Concept

Ontwikkelperspectief

Omgeving Rheineplein Borne

27 Mei 2026











Gemeente **Borne**

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Communicatie en Participatie 5
   2.1 Uitgangspunten 5
   2.2 Rol- en taakverdeling 5
   2.3 Kaders voor communicatie 5
   2.4 Kaders voor participatie 5
   2.5 Fasering en momenten 6
   2.6 Borging 6
3. Bestaande situatie 7
   3.1 Historie 8
   3.2 Kernwinkelgebied 9
   3.3 Infra 9
   3.4 Parkeren 10
   3.5 Ontsluiting voor langzaam verkeer 10
   3.6 Openbaar groen 11
   3.7 Kwaliteiten en Kansen 11
4. Ontwikkelkansen per deelgebied 13
   4.1 Deelgebied A: Park Scholtenshof 13
   4.2 Deelgebied B: De Bolkshoek 14
   4.3 Deelgebied C: De Bleek 14
   4.4 Deelgebied D: Hoek Grotestraat-Ziekenhuisstraat 15
   4.5 Deelgebied E: De Koem 16
   4.6 Deelgebied F: Villa Elisabeth 16
   4.7 Deelgebied G: Nieuwe Markt 16
   4.8 Deelgebied H: Rheineplein 17
   4.9 Deelgebied J: Locatie gemeentehuis 17
5. Herontwikkeling locatie gemeentehuis 18
   5.1 Programma en functie 18
   5.2 Uitgangspunt 18
   5.3 Bestaande Bomen 19
   5.4 Nieuwe bouwvlakken 20
   5.5 Parcelering binnen de bouwvlakken 21
   5.6 Hoogtes en kapvorm 21
   5.7 Oriëntatie 22
   5.8 Parkeren 22

5.9 Beeldregie 23
5.10 Materialen en detaillering 24
6. Beeldmateriaal 26

1. Inleiding

De ambtelijke en bestuurlijke organisatie zijn recent ingetrokken in het Huis van Borne. De gemeenteraad van Borne heeft in het kader hiervan eerder besloten om het gemeentehuis aan het Rheineplein te slopen en de locatie te herontwikkelen. Een herontwikkeling op deze locatie in het centrum biedt op verschillende manieren kansen om de aantrekkelijkheid en dynamiek van het centrum te versterken. Hierbij zijn zowel functies als situering van bebouwing van belang. Ook biedt dit de mogelijkheid om de relaties tussen het park Scholtenshof, villa Elisabeth (Restaurant Dorset), Oud Borne en het centrum te versterken. Om te komen tot een herontwikkeling waarbij deze kansen kunnen worden benut, is in dit stadium eerst behoefte aan een ontwikkelperspectief voor de locatie.

Hierin kunnen afmetingen in footprint, korrelmaat bouwhoogte en beeldregie worden aangedragen, die uiteindelijk door een tender uitgezet kunnen worden in de markt.

Voorliggend document is in het kader hiervan opgesteld. Om tot specifieke uitgangspunten te komen is hierin allereerst breder gekeken dan uitsluitend de locatie aan het Rheineplein 1 ook de directe omgeving is hierin meegenomen (het brede ontwikkelgebied). Dit is gedaan vanwege de onderlinge samenhang tussen de locatie aan het Rheineplein 1 en de gebieden in de directe omgeving, waarbij wordt voorkomen dat – na de herontwikkeling van de locatie aan het Rheineplein 1 - mogelijke relevante (koppel)kansen voor toekomstige nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving zijn gemist.

Dit document bestaat uit een analyse van het brede ontwikkelgebied en het benoemen van de kansen die ter plaatse van het brede ontwikkelgebied worden gezien. Op basis hiervan wordt gekomen tot een beschrijving van belangrijke uitgangpunten voor een herontwikkeling aan het Rheineplein 1.



Huidige bebouwing van het centrum en de directe omgeving daarvan weergegeven, hierbij is het brede ontwikkelgebied aangegeven met een rode gestreepte lijn.

2. Communicatie en Participatie

De gemeente Borne heeft haar werkwijze vastgelegd in de ‘Communicatie- & Participatieaanpak Rheineplein 1 – d.d. 27-05-2026. Aanvullend hierop gelden onderstaande kaders voor de toekomstige projectontwikkelaar van deze herontwikkelingslocatie.

2.1 Uitgangspunten

De herontwikkeling van het Rheineplein vindt plaats in een bestaande, levendige centrumomgeving met een grote betrokkenheid van bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. De gemeente Borne hecht daarom grote waarde aan zorgvuldige, transparante en tijdige communicatie en participatie gedurende het gehele ontwikkel- en realisatietraject.

De ontwikkelaar wordt geacht deze uitgangspunten actief te onderschrijven en hier aantoonbaar invulling aan te geven, in samenwerking met de gemeente Borne.

2.2 Rol- en taakverdeling

De gemeente Borne blijft gedurende het ontwikkeltraject eindverantwoordelijk voor de communicatie en participatie richting de omgeving en de gemeenteraad. De projectontwikkelaar werkt hier actief aan mee en levert hiervoor tijdig de benodigde informatie, producten en toelichtingen aan.

Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat hij:

- participeert in door de gemeente georganiseerde communicatie- en participatiemomenten;
- inhoudelijk bijdraagt aan informatievoorziening over planvorming, fasering en uitvoering;
- aanspreekbaar is voor toelichting op ontwerpkeuzes en eventuele gevolgen voor de omgeving.

2.3 Kaders voor communicatie

De ontwikkelaar handelt in overeenstemming met de volgende kaders:

- communicatie is open, begrijpelijk en realistisch, zowel over ambities als over beperkingen;
- informatie wordt tijdig aangeleverd en afgestemd met de gemeente voordat deze wordt gedeeld;
- communicatie sluit aan bij de door de gemeente vastgestelde communicatiestrategie;
- de ontwikkelaar communiceert niet zelfstandig met de omgeving zonder afstemming met de gemeente.

2.4 Kaders voor participatie

Participatie is gericht op het betrekken van de omgeving bij uitwerking en uitvoering, binnen de door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelrichting en kaders.

De ontwikkelaar:

- respecteert bestaande participatie-uitkomsten en bestuurlijke keuzes;
- ziet participatie als middel om plannen te verbeteren, niet om reeds vastgestelde kaders ter discussie te stellen;
- toont aan hoe reacties, zorgen en ideeën uit de omgeving zijn meegewogen in de verdere planuitwerking;
- accepteert dat participatie geen besluitvormingsinstrument is, maar een onderdeel van een zorgvuldig proces.

2.5 Fasering en momenten

Communicatie en participatie worden afgestemd op de verschillende fasen van het project, waaronder:

- verdere plan- en ontwerpuitwerking;
- procedures (zoals wijziging van het omgevingsplan);
- voorbereiding en uitvoering van de bouw;
- tijdelijke inrichting en gebruik van het gebied.

De ontwikkelaar houdt rekening met deze fasering en stelt zich flexibel op in planning en inzet.

2.6 Borging

De wijze waarop de ontwikkelaar invulling geeft aan communicatie en participatie vormt een onderdeel van de beoordeling en samenwerking gedurende het traject. Onvoldoende naleving van deze kaders kan aanleiding zijn om aanvullende afspraken te maken of het proces bij te sturen.

3. Bestaande situatie

Het brede ontwikkelgebied bevindt zich aan de zuidzijde van het kernwinkelgebied van Borne.

Naast het voormalige gemeentehuis aan het Rheineplein 1 bevat het brede ontwikkelgebied het Rheineplein met een deel van de hieraan grenzende bebouwing (noordzijde voormalig gemeentehuis), een aantal parkeerplaatsen (rondom het voormalige gemeentehuis; de Koem, de Nieuwe Markt en de Bolshoek), het Scholtenshof park (zuidzijde voormalig gemeentehuis), Villa Elisabeth (Restaurant Dorset) (zuidoostzijde voormalig gemeentehuis), reguliere woonbebouwing (zuidoostzijde voormalig gemeentehuis) en bebouwing met gemengde functies (zuidoost- en zuidwestzijde voormalig gemeentehuis).

Ten oosten van het brede ontwikkelgebied bevindt zich beschermd dorpsgezicht Oud Borne.



Luchtfoto van het brede ontwikkelgebied in de directe omgeving daarvan weergegeven. Het gebied is hierin aangegeven met de witte gestreepte lijn.

3.1 Historie

De historische wegen zijn in oud Borne nog aanwezig, maar in het centrumgebied op verschillende punten aangepast.

1 De Grotestraat ter plaatse van parkeerterreinen Nieuwe Markt en De Koem bestond eerder niet. De doorgaande routes liepen toen door Oud Borne via de Oude (Protestantse) kerk in Oud Borne.

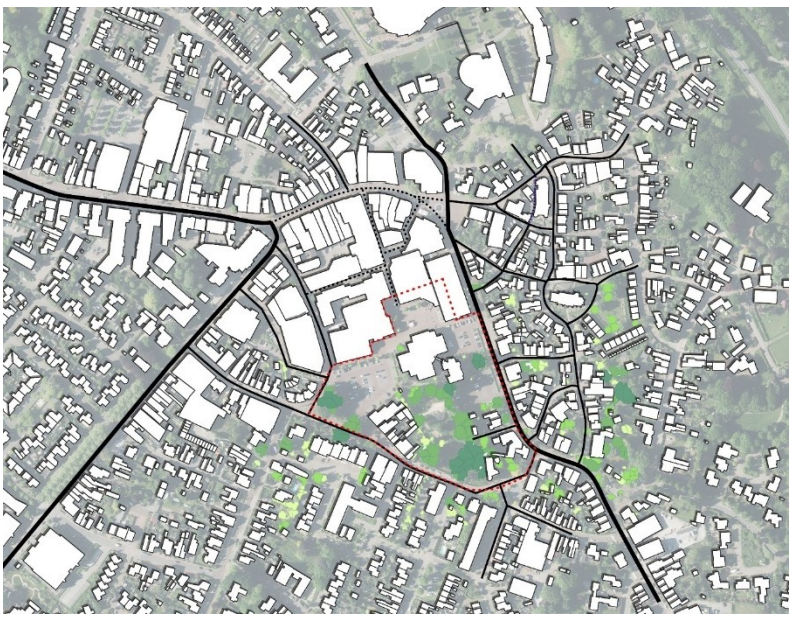
2 Vroeger stroom de Bornsche beek door het centrum van Borne en voorzag de omgeving van drinkwater, irrigatie en andere huishoudelijke en industriële doeleinden. Met de stedelijke ontwikkeling is de beek in kern Borne verdwenen.

3 De Bakkersteeg liep rechtdoor richting de Ziekenhuisstraat en deelde het studiegebied in tweeën.



Centrum Borne met daarin de historische (water)wegen aangegeven.

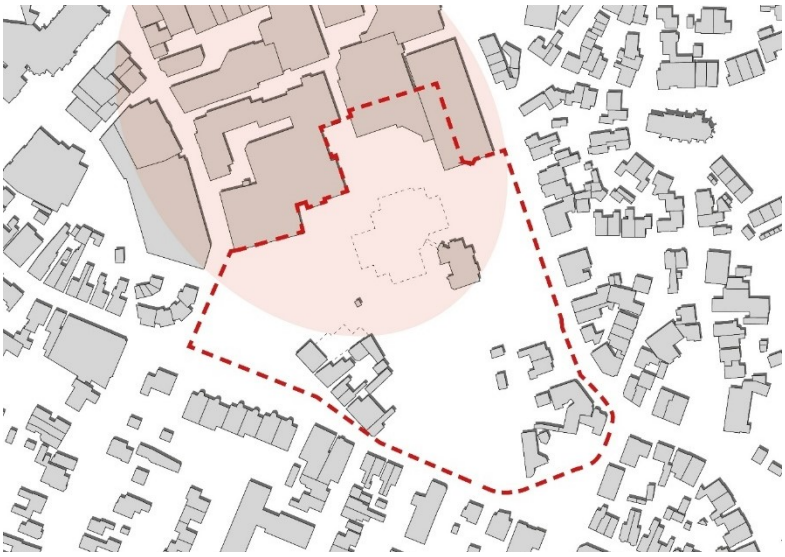
De huidige verkeerssituatie leidt het verkeer niet langer door de Grotestraat richting de Bornerbroeksestraat (richting de snelweg A1) maar loopt rechtdoor via de Bekenhorst richting de N743. Deze ontsluit het Huis van Borne (de nieuwe locatie van het gemeentehuis).



Huidige verkeersstructuur.

3.2 Kernwinkelgebied

Het ontwikkelgebied bevindt zich aan de zuidoostzijde van het kernwinkelgebied. De gevels rondom De Bolshoek, het Rheineplein en de Nieuwe Markt bestaan op maaiveld voor een groot deel uit winkelpuien. Door de aanwezigheid van twee supermarkten aan De Bolshoek en de Nieuwe Markt is een deel van deze puien afgeplakt of dichtgezet.



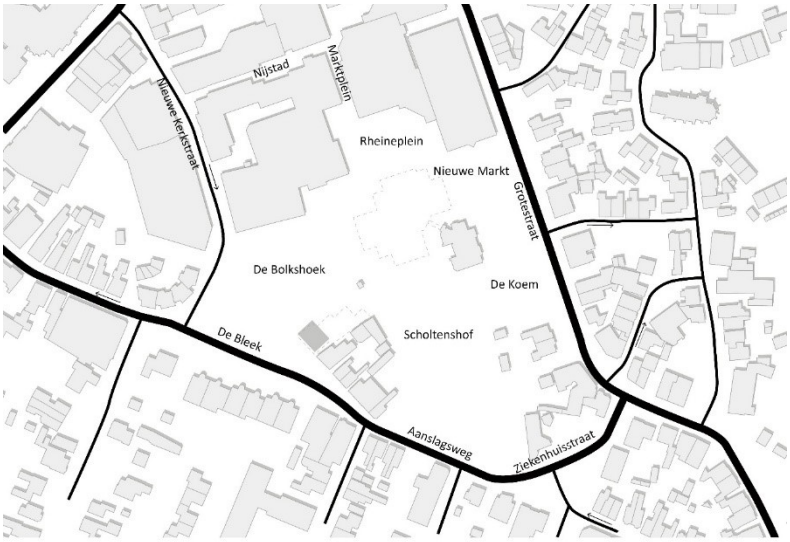
Ontwikkelgebied met bestaande bebouwing, waarvan het kern winkelgebied is gemarkeerd.

3.3 Infra

Vanaf de zuidzijde is het ontwikkelgebied te bereiken via de Grotestraat. Deze straat is bereikbaar via de Rondweg vanaf Hengelo (N743) en afslag 30 Hengelo van de A1. Deze weg leidt via de Bekenhorst naar de noordelijk gelegen wijk Stroom Esch en leidt via de Stroom-Eschlaan terug naar de N743.

Vanaf de Grotestraat is via de Ziekenhuisstraat/ Aanslagweg/ De Bleek het parkeerterrein De Bolkshoek en de Stationsstraat te bereiken.

Aan de noordzijde is het ontwikkelgebied ook via de Grotestraat (noord) te bereiken vanaf Bornerbroek en afslag 29 Borne-West van de A1 en vanaf Zenderen via de Prins Bernhardlaan. Via de eenrichtingsweg Nieuwe Kerkstraat is het parkeerterrein De Bolshoek te bereiken. Via De Bleek/ Aanslagweg/ Ziekenhuisstraat kun je met de auto weer op de Grotestraat (zuid) komen.



Infra gemotoriseerd verkeer.

3.4 Parkeren

Binnen het plangebied liggen drie parkeerterreinen – De Bolkshoek, de Nieuwe Markt en De Koem .

De Bolkshoek heeft twee toegangen. Vanaf de noordzijde vanuit de Nieuwe Kerkstraat en vanuit de zuidzijde vanaf De Bleek. Daarnaast is er een ontsluiting voor fiets- en voetgangers, hulpdiensten en de markt om vanaf deze parkeerplaats op het Rheineplein te komen. De Nieuwe Markt en De Koem zijn beide ontsloten vanaf de Grotestraat (zuid) en voor Villa Elisabeth (Restaurant Dorset) met elkaar verbonden. Daarnaast is parkeren langs de Grotestraat, Ziekenhuisstraat, Aanslagsweg en De Bleek mogelijk. Aan De Bleek zitten ter plaatse van de woningen en ondernemingen enkele langsparkeerplaatsen.



Bestaande parkeerplaatsen met ontsluiting.

3.5 Ontsluiting voor langzaam verkeer

Om fietsend of wandelend via de zuidzijde het kernwinkelgebied te bereiken wordt veel gebruik gemaakt van het park. In onderstaande afbeelding zijn de meest gebruikte routes aangegeven. Daarbij is ook aangegeven hoe langzaam verkeer zich vanaf de Nieuwe Kerkstraat en de Grotestraat richting het Rheineplein beweegt. Er zijn vraagtekens geplaatst op plekken waar de toegankelijkheid en routing voor fietsers onduidelijk is.



Ontsluiting van het ontwikkelgebied voor langzaam verkeer.

3.6 Openbaar groen

Binnen het ontwikkelgebied ligt park Scholtenshof met veel waardevolle oude bomen. Het park opent zich aan de Aanslagweg, waardoor de woningen aan de zuidzijde van deze weg de parkwand vormen. De rij woningen aan De Bleek en de Grotestraat liggen met hun achterkanten naar het park, waarbij de parkzijde is begrensd met groene erfafscheidingen. Villa Elisabeth, het voormalig gemeentehuis en het paviljoen aan de Ziekenhuisstraat 2 zijn voorzieningen waar bezoekers op afkomen en sluiten met een open verbinding aan op het park.



Openbaar groen in de huidige situatie.

3.7 Kwaliteiten en Kansen

De huidige situatie bezit veel kwaliteit, maar ook enkel knelpunten. Met de nieuwe ontwikkeling rondom het Rheineplein dient zich een kans aan de kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken en knelpunten te verbeteren.

Kwaliteiten

- Park Scholtenshof.
- Bestaande bomen, hagen en plantenvakken.
- Warenmarkt en evenementen op Rheineplein.
- Alzijdigheid van het bestaande gemeentehuis.
- Toegankelijkheid en dorpse karakter vanaf het Rheineplein naar het kernwinkelgebied voor langzaam verkeer.

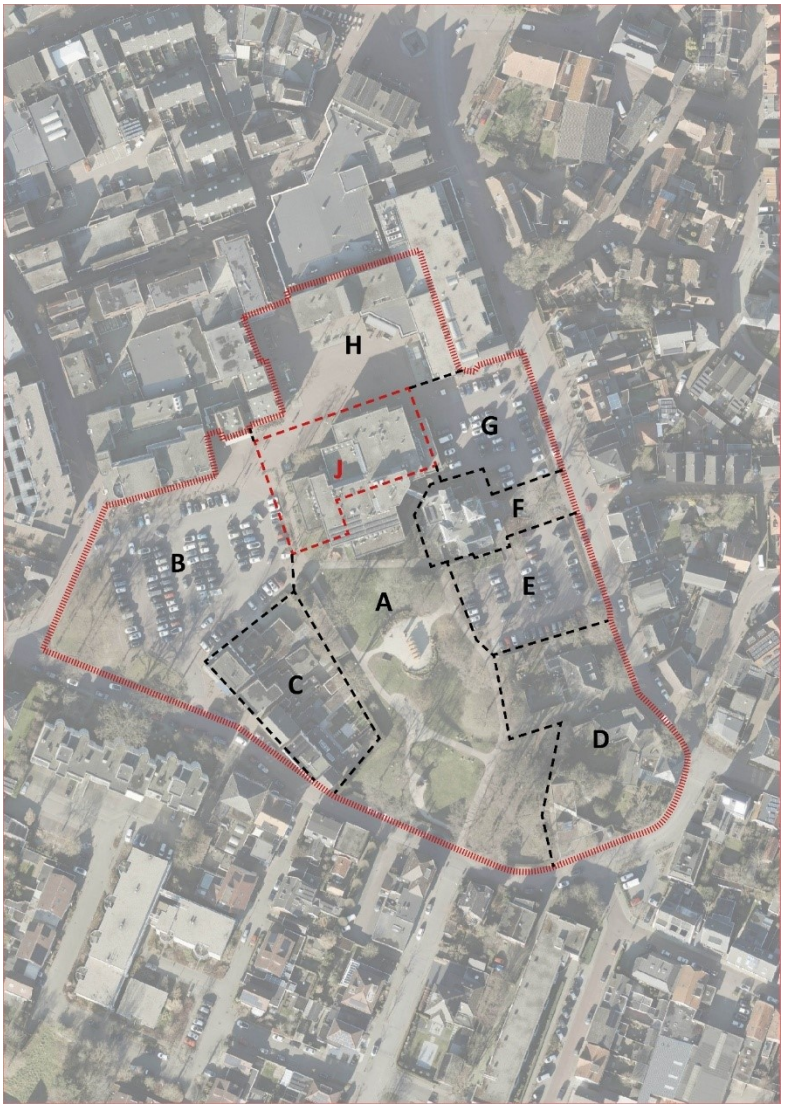
Kansen

- Verbeteren van de toegankelijkheid en de helderheid van de entrees van park Scholtenshof.
- Verbeteren verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit door het voor auto's fysiek scheiden van de twee parkeerplaatsen vanaf de Grotestraat.
- Verbetering van de toegankelijkheid voor langzaam verkeer van villa Elisabeth naar Oud Borne.
- Wijziging van de gevels rondom het Rheineplein om een meer dorps karakter te krijgen.
- Verbeteren van de verblijfskwaliteit op het Rheineplein.
- Alzijdigheid van de nieuwe ontwikkeling op de locatie van het huidige gemeentehuis.
- Zicht vanaf het kernwinkelgebied op het park.
- Zicht vanaf De Bolkshoek op de kerktoren van Oud Borne.
- Versterken van het groene karakter, waardoor hittestress afneemt.
- Verbeteren van de toegankelijkheid voor langzaam verkeer vanaf, en de verblijfskwaliteit van de Nieuwe Kerkstraat en de Grotestraat naar het Rheineplein.

- Verkeersluw maken van de Nieuwe Kerkstraat.
- Herinrichting parkeer en fietsvoorziening.
- Verbeteren van de verblijfskwaliteit en ontmoetingsfunctie van park Scholtenshof en toevoegen van programma.
- Ruimte creëren voor aantrekkelijke functies die reuring toevoegen aan de beleving van het centrum (bv. Horeca)
- Meer ruimte creëren rondom rijksmonument villa Elisabeth (restaurant Dorset)

4. Ontwikkelkansen per deelgebied

Het brede ontwikkel gebied is op te delen in verschillende deelgebieden, waarbij voor elk deelgebied specifieke uitgangspunten en kansen kunnen worden benoemd. Dit maakt het mogelijk om per deelgebied te anticiperen op verschillende ontwikkeltempo's en eigendomsverhoudingen binnen één visie.



Deelgebieden binnen Ontwikkelgebied Rheineplein.

4.1 Deelgebied A: Park Scholtenshof

De herkenbaar van het park als entiteit kan verbeterd worden. Er zijn verschillende mogelijkheden dit te bewerkstelligen:

- Verbeteren zichtbaarheid.
- Markeren van de entrees.
- Consistente beeldtaal voor inrichtingselementen.
- Verplaatsen trafo
- Ontmoetingsfunctie nader invullen

Vanaf het kerncentrumgebied zou het park beter zichtbaar moeten worden. Dit kan worden meegenomen in ontwikkelgebied J.

Om tot een kwaliteitsverbetering van het park te komen speelt het idee om de toegangen nadrukkelijker te markeren en het park aantrekkelijker en herkenbaarder te maken. Hierbij wordt gedacht aan subtiele architectonische elementen zoals een poort of zuilen. Daarnaast kan een consistente beeldtaal van het park worden ontwikkeld door de verschillende entrees te voorzien van kenmerkende paaltjes of andere kleine elementen, zodat de bezoekers duidelijk herkennen waar het park begint.

Met Enexis lopen gesprekken over het verplaatsen van het transformatorgebouw wat bij de entree van de De Bolkshoek staat. Hierdoor kan een open en meer toegankelijker ingang tot het park worden bewerkstelligd.

4.2 Deelgebied B: De Bolkshoek

Het parkeerterrein kan ontsloten worden vanaf één hoofd ontsluiting vanaf De Bleek. Daardoor kan rust ontstaan voor de entree van de supermarkt en blijft tussen de supermarktentree en de parkeerplaatsen ruimte voor langzaam verkeer en fiets parkeren over. De parkeerplaats kan volledig omrand worden met hagen.

4.3 Deelgebied C: De Bleek

Het bebouwingslintje langs De Bleek is georiënteerd op de straat en heeft een achterkant richting het park.

Het historische lintje maakt onderdeel uit van de route naar de kerk, vanaf de hoofdroute vanuit Hengelo, zoals te zien in op de kaart uit 1900. Tot ongeveer 1960 is het stedenbouwkundige bouwblok tussen de Nieuwe Kerkstraat en de Grotestraat niet doorsneden en bleef het lint tot aan de kerk intact. Tussen 1900 en 1940 ontstond de groene brink op de hoek van de Hofstraat met de Nieuwe Kerkstraat. In de jaren ’70-’80 is er ter plaatse van De Bolkshoek bebouwing gesloopt en tussen de jaren ’80 en ’90 is het kernwinkelgebied van Borne gebouwd.

Van het bebouwingslintje is door de jaren steeds meer afgesnoept, maar geeft nog steeds een duidelijk stedenbouwkundige structuur richting de St. Stephanuskerk en heeft daarmee een waarde.



Kaart uit 1900
(bron: geo.overijssel.nl)

Om de openbare ruimte van De Bolkshoek beter in te kaderen met pleinwanden zou een toekomstige ontwikkeling wenselijk zijn waarbij het pand aan de Bleek 3-4 wordt herbestemt en op de kavel grenzend aan het parkeerplein een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken met woningbouw.

Door de nieuwe toegang tot de parkeerplaats te verleggen naar De Bleek is er ruimte voor het lint voor bomen en beplanting, waardoor er een passender woonsfeer ontstaat.

Het bestaande unieke pand aan De Bleek op nummer 2 zou bezien moeten worden op cultuurhistorische waarde, evenals de hoek op nummer 1. De tussen liggende panden zouden, bij een toekomstige vraag, eventueel herbouwd kunnen worden.



Mogelijke ontwikkeling op de locatie naast De Bleek 3-4.

4.4 Deelgebied D: Hoek Grotestraat-Ziekenhuisstraat

Op het kruispunt Grotestraat – Horststraat - Ziekenhuisstraat staan woon/werkpanden uit 1912 (architect F. Morselt), 1933 (architect Van Hal) en 1928 (architect E. Jansen). Deze panden zijn opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart van Borne als beeldbepalende panden.

De woningen zijn georiënteerd op de Grotestraat en grenzen met hun achtertuin, gescheiden door een stevige groenzone met oude bomen, aan het park.

Aan de Ziekenhuisstraat 2 staat, grenzend aan dit cluster historische panden, een paviljoen uit 1993. De buitenruimte van het paviljoen staat in verbinding met het park. In de toekomst is het denkbaar dat dit pand een aanvullende functie in het park bekleedt. Denk aan een uitspanning met terras of gelijkwaardig.



Panden met een cultuurhistorische waarde binnen het brede ontwikkelgebied.

Blauw is een Rijksmonument en groen is beeldbepalend.

4.5 Deelgebied E: De Koem

Deze parkeerplaats kan volledig omrand worden met hagen en een betere, meer herkenbare toegang krijgen tot het park Scholtenshof.

4.6 Deelgebied F: Villa Elisabeth

Villa Elisabeth is het enige Rijksmonument binnen het plangebied. Het is in 1895 ontworpen door Gerrit Beltman in de eclectische bouwstijl met Neo-Renaissancistische, Gotische en Chaletstijl elementen voor Albert Spanjaard. In 1930 is dit voor een geruime periode (onderdeel van) het gemeentehuis van Borne geweest.

Om de villa een direct verbinding richting oud Borne te verschaffen kan de verbindingsweg tussen parkeerplaats Nieuwe Markt en De Koem vervallen en ten gunste komen aan de vergroening van deze zone. Dit maakt dat ook de verbindingen tussen park Scholtenshof en het (winkel)centrum met Oud Borne worden verbeterd.

4.7 Deelgebied G: Nieuwe Markt

De parkeerplaats kan worden afgesloten van De Koem en volledig omrand worden met hagen. Ter plaatse van het Rheineplein blijft de toegang voor hulpdiensten. De hoofdontsluiting vanaf de Grotestraat kan verder naar het zuiden worden verplaatst, waardoor tussen de supermarktentree en de parkeerplaatsen een duidelijker en veiligere ruimte voor langzaam verkeer en fiets parkeren overblijft.



Parkeerplaatsen Bolkshoek, Nieuwe Markt en De Koem

4.8 Deelgebied H: Rheineplein

Het Rheineplein heeft op dit moment niet de beeldkwaliteit passend bij rijksmonument Villa Elisabeth en park Scholtenshof. Het is gewenst om zowel het plein als de gevels van de omliggende bebouwing een kwaliteitsimpuls te geven.

- Plein
    - Vergroenen om de verblijfskwaliteit op het plein te versterken.
    - Koninginne-boom verplanten om zichtlijn op kerk oud Borne te versterken.
    - Nieuwe zichtlijn vanaf Marktplein naar park Scholtenshof.

- Gevels
    - Optoppen bebouwing met markante kappen biedt een kans voor een betere afronding van het plein.
    - Gevelverbetering van de bestaande gevels is wenselijk.

Er ligt hier een kans voor pandeigenaren om de technische en financiële haalbaarheid ervan te onderzoeken.



De bestaande bebouwing rondom het Rheineplein zou opgetopt kunnen worden met appartementen voorzien van markante kappen.

De éénlaagse bebouwing in de hoek kan voorzien worden van gevel- en/of dak beplanting.

4.9 Deelgebied J: Locatie gemeentehuis

Het bestaande gemeentehuis wordt gesloopt. Dit biedt onder meer kansen aanwezige kwaliteiten te versterken – zoals zichtlijnen op (de kerk in) Oud Borne, villa Elisabeth en het park Scholtenshof, de toegankelijkheid van het park vanaf het noorden van het kernwinkelgebied en het vrijzetten van de monumentale villa Elisabeth. . Deze locatie geeft ruimte voor woon-, horeca, verblijfs- en werkfuncties die de overgang van het kernwinkelgebied naar het omringende woongebied versterken en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan een dynamisch en leefbaar centrum.

5. Herontwikkeling locatie gemeentehuis

Het voormalige gemeentehuis wordt gesloopt. Dit biedt kansen aanwezige kwaliteiten te versterken. Dit hoofdstuk geeft in beeld en onderbouwing aan op welke wijze bebouwing kan worden toegevoegd aan deze markante locatie binnen het centrum van Borne.

5.1 Programma en functie

Deze prominente plek als wig tussen het kernwinkelgebied en het park vraagt in de plint om een openbare functie. Als uitgangspunt wordt gedacht aan horeca, vrijetijdeconomie of verblijfsrecreatie eventueel gecombineerd met wonen vanaf de eerste verdieping. De invulling moet een sterke relatie hebben met de omliggende buitenruimte en bijdragen aan een langer verblijf in het centrum.

Met het voorzien in een woonfunctie wordt bijgedragen aan een duidelijke gebleken behoefte. Het voorzien in uitsluitend een woonfunctie is niet wenselijk op deze unieke locatie in het centrum. Hiervoor zijn andere locaties (bijvoorbeeld net buiten het centrum) over het algemeen beter geschikt. In het kader van de leefbaarheid en dynamiek is het van belang om toe te zien op een functie die interactie en ontmoeting met zich meebrengt.

- Er is behoefte aan woningbouw, met een voorkeur voor een woonconcept dat aansluit bij zowel jongere als oudere doelgroepen.
- Met huur of koopappartementen met differentiatie in grootte (en daarmee ook in prijs) wordt gezorgd voor een meer evenwichtige verdeling in het centrum. De verdeling van het mogelijke woonprogramma kan er dan als volgt uit zien: 30%: sociale huur en/of betaalbare koop 40%: koop en/of huur in het middensegment 30%: koop en/of huur in de vrije sector. Hierbij is het van belang dat woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd.
- Geclusterde en toegankelijke woonvormen, met ontmoetingsruimte (in de nabijheid), hebben de voorkeur. In de regionale woonzorgvisie is een aanzienlijke opgave opgenomen om geclusterde wooncomplexen te realiseren, waarbij het belangrijk is dat voorzieningen in de nabijheid zijn.
- Voor de koopappartementen geldt dat personen die vermeld staan op de voorkeurslijst van woningzoekenden van de gemeente Borne als eerste het recht van koop hebben.

5.2 Uitgangspunt

Om tot een ontwikkelingsgebied te komen zijn er enkele zichtlijnen als uitgangspunt genomen. Het zicht vanaf de Nieuwe Kerkstraat richting de Oude (Protestantse) kerk in Oud Borne en het zicht vanaf de Nieuwe Markt (vanaf de Bakkersteeg) naar het park. Ook is het zicht op en vanaf villa Elisabeth maatgevend. Er is een kans om vanaf De Bleek en De Bolkshoek via het park de achterkant van de villa in beeld te krijgen. Als hoofd uitgangspunt dient het zicht vanaf de Grotestraat op en vanaf de villa.

Met uitzondering tot dit laatstgenoemde uitgangpunt – wat altijd al als uitgangspunt heeft gediend – geldt dat alle zichtlijnen in de huidige situatie zijn geblokkeerd door het bestaande gemeentehuis. Het creëren van de genoemde nieuwe zichtlijnen levert een directe meerwaarde op voor de herontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie. Deze nieuwe zichtlijnen op Oud Borne en park Scholtenshof zorgen voor meer beleving dan deze locatie.



Zichtlijnen als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling.

5.3 Bestaande Bomen

Om tot een passend ontwikkelgebied te komen is het wenselijk om vier bomen te verplaatsen. De Koninginneboom staat in de zichtlijn naar de Protestantse kerk. We onderzoeken of het mogelijk is deze boom te verplaatsen naar een andere plek op het Rheineplein. Bij voorkeur voor de zijgevel van de Lidl.

De drie Lindes tussen het oude gemeentehuis en parkeerplaats De Bolkshoek kunnen een nieuwe plek krijgen langs De Bleek ter plaatse van de aangevulde beplantingszone voor De Bleek.



Te verplaatsen van bomen.

5.4 Nieuwe bouwvlakken

Bouwvlak A blijft met de oostelijke rooilijn ruim achter de voorgevel van villa Elisabeth en ligt met de noordelijke rooilijn uit de zichtlijn op de Oude (Protestantse) kerk in Oud Borne.

Bouwvlak B ligt met de noordelijke rooilijn uit de zichtlijn op de Oude (Protestantse) kerk in Oud Borne en zorgt met de westelijke rooilijn dat de rijbaan (aanrijroute hulpdiensten) van parkeerplaats De Bolkshoek gehandhaafd kan blijven.



Afstand van de nieuwe bouwvlakken tot de bestaande bebouwing.

De bouwvlakken vormen de maximale bouwgrenzen waarbinnen een nieuwe ontwikkeling plaats kan vinden. Voor bouwvlak A is dat maximaal 15x30 meter en voor bouwvlak B is dat maximaal 20x27,5 meter.

Een kleiner bouwvolume is daarbij mogelijk, maar een bouwvolume wat over de grenzen van deze vlakken heen gaat is niet toegestaan.

Tussen de bouwvlakken A en B zit een onbebouwde zone, met een breedte van minimaal 7 meter, die vanaf de Nieuwe Markt (Bakkerssteeg) de zichtlijn borgt en toegang geeft tot park Scholtenshof.



Afmeting van de bouwvlakken.

5.5 Parcelering binnen de bouwvlakken

In onderstaande is met rode lijnen aangegeven met welke parcelering binnen het beoogde bouwvlak minimaal rekening gehouden moet worden. Met parcelering van de gevel wordt bedoeld: de manier waarop een gevel (de buitenmuur van een gebouw) visueel en ruimtelijk is opgedeeld in kleinere delen of ‘percelen’.

Deze randvoorwaarde is van belang om de nieuwe centrumbebouwing in schaal te verkleinen zodat deze beter aansluit bij het omliggende kleinschalige woongebied en Oud Borne.



Gewenste parcelering binnen de bouwvlakken en de mogelijkheid voor een accent.

5.6 Hoogtes en kapvorm

Uitgangspunten ten aanzien van de dakvorm en de hoogte van de bebouwing binnen de bouwvlakken is een zadelkap met een minimale goothoogte van 8 meter. De kaphelling moet daarbij minimaal 45 graden zijn en is met de kopgevel georiënteerd naar het Rheineplein.

Op voorgaande afbeelding is met het donkerrode vlak de mogelijkheid voor een hoogteaccent aangegeven. Uitgangspunt van het accent is een maximale goothoogte van 15 meter en een zadelkap zoals hierboven beschreven.

De goothoogtes van de verschillende aan elkaar grenzende parceleringen moeten minimaal 1,5 meter in hoogte van elkaar verschillen.



5.7 Oriëntatie

De nieuwe bouwvlakken vormen de scheiding tussen verschillende parkeerplaatsen, het Rheineplein en het park Scholtenshof (openbaar gebied). Dat betekent dat de beoogde nieuwe bebouwing meerdere voorgevels aan verschillende kanten heeft. De beoogde nieuwbouw is hierdoor bijna geheel alzijdig. In onderstaand figuur is aangegeven aan welke zijden sprake is van een dergelijke voorgevel.

Op de plaatsen waar geen sprake is van een voorgevelsituatie kan in de plint (begane grond) – indien nodig - een vorm van distributie plaatsvinden en kunnen bergingen of opslag worden gesitueerd, zodat dergelijke functies zo min mogelijk afbreuk doen aan de beleefbare ruimtelijke kwaliteit.



Met een dikke rode lijn is aangegeven waar binnen de nieuwe bouwvlakken sprake is van een voorgevelsituatie.

5.8 Parkeren

Om aan de parkeeropgave te voldoen die bij de nieuwe bouwopgave hoort kunnen de functies in bouwvlak A en B gezamenlijk gebruik maken van een ondergrondse parkeerkelder. Daarbij bestaat de mogelijkheid de parkeerkelder tot buiten het bouwvlak richting Rheineplein te realiseren. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte voor zowel bergingen als parkeren. De beoogde toegang van de parkeergarage onder de ontwikkellocatie is mogelijk vanaf het parkeerterrein de Nieuwe Markt.



Vanaf parkeerplaats de Nieuwe Markt kan de parkeergarage ontsloten worden.

5.9 Beeldregie

De keuze om de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in Borne vorm te geven met een kleinschalige parcelering en bouwvolumes voorzien van kappen is stedenbouwkundig goed te onderbouwen vanuit de bestaande ruimtelijke context en kwaliteitsprincipes. Het dorpse karakter van Borne wordt gekenmerkt door een fijnmazige kavelstructuur, individuele bebouwing en overwegend hellende dakvormen.

Door hierop aan te sluiten wordt voorkomen dat de ontwikkeling een te stedelijke of grootschalige uitstraling krijgt. Bovendien draagt een opdeling in kleinere volumes bij aan een passende maat en schaal, waardoor de bebouwing beter aansluit bij de menselijke beleving en het bestaande straatbeeld.

Tot slot bevordert een kleinschalige parcelering de variatie en ritmiek in de gevelwand, wat de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van het gebied vergroot. Hiermee ontstaat een samenhangend maar gedifferentieerd geheel dat recht doet aan de identiteit van Borne. Het gevelaanzicht van de nieuwe ontwikkeling mag aan de zijdes grenzend aan het belangrijke rijksmonument Villa Elisabeth niet concurrerend zijn.



Zadelkappen versterken het dorpse karakter.



Voorbeeld van kleine parcelering met helder zadeldaken.



Afwisseling in hoogte van bouwvolumes.



Verschillende bouwhoogtes binnen één bouwblok



Oriëntatie van de topgevels naar de belangrijkste openbare ruimte.

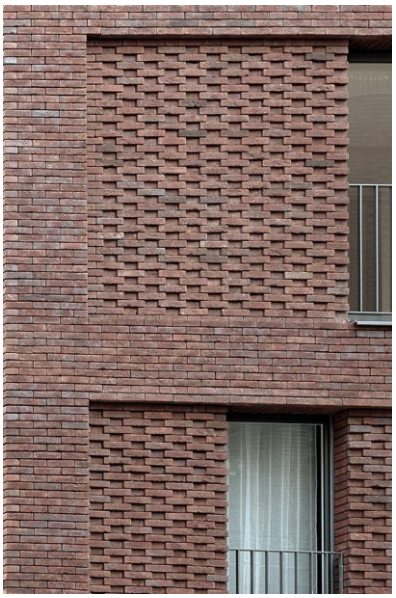
5.10 Materialen en detaillering

Het hanteren van metselwerk als primair materiaal, in combinatie met een verfijnde detaillering, vormt een passend uitgangspunt voor nieuwbouw in Borne. De bestaande bebouwing in het dorp wordt in hoge mate gekenmerkt door baksteenarchitectuur, waardoor metselwerk bijdraagt aan de continuïteit en herkenbaarheid van het straatbeeld. Door aan te sluiten bij dit materiaalgebruik wordt de nieuwe ontwikkeling vanzelfsprekend ingebed in de ruimtelijke en cultuurhistorische context.

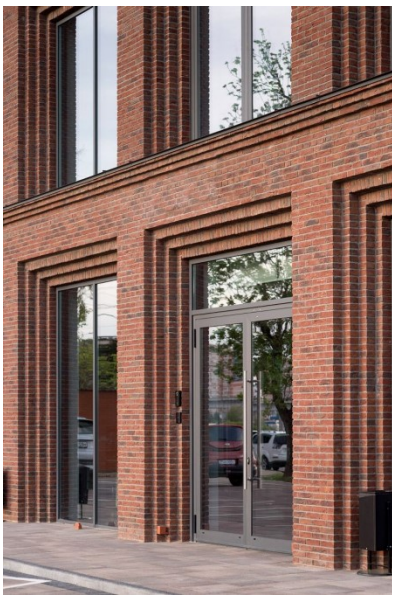
Daarnaast biedt metselwerk ruime mogelijkheden voor nuance en verfijning in de architectonische uitwerking. Door middel van subtiele variaties in verbanden, voegwerk, reliëf, gevelopeningen en overgangen tussen bouwdelen kan een rijk en gelaagd gevelbeeld worden gecreëerd. Deze detaillering voorkomt een vlakke en monotone uitstraling en sluit aan bij de ambachtelijke traditie die kenmerkend is voor dorpsbebouwing. Het resultaat is een architectuur die op ooghoogte aantrekkelijk is en bijdraagt aan de belevingskwaliteit van de openbare ruimte.

Verder draagt een zorgvuldige detaillering bij aan de menselijke maat en schaal van het plan. Door aandacht te besteden aan elementen zoals kozijnen, dakranden en entreepartijen ontstaat een leesbare en uitnodigende architectuur, waarin individuele woningen herkenbaar blijven binnen het geheel. Dit versterkt de identiteit van de ontwikkeling en sluit aan bij de kleinschalige structuur van Borne.

Tot slot heeft de keuze voor metselwerk ook een duurzaamheidsaspect: baksteen is een robuust, onderhoudsarm en verouderingsbestendig materiaal dat goed past bij een toekomstbestendige ontwikkeling. In combinatie met een verfijnde detaillering resulteert dit in een hoogwaardige, duurzame en contextgevoelige architectuur die de ruimtelijke kwaliteit van het dorp versterkt.







6. Beeldmateriaal













