

The background image shows a lush green field with two Highland cattle. One is in the foreground on the right, facing left, with long, curved horns. The other is further back on the left, grazing. The field is filled with green grass and some low-lying plants. In the background, there are several large trees with green leaves, and a white house with a dark roof is visible through the branches. The sky is blue with some light clouds.

Ruimtelijke agenda deelgebied F

Bouwsteen voor de Omgevingsvisie
Doetinchem 2040

Definitieve versie
Oktober 2020



BURA urbanism

KNSM laan 53

1019 LB Amsterdam

Website: www.bura.city

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

Proces omgevingsvisie

Deelgebied F

Opgaven

Werkwijze

2. KANSEN OP VIER THEMA'S

Context van de thema's

Groen & gezondheid

Mensen & ontmoeting

Wonen

Duurzame transitie's

3. KANSRIJKE LOCATIES

Gebied F als kansrijke locatie

Tuincentrum Vriezen

Beethovenlaan

Ludger college

Het Palet

School Overstegen

Sportpark Bezelhorst

Grote Beek

Zelhemse Broek

4. AANBEVELINGEN

Aanbevelingen & conclusies



1. INLEIDING

Proces omgevingsvisie

Bouwsteen voor de omgevingsvisie

De gemeente Doetinchem werkt momenteel aan de omgevingsvisie. Dit document is opgesteld als verkennende visie voor een deelgebied F: de Noordelijke wijken + buitengebied Zelhemse Broek.

De ruimtelijke agenda voor gebied F vormt één van de bouwstenen voor de gemeentelijk omgevingsvisie. Daarmee levert dit document een bijdrage aan het gemeentelijke proces om de ruimtelijke opgaven voor 2020-2040 in kaart te brengen.

In totaal wordt voor elf deelgebieden ontwerpend onderzoek verricht. Deze aanpak is gekozen om zo de diversiteit aan opgaven voor de verschillende gebieden afzonderlijk inzichtelijk te maken. Mede op basis van deze resultaten wordt een definitieve gemeentelijke omgevingsvisie opgesteld.

Deelgebied F bestaat uit de wijken Overstegen, Schöneveld en Noord (IJkenberg en Bezelhorst) en het buitengebied met buurtschap Zelhemse Broek.

Doel deelgebiedsvisie

Het doel van deze deelgebiedsvisie is het in kaart brengen van de ruimtelijke opgaven voor de periode 2020-2040 in deelgebied F.

Werkwijze

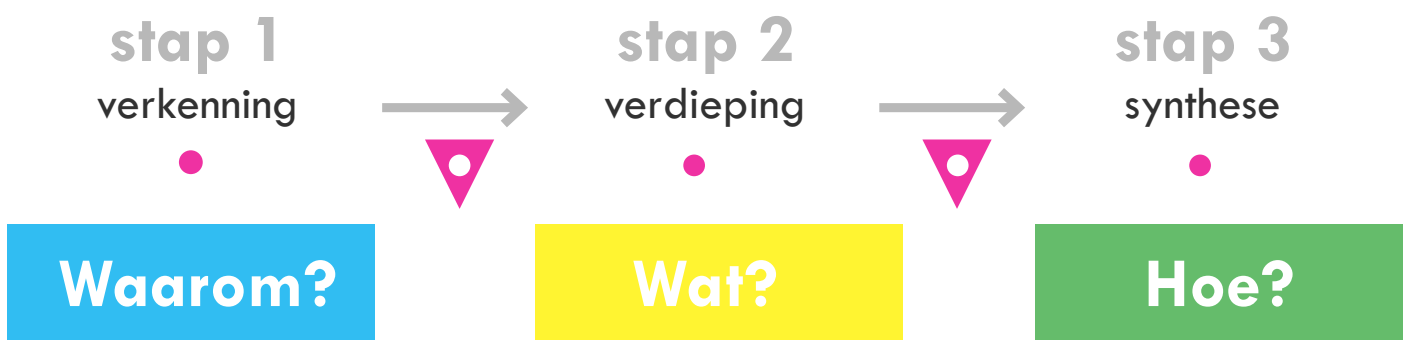
De gehanteerde werkwijze wordt aan de hand van twee onderdelen toegelicht. Ten eerste het procesverloop, daarna een beknopte uitleg van de methode waarop de resultaten van het proces in dit document zijn opgenomen.

Voor dit traject heeft **BURA urbanism**, voorheen bureau marco.broekman, de procesbegeleiding verzorgd. Het proces dat is gevolgd bij het opstellen van dit document bestaat uit de volgende stappen:

- **Stap 1:** Verkenning – eerste gesprekken, locatiebezoek en gebiedsanalyse op basis van data, kaartmateriaal en veldonderzoek
- **Stap 2:** Verdieping – participatie, benoemen belangrijke thema's, opgaven en kansen, bepaling kansrijke locaties
- **Stap 3:** Synthese – samenbrengen van conclusies, opstellen van document en ondersteunende kaarten

Een laatste aanvullende processtap zal nog plaatsvinden. Het huidige rapport is een concept-document, te downloaden via de website van de gemeente Doetinchem. Reacties en opmerkingen op dit document zullen worden geïnventariseerd en wanneer er aanleiding is voor aanscherpingen en aanpassingen worden deze in definitieve versie van het document verwerkt.

Gedurende het proces heeft op verschillende momenten participatie plaatsgevonden met bewoners en betrokkenen in het gebied. Mede vanwege de coronasituatie is dit proces deels aangepast, omdat fysieke bijeenkomsten niet toegestaan werden vanaf maart.



In februari heeft een bewonersavond plaatsgevonden voor de wijken Overstegen, Schöneveld en Noord, en zijn gesprekken gevoerd met verschillende organisaties die actief zijn in het gebied. Voor de Zelhemse Broek heeft een online participatie gesprek plaatsgevonden.

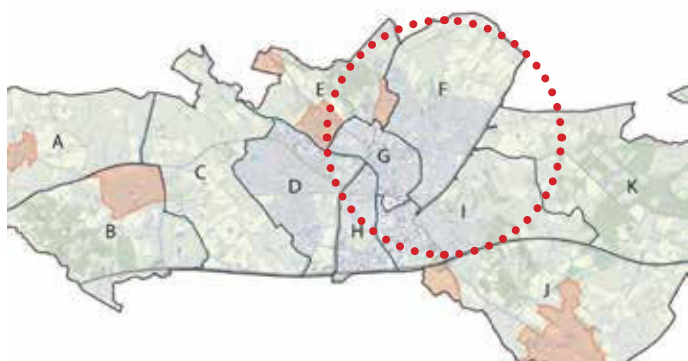
De oogst van de participatie is belangrijke input geweest voor het opstellen van de deelgebiedvisie. Er is kennis verzameld, opgaven zijn in beeld gebracht en er zijn ideeën uitgewisseld. Nadere informatie-uitwisseling en inhoudelijke afstemming heeft plaatsgevonden met het gemeentelijke kernteam, waarin diverse gerelateerde gemeentelijke diensten zijn vertegenwoordigd. Een ronde van reacties op het concept-document zal bijdragen aan de scherpstelling van de resultaten.

In de omgevingsvisie zullen onderdelen vanuit dit ontwerp onderzoek worden opgenomen. De ruimtelijke agenda wil een positief verhaal vertellen en een kansrijk beeld schetsen als denkrichting voor de periode 2020-2040. De ruimtelijke agenda is bedoeld als inspirerend en prikkelend en toont de kwaliteiten en kansen voor de toekomstige ontwikkeling van deelgebied F.

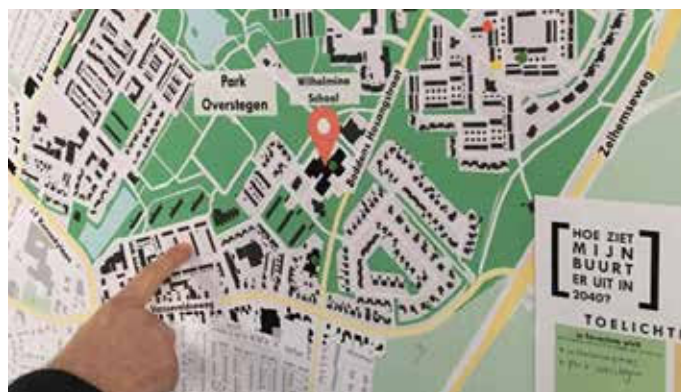
De resultaten van het proces zijn samengebracht in dit document. In hoofdstuk twee worden de kansen voor het gebied aan de hand van vier thema's beschreven. Voor ieder thema wordt dezelfde methode toegepast, opgebouwd uit een beknopte analyse, inclusief een overzicht met de oogst van de participatie. Vervolgens worden de kansen beschreven, die worden toegelicht met

doelstellingen en gevisualiseerd in een deelvisiekaart en enkele principes die van toepassing zijn op het thema.

In hoofdstuk drie worden de kansrijke locaties uit het gebied benoemd. Deze (voorlopige) selectie toont, waar de komende periode gewerkt kan worden aan belangrijke ruimtelijke opgaven en waar substantiële kwaliteitswinst behaald kan worden. Tenslotte wordt afgesloten met enkele aanbevelingen met betrekking tot datgene wat tijdens het proces is opgehaald.



Deelgebied F



Participatiebijeenkomst

Deelgebied F

Deelgebied F wordt gekenmerkt door een drietal naoorlogse wijken die zijn gegroepeerd rondom natuurpark Overstegen. Daarnaast bestaat het plangebied uit het buitengebied Zelhemse Broek. De wijken bestaan uit diverse buurten met uiteenlopende type woonmilieus, variërend van hoogbouw tot villawijken. Een relatief groot deel van de wijken is corporatiebezit, waardoor enige mate van homogeniteit te herkennen is in de bevolkingssamenstelling. Ook wonen er relatief veel ouderen.

Uitdagingen

Uit de analyse blijkt dat er uitdagingen zijn op het gebied van het voorkomen van overlast, het verbeteren van de gezondheid, het verduurzamen van de woningen, het verbinden van samenlevingen en het garanderen van veiligheid. Een uitdaging voor het buitengebied is om het landschap toekomstbestendig te maken, waarbij gezocht moet worden naar een wijze waarop de kwaliteiten van

een agrarische cultuurlandschap hand in hand kunnen gaan met opgaven in het kader van natuurversterking, klimaatverandering, energietransitie en het versterken van de biodiversiteit.

De overgang tussen de wijken en het agrarisch landschap van de Zelhemse Broek is vrij abrupt. De bebouwing van de jaren '70 wijk Bezelhorst kent een harde architectonische grens, terwijl de wijk Overstegen een groene omzoming heeft met villabebouwing. De Grote beek vormt een belangrijke overgangszone tussen de wijken en het buitengebied. Deze zone maakt onderdeel uit van het Gelders natuurnetwerk (GNN), de ecologische verbindingszone die de Heidenbroeksche Vloed en de landgoederen ten westen (omgeving Kruisberg) en oosten (omgeving Slangenburg en De Zumpe) met elkaar verbindt.

Gebied F staat voor een aantal ruimtelijke uitdagingen op het gebied van duurzaamheid, veranderende woonwensen



Context deelgebied F

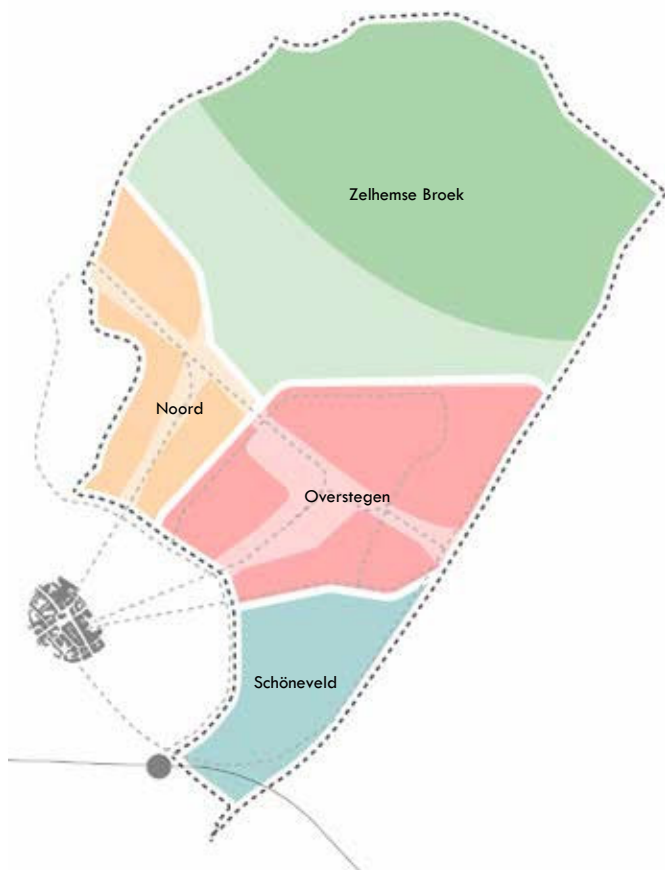
en het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.

De nabijheid en kwaliteit van de landelijke omgeving speelt een grote rol bij de keuze voor Doetinchem als woonmilieu. De groene kwaliteit uit zich in groene verbindingen en corridors die stad en landschap met elkaar verbinden. Ook de infrastructuur bouwt voort op deze kwaliteit met een radiale wegenstructuur die de bereikbaarheid tussen stad en ommeland vergroot. Op onderdelen verdient de wegenstructuur en de verbindingen met het ommeland echter verbetering.

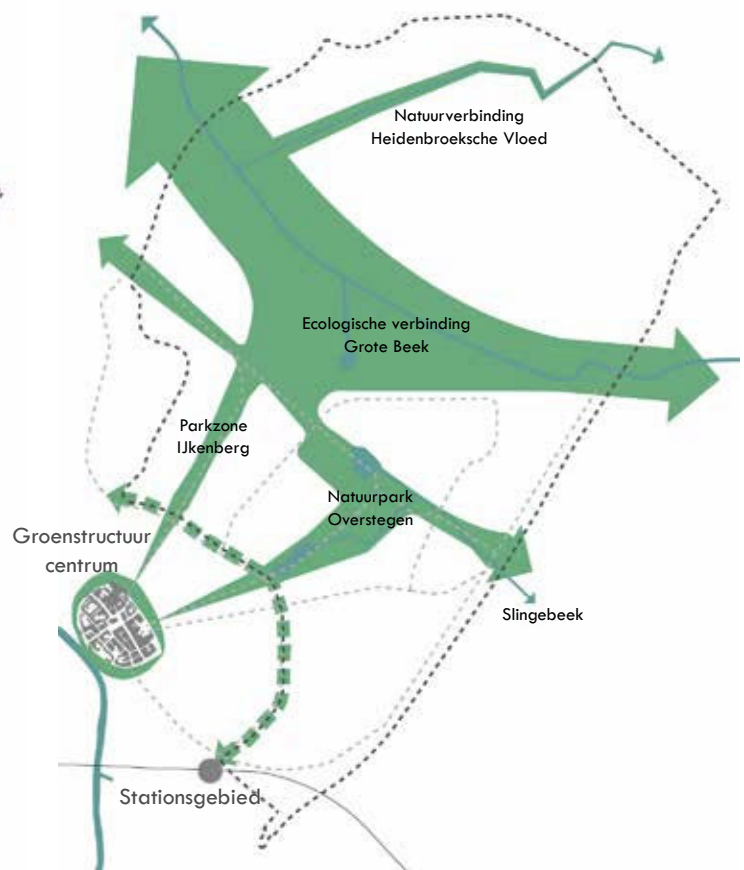
De deelvisie richt zich dan ook met name op het vergroten van de samenhang:

- Binnen de wijken;
- Tussen de wijken en omliggende groene gebieden;
- Tussen de wijken onderling;
- Tussen de bebouwde omgeving en Zelhemse Broek;

- Tussen de groengebieden Grote Beek met Kruisberg, Natuurpark Overstegen, Zumpe en Slangenburg.



Omgevingen binnen het gebied



Landschappelijke verbindingzones

Opgaven

Waar de stad zich de afgelopen jaren genoodzaakt zag te anticiperen op een afname van de bevolking, is sinds 2020 een trend zichtbaar, waarbij Doetinchem een belangrijke functie vervult in de regio als stad om te wonen, werken en ondernemen. Voor deelgebied F is dit een kans om de transitie en herijking van de bestaande woningvoorraad ter hand te nemen zodat - ook in de toekomst - verschillende doelgroepen gehuisvest kunnen blijven. Ook bestaat er de mogelijkheid om op beperkte schaal nieuwe woningen toe te voegen. Voor alle buurten geldt de noodzaak om te verduurzamen. Dit heeft betrekking op het verduurzamen gebouwen door ze energetisch aan te passen of om de levensloopbestendigheid te vergroten, maar ook inspanningen die erop gericht zijn de energieproductie efficiënter te maken.

Het wonen in combinatie met duurzaamheid, met opgaven ten aanzien van het welzijn en gezondheid van de leefomgeving, maar ook de energietransitie vraagt om een visie op meerdere thema's, waarbij heldere keuzes

dienen te worden gemaakt die leiden tot verbetering van de kwaliteit en woongenot van de leefomgeving.

In het Koersdocument Omgevingswet 2018-2022 staan voor gebied F twee beleidsclusters centraal:

- De veranderende bevolking
- Duurzaamheid

De opgaven in het beleidscluster 'de veranderende bevolking' richten zich op kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in samenhang met de beheersbaarheid van de woningaantallen. Bij de herstructurering van de woningbouwopgave is het langer zelfstandig wonen aan heroverweging toe: steeds meer wordt het gevaar van vereenzaming onderkend. Het clusteren van ouderenwoningen (evt. in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) of zelfs de herintroductie van verzorgingshuizen winnen aan aandacht.

In essentie gaat het erom dat zoveel mogelijk gebouwd wordt op basis van de behoefte, waarbij aantallen niet langer leidend zijn. De strategie voor herstructurering



is gericht op het ontwikkelen en implementeren van duurzame concepten. Dit kan betekenen dat in sommige buurten verdichting plaatsvindt, andere buurten verdunnen juist.

De afweging wordt gezocht in de toegevoegde waarde die de bebouwing heeft op de kwaliteit van de stedelijke omgeving en de openbare ruimte.

In het beleidscluster 'duurzaamheid' ligt de focus op de energietransitie. Doetinchem energieneutraal 2030 is de meest concrete doelstelling, waarbij de gemeente particuliere initiatieven stimuleert en omarmt met betrekking tot energiebesparing, zonne-energie, aardwarmte en windenergie. In het buitengebied liggen er opgaven als waterretentie, de circulaire landbouw, vergroening in de vorm van meer natuur en het vergroten van de biodiversiteit. Het Zelhemse Broek is van oudsher nat, agrarisch gebied, met lange smalle kavels waarin elzensingels en natte bosjes voorkomen. Naast het gebruik van het gebied voor landbouw en veeteelt is het noodzakelijk slimmer gebruik te maken van natuurlijke

processen. Ook zal zuiniger moeten worden omgegaan met grondstoffen die van belang zijn om waarden als ecologisch aantrekkelijk landschap en boerennatuur om te zetten naar een maatschappelijke waardering voor het produceren van agrarische biomassa, inclusief de daarin opgeslagen voedingsstoffen die kunnen worden vastgehouden in het voedselsysteem.

Een efficiënte productie van de landbouw blijft noodzakelijk, zeker omdat de vraag naar voedsel en andere agrarische producten en grondstoffen toeneemt.





2. KANSEN OP VIER THEMA'S

Context van de thema's

Bij de verkenning worden kansen in beeld gebracht ten aanzien van de kwaliteit van de veranderende stedelijke leefomgeving voor deelgebied F. De samenleving speelt een centrale rol bij het benoemen van die kansen. In een participatieproces met bewoners en stakeholders zijn verschillende wensen en behoeftes voor het voetlicht gebracht op het gebied van groen, gemeenschapszin, wonen en duurzaamheid.

Voor de visie zijn vier thema's gebruikt die de opgaven en kansen op een overzichtelijke wijze in kaart te brengen. Als richtlijn voor de geselecteerde thema's is gekozen om aan te sluiten bij de thema-clusters uit het Koersdocument Omgevingsvisie en zijn de thema's een weerspiegeling van het karakter van de omgeving en de bevolking. Daarnaast dragen de thema's in belangrijke mate bij aan de gezondheid en dienen ter bevordering van de kwaliteit van leven.

Groen & Gezondheid

In de stad van morgen speelt groen een belangrijke rol: nieuwe, groen-stedelijke biotopen op de schaal van tuin, straat, park en landschap verbeteren het microklimaat en maken ons meer bewust van natuur en milieu. Toegang tot aantrekkelijke groene openbare ruimten helpt daarnaast om gezond bewegen te stimuleren. Door het creëren van veilige, natuurlijke routes en corridors voor zowel mens als dier wordt bijgedragen aan een ecologische en natuurlijke habitat die letterlijk tot aan de voordeur reikt. Deelgebied F heeft verhoudingsgewijs veel openbaar groen. Veiligheid is dan ook van groot belang voor een beweegvriendelijke omgeving. Een goed verlichte openbare ruimte, veilige routes en wegen, maar ook gezonde en kindvriendelijke omgevingen dragen bij aan het vergroten van de veiligheid waardoor meer mensen gebruik willen maken van de openbare ruimte. De ruimtelijke agenda zet met name in op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in relatie tot een gezonde leefomgeving voor jong en oud.



Natuurpark Overstegen

Mensen & Ontmoeting

Een ander aspect van gezondheid is welzijn. Dit heeft betrekking op de aanwezigheid van voorzieningen, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving en de sociale cohesie. Naoberschap is een sterk onderdeel van de regionale identiteit van Doetinchem en een belangrijke indicator voor verbondenheid. De buurthubs (verenigingen en buurtcentra) dragen bij aan de interactie met de samenleving. Door het verenigen en clusteren van diverse activiteiten en programma's kan worden bijgedragen aan verbetering van de woon- en leefbaarheid voor verschillende groepen in de samenleving. Hoe en op welke manier sociale interactie wordt bevorderd hangt sterk samen met de gebruikswaarde van een locatie of gebied. In hoofdstuk 3 worden een aantal strategische locaties benoemd, die kansen bieden voor het realiseren van herkenbare plekken in de buurt en interactie stimuleren.



Brede school Het Noorderlicht

Wonen

De woonomgeving is van invloed op de kwaliteit van leven. De wijken in deelgebied F worden gekenmerkt door een afwisseling van sociale woningbouw met buurten die in particulier eigendom zijn. Deze 'dambord'-omgeving levert herkenbare buurten op, waarin diverse doelgroepen in harmonie naast elkaar leven. Vanwege de toenemende vergrijzing en de behoefte naar betaalbare woningen onder jongeren, zal het karakter van de wijken de komende decennia veranderen. Bovendien is een deel van de woningvoorraad verouderd en is er een verduurzamingsopgave. Bijzondere woonconcepten, waaronder woningen gebouwd in collectief opdrachtgeverschap, 'tiny houses' of wonen met zorg kunnen bijdragen aan het verduurzamen van de leefomgeving. In het algemeen geldt dat investeringen in de woningvoorraad de kwaliteit van de woonomgeving dient te verbeteren. Maatwerk is daarbij belangrijk zodat buurtgericht de kwetsbare delen van de voorraad kunnen worden aangepakt. De identiteit van de buurt, de lokale architectuur en het karakter van de openbare ruimte worden daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd.



Gestapeld wonen aan de rand van het park

Duurzame transities

Tot slot is een belangrijke opgave voor Doetinchem het verkleinen van de ecologische afdruk. Het klimaat is aan het veranderen. Lange droge periodes worden steeds meer afgewisseld met extreme regenbuien. Dit betekent dat de stedelijke omgeving zich moet aanpassen aan de veranderende klimaatomstandigheden. Ook de vraag naar nieuwe vormen van energie zoals zonne-energie of windenergie is een belangrijke opgave.

Door de stedelijke omgeving meer te koppelen aan de openbare ruimte en het landschap, kan een leefbare en klimaatbestendige omgeving ontstaan. Met nieuwe en moderne technologieën van 'het gas af' gaan, water als grondstof te beschouwen, de energietransitie te koppelen aan klimaatadaptie, in te zetten op biologische landbouw of het aanbieden van alternatieve vervoersmiddelen zoals de deelfiets helpen de duurzame transitie van de noordelijke wijken en het buitengebied te bespoedigen. Het is dan ook van groot belang inzicht te krijgen in dit thema om zo een duurzame transformatie mogelijk te maken. Op de volgende pagina's worden de kansen en potenties van de vier thema's nader toegelicht.



Verduurzaming woningen

Groen en Gezondheid

Analyse

Groen draagt in belangrijke mate bij aan een duurzaam en gezond leefmilieu. Het zorgt voor frisse lucht, het nodigt uit tot beweging en stimuleert interactie tussen bewoners. Daarmee is het groen een belangrijke indicator voor de beleving en het gebruik van het gebied. Het groen in deelgebied F is ruim aanwezig. De aantrekkingskracht en beleving van oa. Natuurpark Overstegen, de oude bospartijen rond Wonninkhage en Bezelhorst, parkzone IJkenberg en in mindere mate de zone langs de oostelijke randweg worden positief gewaardeerd. De belevingswaarde van het Zelhemse Broek met de Grote Beek is beperkt. Vanwege ruilverkaveling en ontwatering is van het oorspronkelijke landschap weinig over. Nu de agrarische functie van het gebied sterk is afgenomen is een herdefinitie van het landschap aan de orde. Er bestaan initiatieven om de reconstructie van het oorspronkelijke broeklandschap ter hand te nemen, alsmede de Grote Beek – onderdeel van het Gelders natuurnetwerk – in te richten als ecologische verbindingzone.

Ondanks robuuste groenstructuren en de nabijheid van het landschap is de hoeveelheid openbaar groen binnen de buurten beperkt. Schöneveld geldt zelfs als één van de groen-armste wijken van Doetinchem. Voor alle wijken

geldt dat de straatprofielen veelal ruim van opzet zijn, maar ze dragen in mindere mate bij aan het groene karakter. Ook veel speelplekken en pleinen zijn erg stenig. Om de gebruiks- en belevingskwaliteit voor de toekomst te waarborgen, zijn veilige routes en logische noord-zuidverbindingen tussen de wijken en het landschap noodzakelijk. Het gebrek aan goede groenblauwe verbindingen en veilige langzaam verkeer routes tussen de wijken en het Zelhemse Broek maakt het buitengebied op dit moment beperkt aantrekkelijk als stedelijk uitloopgebied. Sportpark Bezelhorst vormt daarnaast een grote barrière om goede verbindingen tussen stad en ommeland mogelijk te maken.

Meer biodiversiteit en variatie in gebruik op diverse schaalniveaus zal de belevingswaarde en de waardering van de natuur doen toenemen en zorgen voor meer ecologisch evenwicht, met een positief effect op de gezondheid van de bewoners.

Oogst participatie

parken aantrekkelijker maken voor fiets en voetganger

een goede verbinding van wijk naar park Overstegen ontbreekt

mensen **verleiden** lopend naar dagelijkse activiteiten te gaan en **meer te bewegen**

ik mis groen en ontmoetingsplekken

de **rust en natuur** in het Zelhemse Broek is verrassend en waardevol en zou gekoesterd moeten worden

kleinschalige groen beter onderhouden en meer **vaste planten & ecologische bermen**

wandelommetje voor elke wijk

er is **hittestress** in de wijken en gekapte bomen moeten herplant worden

fietsroute naar en door Zelhemse Broek en

nieuwe ontwikkelingen moeten biodiversiteit vergroten

verpauperde speelplekken vervangen door natuurspelen

ontmoeting faciliteren door goede sport- en speelvoorzieningen

introduceren gezondheidsboulevard

buitenlessen voor basisschool faciliteren

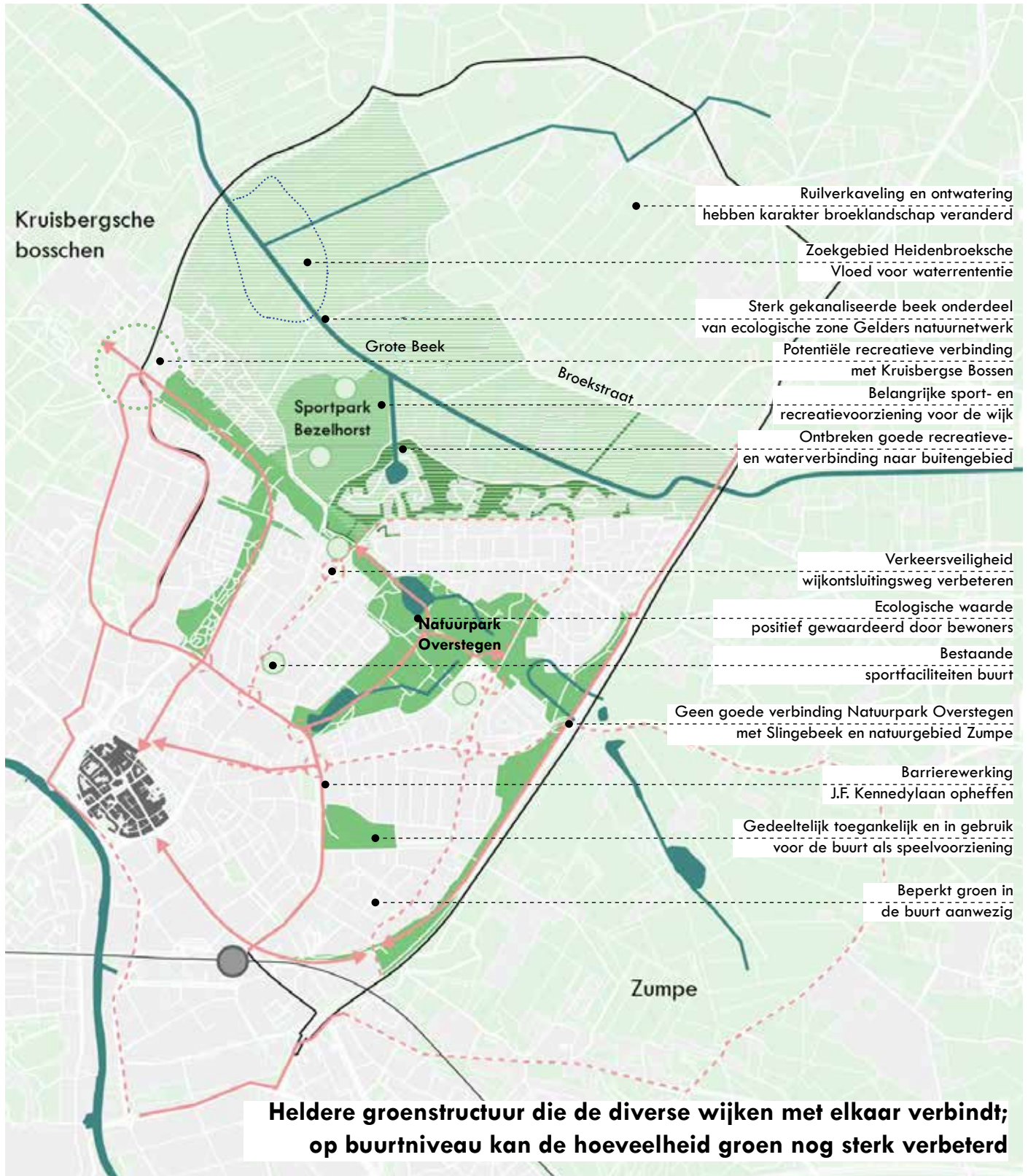
natuureducatie bij park Overstegen

veilige paden van school naar sportpark **verduurzamen** van sportvelden

een grote wandelroute door heel Doetinchem

natuurinclusief bouwen en wateropvang bij ontwikkelingen

Analysekaart



Het maken van een kwaliteitssprong naar een rijke groenblauwe omgevingskwaliteit, gekoppeld aan duurzaamheids- en gezondheidswinst.

Via een integrale ruimtelijke aanpak worden opgaven geformuleerd om diverse schaalniveaus met elkaar te vervlechten, van tuin via park naar landschap.

Kansen

De kwaliteitssprong naar een gevarieerde groenblauwe omgevingskwaliteit kan worden bewerkstelligd door het vergroten van de biodiversiteit op diverse schaalniveaus. De integrale aanpak is gericht op het realiseren van 'stepping stones', waarbij tuinen, pleinen, speelplekken, straten en parken zodanig aan elkaar gekoppeld worden dat een aaneengesloten systeem van groene corridors of verbindingen ontstaat. Door de verbindingen met de stad te herstellen, maar ook met het landschap van de Zelhemse Broek, ontstaat een veerkrachtig systeem met mogelijkheden voor natuur, ecologie, sport en recreatie.

Grote Beek als ecologische en recreatieve drager

In de opgave Ruimte voor het water wordt de Grote Beek (SED beektype) en aangrenzende gronden als onderdeel van het Gelders natuurnetwerk zoveel mogelijk natuurlijk ingericht. Waterschap Rijn & IJssel wil daarbij het waterbergend vermogen vergroten door de beek meer meanderend in te richten.

De gemeente, in samenwerking met de provincie koopt agrarische gronden rondom de beek aan om ze in te richten voor natuurontwikkeling. Op langere termijn kan het ontwikkelen en versterken van de ecologische verbinding tussen Overstegen en de Grote Beek (project eco-zone De Knoop) leiden tot het verknopen van de Grote Beek met de Slingebeek. Interessant bij deze opgave is te onderzoeken of herinrichting van sportpark Bezelhorst met een koppeling van natuur, sport en recreatie aanleiding kan zijn een herkenbare en mooie overgang naar het buitengebied te realiseren.

Ook voor andere delen is het interessant te onderzoeken hoe deels verdwenen beeklopen weer zichtbaar kunnen worden gemaakt en/of nieuwe waterverbindingen kunnen ontstaan, gekoppeld aan natuur en recreatie.

Herstellen oude cultuurlandschap Zelhemse Broek

De ontwikkeling van de Grote Beek kan hydrologisch niet los worden gezien van het Zelhemse Broek. Deze landschappelijke eenheid behoorde oorspronkelijk tot het natte broeklandschap. Het van oorsprong rijke, gevarieerde landschap met broekbossen, historische akkers, houtsingels, bosschages, hagen en wetlands is grotendeels verdwenen. In de huidige situatie is het Zelhemse Broek bestemd als landbouwgebied, maar slechts ten dele als zodanig in gebruik. Dat vraagt om een nieuw verhaal met mogelijke kansen om in samenhang met de Grote Beek een aantrekkelijk landschap te ontwikkelen, waarbij wordt gekeken om naar een balans tussen cultuurhistorie, natuurontwikkeling, landbouw, recreatie, energie- en voedselproductie en eventueel ook wonen. De inzet van 'nieuwe landgoederen' kan helpen de doelstellingen voor het landschap te realiseren. Landgoederen maken het landschap en natuurgebieden toegankelijk voor recreanten. Ook dragen ze bij aan het in stand houden en verbeteren van de natuur en zijn ze een belangrijk middel om de cultuurhistorische waarden van het oude broeklandschap terug te brengen. Een beperkt aantal nieuwe landgoederen in het Zelhemse Broek kan van toegevoegde waarde zijn voor de aantrekkelijkheid van het huidige landschap.

Groen tot aan de voordeur

Met de klimaatverandering is vergroenen een belangrijke maatregel om de verblijfskwaliteit in en tussen de wijken te verbeteren. Ook kunnen bewoners individueel bijdragen aan leefbaardere buurten, zoals de actie 'Operatie Steenbreek' in Schöneveld heeft geleid tot het vergroenen van een aantal tuinen. De groenopgave kan bovendien worden ingezet bij revitalisering om zo een extra stimulans te geven aan de wijk of buurt. Door

Veiligheid groene ruimtes vergroten

Verbeteren continuïteit groenblauwe netwerk

Beweging stimuleren

Waardering, kennis en respect voor de natuur verhogen

Toekomst landbouw onderzoeken

Vergroten biodiversiteit door meer variatie en soortenrijkdom

de overwegend brede straten in de wijken te voorzien van extra bomen, open verharding te kiezen voor parkeerplekken en verharde pleinen te transformeren in natuurlijke speelplekken wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan een gezonde en sfeervolle leefomgeving.

Natuurinclusief bouwen, het duurzaam bouwen ter verbetering van de lokale biodiversiteit en natuurwaarden is een belangrijke strategie die in combinatie met stadslandbouw en buurtparticipatie tot nieuwe impulsen kan leiden. Natuur-inclusief ontwerpen kan bijvoorbeeld in nieuwbouwprojecten leiden tot groene daken of verticaal gevelgroen, maar biedt ook kansen voor het integreren van nestgelegenheid voor fauna, gebonden aan een stedelijke omgeving. Door ruimte te reserveren voor meer variatie en soortenrijkdom met de inzet van streekeigen beplanting, verticaal groen of in de vorm van daktuinen kan worden bijgedragen aan verbetering van de groene leefomgeving.

Groene corridors verbinden het centrum met het buitengebied

Bij het ontwikkelen van meer groen speelt veiligheid en toegankelijkheid een belangrijke rol. De nabijheid van deelgebied F ten opzichte van centrum en stationsgebied pleit voor het stimuleren van het 'trage' verkeer zoals fietsers en voetgangers.

Veilige en logische langzaam verkeersverbindingen kunnen gerealiseerd worden vanuit het hart van de wijken richting oostflank, Zelhemse Broek en het centrum. Deze gaan bij voorkeur via de groene verbindingzones. Cruciaal is om de huidige barrièrewerking van zowel de J.F. Kennedylaan als de wijkontsluitingsweg op te heffen door het maken van overzichtelijke en veilige oversteekplaatsen. Indien de auto op termijn kan worden

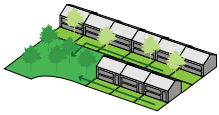
teruggedrongen, bieden de brede straatprofielen wellicht aanleiding voor een nieuwe inrichting, waarbij asfalt en parkeren zoveel mogelijk wordt verminderd om meer nieuwe bomen te kunnen planten. Voor de herinrichting van de wijkontsluitingsweg Bilderdijkstraat-Bevrijdingsstraat-Boddens Hosangstraat wordt op korte termijn door de gemeente een herinrichting voorgesteld.

Vergroten biodiversiteit voor gezonde leefomgeving

De ruimtelijke agenda is erop gericht om zoveel mogelijk aaneengesloten groenstructuren en verbindende routes te maken die leiden tot meer variatie en soortenrijkdom en zo bijdragen aan de natuurdoelstellingen.

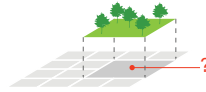
Bij de transformatie zal alles in het werk gesteld moeten worden om de groene, natuurlijke omgevingskwaliteit te verbeteren. Het vergroten van de biodiversiteit is essentieel bij het maken van toekomstbestendige buurten. Inzicht in de wijze waarop de mens zich verhoudt tot het natuurlijke ecosysteem, waardering, kennis en respect voor de natuur en de bijdrage van de mens in de voedsel- en energieproductie zijn van grote waarde voor het realiseren van een inclusieve en duurzame samenleving.

Principes



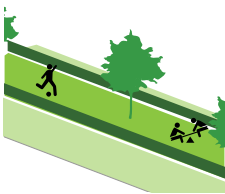
wonen aan groen

vergroenen voortuinen en woningen met oriëntatie op het landschap voor meer flora & fauna en landschappelijke diversiteit



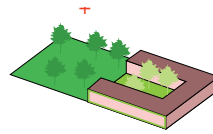
biodivers & natuurinclusief ontwikkelen

bij herontwikkeling en nieuwbouw altijd streven naar natuurinclusief bouwen door bv. toevoegen van wadi's en groene daken



natuurspelen

informele speelgelegenheden gekoppeld aan onderhoudsarm natuurlijk groen; natuur en ecologie dicht bij huis



nutstuinen

bij (her)ontwikkelen van speelplekken schoolpleinen en sportvelden groen multifunctioneler en collectiever maken met nutstuinen



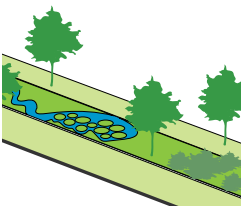
veilig op pad

Toegankelijke openbare ruimte veilig ingericht voor een specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld kindlint en pantoffelpad



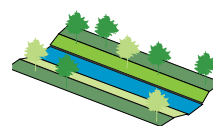
routes voor natuureducatie

kinderen op een natuurlijke manier in aanraking te laten komen met natuur en leeractiviteiten te bevorderen mbt. natuur, ecologie, milieu, landschap en duurzaamheid



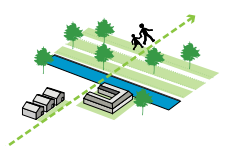
stedelijke natuurlijke verbindingen

groene corridors om groen op diverse schaalniveaus van tuin-straat-park-landschap met elkaar te verbinden



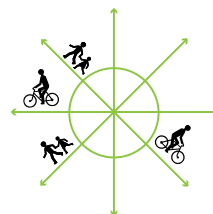
ecologische verbindingen

vergroten biodiversiteit voor groene en groenblauwe structuren en waar mogelijk structuren met elkaar verbinden



koppelen van verschillende groene eenheden

attractieve en veilige recreatieve langzaamverkeer routes



fijnmazig fiets- en wandelnetwerk

uitgebreid en aantrekkelijk netwerk van fiets- en voetpaden om het dagelijks bewegen naar werk, school en recreatie te stimuleren



rust & stilte gebieden

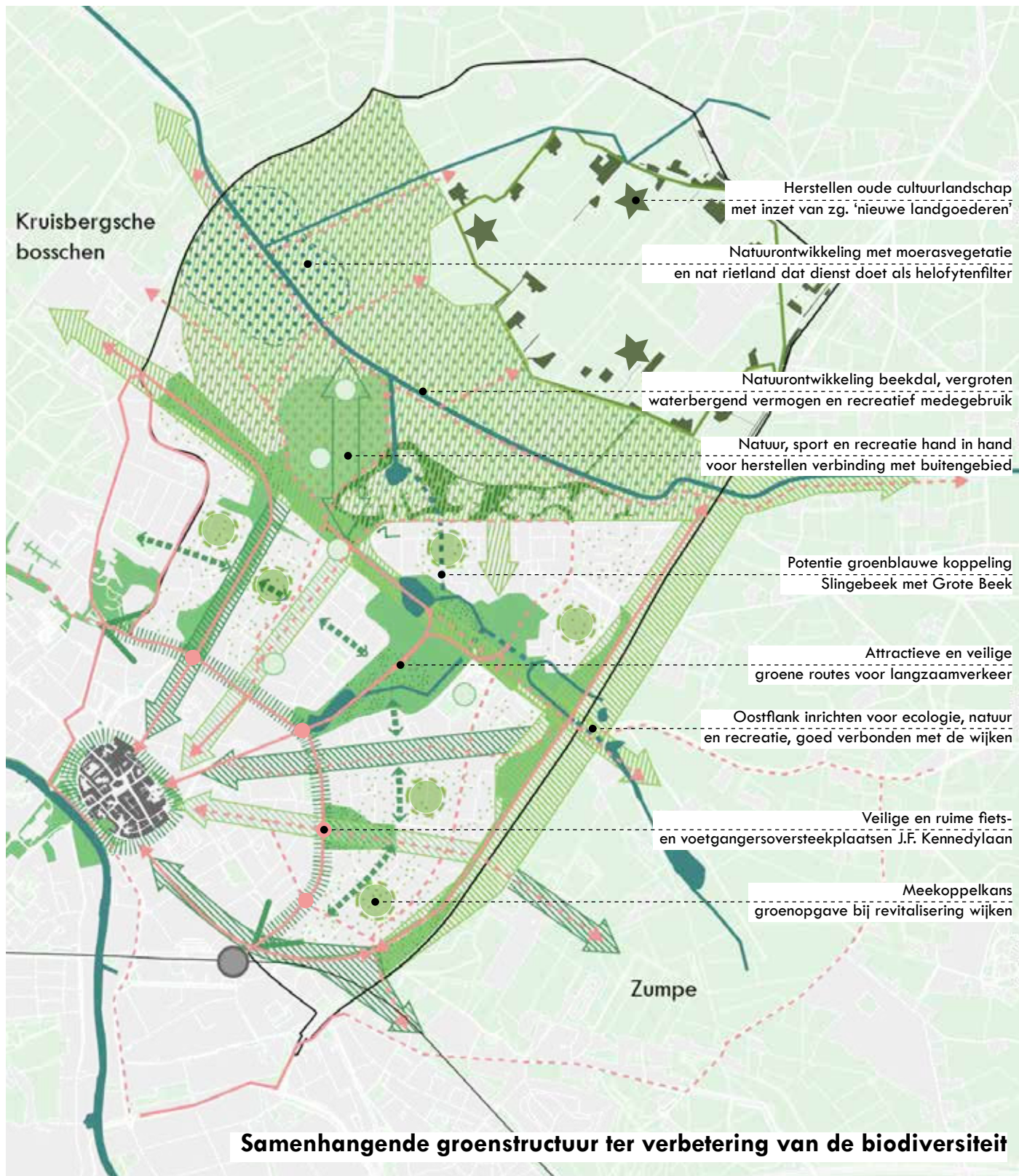
bescherming van natuur en ecologische waarden; laag dynamisch recreatief medegebruik



nieuwe landgoederen

nieuwe landgoederen met meerwaarde voor natuur, cultuurhistorie, recreatie en landschap; koppeling aan bestaande grotere natuurgebieden

Deelvisie



Mensen en ontmoeting

Analyse

Een relatief groot deel van de wijken is corporatiebezit, waardoor er enige homogeniteit bestaat in de bevolkingssamenstelling. Ook wonen er relatief veel ouderen. Uit de analyse blijkt dat er uitdagingen zijn op het gebied van het voorkomen van overlast, het verbeteren van de gezondheid, het verduurzamen van de woningen, het verbinden van samenlevingen en het garanderen van veiligheid. Verspreid door de wijk komen relatief veel voorzieningen voor op het gebied van sport, zorg, welzijn en vrijetijdsbesteding. Er is beperkt aanbod van cultuur en werkgelegenheid, maar het gebied grenst aan het stadscentrum met stedelijke voorzieningen. In mindere mate zijn er faciliteiten voorzien in het buitengebied.

De buurtcentra, verenigingen en gemeenschapshuizen vervullen een maatschappelijke functie en worden over het algemeen goed gewaardeerd. Het zijn de plekken met veel (toevallige) ontmoeting en interactie. In de beleving van de bewoners zijn de voorzieningen niet altijd goed zichtbaar of herkenbaar, waardoor ze ontbreken in de 'mental map'. Het huidige wijkwinkelcentrum en sportcluster, maar ook natuurpark Overstegen zijn hierop uitzonderingen. Dat buurtvoorzieningen niet altijd zichtbaar of

herkenbaar zijn komt mede door de 'geslotenheid' van dit soort voorzieningen. Ook vinden regelmatig verschuivingen plaats in het aanbod en de distributie van de voorzieningen die van oorsprong cruciaal waren voor het goed functioneren van de buurt of wijk.

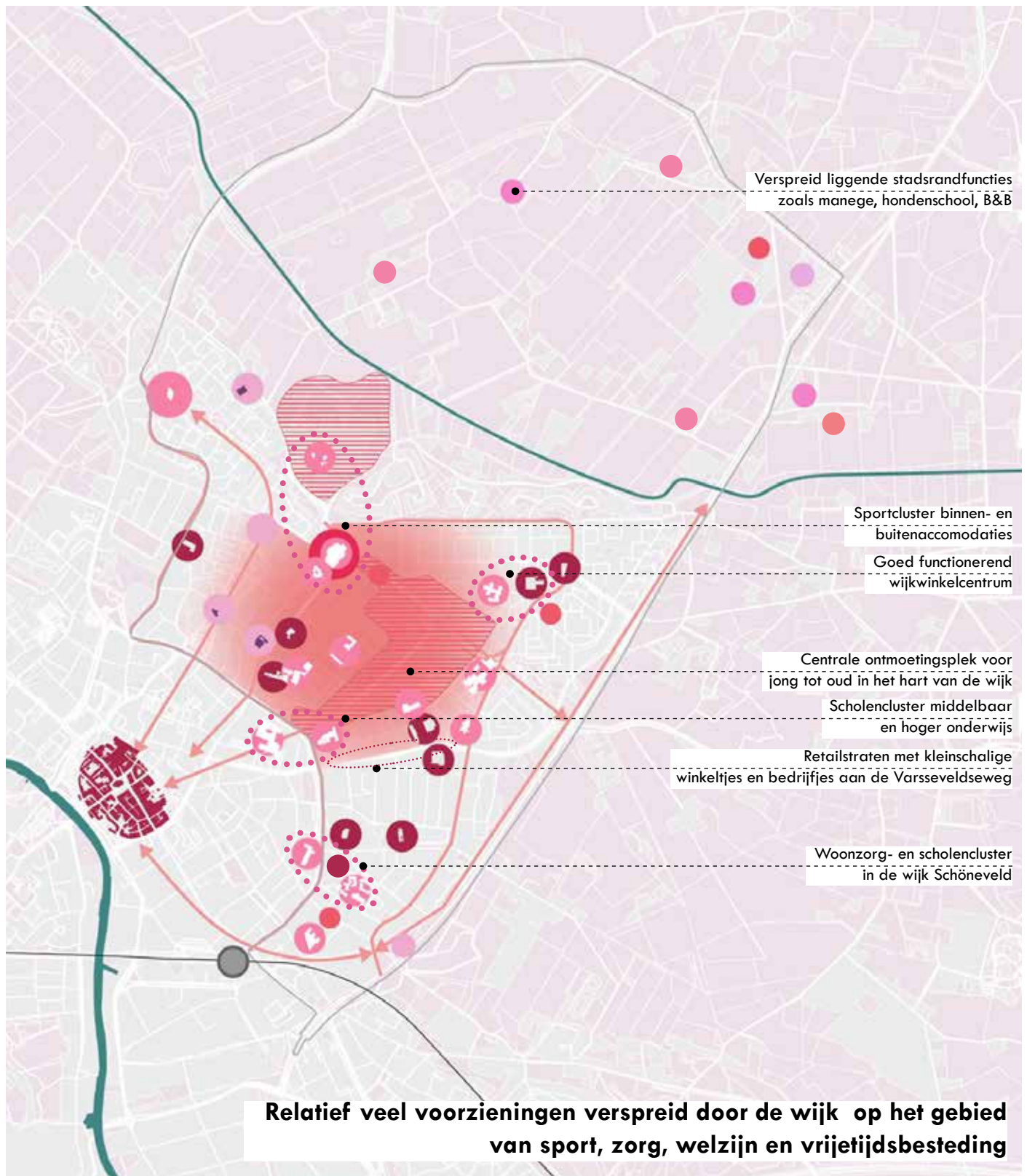
We merken een behoefte aan multifunctionele ontmoetingsplekken met een divers en gevarieerd programma. Vanwege de eenzaamheid onder ouderen en in toenemende mate onder jongeren, de beperkte interactie tussen de verschillende wijken en doelgroepen, de sociale ongelijkheid, toenemende vergrijzing en de behoefte aan sociale participatie is aandacht nodig voor de sociale cohesie passend bij de behoefte van de inwoners.

Een goed aanbod van voorzieningen verspreid, danwel geclusterd met een regelmatig aanbod en divers activiteitenprogramma kan ontmoeting stimuleren. Ook ondernemers spelen een belangrijke rol in het bevorderen van de saamhorigheid in de buurt of wijk. Particuliere initiatieven worden aangemoedigd, waarbij naoberschap aan de basis staat van diverse activiteiten en programma's waar op dat moment behoefte aan is. Een goede bereikbaarheid en een inspirerende omgeving zijn belangrijke troeven om sociale activiteiten en

Oogst participatie

sportpark Bezelhorst vormt een barrière tussen de wijken en het buitengebied
gemeenschapszin was beter voorheen
herontwikkeling richten op plekken voor ontmoeting, spelen en educatie
mijn favoriete plek is de omgeving van mijn huis, ik kom nooit in de wijk in mijn vrije tijd
wijken vergrijzen en verpauperen
centra zoals de Daele waar je hulp kan vinden zijn essentieel voor de buurt
een goede langzaam verkeerroute vanuit de wijken met de Broekstraat is belangrijk
hoe komen bejaarden hun huis uit? mensen willen bij hun eigen groep blijven
veilige verblijfsplekken creëren voor jongeren
wijken zijn vol met kansen
op bepaalde plekken zijn er problemen met sociale cohesie
veel mensen hebben een idee, maar geen ruimte om het te realiseren
buurtcentra en kerken bieden ruimte aan sociale activiteiten
ruimte die beschikbaar komt multifunctioneler maken
er zijn meer ontmoetingsplekken nodig voor de wijk;
kunnen hiervoor leegstaande winkels worden benut?

Analysekaart



Het bewerkstelligen van ‘modern naoberschap’ en vitale buurten met voldoende ruimte voor ontmoeting en interactie ten behoeve van sociale contacten, ontwikkeling en ondernemerschap.

Kansen

Om de gezondheid en het welzijn van de mensen in deelgebied F te bevorderen is het van belang een aanpak te hanteren die uitgaat van de kracht, inspiratie en het potentieel van de lokale gemeenschap.

Door het geven van meer gebruikswaarde aan plekken in de openbare ruimte (place-making) kan de aantrekkingskracht van de plek voor zowel de stadsbewoner, de dagelijkse gebruiker, de recreant of toevallige passant worden vergroot.

Een fijnmazig netwerk van geclusterde activiteiten en programma's in zg. 'buurthubs' draagt daarnaast bij aan de sociale cohesie van een buurt of wijk.

Een architectonisch meer open en uitnodigende gebouwtypologie kan ervoor zorgen dat deze buurthubs ook daadwerkelijk zichtbaarder en herkenbaarder worden en zo positief bijdragen aan meer verbinding en saamhorigheid.

Modern naoberschap ter versterking van het karakter en de sfeer van de buurten

Naoberschap is een sterk onderdeel van de regionale identiteit van Doetinchem en een belangrijke indicator voor sociale verbondenheid voor deelgebied F. Het vergroten van de verantwoordelijkheid van buurtgemeenschappen kan bijdragen aan het genereren van samenwerkingsverbanden die leiden tot nieuwe collectieve initiatieven. Door het faciliteren van burgerinitiatieven zoals Beheergroep 'De Groene Knoop' in Natuurpark Overstegen en Stichting Doetebol, maar ook door het creëren van nieuwe ontmoetingsplekken in de wijk kunnen netwerken van samenwerkingen ontstaan die tot nieuwe activiteiten en programma's leiden. Waar het traditionele naoberschap vooral uitging van saamhorigheid, is de insteek bij modern naoberschap voornamelijk gericht op het realiseren van nieuwe

netwerken van mensen op basis van wederkerigheid en samenwerking, mede mogelijk de opkomst van digitale communicatietechnologieën.

Clustering collectieve programma's buurthubs

De huidige buurtcentra worden veelal gekenmerkt door een 'gesloten' typologie, gericht op een specifieke doelgroep. Een open en meer flexibel gebouw nodigt uit tot meer ontmoeting en interactie. Het functieprogramma van de buurthubs is belangrijk, evenals de locatie in de buurt. De bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de locatie aan langzaam verkeer routes en de nabijheid van parken draagt positief bij aan het succes van de collectieve voorzieningen.

Programmatische clustering van buurtfuncties, met zowel een dag- als avondprogramma zorgt voor versterking van het karakter en sfeer. Bovendien helpt programmatische clustering de aantrekkingskracht voor diverse doelgroepen te vergroten. Door het programma van het gebouw te koppelen aan jaarlijkse terugkerende culturele gebeurtenissen, zoals Natuurwerkdagen Park Overstegen, Kidsdag speeltuin Schöneveld, burendag Schöneveld, Gezonde buurt activiteiten, onderhoudsdagen natuurpark Doetebol, Doetebol Blizz, of Halloween Schöneveld, kan de levendigheid in buurten sterk worden vergroot.

Kleinschalige bedrijvigheid vergroot levendigheid buurten

Verspreid door de wijken en in het buitengebied zijn (kleine) handelsondernemingen actief of wordt gewerkt vanuit huis. Het stimuleren van kleinschalige bedrijvigheid, zoals 'aan huis gebonden beroepen en bedrijven' en 'vrije beroepen', maar ook de kleine retailbedrijven aan bv. de Varsseveldseweg en Plein'40-'45 zijn belangrijke functies

Sociale cohesie verbeteren door meer centrale rol 'buurthubs'

Faciliteren samenwerking tussen initiatiefnemers en lokaal betrokkenen

Koppeling onderwijs en maatschappelijke opgaven

Stimuleren ondernemerschap met maatschappelijke meerwaarde

Ontwikkelen talent en creativiteit

die zorgen voor levendigheid in de buurt. Behoud en versterking van bestaande (winkel) voorzieningen en kleine handelsondernemingen wordt gezien als aandachtspunt bij het vergroten van de veiligheid en vitaliteit van de wijk. De concentratie van winkels en voorzieningen ligt in het centrum van Doetinchem. Aanvullende functies met een meerwaarde voor de buurt zouden ook een plek in nieuwe ontwikkelingen kunnen krijgen. Indien een deel van de buurt of wijk voor revitalisering wordt aangemerkt en geschikt is voor functiemenging, zoals wonen, detailhandel, bedrijvigheid, dienstverlening of horeca, wordt een gemengde bestemming opgenomen. Menging wordt zoveel mogelijk ingezet om de verblijfskwaliteit van de straat, buurt of wijk te verbeteren.

Stimuleer ondernemerschap en innovatie in de wijk

Kleine en middelgrote bedrijven zijn vaak de motor van de economie. De overwegend sociale volkswijk kent nauwelijks tot geen zzp'ers. Vanwege de nabijheid van het centrum en stationsgebied met diverse voorzieningen, educatiemogelijkheden en de nieuwbouw van het Slingeland ziekenhuis aan de snelweg, biedt de stedelijke economie van Doetinchem wel degelijk aanknopingspunten om het ondernemerschap in de wijk te stimuleren.

Veel entrepreneurs zoeken naar samenwerkingsverbanden en co-working omgevingen met bv. onderwijs- of zorginstellingen om zo creativiteit en innovatie aan te kunnen wenden bij het ontwikkelen van nieuwe producten of diensten. Door het inrichten van leer-werk plekken, het opzetten van 'learning centers', maar ook het aanbieden van loopbaanbegeleiding voor ondernemers in de

zorg, kan een ondernemend klimaat geschapen worden waarbij ingespeeld wordt op de behoeften van de jonge professionals.

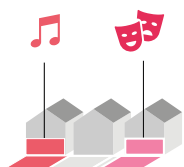
Principes

plek voor alle leeftijden en leefstijlen



plekken waar ouderen elkaar of andere mensen kunnen ontmoeten, veilige en fijne verblijfplekken voor jongeren

ruimte voor buurtinitiatieven en activiteiten



leegstaande winkelruimtes of andere onderbenutte ruimtes in de buurt gebruiken voor maatschappelijk gebruik

mix van wonen en niet wonen in de buurt



gemengde functies voor een levendige buurt

een uitnodigend buurtgebouw met een open karakter



een hub voor ontmoeten, voor samenwerken tussen organisaties, voor vragen en aanbieden sociale hulp, en opbouwen sociale netwerk

collectieve plekken van klein- tot grootschalige programma



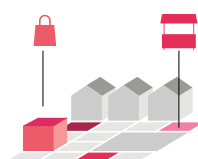
ruimte voor klein en grootschalige initiatieven en voor verschillende doelgroepen en leefstijlen

toegankelijke collectieve plekken



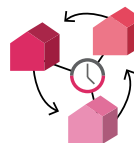
collectieve plekken dichtbij huis voor mensen met gemengde belangen die toegankelijk zijn voor ouderen en jongeren

ruimte voor flexibel programma



evenementen en activiteiten zoals markten en bazaars flexibel in te vullen met lokale initiatieven ter bevordering van de sociale cohesie

clustering van programma's in buurthubs



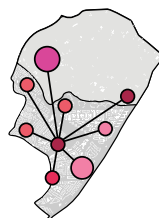
op strategische plekken voor levendige en dynamische buurten

centrale plek voor duurzame buurtvoorzieningen



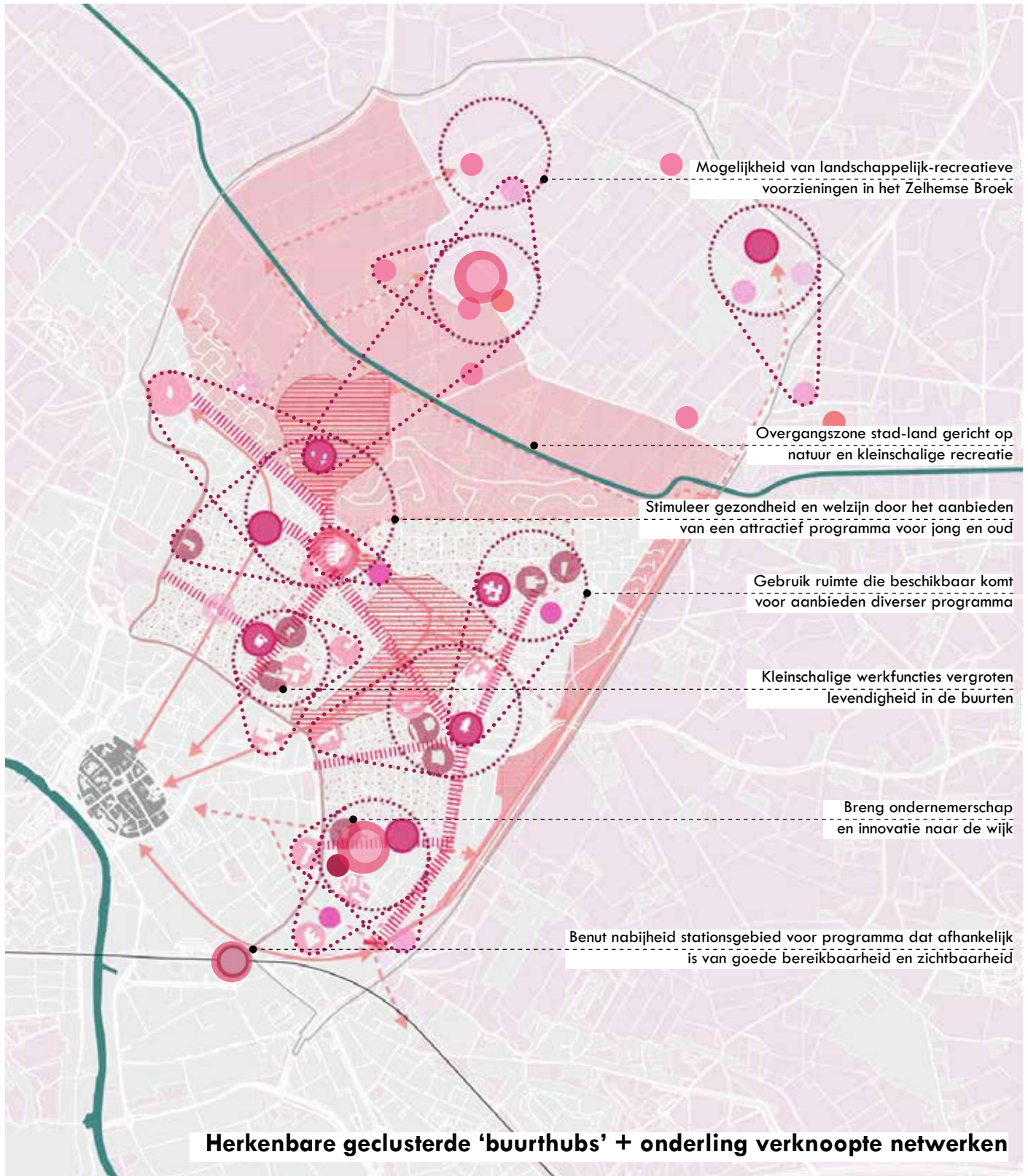
een hub voor innovatie, samenwerken tussen organisaties, en opbouwen sociale netwerk

collectieve plekken goed verbonden met elkaar



toegankelijkheid en verbondenheid tussen organisaties (social) en de centrale plekken (ruimtelijk)

Deelvisie



Wonen

Analyse

Doetinchem vervult een regiofunctie voor het wonen. De aantrekkingskracht van deelgebied F is vooral te danken aan de ligging op fietsafstand van het centrum en het buitengebied. Ook de groene parkruimtes tussen de wijken vervullen een belangrijke rol in het ruimtelijke concept van de voornamelijk naoorlogse wijken, waarbij groen en water bepalend zijn voor de structuur van de wijken. Wat het 'nieuwe bouwen' vooral heeft opgeleverd zijn autonome, herkenbare buurten waarin de bouwperiode duidelijk afleesbaar is. Hoogbouw flats aan de randen van verschillende buurten wisselen af met de stempelstructuur van 2-laagse bebouwing in de Bonanza buurt, strokenbouw in Bezelhorst, particuliere vrijstaande woningen en villa's in Wonninkhage. Meer dan 50% van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen. De wijk Overstegen is dé sociale volksbuurt met een hoge concentratie aan niet-westerse bewoners. De voorraad particuliere huurwoningen is (licht) gestegen, waarmee ook de huurprijs is toegenomen. Dit heeft invloed op de betaalbaarheid voor met name starters.

Demografische veranderingen hebben grote invloed op de leefbaarheid van de wijken. Zo neemt het aandeel ouderen toe, die passende huisvesting nodig hebben.

Voor senioren (55+) die zelfstandig willen wonen met faciliteiten in de nabijheid is onvoldoende aanbod. Door de technische staat van sommige woonflats, de deels verouderde woningvoorraad en verduurzaming is renovatie, maar ook sloop en gedeeltelijke vervanging een opgave. De vraag naar meer kwaliteit en wooncomfort, in combinatie met de behoefte naar meer betaalbare woningen rechtvaardigt transformatie van de woningvoorraad, met als doel vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Daar er geen behoefte is aan grote aantallen nieuwbouwwoningen, wordt met name ingezet op het realiseren van kwaliteit. Een goede sociale mix en woningdifferentiatie zijn belangrijke voorwaarden voor levendigheid. Bijzondere aandacht gaat uit naar het vernieuwen van het zorgaanbod. Het aandeel huurwoningen blijft onverminderd groot, maar er wordt ruimte gereserveerd om aan de toekomstige vraag te voldoen.

In het buitengebied zal nagedacht moeten worden over de balans aan functies, waarbij eventueel wonen binnen het concept van nieuwe landgoederen onderzocht kan worden.

Oogst participatie

er zijn meer koopflats nodig

belangrijk om ervoor te zorgen dat er vernieuwing in zorgaanbod komt

aandacht nodig voor verbeteren van de leefomgeving

verpaupering tegengaan

mensen hebben weinig extra te besteden in hun eigen directe omgeving

leefomgeving, duurzaamheid en zorg zijn belangrijke thema's

extra zorgsteunpunt in de wijk en of wijkverplegers nodig

zo lang mogelijk zelfstandig blijven

er is ruimte voor CPO of tiny houses

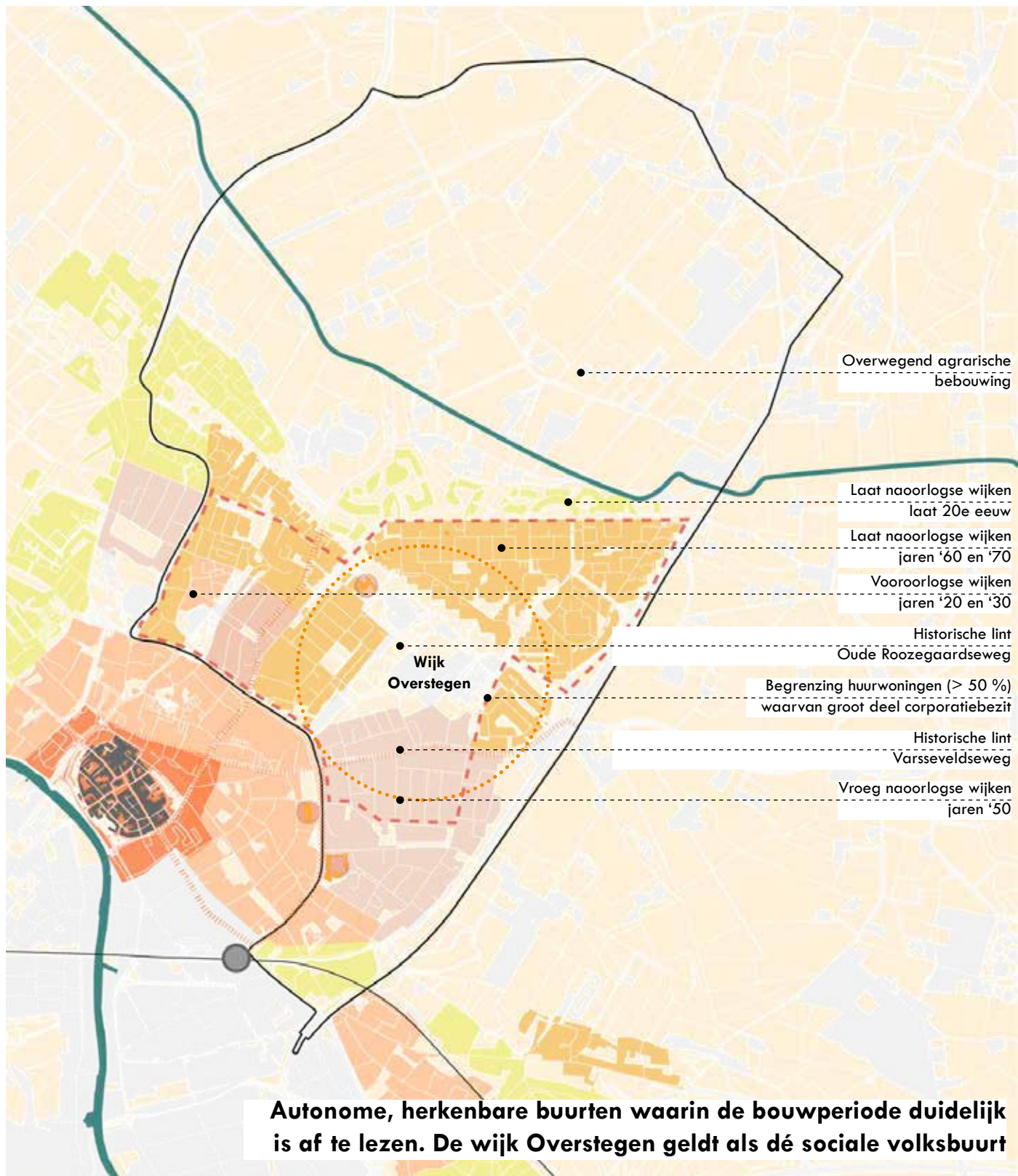
een nieuwe uitbreidingswijk

was het oorspronkelijke plan voor Zelhemse Broek

er is een duidelijke grens tussen stad en land;

de wijken staan met de rug naar het landschap

Analysekaart



Bevorderen en behouden van woonkwaliteiten en ontwikkelingen benutten om een kwaliteitsslag te maken.

Kansen

Voor deelgebied F wordt vooral ingezet op het aanbieden van betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen. De ambitie voor de lange termijn is een meer gevarieerde uitstraling van de wijken waarin ook middeninkomens ruimte wordt geboden. Dit kan tot een verschuiving leiden waarbij het aandeel koopwoningen licht kan stijgen ten opzichte van het aandeel sociale huurwoningen. Gemeente en corporaties zullen hiervoor heldere afspraken moeten maken.

Ruimte voor nieuwe woonvormen

Betaalbaar wonen is een belangrijke voorwaarde voor het aantrekken van voornamelijk jongere doelgroepen. Door ruimte te reserveren voor nieuwbouw wordt voorzien in een behoefte waarin zowel individueel als collectief kan worden gebouwd. Middels collectief particulier opdrachtgeverschap, al dan niet in samenwerking met ontwikkelaars en corporaties kan voor jongeren en gezinnen gebouwd worden. Het kan ook worden aangewend om collectief voor ouderen (levensloopbestendig) te bouwen.

Er is toenemende behoefte aan moderne woonzorgcomplexen. WZN is in samenwerking met de gemeente bezig om zoeklocaties binnen Doetinchem in beeld te brengen. Binnen Deelgebied F is ruimte voor hooguit 1 of 2 woonzorgcomplexen. Het huidige Trommelslag dient op termijn te worden gemoderniseerd met een kans op integratie met zorgfaciliteiten die nu in de Buurtkamer zijn voorzien. Ook kan gekeken worden of collectieve woonvormen, zoals 'tiny houses', ecologisch bouwen en het introduceren van nieuwe landgoederen kunnen bijdragen aan het differentiëren van de woningvoorraad.

Verduurzaming woningvoorraad

Op kleine schaal is ruimte voor transformatie en nieuwbouw. Dit gebeurt op strategische plekken in de buurt om zo meerwaarde te creëren voor de leefomgeving. Nieuwbouw kan plaatsvinden ter vervanging van leegstaand vastgoed of langs de lange lijnen in de vorm van woon-werk woningen. Door compact te bouwen en minimaal in te grijpen in het stedelijk weefsel kan zo de ruimtelijke impact op de omgeving worden beperkt. Het doel is vooral duurzaam te bouwen: ecologisch, natuur-inclusief en klimaatneutraal. Daarnaast dient bij revitalisatie de groenopgave zoveel mogelijk te worden betrokken bij het realiseren van toekomstbestendige leefomgeving.

Goede balans koop en huur

In deelgebied F is zowel huur als koop aanwezig. De intentie is om het aantal huurwoningen op peil te houden om zoveel mogelijk minderdraagkrachtige doelgroepen te kunnen blijven bedienen. Commerciële huurwoningen moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Om de doorstroming te kunnen blijven garanderen kan het wellicht interessant zijn extra woningen in het middensegment toe te voegen. Om ook betaalbaar te kunnen blijven bouwen kan daarbij gekeken worden naar het aanbieden van collectieve woonvormen voor met name singles en ouderen.

Wonen met oriëntatie op het groen

Het realiseren van veilige en toegankelijke groenstructuren in de noordelijke wijken maakt dat wonen in de nabijheid van en aan het park voor iedereen in het verschiets ligt. Wonen wordt daarbij ingezet om de relatie met het groen te versterken. Daarbij is het belangrijk aandacht te besteden aan groen op kavelniveau. De versterking

Mogelijkheden voor wooncarrière

Verduurzaming ter verbetering wooncomfort en kwaliteit woningen

Levensloopbestendig wonen

Strategische nieuwbouw en maatwerk

van de voortuinen in relatie tot de parkeerdruk is een aandachtspunt in de noordelijke wijken.

Door het zoveel mogelijk koesteren van onverharde tuinen kan op kleinschalig niveau een bijdrage worden geleverd aan de verdere vergroening van de wijk. Om de aantrekkelijkheid van het wonen in de toekomst te kunnen blijven garanderen zal bij bijvoorbeeld sloop-nieuwbouw naar integrale parkeeroplossingen voor auto, scooter en fiets moeten worden gezocht. Het voorbeeld van het nieuwe appartementenblok aan De Jongstraat in Natuurpark Overstegen laat zien dat groen wonen aan de randen van de wijken met geïntegreerde parkeeroplossing aantrekkelijk kan zijn. Ook kunnen geconcentreerde parkeeroplossingen in de openbare ruimte de parkeerdruk beperken en bijdragen aan het woongenot in de straat en de leefbaarheid van de omgeving.

Principes



ruimte voor experiment

collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), tiny houses of flexibele gebouwen op basis van eigen initiatief



woon-werk functie combineren

kleinschalige bedrijvigheid ter stimulering van werk en inkomen in de buurt, maar ook ter bevordering van de sociale interactie



woon-zorgconcepten inpassen in de omgeving

nieuwe concepten mogelijk ter aanvulling op bestaande woonzorg initiatieven



levensloopbestendig wonen

aanpassingsmogelijkheden van de woning om langer zelfstandig te kunnen wonen



mix koop & huur

balans koop en huur, gericht op betaalbaarheid



betaalbare starterswoningen

nodig om grondgebonden (koop) woningen beschikbaar te maken voor starters



duurzame sloop-nieuwbouw

zoveel mogelijk bouwen voor de buurt; streven is terugkeer bewoners mogelijk maken in de wijk



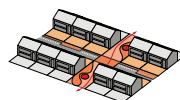
renovatie & transformatie

(maatschappelijk) leegstaand vastgoed transformeren naar woningen of voorzieningen



natuurinclusief wonen

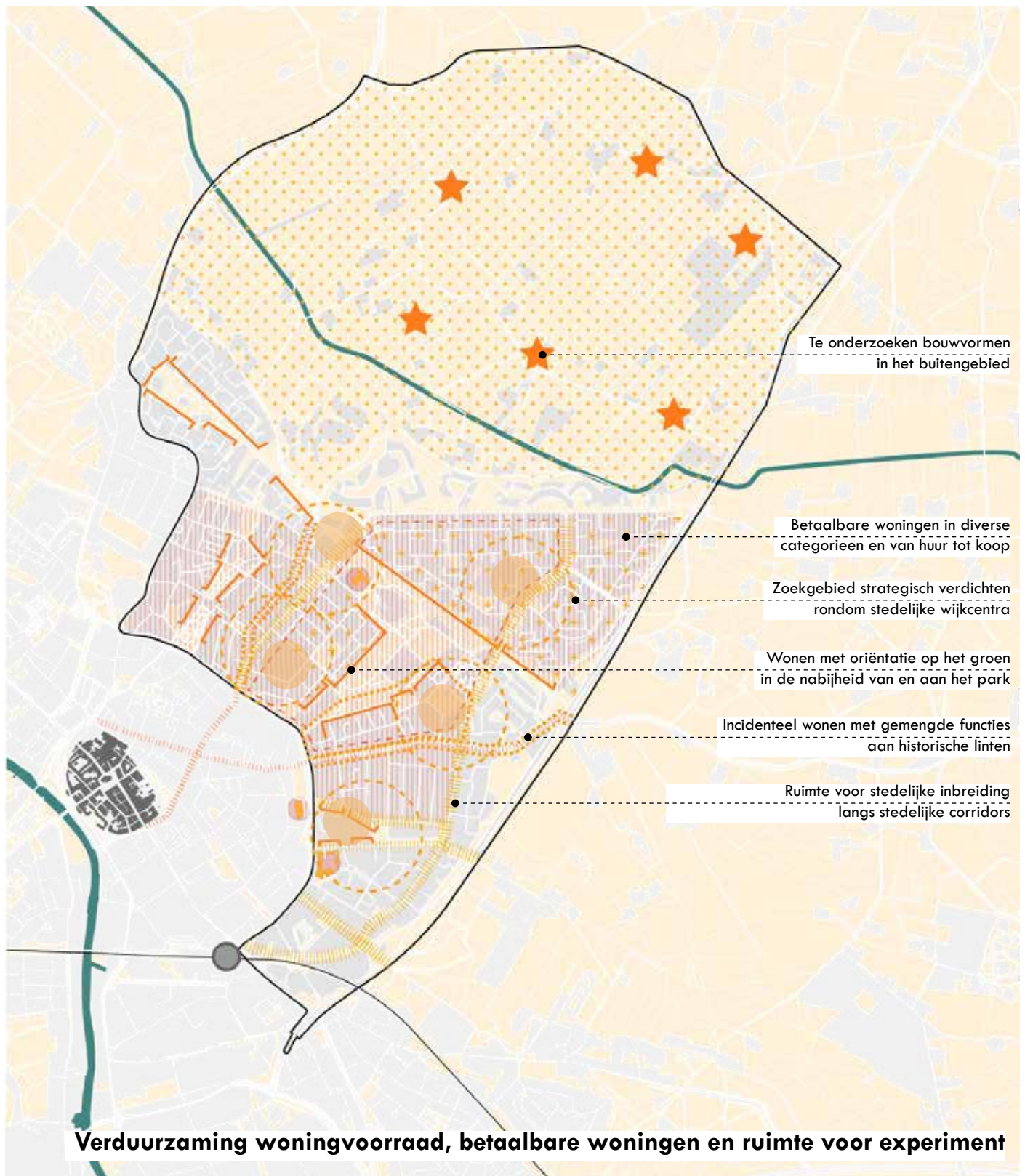
bij nieuwbouw en herontwikkeling streven naar natuurinclusief bouwen en inrichten van de leefomgeving, bijvoorbeeld door groene daken en vergroenen voortuinen



doorontwikkelen directe woonomgeving

kwaliteit leefomgeving vergroten; gevoel van eigenaarschap van directe omgeving te stimuleren

Deelvisie



Duurzame transities

Analyse

De maatschappij staat voor een aantal omvangrijke transities ten dienste van een meer duurzame wereld. De duurzaamheidsopgave is niet alleen gericht op de concrete doelstelling om van 'het gas af' te gaan, maar heeft betrekking op alle inspanningen die gericht zijn op het creëren van zelfvoorzienende ecosystemen, zoals het aanwenden van hernieuwbare energiebronnen, natuurontwikkeling, het voorkomen van hittestress, de voedselproductie, meer biodiversiteit, betere bereikbaarheid, het ontwikkelen van 'groene' gebouwen en de transitie van het landschap. De bedoeling is om op termijn zo veel mogelijk zelfvoorzienend te worden, waarbij bijvoorbeeld de voedsel- en energievoorziening van belang is voor een inclusieve en duurzame samenleving. Het broeklandschap van de Zelhemse Beek speelt daarin een grote rol. Door het planten van voedselbossen in combinatie met herstel van karakteristieke landschapselementen en biodiversiteit kan worden voorzien in de toekomstige voedselbehoefte. Ook de Grote Beek als watervoerende beek is belangrijk voor het realiseren van de klimaatdoelstellingen.

Een belangrijke rol voor de 'smart city' is weggelegd voor ICT en digitale technologieën. Nieuwe digitale platformen doen hun intrede in het mobiliteitsdomein met nieuwe mobiliteitsconcepten zoals de elektrische deelauto en deelfiets als resultaat.

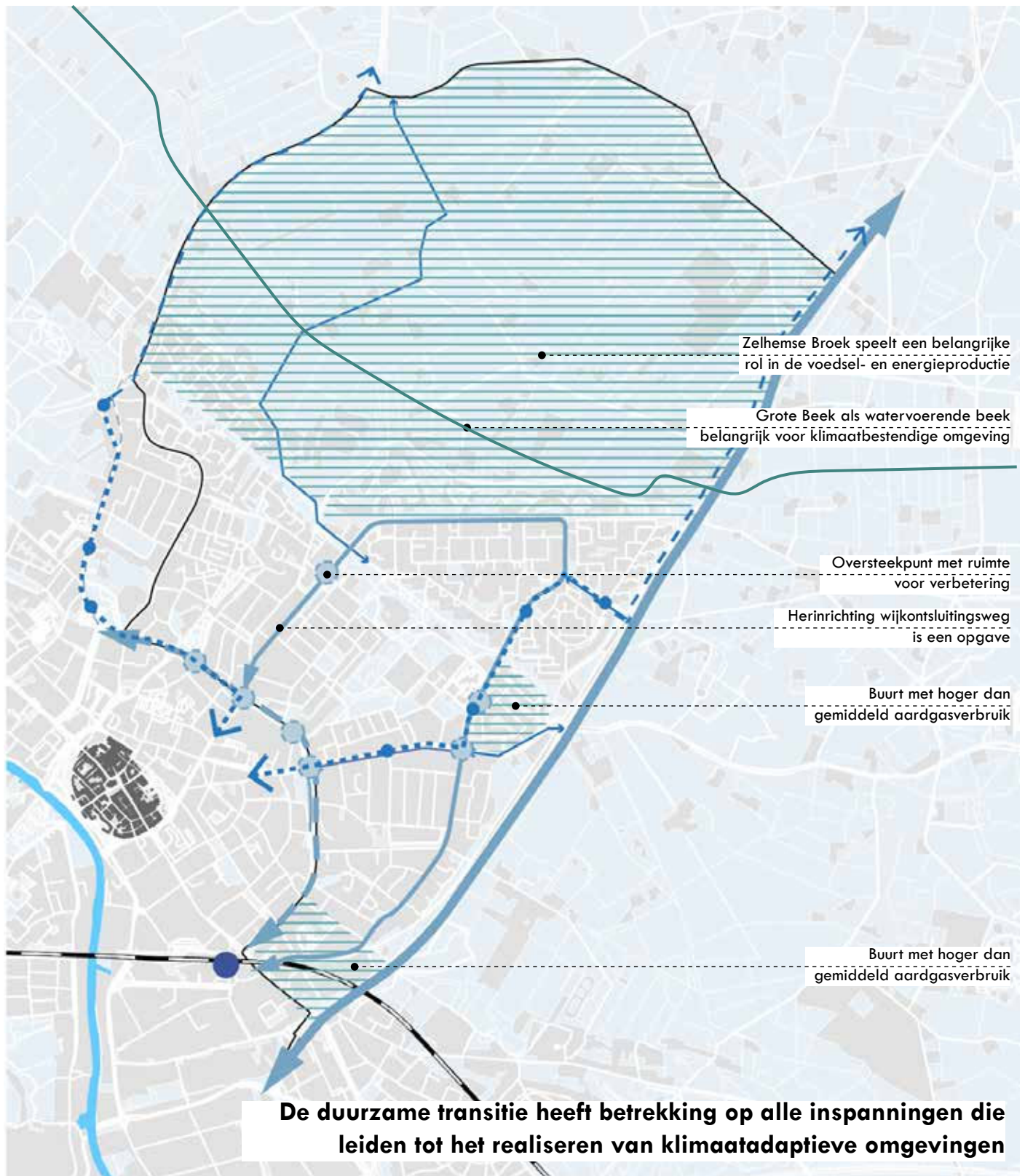
De infrastructuurinvesteringen die nodig zijn om optimaal gebruik te maken van mobiliteit en bereikbaarheid, zoals 'the last mile' geldt als belangrijke strategie voor slim en efficiënt ruimtegebruik. Centraal vanuit de noordelijke wijken worden logische routes voorgesteld die het centrum en het stationsgebied verbinden met het buitengebied. Specifieke aandacht gaat uit naar de wijk Schöneveld: de wijk is ingesloten door een aantal grote verbindingswegen. Logische oversteken over de J.F. Kennedylaan en de Varsseveldseweg maken "the last mile" bijzonder aantrekkelijk.

In de strategie wordt gebruik van de auto wordt zoveel mogelijk ontmoedigd, terwijl fietsen en wandelen verder wordt gestimuleerd.

Oogst participatie

meeste mensen verplaatsen zich het liefst per fiets
er zijn **veel slechte en onveilige** fiets- en voetpaden;
ook veel kruispunten zijn slecht oversteekbaar, mn. Bilderdijkstraat en Boddens Hosangstraat
voor de trage gebruiker kun je **kindlintjes en pantoffelpaadjes** maken
ik zou **graag vaker OV gebruiken, als het beter betaalbaar** was
je moet de **energietransitie aantrekkelijk** maken voor alle huishoudens
voor het buitengebied zou een **nieuw verdienenmodel** opgetuigd moeten worden waarin energie,
recreatie, water, biologische landbouw, natuur en wonen **'gestapeld'** tot meerwaarde kan leiden
platte daken in wijk Overstegen gebruiken voor groene daken en
opwekken energie met zonnepanelen
voor mobiliteitstransitie zijn voorzieningen en infra voor elektrische
geen horizonvervuiling met windmolens deelfietsen en -auto's nodig
huizen goed isoleren, energiezuinig maken en gebruik monitoren
subsidies om het financieel aantrekkelijk te maken
veilige oversteekplaatsen bij scholen en kiss & ride bij
de energietransitie genereert geld om andere doelstellingen,
wo. natuur en landbouw te kunnen realiseren

Analysekaart



Een duurzame en gezonde leefomgeving, waarbij de aanpak zich continu doorontwikkelt.

Kansen

Een integrale benadering van de transitie-opgave is noodzakelijk, waarbij op diverse schaalniveaus heldere keuzes moeten worden gemaakt. Voor het gebied zijn een aantal grote gebiedsoverstijgende opgaven, zoals op het vlak van energie, mobiliteit en klimaatadaptatie. Daarbij zullen gemeente en andere partijen moeten samenwerken. Ook kan dan worden aangesloten op kansen en ambities op regionaal niveau, zoals de ambitie van de Regionale Energie Strategie (RES) Achterhoek: energieneutraal in 2030. Echter, op lokaal niveau zullen de verschillende opgaven ruimtelijk opgelost moeten worden, waarbij de stapeling van opgaven vooral aangegrepen moet worden als kans voor kwaliteitsverbeteringen.

Verduurzaming en betaalbare energietransitie

Het streven om minder afhankelijk te worden van fossiele energiebronnen gaat samen met het scheppen van kansen voor duurzame en hernieuwbare energie. Dat vraagt om manieren van energieproductie zoals windenergie, zonne-energie, bio-energie, aardwarmte en waterenergie. Zowel in stedelijk als landelijk gebied is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van belang, maar kan de opgave voor energie ook als vliegwiel dienen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Energietransitie is voornamelijk een aangelegenheid voor de ontwikkelaars, maar het vraagt ook om slimme samenwerkingen, initiatieven vanuit particuliere en private eigenaren en energiecorporaties. Een interessant voorbeeld uit het gebied is het project “PraktiZon” van Energiecoöperatie Duurzaam Doetinchem (ECDD). Hier wordt energie gewonnen met zonnepanelen op het dak van school Prakticon.

Naast ruimte voor het opwekken van energie kan door

middel van energiebesparing worden bijgedragen aan de energietransitie. Verduurzaming van bestaande gebouwen en besparing op het gebruik van gas en elektriciteit bij de woningvoorraad is een belangrijke maatregel om de consumptie van brandstof te verminderen en efficiënter met gebruik van energie om te gaan. Huurwoningen van verhuurderspartijen en woningbouwcorporaties kunnen en worden al deels op grotere schaal aangepast bij renovatie, waarbij isolerende maatregelen worden getroffen en ook zonnepanelen worden geïnstalleerd.

Een aandachtspunt van de energietransitie is de betaalbaarheid. De energietransitie moet voor bewoners en eindgebruikers haalbaar en betaalbaar zijn en blijven. De mate waarin private partijen en particuliere huishoudens investeren in de energietransitie hangt sterk af van de bereidwilligheid onder mensen en de terugverdientijd. Dit stelt ook vragen over de toekomstbestendigheid van het bestaande vastgoed. Het informatiepunt Agem Energieloket kan helpen bij onafhankelijk advies, zodat individueel of collectief afwegingen kunnen worden gemaakt bij energie-investeringen.

Klimaatbestendige leefomgeving

Door klimaatverandering stijgt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Stortbuien en langdurige neerslag veroorzaken wateroverlast, langdurige periodes van droogte zorgen voor watertekorten. En hitte heeft ook negatieve effecten op de gezondheid, met name bij kwetsbare mensen, zoals ouderen, longpatiënten en jonge kinderen.

Dit vraagt om slimme ruimtelijke ingrepen in onze leefomgeving, in de bestaande watersystemen, de inrichting van de openbare ruimte en de manier waarop

Duurzaamheidstransities (klimaat, energie, circulair) bijten niet met gezondheid, leefbaarheid en betaalbaarheid

we bouwen. Met name de wijze waarop omgegaan wordt met regenwater is van belang. De drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren is van belang op verschillende schalen, van gebouwniveau tot landelijk gebied. Door afkoppeling van de afvoer van regenwater op de riolering zijn ook nieuwe ruimtelijke oplossingen nodig in zowel stedelijk gebied als het buitengebied.

De bestaande groene omgeving van het gebied geeft aanleiding om het groene karakter verder te versterken, waarbij gewerkt moet worden aan de missende schakels in de groenblauwe structuren en verdere verknoping van stedelijk en landelijk gebied.

Duurzaam verbonden beekdal en broeklandschap

In de stad van morgen dienen bestaande en nieuwe groenblauwe structuren op een zodanige manier te worden ingericht dat meer ruimte voor het water leidt tot meer biodiversiteit en gebruikswaarde voor bewoners. De koppeling van Natuurpark Overstegen en parkzone IJkenberg aan buitengebied Zelhemse Broek kan daarbij van toegevoegde waarde zijn voor de noordelijke wijken.

De actuele werkzaamheden aan de Grote Beek als ecologische verbindingszone biedt perspectief voor een verdere ontwikkeling naar een duurzaam systeem van waterstromen gekoppeld aan de landschappen in de omgeving en de groengebieden in de stad.

De potentie van de Zelhemse Broek vraagt om een zorgvuldige aanpak. Er zou de ambitie mogen zijn om te werken aan een gebied met allure gebaseerd op het oorspronkelijke broeklandschap. Bovendien liggen hier kansen voor het realiseren van meerdere duurzaamheidsdoelstellingen in relatie tot opgaven zoals waterretentie, natuurontwikkeling, kringlooplandbouw,

recreatie, waarbij de energietransitie als vliegwiel kan dienen.

Inspelen op de mobiliteitstransitie

De wijze waarop we ons voortbewegen en de vervoersvoertuigen die we gebruiken zijn continue in ontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn de elektrische fiets en elektrische auto. Voor woon-werk verkeer wordt de elektrische fiets aantrekkelijk, juist vanwege de grote actieradius.

Momenteel is de auto erg dominant in het straatbeeld. Veel openbare ruimtes zijn in zekere zin gereduceerd tot verkeersruimte, waarbij parkeerplekken veel ruimte vragen voor voertuigen die langer stilstaan dan rijden. Meer aandacht voor verkeersveiligheid en routes voor 'langzaam verkeer' (fietsen en lopen) bieden ook kansen voor mens en natuur. Straten, pleinen en lanen kunnen een sterkere rol vervullen als ontmoetingsruimte met ruimte voor spelen, lichamelijke beweging en groen.

De nabijheid van het centrum en stationsgebied bieden bovendien kansen om in te zetten op elektrische (deel)mobiliteit. Digitale platformen met nieuwe deelmobiliteitsconcepten, helpen bij het verminderen van de parkeerdruk op de openbare ruimte. Als gevolg daarvan kan er meer ruimte beschikbaar komen voor groen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Ook kan zo een bijdrage worden geleverd aan de transitie naar emissie-loos vervoer, ontstaat er schonere lucht en kan de geluidsoverlast wordt verminderd. Vernieuwende mobiliteitsstrategieën kunnen daarmee effect sorteren op het gebied van vergroening, klimaatadaptatie, gezondheid en ruimtelijke kwaliteit.

Principes



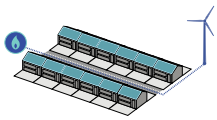
Energie-neutrale buurten

doelstelling om woningen energieneutraal te maken, zoals van het gas of of zonnepanelen



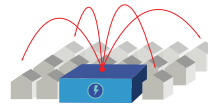
verduurzamen bestaande bouw

slimme energie gebruik, isolering, energiezuinig maken, monitoren,



ruimte voor hernieuwbare bronnen

duurzame energie-productie via zon, wind, aardwarmte, biomassa. Daarnaast interventies gericht op kringlooplandbouw



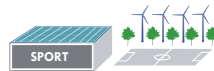
centraal duurzame buurtenergie opwekken

ruimte bieden aan energiecorporaties voor het collectief opwekken van energie



slimme natuurlijke waterretentie

gekoppeld aan toevoegen van natuurlijke klimaatbestendige bodem gericht op vasthouden en afvoeren wateropgaven landelijk gebied alswel stedelijk



verduurzamen maatschappelijke voorzieningen

bij sportvelden en schoolpleinen natuurlijke groenelementen ontwikkelen, gebieden voor waterretentie ontwikkelen zelfvoorzienend worden in energie



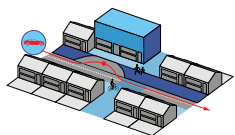
wegen heringericht voor toename (elektrische) fiets

meer ruimte voor de fiets en andere vormen van deelmobiliteit, inclusief elektrische laadpunten, parkeren etc.



elektrische deelmobiliteit hubs

centrale ophaal & oplaadpunten van elektrische deelauto's en -fietsen



veilige oversteken & kruispunten voor langzaamverkeer

vooral oversteken fiets & voetgangers bij grote kruisingen, oversteken naar school en en kiss & ride situaties bij scholen



slimme digitale buurtnetwerk

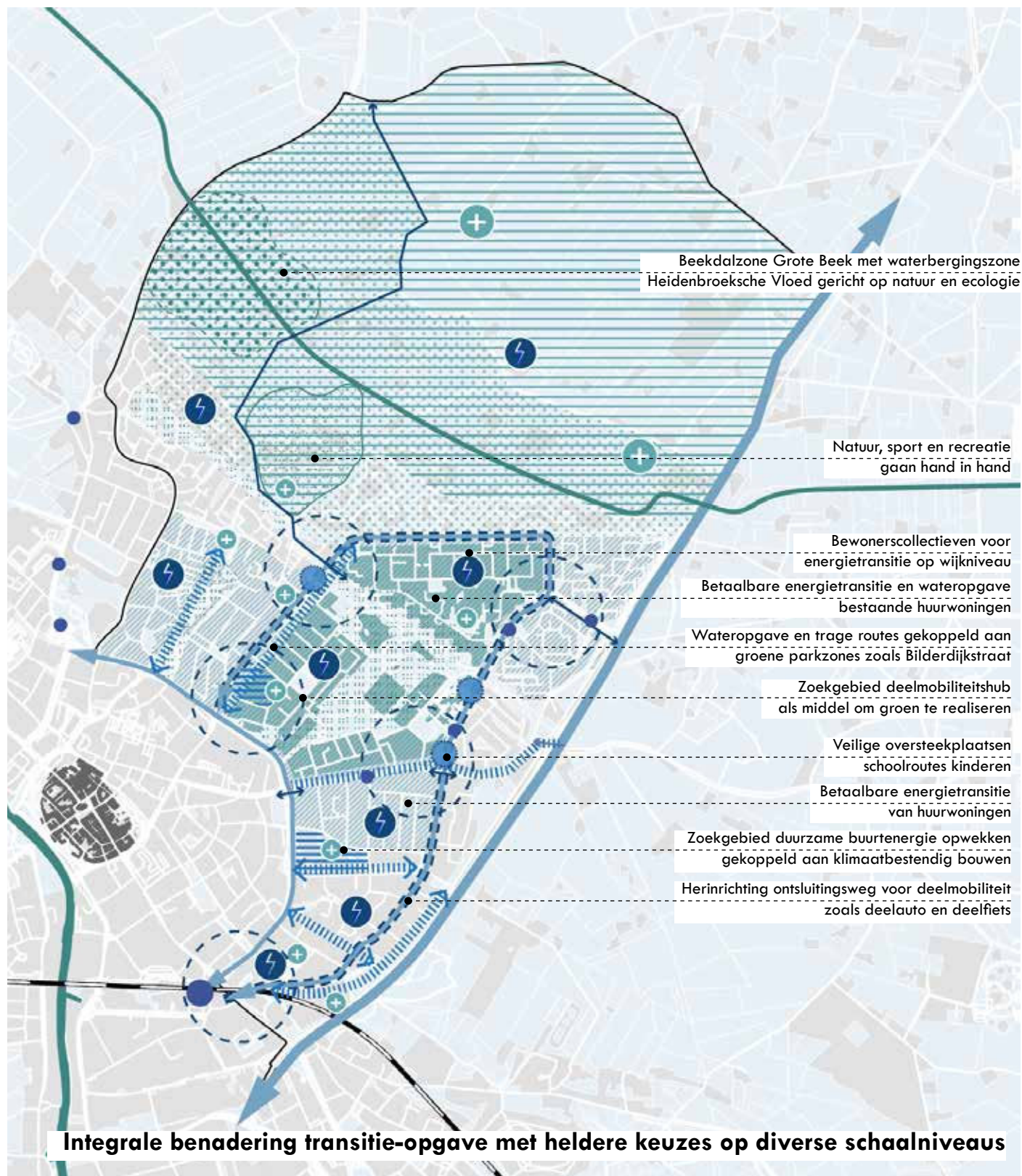
voor slim gebruik van deelmobiliteit, buurtenergie & andere slimme voorzieningen



verduurzamen daken

daken strategie: Groen: groen, Blauw: wateropvang, Geel: energie, Rood: ontmoeting

Deelvisie





3. KANSRIJKE LOCATIES

Kansen voor specifieke locaties

Dit hoofdstuk brengt een aantal locaties in kaart die kansrijk worden geacht voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze selectie van kansrijke locaties kan bijdragen aan het realiseren van de ambities zoals die zijn verwoord in hoofdstuk 2.

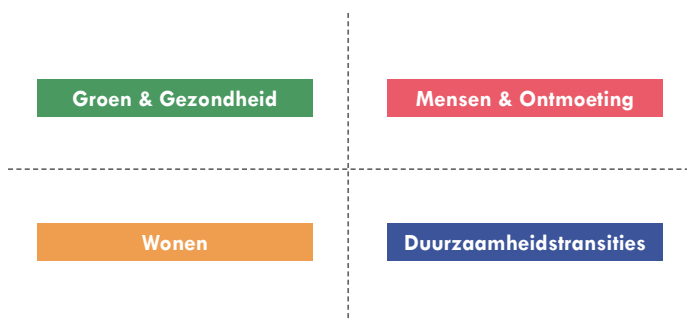
Het realiseren van betekenisvolle omgevingen is een belangrijk criterium bij de gekozen locaties, evenals de mogelijke rol en betrokkenheid van de gemeente in het bewerkstelligen van een kwaliteitssprong voor de omgeving. De beoogde projecten voor de gekozen locaties moeten voldoen aan de volgende criteria: ze verbinden, maken innovatie zichtbaar, zijn adaptief in gebruik, faciliteren samenwerking en illustreren de ontwikkeling naar duurzame en (bijna) energie neutrale gebouwen.

Gebied F is kansrijke omgeving

Kort gezegd zou gesteld kunnen worden dat het gehele gebied een kansrijke locatie is. De naoorlogse wijken van Deelgebied F staan op de 'mental map' van de stedeling, de kunst is om vooral de kansen te benutten en voort te bouwen op de kwaliteiten van het gebied.

Een aantal uitdagingen voor het gebied overstijgen het ruimtelijke domein, waarbij maatschappelijke opgaven gekoppeld zijn aan sociaal-economische factoren. Echter, de ruimtelijke opgaven voor de komende decennia kunnen ook middel zijn om domein overstijgend en daarmee verbindend te werken. Wat dat betreft heeft het gebied een goede uitgangspositie. De ruimtelijke kenmerken van het gebied zijn sterk. Het is een diverse omgeving, waar ruimte is voor wonen, werken en voorzieningen. Bovendien zijn natuur, recreatie, openbaar groen en landschap in dit gebied sterk met elkaar verweven.

De aantrekkelijkheid en kwaliteit van dit gebied is voor een groot deel te danken aan de ligging. enerzijds dichtbij het centrum van Doetinchem, en anderzijds nabij een gevarieerd natuurlijk landschap en met in het hart Natuurpark Overstegen als de ultieme natuuroase midden in het stedelijk gebied. Opgaven op het vlak van oa. natuurontwikkeling, stedelijke menging, (sociale) woningbouw, gebouwtransformatie, energietransitie, recreatie en kringlooplandbouw bieden veel aanknopingspunten om het deelgebied verder te versterken.

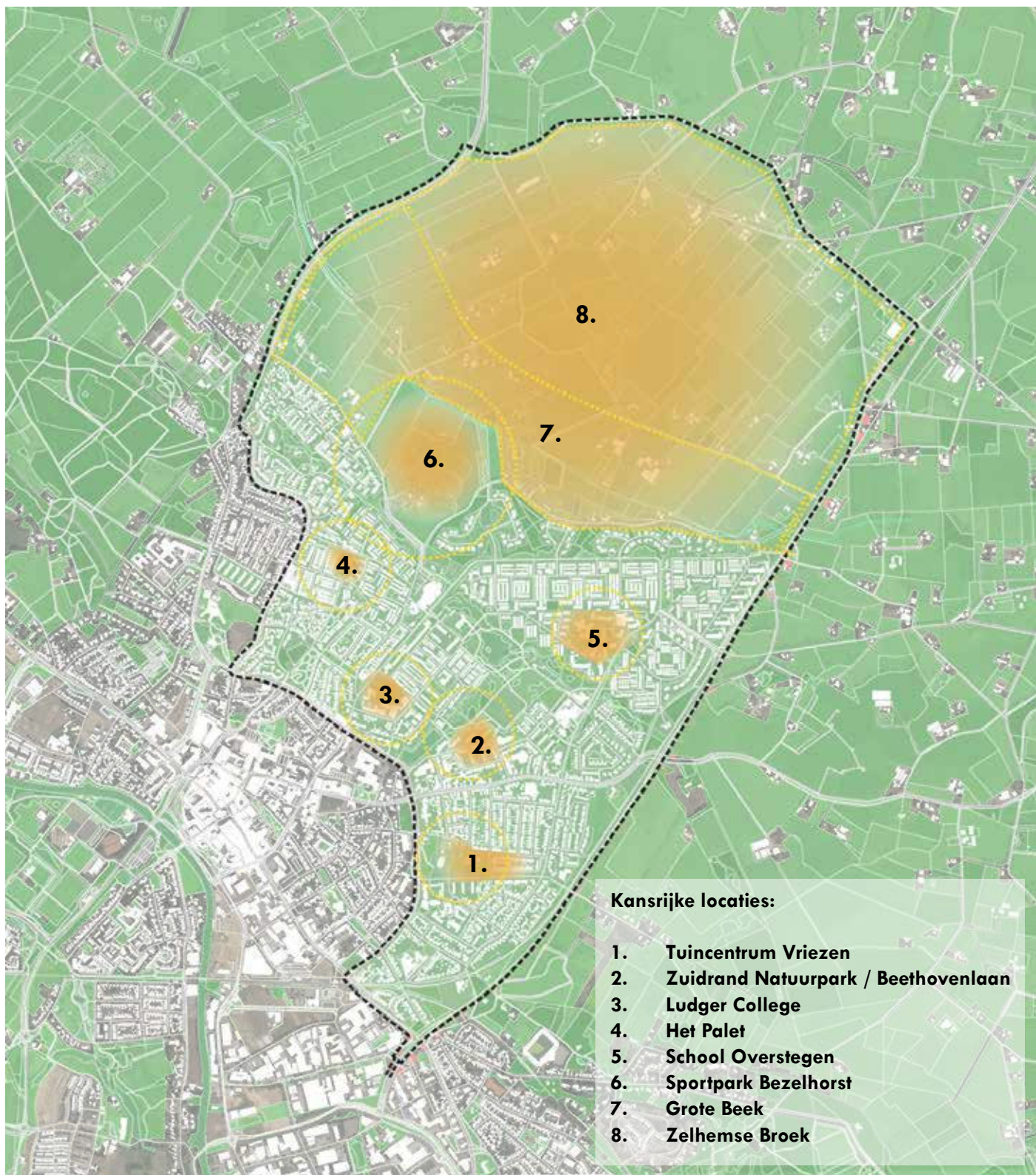


Selectie van kansrijke locatie

Acht locaties zijn geselecteerd om specifiek uit te lichten. Op beknopte wijze worden aanleiding, kader, en kans benoemd. Tevens wordt verwezen naar de geïntroduceerde principes die gehanteerd kunnen worden vanuit de vier terugkerende thema's 'groen & gezondheid', 'mensen & ontmoeting', 'wonen' en 'duurzame transitie's'.

Een aantal van de locaties hebben een maatschappelijke bestemming en/of zijn in eigendom van de gemeente. Twee locaties betreffen scholen. Vanwege de positie van de locaties in de buurt zou de transformatie met name gericht moeten zijn op initiatieven van onderop. Belangrijk daarbij is dat transformatie meerdere doelen dient. Denk bijvoorbeeld aan een pilot met 'tiny houses' waarbij actief kan worden bijgedragen aan duurzame bewoning en de transitie binnen de woningmarkt. Door te bouwen in hout en met een verantwoorde inrichting van de openbare ruimte, inclusief gemeenschappelijke moestuin, een natuurlijk speelterrein en misschien een voedselbos kan zo het groene imago van de stad Doetinchem verder worden versterkt.

Een locatie als tuincentrum Vriezen biedt kans om een nieuw buurtpark toe te voegen aan de groenarme wijk Schöneveld. Vanwege de grootte kan deze locatie gemengd ontwikkeld worden met bv. coöperatieve woonvormen, waarbij huurders gezamenlijk eigenaar zijn. Ook biedt deze locatie kans voor het realiseren van een onderwijsinstelling. De impact van het onderwijs kan worden vergroot door bv. educatie te koppelen aan ondernemerschap met een rol voor studenten. Voor alle locaties geldt dat innovatieve oplossingen en slimme combinaties van programma's dienen te worden ingezet die als meest kansrijk worden geacht voor de wijk of buurt.



TUINCENTRUM VRIEZEN

Gebiedsontwikkeling ter versterking en uitbreiding groenstructuur Schöneveld



Aanleiding

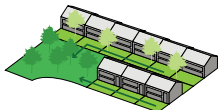
- Locatie op termijn beschikbaar voor herontwikkeling
- Op aanliggende kavels ook initiatieven in beeld

Kader

- Meerdere eigendommen
- Gemeentelijke voorwaardelijkheid voor integrale ontwikkeling
- Groenstructuur: groene verbinding Van Hogendorpstraat in aansluiting op het groen van de J.F. Kennedylaan met aandacht voor de toegankelijkheid van de Staatsliedenbuurt

Groen & Gezondheid

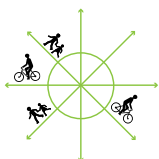
wonen aan groen



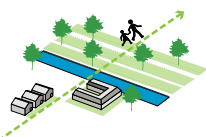
natuurspelen



goede fiets en wandel
netwerk



koppelen van verschillende
groene eenheden



mix koop & huur



woon-werk functie



natuurinclusief wonen

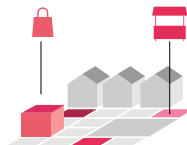


levensloopbestendig
wonen

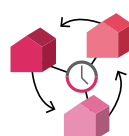


Mensen & Ontmoeting

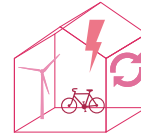
ruimte voor flexible
programma



clustering van programms
in buurthubs



centrale plek voor duurzame
buurtvoorzieningen



slimme natuurlijke
waterretentie



verduurzamen nieuwbouw



wegen heringericht voor
toename (elektrische) fiets



centraal duurzame
buurtenergie



Wonen

Duurzaamheidstransities

Kans

- Gebiedsontwikkeling met nieuw buurtpark
- Binnenstedelijke verdichting
- Gemengd programma
- Eventueel in combinatie met onderwijs

ZUIDRAND NATUURPARK / BEETHOVENLAAN

Herontwikkelingslocatie ter verbetering van het entreegebied Park Overstegen



Aanleiding

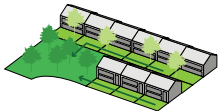
- Verschillende woningbouwcomplexen van corporatie Sité met toekomstopgave
- Op aanliggende kavels ook initiatieven in beeld

Kader

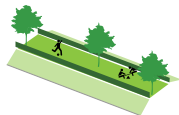
- Woningbouwcorporatie Sité
- Groenstructuurplan Overstegen

Groen & Gezondheid

wonen aan groen



natuurspelen



veilig op pad



biodivers & natuurinclusief ontwikkelen



mix koop & huur



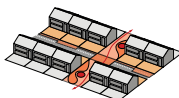
natuurinclusief wonen



slopen en bouwen



doorontwikkelen directe woonomgeving



Mensen & Ontmoeting

plek voor alle leeftijden en leefstijlen



toegankelijke collectieve plekken



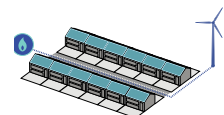
ruimte voor buurtinitiatieven en activiteiten



verduurzamen nieuwbouw



ruimte voor hernieuwbare bronnen



slimme natuurlijke waterretentie



Wonen

Duurzaamheidstransities

Kans

- Integrale gebiedsontwikkeling (gemeente en Sité)
- Woningbouwdifferentiatie
- Parkrandzone met ecologische waarden
- Wateropgave met Doetinchemse Slinge
- Landschappelijke relatie met entreegebied J.F. Kennedylaan en monumentale boerderij
- Aanhechting met Muziekbuur

LUDGER COLLEGE

Transformatie terrein Potgieterstraat met kans voor nieuwe woonvormen



Aanleiding

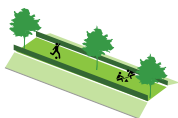
- Locatie van Ludger College komt op termijn beschikbaar voor herontwikkeling

Kader

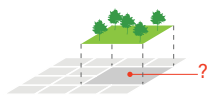
- In eigendom van de gemeente
- Groenstructuurplan Overstegen

Groen & Gezondheid

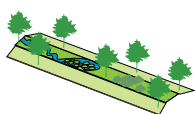
natuurspelen



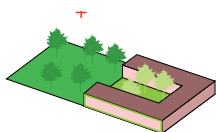
biodivers & natuur-inclusief ontwikkelen



stedelijke natuurlijke elementen ontwikkelen



nutstuinen



Mensen & Ontmoeting

plek voor alle leeftijden en leefstijlen



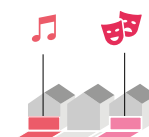
toegankelijke collectieve plekken



mix van wonen en niet wonen in de buurt



ruimte voor buurtinitiatieven en activiteiten



betaalbare starters woningen



speciale woonvormen



verduurzamen nieuwbouw



toevoegen wadis



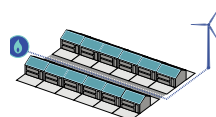
slopen en bouwen



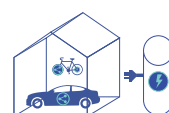
levensloopbestendig wonen



ruimte voor hernieuwbare bronnen



elektrische deelmobiliteit hubs



Wonen

Duurzaamheidstransities

Kans

- Integrale gebiedsontwikkeling (gemeente en Sité)
- Woningbouwdifferentiatie
- Incidenteel in gebruik zijnde schoolsportveld aan de Potgieterstraat omvormen tot buurtpark evt. in combinatie met sportfunctie
- Aanhechting met Muziekbuur

HET PALET

Herontwikkeling met groene verbinding Duval Slothouwerstraat-IJkenbergweg



Aanleiding

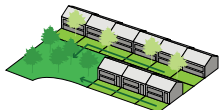
- Initiatief van een groep bewoners om een plek in te richten voor de buurt om te ontmoeten in natuurlijke omgeving, incl. spelen en natuurbeleving
- Sité onderzoekt mogelijkheden voor sociale woningbouw
-

Kader

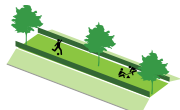
- In eigendom van de gemeente
- Groenstructuurplan Bezelhorst-Kruisberg

Groen & Gezondheid

wonen aan groen



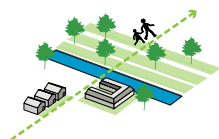
natuurspelen



veilig op pad



koppelen van verschillende groene eenheden



speciale woonvormen



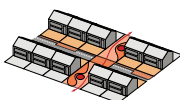
slopen en bouwen



natuurinclusief wonen



doorontwikkelen directe woonomgeving



Mensen & Ontmoeting

plek voor alle leeftijden en leefstijlen



ruimte voor initiatieven en activiteiten



toegankelijke collectieve plekken



toevoegen wadis



verduurzamen nieuwbouw



wegen heringericht voor toename (elektrische) fiets



Wonen

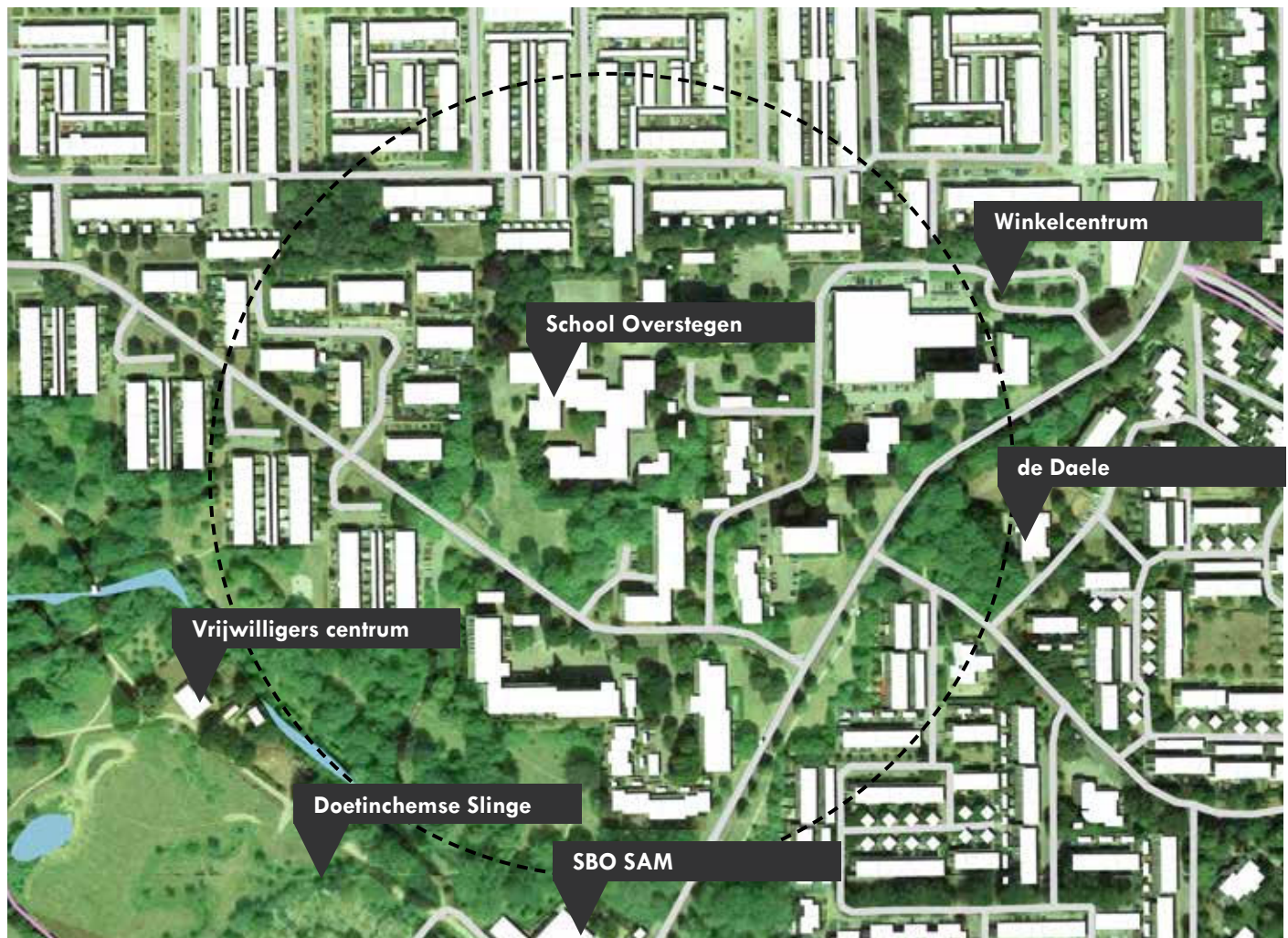
Duurzaamheidstransities

Kans

- Ecologisch-natuurlijke en recreatieve ontwikkeling in combinatie met kleinschalige nieuwbouw
- Verbinding parkzones Bezelhorst en IJkenberg
- Pilot voor 'tiny houses'
- Via buurtinitiatief oplossing zoeken

SCHOOL OVERSTEGEN

Herontwikkelingslocatie Schilderinkstraat met sterke buurtfunctie



Aanleiding

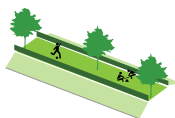
- Nabij wijkwinkelcentrum Overstegen
- Locatie momenteel (tijdelijk) in hergebruik
- Op termijn nieuwe ontwikkeling mogelijk

Kader

- In eigendom van de gemeente
- Groenstructuurplan Overstegen

Groen & Gezondheid

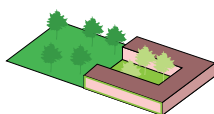
natuurspelen



**routes voor
natuureducatie**

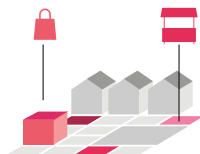


nutstuinen

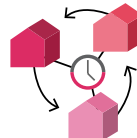


Mensen & Ontmoeting

**ruimte voor flexibele
programma**



**clustering van programms
in buurthubs**



**mix van wonen en niet
wonen in de buurt**



**centrale plek voor duurzame
buurtvoorzieningen**



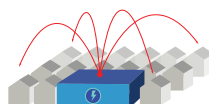
mix koop & huur



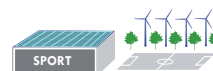
woon-werk functie



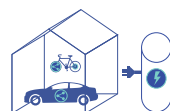
**centraal duurzame buurt-
energie opwekken**



**verduurzamen maatschappelijke
voorzieningen**



**electrische deelmobiliteits
hubs**



Wonen

Duurzaamheidstransities

Kans

Op termijn kansen voor:

- Renovatie / transformatie naar wonen en / of nieuwbouw
- Tijdelijke natuur / ontwikkelen nieuw buurtpark, verbonden met Park Overstegen
- Gemengd programma ter ondersteuning wijkwinkelcentrum

SPORTPARK BEZELHORST

Ontwikkeling natuur, sport en recreatie als overgang naar Zelhemse Broek



Aanleiding

- Strategische schakellocatie wijk Overstegen en Grote Beek / Zelhemse Broek
- Recreatief medegebruik landschap
- Ontwikkeling robuuste natuurverbinding (gemeente, Staatsbosbeheer, Waterschap Rijn & IJssel, provincie)

Kader

- Groenstructuurplan Wonninkhage
- Ontwikkelingsplan Eco-knoop

Groen & Gezondheid

Mensen & Ontmoeting

veilig op pad



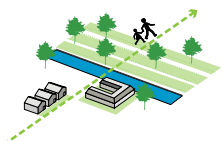
routes voor natuureducatie



plek voor alle leeftijden en leefstijlen



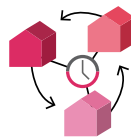
koppelen van groene eenheden



goede fiets en wandel netwerk



clustering van programms in buurthubs



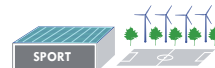
centrale plek voor duurzame buurtvoorzieningen



toevoegen wadis



verduurzamen maatschappelijke voorzieningen



wegen heringericht voor toename (elektrische) fiets



Wonen

Duurzaamheidstransities

Kans

Kansen voor hand in hand ontwikkeling van:

- Landschapssportpark
- Natuurontwikkeling
- Versterken biodiversiteit
- Verbinden met de wijk + stad-land verbindingen
- Vitaal sportpark
- Gezondheidswinst voor bewoners
- Ontmoetingsfunctie voor de buurt en relevante partijen

GROTE BEEK

Ontwikkeling ecologische verbindingszone Gelders natuurnetwerk



Aanleiding

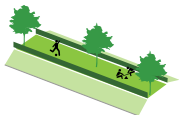
- SED beektype: klimaatrobuust inrichten (Waterschap Rijn & IJssel)
- Herstel waterbergend vermogen ter verbetering natuurlijk peilbeheer

Kader

- Gelders natuurnetwerk (GNN)
- Groenstructuurplan Wonninkhage

Groen & Gezondheid

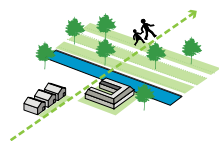
natuurspelen



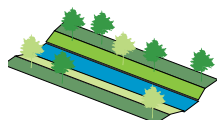
routes voor natuureducatie



koppelen van groene eenheden



ecologische groen-blauw netwerk versterken



nieuwe landgoederen



natuurinclusief wonen



plek voor alle leeftijden en leefstijlen



slimme natuurlijke waterretentie



wegen heringericht voor toename (elektrische) fiets



Wonen

Duurzaamheidstransities

Kans

Kans om in combinatie met Zelhemse Broek:

- Transitieopgave klimaatverandering, natuur, ecologie, recreatief medegebruik
- Natuurlijke beekdalzone met natuurlijke oevers, moerasvegetatie en open water
- Recreatief medegebruik als uitloopegebied wijk Overstegen naar Zelhemse Broek

ZELHEMSE BROEK

Transformatie landschap met energietransitie als vliegwiel



Aanleiding

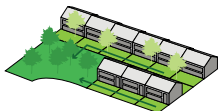
- Gemeentelijke herindeling in 2005 tbv woningbouw
- Agrarisch gebied met beperkte landbouwactiviteit

Kader

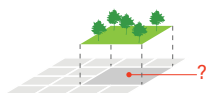
- Diverse grondeigenaren
- Gelders Natuurnetwerk (GNN)
- Bestemmingsplan buitengebied

Groen & Gezondheid

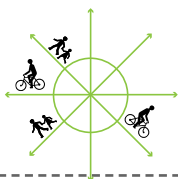
wonen aan groen



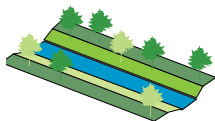
biodivers & natuurinclusief ontwikkelen



goede fiets en wandel netwerk



ecologische groen-blauw netwerk versterken



nieuwe landgoederen

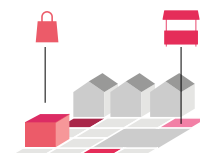


natuurinclusief wonen



Mensen & Ontmoeting

ruimte voor flexibele programma



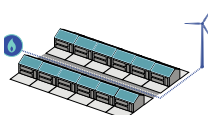
slimme energiegebruik



verduurzamen nieuwbouw



ruimte voor hernieuwbare bronnen



centraal duurzame buurtenergie opwekken



Wonen

Duurzaamheidstransities

Kans

Kansen voor hand in hand ontwikkeling ('stapeling') van:

- Cultuurhistorie en landschap
- Energie-opwekking en voedselproductie
- Natuurontwikkeling
- Toekomst landbouw
- Waterretentie
- Versterking biodiversiteit
- Nieuwe landgoederen / buitenplaatsen



4. AANBEVELINGEN

Hoe verder?

Dit document vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie van Doetinchem. De studie heeft betrekking op deelgebied F: de Noordelijke wijken en het buitengebied Zelhemse Broek. In dit afsluitende hoofdstuk wordt getracht om, op basis van de voorgaande onderdelen, een aantal bevindingen te benoemen, die kunnen helpen bij vervolgstappen. Enerzijds richting het proces van de omgevingsvisie van de gemeente, maar anderzijds ook richting betrokkenen in het gebied om kansen verder te concretiseren.

Het rapport heeft een brede scope en kijkt vooruit over zo'n twee decennia, om nu al koers te zetten voor de opgaven waar de stad zich voor gesteld ziet. Aan de hand van vier thema's zijn de kansen voor het deelgebied benoemd en specifieke kansrijke locaties in beeld gebracht. Daarmee zijn er verkenningen gedaan naar het 'waarom', het 'wat' en het 'waar'. Tot slot wordt daarom ingegaan op de 'hoe'-vraag.

Stap voor stap op weg naar een kwaliteitssprong

Deze deelgebiedvisie heeft betrekking op de komende decennia en toont de potentie van dit waardevolle gebied in Doetinchem. Opgaven en kansen die benoemd zijn zetten in op een kwaliteitssprong voor het gebied. Die is wenselijk en ook realistisch, maar kan niet direct bereikt worden. De weg daar naartoe vraagt om een aanpak, waarmee stap voor stap verbeteringen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente heeft een belangrijke rol in het organiseren van de inspanningen en samenwerkingen die nodig zijn om samen met anderen aan de toekomst te werken.

Hieronder volgt een overzicht van een aantal handreikingen op weg naar een gezonde woon- en leefomgeving in 2040.

Modern naoberschap als pijler voor ontwikkelingen

Gemeenschapszin en naoberschap zijn terugkerende begrippen en kunnen opgevat worden als een belangrijke pijler bij toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Uiteraard binnen het thema 'mensen & ontmoeting', maar ook bij de andere thema's zijn er heel duidelijk elementen terug te zien die daarmee verband houden. Er is vanuit verschillende opzichten de wens om samenkomst en sociale interactie te faciliteren en te bevorderen, met voldoende ruimte voor de inrichting van diverse leefgewoonten en woonwensen. Via verschillende ruimtelijke opgaven kan worden bijgedragen aan het bewerkstelligen, behouden en ontwikkelen van gemeenschapszin en naoberschap.

Experimenteer met participatie: richt een Living-Lab op

Openheid en flexibiliteit tijdens de planvorming passen bij de huidige samenleving. Tegelijkertijd kennen projecten, initiatieven en besluitvorming een toenemende complexiteit en onzekerheid. Dit vraagt om nieuwe modellen voor samenwerking en dat kan ruimte bieden voor experiment.

De transitie naar een duurzame leefomgeving en circulaire economie kan alleen plaatsvinden als iedereen meedoet. Draagvlak is cruciaal, waarbij het tevens van belang is om de uitdagingen en oplossingsrichtingen begrijpelijk en inzichtelijk te maken, maar ook kennis te kunnen delen.

Hierin kunnen bewoners en geïnteresseerden heel direct betrokken worden. De oprichting van een kennis- en informatiecentrum in de vorm van een 'Living-Lab' kan bijdragen aan het lerende vermogen van mens en techniek. Allerlei trends en ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven, 'social design', circulariteit en klimaatadaptatie zal bijgehouden en inzichtelijk worden gemaakt.

Het lab wordt het liefst op een centrale plek in de wijk gerealiseerd, waarbij diverse partners uit het gebied zoals onderwijsinstellingen, Liander, Sité, Agem Energieloket, gemeente en overig geïnteresseerden uit stad of regio samenwerken.

Schoollocaties in beweging: creëer mogelijkheden voor woon- en werkcarrières

De Noordelijke wijken hebben de potentie om ruimte te bieden voor ontwikkeling in sociaal economische opzicht. Een van de opgaven is het creëren van mogelijkheden voor woon- én werkcarrières. Uitdagingen zitten in het bewerkstelligen van een mechanisme dat leidt tot betere doorstroming op de woningmarkt en het zoeken naar verbinding tussen economische ontwikkelingen, de bijbehorende ruimtevraag en de arbeidsmarkt. Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied zal hier in samenhang naar gekeken moeten worden.

Opvallend is dat de selectie van kansrijke locaties verschillende plekken aanduidt van schoolgebouwen. Deze plekken komen deels beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Bovendien zijn educatieve instellingen ook zoekende in de wijze waarop ze toekomstbestendig onderwijs kunnen verzorgen in hun gebouwen en op plekken zijn gehuisvest die goed bereikbaar zijn.

De ruimtelijke verschuivingen die plaatsvinden bieden kansen om middels nieuwe ontwikkelingen te werken aan de verdere versterking van de buurten. Een advies zou zijn om bij nieuwe ontwikkelingen in te zetten op een verbreding van het woningaanbod met een diversiteit aan type woningen, gekoppeld aan het realiseren van functiemenging waar mogelijk. Locaties zijn veelal goed bereikbaar en in de nabijheid van het stadscentrum en opleidingscentra. Dit biedt ook kansen voor kruisbestuiving tussen bedrijvigheid met onderwijs en maatschappelijke activiteiten.

Kansrijk op het woonvlak is inzetten op een meer gedifferentieerd woningaanbod, waarbij met name jongeren en ouderen worden bediend. Dit betekent overigens niet alleen het nieuw bouwen van woningen voor starters of ouderen, maar vooral kijken naar de gehele keten. Er zijn ook bestaande woningen die geschikt zijn voor deze groepen, maar momenteel niet beschikbaar blijken. Samen met ontwikkelende partijen en woningbouwcorporaties kan gewerkt worden aan een breder palet aan type woningen passend bij verschillende woonwensen, zodat een betere stroom aan wooncarrières mogelijk wordt.

Groene vingers van de Zelhemse Broek

Duurzaamheidstransities zijn de komende periode een grote opgave met ruimtelijke impact. Bij een slimme benadering gaat het niet enkel om ruimtevragers, maar kan ruimtelijke verwevenheid juist meerwaarde opleveren. Bovendien kunnen opgaven die hand in hand worden opgepakt ook leiden tot versnelling.

Concreet speelt de vraag hoe op een toekomstbestendige wijze gekeken kan worden naar de Zelhemse Broek. Het is een kansrijk buitengebied dat een grote meerwaarde kan leveren op het gebied van het realiseren van meerdere duurzaamheidsdoelstellingen in relatie tot waterretentie, natuurontwikkeling, kringlooplandbouw, recreatie, waarbij de energietransitie als vliegwiel kan dienen. Uitgaande van een sterkere verwevenheid tussen stedelijk gebied en het buitengebied biedt het de mogelijkheid om ook te werken aan sterkere stad-land verbindingen, waarbij een serie van benoemde kansrijke locaties als schakels gaan werken. Dit heeft betrekking op de locaties van de Zelhemse Broek, de Grote Beek, Sportpark Bezelhorst de koppeling met Natuurpark Overstegen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om stedelijk en buitengebied middels groene vingers echt met elkaar te verbinden.

