

**Binnenstadsvisie Doetinchem**

# De onverwachte binnenstad

**Status: concept**

februari 2024

# *Inhoudsopgave*

*Aanleiding*

*Proces*

*Ontwikkelingen binnenstad*

*Binnenstad in bredere context*

*Analyse binnenstad*

*Bouwstenen voor de binnenstad*

*Visie voor de binnenstad*



# ***SAMEN WERKEN AAN...***



# AANLEIDING

## Doetinchem 2036

- Doetinchem 2036: groei richting 70.000 inwoners
- Binnenstad: vitale, groene binnenstad en versterken regionale functie



## Veranderingen binnensteden

- Van place to buy
- Naar place to be
- Regionale concurrentie positie....



Van winkelgebied....naar leefomgeving voor wonen, werken, winkelen, spelen, verblijven, ontmoeten....



# Proces: doel

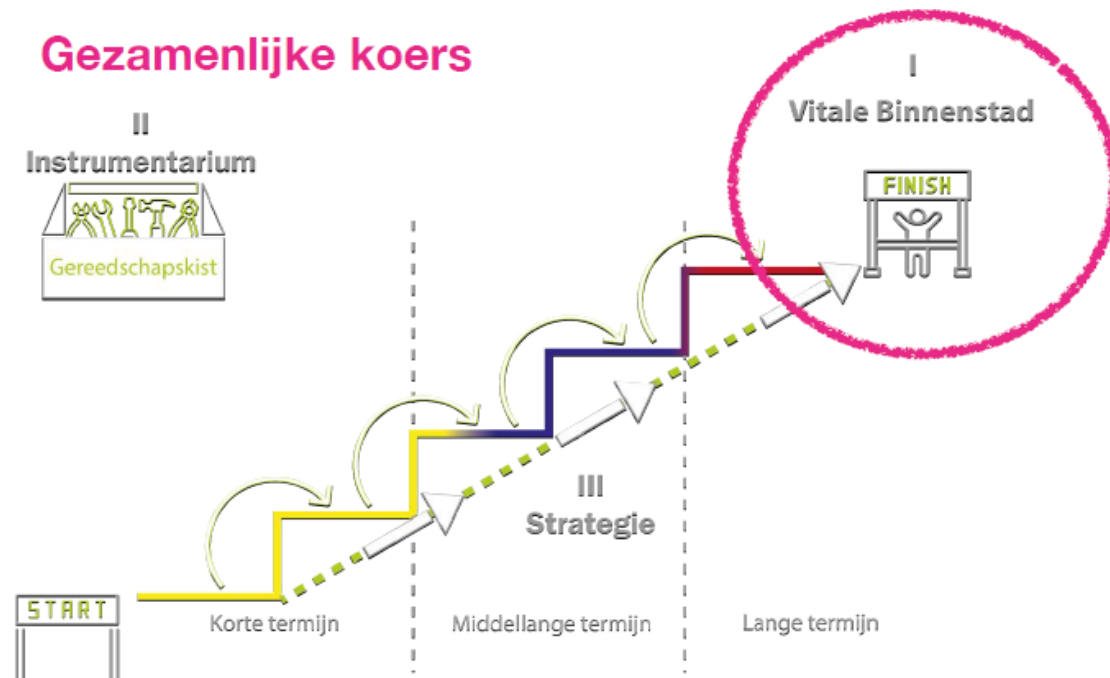
## Wat willen we niet

- Veel 'boekjes' en stapels papier
- Veel overleggen en abstracte dromen
- Gemaakte keuzes niet altijd in belang centrum
- Ei van gemeente
- Participatie achteraf

## Wat willen we wel

- Integrale visie (wonen, werken, ondernemen, verblijven, etc.)
- Vanaf de start alle relevante stakeholders in kernteam
- Visie vertaald naar thema's/ gebieden
- Visie gedragen door 'de achterban'

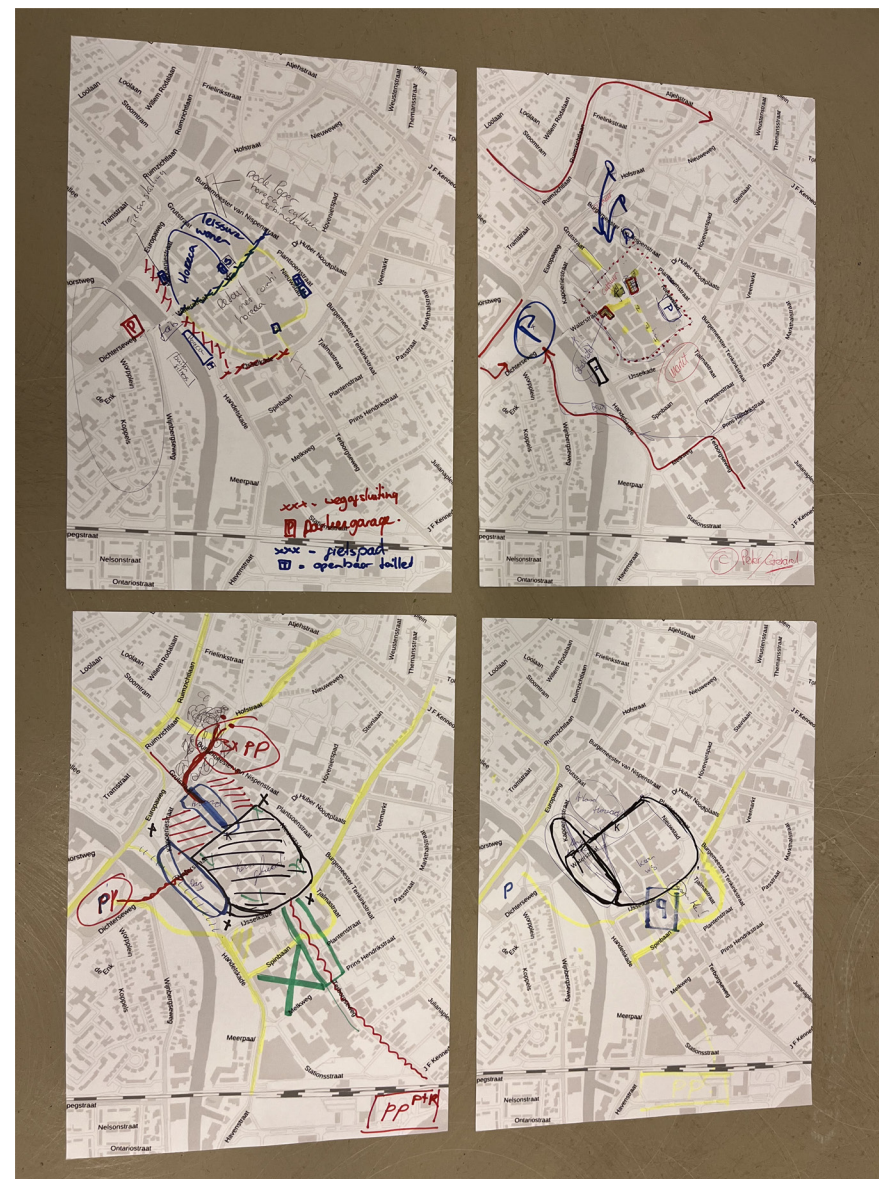
## Gezamenlijke koers



# Proces: hoe is het gegaan?

## Gezamenlijke werkgroep

- In drie werksessies tot een concept idee/visie
- Van gezamenlijke analyse tot een oplossings richting
- Nu input ophalen: ondernemers, inwoners, gemeente etc
- Daarna input verwerken in integrale visie
- Uitwerking in thema's, deelgebieden en projecten

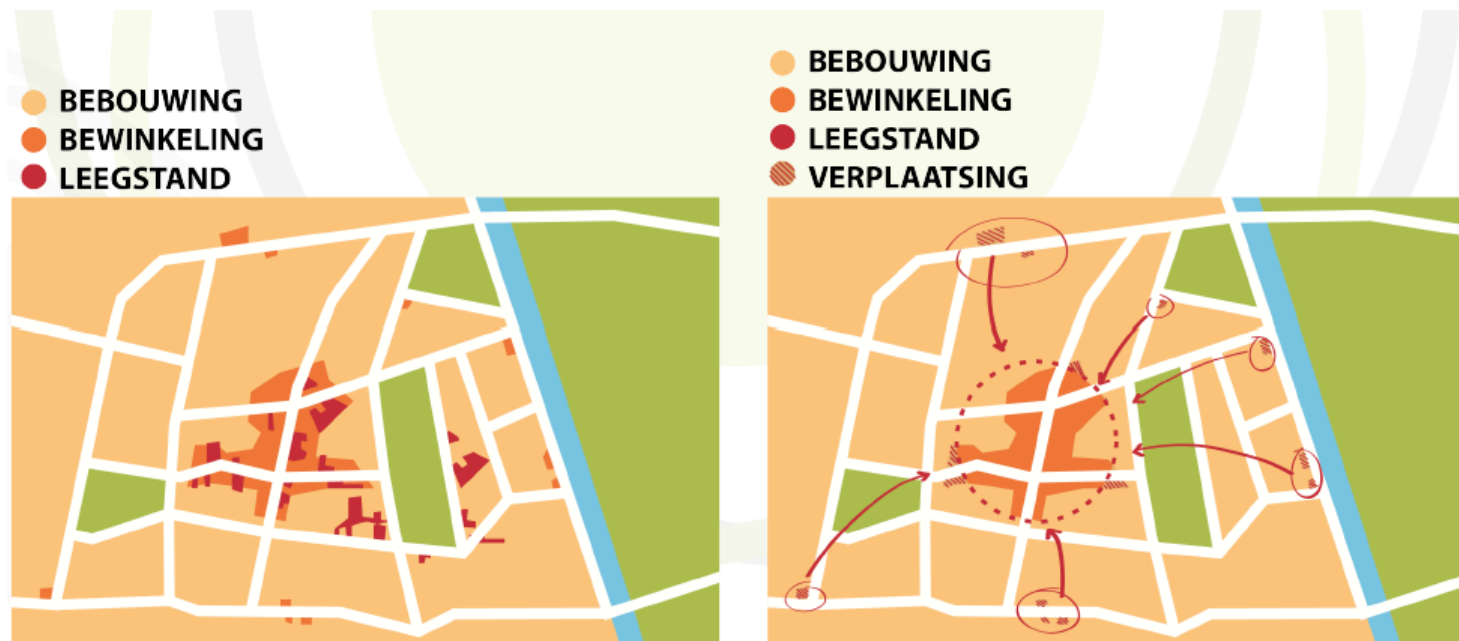
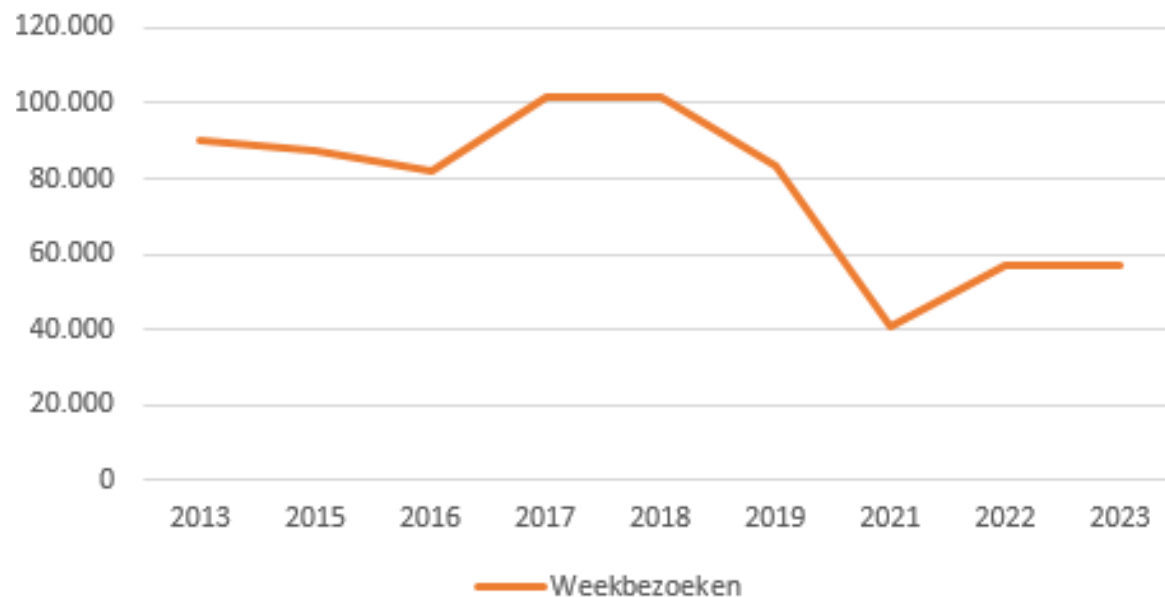


# Ontwikkelingen binnenstad

## Winkellandschap

- Bestedingen nemen af
- Winkellandschap in cijfers:
  - 13% stopt
  - 6% herinvulling
  - 10% stopt natuurlijk zonder opvolging
  - Potentieel 16% extra leegstand
- Compact, onderscheidend en beleving sleutelwoorden
- Groei inwonersaantal is kans voor de binnenstad

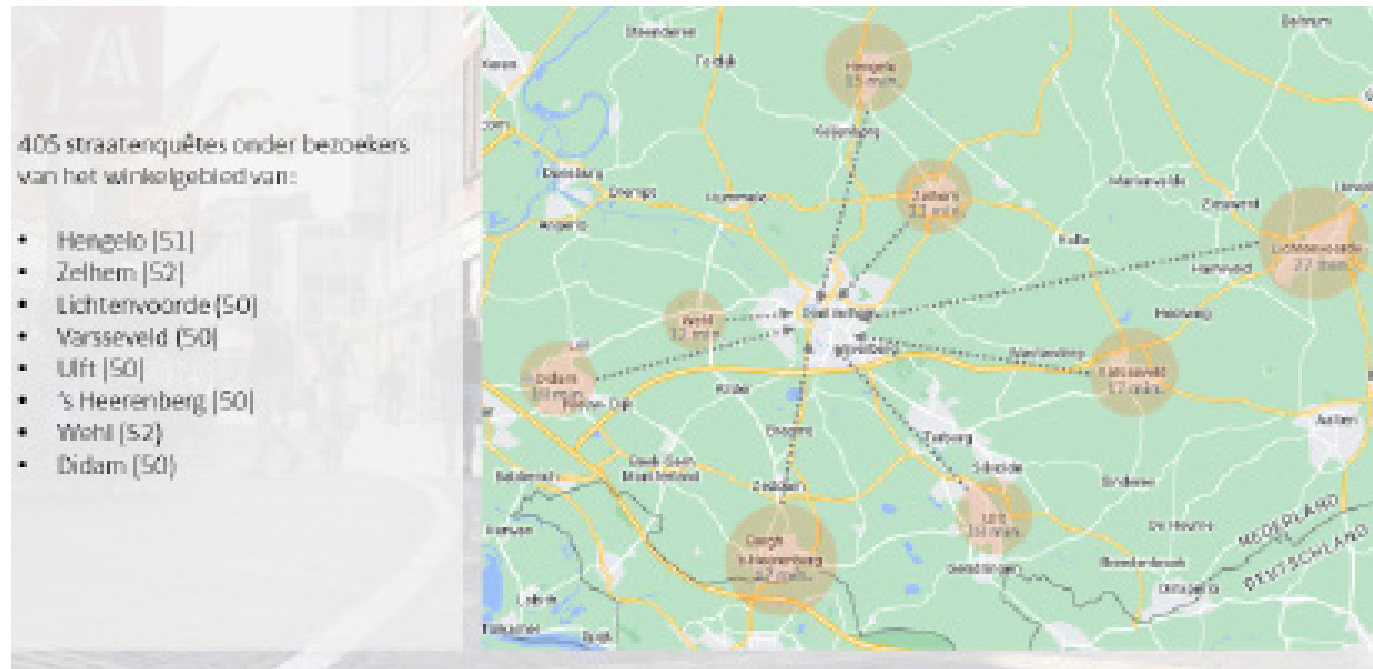
Weekbezoeken binnenstad Doetinchem



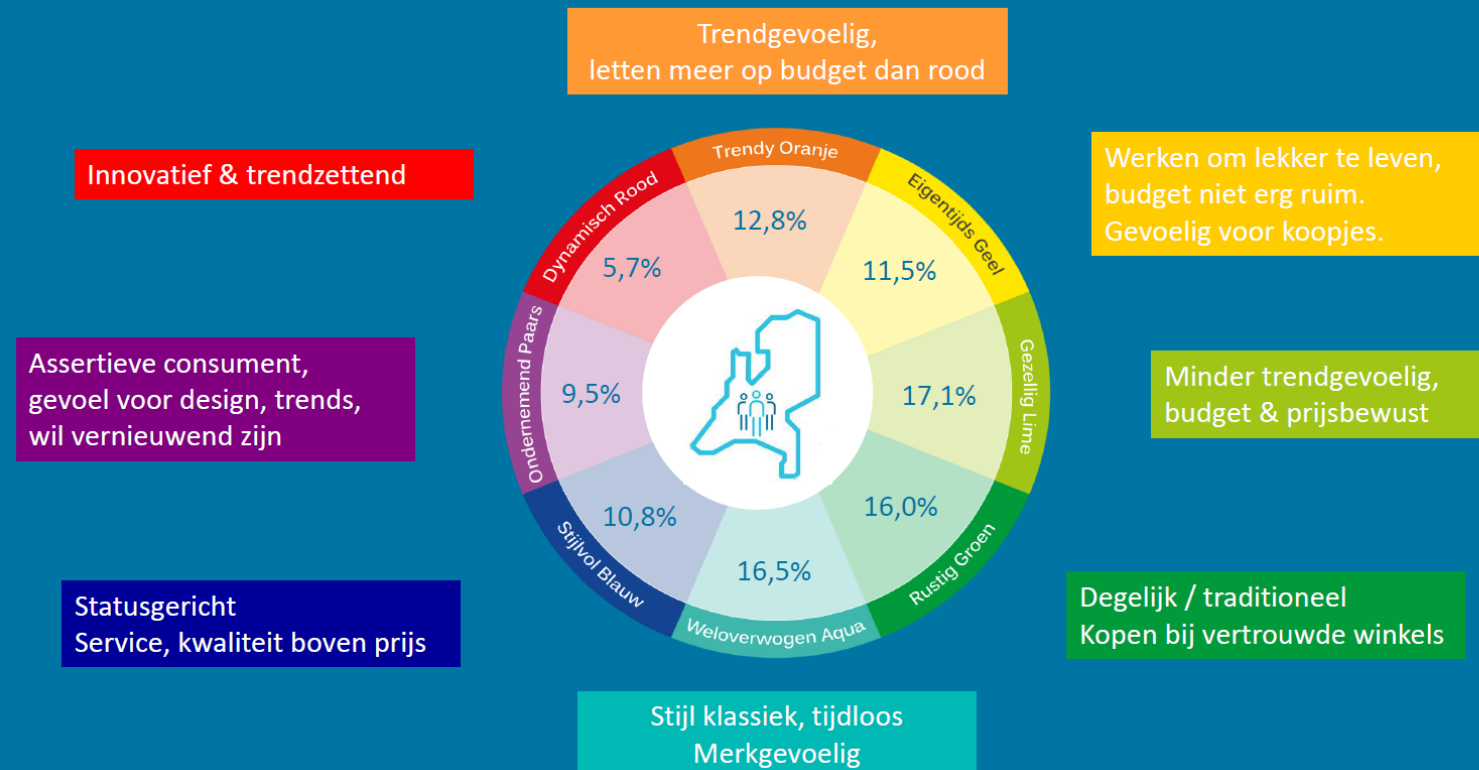


## Onderzoeken

- Onderzoek onder bezoekers omliggende plaatsen
- Onderzoek leefstijlprofielen / kansrijke doelgroepen
- Vooral inzetten op doelgroep "agua" en doelgroep "oranje"
- Met programma en openbare ruimte rekening mee houden



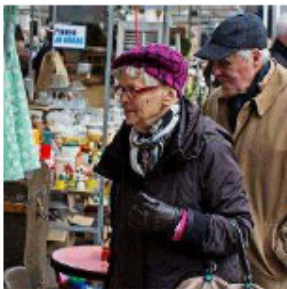
## DISC Leefstijlprofielen in Nederland | koopmotieven



# Oranje in retail

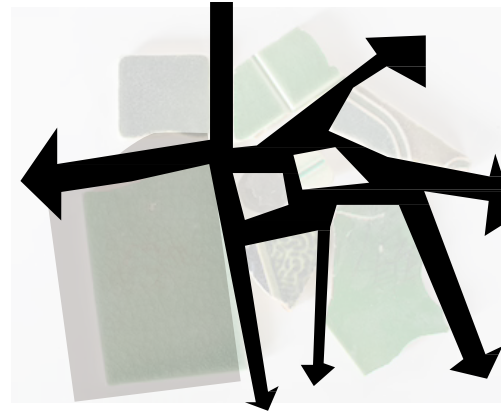
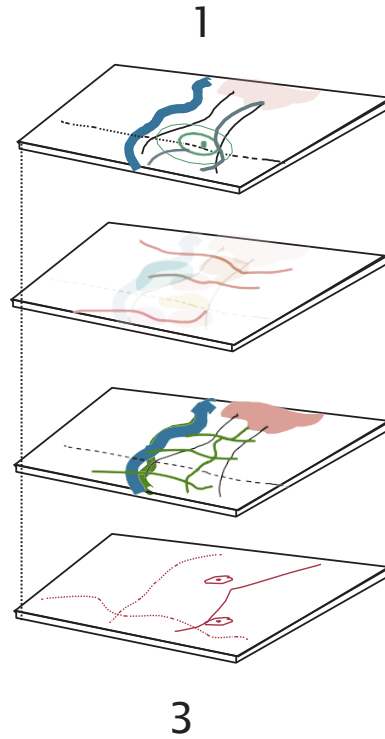


# Aqua in retail



# Aanpak: maken van een visie

1. Analyse
2. Dialoog
3. Bouwstenen
4. Visie



# Binnenstad in een bredere context

## Mobiliteitsplan

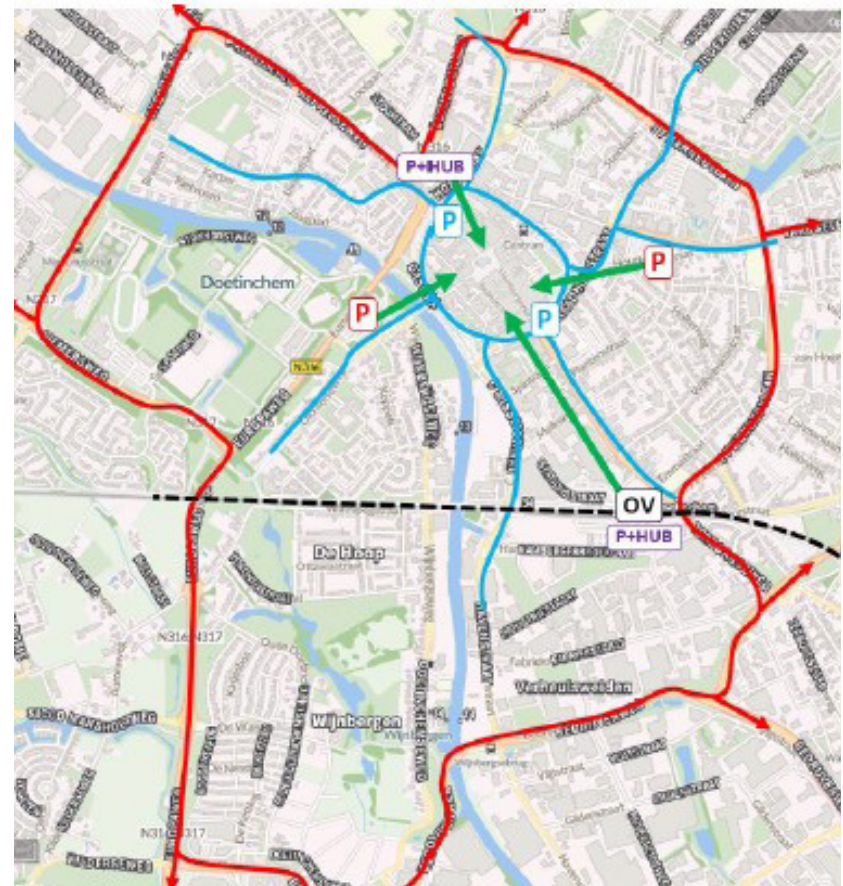
Belangrijkste uitgangspunten:

- Ringstructuur ruim om de binnenstad
- 30km/h de standaard in kom, alleen ring 50km/h
- Stomp-principe, wordt gehanteerd
- Werken met 'inprikkers' naar het ei met parkeren

## Regionale ringstructuur



## Doetinchemse ringstructuur



## ***Woonvisie***

- Wonen stimuleren in de binnenstad en centrumschil
- Groeiambitie Doetinchem is ook kans voor binnenstad
- Meer inwoners is in (theorie) meer bestedingen....

## ***Ontwikkeling spoorzone Doetinchem***

- Woon-werk transformatiegebied
- Samenhang tussen mobiliteitsplan, spoorzone, centrum-noord en de binnenstad





### Droomschets spoorzone

Dit is een droomschets van de spoorzone in 2036. Een schets die we tekenden op basis van alle input. We zien een aantrekkelijk gebied aan de Oude IJssel, dichtbij het centrum met een groen stedelijk karakter. In het hart van de Achterhoek.

De tekening laat niets meer zien dan een mogelijke invulling. Het laat zien dat op basis van het ruimtelijk raamwerk een goede doorontwikkeling naar de toekomst realiseerbaar is. De icoontjes geven een invulling aan.

# Analyse

## Analyse - historie

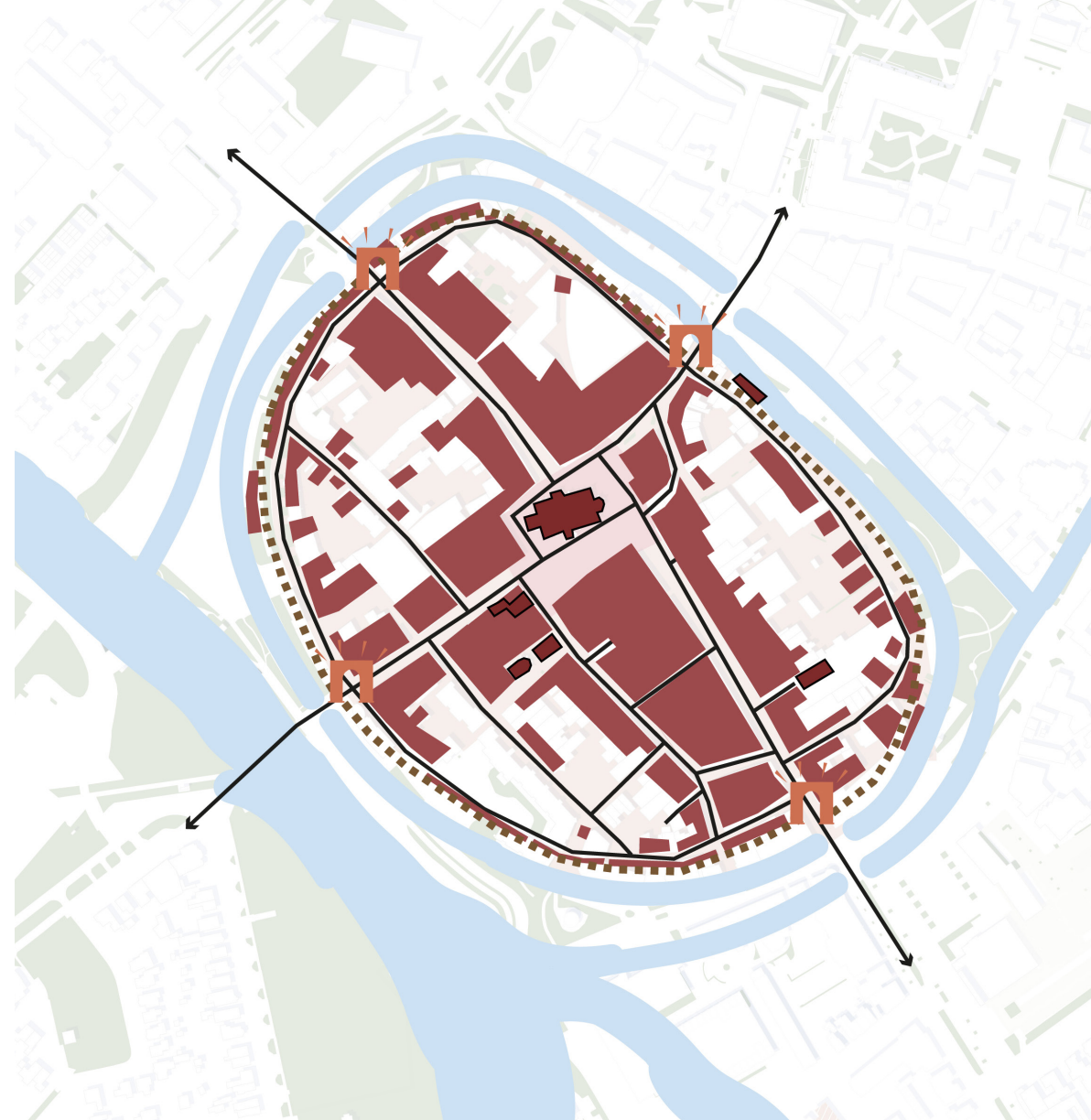
- Doetinchem in 3d vorm in 1832
- Het ei is rondom voorzien van vestingwerken
- In de vorm van stadsmuur, dubbele gracht en wallen
- In een ruime schil rondom ei is de verstedelijking ontstaan





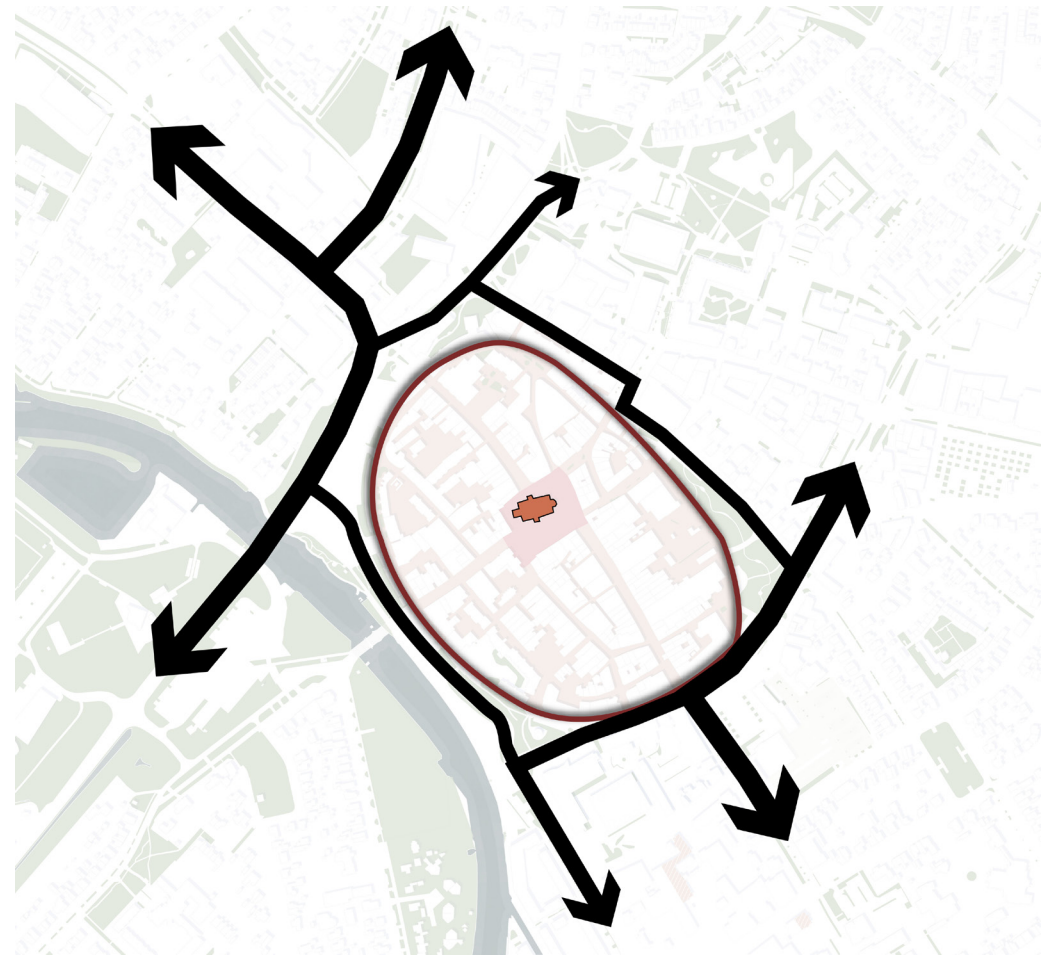
## Analyse - historie

- Ring van walstraten herkenbaar
- Vrijwel geen zichtbare restanten van de vestingwerken
- Vier duidelijke entrees bij de voormalige stadspoorten in Hamburgerstraat, Grutstraat, Waterstraat en Heezenstraat
- In het ei stratenpatroon goed herkenbaar



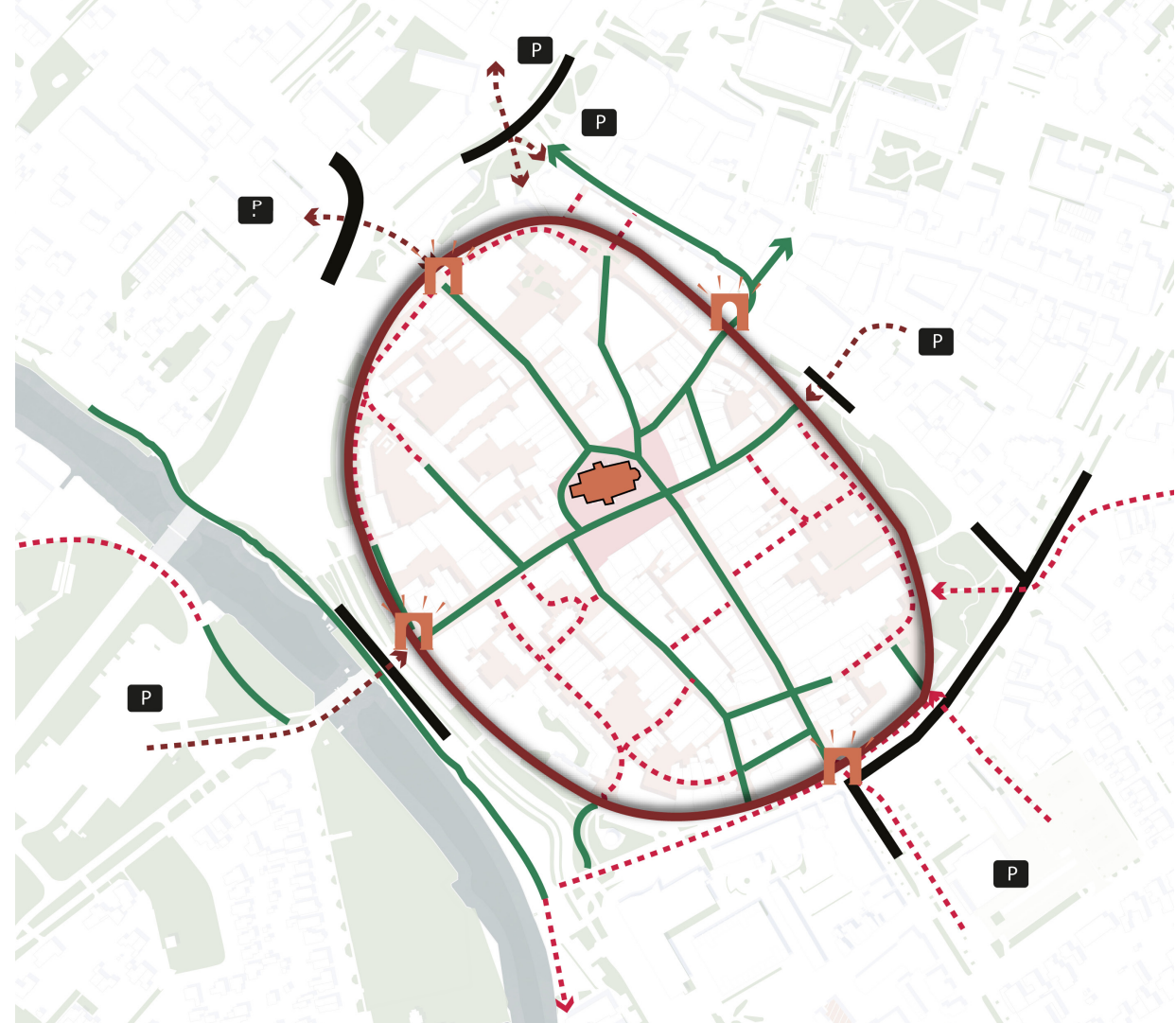
## Analyse - verkeer

- Wegen omsluiten het ei
- Relatief veel (40% a 50%) doorgaand verkeer
- Voetganger moet drukke wegen oversteken



## Analyse- wandelroutes

- Hoofdroutes in het ei zijn aantrekkelijke routes
- De dwarsstraten en walstraten zijn minder aantrekkelijk.
- De routes van buiten ei, naar het ei zijn niet aantrekkelijk voor de voetganger
- Maken van wandelrondjes moeizaam

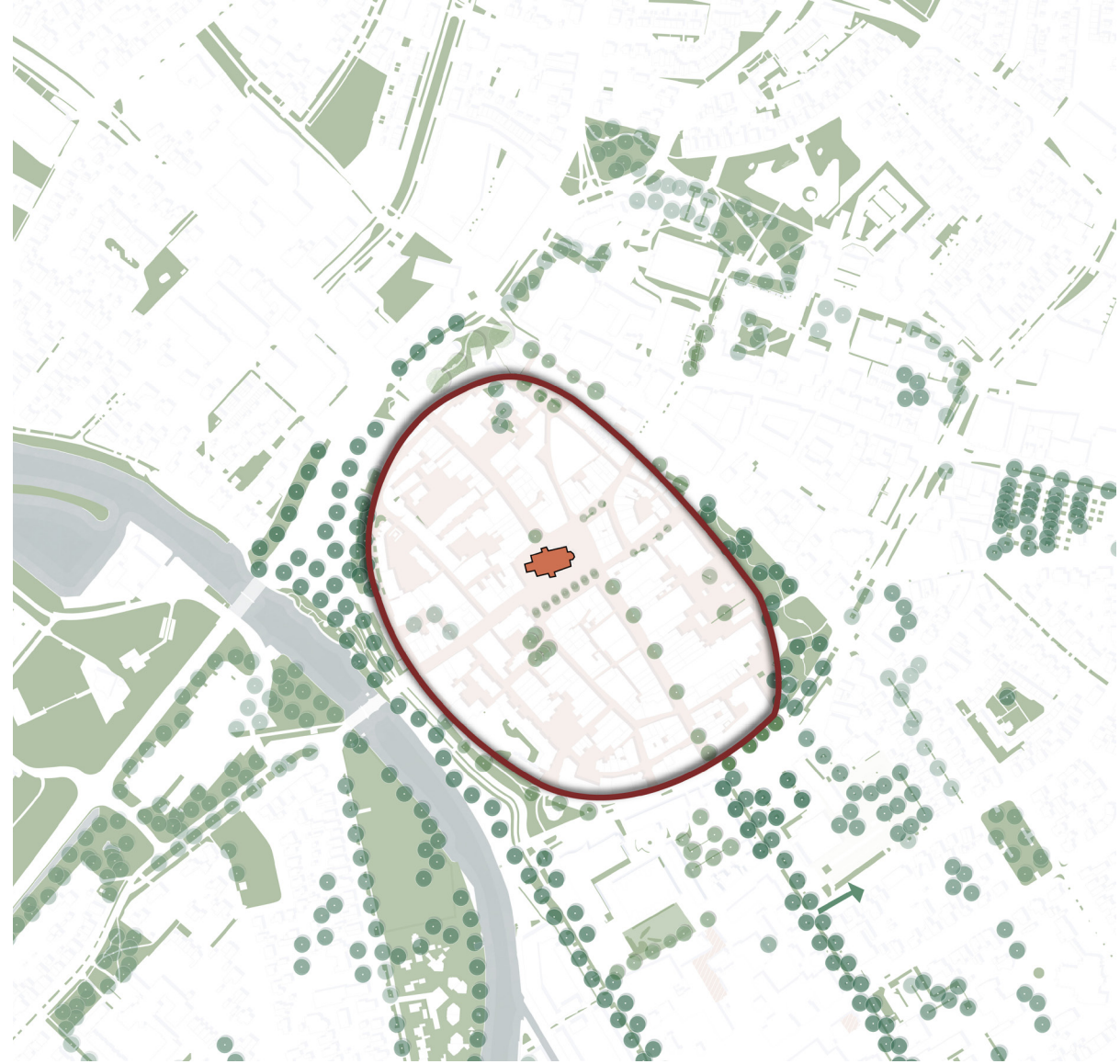


- Wandelroute - positief
- - - Wandelroute- aandachtspunt
- Oversteken ontsluitingsweg
- Globale begrenzing Doetinchems ei



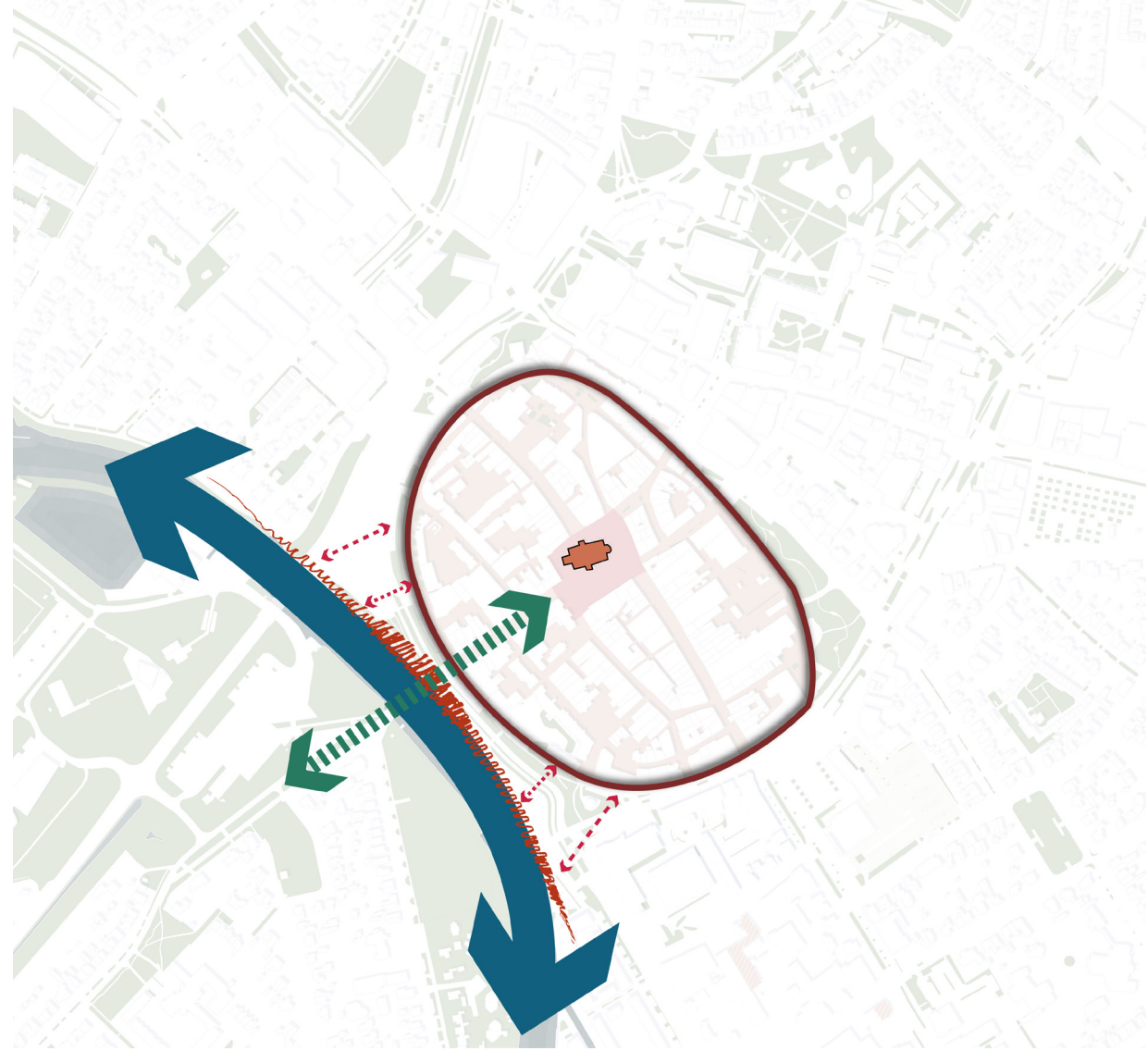
## Analyse - groen

- Veel verharding / beperkt verblijfsplekken
- Hittestress en opvang hemelwater
- Mark Tennes Plantsoen en groen bij Oude IJssel kwaliteit



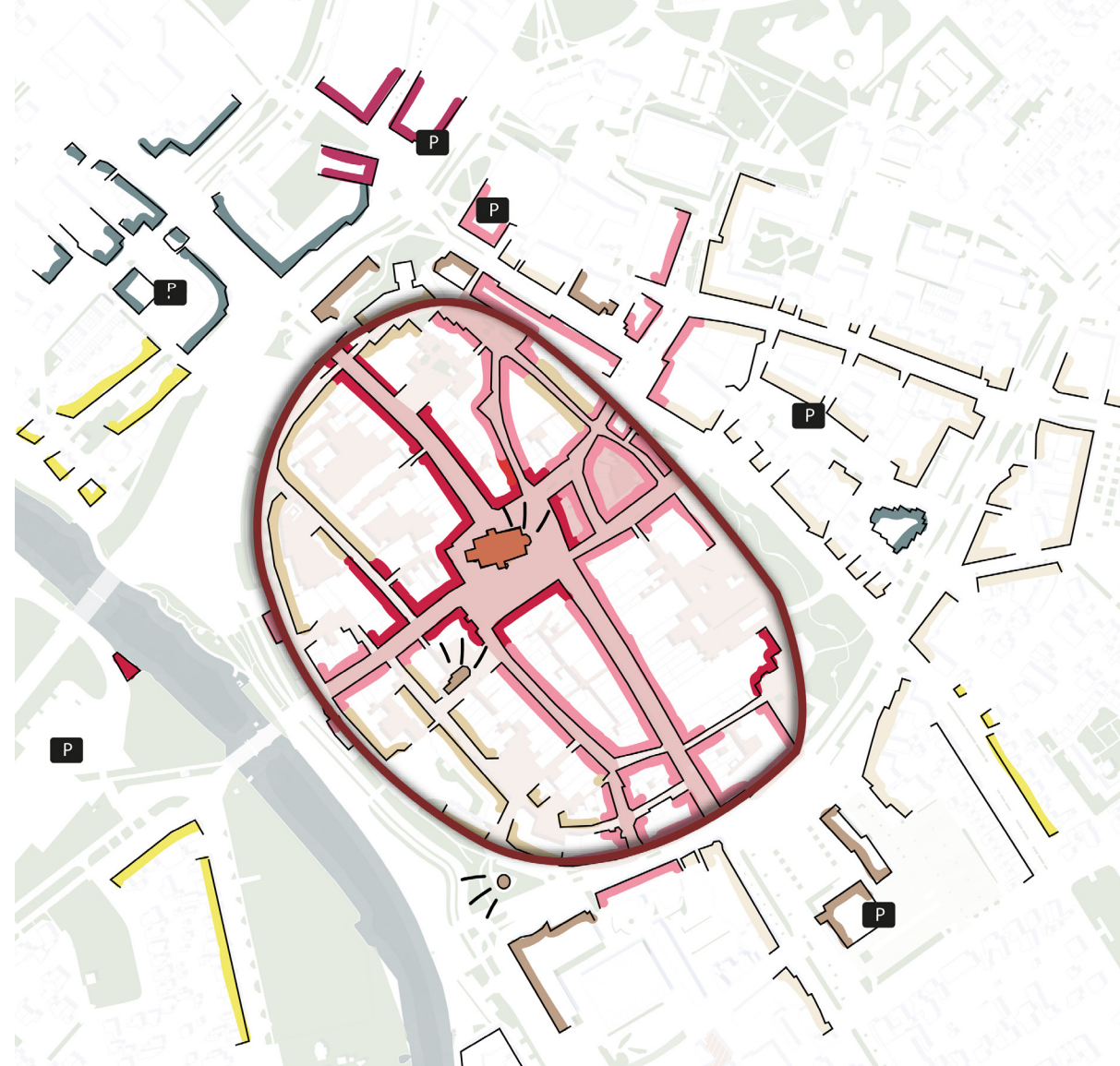
## Analyse -binnenstad / Oude IJssel

- Nog steeds drukke weg / geen verblijfsgebied
- Weinig beleving en dwarsverbindingen Oude IJssel en binennstad
- Ligging ei en Oude IJssel kansrijk



## Analyse-functioneel

- Horeca vooral rondom Simonsplein, Waterstraat, Grutstraat
- Kernwinkelgebied aan Hamburgerstraat, Boliestraat, Catharinastraat en Heezenstaat
- Sterke clustering van de winkelfuncties en horecafunctie
- Cultuurcluster excentrisch aan de noordzijde en de bibliotheek juist excentrisch aan de zuidzijde
- In de binnenstad weinig culturele voorzieningen
- Enkele aanloopstraten bevatten nog relatief veel niet-woonfuncties



- Maatschappelijk
- Horeca
- Detailhandel
- Wonen/werken in het ei
- Werken/kantoren
- Aanloopstraten (verschillende functies)
- Wonen buiten ei

## Analyse - waardenkaart

- Rondom Simonsplein, Grutstraat, Boliestraat relatief veel waarden
- Randen van ei veel aangetast
- Burgemeester Van Nispenstraat en Plansoenstraat mooie straatjes
- Kansen voor stadsherstel en nieuw programma vooral aan de rand van het ei



- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Waardevol pand/ensemble
- ||||| Lage beeldkwaliteit
- 🏠 Stadspoort
- ➔ Zichtlijnen





## De 10 opgaven binnenstad

1. Bouwen vanuit DNA Doetinchem
2. Binnenstad aan de Oude IJssel
3. Ontmoeten, beleven en wonen in het ei
4. Onderscheidend en compact winkelgebied
5. We voegen sfeermakers toe
6. We verbeelden (cultuur)historie
7. Het ei omzoomd met sfeerparken
8. Mobiliteit op orde - voetganger centraal
9. Regionale toerisme versterken
10. Evenementen op de juiste plek



# Bouwstenen voor de binnenstad

## Doetinchemse stedelijkheid

## Groene leefomgeving



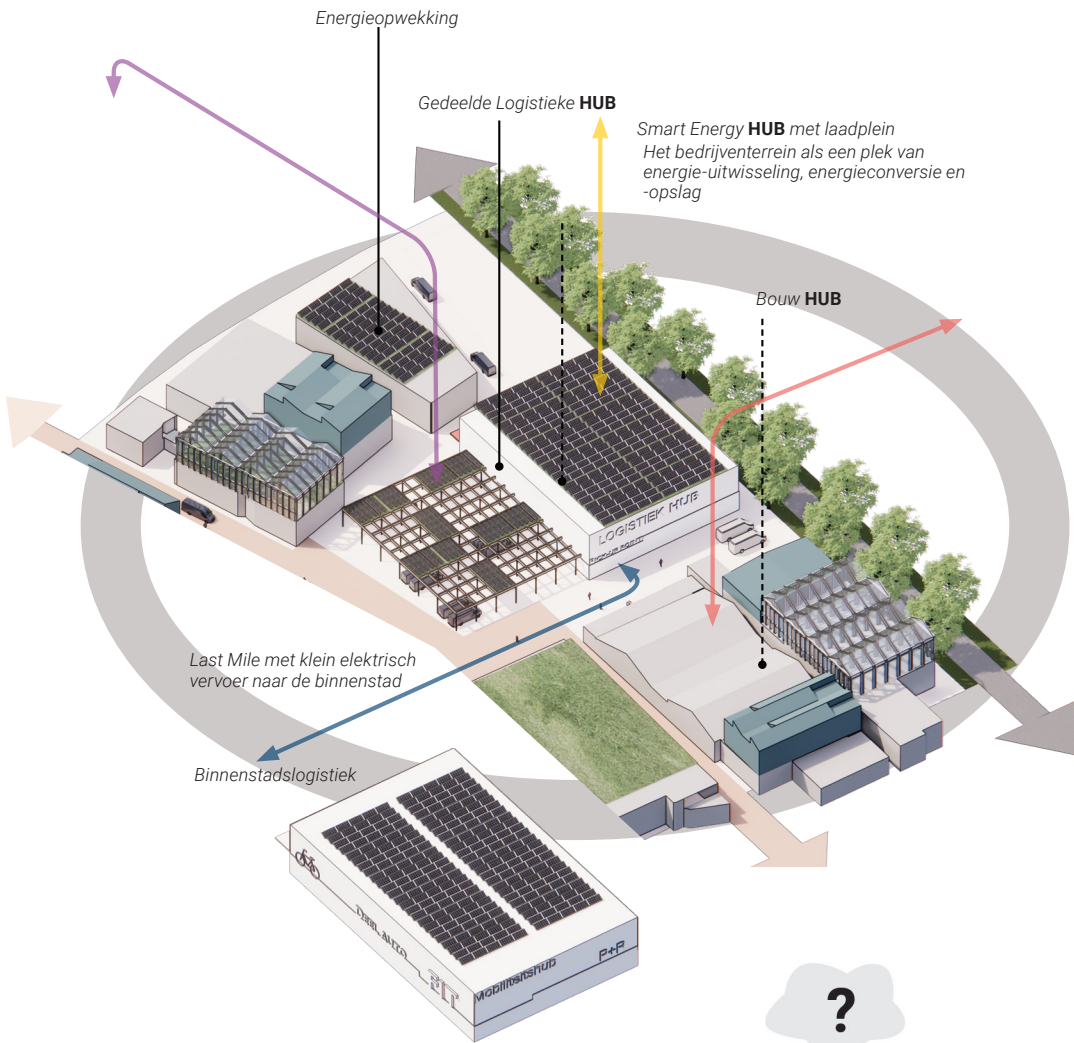
## Menselijke mobiliteit



### Mobiliteit

- Auto (eerder) afvangen, aan de rand van het ei met goede parkerenvoorzieningen
- Een hub bij het station en de varkensweide
- In en rondom het ei autoluw
- Strategisch volgorde en regionale context





Niet de auto weren

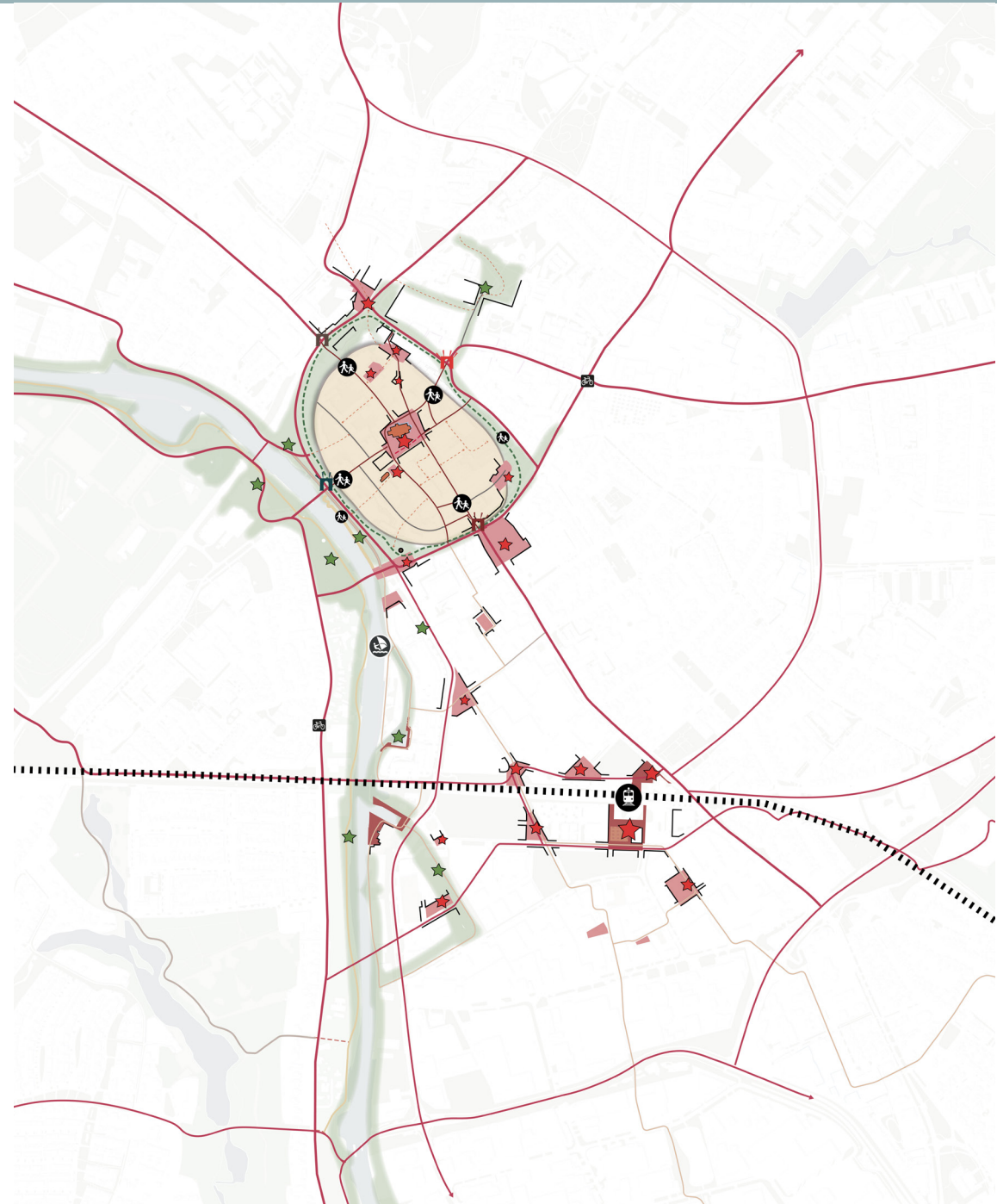


Maar een balans vinden in bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid



## Routes en plekken

- Routes en plekken met elkaar verbinden
- Hoofdroutes van west naar oost verbeteren
- Verblijfsplekken voor stad, buurt en woonblokken





## Binnenstad 4 herkenbare routes:

- Verblijfstraten in het ei
- Dwalen in de woonstraten/stegen
- Buitenom via de walstraatjes
- Wandelen door de parken



Stad



*cultuurplein*



*Oude IJssel park*



*Leerplein*

Buurt



*Horecaplein*



*Sporten*



*Werkplekken buiten*

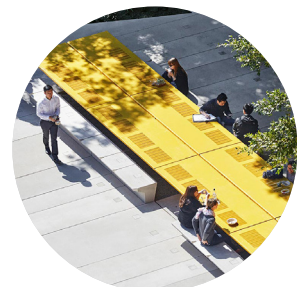
Blok



*Binnentuin*



*Buurtplein*



*Werktafel buiten*



### *Stad aan de Oude IJssel*

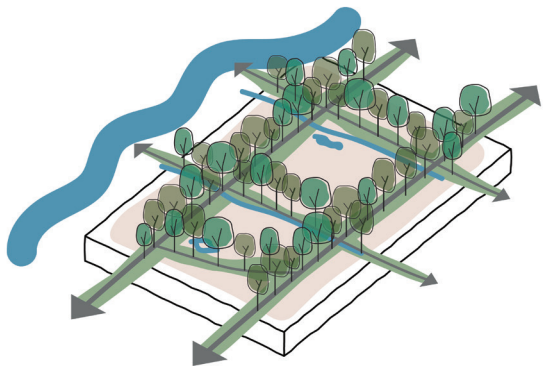
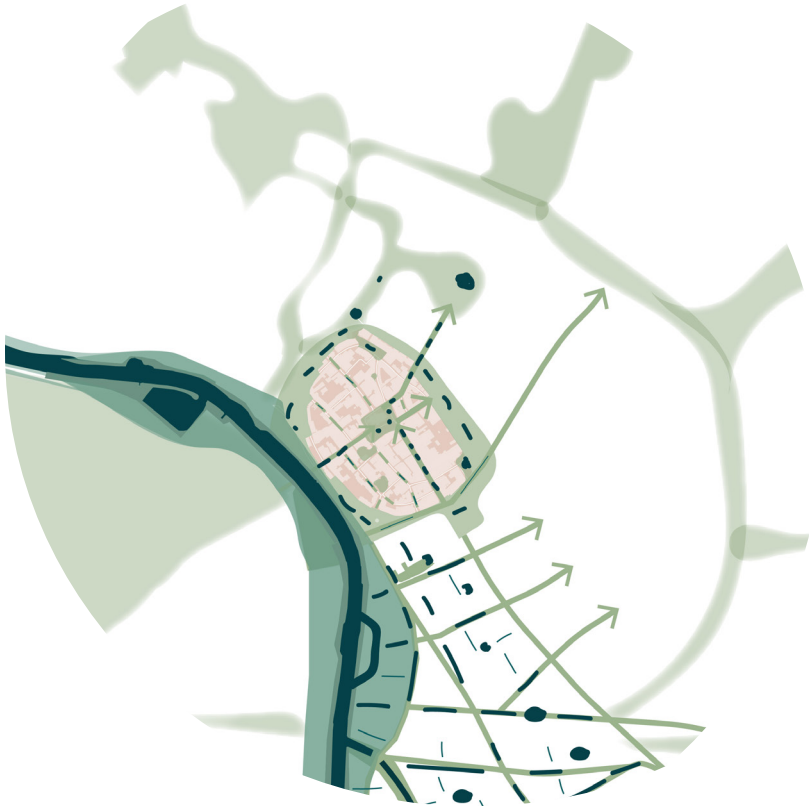
- Spoorzone, binnenstad aan de Oude IJssel
- Boulevard van Doetinchem
- Het ei in het groen





## Nieuwe verhardingsvloer ei

- Voor bezoekers, wonen en verblijven
- Groene dwarsverbindingen
- Groene/blauwe verblijfstraten in de binnenstad
- Klimaatbestendig, warm en ambachtelijk



## *Binnenstad als leefomgeving*

- Compact, stedelijk bouwen met binnentuinen
- Gelaagde opbouw van de omgeving
- Van winkelstraten, naar stedelijke leefomgeving

Winkelstraat	Stedelijke leefomgeving
Monofunctioneel	Mixen en accenten
Winkelplinten	Stadspanden met plinten
Plek om te kopen	Plek om te zijn
Inrichting voor consument	Inrichting voor divers gebruik
Winkeltijden	Altijd open

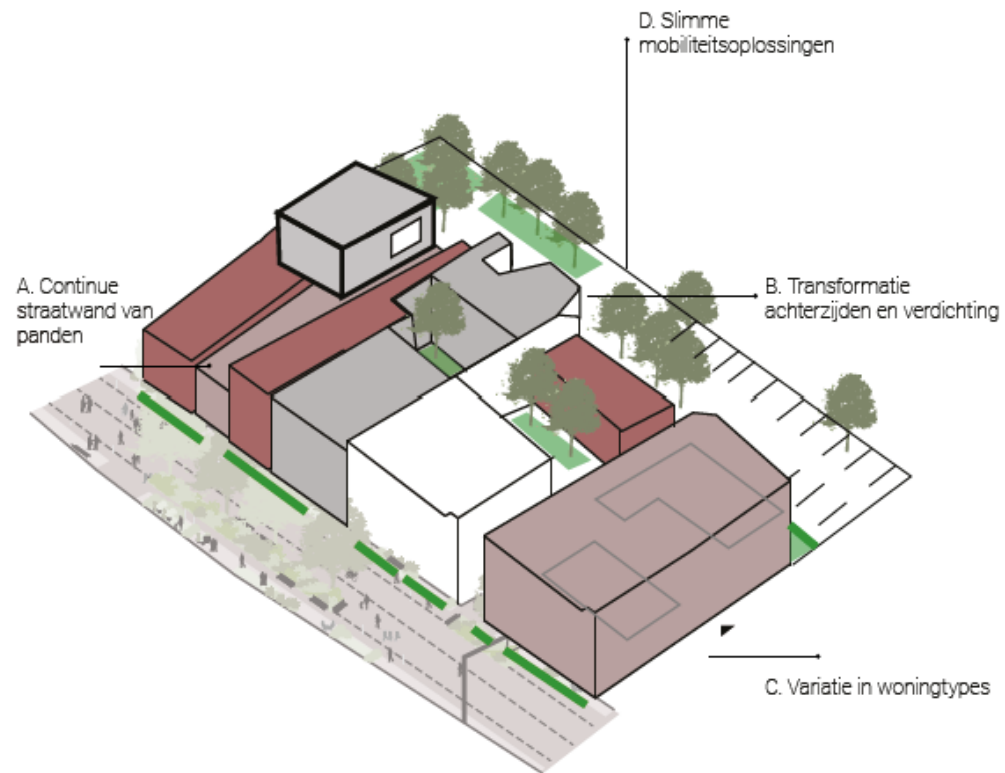
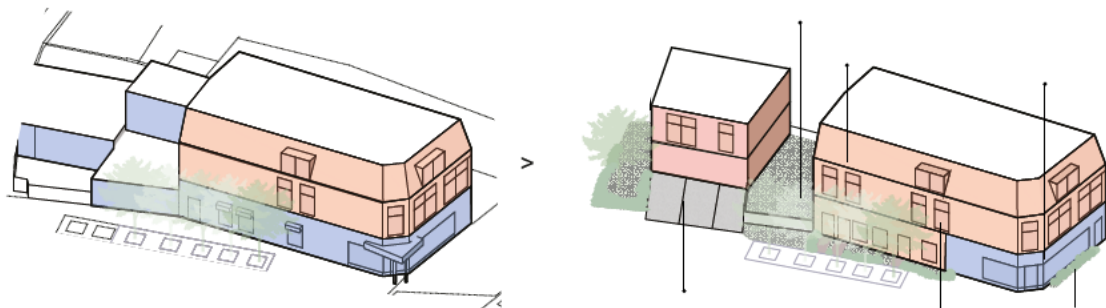






## Samenhangend straatbeeld

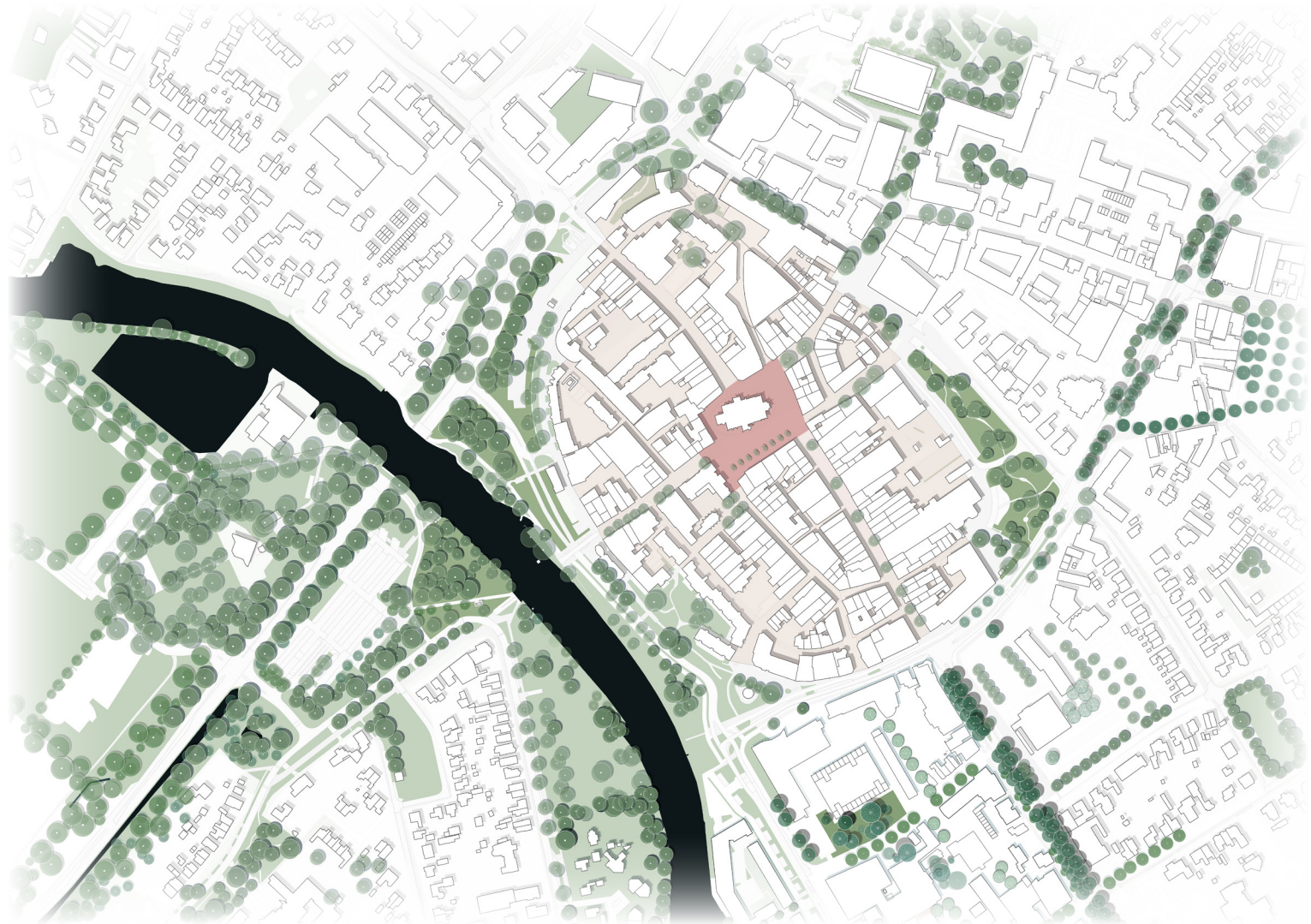
- Menukaart voor transformaties
- Samenvoegen, splitsen of verkleinen winkelpanden
- Voorkanten aan de straat of optoppen van panden



# Visie binnenstad

## Opzet visie

- Vanuit huidige situatie werken aan stip op de horizon
- Visie geeft een samenhangend schetsbeeld / geen eindbeeld!
- Opgebouwd uit: raamwerkkaart, Doetinchemse stadskwartieren en een kansenkaart
- Uitwerken in projecten, thema's en prioriteiten stellen afhankelijk van budgetten



# Raamwerkkaart

- Bouwstenen leiden tot "raamwerkkaart"
- Raamwerkkaart geeft de belangrijkste structuren/functies weer
- Geeft houvast voor ontwikkelingen

## Legenda: binnenstad raamwerkkaart

### Goene leefomgeving

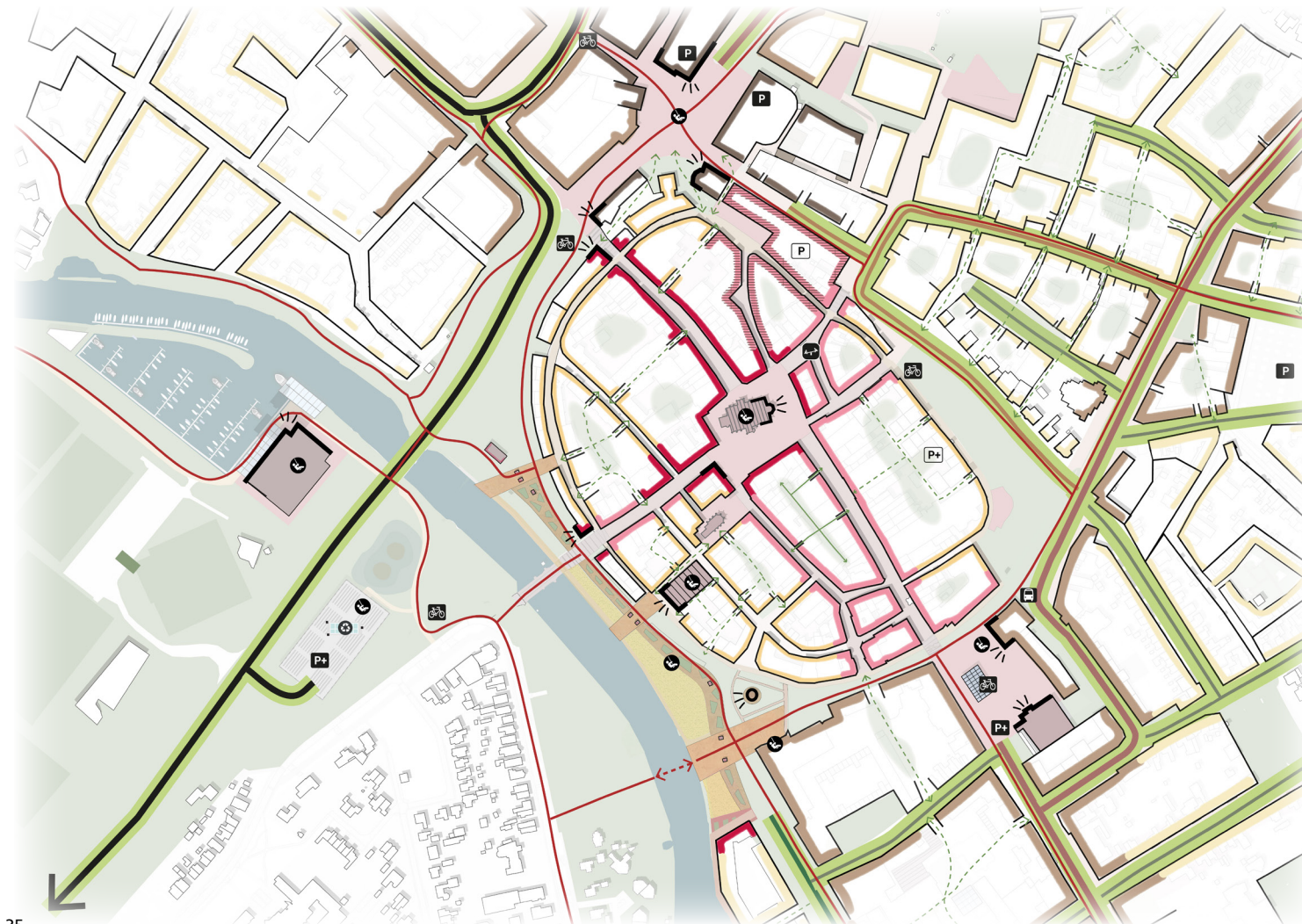
- Groene stadspleinen met eigen identiteit
- Groene verblijfstraten Doetinchems ei
- Boulevard Doetinchem
- Groen / parken
- Ontsluitingswegen (woon)laan
- Stadsstraat
- Dwarsstraat/woonstraten
- Historische straten randje ei
- Bestaande stegen vergroenen
- Kansen nieuwe stegen en vergroenen

### Doetinchemse stedelijkheid

- Bestaande bebouwing
- Ontwikkelvelden
- Indicatieve binnentuinen - ontwikkelvelden
- (hoek) accenten -belangrijke gebouwen aan pleinen
- Voorcanten aan de straat
- Stadsplinten - concentratie winkels en daghoreca
- Stadsplinten - concentratie dag- en nachthoreca
- Stadsplinten -verkleuringsgebied kernwinkelgebied - stimuleren cultuur en leisure
- Stadsplinten - wonen en werken in het ei
- Stadsplinten - concentratie cultuur en leisure
- Stadsplinten - stimuleren transformaties naar wonen
- Stadsplinten - stadstraten stimuleren wonen en werken
- Horeca aan de boulevard
- Kansen nieuwe sfeermakers van de stad

### Menselijke mobiliteit

- Hoofd fietsroutes
- Fiets- en voetgangersbrug over de Oude IJssel
- Voetgangersgebied
- Onderzoeken hub - logistieke distributie binnenstad
- Bushalte
- (Gebouwde) fietsenstalling
- Bezoekers parkeren (+ is nieuw/uitbreiding)
- Bewoners parkeren (+ is nieuw/uitbreiding)



## Stadskwartieren






- Accenten leggen binnen raamwerkkaart met "stadskwartieren"

## Legenda

### De 6 stadskwartieren

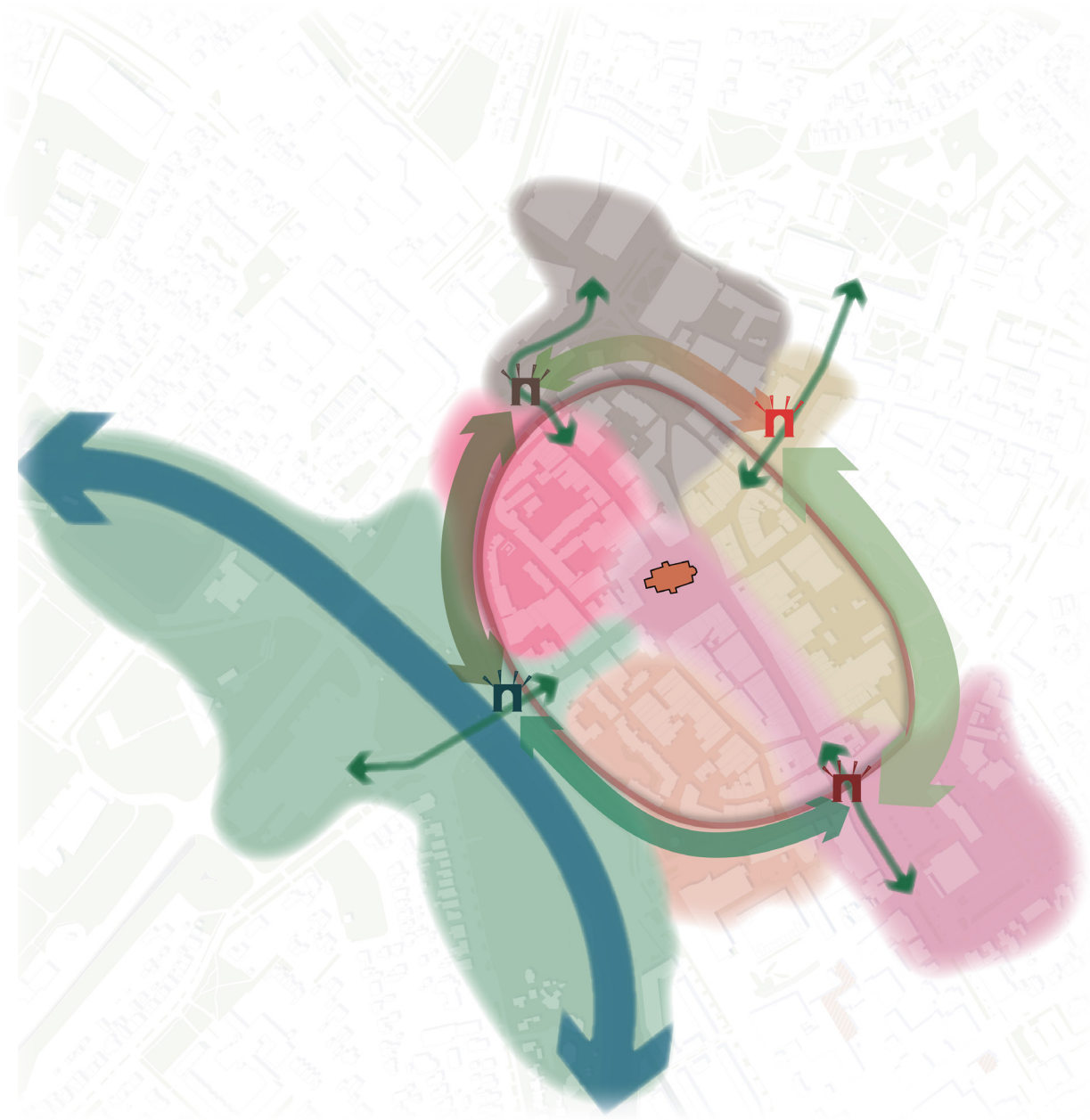
-  Hamburgerkwartier
-  Catharinakwartier
-  Heezenkwartier
-  Gruitkwartier
-  Molenkwartier
-  Waterkwartier

### De 5 verbonden groengebieden

-  Groene verbinding Gruitpoort en burgemeester van Nispenstraat
-  Versterken groen Mark Tennant plantsoen
-  Groene verbinding Mark Tennant Plantsoen - IJsselkade
-  Groene verbinding IJsselkade-Gruitpoort
-  Oude IJssel als recreatieve en groene verbinding

### De 4 stadspoorten

-  Heezenpoort
-  Hamburgerpoort
-  Gruitpoort
-  Waterpoort



# Kansenkaart

## Belangrijkste punten:

- 1: Groene verblijfstraten in het ei
- 2: Simonsplein huiskamer van stad
- 3: Stadhuis en evenementenplein
- 4: Cultuurcluster bij binnenstad
- 5: Verkleuringsgebied ei - cultuurcluster
- 6: IJsselkade verblijfsgebied/boulevard
- 7: Park/wandelen rondom het ei
- 8: De Bleek park + recreatie
- 9: Haven/sportpak betrekken bij stad
- 10: Parkeren voor verschillende groepen

**P**-Bezoekers langparkeren

**P**-Bezoekers kortparkeren/flitsbezoek

**P**-Bewoners langparkeren



# Hamburgerkwartier

## ***Kansen hamburgerkwartier:***

### ***Ruimtelijk***

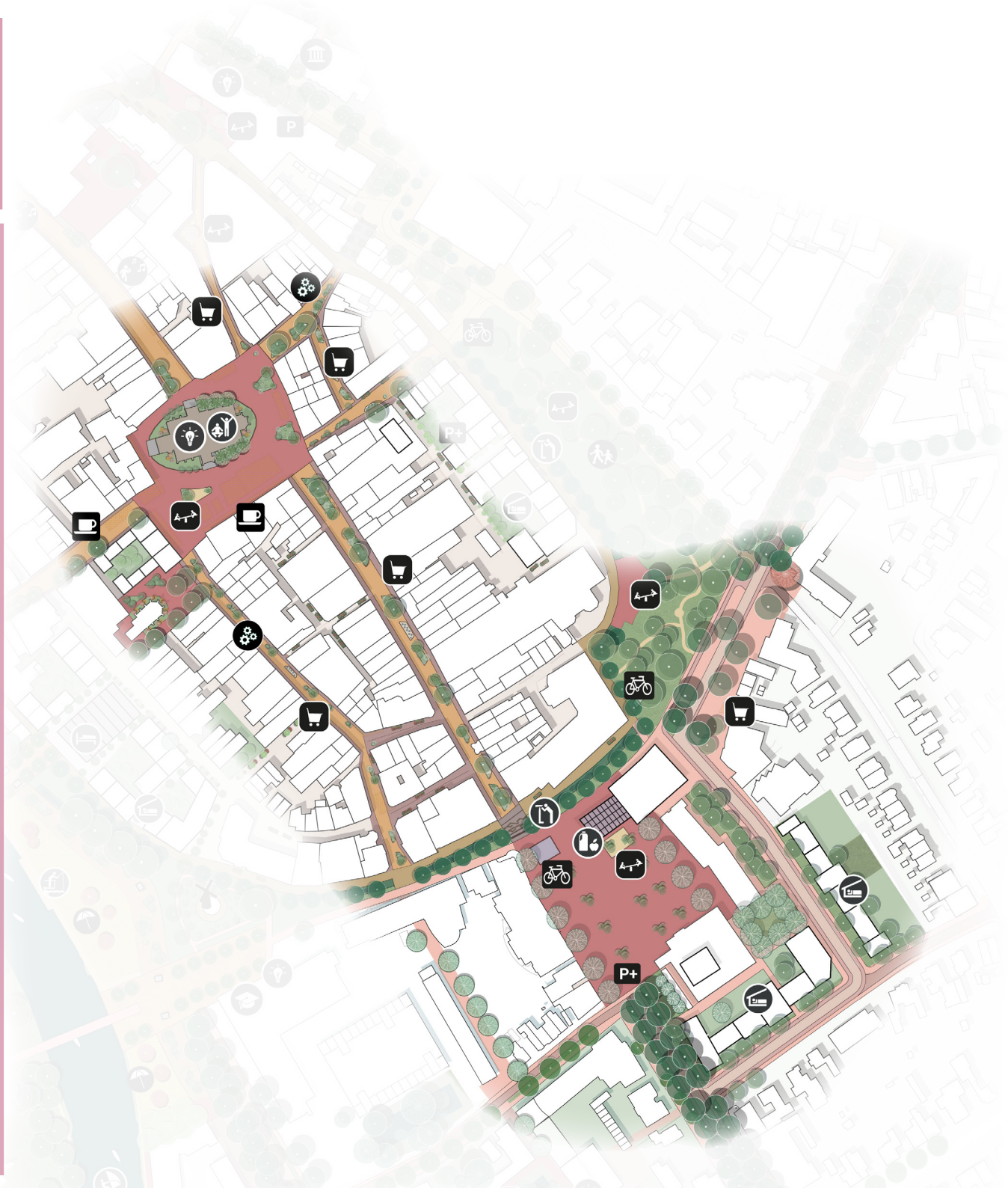
- Wandelgebied van stadhuis / Simonsplein
- Stadhuisplein aan Hamburgerstraat / aanpassen weg
- Simonsplein / groene huiskamer
- Hamburgerstraat wordt verblijfstraat
- Verbinden Mark Tennant plantsoen met IJsselkade
- Versterken stadsentree/verbeelden omwalling

### ***Programma***

- Winkels/daghoreca in plint Hamburgerstraat
- Stimuleren wonen op verdiepingen
- Wonen/werken/maatschappelijk voorzieningen rondom stadhuis
- Foodhall/weekmarkt(optie) op marktplein als trekker voor bezoekers
- Catharinakerk: openbare publieksfunctie voor inwoners/bezoekers
- Oud stadhuis als inspiratie nieuwe ontwikkeling aan Simonsplein

### ***Doelgroepen***

- Interessant voor doelgroep oranje, geel en lime
- Gezelligheid - ontmoeten - speelplekken essentieel
- Gericht op inwoners en bezoekers van de stad
- Simonsplein huiskamer voor inwoners Doetinchem





# Catharinakwartier

## *Kansen Catharinakwartier*

### *Ruimtelijk*

- Wandelgebied van Simonsplein / cultuurcluster
- Nieuw plein cultuurcluster
- Catharinastraat vergroenen
- Catharinaplein vergroenen in combi met grotere speelplek
- Route Grutstraat / omgeving Amphion voor de voetganger
- Groene dwarsverbindingen tussen Hofstraat, Veentjes

### *Programma*

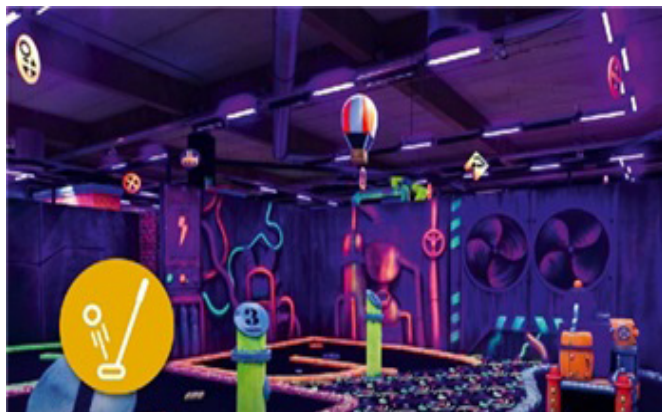
- Versterken cultuurcluster rondom Amphion en van Nispenstraat
- Van Nispenstraat profileren als cultuurstraatje van Doetinchem
- Gebied tussen van Nispenstraat en Amphionpark kansrijk herontwikkeling naar wonen en cultuur
- Catharinastraat verkleuringsgebied naar leisure en cultuur

### *Doelgroepen*

- Gebied interessant voor lime, oranje en aqua
- Zorgen voor voldoende verblijfsplekken en bijzondere beleving, bijvoorbeeld kunst
- Gericht op inwoners en bezoekers van de stad







# Heezenkwartier

## *Kansen Heezenkwartier*

### *Ruimtelijk*

- Vergroenen van de straten met plantvakken, gevelgroen en horizontaal groen
- Nieuwstad nieuw woon- werk gebied met ondergronds parkeren
- Uitbreiding Markt Tennant plantsoen richting stadshuisplein
- Stadspoort verbeelden

### *Programma*

- Ambachten uit de achterhoek
- Vers en lokale winkels
- Stadswoningen/appartementen aan de Nieuwstad

### *Doelgroepen*

- Interessant voor doelgroep oranje, aqua en geel
- Gezelligheid - ontmoeten - openbare eetplekken
- Vooral gericht op inwoners Doetinchem/omgeving





# Gruitpoortkwartier

## **Kansen Gruitkwartier**

### **Ruimtelijk**

- Grutstraat is horecastraat van de Achterhoek
- Aandacht voor voldoende levendigheid overdag
- Terrassen ambachtelijke vormgeving, natuurlijk en groen
- Groen aan gevels en horizontaal groen. Flexibel ivm beperkte ruimte
- Joop Sars eventueel herontwikkelen met groene steeg naar Catharinaplein
- Wonen op het randje: walwoningen en herstel stadssingel.
- Groene poort Grutstraat versterken rondom
- Stadsmuur eigentijds verbeelden

### **Programma**

- Aandacht voor voldoende levendigheid overdag afwisseling met daghoreca
- Walwoningen aan het groen
- (Korte) Kapoeniestrat wonen/werken stimuleren
- Nieuw park / speelplek bij Walwoningen

### **Doelgroepen**

- Interessant voor doelgroep oranje, geel, lime, aqua
- Vooral gericht op Doetinchemmers en omliggende plaatsen.





# Molenkwartier

## *Kansen Molenkwartier*

### *Ruimtelijk*

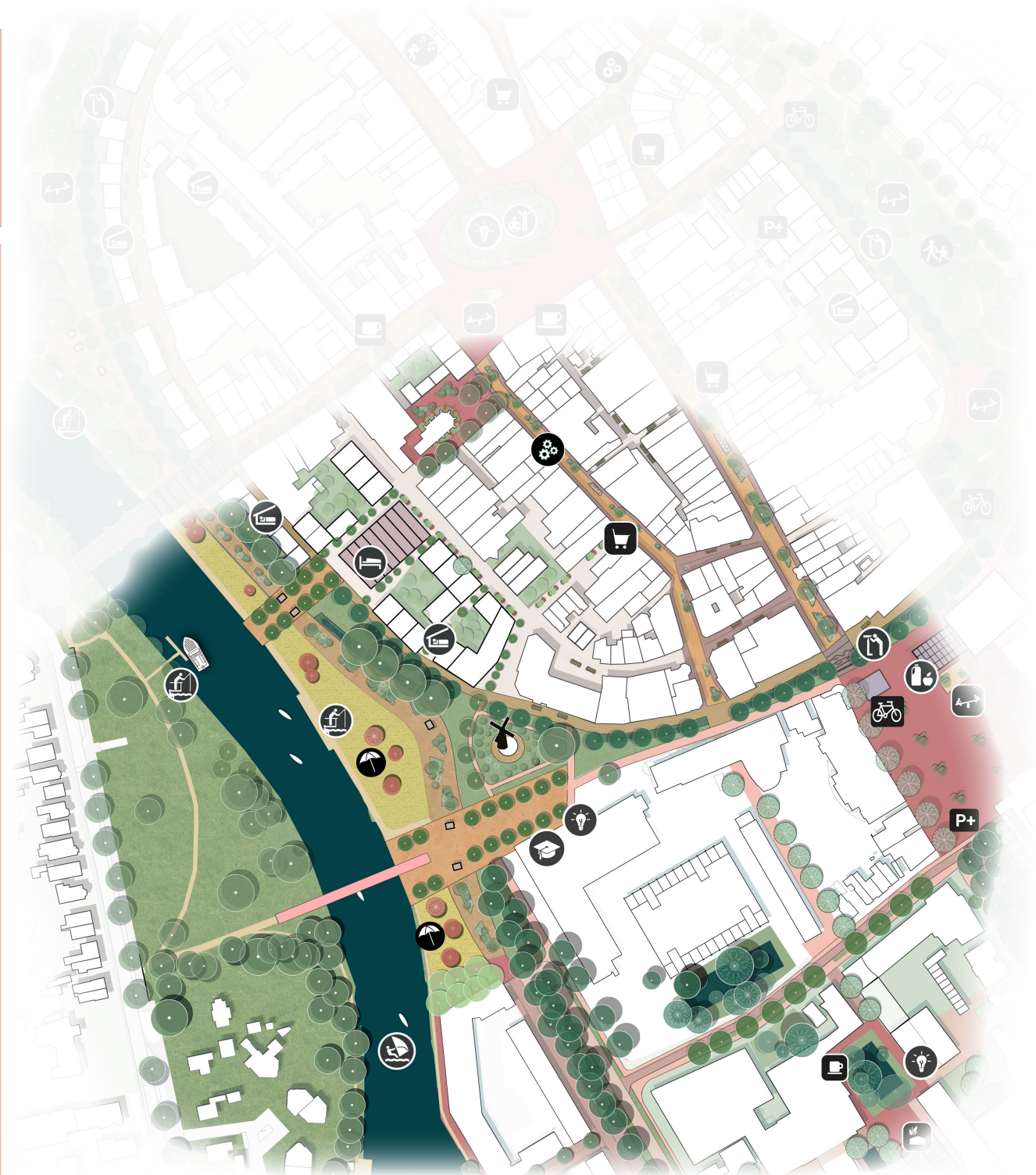
- Dwarstegen van de boulevard richting ei
- Nieuw educatie- en leesplein
- Kans nieuwe fiets- en voetgangers verbinding richting de Bleek
- Boliestraat vergroenen en royale zitplekken
- Groene woonstraten met geveltuinen

### *Programma*

- Speciaalzaken en daghoreca omgeving Boliestraat
- Wonen/werken stimuleren richting de boulevard
- Molen daghoreca en/of educatieve/museale functie
- Rondom bibliotheek synergiefuncties zoals studiehuis, strip- of boekenhandel etc

### *Doelgroepen*

- Vooral gericht op Doetinchemmers en regio
- Gebied interessanter maken voor aqua doelgroep





# Waterkwartier

## **Kansen waterkwartier:**

### **Ruimtelijk**

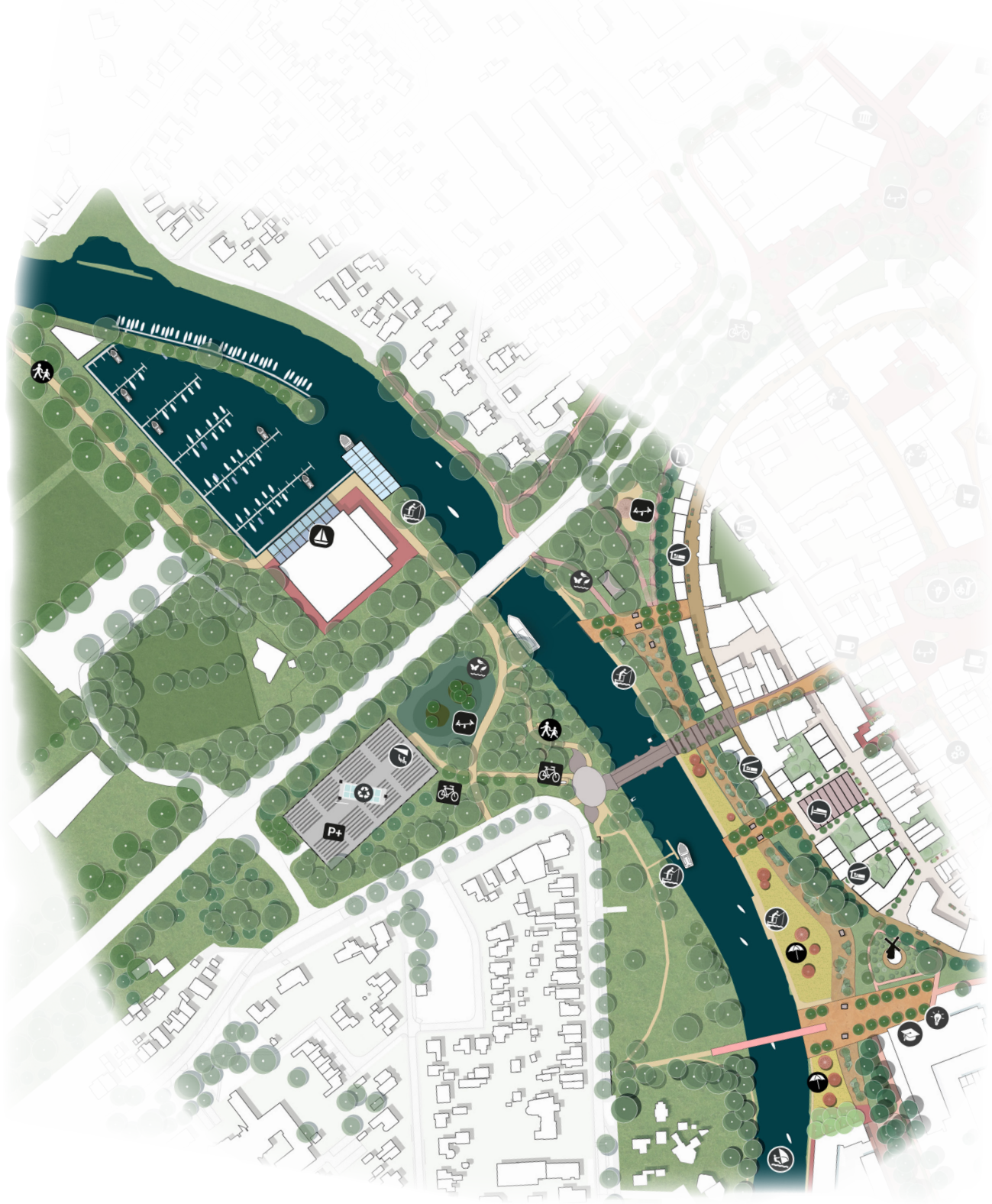
- Verblijfsboulevard Doetinchem
- Stadsstrand
- Nieuwe dwarsverbindingen/plein met binnenstad
- Varkensweide ontwikkelen als hub - spelen
- Toegankelijke havenloods

### **Programma**

- Nieuwe kansen: walwoningen en stadshotel
- Verschillende speelplekken
- Uitbreiden van de haven en bijbehorende recreatieve functies
- Kans nieuwe publiekstrekker: haven + stadscamping
- Foodtrucks aan wandelpromenade

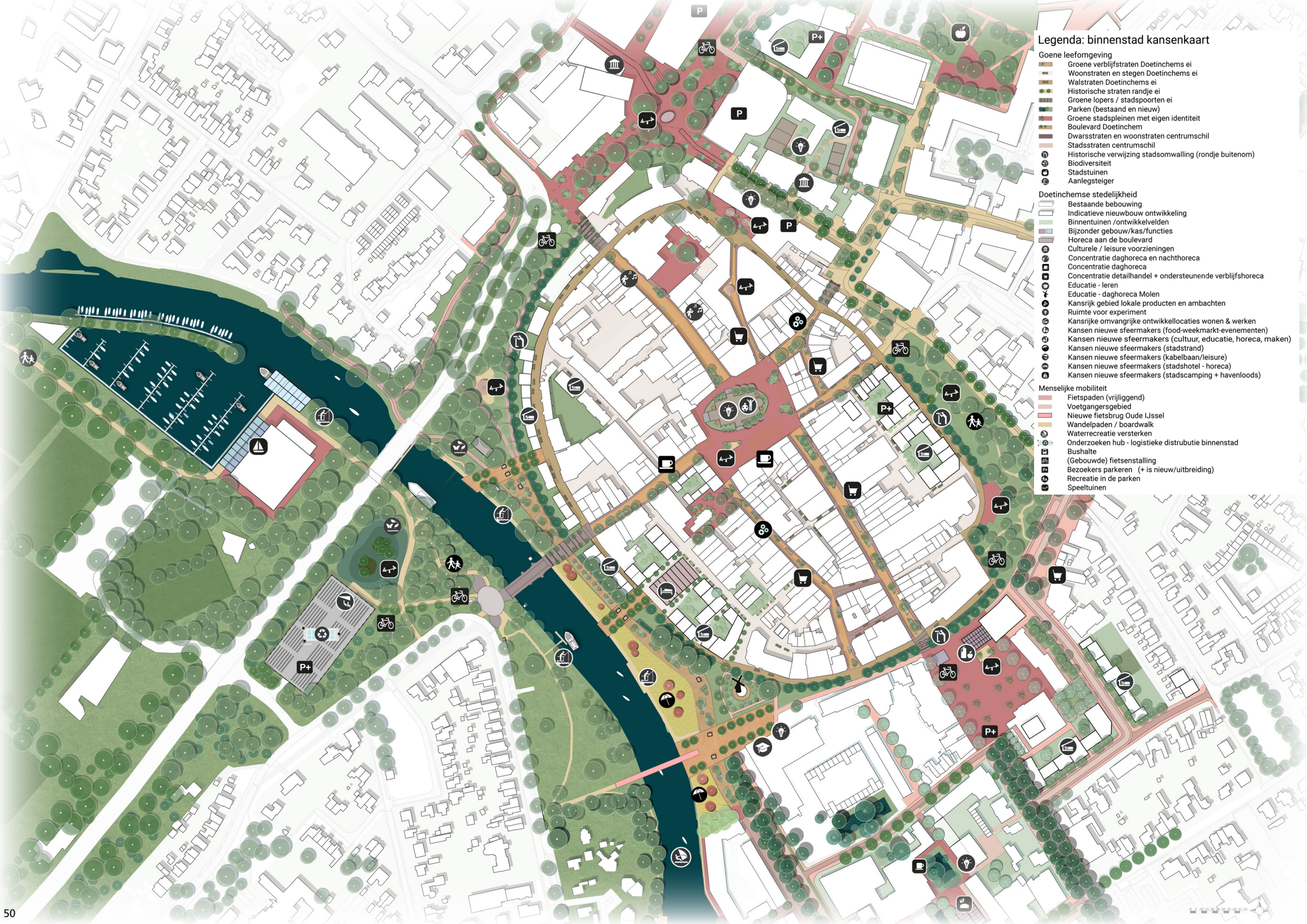
### **Doelgroepen**

- Interessant voor alle doelgroepen
- Gericht op inwoners Doetinchem en omgeving en recreatieve bezoekers









### Legenda: binnenstad kansencarta

- Goede leefomgeving**
- Groene verblijfsstraten Doetinchems ei
  - Woonstraten en stegen Doetinchems ei
  - Walstraten Doetinchems ei
  - Historische straten randje ei
  - Groene lopers / stadspoorten ei
  - Parken (bestaand en nieuw)
  - Groene stadspijnen met eigen identiteit
  - Boulevard Doetinchem
  - Dwaarsstraten en woonstraten centrumschil
  - Stadsstraten centrumschil
  - Historische verwijzing stadsomwalling (randje buitenom)
  - Biodiversiteit
  - Stadstuinen
  - Aanlegsteiger
- Doetinchemse stedelijkheid**
- Bestaande bebouwing
  - Indicatieve nieuwbouw/ontwikkeling
  - Binnenplaatsen/ontwikkelvelden
  - Bijzonder gebouw/kas/functionies
  - Horeca aan de boulevard
  - Culturele / leisure voorzieningen
  - Concentratie daghoreca en nachthoreca
  - Concentratie daghoreca
  - Concentratie detailhandel + ondersteunende verblijfs-horeca
  - Educatie - leren
  - Educatie - daghoreca Molen
  - Kansrijk gebied lokale producten en ambachten
  - Ruimte voor experiment
  - Kansrijke omvangrijke ontwikkellocaties wonen & werken
  - Kans en nieuwe sfeermakers (food-weekmarkt-evenementen)
  - Kans en nieuwe sfeermakers (cultuur, educatie, horeca, maken)
  - Kans en nieuwe sfeermakers (stadstrand)
  - Kans en nieuwe sfeermakers (kabelbaan/leisure)
  - Kans en nieuwe sfeermakers (stadshotel - horeca)
  - Kans en nieuwe sfeermakers (stadscamping + havenloods)
- Menselijke mobiliteit**
- Fietspaden (vrijliggend)
  - Voetgangersgebied
  - Nieuwe fietsbrug Oude IJssel
  - Wandelpaden / boardwalk
  - Waterrecreatie versterken
  - Onderzoeken hub - logistieke distributie binnenstad
  - Bushalte
  - (Gebouwde) fietsenstalling
  - Bezoekers parkeren (+ is nieuw/uitbreiding)
  - Recreatie in de parken
  - Speeltuinen

