

Oud-Borne

Integrale stedenbouwkundige visie



V | Я O
Ruimte | om *in* te leven



Opdrachtgever(s): Gemeente Borne
Titel rapport: Oud-Borne
Integrale stedenbouwkundige visie
Datum: 13-12-2011
Contactperso(o)n(en): Jos Hoenderboom, Wouter Oortman
Projectteam BRO: Luke Vredeveld, Bas van Wetten, Lara Brand,
Michel Nelissen, Femke Bergisch, Onno
Peters
Projectnummer: 209x00381
Trefwoorden: Structuurvisie, stedenbouw, centrum, open-
bare ruimte
Beknopte inhoud: Visie over de stedenbouwkundige kwalitei-
ten van Oud-Borne
Gecontroleerd: Gabriëlle Mennen
Status: Gewijzigd ter vaststelling

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel

telefoon +31 (0)411 850 400
fax 31 (0)411 850 401

e-mail: info@bro.nl

www.bro.nl

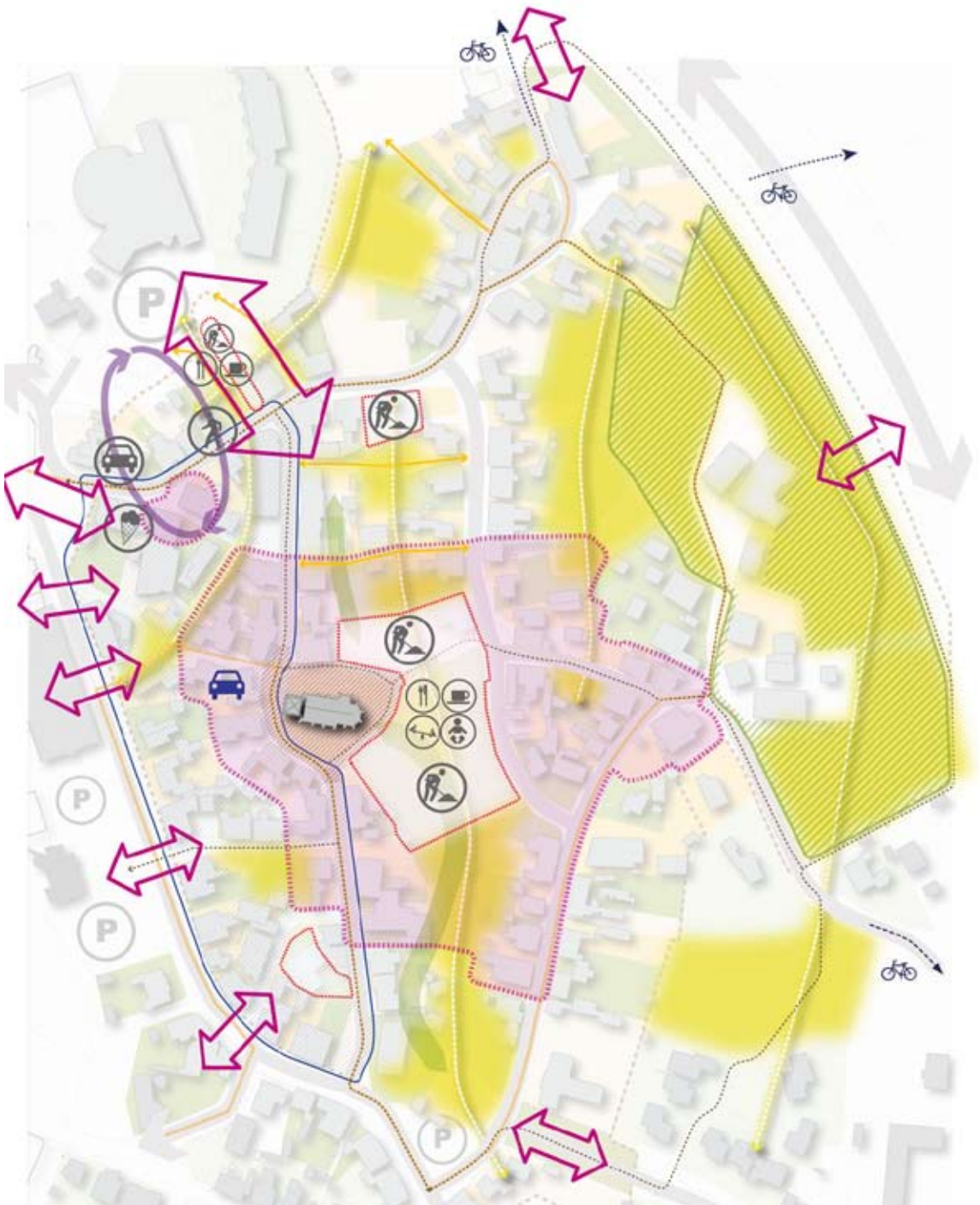


Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|-----------|
| | Inleiding | 1 |
| 1 | Analyse van de huidige situatie | 5 |
| | 1.1 Verkeer en parkeren | 5 |
| | 1.2 Water- en groenstructuur | 7 |
| | 1.3 Openbare ruimte | 9 |
| | 1.4 Waardevolle open ruimten | 11 |
| | 1.5 Patroon van straten en stegen | 13 |
| | 1.6 Bouwhoogte | 13 |
| | 1.7 Functionele invulling plangebied | 15 |
| 2 | Ontwikkelingen | 17 |
| | 2.1 Inleiding | 17 |
| | 2.2 Stedenbouwkundige structuur | 17 |
| | 2.3 Omgeving Oude Kerk: Pellenhof en Morselt | 19 |
| | 2.4 Noordelijke entree Oud-Borne | 27 |
| 3 | Stedenbouwkundige visie | 29 |
| | Thema 1: Clustering van functies | 29 |
| | Thema 2: Verbinding nieuw en oud centrum | 31 |
| | Thema 3: Rondje Oud-Borne | 35 |
| | Thema 4: Bornse Beek en groenstructuur | 37 |
| | Thema 5: Pleinvorming | 39 |
| | Bijlage 1 | 41 |



VISIEKAART



integrale stedenbouwkundige visie

Inleiding

Voor u ligt de integrale stedenbouwkundige visie Oud-Borne. Deze visie is opgesteld als voorloper op het bestemmingsplan voor het sinds 1991 beschermde dorpsgezicht van Oud-Borne. De visie doet echter meer dan input leveren voor het bestemmingsplan. De visie signaleert ruimtelijke of sociaal-maatschappelijke problemen of knelpunten en geeft hiervoor oplossingsrichtingen en/of aanbevelingen voor nader onderzoek. Door middel van 5 thema's wordt de wenselijke ontwikkelingsrichting van Oud-Borne aangegeven. We spreken hier uitdrukkelijk ook over 'ontwikkeling'. Het is niet het doel van het Bornse gemeentebestuur om Oud-Borne te laten verworden tot een openluchtmuseum. Oud-Borne wordt bewoond en gebruikt door een actieve gemeenschap, die wil genieten van het erfgoed maar tegelijkertijd ook moderne eisen stelt aan het leven op een dergelijke plek anno 2011. Ontwikkelingen zijn goed, daar waar ze gebeuren met respect voor het verleden en ze leiden tot een versterking van juist die aspecten die we gezamenlijk waardevol vinden. Deze visie geeft geen eindbeeld over hoe Oud-Borne er over 10 jaar uit zal zien. Deze visie geeft een richting waarin de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van de samenleving zich op deze plek verder kan ontplooiën, met respect voor het erfgoed.

Leeswijzer

Deze visie is thematisch opgebouwd. Eerst wordt een beeld geschetst van het huidige Oud-Borne. Hoe zit de structuur van het oude dorp in elkaar, wat zijn de feitelijke waarden en wat vinden wij waardevol. Vervolgens komen enkele belangrijke aanstaande ontwikkelingen aan bod. Ontwikkelingen die al gaande zijn of reeds in procedure zijn, worden hier uiteraard niet behandeld aangezien dat weinig zinvol is. Deze worden voor bestaand aangenomen. Tot slot wordt de integrale visie getoond en thematisch toegelicht. Dit document eindigt met aanbevelingen voor de toekomst.

LEGENDA

potentiële ontwikkelingslocatie
concentratiegebied functies
pleinvorming
karakteristieke stegen
karakteristiek Twents landschap
beschermde dorpsgezicht

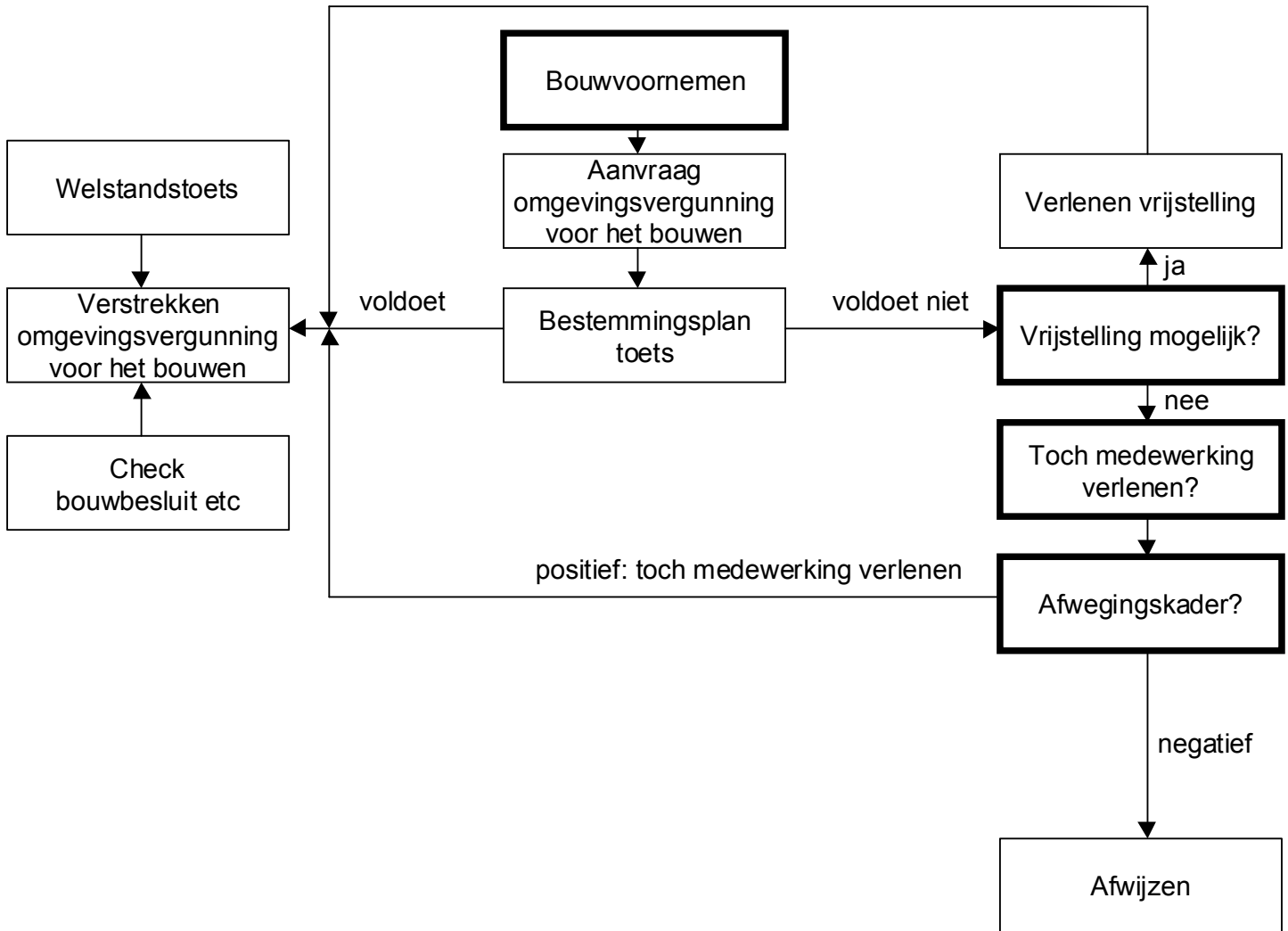


groene structuur
verbinding met omgeving (indicatief)
rondje Oud-Borne
Melbuul'npad (bestaand)
toekomstig project
historische onbebouwde ruimtes en verbindingen



mogelijkheid voor karakteristieke centrumfuncties
onderzoeksgebied parkeeroverlast
fietsverbinding Borse Maten
stimuleren parkeren Bijenkorf





Procedure bij vergunningaanvraag (vereenvoudigde weergave)

Status en doel

De visie heeft géén bindende status zoals het bestemmingsplan dat heeft. De visie levert op de eerste plaats kwalitatieve input voor het bestemmingsplan. Uitwerkingen richting aantallen, hoogtes, dieptes en allerlei andere kwantitatieve aspecten worden in het bestemmingsplan gedaan. Deze uitwerkingen moeten in de lijn van de visie zijn, voldoen aan de principes uit de visie. Daarmee is een visie (de naam zegt het al) per definitie globaler dan een plan. De in deze visie omschreven keuzemogelijkheden worden in het bestemmingsplan óf geformaliseerd in de regels óf niet opgenomen en rechtstreeks en expliciet bestemd. Verder is de visie van belang om te dienen als afwegingskader voor bouwaanvragen die in de toekomst niet aan het bestemmingsplan voldoen. In deze visie beschrijft de gemeente Borne onder welke voorwaarde(n) zij wil afwijken van het bestemmingsplan. De visie voorkomt willekeur bij het maken van deze afweging.

Totstandkoming

Deze visie is tot stand gekomen onder begeleiding van een ambtelijke werkgroep en een klankbordgroep, bestaande uit de volgende personen:

de heer Meijer - *bewoner*

de heer Lindeboom - *voorzitter belangenvereniging Oud Borne*

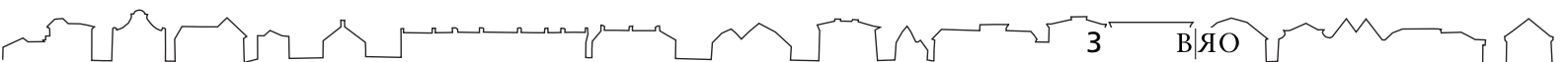
de heer Glas - *Consulent Erfgoed en Ruimte van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*

de heer Compagner - *secretaris monumentencommissie*

de heer Weghorst - *projectleider Wabo, gemeente Borne*

de heer Polman / de heer Oortman - *projectleider gemeente Borne*

de heer Vredeveld - *projectleider BRO*



ZICHTLIJNEN



1 Analyse van de huidige situatie

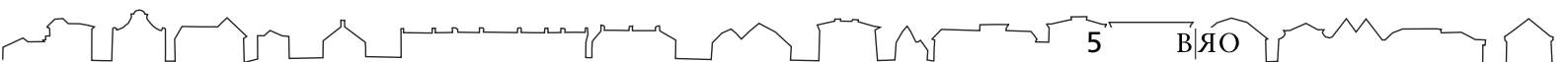
1.1 Verkeer en parkeren

Vanwege het feit dat Oud-Borne een zeer oud stratenpatroon heeft, leidt de aanwezigheid van autoverkeer al gauw tot beheersproblemen. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit en beleveningswaarde van Oud-Borne. Het toenemend autobezit tijdens de afgelopen decennia leidt snel tot problemen in gebieden als Oud-Borne. Daar komt bij dat er voornamelijk overdag in Oud-Borne veel langparkeerders uit het centrum gebruik maken van de schaarse ruimte in de smalle straatjes.

Er is een aantal opties om de parkeersituatie in Oud-Borne te benaderen, waaronder:

- Behouden zoals deze is: acceptatie. Het parkeerprobleem is inherent aan de karakteristiek van het gebied. Het is niet mogelijk om parkeerruimte toe te voegen in de wijk zelf omdat de hoeveelheid openbare ruimte zeer beperkt is.
- Afsluiten: geheel Oud-Borne of gedeelten daarvan worden afgesloten voor autoverkeer, met of zonder uitzondering voor de bestaande bewoners. Hiermee schaart Oud-Borne zich tussen (vergelijkbare) historische plekken als Orvelte, Bourtange of Ootmarsum.
- De parkeeroverlast oplossen door parkeerregulering, bijvoorbeeld door parkeren alleen toe te staan voor bewoners.

Hoewel het oplossen van de parkeerproblematiek primair een verkeerskundig vraagstuk is, heeft het ook gevolgen voor de ruimtelijke beleving van Oud-Borne. Wanneer we de opties beschouwen dan is de eerste conclusie dat het volledig afsluiten van Oud-Borne voor het autoverkeer geen optie is. Oud-Borne is geen openluchtmuseum met een primair toeristische functie, maar op de eerste plaats een prettige woonomgeving voor een groep inwoners van Borne. Het afsluiten van Oud-Borne zou een grote omslag betekenen in de identiteit van de wijk, waar op dit moment weinig draagvlak voor zal bestaan.



STRUCTUREN

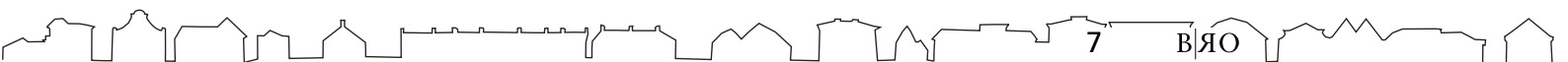


De overige opties zijn in hun ruimtelijke gevolgen sterk afhankelijk van de verkeerskundige keuzes die gemaakt worden. Vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundige oogpunt heeft parkeerregulering de voorkeur. Op grond van nader te formuleren (parkeer)beleid zal de uitwerking hiervan middels separate besluitvorming moeten plaatsvinden. Om de parkeerproblematiek in de toekomst niet nog verder te laten groeien, dienen alle toekomstige ontwikkelingen in hun eigen parkeerbehoefte te voorzien. Dit gebeurt bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dat echter niet mogelijk is, dient gezocht te worden naar een oplossing elders, bijvoorbeeld in de vorm van een parkeerplaats of -vergunning elders in het centrum van Borne.

1.2 Water- en groenstructuur

De groenstructuur in Borne is heel kenmerkend in grote vlakken gestructureerd. Dat houdt in dat er langs de straten nauwelijks boombeplanting voorkomt. Hier is door de vaak smalle profielen ook feitelijk geen ruimte voor. De groene (boom)beplanting die wel aanwezig is, vinden we voornamelijk op de achterste delen van sommige percelen. Van oudsher is het voormalige bed van de Bornse Beek goed zichtbaar. Dit lager en vochtiger deel is momenteel goed herkenbaar door een groene band van volwassen boombeplanting die van het Bussemakerhuis in de richting van de Oude Kerk loopt. Ook de omgeving rondom het Meijershof is een groene enclave als overgang van het oude dorp naar de omgeving Rondweg. Het noordelijk deel van Oud-Borne kent een groene uitloper in het gebied tussen de Aak en de Koppelsbrink.

Water is momenteel niet meer zichtbaar in Oud-Borne. De geschiedenis van de Bornse Beek is daarentegen nog wel duidelijk zichtbaar, zowel in de huidige groenstructuur maar ook in de verkavelingsgrenzen. De Bornse Beek kwam ten zuiden van het Bussemakerhuis Oud-Borne binnen en liep tussen de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Ennekerdijk en de Abraham ten Catestraat richting de Oude Kerk. Vlak ten zuiden van de Oude Kerk boog de beek met een scherpe bocht af in westelijke richting om via de huidige Pietmanskolkstraat de huidige Grotestraat te bereiken. Vervolgens boog de beek weer af en liep over de huidige Potkampstraat en vervolgens door het bouwblok dat nu gevormd wordt door de Markstraat, Oude Kerkstraat en Brugstraatje om daarna de Markstraat over te steken en uit te komen in



FUNCTIES



de haven, momenteel de parkeerplaats De Haven nabij het Kulturhus de Bijenkorf.

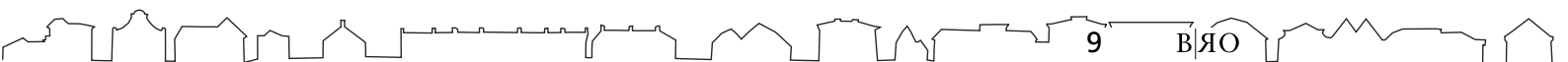
In de Pellenhof staat nog een oude waterput van Bentheimer zandsteen. De herkomst van deze waterput is niet volledig bekend, maar vast staat wel dat deze put momenteel niet op de originele plek staat. Ondanks dat feit staat de put wel op een kenmerkend deel van Oud-Borne. Deze plek is namelijk tot net na de Tweede Wereldoorlog grotendeels onbebouwd gebleven. In vroeger tijden was hier slechts één woning gelegen alsmede een kleine boerderij met productietuin, in eigendom van de kerk. Het feit dat deze grond met de komst van de Pellenhof als laatste bebouwd is, is niet raar. Dit is het laagste en daarmee meest natte deel van Oud-Borne zodat bebouwen eeuwenlang geen logische keuze was.

1.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte is heel belangrijk voor Oud-Borne. Hoewel de inrichting van de openbare ruimte ook de nodige problemen met zich meebrengt, zoals eerder beschreven bij het parkeren, is het patroon van straten en stegen één van de belangrijke aspecten dat geleid heeft tot de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. In het stratenpatroon is de historische ontwikkeling van Oud-Borne af te lezen. Voorheen bestond Oud-Borne uit drie kleine buurtschapjes. Deze buurtschappen zijn nu herkenbaar door het grillige stratenpatroon ter plekke. Deze drie buurtschappen zijn in de loop van vele jaren met elkaar verbonden door een aantal wat grotere noord-zuid lopende straten zoals bijvoorbeeld de Brinkstraat.

De stegen zijn ook typisch kenmerkend voor Oud-Borne. Deze smalle tot zeer smalle weggetjes of paden zorgen voor toegangen tot een achterterrein of lopen dwars door de bouwblokken heen om straten in de oost-west richting met elkaar te verbinden. Op sommige plekken ontsluiten de stegen een beperkt aantal woningen.

De openbare ruimte in Oud-Borne is niet 'netjes' begrensd zodat de overgang van openbaar naar privé heel natuurlijk en prettig verloopt. Door het eeuwenlange gebruik van het gebied is op sommige plekken zelfs niet meer geheel duidelijk wat openbaar en privé is. Wellicht lastig



NOLLI KAAART



Nolli kaart Oud-Borne

wanneer er sprake is van verkoop van een woning, maar het draagt daarentegen wel bij aan de dorps- en historische uitstraling van Oud-Borne. De gemeente Borne doet in dit kader uiteraard ook een beroep aan de bewoners van Oud-Borne om deze situatie zoveel mogelijk in stand te houden, bijvoorbeeld door te kiezen voor kwalitatief hoogwaardige erfafscheidingen.

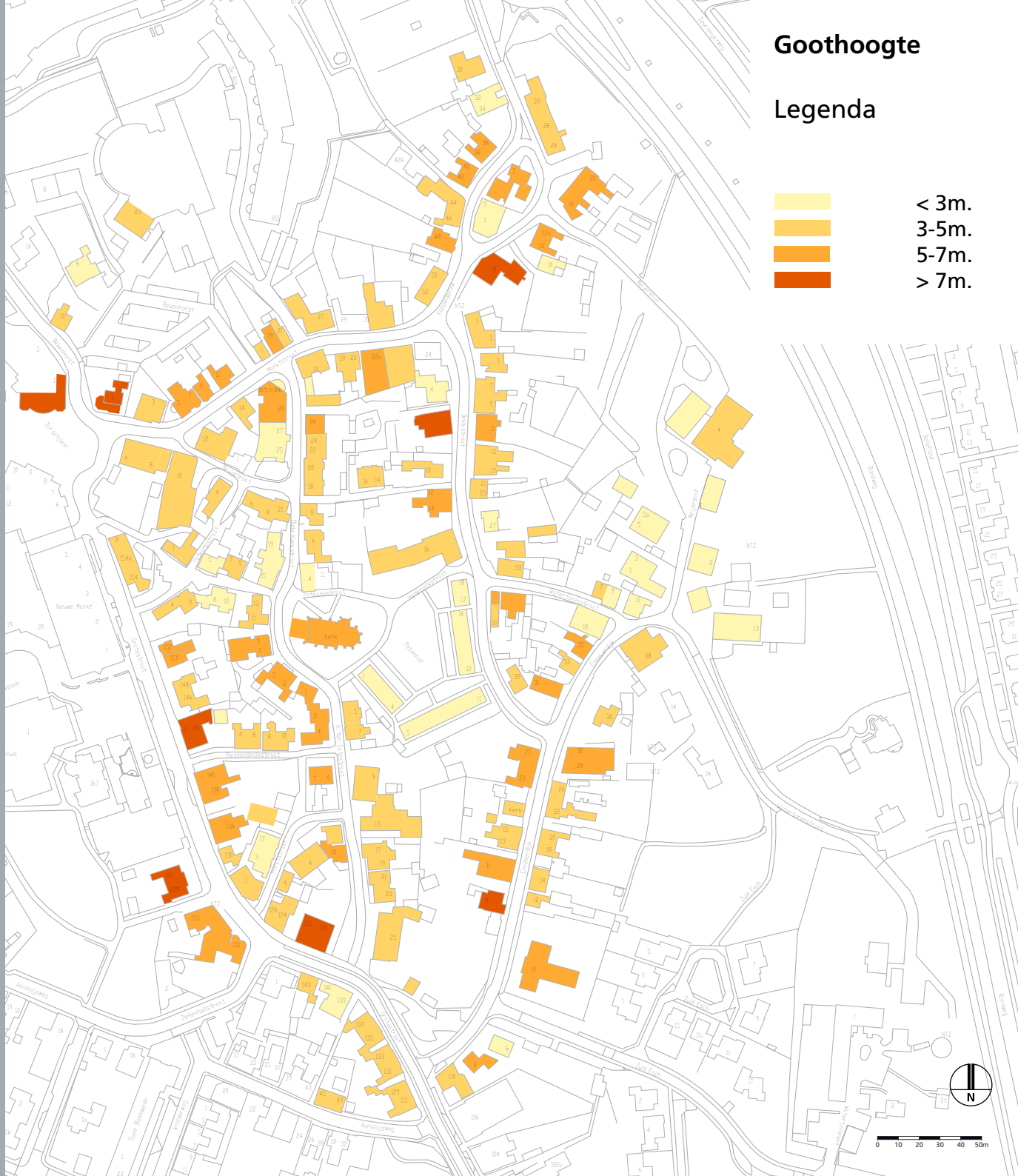
1.4 Waardevolle open ruimten

In Oud-Borne komen verschillende open ruimten voor. Soms betreft dit plekken die in het verleden zijn bebouwd en nu om welke reden dan ook niet meer bebouwd zijn, maar meestal gaat het hier om plekken die historisch gezien nooit bebouwd zijn geweest. Het beleid is er dan ook op gericht om de historische open plekken open te houden voor de toekomst. Hiermee wordt voorkomen dat Oud-Borne steeds meer gaat verdichten waardoor de karakteristiek in het geding komt.

In de visie zijn de meeste van deze ruimten aangegeven. In het bestemmingsplan wordt dit thema gedetailleerder bekeken en waar nodig specifiek in het bestemmingsplan vertaald door bijvoorbeeld het niet mogelijk maken van bebouwing op sommige plekken. Een bijzondere plek is weggelegd voor de percelen aan de randen van het beschermd gezicht. Aan de meeste randen is de scheiding tussen Oud en 'nieuw'-Borne zeer goed te ervaren, ook op de plekken waar Oud-Borne zich met de achterzijde richt naar het nieuwere gedeelte zoals voornamelijk aan de noordzijde (Kulturhus en rondweg). Deze visie richt zich op de bescherming van deze randen, waarbij de voorzijden van de percelen dicht zijn bebouwd en de achterzijden vaak nagenoeg onbebouwd zijn. Daarnaast wordt er gestreefd naar het slechten van de barrière tussen Oud-Borne en het gebied aan de overzijde van de Rondweg, dat voorheen de agrarische uitloper was van het gebied Oud-Borne.

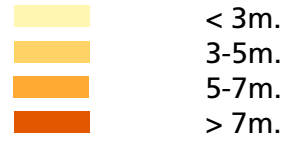
De architect Nolli maakte in de achttiende eeuw een kaart van Rome, waarin hij onderscheid maakte tussen twee soorten ruimte: privé en openbaar. Tot die laatste categorie behoorden naast de straten en pleinen ook de interieurs van openbare gebouwen als kerken en overheidsgebouwen. Zijn definitie ging voor het vaststellen van de openbaarheid niet uit van de beheerder, maar van het gebruik van de ruimte.

GOOTHOOGTE



Goothoogte

Legenda



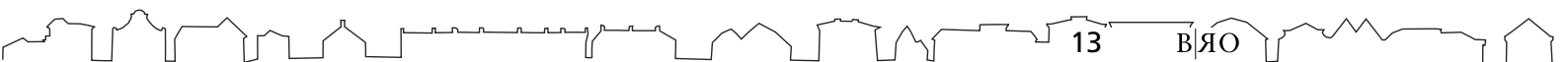
1.5 Patroon van straten en stegen

De oudste en meest belangrijke straten van Oud-Borne lopen over het algemeen in een noord-zuidrichting. Haaks daarop staat een patroon van straten en stegen die de verschillende noord-zuid straten met elkaar verbinden. Een aantal van deze stegen is bijzonder smal en alleen toegankelijk voor voetgangers. Er is in het recente verleden een aantal verzoeken geweest om een deel van deze stegen toe te mogen voegen aan de eigen tuin. Temeer omdat de eigendomssituatie niet altijd duidelijk is, houden deze verzoeken aan. Toch is dit niet wenselijk. De karakteristiek die zo kenmerkend is voor Oud-Borne zal niet meteen verdwijnen, maar dergelijke initiatieven dragen wel bij aan het afnemen van de karakteristiek. In het bestemmingsplan worden, waar nodig en mogelijk, deze verbindingen aangegeven. Tevens is deze visie erop gericht om, waar mogelijk, nieuwe verbindingen toe te voegen of bestaande verbindingen te versterken.

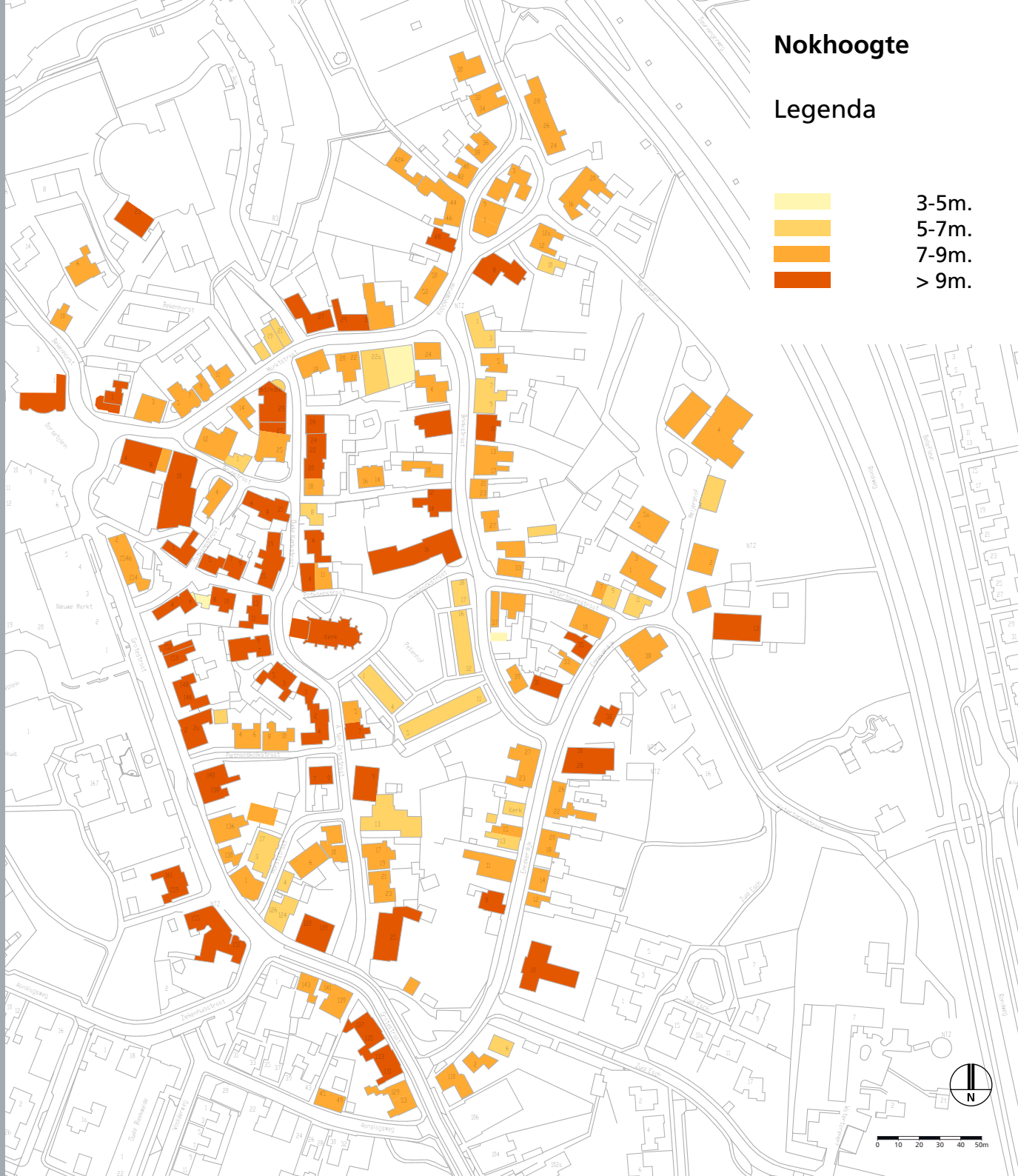
1.6 Bouwhoogte

De bouwhoogte in Oud-Borne is zeer divers. Dat is tevens zo karakteristiek in het straatbeeld van de verschillende straten in Oud-Borne. Hoewel de variatie veelal beperkt blijft tot 1 of 2 bouwlagen met kap is het juist de bouwperiode die een groot onderscheid laat zien in bijvoorbeeld verdiepingshoogte, hetgeen ook van invloed is op de absolute bouwhoogte. In de bijlage van deze visie wordt dit principe gevisualiseerd middels bestaande gevelbeelden. In de praktijk zit daarmee behoorlijk wat diversiteit in de absolute bouwhoogten. Omdat een bouwlaag met de tegenwoordige technische eisen (onder andere uit het bouwbesluit) hoger is dan bij de historische bebouwing, zal een gebouw van twee lagen met kap automatisch leiden tot een afwijkende absolute bouwhoogte. Voor ontwikkelingen wordt het bouwen van maximaal 2 bouwlagen met kap als uitgangspunt genomen. Het bouwen van hogere panden wordt niet pertinent uitgesloten. Hogere bebouwing moet passend zijn in omgeving. Tevens dient te worden gemotiveerd waarom de bouwhoogte op de bewuste plek kan afwijken. Dit past ook in de historische ontwikkeling. Wanneer bijvoorbeeld gekeken wordt naar de bebouwing aan de Ennekerdijk of de Grotestraat dan valt op dat de panden hier op enkele plekken hoger

hoogten op nevenstaande kaart zijn indicatief



NOKHOOGTE

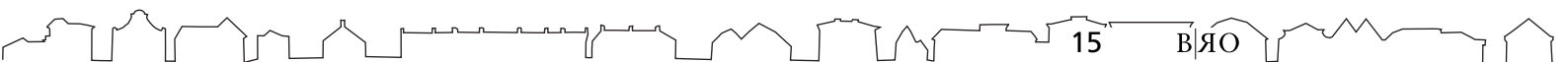


zijn dan elders in Oud-Borne. De bouwhoogte bereikt hier op sommige plekken een waarde tussen de 12 en 13 meter, terwijl in andere straten de hoogte veelal beperkt blijft tot circa 10 meter. Voor nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang om te bekijken in welk deel van Oud-Borne de ontwikkeling plaatsvindt. Vervolgens kunnen de kaarten in deze rapportage een indruk geven van de meest voorkomende goot- en nokhoogte in dit specifieke geldeelte van Oud-Borne. Op basis van deze gegevens kan al dan niet gemotiveerd worden waarom een hogere bouwhoogte op deze plek gewenst is of tenminste niet storend in straatbeeld.

1.7 Functionele invulling plangebied

Door de ligging aan de rand van de 'nieuwe stad' kent Oud-Borne een scala aan functies. Uiteraard blijft de belangrijkste functie wonen. Toch is er ook ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en ambachtelijke beroepen zoals een lijstenmakerij en ateliers. In het nu nog vigerende bestemmingsplan wordt de vestiging van ambachtelijke beroepen en ateliers duidelijk gemotiveerd. Enerzijds is dat positief, maar tegelijkertijd rijst de vraag of een motiveringsbeleid in het gehele gebied van Oud-Borne wel het gewenste effect heeft. Wanneer niet wordt gestreefd naar concentratie, dan zal het in de praktijk niet meevallen om tussen alle woningen de niet-woonfuncties te vinden die een toegevoegde waarde hebben voor de levendigheid van Oud-Borne.

hoogten op nevenstaande kaart zijn indicatief





bron: Image (c) 2011 Aerodata International Surveys - (c) 2011 Google

In de geschiedenis van Oud-Borne, die honderden jaren teruggaat, is de invulling van de plek waar nu de Pellenhof staat, nog redelijk jong. Tot eind 1800 was deze plek grotendeels onbebouwd (met uitzondering van de hoek Brinkstraat – Hambroickstraat waar reeds bebouwing was gelegen). Het is ook niet verwonderlijk dat deze plek lange tijd onbebouwd is gebleven, aangezien het de natste plek van Oud-Borne is. Het gebied maakte onderdeel uit van het beekdal van de Bornse Beek, die vroeger door Oud-Borne heeft gelopen. Dit lage, vruchtbare stuk grond werd niet graag bebouwd. Liever werd gebruik gemaakt van de vruchtbaarheid van de grond. Ook in dit geval is dat zo: deze plek werd gebruikt als productietuin behorende bij de pastorie en als grasland voor een nabij gelegen boerderij.

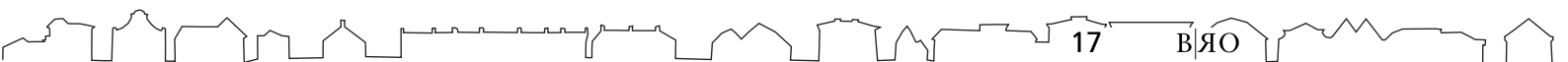
2 Ontwikkelingen

2.1 Inleiding

Borne bestaat al honderden jaren. In een akte van 1206 wordt 'Burgunde' al genoemd. De ontstaansgeschiedenis van Borne ligt in het huidige Oud-Borne. De oude kerk met daar tegenover het gemeentehuis en de school was lange tijd het centrum van het dorp. Meer 'recente' historische kaarten laten zien dat er de afgelopen paar honderd jaar weinig meer veranderd is in de structuur van Oud-Borne. Oud-Borne is echter géén openluchtmuseum zoals Orvelte of Bourtange. Oud-Borne maakt onderdeel uit een actieve gemeenschap waarin ontwikkelingen zeker mogelijk moeten zijn. Het gaat daarbij om de manier waarop deze ontwikkelingen vorm worden gegeven. Er zal gebouwd moeten worden met respect voor de omgeving en ontstaansgeschiedenis van de plek. Maar dat betekent niet per definitie dat er historiserend gebouwd moet worden. Iedere generatie voegt iets toe aan de plek waarmee het voortbestaan voor de volgende generatie wordt gegarandeerd. Dit houdt Oud-Borne 'levensloopbestendig' en aantrekkelijk voor iedere generatie, jong of oud. In dit hoofdstuk wordt aangegeven waar de meest waarschijnlijke ontwikkelingen op sleutelplekken de komende jaren gaan plaatsvinden.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur in Oud-Borne dient in de toekomst grotendeels ongewijzigd te blijven. Het stratenpatroon en de stedenbouwkundige structuur is namelijk één van de redenen waarom het gebied de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht heeft gekregen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Op een aantal plekken in deze stedenbouwkundige structuur is echter herontwikkeling aan de orde. Bestaande panden raken in onbruik of zijn dermate verouderd dat deze niet meer gerenoveerd kunnen worden zodat een vernieuwing aan de orde is. Deze herontwikkeling is vaak echter niet van zodanige schaal dat een aanpassing van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur aan de orde zou moeten zijn (bijvoorbeeld verleggen of aanleggen nieuwe woonstraten).



OMGEVING OUDE KERK



bestaande situatie Oude Kerk en omgeving

Op een aantal plekken in Oud-Borne kan echter een wijziging in de structuur aan de orde zijn. Het is van belang om voor deze plekken vooraf duidelijke randvoorwaarden op te stellen zodat herontwikkeling gebeurt op een zodanige manier dat de gewijzigde structuur geen afbreuk doet aan de intrinsieke waarde van het beschermd dorpsgezicht. Hieronder worden deze locaties nader omschreven.

2.3 Omgeving Oude Kerk: Pellenhof en Morselt

Pellenhof

De woningen aan de Pellenhof staan ten tijde van het opstellen van deze visie grotendeels leeg. De panden voldoen niet meer aan de moderne eisen die de eigenaar, Woonbeheer Borne, aan deze panden stelt. In de optiek van de eigenaar dient het complex met het oog op de woontechnische eisen dan ook ingrijpend te worden aangepast. Ook dient het complex aan te sluiten bij het kwalitatieve woonprogramma dat de eigenaar wil realiseren. In een eerder traject is een architectonische prijsvraag voor het complex Pellenhof uitgeschreven door de eigenaar. Op basis daarvan is een bouwplan voorgesteld. Dit bouwplan voldeed niet volledig aan de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het is op dit moment bovendien de vraag of een herontwikkeling van het complex haalbaar is. De plek wordt hoog gewaardeerd door de inwoners van (Oud-)Borne. Deze waardering richt zich voornamelijk op de rust, openheid en geborgenheid die men ervaart bij het verblijven op deze bijzondere plek in Oud-Borne.

De oorspronkelijke ontwikkeling van de Pellenhof, in de werderopbouwperiode, is niet volledig uitgevoerd conform de historische groei van Oud-Borne. Deze historische groei kenmerkt zich door een concentratie van bebouwing aan de straten in de noord-zuidrichting en een zekere mate van openheid daar achter (verstening en vergroening). Deze opzet werd ook doorgevoerd in het gebruik, waarbij de ruimten achter de bebouwing veelal productief werden ingezet. De plaatsing van de huidige bouwmassa's van de Pellenhof verstoort deze historische opbouw en versnipperd historische open en groene ruimten, in dit geval een bijzondere plek vanwege de voormalige aanwezigheid van de Bornse Beek.

OMGEVING OUDE KERK



Voorts heeft de Monumentencommissie zich uitgesproken voor behoud van de Pellenhof in de huidige opzet, waarbij aanpassing van de woningen tot de mogelijkheden behoort. Indien toch wordt besloten tot herontwikkeling, adviseert de monumentencommissie om de voorkeur te geven aan hedendaagse architectuur. Hoewel stedenbouwkundig niet volledig passend in de structuur van Oud-Borne, kan worden geconstateerd dat de Pellenhof een duidelijke waarde vertegenwoordigt. Voor de Pellenhof is behoud dan ook het uitgangspunt.

Tegelijkertijd is het niet volledig ondenkbaar dat binnen de planperiode van het op deze visie volgende bestemmingsplan, enige ontwikkeling op de plek van de Pellenhof aan de orde komt. Herontwikkeling komt alleen aan de orde, indien er een dringende en aantoonbare noodzaak – in termen van bouwkundige en sociale veiligheid – is, waardoor behoud niet langer haalbaar is. Dan is het van belang om volgens een aantal spelregels deze ontwikkeling te kunnen sturen. Daarbij dient het karakter van de Pellenhof te worden bewaard, maar tegelijkertijd dient de stedenbouwkundige structuur meer in overeenstemming te worden gebracht met de historische groei en ontwikkeling van Oud Borne.

Wanneer in de komende jaren enige ontwikkeling binnen de Pellenhof aan de orde komt, dan dienen de volgende randvoorwaarden daarbij in acht genomen te worden:

- Behoud van de footprint, bouwhoogte en volume van die delen van de Pellenhof die passen in de ruimtelijke structuur van Oud-Borne is het uitgangspunt; te weten delen aan de Brinkstraat en haaks op de Brinkstraat maar niet volledig tot aan de achterzijde van de woningen aan de Abraham ten Catestraat. Gekozen kan worden voor fysiek behoud en bijvoorbeeld samenvoegen, of nieuwbouw binnen de bestaande grenzen.
- Op strategische punten kan accentbebouwing worden toegepast, waaronder op de kop van het bouwblok haaks op de Brinkstraat en bij de entree aan de Hambroickstraat. Accentbebouwing begrenst de besloten ruimte van het hof.
- Er is een oriëntatie naar de Brinkstraat, waarbij de ligging van de Brinkstraat wordt gerespecteerd.
- Er is een oriëntatie naar de Hambroickstraat, waarbij de ligging van de Hambroickstraat wordt gerespecteerd.



Herontwikkeling terrein Morselt

- Er wordt een gedeelte van de groene, doorlopende ruimte tot aan de kerk zichtbaar gemaakt en waar mogelijk terug gebracht.
- De groene, open ruimte mag niet verder versnipperd worden. De ruimte rondom de Pellenhof en de kerk is één ruimte, zowel qua gebruik als inrichting cq. uitstraling.
- De bouwhoogte dient aan te sluiten bij de bouwhoogte elders in Oud-Borne. Hoogteverschillen zijn karakteristiek voor Oud-Borne; zie ook de gevelbeelden in bijlage 1.

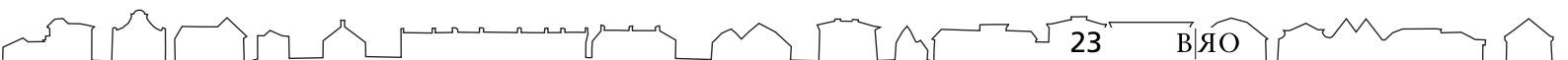
Binnen deze randvoorwaarden zijn meerdere uitwerkingen mogelijk.

Morselt

Structuur en open ruimten

Het aannemingsbedrijf Morselt zal binnen de planperiode van het op te stellen bestemmingsplan Oud-Borne naar alle waarschijnlijkheid de activiteiten in Oud-Borne staken. Herontwikkeling van het perceel van het bedrijf komt daarbij aan de orde. Wanneer herontwikkeld wordt binnen de huidige contouren van het complex, dan ontstaat een voorruimte die functioneel geen onderdeel uit kan en zal maken van het open gebied rondom de kerk en de Pellenhof. Deze ruimte, die nu nog in gebruik is als bedrijfsruimte, zal in de praktijk geprivatiseerd worden en veranderen in voortuinen of parkeerplaatsen. Dat is niet wenselijk. Hiermee wordt de noordelijke pleinwand van het gebied rondom de Oude Kerk verzwakt. Deze herontwikkeling moet, net als alle andere ontwikkelingen in Oud-Borne, een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet van het beschermde gezicht. Tijdens het opstellen van deze visie is de herontwikkeling uitgebreid besproken met de eigenaar.

De huidige bedrijfsbebouwing heeft een forse maat. Het deel aan de Brinkstraat (de oude werkplaats) is daarentegen van een kleinere schaal en past beter in het straatbeeld. Voor de herontwikkeling wordt de huidige bouwmassa op het perceel als basis genomen. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van de Oude Kerk dient daarbij het uitgangspunt te zijn en blijven. Om het tegenover gelegen hof beter te begrenzen, en de ruim-





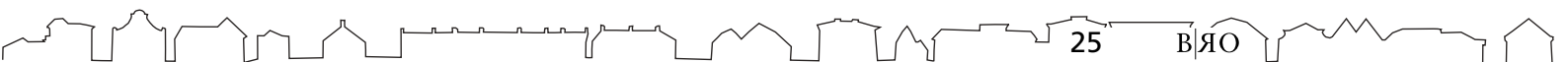
Open ruimten 1832 - 2009

telijke kwaliteit te verbeteren, is ervoor gekozen de bouwmassa beperkt naar voren te laten komen. Er zijn geen voortuinen en ook geen gelegenheid tot parkeren vóór de bebouwing. Het naar voren schuiven heeft namelijk ook tot gevolg dat er achter het gebouw geparkeerd kan worden, in ieder geval voor bewoners. Dit resulteert in een auto-vrije Pellenhof, hetgeen de rust en geborgenheid ten goede komt. Met het naar voren schuiven van de bouwmassa, sluit de nieuwbouw beter aan op de bestaande rooilijnen in het gebied, onder andere van de Potkaamp. Daarmee is aansluiting gezocht bij de typering van Oud Borne, die de basis is voor de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

Het nieuwe gebouwdeel wordt losgeplaatst van het oude woonhuis en de werkplaats. Tussen het oude en nieuwe gedeelte is ruimte om met een auto het achterterrein te bereiken. Aan de zijde van de Potkaamp zorgt een eveneens losstaand gebouwdeel voor de aansluiting met deze zijde van de straatwand. Tussen dit gebouw en het hoofdgebouw zorgt een langzaamverkeersverbinding voor een nieuwe 'steeg' in de stedenbouwkundige structuur van Oud-Borne.

Funcities

De nieuwbouw biedt, naast wonen, ruimte aan andere functies. Het gebouwdeel dat grenst aan de Potkaamp houdt daar qua ontwerp (onder andere verdiepingshoogte) en indeling expliciet rekening mee. In het hoofdgebouw is ruimte voor een aantal appartementen of stadswoningen. Het exacte aantal moet blijken uit een gedetailleerde uitwerking van de plannen. Qua uitstraling van de nieuwbouw dient er een verwijzing te zijn naar de eerdere functie die het perceel heeft gehad; de werkplaats van het gevestigde aannemersbedrijf. Daarbij kan gedacht worden aan het toepassen van hout in de gevel, zoals dat nu het geval is bij de werkplaats.



NOORDELIJKE ENTREE

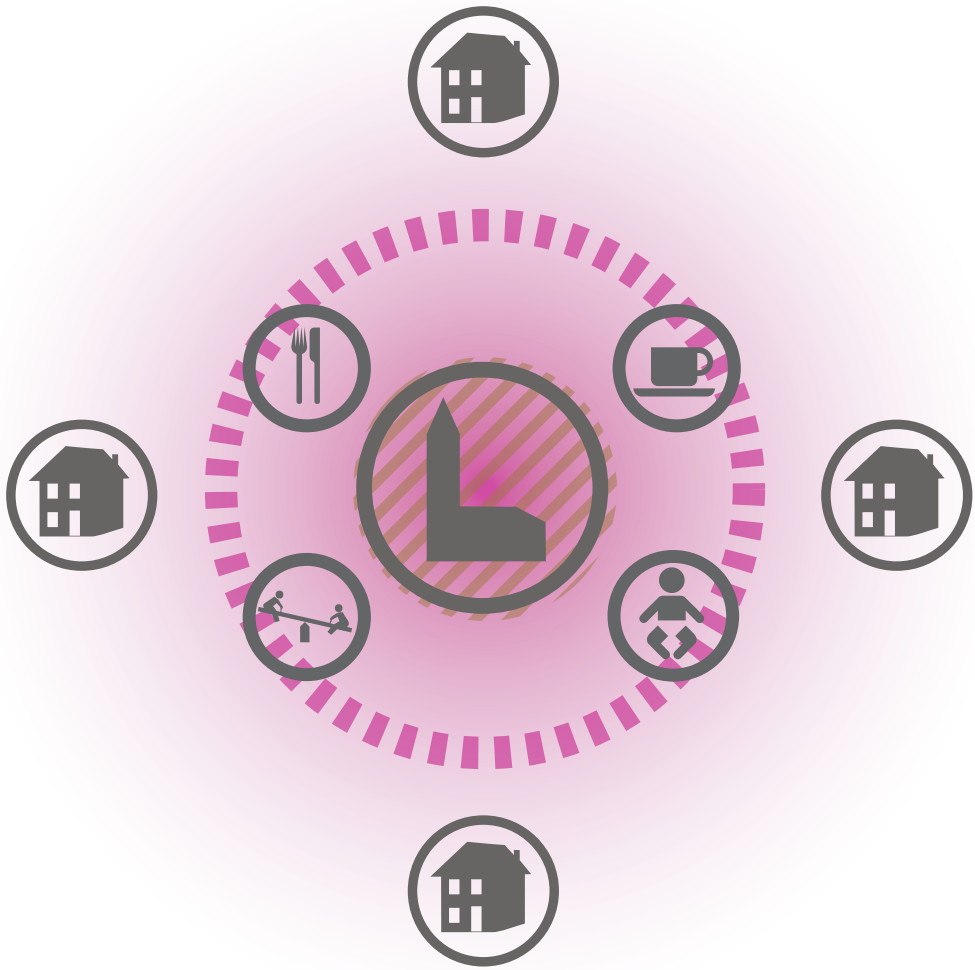


2.4 Noordelijke entree Oud-Borne

De noordelijke entree is een belangrijk entreepunt van Oud-Borne. Voornamelijk bezoekers zullen gericht zijn op het Kulturhus de Bijenkorf. Hier ligt een parkeergarage die in het parkeerwijssysteem van de gemeente is opgenomen. Ook is de VVV gevestigd in dit gebouw. Aan de zuidzijde zit de entree van het gebouw. De bezoeker van (Oud-)Borne moet door middel van de inrichting van de voorruimte van het Kulturhus weten welke kanten hij op kan, in dit geval richting Oud-Borne of richting het nieuwe centrum. Naast een aantal noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte die erop gericht zijn zoveel mogelijk 'kruisende lijnen' te voorkomen, kunnen bepaalde accentpunten helpen om de weg te vinden. De Oude Kerk is uiteraard een duidelijk accentpunt, maar het is ook aan te bevelen de bezoeker te laten zien via welke route hij in de richting van Oud-Borne kan lopen.

Als de percelen aan de Marktstraat gezien worden, dan valt op dat aan de straatzijde een dichte bebouwingwand bestaat, onderbroken door twee 'stegen' die in noordelijke richting lopen. Achter deze bebouwingwand, is een strook die relatief onbebouwd is. Deze strook vormt de feitelijke achterzijde van het beschermde gezicht. Een verdere verdichting van deze strook door middel van bebouwing is niet karakteristiek en daarmee niet wenselijk (zie daarvoor ook paragraaf 1.4: waardevolle open ruimten). Wat opvalt, is dat de twee percelen die ingeklemd zijn tussen de twee stegen, aanmerkelijk dieper zijn dan de overige percelen die grotendeels op één lijn zijn gelegen. Deze diepte kan gebruikt worden om een accentpunt te creëren dat de bezoeker leidt richting Oud-Borne. Deze plek leent zich voor een autonoom gebouw, dat zich niet zozeer richt naar het beschermde gezicht maar een duidelijke functie heeft op het plein, zoals ook het oude gedeelte van het Kulturhus (het huidige café) dat heeft. Dit accentpunt wordt door een heldere inrichting ondersteund. Deze inrichting stelt de bezoeker bij het verlaten van het Kulturhus voor een keuze: rechtdoor richting Oud-Borne of rechtsaf richting de nieuwe stad. Door middel van bijvoorbeeld het introduceren van een kunstproject kan deze keuze ook in de bestrating mogelijk gemaakt worden. Dit verdient verdere uitwerking, bijvoorbeeld in de vorm van een (her)inrichtingsplan.

CLUSTERING



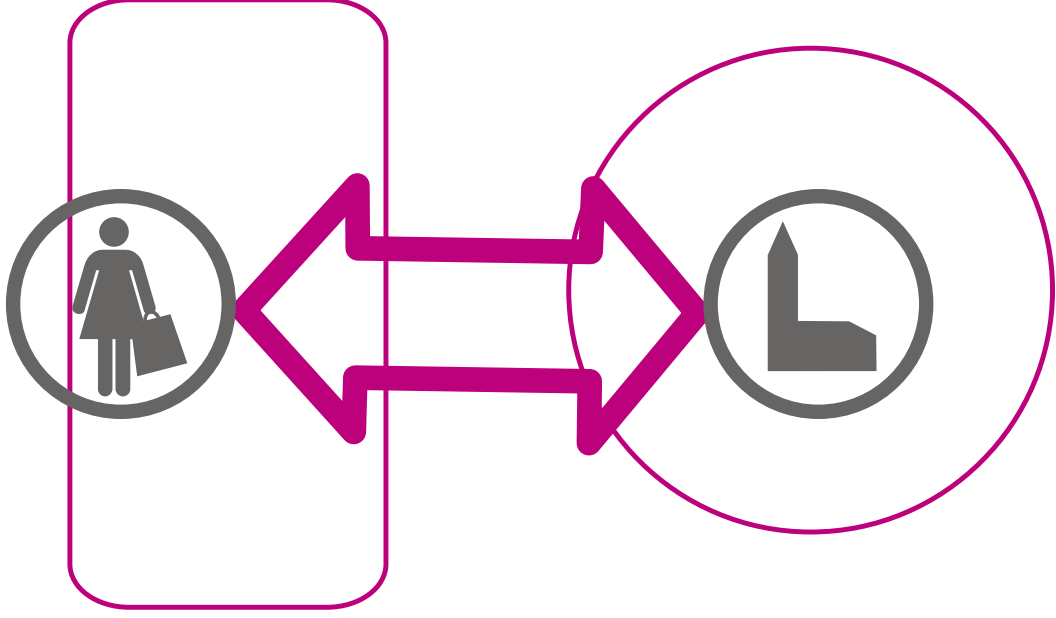
3 Stedenbouwkundige visie

Thema 1: Clustering van functies

Bij het eerste thema wordt ingezet op het concentreren van functies binnen Oud-Borne. Dit is van belang om de levendigheid van het oude dorp te garanderen. Wanneer alle functies verspreid liggen over het dorp, gaan ze verloren tussen de woningen. In deze visie wordt uitgegaan van behoud van de huidige functies, ook op de huidige plekken. Daarmee wordt geen actief verplaatsingsbeleid geformuleerd, hetgeen niet reëel zou zijn voor Oud-Borne. Tegelijkertijd echter, wordt de clustering van functies middels het bestemmingsplan gemotiveerd. In het hart van het oude dorp, rondom de Oude Kerk en de Pellenhof, zal het bestemmingsplan de meeste niet-woonfuncties rechtstreeks toelaten. Ook kleinschalige horeca moet mogelijk zijn om de leefbaarheid van de kern voor de toekomst te garanderen. Niet alleen voor bewoners, maar ook voor toeristen is het leuk en interessant om op dit plekje te kunnen verblijven en zo mogelijk er iets te drinken of te eten. Deze mogelijkheden voor de vestiging van horeca zullen, als rechtstreekse bestemming, beperkter worden opgenomen dan de overige niet-woonfuncties.

Dit thema streeft niet na om bepaalde functies onmogelijk te maken binnen Oud-Borne. Vanuit een positieve benadering wordt bekeken welke functies rechtstreeks mogelijk zijn op bepaalde plekken. Initiatieven op plekken waar de gevraagde functie niet rechtstreeks mogelijk is, worden beoordeeld en afgewogen. Na deze afweging bestaat de mogelijkheid dat een verzoek alsnog gehonoreerd kan worden.

VERBINDING



Thema 2: Verbinding nieuw en oud

Oud-Borne en Borne centrum

Het is van belang dat het oude en nieuwe centrum van Borne met elkaar verbonden blijven. Deze verbinding heeft voornamelijk een fysieke vorm: functioneel is deze verbinding namelijk niet of nauwelijks aanwezig, aangezien er in Oud-Borne voornamelijk gewoond wordt. Toch is het belangrijk om een goede band tussen de beide gebieden te houden. Bezoekers van het centrum moeten makkelijk de gelegenheid hebben om Oud-Borne te bezoeken, vooral daar waar het gaat om toeristische bezoekers. Grote ruimtelijke ingrepen zijn niet te verwachten, zowel in Oud-Borne als in het nieuwe centrum. Hierop kan dus niet gesteund worden voor het verbeteren van de ruimtelijke relatie tussen beide plekken. Waar in de praktijk de nodige verbetering in kan zitten, is de oversteekbaarheid van de Grotestraat. De oversteekbaarheid met de huidige verkeersintensiteiten is objectief gezien goed, de gemiddelde wachttijd voor oversteken van de Grotestraat tijdens de avondspits is 3 seconden. Op basis van deze berekening is een oversteekvoorziening op de Grotestraat niet noodzakelijk.

De gemeente Borne heeft plannen de Grotestraat in de toekomst te classificeren als erf-toegangsweg binnen de 30 km/uur zone, daar waar de weg nu nog geclassificeerd is als gebiedsontsluitingsweg met een 50 km/uur regime. Dat wil zeggen dat de verkeersfunctie van de straat minder de nadruk krijgt en de straat het karakter krijgt van een verblijfsgebied. De inrichting van verblijfsgebieden is zodanig dat voetgangers in principe op het gehele wegvak verspreid mogen oversteken. Hierdoor is de oversteekbaarheid van de Grotestraat vanuit het centrum naar Oud-Borne gegarandeerd.

Oud-Borne en de Oude Haven

In paragraaf 2.4 wordt, in het kader van een mogelijke ontwikkeling, de visie voor de overgang tussen Oud-Borne en de Oude Haven / omgeving Bijenkorf besproken.

Oud-Borne en de Borsche Maten

De Borsche Maten is de grootste bouwopgave van de gemeente Borne voor de komende

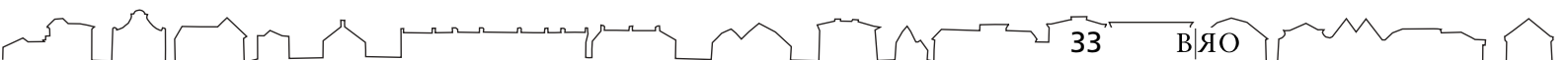
VERBINDING



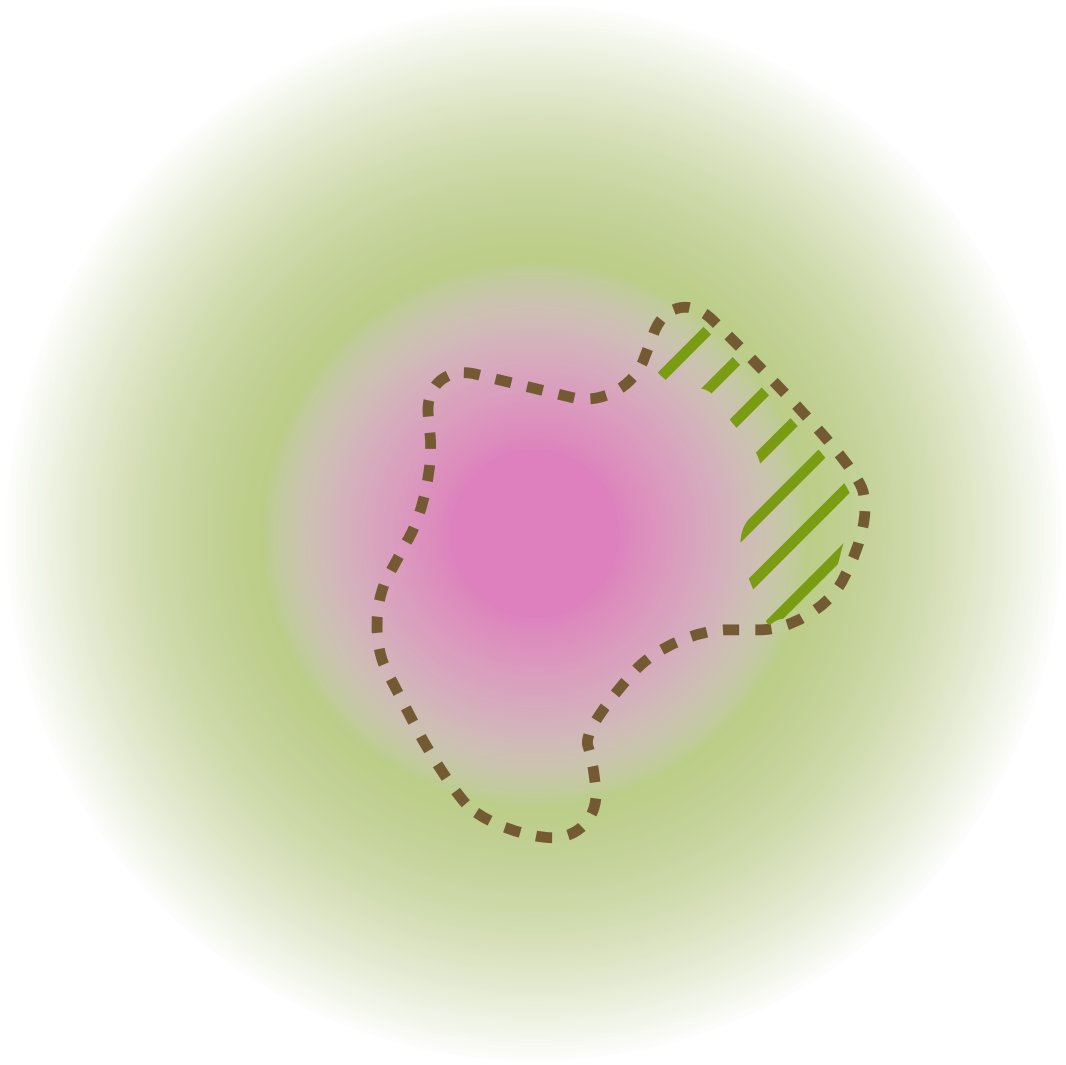
jaren. De nieuwbouwwijk is gelegen ten oosten van de Rondweg. De aanhaking met Oud-Borne is om meerdere redenen interessant. Zo ligt de wijk deels op de gronden 'Hofmeijer', die begin 1800 allemaal toebehoorden aan de familie Eenhuis, tevens eigenaar van het complex dat we nu nog kennen als de Meijershof. Er bestaat dus een historische relatie tussen Oud-Borne en de Bornsche Maten. Ten tweede heeft de gemeente Borne in de Structuurvisie en het masterplan Bornsche Maten opgenomen dat de Rondweg in de toekomst tussen de Grotestraat en de rotonde ter hoogte van Oud Borne komt te vervallen. Daarmee komt een groot gebied voor herinrichting in aanmerking. Dit gebied ligt juist tussen de Bornsche Maten en Oud-Borne in. Tot slot kan, afhankelijk van de aanleg van bepaalde routes, Oud-Borne een belangrijke schakel worden voor bezoekers uit de Bornsche Maten die het centrum van Borne willen bezoeken.

Momenteel bestaan er twee verbindingen voor langzaam verkeer tussen Oud-Borne en de Bornsche maten: via de Koppelsbrink / Deurningerweg / Hemmelhorst aan de noordzijde en het fietspad tussen de Oude Deurningerweg en de Watertorenstraat aan de zuidzijde. Het is aan te bevelen om een extra verbinding tussen de Bornsche Maten en Oud-Borne te realiseren tussen de twee bestaande verbindingen. Een interessante plek om dit te doen is rondom het Meijershof. Deze plek ligt niet alleen in het midden tussen de bestaande aansluitingen, maar vormt ook een feitelijk middelpunt van de Bornsche Maten en Oud-Borne. Zeker ook historisch, gezien het grondgebruik van dit boerderijencomplex. De Meijershof wordt daarmee een belangrijke 'knoop' tussen Oud-Borne en de Bornsche Maten (zie ook de rode cirkel in de kaart hiernaast). Het gebied tussen de Bornsche Maten en Oud-Borne kan, na het verleggen van de Rondweg, ingericht worden als een landschappelijk tussengebied tussen de beide delen van Borne.

Tot slot is het aan te bevelen om de bestaande verbindingen duidelijker kenbaar te maken en de verbinding zo rechtstreeks mogelijk te maken om het gebruik te optimaliseren.



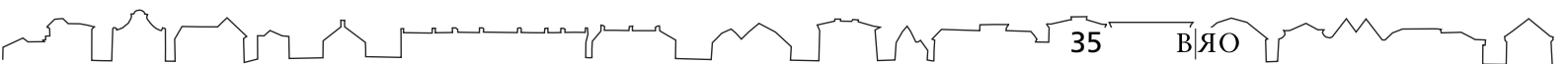
RONDJE OUD-BORNE



Thema 3: Rondje Oud-Borne

Het is aan te bevelen om één of meerdere rondjes 'Oud-Borne' uit te zetten die het voor bezoekers van Borne interessanter maken om, zonder hulp van een gids, de bijzondere plekken in Oud-Borne te bekijken. Momenteel wordt op beperkte schaal de mogelijkheid geboden om met een gids een rondgang te maken. Tevens is een aantal panden voorzien van informatieborden op de gevel. Waar het echter nog aan ontbreekt, is een rondgang die bewegwijzerd is en waar een ieder op eigen gelegenheid gebruik van kan maken. Ook dit komt de leefbaarheid van het oude centrum ten goede, vooral wanneer bezoekers wat langer kunnen verblijven door de toevoeging van wat horeca. Logischerwijs starten en eindigen deze routes dan ook in het hart van Oud-Borne, nabij de oude kerk. In de visiekaart is een aantal voorstellen gedaan voor mogelijk routes of delen daarvan.

De uiteindelijke uitwerking van dit thema is lastig in te vullen in het bestemmingsplan dat volgt op deze visie. Het is daarom interessanter om deze aanbeveling mee te nemen in de uitwerking van bijvoorbeeld een toeristisch-recreatieve visie. Het bestemmingsplan schept uiteindelijk wel de randvoorwaarden om bijvoorbeeld een horecavestiging mogelijk te maken. Het bestemmingsplan zal wel zorgdragen voor het behoud van het straten- en stegenpatroon waardoor de 'doordringbaarheid' van het gebied gewaarborgd blijft. Deze straten en stegen kunnen vervolgens weer onderdeel uit gaan maken van een rondje Oud-Borne.



GROENSTRUCTUUR



Thema 4: Bornse Beek en groenstructuur

De Bornse beek heeft een lange tijd een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Oud-Borne. De beek heeft door het bestaande woongebied heen gelopen (zie ook water- en groenstructuur). Momenteel is de Bornse beek niet meer als waterloop zichtbaar in Oud-Borne. Toch is de voormalige Bornse beek niet geheel onzichtbaar in het centrum van het oude dorp. De voormalige beekloop is voornamelijk tussen de Pellenhof en de Ennekerdijk/Grotestraat nog te zien in de vorm van hoog opgaande beplanting die in het voormalige beekdal is geplant. Verder lopen de Pietmanskolkstraat en de Potkampstraat over de voormalige beekloop. Tot slot wordt de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Oude Kerkstraat tussen de Marktstraat en het Brugstraatje bepaald door de voormalige beekloop.

Deze beekloop is heel bepalend geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van Oud-Borne. De beekloop, tezamen met lager gelegen gronden, heeft een sterke invloed gehad op de ontwikkelingsrichting van het dorp en heeft mede bepaald dat de linten in noord-zuid richting zijn ontwikkeld om de drie buurtschappen waar Oud-Borne uit opgebouwd is, met elkaar te verbinden.

Deze visie zet in op het behoud en herstel van hetgeen nog zichtbaar is van deze beekloop. De visie stimuleert het openhouden en versterken van de bij de beekloop behorende groenzone van lager gelegen gronden. Daarmee wordt niet primair bedoeld dat deze gronden ook daadwerkelijk openbaar toegankelijk moeten zijn. Uiteraard zou het fantastisch zijn om vanaf de oude kerk de voormalige beekloop te volgen richting het Bussemakershuis. Dit is echter op korte termijn zeker niet reëel te veronderstellen. Het is echter wel goed om deze ambitie te koesteren en er in ieder geval te voorkomen dat delen van deze voormalige beekloop met bijbehorende groene ruimten worden geïntensiveerd of bebouwd.

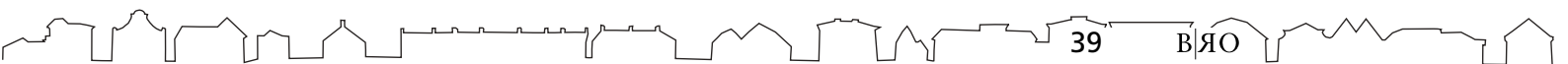
PLEINVORMING



Thema 5: Pleinvorming

Historisch gezien is de plek van de oude kerk het hart van Oud-Borne. Voorheen stond hier niet alleen de kerk, maar aan de westzijde van de toren, ook het gemeentehuis en een school. Aan de oostzijde van de kerk lag de pastorie met boerderij. Op historische kaarten is goed te zien dat de kerk gelegen was in een centrale ruimte. Deze ruimte was op een bepaalde manier ingericht, die afweek van de inrichting van de straat. Na het verdwijnen van het gemeentehuis en de school is met name de westelijke wand van het kerkplein opnieuw vormgegeven. Hierbij is er de voorkeur aan gegeven om het verkeer leidend te laten zijn boven de pleinruimte van de kerk. Door middel van een uitbuiging van de weg werd de Oude Kerkstraat definitief verbonden met de Abraham ten Catestraat.

Om een verblijfsklimaat in het oude centrum te krijgen en te houden, is het aan te bevelen om bij herinrichting van de openbare ruimte of herontwikkeling van bijvoorbeeld het Morseltterrein of de Pellenhof, ervoor te zorgen dat de pleinruimte weer in ere wordt hersteld. Op deze manier wordt het gebied ingericht voor voetgangers en fietsers en is de auto te gast. Het verblijfsklimaat wordt daarmee positief beïnvloed.



Bijlage 1



9 mtr.
6 mtr.
3 mtr.



Pellenhof

9 mtr.
6 mtr.
3 mtr.



Ennekerdijk

9 mtr.
6 mtr.
3 mtr.



Brinkstraat

9 mtr.
6 mtr.
3 mtr.

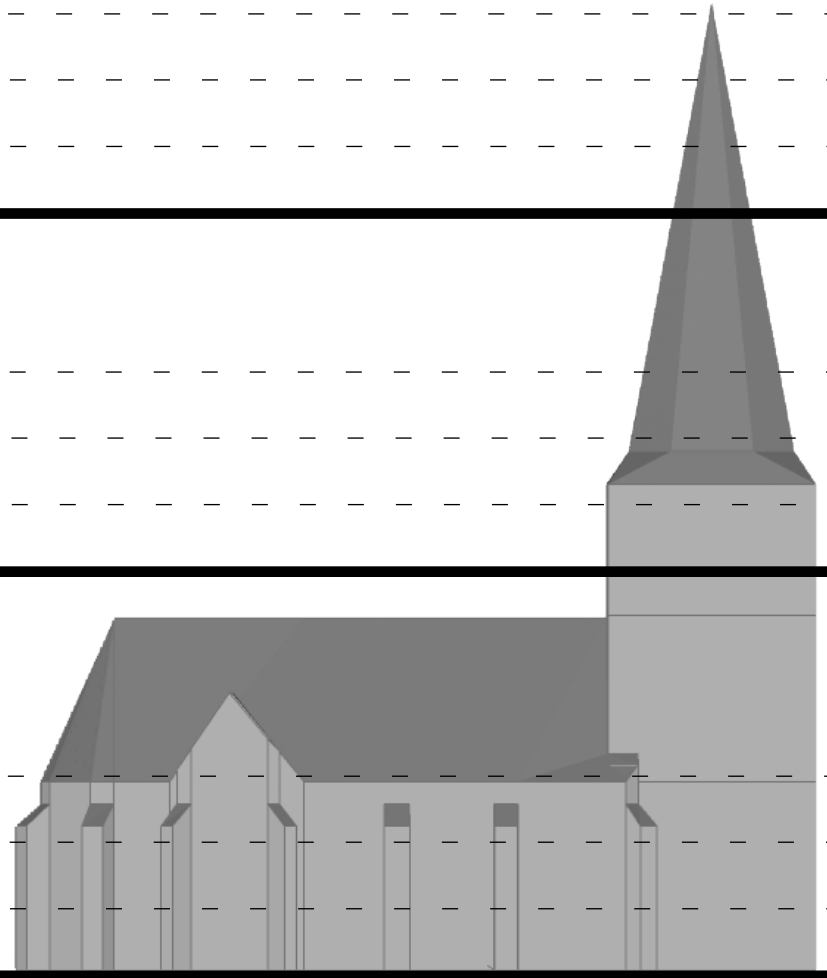
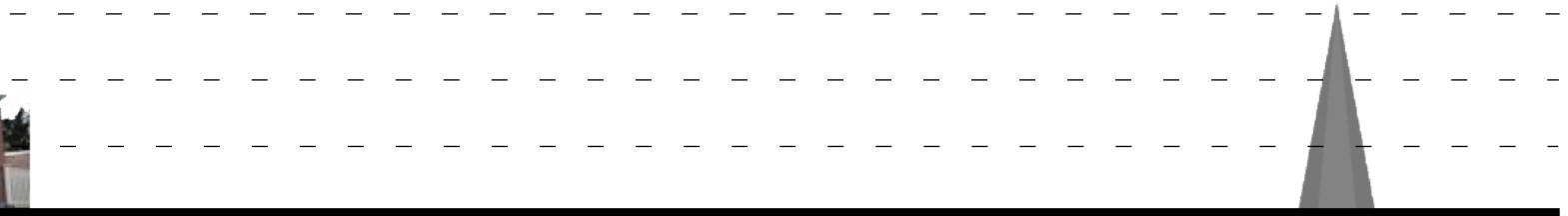


Oude Kerkstraat

Alle maten zijn indicatief - perspectivische vertekeningen kunnen leiden tot zichtbaar afwijkende goot- of nokhoogten



Brinkstraat



Massa, maat en schaal in de straten van Oud-Borne ('korrelgrootte')



www.bro.nl

Hoofdkantoor

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl