



Op weg naar 100% natuurinclusief >

Broekstraat 17 Doetinchem

Landschappelijke inpassing
Praktijklocatie Zone.college

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

088 147 1100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 208194

Datum: 22 oktober 2025

Projectleider: MC

Opgesteld: TS

Status: Definitief

Versie: 3

© 2025 Eelerwoude



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

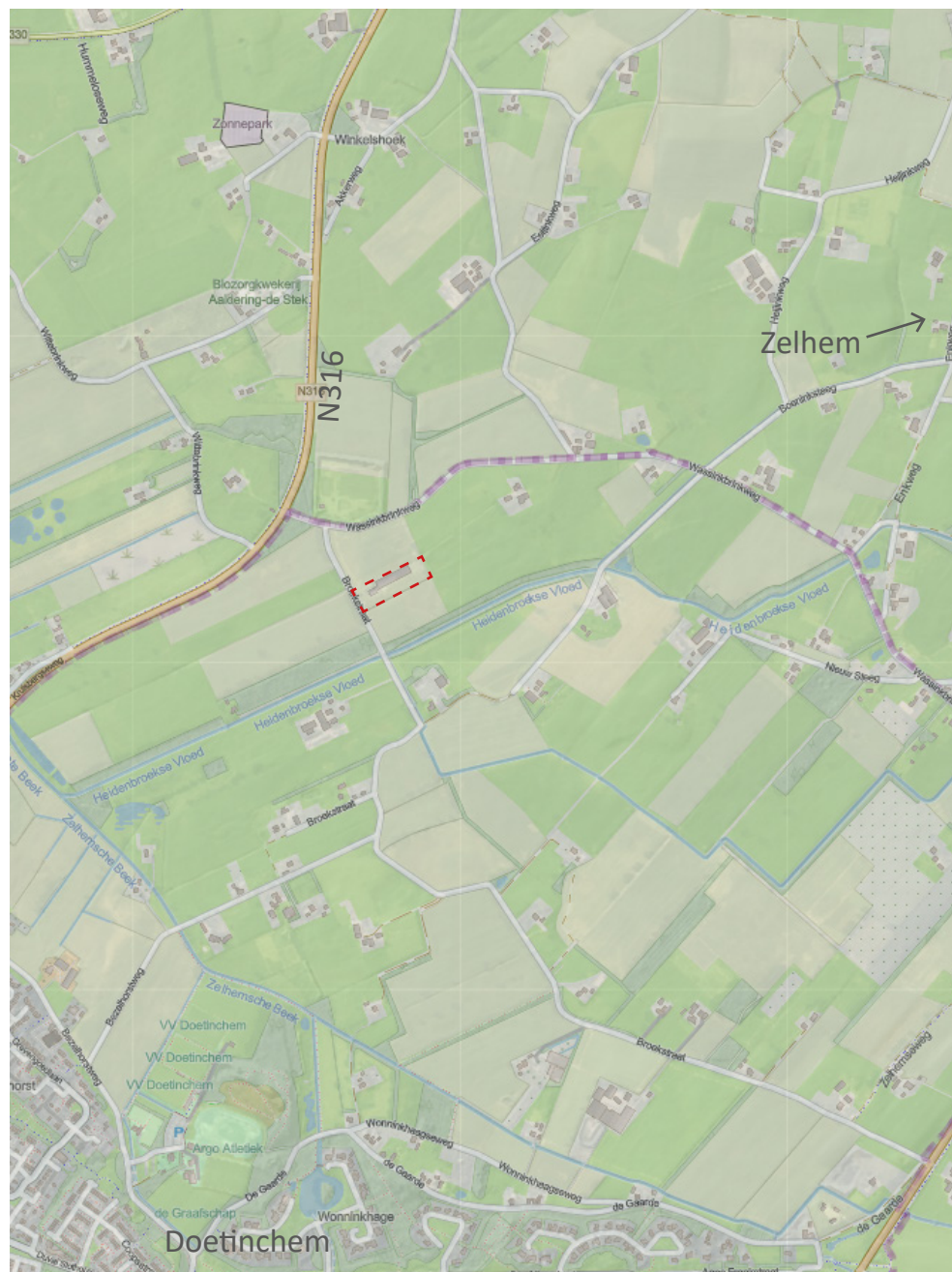
1. INLEIDING

1.1 Ligging

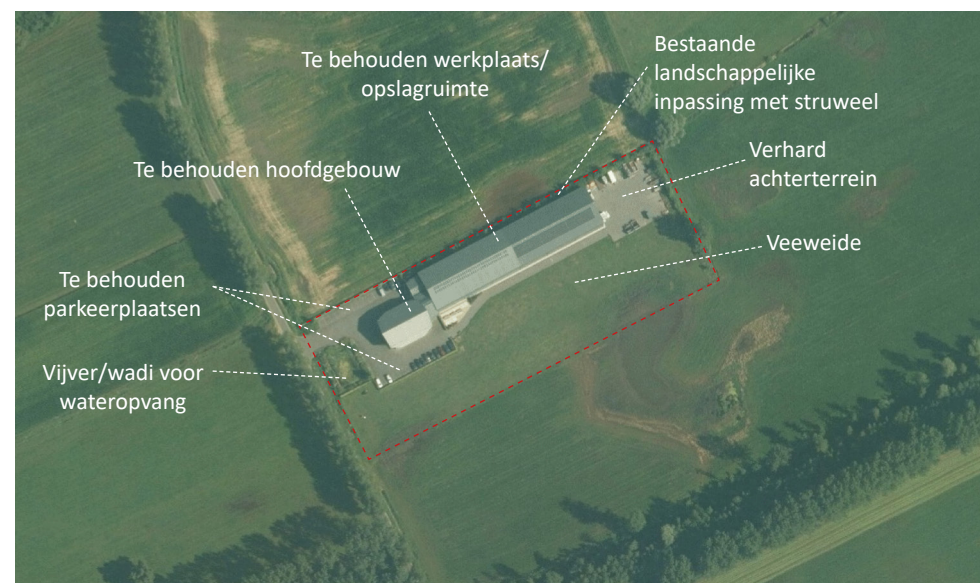
- Het plangebied ligt ten noorden van Doetinchem (ca. 3 km van het centrum) en ten zuidwesten van Zelhem (ca. 3 km van het centrum).
- Het plangebied ligt op ca. 300 meter van de N316.
- Het dichtsbijzijnde erven in de omgeving zijn Broekstraat 26 (300m), Broekstraat 15 (300m) en Wassinkbrinkweg 18 (ca. 400m).

1.2 Plangebied

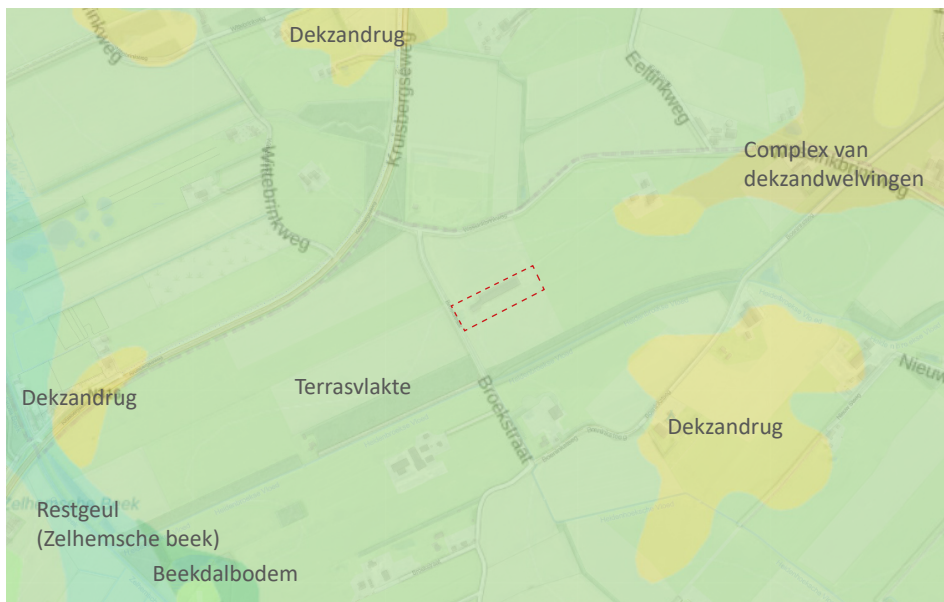
- Op het terrein zijn een bedrijfspand met kantoorruimtes aan de voorzijde en een loods aan de achterzijde aanwezig.
- Aan de voorzijde zijn ca. 30 parkeerplaatsen aanwezig.
- Via een verharde weg langs de loods kan het verharde achterterrein worden bereikt.
- Aan de voorzijde, langs de Broekweg, ligt een vijver/wadi, waarin water van de daken wordt opgevangen.



Afbeelding 1. Ligging van het plangebied



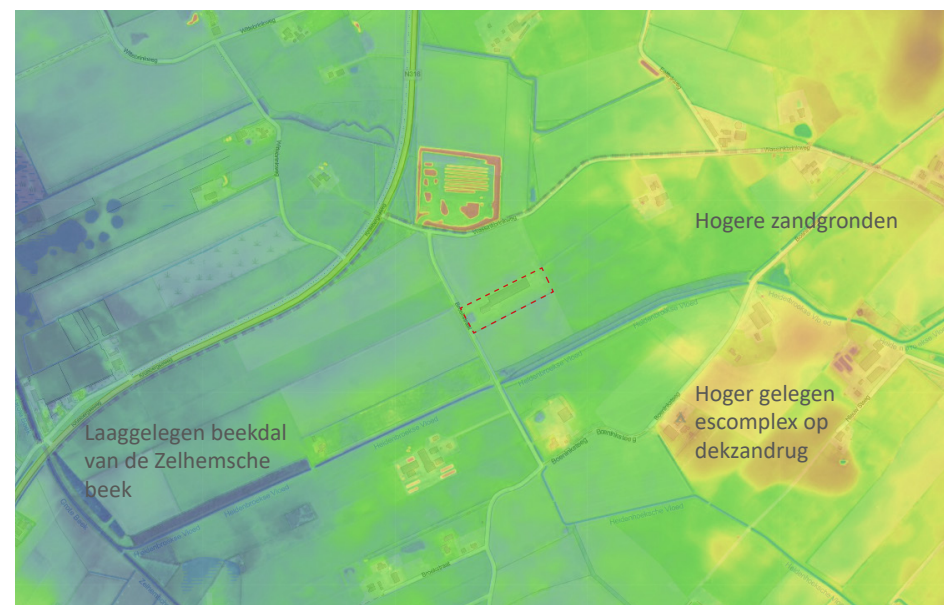
Afbeelding 2. Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving



Afbeelding 3. Geomorfologische kaart



Afbeelding 4. Bodemkaart



Afbeelding 5. Hoogtekaart

2. GEBIEDSKENMERKEN

2.1 Geomorfologie, bodem en hoogte

Het plangebied ligt in een relatief laaggelegen vlakte die afloopt van de hogergelegen zandgronden rondom Zehem in het oosten, naar het laaggelegen beekdal van de Zelhemsche beek in het westen. Deze zandgronden zijn van oudsher vrij nat, maar niet nat genoeg voor het optreden van veenvorming, zoals wel in het beekdal het geval is.

Op de hoogste en dus droogste dekzandruggen zijn door de mens akkercomplexen (essen) ontstaan. De erven liggen van oudsher op de overgang tussen de hoge en lageregelegen gronden.

2. GEBIEDSKENMERKEN

2.2 Cultuurhistorisch landschap

Het terrein ligt in het zogenaamde Broekontginningslandschap. Dit landschapstype is ontstaan in lagergelegen vlaktes, die historisch te nat waren voor akkerbouw. Vanaf 19e eeuw, gelegen op de hogergelegen plekken in het landschap, werden deze gronden ontgonnen tot graslanden, waarop vee werd geweid en waarop hooi werd gewonnen voor het vee in de winter. Het plangebied ligt op de overgang van het rechtlijnig ontgonnen broekontginningslandschap en het meer onregelmatig ontgonnen kampenlandschap. De bebouwing binnen het plangebied stamt uit 2015, maar volgt wel de opzet van een agrarisch erf. Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing is hierop voort te bouwen.

Agrarische erven in het broekontginningslandschap kennen een logische erfopzet:

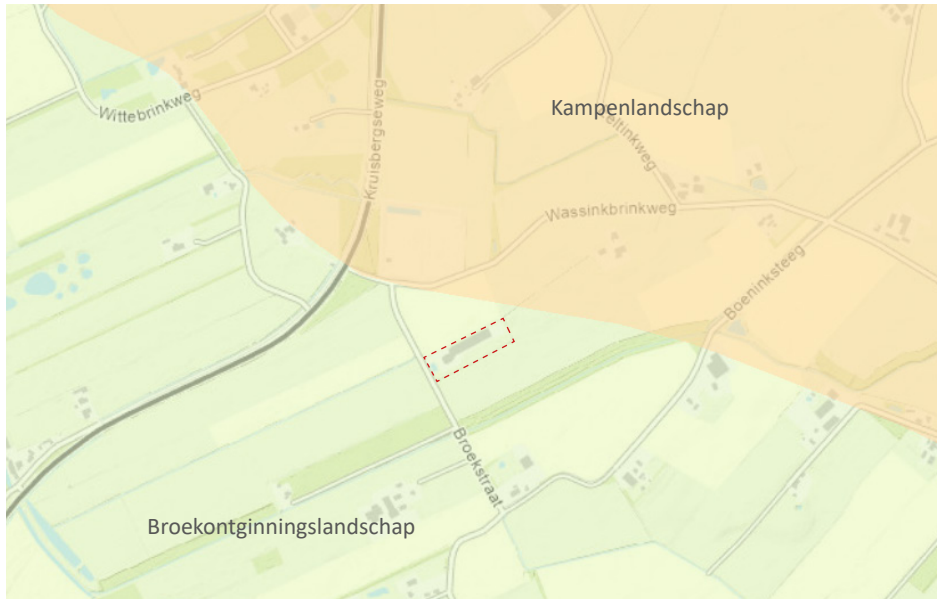
- Representatieve voorzijde van het erf richting de weg, met siertuin, boomgaard en zicht op de voorgevel van het hoofdhuis.
- Praktische achterzijde van het erf, met schuren voor het vee, opslag en het materieel.

Typische landschapselementen voor erven in een broekontginningslandschap zijn:

- (Gemengde) heggen en hagen als afscheidingen, met soorten als meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn.
- Hoogstamboomgaarden met variatie aan fruitsoorten, als handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer pruim en kers.
- (Hakhout)bosjes en singels voor brand- en geriefhout.
- Knotbomen van wilg es of els, langs perceelsgrenzen.
- Solitaire bomen, zoals walnoot, paardenkastanje, zomereik of gewone es.



Afbeelding 8. Erf in broekontginningslandschap (bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)



Afbeelding 6. Landschapstypen (bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)



Afbeelding 7. Historische kaart van 1900 (bron: topotijdreis)

2. GEBIEDSKENMERKEN

2.3 Natuurnetwerk

- Het plangebied ligt langs de Heidenbroeksche Vloed, welke onderdeel is van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het vormt zowel een natte als droge verbinding, door elementen als de waterloop, een ven, kruidenrijke graslanden, begeleid door bos.
- Ten noorden van het plangebied liggen ook percelen onderdeel van het GNN, met bospercelen en vochtige kruidenrijke graslanden met poelen.
- Binnen het plangebied liggen al een struweelrand langs de noordelijke perceelsgrens en een poel (brandblusvijver, tevens in gebruik als wadi) die door dieren zullen worden gebruikt zich door het gebied te verplaatsen.

Uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is aansluiten bij de natuurwaarden die aanwezig zijn in de omgeving:

- Poelen voor amfibieën en libellen.
- Bosjes en struweelranden met gebiedseigen soorten.
- (Vochtige) kruidenrijke graslanden.
- Rijen knotbomen.



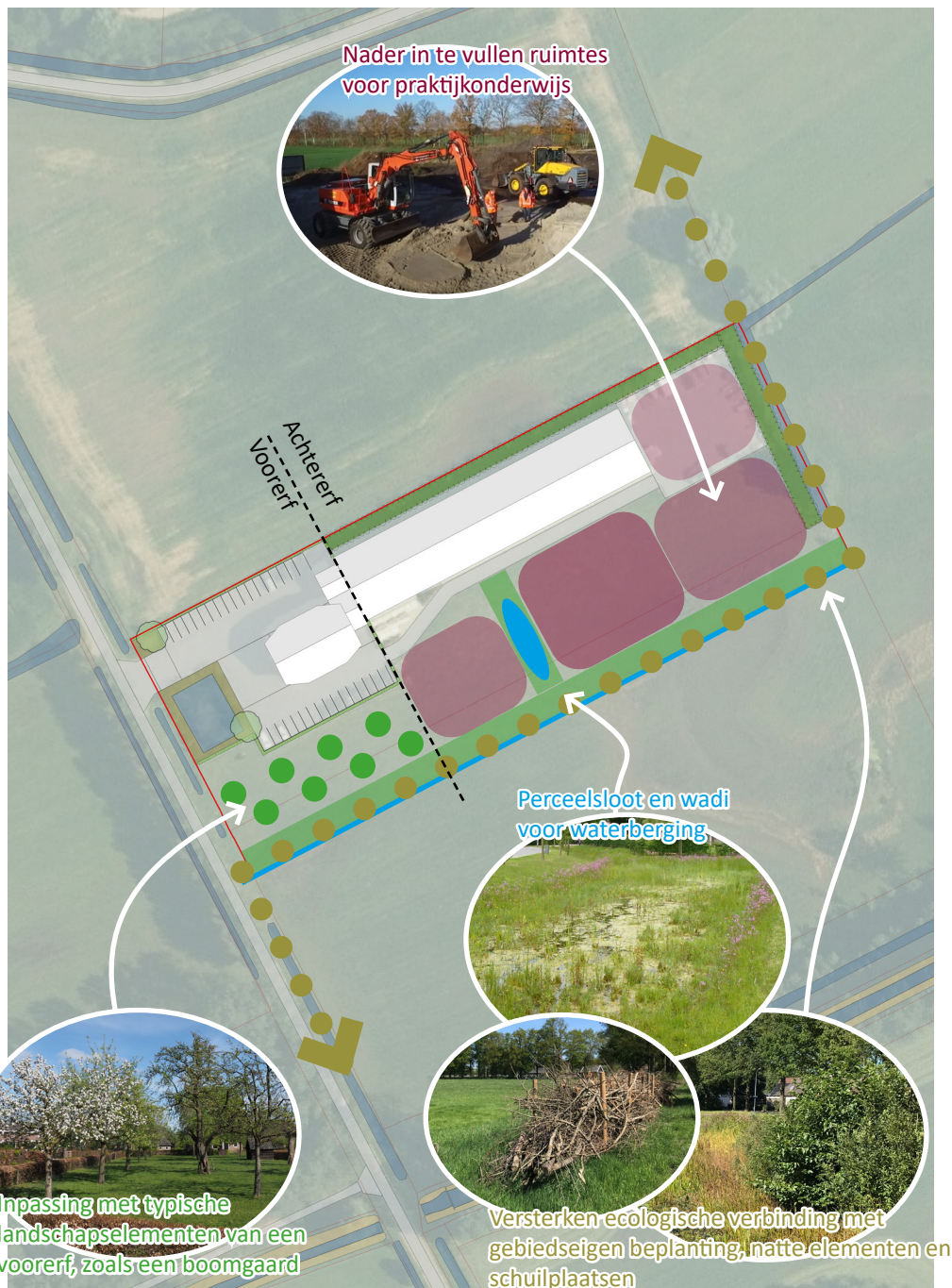
Afbeelding 9. Natuurbeheerplan Provincie Gelderland

2.4 Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen

In de omgevingsverordening wordt ingezet op een set kernkwaliteiten van de Achterhoek, die worden versterkt door ontwikkeldoelen. Hieronder wordt hier een overzicht van gegeven en wordt in vette tekst weergegeven welke doelen relevant zijn voor deze ontwikkeling. In de praktijk komt dit neer op het vasthouden van water op eigen perceel, het ontwikkelen van gebiedseigen landschapselementen en hiermee het versterken van landschaps- en natuurwaarden.

Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen
Een karakteristieke en identiteitsrijke streek in Oost Gelderland. Met het Oost-Nederlands Plateau als een bijzonder en hoger gelegen deelgebied (met een duidelijke terrasrand in het westen). Oude IJssel is grens met Liemers.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Achterhoek en de te onderscheiden deelgebieden.
Een aanéengesloten en zacht glooiend dekzandlandschap (microreliëf) doorsneden door talrijke van oost naar west stromende, al dan niet gekanaliseerde, beken. De Berkel en de Oude IJssel zijn markante rivieren met langs gelegen, min of meer open rivierweiden. Aanwezigheid van rivierduinen langs de Oude IJssel.	Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren. De regionale waterhuishouding vormt de basis voor verdere ruimtelijke ontwikkeling. Herstel van dynamisch rivier- en beekdallandschappen met landschapsbouw en het klimaatbestendig maken van het watersysteem om droogte en wateroverlast te voorkomen. Dit heeft een nauwe relatie met de transitie naar duurzame (kringloop)landbouw.
Rijke afwisseling van grondgebruik resulteert in een half-open coulisselandschap: weide en akkergronden, oude bouwlanden (grote en kleine open essen), houtwallen, hagen en singels, landgoederen en landgoederenzones, bos- en natuurterreinen, beken, laken en weteringen.	Behouden en versterken van de kleinschaligheid en bijdragen aan herstel en onderhoud van structurerende en bijzondere groene landschapselementen. Bij inplaatsen van nieuwe functies, bijvoorbeeld voor energietransitie, het coulisselandschap versterken.
Een landschap van dorpen, kleine kernen en buurtschappen. Doetinchem als centrumplaats. Zutphen en Doesburg zijn historische Hanzesteden met het gezicht naar de IJssel.	Bij stedelijke opgaven is het behoud van het karakteristieke dorpenlandschap van belang, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de stadsranden. Het monumentaal karakter van Doesburg en Zutphen bewaren, herstellen en beleefbaar maken.
Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij) lanen, historische tuin, bos en landerijen. Zelfstandig of in zones gegroepeerd.	Behouden en versterken van de landgoederen en landgoederen-structuren. Op gepaste wijze de economische basis en de recreatieve toegankelijkheid van landgoederen verbeteren.
Oost-Nederlands Plateau: kleinschalig, organisch gegroeid halfopen coulisselandschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, meanderende beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft. Tevens rijk aan microreliëf: o.a. steilranden, essen, eenmansessen.	Het bijzondere coulisselandschap behouden en versterken door aanleg en beheer van groene landschapselementen, natuurontwikkeling langs beken en betere recreatieve toegankelijkheid beleefbaarheid. Recreatie meer gericht op het verhaal van de plek. Zorgvuldig openhouden van de oude bouwlanden en de bestaande steilranden niet schaden. Introduceren van passende nieuwe grondgebruiksvormen zoals duurzame landbouw (kringloop-landbouw, natuurinclusief etc.), voedselbossen, beleefplekken en kleinschalige energieopwekking. Beleefbaarheid van cultuurhistorische, geologische en aardkundige waarden vergroten. Aandacht voor kernkwaliteiten donkerte en stilte.
Het van oudsher natte en vlakke middengebied is relatief open en kent een jonge ontginning met een rationele verkaveling.	Ruimtelijke ontwikkelingen in dit middengebied sturen op ruimtelijke kwaliteit om verrommeling te voorkomen. Inzetten op aantrekkelijke landschapsbouw.
Overgang naar IJsselvallei via kleinschalig oeverwallenlandschap.	Behouden en versterken van de kleinschaligheid door o.a. aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen. Zoveel mogelijk het zicht op de IJsselvallei bewaren.
Samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met flankerend een reeks van open essen en bijzondere panorama's.	Het versterken van de stuwwalkern door natuurontwikkeling. Zorgvuldig openhouden van de oude bouwlanden. De panorama's niet schaden met storende elementen en mogelijk belvédères toevoegen.
Ecologische waarden met name langs riviertjes en beken, in landgoederen. Andere Natura 2000 gebieden zijn o.a. Korenburgerveen, Bekendelle, Willinks Weust, Wooldse Veen (alle rond Winterswijk) en Stelkampsveld (nabij Barchem)	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones vooral langs riviertjes, beken en laken. Beschermen van Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptie en recreatieve toegankelijkheid.
Circumvallatielinie: historische verdedigingslinie rond Groenlo, uit de 17e eeuw.	Circumvallatielinie behouden en markante onderdelen herstellen en recreatief toegankelijk maken.
Markante Scholteboerderijen: beeldbepalende herenboerderijen in de omgeving van Winterswijk in bosrijke setting.	Karakteristieke streekarchitectuur behouden, restaureren en ontwikkelen o.a. door nieuwe functies, passend bij de omgeving.
Drager van een sterke sociaal-culturele identiteit, met een geheel eigen waarde voor recreatie en toerisme. Ligging in de relatieve luwte van de Gelderse en Nederlandse dynamiek. In noordoosten stille gebieden.	Ruimtelijke en economische dynamiek dragen op passende wijze bij aan een levendige identiteit van de Achterhoek. Handhaven van de stiltegebieden.

2. GEBIEDSKENMERKEN



3. HET TOEKOMSTIGE TERREIN

3.1 Uitgangspunten

Aansluiten bij erfopzet en landschapselementen typisch in een broekontginningslandschap:

- Representatieve voorzijde van het erf richting de weg, met siertuin, zicht op de voorgevel van het hoofdhuis en ontvangst:
 - (Gemengde) heggen en hagen als afscheidingen, met soorten als meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn.
 - “Hoogstamboomgaard” met soorten (die lijken op) fruitbomen, welke bestand zijn tegen iets vochtige omstandigheden en kleine vruchten hebben; stoofpeer, mispel, meidoorn.
 - Parkeren voor auto en fiets.
 - Solitaire bomen, zoals walnoot, paardenkastanje, gewone es of eik.
- Praktische achterzijde van het erf, met schuren voor opslag en het materieel.
 - (Hakhout)bosjes en singels van soorten als wilg, es, eik of els.
 - Knotbomen van wilg, es of els, langs perceelsgrenzen.

Versterken ecologische waarden op het terrein:

- Handhaven van bestaande poel/Toevoegen van nieuwe poel voor amfibieën als boomkikker en verscheidene libellen.
- Toevoegen van voldoende nest- en schuilgelegenheid voor vogels en kleine zoogdieren.
- Toepassen van gebiedseigen bloeiende en besdragende bomen, struiken en kruiden.

Een toekomstbestendig watersysteem:

- Nieuwe kavelsloot langs de zuidzijde van het perceel, op eigen grond. Zo blijft het weiland van de aanliggende agrariër voldoende droog.
- Om bij te dragen aan een duurzaam watersysteem, wordt water wat binnen het plangebied valt, zo lang mogelijk vastgehouden. Hiervoor wordt een wadi/poel gegraven, die enkel in extreme gevallen overloopt in de sloot.

Wensen van het Zone.college:

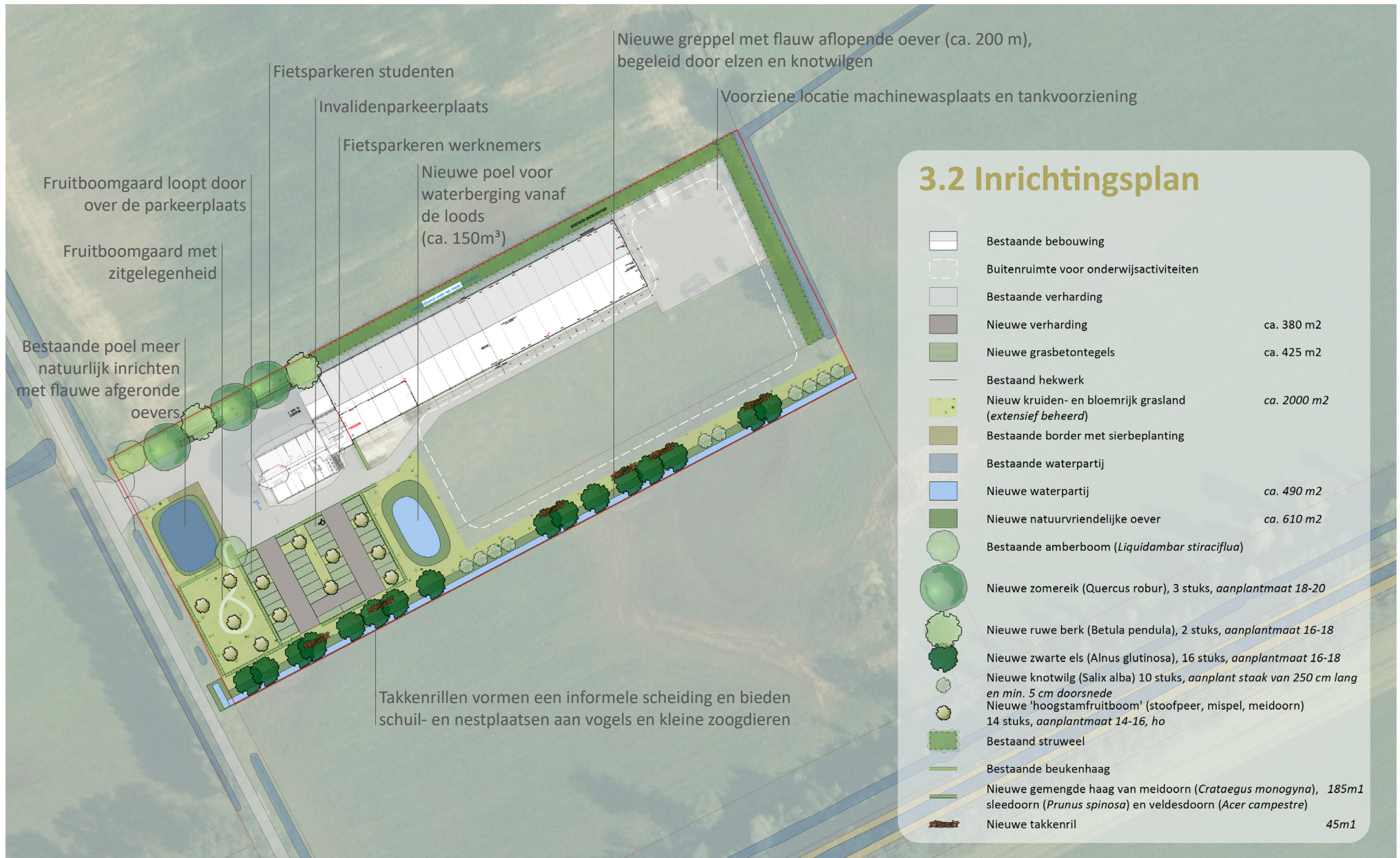
Behouden

- Bestaande gebouwen. Nader te bepalen herinrichting van de panden.
- Parkeerplaatsen (30 stuks)

Toevoegen

- Fietsparkeerplaatsen (ca. 80 stuks)
- Grasveld van 8x100m
- Zandbak 2000 m²
- Bouwland met zandgrond
- Oefenruimte rijden met grote machines
- (Mogelijk) een machinewasplaats

3. HET TOEKOMSTIGE TERREIN



Colofon

Dit rapport is een uitgave van Eelerwoude.

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Wageningen en Wassenaar

© Eelerwoude 2025, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

