

Maart 2026

Woningbouw Vogelstraat Stedenbouwkundig plan

Colofon

Woningbouw Vogelstraat

Gemeente Doetinchem, maart 2026

Afbeelding omslag:

Gemeente Doetinchem

Kaarten, data en tekeningen:

Gemeente Doetinchem, AHN, Klimateffectatlas 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.**

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Landschappelijke structuren	6 - 7
Planlocatie Vogelstraat	8 - 13
Woonvisie Doetinchem 2023	14 - 15
Ruimtelijke uitgangspunten en concept	16 - 19
Stedenbouwkundig schetsplan	20 - 21
Themakaarten	22- 29
Inpassing in de omgeving	30 - 31
Doorsnedes	32 - 33
Bijlagen: Beeldkwaliteitsplan woningbouw Vogelstraat	

Inleiding

Voor u ligt het concept stedenbouwkundig plan en als bijlage het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe ontwikkeling aan de Vogelstraat in de Doetinchemse wijk De Huet. In december 2024 heeft het college de ontwikkelstrategie Wonen vastgesteld. Hierin is de locatie Vogelstraat aangewezen als prioritaire locatie voor woningbouw. De locatie bevindt zich aan de rand van de stad, namelijk tegen De Huet aan. Het is een locatie dat ingebed is tussen de Dilleveld en de Vogelstraat maar ook grenzend is aan de voormalige stortplaats waar tegenwoordig het terrein van Pitch & Putt is gehuisvest. Het is een locatie met een groen karakter, zowel het plangebied zelf evenals de omliggende omgeving. Het is een overgangsgebied tussen de gebouwde omgeving en het landelijk gebied.

De gronden aan de Vogelstraat zijn oktober 2024 aangekocht. Een deel van de locatie wordt in de eerste fase gereserveerd voor maximaal 50 tijdelijke prefabwoningen. Op het overige deel kunnen maximaal 30 reguliere woningen in de eerste fase worden gerealiseerd. De tijdelijke woningen uit het programma Flexcity worden uiteindelijk vervangen door maximaal 30 permanente woningen in de laatste fase.

Op 14 oktober 2025 is een inloopavond georganiseerd met direct omwonenden. Tijdens deze avond is een concept structuurschets voor de Vogelstraat gepresenteerd. Een grof vlekkenplan waarin ambities en ontwerpuitsgangspunten zijn besproken. Bewoners uitten onder andere zorgen over de verkeersontsluiting, de verkeersdruk en het uitzicht vanaf de Dilleveld op de nieuwe ontwikkeling.

Op 3 februari 2026 vond een tweede inloopavond plaats. Tijdens het plenaire deel zijn alle reacties uit de eerste bijeenkomst in oktober besproken. De aanpassingen in het stedenbouwkundig plan zijn toegelicht. De toename van het verkeer op de Dilleveld en Kruidenlaan kwam daarbij ook aan de orde. Onze verkeerskundige gaf uitleg over de huidige verkeerssituatie en de situatie na realisatie van het plan. Voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid worden aanpassingen aan de wegen doorgevoerd.

De volgende stap is de bestuurlijke instemming met het stedenbouwkundig plan, het bijbehorend beeldkwaliteitsplan en de terinzagelegging hiervan.



Locatie plangebied

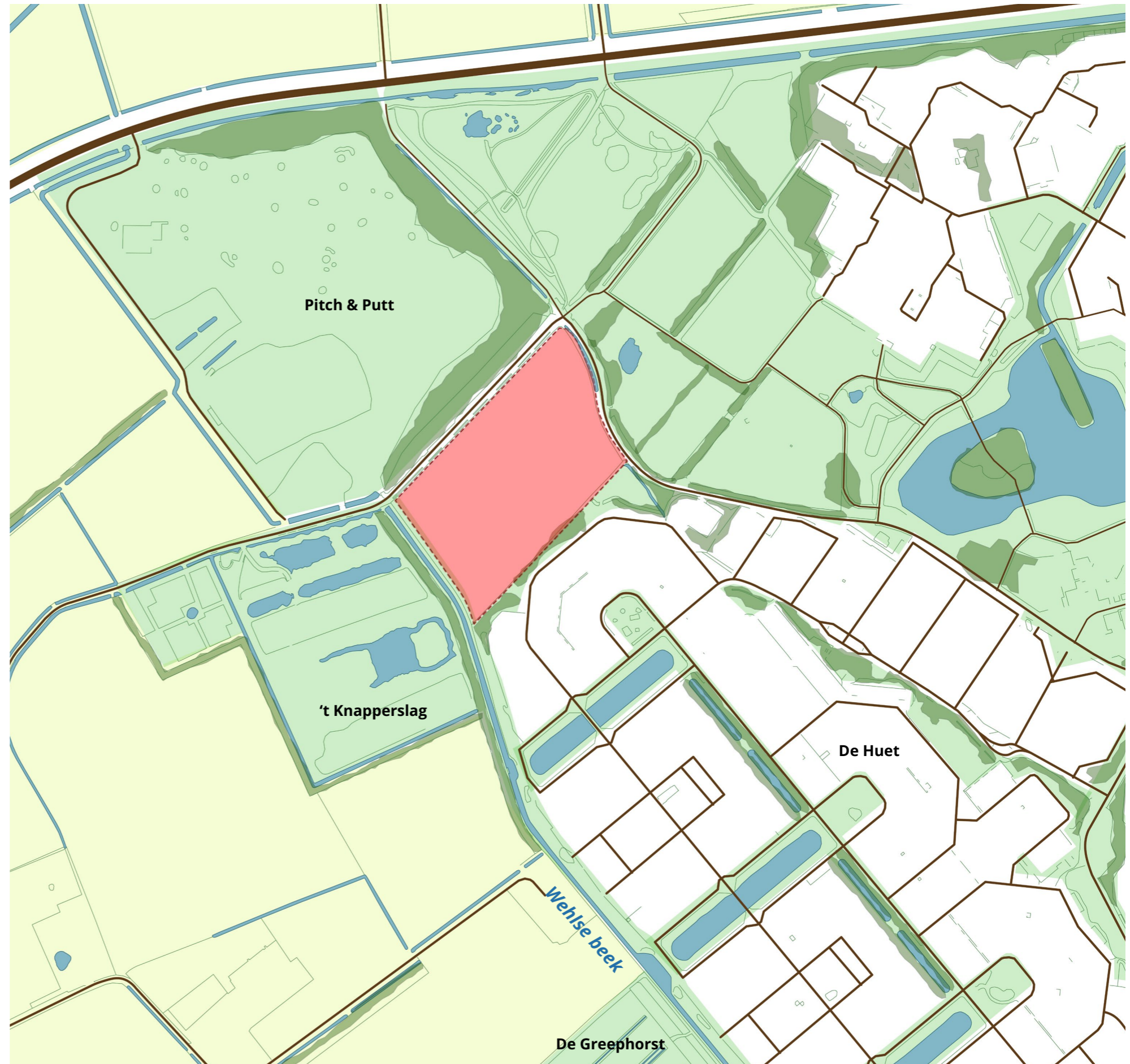


Landschappelijke structuren

Zoals in de inleiding al genoemd werd ligt het perceel aan de rand van de wijk De Huet. Het ligt ingebed tussen de Dilleveld, Vogelstraat en de Belderstraat. Ook grenst het aan de voormalige stortplaats waar tegenwoordig het terrein van Pitch & Putt is gevestigd. Het perceel is (voor zover bekend is) in de laatste eeuwen niet bebouwd geweest, zoals de kaarten op de naastliggende pagina suggereren. Tot en met ongeveer 2016 liep er dwars een hoogspanningstracé over het perceel. Dit heeft in principe eventuele ontwikkelingen op het perceel gehinderd.

Door het gebrek aan bebouwing en het feit dat het aan de rand van Doetinchem ligt heeft het perceel en het omliggende gebied een groen karakter. Het is als het ware een overgangsgebied van bebouwd naar landelijk. De orthogonale structuur van De Huet stopt vrij abrupt en maakt plaats voor een open stuk in het groen dat vervolgens overloopt in het landelijk gebied.

Het groene karakter van het gebied wordt versterkt door onder andere de groene omzoming. Langs de perceelgrens zijn verschillende volwassen bomen te vinden maar ook hagen, struwelen en diverse graslanden. De Wehse Beek loopt langs dit perceel maar ook langs natuurgebied 't Knapperslag. Een gebied dat sinds 2013 deel uitmaakt van de Wehse Broeklanden. Het gebied is het eerste terrein waar stichting Buur maakt Natuur mee aan de slag is gegaan. Het is omgevormd van een agrarisch perceel naar een volwaardig natuurgebied. In 2020 werden de laatste inrichtingsprojecten uitgevoerd waarmee het 't Knapperslag nu voltooid is. Het groene karakter is een van de belangrijkste kenmerken en dragers van het plangebied aan de Vogelstraat.

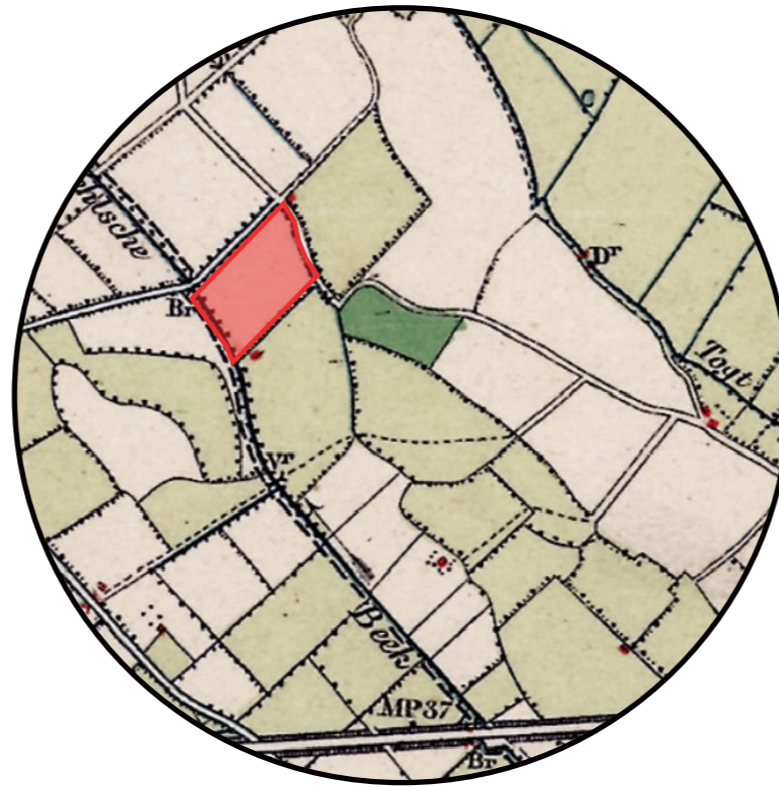


Landschappelijke structuren

Historische ontwikkeling rondom het plangebied



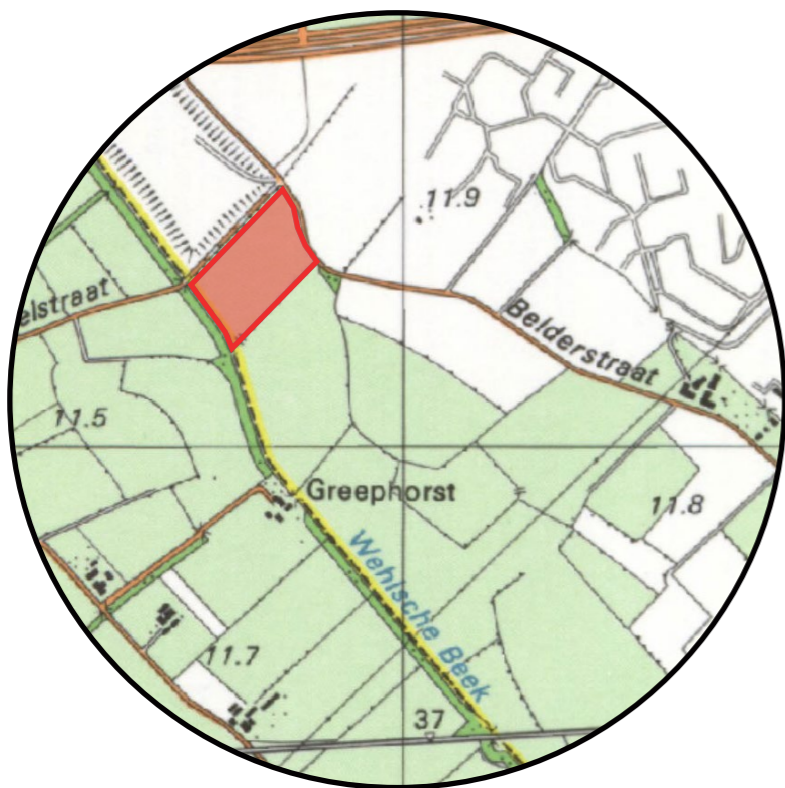
1850



1900



1950



1980



2000



2026

Planlocatie Vogelstraat

De ligging van het perceel aan de Vogelstraat is landschappelijk gezien vrij bijzonder. Het heeft een groen karakter maar is tegelijkertijd niet ver verwijderd van de bewoonde wereld, wat ervoor zorgt dat het kan worden aangesloten op de huidige infrastructuur die op het maaiveld ligt maar ook op de infra die in de ondergrond ligt.

De oppervlakte van het perceel is bijna 30.000m². Dit komt neer op ruim 3 hectare, waarmee de beoogde ontwikkeling volgens de vastgestelde woonvisie 2023 in het woonmilieu 'wonen in het groen' past. De richtlijn die hierin beschreven is voor onder andere de woningdichtheid is tussen de 5 en 20 woningen per hectare. Ook is het gebied aangewezen als koppelkans om groen te versterken langs de stads- en dorpsranden. De locatie is geschikt voor kleinschalige woningbouw met een volgens de woonvisie gestelde maximaal aantal van ruim 60 woningen.



Huidige situatie

Eerder is het (groene) karakter van het gebied beschreven en hoe deze vanwege de huidige ligging tot stand zijn gekomen. Het plangebied is (voor zover bekend) onbebouwd gebleven en is tot op heden enkel in gebruik geweest als akkerland. Het perceel is aan de noordoost en zuidzijde ingekaderd door straten zoals de Dilleveld, Vogelstraat en de Belderstraat. Al deze straten hebben momenteel een laag verkeersvolume, waarvan de Belderstraat alleen maar toegankelijk is voor fietsers en voetgangers.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Wehlse Beek en natuurgebied 't Knapperslag. Over het algemeen is te stellen dat rondom het perceel een groene/blauwe buffer het gebied als het ware 'inpakt'. Het groene karakter overheerst op deze manier. Deze groen/blauwe buffers geven de grenzen van het plangebied aan en kunnen gezien worden als een bestaande waarde die versterkt en uitgebreid kunnen worden. Het dient als een randvoorwaarde worden gesteld zodat het groene karakter behouden, versterkt en bovendien ook gewaarborgd kan worden.

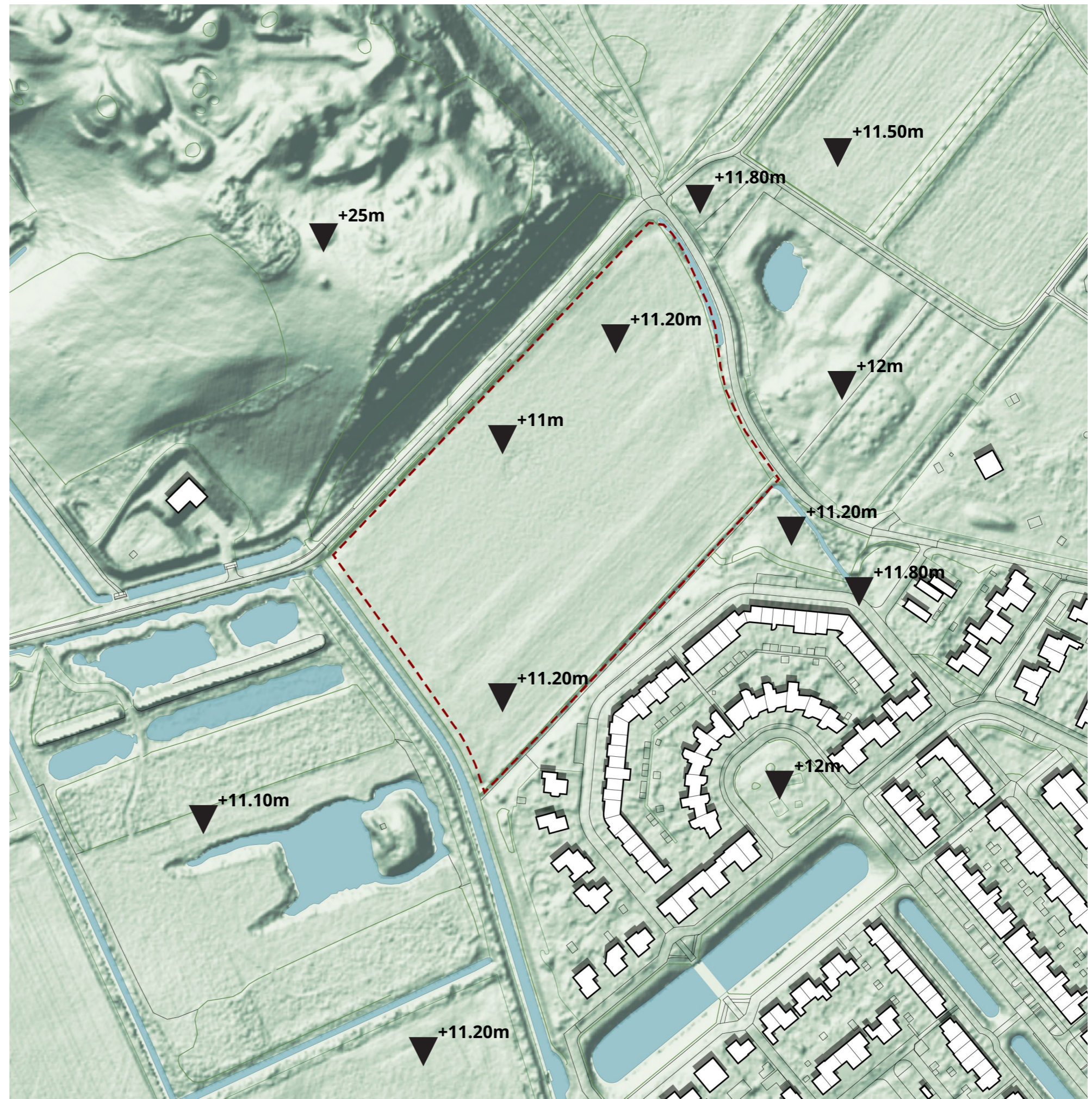
Het gebied kent ook een andere belangrijke randvoorwaarde waar men rekening mee dient te houden. In het verleden was de grootste hinder het hoogspanningstracé dat over het gebied heen liep. Inmiddels is dit tracé omgelegd maar is er ondergronds nog wel een hinder gebleven, namelijk een hogedrukgasleiding. Deze loopt vanuit het zuiden parallel aan de Wehlse Beek, buigt dan af parallel aan de Dilleveld om vervolgens deels over het plangebied richting het noorden te lopen. Op of in de buurt van deze gasleiding kan niet gebouwd worden. De Gasunie hanteert een zogenaamde belemmeringsstrook voor leidingen. Deze strook houdt kortgezegd in dat vanaf de hartlijn (het midden) van de leiding 4 of 5 meter aan weerszijden vrij moet blijven van bebouwing. De exacte breedte is afhankelijk van de druk van de buisleiding. In het conceptontwerp wordt er rekening gehouden met de belemmeringsstrook door een breedte van 10 meter te hanteren.



Landschap

De kenmerkende elementen van het landschap zijn al grotendeels benoemd. Topografisch gezien zijn er niet veel grote verschillen of contrasten op of rondom het perceel afgezien van één uitzondering: de voormalige stortplaats. Het perceel en de omliggende gronden hebben vrijwel een constante peilmaat van rond de +11m NAP. De zuidzijde van de voormalige stortplaats heeft grofweg een hoogte van +25m NAP, dat is een plotseling hoogteverloop van ruim 14 meter vergeleken met het oorspronkelijke maaiveld. Het hoogteverschil is vanaf maaiveld beperkt zichtbaar, dit komt omdat de voormalige stortplaats grotendeels ingebed is in volwassen bomen en struweel. Met name in de zomermaanden is het beperkt zichtbaar vanwege de bladeren.

Het maaiveld van het perceel is nagenoeg dezelfde hoogte op enkele oneffenheden na. Dit betekent dat er geen grote hoogte overbruggen hoeft te worden, de uitdaging zit voornamelijk in de waterhuishouding. Er zijn enkele lagergelegen plekken aan de randen van de perceelsgrenzen en een enkele midden op het perceel.



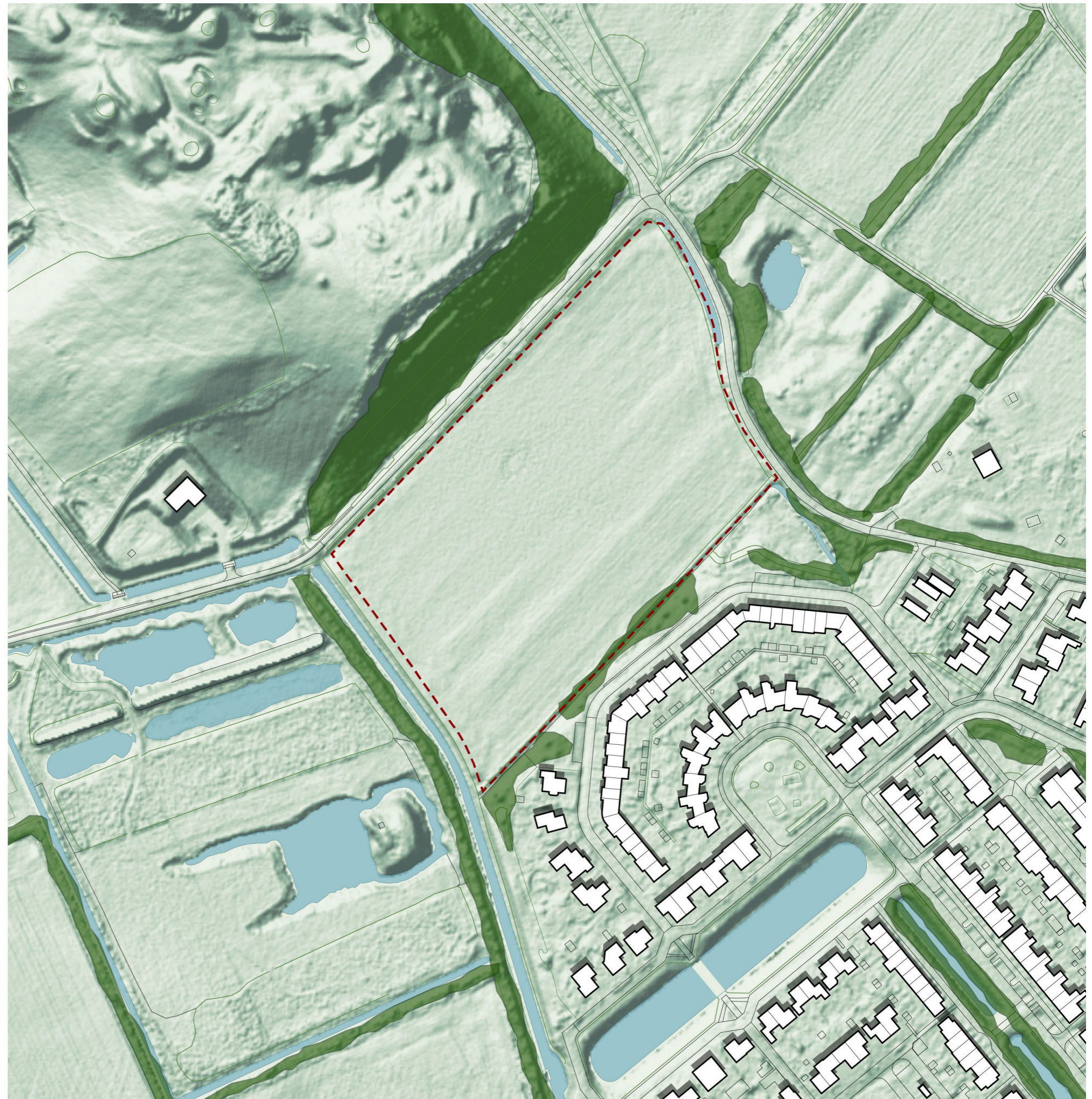
Groenblauwe structuren

De groenblauwe karakteristieken zijn al meerdere keren benoemd. Er ligt al veel hoogwaardig groen rondom het plangebied wat versterkt en eventueel ook uitgebreid kan worden. Omliggende gronden maken ook deel uit van het Groenstructuurplan uit 2017. Zo is het perceel ingebed tussen twee groene hoofdstructuren, namelijk aan de noord- en aan de zuidzijde ('t Knapperslag). Aan de Dilleveld ligt een groenzone dat bestempeld is als groene nevenstructuur in het Groenstructuurplan. Een deel van de bomen aan de Vogelstraat en aan de Belderstraat vallen ook onder de boomcategorie nevenstructuur.

Het is de bedoeling dat de al aanwezige groene elementen als waardevol worden beschouwd en dat deze ook als zodanig behandeld worden. De zone langs de Wehlse Beek valt onder de groene hoofdstructuur. Langs de oever van de beek moet enige afstand ontstaan tussen het groen en de beoogde nieuwe bebouwing om zo onder andere vliegroutes van vogels en vleermuizen zo min als mogelijk te verstoren. Het huidige groen wat langs de Dilleveld ligt kan worden versterkt. Hierdoor kan het directe zicht vanaf de Dilleveld op de nieuwe bebouwing deels aan het zicht onttrokken worden door het versterken van bestaand struweel en bomen.

Legenda

- Hoofdstructuur groen
- Nevenstructuur groen
- Uitbreiding groenstructuur - gewenst ('zoekgebied')
- Verbinding groenstructuur - gewenst
- Hoofdstructuur bomen
- Hoofdstructuur bomen - gewenst
- Nevenstructuur bomen
- Nevenstructuur bomen - gewenst
- Bijzondere bomen



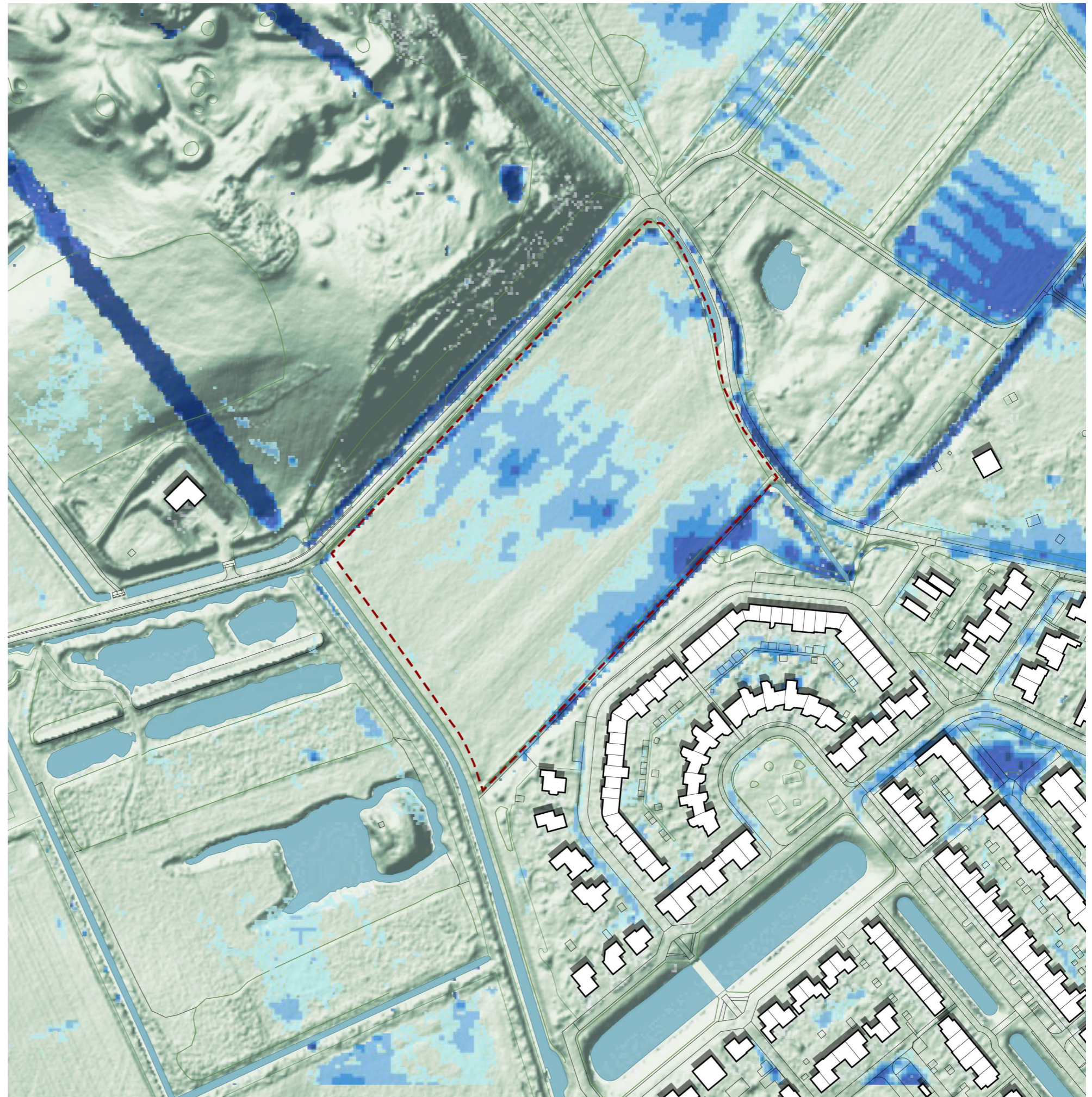
Risico op wateroverlast

Op de kaart rechts is te zien dat het gebied gevoelig is voor wateroverlast. De kaart laat water zien bij een bui van 70 mm in 2 uur tijd. Als het een periode flink geregend heeft ontstaat er midden op het perceel een waterpoel. Dit geeft al aan dat het water vertraagd in de grond zakt bij hevige regenval of tijdens een nat seizoen. Mede vanwege dit feit kan men er al van uit gaan dat bij de nieuwe ontwikkeling waterberging een belangrijk element is om rekening mee te houden. Vanwege de verplichte watertoets heeft adviesbureau Geofoxx in opdracht van de gemeente een waterhuishoudkundig plan uitgevoerd inclusief een doorlatendheidsonderzoek. Voor het onderzoek is vanuit de gemeente een concept ontwerp meegestuurd om het rapport te ondersteunen.

De opeenvolging van slecht doorlatende lagen en goed doorlatende watervoerende pakketten in de grond bepaalt de grondwaterstroming in een gebied. De opeenvolging wordt de geohydrologische opbouw genoemd. Het plangebied bestaat voornamelijk uit zandlagen die aanwezig zijn uit de formatie van Kreftenheye. Dit is een jonge geologische formatie in de ondergrond die voornamelijk bestaat uit zand en grind. In de bovengrond (tot circa 1m onder het maaiveld) is een afwisseling van zandige klei, zand en veen gevonden.

Op basis van de klimaateffect atlas blijkt dat bij extreme neerslag (70 mm in 2 uur) ter plaatse van het huidig plangebied op een groot gedeelte meer dan 30 cm water aan de oppervlakte aanwezig is. Opgemerkt dient te worden dat ondanks "water op maaiveld aanwezig is", het plangebied geen waterbergende functie heeft ten tijde van extreme neerslag.

Er kan vanuit worden gegaan dat de aangetroffen kleilaag (0,3 à 0,4 - 0,8 à 1,1 m onder maaiveld) slecht doorlatend is. Hieronder is een zandlaag aanwezig, waarvan de doorlatendheid is bepaald voor zowel de onverzadigde als de verzadigde zone. Vanwege de aanwezigheid van een slecht doorlatende kleilaag is het terrein van nature niet geschikt voor infiltratie.



Boven- en ondergrondse infra

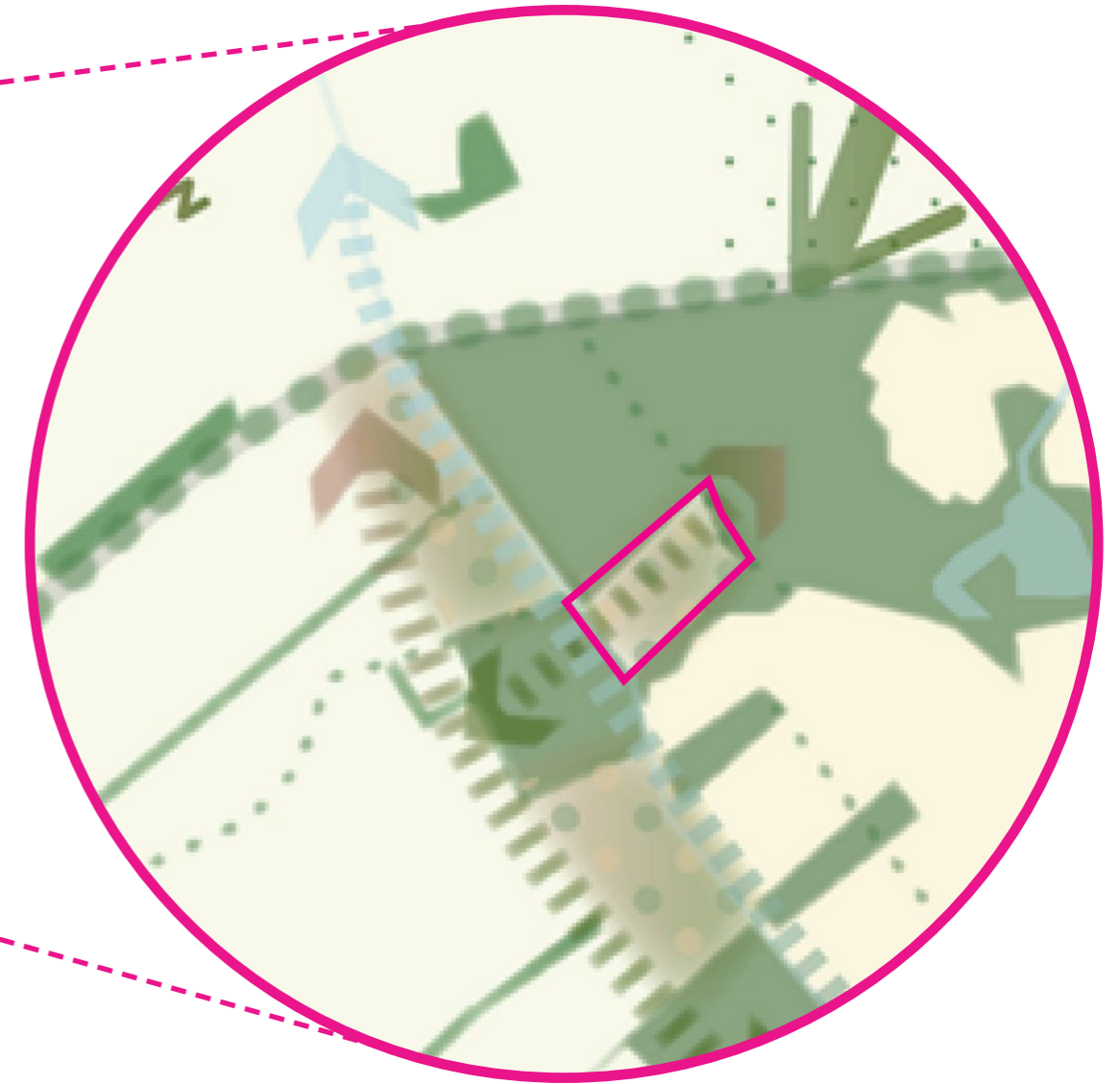
In de ligging van het plangebied was al benoemd welke wegen rondom het perceel liggen. Momenteel is er geen directe aansluiting op het perceel, met enkele uitzonderingen in de vorm van toegangen die over de sloten steken met vermoedelijk duikers daaronder. De Vogelstraat aan de noordzijde loopt over in de Belderstraat die aan de oostzijde van het gebied ligt om vervolgens dwars door De Huet te lopen als een langzaamverkeersroute.

De Dilleveld is de enige aangrenzende straat (met gemotoriseerd verkeer) die direct ontsloten is met een gebiedsontsluitingsweg, namelijk de Kruidenlaan. De Kruidenlaan staat weer in directe verbinding met de Plattenburgstraat die de verschillende woonvelden van De Huet met elkaar verbindt. De Dilleveld en de Kruidenlaan zijn beide 30 km/h zones, waarbij de Kruidenlaan wel een gescheiden voetpad heeft en de Dilleveld niet.

Beide straten lopen als een lus door de wijk en lopen niet dood. Voor de nieuwe ontwikkeling is onderzoek gedaan naar verschillende ontsluitingsopties die ook besproken zijn met omwonenden. De Dilleveld is daarbij de meest logische optie om het perceel in toekomst te ontsluiten. Verschillende opties zijn onderzocht en ter sprake gekomen, maar gezien onder andere de gunstige bestaande situatie en geringe verkeersdruk is besloten om te focussen op de Dilleveld als hoofdontsluiting. Zoals in de bestaande situatie al beschreven was loopt er naast en onder het perceel een hogedrukgasleiding waar niet op gebouwd kan worden vanwege de bijkomende risico's. Op de kaart is de 10 meter brede belemmeringsstrook geprojecteerd.












Woonvisie Doetinchem 2023















De in 2023 vastgestelde woonvisie van de gemeente geeft aan dat het plangebied een kansrijk zoekgebied is aan de stads- en dorpsranden. Ook valt het binnen een koppelkans om het groen aan deze randen te versterken. Te zien is ook dat het plangebied aan drie zijden grenst aan stedelijk groen. Deze kansrijke zoekgebieden vallen onder het woonmilieu "Wonen in het groen".

Dit woonmilieu bestaat uit een lage dichtheid, variërend van 5 tot 20 woningen per hectare. Het plangebied aan de Vogelstraat is ruim 3 hectare. Minimaal 45% van de wijk moet openbaar groen zijn. De typologie die bij dit woonmilieu hoort zijn grondgebonden tweekappers, vrijstaande of geschakelde woningen met onder andere royale of compacte tuinen met robuust groen. Bebouwing is klein van korrelgrootte en in een groene setting. Parkeren gebeurt op eigen terrein of geclusterd in koffers.

-  Kansrijke zoekgebieden stads- en dorpsranden
-  Groene stadsentree met erven wonen/werken in het groen
-  Wonen combineren met kansen voor groen/water
-  Gewenste versterking/verbinding natuur/groen
-  Koppelkansen stads- en dorpsranden en versterking groen/na-
-  Kans versterking natuur, groen of behoud openheid
-  Ruimte voor wonen in het landelijk gebied
-  Stedelijk groen (hoofdgroenstructuur gemeente)
-  Water hoofdstructuren

Woonmilieus Doetinchem - bandbreedte indicatie woningbouwaantallen

		----->					
		Hoge dichtheid		Lage dichtheid			
		Gemengd stedelijk wonen & werken	Stedelijk wonen	Stedelijk wonen nabij water	Dorps wonen	Wonen in het groen	Totaal & Toelichting
	Verdichten/vergroenen in het ei		119 - 239				
	Verdichten/vergroenen en stadsreparaties stadsschil		449 - 898				
	Verdichten aan de groene stadslinten en dorpslinten		260 - 520				
	Gemengd stedelijk wonen, werken en leren spoorzone	971 - 2428		110 - 221			Woonmilieu gemengd is deels op 50% capaciteit berekend i.v.m. bestaande bedrijven
	Stations als verdichtingskans		25 - 50				
	Kansrijke gebieden transformaties kantoren	378 - 946	331 - 827				Berekend op 50% capaciteit i.v.m. bestaande bedrijven
	Kansrijke herontwikkelingslocaties woongebieden	26 - 64	105 - 210		312 - 546		Woonmilieu dorps is deels op 25% capaciteit berekend ivm veel andere functies.
	Kansrijk gebied wonen aan de Oude IJssel			105 - 210			
	Ruimte voor recreatie/wonen aan de Oude IJssel			415 - 829			
	Kansrijke zoekgebieden stads- en dorpsranden					690 - 1379	Berekend op 25% van het totale zoekgebied.
	Groene stadsentree met erven wonen werken in het groen					131 - 263	Berekend op 25% van het totale zoekgebied.
	Ruimte voor woonerven in het buitengebied						
	Totaal mogelijke woningen per milieu	1375 - 3438	1289 - 2744	630 - 1260	312 - 546	821 - 1642	4427 - 9630

Wonen in het groen

Ruim wonen op enige afstand van voorzieningen, maar wel in de buurt van de stad/voorzieningen. Ook geschikt voor woonvormen voor ouderen/jongeren.

Vooraf gericht op gezinnen en ouderen met orientatie op landelijk en rustig wonen. Specifiek geschikt voor mensen die rust zoeken nabij de stad. Woonclusters ook geschikt voor jongeren/senioren.

Vooraf gericht op 2-1 kappers, vrijstaande woningen en geschakelde grondgebonden woningen. Of geclusterd wonen in een erfje/hofje. Royale tuinen of compact met robuust groen.

Bebouwingsdichtheid varieert afhankelijk van ligging, maar relatief laag. Richtlijn 5-20 woningen per hectare. Richtlijn minimaal 45% van de wijk openbaar groen. Koppelkansen met versterking stad/landschap.

Boonrijke groene omgeving met weinig verharding. Parkeren op eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers. Groen draagt bij aan versterking stedelijk groen. Koppelkansen met versterking stad/landschap.

Bebouwing in kleine korrelgrootte los gesitueerd in een groene setting. Richtlijn 1 tot en met 2 bouwlagen met vooral kappen. Aandacht voor biobased bouwen, groene daken en gevelgroen.

Ruimtelijke uitgangspunten en concept

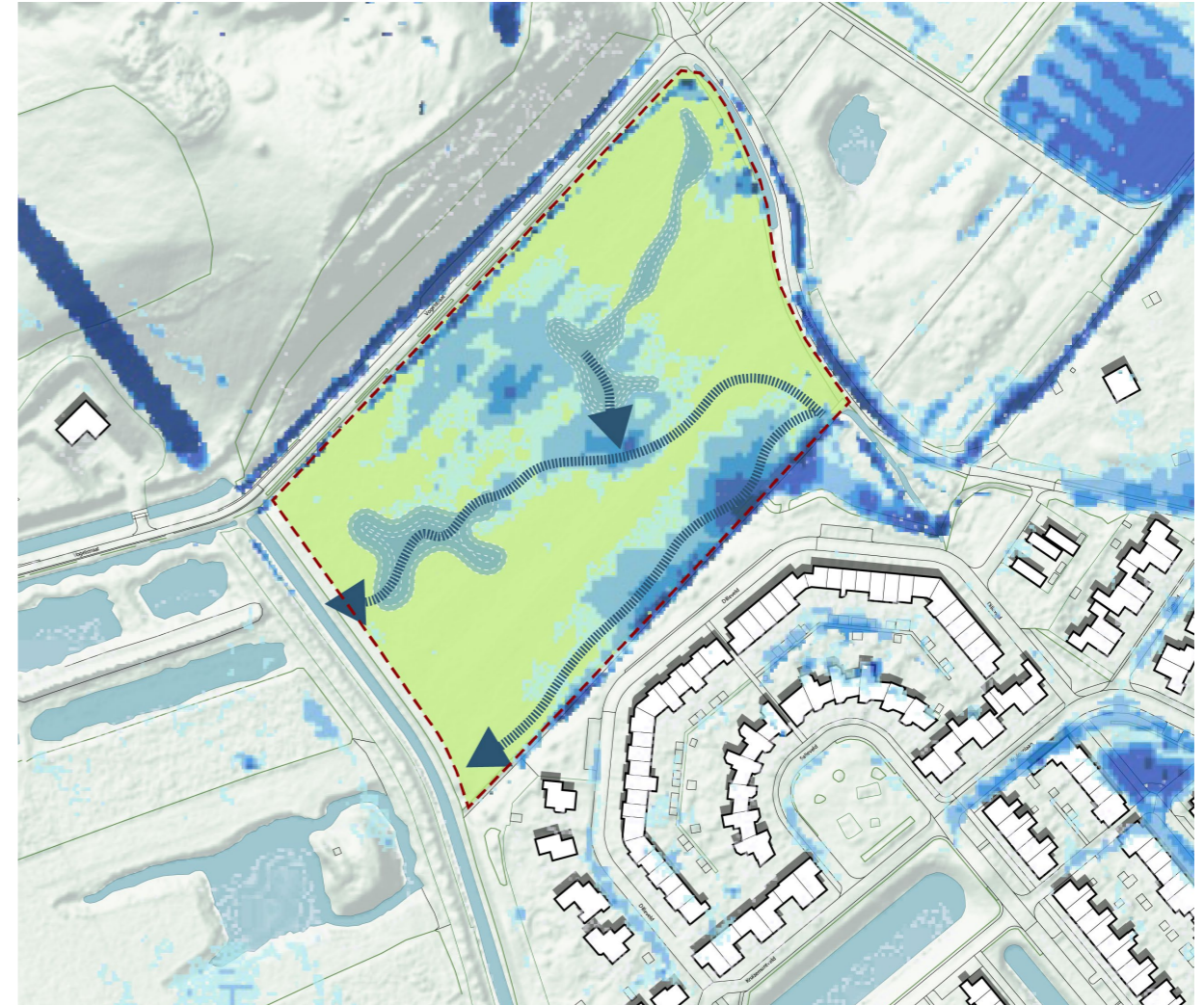
Groen



Groen is een van de belangrijkste landschappelijke dragers rondom het gebied aan de Vogelstraat maar ook voor het plangebied zelf. Doordat het perceel al behoorlijk ingebed is in het groen kan het gezien worden als een bestaande waarde. Een bestaande waarde dat niet alleen vanwege ruimtelijke karakteristieken gewaarborgd dient te worden maar ook vanuit standpunten zoals ecologie, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Op het perceel zelf staan geen bomen of struwelen, wel aan de randen van het perceel. Hier staan diverse volwassen bomen, hagen, struwelen en de Wehlse Beek loopt er aan langs. Het bestaande groen aan deze randen zorgt ervoor dat bepaalde vliegroutes in stand gehouden kunnen worden, dat de toekomstige ontwikkeling een groen karakter kan krijgen en dat de nieuwe ontwikkelingen ook deels aan het zicht onttrokken kunnen worden. Het kan als een groene 'muur' dienen tussen de Dilleveld en de nieuwbouw, een groene muur die op verschillende plekken ook toegankelijk wordt gemaakt. Langs de randen worden deze groene stroken benoemd als zogenaamde 'groenblauwe buffers'.

Water



Naar aanleiding van verschillende overstromingsmodellen en het rapport van Geofoxx is het duidelijk dat er een belangrijke waterbergingsopgave voor het gebied ligt. Dit vraagt om een andere aanpak over hoe de wijk vorm wordt gegeven. Dit betekent dat hemelwater vertraagd afgevoerd gaat worden in plaats van direct. Ruimtelijk betekent dit dat delen van het bestaande maaiveld afgegraven gaan worden om plaats te maken voor wadi's. In deze wadi's wordt overtollig hemelwater opvangen en wordt het vertraagd in de bodem opgenomen. In geval van veel water bestaan er verschillende opties om een overstort te hebben op bijvoorbeeld de naastgelegen beek. Dit zal in overleg met het Waterschap moeten gebeuren.

Opvang van hemelwater is de primaire functie van de wadi's maar niet de enige. De wadi's worden als groenblauwe zones aangelegd met hoge begroeiing in combinatie met een bloem- of kruidenrijk grasland. Op deze manier dragen de wadi's ook bij aan de biodiversiteit en aan het groene karakter van de wijk.

Wandelpaden



Het plangebied ligt aan de rand van Doetinchem, tussen het landelijk gebied en het bebouwde gebied in. De omliggende omgeving wordt al gebruikt door mensen om te wandelen en te fietsen richting het buitengebied. Het perceel is nooit direct openbaar toegankelijk geweest en is als zodanig ook niet ingericht. De nieuwe ontwikkeling biedt kansen om het wel openbaar toegankelijk te maken. Op deze manier kunnen zogenaamde "kruipdoor/sluidoor" paden aangelegd worden. De nieuwe wijk wordt op deze manier geen 'exclave' maar gaat ook deel uitmaken van het bestaande netwerk van voetpaden. Op deze manier kan iedereen van de groene kwaliteit gebruik maken, als bewoner of als passant.

Gasleiding



Voor de hogedrukgasleiding van de Gasunie die deels onder het perceel doorloopt geldt de eerder benoemde belemmeringsstrook vanaf 5 meter van de hartlijn van de leiding. Dus in totaal is deze strook 10 meter breed. Deze strook bepaald in principe waar gebouwd kan worden en waar niet. Positief is dat het maar een gedeelte van het totaal perceel betreft waar niet gebouwd kan worden. Doordat de gasleiding aan de zuidzijde parallel aan de perceelsgrens loopt ontstaat hier ook een bouwvrije strook. Het voordeel hiervan is dat de bestaande groenstrook langs de Dilleveld hierdoor gehandhaafd kan blijven en dat de afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing een relatief ruime maat heeft. De bouwvelden liggen hierdoor een stuk verder terug vanaf de perceelsgrens waardoor er 'lucht' ontstaat tussen het bestaande en nieuwe.

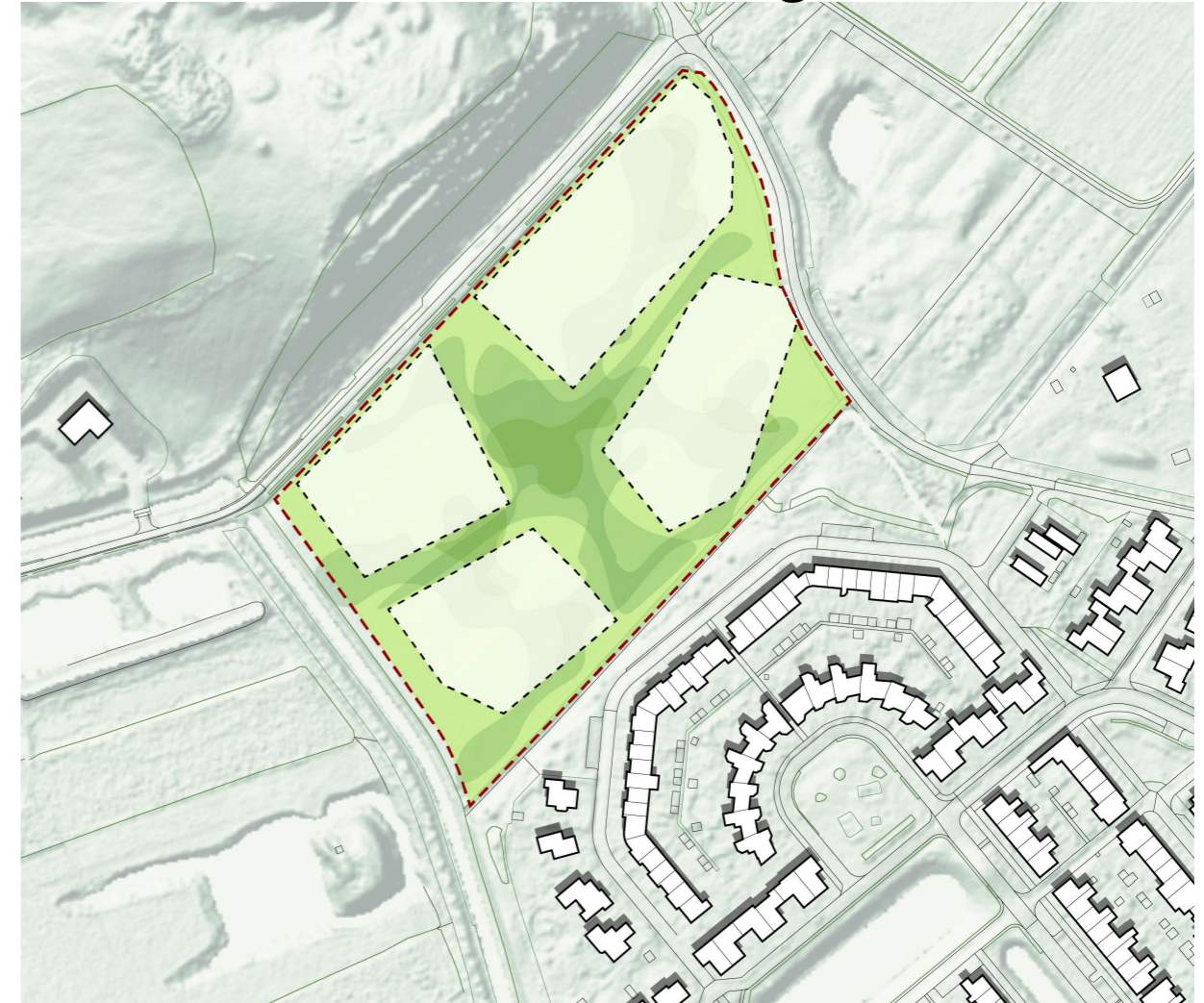
Ontsluiting



Er is onderzoek gedaan naar de meest gunstige en veilige ontsluitingsoptie voor het plangebied. Meerdere opties en varianten zijn afgewogen. Ze zijn daarbij beoordeeld op verkeersbelasting, veiligheid, haalbaarheid en vooral ook ruimtelijke kwaliteit. De meest voor de hand liggende hoofdontsluiting loopt via de Dilleveld. Er is gekeken om de ontsluiting vervolgens via de Belderstraat te laten lopen. Om dit te realiseren moet deze straat weer toegankelijk worden gemaakt voor gemotoriseerd verkeer, aangezien de straat afgeschaald is om deze geschikt te maken voor fietsers en voetgangers. Deze situatie lijkt ons vanwege de veiligheidsmaatregelen die getroffen moeten worden niet wenselijk. Daarom is de keuze gemaakt om de toekomstige hoofdontsluiting alleen via de Dilleveld te laten lopen.

Tevens is er gekeken of de nieuwe ontwikkeling via één of twee kanten ontsloten dient te worden. De Dilleveld begint vanaf de Kruidenlaan met een profiel waaraan de nodige aanpassingen gemaakt zullen worden. Naarmate de straat richting het Kruiemuntveld loopt worden de opties om de straat aan te passen geringer. Grotendeels is de bebouwing aan de Dilleveld aan één kant gesitueerd. Richting het Kruiemuntveld is de straat aan weerszijden bebouwd. Hierdoor is een aanpassing van de straat moeilijker en in sommige gevallen onmogelijk gezien de beperkte maat van de straat. Dit lijkt ons onwenselijk omdat hierdoor gevaarlijke en nadelige situaties kunnen ontstaan voor het verkeer en de omwonenden. Hierdoor is er besloten om de ingang en uitgang van de nieuwe ontwikkeling aan één kant te situeren.

Bouwvelden in het groen



Vanwege de groene kwaliteit in en rondom het plangebied is de nieuwe bebouwing te gast in het groen. Dit betekent dat er verschillende ruimtelijke maatregelen worden genomen om deze groene kwaliteit te waarborgen. Het plan zal in totaal uit 4 bouwvelden bestaan. Tussen en rondom deze bouwvelden krijgt groen vrij spel in de vorm van wadi's, hoge grassen, struwelen en bomen. Om deze ruimtelijke kwaliteiten na te kunnen streven vraagt dit om een andere inrichting van de toekomstige wijk. Zoals onder andere compacte bebouwing, geen traditionele verkaveling, beperkte privé buitenruimte en grotendeels parkeren op afstand. Het is de bedoeling dat de nieuwe bebouwing aansluit en opgaat in de groene omgeving. Het is daarmee een aanwinst voor de toekomstige bewoners, de buurtbewoners en voor de flora en fauna.

Stedenbouwkundige structuurkaart



- Legenda**
- Bouwveld toekomstige bebouwing (indicatief)
 - Groen binnengebied bouwveld (indicatief)
 - Openbaar groen
 - Bestaande groenstructuren
 - Mogelijke locatie wadi's
 - Groen-blauwe buffer / groene zone
 - Rijbaan (indicatief)
 - Mogelijke toegang hulpdiensten
 - ➔ Ontsluiting bouwveld
 - Voetpaden
 - Bestaande gasleiding Gasunie
 - Plangrens



Stedenbouwkundig schetsplan

Naar aanleiding van de ruimtelijke analyse die is gedaan en de uitgangspunten die daarbij zijn opgesteld is vervolgens een ruimtelijk concept uit voortgevloeid. Aangezien het plangebied aan de bebouwingsrand is gesitueerd ligt het tussen woonwijk De Huet en het landelijk gebied in. Twee gebieden die totaal verschillende ruimtelijke karakteristieken hebben. Dit deel van De Huet, ook wel genoemd als fase 6 en 7, is een vrij groene wijk met waterpartijen en relatief breed opgezette lanen en straten. Het is niet compleet verhard maar heeft wel een vrij stevig stedenbouwkundige structuur. De wijk stopt vrij abrupt met een lichte afronding aan de Dilleveld, hier ligt het plangebied en loopt het gebied over in het landelijk en agrarisch gebied.

Het plangebied kan daarbij gezien worden als een overgangsgebied tussen de semi-verharde woonwijk en het (groene) landelijke gebied. Beide werelden komen als het ware op deze plek samen. Gezien de groene eigenschappen van de context is het belangrijk dat deze eigenschappen worden doorgezet in de nieuwe woonwijk. Niet alleen dat de bodem en de waterbergingsopgave vraagt om een groene invulling ervan, maar ook de omliggende ecologie. Hierdoor is het groen de onderlegger van de nieuwe wijk. De nieuwe woningen zijn daarom ook te gast in het groen.

Op 14 oktober 2025 is er voor het eerst een informatieavond geweest. Hierbij is een vlekkenplan gepresenteerd die de beschreven ruimtelijke principes toont. Op 3 februari 2026 is er tijdens een tweede inloopavond een stedenbouwkundige structuurkaart getoond die de principes naar een maatvastе structuur vertaald.

Er is gekozen voor een 'losse' stedenbouwkundige structuur dat onderverdeeld is in 4 verschillende bouwvelden. Zoals eerder aangegeven vraagt de situatie op de locatie om een plan dat niet 'traditioneel' van vorm is. De 4 bouwvelden worden uit elkaar gehouden door ruimte te reserveren voor wadi's en het daarbij horende groen. De hoofdontsluiting slingert op speelse wijze door de verschillende bouwvelden heen. Bij enkele bouwvelden zijn er zogenaamde 'inprikkers'. Parkeren gebeurt zoveel als mogelijk op afstand in parkeerkoffers, uitgezonderd hiervan zijn woningen met een eigen oprit. Op deze manier blijft er voldoende ruimte over voor groen rondom de woningen.

Binnen de 4 bouwvelden komen verschillende woningtypes aan bod. In totaal is er plek voor maximaal 60 woningen in de eindfase. Tijdens de "flexfase" is er ruimte voor maximaal 80 woningen. Binnen de bouwvelden geldt de regel dat de bebouwing te gast in het groen is. De woningen zijn daarom relatief bescheiden van vorm, schaal en materiaal. Privé buitenruimtes zijn beperkt om zo meer ruimte te geven aan het omliggende groen. Deze buitenruimtes grenzen dan ook aan het groen, wat ervoor zorgt dat de toekomstige bewoners hier altijd op uitkijken. Ruim 60% van de woonbuurt is openbaar groen.



Ruimtelijk concept: Een groen overgangsgebied tussen De Huet en het agrarisch / landelijk gebied.



Conceptmatige vlekkenkaart zoals gepresenteerd op 14 oktober 2025



- Legenda**
- Bebouwing
 - Rijbaan hoofdonsluiting
 - Voetpad parallel aan rijbaan
 - Parkeervakken
 - Oprit
 - Extra toerit voor hulpdiensten
 - Voetpaden
 - Loopvlonder
 - Mogelijke locatie wadi
 - Openbaar groen
 - Struwelen / hoog gras
 - Bestaande groenstructuren
 - Nieuw te planten bomen
 - Bestaande gasleiding Gasunie
 - Plangrens



Geen schaal

Themakaarten

Om inzicht te geven in de gelaagdheid en de ruimtelijke structuur van het plan is het onderverdeeld in verschillende themakaarten, namelijk:

- **Programma**
- **Reservering Flexcity**
- **Ontsluiting en parkeren**
- **Landschap**
- **Materialisatie openbare ruimte**
- **Bestaande kabels en leidingen**
- **Ruimtestaat**

Per thema wordt er grafisch duidelijk gemaakt hoe het plan in elkaar steekt maar ook wordt er beschreven welke (ruimtelijke) maatregelen er per thema worden genomen.

Bebouwing

- Programma
- Reservering Flexcity

Openbare ruimte

- Ontsluiting en parkeren
- Materialisatie

Landschap

- Landschap
- Ruimtestaat



Programma bebouwing

In de eindfase van het project, dus wanneer Flexcity plaats maakt voor permanente woningbouw, zijn er maximaal 60 permanente woningen. Deze zijn verdeeld over de 4 verschillende bouwvelden. Dit aantal is onderverdeeld in de categorisering die de gemeente Doetinchem in de woonvisie heeft vastgesteld, namelijk:

- **28% goedkoop of sociaal**
- **22% betaalbare koop (categorie 1)**
- **17% betaalbare koop (categorie 2)**
- **33% dure koop**

Het programma van het stedenbouwkundig plan voldoet aan de bovenstaande categorisering. Daarbij is het programma onderverdeeld in verschillende grondgebonden woning typologieën. Deze bestaan uit rijwoningen, (ruime) tweekappers en patiowoningen. De onderverdeling van de typologieën in relatie tot het programma is:

- **17x rijwoningen, goedkoop of sociaal**
- **13x rij- of hoekwoning, betaalbare koop (categorie 1)**
- **10x tweekapper, betaalbare koop (categorie 2)**
- **20x patiowoning of ruime tweekapper, duur**

Afhankelijk van de vraag of ruimtelijke uitwerking kan deze onderverdeling nog veranderen.



Reservering Flexcity

Tijdens de eerste fase zijn de gronden van veld 3 en 4 maximaal 10 jaar gereserveerd om hier maximaal 50 flexwoningen te plaatsen. Gedurende deze periode is het nog onbekend hoeveel of welk type flexwoningen hier komen te staan. Er wordt rekening gehouden met een maximale hoogte van 4 bouwlagen. Dit omdat sommige types tot 4 lagen hoog gestapeld kunnen worden. Veld 3 is ongeveer 5263 m² groot en veld 4 ongeveer 3617 m². Indien noodzakelijk kunnen beide velden worden samengevoegd tijdens deze fase. De totale grootte van dat veld kan dan ruim 10564 m² zijn. Het samenvoegen is ruimtelijk gezien wel onwenselijk, omdat er dan risico bestaat dat dit ten koste gaat van de groene tussenruimtes. Ook moet de wadi dan kleiner worden.

Tijdens deze "flexfase" worden veld 1 en 2 voorzien van permanente woningbouw zoals dat in het stedenbouwkundig plan is weergegeven. De hoofdontsluiting wordt volledig aangelegd zodat de flexwoningen ook aangevoerd kunnen worden per vrachtwagen en op de aangewezen plek geplaatst kunnen worden. De openbare ruimte wordt hierbij ook grotendeels aangelegd inclusief de bijbehorende parkeerplaatsen voor de flexwoningen. Uiteindelijk maken de flexwoningen plaats voor permanente woningbouw.

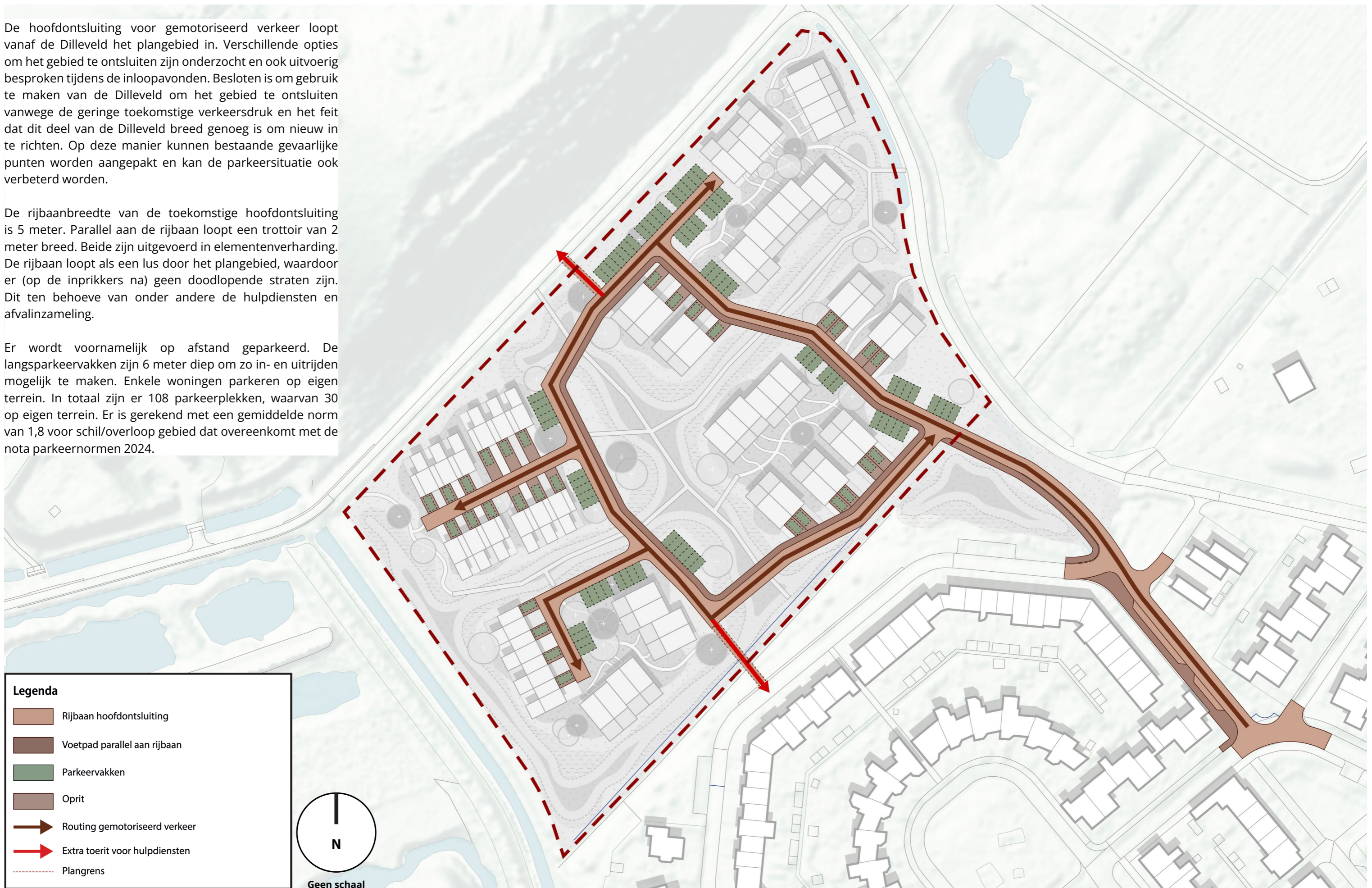


Ontsluiting en parkeren

De hoofdonsluiting voor gemotoriseerd verkeer loopt vanaf de Dilleveld het plangebied in. Verschillende opties om het gebied te ontsluiten zijn onderzocht en ook uitvoerig besproken tijdens de inloopavonden. Besloten is om gebruik te maken van de Dilleveld om het gebied te ontsluiten vanwege de geringe toekomstige verkeersdruk en het feit dat dit deel van de Dilleveld breed genoeg is om nieuw in te richten. Op deze manier kunnen bestaande gevaarlijke punten worden aangepakt en kan de parkeersituatie ook verbeterd worden.

De rijbaanbreedte van de toekomstige hoofdonsluiting is 5 meter. Parallel aan de rijbaan loopt een trottoir van 2 meter breed. Beide zijn uitgevoerd in elementenverharding. De rijbaan loopt als een lus door het plangebied, waardoor er (op de inprickers na) geen doodlopende straten zijn. Dit ten behoeve van onder andere de hulpdiensten en afvalinzameling.

Er wordt voornamelijk op afstand geparkeerd. De langsparkeervakken zijn 6 meter diep om zo in- en uitrijden mogelijk te maken. Enkele woningen parkeren op eigen terrein. In totaal zijn er 108 parkeerplekken, waarvan 30 op eigen terrein. Er is gerekend met een gemiddelde norm van 1,8 voor schil/overloop gebied dat overeenkomt met de nota parkeernormen 2024.



Legenda

- Rijbaan hoofdonsluiting
- Voetpad parallel aan rijbaan
- Parkeervakken
- Oprit
- Routing gemotoriseerd verkeer
- Extra toerit voor hulpdiensten
- Plangrens



Geen schaal

Landschap

Zoals al eerder benoemd zijn de karakteristieken van het landschap de onderlegger van het plan. Het plangebied is in de huidige situatie groen omzoomd door bomen, hagen en struwelen. Dit groen maakt deel uit van een groter groennetwerk dat zich uitspreidt over het landelijk gebied maar ook verder De Huet in. Dit groen is waardevol en wordt versterkt door aan te haken op deze structuren maar ook door de biodiversiteit te verhogen in het plangebied in de vorm van onder andere (hoge)grassen, natte natuur en nieuwe bomen.

Vanwege de waterbergingsopgave die voor het gebied geldt moet er ruimte gemaakt worden om vertraagd af te kunnen voeren. Daarom worden de ruimtes tussen de bouwvelden deels afgegraven om ruimte te maken voor wadi's. Het landschap is grotendeels openbaar toegankelijk door middel van voetpaden en loopvlonders. De vlonders lopen over de wadi's zodat deze ook toegankelijk zijn wanneer er water in ligt. Op deze manier maakt de nieuwe ontwikkeling ook onderdeel uit van een netwerk van verschillende informele voetpaden die het omliggende gebied rijk is.



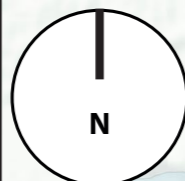
Materialisatie openbare ruimte

Het doel is om de materialisatie (en meubilair) van de openbare ruimte zoveel als mogelijk aan te laten sluiten bij het groene karakter van de omgeving. In eerste instantie betekent dit zo min mogelijk verharding. De (primaire) verharding die wordt aangelegd is waar mogelijk waterdoorlatend en sluit qua kleur en materiaal aan bij de omgeving. Parkeervakken worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Trottoirs worden verhard uitgevoerd maar voetpaden worden uitgevoerd in halfverharding, zoals bijvoorbeeld Achterhoeks Padvast. De loopvlonders worden uitgevoerd in hout of beton, een mix van beide is ook mogelijk. Aan de noord- en zuidzijde liggen ook toeritten als extra toegang voor hulpdiensten. Deze worden uitgevoerd als een karrenspoor in waterdoorlatende verharding en zijn buiten geval van nood toegankelijk voor voetgangers en fietsers.



Legenda

- Rijbaan (gebakken klinkers)
- Voetpad (gebakken klinkers)
- Parkeervakken (grasbeton of soortgelijk)
- Oprit (gebakken klinkers)
- Toerit hulpdiensten (grasbeton / karrenspoor)
- Voetpaden (Achterhoeks Padvast of soortgelijk)
- Loopvlonder (uitgevoerd in hout of beton)
- Plangrens



Geen schaal

Bestaande kabels en leidingen



Ruimtestaat

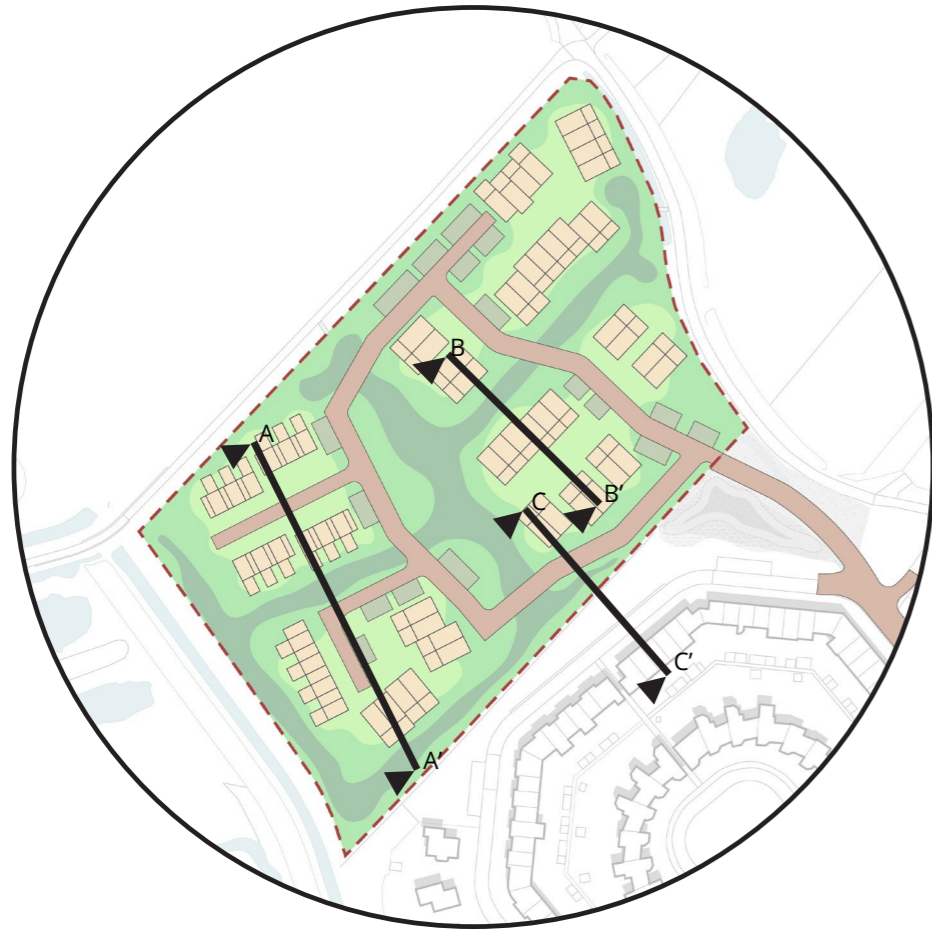


Inpassing in de omgeving

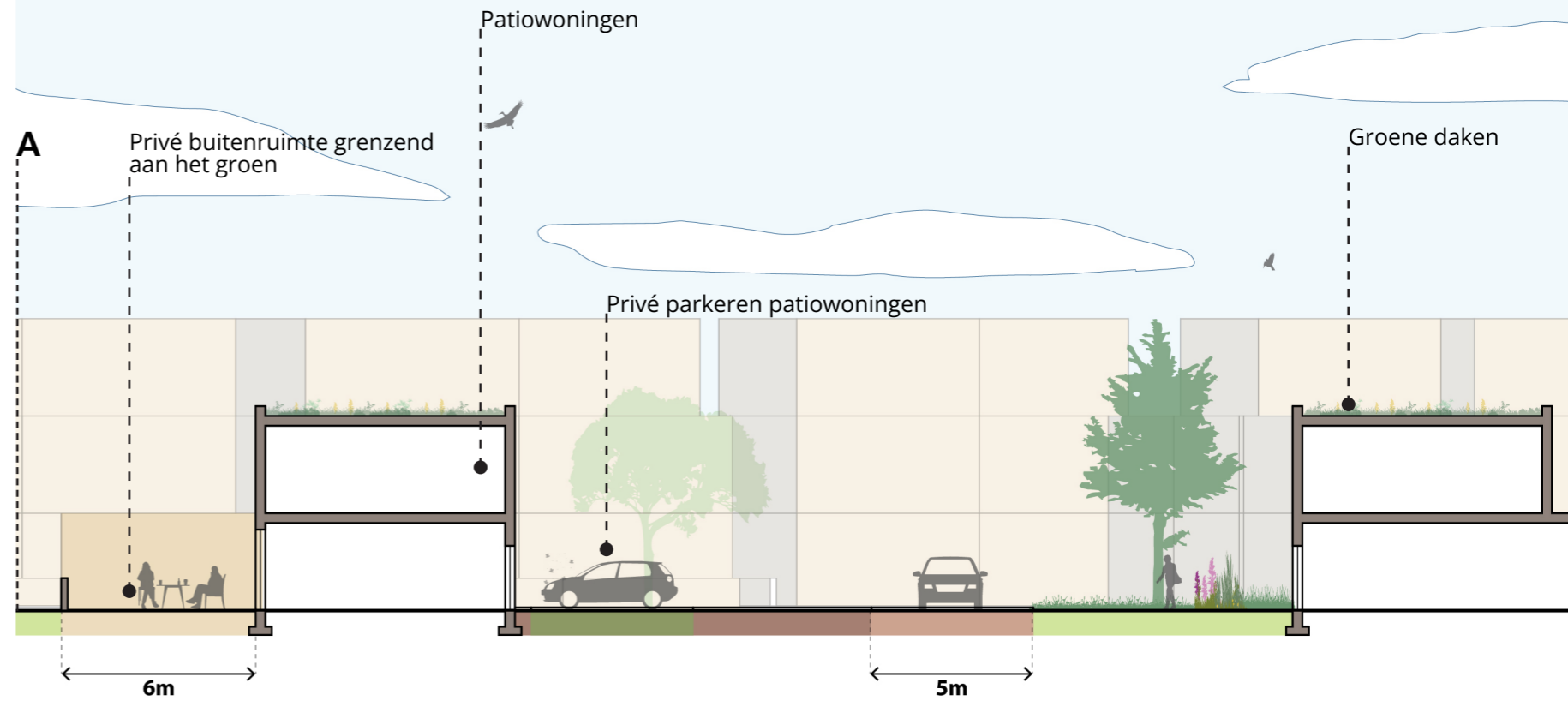




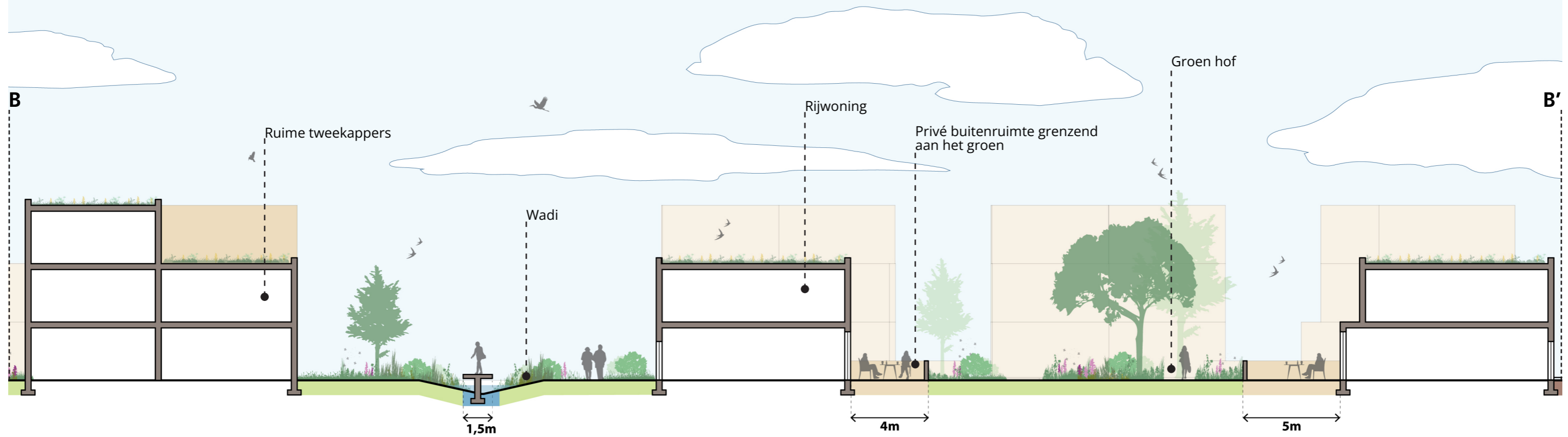
Doorsnedes

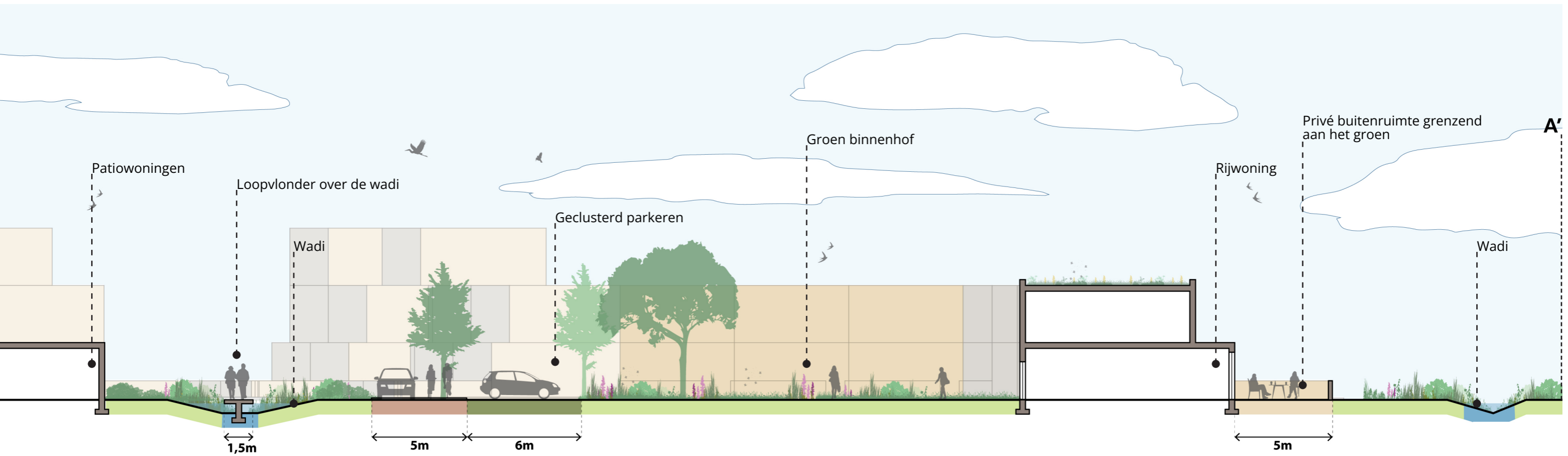


Doorsnede A-A'

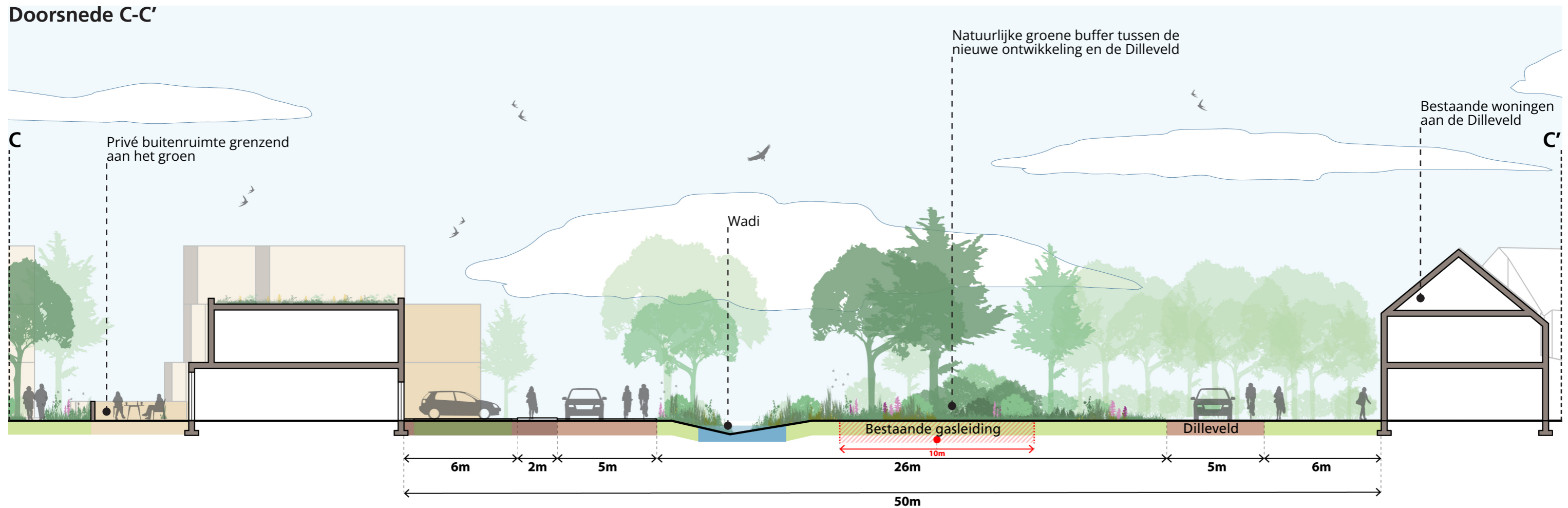


Doorsnede B-B'





Doorsnede C-C'



[gD] gemeente
Doetinchem

Maart 2026