

Stedenbouwkundige verkenning

Locatie Vriezen Doetinchem

September 2025

[gD] gemeente
Doetinchem

Inhoudsopgave

- Aanleiding en proces
- Vertrekpunten
- Stedenbouwkundige verkenning



Aanleiding en proces

Startschot gebiedsontwikkeling Vriezen

- Tuincentrum gaat stoppen.

Maatschappelijke Kosten-Batenanalyse (MKBA)

- Het gaat ook om wat het de maatschappij oplevert.

Uitkomst MKBA:

- Kansen voor vergroening & klimaatadaptatie (gezondheid)
- Maatschappelijke voorzieningen (bv. school)
- Belangrijke rol in waterberging Schöneveld
- Een grote maatschappelijke meerwaarde en koppelkansen.

Uitdaging

- Gronden tuincentrum Vriezen niet gemeentelijk eigendom
- Samenwerking nodig met ontwikkelende partijen (namens eigenaren)

Aanleiding en proces

Aanpak

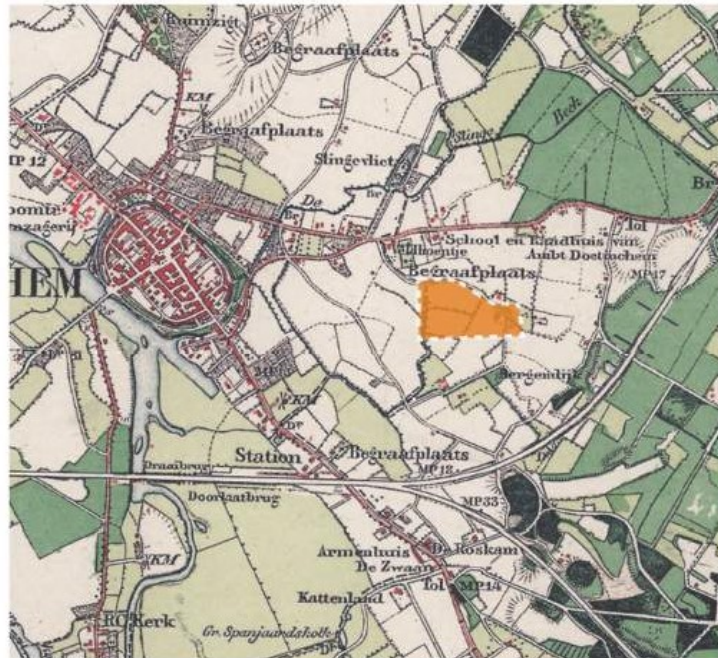
- Gezamenlijke ambities opgesteld als vertrekpunt.
- Stedenbouwkundige verkenning in concept gereed en eerste beelden worden getoond.
- Alle partijen staan achter de verkenning die nu voor ligt.
- Gemeentelijke financiële bijdrage noodzakelijk voor realisatie voorzieningen.

Vervolgproces

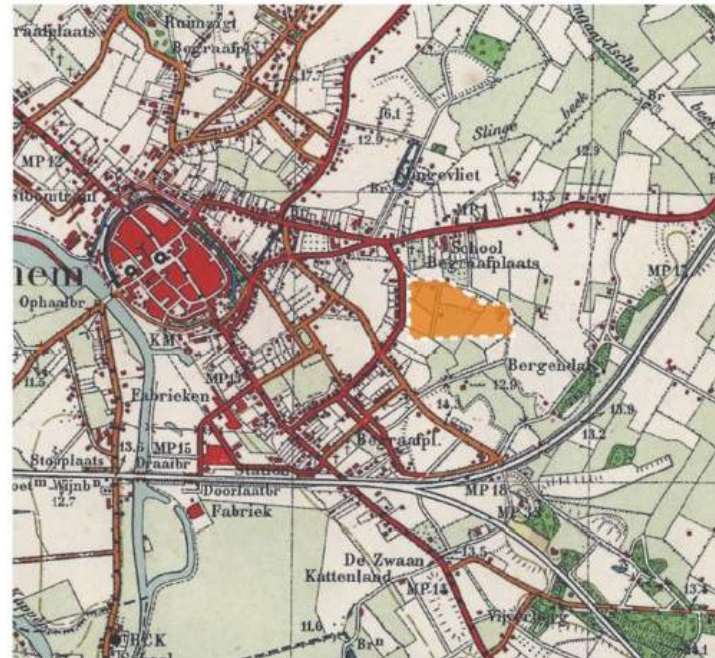
- Stedenbouwkundige verkenning samen met grondeigenaren/omgeving/school uitwerken in stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan.
- Participatie centraal: wensen, zorgen en ideeën uit omgeving verwerken.
- Gemeente en ontwikkelaars maken financiële en procesafspraken. Vastleggen afspraken in anterieure overeenkomst
- Begin volgend jaar voorleggen van stedenbouwkundig plan en onderbouwing financiële uitvoerbaarheid (grondexploitatie) aan gemeenteraad

Vertrekpunten

- Op de afbeeldingen hieronder is de ligging van de locatie weergegeven in relatie tot de historische ontwikkeling.
- De locatie is de loop van de jaren onderdeel geworden van de wijk Schoneveld.
- De locatie, is door de aanwezigheid van het tuincentrum, een deels open gebied in de wijk gebleven.



1900



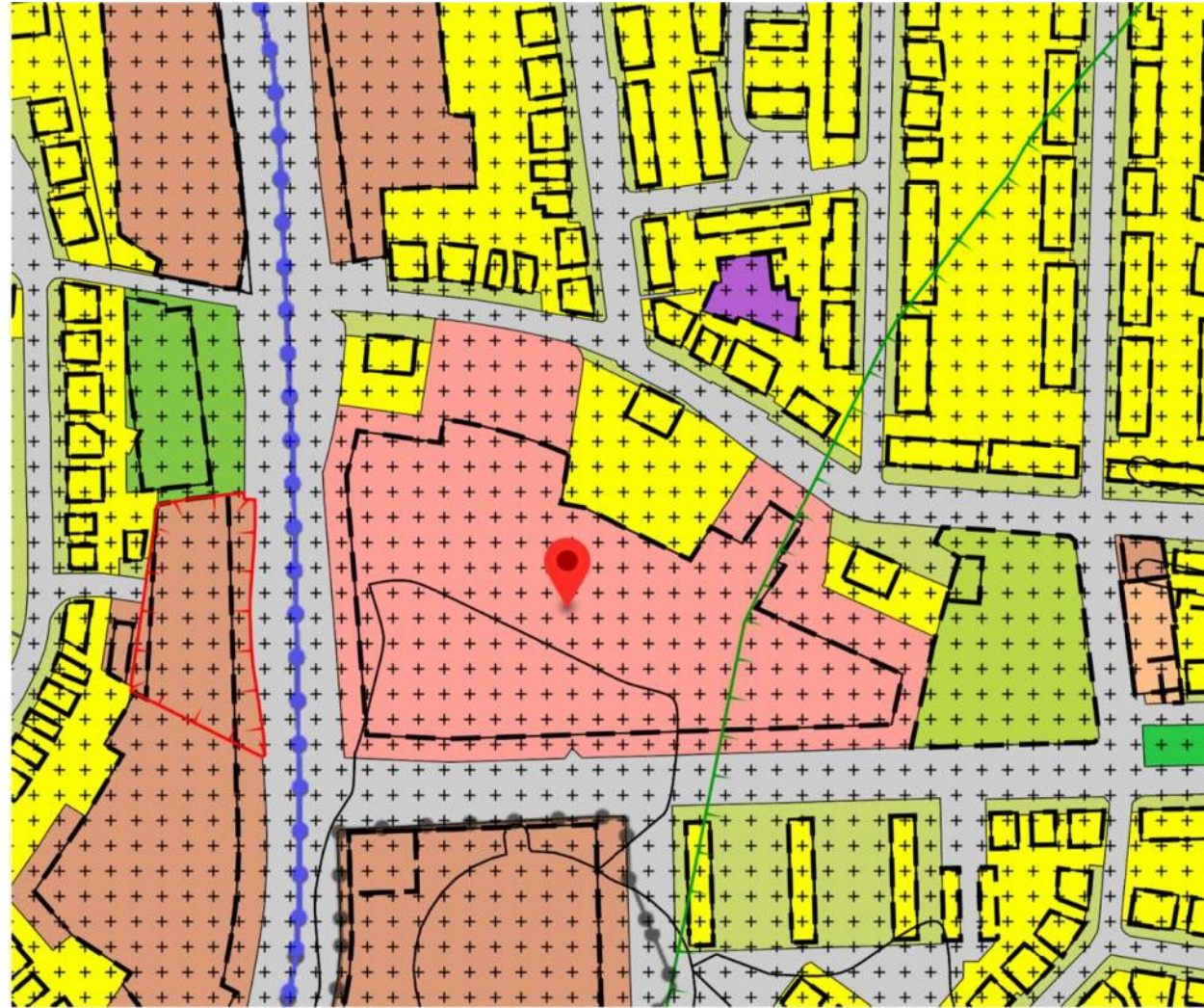
1950



1990

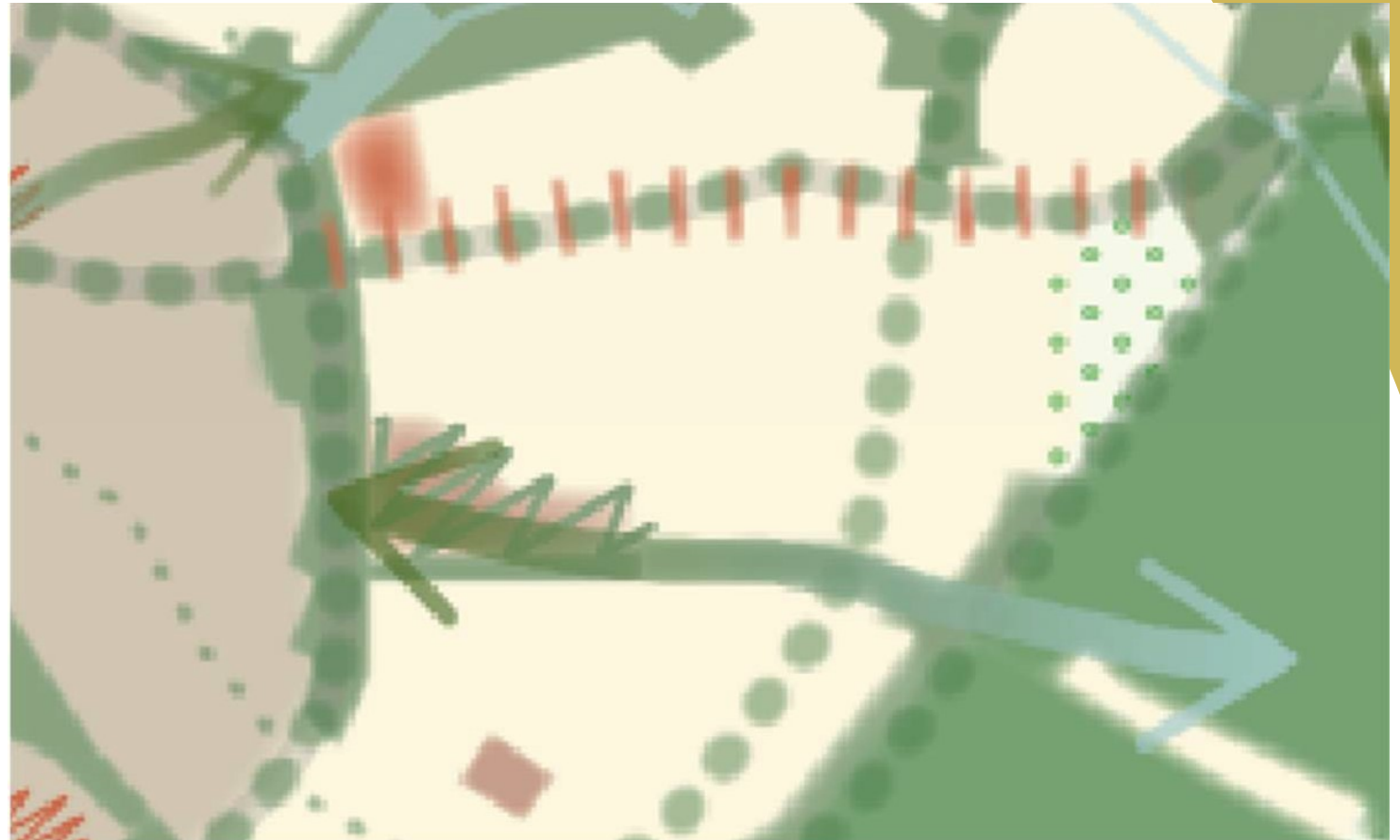
Bestemmingsplan

- Groot vlak detailhandel, met weinig bebouwingsmogelijkheden
- Het perceel kan wel (deels) verhard worden.



Woonvisie/omgevingsvisie:

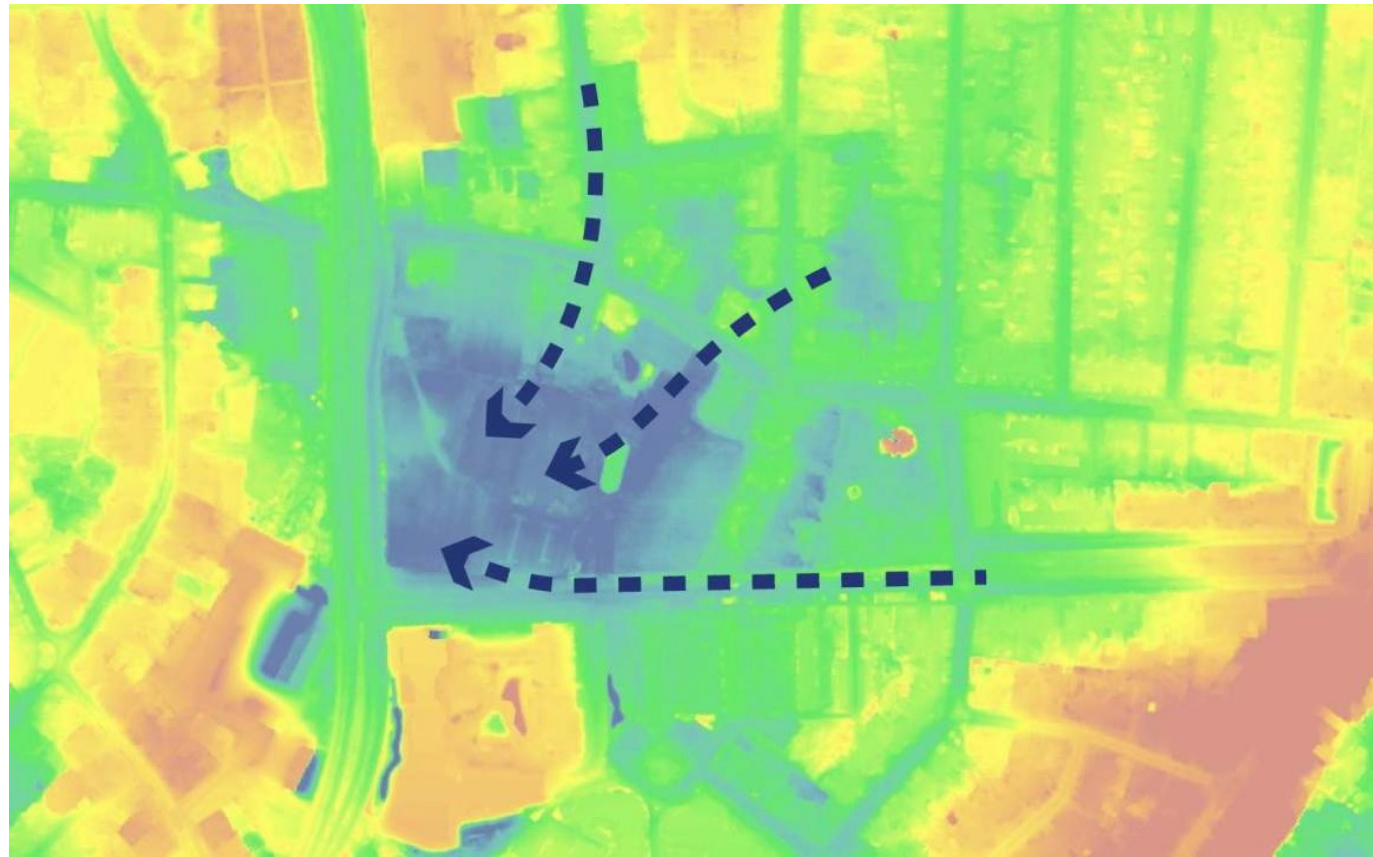
- Locatie is opgenomen als ontwikkellocatie in de woonvisie.
- Combinatie van woonmilieu "dorps" en "stedelijk" wonen
- Daarnaast "groene pijl" met wens/ambitie voor versterking groen.
- Kansen in beeld brengen voor combinatie woningbouw en versterken groenstructuur



Vertrekpunten

Onderzoek bureau Civicon:

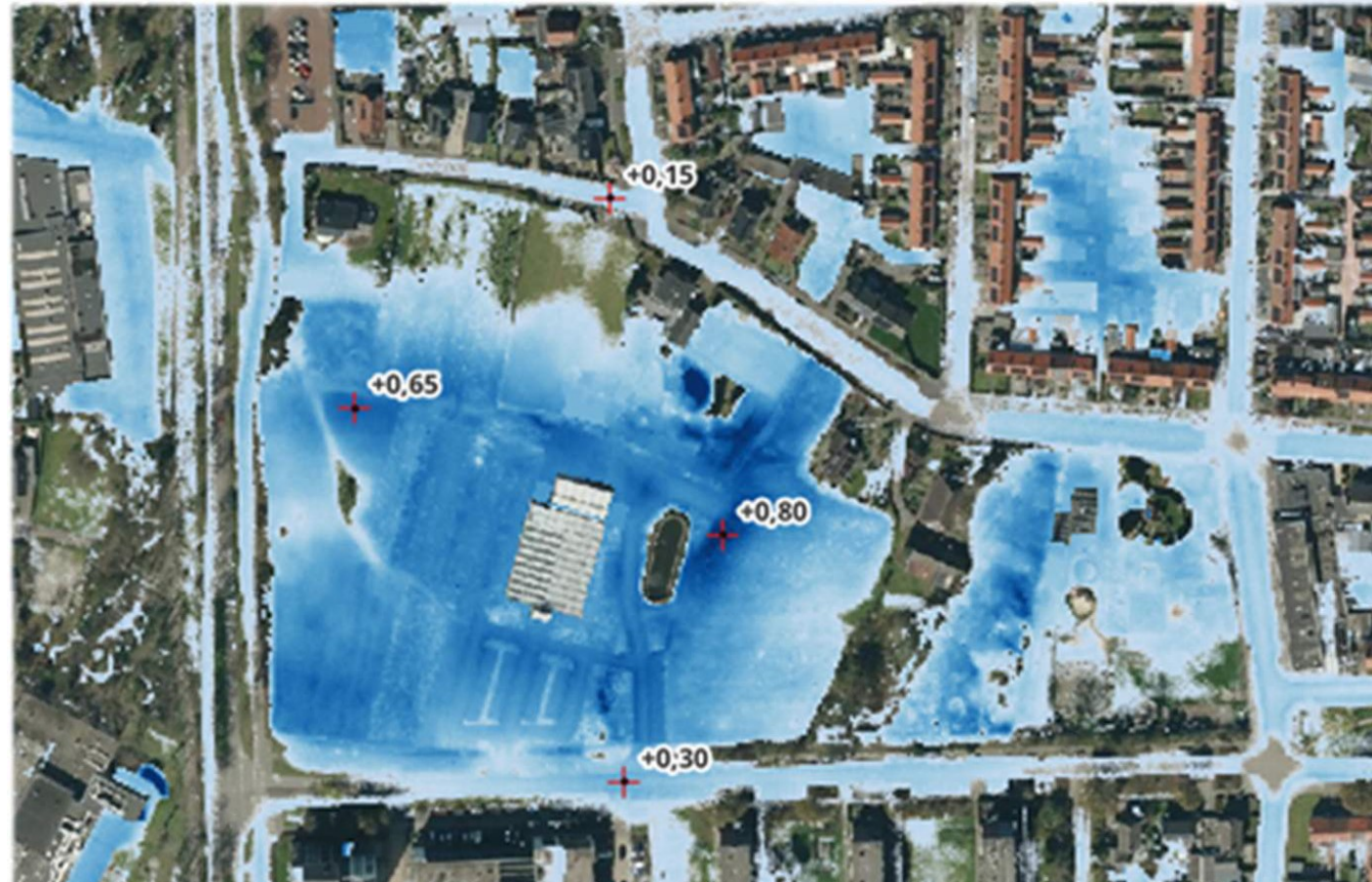
- Hoogtekaart en stroomrichtingen water
- Locatie is laag gelegen t.o.v. omliggende gebieden en heft natuurlijke functie opvang water.
- Veel water stroomt van Noord naar zuid richting het plangebied en van oost naar west richting het plangebied.
- Water en hoogtes als richting voor het vlekkenplan



Vertrekpunten

Onderzoek bureau Civicon:

- Waterdieptes bij bui T100 huidige situatie.
- Veel water stroomt naar de locatie / wateroverlast op straat.
- Oplossing waterproblematiek belangrijk vertrekpunt nieuwe ontwikkeling.



Stedenbouwkundige verkenning

Vlekkenplan:

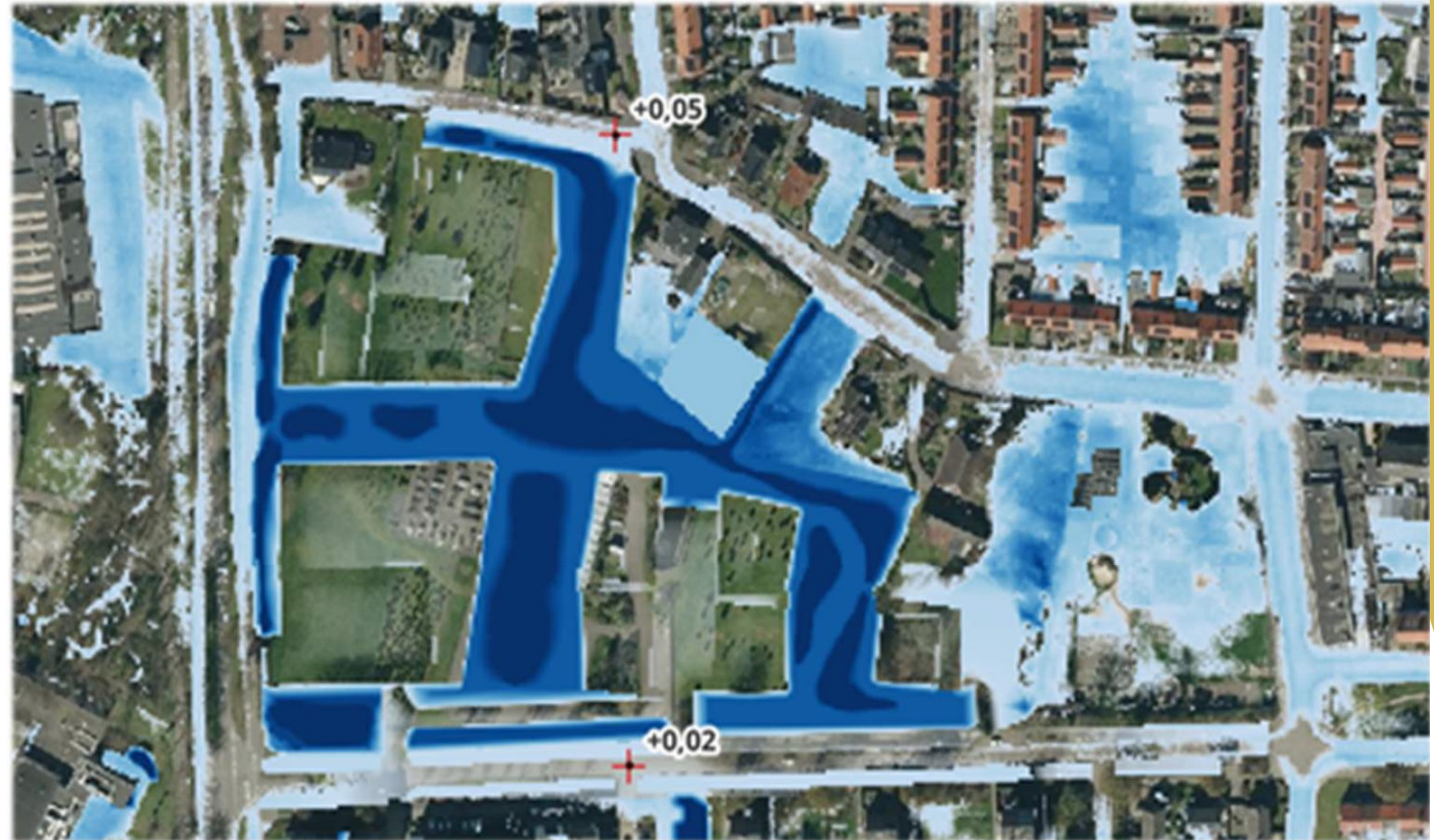
- Woonvelden die in het groen liggen.
- Ontsluiting: insteekwegen vanuit de bestaande wegen naar de woonvelden.
- Omvangrijke aaneengesloten parkstructuur met opvang hemelwater.
- Ongeveer 50% van plangebied beschikbaar voor park/opvang hemelwater. Hierdoor plan haalbaar i.r.t. wateropgave.
- Parkeren geclusterd in de woonvelden.
- Er is ruimte voor een maatschappelijke invulling op de hoek van Hogendorpstraat – Kennedylaan



Verdieping onderzoek haalbaarheid water

Onderzoek bureau Civicon:

- Waterdieptes bij bui T100 nieuw
- Plan is uitvoerbaar irt door aanleg van wadi's op de juiste plekken. Hoeveelheid park is noodzakelijk voor haalbaar plan.



Voorbeeldschets



Woonveld A –
Grondgebonden

Woonveld B –
School +
appartementen

Woonveld C –
Grondgebonden

Woonveld D –
Parkvilla met studio's