SPOORZONE DOETINCHEM

GEBIEDSPROGRAMMA BEELDKWALITEITSPLAN

BROCHURE

21 mei 2026



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. Hier komen wonen, werken, leren en ontmoeten samen in een gebied dat voortbouwt op zijn industriële verleden. De Spoorzone behoudt haar bedrijvige, ambachtelijke karakter en krijgt tegelijk een eigentijdse stedelijke invulling met nieuwe woonvormen, creatieve werkplekken en innovatieve bedrijven.

De ontwikkeling verrijkt Doetinchem en versterkt de stad als centrum van de Achterhoek. De Spoorzone is geen los project, maar een volgende stap in de stedelijke ontwikkeling langs de Oude IJssel. Een stadswijk die past bij de Doetinchemse mentaliteit: nuchter, sociaal en met vakmanschap gebouwd.

SPOORZONE DOETINCHEM




HUB
HUB

Een bruisende Spoorzone als toegangspoort van Doetinchem waarin functies elkaar versterken.

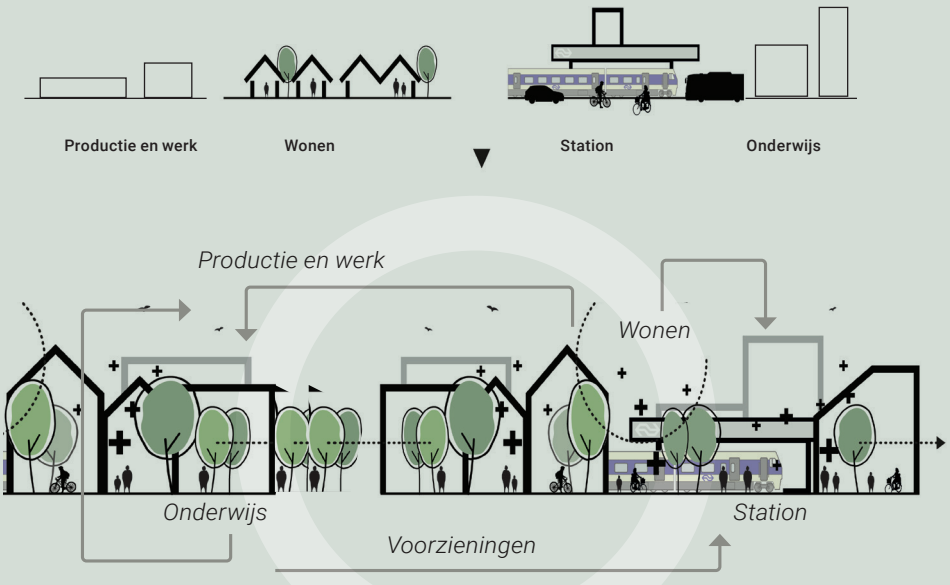
De Spoorzone Doetinchem is een plek waar de stad zich opnieuw laat zien. Het gebied ligt tussen de binnenstad, het station en de Oude IJssel. Het is een belangrijke plek voor Doetinchem en de regio Achterhoek. Hier komen wonen, werken, leren en reizen samen. Alles ligt dicht bij elkaar: het centrum, de trein en de bus. De Spoorzone wordt zo het visitekaartje van de stad. Een plek waar je aankomt en direct voelt wat Doetinchem is.

Doetinchem wil een levendige en aantrekkelijke stad blijven, met ruimte voor iedereen. Op dit moment telt de stad ongeveer 60.000 inwoners. Richting 2036 groeit Doetinchem door naar ongeveer 70.000 inwoners. Deze groei is geen doel op zich, maar een kans. Een kans om de stad sterker en beter te maken. Om nieuwe woningen toe te voegen, de economie te versterken en de stad aantrekkelijker te maken. De Spoorzone speelt hierin een belangrijke rol. Hier komen deze opgaves samen. Hier laat Doetinchem zien hoe het wil groeien, met aandacht voor leefbaarheid, identiteit en het landschap.

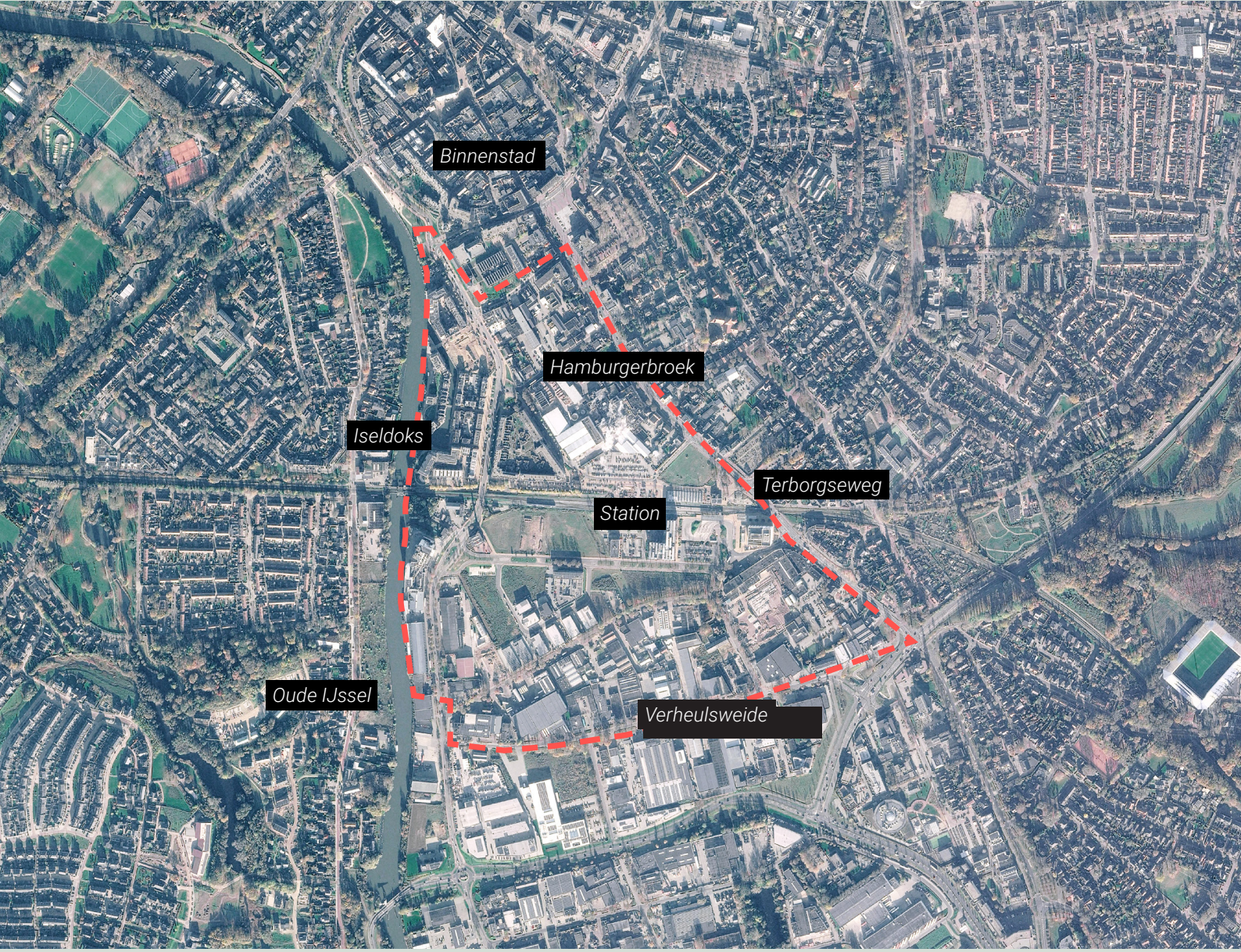
Met de vastgestelde structuurschets Spoorzone Doetinchem is de richting bepaald. In de Spoorzone zetten we nu de volgende stap: van idee naar uitvoering. Het gebiedsprogramma en het beeldkwaliteitsplan maken de plannen concreet. Ze laten zien hoe het gebied zich de komende jaren ontwikkelt. De opgave is duidelijk: van een gebied met losse functies naar een samenhangend en levendig stadsdeel. Een plek die de binnenstad aanvult en versterkt.

Op dit moment mist het gebied nog samenhang. De eerste indruk vanaf het station laat nog niet goed zien wat Doetinchem te bieden heeft. Maar juist daarin ligt een grote kans. Door functies te mengen, verbindingen te verbeteren en de openbare ruimte opnieuw in te richten, ontstaat een gebied waar mensen graag komen. Een plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten.

De Spoorzone groeit zo uit tot een nieuw stuk stad. Een plek waar de kwaliteiten van Doetinchem samenkomen: levendig en stedelijk, maar met een menselijke maat en een sterke band met het landschap. Hier krijgt de stad aan de Oude IJssel steeds meer vorm. Hier worden de ambities van Doetinchem zichtbaar.



Van losse functies naar een gecombineerde kwalitatieve en duurzame groei van de spoorzone



Samen bouwen aan de Spoorzone

De Spoorzone verandert stap voor stap in een nieuw stedelijk woon-, werk- en verblijfsgebied. In deze brochure laten we zien hoe het gebied zich ontwikkelt en hoe we werken aan een samenhangend, levendig en herkenbaar stadsdeel.

De brochure is gebaseerd op het Gebiedsprogramma en het Beeldkwaliteitsplan voor de Spoorzone. Het Gebiedsprogramma beschrijft de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte. Het Beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de uitstraling en kwaliteit van gebouwen, straten, pleinen en groene ruimtes.

Het Gebiedsprogramma vormt daarbij het beleidsmatige kader voor de ontwikkeling van de Spoorzone, terwijl het Beeldkwaliteitsplan het esthetische en ruimtelijke kwaliteitskader vormt. Samen bieden deze documenten richting voor nieuwe initiatieven en plannen. De uitgangspunten worden vervolgens juridisch vertaald en verankerd in het omgevingsplan.

Samen zorgen deze plannen ervoor dat ontwikkelingen goed op elkaar aansluiten en bijdragen aan één herkenbare identiteit voor de Spoorzone. Deze brochure maakt de belangrijkste uitgangspunten toegankelijk voor iedereen die betrokken is bij de ontwikkeling van het gebied — van bewoners en ondernemers tot initiatiefnemers en samenwerkingspartners.



Relatie gebiedsprogramma, omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan

Opgaven Spoorzone

De ontwikkeling van de Spoorzone vraagt om een heldere kijk op de toekomst van dit gebied. Het kent verschillende ruimtelijke, sociale en economische opgaven. Deze opgaven bepalen samen hoe het gebied zich richting 2036 moet ontwikkelen. De hoofdopgave is om Spoorzone te ontwikkelen tot een levendig en toekomstbestendig stadsdeel. Dit stadsdeel vult de binnenstad aan en versterkt deze, zonder ermee te concurreren. Een plek waar wonen, werken, leren, ontmoeten en recreëren samenkomen, met aandacht voor kwaliteit, identiteit en duurzaamheid. Deze hoofdopgave is uitgewerkt in vijf samenhangende deelopgaven.



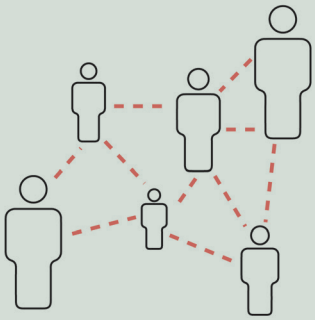
1 Stad aan de Oude IJssel

De Spoorzone is de plek waar de groei van Doetinchem zichtbaar wordt en de ambitie van de stad aan de Oude IJssel vorm krijgt. Hier komen wonen, werken, leren en ontmoeten samen in een levendig en toekomstbestendig stadsdeel dat de binnenstad, het station en de Oude IJssel met elkaar verbindt.

Binnen het gebied Binnenstad – Schil – Spoorzone is ruimte voor circa 4.000 tot 5.700 woningen, waarvan ongeveer 1.600 tot 2.200 woningen in de Spoorzone. Het gebied biedt ruimte aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, gecombineerd met voorzieningen, werkfuncties, onderwijs en innovatie. Daarmee draagt de Spoorzone bij aan zowel de woningbouwopgave als de versterking van de stedelijke economie en werkgelegenheid.

De Spoorzone vormt samen met de binnenstad en de omliggende schil één samenhangend centrumgebied. Dankzij de ligging aan het station en de goede bereikbaarheid ontstaat een plek waar stad, regio en landschap samenkomen. De Spoorzone groeit uit tot het visitekaartje van Doetinchem en de Achterhoek: een levendig en gemengd stadsdeel met een sterke identiteit en hoge verblijfskwaliteit.





2 Bouwen vanuit de kracht van Doetinchem

De groei van Doetinchem is geen doel op zich, maar een kans om de stad sterker en aantrekkelijker te maken. We bouwen verder op wat Doetinchem bijzonder maakt: de groene omgeving, ‘dorpse stedelijkheid’, saamhorigheid, de nuchtere werkmentaliteit en de ruimte voor innovatie. De Spoorzone is bij uitstek de plek waar deze kwaliteiten samenkomen. Hier krijgen vakmanschap, ondernemerschap en vernieuwing een plek naast elkaar. Zo bouwen we aan een stadsdeel dat past bij het karakter van Doetinchem.

3 Plek voor iedereen

De Spoorzone wordt een plek waar je je thuis voelt en waar mensen prettig samenleven. Een gebied dat aantrekkelijk is om te wonen, werken, leren en ontspannen, met voorzieningen die passen bij een stedelijke omgeving. De uitdaging is hier om een juiste balans in te vinden. In het gebied komen verschillende soorten woningen, van luxe koopappartementen tot betaalbare woningen van huur tot koop. Samen met bedrijven, onderwijs en andere partners dragen we volop bij aan innovatie, leren, ambacht en bedrijvigheid. Onmisbaar voor een inclusieve, duurzame en vitale stad. Ook een divers werkprogramma hoort hierbij. Dit zorgt voor meer werkgelegenheid en economische ontwikkeling.



Niet de auto weren, maar een balans vinden in bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid

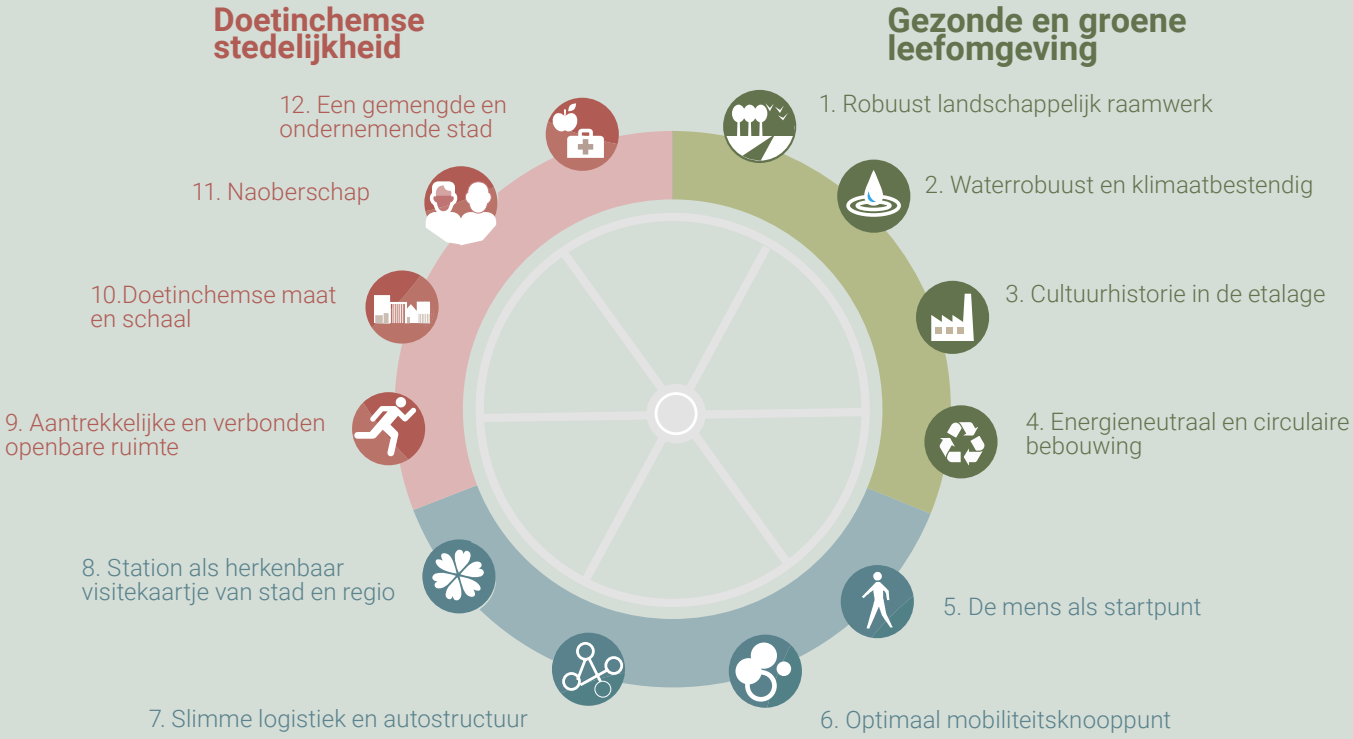


4 Goed bereikbaar en de voetganger centraal

We reizen steeds meer. Niet alleen voor school of werk, maar ook voor een dagje uit. Deze reizigersstromen komen samen op een vervoersknooppunt. In de Spoorzone is dat station Doetinchem, een belangrijke schakel in de bereikbaarheid van de stad en de hele Achterhoek. Op dit soort locaties maken ‘mobiliteitshubs’ het verschil. De mobiliteitshub is een plek waar reizigers slim, schoon en vooral ook comfortabel overstappen. Je kunt hier bijvoorbeeld de auto parkeren om verder te reizen met de fiets, bus of trein. De directe omgeving van het station wordt meer dan alleen een overstapplek. Het wordt een prettige en veilige plek om te lopen, te fietsen en te verblijven. De voetganger staat centraal, met aandacht voor aantrekkelijke routes, overzichtelijke oversteekplaatsen en groene ontmoetingsplekken. Zo wordt mobiliteit onderdeel van een leefbare stad.

5 Duurzaam en toekomstbestendig

De Spoorzone Doetinchem wordt een voorbeeld van energie- en netbewust bouwen. Gebouwen worden ontworpen met een lage energievraag en maken optimaal gebruik van lokale opwek en opslag. Slimme energiesystemen zorgen voor balans tussen vraag en aanbod, afgestemd op het regionale netsyteem. Materialen en installaties worden circulair toegepast, zodat onderdelen opnieuw binnen de regio gebruikt kunnen worden. De ambitie is om een deel van de woningen biobased te bouwen met natuurlijk materialen zoals hennep, vlas, stro en riet. Deze grondstoffen komen, waar mogelijk, uit het landschap rond Doetinchem en worden gebruikt voor onder andere isolatie, verf, linnen, muren en daken. Zo groeit de Spoorzone uit tot een veerkrachtig en toekomstgericht stadsdeel dat zuinig omgaat met energie en grondstoffen, en bijdraagt aan een duurzaam Doetinchem.



Ontwikkelkompas

Het transformeren van de Spoorzone naar een bruisend stuk stad vergt een lange adem. Ons toekomstbeeld hebben wij daarom uitgewerkt in het ontwikkelkompas. Dit is een verdere uitwerking van het ontwikkelkompas zoals dit was opgenomen in de structuurschets Spoorzone.

Het ontwikkelkompas bestaat uit 12 verschillende bouwstenen, die zijn onderverdeeld in drie categorieën:

- Gezonde en groene leefomgeving,
- Menselijke mobiliteit,
- Doetinchemse stedelijkheid.

Deze bouwstenen vormen de leidraad voor de duurzame ontwikkeling van het gebied. Ze geven houvast om ambities waar te maken en richting aan zowel de ruimtelijk-functionele structuur als de afzonderlijke ontwikkelingen.

Ruimtelijke vertaling van de bouwstenen

1 Groene en gezonde leefomgeving

De Spoorzone zet in op een groene en gezonde leefomgeving, met ruimte voor water en natuur. Groen, water en bodem vormen de basis voor de inrichting van het gebied. Groene routes, parken, binnentuinen en oevers vormen samen een sterk en samenhangend netwerk dat de Spoorzone verbindt met het landschap en de Oude IJssel. De openbare ruimte biedt plek voor beweging, ontmoeting en biodiversiteit, en is ingericht op een veranderend klimaat. Straten veranderen in groene lanen en woonstraten met ruimte voor bomen en verblijf. De Oude IJssel wordt weer zichtbaar en beleefbaar met een nieuw stuk Oude IJsselpark, waardoor het water dichter bij de stad komt. Ook de Hamburgerbroeklaan verandert in het Hamburgerbroekpark: een groene stadslaan met ruimte om te wandelen, spelen en water op te vangen.



2 Menselijke mobiliteit

De Spoorzone wordt een gebied waar lopen en fietsen centraal staan. De inrichting begint bij de voetganger en fietser, met duidelijke, veilige en toegankelijke routes door het gebied. Daarbij is aandacht voor iedereen, van wandelaar en fietser tot mensen met een scootmobiel of andere hulpmiddelen. Het station vormt het hart van de Spoorzone. Vanaf hier is het gebied goed bereikbaar met trein, bus, fiets en te voet. Reizen en overstappen sluiten goed op elkaar aan. Auto's rijden vooral via de randen van het gebied en parkeren gebeurt zoveel mogelijk in centrale parkeerplekken. Hierdoor blijven de straten rustiger en ontstaat meer ruimte voor groen, verblijf en ontmoeting. Bedrijven en voorzieningen blijven goed bereikbaar, met steeds aandacht voor een goede balans tussen bereikbaarheid, veiligheid en een prettige leefomgeving.



3 Doetinchemse stedelijkheid

In de Spoorzone ontstaat een stedelijke omgeving die past bij Doetinchem. De combinatie van de stad, de Oude IJssel en de aanwezige bedrijvigheid geeft het gebied een eigen karakter. Gebouwen en openbare ruimte worden zo ontworpen dat mensen elkaar kunnen ontmoeten. Bestaande gebouwen en bedrijven blijven waar mogelijk behouden en krijgen een plek naast nieuwe ontwikkelingen. De bebouwing heeft een prettige schaal, met op enkele plekken ruimte voor hogere gebouwen als herkenningspunten. In het gebied komt een mix van functies. Wonen, werken, onderwijs en voorzieningen liggen dicht bij elkaar en versterken elkaar. Er is ruimte voor verschillende vormen en prijsklassen, zodat het gebied aantrekkelijk is voor een brede groep mensen.





Wandel mee door de Spoorzone van morgen, Scan de QR-Code

De Spoorzone: de meest toekomstbestendige stadswijk van Doetinchem

Wanneer je in 2036 met de trein, bus of fiets aankomt op station Doetinchem, sta je direct in het kloppende hart van een moderne, groene en levendige stadswijk: de Spoorzone. Je voelt en ziet het gelijk: hier staat de mens centraal. Dankzij het goed functionerende OV-knooppunt, met snelle verbindingen naar de regio en via de RegioExpres naar Arnhem en Nijmegen, is de Spoorzone uitgegroeid tot een toekomstbestendige woon- en werklocatie aan de Oude IJssel. De wijk brengt wonen, werken en ontspannen harmonieus samen en weerspiegelt het karakter van Doetinchem: stedelijk, met de gemoedelijkheid van de Achterhoek.

Een fijne plek om te wonen, te werken en te verblijven

Het is 2036. De Spoorzone is uitgegroeid tot een levendige, inclusieve stadswijk waar mensen van alle leeftijden samenleven. Hier vind je woningen voor studenten, starters, (jonge) gezinnen en ouderen. Er is ruimte voor nieuwe woonvormen, zoals atelierwoningen en collectieve woonvormen. De diversiteit in woningtypen en prijsklassen zorgt voor een goede sociale balans en maakt de wijk toegankelijk voor iedereen. De architectuur is mensgericht en herkenbaar. Gebouwen verschillen in hoogte en vorm, wat zorgt voor afwisseling en overzicht. Straten en pleinen zijn helder ingedeeld, met veel groen en plekken om te verblijven. Groene wandel- en fietsroutes verbinden pleinen en plantsoenen en zorgen voor een aangename, koele omgeving.

Ontmoeting en samenleven staan centraal. Bewoners, bezoekers en werkenden ontmoeten elkaar bij buurtwinkels, cafés, koffiebars of op pleinen en plantsoenen. De begane grond van gebouwen bieden ruimte aan winkels, horeca en maatschappelijke functies. Voorzieningen worden slim gecombineerd: onderwijs, sport en cultuur liggen dicht bij elkaar.

De wijk heeft een gemeenschappelijke huiskamer voor buurtactiviteiten, buurtbijeenkomsten en cultuur. Zo ontstaat een levendige en hechte gemeenschap.

De openbare ruimte nodigt uit tot beweging en ontmoeting. Gezamenlijke binnentuinen, open voortuinen en uitnodigende straatzijden geven een levendig straatbeeld, zowel overdag als 's avonds. Groene wandel- en fietsroutes verbinden pleinen, plantsoenen en verblijfsplekken en zorgen voor een koele, aangename omgeving. Zo combineert de Spoorzone stedelijkheid, leefkwaliteit en sociale verbondenheid.

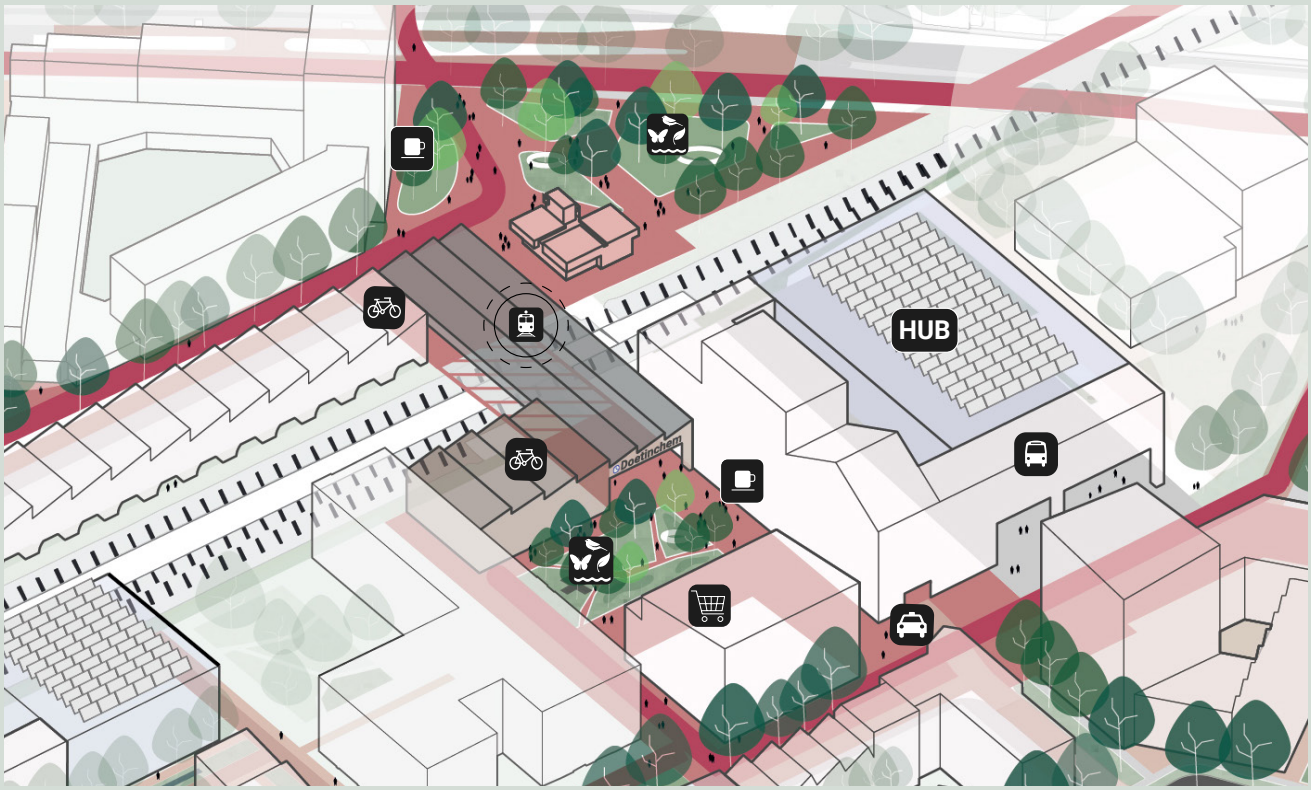
Het is een stadswijk die mensen uitnodigt om te wonen, werken, leren en ontspannen – een plek waar samenleven vanzelfsprekend is en de wijk een levendige, toekomst-bestendige gemeenschap vormt tot in de avond. De stationspleinen vormen de entree van de Spoorzone en geven het gebied direct een herkenbaar gezicht. Het zijn levendige plekken waar reizigers aankomen en vertrekken, maar ook waar ruimte is om te verblijven. Zitplekken, groen en bomen zorgen voor comfort, schaduw en een prettige sfeer. In de inrichting is gekozen voor duurzame, robuuste materialen met een natuurlijke uitstraling. Houten elementen en hergebruikte materialen geven het plein warmte, terwijl water en groen zorgen voor verkoeling en het opvangen van regen.

Mobiliteit waar de voetganger centraal staat

De Spoorzone is in de toekomst ingericht voor mensen, niet voor verkeer. Auto's en vrachtverkeer rijden via een ringstructuur om de wijk heen, terwijl voetgangers en fietsers veel ruimte krijgen. Binnen de wijk hebben voetgangers, fietsers en deelmobiliteit voorrang, volgens het STOMP-principe: eerst stappen (lopen) en trappen (fietsen), dan openbaar vervoer en deelmobiliteit en pas als laatste de privéauto. Station Doetinchem is de belangrijkste mobiliteitshub van de Achterhoek. Hier kun je makkelijk overstappen van trein of bus op een deelauto of fiets.

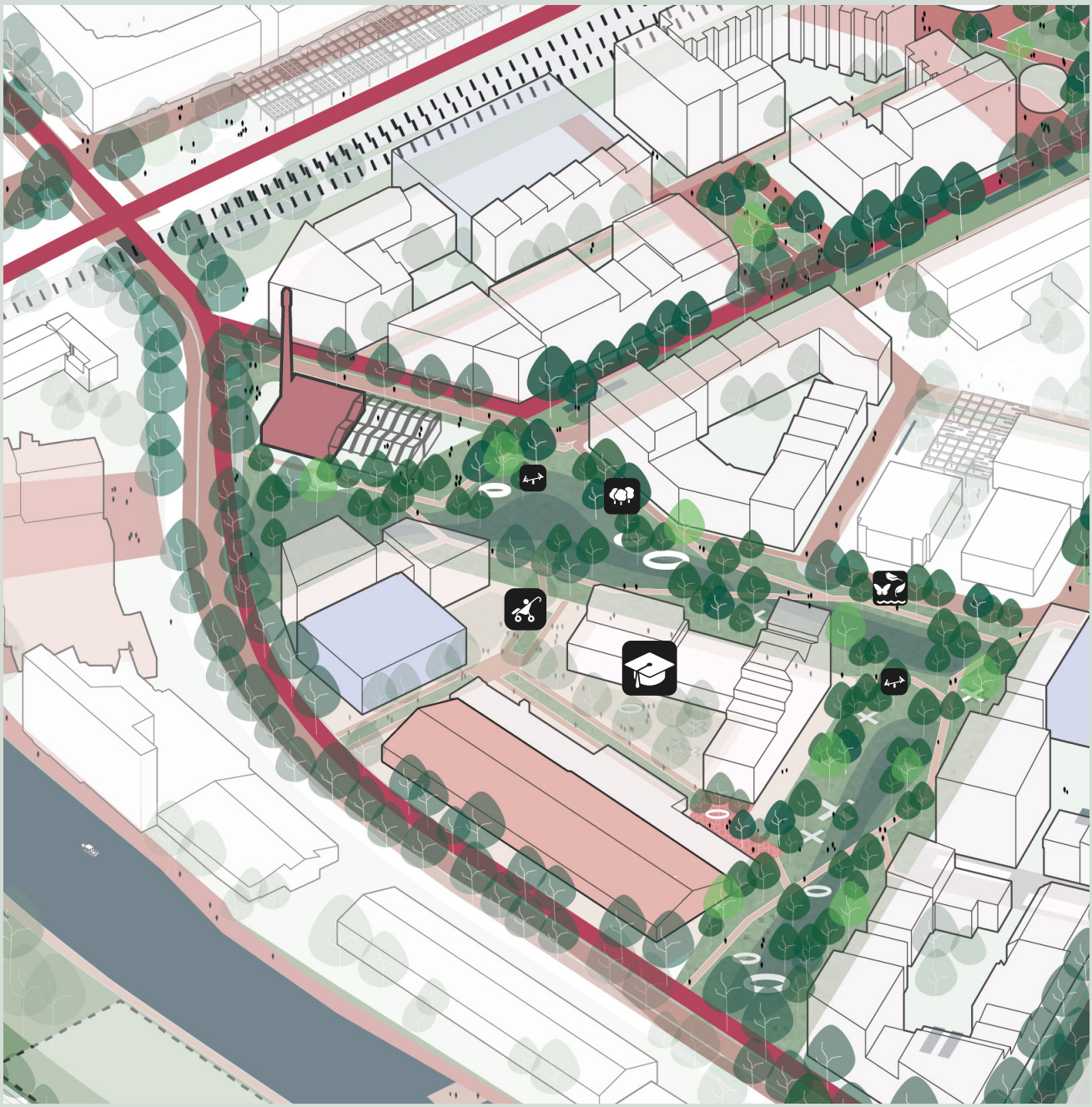
Bezoekers parkeren in een grote en centrale parkeervoorziening bij het station. Het stationsplein vormt het hart van de Spoorzone. Hier stap je moeiteloos over van trein of bus naar deelauto of fiets. Het plein is overzichtelijk, goed verlicht en veilig. Bewoners en werkenden parkeren de auto en fiets in "buurtparkeerhub" in de buurt van woning of werkplek. Hier zijn ook oplaadpunten voor elektrische voertuigen en eventueel pickup points voor pakketjes. Ook energieopwekking door zonnepanelen op daken, kan hier een plek krijgen.

De openbare ruimte is overzichtelijk, groen en veilig. Brede wandelpaden, duidelijke oversteekplaatsen en voldoende fietsenstallingen maken het makkelijk om te bewegen. Mobiliteit in de Spoorzone is slim, schoon en comfortabel, waardoor het prettig is om hier te wonen, te werken en te verblijven.



Sfeerbeeld stationsplein Doetinchem

Het Oude IJsselpark brengt landschap, geschiedenis en dagelijks leven samen. Langs de oude rivierloop krijgen monumenten, industriële gebouwen en nieuwe voorzieningen een plek in een groen stadspark waar ontmoeten, verblijven en bewegen centraal staan.



Sfeerbeeld Oude IJsselpark



Een regenachtige dag op een zondagochtend. Na een heftige bui, maken mensen nog een wandelingetje rond het nieuwe Oude IJsselpark en spelen kinderen langs het water. Fietsers maken een ommetje door de buurt. Verderop zijn de bootjes in de nieuwe haven te zien. Stadswoningen en appartementen kijken uit op het park.

Groen en gezonde leefomgeving

In de toekomstige Spoorzone zie je direct hoe de wijk is ingericht op een gezond en duurzaam leven. Het groene raamwerk vormt de ruggengraat van de wijk: lanen, collectieve tuinen en parkachtige ruimtes verbinden de stad met de Oude IJssel. Een deel van de oude rivierloop is hersteld en weer zichtbaar gemaakt. Deze groene structuur zorgt voor verkoeling, opvang van regenwater en meer biodiversiteit. Tegelijk biedt ze ruimte voor ontmoeting, beweging en nieuwe functies met uitzicht op de rivier.

De gebouwen sluiten hierop aan met groene gevels en prettige overgangen tussen openbaar en privé. Regenwater wordt op natuurlijke wijze opgevangen via wadi's (groene zones voor tijdelijke wateropvang), waterpleinen en groene daken. Zo ontstaat een aantrekkelijk en klimaatbestendig stadsdeel zonder wateroverlast. Hitte wordt verminderd door bomen, schaduwrijke routes en slimme materialen.
De gebouwen zijn comfortabel, licht en gezond. Ze zijn gebouwd met emissievrije materialen en hebben een prettig binnenklimaat, ook op warme dagen. Zo voelt de Spoorzone als een groene, gezonde en toekomstbestendige plek om te wonen, werken en ontspannen.



Vrijdag aan het einde van de middag loopt iedereen uit. Wandelend tussen Melkweg en Spinbaan ontstaat een levendige, informele stadsomgeving. Werkloodsen en atelierwoningen staan naast plekken voor experiment, ambacht en cultuur. Een typische Doetinchemse mix, waar mensen aanpakken en samenwerken.

Werken, leren en innovatie in de Spoorzone

In 2036 is de Spoorzone het kloppende hart van innovatie in de regio, met sterke activiteiten in maakindustrie, agrofood en zorg. Werken is geïntegreerd in gemengde stadsblokken, waar wonen, onderwijs en maatschappelijke functies naast elkaar bestaan. Zo ontstaan levendige buurten waarin leven, leren en werken natuurlijk samenkomen. Rond het station liggen werkruimtes in verschillende vormen: zelfstandige eenheden, verzamelgebouwen en flexibele werkplaatsen. In een makershal delen ondernemingen voorzieningen zoals receptie, werkcafé en vergaderruimtes, wat samenwerking en kennisdeling stimuleert.

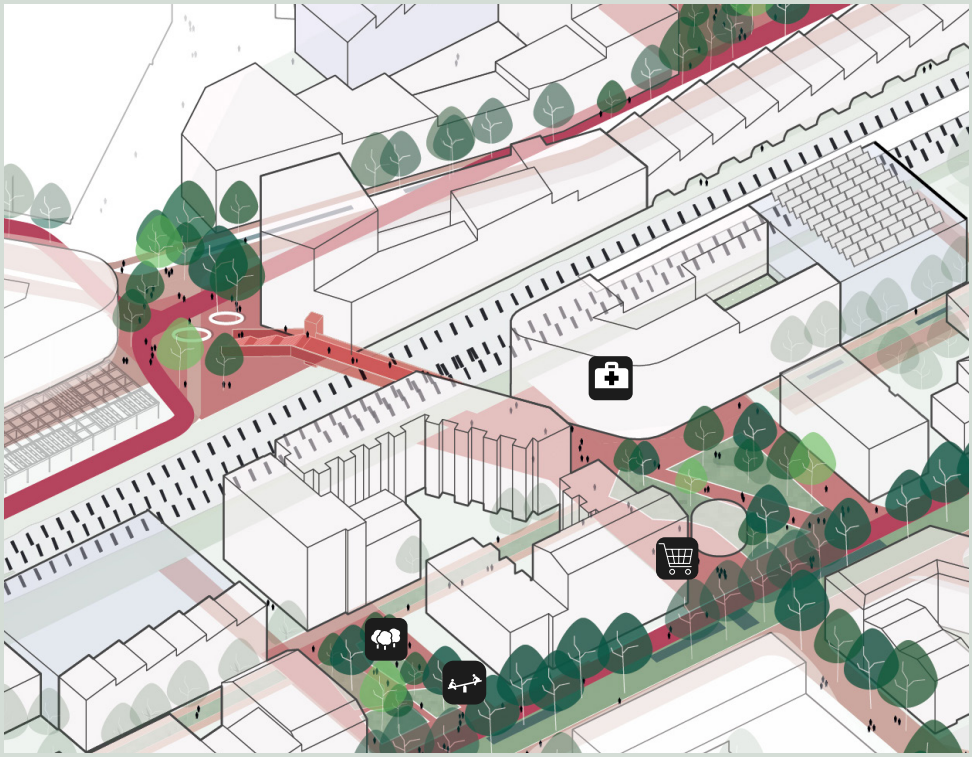
Circulaire economie en energievoorziening

In de Spoorzone van 2036 staan duurzaamheid en gezondheid centraal. De wijk draagt actief bij aan een circulaire economie en een betrouwbaar energiesysteem. Veel gebouwen zijn gemaakt van hout, lokaal geteelde grondstoffen en hergebruikte materialen. Ze zijn zo ontworpen dat ze eenvoudig kunnen worden aangepast aan nieuwe functies of levensfasen. De energievoorziening is slim en collectief. Zonnepanelen, wijkbatterijen en warmtesystemen zorgen samen voor een stabiel en efficiënt netwerk. Compacte en goed geïsoleerde gebouwen beperken de energievraag. Binnen is het prettig en comfortabel: emissievrije materialen, veel daglicht en een stabiel binnenklimaat zorgen voor een gezonde leefomgeving. Zo groeit de Spoorzone uit tot een levendige en toekomstbestendige wijk die zuinig omgaat met grondstoffen en energie, en goed is voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt.

Het Makersplein brengt werken, maken en ontmoeten samen in een stoere en levendige openbare ruimte. Werkplaatsen, ateliers en horeca zorgen voor dynamiek en geven het plein een informeel karakter, met ruimte voor experiment, creativiteit en dagelijks gebruik van de stad.



Het Hamburgerbroekplein vormt de groene schakel tussen de Spoorzone en Iseldoks. Bomen, terrassen en verblijfsplekken geven het plein een rustig en toegankelijk karakter, waar ontmoeten, verblijven en dagelijks gebruik samenkomen in een groene omgeving.



Doorkijk naar 2036

Dit is de schets van de toekomstige Spoorzone in 2036. Een schets die we tekenden op basis van de verschillende bouwstenen. We zien een aantrekkelijk gebied aan de Oude IJssel, dichtbij het centrum met een groen stedelijk karakter. De tekening laat een mogelijke invulling zien. Op basis van deze tekening is een indicatie van de programmatische ruimte berekend. Er blijkt dat er tot 2036 ruimte is voor een toevoeging van ongeveer:

- 1.600 - 2.200 woningen
- 70.000 - 90.000 m² bvo werken (2.000 - 3.000 arbeidsplaatsen)
- 20.000 - 30.000 m² bvo maatschappelijk / zorgwonen
- 1.000 - 2.000 m² bvo cultuur
- 4.000 - 5.000 m² bvo commercieel
- 45.000 m² groen
- 1.000 bomen

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.



Bestaande situatie

Legenda

- Parken
- Park met wadi
- Groen in de straten
- Groenstructuur in de omgeving
- Multifunctionele daken
- Karaktervolle gebouwen
- Gemeentelijke monumenten
- 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
- Treinplatform
- Treinspoor
- Onderzoek mobiliteitshub
- Onderzoek logistieke hub
- Onderzoek smart hub
- Indicatieve locaties buurtparkeerhub
- Fietsenstalling
- Busstation
- Taxistandplaats
- Waterrecreatie
- Stimuleren biodiversiteit
- Plantsoen / park
- Voedseltuin / ontmoeting
- Speelplaats
- Museum / culturele voorziening
- Onderzoeken voorziening lange termijn
- Kerk
- Bibliotheek
- Gezondheidscentrum / maatschappelijke functies
- Basisschool / onderwijs
- Kantoren / dienstverlening
- Werkplaats / ambachten
- Innovatieve bedrijvigheid
- Hoogwaardige maakbedrijven
- Bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1
- sportschool / beweging
- Kinderdagverblijf / onderwijs
- Kleinschalige detailhandel / speciaalzaken
- Horeca / speciaalzaken
- Kas / bijzondere functie



Voorbeeldverkaveling Spoorzone Doetinchem 2036

Karaktergebieden

Binnen de spoorzone ontstaan verschillende karaktergebieden. Ieder met eigen kenmerken die elkaar versterken. De karaktergebieden zijn: de Oude IJsseloevers, het Stationskwartier, Werken en leren en Ambachtelijke stedelijkheid. Dit palet aan stedelijke milieu's maakt de spoorzone een aanvulling op de binnenstad.





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.



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.

“SAMEN MET DE BINNENSTAD, ONTSTAAT EEN CENTRUM-STEDELIJK MILIEU AAN DE OUDE IJSSEL IN HET HART VAN DE STAD EN DE ACHTERHOEK!”



Oude IJsseloevers

Aan de Oude IJsseloevers ontstaat een stedelijk woon-werkmilieu met het accent op wonen en ondersteunende voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, winkels 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

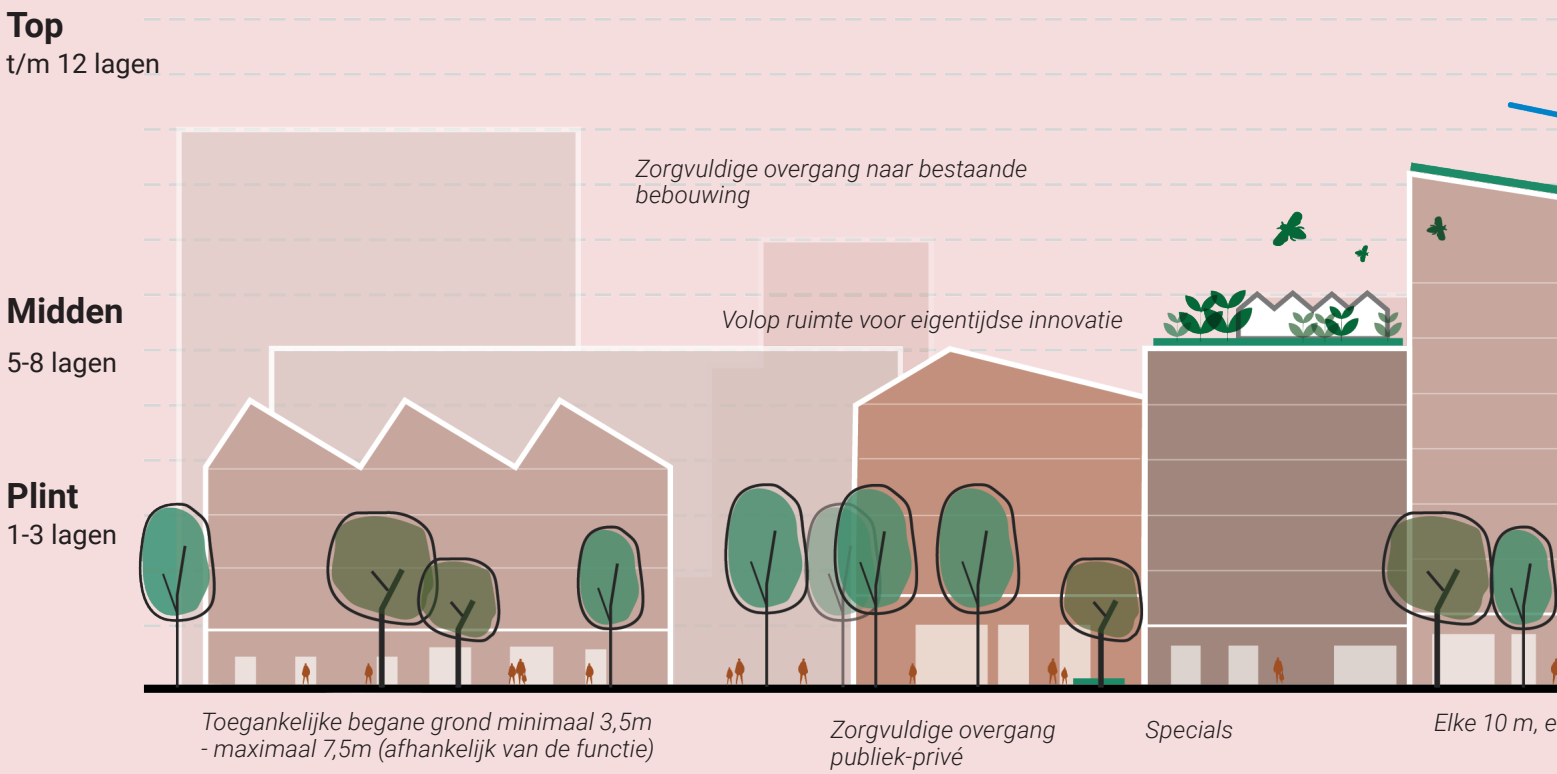
Het bedrijventerrein ontwikkelt zich tot een modern werklandschap. Het kent grotere (maak) bedrijven die milieu- en werkruimtes nodig hebben. Het gebied biedt ruimte om te testen, experimenteren en te produceren. In dit gebied is er ruimte voor verschillende bedrijven om krachten te bundelen. Ook zien 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.

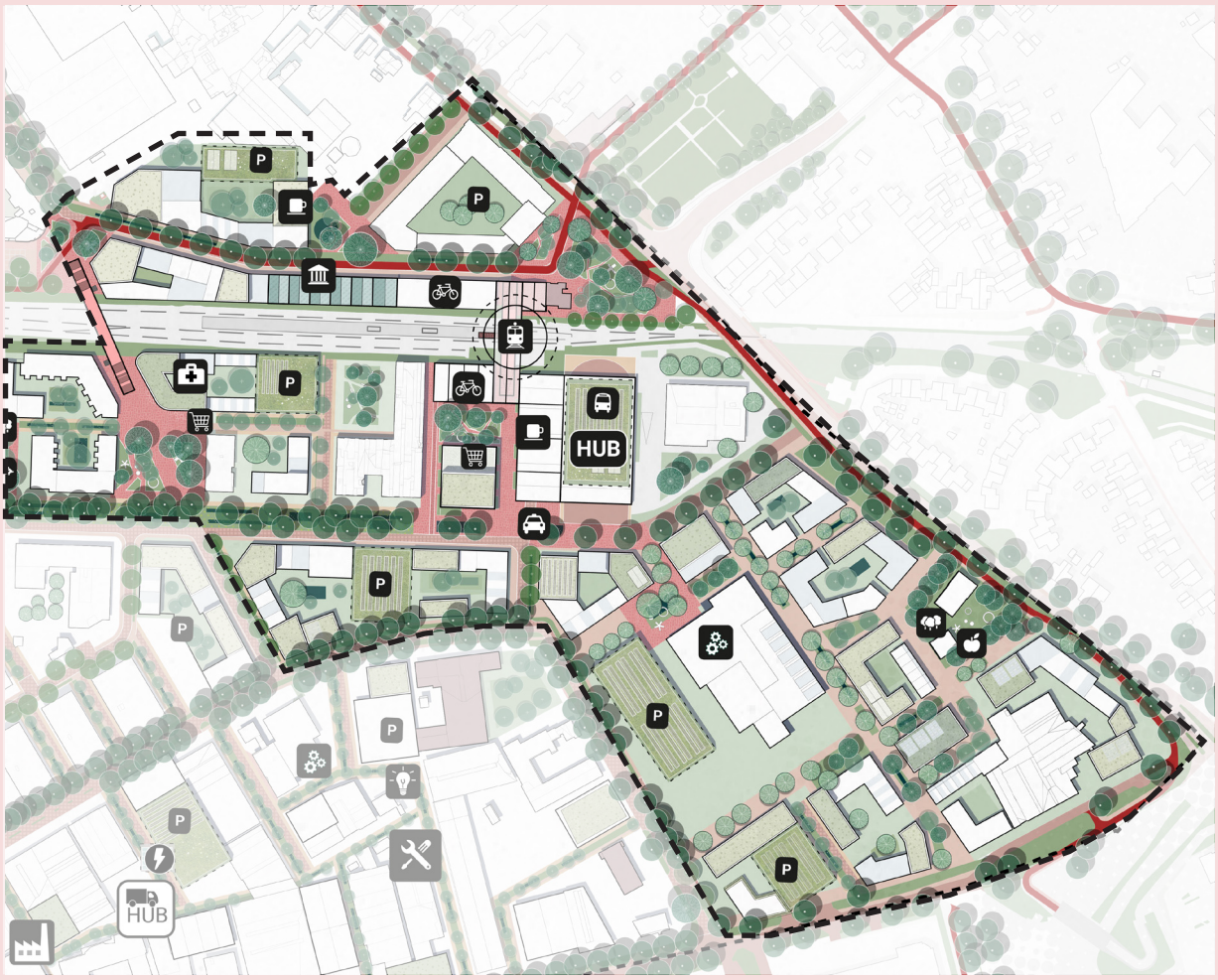
Stationskwartier

Het Stationskwartier vormt de stedelijke entree van Doetinchem. Hier komen reizen, wonen, werken en ontmoeten samen in een compacte en levendige omgeving met een duidelijke en herkenbare uitstraling. Het gebied heeft een stedelijke dynamiek en vormt het eerste beeld van de stad voor bezoekers die aankomen met trein, bus of fiets.

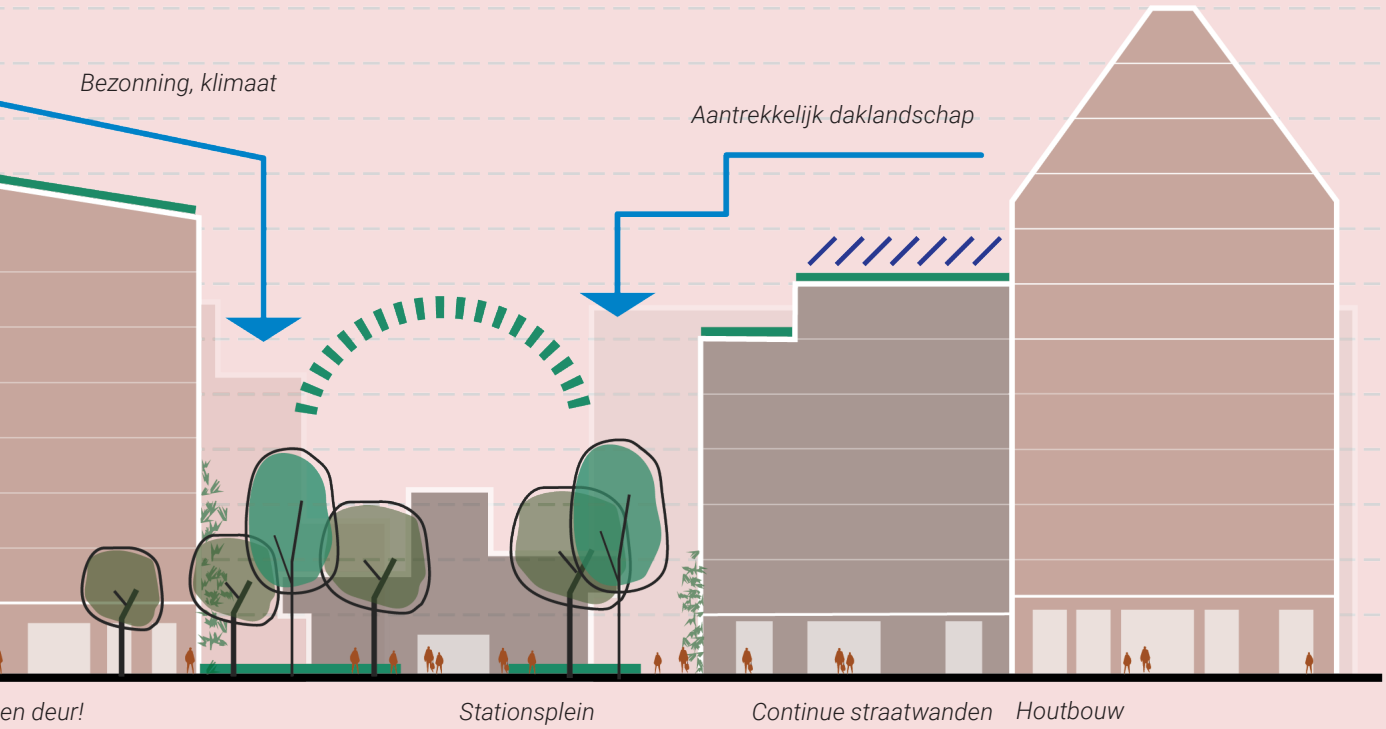
De bebouwing staat direct aan de straat en vormt samenhangende gevelwanden langs het stationsplein en de hoofdstraten. Dit zorgt voor een helder en stedelijk straatbeeld. De basisbouwhoogte varieert van vijf tot acht lagen, met hoogteaccenten tot circa twaalf lagen op markante plekken. Deze accenten markeren de entree van de stad en versterken het silhouet van de Spoorzone.

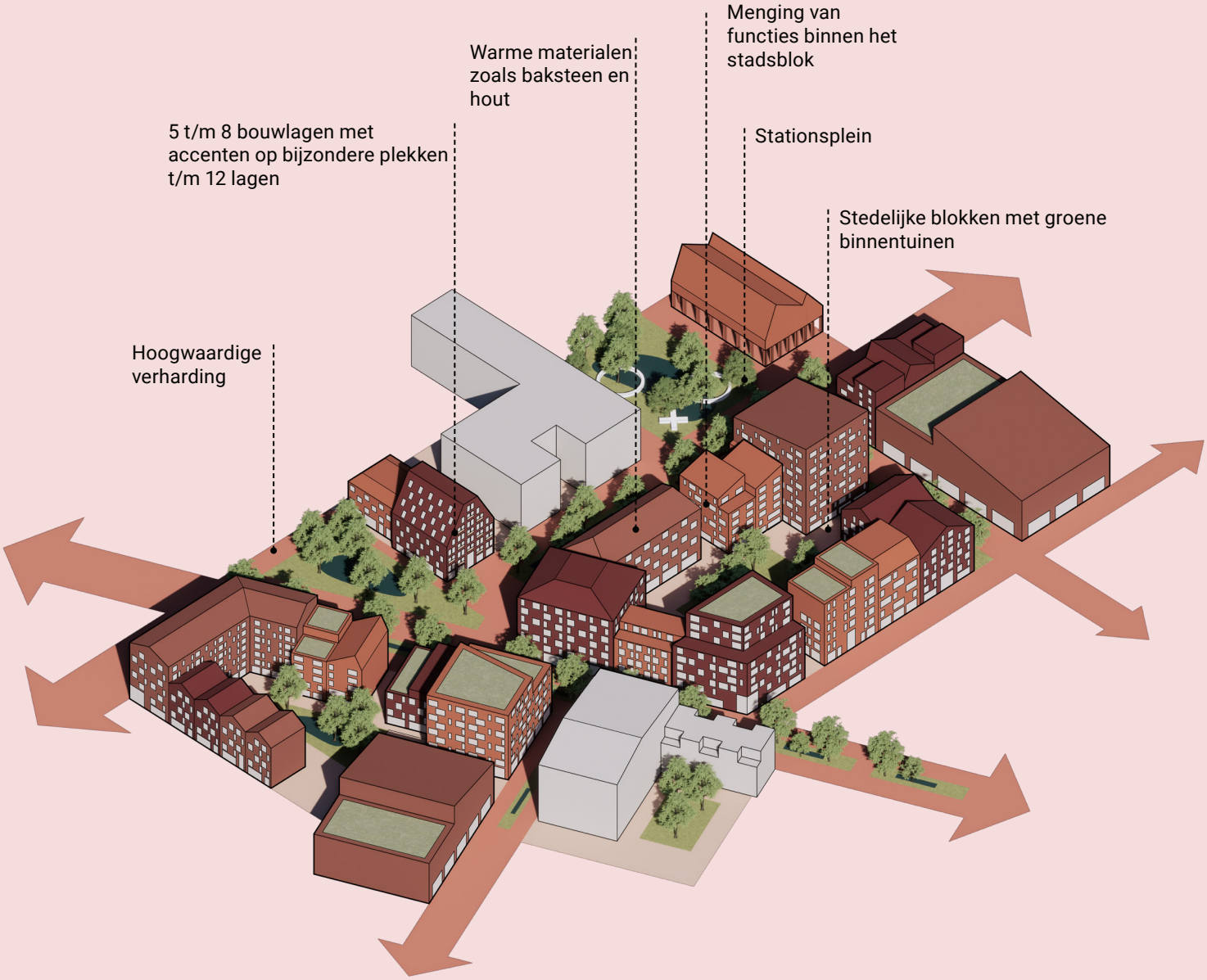
De gebouwen hebben een duidelijke opbouw en een herkenbaar ritme in de gevels. Op straatniveau is veel levendigheid aanwezig, met entrees, horeca en voorzieningen die direct aansluiten op de openbare ruimte. Dit draagt bij aan een prettige en veilige omgeving, zowel overdag als in de avond.





Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Stationskwartier



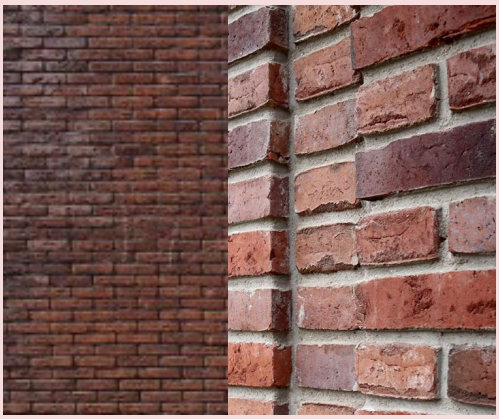


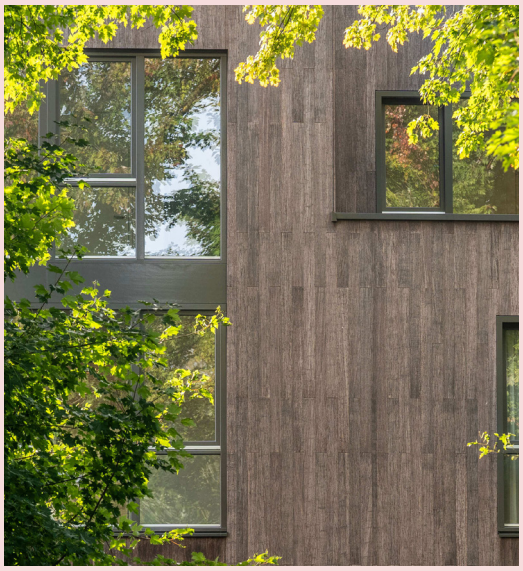
Het Stationskwartier voelt als een warm welkom door het gebruik van warme materialen zoals baksteen en hout, gecombineerd met accenten in metaal en biobased materialen. In de uitwerking is veel aandacht voor maat en schaal, waardoor het gebied prettig aanvoelt op straatniveau.

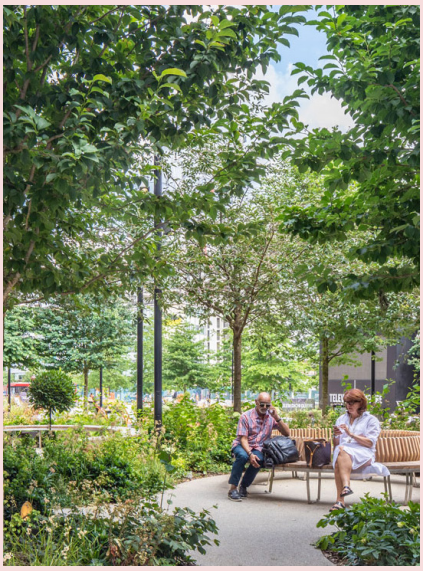
De openbare ruimte sluit hierop aan, met ruime trottoirs, duidelijke looproutes en plekken om te verblijven en elkaar te ontmoeten














BRUNCH
COFFEE
RESTAURANT
WINES



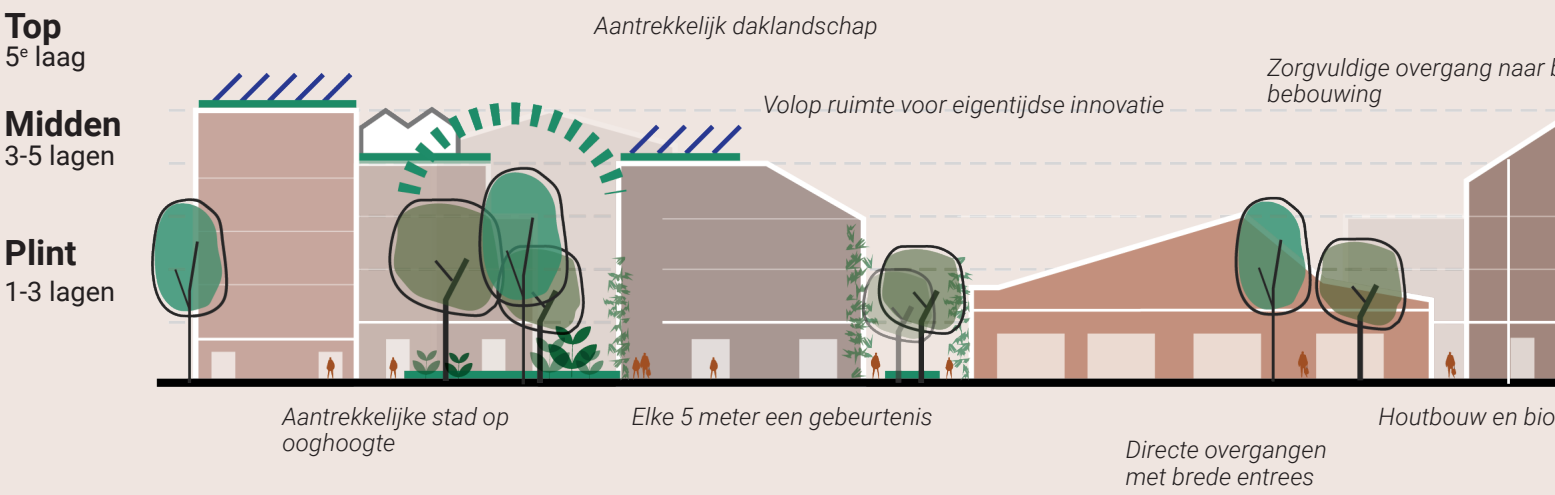
Ambachtelijke stedelijkheid

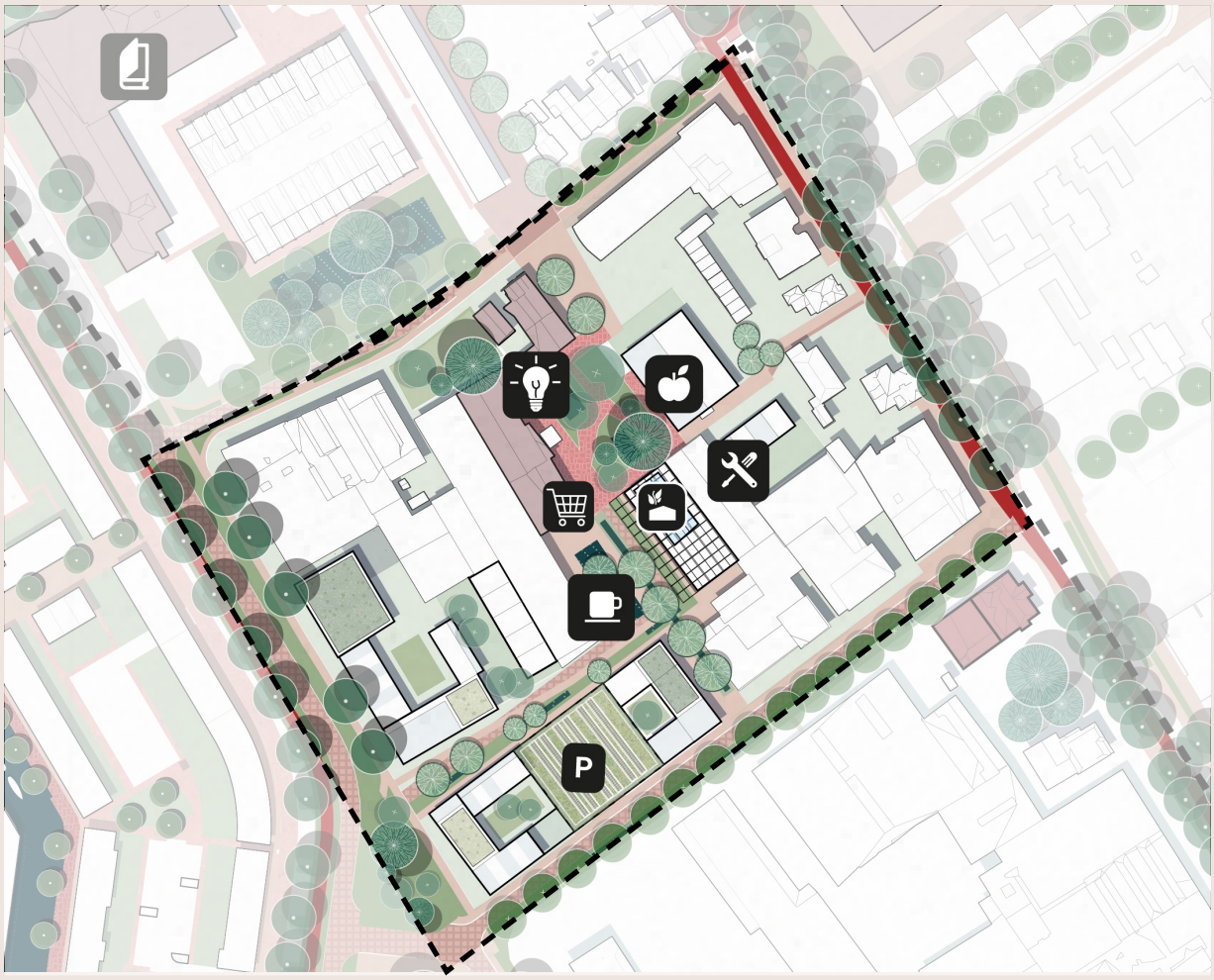
Ambachtelijke stedelijkheid vormt het maakgerichte deel van de Spoorzone, waar werken centraal staat en het industriële karakter van de plek zichtbaar blijft. De sfeer is geïnspireerd op voormalige loodsen, werkplaatsen en fabriekshallen: robuust, functioneel en duidelijk leesbaar in de opbouw van gebouwen.

Het gebied heeft een open en informele opzet, met meer ruimte tussen de gebouwen dan in het Stationskwartier. De schaal is kleinschaliger en minder stedelijk, met gebouwen die variëren in hoogte, breedte en materialisatie. Grotere volumes worden opgedeeld in kleinere delen, wat zorgt voor een afwisselend en levendig straatbeeld met een krachtige, robuuste uitstraling.

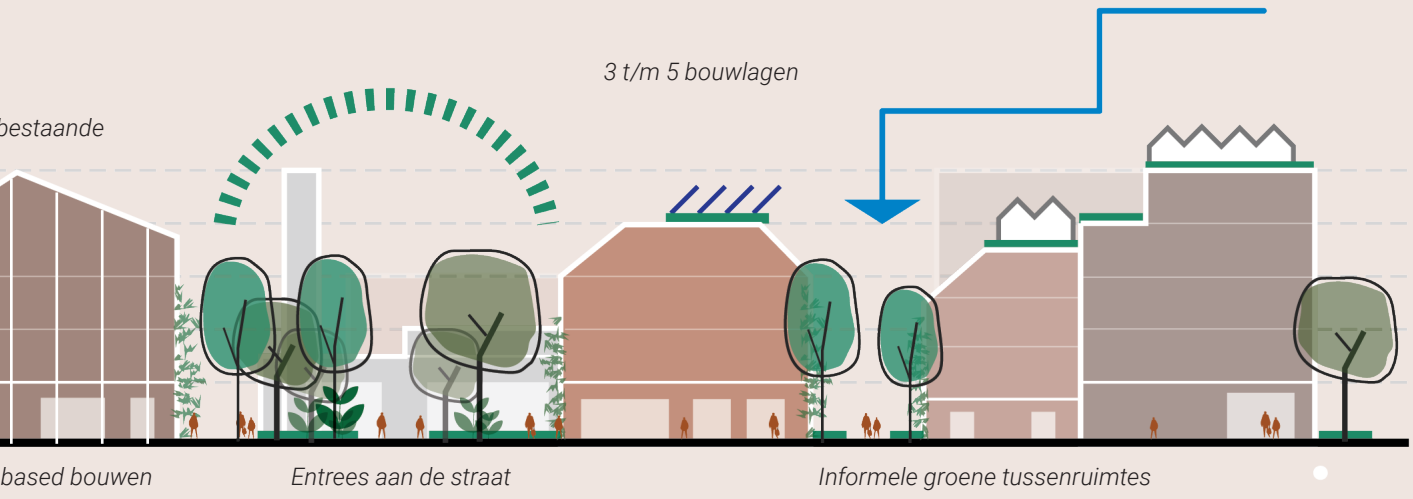
In dit deel van de Spoorzone is sprake van een sterke afwisseling tussen functies. Bestaande bedrijvigheid blijft behouden en wordt aangevuld met nieuwe woningen, werkfuncties en voorzieningen. Deze mix zorgt voor een geleidelijke transformatie en versterkt het levendige en gemengde karakter van het gebied.

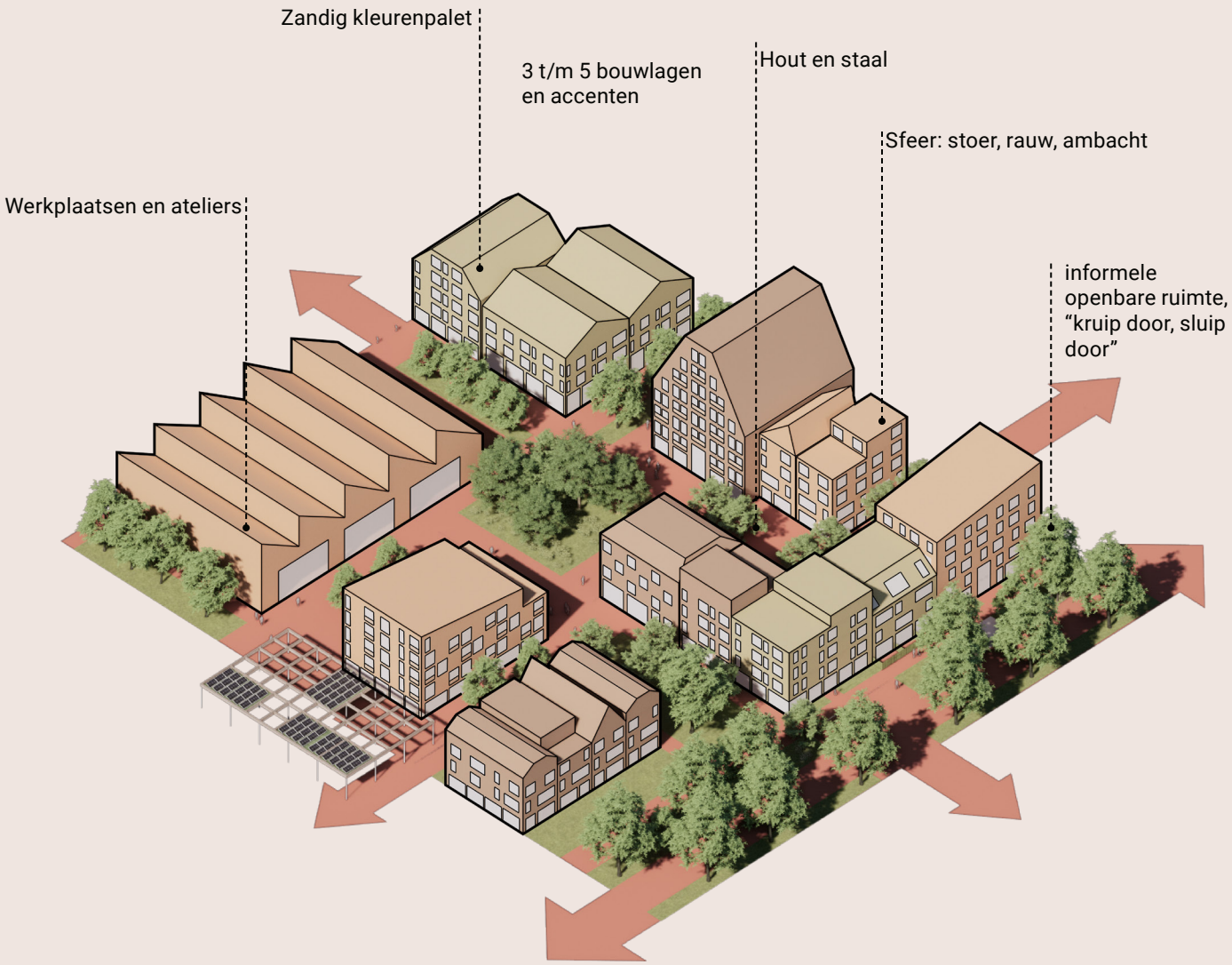
Werken is hier zichtbaar onderdeel van het dagelijks beeld. Op straatniveau is ruimte voor werkplaatsen, ateliers en kleinschalige bedrijvigheid. Transparante gevels, grote openingen en een directe relatie met de openbare ruimte maken het maakproces zichtbaar en toegankelijk.





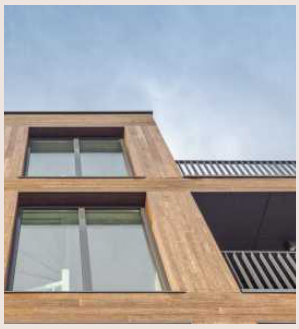
Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Ambachtelijke stedelijkheid





De architectuur is sober en doelgericht, met aandacht voor constructie en materiaal. Baksteen, staal, beton en hout vormen de basis en worden op een eerlijke manier toegepast. Biobased materialen en houtbouw zijn duidelijk zichtbaar en mogen hun constructieve werking laten zien. De uitstraling is niet verfijnd of decoratief, maar stevig en ambachtelijk.

De openbare ruimte sluit hierop aan met een stoer en flexibel karakter. Er is ruimte voor ontmoeting, tijdelijk gebruik en experiment. Groen en water worden op een informele manier ingezet, bijvoorbeeld in groene randen, wadi’s en open plekken. Dit zorgt voor verkoeling en opvang van regenwater, en geeft het gebied een eigen, werkend en levendig karakter.




46 48
47 49








185
187







Oude IJsseloevers

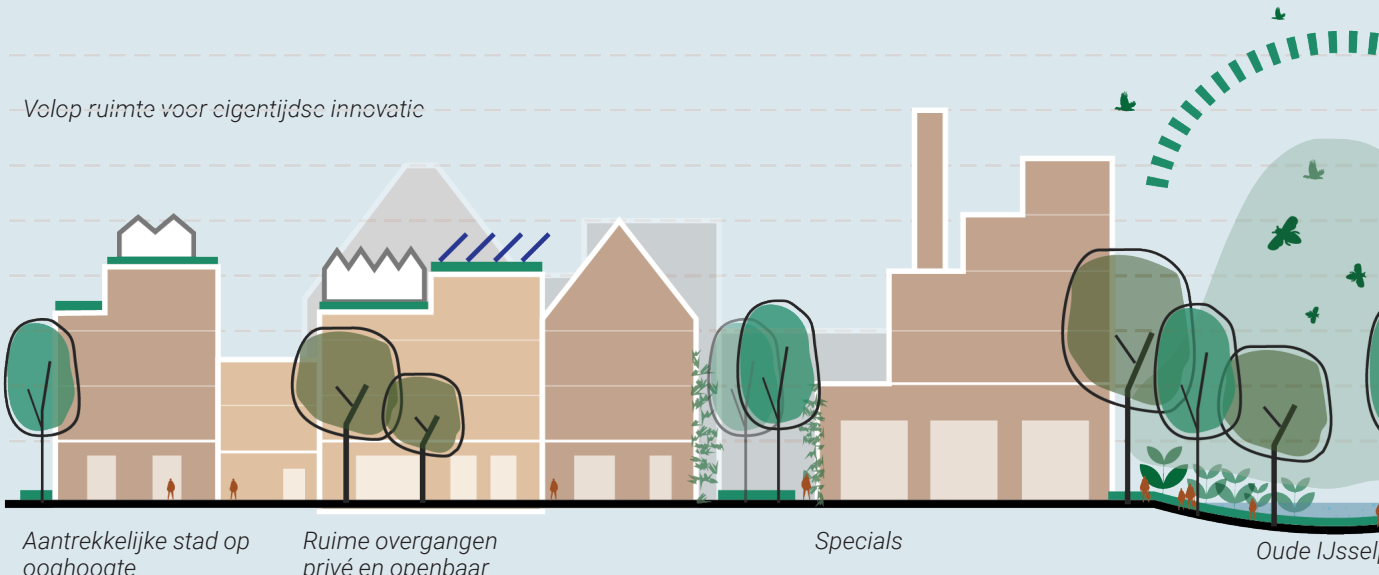
De Oude IJsseloevers vormen het groene woon-werkgebied van de Spoorzone. De relatie tussen stad en rivier is hier overal voelbaar. Openheid, lange zichtlijnen en directe verbindingen met het park en de kade bepalen de ruimtelijke opzet. De bebouwing staat vrij in het groen en laat ruimte voor zicht op het water en het omliggende landschap.

De schaal van de gebouwen is rustig en passend bij de omgeving. De meeste gebouwen hebben een hoogte van drie tot vijf lagen, met op enkele plekken accenten tot circa acht lagen. De volumes zijn slank en zorgvuldig geplaatst, met verspringingen die ruimte bieden voor terrassen, groen en zachte overgangen naar het park. De opzet volgt het ritme van het landschap en versterkt de verbinding met de Oude IJssel.

Top
t/m 8 lagen

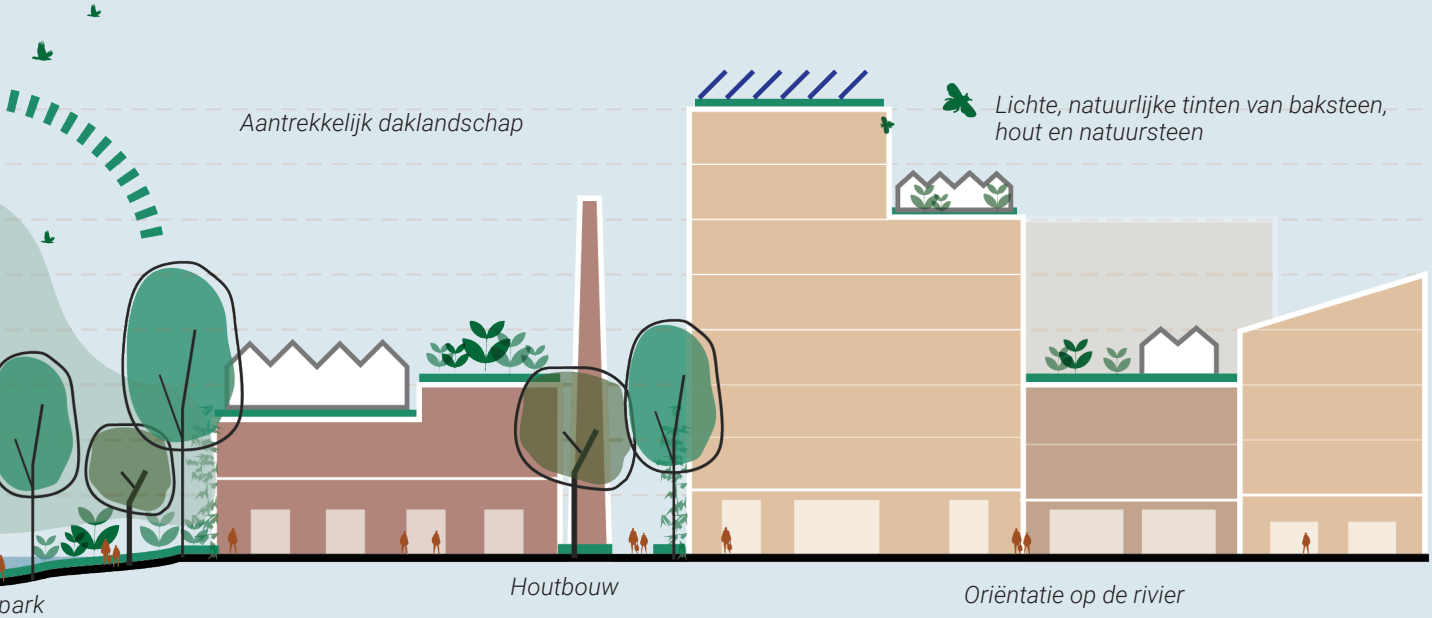
Midden
3-5 lagen

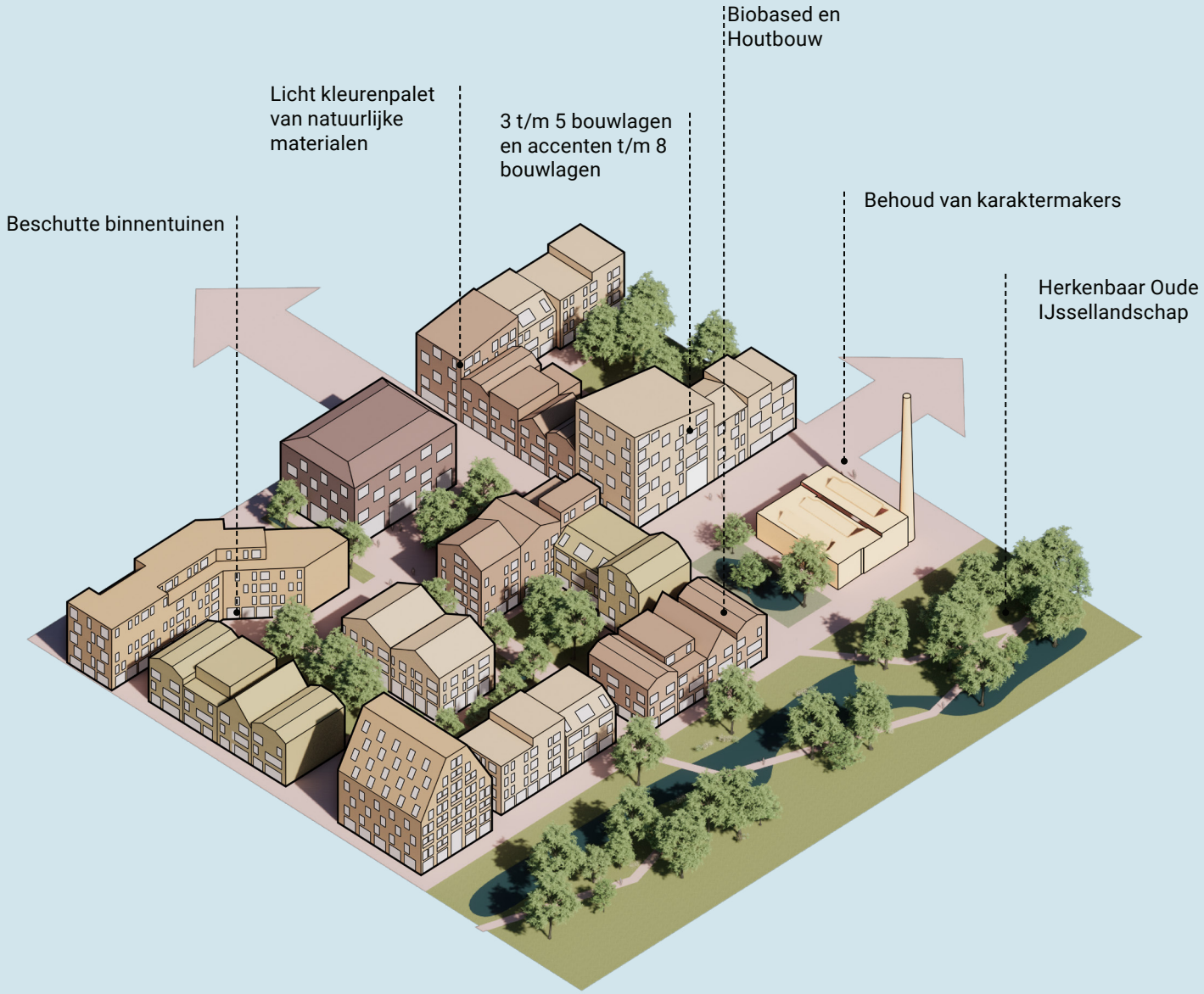
Plint
1-3 lagen





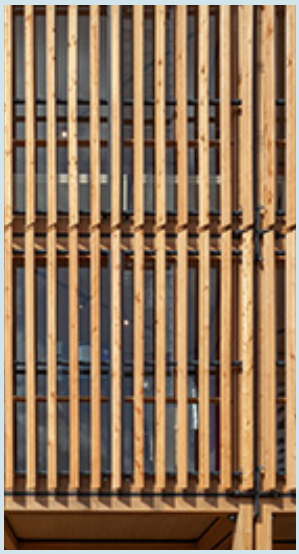
Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Oude IJsseloevers





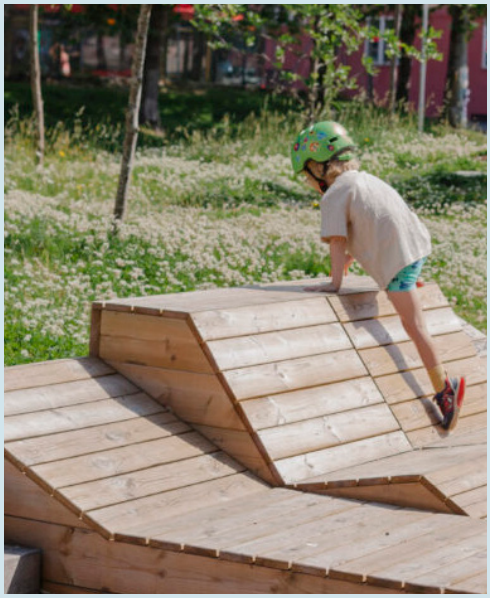
De architectuur is licht en rustig van karakter. Gebouwen hebben een heldere opbouw, met aandacht voor samenhang en een prettige schaal. Materialen sluiten aan bij het groene en natuurlijke karakter van het gebied, met lichte baksteen, hout, natuursteen en biobased toepassingen. Buitenruimtes zijn onderdeel van de gebouwen en versterken het groene beeld.

De openbare ruimte wordt sterk bepaald door groen. Het park vormt de basis van het gebied en loopt door tot aan de bebouwing. Overgangen tussen openbaar en privé zijn groen en laag, met hagen, gevelgroen en natuurlijke randen. Water en beplanting zijn zichtbaar onderdeel van het ontwerp en zorgen voor opvang van regenwater, meer biodiversiteit en een prettige leefomgeving


















GARE
POMPIDOU

Werken en Leren

Het gebied Werken en Leren ontwikkelt zich tot een eigentijds werklandschap waar maken, leren en innoveren samenkomen. Hier is ruimte voor maakbedrijven, praktijkonderwijs en creatieve ondernemers. De sfeer is open en energiek, met plek om te produceren, te testen en samen te werken. Bedrijven, onderwijs en makers zitten dicht bij elkaar en versterken elkaar in het dagelijks gebruik van het gebied. Ook bestaande bedrijvigheid krijgt ruimte om zich verder te ontwikkelen, onder andere door verdichting op percelen en hogere bouwhoogtes waar dat passend is.

De bebouwing is functioneel en flexibel van opzet. Gebouwen hebben een schaal van één tot drie lagen en zijn open en transparant naar de omgeving. Hierdoor is het werk zichtbaar en ontstaat er een directe relatie met de openbare ruimte. De opzet biedt ruimte voor verandering en groei, zodat gebouwen kunnen meebewegen met nieuwe vormen van werken en leren.

Top

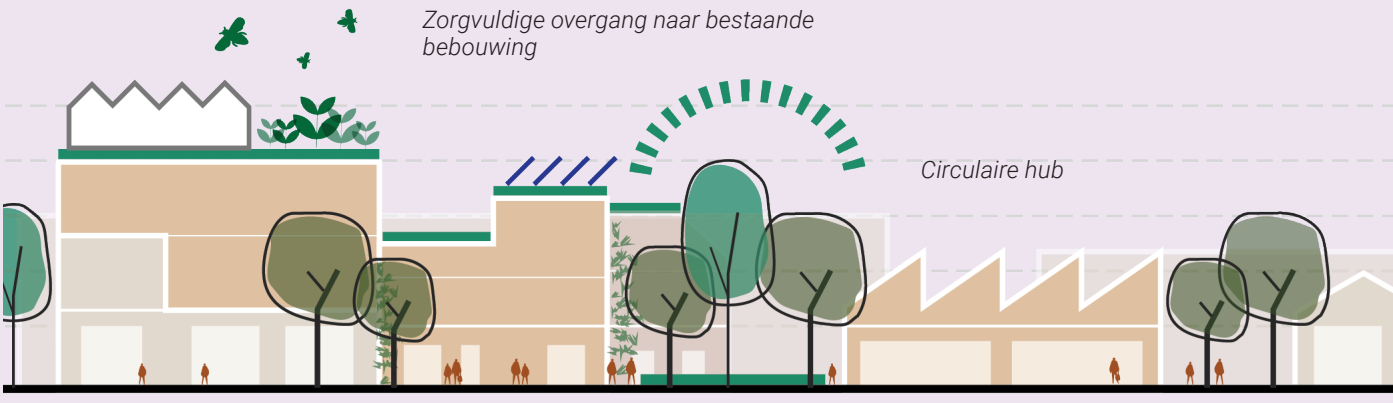
max. 15 meter

Midden

3-5 lagen

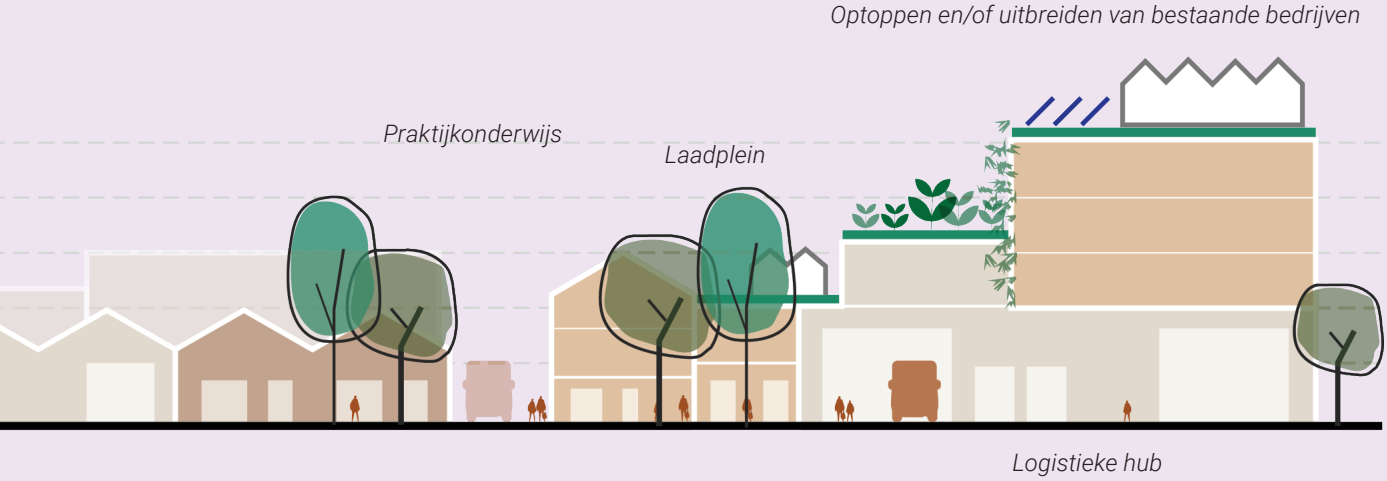
Plint

1-3 lagen





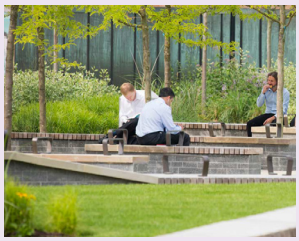
Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Werken en leren

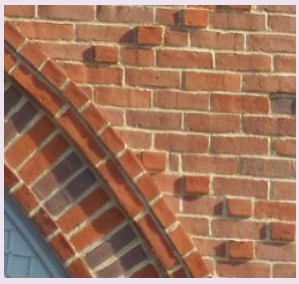




De architectuur is robuust en eigentijds, met een duidelijke nadruk op materiaal en gebruik. Hout, lichte baksteen, staal en andere biobased materialen geven het gebied een duurzaam en toekomstgericht karakter. Bestaande bedrijfsgebouwen en loodsen blijven herkenbaar aanwezig en vormen een belangrijk onderdeel van het werkmilieu. Waar mogelijk is ruimte voor hergebruik, uitbreiding en optoppen, zodat groei en vernieuwing binnen het gebied kunnen plaatsvinden. Nieuwe bebouwing sluit hierop aan en versterkt het gemengde karakter van het gebied. Gebouwen zijn open en toegankelijk, met ruimte voor ontmoeting en samenwerking.

De openbare ruimte ondersteunt het werklandschap met duidelijke routes, compacte groenplekken en ruimte voor flexibel gebruik. In de straatprofielen is ruimte voor auto- en vrachtverkeer, naast veilige en comfortabele routes voor voetgangers en fietsers.







KARRES
BRANDS

gemeente [gD] Doetinchem