Locatiestudie Borne

05-02-2025

Gemaakt door:

RENE KUIKEN URBANISM
STUDIO VOOR STEDENBOUW

In opdracht van:

SOIL



Locatie

Locatie

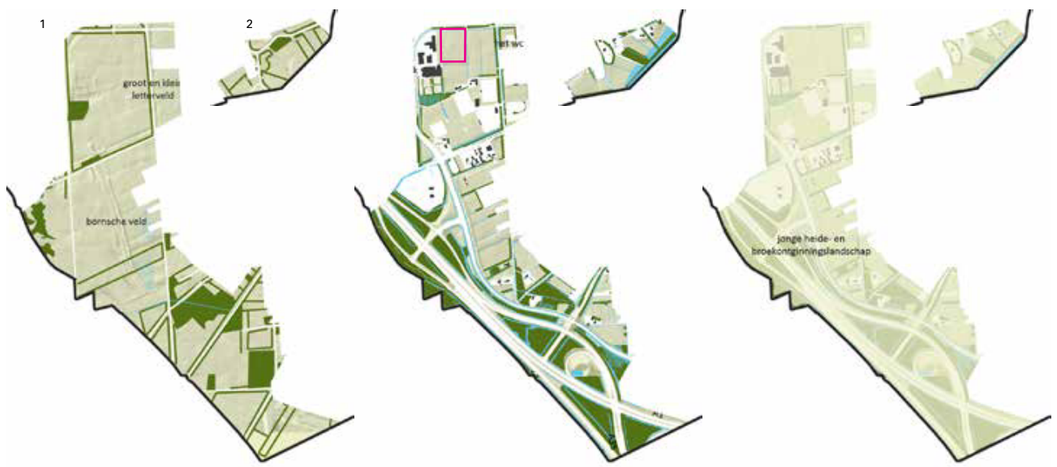
De locatie ligt ten zuiden van de Bornerbroeksestraat. Ten oosten en zuiden liggen allerlei sportfaciliteiten, ten westen een arrestantencomplex. De locatie is circa 6 ha groot.



Foto 1

Positie locatie in geschiedenis

De locatie was vroeger jonge heide en broekontginningslandschap. ‘Broek’ betekent moerassig. De grote oppervlakte aan voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. In de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplexen. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn ‘inbreidings’ landschappen met rommelige driehoekstructuren het resultaat.

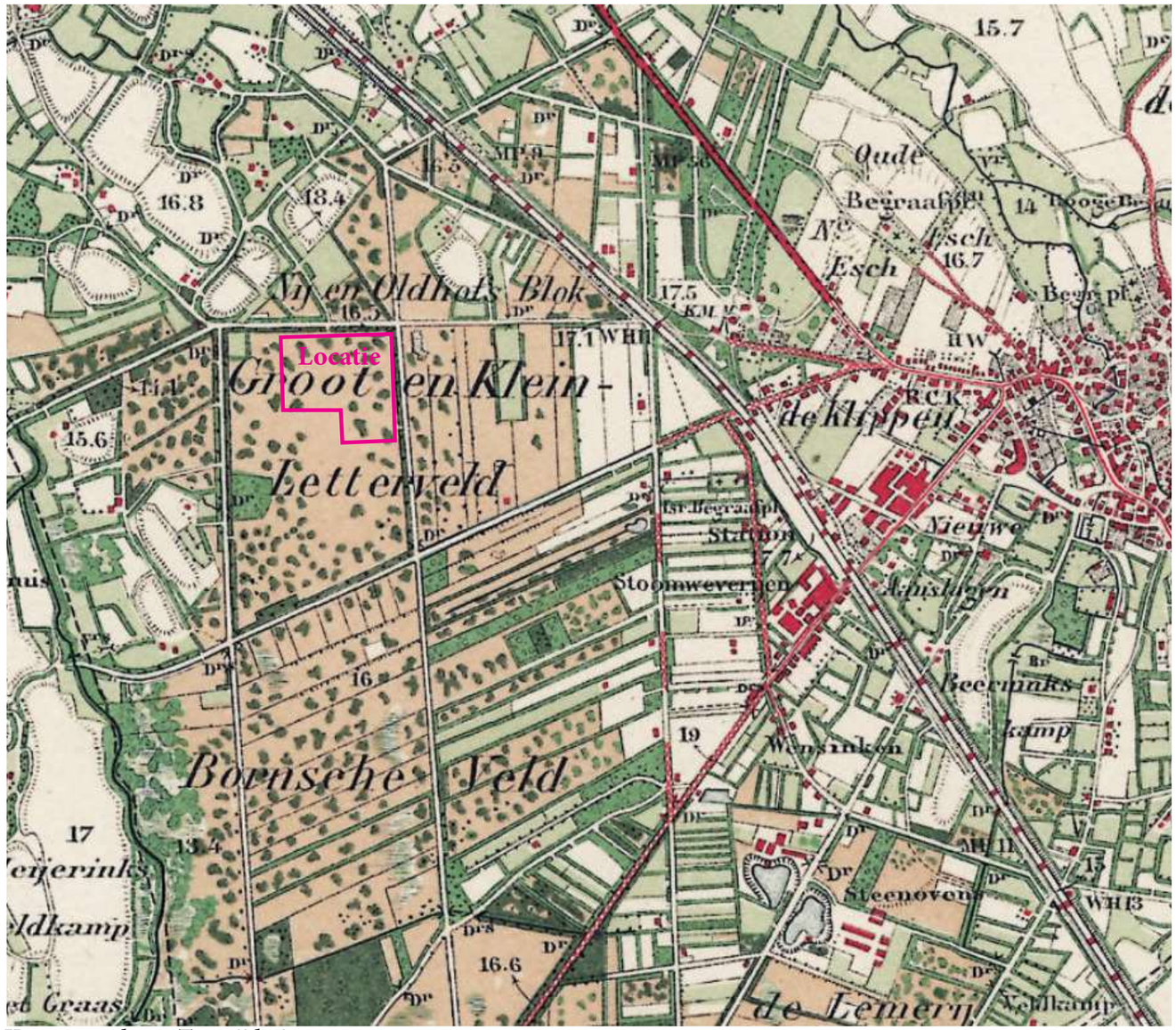


Landschapsbeeld in 1900
In 1900 kenmerkt het randgebied zich door grote velden woeste arme grond met geen enkele bewoning. De woeste gronden worden een enkele keer onderbroken door robuuste orthogonale groenstructuren en bospercelen.

Landschapsbeeld in 2020
De woeste gronden zijn door de tijd ontgonnen tot landbouwgebied, maar nog verder in de tijd ook weer door de stad en infra opgeslokt. De komst van de A35/A1 heeft ruimtelijke een duidelijke rand gesteld aan Borne. Het is een gebied met afgesneden wegenstructuren. Ook de woningbehoefte van Borne heeft nooit stilgestaan en is aardig opgerukt naar het zuiden. Borne is een typische forenzenstad. In de zuidrand is nu een mix van wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke functies aanwezig.

Landschapstypologie
Het gebied bestaat in zijn geheel uit het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Bron: landschapsanalyse Gemeente Borne van N+L landschapsontwerpers



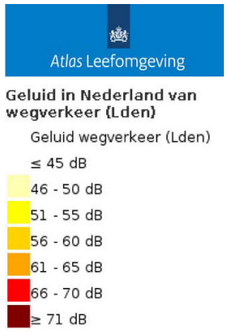
Kaart 1923, bron: Topotijdreis

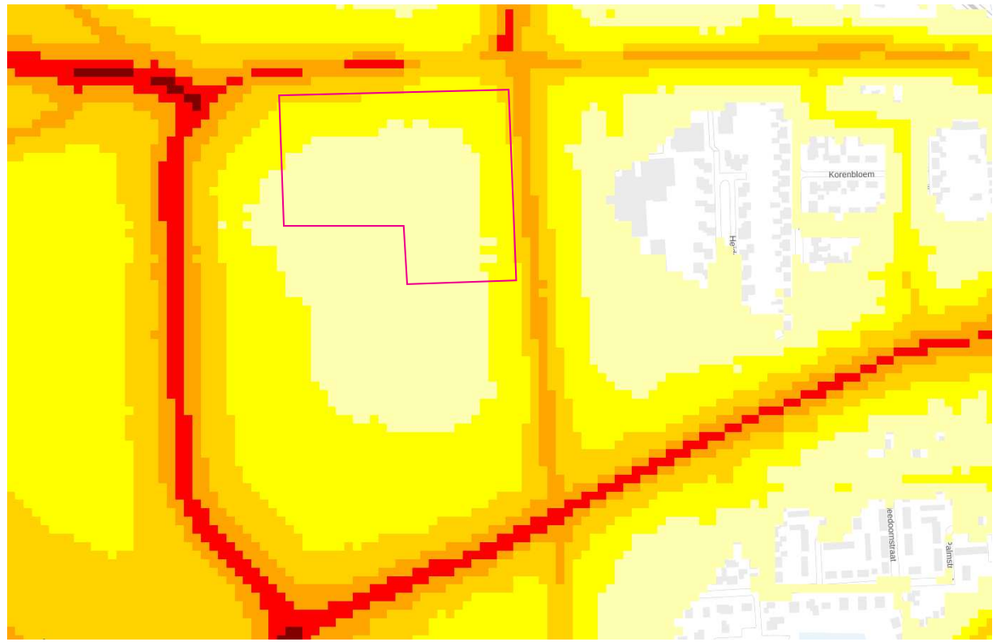
Kenmerken locatie

De locatie kenmerkt zich als een open gebied ten zuiden van de met stevige bomen aangezette Bornerbroeksestraat. Vanaf de omliggende wegen is er sprake van wat geluidsbelasting

Geluidsbelasting

Rekening houdend met voorkeursbelasting van 50db heeft een deel van de locatie een te hoge geluidsbelasting.







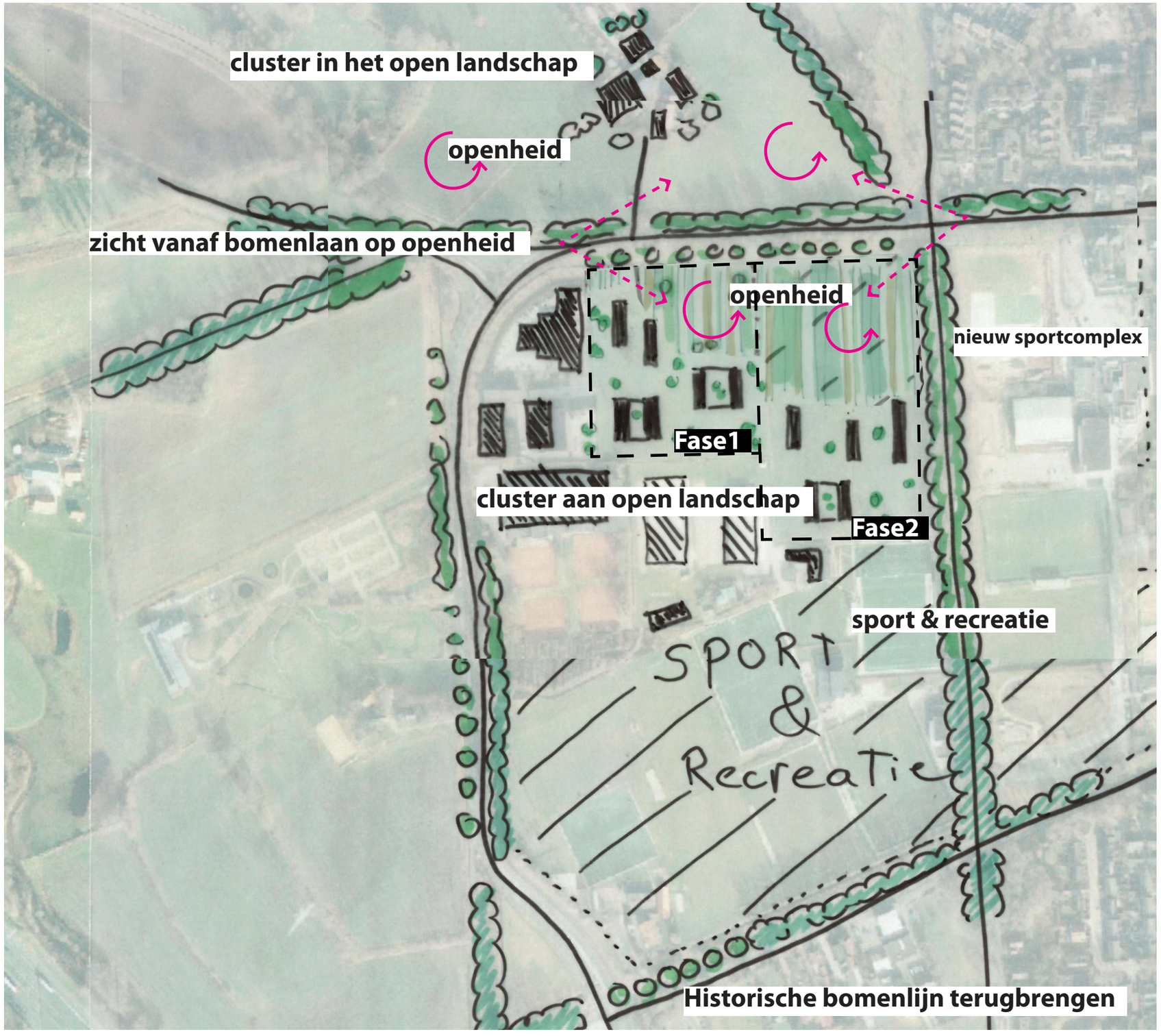
Zicht op de open gebieden vanaf de Bornebroeksestraat





Visie

Visie





Strokenteelt toepassen in combinatie met wonen





Zicht op openheid behouden

Ruimtelijke randvoorwaarden



Ruimtelijke uitgangspunten



Silouette van erfbebouwing



Open ruimte loopt door



Gedeelde buitenruimte/gemeenschap

Plan januari 2025



Plan januari 2025
Beleving



Kerckebosch Zeist

‘Erf’ bebouwing met doorlopende open ruimte









Commonwoods

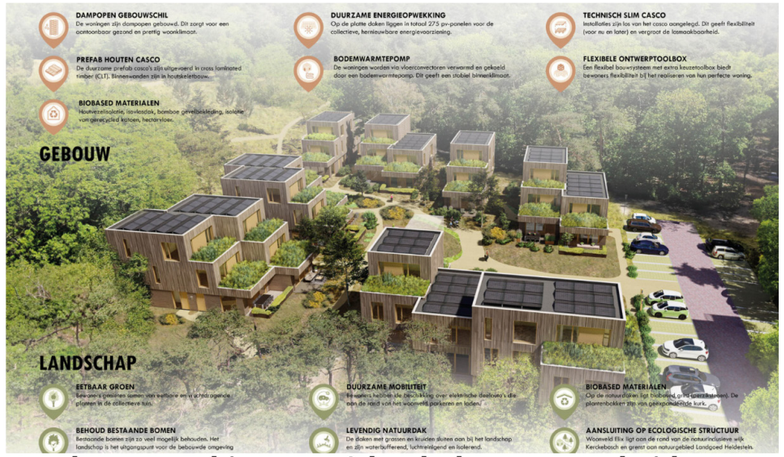
Gedeelde waardevolle buitenruimte







Herenboeren



Houtbouw - architectuur & landschap een eenheid

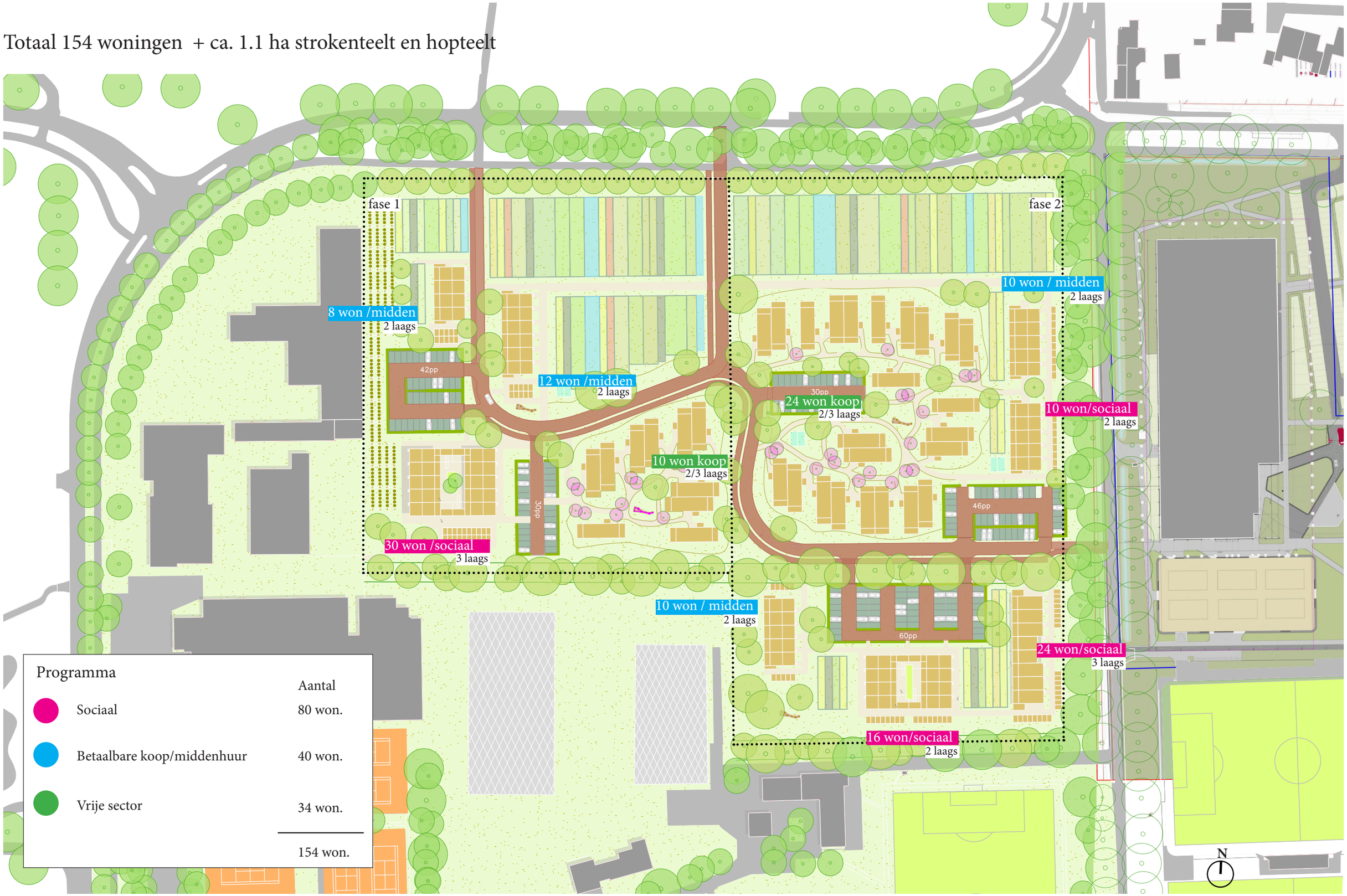


Bebo’s (Thimo 365)



Programma Fase1 + Fase 2

Totaal 154 woningen + ca. 1.1 ha strokenteelt en hopteelt



Programma	Aantal
Sociaal	80 won.
Betaalbare koop/middenhuur	40 won.
Vrije sector	34 won.
	154 won.

Fasering

Totaal 154 woningen + ca. 1.1 ha strokenteelt en hopteelt

