

Het Oversticht

Landelijk samenwonen in dorpse setting, een verkenning naar mogelijkheden

Brinkweg 15, Heino

17 juli 2019

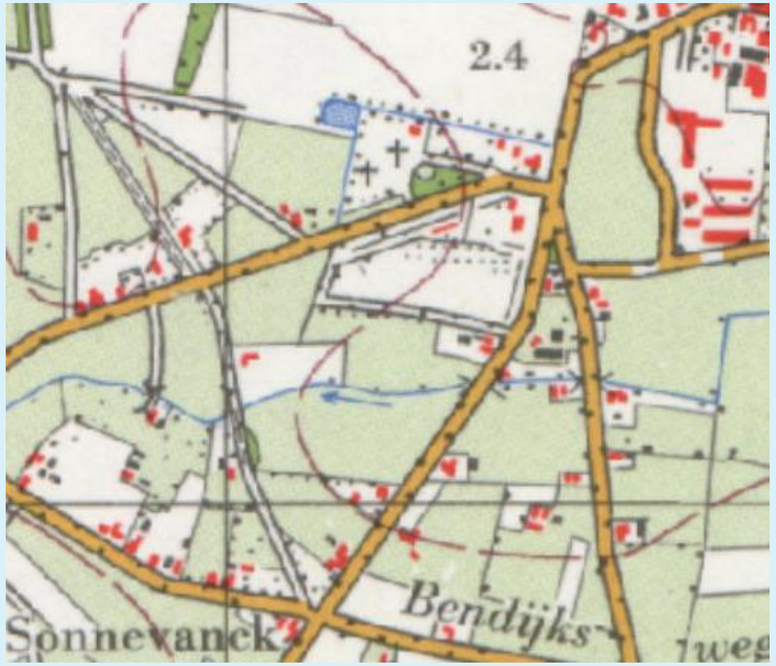
Locatie Brinkweg 15 Heino



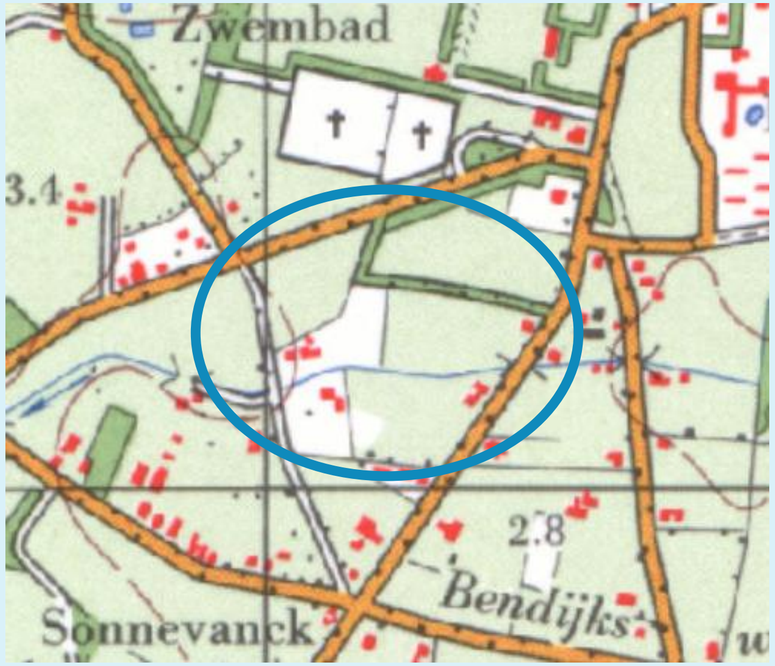
Ontwikkeling landschap: 1885 - 1925 - 1965







Ontwikkeling landschap: 1985 - 2018







1885: (agrarische) bebouwing verspreid. Kleinschalig mozaïek landschap.

1925: het landschap verdicht met meer (agrarische) erven. Bosschages en bomenrijen verdwijnen.

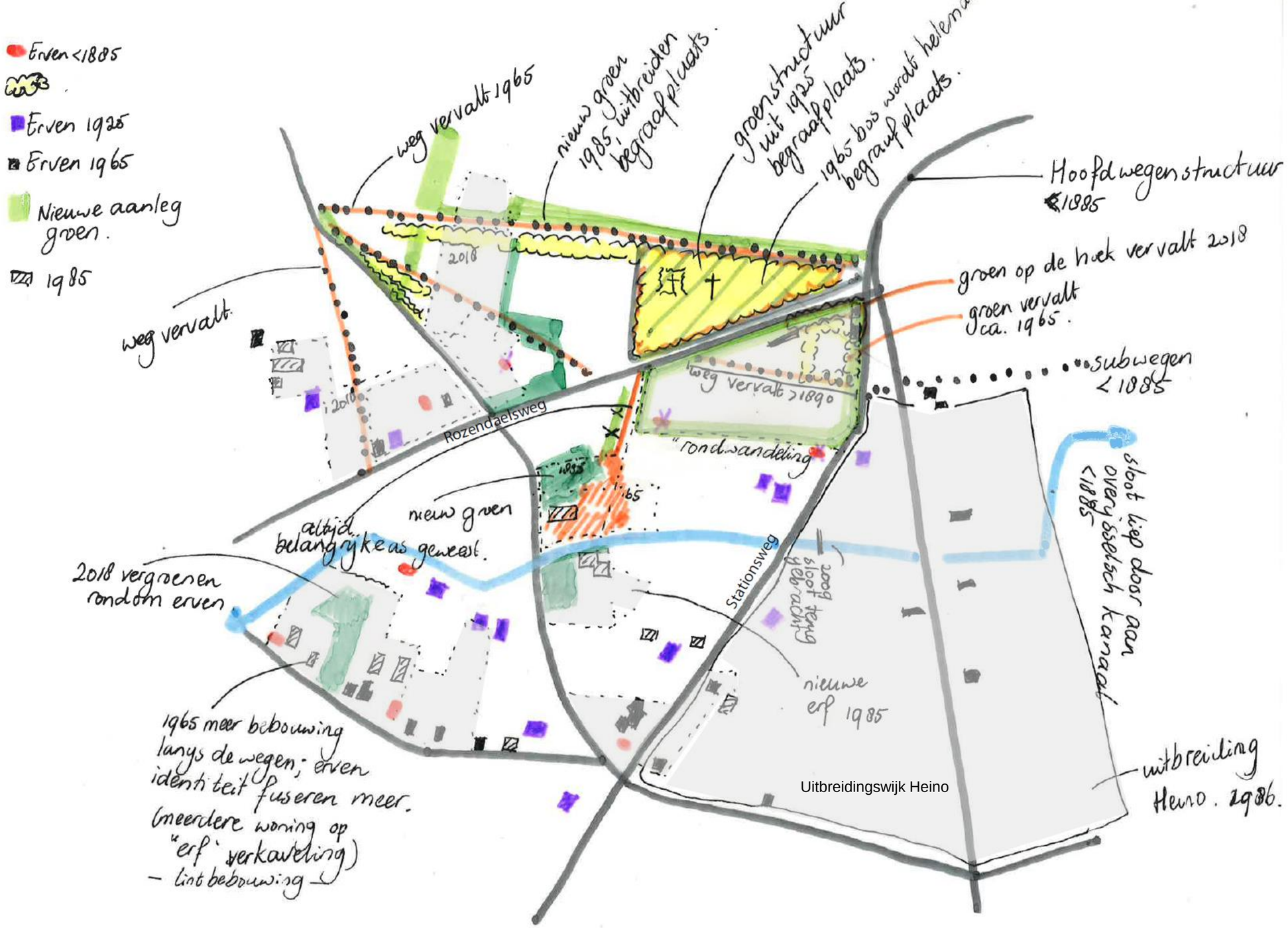
1965: verdichting met woonerven langs de wegen. Clusters en lintbebouwing, maar in een landelijke setting. Ruim opgezette kavels. Woningen deels met een dorps karakter.

Rondom het landhuis aan de noordoostzijde wordt een ‘wandeling’ aangelegd met een lindelaan

1985: aanleg van groenstructuren, langs begraafplaats wordt een bomenlaan aangelegd.

2018: nieuw groen wordt geïntroduceerd rondom erven.

De weg richting het tuincentrum vanaf de noordzijde is altijd al een belangrijke lijn geweest (voor 1885).



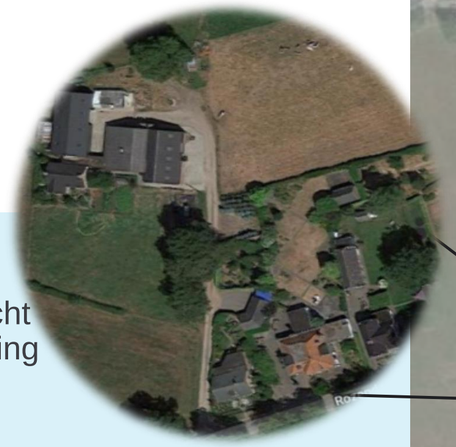
Het agrarische landschap is geleidelijk verdicht met wonen en laat een diversiteit van clustering zien. Het landschap met lanen, bosschages, soitairen, akkers en weides geeft inbedding aan de clusters.
Dit past bij het karakter van Heino: de sfeer van agrarisch en landgoed is verweven. Het gebied heeft een aangename, kleinschalige, sfeer.

Een mix van ‘erven’:

Oude erf: één hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen. ‘Gras tot aan de gevel’.

Erf-lint: een rij van meerdere hoofdwoningen in een zelfde hiërarchie en erfstructuur. Een aantal bijgebouwen aan de achterkant. Soms fors in maat ten opzichte van de hoofdwoning. Ruime groene kavels, veelal nutskarakter.

Landhuis: één woningen met een zeer royaal perceel. Ingerichte tuin, besloten aan de zijden.



Clustering van oude erf en Erf-int



Erf-lint





Landhuis

Oude erf

Sfeer landschap: mix agrarisch en landgoed

Kleinschalig agrarisch: weiden en akkers, singels, lanen, bomenrijen, bosjes, erfbeplanting, zandpaden.

Verspreide erven met een ingetogen uitstraling: lint en cluster (wonen en agrarisch), ruime kavelmaat, groen ingericht.

Villa’s in het lint met aangelegde tuinen, markante bomen.



De locatie ligt aan een informele landelijke routing, intensief gebruikt







Locatie ‘haakt aan binnen en buiten’

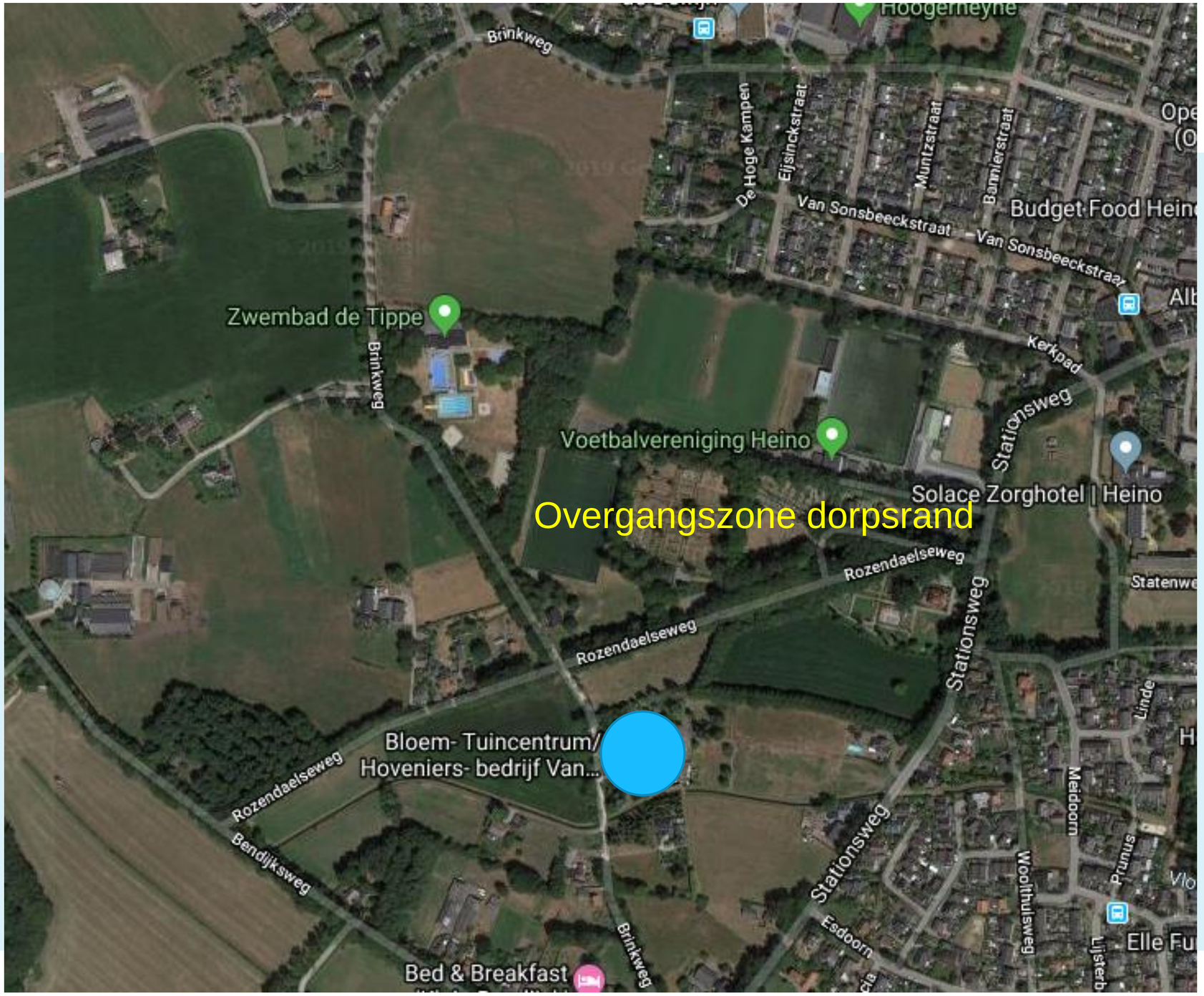






Kansen voor de plek

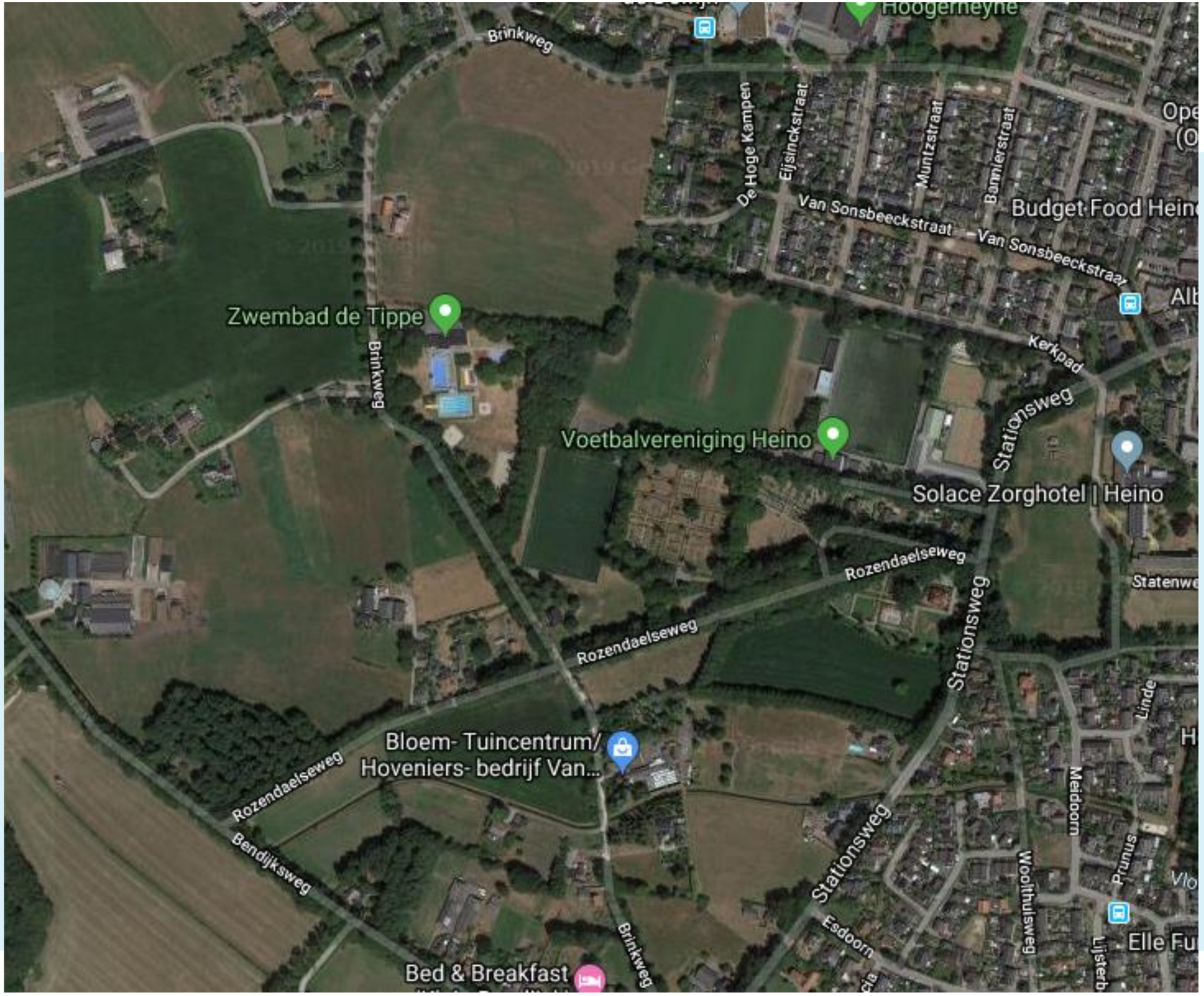
Deze locatie leent zich qua ligging en recent gebruik voor een mix van mensen en activiteit met een bescheiden ‘reuring’. Grotere dichtheid dan een erf.



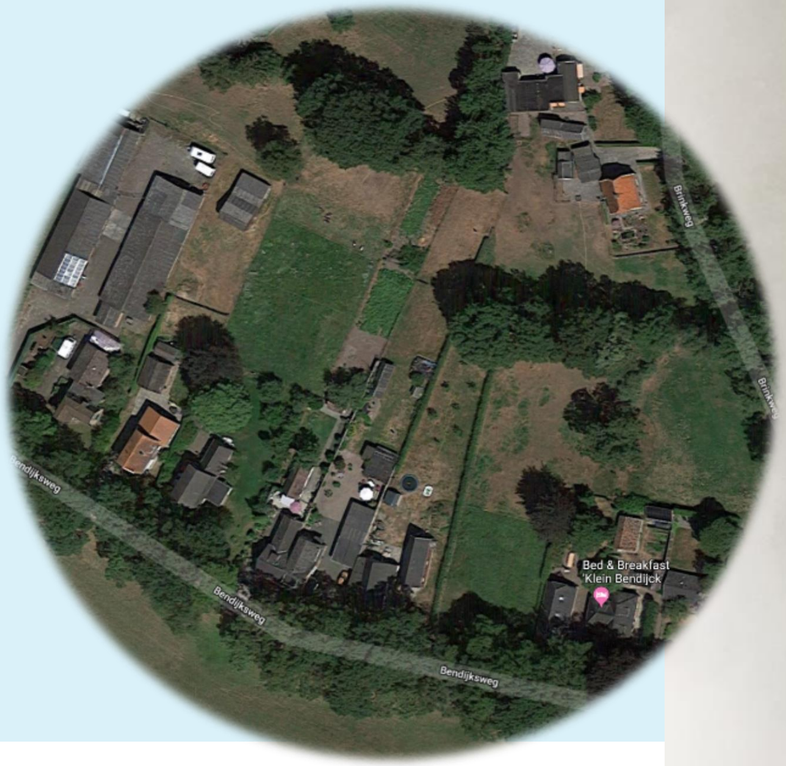
In opzet ingetogen, landelijk, met ‘een tintje landgoed’.

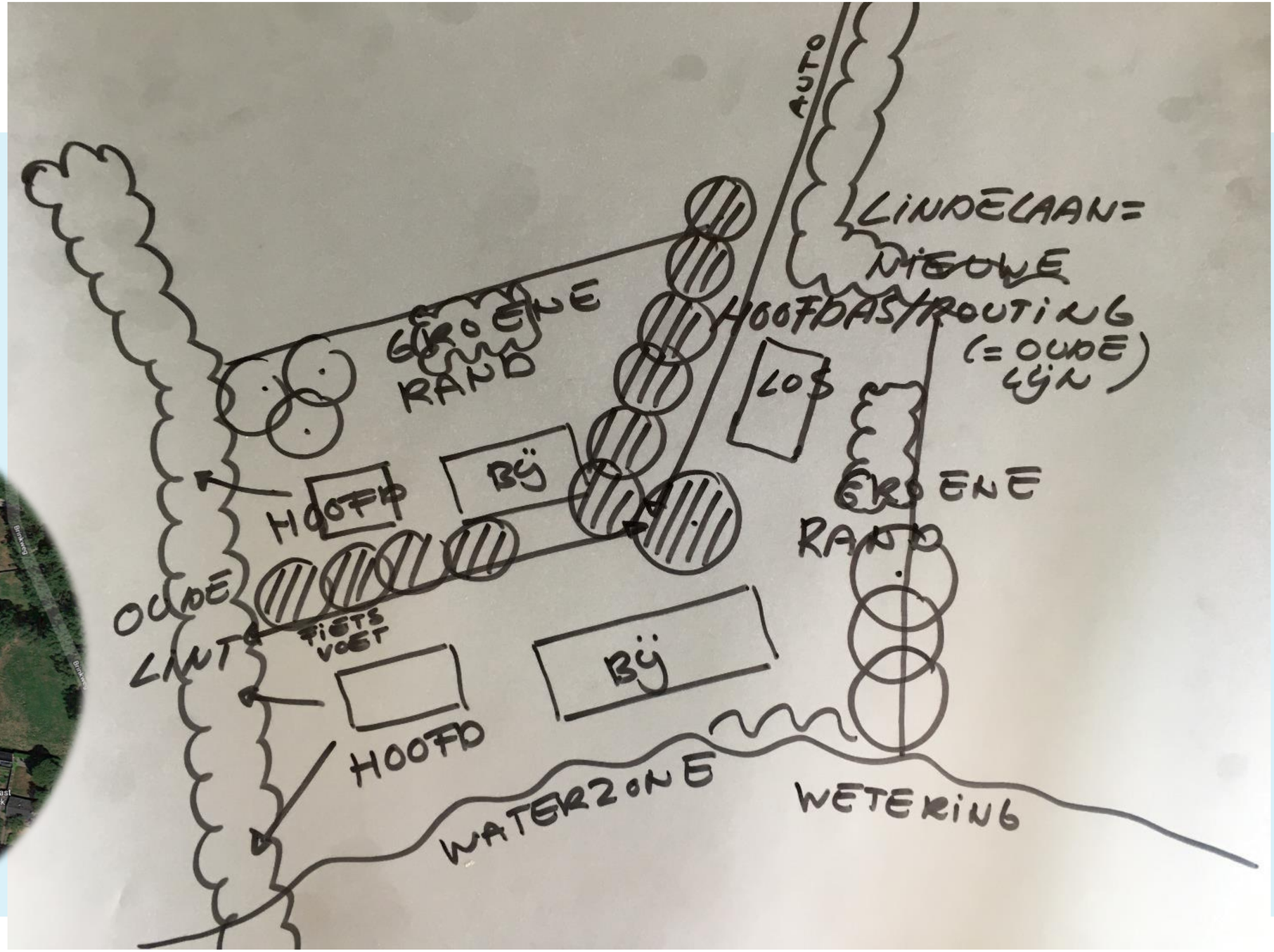
Verdichting aan de Brinkweg zoals bij andere linten ook is gebeurd. Huis aan de weg met schuren en ruim groen erachter: principe erf-lint.

Het cluster is zelf onderdeel van een informele routing.



Concept erf-lint





*Brinkweg verdichten in lint (= oude doorgaande route). Dit geeft tevens inbedding aan de te behouden bedrijfswoning.

*Cluster van hoofd en bijgebouwen, principe lint-erf. Ruime kavel.

*Oude lijn als drager voor het nieuwe cluster. Versterken als laan.

*Groene randen en doorzichten, landschap verweven met het cluster.

*Forse groenelementen, ingetogen landelijk en landgoedtint.

*Cluster als onderdeel van een informeel netwerk.

*Relatie van cluster met wetering.

Behoud enkele solitaire bomen en (oude) toegang als basis voor het erf







Opschonen locatie: plantvakken, bestrating







Opschonen locatie: bedrijfsgebouwen, opslag, bosjes met uitheemse aanplant







Voorstel mix van wonen:

eenheden ouderen,
eenheden starters,
woningen gezin.

zorgen voor elkaar
nieuwe woonconcept
compact
in landelijke setting nabij het dorp.









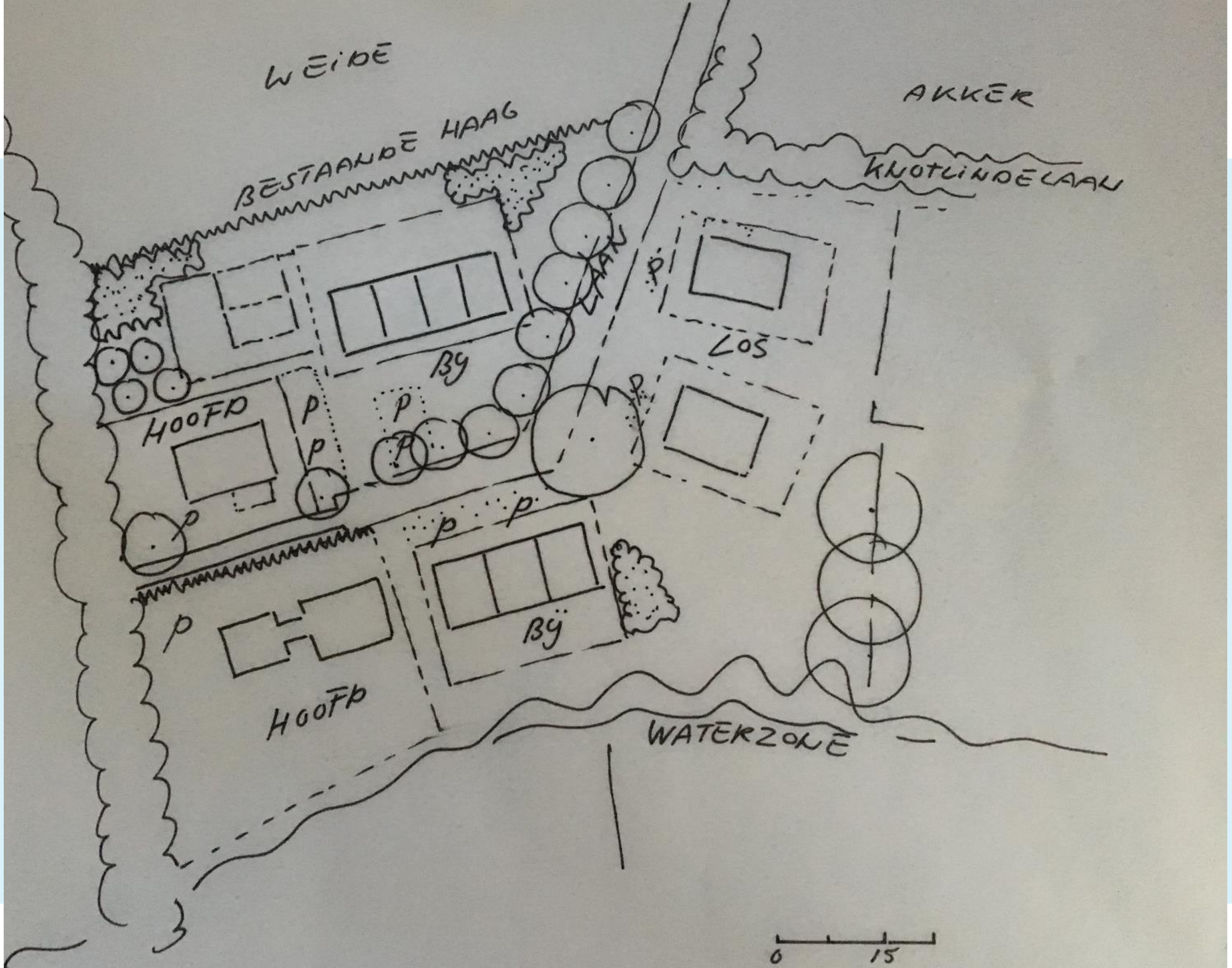
Het Oversticht





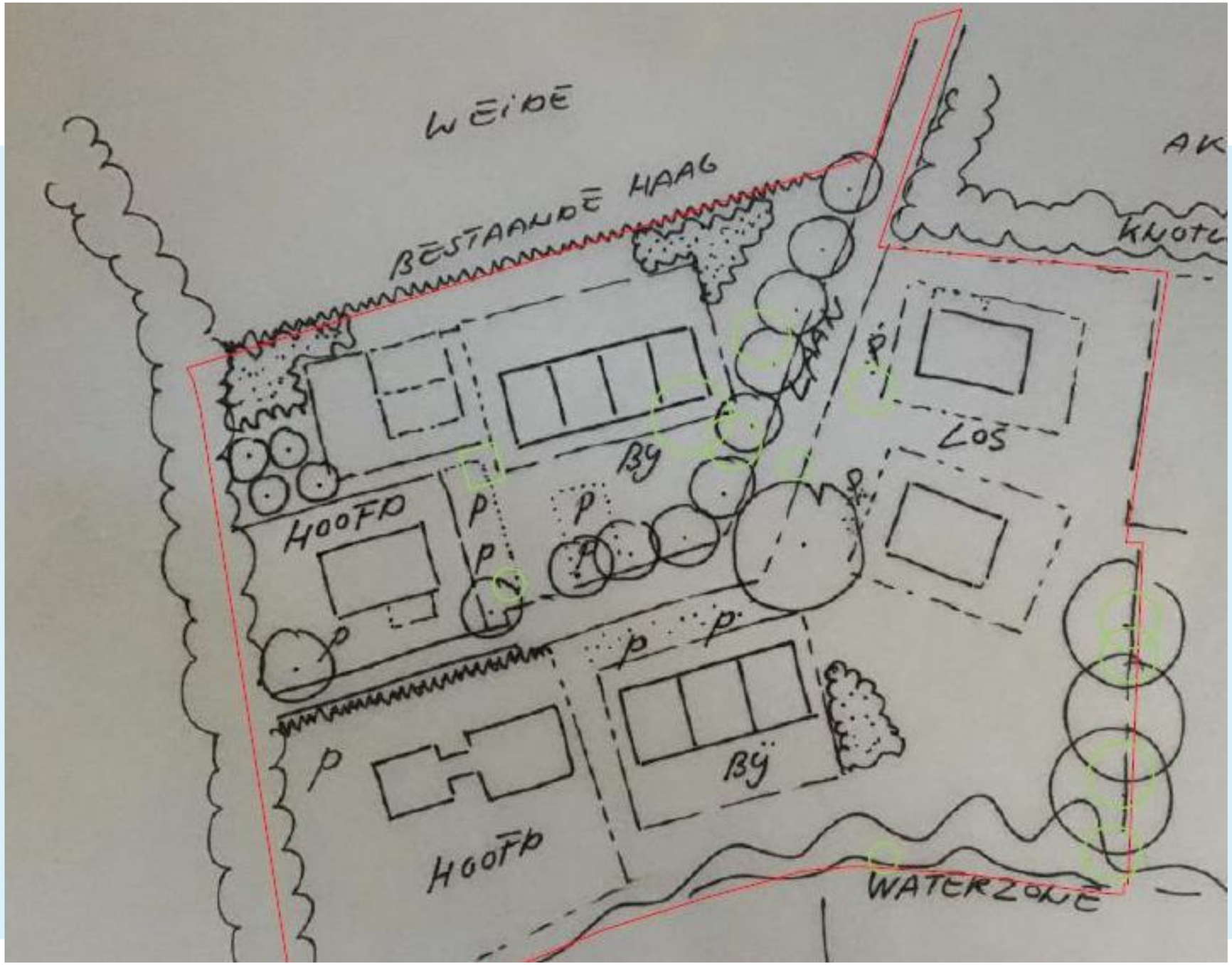


Lint met 2 woningen

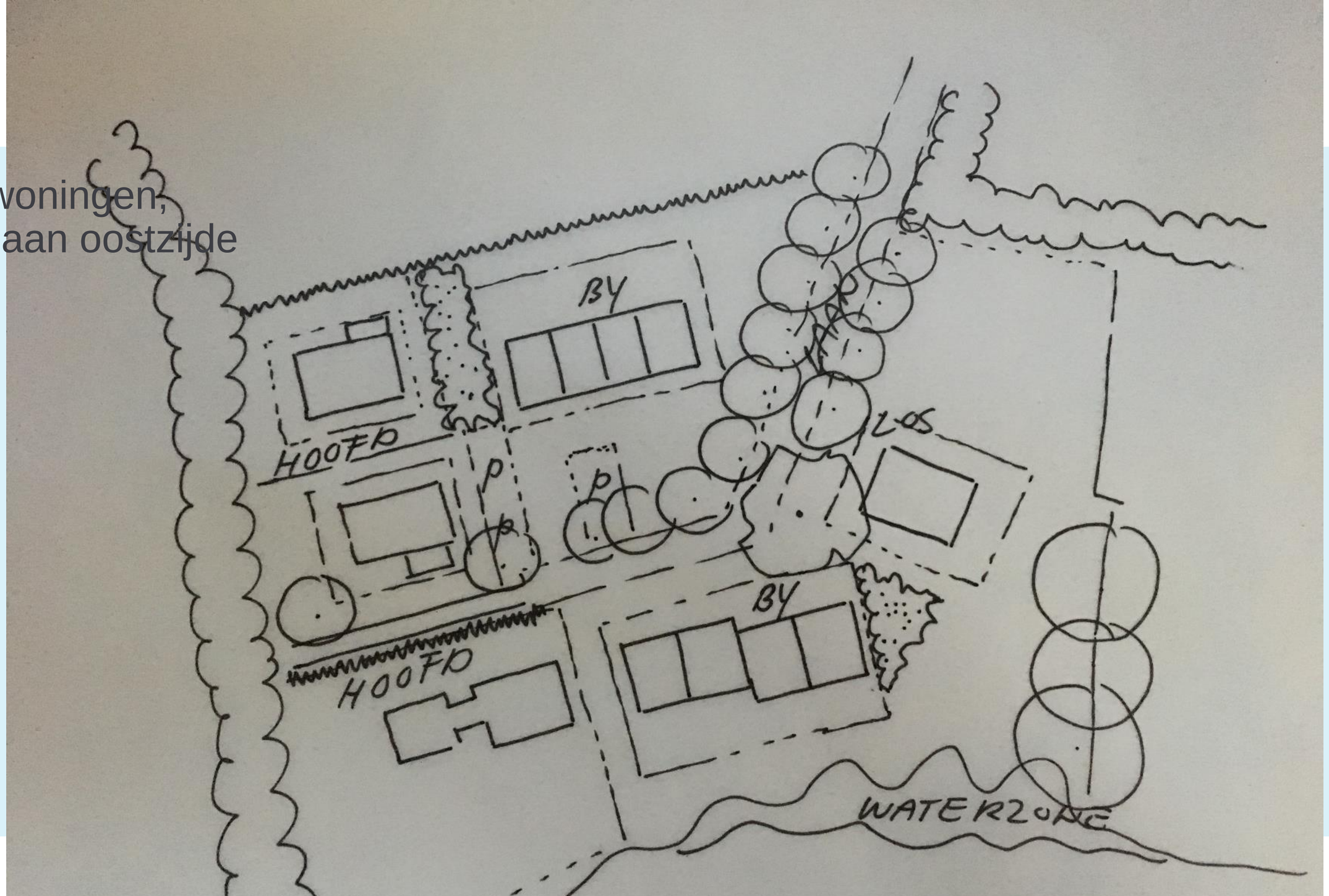


Bestaande bomen in lichtgroen.

Mogelijk kunnen een aantal behouden blijven.



Lint met 3 woningen, meer open aan oostzijde





Het Oversticht

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle

038 – 421 32 57
www.hetoversticht.nl

Sfeervol, ingetogen: lanen, zandpaden, doorkijkjes





