



Plantoelichting

Landschapsplan boerderij "Het Vree"

Locatie: Waliënseweg 26-28 Huppel, Winterswijk

Opdrachtgever: Familie Vreeman

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Doel.....	3
1.3 Verantwoording.....	3
2. Landschapshistorie en situatie.....	4
3. Beleidskader	7
4. Plantoelichting.....	9
4.1. Analyse en aanbevelingen.....	9
4.2. Landschapsplan/erfopwaarderingsplan	9
5. Samenvatting en Conclusie.....	11

Bijlage: Landschapsplan/erfopwaarderingsplan, A2, 1: 500

Colofon

Opdrachtgever	: Familie Vreeman
Projectleider	: dhr. J. Vreeman
Datum	: 29 september 2020
Status	: definitief
Rapportnummer	: PBO 20031001.2
Opgesteld door	: Ing. J.H.B. Oosterink

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Vreeman heeft het initiatief genomen tot de herbestemming en woningsplitsing van de historische boerderij “Het Vree” in Huppel, gemeente Winterswijk. De gemeente Winterswijk vraagt mede als voorwaarde bij de wijzigingen om een “erfopwaarderingsplan”. Dit is een plan voor opwaardering van het erf inzake cultuurhistorie en landschappelijke inpassing.

Deze notitie omvat een toetsing aan het gemeentelijke beleid, een analyse van de landschappelijke situatie en historie en met en een toelichting op de kansen en met aanbevelingen voor een verbeterde landschappelijke inpassing.

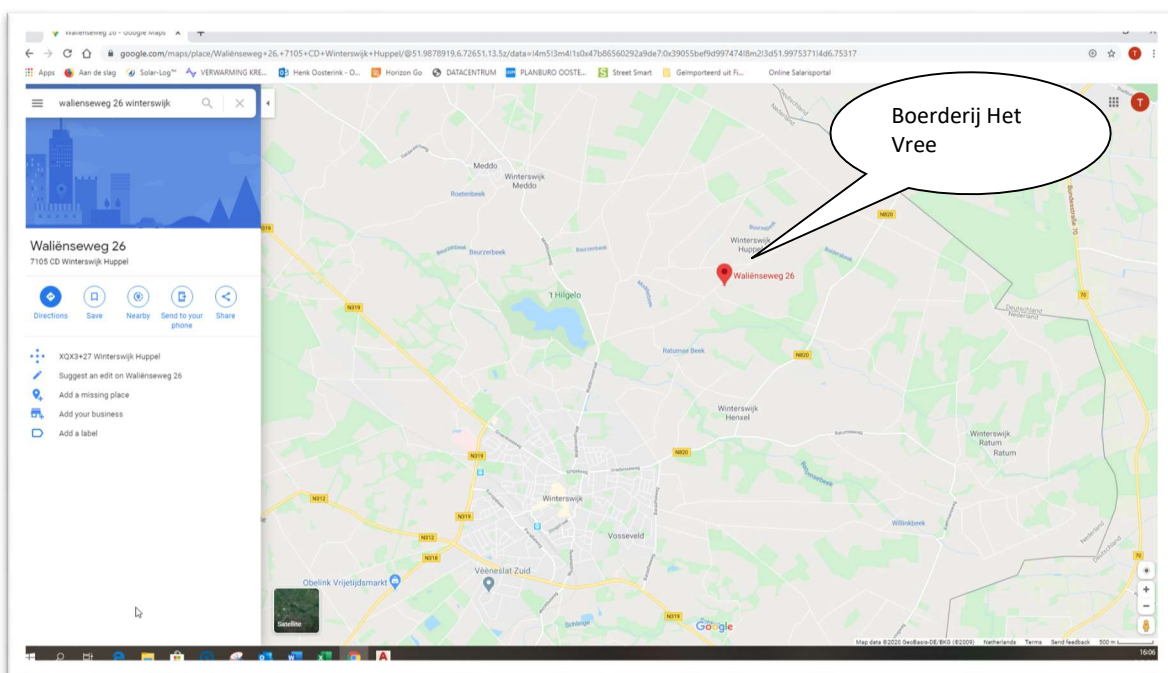
1.2 Doel

De opwaardering van de landschappelijke inpassing van het oude erf van boerderij “Het Vree” te Huppel.

1.3 Verantwoording

Door projectleider J. Vreeman is namens de opdrachtgever familie, aan Planburo Oosterink opdracht gegeven een plan met analyse en aanbevelingen voor landschappelijke inpassing op te stellen.

Deze notitie is de weerslag van de toets, toelichting en de conclusie.

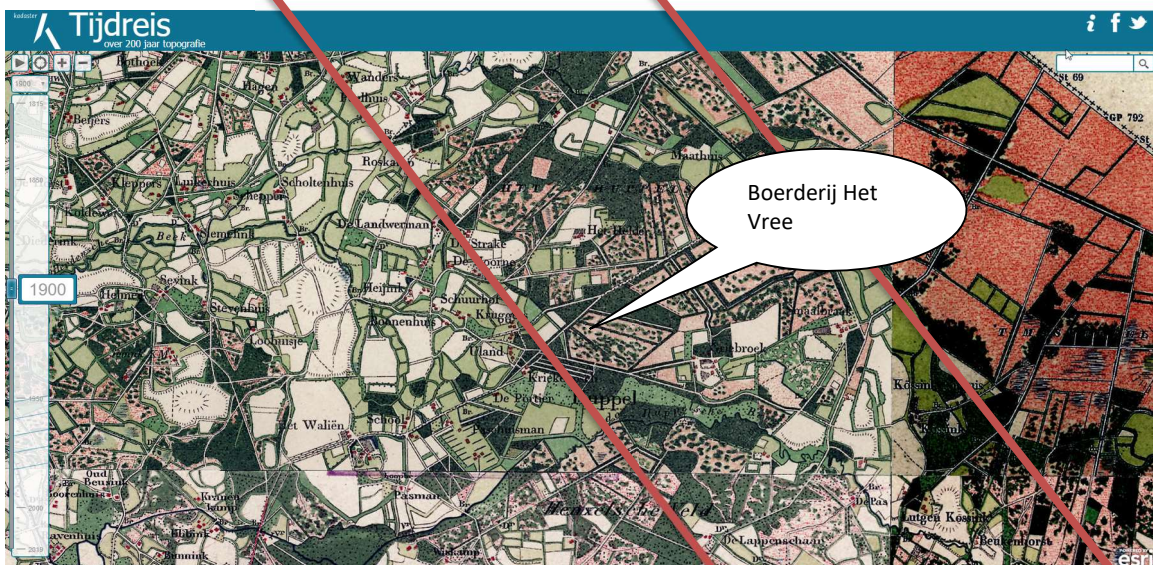


Lokale situering boerderij Het Vree (ten noordoosten van Winterswijk)

bron: Google maps

2. Landschapshistorie en situatie

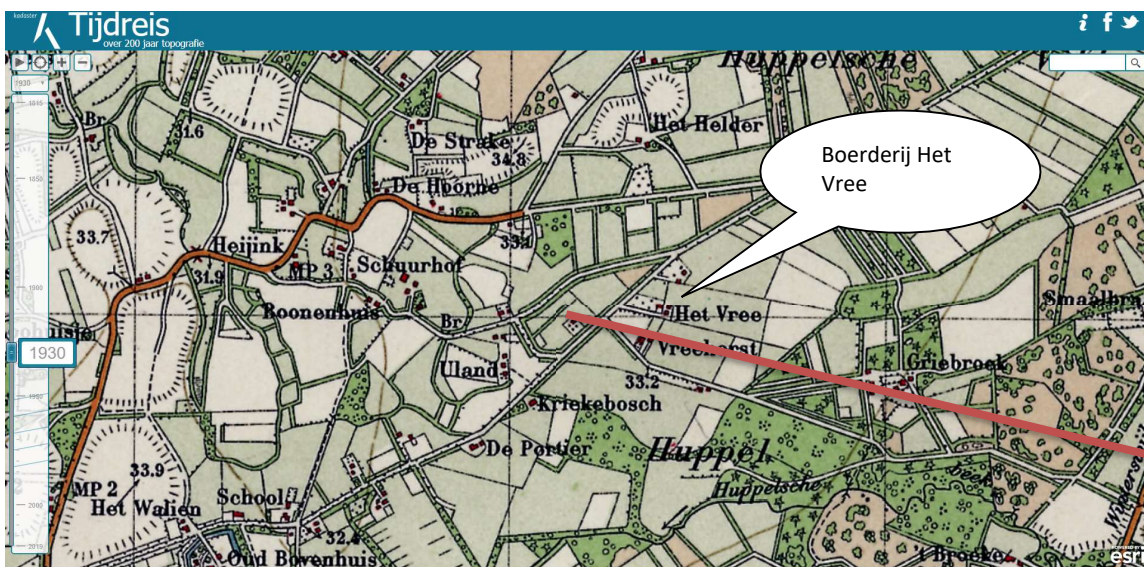
Tot de bouw van boerderij “Het Vree” was het gebied onderdeel van de woeste gronden, bossen en heide van het Huppelsche Griebroek. Deze gronden werden in de eerste helft van de vorige eeuw stapsgewijs in cultuur gebracht met als ontwikkelingsbasis de Waliënseweg. Ten zuidwesten van de boerderij liggen de oudere ontginningen van de buurtschap Huppel met de buurtschool bij “Het Waliën”. Ten noordoosten van het plangebied lag de grotere open heide op de grens met Duitsland. De omgeving van het plangebied vormde de gordel van bos en heidevelden – in een zone van noordwest naar zuidoost - tussen het “Oude Hoevenlandschap” van de buurtschap Huppel en de grote woeste heidegronden van het “Masterveld” en de plaats Vreden in Duitsland. De Waliënseweg was de verbinding tussen Vreden en “Het Waliën”.



Situatie 1900

bron: Topo Tijdreis

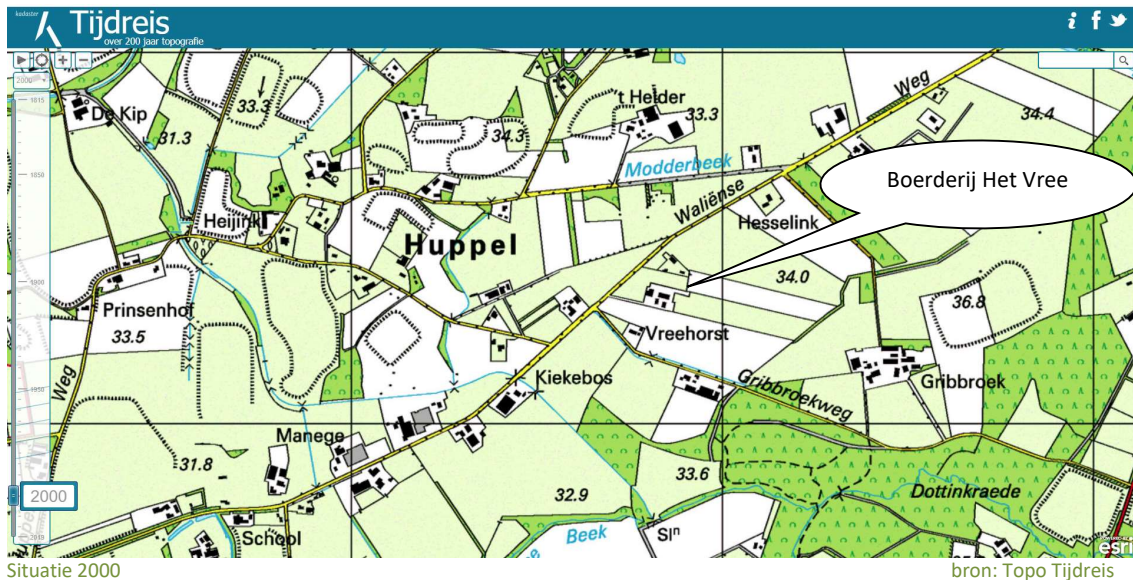
De boerderij “Het Vree” werd gebouwd rond 1903. De gronden werden ontgonnen vanaf de Waliënseweg met een kavelstructuur in oost-west richting. Ten oosten van de boerderij liggen de bossen van het Griebroek met de Huppelsche beek. Voor de boerderij lag een grote boomgaard en langs de oprit stond een singel met bomen.



Situatie 1930

bron: Topo Tijdreis

De toen ontstane landschapsstructuur is nu nog herkenbaar met zware boombeplantingen langs de Waliënseweg, erven langs de weg of zoals bij boerderij “De Vree” en nabije erven met eigen inrit op enige afstand van de weg. De situatie is in de afgelopen 100 jaar zo min of meer gebleven met losse groepen bomen op het erf. Dit waren veelal nutsbomen zoals vruchtdragende bomen en nutshout zoals eiken. Deze oudere bomen dragen nu de beeldkwaliteit van de oude erven langs de Waliënseweg. Het restant van de oude boomgaard voor de boerderij is rond 1985 gekapt. Nu reteren enkele vruchtbomen op het erf. In de loop der jaren zijn diverse hedendaagse sierbeplantingen toegevoegd rond de woning.



Situatie 2020:

De boerderij met erf ligt nu als een min of meer “bebouwd eiland” in het kleinschalige open landschap. De boerderij heeft een karakteristieke vorm met dubbel dwarshuis en een mooie landschappelijke Schoppe met “sleepdak” en een deels dichte kapschuur. De loopstal is in 1978 gebouwd en heeft geen cultuurhistorische en/of visuele waarde. Naast de boerderij staan nog enkele oudere bomen. Naast deze vruchtbomen wordt het beeld teveel bepaald door algemeen hedendaags “siertuingroen” in gemengde soorten en bladkleuren van jongere leeftijd, zonder cultuurhistorische waarde. In de siertuin zijn nog restanten van traditionele boerenplanten aanwezig zoals hazelaar, krent, sering en klein fruit.



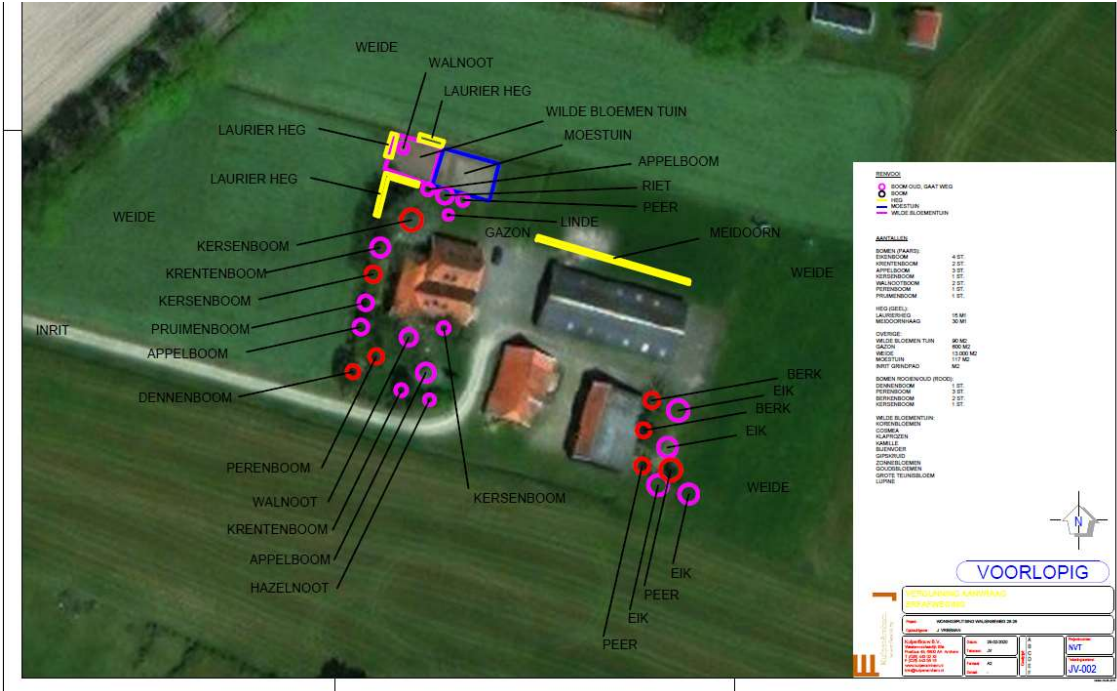
Waardevolle en beeldbepalende landschapselementen erf Het Vree (kers, okkernoot, appel, peer)

foto: fam. Vreeman



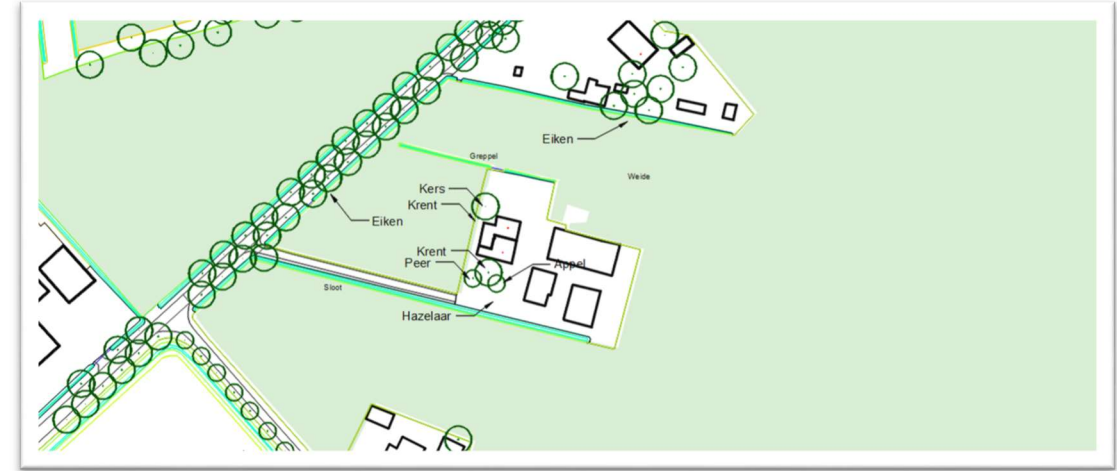
Zicht op de boerderij, de oude Schoppe en de kapschuur vanaf de Waliënseweg (noord)

foto: fam. Vreeman



Inventarisatie bestaande groene landschapselementen erf Het Vree

Bron: fam. Vreeman



Waardevolle te behouden landschapselementen omgeving plangebied

bron: Planburo Oosterink

3. Beleidskader

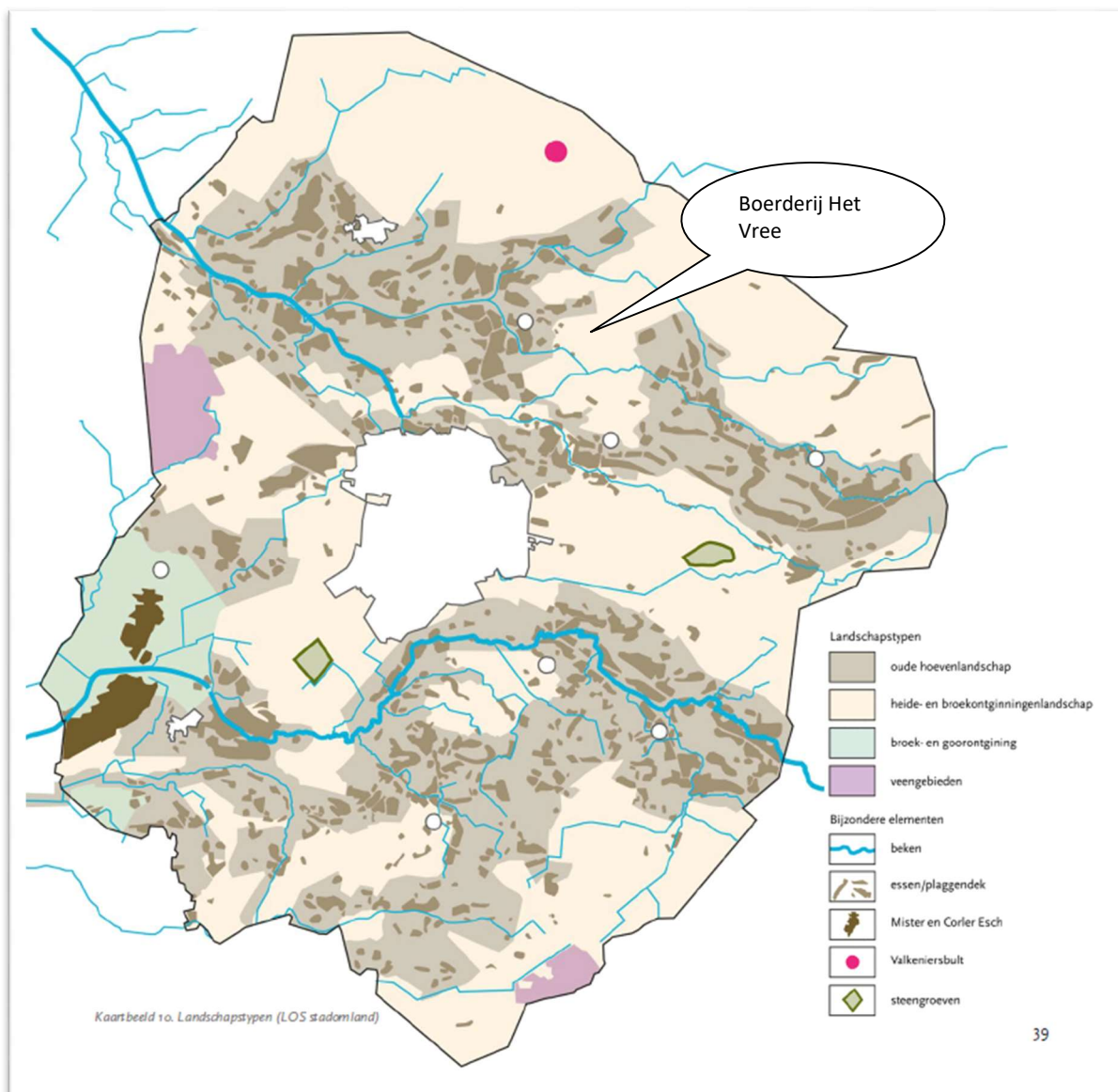
3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Winterswijk voert een actief beleid op de ruimtelijke kwaliteit van haar cultuurhistorische buitengebied. Dit beleid is vastgelegd in de "Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk" van 30 januari 2020. De omgevingsvisie is een integrale visie voor de fysieke leefomgeving. De visie bevat de strategische hoofdkeuzen van het beleid voor de lange termijn. De visie heeft twee functies. Het is een afwegingskader voor een ingediend initiatief dat niet in het bestaande bestemmingsplan buitengebied past en het is het inhoudelijke kader voor de opvolger van het bestemmingsplan buitengebied: "Het omgevingsplan".

Erfoptimalisatie

Optimalisatie van het erf (en directe omgeving) houdt in dat het streven is de algehele kwaliteit van het erf zo hoog als mogelijk te maken. Daarbij wordt de kwaliteit van het erf bepaald door onder andere de indeling, inrichting, beeldkwaliteit (oorspronkelijke en huidige kwaliteit). Optimalisatie van het erf is ook maatwerk.

Als uitgangspunt geldt: *Winterswijk, levend icoon van het kleinschalige Nederlandse cultuurlandschap.*



Landschapstypen Winterswijk (en positie Het Vree in het heide- en broekontginningenlandschap) bron: Omgevingsvisie, gem. Winterswijk

Inwoning wordt bespreekbaar binnen alle bestemmingen waarbinnen gewoond mag worden. Een woningsplitsing is een kwestie van beoordelen of aan de wet- en regelgeving wordt voldaan en de plek geschikt is. Woningssplitsing en inwoning maken het mogelijk dat generaties erven delen. De erfafweging is voor toetsing ingebouwd in het planproces.

Bij de erfafweging wordt getoetst of de initiatieven inspelen op de kwaliteit van het landschap als geheel en op de specifieke kenmerken van het landschapstype.

Voor de omgeving van de boerderij Het Vree is het heide- en broekontginningen relevant met karakteristieken als:

- De oudere delen van de bossen en restanten van oudere landschapselementen zoals houtsingels die nog resten van de ontginning van het gebied;
- Lange zichtlijnen in het gebied;
- De zichtbaarheid van hoogtevverschillen en overgangen naar en van elementen;
- De resterende heidevelden, het natte broekgebied en enkele vennen;
- Geologische monumenten.

Conclusie:

Een initiatief zoals het onderhavige voor woningsplitsing en inwoning past in het ruimtelijke beleid van de gemeente Winterswijk mits een en ander passend is voor het erf en de mogelijke opwaardering van dit erf op basis van haar cultuurhistorische context.



Zicht op de boerderij, de oude Schoppe en de kapschuur vanaf de Gribbroekweg (west)

foto: fam. Vreeman

4. Plantoelichting



4.1 Analyse en aanbevelingen

De cultuurhistorische boerderij Het Vree is gelegen in het heide- en broekontginningenlandschap direct naast de zone van het oude hoevenlandschap rond de buurtschap Huppel. De kavelstructuur is rechthoekig oost-west op basis van de ontginning in de vroege jaren van de vorige eeuw en vlak liggend zonder es- en kampvorming. Het gebied is relatief laag gelegen en nat nabij de Huppelsche Beek. De bebouwing op het erf is met uitzondering van de jongere loopstal karakteristiek en cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol. Op het erf zijn een aantal oudere beeldbepalende groene landschapselementen aanwezig zoals vrucht- en nutsbomen. Door de jaren is de siertuin voor en naast de boerderij ingericht met algemene sierplanten zonder landschappelijke bron of context.

Op basis van de cultuurhistorische situatie en ontstaansgeschiedenis wordt geadviseerd het erf op te waarderen door:

- Opruimen slechte oude bomen, spar en overmaat siergroen;
- Accentuering ontstaansgeschiedenis en kavelstructuur met lengterichting oost-west, bomen inrit;
- Aanvullende bomen op en rond het erf, schuren en stal;
- Omkraging siertuin met landschappelijke haag (bijv. beuk);
- Eventueel een hoogstamboomgaard;
- Zonering tuindelen sier en nuts;
- Accent natte broekgronden met poel en/of wadi, struweel en infiltratiezone.

Met dergelijke ontwikkelingen voegt het oude erf zich in de landschappelijke context van het buitengebied van Winterswijk en de buurtschap Huppel.

4.2 landschapsplan/erfopwaarderingsplan

Voor het erf van boerderij Het Vee is een erfopwaarderingsplan opgesteld. Deze is op groot formaat als bijlage toegevoegd.

Op het erf zijn de bestaande waardevolle groene landschapselementen gehandhaafd (zie ook pagina 6). Dit betreft nutsbomen en mooie landschappelijke “boeren sierheesters” zoals sering, boerenjasmijn, hazelaar en krent. In de siertuin is aan de voorzijde van de boerderij een “bruine beuk” toegevoegd als accent en ter vervanging van ongewenste boomvormers (spar) en slechte oude vruchtbomen. Rond de siertuin is in 2 blokken een beukenhaag aangebracht. Deze vormt een landschappelijke lage tafereelijn tussen de open weide en de tuindelen rond de boerderij. Het sortiment heesters en bomen wordt aangevuld met kleinfruit (kwetsen) en boerenheesters zoals sering, mispel en jasmijn.

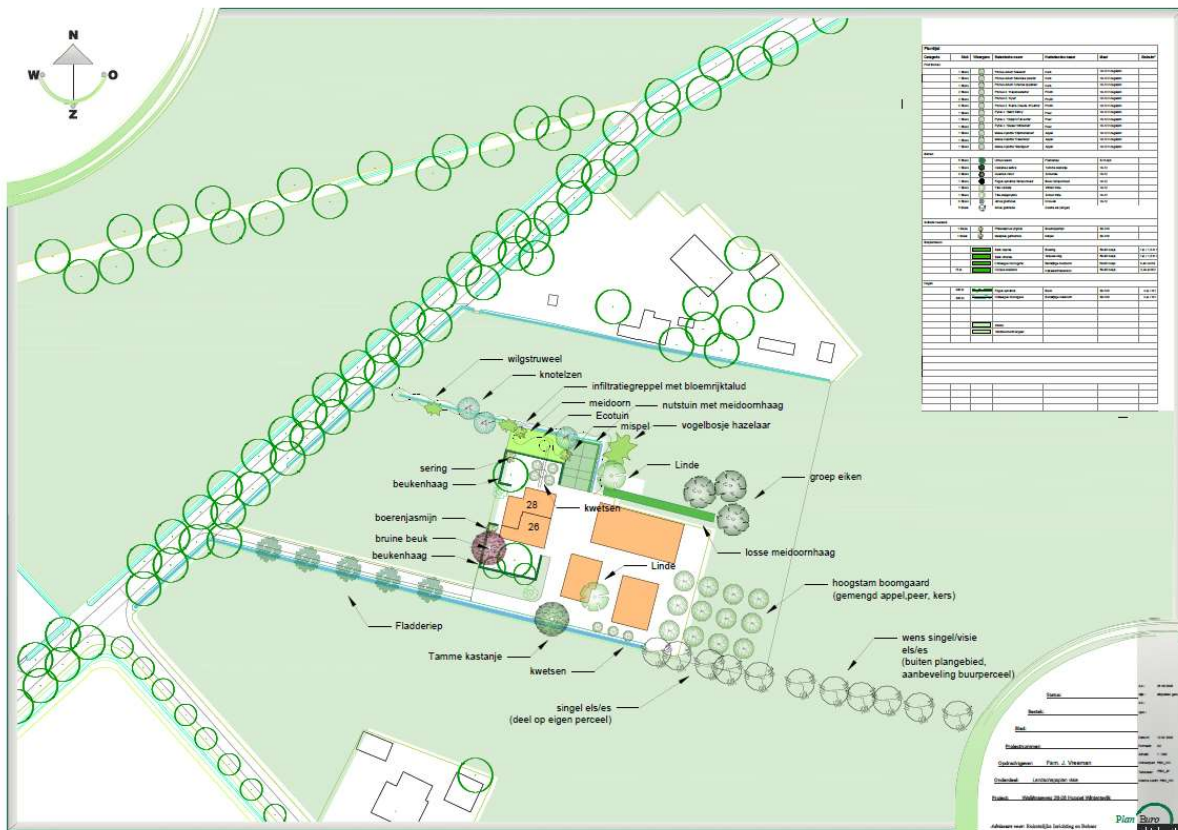
Langs de oprit wordt een bomensingel herplant die het erf met de Waliëneweg verbindt en de lengte structuur van de ontginning accentueert in oost-west richting. De lengterichting wordt versterkt met een elzensingel met enkele es en heesterstruweel van sleedoorn, meidoorn en inlandse vogelkers (op eigen perceel naast de boomgaard). Een deel van deze singel ligt buiten het plangebied en is een aanbeveling voor toekomstige ontwikkelingen op en rond het buurperceel.

Ten oosten van de oude kapschuur wordt een hoogstamboomgaard gerealiseerd in gemengde samenstelling peer, kers en appel.

De loopstal op het noordoostelijke deel van het erf wordt afgeplant met een losse meidoornhaag en met een vogelbosje van hazelaar en bomen zoals een linde en een groepje eiken. De bomen sluiten aan in beeld op het belendende erf noord en versterken het ensemble van oude erven langs de Waliëneweg.

Op het erf komen bij de schuren enkele vrijstaande bomen zoals een tamme kastanje, kwetsen en een linde. De nutstuin met geschoren meidoornhaag is aan de noordzijde van het erf geplaatst en vormt een overgang naar een ecologische tuin met veldbloemen en natte vegetatie van de broekgronden. Langs de tuin loopt een bestaande greppel die wordt vergraven met natuurlijke schrale taluds en voorzien van knobbomen, wilgenstruweel en schraal weidebloemenmengsel. De greppel dient als infiltratie voor het hemelwater van de gebouwen en het erf.

Met dit opwaarderingsplan voegt het oude erf Het Vree zich duurzaam in de landschappelijke context van het historische heide- en broekontginningslandschap.



Landschapsplan/erfopwaarderingsplan Het Vree (verkleind, A2 formaat op bijlage)

Bron: Planburo Oosterink

5. Samenvatting en Conclusie



De familie Vreeman heeft het initiatief genomen tot woningsplitsing en hiervoor is op basis van de gemeentelijke omgevingsvisie een erfopwaarderingsplan voorwaarde voor medewerking.

De situatie is beoordeeld met een waardering van de bestaande groene landschapselementen. De omgevingsvisie is getoetst. Op basis van de landschappelijke situatie zijn aanbevelingen gedaan voor een erfopwaarderingsplan en is een landschapsvisie opgesteld.

Met deze visie wordt het cultuurhistorische erf Het Vree optimaal ingepast in de landschappelijke context van het landschap rond de buurtschap Huppel met nieuwe groene landschapselementen.

Conclusie:

Met deze landschapsvisie is een opwaardering mogelijk voor het historische erf Het Vree en in samenhang tot de cultuurhistorische context.

Planburo Oosterink
ing. J.H.B. Oosterink

12 maart – 29 september 2020

Rapportnr: PBO20031001.2 status: definitief
Document: 2020 03 12 Plantoelichting erfopwaarderingsplan boerderij Het Vree Huppel Winterswijk



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl