



STEDENBOUWKUNDIG PLAN ISELDOKS II



INHOUD

1	Inleiding	p. 4
2	Kennismaking met Iseldoks	p. 6
	Positie in de stad	p. 6
	Het verleden van Iseldoks	p. 8
	Iseldoks 2012	p. 10
3	Kaders	p. 12
	Masterplan Schil	p. 12
	Mobiliteitsplan	p. 12
	Stedenbouwkundige plannen voor Iseldoks 2007-2012	p. 14
4	Stedenbouwkundig Plan	p. 16
	Het waterrijke karakter van Iseldoks	p. 16
	Een beschrijving op hoofdlijnen	p. 18
	Iseldoks in beeld	p. 20
	Doorsneden	p. 30
	Ruimtelijke structuur	p. 32
	Openbare ruimte en activiteiten	p. 34
	Groenstructuur	p. 36
	Water	p. 40
	Waterveiligheid	p. 40
	Water op de kade	p. 42
	Regenwater	p. 44
	Haven en kades	p. 50
	Infrastructuur	p. 52
	Parkeren	p. 54
	Dwarsprofielen en materialisering	p. 56
5	Beeldkwaliteit	p. 66
	Bouwhoogtes	p. 68
	Entrees en oriëntatie	p. 70
	Parcellering en architectonische eenheden	p. 72
	Aanvullende spelregels voor bebouwing	p. 74
	De kleinstedelijke architectuur van Doetinchem	p. 74
	De architectuur van Iseldoks	p. 84
6	Proefverkaveling	p. 86
	Samenstelling van de blokken	p. 86
	Overzicht van het programma	p. 88
	Parkeerbalans	p. 90

1 INLEIDING

Inhoud

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor Iseldoks fase II. Het plan schetst een samenhangend ruimtelijk perspectief voor de tweede stap in de ontwikkeling van Iseldoks als een nieuw waterrijk stadsmilieu aan de Oude IJssel in Doetinchem.

Het stedenbouwkundig plan (SP) is gemaakt in opdracht van de GEM Hamburgerbroek. Binnen deze gemeenschappelijke exploitatie maatschappij nemen de gemeente Doetinchem en Kondor Wessels Projecten samen de ontwikkeling van Iseldoks ter hand.

In 2007 werd voor Iseldoks (voorheen Hamburgerbroek) een Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld dat in 2010 werd aangevuld met een SP voor Iseldoks Fase I. Het terrein van Intermeco is inmiddels bouwrijp en dit jaar nog wordt begonnen met bouwen. Voor de volgende stap in de ontwikkeling van Iseldoks ontbreekt echter een actueel stedenbouwkundig plan. Dit plan voor Iseldoks Fase II voorziet daarin.

Het nieuwe SP is het richtinggevend stedenbouwkundig kader voor de bouwplannen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Bovendien is het SP de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en voor de actualisatie van de grondexploitatie van Iseldoks.

Het SP Iseldoks Fase II schetst de transformatie van een bedrijventerrein op zijn retour naar een waterrijk stadsmilieu dat aansluit op de binnenstad van Doetinchem. De Oude IJssel met haar groene oevers, een nieuwe IJsselgracht met lage kades en statige grachtenpanden en een haven als centrale plek in het gebied bepalen tezamen het karakter van Iseldoks. In dit door water gedomineerde Iseldoks ziet het SP mogelijkheden voor meer dan de driehonderd woningen, waarvan het merendeel een directe relatie heeft met het water.

Opbouw

Het SP laat zich als volgt lezen: hoofdstuk twee introduceert het plangebied. Hoofdstuk drie vat de ruimtelijke kaders samen waarbinnen het SP tot stand is gekomen.

Daarna volgt in hoofdstuk vier een uitvoerige toelichting op het stedenbouwkundig plan. In woord maar vooral in kaart- en ander beeldmateriaal komen de hoofdopzet van het plan, de ruimtelijke structuur, de inrichting van de openbare ruimte, water- en groenstructuur en verkeer aan de orde.

In hoofdstuk vijf wordt vervolgens uitgebreider stil gestaan bij de richtlijnen voor de bebouwing en de beoogde beeldkwaliteit. Bouwhoogtes, spelregels voor de situering van gebouwen en beeldreferenties passeren hier de revue.

Tot slot is aan het SP een proefverkaveling toegevoegd. Deze wordt in hoofdstuk zes besproken.

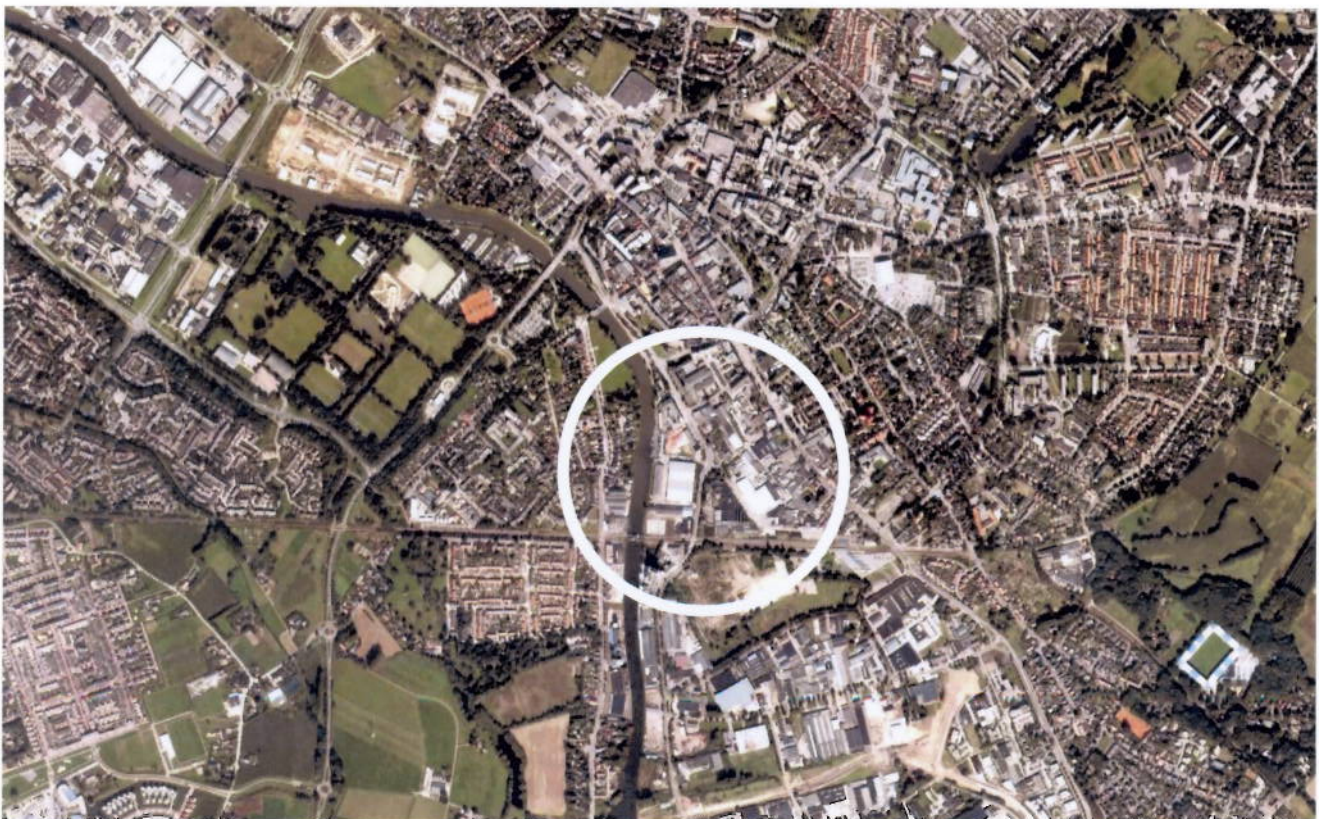


2 KENNISMAKING MET ISELDOKS

Positie in de stad

Iseldoks ligt centraal in de stad Doetinchem. Aan de westkant van het plangebied stroomt de Oude IJssel aan het gebied voorbij. Via het water heeft Iseldoks van oudsher een verbinding met de stad en de regio. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de historische binnenstad van Doetinchem, die in de volksmond het Ei wordt genoemd. De C. Missetstraat is één van de lange, verbindende stadsstructuren van het centrum van Doetinchem naar het ommeland. Aan de zuidzijde van Iseldoks tenslotte bevinden zich de spoorlijn Arnhem- Winterswijk en de fietsverbinding naar het vlakbij gelegen station.

Gezien de positie van het plangebied in de stad liggen de kansen voor het oprapen in Iseldoks. Vooral de aantrekkelijke ligging aan het water van de Oude IJssel en de nabijheid van de binnenstad maar ook de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en met de auto bieden uitstekende aanknopingspunten voor een aantrekkelijk nieuw stadsmilieu.





Het verleden van Iseldoks

Doetinchem was eeuwenlang een kleine stad aan de Oude IJssel. De stad was omringd door wallen, een stadsmuur en water. Het gebied rondom 'het Ei' bleef lang onbebouwd. Lange wegen met hier en daar een boerderij verbonden Doetinchem met de omliggende dorpen.

Ook na 1672, toen de verdedigingsring verwoest werd, bleef de ruimte binnen het Ei voldoende voor de ontwikkeling van de stad. Vanaf ongeveer 1860 nam met de industrialisatie ook de dynamiek in de stad toe. In een ruime schil rond het Ei begon de verstedelijking van het open ommeland.

De Oude IJssel -in de volksmond de **Isel** genoemd- was lang een kronkelige, ondiepe en slecht bevaarbare rivier. Het Waterschap Oude IJssel begon in 1889 met het bevaarbaar maken van de rivier. De Oude IJssel werd met insteekhavens en laad- en loskades een goede vestigingsplaats voor riviergebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld in Hamburgerbroek.

Vanaf 1945 groeide Doetinchem met grote aaneengesloten nieuwe woongebieden uit tot het centrum van de regio. Het plangebied kwam centraal in de stad te liggen. Aan de noordkant maakte de binnenstad een sprong buiten het Ei met de bouw van het stadhuis en het politiebureau. De Terborgseweg en de C. Missetstraat kregen een belangrijke verkeersfunctie voor de binnenstad.

De laatste decennia beëindigden veel bedrijven in Hamburgerbroek hun activiteiten. Het gevolg was leegstand en verval. Hier en daar werden de complexen door detailhandel of andere bedrijvigheid in gebruik genomen. In 2008 werd de Intermecofabriek gesloopt.



De stad Deutchem langs den ouden IJssel in 1743



Doetinchem in 1550: een kleine stad omringt door eivormige verdedigingswerken.



Doetinchem in 1928: de stad groeit buiten de wallen. In Hamburgerbroek ontstaat industrie en bedrijvigheid.



Iseldoks in 1952: het gebied groeit uit tot een economische zone van formaat.



Iseldoks in 2006. Fabrieken beëindigen hun activiteiten (Intermeco, Sturko). We zien een bedrijventerrein op zijn retour.

Iseldoks 2012

Iseldoks ondergaat een geleidelijke transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een nieuwe waterrijke stadsbuurt in Doetinchem. Die transformatie is goed zichtbaar in het gebied. Er zijn terreinen die braak liggen of die tijdelijk als parkeerterreinen zijn ingericht. Oude bedrijfsgebouwen zijn (soms tijdelijk) in gebruik bij grootschalige detailhandel. Het grootste nog actieve bedrijf in Iseldoks is SCA-Recycling. Aan de noordkant bevindt zich het complex van politie en brandweer, die binnenkort verhuizen.

Tegelijkertijd is ook de ontwikkeling van Iseldoks inmiddels zichtbaar in het gebied. Het Intermeco-terrein is in 2011 gesaneerd en bouwrijp gemaakt. De omliggende infrastructuur zijn verbeterd. Zo is aan de zuidkant onder de C. Missetstraat een fiets-tunnel aangelegd en ook de straat zelf heeft deels al een nieuw profiel. In één van de oude bedrijfsgebouwen zijn het projectbureau en het informatiecentrum van Iseldoks gevestigd.

De Oude IJssel ligt aan de westkant van het gebied. De rivier blijft nu nog verborgen achter een brede zone van bedrijfshallen en parkeerterreinen. De oevers zijn dicht begroeid, veelal ontoegankelijk en niet ingericht op verblijven. Maar de aantrekkelijke ligging aan de Oude IJssel is er evengoed al te voelen.



3 KADERS

Masterplan Schil

Het Masterplan Schil schetst de ruimtelijke ontwikkeling van Doetinchem als centrumstad van de Achterhoek. Het tempo van de uitvoering van het plan ligt lager dan voorzien. Iseldoks heeft echter, door zijn aantrekkelijke ligging aan de Oude IJssel en de nabijheid van de binnenstad prioriteit voor uitvoering gekregen.

Het Masterplan Schil schetst de dragende ruimtelijke structuren op het schaalniveau van de stad en het casco voor de ontwikkeling van gebieden rond de binnenstad. Iseldoks heeft hierin een prominente plek aan de water- en groenstructuur van de Oude IJssel. In het noorden vindt Iseldoks aansluiting met de binnenstad. De C. Missetstraat is één van de lange groene infrastructuren naar buiten. Als gewenst stadsmilieu noemt het Masterplan Schil voor Iseldoks (centrum)stedelijk wonen en een nieuwe mix van wonen en voorzieningen.

Mobiliteitsplan

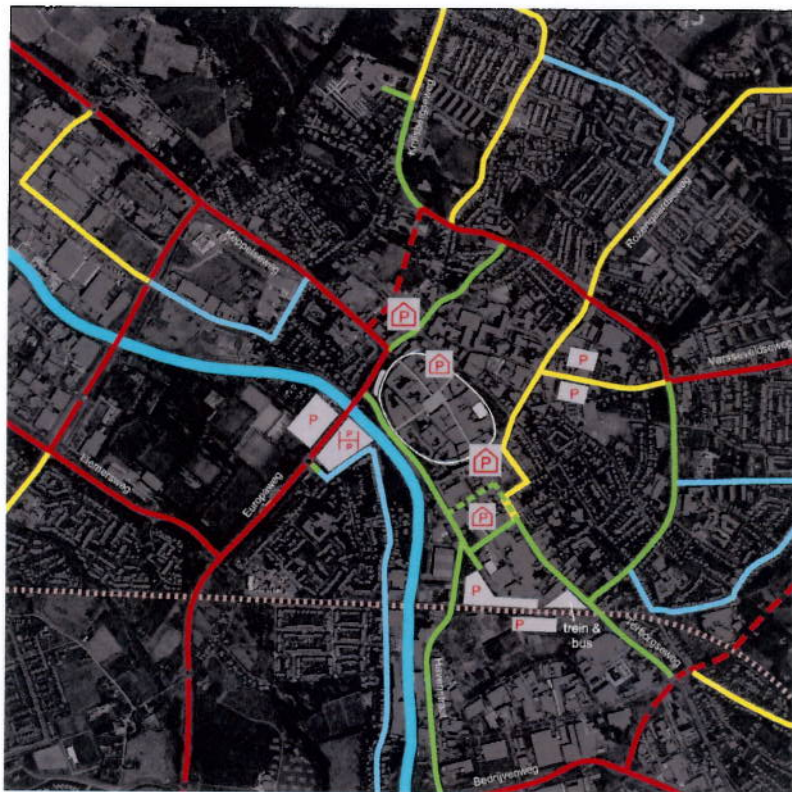
Het Mobiliteitsplan heeft als ambitie een aantrekkelijk ingerichte binnenstad te combineren met een goede bereikbaarheid ervan, ook voor autoverkeer.

De C. Missetstraat is in het Mobiliteitsplan aangeduid als een “inrikker” naar de binnenstad van Doetinchem voor autoverkeer en blijft een belangrijke hoofdroute in de stad.

Het mobiliteitsplan kiest ook voor de uitbouw van een fijnmazig fietsnetwerk. De C. Missetstraat is een hoofdroute voor fietsers in de stad en langs het spoor ligt een regionale fietsroute. Op de drukke kruising met de C. Missetstraat is een fietstunnel aangelegd.



Masterplan Schil



Mobiliteitsplan Doetinchem - bereikbaarheid en parkeren

Stedenbouwkundige plannen voor Iseldoks 2007-2012

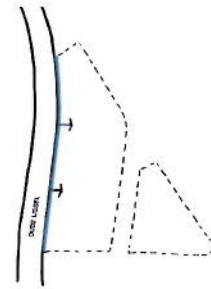
Het eerste stedenbouwkundig perspectief voor Iseldoks is het SPVE (juni 2007) toen nog onder de naam Hamburgerbroek. In het Stedenbouwkundig Kwaliteitsplan (juni 2009) is dit SPVE verdiept en uitgewerkt.

Uitgangspunt in beide plannen is de ontwikkeling van Iseldoks tot een waterrijk en karakteristiek Doetinchems stadsmilieu. De Oude IJssel speelt daarin een cruciale rol. Een nieuwe vaargeul -de IJsselgracht- brengt het water diep in het plangebied. Er ontstaat een eiland dat met bruggen verbonden is met de kades aan de overkant. Smalle autoluwe straatjes verbinden de IJsseloever met de C. Missetstraat die in de plannen het karakter krijgt van een statige laan.

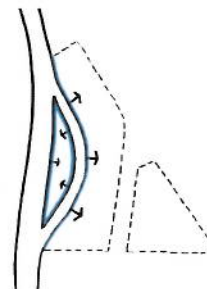
Op basis van deze plannen is in 2012 aan de westzijde op het Intermeco terrein begonnen met bouwplanontwikkeling van Iseldoks I. Het terrein is inmiddels gesaneerd en bouwrijp gemaakt. In het grote stadsblok zijn ongeveer 130 woningen en winkels voorzien. De volgende stap in het plangebied is de sprong over de C. Missetstraat richting de Oude IJssel.

Het SPVE en het Kwaliteitsplan vragen om meerdere redenen om een actualisatie. De verslechterde vastgoedmarkt maakt het bijstellen van het programma en het optimaliseren van de grondexploitatie noodzakelijk. De aaneengesloten verdiepte parkeergarage onder de kade blijkt bijvoorbeeld financieel niet langer haalbaar. Ook is er behoefte aan een flexibeler kader, waarbinnen de bouwblokken zich één voor één en gedurende een langere tijd laten ontwikkelen.

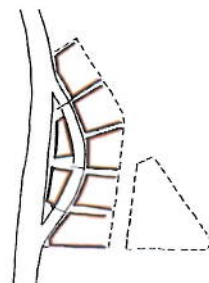
Tegelijkertijd is door de GEM uitgesproken dat men wil vasthouden aan het ambitieniveau van de plannen voor Iseldoks. Zo staat het hoogwaardige, waterrijke en autoluwe karakter van Iseldoks niet ter discussie.



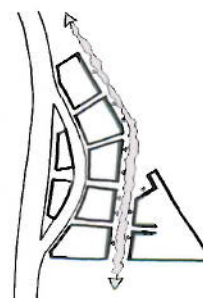
Het plangebied krijgt een lang front aan de Oude IJssel



Een nieuwe vaargeul dringt het gebied binnen: de IJsselgracht. De gracht maakt een eiland. Er ontstaan drie waterfronten



Smalle straten, dwars op het water, verbinden het waterfront met de C. Missetstraat. Er ontstaan blokken aan het water



De C. Missetstraat wordt omgevormd tot een statige laan. Het gebied krijgt een straatfront



Stedenbouwkundig Programma van Eisen Hamburgerbroek
(juni 2007)



Stedenbouwkundig Kwaliteitsplan Hamburgerbroek
(juni 2009)

4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het waterrijke karakter van Iseldoks

Water bepaalt het karakter van Iseldoks. Op alle mogelijke manieren wordt het water in het gebied zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Natuurlijk wordt de aantrekkelijke positie van het gebied aan de Oude IJssel benut. Bovendien wordt er extra water gemaakt: een nieuwe gracht en een kleine haven in het centrum van Iseldoks.

Langs het water is er een structuur van kades, bruggen, wandelpaden en steigers. De kades zijn laag waar dat kan, zodat je dicht bij het water kan zijn. Er zijn aantrekkelijke pleintjes en groene plekken aan het water en volop aanmeerplaatsen voor boten. Het waterrijke karakter van Iseldoks nodigt uit tot actief gebruik van de openbare ruimte. Om te varen, te spelen, te vissen, pootje te baden en te luieren, zowel aan de kades als aan de groene waterkant van de Oude IJssel.

De aanwezigheid van het water wordt ook benut voor het maken van aantrekkelijke woonmilieus in Iseldoks: er is ruimte voor grachtenpanden aan de kades, voor huizen met hun voeten in het water van de IJsselgracht en met een boot voor de deur, voor appartementen aan de groene oever van de Oude IJssel met riant uitzicht over de stad en voor statige panden aan de haven.

De dynamiek van het water wordt bovendien nadrukkelijk toegelaten en 'gevierd' in het plan. Delen van de Iseldoks kunnen gecontroleerd overstromen bij hoge waterstanden van de Oude IJssel en het karakter van Iseldoks kan dan voor korte tijd spectaculair veranderen.

Ook het regenwater is zichtbaar en beleefbaar in Iseldoks. Met groene daken, kleine waterpleinen, regenperkjes, molgoten in de straat en met markante regenpijpen, snuiten en gargouilles wordt van de opvang van hemelwater een ruimtelijke kwaliteit gemaakt.



Een beschrijving op hoofdlijnen

In Iseldoks maakt Doetinchem adres aan de Oude IJssel. De natuurlijke oevers zijn ecologisch waardevol met een soort- en kleurrijke oevervegetatie. De IJsseloevers zijn openbaar en nodigen uit tot recreatie en ontspannen gebruik van het waterfront. Zo zijn er wandelpaden en zitplekken om vertoeven aan het water.

De IJsselgracht brengt het water vervolgens tot diep in het plangebied. Met de IJsselgracht ontstaat een langgerekt eiland, dat met drie bruggen verbonden is met het 'vasteland'. Op het IJseleiland bepalen het vele groen en het rondom stromend water de sfeer. De gebouwen op het eiland oriënteren zich dubbel: op de Oude IJssel en op de IJsselgracht. Ze staan daar met hun voeten in het water. Onder de gebouwen bevindt zich een parkeergarage, waardoor het maaiveld autoluw is. Op het groene dak van de garage zijn sport- en spelplekken. De kop van het eiland is een markante plek met een aanmeerkade voor grote vaartuigen die Doetinchem aandoen.

Aan de gebogen IJsselgracht ontstaat een meer stedelijke en intieme sfeer aan het water. De dertien meter brede gracht heeft een smalle lage kade, die plaatselijk kan overstromen bij zeer hoog water. De grachtenpanden aan de kade blijven hoog en droog dankzij trappen en bordessen. De kades zijn autovrij en dus het domein van de voetganger. Er is plek voor een rij bomen en met kleine treden in de kademuur is het water nog beter te bereiken. In de gracht liggen de bootjes van de bewoners.

De haven is de centrale open ruimte van Iseldoks. De IJsselgracht verbreedt zich hier tot een royale open plek aan het water. De kades zijn aan de haven ruimer van formaat en de gebouwen iets hoger. Met trappen zijn de steigers en de boten goed te bereiken. Een smalle voetgangersbrug leidt hier naar het eiland. Daar is in de onderbouw van het gebouw een uitgelezen plek voor een café met terras.

Er zijn drie straatjes in Iseldoks die allen vanuit de C. Missetstraat uitkomen op het water. Het zijn smalle en intieme straatjes waaraan kleine panden staan. Op straat is plek voor regenperkjes, kleine groenvoorzieningen die ook hemelwater van straat en daken vasthouden. De straten zijn autovrij of autoluw en geschikt voor spelende kinderen.

De C. Missetstraat krijgt in de toekomst het karakter van een statige laan. In het ruime profiel is naast ruimte voor verkeer ook plek voor grote stadsbomen in een groene berm. De drie en vier lagen hoge bebouwing maakt adres aan een ventweg die ook toegang geeft tot de parkeervoorzieningen in het interieur van de blokken. Binnen de blokken zijn een tweetal waterpleinen opgenomen; speelvoorzieningen met ruimte voor tijdelijke opvang van regenwater.

Aan de zuidkant maakt Iseldoks adres aan de Oude IJssel en het spoor. Met stevige bebouwing en een flinke groenstrook met berken en wild gras. Hier voert een fietspad naar het station en naar de overkant van het water. Aan de noordkant maakt Iseldoks een uitnodigend front naar de binnenstad. Een parkje aan water biedt ruimte voor verblijf en verleidt de bezoeker tot een wandeling langs de IJsselgracht naar de haven van Iseldoks.



N

Iseldoks in beeld







Oude IJssel





Haven





IJsselgracht

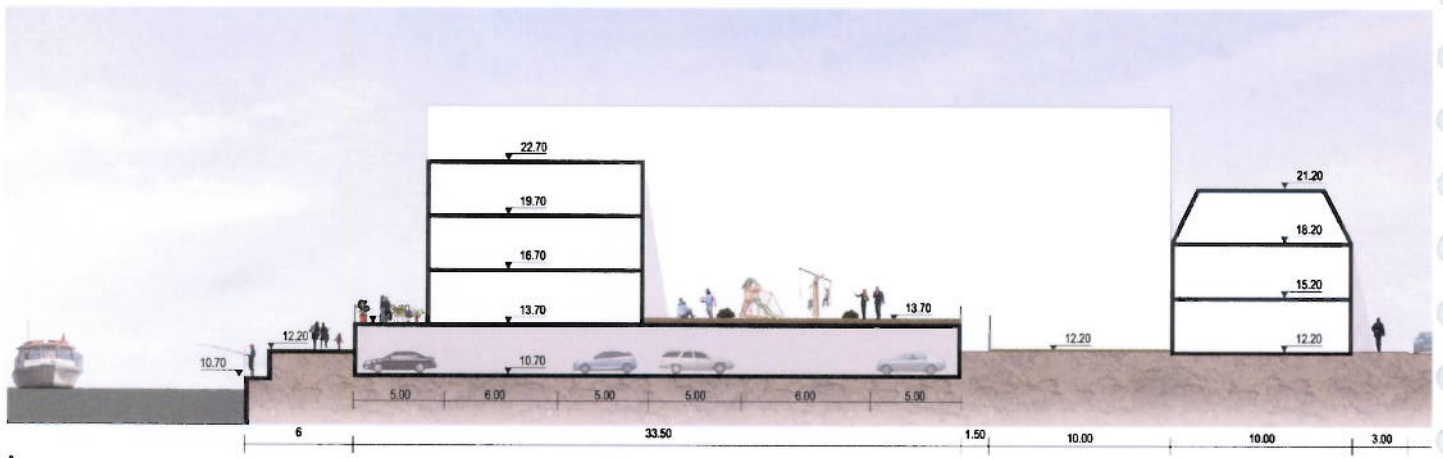




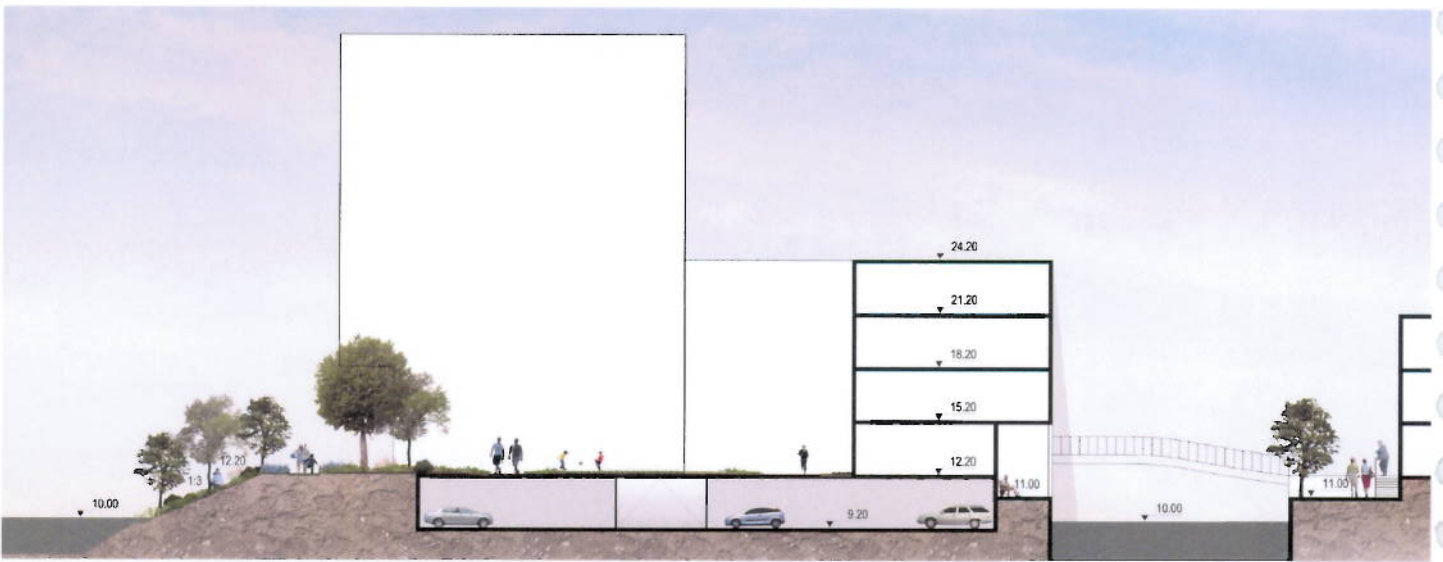
Dwarsstraatje



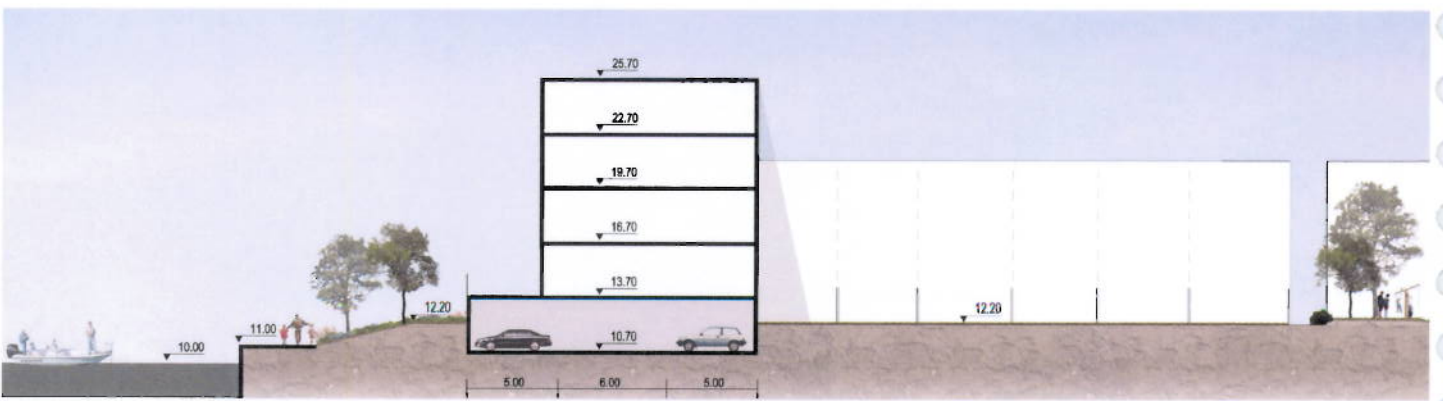
Doorsneden



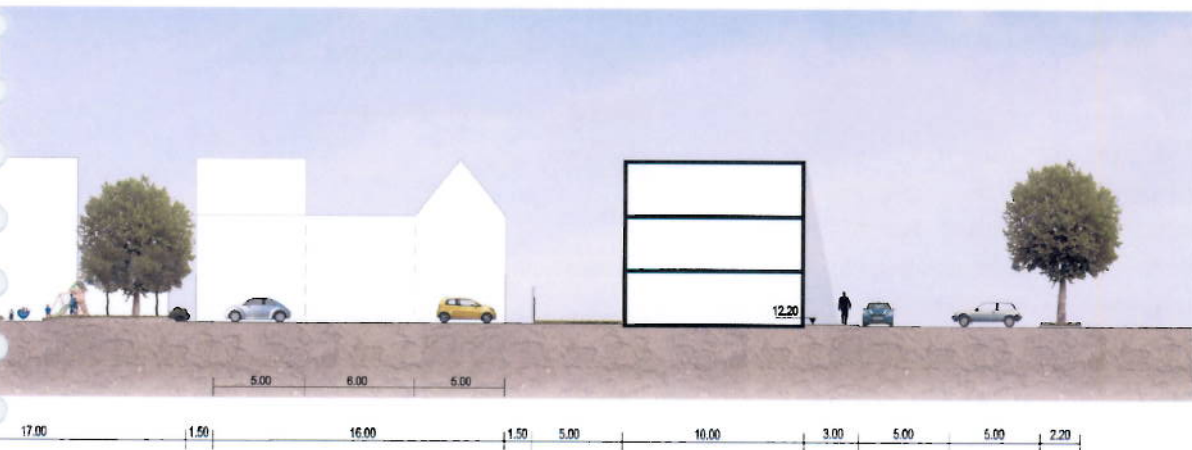
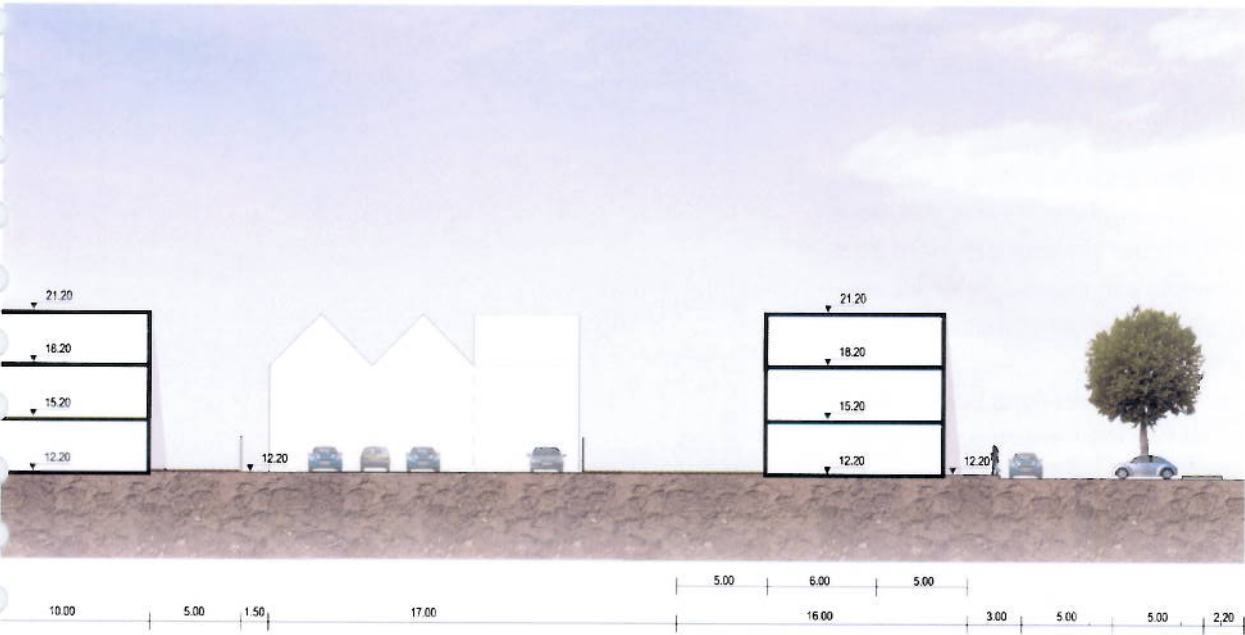
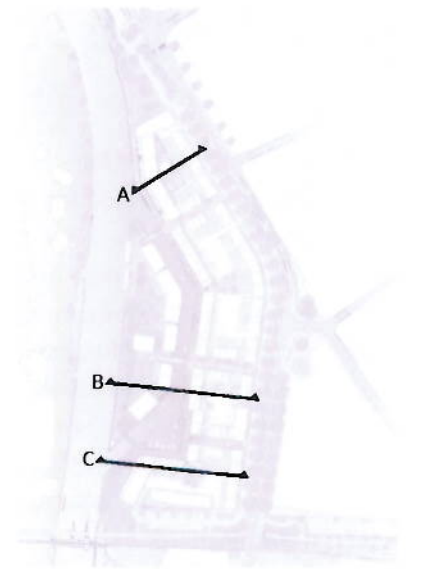
A



B



C



Ruimtelijke structuur

De organiserende ruimtelijke structuren in Iseldoks zijn het water van de Oude IJssel met zijn groene oevers, de IJsselgracht met zijn smalle kades en de lange infrastructuren van de C. Missetstraat en de spoorlijn. Samen met de korte dwarsverbindingen tussen de gracht en C. Missetstraat creëren ze in Iseldoks een fijnmazig stedelijk weefsel. In deze ruimtelijke hoofdstructuur zijn bouwblokken mogelijk met een gevarieerde maat en schaal. Deze laat zich goed vergelijken met het stedelijke weefsel van de binnenstad van Doetinchem.

De haven is de centrale stedelijke ruimte van Iseldoks. De haven is de ruimtelijke schakel tussen de oevers van de Oude IJssel, de IJsselgracht en de dwarsstraat naar de C. Missetstraat en het Intermecoblok. Ruimtelijk wordt de centraliteit van de haven ondersteund met een brede kade en een iets hoger front van bebouwing rondom.









De dertien meter brede IJsselgracht is de dragende lineaire stedelijke ruimte van Iseldoks met een vloeiende knik. De gracht wordt ruimtelijk gekaderd door een front van bebouwing aan weerszijde en wordt begeleid door een smalle kade aan de oostzijde.

De ruimtelijke structuur van het eiland is wijds en open. Twee ruime plekken richten zich op de oever en het water van de Oude IJssel. De hoofdentree ligt midden op het eiland en heeft een verbinding met de C. Missetstraat.

Aan de noordkant maakt Iseldoks met een stevig blok en een ruime groene plek aan het water een adres richting de binnenstad. Kleinere plekken zijn er ook in Iseldoks: Op de kop van het eiland en in het interieur van de grotere blokken.

In zijn maat en schaal past de bebouwing met overwegend drie of vier bouwlagen in de ruimtelijke context van de C. Missetstraat en Iseldoks I. Aan de ruime IJsseloever is ook de bouwhoogte steviger. Op het eiland verankert een accent in de hoogte van de bebouwing Iseldoks in de grotere context van Doetinchem en de Oude IJssel.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

-  korrelgrootte stedelijke structuur
-  stedelijke ruimte (primaïr)
-  stedelijke ruimte (secundair)
-  binnenruimte
-  stedelijke hoofdstructuur
-  secundaire stedelijke structuur
-  onderliggende structuur (voetgangers)
-  ruimtelijk accent



Openbare ruimte en activiteiten

De openbare ruimtes in Iseldoks zijn ingericht om te vertoeven en te verblijven. Het autoluwe karakter van Iseldoks is belangrijk voor de sfeer en de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimtes in het gebied. Iseldoks kent een rijke diversiteit aan plekken en routes, die veelal direct verbonden zijn met het water.







Langs de Oude IJssel is er alle ruimte voor ontspanning aan de waterkant. Je kan er varen, zwemmen en vissen. Natuurlijk is er een wandelpad langs de groene IJsseloever met hier en daar een plek om te zitten. Op de kop van het eiland kunnen aan de kade grotere schepen aanmeren, bijvoorbeeld om bezoekers van de binnenstad af te zetten. De uiterste punt van het eiland biedt een prachtig uitzicht over de Oude IJssel naar de molen met op de achtergrond het silhouet van de binnenstad. Ook is er op het eiland plaats voor sport en spel op het dak van de parkeergarage.

De IJsselgracht is een meer stedelijke en intieme openbare ruimte. De kades zijn autovrij. Je kan er varen en aanmeren met een bootje en aangenaam verblijven aan het water. De smalle kade langs de IJsselgracht nodigt uit voor een aangename wandeling door Iseldoks.

De kleine haven is het 'centrum' van Iseldoks en een brandpunt van activiteiten. De bredere kade, de trappen naar het water en de steigers bieden alle mogelijkheden voor verpozen. In het blok op het eiland is er de mogelijkheid voor een voorziening met terras aan het water. De ligplaatsen in de haven zijn bestemd voor boten van bewoners van Iseldoks.

De woonstraatjes lenen zich dankzij hun autoluwe of autovrije karakter voor verblijfsactiviteiten direct vanuit de woning. Meer besloten speelplekken voor de allerkleinsten zijn in het interieur van de bouwblokken gesitueerd.

OPENBARE RUIMTE + ACTIVITEITEN

-  openbare ruimte (autovrij)
-  speelplek
-  stedelijke plek
-  straat
-  openbare kade / afmeerplaats
-  publieke voorziening



Groenstructuur

De belangrijkste groenstructuur in Iseldoks is natuurlijk de Oude IJssel met zijn natuurlijke oevers. De overgang naar het water verloopt geleidelijk via een verstevigd en dicht begroeid talud. Aan de oever domineren de brede rietkragen, waterplanten en opgaande oeverbeplanting. Langs het water staan bomen die het goed doen in deze waterrijke omgeving (treurwilg, populier).

De noordpunt van de aanmeerkade biedt een fantastisch uitzicht over de IJssel. Een markante plek met één monumentale boom is hier goed mogelijk. Op het eiland zijn er twee sport- en speelplekken op het vegetatiedak van de parkeergarage.

Op de smalle kade van de IJsselgracht is plek voor een rij iepen of lindebomen. Zij zorgen voor een groene toon in de stedelijke ruimte van de IJsselgracht. De bomen hebben een open bladerstructuur zodat er voldoende daglicht en uitzicht is voor de panden aan de gracht.

In de woonstraatjes is ruimte voor kleine groene infiltratieperkjes of zogenaamde raingardens. Deze groene plekken spelen met hun infiltratievoorziening een rol in de berging van hemelwater en dragen ook bij aan het intieme karakter van de straatjes. In de straten is er ook alle ruimte voor geveltuinen voor het huis.

De C. Missetstraat is een royale en fraaie laan met een continue dubbele bomenrij. Deze grote bomen staan in een brede groene berm. Aan de C. Missetstraat zijn ook een aantal kleine plantsoenen met ruimte voor een paar monumentale bomen.

Langs het spoor en fietspad tenslotte groeit een landschap van wilde grassen, klaprozen en meerstammige berkenbomen en esdoorns.

GROENSTRUCTUUR

-  laan (C. Missetlaan)
-  groene oever Oude IJssel (EHS)
-  eiland
-  bomen langs gracht
-  groene infiltratieperken
-  speelplek
-  spoorzone





berm C. Missetstraat



linde aan de gracht



regenperken in de dwarsstraten



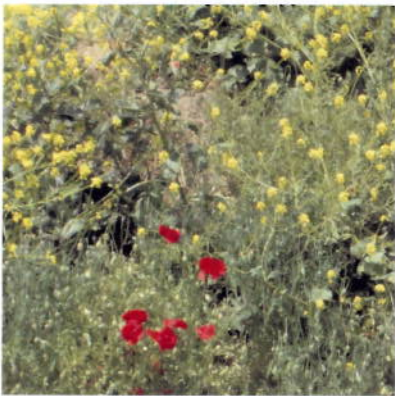
wilgen aan de Oude IJssel



langs het spoor



de oever van de Oude IJssel



wilde grassen en bloemen; spoorzone



berken langs het spoor



groene daken



C. Missetstraat; plataan



regenperk



aan de oever van de Oude IJssel

Water

Waterveiligheid

De Oude IJssel begint in Duitsland onder de naam Issel en stroomt voorbij Doetinchem naar Doesburg om daar uit te monden in de IJssel. Door middel van een stuw bij Doesburg wordt de Oude IJssel ter hoogte van Doetinchem op een peil van NAP +10,00 meter gehouden. Het waterpeil kan fluctueren, bijvoorbeeld bij zeer hoog water en opstuwning vanuit de IJssel. Deze dynamiek van het water van de Oude IJssel wordt beleefbaar en zichtbaar in Iseldoks.

Voor het SP Iseldoks is het veilig peil vastgesteld op NAP +12,20 meter. Dit peil is gebaseerd op een gebeurtenis die eenmaal per 1250 jaar voorkomt (1*1250). Het waterpeil is dan NAP +11,70 meter en de waakhoogte 0,50 meter. Het veilig peil is ook de aanleghoogte van bebouwing in Iseldoks.

Voor de beleving en het contact met het water is de hoogte van de kade en de nabijheid van het water belangrijk. Daarom is ervoor gekozen de kade langs de IJsselgracht waar mogelijk te verlagen en aan te leggen op + NAP 11,00 meter. Ten opzichte van het normaal waterpeil van NAP + 10,00 meter is de kademuur dus één meter hoog. Kleine trappartijen in de kade naar de gracht brengen het water nog dichterbij. Deze plekken lenen zich voor het instappen in de boot, voor vissen en voor luieren en pootje baden.

De grachtenpanden aan de kade hebben trappen en een bordes naar NAP +12,20 meter, waar men hoog en droog woont. De bordessen creëren ook een prettige overgang tussen de openbare ruimte van de gracht en de privésfeer van het wonen. Wanneer de kade overstroomt, zijn de woningen aan de achterzijde nog steeds gewoon te bereiken.








Op het eiland staan de panden met hun voeten in de IJsselgracht. Vloerpeil is hier NAP +12.20 meter. Om ook hier het water dichtbij te brengen wordt voor de gebouwen aan de gracht een 'waterkamer' geïntroduceerd. Dat is een lager gelegen ruimte in het pand die kan overstromen.

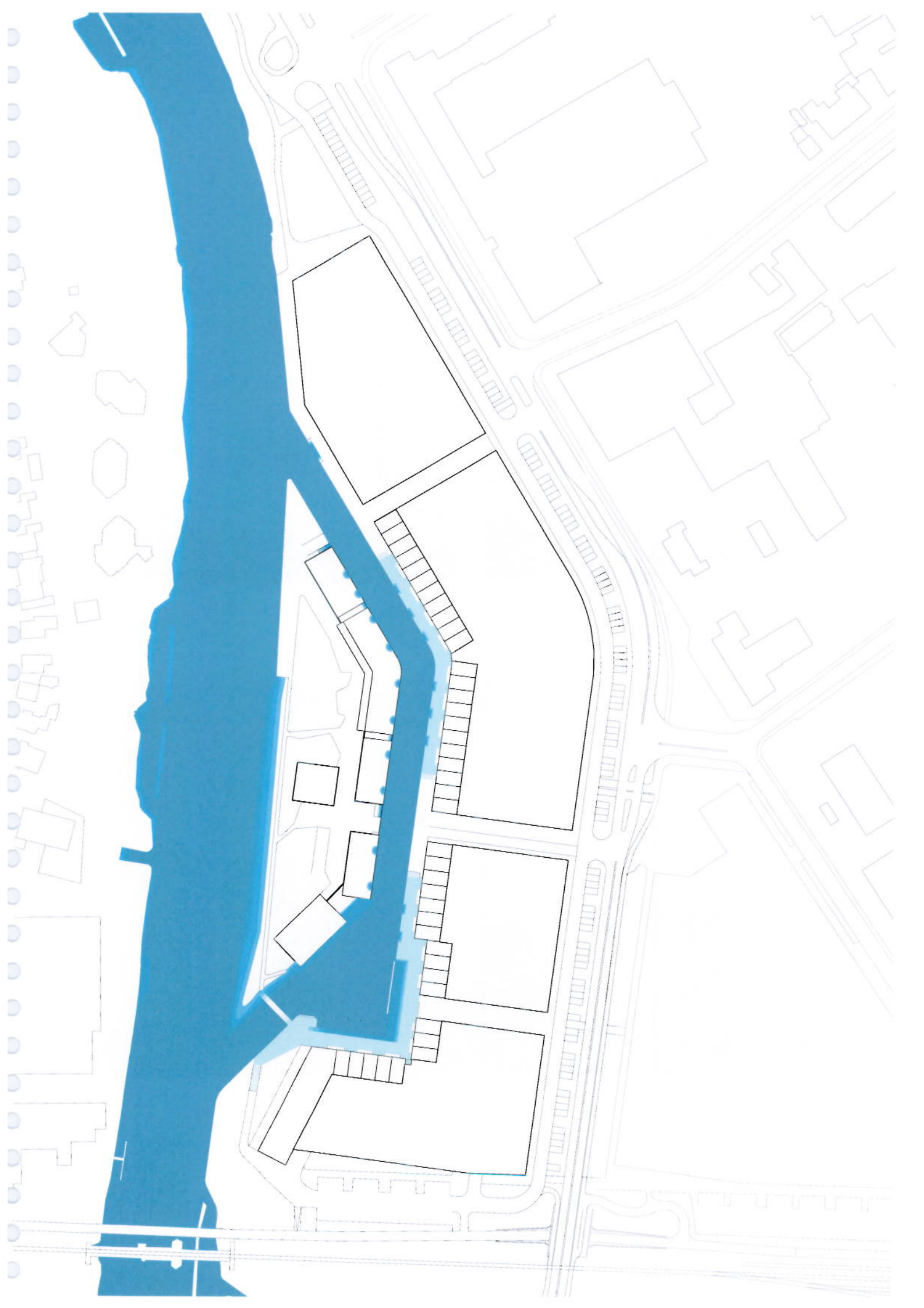
Maar de waterkamer is ook de ideale plek om te vertoeven aan het water of om je eigen boot aan te meren.

Ter hoogte van de twee voor auto's toegankelijke bruggen ligt de kade op NAP +12.20 meter om het eiland te kunnen bereiken en om onder de bruggen door te kunnen varen. Ook de kade die aansluit op de binnenstad heeft een veilig waterpeil.

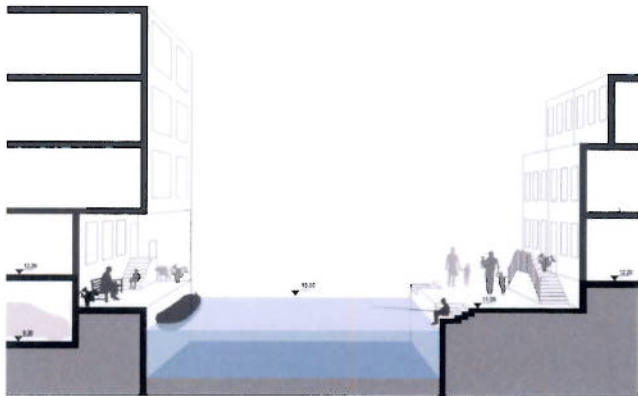
Omdat delen van Iseldoks lager zijn dan de veilige hoogte van NAP +12.20 meter kan het gebeuren dat bij extreme waterstanden sommige kades en de waterkamers overstroomd. De IJsselgracht verandert dan spectaculair van karakter. Gemiddeld eens per jaar staat het water tot aan de kaderand. De kans dat er water op de kade staat is eens in de tien jaar. Echt stevig overstroomd doet het natuurlijk nog minder frequent.

WATERSTAND

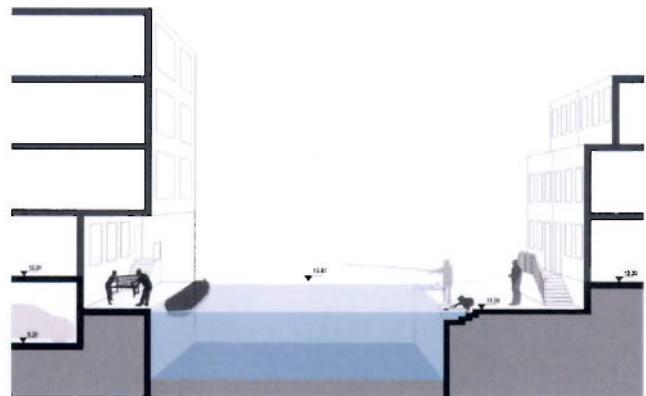
	NAP +10.00 m
	NAP +10.25 m
	NAP +10.40 m
	NAP +10.55 m
	NAP +10.70 m
	NAP +10.85 m
	NAP +11.00 m



De IJsselgracht bij verschillende waterstanden



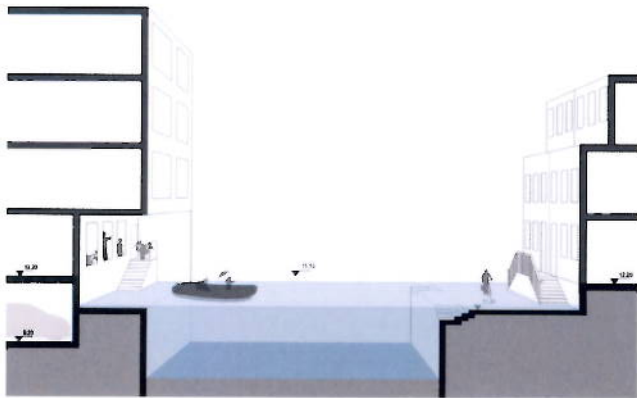
NAP +10.00 m
normaal peil



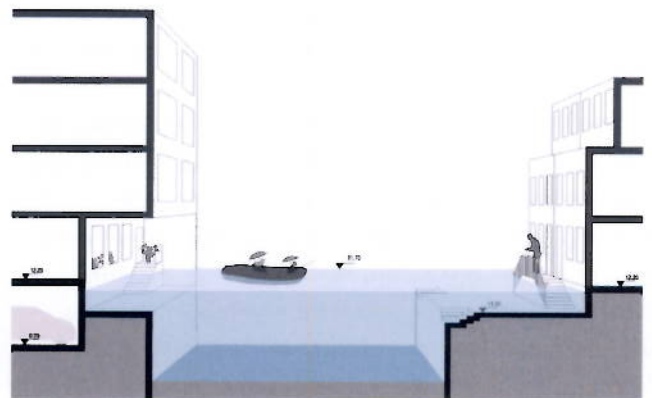
NAP +10.80 m
eens per jaar



De dagelijkse situatie langs de IJsselgracht



NAP +11.10 m
eens per 10 jaar



NAP +11.70 m
eens per 1250 jaar



... en bij een extreem hoge waterstand: een verhaal uit de familiegeschiedenis van Iseldoks

Regenwater

In Iseldoks is de afvoer van het hemelwater (HWA) losgekoppeld van het riool (DWA). Bovendien wordt het gescheiden afvoeren van regenwater aangegrepen voor het zichtbaar en beleefbaar maken van het regenwater. Het verzamelen, vasthouden en afvoeren van hemelwater is in Iseldoks geen technisch en onzichtbaar werk, maar draagt bij aan de sfeer en aan de karaktervolle openbare ruimte en architectuur.

In Iseldoks wordt het hemelwater in de eerste plaats van de daken en van de openbare ruimte rechtstreeks naar de IJsselgracht en de Oude IJssel afgevoerd. Dat gebeurt zichtbaar en beleefbaar via een systeem van groene daken, dakgoten, regenpijpen en molgoten naar regenperkjes op straat en naar waterpleintjes voor tijdelijke waterberging. Over de kades en via 'snuiten' en gargouilles stroomt het regenwater uiteindelijk af in de IJsselgracht.

Deze zichtbare regenwaterafvoer draagt bij aan het karakter van de openbare ruimte, bijvoorbeeld dankzij de weelderige beplanting in de infiltratieperkjes in de smalle woonstraatjes en de waterpleintjes die naast een aantrekkelijke speelplek bij droog weer ook water bufferen bij zware regenbuien.

De afvoer van regenwater speelt ook een rol in de architectuur. Bijzondere aandacht verdient het gebruik van zaken als dakgoten, regenpijpen en de klassieke gargouilles in de architectuur van Iseldoks.

Daarnaast gebeurt op veel plaatsen in Iseldoks de berging van het hemelwater via infiltratie rechtstreeks in de bodem. Dat kan bijvoorbeeld aan de IJssel-oeveren en in de groenzone langs het spoor. In de privétuinen van de blokken zal het infiltreren van regenwater gestimuleerd worden. 'Groene' daken, bijvoorbeeld op de parkeervoorzieningen, houden de eerste regenbuien vast en dragen bij aan het groene karakter van Iseldoks.

Hemelwater van de daken van de bebouwing aan de C. Missetstraat stroomt via molgoten op straat af naar het Infiltratie Transport (IT) riool, dat zich bevindt onder de rijbaan. Ook de private binnenhoven van de blokken voeren af naar dit IT-riool onder de C. Missetstraat. Het IT-riool heeft een uitlaat / overstort op de Oude IJssel.

WATERHUISHOUDING

-  regenwater opvang en -afvoer
-  regenwaterafvoer op gracht
-  tijdelijke opvang op groen dak
-  infiltratie in openbare ruimte
-  infiltratie in tuinen (openbaar groen)
-  infiltratie in tuinen (prive)
-  molgoot met afvoerrichting
-  secundair IT naar IT onder C. Missetstr
-  IT naar IJsselgracht
-  overstort
-  IT
-  opvang en afvoer





Regen is ook een belevenis in Iseldoks!





regenpijpen



regenperkje



gargouilles



snuut



karakteristieke opvang



molgoten



waterplein



regenketting



groen dak



regenperkje



de Doetinchemse kolk



uitloop op straat

Haven en kades

Varen over de Oude IJssel naar Doesburg, dobberen op de IJsselgracht, een eigen boot in de kleine jachthaven of aan de kade of een sloep direct aan huis. Het water kan in Iseldoks ook actief gebruikt en beleefd worden.

De haven is de centrale plek in Iseldoks. De jachthaven biedt plaats aan kleine vaartuigen van de bewoners van Iseldoks. Aanlegsteigers en vlonders maken de ligplaatsen toegankelijk en brengen het water dichterbij. Aan de IJsseloever staat nog een laad- en loskraan. Deze wordt in oude luister hersteld en krijgt een plek aan de haven naast de smalle voetgangersbrug.

Op het eiland is er de mogelijkheid voor een publieke voorziening met een terras aan de haven. Het kan ook de plek zijn van een buurtvoorziening.

De haven wordt niet door het Waterschap Rijn en IJssel in beheer genomen. Een "Vereniging Van Eigenaren Iseldoks" zou beheerder kunnen zijn. Daarmee wordt de bovendien de saamhorigheid in de buurt vergroot en kan de haven echt uitgroeien tot een collectieve ruimte voor heel Iseldoks.

Ook aan de IJsselgracht is hier en daar de ruimte voor het aanmeren van bootjes. Daarvoor is plaatselijk de kade verlaagd met trappen naar het water. Steigers zijn dan niet nodig.

Grote vaartuigen kunnen aanmeren aan de kade op de punt van het IJseleiland. De pendeldienst tussen Uift en Doetinchem kan hier stoppen. En er is plek voor historische vaartuigen die Doetinchem aandoen.



Infrastructuur

Iseldoks is autoluw en op veel plaatsen zelfs autovrij. Tegelijkertijd is het gebied bijzonder goed ontsloten. Niet alleen voor autoverkeer maar ook voor fietsers en voetgangers. Zelfs het station van Doetinchem ligt op loopafstand.

De C. Missetstraat is de hoofdontsluiting voor heel Iseldoks. De straat heeft bovendien een functie als gebiedsontsluiting voor de binnenstad. In het brede laanprofiel is ruimte voor autoverkeer, fietsers en voetgangers. Een ventweg aan de westzijde is de erfontsluiting voor Iseldoks. De smalle dwarsstraten haken hierop aan. Ook de parkeervoorzieningen in het interieur van de blokken zijn ontsloten via deze ventweg.

In Iseldoks zelf is de auto te gast. De kades langs de IJsselgracht en twee dwarsstraatjes zijn geheel autovrij en hebben slechts een zeer beperkte verkeersfunctie. Alleen de dwarsstraat in het midden heeft een verkeersfunctie. Deze dwarsstraat heeft daarom een ruimer profiel met rijbaan.

Vanuit deze straat is via de brug het eiland bereikbaar. Op het eiland zelf is de auto te gast. Bewoners kunnen direct over de brug de parkeergarage inrijden. Redvoertuigen kunnen overigens ook aanrijden via de brug aan de noordkant van het eiland. Maar deze route is secundair van karakter en niet voor regulier autoverkeer bedoeld.






Op de C. Missetstraat rijden de fietsers in zuidelijke richting mee over de ventweg en in de richting van de binnenstad is er een vrijliggend fietspad. Deze fietsroutes sluiten aan op het regionale fietspad langs het spoor en over de Oude IJssel.

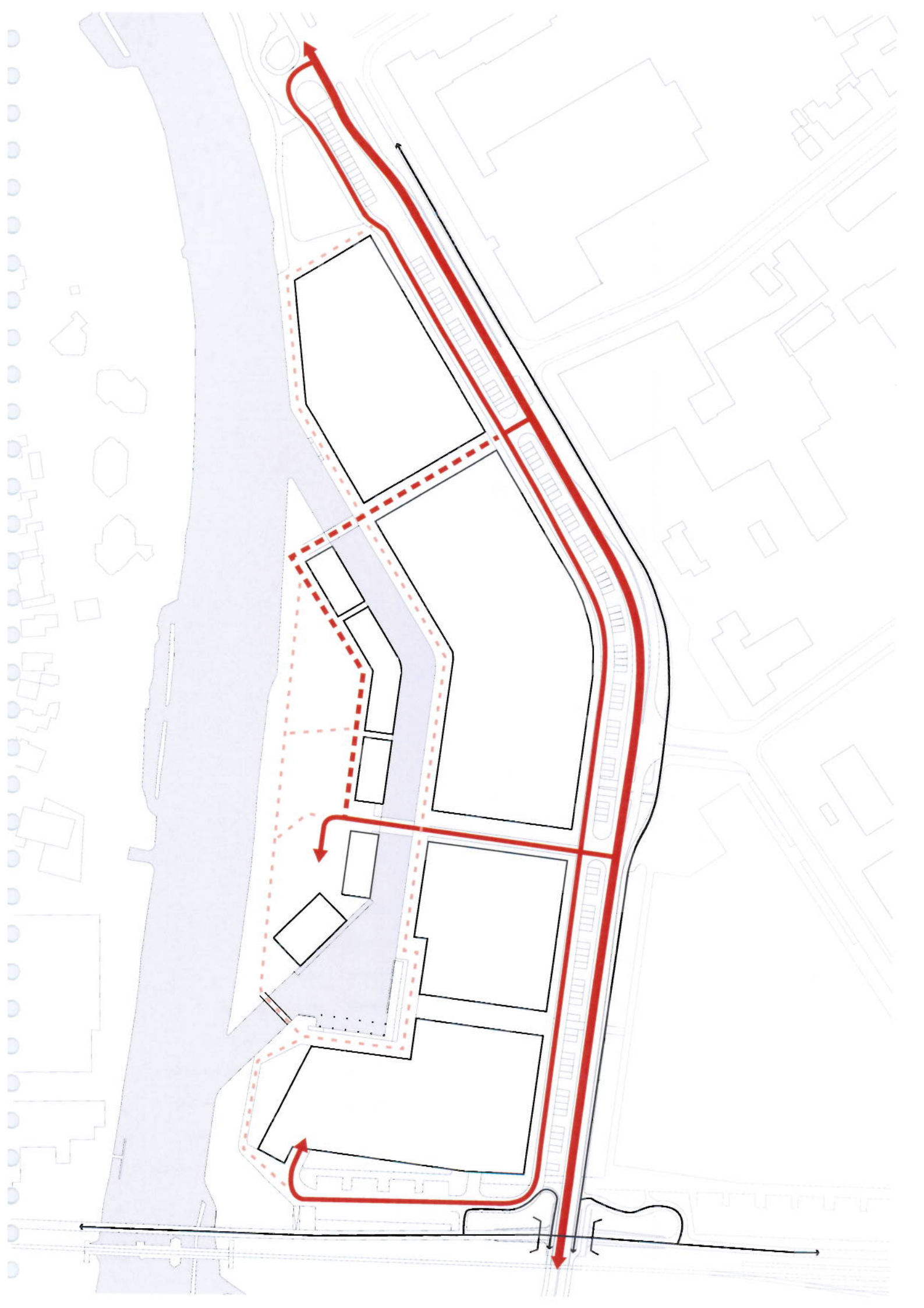
In Iseldoks is veel ruimte voor de voetganger. Zo is er een aangename wandeling mogelijk vanuit de binnenstad langs de IJsselkade, via de brug naar het eiland, over het wandelpad langs de IJssel naar de haven en terug via de kade van de IJsselgracht.

Drie bruggen maken deel uit van de infrastructuur van Iseldoks. De twee bruggen voor alle verkeer zijn vaste bruggen. De minimale doorvaarthoogte is voor beide bruggen 2,70 meter. De onderkant brug is NAP +12,70 meter.

De brug aan de zuidkant is een lage voetgangersbrug. Deze brug is beweegbaar. Over het beheer daarvan moeten nadere afspraken gemaakt worden met het Waterschap Rijn en IJssel.

VERKEERSSTRUCTUUR

-  gebiedsontsluiting
-  erfontsluiting
-  route redvoertuigen
-  voetgangersgebied
-  fietspad



Parkeren

In de openbare ruimte staat een aangenaam woon- en verblijfsklimaat voorop. Het parkeren concentreert zich daarom in het interieur van de bouwblokken en langs de randen van het gebied waar ruimte aanwezig is in het profiel van de straat. Kades, haven en woonstraten blijven nadrukkelijk vrij van parkeren.

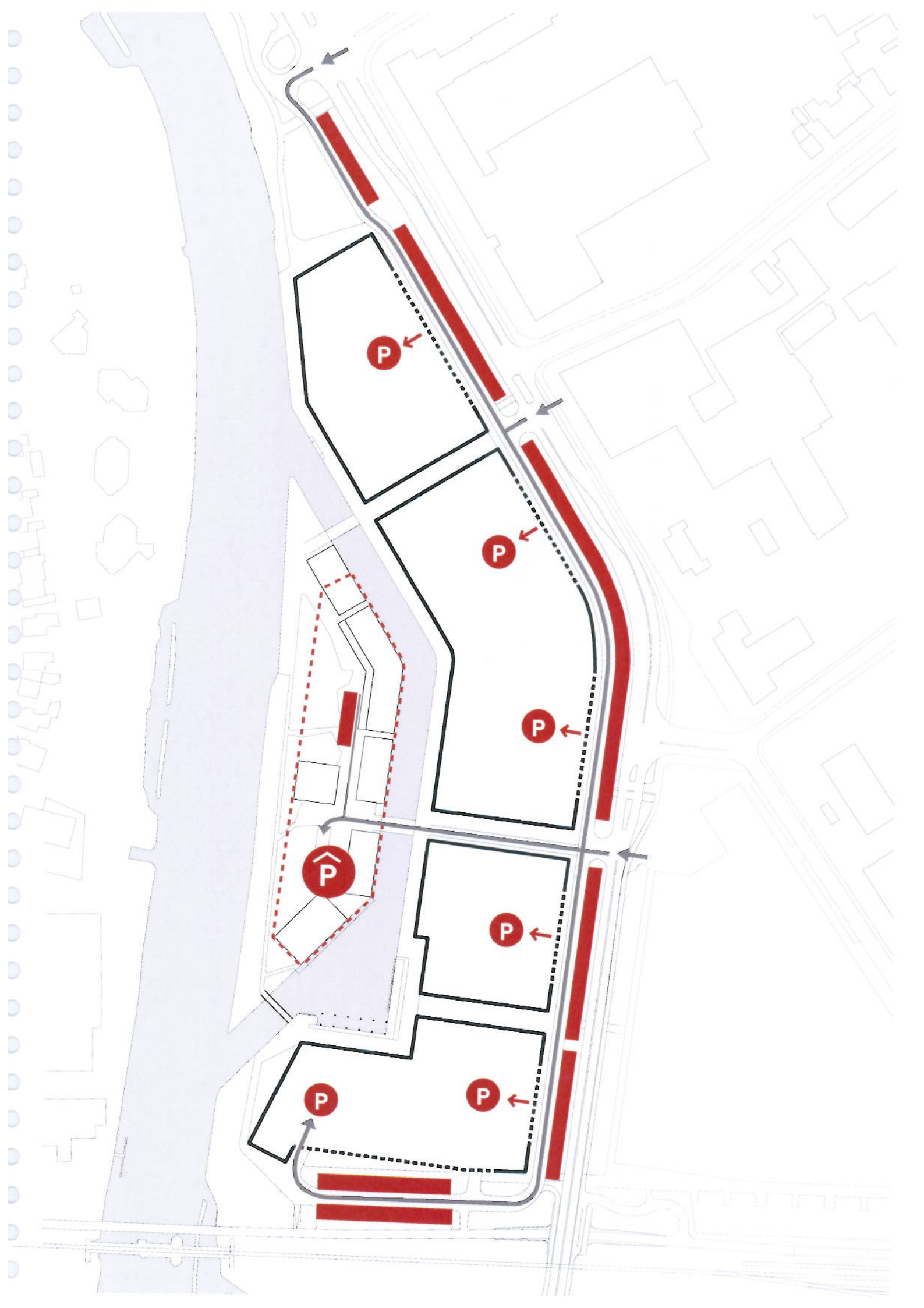
Bij de bebouwing tussen C. Missetstraat en IJsselgracht gebeurt het parkeren binnen de contouren van het blok in parkeerkoffers op maaiveld en/of in halfverdiepte parkeergarages. De entrees naar de parkeervoorzieningen in het blok zijn gesitueerd aan de ventweg. Voor bezoekers is er de mogelijkheid van parkeren op straat. Dit kan langs de ventweg in het ruime profiel van de C. Missetstraat en in de brede parkeerzone langs het spoor.

Op het eiland is het parkeren gesitueerd in een verdiepte parkeergarage. Daarmee is het groene karakter van het eiland en de directe relatie van woningen en openbare ruimte met het water gewaarborgd. Voor bezoekers is er op het maaiveld een beperkt aantal plekken om kort te parkeren.

Het streven is om in Iseldoks per bouwblok een gesloten parkeerbalans te realiseren. Daarbij zijn de gemeentelijke parkeernormen uitgangspunt. Er is een parkeerbalans die deel uitmaakt van de proefverkeveling (zie hoofdstuk zes).

PARKEREN

-  ontsluiting
-  bouwblok
-  entreezone parkeren
-  parkeren niveau-1
-  entree naar parkeervoorziening
-  parkeren op de openbare weg
-  parkeren binnen bouwblok
-  parkeren in parkeergarage (niveau -1)



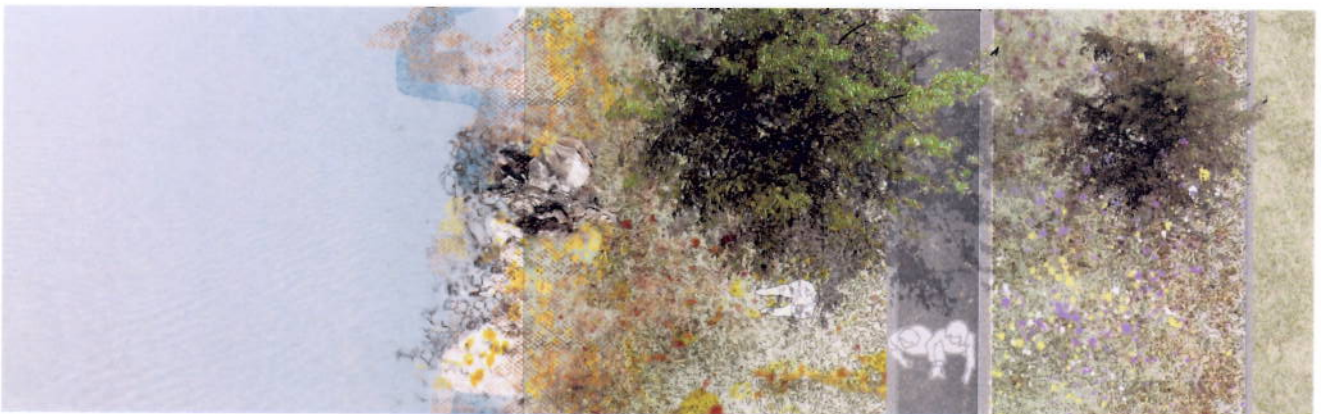
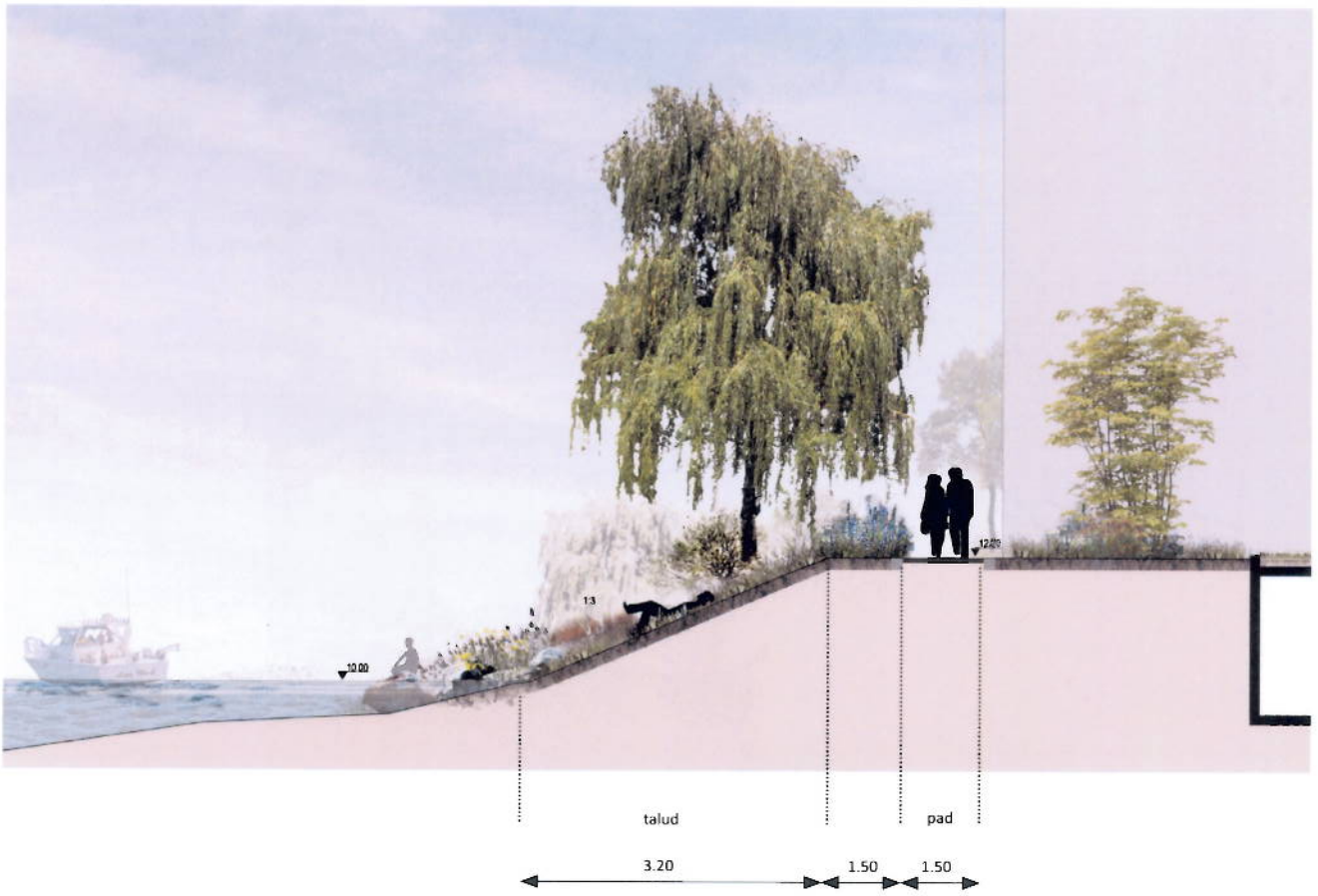
Dwarsprofielen en materialisering

De openbare ruimtes in Iseldoks nodigen uit tot ver-
toeven. Voorop staat een aangenaam verblijfsklimaat
op straat. Het autoluwe karakter van Iseldoks maakt
dat mogelijk. In de dwarsprofielen is deze kwaliteit
onderstreept, bijvoorbeeld in een eenduidige keuze
van bestrating, in de materialisering en de beplanting.

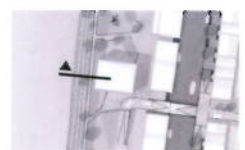
Het materiaalgebruik voor de openbare ruimte past
bij het waterrijke en kleinstedelijke karakter van Isel-
doks. Zo wordt in de straten en voor de kades gebruik
gemaakt van gebakken klinkers en bakstenen die zo
karakteristiek zijn voor Hollandse grachten.

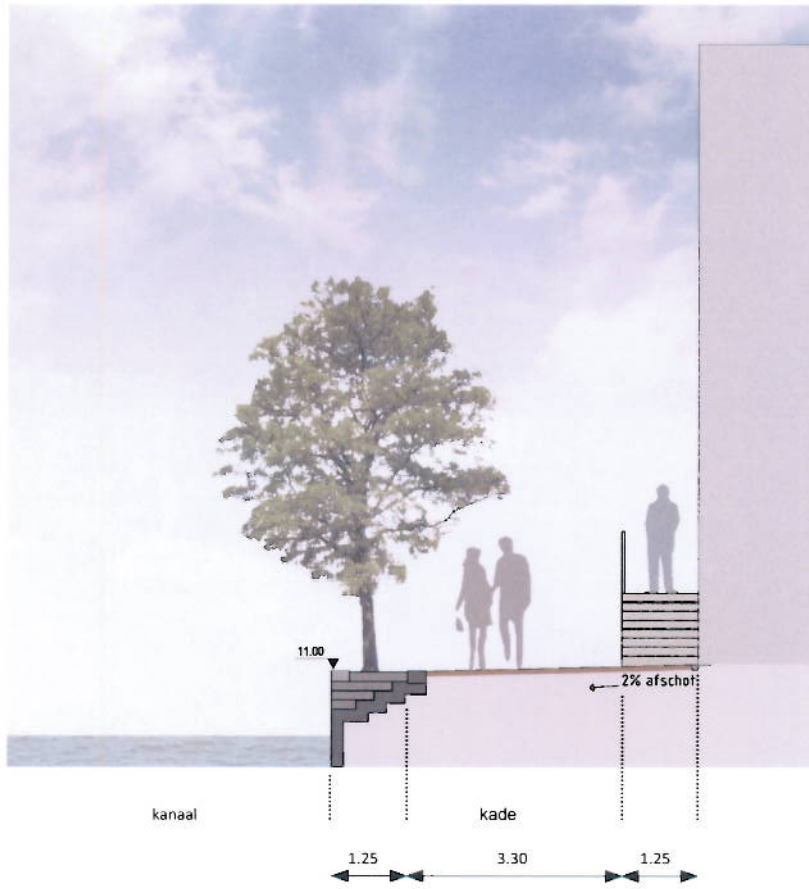
Bij de uitwerking van de openbare ruimte is er bij-
zondere aandacht voor het zichtbaar en beleefbaar
maken van regenwater, bijvoorbeeld middels mol-
goten in het profiel en de afvoer richting infiltratie-
perken en het open water van de gracht.

Bij de uitwerking in het IPOR voor de openbare ruim-
te wordt het kwaliteitshandboek Openbare Ruimte
van de gemeente Doetinchem gebruikt.

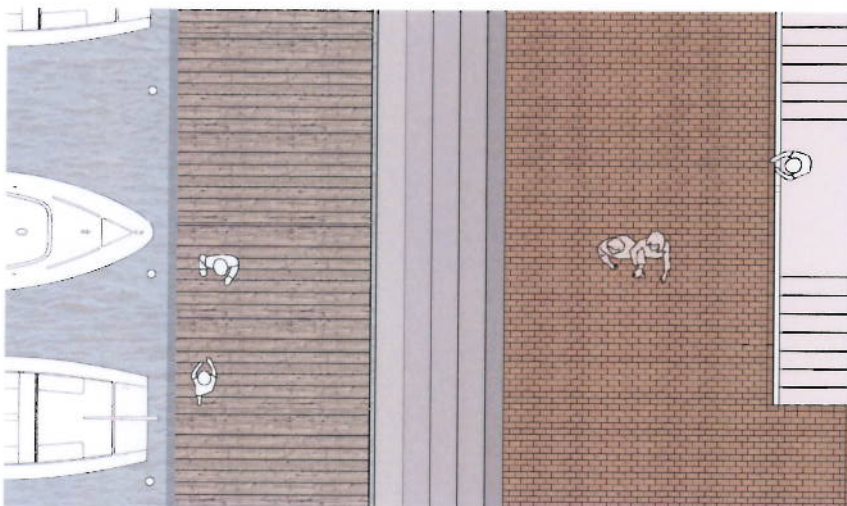
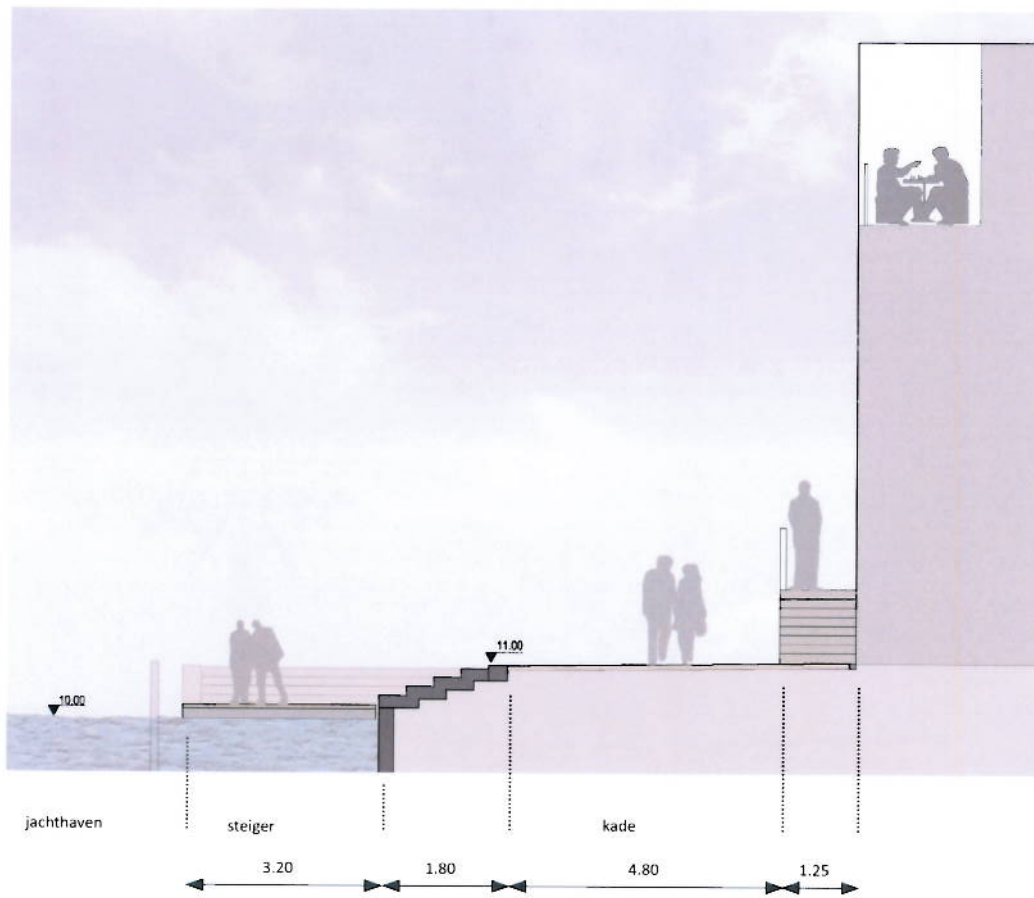


profiel aan de Oude IJssel

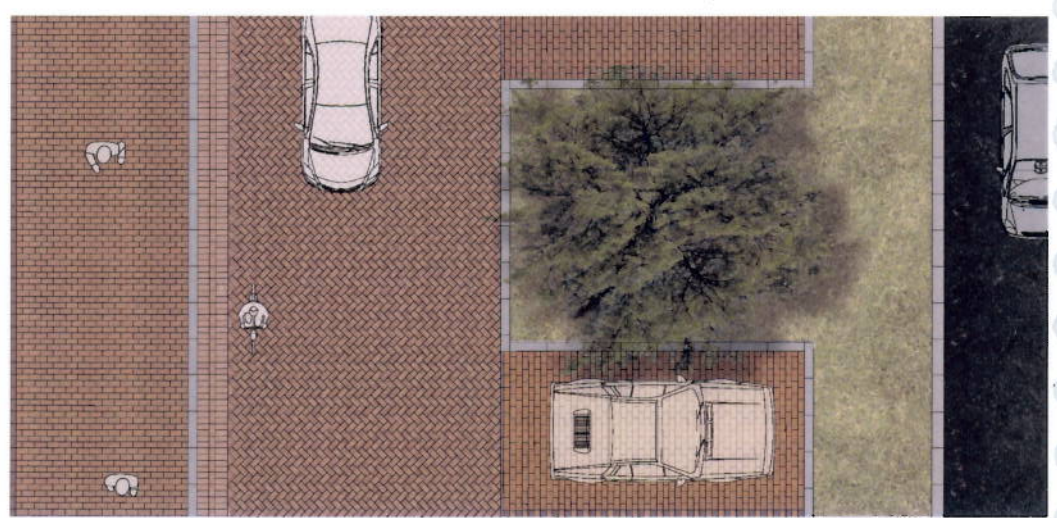
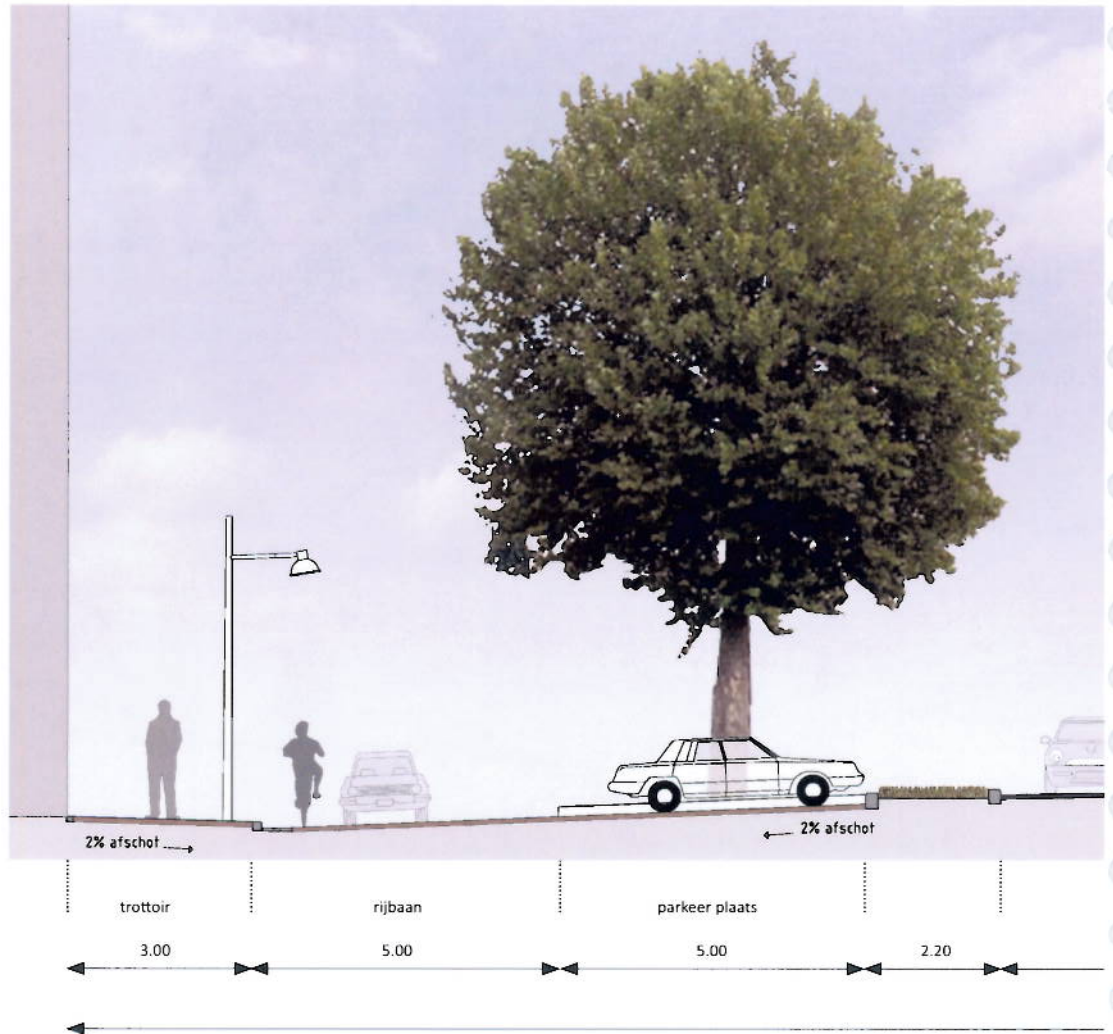




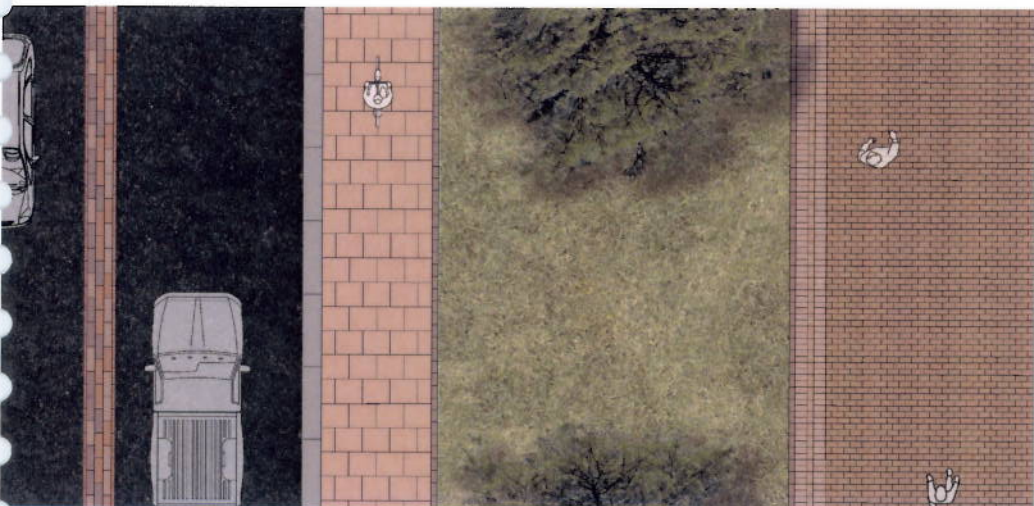
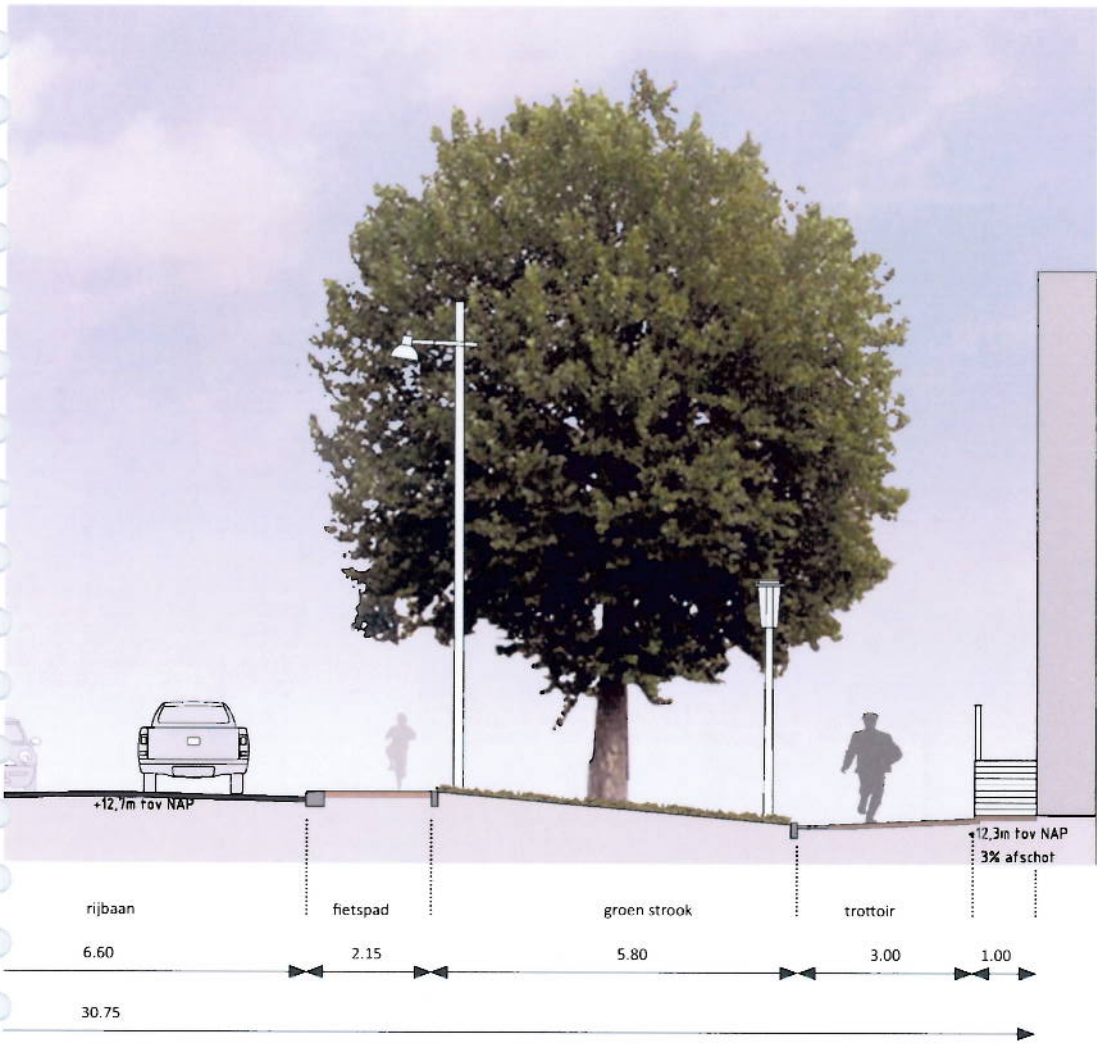
profiel kade IJsselgracht I

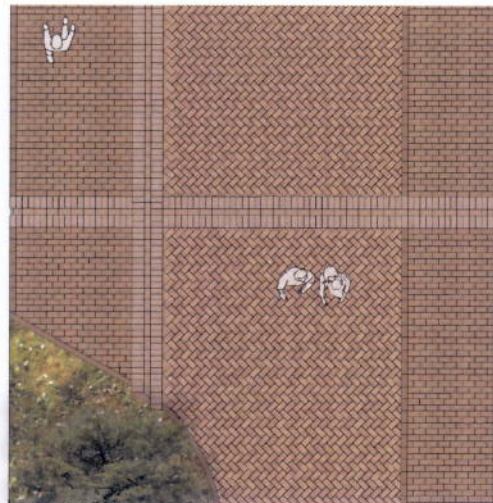
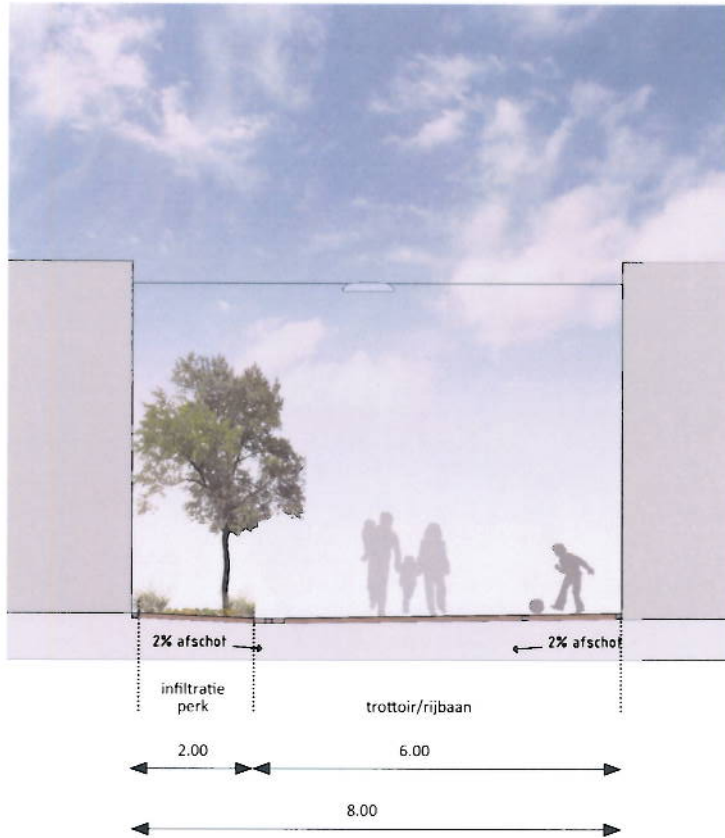


profiel kade IJsselgracht II (ter hoogte van haven)

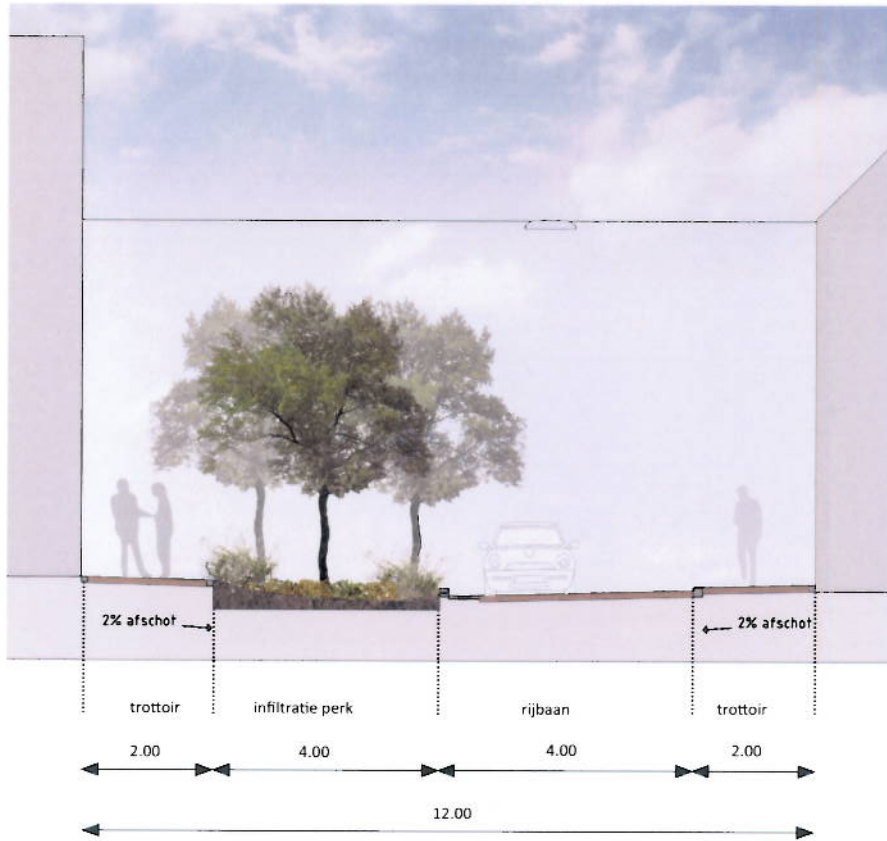


profiel C. Missetstraat





profiel dwarsstraat 1



profiel dwarsstraat 2



profiel dwarsstraat 3



bestrating trottoirs



bestrating ventweg / erftoegangsweg



parkeerplaatsen + markering P-plek



trottoirband



Doetinchemse molgoot



kolk

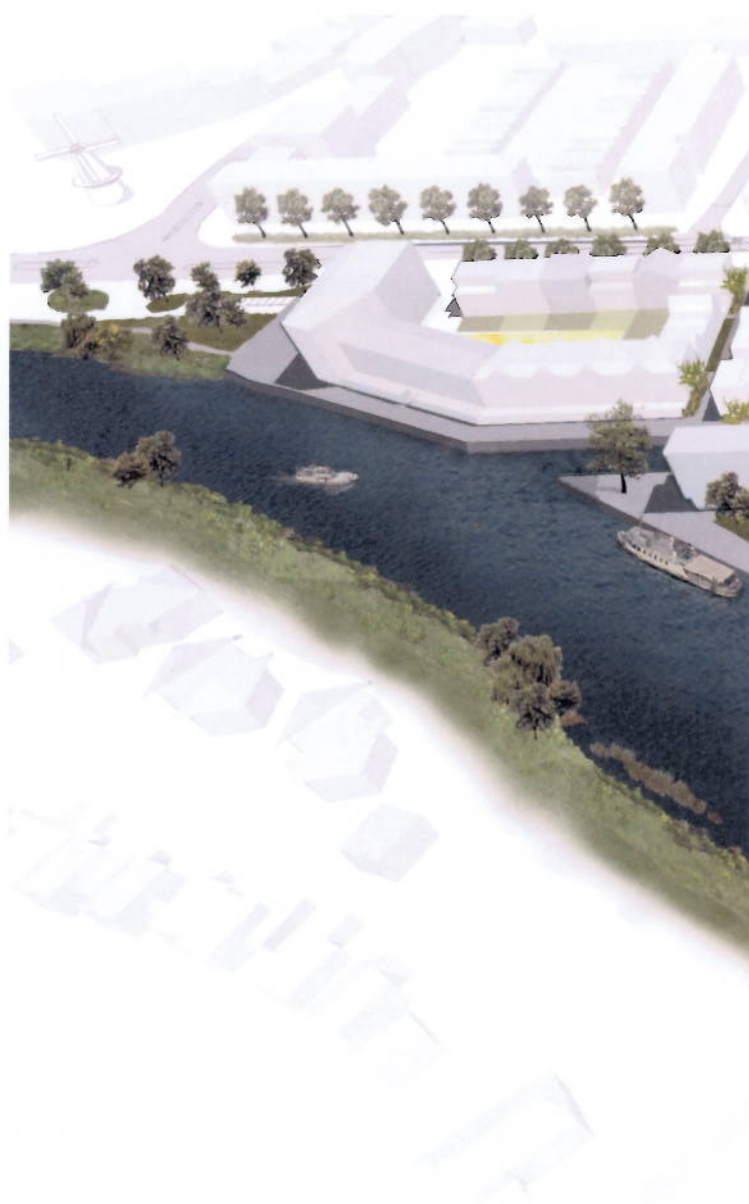
5 BEELDKWALITEIT

Een Doetinchems karakter

Doetinchem is een kleine stad. Het karakter van de bebouwing in Iseldoks verhoudt zich met deze kleinstedelijke context. Dat Doetinchemse karakter komt in de eerste plaats tot uitdrukking in de 'betrokkenheid' van bewoners met de directe omgeving. In Iseldoks is daarom veel aandacht voor het contact tussen de private sfeer van het huis en de openbare ruimtes. Ruimtelijk komt het Doetinchems karakter tot uitdrukking in de maat en de schaal van gebouwen en de openbare ruimtes. Een relatief kleinschalig stedelijk milieu ontstaat hier. Daarin is het belangrijk onderscheid te maken tussen de verschillende sferen en stedelijke ruimtes in Iseldoks.

Zo loopt de bouwhoogte in Iseldoks uiteen van twee tot drie lagen in de smalle woonstraatjes, van drie tot vier lagen aan de IJsselgracht en van vijf lagen en hoger aan de Oude IJssel. Ook de parcellering van de verschillende bouwblokken ondersteunt de verschillende sferen en milieus van Iseldoks. De bouwblokken zijn daarom niet 'homogeen' maar samengesteld en divers op basis van hun oriëntatie naar de Oude IJssel, de gracht en de haven, de dwarsstraatjes of de C. Missetstraat. De parcellering varieert van individuele panden in de dwarsstraten tot brede panden aan de gracht en grotere complexen aan de Oude IJssel. Verschillende dak- en kapvormen versterken het gevarieerde karakter van de blokken.

Het SP Iseldoks II laat veel ruimte voor de uitwerking van de verschillende bouwblokken in een latere fase van planontwikkeling. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste spelregels vastgelegd.



Ruimtelijk beeld



Bouwhoogtes

De bouwhoogtes binnen ieder blok in Iseldoks variëren op basis van de positie van de bebouwing in de ruimtelijke context en de oriëntatie naar de omliggende openbare ruimte.







De IJsselgracht heeft een intiem ruimtelijk profiel met een breedte van 19 meter. Hierbij past een aaneengesloten bebouwing die de ruimte kadert van drie lagen aan de kade en van maximaal vier lagen voor de gebouwen in het water. Waar de gracht zich verbreedt naar de Oude IJssel toe kan ook de maat van de bebouwing toenemen tot maximaal vijf bouwlagen. De centrale stedelijke ruimte van de haven van Iseldoks vraagt om een steviger waterfront met panden van vier lagen aan de kade.

De Oude IJssel biedt een context voor wat hogere bebouwing. De aan de gracht gesitueerde blokken op het eiland zijn vier lagen hoog. Maar op de punt van het eiland met veel ruimte rondom kan de hoogte van de bebouwing oplopen naar vijf lagen. Aan de haven is een hoogte van zes lagen op zijn plaats. Een hoger gebouw aan de Oude IJssel van maximaal acht lagen accentueert Iseldoks van verre.

De bebouwing aan de C. Missetstraat heeft een royale maat die past bij het profiel van de laan en die aansluit op de bebouwing van Iseldoks I aan de overzijde van de straat. De aaneengesloten bebouwing kan er in de hoogte variëren van drie tot vier lagen. Langs het spoor tenslotte zijn de stevige gebouwen vier bouwlagen hoog tot vijf lagen aan de Oude IJssel.

Ten noorden van Iseldoks ligt de Doetinchemse walmolen. De nieuwe bebouwing van Iseldoks beïnvloedt de molenbiotoop. Met de in dit SP voorgestelde bouwhoogtes blijft het plan echter ruim binnen de hoogtecontouren en de afspraken die hierover gemaakt zijn met de provincie Gelderland en met de Stichting Doetinchemse Walmolen.

BOUWLAGEN

	2-3 lagen
	3 lagen
	4 lagen
	5 lagen
	6 lagen
	8 lagen

Entrees en oriëntatie

Voor een aantrekkelijke buurt is de oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte van Iseldoks belangrijk. Daarom bevinden overal in het gebied de entrees van de individuele panden en van de appartementen zich aan de kades langs de gracht, aan ruime groene plekken op het eiland, aan de statige C. Missetstraat of aan de smalle dwarsstraten. Aan de binnenzijde van de blokken zijn de private of collectieve voorzieningen als tuinen en parkeren ontsloten.

Langs de lage kades van de IJsselgracht zijn er -voor Hollandse grachten karakteristieke- trappartijen en een bordes naar de hoger gelegen entree (+1.20 meter). Om de panden een royale maat te geven kunnen twee adressen hier gecombineerd worden in één bordes. Een bijzondere situatie doet zich ook voor op het eiland, waar de gebouwen zich richten op de IJsselgracht en ook adres maken aan de Oude IJssel. De gebouwen hebben hier twee 'voorkanten'. In de smalle (woon)straatjes en aan de C. Missetstraat hebben de panden een eigen adres aan de straat.

Bij de uitwerking van de blokken in de fase van het bouwplan is het maken van goede oplossingen voor de hoeken van de blokken een opgave. Als de architectonische uitwerking resulteert in het openwerken van hoeken dan gebeurt dat zoveel mogelijk naar de dwarsstraat en zo min mogelijk naar de C. Missetstraat en de IJsselgracht. De erfafscheiding van bijvoorbeeld de tuinen aan de openbare ruimte maakt deel uit van de architectuur van het gebouw.

ENTREES + ORIENTATIE

-  entree aan gracht met trap/bordes
-  entrees aan straat (maaiveld 12.20+)
-  entree individueel
-  entree collectief



Parcellering en architectonische eenheden

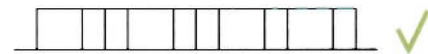
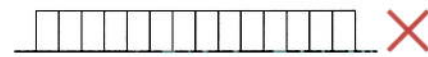
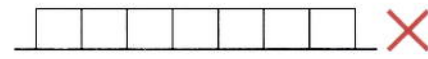
Het Doetinchems karakter van Iseldoks komt tot uitdrukking in de maat en de schaal van gebouwen en de openbare ruimtes. We maken een kleinschalig stedelijk milieu. De parcellering van de straatwanden en de architectonische eenheden binnen het blok verschillen op basis van de oriëntatie naar de openbare ruimte en de sfeer van de plek.

De intieme sfeer van de dwarsstraten wordt onderstreept middels individuele panden met steeds een eigen architectonische expressie. Bij de IJsselgracht past bebouwing met een grotere maat en schaal. Behalve in de bouwhoogtes komt dat tot uitdrukking in een variatie in de grootte van de architectonische eenheid. Naast het smalle grachtenpand is er aan de kade ook plaats voor brede grachtenpanden. Dit zijn royale (samengestelde) panden met een bordes en een voorname uitstraling. Ook de gebouwen die met hun voeten in het water van de gracht staan hebben een royale maat. De architectonische expressie is hier gevarieerd en 'pandsgewijs'. De te onderscheiden eenheden hebben een diverse verschijningsvorm, bijvoorbeeld door een variatie in dak- of kapvorm(en) en dankzij een afwisselend gevelbeeld.

De combinatie van individuele en samengestelde panden en een gevarieerde architectonische expressie kenmerkt ook de royale C. Missetstraat. Met de 'herenhuizen' aan de overzijde van de straat in Iseldoks I wordt daarvoor de toon gezet. Met die aantekening, dat aan de westkant van de C. Missetstraat de panden geen bordes en trappen op straat hebben omdat de breedte van het trottoir dit niet toelaat.

Aan de Oude IJssel hebben de blokken overwegend een grotere maat en schaal. De samenhangende architectonische eenheid is er breder en/of hoger. Binnen deze grotere architectonische eenheden is uiteraard een verdere architectonische verfijning mogelijk, bijvoorbeeld in de hoogteopbouw van het gebouw of in de indeling van de gevel.

IJsselgracht / Missetstraat



mix in schaal



individuele expressie van gebouwen



individuele expressie van bordes

Dwarsstraatjes



individuele expressie van gebouwen

MAAT EN SCHAAL



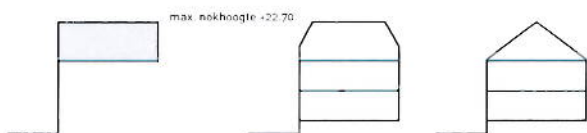


Aanvullende spelregels voor bebouwing

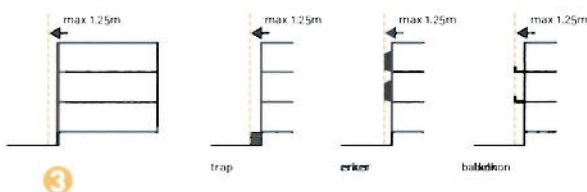
Voor de bouwblokken worden een beperkt aantal aanvullende spelregels vastgelegd. De regels bieden veel vrijheden voor een latere uitwerking in bouwplannen. Zij hebben betrekking op de minimale en/of maximale bouwhoogte, op de situering van het gebouw ten opzichte van de rooilijn en op de mogelijkheden voor bouwen achter of buiten de rooilijn.

Nadere regels die betrekking hebben op de bouwhoogtes zijn in rood genummerd. Regels met betrekking tot de positie van bebouwing in het blok zijn geel gemarkeerd. Per blok gelden steeds een aantal van de spelregels.

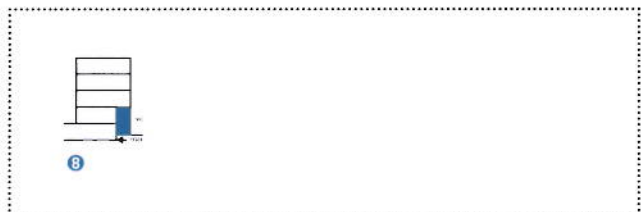
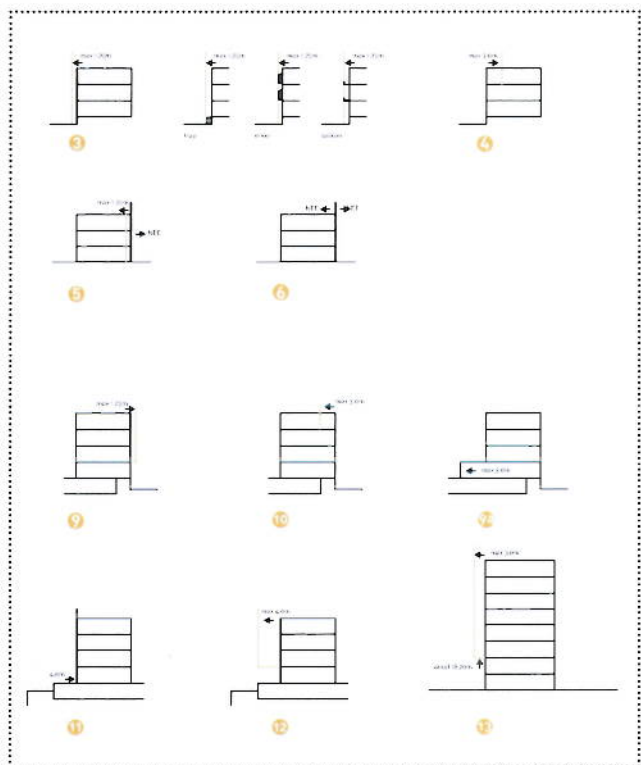
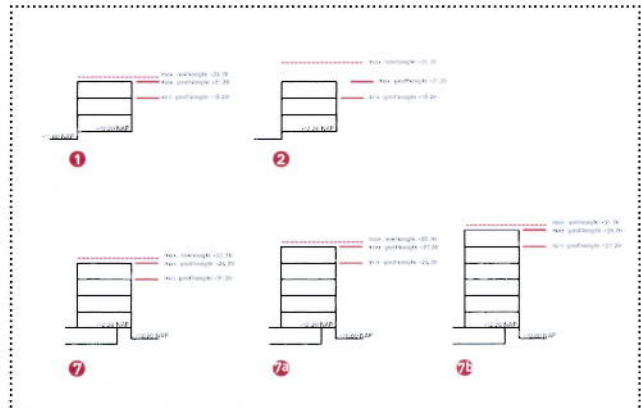
Binnen Iseldoks zijn verschillende dak- en kapvormen mogelijk binnen de aangegeven bouwhoogtes. Variatie hierbinnen is wenselijk en onderstreept het kleinschalige karakter van de bebouwing. Een gevarieerd straatbeeld wordt hiermee versterkt.



Mogelijke dak- en kapvormen

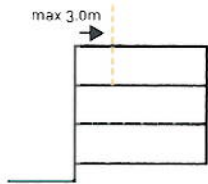
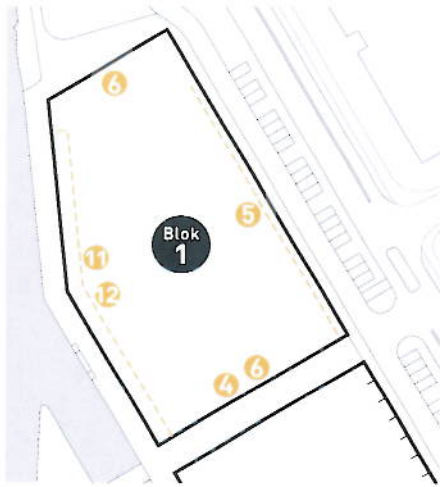


Spelregels met betrekking tot de rooilijn

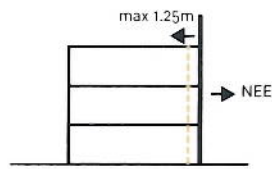


Overzicht, uitleg op volgende pagina's

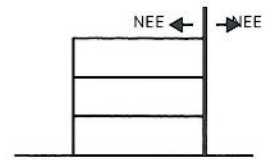




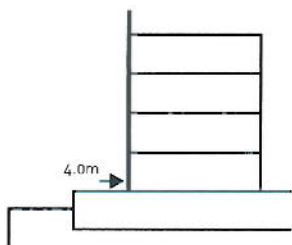
4 setback mogelijk voor bovenste verdieping



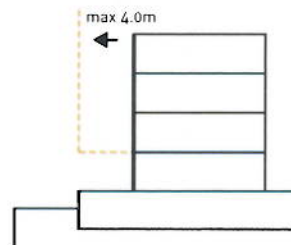
5 setback over de gehele gevellijn



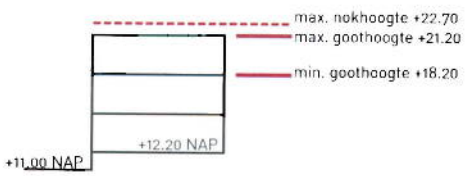
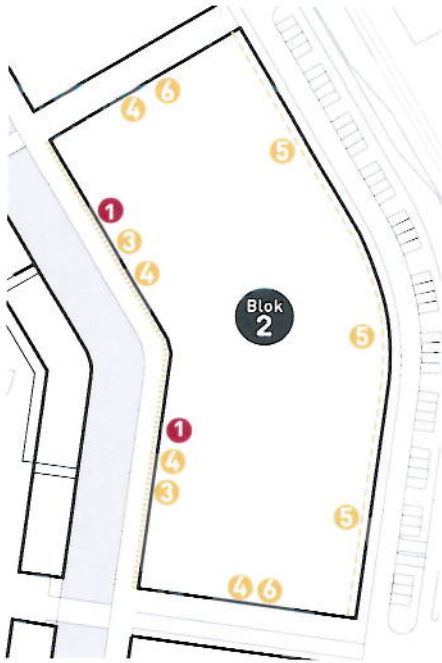
6 verplichte rooilijn



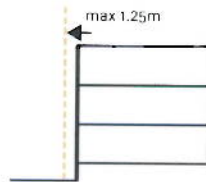
11 verplichte setback



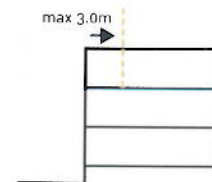
12 mogelijke uitbouw vanaf eerste verdieping



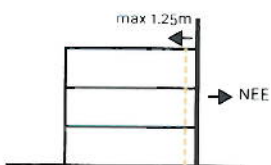
1 daklijn / bouwhoogte



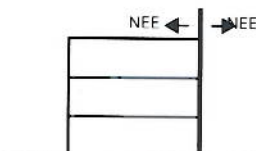
3 rooilijn



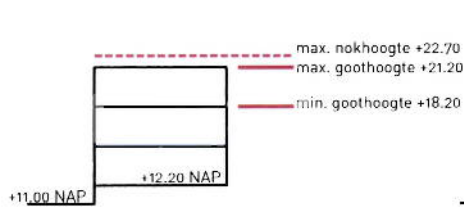
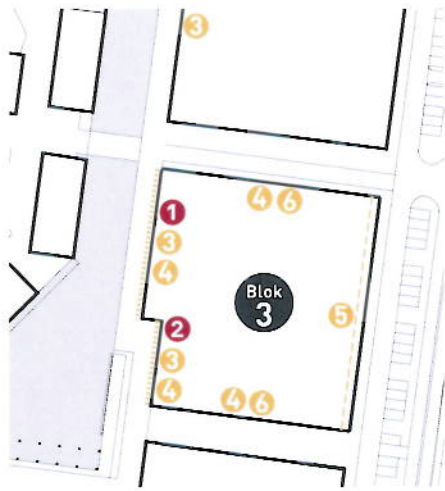
4 setback mogelijk voor bovenste verdieping



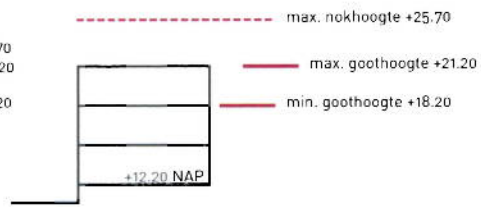
5 setback over de gehele gevellijn



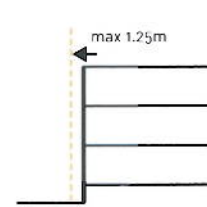
6 verplichte rooilijn



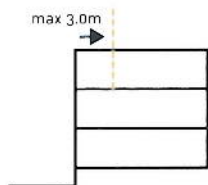
1 daklijn / bouwhoogte



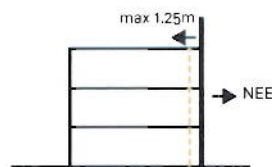
2 grotere variatie mogelijk aan havenfront



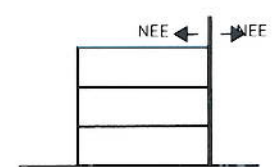
3 rooilijn



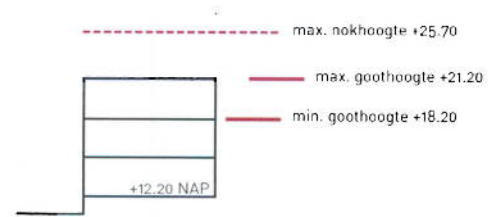
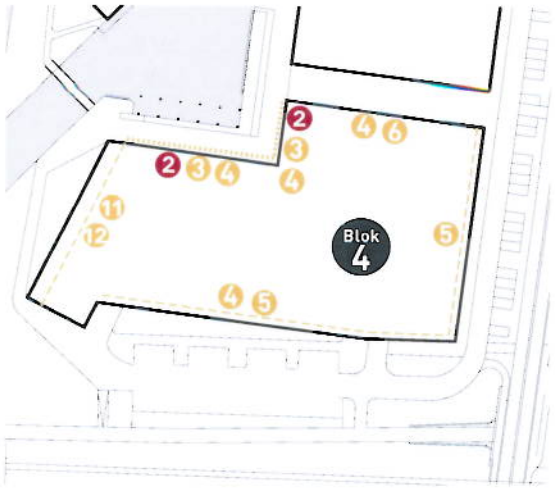
4 setback mogelijk voor bovenste verdieping



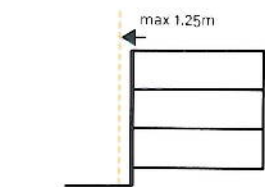
5 setback over de gehele gevellijn



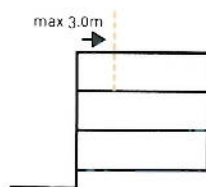
6 verplichte rooilijn



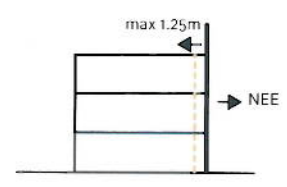
2 grotere variatie mogelijk 2e havenfront



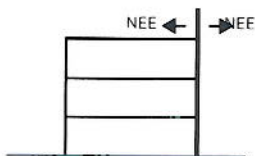
3 rooilijn



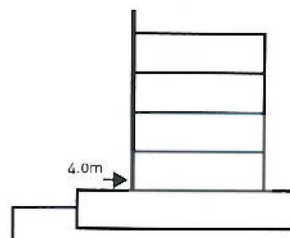
4 setback mogelijk voor bovenste verdieping



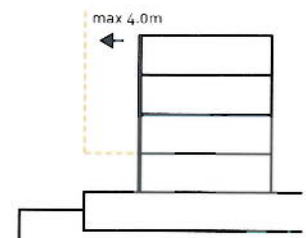
5 setback over de gehele gevellijn



6 verplichte rooilijn



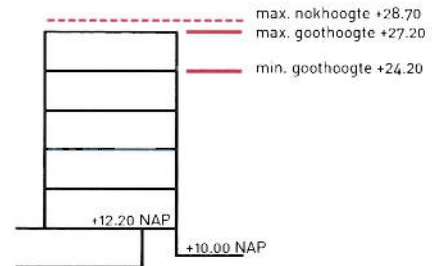
11 verplichte setback



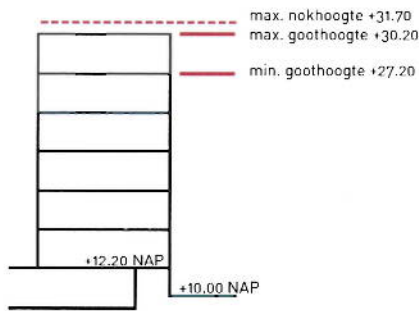
12 mogelijke uitbouw vanaf eerste verdieping



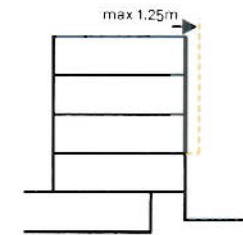
7 daklijn / bouwhoogte



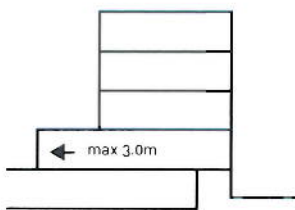
7a daklijn / bouwhoogte



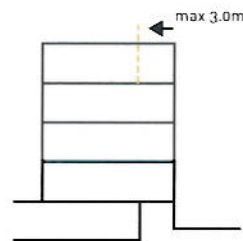
7b daklijn / bouwhoogte



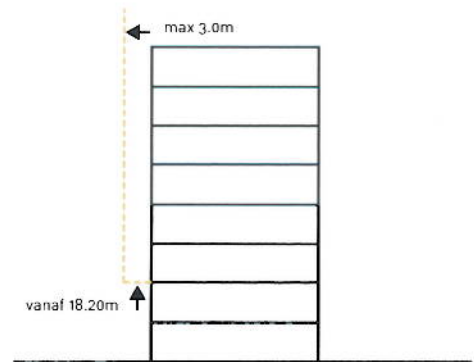
9 uitbouw



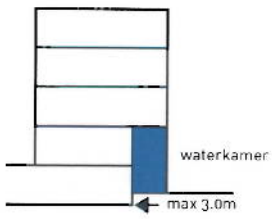
9a diepte variatie



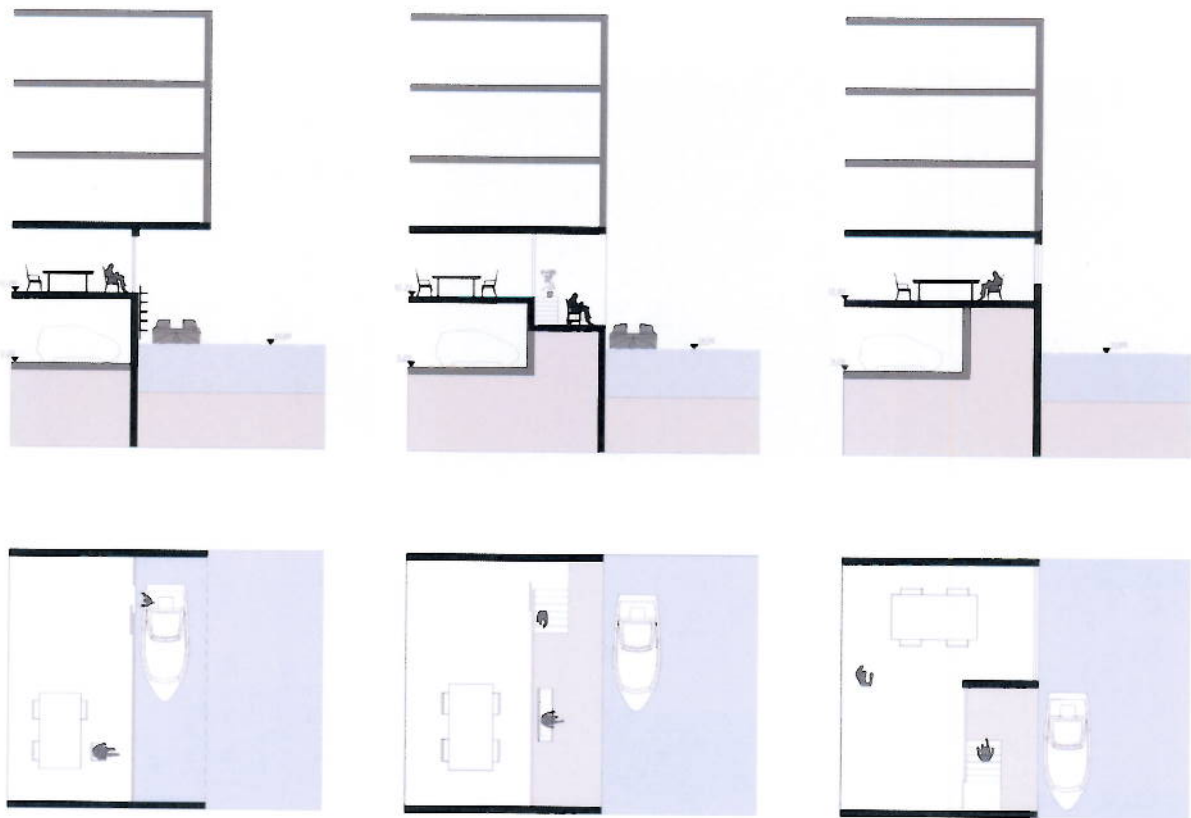
10 setback



13 uitbouw



8 special: waterkamer



een aantal mogelijkheden voor de waterkamer op een rij

Referenties voor Iseldoks



2



1



2



1



2



1

- 1 de typisch Hollandse grachten en kades van Leiden
- 2 de nieuwe waterstad van Sluseholmen in Kopenhagen



2



1



2



1



2



1

De kleinstedelijke architectuur van Doetinchem

Bij de architectuur van Iseldoks staat het karakter van de stad Doetinchem centraal. De lange en rijke geschiedenis van de stad en van de locatie zijn de inspiratiebron voor de architectuur in Iseldoks. Met andere woorden; de 'genius loci' en de identiteit van de plek zijn belangrijk bij het bouwen. De architectuur van het Iseldoks geeft zich rekenschap van de lokale context waarin zij tot stand komt.

Doetinchem heeft van oudsher een kleinstedelijk karakter. De historische binnenstad wordt gekenmerkt door zeer diverse en relatief kleinschalige bebouwing. De bouwblokken zijn veelal samengesteld uit verschillende individuele panden met een gevarieerde architectuur. Aan de binnenzijde van de blokken heerst er een zekere informaliteit. Kerken en later ook fabrieken verheffen zich boven het stadsweefsel.

Het valt op dat de architectuur van Doetinchem zelden uitbundig of monumentaal is. Integendeel, de architectuur van de stad is veelal ingetogen, eenvoudig en alledaags.

De stad kenmerkt veelvuldig gebruik van baksteen. Dit bouwmetaal was lange tijd het streekeigen product (de IJsselsteen). De Oude IJssel was ook de basis voor de opkomst van industrie in Doetinchem, die de stad een aantal markante gebouwen heeft opgeleverd.

De architectuur van Iseldoks

De architectuur van het nieuwe Iseldoks laat zich inspireren door de geschiedenis en de bouwcultuur van Doetinchem. De bebouwing in Iseldoks verwijst daar naar en verhoudt zich met de bouwkundige tradities van stad en plek. De architectuur is in die zin 'historiserend'.

Die architectuur in Iseldoks is eerder ingetogen dan uitbundig of monumentaal en eerder informeel dan formeel van karakter.

De stad Doetinchem heeft een rijke architectuurtraditie. Het is aan de architect om met gevoel voor deze traditie een volgend hoofdstuk toe te voegen aan de architectuur van de stad.



De karakteristieke monumenten van Doetinchem: klein van schaal, ingetogen en alledaags, herkenbaar Hollands en bescheiden



Grotere complexen en markante gebouwen doen hun intrede in de stad vanaf de 19de eeuw.

6 PROEFVERKAVELING

Samenstelling van de blokken

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een proefverkaveling gemaakt voor Iseldoks. Deze proefverkaveling geeft een goede indicatie van het programma, de woningaantallen en de woningtypen die mogelijk zijn in het plan. Ook geeft de proefverkaveling een beeld van de parkeerbalans voor het gebied als geheel en voor de afzonderlijke blokken. De proefverkaveling bestaat uit vier bouwblokken tussen de gracht en de C. Missetstraat (blok 1 t/m 4) en een uit meerdere gebouwen samengesteld complex op het eiland (blok 5 / eiland).

Blok 1 is een samengesteld blok met appartementen aan de Oude IJssel, grondgebonden woningen met een tuin aan de dwarsstraat en aan de C. Missetstraat en met beneden-bovenwoningen op de hoek. Op de kop van het blok is op de begane grond ruimte voor een publieke functie, bij voorkeur in de sfeer van horeca. In het interieur van het blok bevinden zich de privétuinen en een halfverdiepte gebouwde parkeervoorziening.

Blok 2 is het grootste bouwblok. Gezien de afmetingen laat dit het blok zich ook in twee delen realiseren. Het blok bestaat uit grachtenpanden met een tuin aan de achterzijde, uit grondgebonden woningen aan de C. Missetstraat en in dwarsstraatjes en uit een aantal beneden-bovenwoningen op de hoek. In het interieur van het bouwblok is ruimte voor privétuinen, voor twee parkeerterreintjes op maaiveld en voor een speelvoorziening in het midden van het blok.

Blok 3 is een compact bouwblok met een mix van woningtypen. Het blok bevat grachtenpanden en grondgebonden woningen met een tuin. In het blok hebben ook appartementen op de hoek en enkele beneden-bovenwoningen aan de dwarsstraat een plek. Behalve voor privétuinen is er in het interieur ook ruimte voor parkeren, deels in een gebouwde voorziening onder de appartementen.

Blok 4 is een groot en samengesteld blok met appartementen aan de Oude IJssel en langs het spoor, grachtenpanden aan de haven, grondgebonden woningen in de dwarsstraat en beneden-bovenwoningen aan de C. Missetstraat. In het interieur van het blok is ruimte voor parkeren op maaiveld en in een gebouwde voorziening onder de appartementen. Ook is er een speelvoorziening opgenomen in blok 4.

Blok 5 -het eiland- is opgebouwd uit een reeks appartementengebouwen met hun 'voeten' in de IJsselgracht en met het adres op het eiland en uit een los gesitueerd woontorentje van acht lagen aan de Oude IJssel. In het blok aan de haven is ruimte voor een bescheiden horecavoorziening of een buurtgerelateerde voorziening. Het parkeren gebeurt in een verdiepte parkeergarage.



Blok 1

Blok 2

Blok 3

Blok 4

EILAND



Overzicht van het programma

De proefverkaveling geeft een goede indicatie van het aantal woningen dat mogelijk is in Iseldoks II. De uitgewerkte verkaveling komt op een totaal van 327 woningen. Deze woningaantallen zijn voor de appartementencomplexen op basis van de BVO's en de positie in het plan verder ingedeeld in dure, middeldure en goedkope appartementen. Dat leidt tot het volgende overzicht:

Woningaantallen

Blok 1	app. duur	12
	app. middelduur	36
	app. goedkoop	-
	grondgebonden wo.	12
	bebo	6
		<hr/>
		Totaal : 66
Blok 2	app. duur	-
	app. middelduur	-
	app. goedkoop	-
	grondgebonden wo.	51
	bebo	6
		<hr/>
		Totaal : 57
Blok 3	app. duur	-
	app. middelduur	-
	app. goedkoop	12
	grondgebonden wo.	18
	bebo	6
		<hr/>
		Totaal : 36
Blok 4	app. duur	8
	app. middelduur	15
	app. goedkoop	24
	grondgebonden wo.	11
	bebo	15
		<hr/>
		Totaal : 73
Eiland	app. duur	48
	app. middelduur	32
	app. goedkoop	15
	grondgebonden wo.	-
	bebo	-
		<hr/>
		Totaal : 95
		<hr/>
		Totaal : 327



5 LAGEN
20 APPARTEMENT
1950 M²

4 LAGEN
16 APPARTEMENT
1620 M²

Blok 1

3 BEBO

3 BEBO

3 LAGEN
12 APPARTEMENT
1350 M²

5 LAGEN
15 APPARTEMENT
1250 M²

4 LAGEN
8 APPARTEMENT
940 M²

Blok 2

4 LAGEN
8 APPARTEMENT
980 M²

EILAND

8 LAGEN
24 APPARTEMENT
1880 M²

4 LAGEN
8 APPARTEMENT
960 M²

3 BEBO

3 BEBO

4 LAGEN
8 APPARTEMENT
960 M²

6 LAGEN
24 APPARTEMENT
2070 M²

Blok 3

2 BEBO

3 LAGEN

12 APPARTEMENT

1035 M²

2 BEBO

2 BEBO

5-3 LAGEN
23 APPARTEMENT
2025 M²

4 LAGEN
24 APPARTEMENT
1680 M²

Blok 4

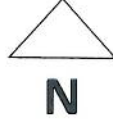
3 BEBO

3 BEBO

3 BEBO

3 BEBO

3 BEBO



Parkeerbilans

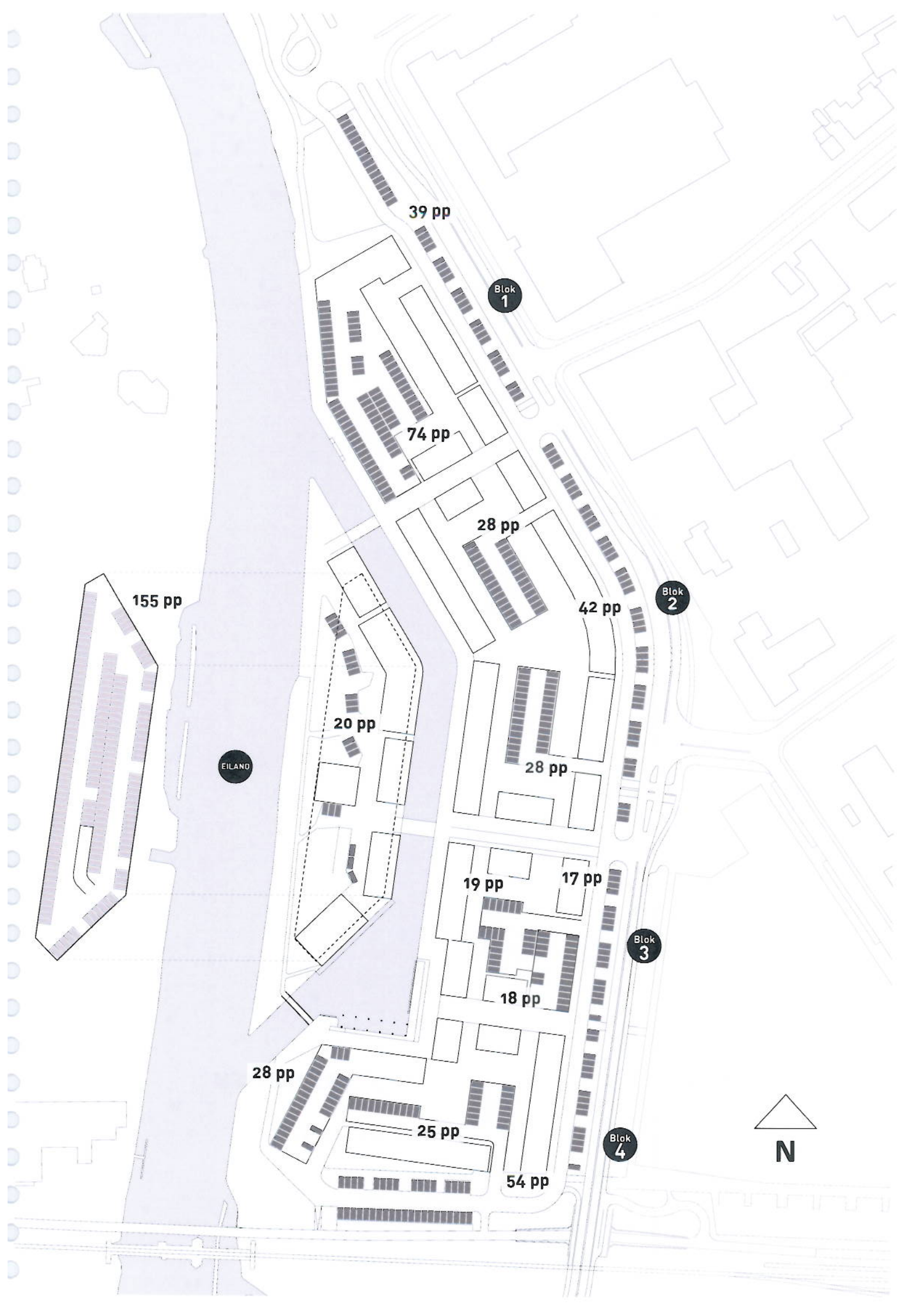
In samenhang met de verkaveling van de woningen is ook een verkaveling voor het parkeren gemaakt. Uitgangspunt is een gesloten parkeerbilans voor Iseldoks II als geheel en voor de verschillende blokken afzonderlijk. Daarbij is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Doetinchem (CROW-normering) volgens de tabel hiernaast.

De parkeerbilans voor Iseldoks is sluitend voor het gebied als geheel en ook voor de verschillende blokken. Het parkeren van bewoners zal gedeeltelijk op straat moeten plaatsvinden voor een sluitende balans. Dat vraagt om een parkeeregime op straat, bijvoorbeeld aan de C. Missetstraat en het terrein ten noorden van Iseldoks.

Parkeernorm

	eigen	bezoek	norm
app. duur	1.3	0.3	1.6
app. middelduur	1.2	0.3	1.5
app. goedkoop	1	0.3	1.3
grondgebonden wo.	1.3	0.3	1.6
bebo	1.2	0.3	1.5

Woningaantallen	Parkeerplaatsen volgens norm	Aantal parkeerplaatsen per blok
Blok 1 app. duur 12 app. middelduur 36 app. goedkoop - grondgebonden wo. 12 bebo 6 Totaal : 66	Blok 1 app. duur 12 \times 1.6 19.2 pp app. middelduur 36 \times 1.5 54.0 pp app. goedkoop - \times 1.3 - pp grondgebonden wo. 12 \times 1.6 19.2 pp bebo 6 \times 1.5 9.0 pp Totaal benodigd: 101.4 pp 101 pp	Blok 1 C. Missetstraat 39 pp binnenterrein - pp garage (mv) 74 pp Totaal : 113 pp
Blok 2 app. duur - app. middelduur - app. goedkoop - grondgebonden wo. 51 bebo 6 Totaal : 57	Blok 2 app. duur - \times 1.6 - pp app. middelduur - \times 1.5 - pp app. goedkoop - \times 1.3 - pp grondgebonden wo. 51 \times 1.6 81.6 pp bebo 6 \times 1.5 9.0 pp Totaal benodigd: 90.6 pp 90 pp	Blok 2 C. Missetstraat 42 pp binnenterrein 56 pp garage - pp Totaal : 98 pp
Blok 3 app. duur - app. middelduur - app. goedkoop 12 grondgebonden wo. 18 bebo 6 Totaal : 36	Blok 3 app. duur - \times 1.6 - pp app. middelduur - \times 1.5 - pp app. goedkoop 12 \times 1.3 15.6 pp grondgebonden wo. 18 \times 1.6 28.8 pp bebo 6 \times 1.5 9.0 pp Totaal benodigd: 53.4 pp 53 pp	Blok 3 C. Missetstraat 17 pp binnenterrein 19 pp garage (mv) 18 pp Totaal : 54 pp
Blok 4 app. duur 8 app. middelduur 15 app. goedkoop 24 grondgebonden wo. 11 bebo 15 Totaal : 73	Blok 4 app. duur 8 \times 1.6 12.8 pp app. middelduur 15 \times 1.5 22.5 pp app. goedkoop 24 \times 1.3 31.2 pp grondgebonden wo. 11 \times 1.6 17.6 pp bebo 15 \times 1.5 22.5 pp Totaal benodigd: 106.6 pp 106 pp	Blok 4 C. Missetstraat 54 pp binnenterrein 25 pp garage (mv) 28 pp Totaal : 107 pp
Eiland app. duur 48 app. middelduur 32 app. goedkoop 15 grondgebonden wo. - bebo - Totaal : 95	Eiland app. duur 48 \times 1.6 76.8 pp app. middelduur 32 \times 1.5 48 pp app. goedkoop 15 \times 1.3 19.5 pp grondgebonden wo. - \times 1.6 - pp bebo - \times 1.5 - pp Totaal benodigd: 144.3 pp 144 pp	Eiland maaiveld 20 pp parkeergarage (-1) 155 pp Totaal : 175 pp
Totaal : 327	Totaal benodigd: 494 pp 494 pp	Totaal : 547 pp



155 pp

EILAND

39 pp

Blok 1

74 pp

28 pp

Blok 2

42 pp

20 pp

28 pp

Blok 3

19 pp

17 pp

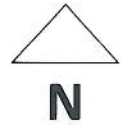
18 pp

28 pp

Blok 4

25 pp

54 pp





GEM Hamburgerbroek
C. Missetstraat 32
7005 AB Doetinchem

+31 (0)314 361 316
info@hamburgerbroek.nl
www.iseldoks.nl

DE URBANISTEN

DE URBANISTEN
Jufferstraat 21
3011 XL Rotterdam

+31 (0)6 50 20 10 80
info@urbanisten.nl
www.urbanisten.nl



