Gemeente Borne

Project:	Herontwikkeling Rheineplein 1 te Borne
Nummer:	26int04280
Betreft:	Memo - Marktconsultatie
Datum:	13-10-2026
Gewijzigd:	20-10-2026

Aanleiding
Gemeente Borne heeft besloten de locatie aan het Rheineplein 1 in Borne te herontwikkelen. Hiermee wil gemeente Borne een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving realiseren die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en dynamiek van het centrum en de aantrekkelijkheid van Borne als woonplaats.

In het kader van de herontwikkeling zijn zestien gesprekken gevoerd met diverse marktpartijen en stakeholders. Veelal is gesproken met meerdere partijen uit dezelfde sector. Stakeholders zijn actief benaderd, lokale en regionale marktpartijen hebben vaak zelf het initiatief genomen tot een gesprek. Deze 'marktconsultatie' had als doel om de uitgangspunten uit het Concept-Ontwikkelperspectief te toetsen op haalbaarheid, marktinteresse en uitvoerbaarheid.

In het kader hiervan is concreet gesproken met:
- vertegenwoordigers vanuit de vastgoedsector (bouw en/of ontwikkeling);
- woningbouwcorporatie;
- horecaondernemers;
- ondernemers werkzaam in de detailhandel;
- maatschappelijke organisaties;
- en overige relevante partijen (in het kader van de consultatie).

In dit document worden de bevindingen van de marktconsultatie verwoord, hierbij wordt afgesloten met een conclusie.

Algemeen beeld
Uit de gesprekken komt een overwegend positief beeld naar voren. De meeste gesprekspartners herkennen de kansen van deze ontwikkeling en onderschrijven de ambities, zoals opgenomen in het ontwikkelperspectief. Er is waardering voor de realiteitszin van de plannen en verschillende partijen geven aan geïnteresseerd te zijn om bij een toekomstige ontwikkeling betrokken te raken. Tegelijkertijd worden diverse aandachtspunten genoemd die van belang zijn voor de verdere uitwerking.

Belangrijkste bevindingen
1. Draagvlak voor de ontwikkeling
De ontwikkeling wordt breed beschouwd als een kansrijke impuls voor het centrum van Borne. Verschillende marktpartijen zien mogelijkheden om vanuit eigen expertise, ontwikkelervaring of vastgoedpositie een bijdrage te leveren aan de verdere planvorming of realisatie.

2. Financiële haalbaarheid vraagt blijvende aandacht
Vrijwel alle partijen benadrukken het belang van een realistische financiële onderbouwing. Met name de combinatie van sociale woningbouw en ondergrondse parkeeroplossingen wordt als complex beschouwd. Enkele gesprekspartners geven aan dat de financiële haalbaarheid al vroeg in het ontwikkelproces inzichtelijk moet worden gemaakt.

3. Parkeren is een cruciale randvoorwaarde
Parkeren wordt door meerdere partijen genoemd als één van de belangrijkste aandachtspunten. Daarbij wordt naast de parkeerdruk voor de herontwikkeling van Rheineplein 1 zelf, ook de bredere parkeeropgave in het centrum van Borne benoemd. De hoge investeringskosten van een eventuele ondergrondse parkeervoorziening worden door verschillende gesprekspartners als aandachtspunt benoemd.

4. Positieve reacties op een hotelvoorziening
De mogelijkheid om een hotelprogramma toe te voegen wordt overwegend positief beoordeeld. Gesprekspartners zien kansen vanwege de centrale ligging, de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving en de zakelijke markt. Ook worden mogelijkheden gezien voor vormen van short-stay verblijf.

5. Verplaatsing van bestaande functies is bespreekbaar
Enkele betrokken ondernemers geven aan open te staan voor verplaatsing (van hun onderneming) naar de toekomstige centrumontwikkeling. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de economische haalbaarheid en het toekomstperspectief, van zowel de nieuwe als de huidige locatie.

6. Kwaliteit en uitstraling zijn belangrijke voorwaarden
Meerdere partijen benadrukken het belang van een hoogwaardige architectonische kwaliteit en een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. De locatie wordt gezien als een beeldbepalende locatie in het centrum, waardoor kwaliteit een belangrijke succesfactor vormt.

7. Voorzieningen en centrumfunctie
Vanuit verschillende invalshoeken is gewezen op het belang van toekomstbestendige voorzieningen. In relatie tot de verwachte groei van Borne wordt het wenselijk geacht dat voorzieningen, ontmoetingsplekken en activiteiten kunnen meegroeien met de ontwikkeling van gemeente Borne.

Conclusie
De marktconsultatie laat zien dat er in de markt een positieve grondhouding bestaat ten aanzien van de herontwikkeling van Rheineplein 1. De in het ontwikkelperspectief gestelde uitgangspunten worden in hoofdlijnen als realistisch en kansrijk beschouwd. Tegelijkertijd vragen de economische haalbaarheid, de parkeeropgave, de programmatische keuzes en de gewenste kwaliteitsambities om een zorgvuldige verdere uitwerking.

De consultatie bevestigt dat er vanuit de markt belangstelling bestaat om mee te denken over en eventueel deel te nemen aan de verdere ontwikkeling van het gebied. De opgehaalde aandachtspunten bieden daarbij waardevolle input voor de volgende fase van het project.