

# SPOORZONE DOETINCHEM STRUCTUURSCHEETS

SAMENVATTING

21 december 2023



# SPOORZONE OPENT STAD EN ACHTERHOEK!

De Spoorzone Doetinchem; Het visitekaartje van de stad en regio, waar we wonen, werken, leren én mobiliteit op een goede manier combineren. Met nieuwe en aantrekkelijke stedelijke woon-werkmilieus, op steenworp afstand van een comfortabel multimodaal mobiliteitsknooppunt, de binnenstad en de Oude IJssel. Een unieke kans voor onze stad en regio om zich te blijven ontwikkelen als aantrekkelijke en levendige stad.

De spoorzone is een gebiedsontwikkeling van de lange adem die we samen met onze inwoners en bedrijven willen vormgeven. Deze structuurschets is op basis van vele gesprekken met inwoners, ondernemers, stakeholders en andere betrokkenen vormgegeven. Het geeft een eerste samenhangend beeld van wat we in de toekomst van dit gebied kunnen verwachten. Het laat zien dat er extra ruimte is voor 2.000 - 3.000 arbeidsplaatsen, 1.000 - 2.500 woningen, onderwijs, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en commercie. Maar ook de aanplant van veel bomen, met voldoende ruimte voor water. Kortom, een duurzame schaa sprong van de spoorzone.

De spoorzone van de stad wordt uitnodigend, levendig en productief: welkom in Doetinchem en de Achterhoek!

## SPOORZONE DOETINCHEM



# Samenvatting

## Ambitie

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

**De Spoorzone Doetinchem; een visitekaartje van de stad en regio, waar we wonen, werken, leren én mobiliteit op een goede manier combineren. Dichtbij het trein- en busstation en op loopafstand van het stadscentrum. Een project van de lange adem dat we samen met onze inwoners en bedrijven willen vormgeven.**

Doetinchem wil een levendige en aantrekkelijke gemeente blijven. Een gemeente met plek voor iedereen. Daarom hebben we de ambitie uitgesproken om richting 2036 door te groeien naar 70.000 inwoners. Een groei die kansen biedt voor een kwalitatieve en duurzame groei. Zo bouwen we samen verder aan een aantrekkelijke stad.

In de spoorzone ligt veel onbenut potentieel om deze ambitie waar te maken. Het gebied is erg geschikt om af te wisselen tussen wonen, werken en andere (maatschappelijke) functies.

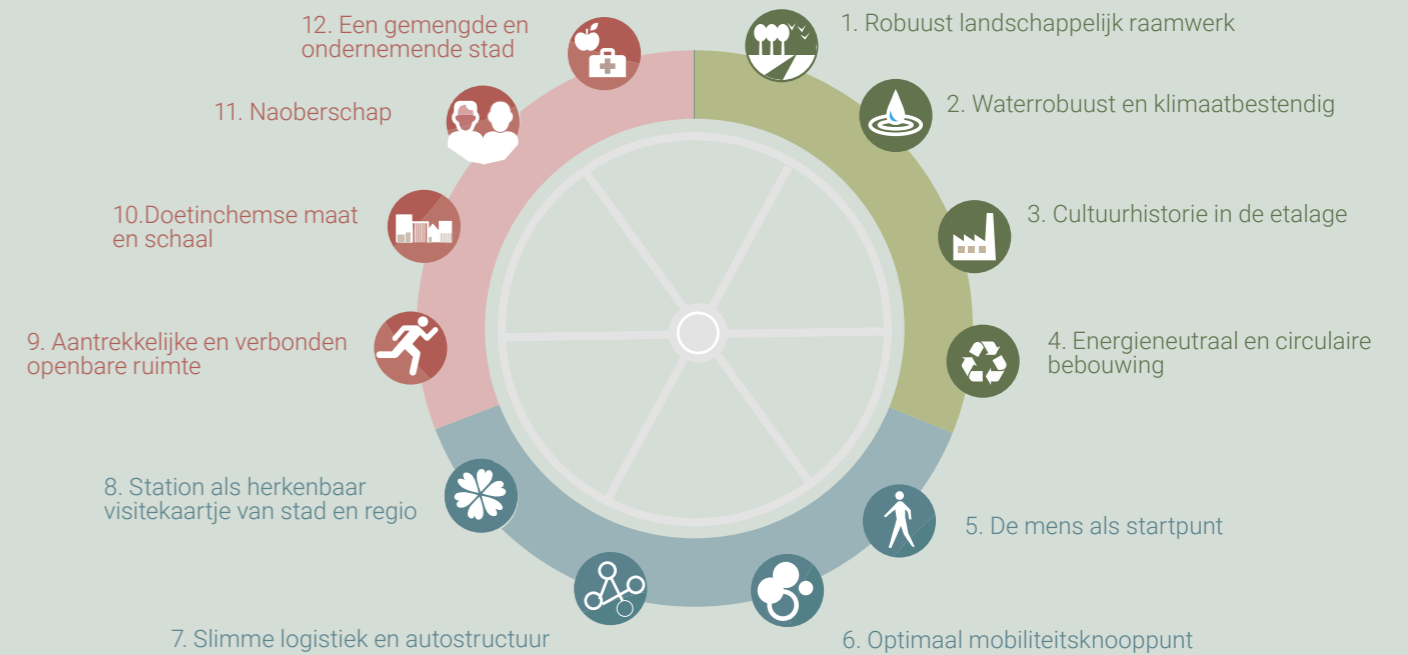
## Kansen benutten

De spoorzone is het gebied van grofweg 500 meter rond het station Doetinchem; het mobiliteitsknooppunt van de regio Achterhoek. Het gebied is volop in ontwikkeling. Bestaande bedrijvigheid wordt afgewisseld met nieuwe ontwikkelingen zoals Iseldoks of initiatieven als Streeckgenoot. Door de goede ligging is de spoorzone erg kansrijk om 'meer stad' te worden. Er is nog veel winst te behalen. De eerste aanblik vanuit het station is nu weinig aantrekkelijk. De beleving van een levendige stad ontbreekt. Het gebied kent veel verharding, veel open ruimte en is weinig ingericht op verblijven en ontmoeten.

We zien veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De komende jaren willen we de kansen verzilveren en een kwalitatieve en duurzame groei van het gebied realiseren.

## Doetinchemse stedelijkheid

## Gezonde en groene leefomgeving



## Hub van stad en Achterhoek

## Visie

Spoorzone opent stad en Achterhoek!

**In onze visie opent de spoorzone letterlijk en figuurlijk de stad en de Achterhoek! Een woon-, werk-, leer- en ontmoetingsplek waar iedereen zich thuis voelt: huidige en nieuwe bewoners, ondernemers, studenten en bezoekers. De kwaliteit van de stad is al zichtbaar zodra je het station uitstapt.**

De ontwikkeling van de spoorzone zal de stad aanzienlijk versterken. Daarom zijn we tijdens het opstellen van deze visie eerst het brede gesprek aangegaan. Tijdens verschillende 'gebiedscafés' en gesprekken met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en initiatiefnemers zijn allerlei wensen, ideeën en zorgen gedeeld.

Op basis hiervan stelden we een drietal bouwstenen op. Daarnaast tekenden we de visie op kaart in en schetsen we een eerste droombeeld van 2036. Ook beschrijven we de kwaliteiten en karakters van de verschillende gebieden in de spoorzone. Deze middelen vormen houvast voor de ontwikkeling. Ze geven antwoord op hoe we het gebied op grote lijnen voor ons zien. Wat vinden we belangrijk? Hoe ziet dit er op kaart uit? En waar werken we naartoe?

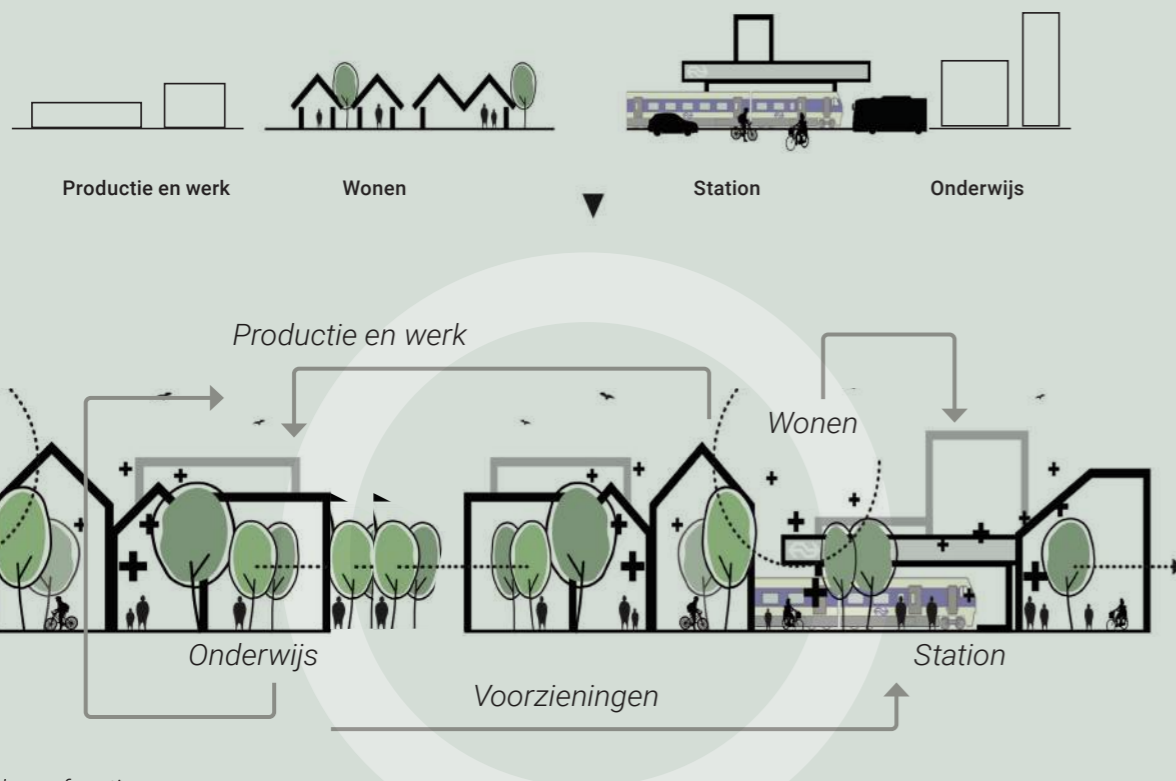
## De 3 bouwstenen voor de spoorzone

De bouwstenen geven richting aan een integrale duurzame ontwikkeling van het gebied. De bouwstenen zijn weergegeven in bovenstaande afbeelding. Elke bouwsteen bestaat uit meerdere kleine bouwstenen.

Met de eerste bouwsteen 'Een gezonde en groene leefomgeving' transformeren we de openbare ruimte tot aantrekkelijke en groene ruimtes. Er is veel ruimte voor groen, water en biodiversiteit. Behoud en transformaties van waardevolle gebouwen vinden wij belangrijk. De spoorzone vormt tegelijkertijd een testruimte, aanjager en een voorbeeld voor de Cirkelregio de Achterhoek.

De 2<sup>e</sup> bouwsteen is 'Hub van stad en Achterhoek'. In deze bouwsteen staat de mobiliteit centraal. Uitgangspunt is dat de (openbare) ruimtes ontworpen worden vanuit de voetganger en de fietser. De ruimte direct rond het station wordt zo georganiseerd, zodat de eerste aanblik vanuit het station aantrekkelijk is.

Met de 3<sup>e</sup> bouwsteen bouwen we verder aan een 'Doetinchemse stedelijkheid'. Het zijn de mensen en het samenleven die de stad maken. Nieuwe plannen dragen bij aan interactie tussen mensen. Er is plek voor iedereen. We combineren woningen, kantoren, productie, onderwijs en voorzieningen. We leggen daarbij wel accenten. Niet alles kan overal. Verschillende gebieden krijgen hiermee een eigen karakter, kleuring en ontwikkelmogelijkheden.



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

## Visie op kaart

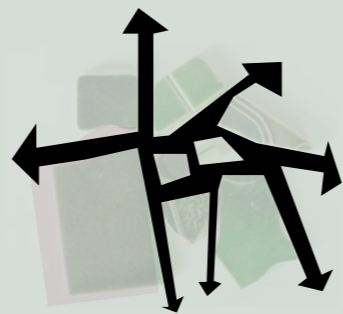
**De bouwstenen zijn vertaald naar het gebied en op onderstaande visiekaart weergegeven. Deze kaart werkten wij uit in een concreet ruimtelijk raamwerk. Deze zijn afgebeeld op de volgende pagina's.**

In de huidige situatie bestaat de spoorzone uit verschillende stedelijke gebieden, elk met hun eigen kenmerken en gebruik. De opgave is om deze verschillende gebieden samen meer te laten zijn, dan ieder gebied afzonderlijk. Sterker maken wat sterk is, en toevoegen wat mist. De structuurschets hecht hiermee de verschillende gebieden aan elkaar.

Samen met de binnenstad, ontstaat hiermee een centrum-stedelijk milieu aan de Oude IJssel in het hart van de stad en de Achterhoek!



Huidige ruimtelijke situatie:  
Los mozaïek van stedelijke  
fragmenten



Structuurschets hecht  
verschillende gebieden aan elkaar



Visie op hoofdlijnen

## Ruimtelijke vertaling van de bouwstenen

### 1 Groene en gezonde leefomgeving

De Spoorzone Doetinchem zet vol in op vergroening en ruimte voor water. We bouwen hiermee verder aan een stevig en robuust landschappelijk raamwerk. Bodem en water zijn hierin leidend. Groene routes, water, binnentuinen en parken koppelen het gebied optimaal aan het landschap en de Oude IJssel. De openbare ruimte richten we in op een manier die bijdraagt aan de biodiversiteit, gezondheid en beweging en optimaal bestand is tegen het veranderend klimaat. De oevers van Oude IJssel zijn toegankelijk en aantrekkelijk en er is volop ruimte voor recreatie. De straten wordt ingericht tot aantrekkelijke groene lanen, stadstraten en woonstraten.



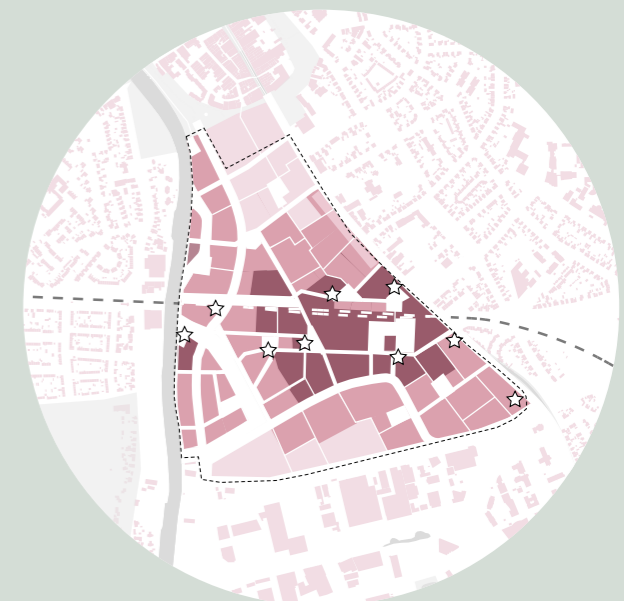
### 2 Hub van stad en Achterhoek

De spoorzone groeit uit tot de hub van de Achterhoek. Daarbij volgt de inrichting het STOMP-principe; Stappen, Trappen, OV, Mobility as a Service en dan de privéauto. Er is in de openbare ruimte veel ruimte voor de voetganger en fietser. Het station vormt het kloppend hart, dat via een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden goed bereikbaar is voor het langzaam verkeer. De verkeersstructuur is zo georganiseerd dat bedrijven goed bereikbaar blijven met garantie voor een goede logistieke afhandeling. Echter, onnodig doorgaand verkeer wordt zoveel mogelijk voorkomen door, vanuit een ringstructuur rond de binnenstad, verkeer af te vangen in collectieve parkeerhubs.



### 3 Doetinchemse stedelijkheid

In de spoorzone ontstaat een eigenzinnige, Doetinchemse stedelijkheid. Een unieke mix tussen de charme van de stad, de ligging bij de Oude IJssel en de aanwezige bedrijvigheid. Dit zijn goede ingrediënten voor wonen, recreëren en werken. De bebouwing en openbare ruimte dragen bij aan ontmoeting tussen bewoners, bezoekers en werknemers. Bestaande bebouwing en bedrijvigheid worden naadloos opgenomen en worden aangevuld met nieuwbouw met een prettige menselijke schaal. Op enkele plekken kunnen hogere gebouwen ankerpunten vormen in de stad. Een bruisende stad vraagt ook om een menging van functies. Een rijk aanbod van woningen, kantoren, onderwijs en voorzieningen. Goedkoop of duur, kleinschalig of grootschalig, werken gemengd met wonen of juist niet.



## Ruimtelijk raamwerk

De visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in een ruimtelijk raamwerk. Het raamwerk legt de hoofdstructuur voor het gebied vast. Dit gaat onder andere over het stratenpatroon, groen- en waterstructuur en ontwikkelvelden.

## Legenda

### Groene en gezonde leefomgeving

- Ontsluitingsweg
- Laan
- Stadsstraat
- Dwarsstraat
- Paden
- Indicatieve paden
- Indicatieve doorsteken naar de Oude IJssel
- Indicatieve groene binnentuinen
- Park met wadi
- Groenstructuur omgeving
- Pleinen
- Parken
- Bestaande hoofdwinkelstraten binnenstad
- Indicatieve voetgangersverbinding over het spoor
- Boardwalk aan Oude IJssel
- Flaneersteiger
- Stimuleren van biodiversiteit
- Plantsoen
- Speeltuin
- Voedseltuin
- Watersport recreatie

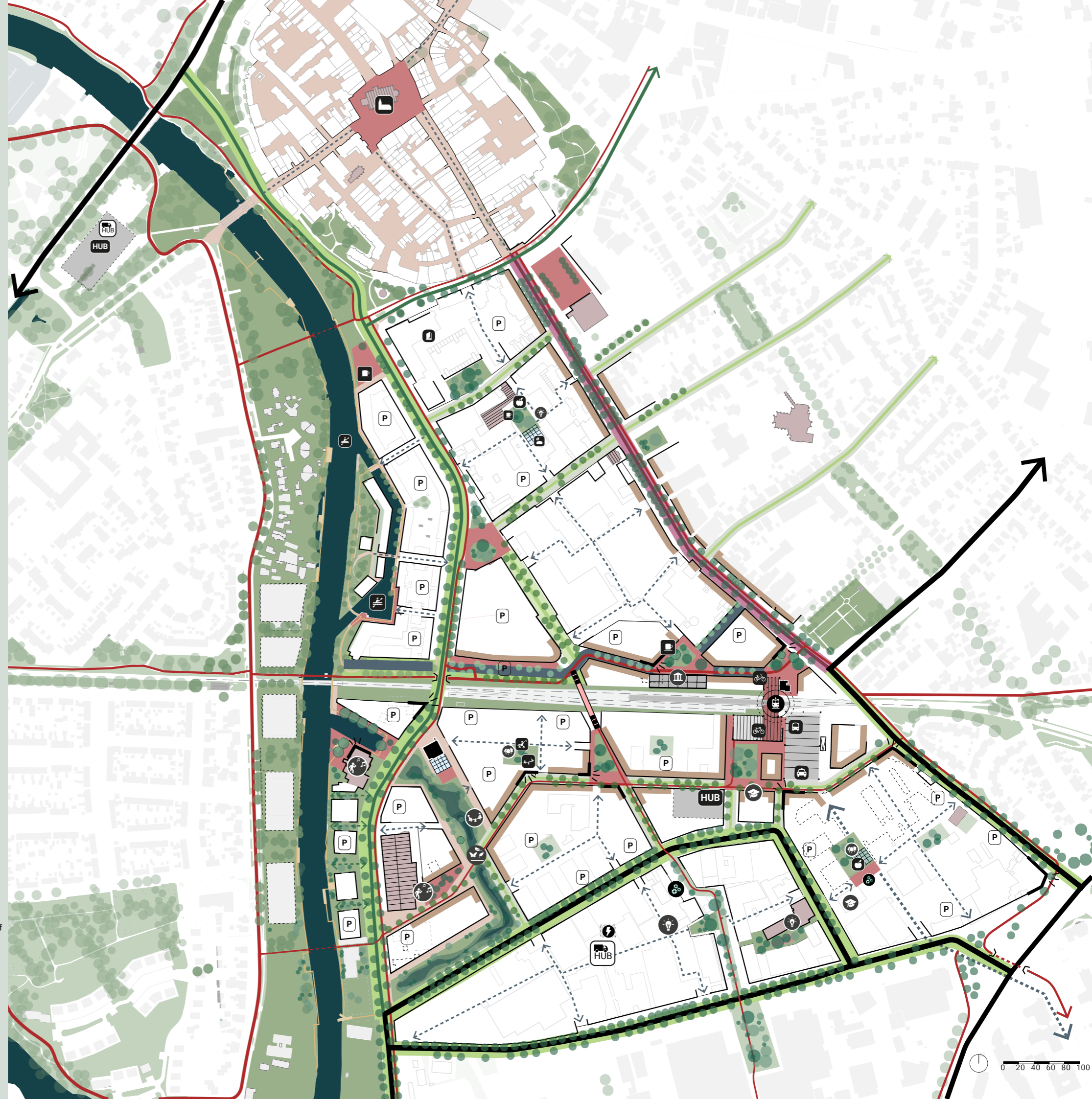
### Hub van stad en Achterhoek

- Fietsroutes
- Fiets- en voetgangersbrug over de Oude IJssel
- Fietsstunnel
- Treinstation
- Treinplatform
- Treinspoor
- Fietsenstalling
- Busstation
- Taxistandplaats
- Onderzoek hub
- Onderzoek logistieke hub
- Onderzoek smart hub
- Indicatief ruimtegebruik HUB
- Indicatieve parkeervoorziening

### Doetinchemse stedelijkheid

- Ontwikkelvelden
- Potentiële ontwikkellocatie buiten plangebied spoorzone
- Hoekaccenten
- Voorkanten aan de straat
- Actieve plinten
- Indicatieve ontwikkeling langs de Oude IJssel
- Bestaande gebouwen plangebied
- Bestaande gebouwen plangebied indicatieve sloop
- Bestaande gebouwen context Doetinchem
- Karaktervolle gebouwen
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen
- Cultureel/maatschappelijk functie
- Kas/bijzondere functies
- Culturele voorziening
- Onderwijsvoorziening

- Werkplaats
- Experiment
- Museum
- Detailhandel
- Kinderdagverblijf
- Werkplaats
- Café
- Kerk



## Doorkijk naar 2036

Op basis van het ruimtelijk raamwerk is een voorbeelduitwerking gemaakt. Deze uitwerking laat de potentie van het raamwerk zien.

De voorbeelduitwerking verbeeldt niet meer dan een mogelijke invulling. De kaart laat zien dat op basis van het ruimtelijk raamwerk een goede doorontwikkeling naar de toekomst mogelijk is. Op basis van deze tekening is een grove indicatie van de programmatische ruimte berekend. Er blijkt dat er tot 2036 ruimte is voor een toevoeging van ongeveer:

- 1.000 - 2.500 woningen
- 90.000 m<sup>2</sup> bvo werken (2.000 - 3.000 arbeidsplaatsen)
- 33.000 m<sup>2</sup> bvo maatschappelijk
- 16.000 m<sup>2</sup> bvo cultuur
- 13.000 m<sup>2</sup> bvo commercieel
- 1.000 bomen

Naast de aanplant van ca. 1.000 bomen is er voldoende ruimte voor nieuwe pleinen, water en nieuwe (fiets) verbindingen. Hiermee levert de spoorzone een belangrijke bijdrage aan de bouwopgave in de stad en de regio.



Bestaande situatie 2023



## Karaktergebieden

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



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



### Ambachtelijke stedelijkheid

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



### Stationskwartier

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



### Oude IJsseloevers

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



### Werken en leren

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



### Samen werken en wonen

Vrijdag einde van de middag loopt iedereen uit. Wandelend tussen Melkweg en Spinbaan ontvouwt zich een informeel stedelijk milieu met een rauw randje. Werkloosden en atelierwoningen gaan samen met experiment, ambacht en cultuur; een eigenzinnige Doetinchemse mix. Aanpakken en samenwerken!







## Welkom in Doetinchem en de Achterhoek

Spitsuur op een doordeweekse herfstige dag. Bij de eerste aanblik vanuit het station sta je midden in de stad, in het centrum van de Achterhoek. Op de zuidzijde openbaart zich een nieuwe stad met onderwijs, werken, voorzieningen, wonen en veel groen. Ervaren ondernemerschap en jonge ambities van ondernemers worden afgewisseld. Het stationsplein is een ontmoetingsplek voor inwoners, ondernemers en reizigers. Een waterelement midden op het stationsplein en veel bomen geven de referentie naar de Oude IJssel. Het geeft een aangename verstillung temidden van de reuring.





## Ontspannen stad aan het groen

Een regenachtige dag op zondagochtend. Na een heftige bui, maken mensen nog een wandelingetje rond het nieuwe Oude IJsselpark en kinderen spelen langs het water. Fietsers maken een ommetje door de buurt. Aan het Ketelhuis vormt een buurtkas een nieuwe hotspot; een authentieke lokale brasserie met een moderne twist. Verderop zijn de bootjes in de nieuwe haven te zien.



