SPOORZONE DOETINCHEM
BEELDKWALITEITSPLAN

16 april 2026



KARRES
BRANDS

BEELDKWALITEITSPLAN SPOORZONE DOETINCHEM

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Doetinchem

Opsteller Beeldkwaliteitsplan
Karres en Brands en Gemeente Doetinchem

April 2026

Copyrighthouder
Alle afbeeldingen zijn gecontroleerd op auteursrechten en waar mogelijk is de copyrighthouder benoemd. Als u toch beelden herkent die onrechtmatig zijn gebruikt, verzoeken wij u contact met ons op te nemen, zodat we dit bij een eventuele herdruk kunnen aanpassen. Niets uit deze uitgave mag in welke vorm dan ook worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande toestemming van Karres en Brands of de gemeente Doetinchem.

Kaarten en illustraties
De kaarten en illustraties (o.a. schema's) in deze publicatie zijn afkomstig van Karres en Brands en de gemeente Doetinchem.

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

KARRES BRANDS

gemeente [gD] Doetinchem

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

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

3. RUIMTELIJK RAAMWERK 22
3.0 Ruimtelijk raamwerk Spoorzone 24
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, straatmeubilair 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 68
4.1.3 Getrapte volumeopbouw 70
4.1.4 Korrelgrootte en hoekoplossingen 72
4.1.5 Doetinchems samengesteld bouwblok 74
4.1.6 Overgangen publiek-privé-collectief 76
4.1.7 Samenhangend gevelbeeld 80
4.1.8 Balkons en loggia's 82
4.1.9 Plinten, entrees en doorsteken 84
4.1.10 Bergingen, fietsenstallingen en technische ruimtes 86
4.1.11 Groene en toegankelijke binnentuinen 88
4.1.12 Multifunctioneel daklandschap 90
4.1.13 Verfijnde detaillering 92
4.1.14 Materiaal en kleur 94
4.1.15 Hout en biobased bouwen 98
4.1.16 Natuurinclusief, klimaatbestendig bouwen 100
4.1.17 Parkeerpanden en mobiliteitshub 102

4.2 Gebiedsgerichte beeldkwaliteit 104
4.2.1 Ambachtelijke stedelijkheid 108
4.2.2 Stationskwartier 114
4.2.3 Oude IJsseloevers 120
4.2.4 Werken en leren 126

Beeldverantwoording 132

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 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 wijk die past bij de Doetinchemse mentaliteit: nuchter, sociaal en met vakmanschap gebouwd.

SPOORZONE DOETINCHEM

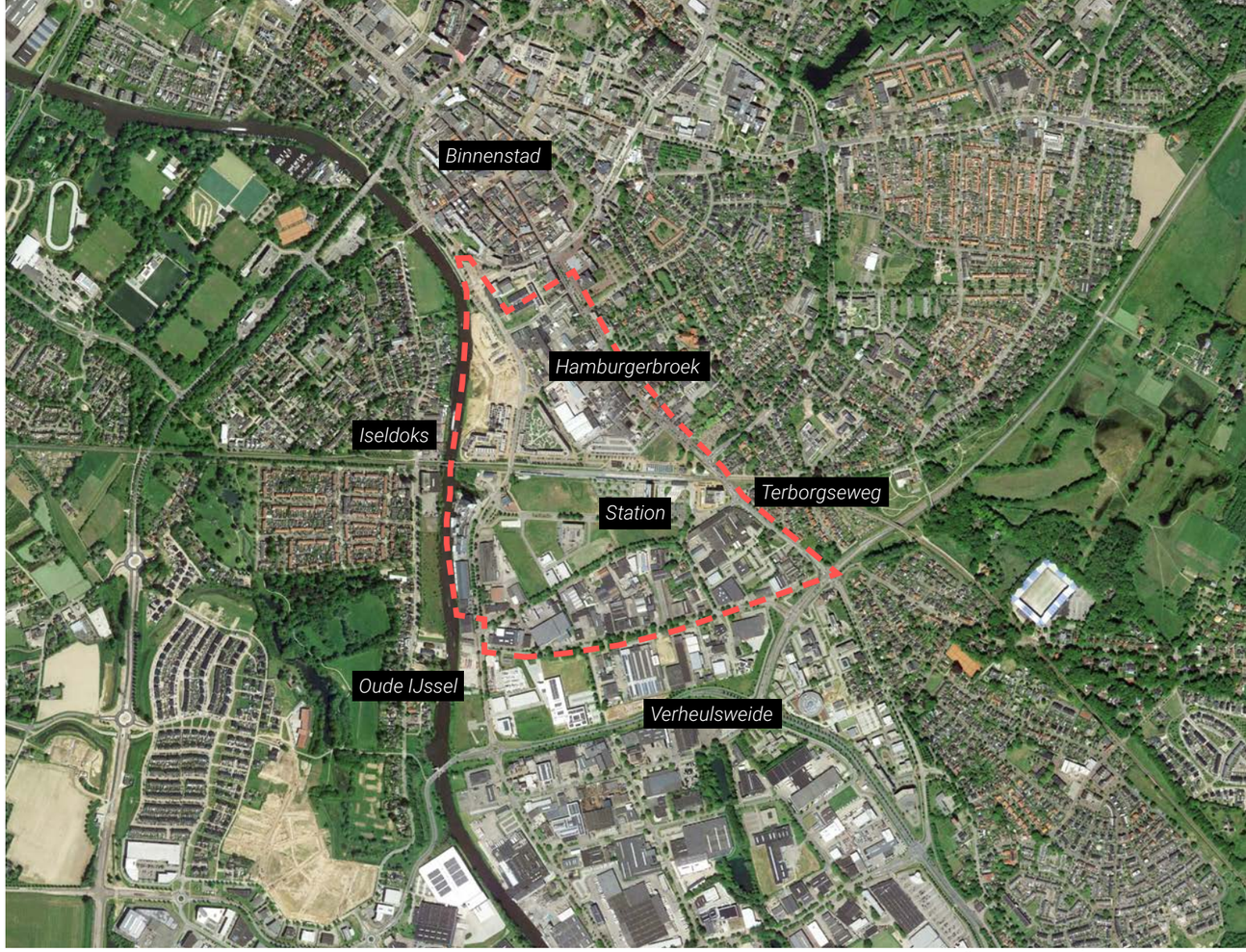


1. INLEIDING

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

De Structuurschets Spoorzone Doetinchem (2023) bepaalt de koers: een levendige, groene en duurzame stadswijk met een eigen identiteit, 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”



Spoorzone in de context

1.1 Introductie Spoorzone Doetinchem

Centrumstad van de Achterhoek

De Spoorzone markeert een nieuwe fase in de ontwikkeling van Doetinchem als centrumstad van de Achterhoek. Het gebied ligt strategisch tussen binnenstad, station en Oude IJssel en vormt de schakel tussen stad en rivier.

Waar vroeger werd gewerkt en vervoerd, ontstaat nu een gemengd en toekomstgericht stadsdeel. Een verouderd bedrijventerrein transformeert naar een groene, compacte en levendige stadswijk waarin wonen, werken, leren en ontmoeten samenkomen. De ontwikkeling versterkt de bestaande binnenstad en breidt het centrumgebied uit richting de Oude IJssel.

De identiteit van de Spoorzone is geworteld in het spoor, de rivier en het industriële verleden. Karakteristieke loodsen, robuuste structuren en het ritme van de maakstad vormen inspiratie voor een stoer en ambachtelijk stadsdeel met ruimte voor innovatie. Het verleden blijft zichtbaar, maar krijgt een eigentijdse vertaling in een moderne en duurzame stedelijke omgeving.

Met de toevoeging van circa 4.000 tot 5.700 woningen, ruimte voor werkgelegenheid, onderwijs en maatschappelijke voorzieningen draagt de Spoorzone bij aan een sterke en complete stad. Dankzij de goede bereikbaarheid per trein, fiets en auto ontwikkelt het gebied zich tot een herkenbare entree van Doetinchem en een belangrijk knooppunt in de regio.

De Spoorzone is daarmee geen los project, maar een logische volgende stap in de ontwikkeling van de stad langs de Oude IJssel.

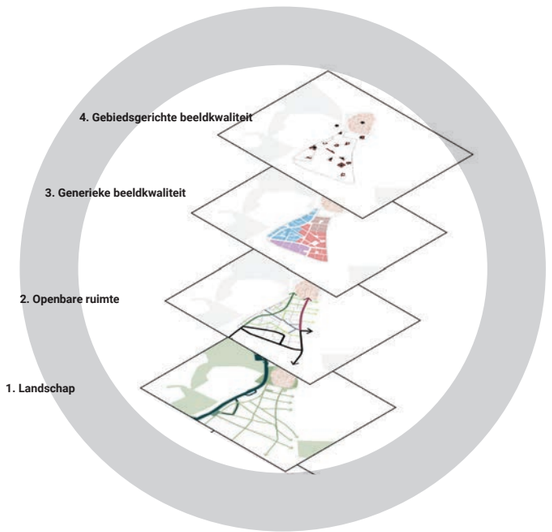
1.2 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan

De Spoorzone is een gebied in transitie. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de ruimtelijke en architectonische uitwerking van deze ontwikkeling. Het plan beschrijft de identiteit, de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe stadsdeel.

Waar het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem de functionele en programmatische uitgangspunten vastlegt — wat er wordt ontwikkeld en waar — geeft dit beeldkwaliteitsplan aan hoe de ontwikkeling vorm krijgt in architectuur, openbare ruimte en materialisatie.

Het plan zorgt voor samenhang tussen de verschillende deelgebieden en bewaakt de balans tussen eenheid en variatie. Individuele gebouwen krijgen ruimte voor expressie, maar dragen altijd bij aan een herkenbaar en samenhangend geheel. Zo ontstaat een wijk die divers is, maar onmiskenbaar Doetinchems.



Samenhang binnen de Spoorzone Doetinchem

Opbouw van dit document

Het beeldkwaliteitsplan biedt houvast aan ontwikkelaars, ontwerpers en architecten bij de uitwerking van plannen binnen de Spoorzone. Het document is opgebouwd uit vier onderdelen:

Leeswijzer
1. Inleiding – aanleiding, context en doel van het beeldkwaliteitsplan.
2. Identiteit – kernwaarden van Doetinchem en hun vertaling naar ontwerpprincipes.
3. Ruimtelijk raamwerk – structuur van routes, groen, water en openbare ruimte.
4. Beeldkwaliteit
4.1 Generieke beeldkwaliteit – algemene richtlijnen voor architectuur, massa en materiaalgebruik.
4.2 Gebiedsgerichte beeldkwaliteit – uitwerking per deelgebied.

Status van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft een formele status en vormt het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen binnen het plangebied.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het beeldkwaliteitsplan op juridisch juiste wijze verankerd. Dit kan door het plan als bijlage toe te voegen aan de welstandsnota of door integratie in het omgevingsplan, afhankelijk van de gekozen juridische route. In beide gevallen geldt het plan als beoordelingskader bij aanvragen voor omgevingsvergunningen. De uitgangspunten en richtlijnen in dit document zijn bindend bij de welstandstoets. Nieuwe ontwikkelingen worden beoordeeld op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en identiteit van de Spoorzone.

Het vastgestelde plan wordt openbaar gemaakt en gepubliceerd via de gemeentelijke website en de daarvoor bestemde officiële kanalen.

1.3 Kwaliteitsborging

Proces en kwaliteitsborging

De ontwikkeling van de Spoorzone vindt plaats binnen samenhangende kwaliteitskaders. Het Integrale Ontwikkelkompas Spoorzone vormt daarbij de leidraad voor alle ontwikkelingen en bevat een integrale afweging van ruimtelijke, programmatische, economische en sociale thema's. De Structuurschets geeft de visie op hoofdlijnen weer, terwijl het Gebiedsprogramma deze verder programmatisch en stedenbouwkundig uitwerkt. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) vormt vervolgens de nadere uitwerking op esthetisch en architectonisch niveau. Samen vormen deze documenten het inhoudelijke kader voor de beoordeling van initiatieven, waarbij de samenhang en kwaliteit van de Spoorzone centraal staan.

De kwaliteitscoördinatie namens de gemeente ligt bij een nog in te voeren kwaliteitsteam (Q-team). Dit team vervult een adviserende rol bij nieuwe initiatieven, tenders en planontwikkeling en wordt vroegtijdig betrokken in het proces. Het Q-team is verantwoordelijk voor de lange termijn samenhang en kwaliteit van de Spoorzone en beoordeelt plannen in alle ontwikkelfasen, van eerste concepten en tenders tot en met VO, DO en vergunningaanvraag. Daarbij wordt integraal gekeken naar ruimtelijke, programmatische, duurzame en sociale kwaliteit, in samenhang met de context en aangrenzende ontwikkelingen.

Het Q-team vormt daarmee de inhoudelijke schakel in de kwaliteitsborging, waarin architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit wordt verbonden met programmatische en maatschappelijke afwegingen. De exacte positionering ten opzichte van de welstandscommissie en de interne omgevingskamer wordt nog nader uitgewerkt.

Het BKP biedt ruimte voor eigentijdse uitwerking, innovatie en maatwerk. Initiatieven worden integraal beoordeeld op hun bijdrage aan de ambities van de Spoorzone, waarbij de ontwikkelprincipes en esthetische uitgangspunten richtinggevend zijn, maar worden toegepast met oog voor context en ontwikkelfase. Wanneer in de praktijk spanningen ontstaan tussen uitgangspunten, kan het Q-team in zijn advies terugvallen op het Integrale Ontwikkelkompas, zodat de beoordeling altijd plaatsvindt in samenhang met de brede gebiedsambities en veranderende ontwikkelomstandigheden.

Het college van burgemeester en wethouders besluit op basis van het advies van het Q-team en de integrale afweging over de toepassing van het BKP in concrete gevallen en kan daarbij gemotiveerd afwijken indien dit past binnen de doelstellingen van de Spoorzone.



Processchema

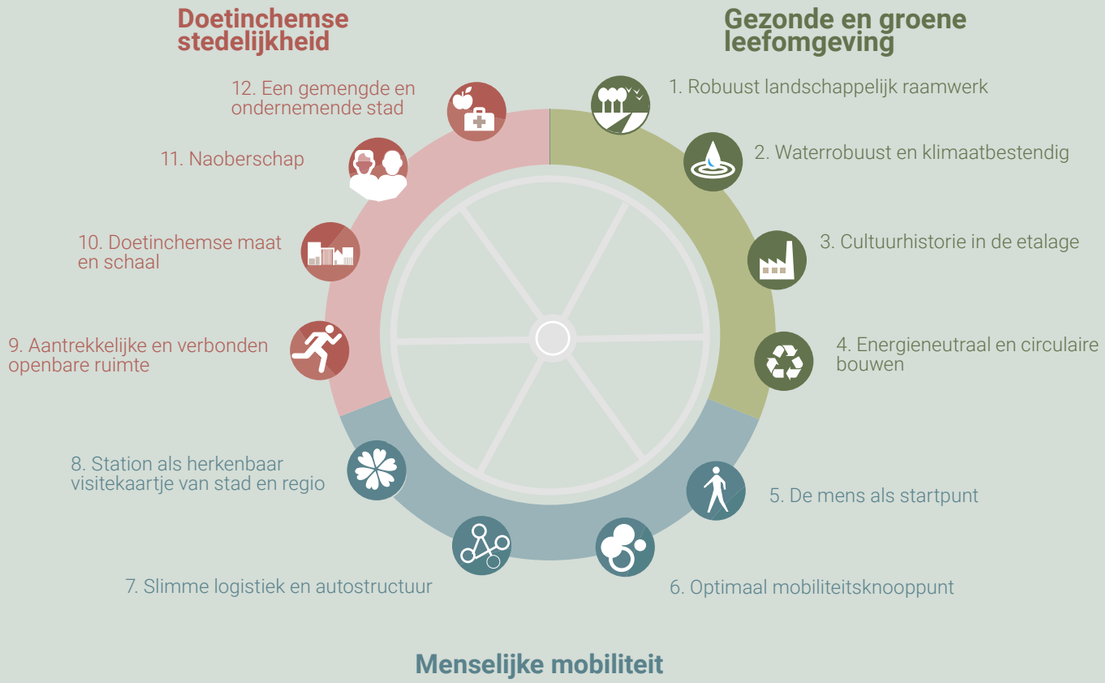
1.4 Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem

Het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem vormt het programmatische kader voor de ontwikkeling van de Spoorzone. Het vertaalt de ambities uit de Structuurschets naar concrete opgaven, maatregelen en investeringen voor de komende jaren.

In het programma is vastgelegd welke functies mogelijk worden gemaakt en hoe de ontwikkeling gefaseerd plaatsvindt. De kern bestaat uit twaalf samenhangende bouwstenen voor onder meer groen, mobiliteit, water, wonen, werken, cultuur en voorzieningen. Samen geven zij richting aan de transformatie tot een volwaardig stadsdeel.

Het beeldkwaliteitsplan sluit hierop aan. Waar het Gebiedsprogramma bepaalt wat wordt ontwikkeld, beschrijft het beeldkwaliteitsplan hoe dit ruimtelijk en architectonisch vorm krijgt. Zo versterken beide documenten elkaar. Voor een nadere toelichting op de twaalf bouwstenen wordt verwezen naar het Gebiedsprogramma Spoorzone Doetinchem.

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





Voorbeelduitwerking

Hiernaast is voorbeeldverkaveling weergegeven zoals opgenomen in het gebiedsprogramma. 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 m^2 bvo werken (2.000 - 3.000 arbeidsplaatsen)
- 20.000 - 30.000 m^2 bvo maatschappelijk
- 1.000 - 2.000 m^2 bvo cultuur
- 4.000 - 5.000 m^2 bvo commercieel
- 45.000 m^2 openbaar 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.

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

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 met vakmanschap.
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 Een 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 onderdeel van de Doetinchemse mentaliteit naar een concreet ontwerpprincipe: vakmanschap in materiaal en detail, naoberschap in ontmoeting, innovatie in circulair en biobased bouwen, natuurlijkheid in groen en water, en een warm welkom in de inrichting van straten en plekken.

Samen zorgen deze kernwaarden voor een herkenbare en toekomstgerichte wijk die past bij Doetinchem en ruimte biedt aan vernieuwing.

WARM WELKOM



NATUURLIJK DOETINCHEM



NAOBERSCHAP



VAKMANSCHAP



INNOVATIE EN EXPERIMENT



WARM WELKOM



We maken plekken die vanaf het eerste moment goed aanvoelen. Plekken waar jong en oud zich thuis voelen, waar starters hun eerste woning vinden en waar senioren prettig en veilig kunnen wonen. Waar kinderen spelen, buren elkaar groeten en mensen elkaar echt zien.

We ontwerpen open, lichte en toegankelijke omgevingen met veel groen en een duidelijke menselijke maat. Straten, pleinen en binnentuinen nodigen uit tot ontmoeten en samen zijn. Er ontstaan buurten waar verschillende generaties naast elkaar wonen en van elkaar leren.

NATUURLIJK DOETINCHEM



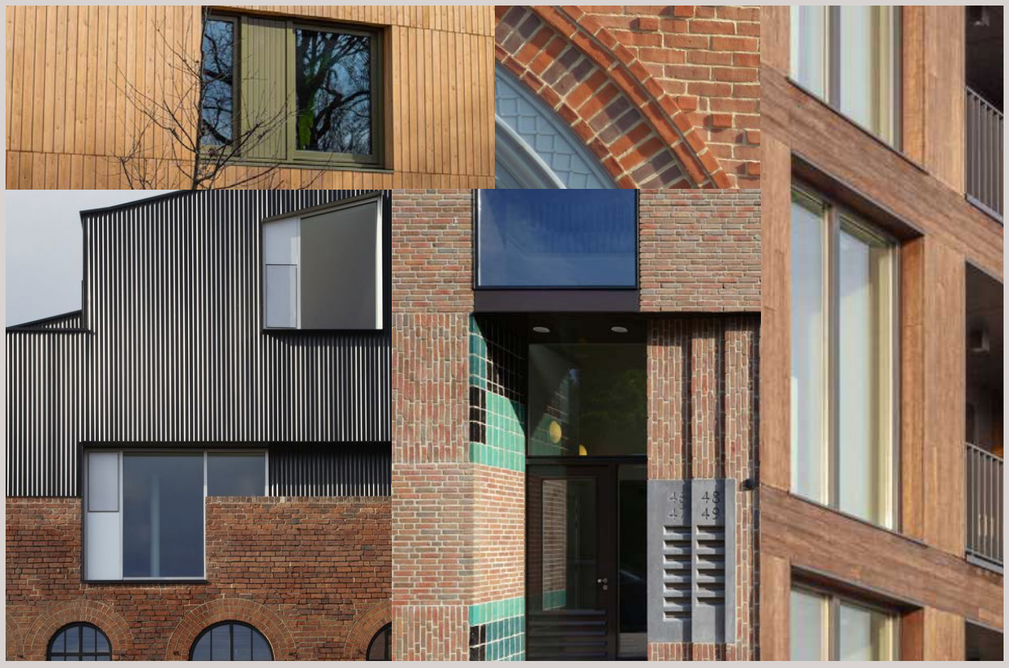
We bouwen in balans met de natuur. Groen, water en licht maken de omgeving gezond, koel en aangenaam. We geven ruimte aan bomen, planten, vogels en mensen tegelijk. Een gezonde leefomgeving die met de seizoenen meebeweegt en prettig is voor iedereen om in te leven.

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.

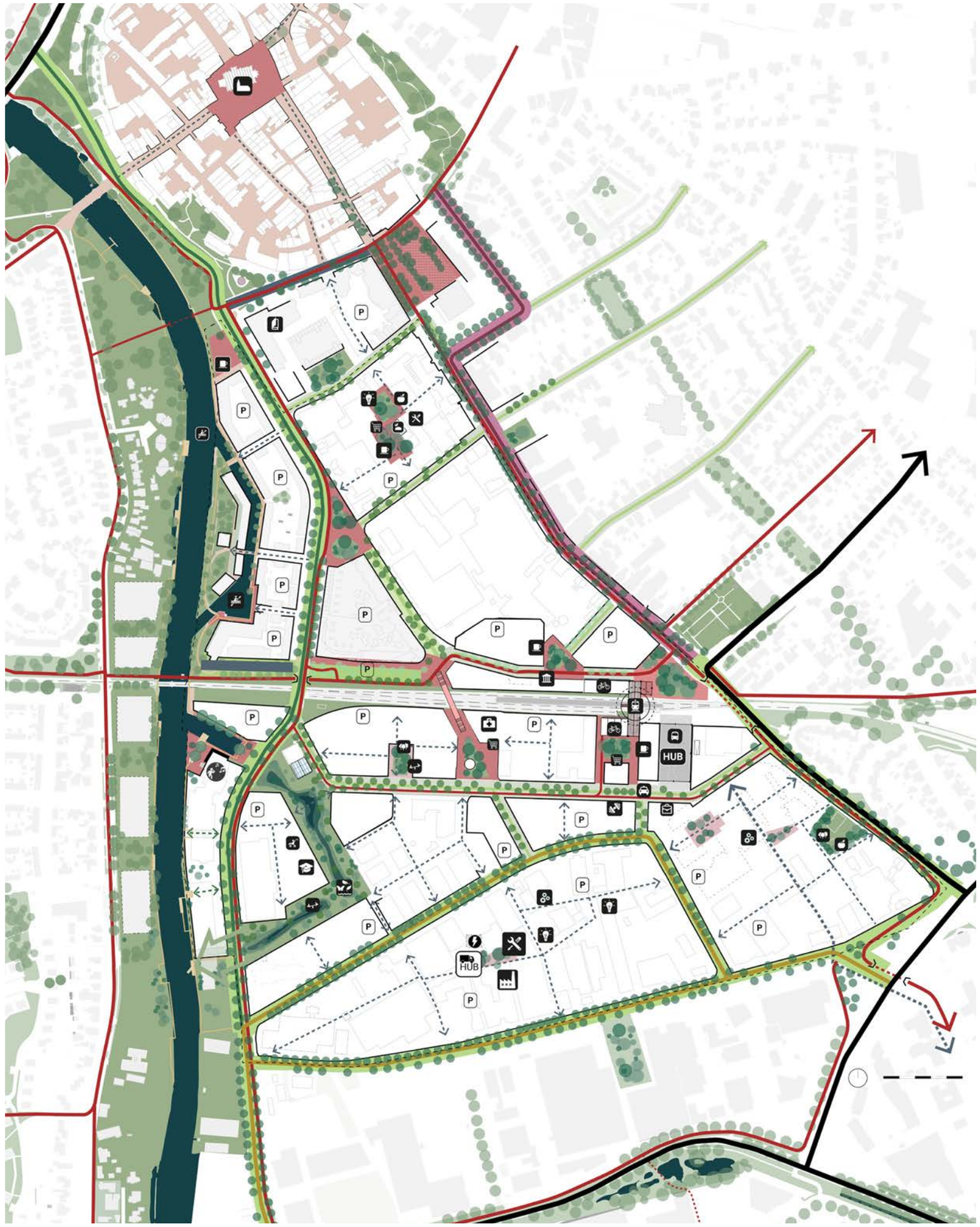
3. RUIMTELIJK RAAMWERK

3. RUIMTELIJK RAAMWERK 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
- Ontwikkelvelden
- Potentiële ontwikkellocatie buiten plangebied Spoorzone
- 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



Raamwerkkaart Spoorzone Doetinchem

3. 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 tot in de vezels

3.1.3 Robuust groen en ecologische waarde



3.2 Openbare ruimte

3.2.1 Fijnmazig stratenpatroon

3.2.2 Verblijfs- en ontmoetingsplekken

3.2.3 Elk plein, een ander karakter

3.2.4 Verharding, straatmeubilair 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.

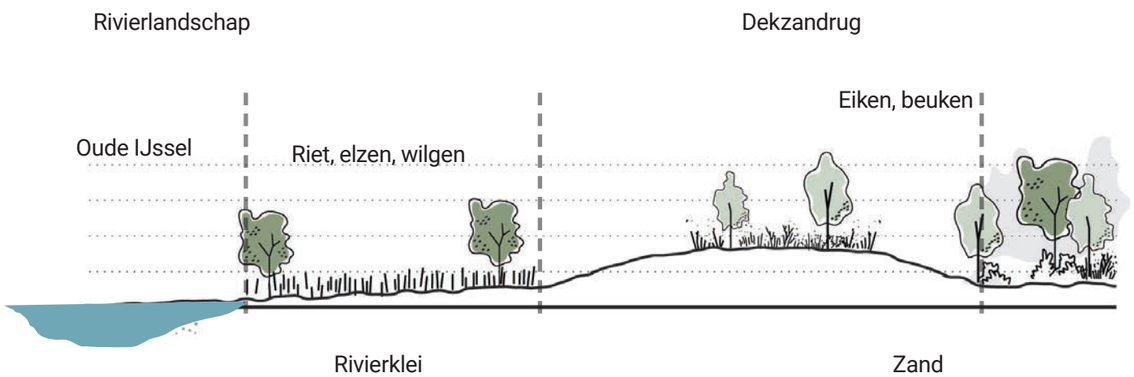
De inrichting van de wijk volgt de natuurlijke structuur van het Oude IJssellandschap. Hoogteverschillen blijven subtiel zichtbaar in straatprofielen en groenruimtes, terwijl water en groen opnieuw worden verbonden met het gebied. Groene laagtes, wadi's en beplanting met inheemse soorten zoals wilg, 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.







3.1 LANDSCHAP

3.1.2 Water tot 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.

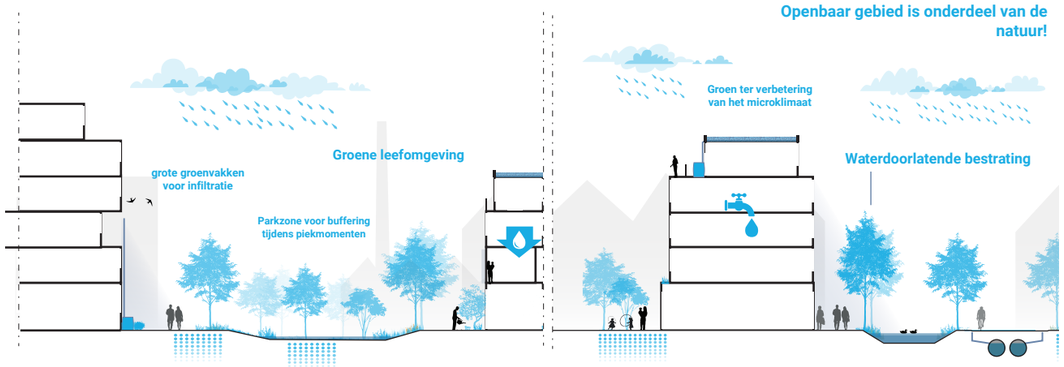
A. Water zichtbaar maken: afvoer en berging zijn onderdeel van het ontwerp; goten, greppels en gevelafvoer zijn zichtbaar geïntegreerd.

B. Lokaal vasthouden: regenwater wordt opgevangen op daken, in tuinen of in wadi's.

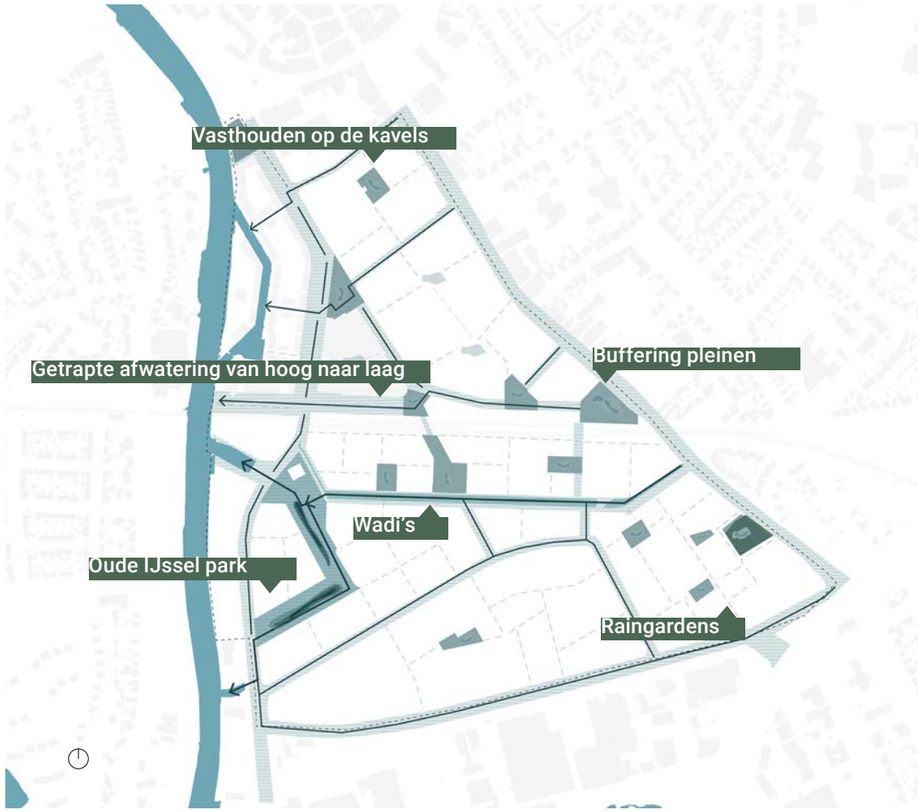
C. Openbare waterberging: pleinen en straten bieden ruimte voor tijdelijke opvang; waterpleinen combineren verblijf, spel en verkoeling.

D. Schoon systeem: hemelwater wordt niet op het riool aangesloten, maar geïnfiltreerd of hergebruikt.

E. Verbinding met landschap: waterstructuren sluiten aan op het reliëf en de rivier; oude waterlopen blijven herkenbaar.



Getrapte afwatering, natuurlijke sponswerking





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.

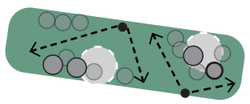
A. Groenstructuren creëren plekken voor ontmoeting, schaduw en verblijf.

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.

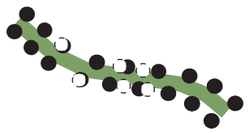
D. Bestaande bomenrijen worden aangevuld en nieuwe structuren volgen een vast ritme en herkenbare lijn.

1. Oude IJssel



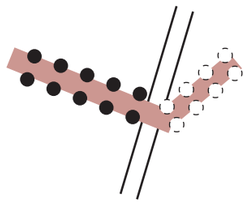
Versterk de oeverzone met natuurlijke oevers, inheemse beplanting en wandelroutes langs het water. Open zichtlijnen en een rustige, landschappelijke uitstraling.

2. Lanen



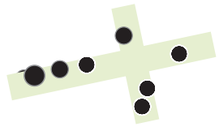
Herstel en verleng bestaande bomenrijen; houd maat, ritme en soortkeuze consistent. Ruimte voor dubbele bomenrijen met schaduw, een uniforme profielopbouw.

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.





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.

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

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

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

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

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





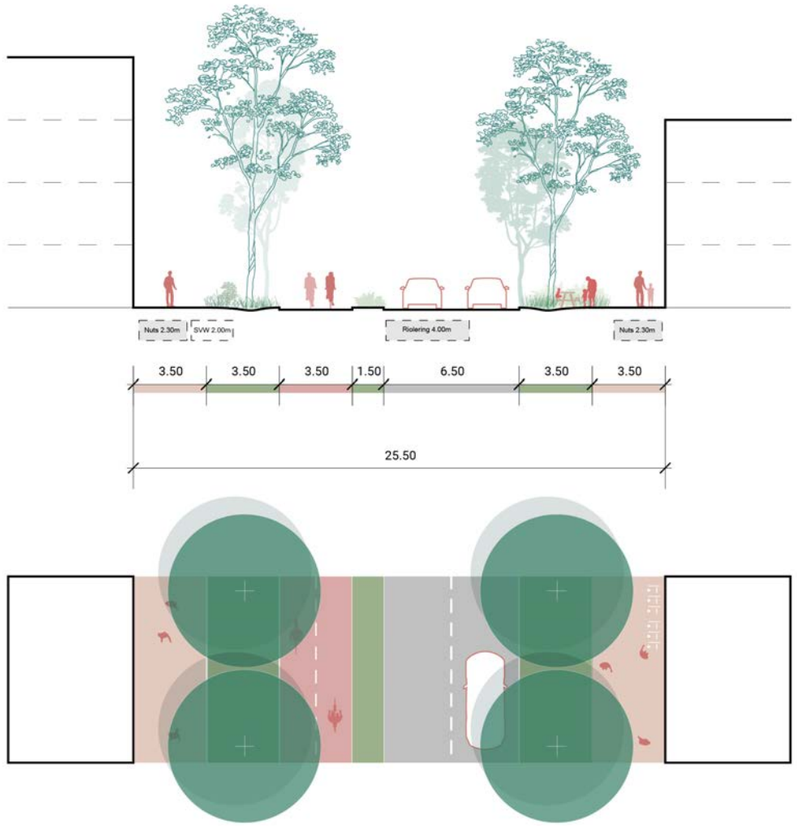
3.2 OPENBARE RUIMTE

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.

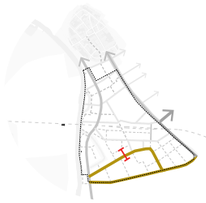


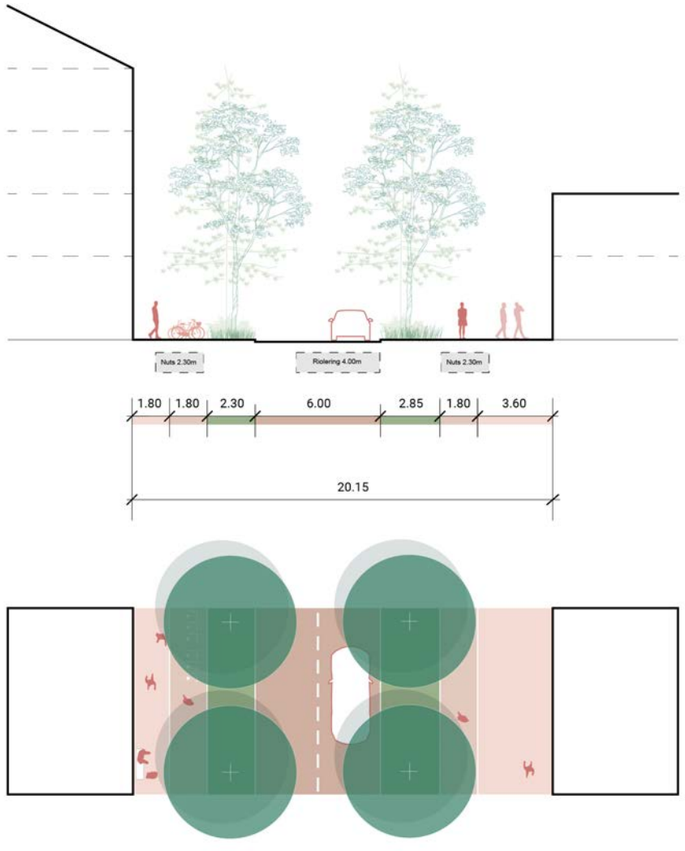


2. Ontsluitingsweg

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.



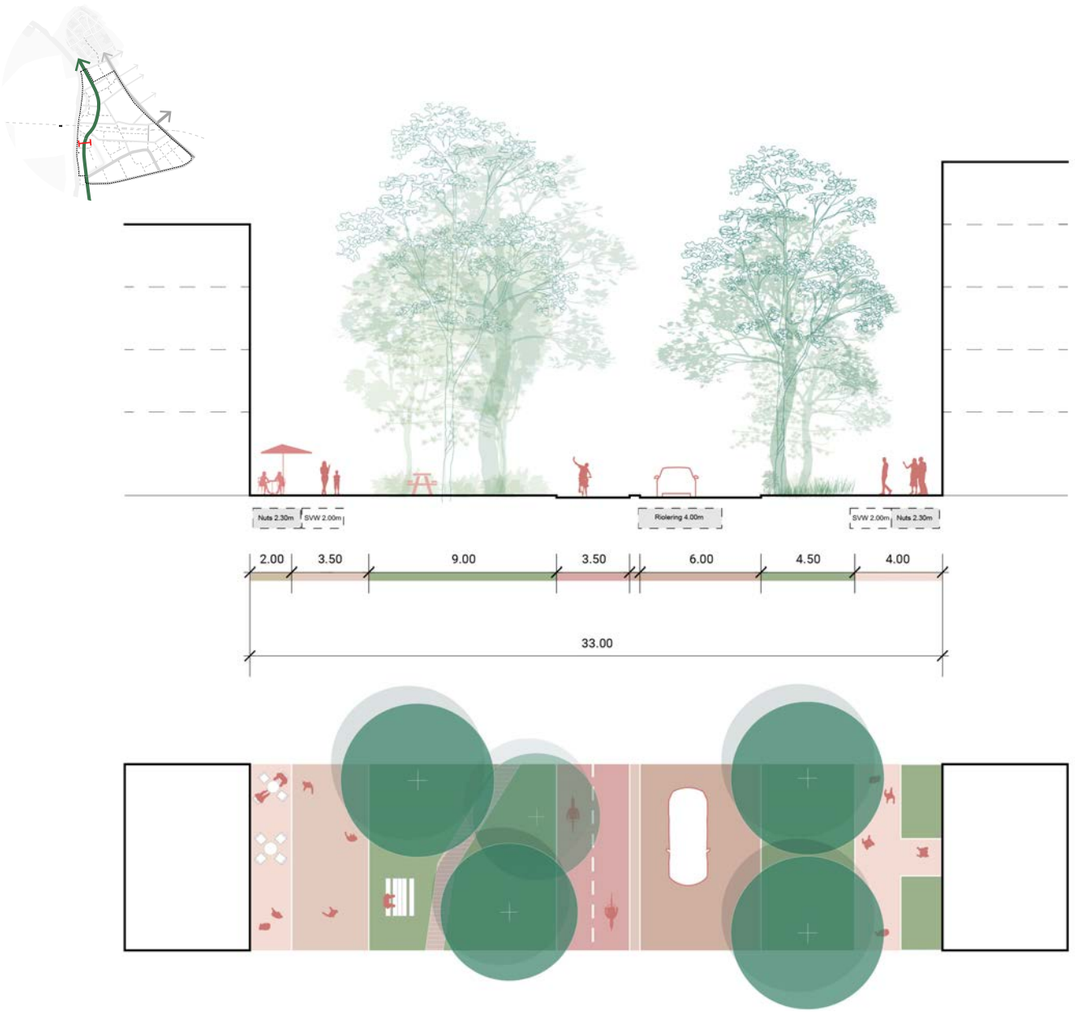


3.2 OPENBARE RUIMTE

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 de straat; heldere rooilijn.

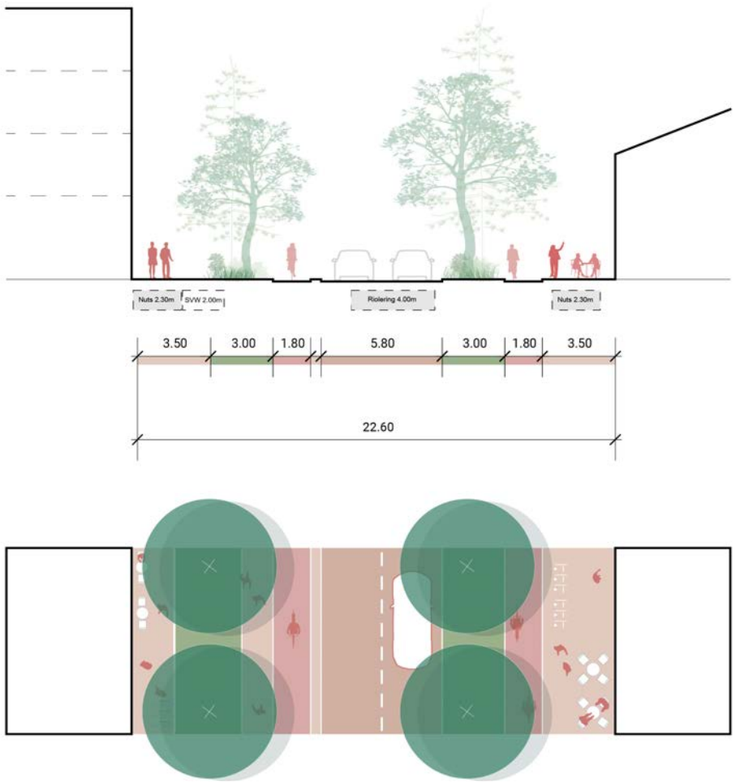


4. Stadsstraat

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 meter, duidelijke rooilijn, markante gebouwen op hoeken en kruispunten.





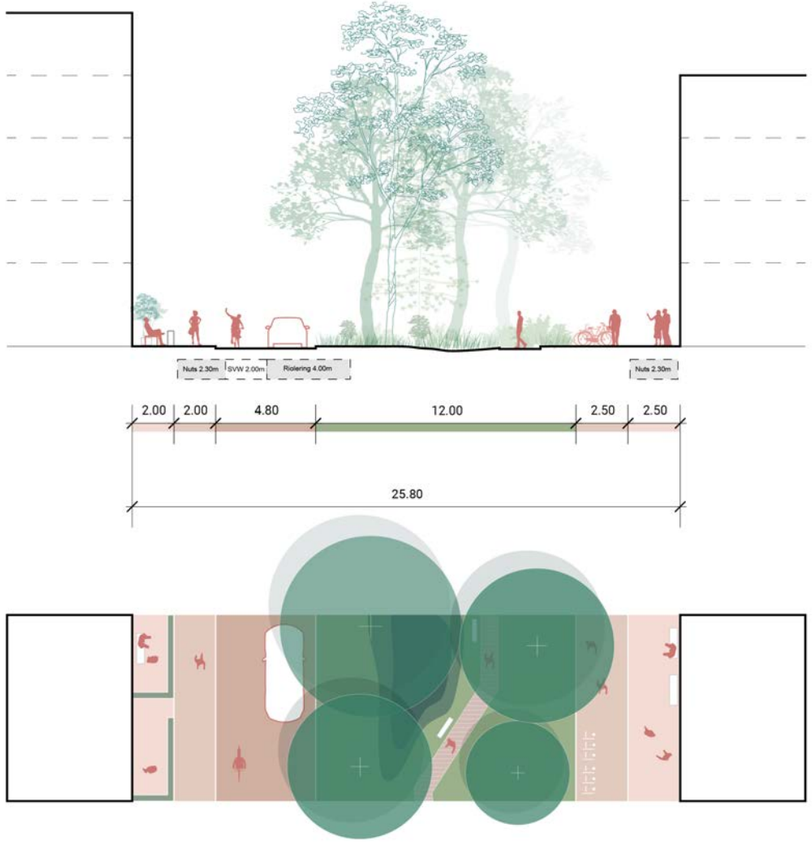
3.2 OPENBARE RUIMTE

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 50 meter.



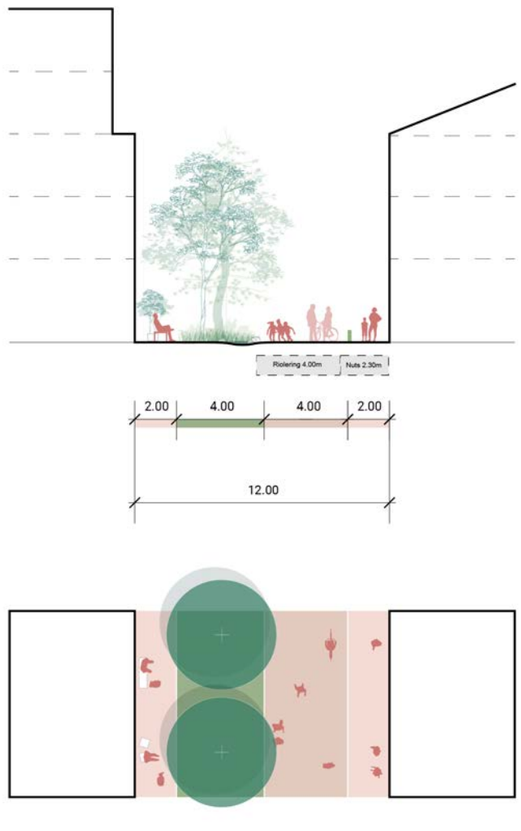


6. Paden

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 essentie 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.

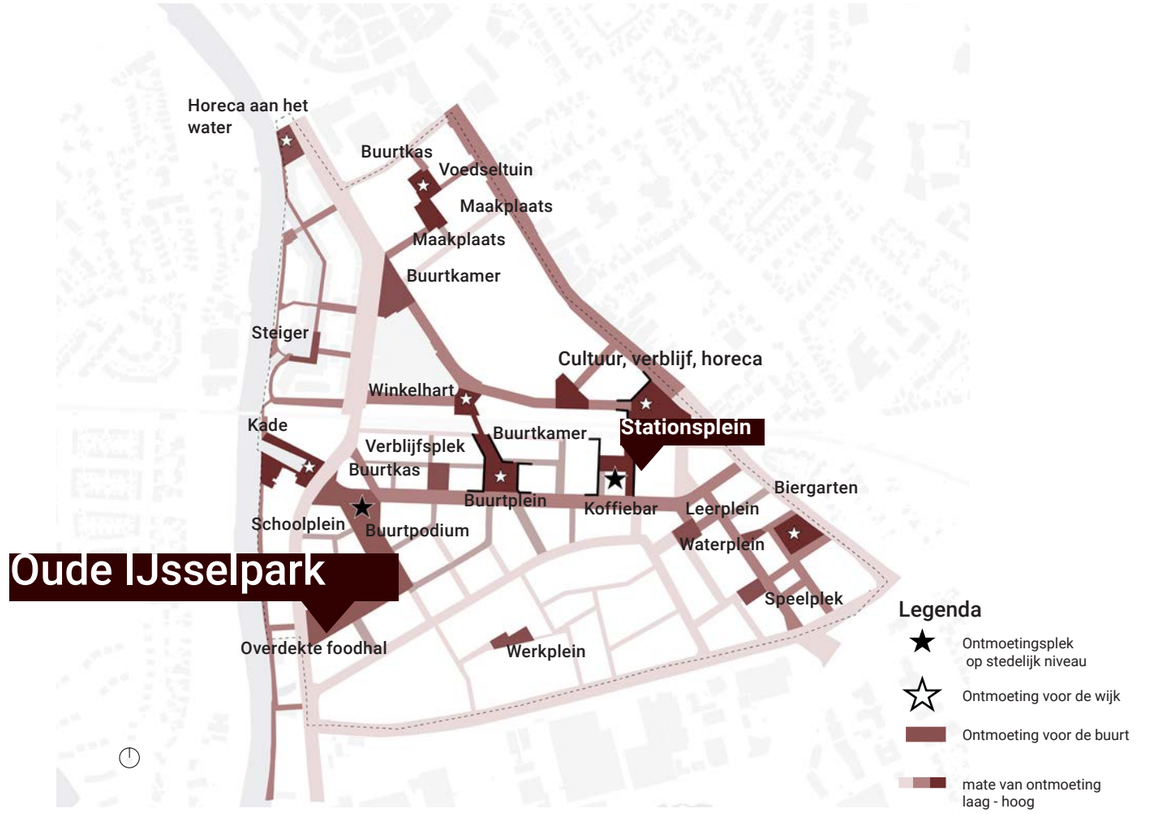
A. Elke plek heeft een eigen identiteit en schaal, afgestemd op de directe omgeving.

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.



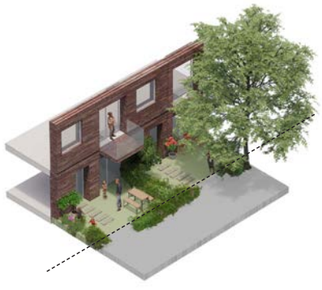
De type pleinen en plekken zijn indicatief en bedoeld als denkrichting, en kunnen in de verdere uitwerking anders worden ingevuld, mits de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.



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 schalen en uitstraling. Het stationsplein is stedelijk en levendig; buurtpleinen zijn groener en rustiger; en werk- of leerpleinen verbinden functies zoals onderwijs, ondernemen en cultuur.

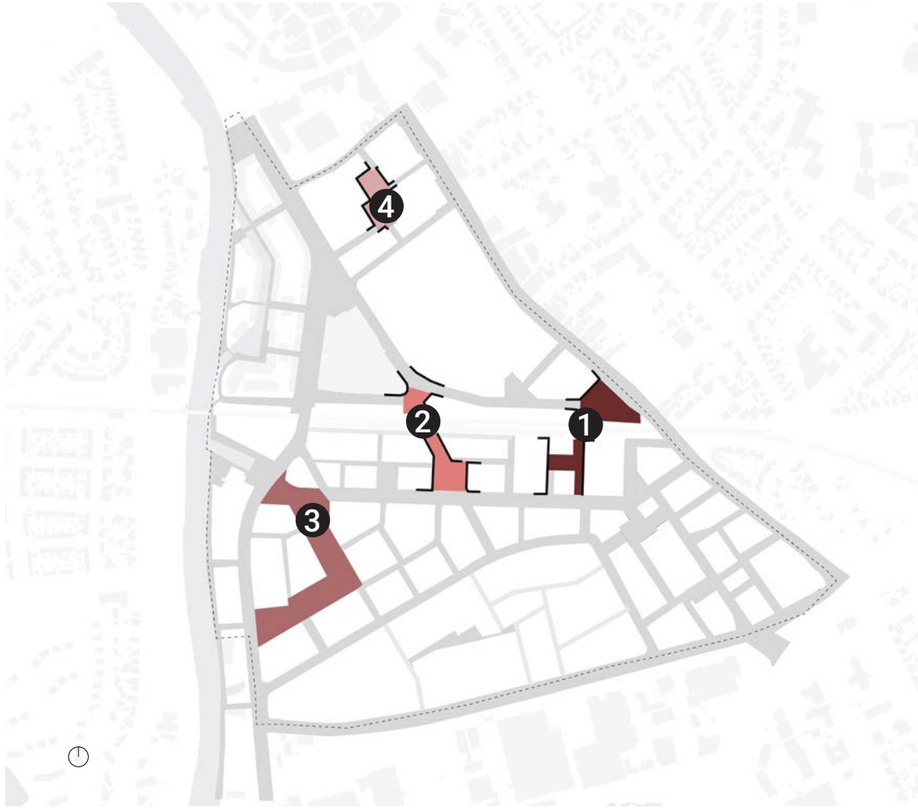
Alle pleinen zijn ontworpen op de menselijke maat, met aandacht voor groen, water, schaduw en comfortabele verblijfskwaliteit. Actieve plinten en transparante gevels zorgen voor een veilige en dynamische omgeving. Materialen en beplanting sluiten aan bij het Oude IJssellandschap, zodat de pleinen samen 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 Doetinchem - Noord en Zuid
2. Hamburgerbroekplein
3. Oude IJsselpark
4. Makersplein

3.2 OPENBARE RUIMTE

1. Stationspleinen Doetinchem (Noord en Zuid)

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, wachtzones 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 en beplanting: Verharding in hoogwaardige gebakken of circulair hergebruikte klinkers. Meubilair in hout of biobased composieten, robuust en vandalismebestendig. Bomen in structuurrasters voor schaduw en oriëntatie.



Natural History Museum Park



Rouen Rive-Droite station - OKRA



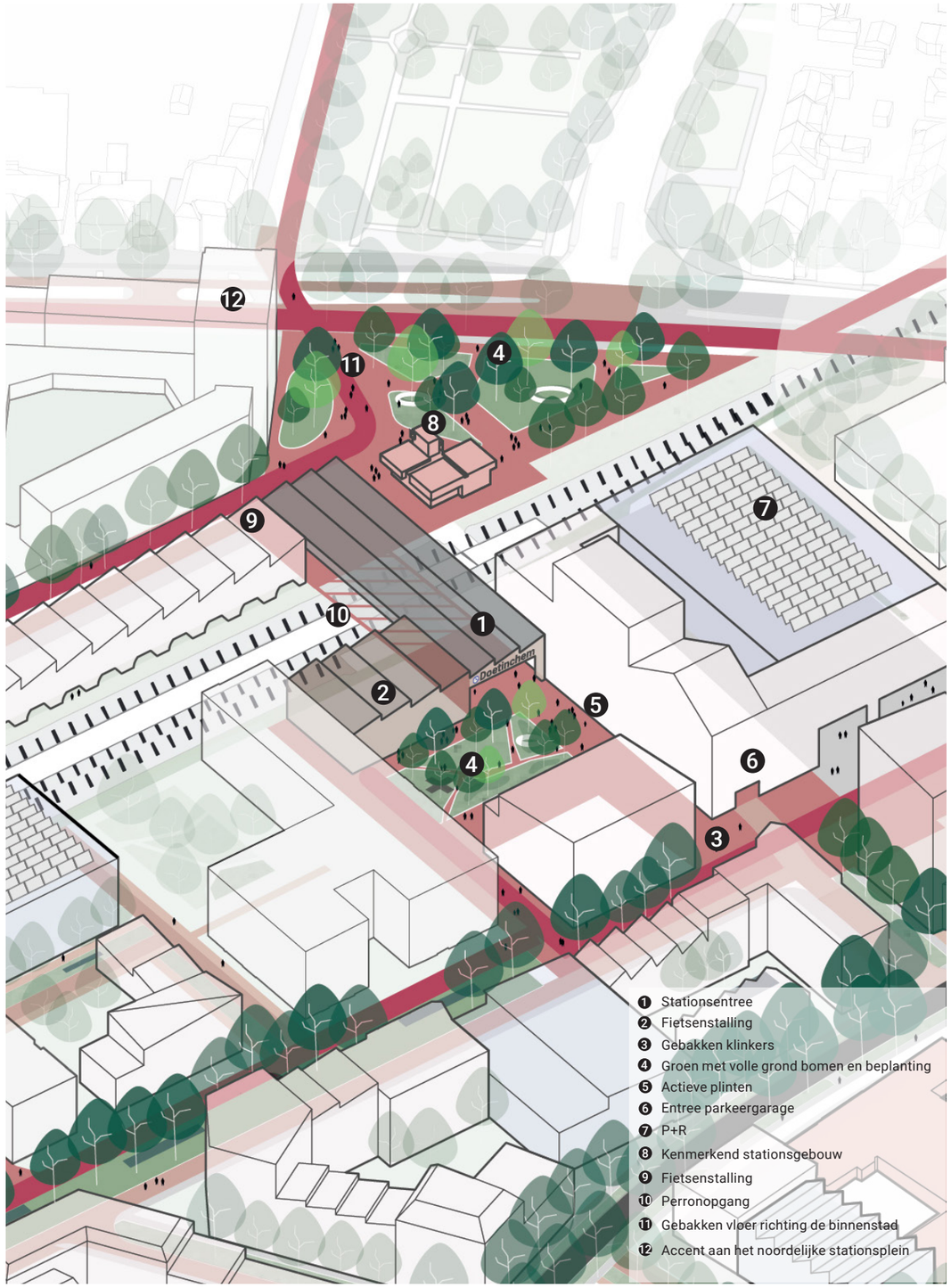
Kultorvet







Pancras Square - Townshend Landscape



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 en 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.



Torshovgata - BOGL



Zollhallenplatz - Ramboll Studio



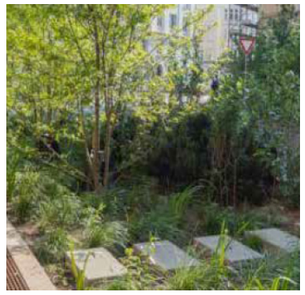
Paleisbrug

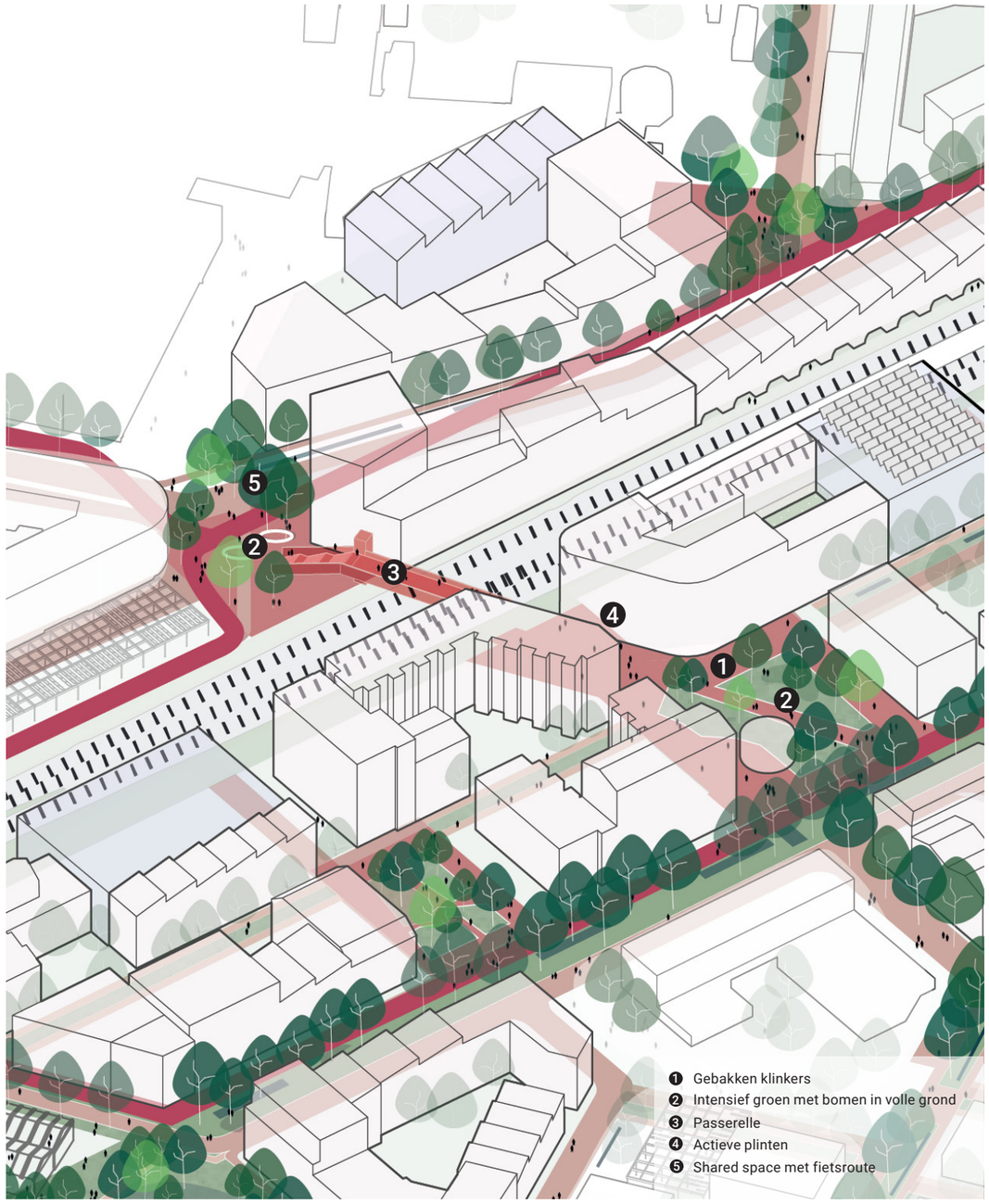


Grønningen-Bispeparken - SLA



Dilworth Park





3.2 OPENBARE RUIMTE

3. Oude IJsselpark

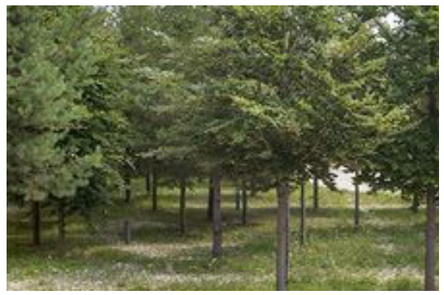
Het Oude IJsselpark is de landschappelijke ontmoetingsplek. Hier staat rust, natuurbeleving en verkoeling centraal.

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

Materialen en 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.







Østerå - SLA



De Wasserij
- Toba architecten & ingenieurs



Grønningen-Bispeparken





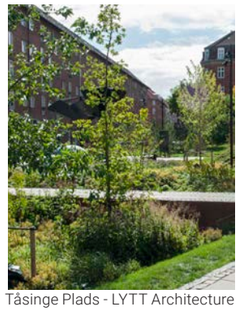
3.2 OPENBARE RUIMTE

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


Tåsinge Plads - LYTT Architecture


Marmalade Lane - Mole Architects


Zollhallen Plaza - Henning Larsen


NRE-terrein


BRANCH Yokohama Nanbu Market - STGK Inc





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 en samenhangende basis. Samen geven zij de wijk een stedelijk, groen en warm karakter. zorgen ervoor dat de verschillende deelgebieden als één geheel aanvoelen.

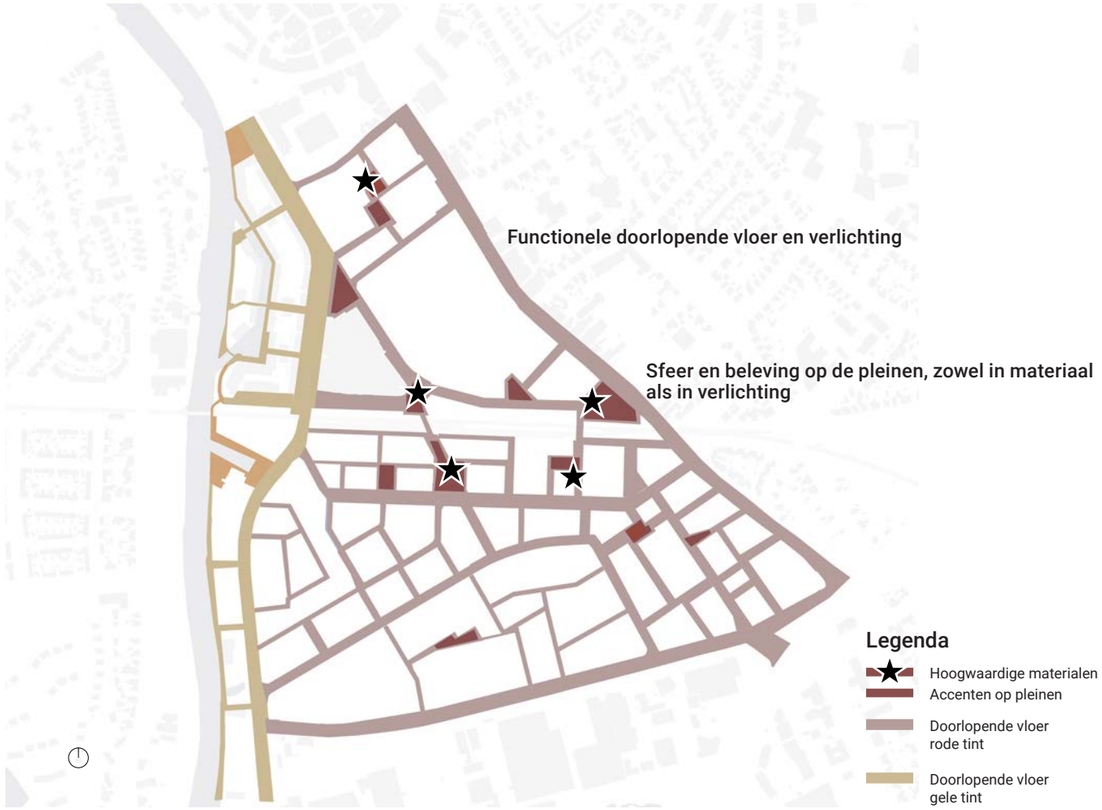
De verharding sluit aan bij de sfeer van de binnenstad. Gebakken klinkers in rode en zandkleurige tinten vormen de basis, waar mogelijk aangevuld met circulair hergebruikte materialen. Bij pleinen, entrees en bijzondere plekken worden accenten toegevoegd in natuursteen, stelconplaten of afwijkende legpatronen.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

Het straatmeubilair vormt één herkenbare familie binnen de Spoorzone. Het is robuust, functioneel en uitgevoerd in duurzame materialen zoals hout, staal of biobased composieten. Plaatsing is zorgvuldig afgestemd op looproutes en verblijfsplekken, zodat rust en overzicht ontstaan. Verlichting is energiezuinig en zorgt voor een veilig en comfortabel nachtbeeld. Hoofdstructuren krijgen een gelijkmatige verlichting; woonstraten en hoven een zachtere, warmere lichttoon. Armaturen zijn ingetogen en beperken lichthinder.

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. 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.

Projectgrens Spoorzone Doetinchem

1. Ontwikkelvelden

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

2. Dichtheid en functiemix

- 2-5 - 3.0 Bandbreedte FSI - minimale en maximale dichtheid
- 20-25% Bandbreedte % werken (kantoor, bedrijven)
- Te behouden werkprogramma/panden
- 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

- 3-5 bouwlagen
- 5-8 bouwlagen
- 15 m Maximale bouwhoogte 15m.
- Hoogteaccent t/m 8 bouwlagen
- Hoogteaccent t/m 12 bouwlagen
- Zoekgebieden hoogteaccenten
- Mobiliteitshub
- Indicatie zoeklocatie buurthubs
- Indicatie ontsluiting buurthub
- Onderzoeksgebied stationsknoop Doetinchem

Specials

- Hoogwaardig bijzonder gebouw
- Maatschappelijk
- Beeldbepalend gebouw
- Paviljoen
- Gemeentelijke monumenten
- Cultuurhistorisch waardevol
- Karaktermakers

4. Actieve plinten, verblijfsplekken en doorsteken

- Zoekgebied actieve plinten
- Zoekgebied actieve plinten in bestaande gebouwen
- Zoekgebied hoekaccenten
- Zoekgebied buurtplek
- Zoekgebied collectieve binnentuinen
- Zoekgebied groene verblijfsplek
- 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	Doetinchems samengesteld bouwblok
4.1.6	Overgangen publiek-privé-collectief
4.1.7	Samenhangend gevelbeeld
4.1.8	Balkons en loggia's
4.1.9	Plinten, entrees en doorsteken
4.1.10	Bergingen, fietsenstallingen 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	Hout en biobased bouwen
4.1.16	Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen
4.1.17	Parkeerpanden en mobiliteitshub

4.1.1 Eigen en uniek karakter

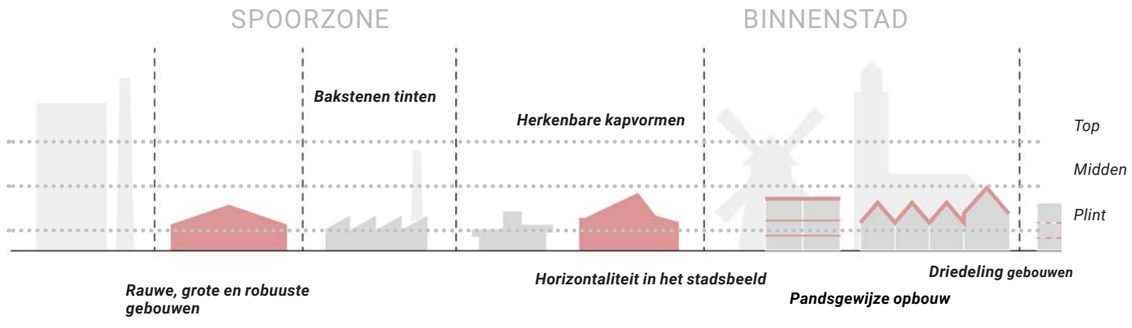
De Spoorzone ligt op het raakvlak van verschillende werelden binnen Doetinchem. Aan de ene zijde ligt de compacte binnenstad met haar pandsgewijze bebouwing, herkenbare kapvormen en menselijke maat. Aan de andere zijde liggen het spoor, de Oude IJssel en het voormalige bedrijventerrein met grotere volumes en een industriële schaal. Juist deze overgangspositie geeft de Spoorzone een eigen karakter.

Waar de binnenstad wordt gekenmerkt door smalle gevelbreedtes, duidelijke gevelopbouw en een fijnmazige structuur, heeft de Spoorzone een grovere maat en een opener opzet. Langs het spoor en de rivier ontstonden werkplaatsen, loodsen en fabrieken die gericht waren op productie en logistiek. Deze gebouwen hebben eenvoudige hoofdvormen, grote overspanningen en robuuste materialen.

De bebouwing is functioneel en helder van opzet. Gevels bestaan uit baksteen, staal en hout en tonen vaak grote openingen en zichtbare constructieve elementen. Versiering is beperkt; de uitstraling wordt bepaald door schaal, structuur en materiaalgebruik. Elementen zoals loodsen, hallen, brede poorten en industriële objecten geven het gebied een herkenbare identiteit.

Kenmerkend is ook de ruimtelijkheid. De kavels zijn groter dan in de binnenstad en tussen de gebouwen is meer open ruimte aanwezig. Zichtlijnen langs het spoor en richting de rivier zorgen voor lucht en oriëntatie. Het industriële verleden is daarmee niet alleen zichtbaar in afzonderlijke gebouwen, maar ook in de maat en structuur van het gebied als geheel.

De Spoorzone vormt zo een overgangsgebied waarin de fijne korrel van de stad en de grotere industriële schaal elkaar ontmoeten. Dat spanningsveld maakt het gebied uniek binnen Doetinchem.



Elementen uit de binnenstad en Spoorzone Doetinchem













Architectonische en stedenbouwkundige elementen uit de binnenstad & Spoorzone

Moderne interpretatie

De Spoorzone ligt op het raakvlak van de compacte binnenstad en het industriële gebied langs spoor en rivier. De nieuwe wijk bouwt voort op beide schalen: de menselijke maat en pandsgewijze opbouw van de stad én de grotere, robuuste volumes van het industriële verleden.

Het karakter wordt niet bepaald door één materiaal, maar door een manier van bouwen. Heldere hoofdvormen, een leesbare gevelopbouw, zorgvuldige detaillering en een logische constructie vormen de basis. Deze principes zijn zichtbaar in zowel de binnenstad als in de loodsen en fabrieksgebouwen van de Spoorzone.

Baksteen in warme rood- en zandtinten blijft passend binnen het Doetinchemse straatbeeld, maar vakmanschap en nuchterheid zijn niet exclusief aan baksteen verbonden. Ook andere duurzame materialen kunnen deze kwaliteit uitdrukken, mits zij robuust zijn en waardig verouderen. Denk aan onbehandeld of gemodificeerd hout dat egaal vergrijst, verzinkt of gepoedercoat staal, natuursteen of hergebruikte materialen met een zichtbare geschiedenis.

Grotere bouwvolumes worden leesbaar onderverdeeld in herkenbare eenheden. Gevels hebben een duidelijke opbouw en tonen ritme en samenhang. Industriële elementen zoals royale openingen, poorten en zichtbare constructieve details kunnen eigentijds worden geïnterpreteerd.

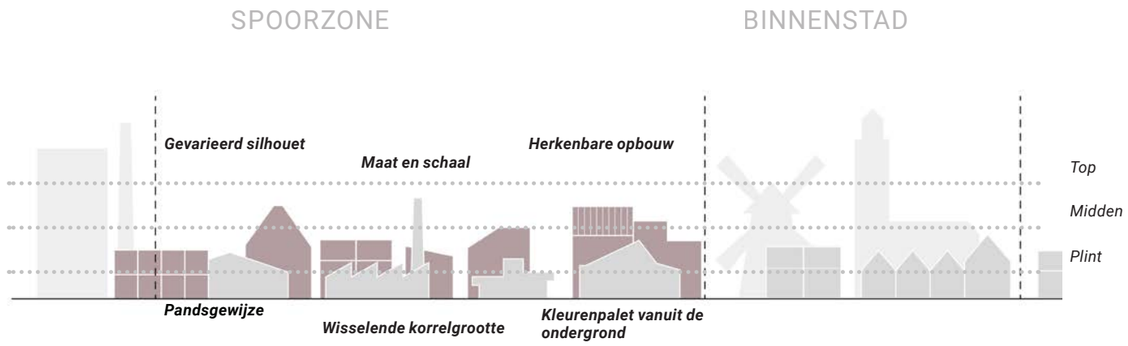
De Spoorzone is daarmee een voortzetting van de bestaande stad, waarin schaal, materiaal en zorgvuldige uitwerking samen de identiteit bepalen.

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

B. Grote bouwvolumes worden leesbaar onderverdeeld.

C. Industriële kenmerken kunnen eigentijds worden geïnterpreteerd.

D. Historische vormen worden niet letterlijk gekopieerd.



Nieuw stadsbeeld voor de Spoorzone

Moderne interpretatie voor de Spoorzone



Grünwerk - Michels Architekten



Medisuisse Headquarters - Harry Gugger Studio



Stadswerf Oostenburg - Paul de Ruiter Architects



Spoke Street Shophomes - Sam Day



Pillows Grand Boutique Hotel - Office Winhov



House Duinluststraat - SLA



14 Rue Fouré - jbmn architectes



4.1.2 Erfgoed als drager

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

Binnen de Spoorzone onderscheiden we verschillende categorieën erfgoed: planologisch beschermd erfgoed, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Daarnaast zijn er waardevolle, maar niet beschermde panden, potentieel cultuurhistorisch waardevolle objecten en losse waardevolle elementen zoals gevels, constructies of oude materialen.

Behoud en hergebruik zijn het uitgangspunt. Waar mogelijk blijven waardevolle panden en structuren behouden en krijgen zij een nieuwe functie. Karakteristieke hoofdvormen, gevelritmes en materialen blijven herkenbaar. Ook losse elementen kunnen worden hergebruikt of opnieuw zichtbaar gemaakt in gebouwen of openbare ruimte.

Nieuwe toevoegingen contrasteren op een subtiele, eigentijdse en zorgvuldige manier met monumenten en karaktermakers. Ze imiteren het verleden niet, maar sluiten aan in schaal, ritmiek en materiaalgebruik. Warme baksteentinten, hout en staal versterken de verbinding tussen oud en nieuw. Zo vormen bestaande en nieuwe gebouwen samen één herkenbare familie.

Monumenten en karaktermakers markeren pleinen, routes en entrees en zorgen voor herkenning en oriëntatie.

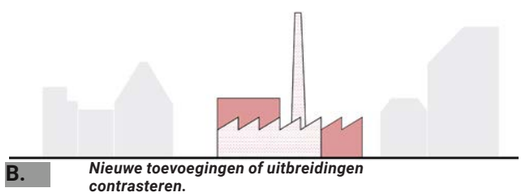
A. Behoud en hergebruik van waardevolle panden, structuren en materialen blijven zichtbaar in de nieuwe stad.

B. Nieuwe toevoegingen of uitbreidingen contrasteren op subtiele, eigentijdse en zorgvuldige wijze met monumenten of karaktermakers.

C. Oorspronkelijke hoofdvorm en structuur blijven herkenbaar

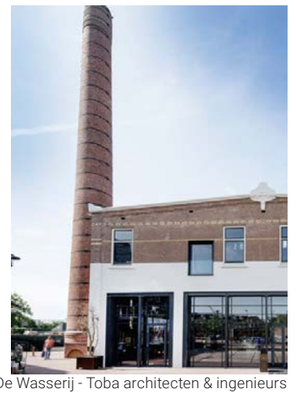


A. ***Waardevolle panden blijven zichtbaar in de nieuwe stad.***

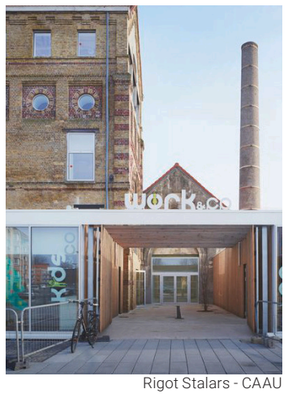


B. ***Nieuwe toevoegingen of uitbreidingen contrasteren.***





De Wasserij - Toba architecten & ingenieurs



Rigot Stalars - CAAU



KBF Warehouse - NEXT architects

4.1.3 Getrapte volumeopbouw

De stedelijke opbouw in de Spoorzone krijgt een heldere, gelaagde structuur die past bij de menselijke maat van Doetinchem. Gebouwen vormen samenhangende straatwanden met een duidelijke hoofdmassa. Grote bouwvolumes worden leesbaar opgebouwd, zodat ook bij hogere accenten het straatbeeld rustig en evenwichtig blijft.

De basisbouwhoogte varieert van circa 3 t/m 5 bouwlagen en vormt de primaire straatwand langs straten en hoven. In het Stationskwartier kan deze hoogte, mits passend binnen de maat en schaal van de omgeving, oplopen tot circa 8 bouwlagen. Bouwhoogten boven de 5 bouwlagen worden zichtbaar teruggelegd ten opzichte van de rooilijn, zodat de straatwand als hoofdniveau leesbaar blijft. Op markante plekken, zoals het stationsplein, zijn hoogteaccenten t/m 12 bouwlagen mogelijk. Deze accenten worden slanker uitgevoerd dan de onderbouw en staan op een getrapte, terugliggende opzet, zodat licht, lucht en zicht behouden blijven.

Gebouwen zijn opgebouwd volgens een duidelijke driedeling: plint – stedelijke laag – dakbeëindiging. De plint vormt een stevige basis met een duidelijke relatie tot de straat. De stedelijke laag is samenhangend van opzet. De dakbeëindiging is herkenbaar vormgegeven als kap, attiek of duidelijke dakrand en rondt het gebouw overtuigend af.

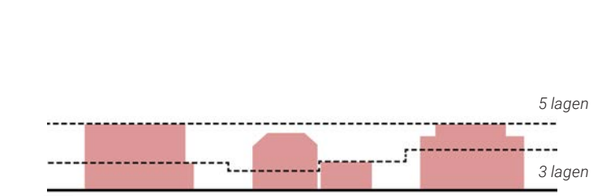
A. De hoofdmassa vormt een continue en samenhangende straatwand.

B. Bouwdelen boven 5 bouwlagen liggen zichtbaar terug ten opzichte van de rooilijn. Terugliggende bouwdelen door middel van setbacks zijn minimaal 1,5 meter diep.

C. Hoogteaccenten hebben een kleinere footprint dan de onderbouw en zijn slanker van opzet.

D. De straatwand blijft dominant in het straatbeeld; hogere delen zijn ondergeschikt.

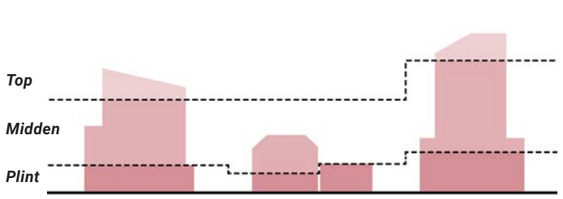
E. Elk gebouw heeft een duidelijke en ontworpen plint en dakbeëindiging.



A. ***Basishoogte 3 t/m 5 bouwlagen.***



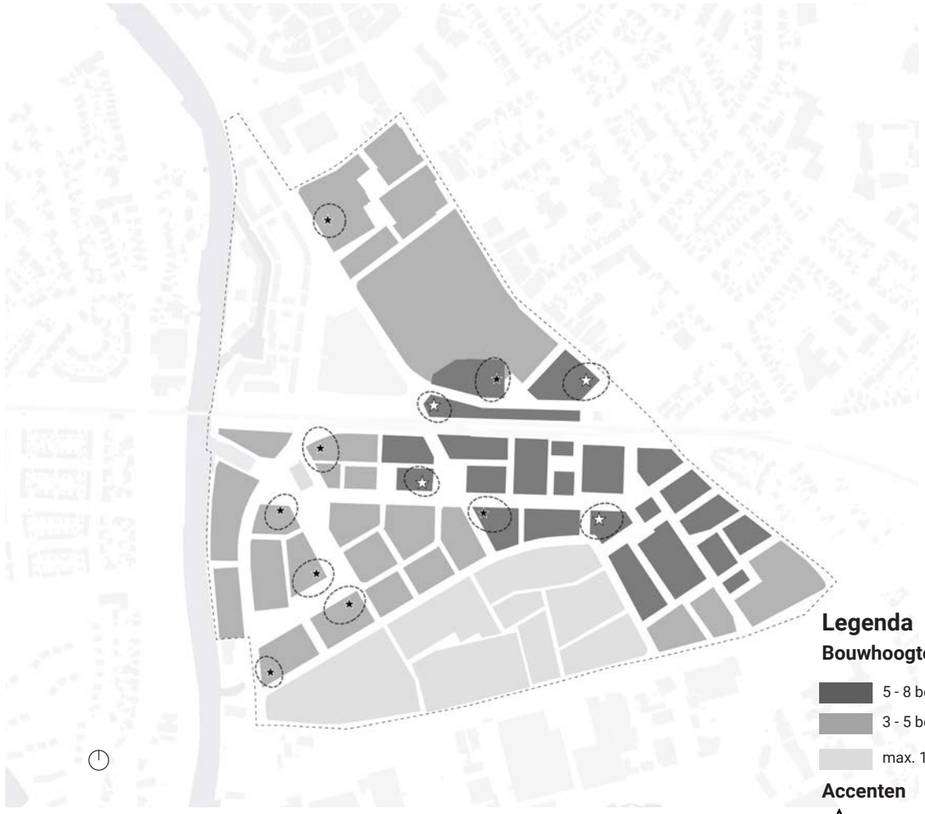
B. ***Hoogteaccenten t/m 12 bouwlagen, terugliggend van de rooilijn.***



C. ***Gelaagde opbouw: plint, midden, top.***



D. ***Duidelijke plint & dakbeëindiging van het gebouw.***



**Bouwvlakken en aanduidingen zijn indicatief en richtinggevend, waarbij afwijkingen mogelijk zijn mits de ruimtelijke kwaliteit en samenhang behouden blijven.*



Poort van Hoorn - Karres en Brands



WijCK - WE architecten



Knightsbridge - Team V Architecture

4.1.4 Korrelgrootte & hoekoplossingen

De stedelijkheid van Doetinchem wordt bepaald door een duidelijke en leesbare korrel. In de Spoorzone wordt gewerkt met een stedelijke korrelbreedte van circa 12 tot 30 meter, met een voorkeursmaat tussen 16 en 24 meter. Deze maat bepaalt de afleesbaarheid van volumes in het straatbeeld.

Korrelbreedte is geen één-op-één vertaling van de verkaveling. De korrel wordt bepaald door de manier waarop het bouwvolume zich toont in de straat. Meerdere woningen kunnen samen één leesbare eenheid vormen. Gevels worden niet als losse “pandjes” vormgegeven, maar als samenhangende bouwdelen met subtiele variatie.

Variatie ontstaat in ritme, openingen, materialisering of lichte sprongen in de rooilijn. Sterke contrasten tussen naastgelegen bouwdelen worden vermeden.

De rooilijn volgt het straatverloop en kan licht verspringen tot maximaal 2,5 meter om ritme en levendigheid te ondersteunen. Hoeken markeren kruisingen en pleinen en krijgen een zorgvuldige uitwerking in massa en hoogte. Een hoekoplossing versterkt de ruimtelijke samenhang en is geen los accent.

Per bouwblok kan één verbijzondering worden toegepast die de identiteit van het blok versterkt zonder de samenhang te doorbreken.

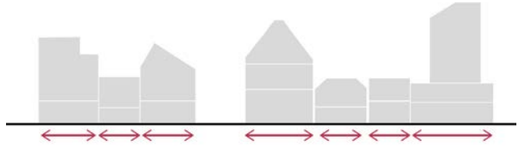
A. Korrelbreedte: 12 tot 30 meter; voorkeursmaat 16 tot 24 meter.

B. De korrel is volumetrisch en niet decoratief, met samenhang en zonder sterke contrasten.

C. Meerdere woningen kunnen één leesbare eenheid vormen.

D. Geen pandsgewijze historiserende gevelcomposities.

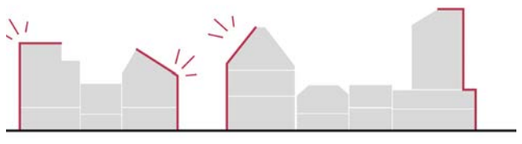
E. Hoeken worden ruimtelijk versterkt, niet alleen esthetisch geaccentueerd. Een verbijzondering per bouwblok



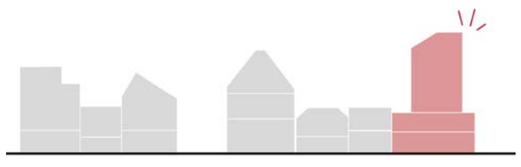
A. ***Variërende korrelgrootte van de gebouwen (gemiddeld 16 tot 24 meter).***



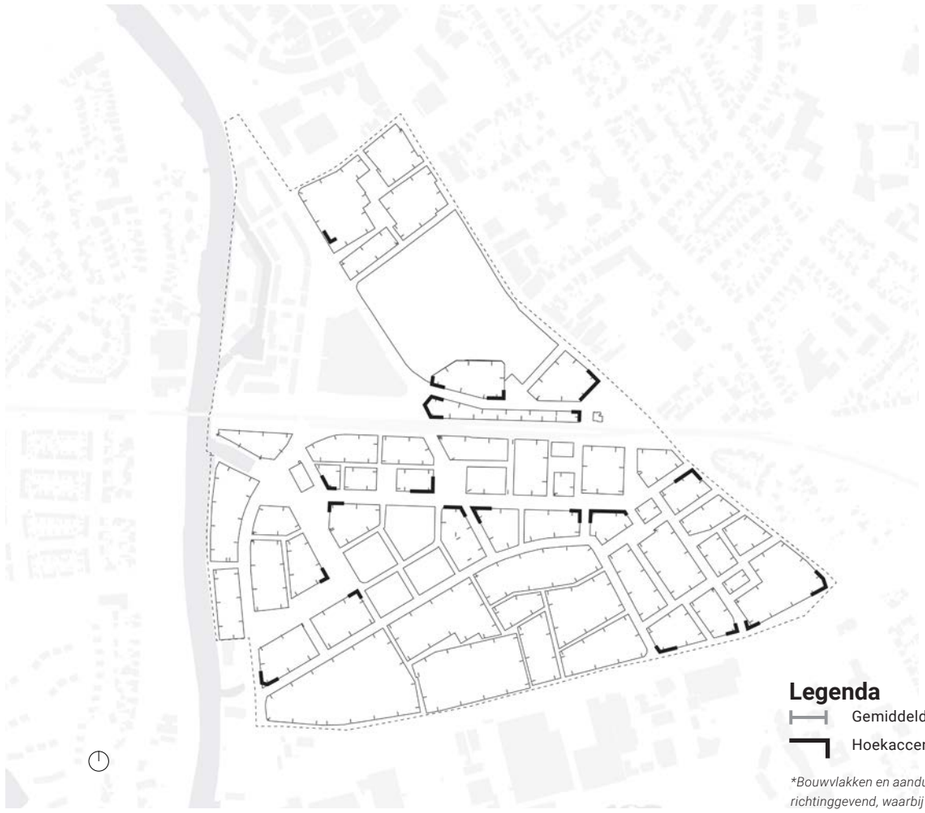
B. ***Samenhang: geen sterke contrasten.***



E. ***Hoeken worden zorgvuldig meeontworpen met het blok.***



E ***Verbijzondering per bouwblok.***



**Bouwvlakken en aanduidingen zijn indicatief en richtinggevend, waarbij afwijkingen mogelijk zijn mits de ruimtelijke kwaliteit en samenhang behouden blijven.*



Stadswerf Oostenburg - Paul de Ruiter Architects



Ny Østergade - EFFEKT



Rammeverk - Fragment Arkitekter



Mooijburg Waterzicht - Natrufied Architecture.



Krøyers Plads - COBE

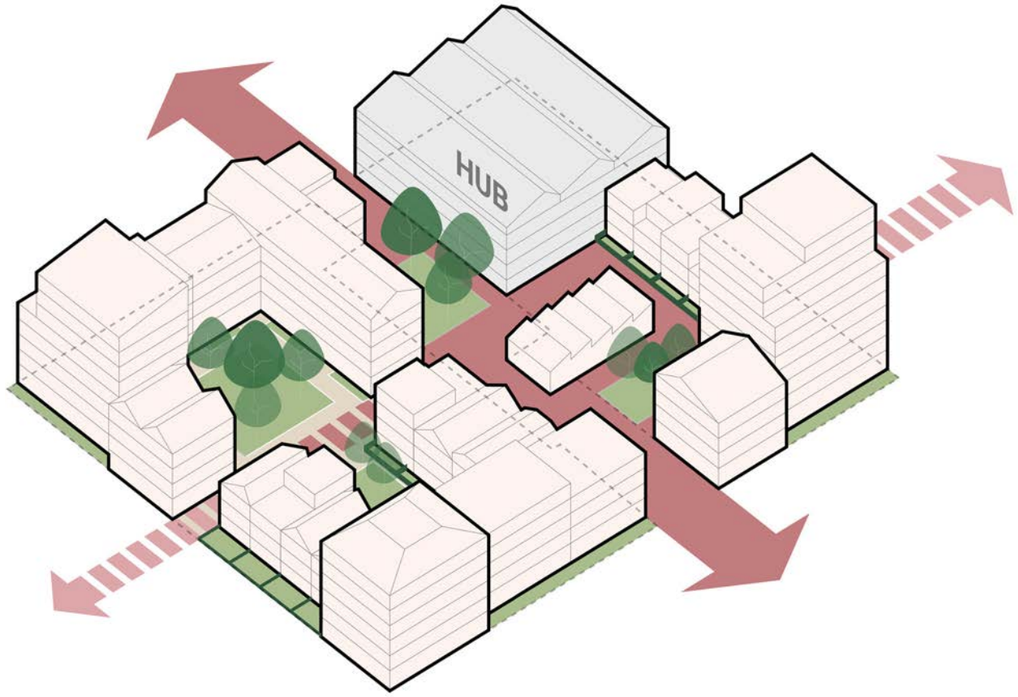
4.1.5 Doetinchems samengesteld bouwblok

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.

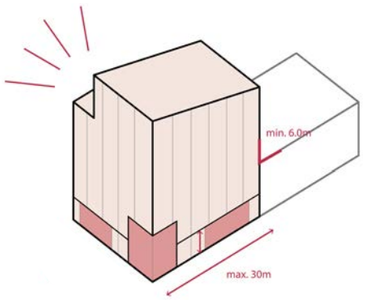
De blokken zijn pandsgewijs opgebouwd. Dat betekent dat elk gebouw op de grond staat, een verticale geleding heeft en een eigen architectuur en ontsluiting kent. De gevelwand is niet ontworpen als één gebaar, maar opgebouwd uit herkenbare panden met subtiele verschillen in hoogte, ritme en materiaal.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

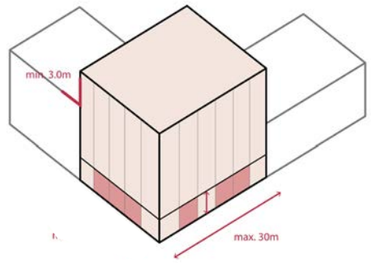


Doetinchems samengestelde bouwblok



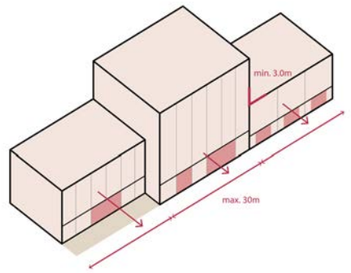
1. Accent

Afmeting: maximaal 30 meter breed.
Hoogte: minimaal 4 m verschil met de hoofdmassa.
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.



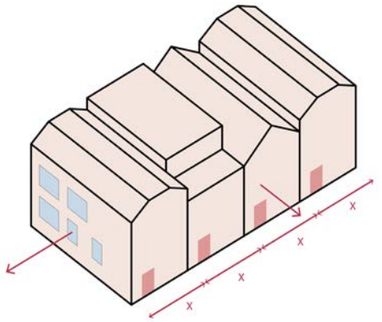
2. Hoekgebouw in samengesteld bouwblok

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.



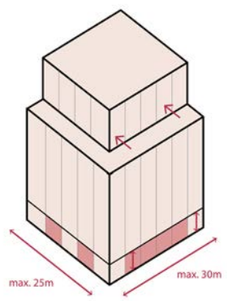
3. Gebouw in straatwand

Afmeting: maximaal 30 meter breed.
Karakter: vormt de basis van de gevelwand; rustig en samenhangend in ritme.
Verspringing om goede overgangen te creëren.
Rooilijn: licht verspringend (max. 2,5 m)
Ritme: verticale geleding, subtiele variatie in raamindeling en materiaal.
Hoogteverschil: minimaal 1 bouwlaag tussen naburige panden.



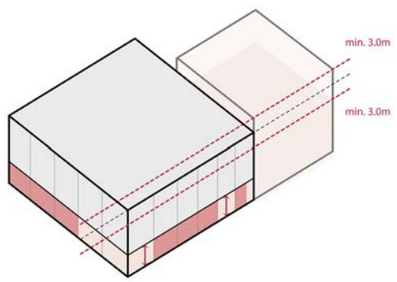
4. Rijwoningen

Samenstelling: reeksen van 3–6 woningen.
Structuur: pandsgewijs ontworpen met subtiele variatie in raamindeling, kleur of metselverband.
Rooilijn: licht verspringend (max. 2,5 m)
Karakter: stedelijk, maar met menselijke schaal en herkenbare voordeuren aan de straat.



5. Baken

Afmeting: maximaal 30 meter breed, tot 25 meter diep.
Oriëntatie: alzijdig; herkenbare hoofdentree aan de prominente zijde.
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-collectief

De manier waarop gebouwen aansluiten op de openbare ruimte bepaalt in sterke mate de kwaliteit van de straat. De overgang tussen publiek, collectief en privé is geen restzone, maar een zorgvuldig ontworpen ruimte waar stad en gebouw elkaar ontmoeten. Hier gaat de straat over in stoep, voortuin, entree of werkruimte en ontstaat levendigheid, herkenbaarheid en comfort.

De rooilijn vormt de stedenbouwkundige begrenzing van de straatwand. Binnen deze lijn kan de gevel beperkt verspringen tot circa 1,5 meter ten behoeve van plastiek, entrees of architectonische verbijzondering. Deze verspringingen blijven onderdeel van de straatwand en versterken het ritme en de levendigheid.

Bij woonfuncties op maaiveld kan de hoofdmassa van het gebouw verder worden teruggelegd om een duidelijke overgangszone te creëren. Deze zone bedraagt circa 2,0 tot 2,5 meter en biedt ruimte voor een groene voortuin of beschutte entree. Deze terugligging is functioneel en gericht op privacy en sociale veiligheid, en geldt uitsluitend waar de woonfunctie daarom vraagt.

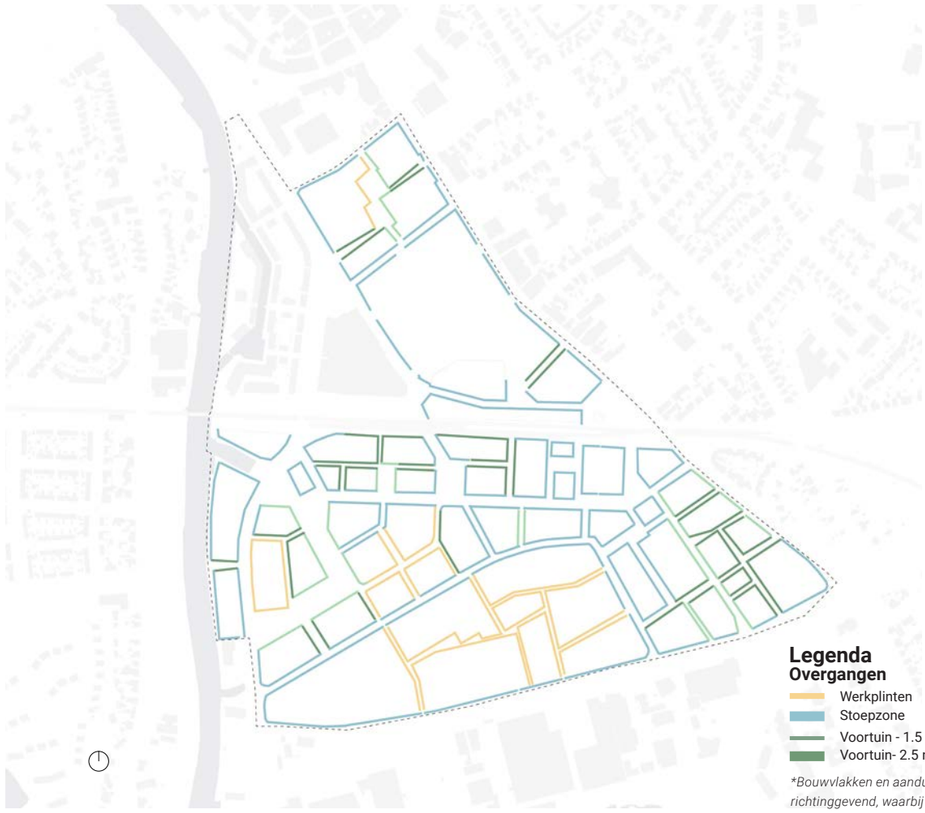
Werk- en publieksfuncties sluiten directer aan op de rooilijn en hebben een transparante en actieve plint. In alle gevallen wordt de overgang integraal ontworpen als onderdeel van zowel het gebouw als de openbare ruimte.

A. Gevels liggen 0 tot 2,5 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.

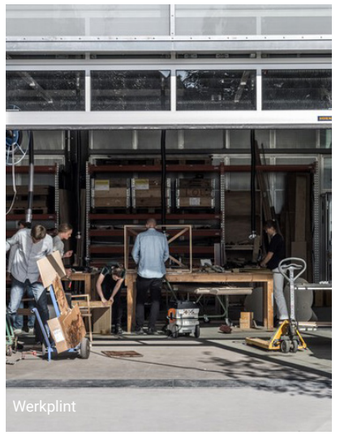
C. De mate van openheid sluit aan bij de functie: transparant en uitnodigend bij werken en voorzieningen; beschut en groen bij wonen.

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



**Bouwvlakken en aanduidingen zijn indicatief en richtinggevend, waarbij afwijkingen mogelijk zijn mits de ruimtelijke kwaliteit en samenhang behouden blijven.*


Voortuin

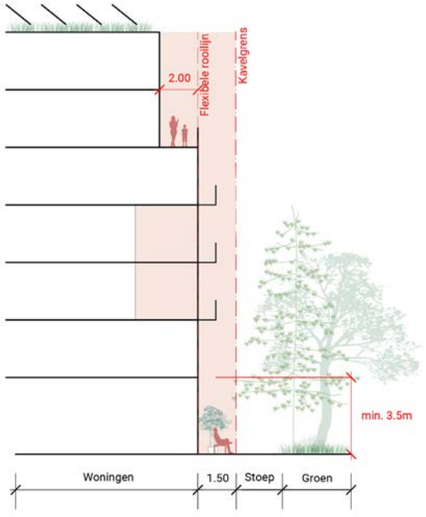

Werkplint


Stoepzone


Voortuin

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

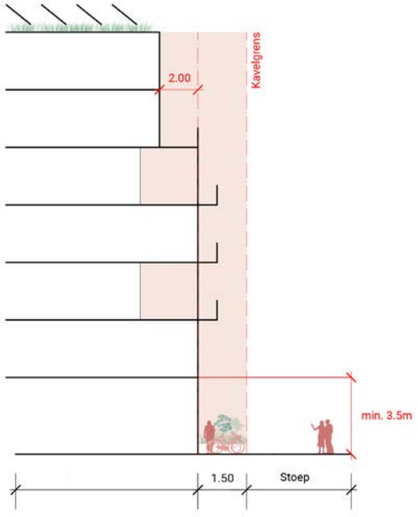
- De kavelgrens vormt het juridische referentievlak; de straatwand wordt hierop afgestemd.
- Gevels mogen maximaal 1,5 meter terugliggen ten opzichte van de kavelgrens voor entrees, plastiek of verblijfsruimte.
- Deze verspringingen vinden plaats binnen de eigen kavel en niet over de kavelgrens heen.
- Plinthoogte bedraagt 3,5–7,5 meter, passend bij de functie.




M8 Work & Create - Oliv Architekten

Overgangen voortuin 1,5 m
Bij woonfuncties aan rustige straten vormt een circa 1,5 meter diepe, groen ingerichte voortuin een open en verzorgde overgang tussen privé en openbaar, die privacy biedt zonder het zicht en de relatie met de straat te verliezen.

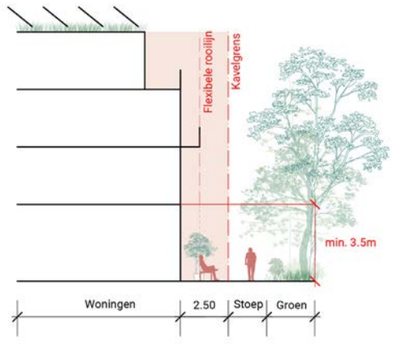
- De gevel ligt 1,5 meter terug ten opzichte van de kavelgrens.
- De voortuin wordt groen ingericht met lage beplanting, hagen of plantranden.
- Erfafscheidingen zijn maximaal 1,0 meter hoog en transparant van karakter.
- Verticaal groen (klimplanten, gevelgroen of pergola's) wordt geïntegreerd in ontwerp van gevel en erfafscheiding.
- De overgang wordt integraal ontworpen als onderdeel van gevel en straatprofiel.




The Hudsons - Orange Architects

Overgangen voortuinen beschut 2,5 m
Bij woonfuncties aan drukkere straten vormt een circa 2,5 meter diepe, groen ingerichte voortuin een beschutte overgang tussen privé en openbaar, met ruimte voor beplanting en verticaal groen als integraal onderdeel van gevel en straatbeeld.

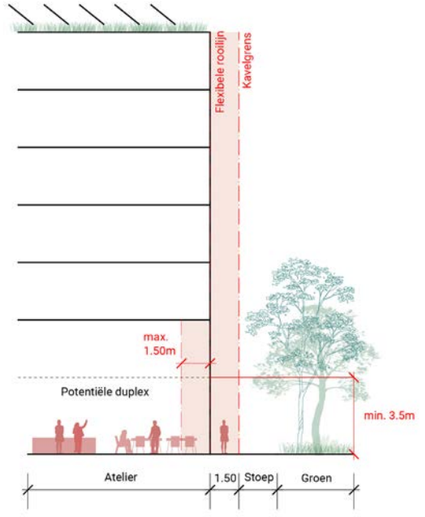
- Gevel ligt 2,5 meter terug ten opzichte van de kavelgrens.
- De voortuin is overwegend groen ingericht; verharding blijft beperkt tot een toegangspad.
- Lage erfafscheidingen of hagen maximaal 1,0 meter hoog; geen dichte schuttingen.
- Verticaal groen (klimplanten, gevelgroen of pergola's) wordt geïntegreerd in ontwerp van gevel en erfafscheiding.
- De overgang blijft transparant en sociaal veilig, met zicht op entree en straat.




Lange Eng - Dorte Mandrup Architects

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

- Gebouwen liggen 0,5–1,5 meter 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 worden terughoudend toegepast.




Het Havenkwartier - VMX Architects

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 zij 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 top.

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

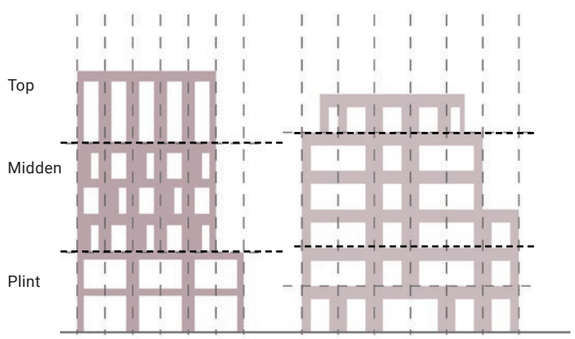
C. Elk pand heeft een eigen ritme, materiaal of textuur, maar vormt visueel één familie met de aangrenzende panden.

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

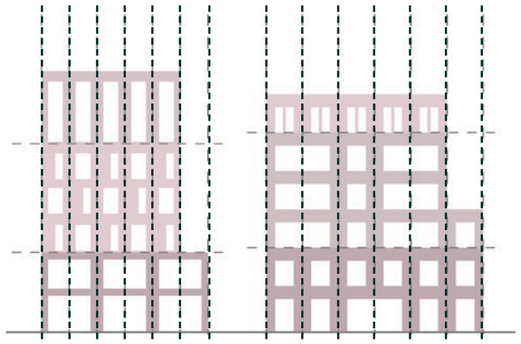
E. Entrees zijn goed herkenbaar, individueel vormgegeven en logisch gepositioneerd in het gevelbeeld.

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, top***



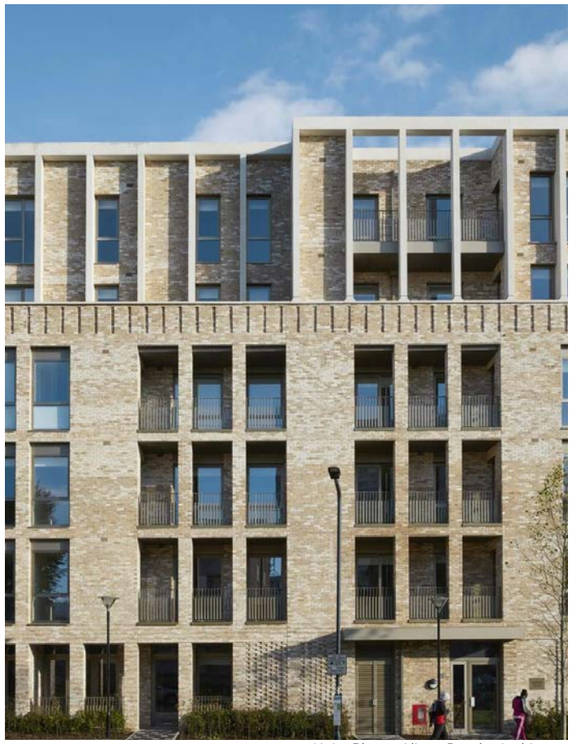
B. ***Dominante verticale geleding; horizontale lijnen ondergeschikt***



De Scheepmaker - van Ommeren architecten



Hortus Ludi - Studio architectuurMAKEN



Unity Place - Alison Brooks Architects



Housing in Auvry Barbusse - tectône



Nordø - Henning Larsen

4.1.8 Balkons en loggia's

Balkons, loggia's en erkers geven de gevels van de Spoorzone diepte en gelaagdheid. Zij versterken de relatie tussen binnen en buiten en dragen bij aan het ritme van het straatbeeld. Deze elementen zijn altijd integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp en nooit losse toevoegingen.

Gevels krijgen plastiek door inspringingen, neggen, nissen en loggia's. Balkons worden constructief verankerd in het volume of vormgegeven als loggia. Zij zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en versterken de gevelcompositie in plaats van deze te domineren.

Uitkragende balkons zijn mogelijk, mits zij passen binnen het straatprofiel en zorgvuldig zijn gedetailleerd. De onderzijde, aansluiting en afwatering maken onderdeel uit van het ontwerp. Hekwerken dragen bij aan het volume en zijn geen standaard verticale spijlenconstructies. Materialen zoals glas, geperforeerd staal, hout of metselwerkborstweringen zijn passend, mits zij aansluiten op het gevelbeeld.

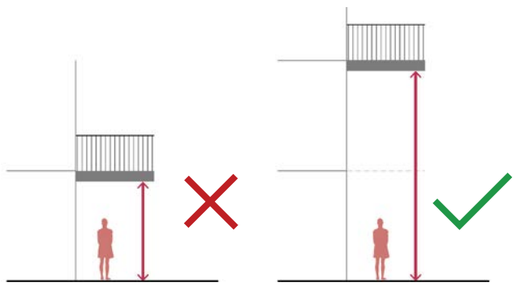
Erkers en veranda's kunnen de overgang tussen gebouw en straat versterken en geven nuance aan de gevel, mits zij bijdragen aan het ritme en de samenhang van het bouwblok.

A. Balkons, loggia's en erkers zijn integraal onderdeel van de architectuur en constructief opgenomen in het volume; aanplakbalkons zijn niet toegestaan. Balkons en loggia's beginnen vanaf de eerste verdieping.

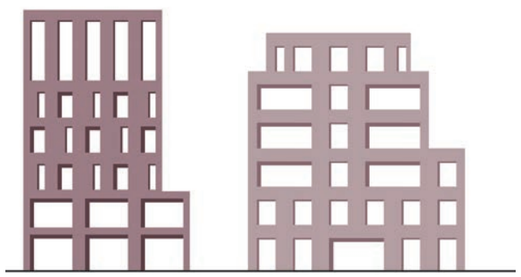
B. Gevels hebben een zichtbare dieptewerking en reliëf van minimaal 0,6 meter.

C. Uitkragende delen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en versterken het gevelritme zonder het te domineren.

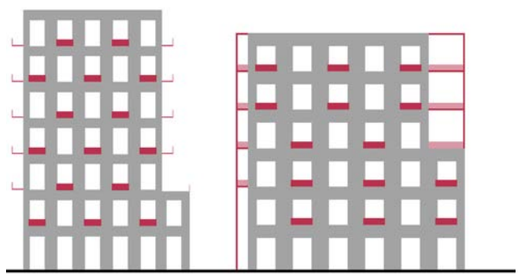
D. Hekwerken en borstweringen maken deel uit van het volume (glas, geperforeerd staal, hout of metselwerk); standaard verticale spijlen zijn niet toegestaan.



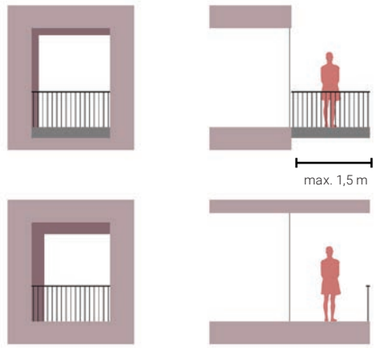
A. ***Balkons en loggia's kunnen alleen vanaf de eerste verdieping beginnen***



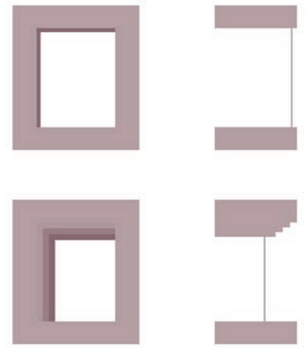
B. ***Plasticiteit in de gevels door reliëf en diepte met neggen, nissen of loggia's***



A. ***Balkons en loggia's als integraal onderdeel van de architectuur***



Balkons & loggia's



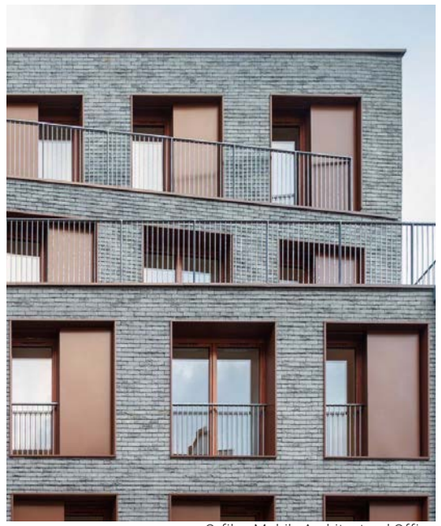
Diepte in de gevel



Nordø - Henning Larsen



Victoria - Bell Phillips Architects



Orfila - Mobile Architectural Office



Nieuw Buurland - KCAP

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. Aan hoofdstraten en pleinen geldt een minimale vrije hoogte van 4,2 meter. 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. Lange blinde gevels worden vermeden; gevels blijven levendig en afleesbaar. 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. Plinthoogte varieert van 3,5 tot 7,5 meter, afhankelijk van functie en locatie.

B. Aan hoofdstraten en pleinen geldt een minimale vrije hoogte van 4,2 meter.

C. Minimaal 50% transparant glasoppervlak in de plintzone.

D. Elke 5–10 meter bevat de gevel een ‘gebeurtenis’ (deur, raam, nis, zitplek of kunst).

E. Blinde gevels langer dan 5 meter zijn niet toegestaan.

F. Actieve functies aan hoofdstraten, pleinen en hoeken.

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

Entree

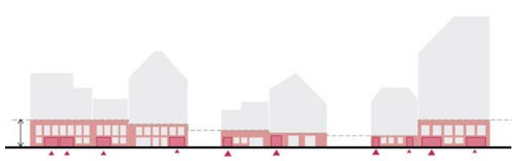
H. Gemiddeld elke 10 meter een entree aan de straatzijde. Entrees zijn transparant, sociaal veilig en goed zichtbaar vanaf de straat.

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

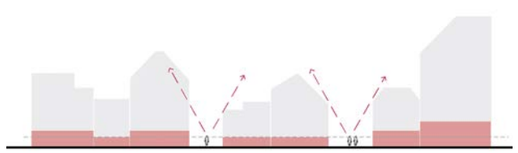
Doorsteken

J. Gemiddeld elke 50 meter een doorgang of poort in het bouwblok. Minimale breedte van 4 meter en hoogte 2 bouwlagen.

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

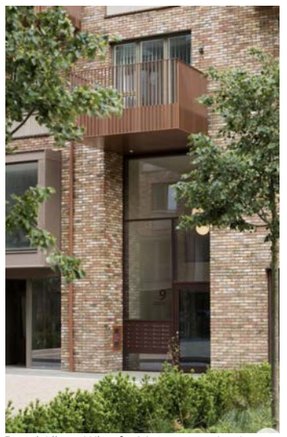


4.1.9 ***Flexibele plinthoogte met een herkenbare hoofdentree per gebouw.***



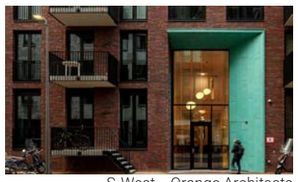
J. ***Doorsteken die bijdragen aan de beleving op ooghoogte.***




Royal Albert Wharf - Maccreanor Lavington



Herinrichting cluster - Evolta


S-West - Orange Architects


Spaarndammerhart - Marcel Lok_Architect

4.1.10 Bergingen, fietsenstallingen, 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.

Voorzieningen worden integraal onderdeel van het gebouw en verschijnen niet als losse toevoegingen op maaiveld of als gesloten plintblokken. Bergingen worden bij voorkeur binnen het bouwvolume opgelost. Dit sluit aan bij de principes uit de Amsterdamse Bouwbrief, waarin wordt gestuurd op open en actieve plinten en het vermijden van lange reeksen bergingsdeuren aan de straat. Collectieve fietsenstallingen liggen logisch bij entrees, zijn goed toegankelijk en sociaal veilig. De plint blijft open en levendig.

Technische ruimtes, afvalvoorzieningen en installaties mogen het straatbeeld niet domineren. Met “uit het zicht” wordt bedoeld dat zij geen prominente positie innemen in belangrijke zichtlijnen, zoals langs hoofdstraten, pleinen en entrees. Waar voorzieningen zichtbaar zijn, sluiten zij aan bij het hoofdgebouw in materiaal, kleur en ritme.

Door BENG-eisen is veel dakruimte nodig voor techniek. Het bundelen of stapelen van installaties is toegestaan, mits zorgvuldig geordend en architectonisch ingepast. Extreem hoge dakranden zijn niet wenselijk; installaties worden bij voorkeur gebundeld in een meeontworpen dakvolume of achter een bescheiden dakrand geplaatst. Bij schuine daken worden voorzieningen geïntegreerd in het dakvlak of in zorgvuldig ontworpen dakopbouwen.

Omkledingen worden uitgevoerd in duurzame, onderhoudsarme materialen die aansluiten bij het gebouw. Tijdelijke of puur utilitaire oplossingen zijn niet passend.

De uitwerking is aan de ontwerper en wordt beoordeeld op samenhang, zorgvuldigheid en ondergeschiktheid van techniek aan het architectonisch beeld.

A. Voorzieningen zijn integraal onderdeel van het gebouw en verschijnen niet als losse toevoegingen in het straatbeeld.

B. De plint blijft open en levendig; lange reeksen gesloten bergingsdeuren aan de straat zijn niet wenselijk.

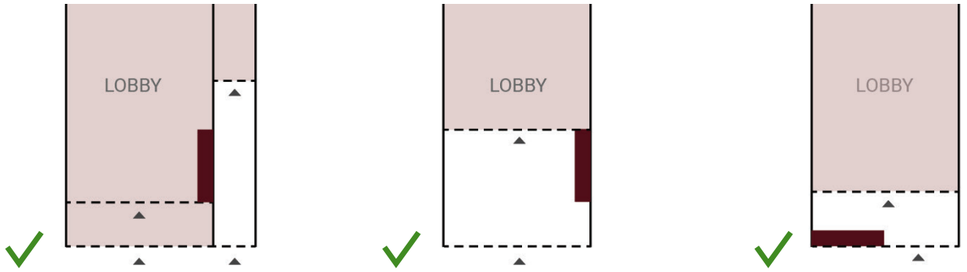
C. Gevels, deuren en omkledingen sluiten aan op het hoofdgebouw in materiaal, kleur en ritme en worden uitgevoerd in duurzame, onderhoudsarme materialen.

D. Technische installaties verstoren geen belangrijke zichtlijnen en zijn ondergeschikt aan de architectuur.

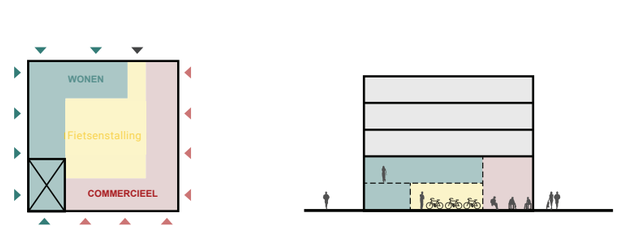
E. Daktechniek wordt gebundeld en zorgvuldig ingepast, bij voorkeur achter een bescheiden dakrand of in een meeontworpen dakopbouw; extreem hoge dakranden zijn niet wenselijk.

F. Bij schuine daken worden installaties geïntegreerd in het dakvlak of in zorgvuldig ontworpen opbouwen.

G. Afvalvoorzieningen en technische ruimtes worden architectonisch ingepast en niet als utilitaire elementen zichtbaar geplaatst.



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



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


Oostenburg Kavel 2 - Bureau Fraai


West Avenue - De Kovel Architecten


Oostenburg - architectuur maken


Red Carpet 2023 - Nadau Architecture

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 een overgang naar de privézone.

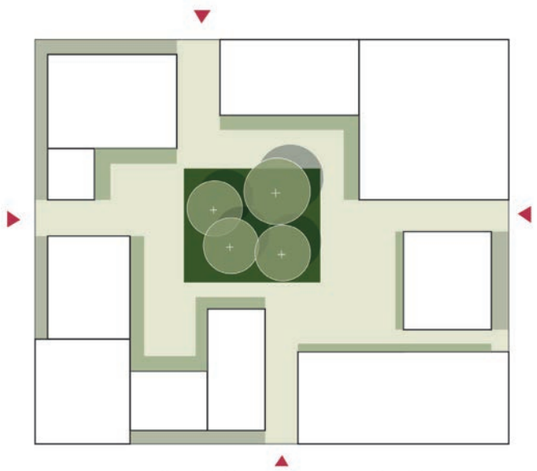
B. Formele buitenkant en informele binnenkant

C. Minimaal 70% van het oppervlak is groen of onverhard; bomen staan, waar mogelijk in de volle grond.

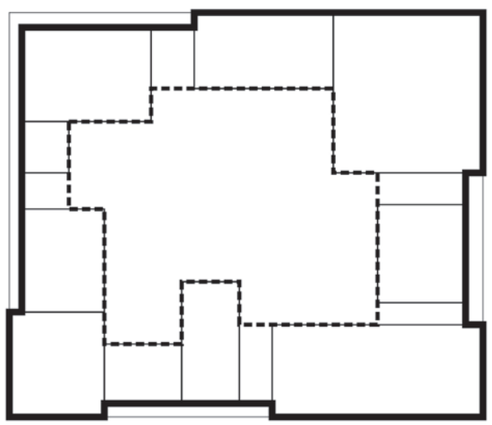
D. Beperkte en functionele verharding; materialen zijn waterdoorlatend en passend bij de sfeer van de tuin.

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. ***Doorwaadbare blokken met getrapte collectiviteit en overgangszone naar de privézone.***



B. ***Formele buitenkant en informele binnenkant.***



Høegh Hansens Have - Pax



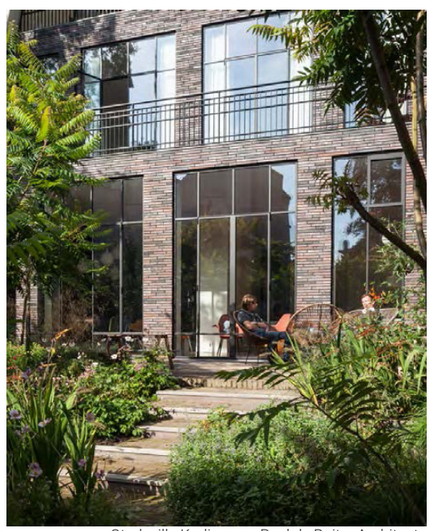
Wohnen & Arbeiten - Gies Architekten



Lloyd Yard - WE architecten



BIGyard - Zanderroth architekten



Stadsvilla Kralingen - Paul de Ruiter Architects



Spaarndammerhart - Marcel Lok_Architect

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 en bieden ruimte voor groen. 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. 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.

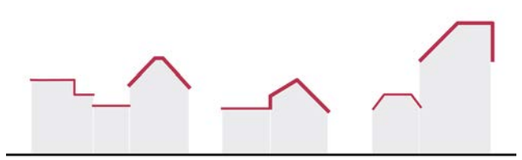
A. Elk gebouw heeft één herkenbare en consistente dakvorm, afgestemd op massa en gevelopbouw.

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

C. Daken dragen, waar mogelijk, bij aan klimaatadaptatie (zoals groen of, waterberging). Per ontwikkeling of kavel wordt bepaald welke maatregel het meest geschikt en wenselijk is.

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

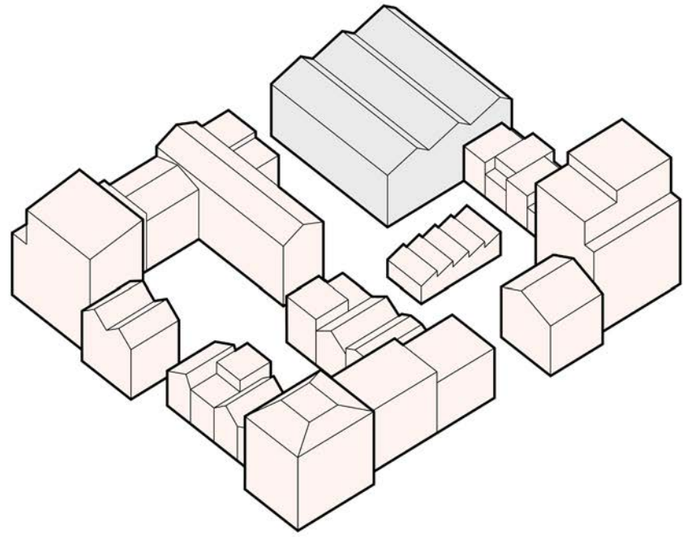
E. Daken zijn voorbereid op circulair hergebruik en aanpasbaarheid (demontabel, flexibel).



4.1.12 ***Een herkenbare dakvorm per gebouw.***



4.1.12 ***Daken worden, waar mogelijk, ingezet voor een klimaatfunctie of energiefunctie. Per ontwikkeling of kavel wordt afgewogen welke toepassing het meest passend en wenselijk is.***



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



Kas & Co - INBO





Rooftop farm - ØsterGRO

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.

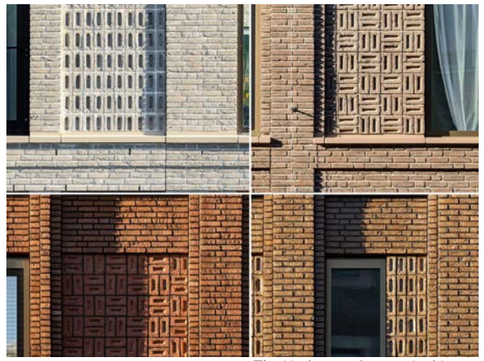
B. Eerlijke en duurzame materialen
Materialen zijn biobased, circulair of herbruikbaar, en verouderen op een natuurlijke en mooie manier.

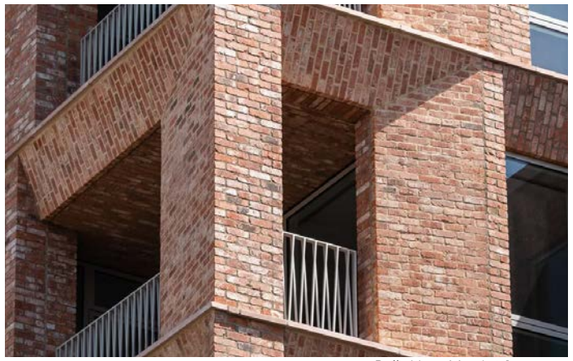
C. Zorgvuldige detaillering
Aansluitingen, naden, hoeken en verbindingen zijn precies ontworpen; waterkering en bescherming zijn geïntegreerd.

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

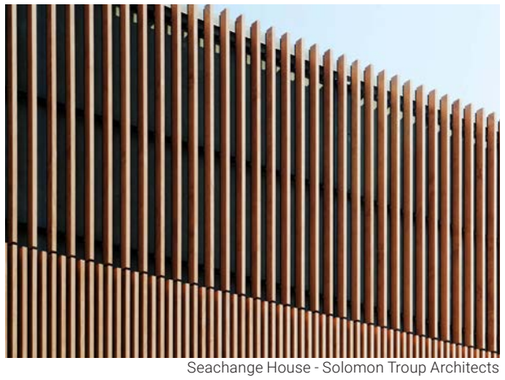
E. Ondersteuning biobased materialisatie
Details sluiten aan op de eigenschappen van biobased materialen, zoals overstekken, slimme waterafvoer en beschermende randen bij hout.

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

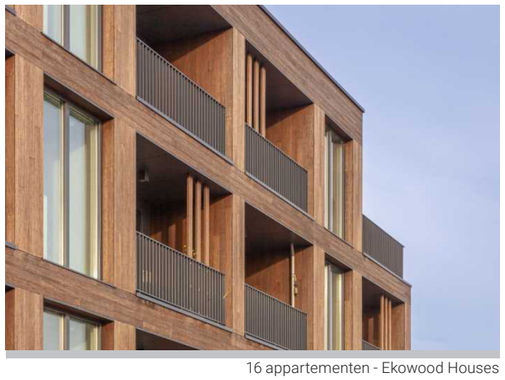

The Hudsons - Orange Architects


Belle Vue - Morris+Company


Buchholzer Grün Housing - Busch & Takasaki Architekten


Seachange House - Solomon Troup Architects


Hortus Ludi - Architectuur MAKEN


16 appartementen - Ekowood Houses

4.1.14 Materiaal en kleur

Materiaalgebruik bepaalt in grote mate het karakter en de uitstraling van de Spoorzone. In dit gebied kiezen we voor warme, eerlijke en duurzame materialen die passen bij het Doetinchemse landschap en de traditie van zorgvuldig bouwen. Het kleurenpalet is gebaseerd op aardse bruin-, rood- en geeltinten als basis, aangevuld met warme grijstinten en ingetogen groentonen die verwijzen naar staal, rivierklei en het omliggende landschap.

Langs de Oude IJssel zijn lichtere, natuurlijke tinten passend; op de hogere zandgronden overheersen warmere baksteentinten, hout en aardse kleuren. Groen en warme grijstinten kunnen als accent worden toegepast, mits zij het gevelbeeld ondersteunen en niet domineren.

Binnen elk bouwblok geldt een samenhangend materialenpalet. Gebouwen mogen subtiel verschillen in kleur of textuur, maar vormen samen een herkenbaar geheel. Harde contrastkleuren binnen één gebouw zijn niet wenselijk.

Biobased en circulaire materialen krijgen een vanzelfsprekende plek. Hout en andere duurzame materialen worden zichtbaar en zorgvuldig toegepast. Op blokniveau wordt gestreefd naar een evenwichtige combinatie van hout en robuuste, aardse materialen in plint of straatwand, zodat gebouwen stedelijk verankerd blijven. Volledig houten bouwvelden zijn mogelijk, mits zij bijdragen aan samenhang, een zorgvuldig verouderingsbeeld en de identiteit van de Spoorzone.

Plinten krijgen extra aandacht in materialisering en detaillering, zodat op ooghoogte tactiliteit en kwaliteit ontstaan.

Kleurenpalet

A. Het basiskleurenpalet bestaat uit aardse bruin-, rood- en geeltinten.

B. Warme grijstinten en ingetogen groentonen zijn toegestaan als ondersteunend accent.

C. Felle of sterk contrasterende kleuren binnen één gebouw zijn niet wenselijk.

D. Kleurgebruik draagt bij aan rust en samenhang binnen het bouwblok.

Materialen

E. Elk gebouw heeft één dominant hoofdmateriaal dat het gevelbeeld bepaalt.

F. Binnen één bouwblok wordt gewerkt met één samenhangend kleuren- en materialenpalet.

G. Indien binnen het bouwblok één materiaalsoort wordt toegepast, mag variatie plaatsvinden in tint, textuur, materiaalsoort of verwerking, mits het straatbeeld als één samenhangend geheel wordt ervaren.

H. Materialen sluiten aan bij het landschap: lichtere tinten nabij de rivier, warmere tinten op zandgronden.

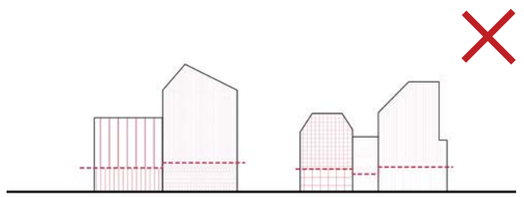
I. Op blokniveau wordt gestreefd naar een evenwichtige combinatie van hout en robuuste, aardse materialen. Biobased en circulaire materialen worden zichtbaar en zorgvuldig toegepast.

J. Hergebruik van baksteen, hout en staal wordt gestimuleerd, mits passend binnen het gevelbeeld.

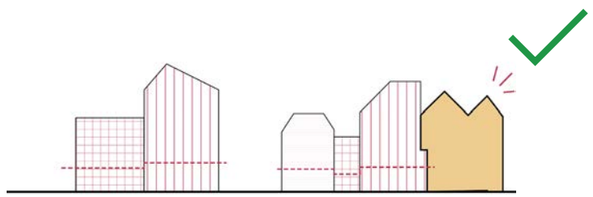
K. Materialen verouderen op een waardige manier en worden zorgvuldig gedetailleerd.

L. Plinten krijgen een zorgvuldige en tactiele materialisering die bijdraagt aan levendigheid en menselijke maat.

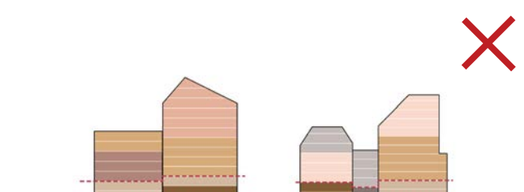




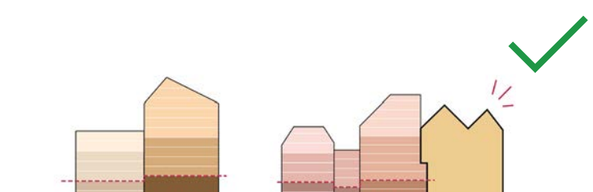
4.1.14 *Geen contrasterende materialen tussen de plint en de overige lagen*



4.1.14 *Een hoofdmateriaal per gebouw, accenten kunnen verbijzonderen.*



4.1.14 *Geen contrasterende kleuren en tinten binnen een pand*



4.1.14 *Dezelfde kleurtint per gebouw, accenten kunnen verbijzonderen.*

Kleurenpalet en materialen

Warme kleuren, robuuste materialen van hout tot baksteen





4.1.15 Hout- en biobased bouwen

De Spoorzone stimuleert biobased en circulair bouwen als onderdeel van een toekomstbestendige stadsontwikkeling. Hout en andere biobased materialen dragen bij aan een lagere milieu-impact, een warme uitstraling en een maakbare, flexibele bouwstructuur.

Biobased toepassingen worden integraal ontworpen. De hoofddraagconstructie is robuust, betrouwbaar en afgestemd op de levensduur van het gebouw. Prefabricage en rationele maatvoering worden gestimuleerd, zodat bouwkwaliteit, uitvoerbaarheid en leverbaarheid in balans zijn.

Naast constructie wordt ook gekeken naar toepassing van biobased materialen in gevels, vloeren en isolatie. Hierbij geldt dat technische prestaties op het gebied van brandveiligheid, akoestiek en vochtbestendigheid aantoonbaar op orde zijn.

Circulariteit is uitgangspunt. Gebouwen worden zo ontworpen dat onderdelen demontabel en vervangbaar zijn. Droge verbindingen hebben de voorkeur boven verlijmde systemen. Flexibiliteit in gebruik en aanpasbaarheid in de tijd maken deel uit van de ontwerpopgave.

Duurzaamheid wordt integraal meegewogen in de beoordeling. Een lage CO_2-uitstoot, een gunstige MPG-score en aantoonbare herbruikbaarheid dragen positief bij aan de kwaliteit van het plan.

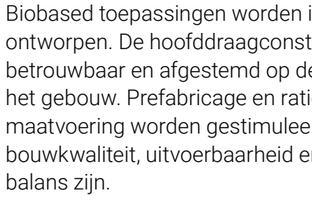
A. Houten gevels worden constructief beschermd door een stenige plint (min. 40 cm) en voldoende overstek of waterslag (dakoverstek min. 50 cm of gelijkwaardig).

B. Houten gevelbekleding voldoet aan de geldende brandklasse-eisen (min. klasse B bij >13 meter); open latten zijn alleen toegestaan met brandwerende achterconstructie.

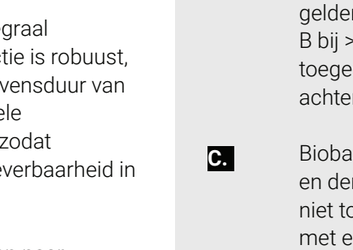
C. Biobased gevels zijn droog gemonteerd en demontabel; verlijmde systemen zijn niet toegestaan en worden onderbouwd met een materialenpaspoort (DO-fase).

D. De gevelarchitectuur mag het constructieve houtbouwraster volgen; geforceerde afwijkingen van het grid worden niet geëist.

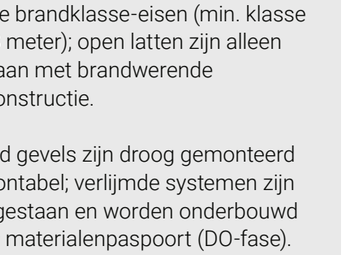
E. Bij >50% houtconstructie kan een hoogtebonus van +50 cm per bouwlaag worden toegepast.



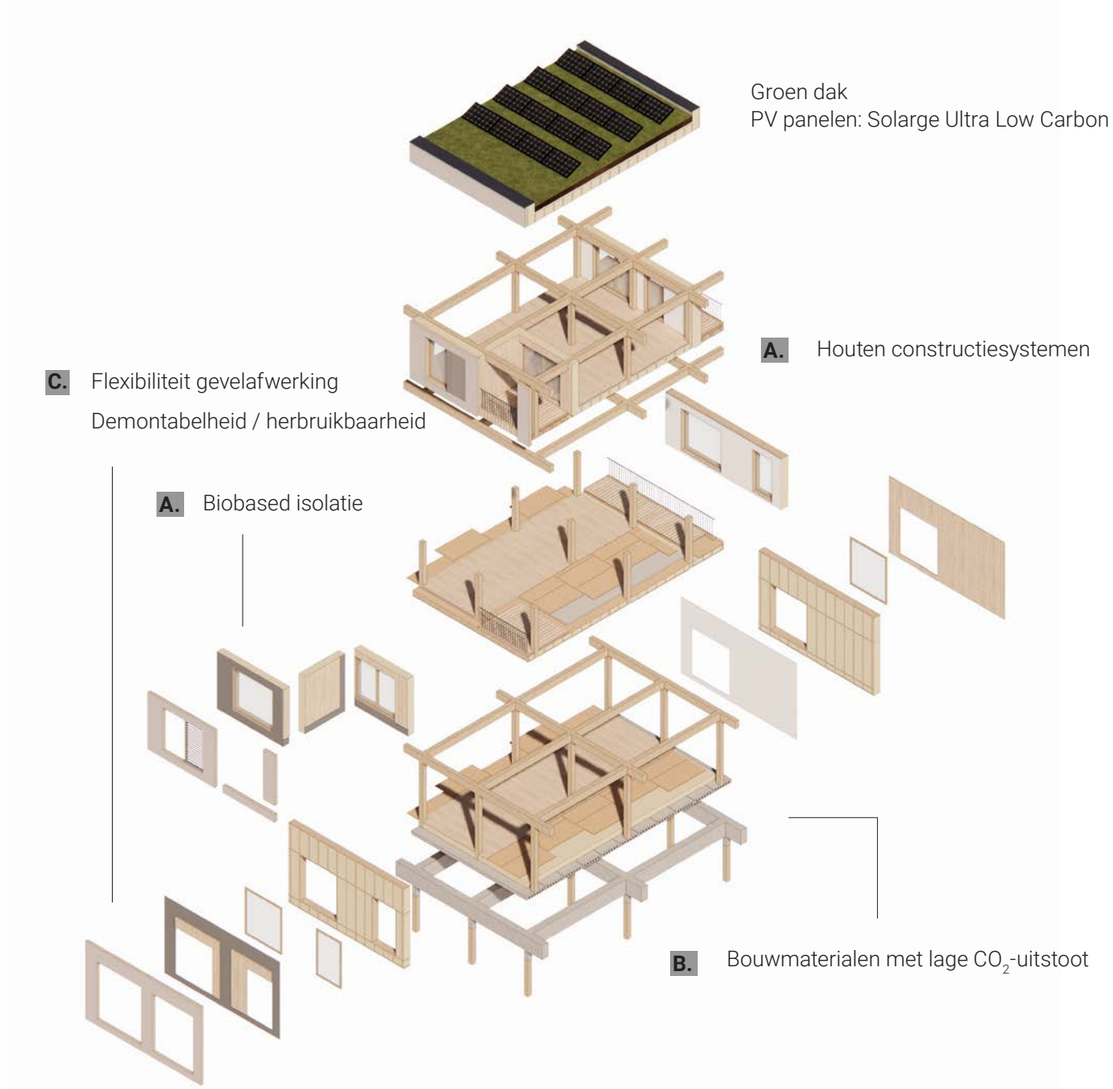
A. *Low-carbon bakstenen in Drystack-systeem*

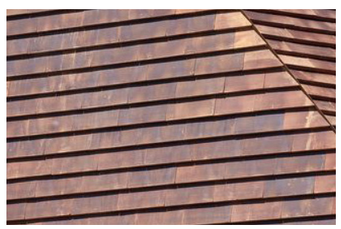


A. *Keramische strips van gerecyclede materialen*



A. *Lamellen van keramische strips of houten delen*

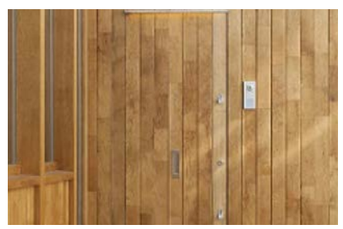




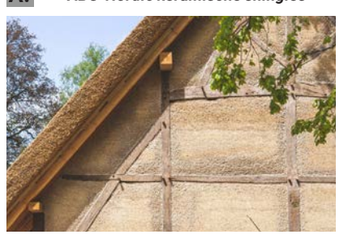
A. *ABC-Nordic keramische shingles*



A. *Gelamineerde houten draagconstructie*



A. *Platowood vuren geveldelen*



B. *Leemstuc*



B. *Strotec prefab*



B. *Rieten dak*

4.1.16 Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen

De Spoorzone wordt een groen en toekomstbestendig stadsdeel, waar natuur, water en bebouwing in balans samenkomen. Groen en water zijn dragers van de stedelijke kwaliteit en verbinden de binnenstad met de Oude IJssel. Regenwater wordt opgevangen en vertraagd, bomen zorgen voor schaduw en verkoeling en groene daken en gevels versterken biodiversiteit en luchtkwaliteit. Elke ontwikkeling – van plein tot woongebouw – draagt bij aan vergroening, verkoeling en waterberging.

Natuurinclusief bouwen betekent dat mens en natuur samenleven. Gebouwen bieden nest- en verblijfplaatsen voor vogels, vleermuizen en insecten. Wadi's, gevelgroen en tuinen vormen samen een netwerk van leefgebieden dat doorloopt tot aan de rivier. Buitenruimte en bebouwing worden ontworpen met voldoende schaduw, doorlatende verharding en lichte materialen om hittestress te beperken.

Als voorbeeld voor toekomstige gebiedsontwikkelingen biedt de Spoorzone ruimte voor innovatie in waterzuinig bouwen. Regenwater wordt waar mogelijk hergebruikt en pilotprojecten op gebouw- of buurtniveau stimuleren toepassingen zoals grijswatergebruik en irrigatie van groen met opgevangen regenwater. Daarmee sluit de Spoorzone aan bij gemeentelijke ambities voor drinkwaterbesparing en slimme, duurzame watersystemen.

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

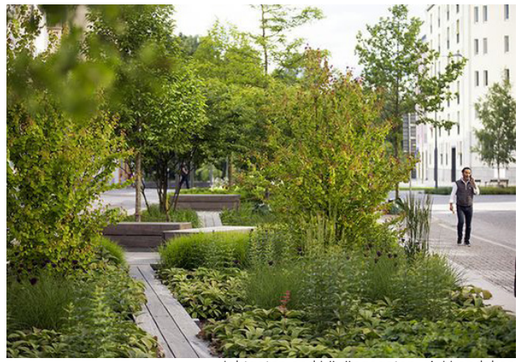
B. Regenwater wordt afgekoppeld van het riool en lokaal opgevangen of hergebruikt; berging en afvoer gebeuren zichtbaar via wadi's, regentuinen of open goten.

C. Gebouwen worden waar mogelijk voorzien van groene daken, waterdaken of gevelgroen. Per ontwikkeling of kavel wordt bepaald welke maatregel het meest geschikt en wenselijk is.

D. Elk gebouw integreert natuurinclusieve voorzieningen zoals neststenen of vleermuiskasten en gebruikt inheemse beplanting.

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

F. Waterzuinige maatregelen, zoals hergebruik van grijswater of regenwater, worden gestimuleerd en bij pilotprojecten expliciet onderzocht en toegepast.



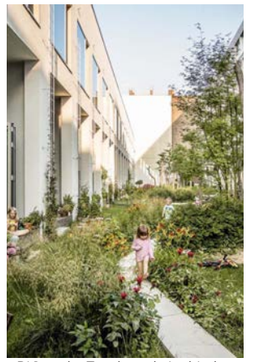
Jaktgatan and Lövängsgatan - AJ Landskap



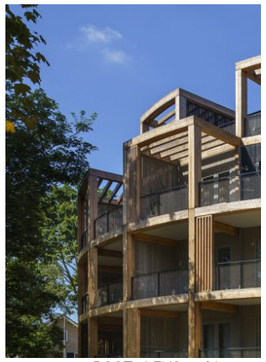


Kas & Co - INBO









BIGyard - Zanderroth Architekten

ROOT - LEVS architecten



Wij land - Space&Matter



4.1.17 Parkeerpanden en 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 opgenomen in gebouwen en de openbare ruimte. Parkeergebouwen zijn onderdeel van het stedelijk weefsel en krijgen, afhankelijk van hun ligging, een passende uitwerking met zorg voor plint, gevel en dak. Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost in gebouwde of halfverdiepte voorzieningen binnen bouwblokken. Fietsparkeren is goed bereikbaar, zichtbaar en waar mogelijk onderdeel van de plint. Zo draagt mobiliteit bij aan een leefbaar, groen en samenhangend straatbeeld.

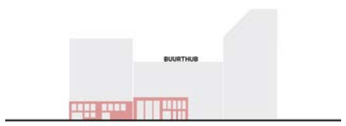
A. Parkeerpanden en mobiliteitshub
Parkeergebouwen zijn onderdeel van het bouwblok en sluiten aan in materiaal en kleur; vrijstaande hubs kunnen een eigentijdse uitstraling krijgen.
De uitwerking van plint en gevel volgt de ligging in het ruimtelijk raamwerk: aan hoofdstructuren en pleinen is een actieve plint en samenhangend gevelbeeld vereist, elders is flexibiliteit mogelijk met ondersteunende of collectieve functies, zoals bergingen, fietsenstalling en of deelmobiliteit, mits het straatbeeld aantrekkelijk blijft.
Gevels en daken dragen, waar mogelijk, bij met groen en een klimaatadaptieve invulling.

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

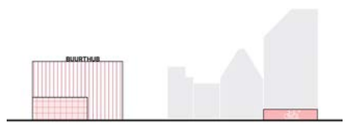
C. Fietsparkeren
Zichtbaar en transparant opgenomen in de plint, niet als los volume. In architectuur, kleur en materiaal geïntegreerd met het gebouw. Goed bereikbaar vanaf straat of hof, met veilige en sociale entree.



A. ***Parkeerpanden meeontwerpen in het bouwblok.***



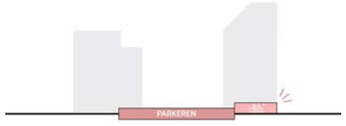
A. ***Actieve plint met functies op de begane grond van parkeerpanden, afgestemd op de ligging en bijdrage aan het straatbeeld.***



A. ***Principe parkeren opgelost in apart parkeerpand.***



B. ***Principe verdiept parkeren opgelost in bouwblok.***



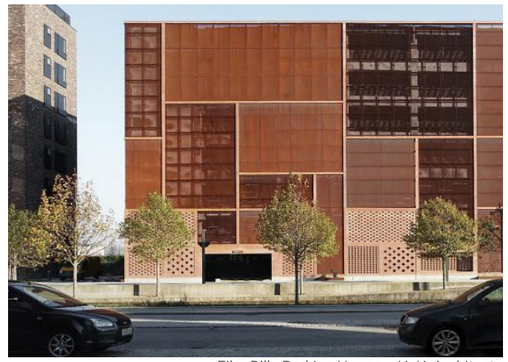
B. ***Principe halfverdiept parkeren opgelost in bouwblok.***



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



Buiksloterham - Studio Ninedots



Ejler Bille Parking House - JAJA Architects



Hof Beiz



Smart Dock - Koschuch Architects



Parkeerhuis - Korth Tielens architecten



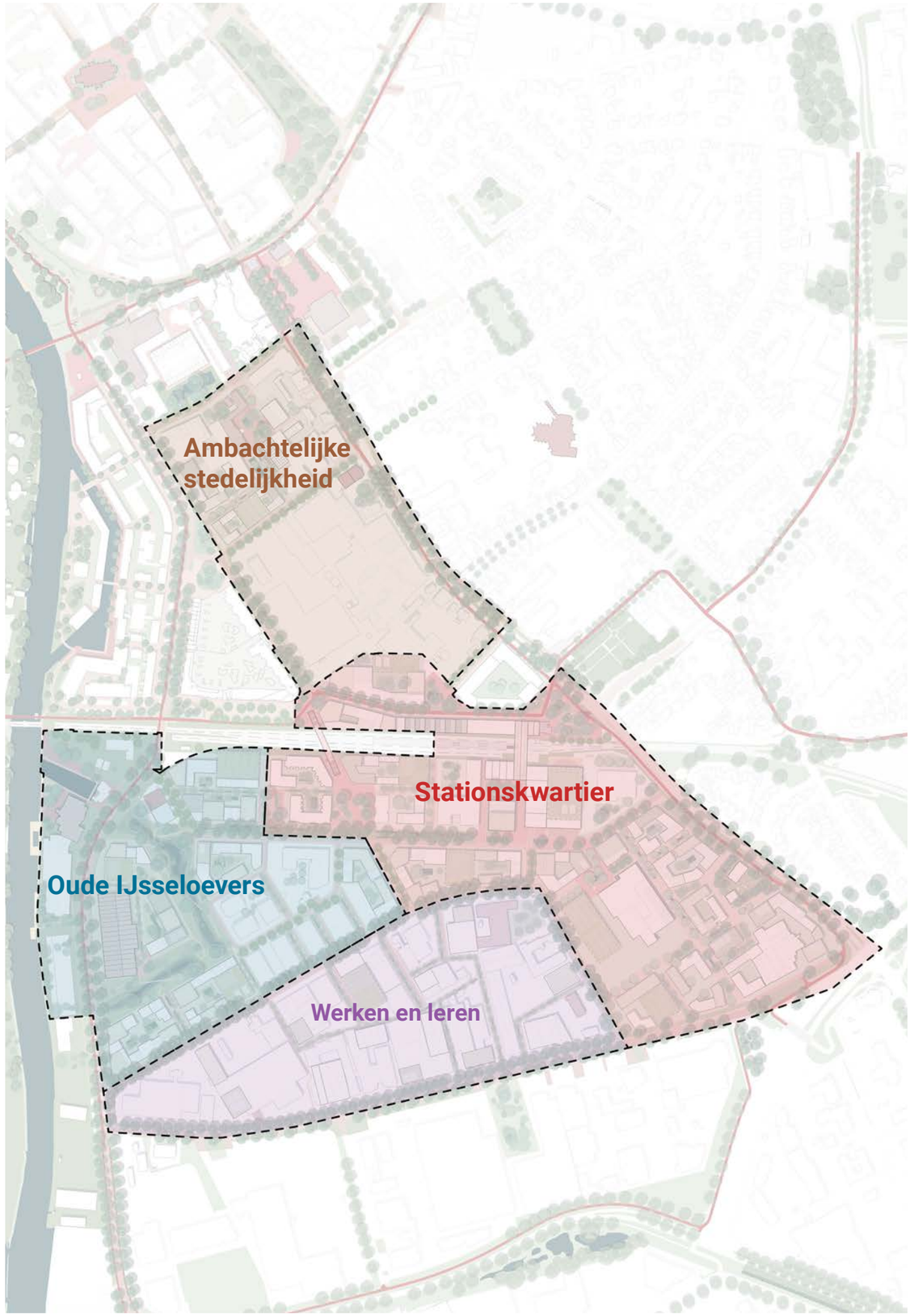
Block 5B - RAUM

4.2 GEBIEDSGERICHTE BEELDKWALITEIT

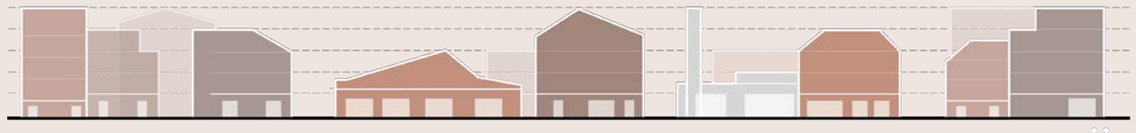
Wat betekenen deze beeldkwaliteitsregels en -voorwaarden voor de karaktergebieden? Elk gebied heeft een eigen karakter en identiteit. Hiervoor hebben we specifieke gebiedsgerichte beeldkwaliteitseisen opgesteld. Dit geeft een samenhangend beeld van het beoogde karakter per gebied.

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.



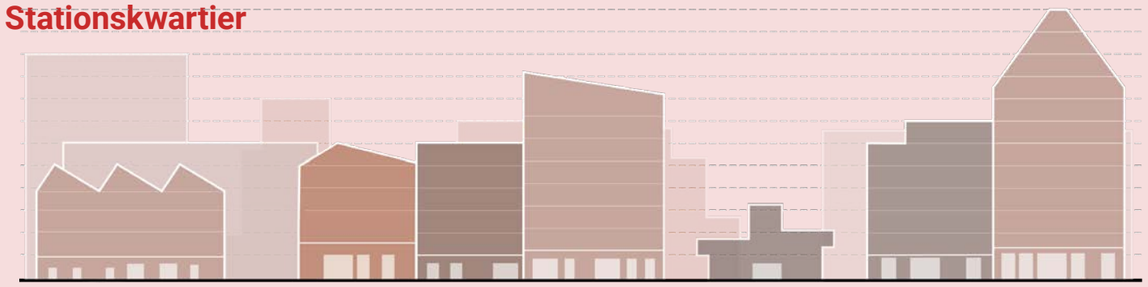
Ambachtelijke stedelijkheid



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.



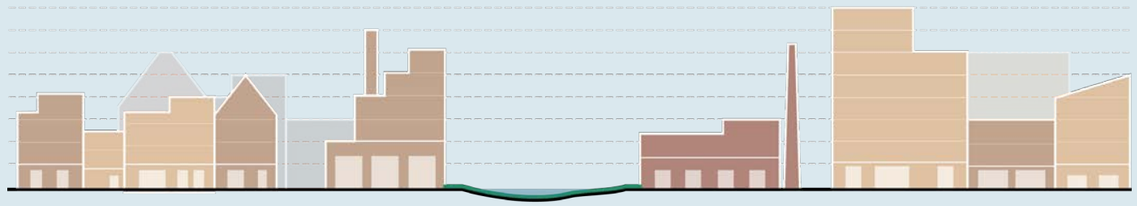
Stationskwartier



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.



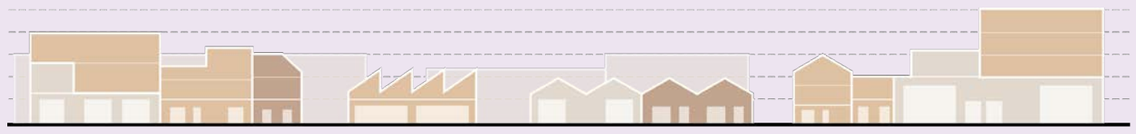
Oude IJsseloevers



Aan de Oude IJsseloevers ontstaat een stedelijk woon-werkmilieu met het accent op wonen en ondersteunende voorzieningen, zoals een basisschool, (water)sport en horeca. Iseldoks is hierin een eerste ontwikkeling. Bestaande bebouwing wordt, waar wenselijk, naadloos opgenomen 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

Ambachtelijke stedelijkheid kenmerkt zich als het industriële en maakgerichte deel van de Spoorzone. Hier staat het rauwe, werkzame karakter centraal. De sfeer wordt ontleend aan voormalige loodsen, werkplaatsen en fabriekshallen: robuust, functioneel en eerlijk in constructie.

Dit gebied onderscheidt zich door een grotere ruimtelijkheid en een zichtbare werkfunctie in de plint. De schaal is compact, minder formeel en stedelijk dan in het Stationskwartier. Bouwblokken zijn pandsgewijs opgebouwd, met middelgrote korrels en subtiele verschillen in hoogte en materiaal. Grote volumes worden onderverdeeld, maar mogen hun robuuste uitstraling behouden.

Materialen zijn stevig en verouderen mooi: baksteen, staal, beton en hout vormen de basis. Biobased toepassingen en houtbouw zijn hier nadrukkelijk zichtbaar en mogen hun constructieve logica tonen. Geen verfijnde of decoratieve architectuur, maar een sobere, ambachtelijke uitstraling.

De openbare ruimte is stoer en functioneel, met ruimte voor ontmoeting, experiment en tijdelijk gebruik. Groen en water worden informeel en klimaatadaptief ingezet.

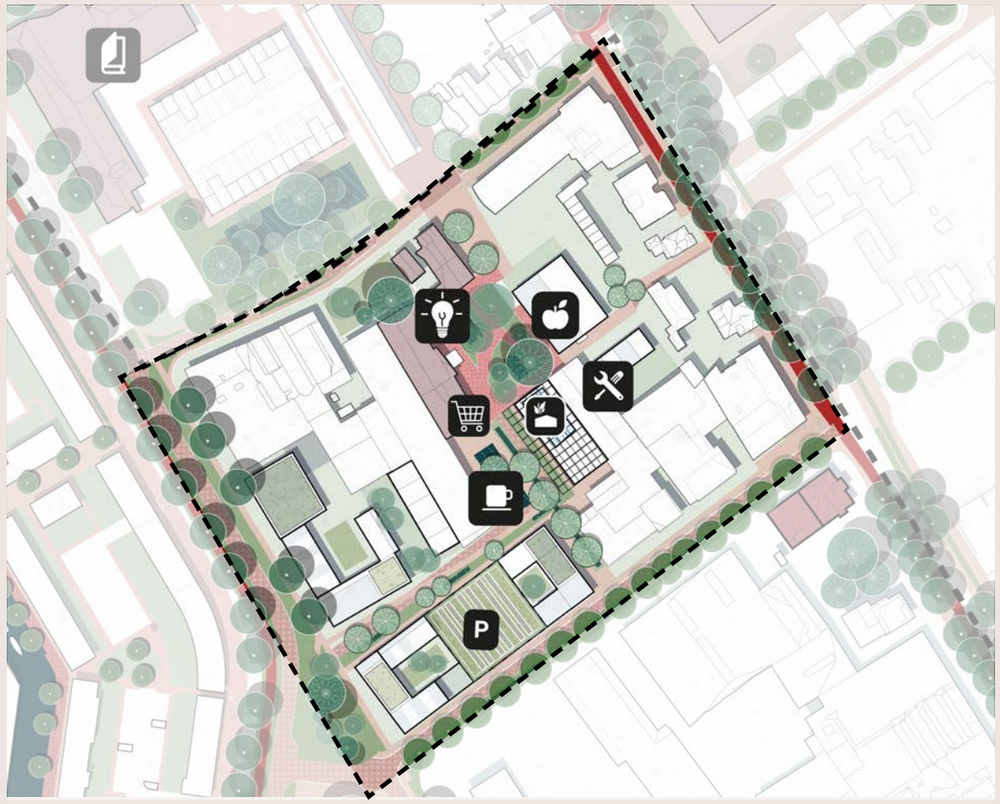
Korrel en massa: Korrelbreedte 12 t/m 24 m; grotere volumes worden leesbaar onderverdeeld. Pandsgewijze opbouw met robuuste, verticale geleding. Rooilijn mag verspringen tot 2,5 m; informeler straatbeeld toegestaan.

Bouwhoogte: Basis 3 t/m 5 bouwlagen. Hoeken mogen robuuster en expressiever worden vormgegeven.

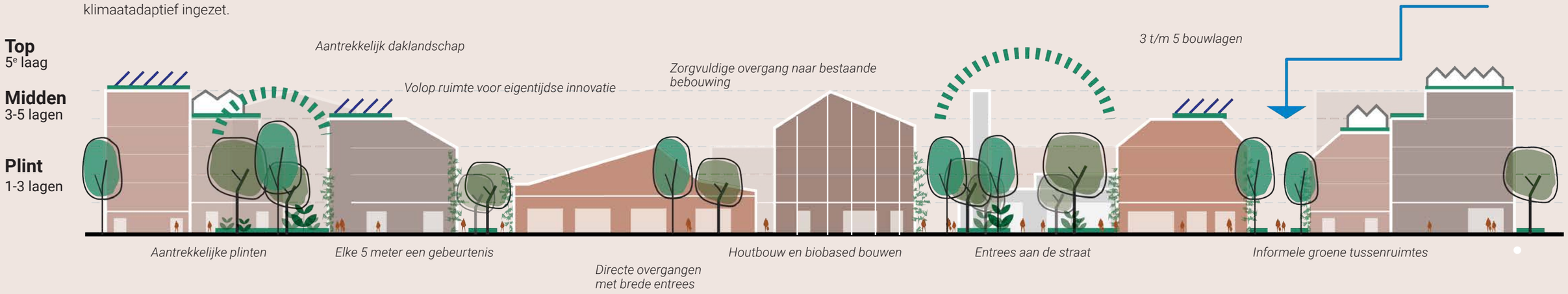
Plint: Werk- en maakfuncties zijn hier leidend. Transparantie afgestemd op functie; activiteit zichtbaar waar mogelijk. Hybride zones en werkstoepen toegestaan.

Materiaal: Robuuste materialen (baksteen, staal, beton, hout). Biobased toepassingen zichtbaar; constructieve logica mag afleesbaar zijn. Geen sterk contrasterende kleuren of decoratieve gevelcomposities.

Openbare ruimte: Stoere basisinrichting met ruimte voor experiment. Informeel groen, wadi's en waterberging zichtbaar ingepast. Binnenhoven geschikt voor collectief gebruik.



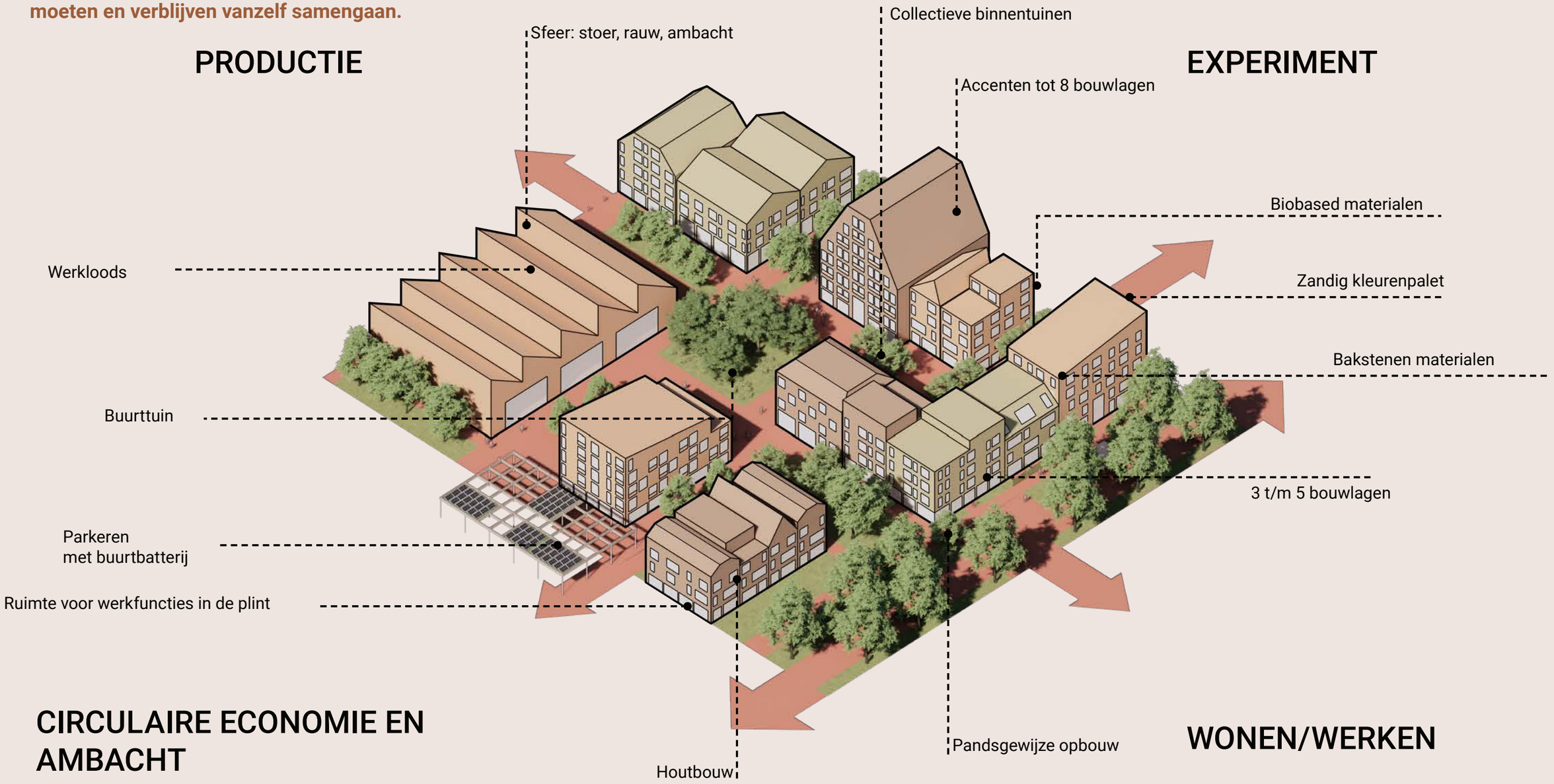
Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Ambachtelijke stedelijkheid



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



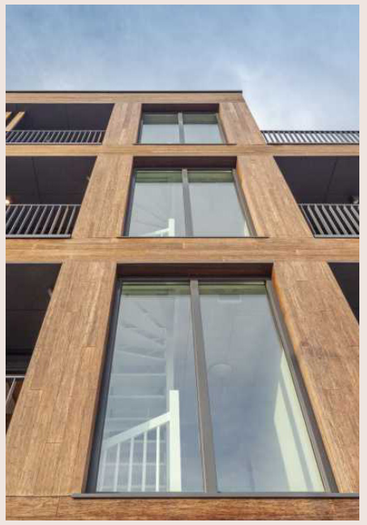
CIRCULAIRE ECONOMIE EN AMBACHT

WONEN/WERKEN









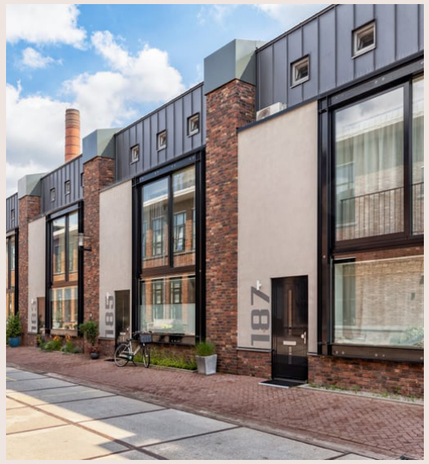

45 48
47 49

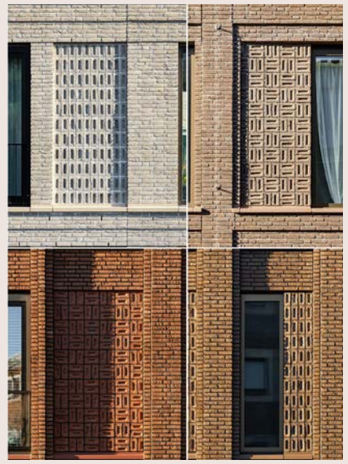









187









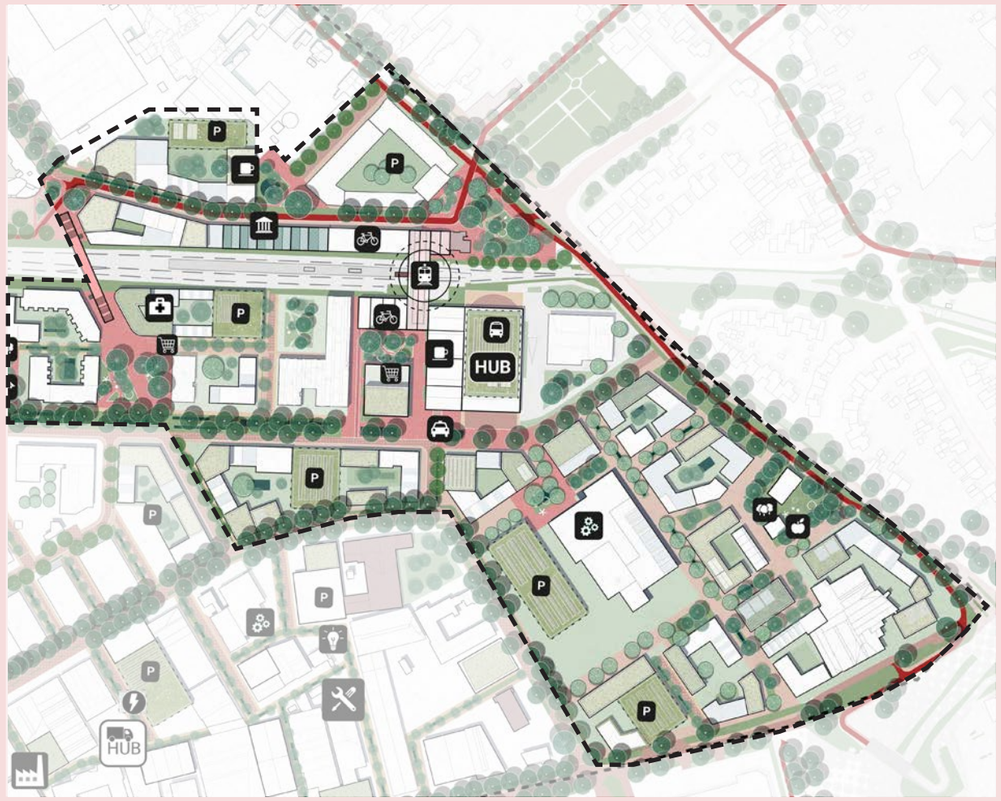
4.2.2 Stationskwartier

Het Stationskwartier vormt de stedelijke entree van Doetinchem. Hier komen reizen, wonen, werken en ontmoeten samen in een compacte en levendige omgeving met een representatieve uitstraling.

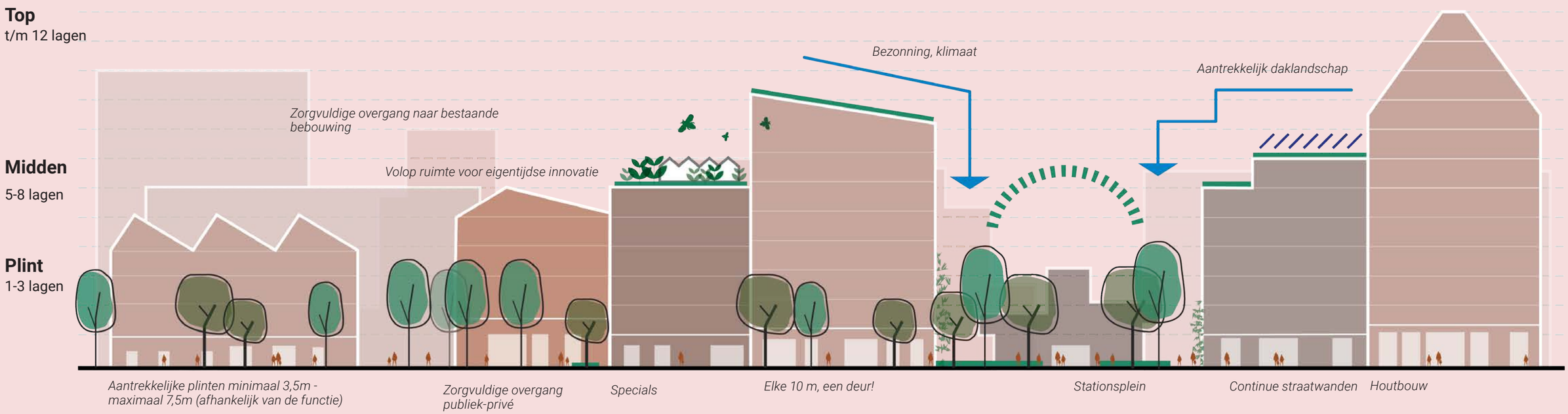
Gebouwen staan strak in de rooilijn en vormen continue straatwanden langs het stationsplein en de hoofdstraten. De schaal is stedelijk en krachtig, met een basisbouwhoogte van 5 t/m 8 bouwlagen en accenten t/m 12 bouwlagen op markante plekken. Deze accenten versterken het silhouet en markeren de entree van de stad.

De architectuur is zorgvuldig opgebouwd met een duidelijke geleding en een herkenbaar ritme. Warme baksteen vormt de basis, aangevuld met metaal en biobased toepassingen. Plinten zijn actief en transparant, met horeca en voorzieningen aan het plein en de hoofdstraten. Royale entrees en brede stoepen dragen bij aan levendigheid, oriëntatie en verblijfskwaliteit.

Korrel en massa: Korrelbreedte gemiddeld 20 t/m 30 m. Continue straatwanden zonder grote onderbrekingen. Verticale geleding versterkt het stedelijk ritme.
Bouwhoogte: Basisbouwhoogte 5 t/m 8 bouwlagen. Accenten t/m 12 bouwlagen op markante plekken. Hoogteaccenten slank en terugliggend uitgevoerd.
Plint: Actieve functies verplicht aan stationsplein en hoofdstraten. Minimaal 4,2 m vrije hoogte aan hoofdstraten. Transparantie ≥ 50% bij publieke functies. Hoofdentrees royaal en herkenbaar vormgegeven.
Materiaal: Warme baksteen als basis, aangevuld met metaal en biobased materialen. Verfijnde detaillering passend bij representatief karakter. Geen grove of rauwe materialisering zoals in ambachtelijke gebieden.
Openbare ruimte: Formele en samenhangende inrichting. Brede stoepen en duidelijke zichtlijnen. Verblijfsplekken gekoppeld aan plinten.

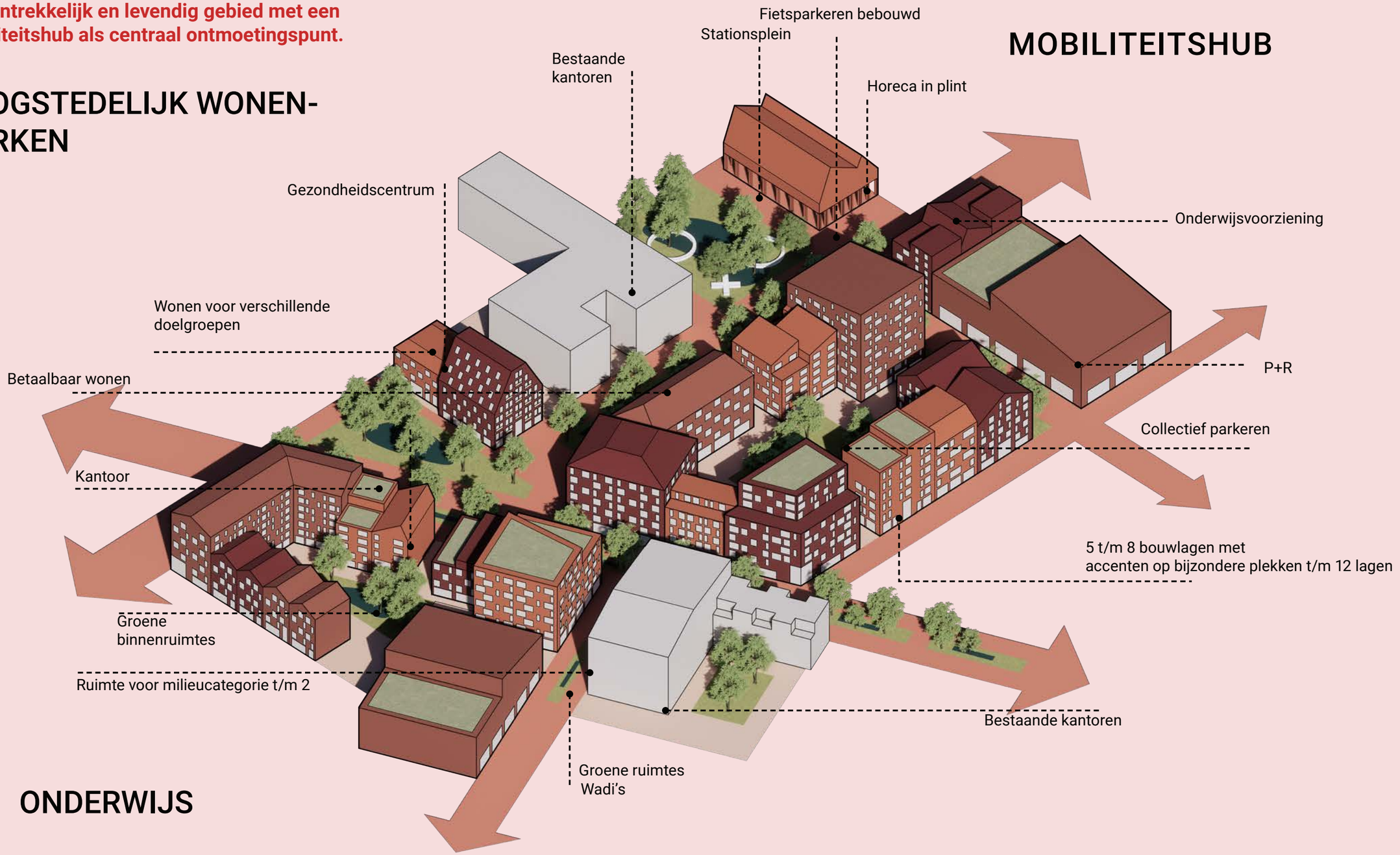


Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Stationskwartier



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 WONEN-WERKEN

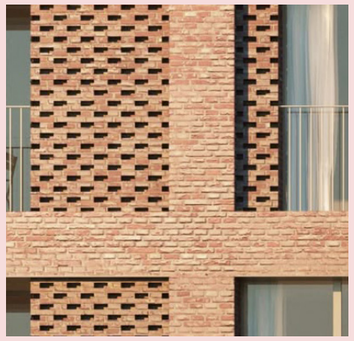


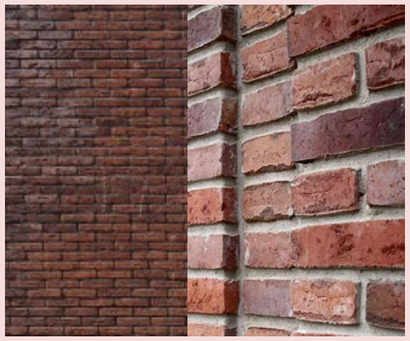
ONDERWIJS




























BRUNCH
COFFEE
RESTAURANT
WINES



4.2.3 Oude IJsseloevers

De Oude IJsseloevers vormen het groene woon-werkgebied van de Spoorzone. De relatie tussen stad en rivier staat centraal. Openheid, lange zichtlijnen en directe toegang tot park en kade bepalen de ruimtelijke opzet. Bebouwing staat vrij in het groen en laat ruimte voor zicht op water en landschap.

Gebouwen zijn 3 t/m 5 bouwlagen hoog, met incidentele accenten t/m 8 bouwlagen op markante plekken. De massa's zijn helder en slank gepositioneerd, met verspringingen die ruimte bieden aan terrassen en groene overgangen. De opzet volgt het ritme van het park en versterkt de verbinding met het water.

De architectuur is licht van uitstraling en terughoudend in compositie. Materialen sluiten aan bij het landschap: lichte baksteen, hout, natuursteen en biobased toepassingen. Gevels zijn rustig opgebouwd met geïntegreerde buitenruimten.

De openbare ruimte volgt het principe 'groen tenzij'. Het park vormt de drager van het gebied. Overgangen tussen privé en openbaar zijn groen en laag gehouden, met hagen en gevelgroen. Waterberging en biodiversiteit zijn zichtbaar onderdeel van het ontwerp.

Korrel en massa: Bouwhoogte 3 t/m 5 bouwlagen; accenten t/m 8 bouwlagen. Korrelbreedte 12 tot 25 m.
Bebouwing behoudt en versterkt zichtlijnen naar park.
Materiaal: Lichte, natuurlijke materialen: lichte baksteen, hout, natuursteen, biobased toepassingen. Rustige gevelcompositie met geïntegreerde buitenruimten. Zorgvuldige beëindiging van kap of dakrand.
Plint: Op pleinen/aan het park actief.
Openbare ruimte: Zachte, groene overgang tussen privé en openbaar. 'Groen tenzij'-principe leidend in inrichting openbare ruimte.



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.



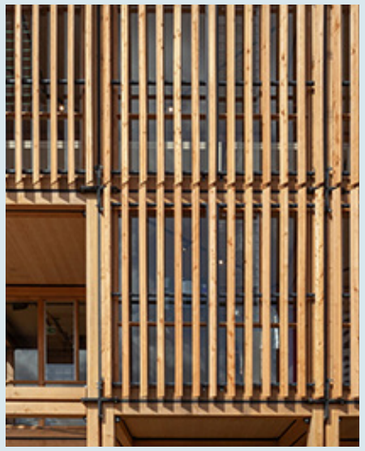
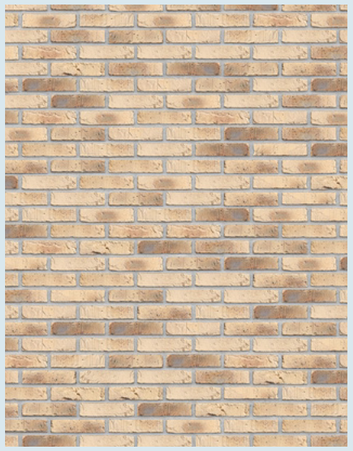
BUURT

ONTSPANNEN
STEDELIJKHEID

CULTUUR












Fit038


POMPIDOU


4.2.4 Werken en Leren

Het gebied Werken en 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 t/m 3 bouwlagen en een open, transparant karakter. Gebouwen zijn flexibel in gebruik en het gebruik van duurzame, biobased materialen zoals hout, lichte baksteen en staal wordt gestimuleerd.

De plinten zijn transparant 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 35 m.
Rooilijn: losser, maar samenhangend.
Bouwhoogte: 1 t/m 3 bouwlagen, met optoppen t/m een maximale bouwhoogte van 15 meter
Materialen: het gebruik van duurzame, biobased en eerlijke materialen zoals hout, lichte baksteen en staal wordt gestimuleerd.
Openbare ruimte: groen, verbonden en uitnodigend voor experiment.



Illustratieve voorbeeldverkaveling karaktergebied Werken en leren

Top
max. 15 meter

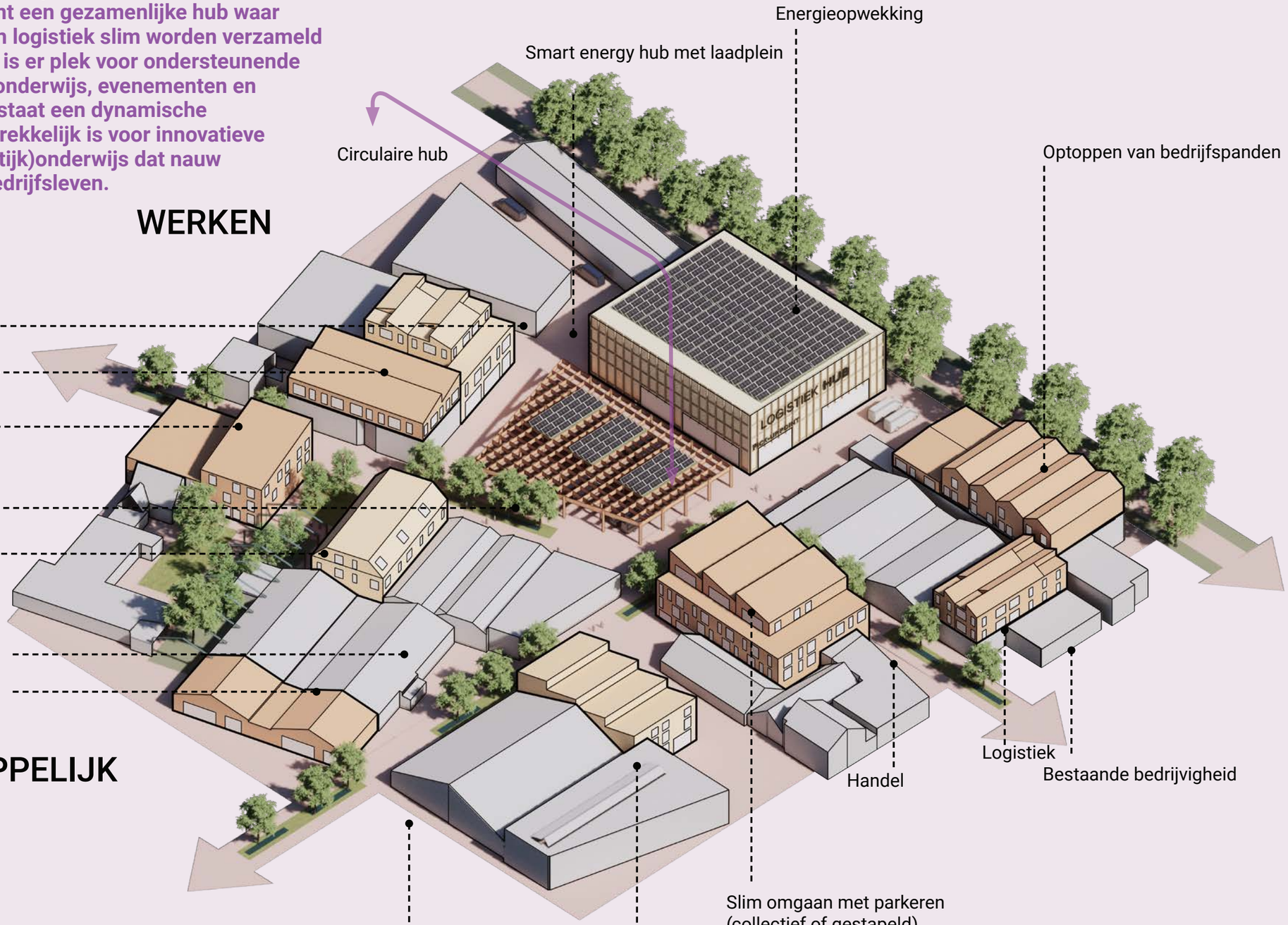
Midden
3-5 lagen

Plint
1-3 lagen



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.

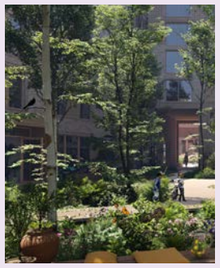
WERKEN



MAATSCHAPPELIJK

LOGISTIEK EN HANDEL

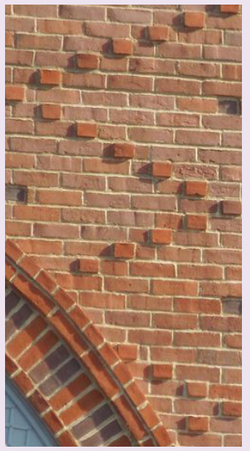


























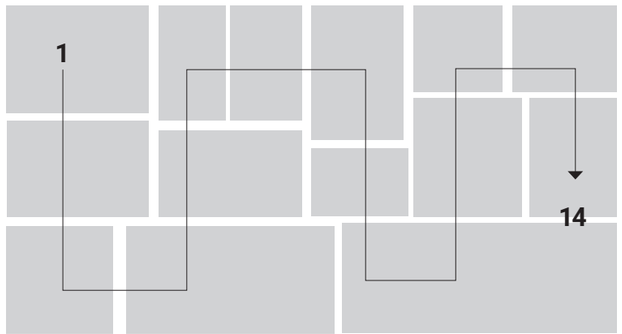






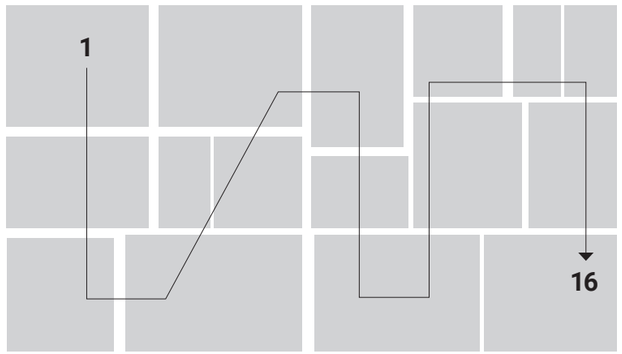
Beeldverantwoording

p. 114-115



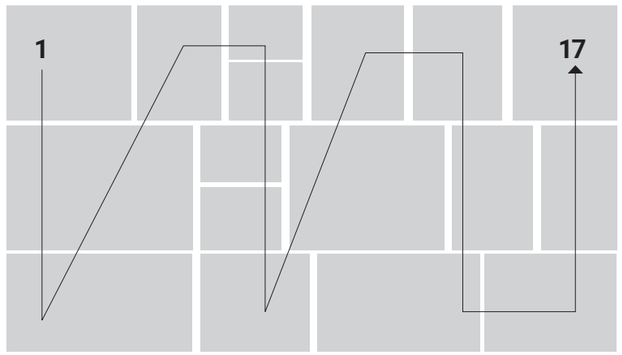
1. Tåsinge Plads
4. Aarhus School of Architecture - ADEPT
8. 16 appartementen - Ekowood Houses
9. VMX-Noordbuurt - VMX Architects
10. NRE Gasfabriek area
11. Defensie-Eiland - Groosman
12. Tugelaweg - M3H Architects
14. The Hudsons - Orange Architects

p. 120-121



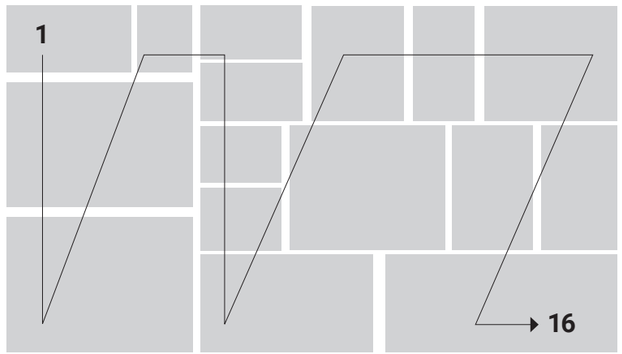
1. Prinses Beatrixplein Haarlem - De Zwarte Hond
4. Agar Grove - Mae Architects
7. Television Centre - Gillespies Landscape Architects
8. Mixed used 107 apartments - Nunc Architectes
9. Spaarndammerhart - Marcel Lok_Architect
10. 197 Kensington High Street -Stiff + Trevillion
12. Zuiver Bosrijk - Marc Koehler Associates
15. Poort van Hoorn - Karres en Brands
16. Krøyers Plads - COBE

p. 126-127



2. Stadsstraat - BOGL
3. Weezenlanden Noord - Karres en Brands
4. BIGyard - Zanderroth Architekten
7. Benjamin Franklin Campus - Wiegerinck
8. Jaktgatan and Lövängsgatan - AJ Landskap
9. Zelterstrasse Berlin - Zanderroth Architekten
10. Three terraced houses - 8A Architecten
11. The Natural Pavilion - DP6
13. Merckt - Powerhouse company
15. The Hudsons - Orange Architects
16. Hortus Ludi - Studio Architectuur Maken
17. Kilburn - Feilden Clegg Bradley Studios

p. 132-133



1. Bestrating, Utrecht
2. Nieuwe Jonkerstraat 50
3. Optimist hall - Perkins & Will
4. WijnCK - WE architecten
5. Sovereign Square - re-form
6. Oliemolenhof plaza van Amersfoort
9. Mining History Centre, France
10. Aarhus School of Architecture - ADEPT
13. The Natural Pavilion - DP6
14. Bovenbouwwerkplaats - Studio Ninedots
15. Grønningen-Bispeparken Climate Park - SLA
16. Karper K - Studio Ninedots