

Maart 2026

Woningbouw Vogelstraat Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan

Voor de nieuwe ontwikkeling aan de Vogelstraat is het noodzakelijk om een beeldkwaliteitsplan op te stellen om zo de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan ook door te vertalen naar de architectuur en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is niet van toepassing voor de tijdelijke flexwoningen. Het plan houdt rekening met de bestaande omgeving en speelt hier ook op in door middel van (nieuwe) groenblauwe structuren, relatief compacte bouwvelden en bouwvolumes die hier qua architectuur en materiaal op aansluiten.

Het is de bedoeling dat de uitstraling van de woningen herkenbaar maar ingetogen is. De volumes zijn helder van vorm, met enkele terugliggende gevels en/of subtiele inkepingen. Daken zijn veelal plat om zich op deze manier te onderscheiden van de rest van de bebouwde omgeving. Schuine daken zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals een goothoogte van minimaal 6 meter met een asymmetrische kap of een Lessenaarsdak. De patiowoningen hebben uitsluitend platte daken.

De kleur en materiaalstaat van de woningen bestaat uit natuurlijke tinten, van donker tot licht. Deze tinten bestaan onder andere uit bruin, rood, groen en beige. De kleuren vullen elkaar aan maar zijn duidelijk onderscheidend.

Schematische kleurstelling de Huet fase 6+7



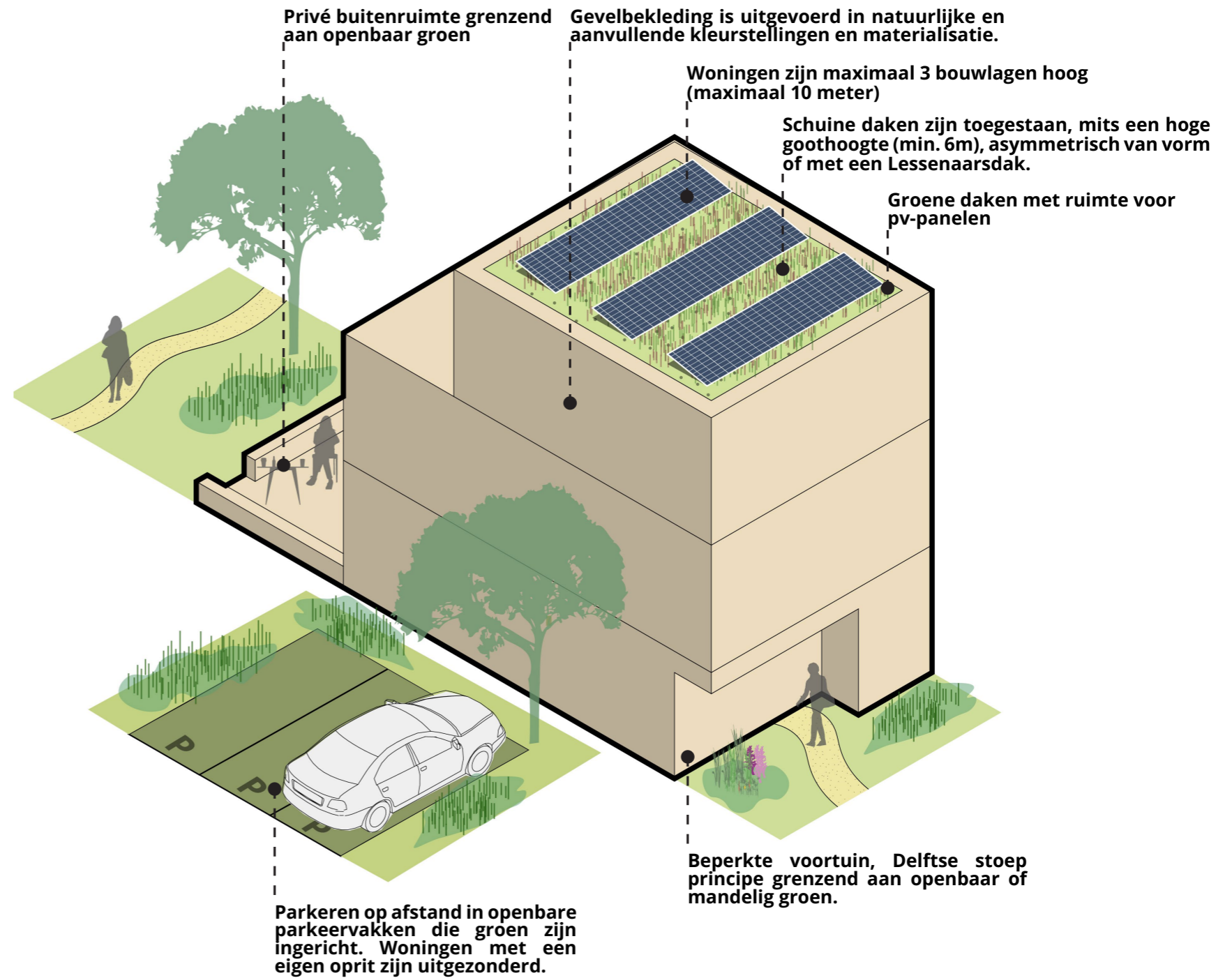
Divers qua kleur, maar tegelijkertijd eentonig vanwege kleuren die te dicht bij elkaar liggen qua toon. Dakvormen bestaan voornamelijk uit zadeldaken, enkele platte en asymmetrische daken.

Schematische kleurstelling ontwikkeling Vogelstraat



Er wordt gekozen voor natuurlijke en aanvullende tinten, van donker tot licht. Basiskleuren zijn (donker)rood, bruin en groen. De kleuren vullen elkaar aan maar zijn duidelijk onderscheidend. Daken zijn plat, maar schuine of asymmetrische daken zijn toegestaan mits wordt voldaan aan de voorwaarden.

Principes en uitgangspunten



Diverse tinten baksteen



Natuurlijk vergrijsd hout



Groene daken



Buitenruimte aan het groen

Spelregels bouwvolumes

Voor de woningen gelden spelregels om op deze manier de leefbaarheid en uitstraling van de nieuwe wijk te waarborgen. Deze spelregels zijn onderverdeeld in verschillende onderwerpen:

Bouwhoogte

De woningen kennen verschillende bouwhoogtes per woningtype. De vuistregel is dat alle woningen tenminste 2 bouwlagen en maximaal 3 bouwlagen hebben. De hoogtes variëren hierin tussen de 6 meter en maximaal 10 meter.

Dakvormen

Voor de meeste woningen worden bij voorkeur platte daken gehanteerd. Deze zijn makkelijk te vergroenen en zorgen voor de nodige flexibiliteit en contrast met de gebouwde omgeving. Schuine daken zijn toegestaan maar moeten voldoen aan de voorwaarden. Zo zijn alleen lessenaarsdaken en asymmetrische daken toegestaan. De goothoogte is hierbij minimaal 6 meter en de nokhoogte mag maximaal 10 meter zijn. Nokrichtingen mogen evenwijdig en haaks op de straat georiënteerd zijn. Patiowoningen hebben alleen een plat dak.

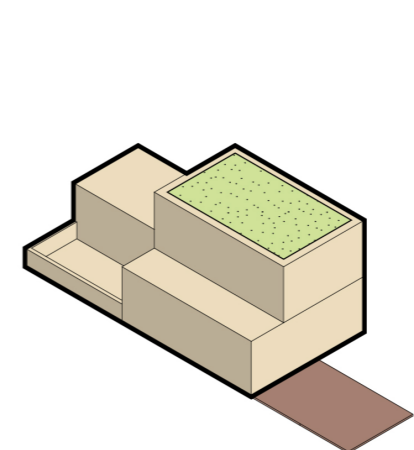
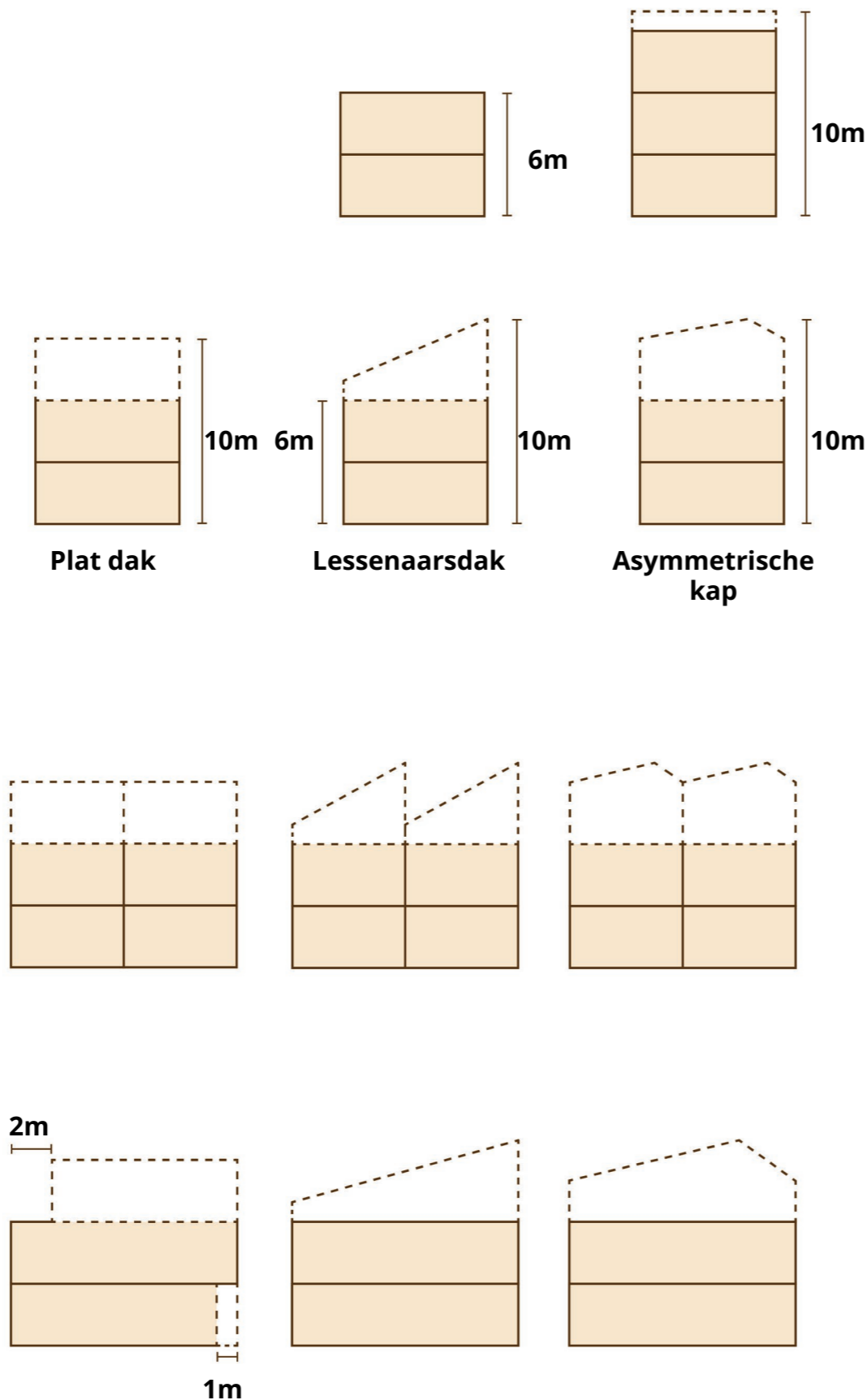
Eenheid

Alle woningen in het plangebied zijn geschakelde woningen, er zijn geen vrijstaande woningen. Om een samenhangend beeld te krijgen is het van belang dat geschakelde woningen dezelfde kapvorm hanteren. Twee helften van een tweekapper kunnen bijvoorbeeld niet een asymmetrische kap én een Lessenaarsdak hebben. Bij een aaneenschakeling zijn alle kapvormen en nokrichtingen hiervan gelijk.

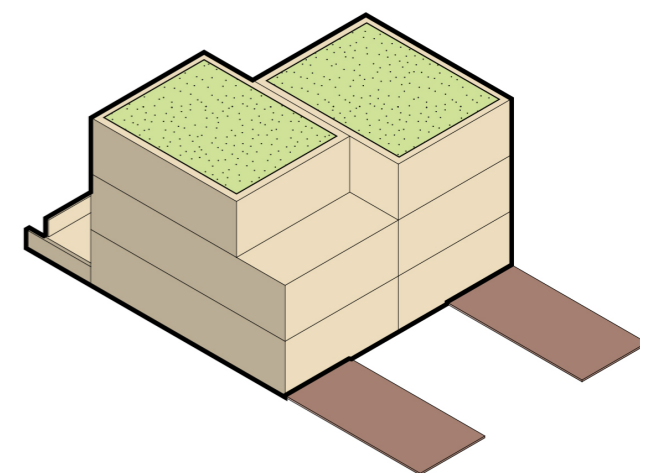
Terugliggende voor- of achtergevel

Om binnen het plan een dynamisch gevelbeeld te realiseren is het noodzakelijk om voor- of achtergevels terug te leggen. Deze afstand is minimaal 2 meter op de bovenste verdieping en minimaal 1 meter op de begane grond.

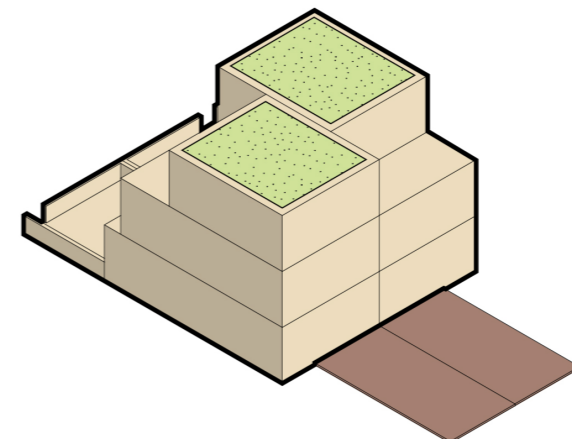
Woningtypes



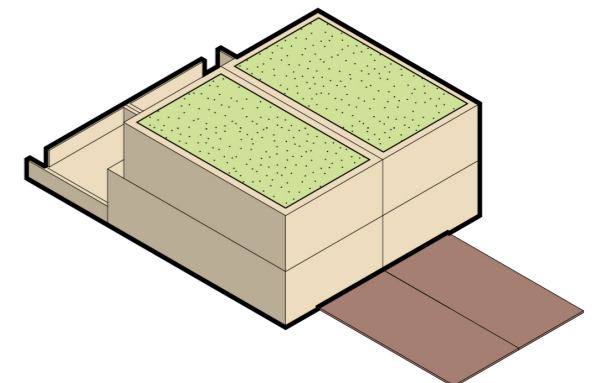
Patiowoning (duur)
2 bouwlagen + oprit



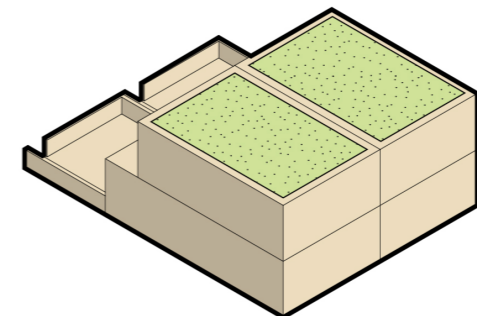
Ruime 2-kapper (duur)
3 bouwlagen + oprit



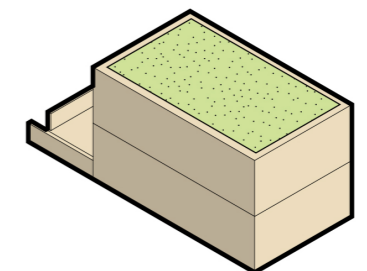
2-kapper (cat. 2)
3 bouwlagen + oprit



2-kapper (cat. 2)
2 bouwlagen + oprit



Rijwoning (cat. 1)
2 bouwlagen



Rijwoning (goedkoop)
2 bouwlagen

Patiowoningen (duur)

De patiowoning is een type woning van hoge kwaliteit. De woningen ogen vanaf de buitenkant kleinschalig maar zijn van binnen ruim en open. Aan de achterzijde bevindt zich een terrasruimte dat aan het groen grenst. Parkeren gebeurt deels op de eigen oprit die 3,5 meter breed is. Voor de woningen wordt een parkeernorm van 1,8 gehanteerd. Vanwege de vrij compacte bouwmaat en de schakeling van de woningen heb je de uiterlijke kwaliteit van een vrijstaande villa met een beperkte footprint. Doordat de eerste verdieping niet de gehele footprint bedekt ontstaat er lucht tussen de woningen. De patiowoningen in veld 1 zijn met een woonoppervlak van 137m² net iets groter dan die in veld 4, welke 120m² zijn. De maximale aaneenschakeling zijn 4 patiowoningen. Bergingen zijn bij voorkeur inpandig of worden goed in de architectuur verwerkt.

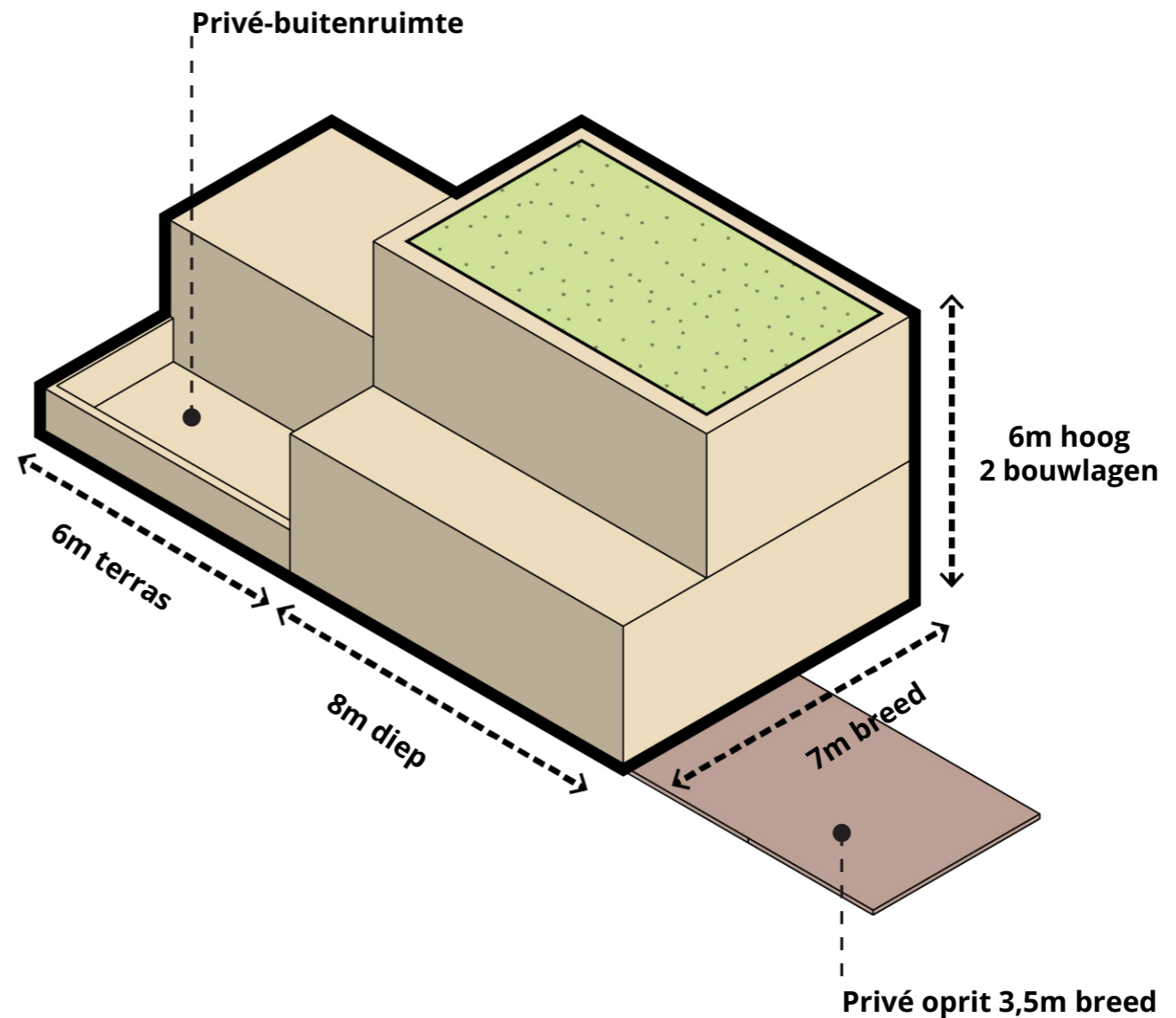
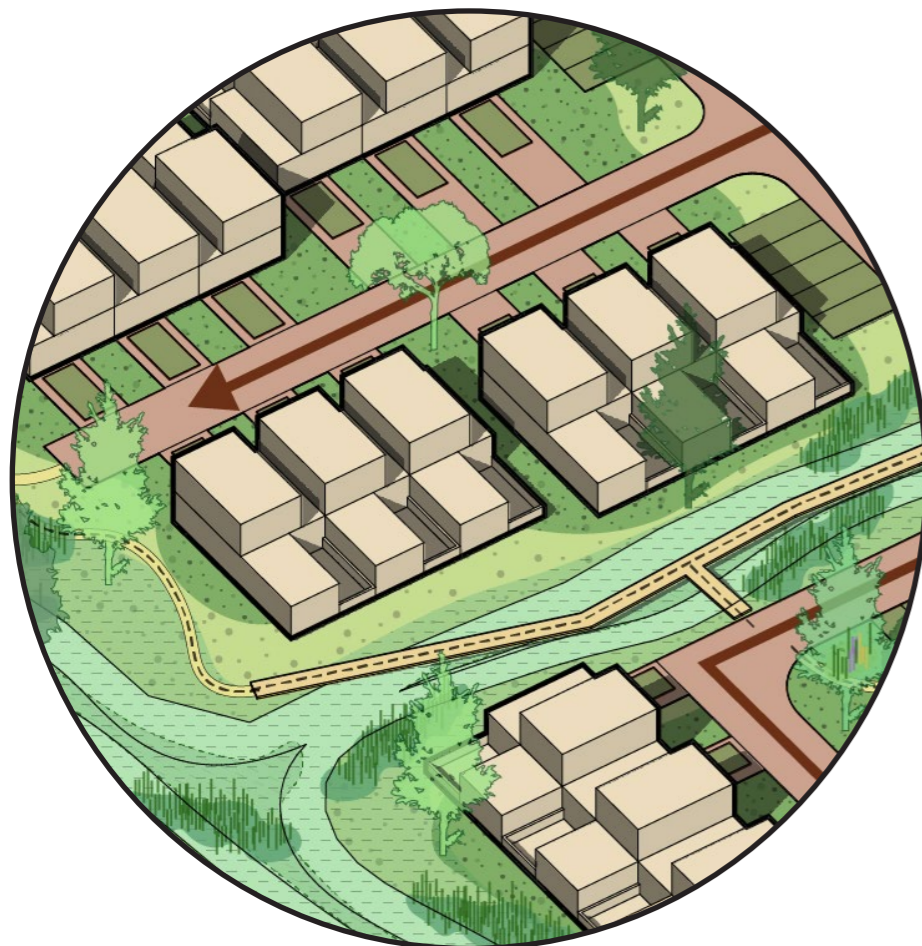
Kleur en materiaalstaat komen overeen met wat in het beeldkwaliteitsplan beschreven is. Per 'patioblok' worden alle woningen in dezelfde kleur en materiaalstaat uitgevoerd. Subtiële verschillen zoals bijvoorbeeld andere legverbanden of accenten aan de kopse kanten zijn toegestaan mits acceptabel.

Bruto vloeroppervlak: 120m²

Privé-buitenruimte oppervlak: 16m²

Bruto vloeroppervlak grotere variant (veld 1): 137m²

Privé-buitenruimte oppervlak grotere variant: 18m²



Diverse tinten baksteen



Natuurlijk vergrijsd hout



Groene daken



Buitenruimte aan het groen

Referenties

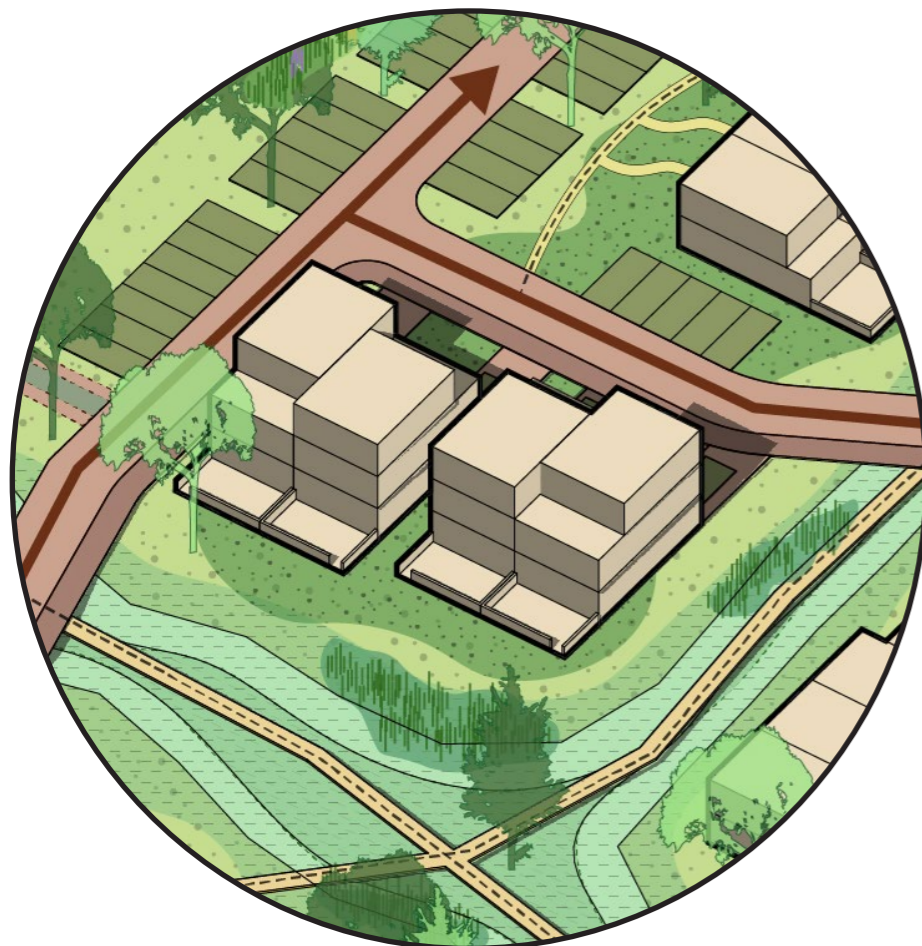
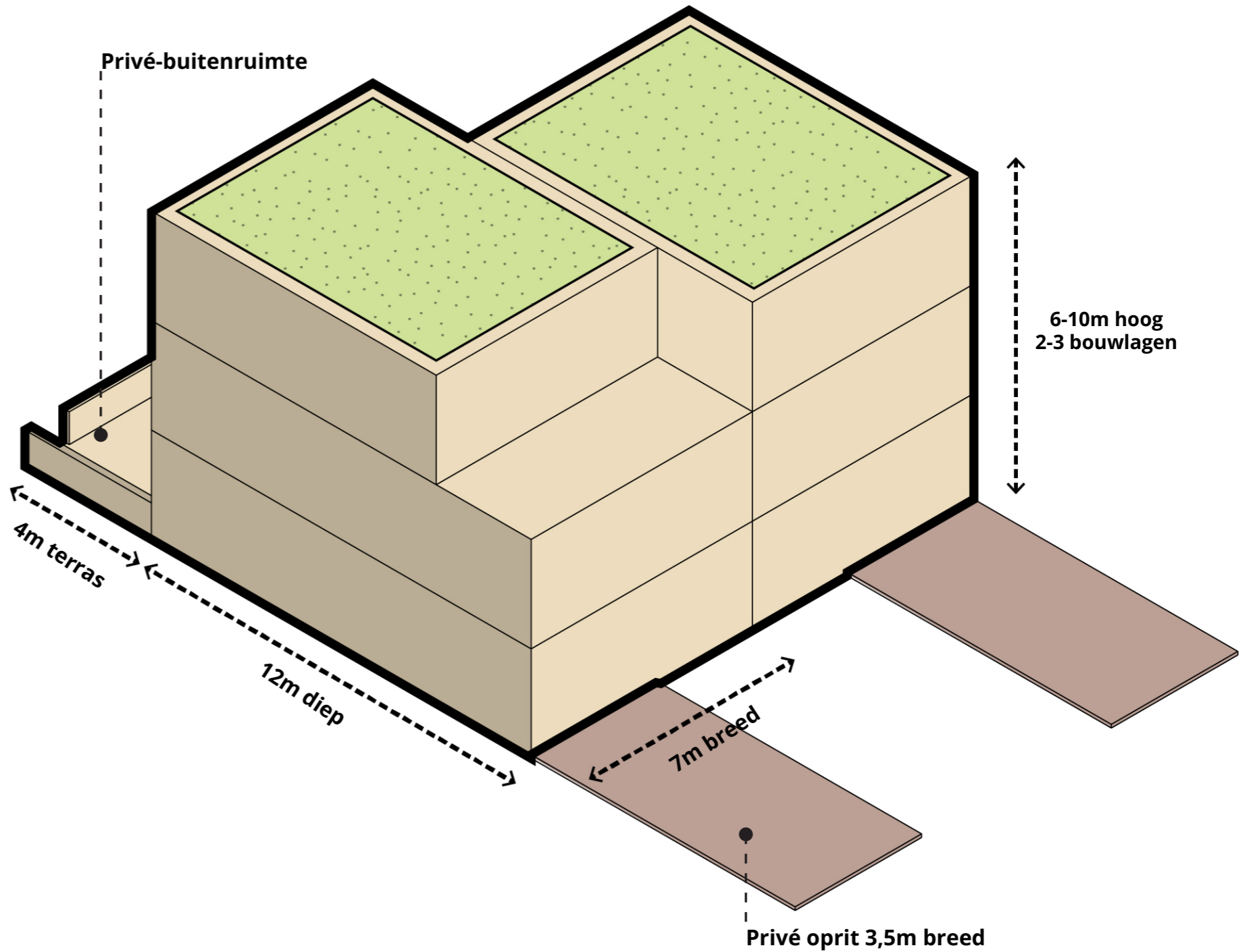


Tweekap woningen (duur)

De ruime tweekappers in veld 3 zijn met een woonoppervlak van 231m² de grootste woningen van het plan. De woningen zijn relatief diep en vormen met 3 verdiepingen een accent in de wijk. De buitenruimtes zijn bij deze woningen ook aan het groen gesitueerd. Grote privétuinen maken plaats voor een ruim terras met zicht op de groen en blauwe kwaliteit die de woonbuurt te bieden heeft. Parkeren gebeurt deels op de eigen oprit die 3,5 meter breed is. Voor de woningen wordt een parkeernorm van 1,8 gehanteerd. Bergingen zijn bij voorkeur inpandig of worden goed in de architectuur verwerkt.

Kleur en materiaalstaat komen overeen met wat in het beeldkwaliteitsplan beschreven is. Per tweekapper worden beide woningen in dezelfde kleur en materiaalstaat uitgevoerd. Subtiële verschillen zoals bijvoorbeeld andere legverbanden of accenten aan de kopse kanten zijn toegestaan mits acceptabel. Dakvormen zijn gelijk aan de naastgelegen woning.

Bruto vloeroppervlak: 231m²
Privé-buitenruimte oppervlak: 25m²



Diverse tinten baksteen



Natuurlijk vergrijsd hout



Groene daken



Buitenruimte aan het groen

Referenties

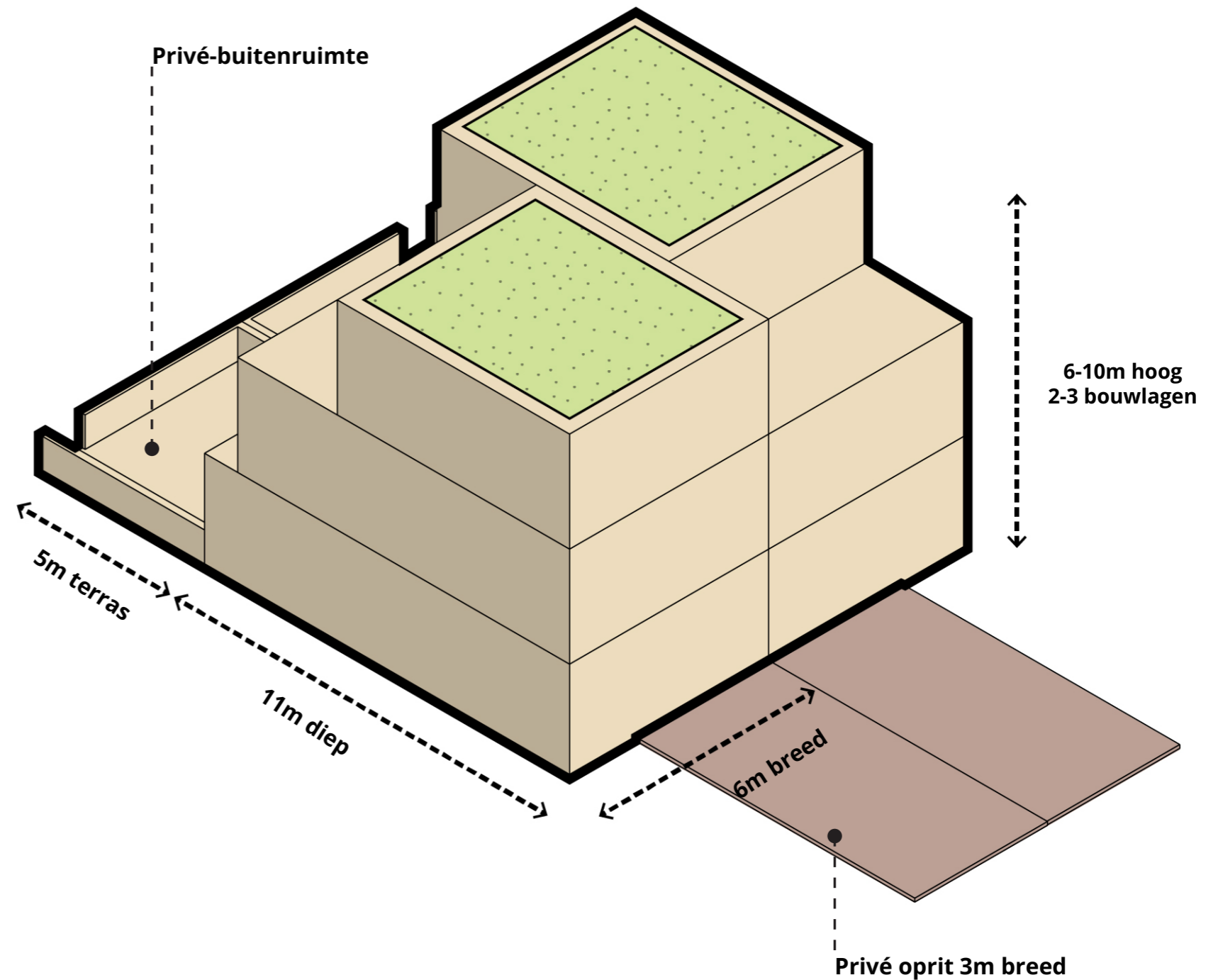
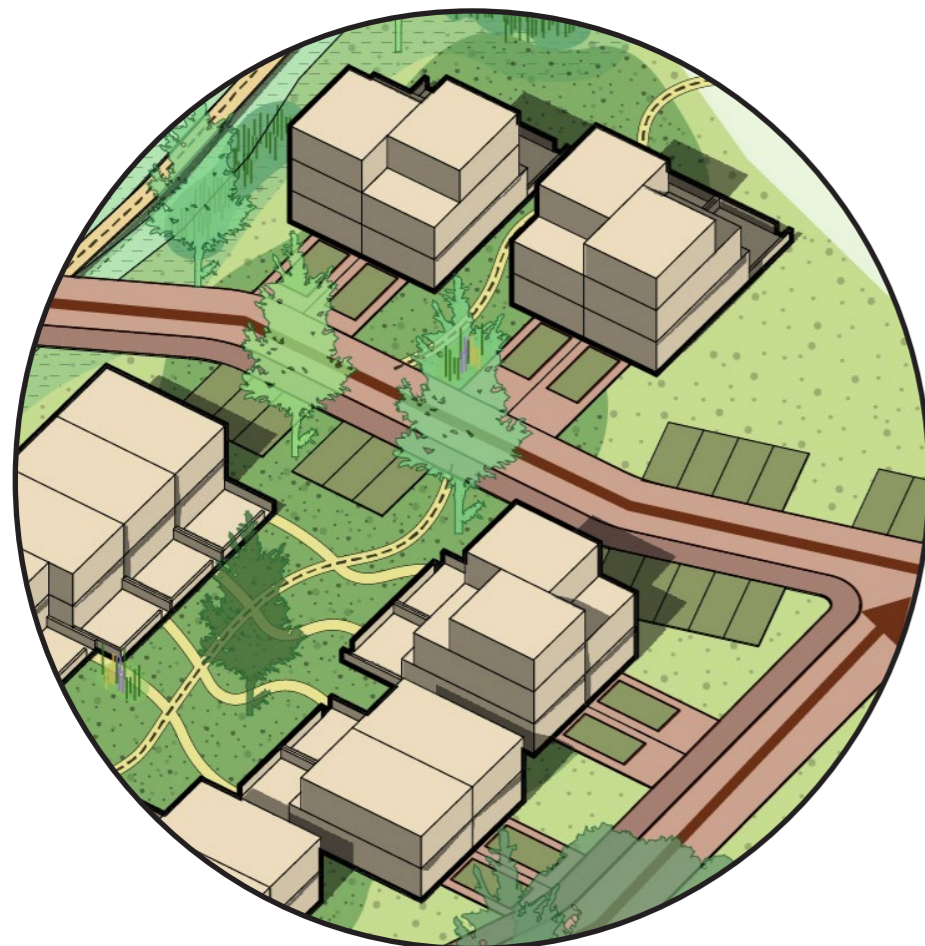


Tweekap woningen (categorie 2)

In veld 2 bevindt zich ook een aantal tweekappers. Deze zijn met een woonoppervlak van 168m² compacter dan de variant in de hogere segmentering. Maar de verschillen zijn klein. De woningen zijn nog steeds ruim en hebben ook een iets grotere buitenruimte. Ook hier parkeren bewoners deels op eigen terrein maar is de oprit wel gedeeld met de naastgelegen woning. De totale breedte van deze oprit is 6 meter. Voor de woningen wordt een parkeernorm van 1,8 gehanteerd. De hoogtes van de woningen variëren tussen de 2 en 3 verdiepingen. Terugliggende gevels zorgen ervoor dat het volume subtiel verschuift. Bergingen zijn bij voorkeur inpandig of worden goed in de architectuur verwerkt.

Kleur en materiaalstaat komen overeen met wat in het beeldkwaliteitsplan beschreven is. Per tweekapper worden beide woningen in dezelfde kleur en materiaalstaat uitgevoerd. Subtiële verschillen zoals bijvoorbeeld andere legverbanden of accenten aan de kopse kanten zijn toegestaan mits acceptabel. Dakvormen zijn gelijk aan de naastgelegen woning.

Bruto vloeroppervlak: 168m²
Privé-buitenruimte oppervlak: 27m²



Diverse tinten baksteen



Natuurlijk vergrijsd hout



Groene daken



Buitenruimte aan het groen

Referenties

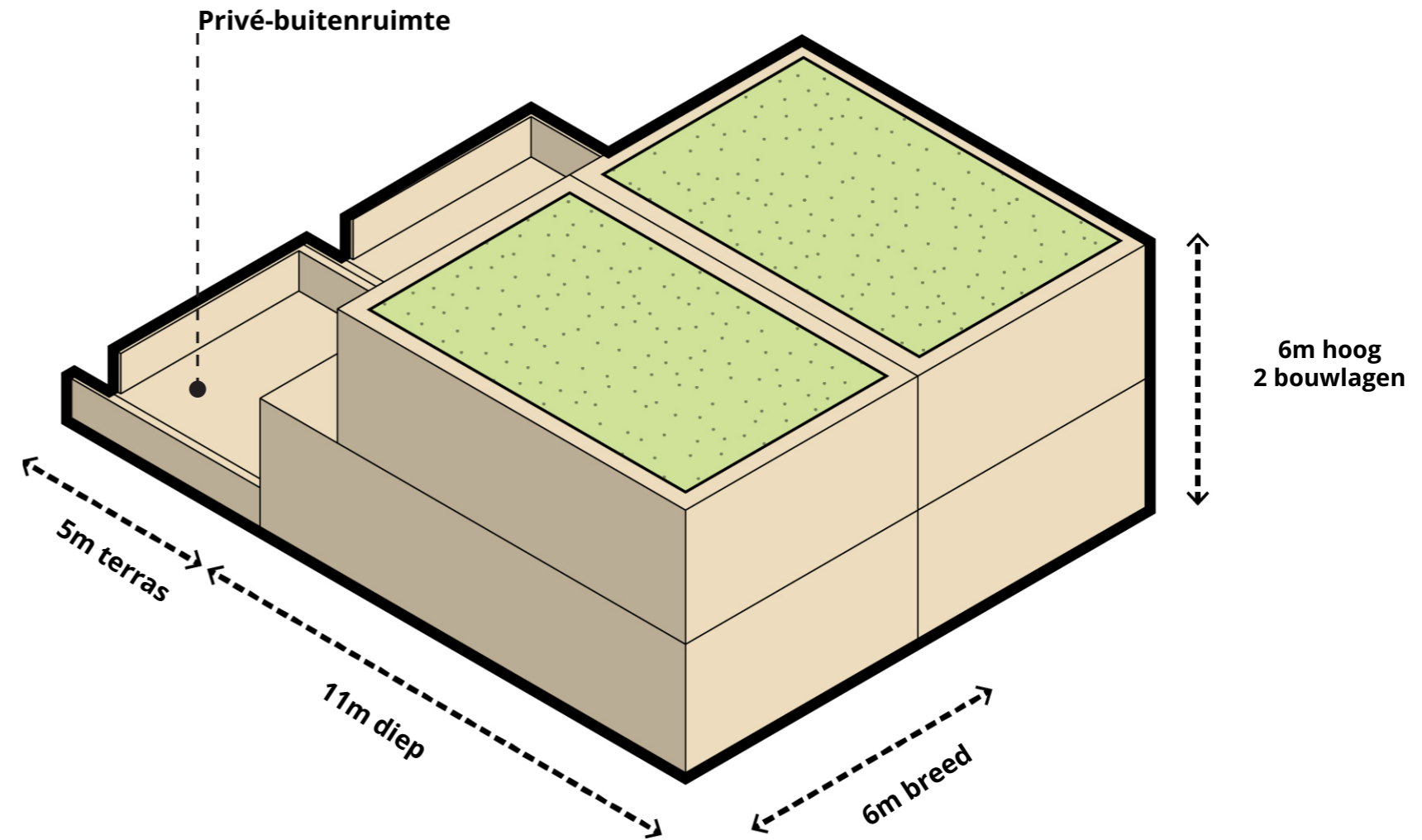
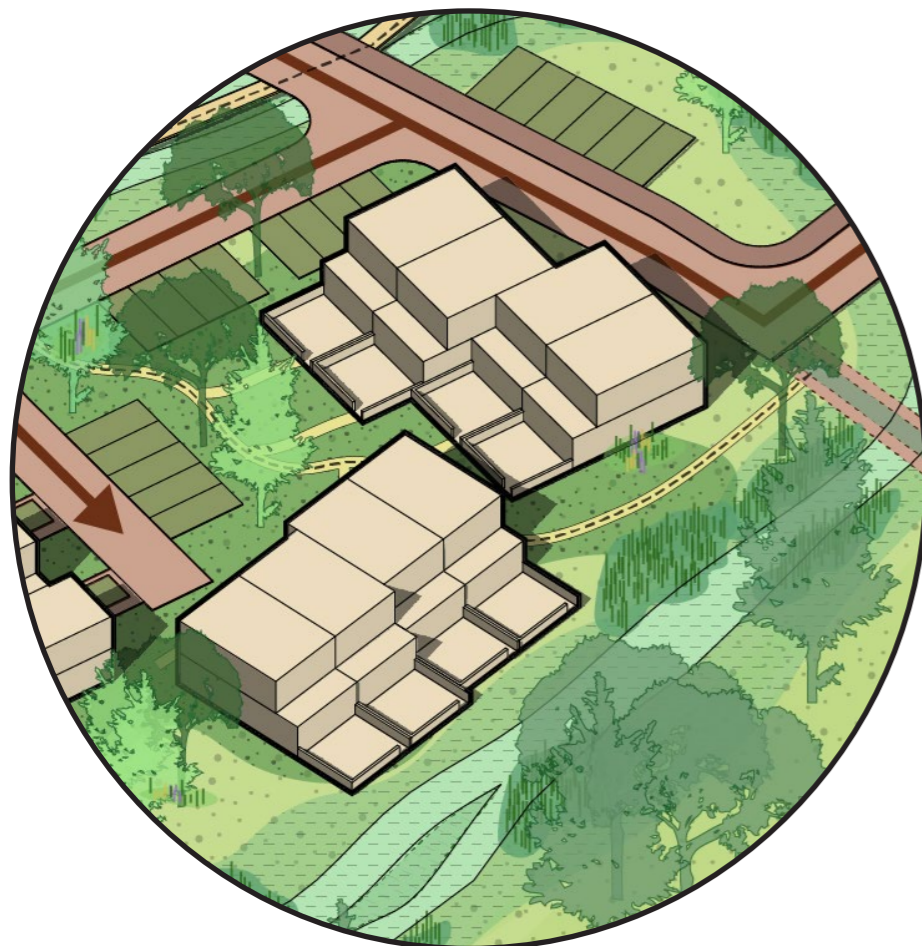


Rijwoningen (categorie 1)

De rijwoningen zijn verdeeld over de verschillende bouwvelden met uitzondering van bouwveld 4. De rijwoningen komen voor in een schakeling van tenminste 4 woningen. De woningen verschuiven onderling iets van elkaar om op deze manier een speelser beeld te krijgen op maaiveldniveau. Een blok is niet langer dan 8 woningen aaneengeschakeld. Ook hier wordt hetzelfde principe gehanteerd voor de buitenruimte, namelijk beperkt maar grenzend aan het openbare groen. Met een woonoppervlak van 120m² en een buitenruimte van 27m² is dit woningtype relatief ruim. Bewoners parkeren in het openbaar gebied op afstand, dus niet altijd voor de deur. Voor deze woningen wordt een parkeernorm van 1,7 gehanteerd. Bergingen zijn bij voorkeur inpandig of worden goed in de architectuur verwerkt.

Kleur en materiaalstaat komen overeen met wat in het beeldkwaliteitsplan beschreven is. Per blok worden alle woningen in dezelfde kleur en materiaalstaat uitgevoerd. Subtiële verschillen zoals bijvoorbeeld andere legverbanden of accenten aan de kopse kanten zijn toegestaan mits acceptabel. Dakvormen zijn gelijk aan de naastgelegen woning.

Bruto vloeroppervlak: 120m²
Privé-buitenruimte oppervlak: 27m²



Diverse tinten baksteen



Natuurlijk vergrijsd hout



Groene daken



Buitenruimte aan het groen

Referenties

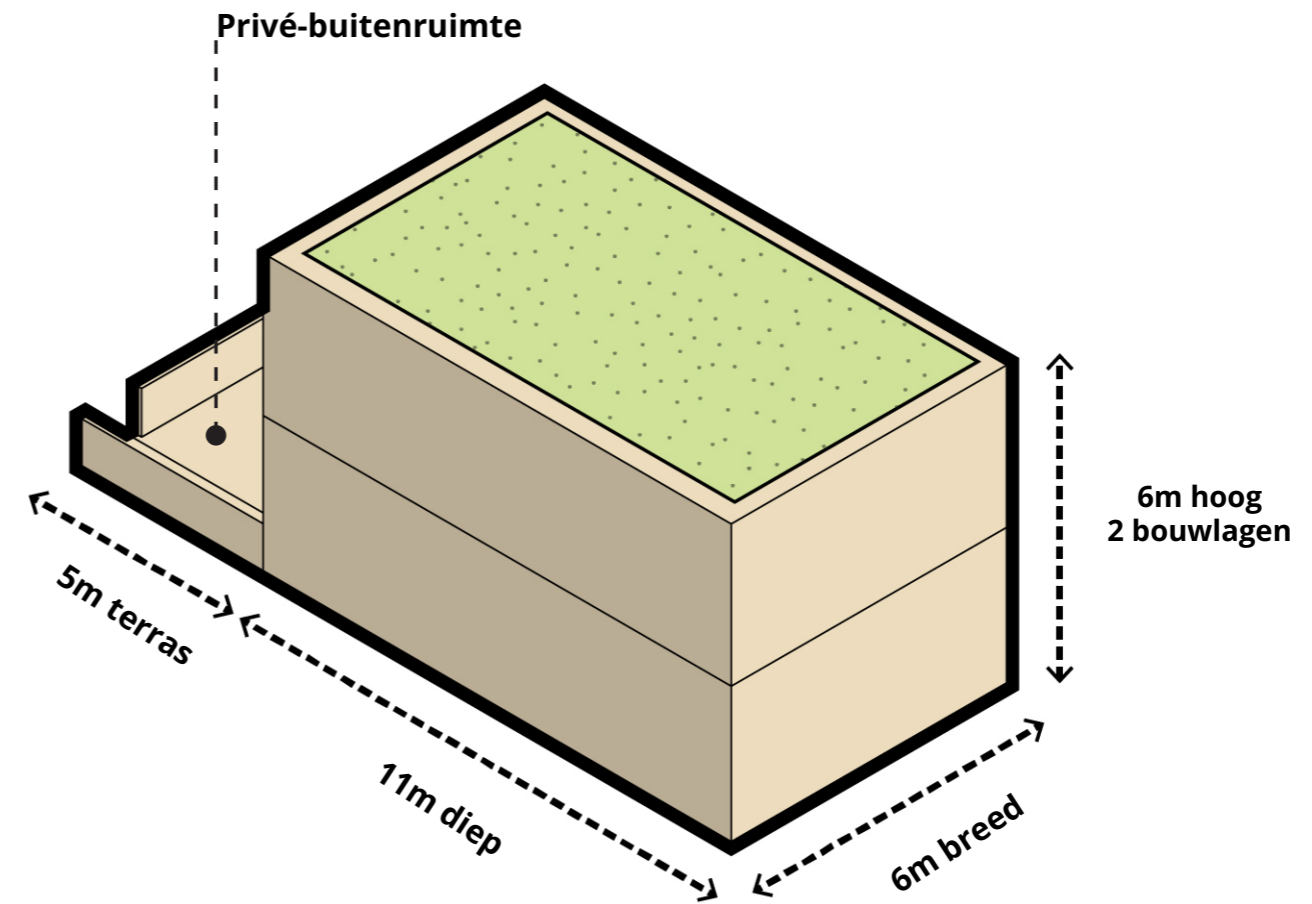
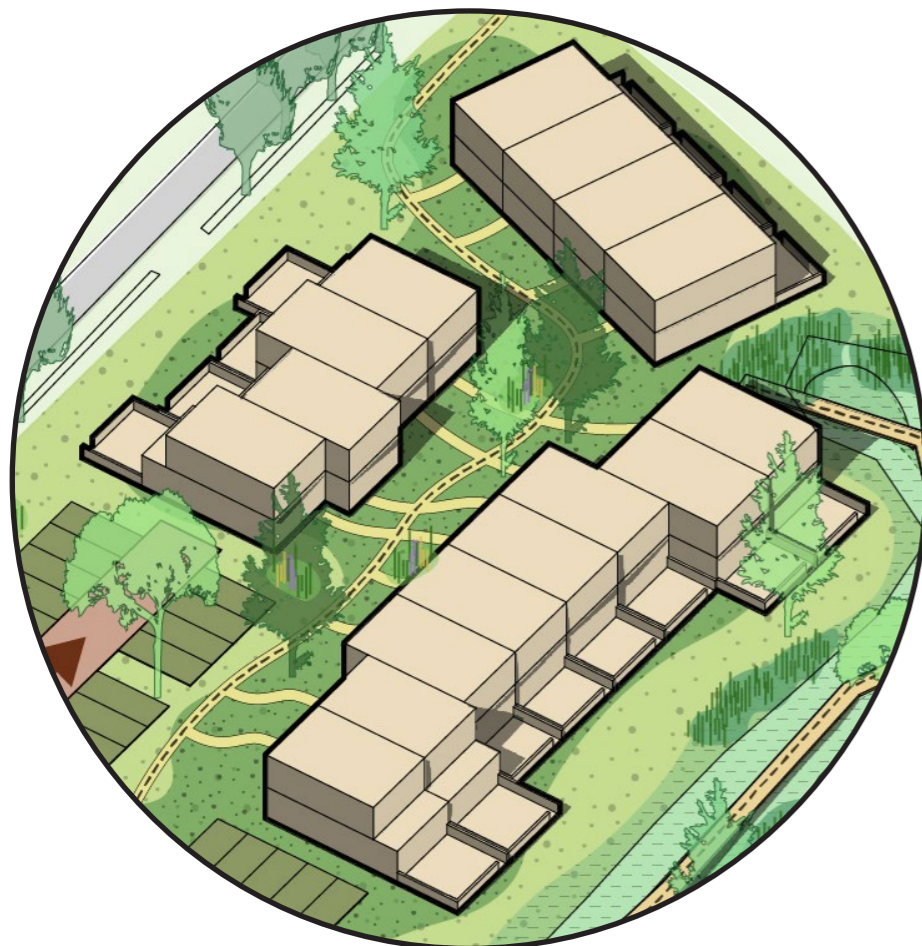


Rijwoningen (goedkoop/sociaal)

De woonkwaliteit van de nieuwe wijk ligt hoog, en deze kwaliteit wordt doorgezet in de categorisering van het woonprogramma. Zo ook bij de goedkope/sociale categorie. Voor alle woningen worden zowat dezelfde ontwerppunten gehanteerd. Daar is deze categorie geen uitzondering van. De buitenruimte grenst ook hier aan het openbaar groen. Ook bij deze woningen parkeren de bewoners in het openbaar gebied. In ruil daarvoor zijn de woningen gesitueerd aan een rustig groen woonhof dat autovrij is. Bij deze rijwoningen geldt ook de regel dat de schakeling tenminste 4 en maximaal 8 woningen is. Voor deze woningen wordt een parkeernorm van 1,7 gehanteerd. In geval van sociale huur is deze norm 1,4 per woning. Bergingen zijn bij voorkeur inpandig of worden goed in de architectuur verwerkt.

Kleur en materiaalstaat komen overeen met wat in het beeldkwaliteitsplan beschreven is. Per blok worden alle woningen in dezelfde kleur en materiaalstaat uitgevoerd. Subtiële verschillen zoals bijvoorbeeld andere legverbanden of accenten aan de kopse kanten zijn toegestaan mits acceptabel. Dakvormen zijn gelijk aan de naastgelegen woning.

Bruto vloeroppervlak: 120m²
Privé-buitenruimte oppervlak: 22m²



Diverse tinten baksteen



Natuurlijk vergrijsd hout



Groene daken



Buitenruimte aan het groen

Referenties



Inrichtingsprincipes openbare ruimte

Voetpaden & vlonders



Achterhoeks Padvast



Houten padverlichting



Bloemrijke oeverbeplanting wadi



Loopvlonder uitgevoerd in hout of beton



Rijbanen & parkeren



Rijbaan in donkerrode elementenverharding



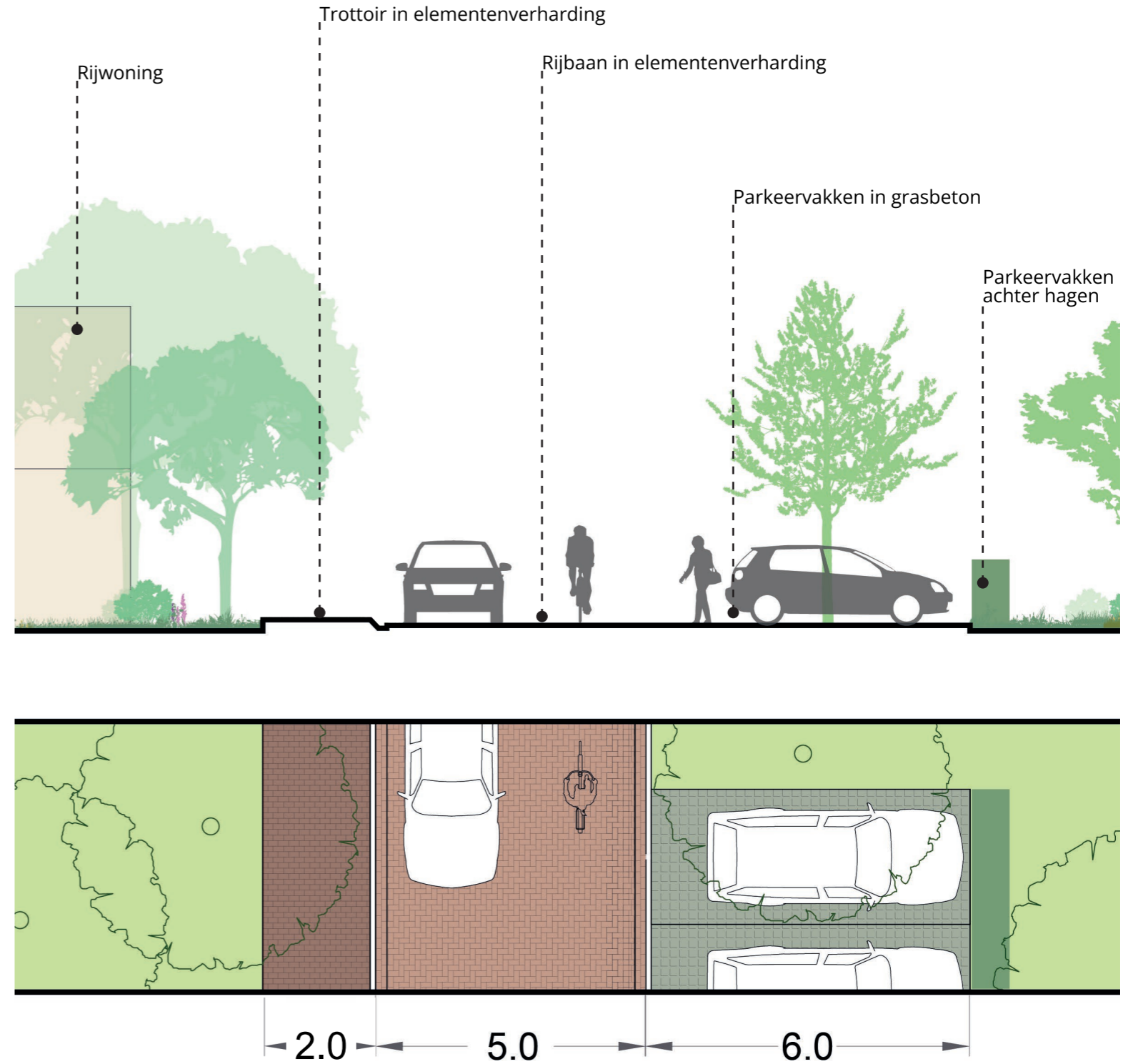
Parkeren op grasbeton



Trottoir in donkerbruine elementenverharding met rws-trottoirband



Houten lichtmast



Colofon

Woningbouw Vogelstraat

Gemeente Doetinchem, maart 2026

Afbeelding omslag:

Gemeente Doetinchem

Kaarten, data en tekeningen:

Gemeente Doetinchem, AHN, Klimaateffectatlas en Topotijdreis

Fotografie*:

Gemeente Doetinchem, Mix Architectuur, Zecc Architecten, wUrck architectuur stedenbouw landschap, Marlies Rohmer Architecture & Urbanism, KCAP, INBO, Marc Koehler Associates, Woonwerk Architecten, B-architecten, Spee Architecten, Archi3o, Funda, MBI De Steenmeesters, Timberlab, Vandersanden

Vormgeving en opmaak:

Afdeling Leefomgeving, gemeente Doetinchem

***De eigendomsrechten van afbeeldingen van derden gaan volledig naar de rechthebbende eigenaar.**

[gD] gemeente
Doetinchem

Maart 2026