



Erfplan

Vicarieweg 2 Weerselo



BURO

BUITENGOED

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING

Erfplan

Projectlocatie:

Vicarieweg 2
7595 LS Weerselo

Opdrachtgever:

Raacc adviesbureau
Ringlaan 9
6961 KJ Eerbeek

Datum:

12-10-2022

Gemaakt door:

Jan Bom

INLEIDING

Dit rapport vormt de toelichting op en onderbouwing van het getekende erfplan voor de buitenruimte aan de Vicarieweg 2 in Weerselo. Aanleiding is een gewenste, gedeeltelijke, functieverandering van de bebouwing op dit adres.

Inhoud:

	pg.
1. PLANGEBIED	5
1.1 Ligging	5
1.2 Gebiedsontwikkeling	6
1.3 Gebiedskenmerken	7
1.4 Erfkenmerken	11
2. BELEID	14
2.1 Beleid	14
2.2 Specifieke randvoorwaarden	15
2.3 Wensen eigenaar	15
3. VISIE EN UITGANGSPUNTEN	16
3.1 Visie	16
3.2 Uitgangspunten	16
4. ERFPLAN	17
5. AANBEVELINGEN	21

Bronnen

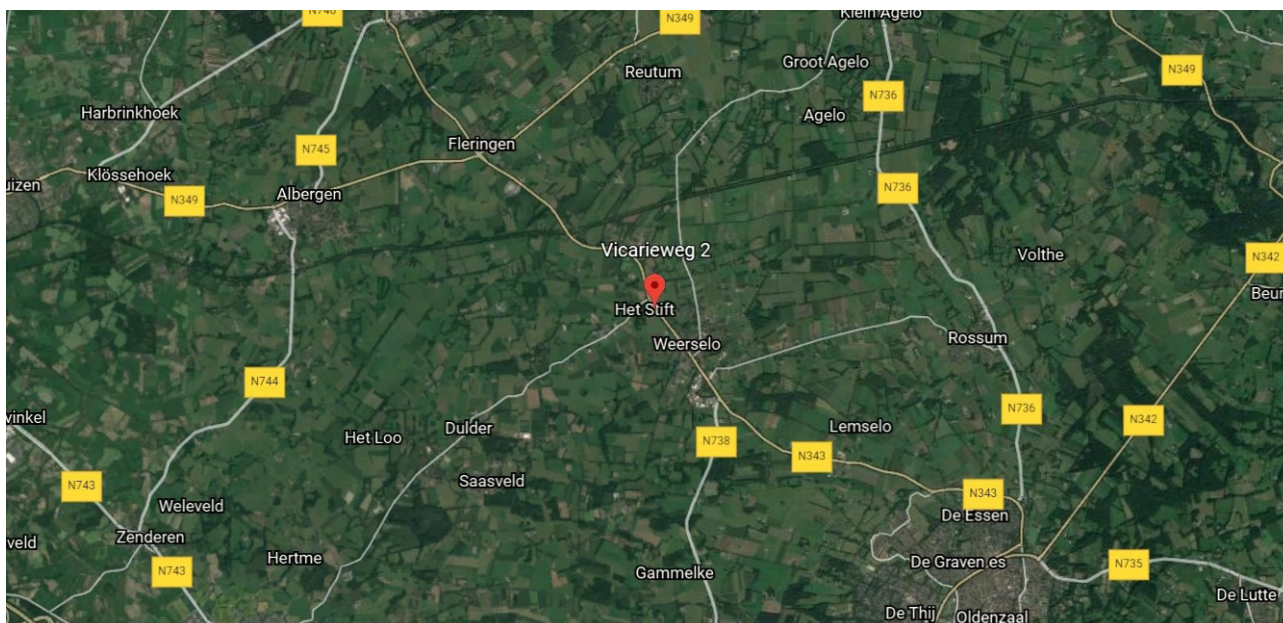
Bijlagen:

- Tekening: erfplan Vicarieweg 2 Weerselo d.d. 21-09-2022

1. PLANGEBIED

1.1 Ligging

De planlocatie bevindt zich aan de Vicarieweg 2 in Weerselo, net binnen de bebouwde kom, in de Gemeente Dinkelland. Het perceel bestaat uit een bebouwd erf en een afgerasterd deel grasland, aan de noordzijde. De planvorming is gericht op het bebouwde erf.



Afbeelding boven: Projectlocatie regionaal (bron: Google Earth)

Afbeelding onder: Projectlocatie lokaal (bron: Google Earth)



BURO

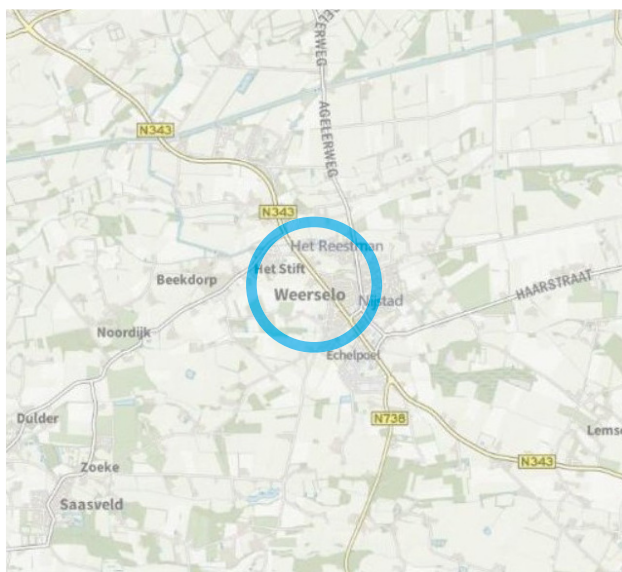
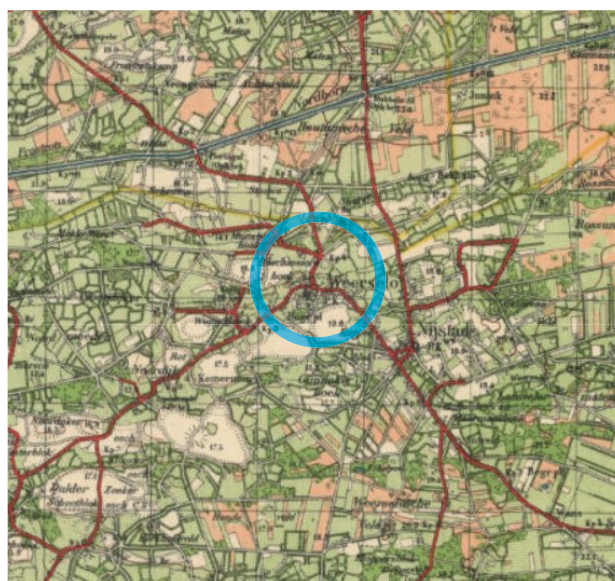
BUITENGOED

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING

1.2 Gebiedsontwikkeling

Het landschap wordt aangemerkt als zandgebied. Daarbij zijn typerende perceleringen te zien, voortkomend uit het landbouwgebruik.

Begin jaren '60 van de vorige eeuw is het tracé van de Bisschopstraat (N343) aangepast. Zeer recent, in 2021, is op de kruising Bisschopstraat – Bornsestraat een rotonde aangelegd ten behoeve van de verkeersdoorstroming en een ontlasting van de verkeersdruk op de Vicarieweg en het Stift. De invulling van deze rotonde heeft ertoe geleid dat de projectlocatie pas goed zichtbaar is, wanneer de rotonde gepasseerd is, vanuit noordelijke richting.



Afbeeldingen boven en linksonder: Topografische kaarten van het plangebied, resp. rond 1900, 1950 en heden (bron: www.topotijdreis.nl)

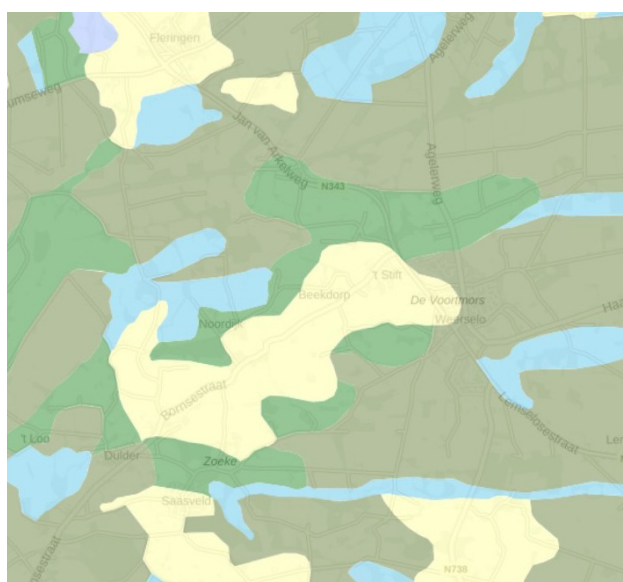
Afbeelding rechtsonder: kaart ontginningstypes (bron: www.geooverijssel.nl)

1.3 Gebiedskenmerken

Essenlandschap

Het projectgebied valt onder het landschapstype Essenlandschap, welke als belangrijkste kenmerken heeft:

- grote open escomplexen met grootschalig reliëf
- onregelmatige blokverkaveling
- beplanting houtwallen, singels, lanen en hakhoutbosjes
- beplanting op de morfologische randen van de es
- beplanting monumentaal en ecologisch waardevol
- historische bebouwing en erven op de flanken van de es



Landschapstypen

LAND_TYPE

- Essenlandschap
- Jong ontginningslandschap (na 1850 ontgonnen)
- Kampenlandschap
- Klei-ontginningslandschap
- Kraggenlandschap
- Landschap van buitenplaatsen
- Uiterwaarden
- Maten- en flierenlandschap
- Oeverwalontginningslandschap
- Laagveenontginningslandschap
- Hoogveenontginningslandschap
- Veenkoloniaal landschap
- Stedelijk gebied

Afbeelding: landschapstypen
(bron: www.geooverijssel.nl)



Afbeelding boven: open essenlandschap met gras- en bouwland

Afbeelding onder: kenmerkende houtwallen, singels en monumentaal groen

Het Stift

Ten noorden van Weerselo is een bijzonder complex gelegen: Het Stift. Het bestaat uit een kerk met woonbebouwing eromheen, voor personen die in kloosterlijk verband samenwoonden en werkten. Het Stift van Weerselo was eerst een klooster totdat het na eeuwen werd omgezet in een Stift. De Stiftkerk dateert van omstreeks 1400. Er zijn nog een begraafplaats en diverse historische gebouwen aanwezig ten dienste van 't Stift, zoals stiftshuizen, het kapittelhuis, de pastorie, het kostershuis, de kerk en het schoolgebouw met schoolhuis. Vanwege het historische beeld is dit gebied van groot belang en is het aangemerkt als beschermd dorpsgezicht.

Door de vele aanwezige oude bomen heeft Het Stift een heel groene uitstraling. De bomen bestaan voornamelijk uit inheemse soorten als Zomereik en Beuk, welke een natuurlijke, landelijke uitstraling geven. Naast de vele bomen vallen de vele hagen op. Het betreft veelal Beuken- en Meidoornhagen die als (erf)afscheidings zijn toegepast. Door de historische en groene uitstraling is Het Stift een aantrekkelijke locatie voor evenementen, trouwpartijen en een veelbezochte toeristische bestemming.



Afbeelding boven: De Stiftkerk in een boomrijke omgeving

Afbeelding onder: kenmerkende hagen op Het Stift

Infrastructuur

De projectlocatie wordt voor een belangrijk deel begrenst door de Bisschopsstraat, op relatief korte afstand van de bebouwing. Deze provinciale weg vormt een belangrijke verbinding voor verkeer van/naar de richtingen Tubbergen en Oldenzaal. De grote hoeveelheid verkeer op deze provinciale weg heeft grotendeels vrij zicht op de locatie, met name vanuit noordelijke richting gezien. Door de recente aanleg van een rotonde op de kruising Bisschopstraat – Bornsestraat is de locatie vanaf de weg pas na de rotonde goed zichtbaar, komend vanuit noordelijke richting. Desalniettemin vindt de beleving voornamelijk plaats vanaf de Bisschopstraat. In mindere mate geldt dit voor de Bornsestraat, omdat deze op grotere afstand gelegen is. De Vicarieweg, waaraan het projectadres gelegen is, is geen doorgaande weg voor autoverkeer en wordt alleen gebruikt door bestemmings- en fietsverkeer. Voor recreatief fietsverkeer is deze weg wel van belang en daarvoor kan de locatie, samen met het tegenover gelegen monumentale gebouw De Vicarie, gezien worden als toegangspoort naar Het Stift.



Afbeelding boven: de nieuwe rotonde met op de achtergrond de projectlocatie

Afbeelding onder: zicht op de projectlocatie vanaf de Bisschopstraat

1.4 Erfkenmerken

Bebouwing

De bebouwing op het erf bestaat uit verschillende losstaande gebouwen. Hierbij zijn de verschillende bouw tijden duidelijk zichtbaar. De oorspronkelijke boerderij dateert uit het einde van de 19e eeuw en is begin 20e eeuw uitgebreid in oostelijke richting. Dit geheel betreft de bebouwing direct aan de Vicarieweg, waarvan de buitenmuren en kap nog grotendeels intact zijn. Door een brand, tijdens de Tweede Wereldoorlog, is de rest van de boerderij grotendeels verloren gegaan en in diezelfde periode weer herbouwd. Begin jaren '90 van de vorige eeuw heeft de woonboerderij een transformatie ondergaan. Hierbij is de meest noordelijke schuur van de boerderij gesloopt, vanwege de zeer slechte staat. De middelste schuur is aangepast ten behoeve van het woongenot. Met deze transformatie is het aanzicht vanaf de Bisschopstraat duidelijk veranderd. Het meest authentieke en markante bebouwingsdeel aan de zuid- en zuidwestzijde is hierdoor wat minder prominent aanwezig, met name vanuit noordelijke richting gezien. Vanuit zuidwestelijke richting zijn de authentieke delen van de bebouwing het best zichtbaar, waaronder de typische wolfskap met daarachter het 'achterhoes'

Twee vrijstaande schuren op het perceel zijn relatief recent vervangen door nieuwe bouwwerken. Beide zijn in gebruik als garage en opslag-/hobbyruimte.

Aan de noordoostzijde van de bebouwing staat een kleine houten overkapping die dienst doet als carport/stalling. Dit bouwwerkje heeft esthetisch gezien geen relatie met de overige bebouwing en past in die zin niet in de situatie. Echter, door de locatie, het formaat, vormgeving en materiaalgebruik vraagt het visueel weinig aandacht.

Hoewel het niet direct tot de projectlocatie behoort, mag het monumentale gebouw De Vicarie niet onvermeld blijven. Dit gebouw staat naast de projectlocatie, direct aan de overkant van de Vicarieweg en heeft een belangrijk aandeel in de historische uitstraling.



Afbeelding: zicht vanaf de Bisschopstraat op de projectlocatie met links De Vicarie



Afbeelding: zicht vanaf de Vicarieweg op de meest authentieke bebouwing, met rechts De Vicarie

Erf

De huidige erfinrichting is grotendeels gericht op functionaliteit. Aan de westzijde bevindt zich een riante oprit, met ruimte om te parkeren en toegang tot de schuur met dubbele garage. Aan de straatzijde staat, vanaf de hoek van de oude gevel, een windscherm van metselwerk en glas. Dit element heeft geen enkele esthetische relatie met de authentieke bebouwing en doet daaraan sterk afbreuk. Aan de oostzijde is een groot deel verhard, ten behoeve van parkeren en toegankelijkheid voor landbouwvoertuigen. De bestrating is sober en bestaat uit eenvoudige betonklinkers, her en der voorzien van een cirkelvorm ter opsiering.

Net als de bestrating op het erf is ook de beplanting voor een groot deel functioneel. Dit betreft met name de hagen en afscheidingen met Klimop, welke privacy bieden. Aan de oostzijde betreft het aanwezige groen grotendeels sierbeplanting en gazon. Zowel de hagen als de sierbeplanting geven een sterk gecultiveerde indruk, die met soorten als Laurierkers, Valse Christusdoorn geen aansluiting hebben met het landschap en/of historische uitstraling van de bebouwing. Bovendien is de sierbeplanting grotendeels verouderd en is de staat matig te noemen. Uitzondering hierop is een oude solitaire boom op de westzijde van het perceel, die weliswaar niet inheems is, maar door zijn uitstraling past in de omgeving.

Bij de sierbeplanting zijn borderranden aangebracht van Bentheimer stenen. Deze zijn afkomstig uit de destijds gesloopte stal, dus hebben een historische waarde. Ook ligt er een oude molensteen op het erf. Deze heeft vroeger dienst gedaan in De Vicarie bij het malen van graan en is dus historisch eveneens waardevol.



BURO

BUITENGOED

TUIN- EN LANDSCHAPSINRICHTING



Afbeelding boven: uitheemse wintergroene hagen schermen het erf aan de noordzijde af

Afbeelding midden: sierbeplanting met borderranden van oude Bentheimer stenen aan de oostzijde

Afbeelding onder; afscherming van uitheemse wintergroene hagen en een windscherm aan de westzijde

2. BELEID EN WENSEN

2.1 Beleid

Visie- en beleidstukken welke handvaten bieden voor de erfinrichting worden hieronder beschreven.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie heeft de Gemeente Dinkelland haar visie vertaald in speerpunten. Een daarvan is het werken aan een goede staat van natuur en landschap, wat bereikt kan worden door:

- behouden en versterken van het veelzijdige cultuurlandschap
- versterken van de biodiversiteit
- behouden en versterken van natuur en landgoederen.

In de omgevingsvisie wordt middels een waardekaart aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden er per locatie zijn. Hierbij wordt Het Stift, inclusief de projectlocatie aan de Vicarieweg, aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Het heeft hiermee een bijzondere status, waarvoor aparte regels gelden. Instandhouding en beleving van cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang.

Casco beleid

Het Casco beleid geeft richting aan initiatieven op verschillende locaties. Voor de verschillende landschapstypes worden per dynamiekklasse tevens bouwstenen en richtlijnen aangegeven.

Voor projectlocatie, die valt onder het Essenlandschap met een hoge landschapsdynamiek zijn dit:

- alle bestaande opgaande groene elementen op de rand van de essencomplexen zijn onderdeel van het historisch agrarisch cultuurlandschap en maken deel uit van het casco
- essen zelf zijn open; openheid behouden en zo nodig versterken
- versterken van beplantingstructuur op de randen van de essencomplexen, vooral op de overgang naar het matenlandschap
- zicht vanaf wegen op de open essen behouden
- geomorfologie is leidend bij het versterken van de groenstructuur op de esranden, niet de bodem
- gewenste kavelgrootte nieuwe kavels: 5-10 ha.

Omgevingskwaliteit

In de Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen wordt het welstandsbeleid aangegeven. Daarin zijn ambities opgenomen voor het Essen- en Kampenlandschap 'middenomgeving', waaronder de projectlocatie valt. Van die ambities zijn de volgende onderdelen relevant voor de buitenruimte:

- Behoud en respect voor de afwisseling tussen open en besloten landschappen en hoogteverschillen.
- Behoud van de losse strooiing van compacte erven rondom de essen en kampen (soms landschapsgekeerd: met de achterzijde naar de weg).

2.2 Specifieke randvoorwaarden

De Gemeente heeft voor het project een aantal specifieke randvoorwaarden aangegeven. Wat betreft de erfinrichting gaat dit om de volgende punten:

- Buitenruimte bij de woningen is een noodzaak, het ontwerp dient helderheid te verschaffen over de privé en gezamenlijke ruimtes
- Parkeernorm van 8 parkeerplaatsen in totaal, bij voorkeur gesitueerd op eigen erf, met een eventuele uitwijkoptie daarbuiten, achter de oostelijke vrijstaande schuur.
- Waardevolle openheid vanaf de openbare weg, de Bisschopstraat, blijft behouden

2.3 Wensen eigenaar

Door de eigenaar van het projectadres, toekomstig bewoner van huisnummer 2, is een aantal wensen aangegeven voor de erfinrichting:

- Gebruik buitenruimte privé woning en appartementen zoveel mogelijk gescheiden, ook wat betreft verkeerstoegangen, parkeren etc. Bij voorkeur met een eigen oprit vanaf de Bisschopstraat, een eigen carport en/of overkapping.
- Privacy privéwoning t.o.v. appartementen, inclusief buitenruimtes
- Onderhoudsarm
- Investeringsarm, waarbij aanwezige bestratingen zoveel mogelijk behouden mogen blijven en/of hergebruikt worden evenals aanwezige afscheidingen etc.
- Huidige weide/grasland geheel/grotendeels handhaven
- Aanwezige (sier)beplanting kan vervallen

3. VISIE EN UITGANGSPUNTEN

3.1 Visie

Een passende vernieuwing op de projectlocatie zal het landschap en de locatie als 'poort' naar Het Stift een positieve impuls geven. Dit sluit aan op het beleid van de Gemeente. Om landschappelijke draagkracht aan gedeeltelijk nieuwe bebouwingsfuncties te bieden, dient het erf op de projectlocatie zodanig te worden ingericht dat het landschap versterkt en de biodiversiteit vergroot wordt, door gebiedskenmerkende (groen)elementen met een passende vormgeving en materiaalkeuze. De karakteristieke openheid dient hierbij behouden te blijven.

3.2 Uitgangspunten

Voortvloeiend uit het overheidsbeleid en diens randvoorwaarden, de wensen van de eigenaar en het eigen onderzoek zijn de volgende uitgangspunten vastgesteld voor de planvorming:

- Zichtbaarheid bebouwing handhaven of versterken, met name wat betreft de meest authentieke bebouwing
- Functionele, sobere inrichting
- Gebruiksfuncties zoals parkeren en verblijf zoveel mogelijk op eigen erf en zoveel mogelijk geclusterd en gescheiden per gebruiker
- Relatie met het landschap en Het Stift versterken
- Groen afstemmen op voorkomende (landschappelijke) groenelementen in de omgeving
- Biodiversiteit vergroten
- Openheid minimaal handhaven
- Gebruiksmogelijkheden bestaande verharding zoveel mogelijk benutten

4. ERFPLAN

De verschillende onderdelen van het erfplan worden hieronder toegelicht en onderbouwd. De plantekening is te vinden als bijlage bij dit rapport.

Verharding en parkeren

De bestaande verhardingsoppervlaktes zijn in grote lijnen gehandhaafd omdat deze goede mogelijkheden bieden om functies als (terras)verblijf en parkeren een plek te geven. Er zijn wel wat aanpassingen gedaan ter optimalisatie van de functionaliteit en vormgeving maar deze zijn beperkt. Hierdoor zijn geen onnodig grote ingrepen nodig, wat past in een duurzaamheidsgedachte. Bovendien kunnen de benodigde investeringen beperkt blijven.

De parkeerplaatsen op het erf zijn geclusterd op verschillende locaties, ten behoeve van een optimale bereikbaarheid van/naar de verschillende woningen. De clustering voorkomt tevens onnodige en ongewenste verspreiding van losse parkeerplaatsen op het terrein. De parkeerplaatsen voor de prive woning zijn gescheiden van die voor de appartementen ten behoeve van de privacy. Voor de 2 meest westelijke appartementen zijn de parkeerplaatsen aldaar geclusterd voor gezamenlijk gebruik.

Voor de overige 3 appartementen zijn de parkeerplaatsen aan de oostzijde gesitueerd, waar zich ook de hoofdingang voor deze appartementen bevindt. Hoewel het huidige verharde erf hier voldoende ruimte biedt voor meerdere parkeerplaatsen is dit niet wenselijk, omdat dit teveel beeldverstoring zou geven in belangrijke zichtlijnen op de oude gevels. Parkeren aan de oostzijde van de vrijstaande schuur wordt dan als een betere oplossing gezien. Aangezien dit grotendeels buiten de erfgrans valt, zullen de gebruiks-/eigendomsrechten nader afgestemd moeten worden met de Gemeente. Gezien de aanwezige bomen kunnen aan de oostzijde van de schuur maximaal 2 parkeerplaatsen verantwoord ingepast worden. Voor een goede inpassing is hier gekozen voor een open verharding van grasbetontegels en een losse haag/heestersingel langs de Bisschopsstraat. De 2 parkeerplaatsen zijn voor exclusief gebruik van betreffende bewoners en daarvoor voorzien van een gebruikersmarkering, bijvoorbeeld in de vorm van een bescheiden informatiebord.

Omdat een derde benodigde vaste parkeerplaats hier niet verantwoord is in te passen, is deze gesitueerd aan de westzijde van de schuur, maar dusdanig dat deze een minimale beeldverstoring geeft. Om het beeld hier verder te vergroenen is deze parkeerplaats afgeschermd door een lage haag en is de huidige gesloten verharding tussen de schuur en de Vicarieweg omgevormd naar een open verharding, eveneens van grasbetontegels. De grasbetontegels hebben een vlakke bovenzijde ten behoeve van de begaanbaarheid en een veilige looproute van/naar de 2 parkeerplaatsen aan de oostzijde van de schuur. De aanwezige grasbetontegels van de draaiplaats aldaar worden vervangen door hetzelfde type tegels, voor een eenduidig beeld.

Voor de prive woning en de 5 appartementen zijn er in totaal 8 parkeerplaatsen, conform de aangegeven parkeernorm. Daarnaast is er voldoende verhardingsruimte voor extra, tijdelijk parkeren.

De parkeerplaatsen zijn niet zichtbaar gemarkeerd in de bestrating zodat deze een rustige en sobere uitstraling houdt. Enkele grote veldkeien voorkomen parkeren en verkeersbeweging op ongewenste plekken en houden ook de toegang tot de oostelijke schuur vrij.

Het noordelijk deel van deze schuur blijft in prive gebruik bij de eigenaar, onder andere als tracktorstalling. Om in- en uitrijden van de schuur hier mogelijk te houden is de bestrating naast de schuur uitgebreid ten behoeve van parkeerplaatsen voor de eigenaar.

De buitenruimtes voor verblijf/ de terrassen zijn gesitueerd op basis van een optimale bereikbaarheid vanuit de appartementen, privacy en bezonning. De situatie biedt voor de 2 westelijke appartementen en het noordelijke appartement van de eigenaar mogelijkheden voor een eigen, afzonderlijk terras. Voor de 3 overige, zuidelijke appartementen wordt een gezamenlijke buitenruimte aan de noordzijde als beste oplossing gezien. Dit, vanwege de optimale bereikbaarheid en vanwege de beschikbare ruimte, welke in de huidige situatie reeds verhard is, waardoor aanpassingen beperkt kunnen blijven.

Afscheidingen

De afscheidingen in het plan bestaan grotendeels uit gesnoeide hagen. Deze hebben enerzijds een afschermende functie. Dit, ten behoeve van de gewenste privacy voor de verschillende bewoners, maar ook ten behoeve van een goede inpassing van de parkeerfunctie en kleine bouwwerken. Anderzijds geven de afscheidingen structuur en duidelijkheid over gebruik van de buitenruimtes; gezamenlijk of prive. Hagen zijn tevens waardevol voor de biodiversiteit, onder andere door de schuil- en nestmogelijkheden die ze bieden aan vogels en andere dieren.

De haag langs de westgevel van de privewoning van de eigenaar heeft een hoogte van maximaal 180 cm ten behoeve van de privacy. Hetzelfde geldt voor de haag op de zuidwesthoek van het gebouw, welke het huidige bouwkundige windscherm vervangt. Voor de overige gesnoeide hagen geldt een hoogte van maximaal 100 cm. Dit geeft een optimale balans tussen functionaliteit, veiligheid en behoud van de openheid.

De gezamenlijke buitenruimte/terrassen van de 3 zuidelijke appartementen is hierbij aan de noordzijde voorzien van een lage haag, ter aankleding en voorkoming van een verrommeld beeld door tuinmeubilair en dergelijke. Om het beeld sober en open te houden zijn hier geen aanvullende afscheidingen voor de verschillende gebruikers aangebracht. Dit vraagt mogelijk enige concessies ten aanzien van de onderlinge privacy. Echter, deze kan ook gevonden worden in afstand, die de ruimte biedt.

Naast de gesnoeide hagen is in het plan aan de oostzijde een 'losse' haag opgenomen. Deze dient als visuele afscheiding en landschappelijke inpassing van de 2 parkeerplaatsen aldaar. Voor de beoogde functie alsmede een goede aansluiting op het landschap heeft deze losse haag enige body, met een variabele breedte van gemiddeld ca. 350 cm en een minimale hoogte van 150 cm.

Beplanting

De beplanting in het plan bestaat grotendeels uit lage/middelhoge hagen en uit bomen. Dit sluit goed aan op het landschap en het groen op Het Stift en versterkt zo de relatie daarmee. De beoogde hoogte van de hagen en het beperkt aantal nieuwe bomen waarborgt tevens de openheid op het erf.

De gesnoeide hagen in het plan bestaan uit 1 soort, zodat rust en eenheid ontstaat. Er is gekozen voor de Beuk (*Fagus sylvatica*), omdat deze inheems is, veel terug te vinden is in de omgeving, zoals op Het Stift, en vanwege de bladhoudende eigenschappen, waardoor ze als afscherming functioneler is dan bijvoorbeeld de Meidoorn. Droogtegevoeligheid van Beuk is een aandachtspunt, maar in haagvorm is die gevoeligheid beperkt. Mocht een alternatief nodig zijn, dan wordt de Haagbeuk (*Carpinus betulus*) als meest geschikt gezien.

Voor de losse haag zijn de soortkeuzemogelijkheden erg beperkt, vanwege de gewenste afscherpende functie en de standplaatsfactoren, onder de aanwezige Eiken. *Ligustrum vulgare* wordt hiervoor als meest geschikt gezien. Hoewel deze soort niet altijd als inheems wordt gezien, geeft hij wel een natuurlijk, passend beeld op deze overgangslocatie tussen landschap en bebouwde kom.

Zoals eerder aangegeven zijn de voorkomende boomsoorten in het gebied zijn veelal inheems, zoals Zomereik en Beuk. Voor de nieuwe bomen op het erf ligt de Zomereik wellicht het meest voor de hand, omdat deze soort het meest voorkomt in het gebied. Echter, vanwege het risico op overlast door de Eikenprocessierups en ten behoeve van een grotere toekomstbestendigheid hebben is gekozen voor andere inheemse soorten: Haagbeuk en Hollandse Linde. Dit geeft ook meer variatie, wat de biodiversiteit versterkt en daarmee goed aansluit op het beleid. Gezien de mogelijke vatbaarheid voor luis van inheemse Lindesoorten, zijn deze gesitueerd op plaatsen waar dit geen overlast geeft.

Voor de westgevel van het hoofdgebouw zijn leibomen aangebracht, welke zorgen voor aankleding en een natuurlijke zonwering. Ook hier is voor de Linde gekozen, aangezien dit de meest oorspronkelijke boom is in een dergelijke vorm en mede daardoor goed past in het gewenste beeld. Omdat eventuele luisaantasting op deze locatie wel overlast kan geven, is hier gekozen voor een resistente cultivar van de inheemse soort die is gebruikt als vrijgroeiboom.

Overige beplanting in het plan is slechts zeer spaarzaam toegepast in het plan, ten behoeve van de soberheid, rust en het onderhoud. Het beperkt zich tot 2 beplantingsvakken met de leibomen, voor de westgevel van het hoofgebouw, de feitelijke voorgevel. Van oudsher werden dergelijke locaties vaak gebruikt voor nut- en sierbeplanting, hoewel dat in dit geval niet met zekerheid is vast te stellen. Desalniettemin verrijkt deze beplanting het erf door haar sierwaarde en verhoging van de biodiversiteit. De beplanting is laag en bestaat uit een mix van sterke inheemse vaste planten, als Ooievaarsbek en Duizendblad.

Gras

Naast de benodigde verhardingen is het overgrote deel van het erf ingevuld met gras en gazon. Dit zorgt voor een optimaal open karakter en is tevens onderhoudsvriendelijk.

Om de landelijke uitstraling te versterken en de biodiversiteit verder te vergroten wordt het gras langs aan de oostzijde en slootkant (zeer) extensief beheerd, cq. 1 a 2 keer per jaar gemaaid. Hierdoor ontstaat tevens een sterke verbinding met het aansluitende openbare deel gras met Eiken, aan de oostzijde van de vrijstaande schuur.

Kleine bouwwerken

Zoals eerder genoemd vraagt de huidige overkapping op het erf weinig aandacht. De door eigenaar gewenste overkapping voor een overdekt terras wordt daarom, binnen het privegebied, wordt daarom op die locatie het meest geschikt bevonden. De huidige overkapping zal daartoe aangepast of vervangen worden, om uiterlijk en functioneel beter aan te sluiten op de situatie en het gebruik. Een andere wens van de eigenaar is een overdekte autostalling/parkeerplaats, welke hij in de huidige situatie heeft, maar in de nieuwe situatie niet meer, vanwege een andere gebruikersverdeling van de bebouwing en buitenruimte. Een eenvoudig dak boven de geplande nieuwe prive parkeerplaatsen wordt daarvoor als meest logische en geschikte oplossing gezien, mits de vormgeving en materiaalkeuze een positieve aansluiting geeft op de bestaande schuur. Te denken valt aan eenzijdige aanpassing van de kap waardoor een a-symmetrische kap ontstaat, die meer voorkomt in de directe omgeving, zoals de schuur bij De Vicarie. Een nadere architectonische uitwerking verdient hiervoor aanbeveling. De eerder genoemde groene afscheidingen in de vorm van Beukenhagen dragen in belangrijke mate bij aan een goede inpassing van de kleine bouwwerken.

Overig

De aanwezige Bentheimer stenen kunnen deels worden hergebruikt als (verhoogde) rand van de geplande beplantingsvakken. Ook de aanwezige oude molensteen kan hergebruikt worden, bijvoorbeeld als vervanger voor 1 van de geplande veldkeien. Zo blijven deze oude elementen zichtbaar op het erf en dragen zij hun steentje bij aan de historische beleving van de bijzondere locatie.

5. AANBEVELINGEN

Verharding

Voor een passender, meer oorspronkelijke uitstraling worden de aanwezige betonklinkerverhardingen bij voorkeur vervangen door oude gebakken klinkers.

Ten behoeve van een eenduidige uitstraling worden de aanwezige grasbetontegels op de draaiplaats aan de Vicarieweg vervangen door grasbetontegels met een vlakke bovenzijde, van hetzelfde type als de geplande parkeerplaatsen aldaar.

Bronnen:

Noaberkracht/Gemeente Dinkelland, Het Oversticht (4 maart 2016, herzien 31 juli 2019)
Nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen

Gemeente Dinkelland (31 maart 2021)
Mijn Omgevingsvisie Dinkelland

Nieuwenhuizen, W en Maas, G.J. (Wageningen, juli 2012)
Casco-benadering in Noord-Oost Twente - Alterra-rapport 2275

Krouwel, Evert Jan (10 september 2020)
Een nieuwe toekomst voor de Vicarieweg 2 op het Stift

Google
Google Earth
<https://www.google.nl/intl/nl/earth/>
Geraadpleegd januari/februari 2022

Kadaster
Topotijdreis
<https://www.topotijdreis.nl/>
Geraadpleegd januari/februari 2022

Provincie Overijssel
Atlas van Overijssel
<https://geo.overijssel.nl>
Geraadpleegd januari/februari 2022