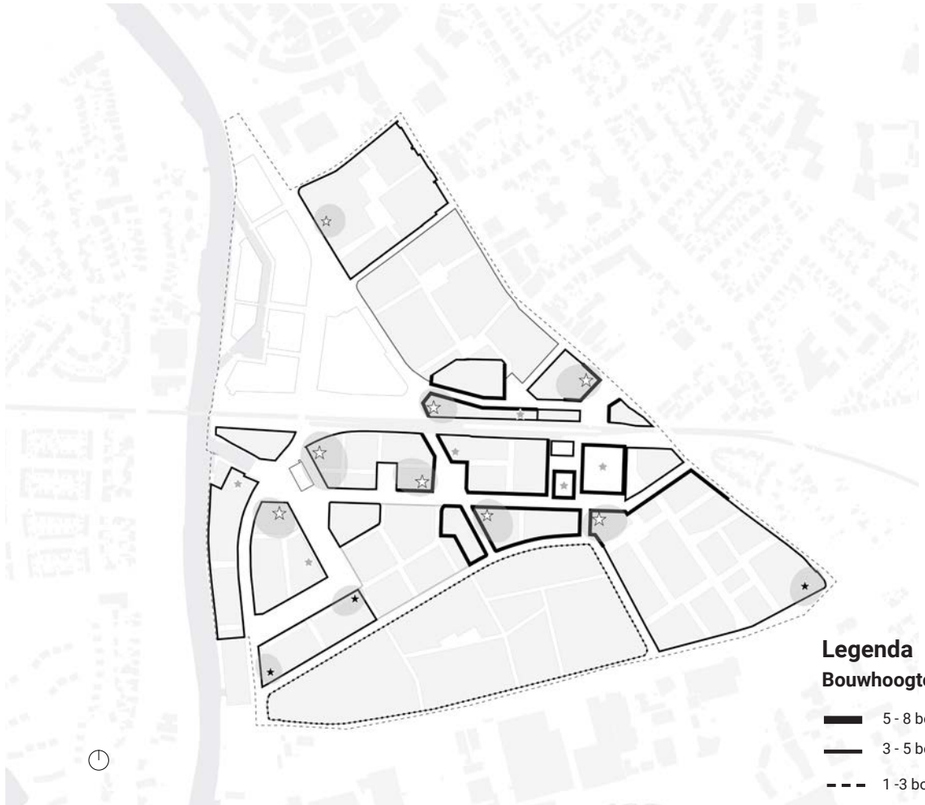
B. *Hoogteaccenten tot max. 12 bouwlagen, terugliggend van de rooilijn*



C. *Klassieke opbouw: Plint, midden, kroon*



D. *Verbijzonder van de plint & kroon*









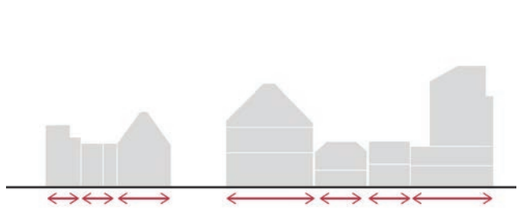
4.1.4 Korrelgrootte & hoekoplossingen

De stedelijkheid van Doetinchem wordt bepaald door een duidelijke, menselijke korrel en een samenhangend straatbeeld. De korrelbreedte varieert van 16 tot 30 meter (gemiddeld 20–30 m) en bepaalt het ritme van de stad. Gebouwen vormen een rustig, stedelijk geheel waarin subtiele verschillen zorgen voor variatie zonder contrast.

Grondgebonden woningen worden als reeks ontworpen; de standaard beukmaat van één woning is zo min mogelijk zichtbaar.
Variatie ontstaat in raamindeling, plinthoogte, metselverband of kleur, zodat levendigheid ontstaat binnen één herkenbare familie van gebouwen.

De rooilijn volgt het straatverloop en kent lichte verspringingen tot maximaal 2 meter.
Hoeken markeren kruisingen en pleinen en worden zorgvuldig “om de hoek” ontworpen met accenten in hoogte, vorm of materiaal.

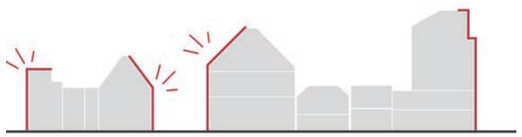
A. Korrelbreedte: 16–30 m (gem. 20–30 m); pandafleesbaarheid zichtbaar in ritme, detail of materiaal.
B. Samenhang: geen sterke contrasten; variatie via raamindeling, kleur of detaillering.
C. Reeksen: grondgebonden woningen ontworpen als reeks; beukmaat niet dominant zichtbaar.
D. Rooilijn: licht verspringend (max. 2 m) voor ritme en levendigheid.
E. Hoeken: zorgvuldig vormgegeven, met accent in hoogte, afronding of materiaal.
F. Verbijzondering per bouwblok één accent dat identiteit en samenhang versterkt.



A. *Varierende korrelgrote van de gebouwen (gemiddeld 20 tot 30 meter)*



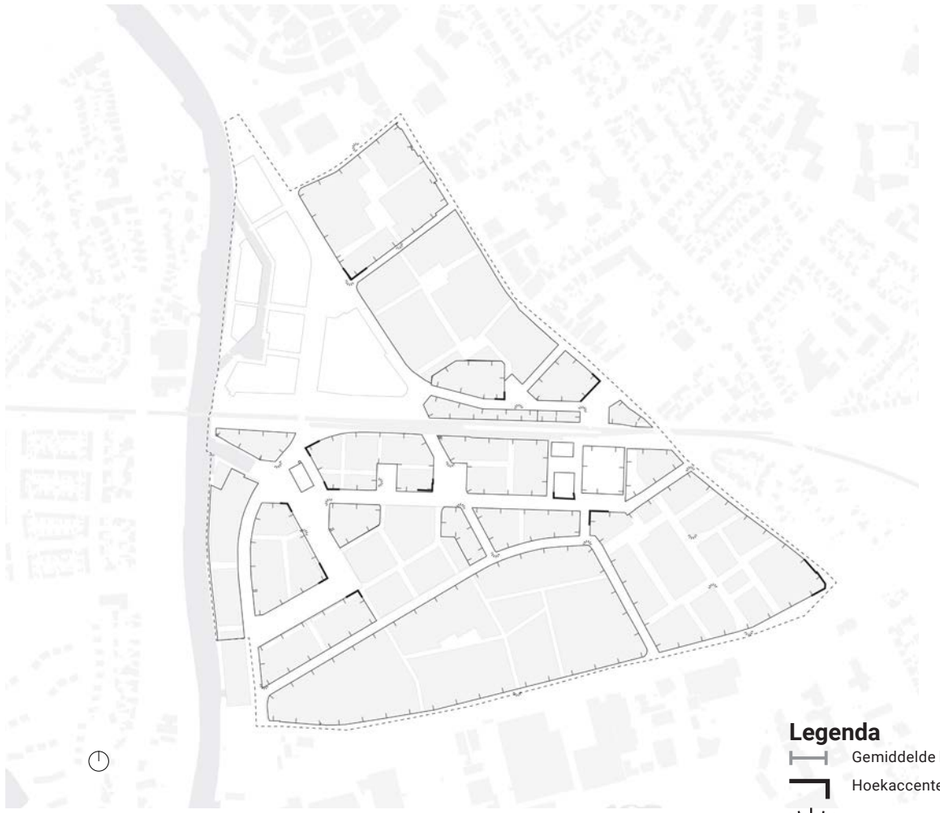
B. *Samenhang: geen sterke contrasten*



E. *Hoeken worden zorgvuldig meeontworpen met het blok*



F. *Verbijzondering per bouwblok*













4.1.5 Doetichemse samengesteld bouwblok

Het Doetinchemse samengestelde bouwblok bestaat uit reeksen panden die samen één geheel vormen. Geen gesloten blokken of losse verkavelingen in het groen, maar open stedelijke ensembles die de schaal, doorwaadbaarheid en verfijning van de binnenstad voortzetten.

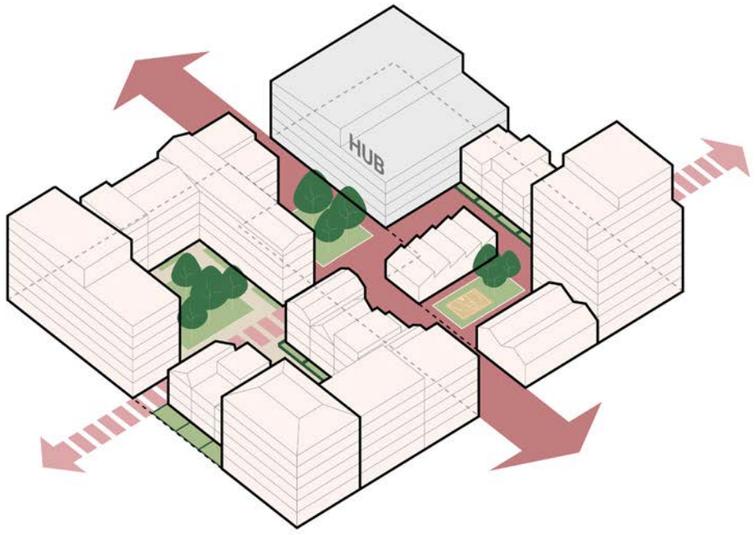
De blokken zijn pandsgewijs opgebouwd. Dat betekent dat elk gebouw op de grond staat, een verticale geleding heeft en een eigen architectuur en ontsluiting kent. De gevelwand is niet ontworpen als één gebaar, maar opgebouwd uit herkenbare panden met subtiele verschillen in hoogte, ritme en materiaal. Gebouwen hebben een duidelijke driedeling in plint, midden en kroon; zijgevels aan de openbare ruimte zijn actief en gelijkwaardig aan voorgevels.

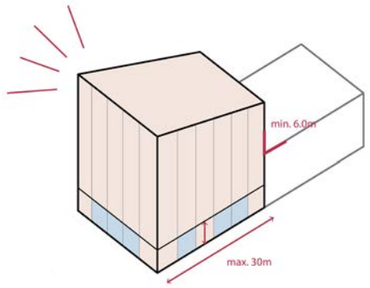
De buitenzijde van de blokken sluit aan op het stedelijk raamwerk: formeel, ritmisch en dichtbebouwd, met hoofdentrees aan belangrijke openbare ruimtes. De binnenzijde is juist informeler en groener, met hoven, doorsteken en plekken voor ontmoeting.

Op de volgende pagina zijn per stedenbouwkundig onderdeel de specifieke eigenschappen en richtlijnen beschreven.

A. Samengestelde bouwblokken bestaan uit gekoppelde panden van verschillende korrel binnen één samenhangend geheel. pandsgewijs ontworpen, met subtiele verschillen in hoogte, ritme en materialisering

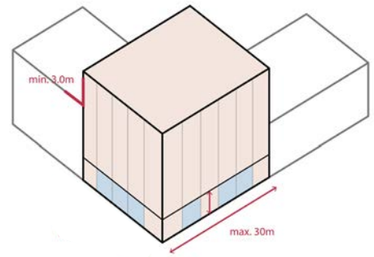
B. Buitenzijde: formeel en stedelijk, met een herkenbare rooilijn en levendig ritme. Binnenzijde: informeel, groen en toegankelijk; ruimte voor collectieve hoven en doorsteken.





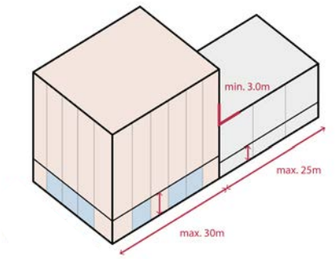
1. Accent

Afmeting: maximaal 30 meter breed.
Hoogte: 2 bouwlaag hoger dan aangrenzende panden.
Oriëntatie: markeert een belangrijke plek (hoek, plein of kruising).
Architectuur: expressiever in vorm of materiaal, maar onderdeel van het geheel.
Plint: verhoogd of transparant, met sterke relatie tot de openbare ruimte.



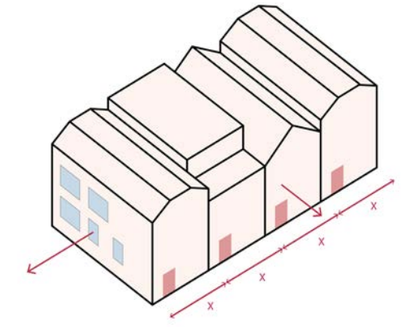
2. Hoekgebouw in samengesteld bouwblok

Afmeting: maximaal 30 meter breed.
Ontwerp: "om de hoek" ontworpen, met open zijgevel; geen onderscheid tussen voor- en zijgevel.
Hoogte: accent in hoogte of kap; minimaal 1 bouwlaag verschil met naastgelegen pand.
Plint: verhoogd of transparant, met sterke relatie tot de openbare ruimte.



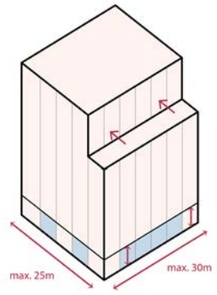
3. Gebouw in straatwand

Afmeting: 30 meter breed.
Karakter: vormt de basis van de gevelwand; rustig en samenhangend in ritme.
Ritme: verticale geleding, subtiele variatie in raamindeling en materiaal.
Hoogteverschil: minimaal 1 bouwlaag tussen naburige panden.



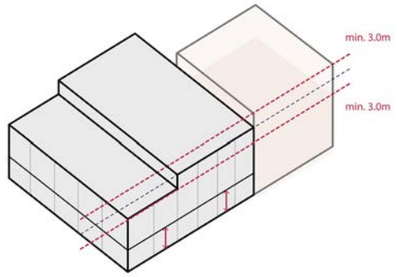
4. Rijwoningen

Samenstelling: reeksen van 3–6 woningen.
Structuur: pandsgewijs ontworpen met subtiele variatie in raamindeling, kleur of metselverband.
Rooilijn: licht verspringend (max. 1,5 m)
Karakter: stedelijk, maar met menselijke schaal en herkenbare voordeuren aan de straat.



5. Individueel gebouw

Afmeting: maximaal 30 meter breed, tot 25 meter diep.
Oriëntatie: alzijdig; herkenbare hoofdentree aan de prominente zijde.
Rol: zelfstandige verschijning op een bijzondere plek of overgang.
Architectuur: onderscheidend in uitstraling, maar verwant in toon en materiaal.



6. Parkeergebouw in het blok

Inpassing: onderdeel van het bouwblok. Ontsloten en gepositioneerd aan de rand van de kavel.
Plint: actieve gevel; geen dichte muren aan de straatzijde.
Daken: benut als groen-, energie-, polder- of collectief daklandschap.
Architectuur: in lijn met de ritmiek en materialisering van het blok.

4.1.6 Overgangen publiek privé en collectief

De manier waarop gebouwen aansluiten op de openbare ruimte bepaalt hoe een straat wordt ervaren. Een goede overgang tussen publiek, collectief en privé zorgt voor levendigheid, herkenbaarheid en comfort. Het is de plek waar stad en gebouw elkaar raken: waar de straat overgaat in stoep, voortuin, entree of werkruimte.

Gebouwen staan iets terug van de kavelgrens, zodat er ruimte ontstaat voor een duidelijke overgangszone. Deze zone hoort bij het gebouw, maar vormt ook een belangrijk onderdeel van het straatbeeld. De invulling varieert per functie: van een groene rand of voortuin tot een actieve werkplint of uitnodigende entree.

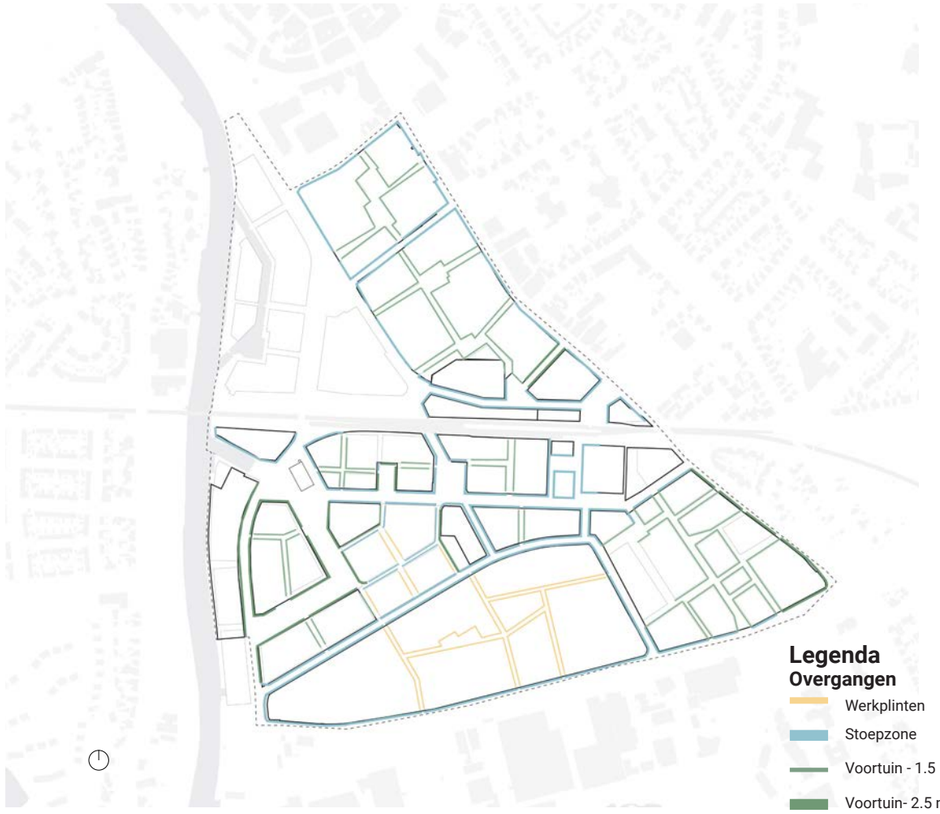
De kwaliteit van de overgang zit in de aandacht voor detail, materiaal en gebruik. De zone moet uitnodigend, veilig en toegankelijk zijn, met een logische verhouding tussen openbaar en privé. Wonen vraagt om meer beschutting, terwijl werken en voorzieningen juist openheid en zichtbaarheid nodig hebben. Overgangen worden altijd integraal ontworpen als onderdeel van zowel het gebouw als de openbare ruimte — nooit als reststrook, maar als een actieve schakel die het geheel versterkt.

A. Gevels liggen 0,5 tot 1,5 meter terug uit de rooilijn, passend bij de functie van de plint.

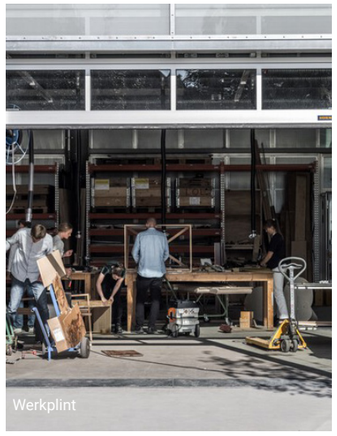
B. De overgangszone is zorgvuldig ontworpen en sluit aan bij de architectuur én de maatvoering van de openbare ruimte.

C. De mate van openheid sluit aan bij de functie: transparant en uitnodigend bij werken en voorzieningen; beschut en groen bij wonen.

D. Materialen, verharding, verlichting en toegankelijkheid zijn van hoge kwaliteit en dragen bij aan een veilige en prettige overgang.




Voortuin

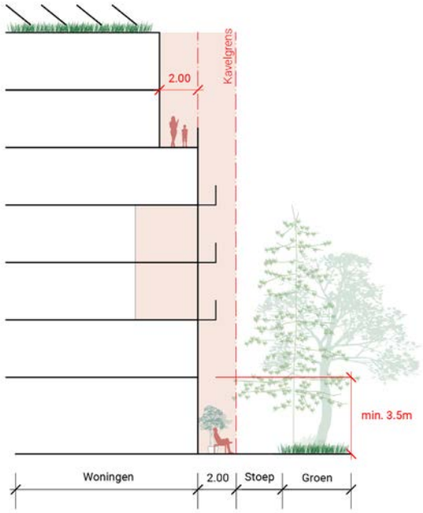

Werkplint


Stoepzone


Voortuin

Overgangen stoepzone
Gebouwen aan hoofdstraten, pleinen en belangrijke routes hebben een actieve en transparante plint die de openbare ruimte versterkt.

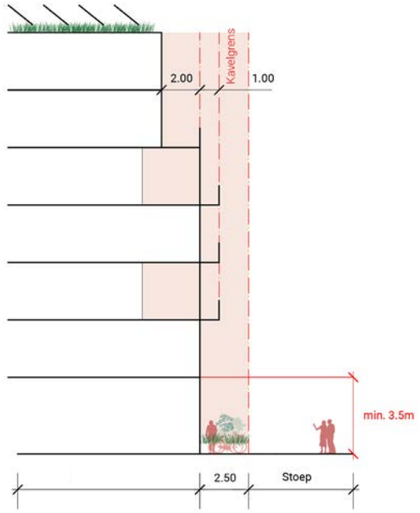
- Minimaal 50% transparantie in de plintzone. Gebouwen liggen 1,5–2,0 m terug van de kavelgrens voor een verblijfszone.
- Actieve functies op hoeken en langs hoofdstraten zijn verplicht.
- Plinthoogte 3,5–7,5 m, afgestemd op functie.
- Erfafscheidingen en stoepen worden meeontworpen als onderdeel van de architectuur.

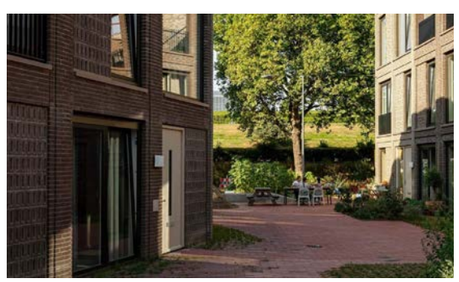




Overgangen voortuin
De stoepzone vormt de overgang tussen gebouw en straat en zorgt voor ontmoeting en verblijf.

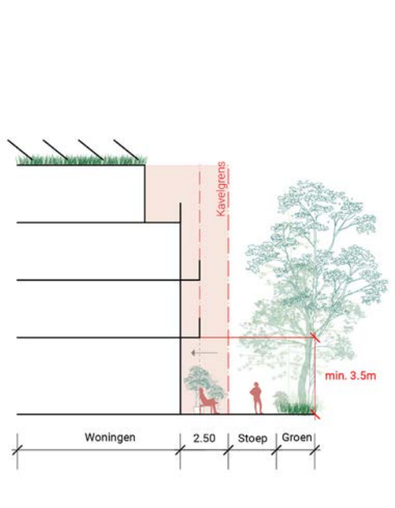
- Gebouwen liggen 1,5–2,5 m terug van de kavelgrens.
- Stoepen zijn breed, toegankelijk en vergroend. Overgangen zijn transparant en actief, met zicht op entrees.
- Verharding, verlichting en beplanting sluiten aan op het straatprofiel.





Voortuinen beschut
De voortuin biedt beschutting en privacy bij woonfuncties, met een groene en verzorgde uitstraling.

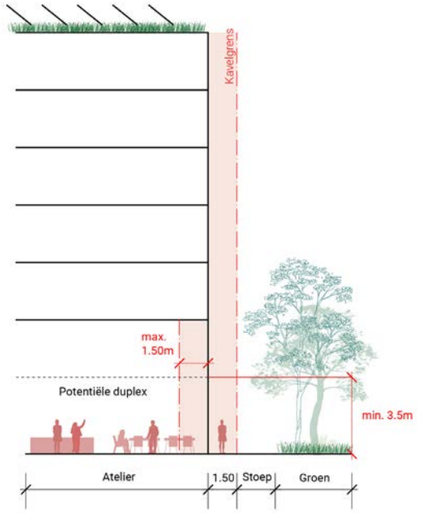
- Gebouwen liggen 2,0–2,5 m terug van de kavelgrens.
- Overgangen zijn groen vormgegeven, met hagen, lage erfafscheidingen of plantenranden.
- Geen hoge schuttingen; afscheidingen max. 1,0 m hoog.
- Verharding beperkt tot functionele paden of terrassen.





Werkplinten
De werkplint vormt een robuuste overgang tussen straat en bedrijfs- of atelierfunctie.

- Gebouwen liggen 0,5–1,5 m terug voor stoep of laadzone.
- Transparantie minimaal 40%; zicht op activiteit en interieur.
- Entrees duidelijk herkenbaar en rechtstreeks aan de straat.
- Gevels hebben een functionele, ambachtelijke uitstraling; reclame en signing terughoudend toegepast





4.1.7 Samenhangend gevelbeeld

De gevels bepalen het karakter van de Spoorzone. Ze zorgen voor ritme, herkenbaarheid en laten Doetinchems vakmanschap zien. Elk gebouw heeft een eigen uitstraling, maar samen vormen ze een rustig en samenhangend straatbeeld op menselijke schaal.

Gevels hebben meestal een verticale geleding die lange wanden doorbreekt en panden herkenbaar maakt. Reliëf, diepte en schaduw geven de gevels een gelaagde uitstraling. Entrees zijn duidelijk zichtbaar, terwijl balkons en loggia's integraal zijn ontworpen en de plasticiteit versterken. De dakrand of kap vormt een rustige afronding van het silhouet.

Biobased en circulaire materialen — zoals hout, hergebruikte baksteen en natuurlijke gevelbekleding — worden zichtbaar toegepast, in samenhang met traditionele materialen zoals metselwerk, natuursteen en metaalaccenten. Deze combinatie versterkt de warme, duurzame en ambachtelijke uitstraling die past bij Doetinchem. Variatie in materiaal, kleur en ritme is mogelijk, zolang de samenhang binnen het bouwblok duidelijk herkenbaar blijft.

A. Gevels hebben een duidelijke driedeling: plint, midden en kroon.

B. Verticale geleding is leidend; horizontale lijnen blijven ondergeschikt.

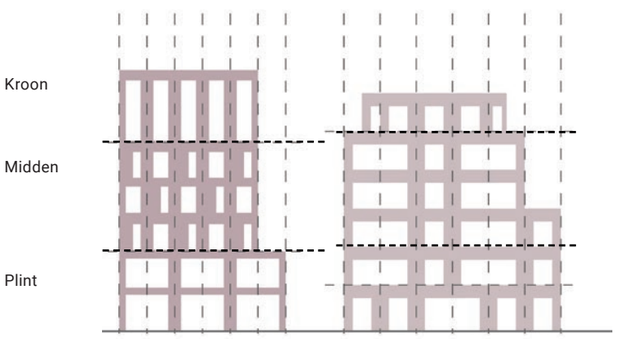
C. Elk pand heeft een eigen ritme, materiaal of textuur, maar vormt visueel één familie met de aangrenzende panden.

D. Biobased en circulaire materialen (zoals hout, hergebruikte baksteen en natuurlijke gevelbekleding) worden zichtbaar en zorgvuldig toegepast.

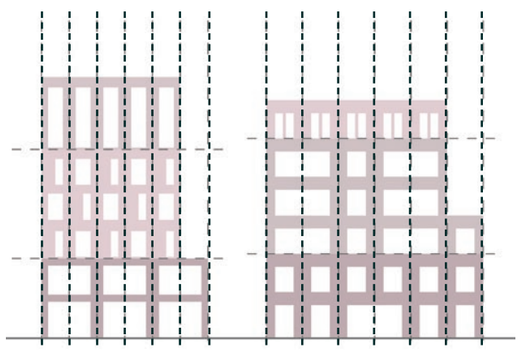
E. Entrees zijn goed herkenbaar, individueel vormgegeven en logisch gepositioneerd in het gevelbeeld.

F. Balkons, loggia's en erkers zijn integraal ontworpen en dragen bij aan ritme, diepte en verfijning.

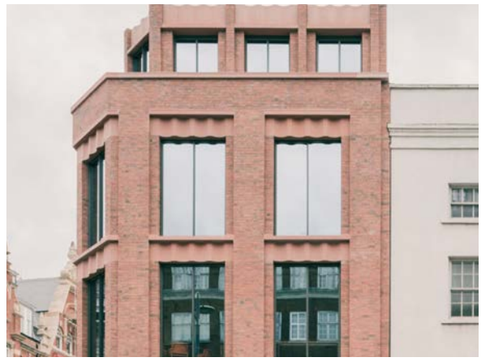
G. De dakrand of kap vormt een rustige, zorgvuldig ontworpen beëindiging van het gebouw en versterkt het silhouet.



A. *Gevels hebben een duidelijke driedeling: plint, midden, kroon*



B. *Dominante verticale geleding; horizontale lijnen ondergeschikt*











4.1.8 Loggia’s, balkons

Loggia’s, balkons en erkers geven de gevels van de Spoorzone diepte en karakter. Ze zorgen voor beschutting, variatie en beleving, en dragen bij aan het ritme en de gelaagdheid van het straatbeeld.Deze elementen versterken de relatie tussen binnen en buiten en maken de architectuur menselijk en herkenbaar.

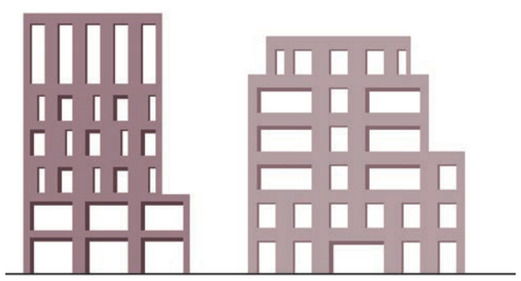
Gevels in de Spoorzone hebben een duidelijke dieptewerking: licht, schaduw en detail verrijken de stedelijke beleving. Loggia’s en balkons worden niet willekeurig toegevoegd, maar integraal ontworpen als onderdeel van de architectuur. Ze sluiten aan op de maat, ritmiek en materialisering van de gevel en dragen bij aan een samenhangend totaalbeeld.

Balkons zijn zorgvuldig vormgegeven en altijd onderdeel van de gevelcompositie. Ze kunnen inspringen of iets uitsteken, maar blijven in verhouding tot het gebouw en het straatprofiel. Loggia’s bieden beschutting en privacy, terwijl ze door hun diepte bijdragen aan de plastiek van de gevel. Erkers en veranda’s versterken de overgang tussen gebouw en straat, en zorgen voor levendigheid en nuance in het straatbeeld.

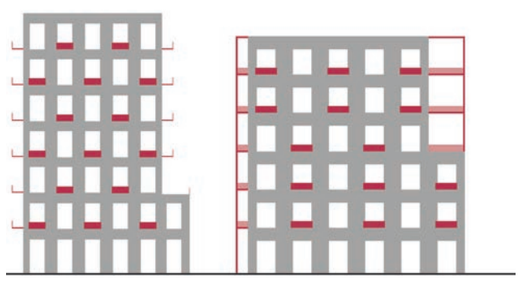
A. Plasticiteit in de gevels door reliëf en diepte met neggen, nissen of loggia’s.

B. Altijd integraal en samenhangend onderdeel van de architectuur; geen losse toevoegingen.
Dieptewerking zichtbaar (min. 0,6 m) voor licht, schaduw en ritme.

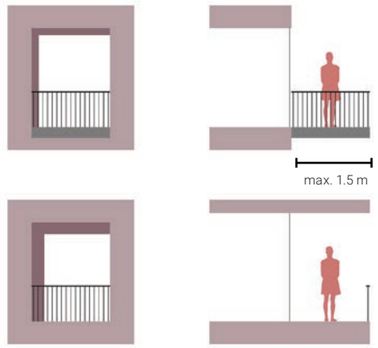
C. Verhouding en detaillering sluiten aan bij de gevel; ranke hekwerken, verzorgde onderzijden.



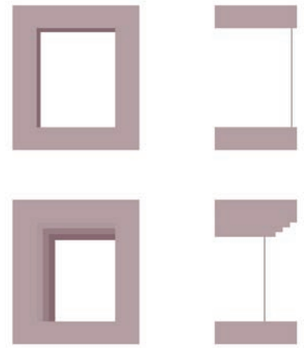
A. *Plasticiteit in de gevels door reliëf en diepte met neggen, nissen of loggia’s*



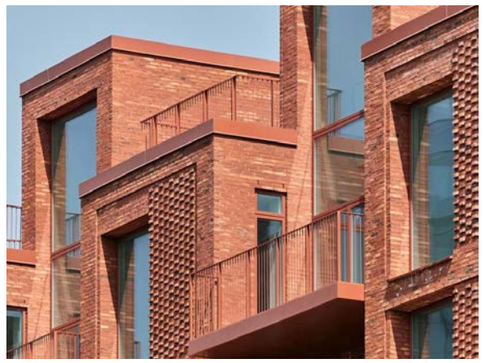
B. *Balkons en loggia’s als intergraal onderdeel van de architectuur; geen losse toevoegingen*

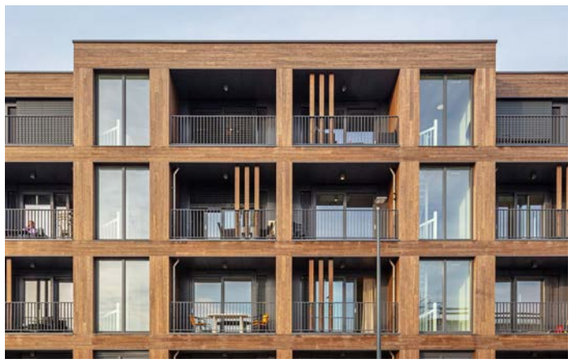


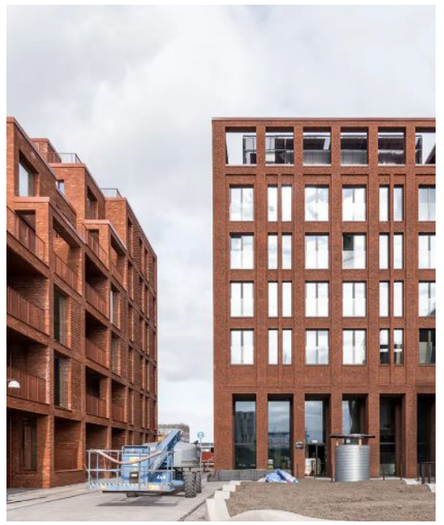
Balkons & loggia’s



Diepte in de gevel









4.1.9 Plinten, entrees en doorsteken

De beleving van de Spoorzone ontstaat op ooghoogte. Actieve plinten, herkenbare entrees en aantrekkelijke doorsteken zorgen voor levendigheid, veiligheid en herkenbaarheid.
Ze vormen de schakels tussen gebouw, straat en binnentuin, en geven de wijk een menselijk en uitnodigend karakter.

Plinten zijn transparant, open en actief, met functies die leven brengen op straat.
De standaard plinthoogte is 3,5 meter, flexibel tot 7,5 meter voor werk- en bedrijfsruimtes.
Waar gewoond wordt, zorgen stoepen en groen voor privacy en een gastvrije overgang.

Entrees zijn duidelijk zichtbaar, individueel herkenbaar en gemiddeld elke 10 meter aanwezig. Hoofdentrees zijn royaal vormgegeven en dragen bij aan oriëntatie en sociale veiligheid.

Doorsteken maken de wijk doorwaadbaar en verbinden station, binnenstad en IJsseloevers. Elke circa 50 meter is er een poort of doorgang van minimaal twee bouwlagen hoog, uitnodigend vormgegeven en goed verlicht.

Plinten

A. Minimale hoogte 3,5 m, flexibel tot 7,5 m voor werkfuncties.

B. Minimaal 50% transparant glasoppervlak in de plintzone.

C. Actieve functies aan hoofdstraten, pleinen en hoeken.

D. Rijke detaillering met duurzame materialen; reclame en verlichting ondergeschikt aan architectuur.

Entree

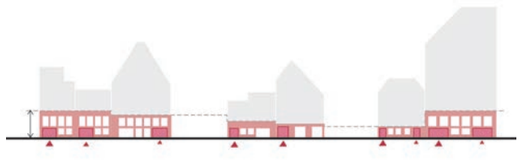
E. Gemiddeld elke 10 m een entree aan de straatzijde. Entrees zijn transparant, sociaal veilig en goed zichtbaar vanaf de straat.

F. Hoofdentrees duidelijk herkenbaar en architectonisch verbijzonderd (materiaal, hoogte of vorm).

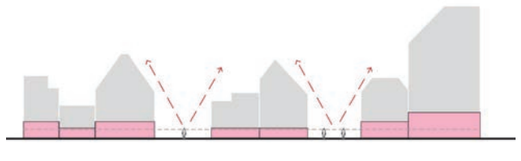
Doorsteken

G. Gemiddeld elke 50 m een doorgang of poort in het bouwblok. Die minimaal breed is 4 m en hoogte twee bouwlagen.

H. Poorten en stegen zijn herkenbaar, uitnodigend en onderdeel van de architectuur.



4.1.9 ***Flexibele plinthoogte & variërend met herkenbaar hoofdentree per gebouw, elke 10m, een entree.***



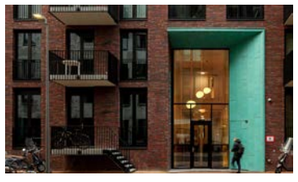
H. ***Doorsteken die bijdragen aan de beleving op ooghoogte***













4.1.10 Bergingen, fietsenstalling, technische ruimtes

Bergingen, fietsenstallingen en technische ruimtes zijn onmisbaar voor een goed functionerende wijk. Ze zorgen voor comfort en gebruiksgemak, maar hebben ook invloed op hoe een straat wordt ervaren. Daarom worden deze voorzieningen in de Spoorzone altijd integraal meeontworpen als onderdeel van het gebouw – niet als losse toevoegingen of dichte blokken op maaiveld.

We volgen hierbij de principes uit de Amsterdamse Bouwbrief. Dat betekent dat niet elk appartement een eigen losse berging krijgt in de plint, omdat dit leidt tot gesloten en onaantrekkelijke gevels. In plaats daarvan worden bergingen bij voorkeur binnen de woning opgelost en komen collectieve fietsenstallingen op logische, toegankelijke plekken bij entrees. Zo blijft de plint open, levendig en uitnodigend.

De architectonische kwaliteit van deze voorzieningen moet gelijk zijn aan die van de rest van het gebouw: deuren, roosters en openingen sluiten aan in ritme, materiaal en kleur, zodat techniek niet het straatbeeld bepaalt. Installaties op daken worden zorgvuldig ingepast: ze liggen terug van de gevel, zijn opgenomen achter een meeontworpen opbouw of schijnlaag, en worden waar mogelijk gecombineerd met groen of zonnepanelen.

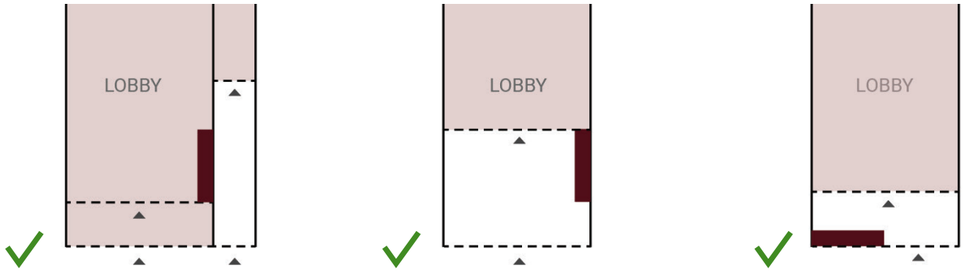
A. Voorzieningen zijn integraal onderdeel van het gebouw, niet los in het straatbeeld.

B. Gevels, deuren en roosters sluiten aan op het hoofdgebouw in materiaal, kleur en ritme.

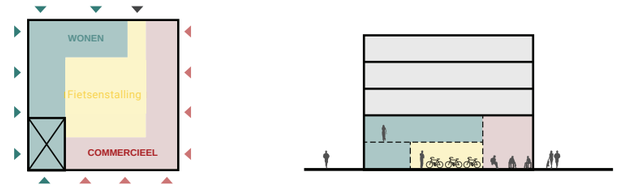
C. Entrees van bergingen of stallingen liggen aan straat of hof, binnen 15 m van de hoofdentree, goed verlicht en herkenbaar.

D. Installaties en afvalpunten zijn niet zichtbaar of afgewerkt in hetzelfde materiaal als de gevel.

E. Daktechniek blijft uit het zicht, achter dakranden geplaatst.



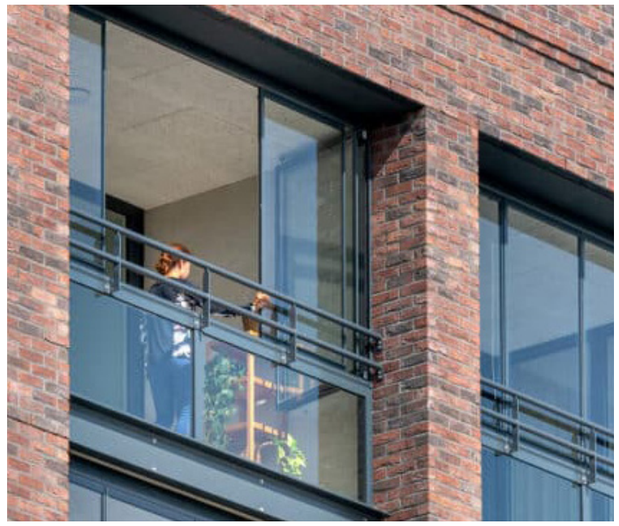
A. Zorgvuldig ingepaste entreelobby's. Postkasten e.d. zijn meeontworpen in de architectuur



C. Bergingen worden zoveel mogelijk opgelost in de woningen en de collectieve fietsenstalling is verbonden en zichtbaar in het straatbeeld. Trafo's, nutsvoorzieningen en technische ruimtes e.d. zijn integraal meeontworpen in de architectuur.







4.1.11 Groene en toegankelijke binnentuinen

De binnentuinen vormen de groene harten van de bouwblokken in de Spoorzone. Ze bieden rust en ruimte voor ontmoeting midden in de stad. Rijk aan groen en zorgvuldig ingericht, dragen ze bij aan biodiversiteit, verkoeling en een gezonde leefomgeving. De hoven zijn plekken waar bewoners elkaar ontmoeten, kinderen spelen en het stedelijke leven een groene tegenhanger krijgt.

De binnentuinen zijn collectieve groene ruimten die rust en samenhang brengen in de stedelijke structuur. De hoven zijn in de eerste plaats voor bewoners, maar kunnen ook openstaan voor de buurt via poorten of doorsteken. Collectieve functies zoals spelen, tuinieren of ontmoeten versterken de sociale samenhang. Aan de tuinzijde zorgen groene overgangszones van 2,5–3,5 meter voor privacy, terwijl entrees en galerijen zo worden gepositioneerd dat de tuin zichtbaar en beleefbaar blijft.

A. Doorwaadbaarheid met getrapte collectiviteit en overgang privezone.

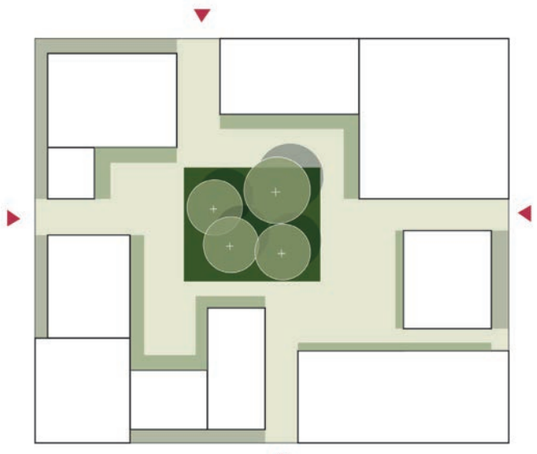
B. Formele buitenkant en informele binnenkant

C. Minimaal 70% van het oppervlak is groen; bomen staan in open grond.

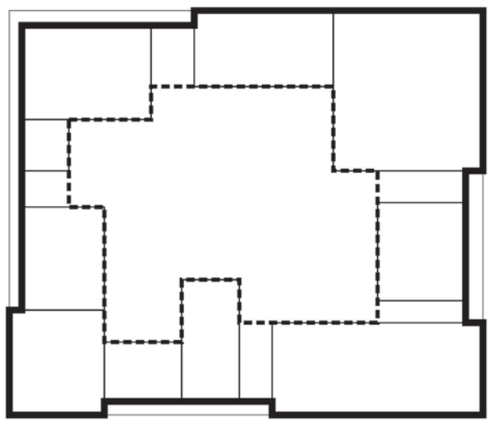
D. Beperkte en functionele verharding; materialen zijn waterdoorlatend en passend bij de sfeer van de tuin.

E. Overgangszone privézone van 2,5–3,5 m met groene randen of terrassen.

F. Entrees en galerijen gericht op de tuin; maximale overstek 2,5 m, geïntegreerd in het ontwerp.



A. *Doorwaardbare blokken met getrapte collectiviteit en overgang naar privezone*



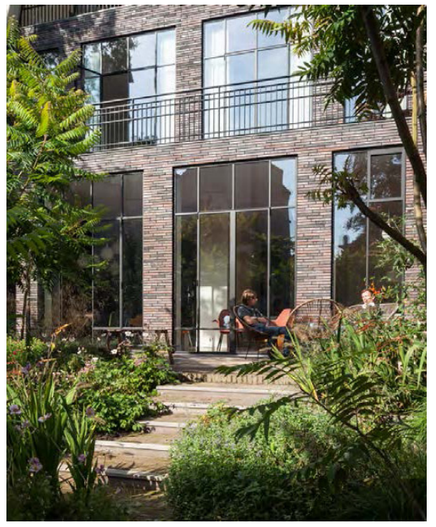
B. *Formele buitenkant, zachte binnenkant*













4.1.12 Multifunctioneel daklandschap

De daken vormen een zichtbaar en belangrijk onderdeel van het stadsbeeld. Ze worden ontworpen als de ‘vijfde gevel’, met dezelfde zorg en kwaliteit als de rest van het gebouw. Het daklandschap draagt bij aan duurzaamheid en leefkwaliteit: daken kunnen water opvangen, ruimte bieden aan groen en in sommige gevallen gebruikt worden voor ontmoeten, sporten of ontspannen. Waar mogelijk sluiten ze aan op binnentuinen of collectieve ruimtes.

Binnen de bouwblokken ontstaat een gebalanceerde mix van kappen en platte daken. Deze variatie geeft het silhouet herkenbaarheid, terwijl de samenhang behouden blijft. Panden met kap markeren hoeken en routes; platte daken bieden ruimte voor groen, zonnepanelen en waterberging. Zo ontstaat een leesbaar, toekomstbestendig daklandschap dat past bij de Doetinchemse schaal en identiteit.

Elk gebouw heeft één duidelijke dakvorm, passend bij de massa en het karaktergebied. Installaties worden teruggelegd of geïntegreerd, zodat daken ook vanuit hoger gelegen woningen een verzorgd beeld geven. Biobased materialen en circulaire principes worden waar mogelijk toegepast, zodat het daklandschap bijdraagt aan een duurzame en gezonde wijk.

A. Elk gebouw heeft één herkenbare en consistente dakvorm, afgestemd op massa en gevelopbouw.

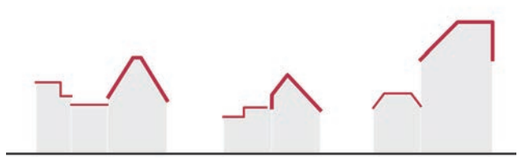
B. Daken zijn zorgvuldig ontworpen als de ‘vijfde gevel’ en zichtbaar onderdeel van het totaalbeeld.

C. Elk dak bevat minimaal één klimaatadaptieve functie: groen, waterberging of verkoeling.

D. Daken worden waar mogelijk ingericht of voorbereid voor collectief gebruik (ontmoeten, tuinieren, sport).

E. Dakopbouwen kunnen in biobased materialen worden uitgevoerd, mits passend bij het gevelbeeld.

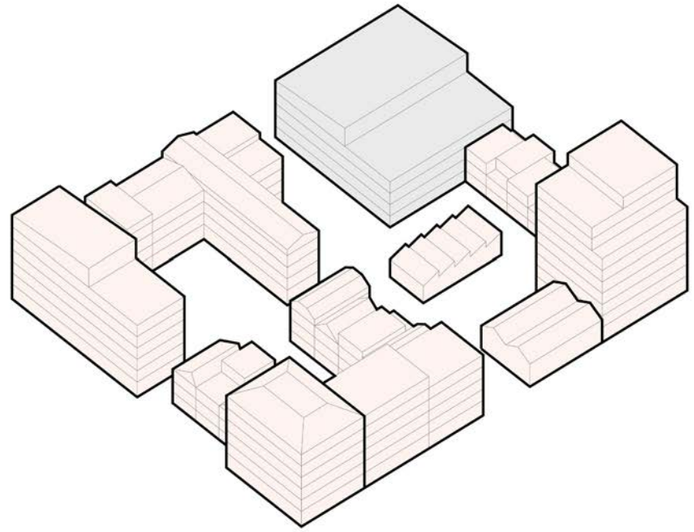
F. Daken zijn voorbereid op circulair hergebruik en aanpasbaarheid (demontabel, flexibel).



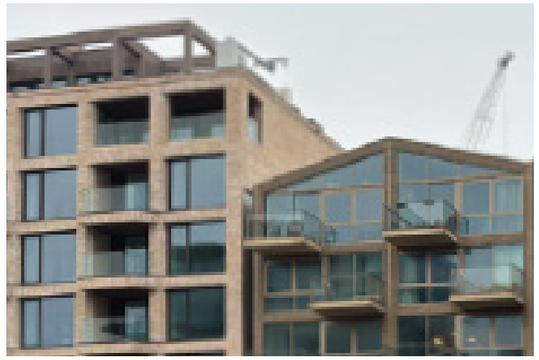
A. ***Een herkenbare dakvorm***



C&D. ***Daken worden ontworpen met een klimaatfunctie, energiefunctie of collectief gebruik.***



4.1.12 ***Gebalanceerde mix van kappen en platte daken.***









4.1.13 Verfijnde detaillering

De kwaliteit van de Spoorzone zit niet alleen in de grote gebaren, maar vooral in de aandacht voor het detail. Zorgvuldige detaillering laat het Doetinchemse vakmanschap zien: stevig, precies en met aandacht gemaakt. Details versterken de samenhang, maken gebouwen herkenbaar en dragen bij aan een toekomstbestendige, circulaire wijk.

De inspiratie ligt in de Doetinchemse bouwtraditie: ambachtelijk metselwerk, de warme tactiliteit van hout en de robuuste uitstraling van staal. Materialen verouderen op een natuurlijke manier en laten hun structuur en herkomst zien.

In de Spoorzone worden materialen en details met zorg gekozen en ontworpen. Overgangen tussen materialen, hoeken, kozijnen en dakranden zijn helder en precies uitgewerkt. Biobased materialen, houtconstructies en circulaire principes vragen om aandacht voor bescherming tegen weer en wind, slimme verbindingen en zorgvuldige afwerking. Detaillering maakt het gebouw tactiel en herkenbaar, zonder decoratief te worden.

A. Vakmanschap zichtbaar
Metselverbanden, reliëf, textuur en houtprofielen tonen ambacht en kwaliteit in de uitvoering.

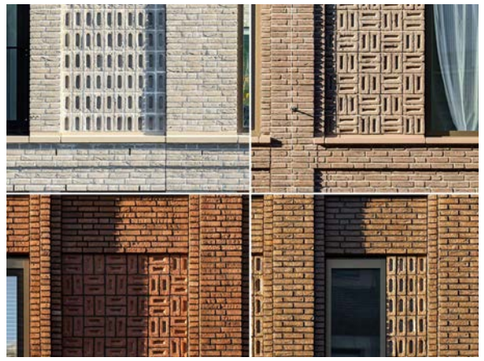
B. Eerlijke en duurzame materialen
Materialen zijn biobased, circulair of herbruikbaar, en verouderen op een natuurlijke en mooie manier.

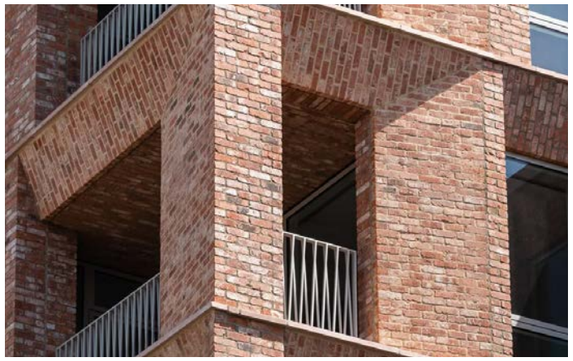
C. Zorgvuldige detaillering
Aansluitingen, naden, hoeken en verbindingen zijn precies ontworpen; waterkering en bescherming zijn geïntegreerd.

D. Samenhang in het gevelbeeld
Details versterken de eenheid tussen plint, gevel en dak en passen binnen het totaalbeeld per bouwblok.

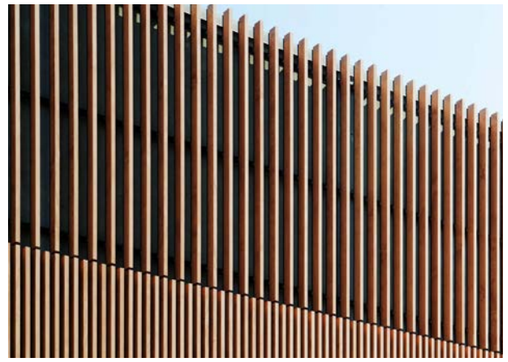
E. Ondersteuning biobased materialisatie
Details sluiten aan op de eigenschappen van biobased materialen, zoals overstekken, slimme waterafvoer en beschermende randen bij hout.

F. Circulair ontwerpen
Waar mogelijk worden demontabele of herbruikbare verbindingen toegepast om toekomstige aanpasbaarheid te ondersteunen.

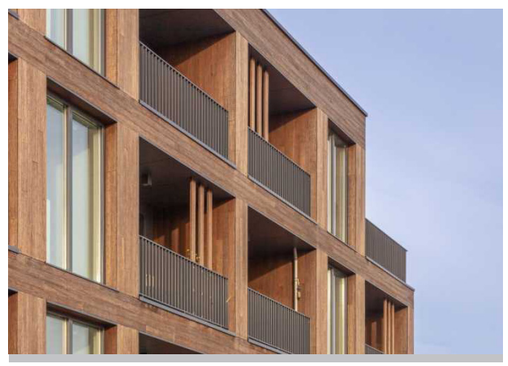












4.1.14 Materiaal en kleur

Materiaalgebruik bepaalt voor een groot deel het karakter van de Spoorzone. We kiezen voor warme, eerlijke en duurzame materialen die passen bij het Doetinchemse landschap en vakmanschap. Langs de Oude IJssel gebruiken we lichte en natuurtinten; op de hogere zandgronden juist warmere kleuren, baksteen en hout. Biobased en circulaire materialen krijgen een vanzelfsprekende plek in de wijk en versterken zowel de duurzame ambitie als de herkenbare identiteit van het gebied.

Binnen elk bouwblok wordt gewerkt met één samenhangend palet, zodat gebouwen bij elkaar passen maar toch subtiel kunnen verschillen in kleur, textuur en detail. Plinten worden extra zorgvuldig ontworpen, omdat zij het straatbeeld bepalen en zorgen voor een tactiele, prettige beleving op ooghoogte. Zo ontstaat een moderne wijk die stevig is verbonden met de bodem, het landschap en de Doetinchemse bouwtraditie.

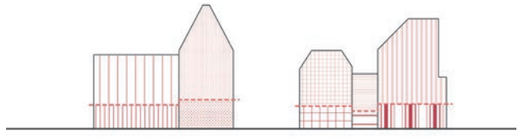
A. Materialen sluiten aan op het landschap: lichte tinten bij rivierklei, warmere tinten op zandgronden. Warm en ambacht als basis

B. Elk gebouw heeft één herkenbaar hoofdmateriaal; binnen een bouwblok geldt één materialenpalet.

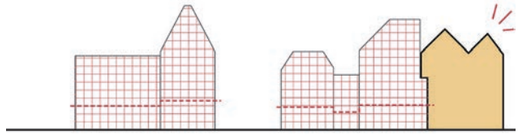
C. Biobased en circulaire materialen worden zichtbaar toegepast; hergebruik van steen, hout en staal wordt actief gestimuleerd.

D. Houten en natuurlijke accenten zijn duurzaam gedetailleerd en onderdeel van een samenhangend gevelbeeld.

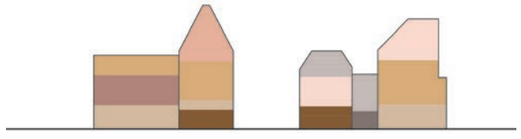
E. Plinten krijgen een eigen, zorgvuldige materialisering die bijdraagt aan tactiliteit en levendigheid.



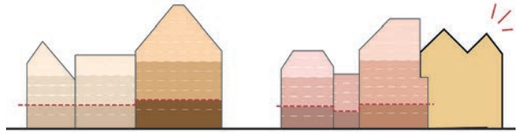
4.1.14 *Geen contrasterende materialen tussen de plint en overige lagen*



4.1.14 *Een hoofdmateriaal per gebouw, specials kunnen verrassen.*



4.1.14 *Geen contrasterende kleuren en tinten binnen een pand*

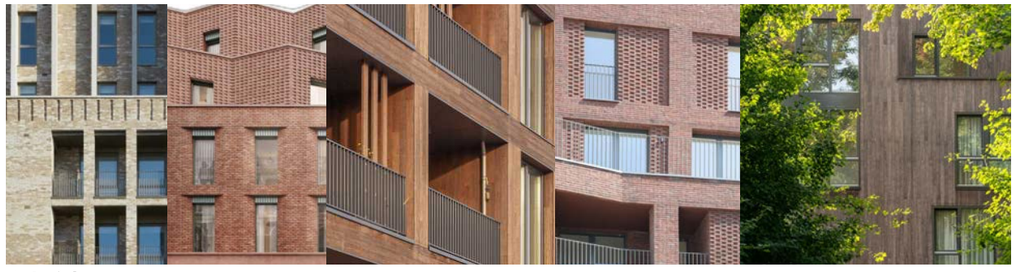


4.1.14 *Dezelfde kleurtint per gebouw, specials kunnen verrassen.*



Kleurenpalet

Warme kleuren, robuuste materialen van hout tot baksteen



Materialen



4.1.15 Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen

De Spoorzone wordt een groen en toekomstbestendig stadsdeel, waar natuur, water en bebouwing in balans samenkomen. De wijk draagt bij aan een gezond leefklimaat, een rijk ecosysteem en bescherming tegen hitte en wateroverlast. Groen en water zijn geen toevoegingen, maar dragers van de stedelijke kwaliteit. Ze verbinden de binnenstad met de Oude IJssel en maken het landschap zichtbaar tot in de straten en hoven.

We bouwen aan een omgeving die meebeweegt met het klimaat. Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt, bomen zorgen voor schaduw en verkoeling, en groene daken en gevels verbeteren de luchtkwaliteit. Elke ontwikkeling – van plein tot woongebouw – draagt bij aan de vergroening en verkoeling van de stad.

Natuurinclusief bouwen betekent dat mens en natuur samenleven. Gebouwen bieden nest- en verblijfplaatsen voor vogels, vleermuizen en insecten. Tuinen, gevelgroen en wadi's vormen een netwerk van leefgebieden dat zich uitstrekt tot de oevers van de Oude IJssel.

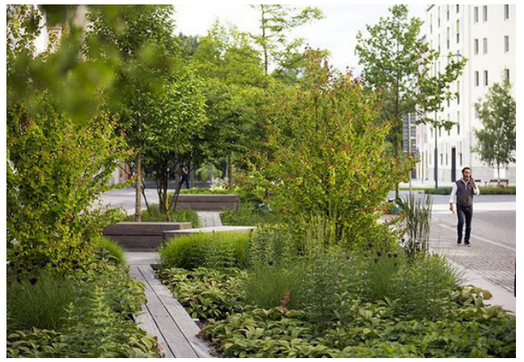
A. Elke kavel draagt zichtbaar bij aan de groene structuur van de wijk.

B. Regenwater wordt afgekoppeld van het riool en lokaal opgevangen of hergebruikt; berging en afvoer gebeuren zichtbaar via wadi's, regentuinen of open goten.

C. Gebouwen worden vergroend met groene of waterdaken en gevelgroen

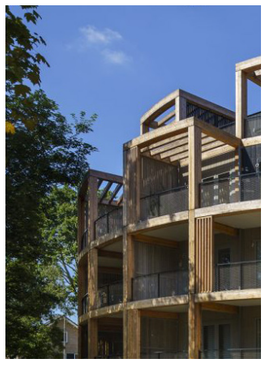
D. Elk gebouw integreert natuur zoals neststenen of vleermuiskasten en gebruikt inheemse beplanting die bijdraagt aan biodiversiteit.

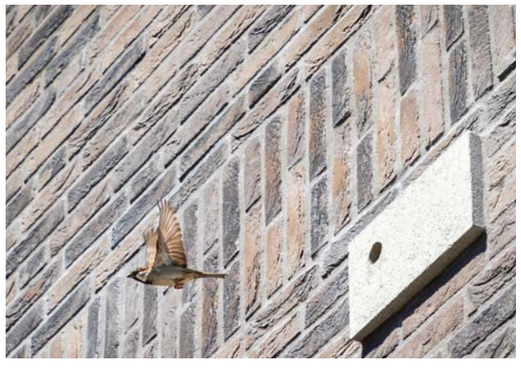
E. Buitenruimte en gebouwen worden ontworpen met voldoende schaduw, groene of doorlatende verharding en lichte materialen om hittestress te beperken.











4.1.16 Parkerenpanden & mobiliteitshub

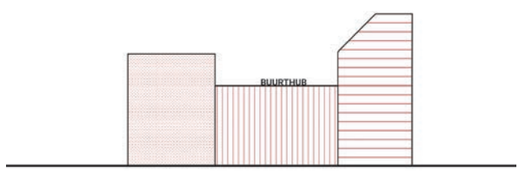
Parkeren en fietsvoorzieningen maken onlosmakelijk deel uit van het stedelijk weefsel. Ze worden integraal meeontworpen in gebouwen en openbare ruimte, zodat functionaliteit, comfort en kwaliteit hand in hand gaan. Zo ontstaat een prettige, overzichtelijke en toekomstbestendige wijk waar mobiliteit het straatbeeld niet domineert, maar versterkt.

In de Spoorzone worden parkeer- en fietsvoorzieningen integraal meeontworpen in gebouwen en openbare ruimte. Parkeerpanden vormen herkenbare stedelijke plekken met actieve plinten, hoogwaardige gevels en daken die ruimte bieden aan groen of sport. Parkeren gebeurt in gebouwde of halfverdiepte voorzieningen binnen de blokken. Fietsparkeren is transparant, goed bereikbaar en onderdeel van de plint. Zo blijft het gebied leefbaar, groen en toekomstgericht, met mobiliteit die het straatbeeld versterkt in plaats van belast.

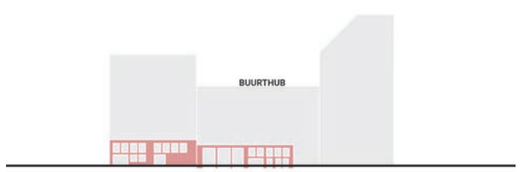
A. Parkeerpanden & mobiliteitshub
Parkeerpanden maken volwaardig deel uit van het bouwblok en sluiten aan in materiaal en kleur; losse hubs krijgen een eigentijdser uitstraling.
Plinten zijn actief en uitnodigend, met maatschappelijke of commerciële functies. Gevels gebruiken waar mogelijk groen en biobased materialen. Daken krijgen een groene of publieke invulling, zoals sport, verblijf of daktuinen.

B. Overige parkeeroplossingen
Parkeren halfverdiept of verdiept, uit het zicht en geïntegreerd in de blokstructuur. Bovenzijde benut voor groen, hof of collectieve buitenruimte.

C. Fietsparkeren
Zichtbaar en transparant opgenomen in de plint, niet als los volume. In architectuur, kleur en materiaal geïntegreerd met het gebouw. Goed bereikbaar vanaf straat of hof, met veilige en sociale entree.



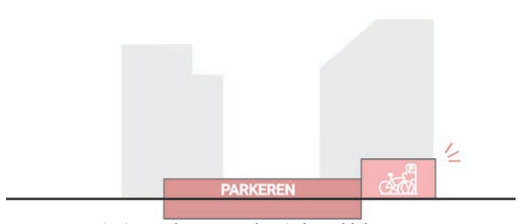
A. ***Parkeerpanden meeontworpen in het bouwblok***



A. ***Actieve plint en functies op de begane grond van de parkeerpanden***

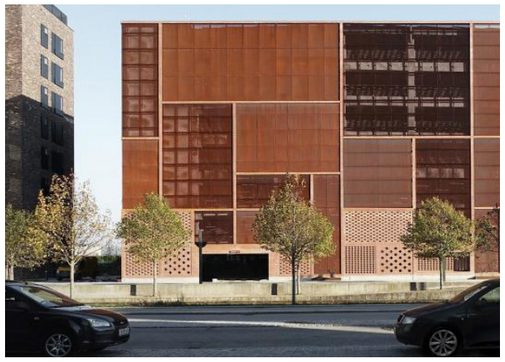


B. ***Principe parkeren opgelost in bouwblok op maaiveld***



C. ***Principe parkeren opgelost in bouwblok halfverdiept***











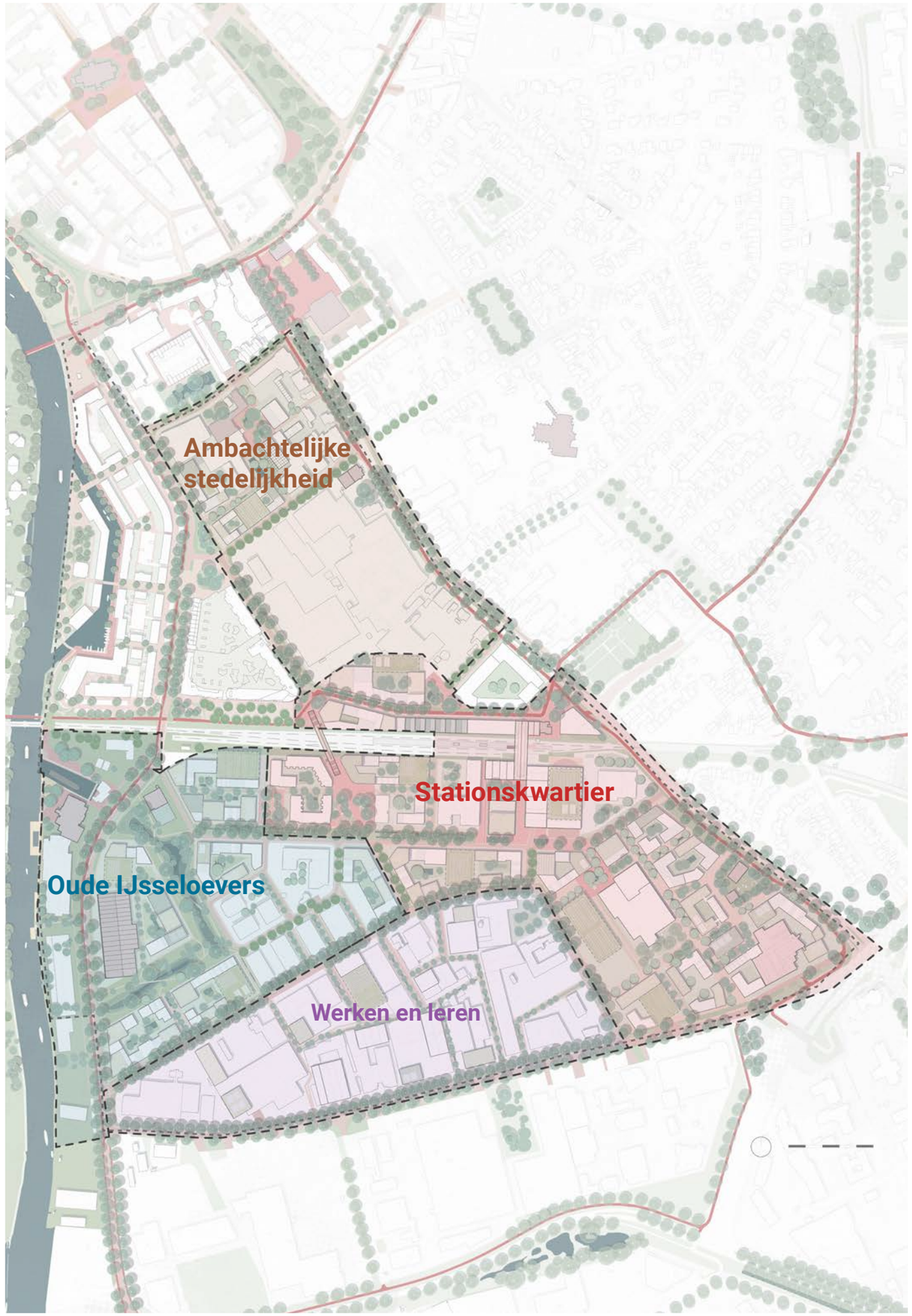


4.2 GEBIEDSGERICHTE BEELDKWALITEIT

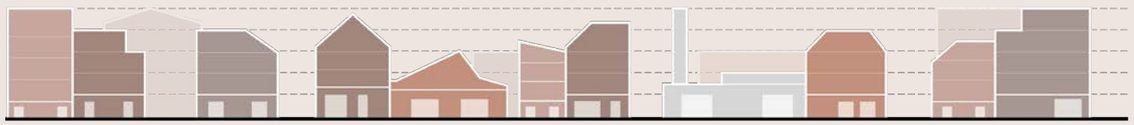
Wat betekenen deze principes voor de karaktergebieden? Elk gebied heeft een eigen karakter en identiteit. Hiervoor hebben we specifieke gebiedsgerichte beeldkwaliteitseisen opgesteld. Het geeft een samenhangend beeld van hoe we het karkatergebied voor ons zien.

Een rijk palet aan verschillende karakters
De Spoorzone ontwikkelt zich als een veelzijdig stadsdeel met ruimte voor verschillende vormen van wonen, werken en ontmoeten. In het Gebiedsprogramma zijn vier karaktergebieden opgenomen, elk met een eigen uitstraling, functiemix en mate van stedelijkheid. Samen vormen zij een gevarieerd en compleet woon- en werkmilieu dat aansluit op de binnenstad, omliggende buurten en de regio.

Door deze mix van karakters – van levendig en stedelijk tot groen en ambachtelijk – ontstaat een wijk met diverse woningtypen, voorzieningen en bedrijvigheid. Dit draagt stevig bij aan de gemeentelijke bouwopgave en zorgt voor een toekomstbestendig stadsdeel met een duidelijk eigen profiel binnen Doetinchem.



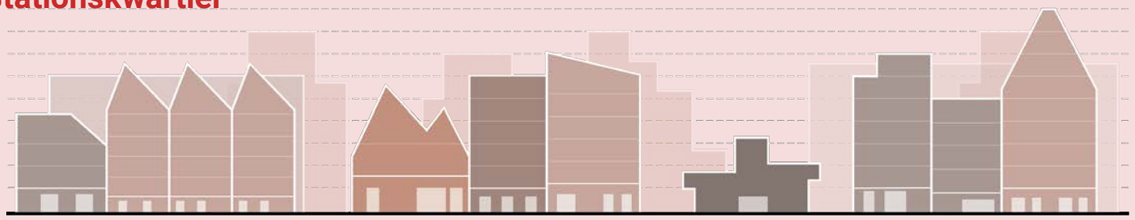
Ambachtelijke stedelijkheid



In het karaktergebied Ambachtelijke stedelijkheid bieden we ruimte aan ambachtelijke en creatieve maakbedrijven. In dit woon-werkgebied zetten we in op flexibele ruimtes en gemeenschappelijke faciliteiten. Nieuwe woonvormen, zoals atelierwoningen trekken nieuwe doelgroepen. Culturele voorzieningen, commerciële functies, oude fabriekspanden en groene tuinen maken het een uniek, gemengd stuk stad met een rauw randje.



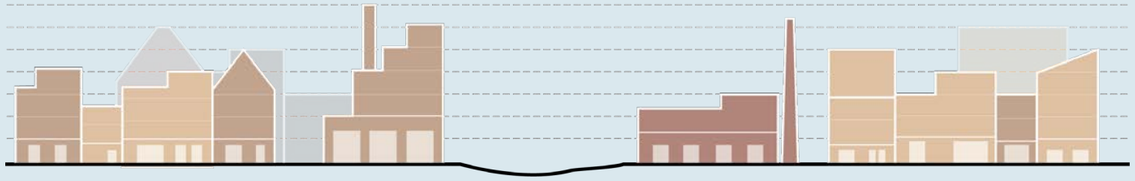
Stationskwartier



Het Stationskwartier heeft de meest stedelijke mix van wonen, werken, onderwijs-, culturele-, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het kent ook de hoogste bebouwingsdichtheid. Bestaande kantoren worden zorgvuldig ingepast in het stedelijk weefsel. Er ontstaat een aantrekkelijk gebied rondom het station met een optimaal functionerend mobiliteitsknooppunt.



Oude IJsseloevers



Aan de Oude IJsseloevers ontstaat een stedelijk woon-werkmilieu met het accent op wonen en ondersteunende voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, (water)sport en horeca. Iseldoks is hierin een eerste ontwikkeling. Bestaande bebouwing nemen we, waar wenselijk, naadloos op tussen de nieuwbouw, waardoor er een eigen karakter ontstaat. We bieden volop ruimte voor groen en water.



Werken en leren



Het bedrijventerrein ontwikkelt zich tot een modern werklandschap. Het kent grotere (maak) bedrijven die milieu- en werkruimtes nodig hebben. Het gebied biedt ruimte om te testen, experimenteren en te produceren. In dit gebied is er ruimte voor verschillende bedrijven om krachten te bundelen. Ook zien we ruimte in dit gebied voor ondersteunende functies als onderwijs, evenementen en andere vormen van ruimtegebruik die bijdragen aan het verstevigen van het vestigingsklimaat voor innovatieve bedrijven en (praktijk)onderwijs.



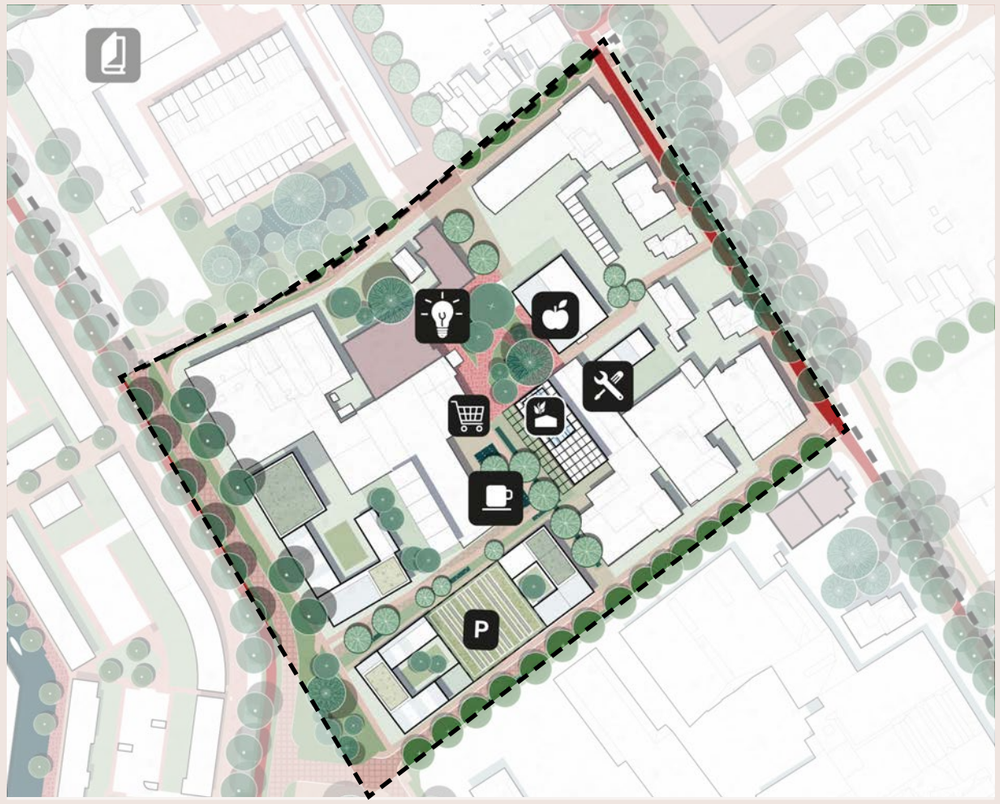
4.2.1 Ambachtelijke stedelijkheid

Het karaktergebied Ambachtelijke stedelijkheid bouwt voort op de sfeer van oude werkplaatsen, loodsen en ateliers. Het is een plek voor maken en vernieuwen, waar de stoere uitstraling van het industriële verleden wordt gecombineerd met moderne biobased materialen, circulaire bouwmethoden en houtbouw. Zo ontstaat een gebied dat robuust én warm aanvoelt, passend bij de Doetinchemse maakcultuur.

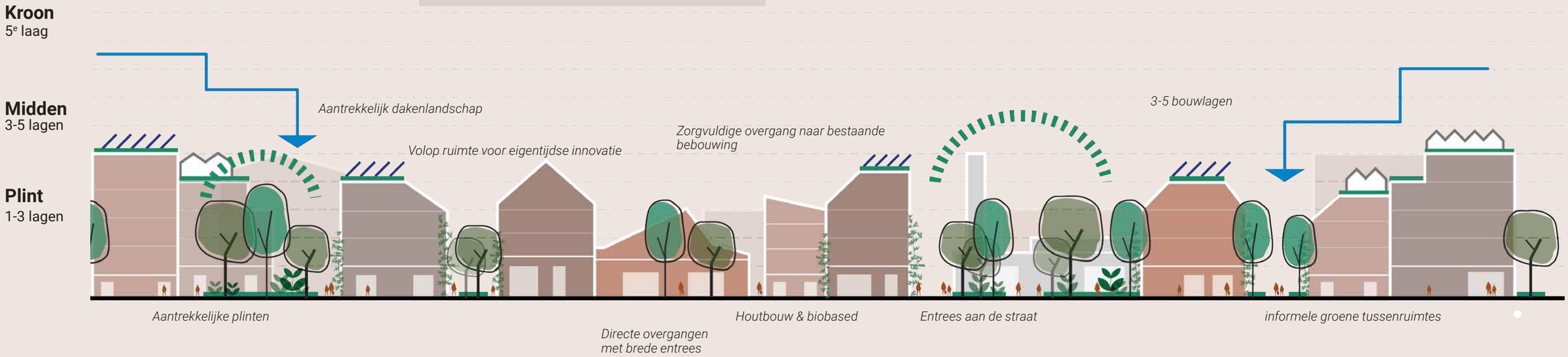
Gebouwen hebben een pandsgewijze opbouw met een middelgrote tot kleine korrel. De rooilijn mag licht verspringen, waardoor een informeel straatbeeld ontstaat. De bouwhoogte varieert van 3 tot 5 lagen, met stevige plinten voor werkfuncties en eenvoudige bovengebouwen met een duidelijke kroon. Materialen zoals baksteen, hout, hergebruikt staal en biobased gevelpanelen verouderen mooi en versterken het ambachtelijke karakter.

De openbare ruimte heeft een stoere basis, aangevuld met kleine groenzones, inheemse beplanting en plekken voor ontmoeting en experiment. Overgangen tussen straat en gebouw zijn direct en duidelijk, met werkstoepen, brede entrees en flexibele zones voor maken en ontmoeten. Binnenhoven zijn rauw, groen en biodivers, met ruimte voor waterberging, tuinieren en collectief gebruik.

Korrelgrootte: gemiddeld 20m-30m, max. 30m pandsgewijze opbouw, subtiele verschillen in hoogte en materiaal
Rooilijn: afwisselend, met inspringingen en buitenruimtes die de rafelige structuur versterken.
Bouwhoogte: gemiddeld 3–5 bouwlagen
Blokopbouw: robuuste plint met werkfuncties, eenvoudige tussenlagen, accenten bij hoeken.
Materialen: baksteen, beton, staal, hout
Sfeer: stoer, rauw, ambachtelijk; ruimte voor experiment en creativiteit.
Overgangen privé–openbaar: direct, brede entrees of gedeelde werkplekken.
Groen en water: rauw-groen, informeel en collectief, deels tijdelijk in gebruik.



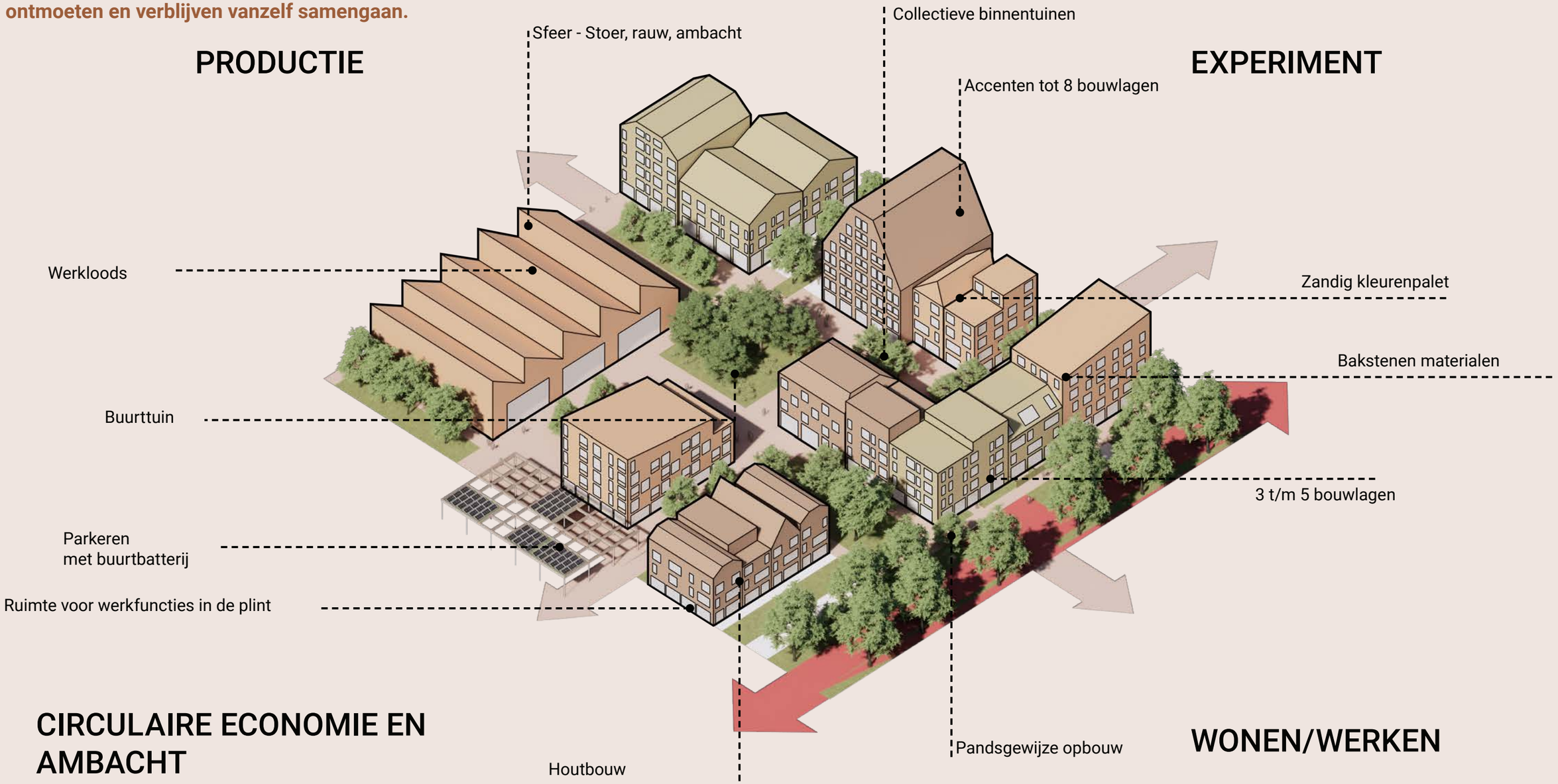
Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Ambachtelijke stedelijkheid



In Ambachtelijke stedelijkheid is ruimte voor maken, creëren en experimenteren. Ambachtelijke en creatieve bedrijven krijgen hier plek naast cultuur, horeca en kleine winkels. Oude fabriekspanden, stoere materialen en groene binnentuinen geven het gebied een herkenbaar, gemengd karakter met een rauw maar warm randje. Hierdoor ontstaat een levendig stadsdeel waar werken, ontmoeten en verblijven vanzelf samengaan.

PRODUCTIE

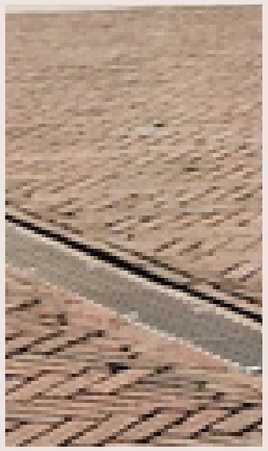
EXPERIMENT



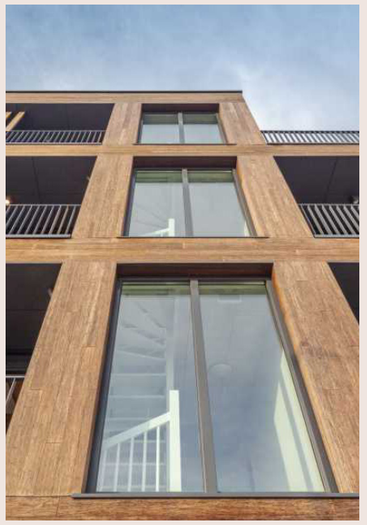
CIRCULAIRE ECONOMIE EN AMBACHT

WONEN/WERKEN









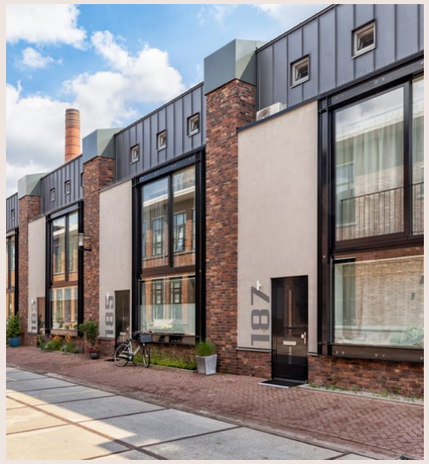

45 48
47 49

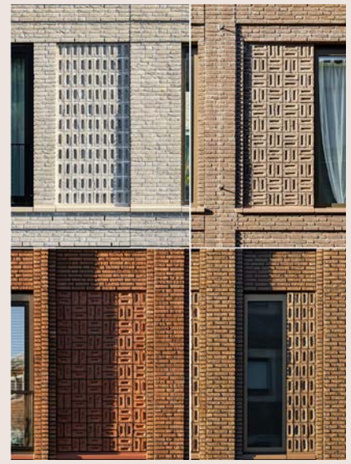




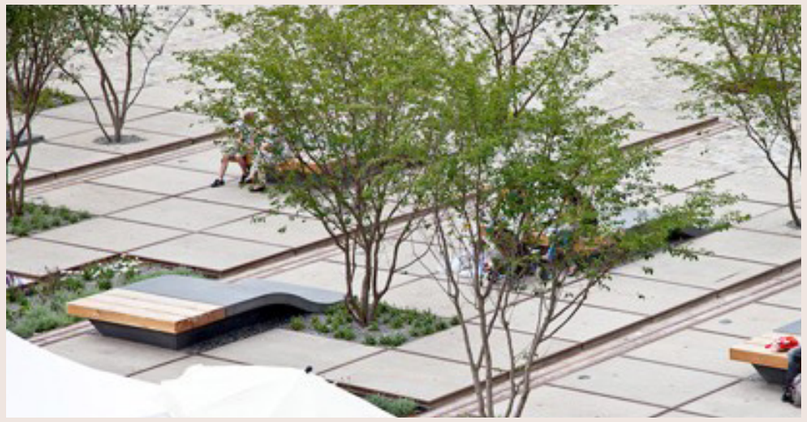





187









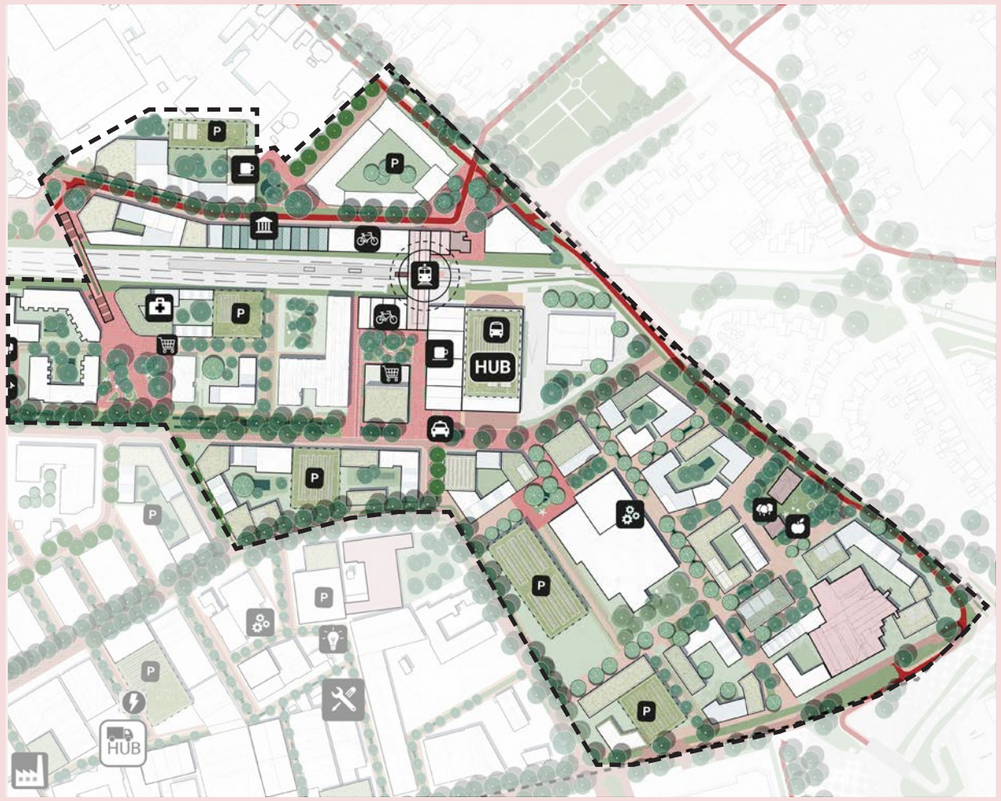
4.2.2 Stationskwartier

Het Stationskwartier vormt de stedelijke entree van Doetinchem – de plek waar bewoners, reizigers en bezoekers de stad binnenkomen. Hier komen wonen, werken, ontmoeten en reizen samen in een dynamische omgeving met energie en levendigheid. Het gebied ademt stedelijkheid, maar blijft herkenbaar Doetinchems: overzichtelijk, toegankelijk en met een menselijke maat.

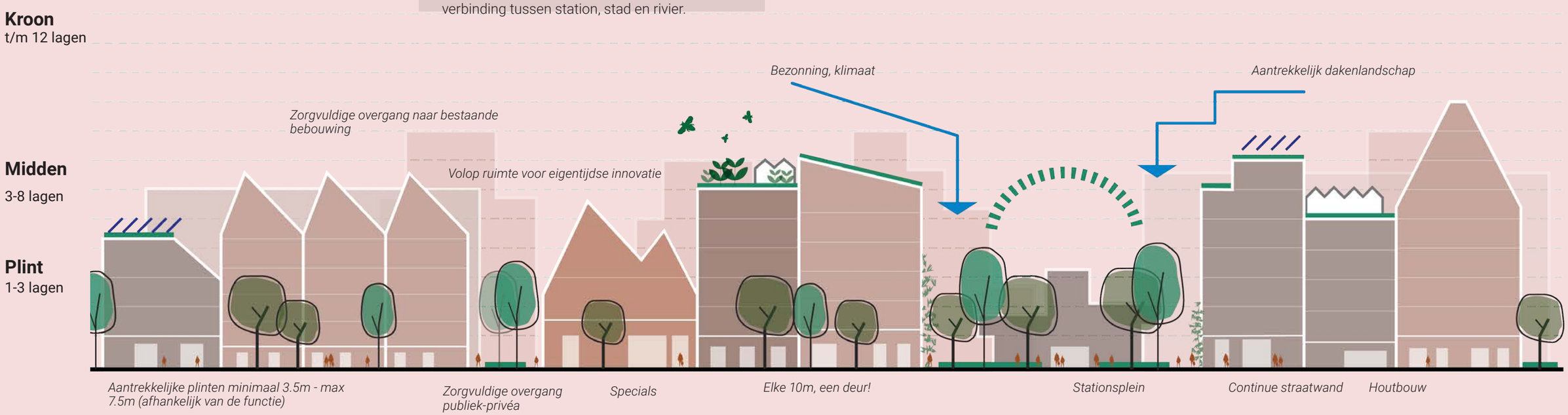
De architectuur is krachtig en verfijnd. Gebouwen staan stevig in de rooilijn en vormen samen een helder straatprofiel langs hoofdstraten en het stationsplein. De korrel is stedelijk, met leesbare panden die in ritme en maat op elkaar aansluiten. De bouwhoogte varieert van 5 tot 8 lagen, met accenten tot 12 lagen op bijzondere plekken.

Warme roodbruine en donkere baksteen in combinatie met metalen accenten zorgen voor een eigentijdse uitstraling, geworteld in de Doetinchemse bouwtraditie. De plinten zijn actief en transparant, met ruimte voor voorzieningen, horeca en ontmoeting. Grote gevelopeningen en royale entrees zorgen voor levendigheid en interactie op straat. De openbare ruimte is uitnodigend, met brede stoepen, bomen en verblijfsplekken.

Korrel en ritme: stedelijke korrel met leesbare panden en verticale geleding. gemiddeld 20-30m
Rooilijn: strak en samenhangend straatprofiel.
Bouwhoogte: 5–8 lagen, met accenten tot 12 lagen op markante plekken.
Plint: actief en transparant; voorzieningen en horeca op hoofdstraten.
Materialen: warme baksteen, biobased materialen, metalen accenten, duurzame detaillering,
Openbare ruimte: groen, ruim en levendig; verbinding tussen station, stad en rivier.

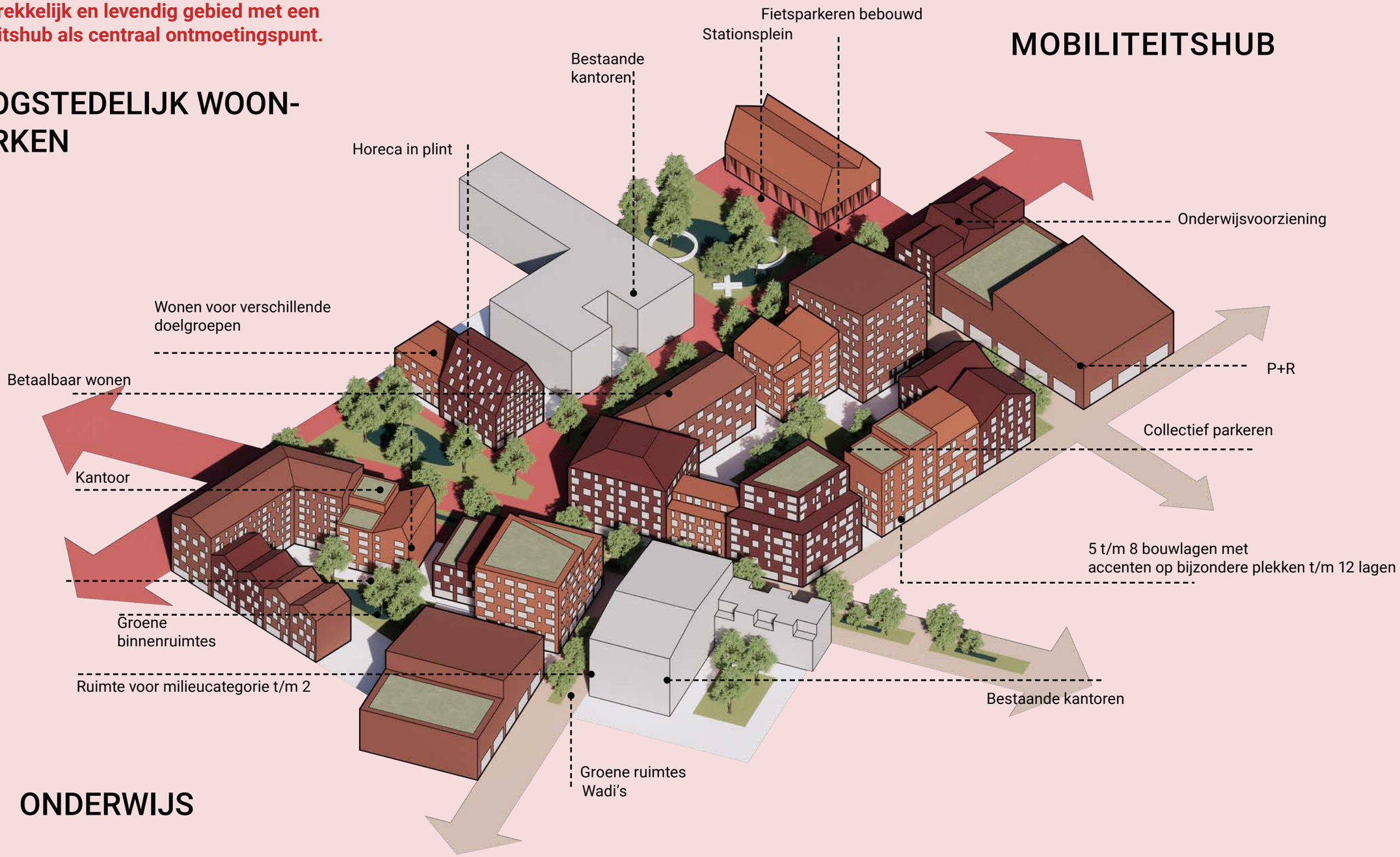


Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Stationskwartier



Het Stationskwartier is het meest stedelijke deel van de Spoorzone. Hier komen wonen, werken, winkelen, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen samen in een hoge dichtheid. Bestaande kantoren worden zorgvuldig ingepast in het nieuwe stadsweefsel. Rond het station ontstaat een aantrekkelijk en levendig gebied met een moderne mobiliteitshub als centraal ontmoetingspunt.

HOOGSTEDELIJK WOON-WERKEN

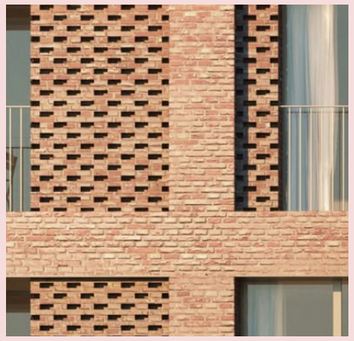


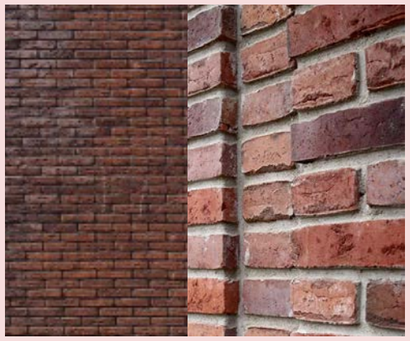
ONDERWIJS































4.2.3 Oude IJsseloevers

De Oude IJsseloevers vormen het groen en ontspannen woon/werkgebied van de Spoorzone. Hier ontmoeten stad en rivier elkaar. De open opzet, zichtlijnen en cultuurhistorie geven dit gebied kracht. De groene omgeving biedt plek voor rust en verblijf, midden in de stad. De Oude IJssel bepaalt de oriëntatie: overal is de relatie met het water voelbaar.

De architectuur is licht en verfijnd, met gebouwen van 3 tot 5 lagen en incidentele accenten tot 8 lagen aan de kade. De korrel is afwisselend tussen fijn en middel. De rooilijn verspringt en biedt ruimte aan terrassen, tuinen en groene overgangen. Materialen als lichte baksteen, hout en natuursteen relateren aan de ondergrond. Lichte kleuren en verfijnde detaillering zorgen voor een ontspannen en eigentijds beeld.
De openbare ruimte wordt ingericht onder het principe 'groen tenzij' met het Oude IJsselpark als drager. Overgangen tussen privé en openbaar zijn zacht en natuurlijk, met beplanting en stoepen die de woonkwaliteit verhogen. Daken worden benut voor groen en waterberging en dragen bij aan een klimaatbestendige leefomgeving.

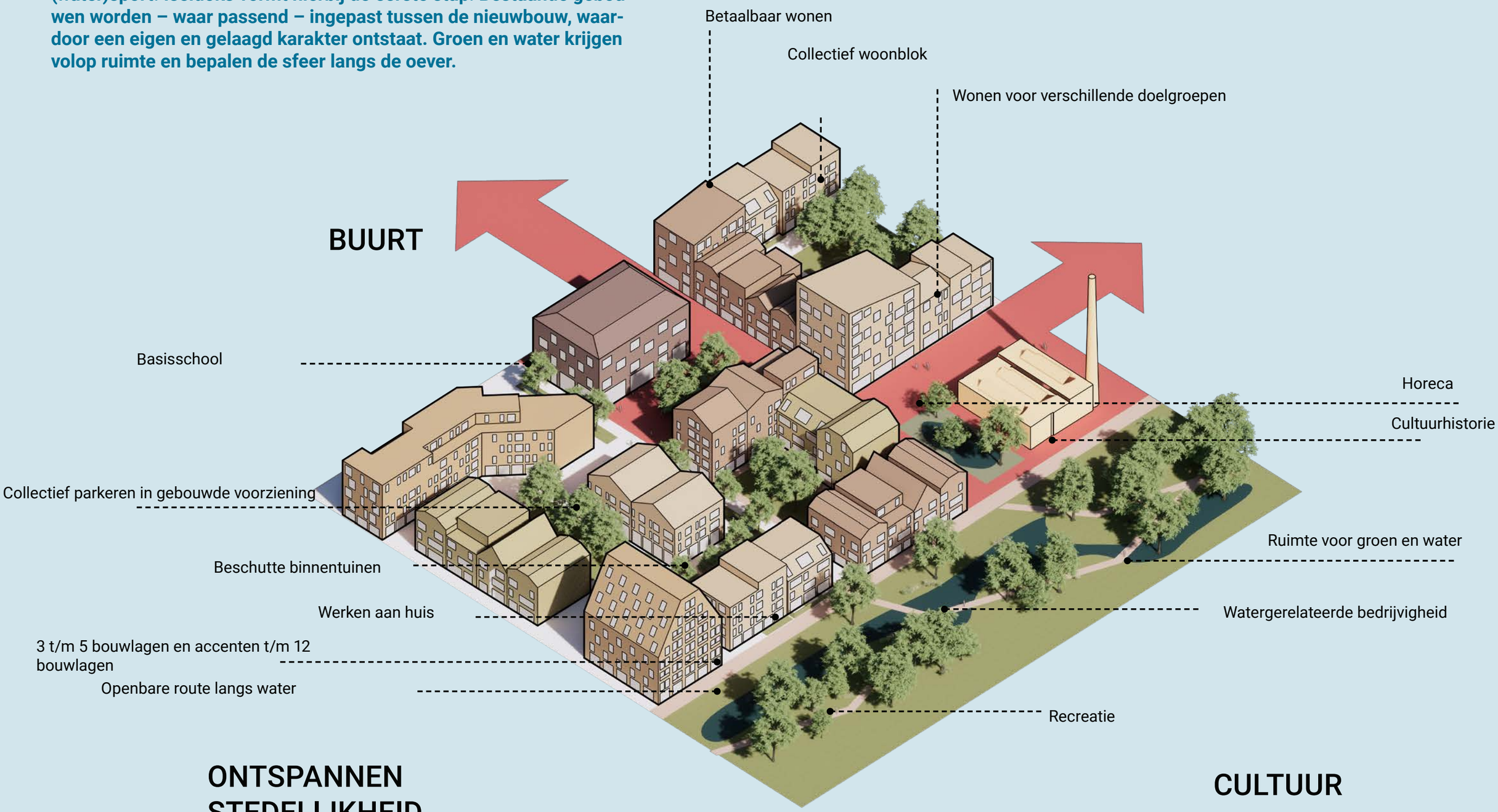
Korrel en ritme: pandsgewijs tot middelgroot, gemiddeld 15-25m
Rooilijn: losser, maar samenhangend.
Bouwhoogte: 3–5 lagen, met accenten tot 8 lagen
Plint: Op pleinen/aan het park actief.
Materialen: lichte, natuurlijke tinten: hout, baksteen, natuursteen.
Openbare ruimte: groen, ruim en ruimte voor verblijf



Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Oude IJsseloevers

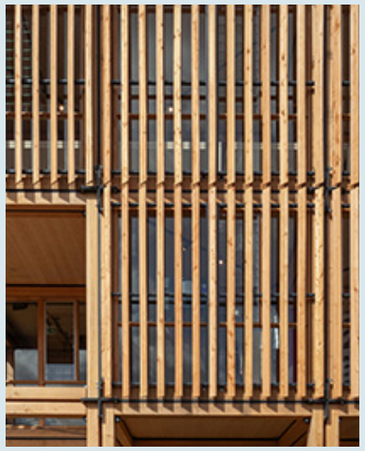
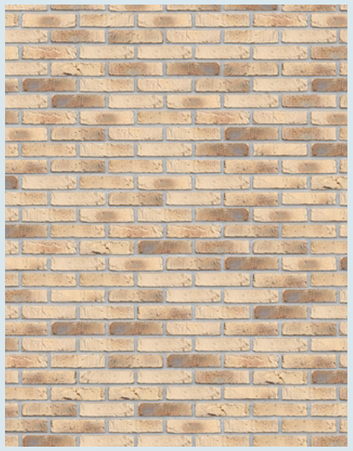


Aan de Oude IJsseloevers ontstaat een stedelijk woon-werkmilieu met de nadruk op wonen, aangevuld met voorzieningen zoals horeca en (water)sport. Iseldoks vormt hierbij de eerste stap. Bestaande gebouwen worden – waar passend – ingepast tussen de nieuwbouw, waardoor een eigen en gelaagd karakter ontstaat. Groen en water krijgen volop ruimte en bepalen de sfeer langs de oever.














Fit038


POMPIDOU

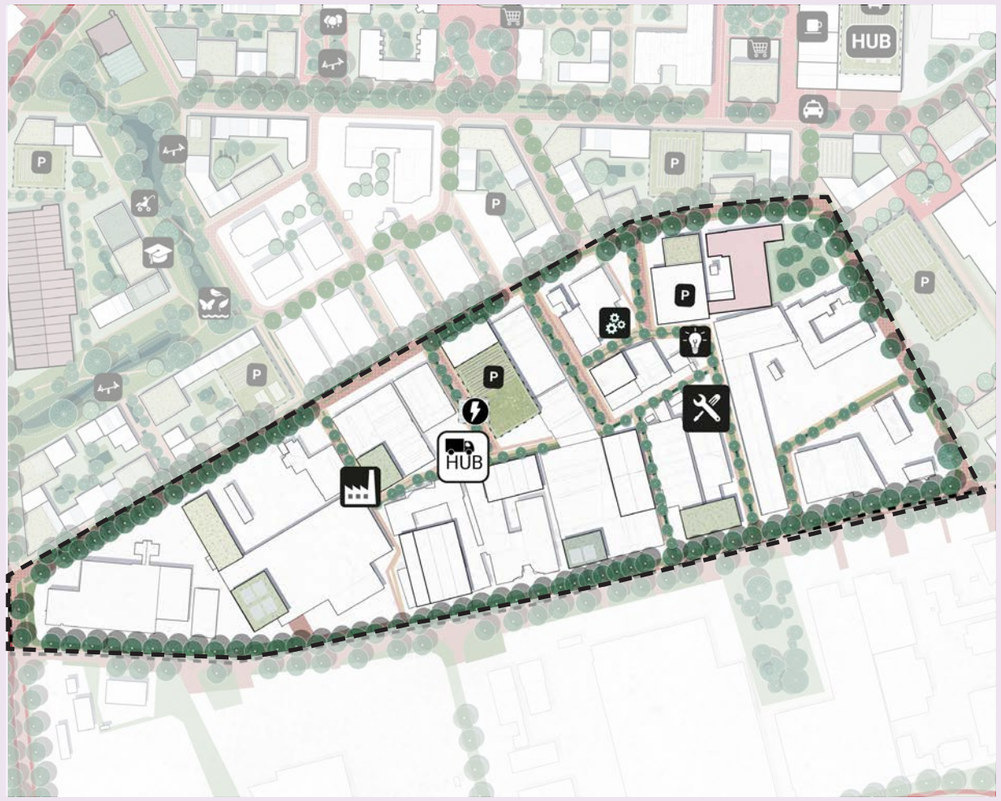

4.2.4 Werken en leren

Het gebied Werken & Leren ontwikkelt zich tot een modern werklandschap waar maken, leren en innoveren samenkomen. Hier is ruimte voor (maak)bedrijven, praktijkonderwijs en creatieve ondernemers. De sfeer is open en experimenteel, met plek om te produceren, testen en samenwerken. Een gezamenlijke hub bundelt reststromen, energie en logistiek en vormt het hart van dit circulaire werkmilieu.

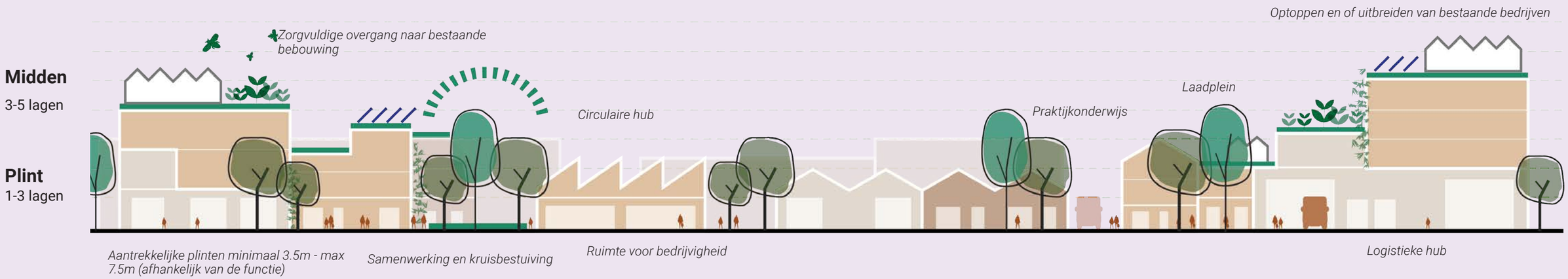
De architectuur is robuust en eigentijds, met volumes van 1 tot 3 lagen en een open, transparant karakter. Gebouwen zijn flexibel in gebruik en wordt gestimuleerd om gebruik te maken van duurzame, biobased materialen zoals hout, lichte baksteen en staal.

De plinten zijn transparent om het 'werken' zichtbaar te maken en ruimte te bieden voor uitwisseling en ontmoeting. De openbare ruimte is functioneel en groen in pockets. Brede stoepen voor de bedrijvigheid en routes verbinden bedrijven en onderwijsinstellingen. Hier is ruimte voor experiment, evenementen en samenwerking in een omgeving die energie uitstraalt en toekomstgericht is.

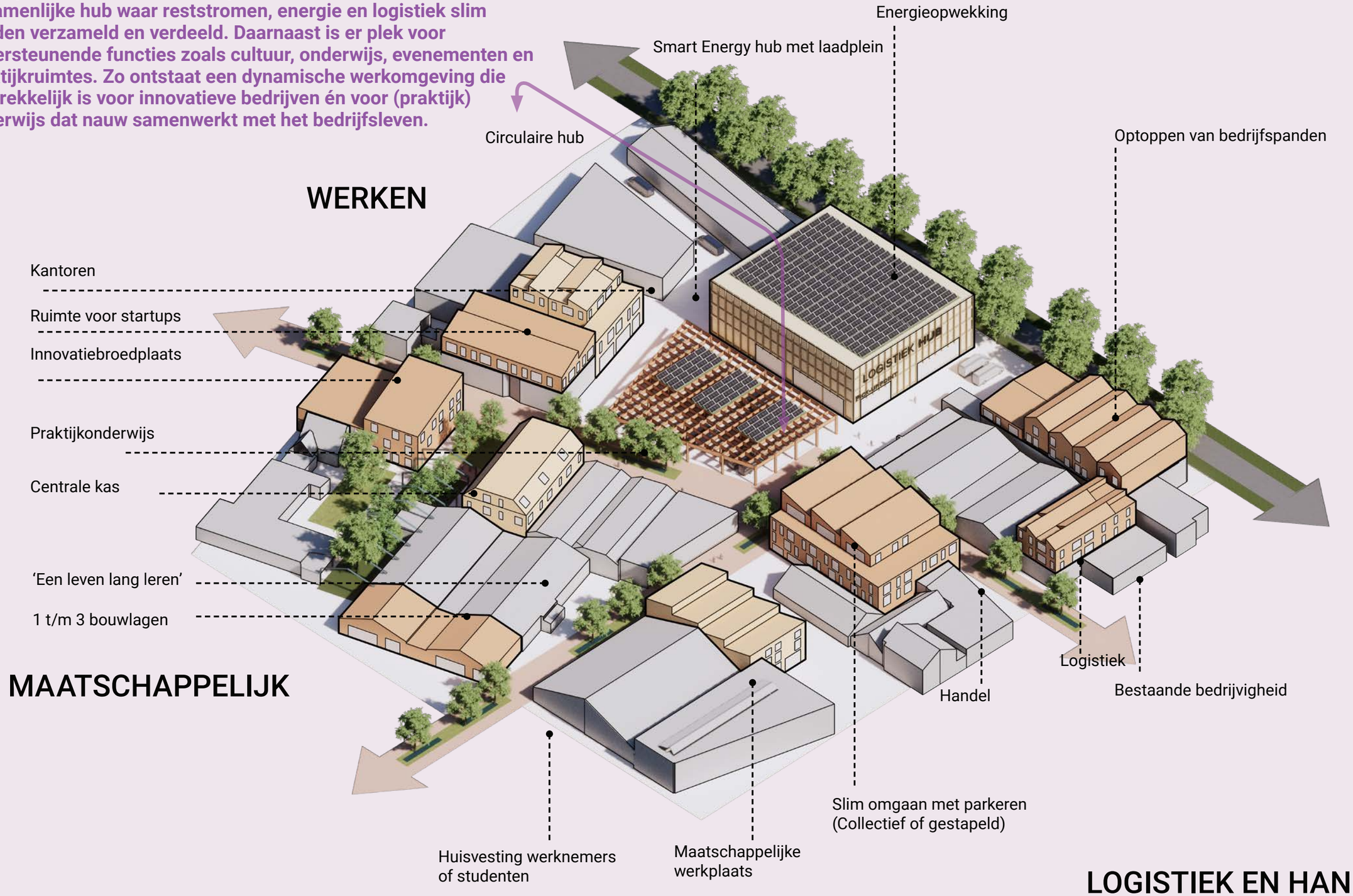
Korrel en ritme: modern werklandschap afwisselende korrel, tot maximaal 35m.
Rooilijn: losser, maar samenhangend.
Bouwhoogte: 1–3 lagen, met optoppen tot 5 lagen
Materialen: gestimuleerd om duurzaam, biobased en eerlijk hout, lichte baksteen, staal te gebruiken, maar ruimte om hiervan af te wijken.
Openbare ruimte: groen, verbonden en uitnodigend voor experiment.



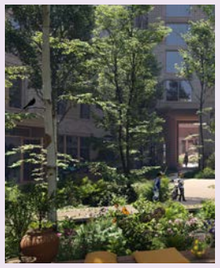
Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Werk en Leren



Het noordelijke deel van Verheulsweide groeit uit tot een modern werklandschap voor grotere maakbedrijven die ruimte nodig hebben om te produceren, testen en experimenteren. Er komt een gezamenlijke hub waar reststromen, energie en logistiek slim worden verzameld en verdeeld. Daarnaast is er plek voor ondersteunende functies zoals cultuur, onderwijs, evenementen en praktijkruimtes. Zo ontstaat een dynamische werkomgeving die aantrekkelijk is voor innovatieve bedrijven én voor (praktijk) onderwijs dat nauw samenwerkt met het bedrijfsleven.



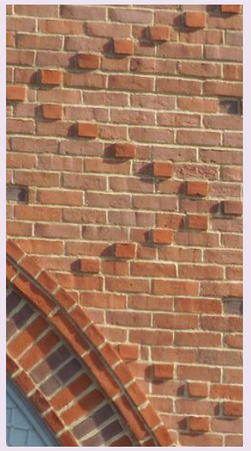



























ing
ure
impact zero restaurant & café


AAHHH
OH
ZERO


Foto
Gr
fi
20
BOOKMORE