Gemeente Borne




# Stedenbouwkundige visie centrum Borne

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

# UW PARTNER VOOR DE OMGEVING VAN MORGEN

# Voorwoord

Voor u ligt de Stedenbouwkundige visie centrum Borne, waarin de weg naar een toekomstbestendige leefomgeving wordt geschetst. Deze visie streeft naar een evenwicht tussen stedelijke ontwikkelingen, klimaatadaptieve maatregelen en inclusieve inrichting van het centrum van Borne. Een goed ontworpen omgeving biedt ruimte voor ontmoeting, beweging en cultuur, en draagt bij aan de kwaliteit van leven voor alle generaties.
De visie schetst een levendig centrum waarbij groenvoorzieningen, duurzame mobiliteitsoplossingen en klimaat centraal staan in de plannen en de kern vormen van het streven naar een duurzame toekomst. Deze elementen zijn samengevat in de visiekaart.

Daarnaast vormt de visie een uitnodiging aan betrokken partijen om samen te werken aan de realisatie van deze ambities. Door gezamenlijk op te trekken – met bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid – kunnen we de komende jaren stap voor stap werken aan een gebied dat niet alleen functioneel, esthetisch en architectonisch aantrekkelijk is, maar ook sociaal, cultureel en ecologisch waardevol.

Met deze stedenbouwkundige visie bieden we een heldere koers en een inspirerend kader dat richting kan geven aan een uitvoeringsprogramma en welstandsbeleid en beeldkwaliteitplannen voor de komende jaren. Het is een toekomstbeeld dat groeit en zich aanpast, waarbij er ruimte blijft voor nieuwe ideeën en initiatieven. Zo leggen we de basis voor een omgeving die niet alleen nu, maar ook in de toekomst een plek is waar mensen graag willen wonen, werken, winkelen en verblijven. Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met ODIN Landschapsontwerpers, Ad Fontem Ruimtelijk Advies, burgers, ondernemers en het bestuur.

**Ik dank iedereen voor zijn of haar bijdrage en wens u veel leesplezier.**

Arthur Lammers,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

# Inhoudsopgave


**01 INLEIDING** 05

1.1 Aanleiding
1.2 Bornse historie
1.3 Borne in vogelvlucht
1.4 Leeswijzer

**02 Analyse** 12

2.1 Beleidskaders
2.2 Participatie
2.3 Gebiedsanalyse centrum Borne
2.4 Conclusie

**03 Visie** 26

3.1 Inleiding
3.2 Algemene visie - Centrum Borne
3.3 De drie ontwikkelgebieden
3.4 Conclusie

# Hoofdstuk 1 Inleiding




1.1 Aanleiding

1.2 Bornse Historie

1.3 Het projectgebied

1.4 Leeswijzer


# 1.1 Aanleiding

Dit is de Stedenbouwkundige visie centrum Borne. Een nieuw hoofdstuk in de ontwikkeling van het centrum van Borne. Het centrum van Borne is dynamisch en uitnodigend, een dorp voorzien van stedelijke faciliteiten. Borne heeft een compact winkelcentrum met boetiekjes en speciaalzaken. Het is voor bezoeker, ondernemer en bewoner prettig vertoeven in het centrum en daar zijn we ongelooflijk trots op.

Het centrum van Borne is als gevolg van ontwikkelingen en opgaven altijd aan verandering onderhevig. Deze bieden kansen, maar kunnen ook gevolgen hebben voor de identiteit, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum. De gemeente wil hier daarom graag op blijven inspelen, om het centrum stedenbouwkundig aantrekkelijk te houden en waar het kan aantrekkelijker maken.

Direct grenzend aan het centrum van Borne ligt het historische Oud Borne, een beschermd dorpsgezicht dat met zijn sfeervolle straatjes, karakteristieke doorkijkjes en monumentale panden voelt als een openluchtmuseum. Hoewel het nog niet bij iedereen bekend is, biedt deze bijzondere plek volop mogelijkheden om de aantrekkelijkheid van het centrum verder te versterken.

Op dit moment speelt een aantal verschillende (actuele) ontwikkelingen en opgaven in het centrum. Het gaat hierbij van klimaatopgaven tot de verplaatsing van het gemeentehuis van het Rheineplein naar het Kulturhus. Deze ontwikkelingen en opgaven bieden een mooie kans om het centrum van Borne opnieuw tegen het licht te houden, zodat hierop kan blijven worden ingespeeld en de identiteit, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum blijft behouden en wordt versterkt.

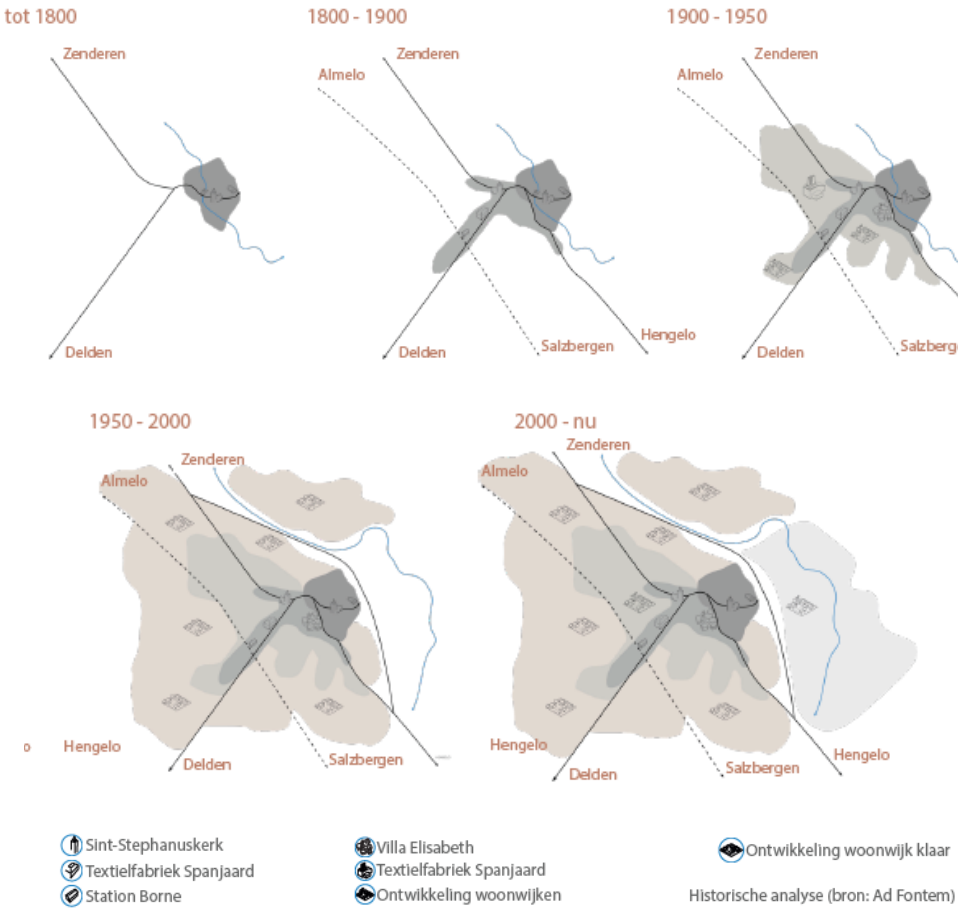
We willen namelijk niet achter de ontwikkelingen en opgaven aanlopen, maar regie blijven voeren. Hierbij kijken we zowel naar het centrum in het algemeen, als naar een aantal specifieke ontwikkelgebieden in het centrum. Het gaat daarbij om ontwikkelgebieden waar in de nabije toekomst kansen kunnen liggen voor ontwikkelingen. Door naar het centrum inclusief de ontwikkelgebieden te kijken wordt op integrale wijze richting gegeven voor het hele centrum van Borne.

# 1.2 Bornse historie

De historische analyse van Borne onthult verschillende belangrijke elementen. Borne is een van de oudste dorpen van Twente. In de Middeleeuwen vormde Borne een esdorpencomplex met meerdere brinken: de Koppelsbrink, Meijershof en De Horst zijn hier overblijfselen van. Door de strategische ligging aan de haven draaide de economie van Borne rond deze tijd voornamelijk op de turfhandel. Er ontwikkelde zich een buurt rondom het Dorsetplein, met de Marktstraat als belangrijke verbinding.

De 17e eeuw zorgde voor een stroomversnelling, toen Borne dankzij de ontwikkeling van de textielnijverheid een van de belangrijkste plekken van Twente werd. De bebouwing verdichtte en het dorp groeide door industrialisatie en mechanisatie. Vanuit heel Nederland trokken mensen naar Borne om zich daar te vestigen. Rond 1850 heeft Borne nog een compacte vorm, met de Nederlandse Hervormde Kerk als middelpunt. De eerste verharde wegen werden rond 1830 voltooid en na de realisatie van de spoorlijn groeide Borne hard. De industriële activiteiten verplaatsten zich naar het spoorgebied. Borne had een grote aantrekkingskracht op een divers scala aan fabrieken en in een mum van tijd was het dorp een stoomspinnerij, weverij, zeepziederij, koffiebranderij, steenfabrieken en elektriciteitscentrale rijker.

Het centrum van Borne kent een historische waterloop, namelijk de Bornse Beek. De Bornse Beek speelde een belangrijke rol in de geschiedenis en ontwikkeling van Borne. De beek stroomt van oost naar west en voorzag Borne en de omliggende gebieden van drinkwater, irrigatie en water voor huishoudelijke doeleinden. De beek was ook belangrijk voor de lokale economie omdat het water werd gebruikt om watermolens mee aan te drijven. In de loop van de jaren 20 van de vorige eeuw werden delen van de Bornse Beek echter gekanaliseerd en ging hij ondergronds om plaats te maken voor stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur.



Historische analyse (bron: Ad Fontem)

De welgestelde families in Borne vestigden zich met villa's aan de westzijde van de huidige Grotestraat waardoor daar een nieuw centrum ontstond. Hier stonden ook het postkantoor en het raadhuis. De groei zette vooral in westelijke richting door. Het patroon van de wegen is bewaard gebleven en vormt nog steeds het hart van Borne. Door de jaren heen zijn verschillende woonwijken aangelegd. Tussen 1950 en 2000 groeide Borne opnieuw sterk. De bouw begon rond het centrum en verspreidde zich vervolgens naar andere delen van het dorp. Hoewel aanvankelijk bekritiseerd vanwege hun eentonigheid, resulteerde de realisatie van deze wijken in een aanzienlijke bevolkingsgroei en veranderingen in het stedelijk landschap van Borne.

In 1991 heeft het historische centrum van Borne, het predicaat "beschermd dorpsgezicht" gekregen. De karakteristiek en de ruimtelijke kwaliteit, in samenhang met de historische structuur is beschermd en mag niet veranderd worden. De status is toegekend vanwege het onveranderde stratenpatroon sinds de Middeleeuwen. We kennen het nu als Oud Borne.

Dit "open museum" vormt samen met het vrij modern opgezette winkelhart een opvallende stedenbouwkundige mix in de regio. Borne is een levendig dorp met stadse allure.

De verplaatsing van de Sint Stephanuskerk naar een nieuwe locatie in 1888 leidde tot het verdwijnen van bedrijvigheid uit Oud-Borne, omdat herbergen en winkels zich verplaatsten naar de buurt van de nieuwe kerk.





# 1.3 Borne in Vogelvlucht

**Ligging gemeente Borne**

De gemeente Borne ligt in het hart van de regio Twente en telt circa 24.639 inwoners. De gemeente bestaat uit de hoofdkern Borne (22.475 inwoners) en de twee kleinere kernen Zenderen (1.465 inwoners) en Hertme (585 inwoners). Borne ligt op korte afstand van de steden Hengelo (westzijde) en Almelo (oostzijde). Aan de noordzijde grenst de gemeente Borne aan het landelijk gebied van de gemeenten Tubbergen en Dinkelland en aan de zuidzijde aan gronden van Landgoed Twickel, behorende bij de gemeente Hof van Twente. Borne kent door de ligging nabij Knooppunt Azelo (Rijksweg A1/A35) zowel een goede bereikbaarheid vanuit de west- en noordkant van Overijssel als ook voor de rest van de regio Twente. Daarnaast heeft Borne een treinstation op de spoorlijn Enschede-Zwolle-Deventer.

**Centrum Borne**

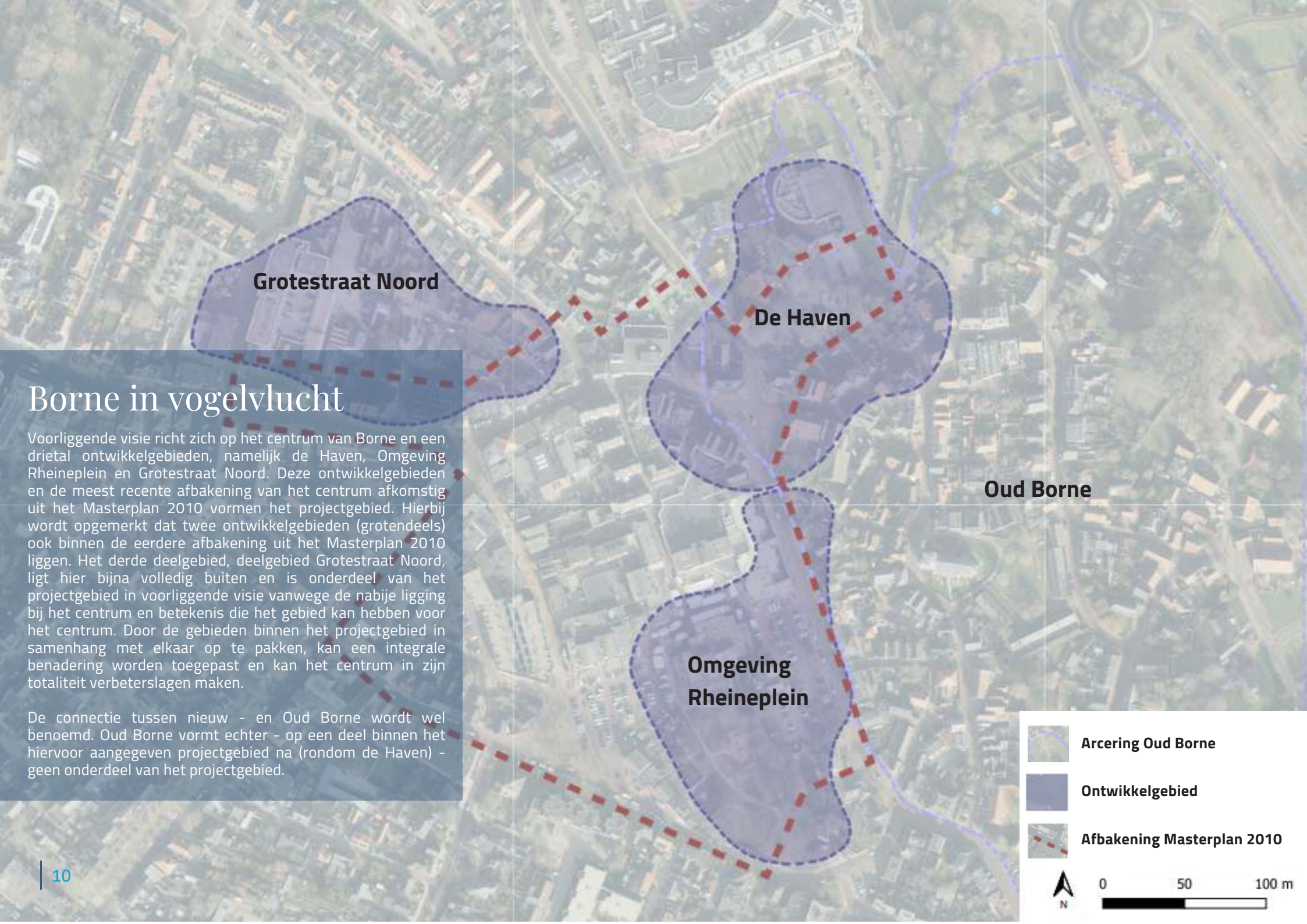
Historisch gezien vormt Oud Borne het historische centrum van Borne. Oud Borne is misschien wel het best bewaarde geheim van Twente. Het beschermde dorpsgezicht bevat tal van rijks- en gemeentelijke monumenten, waarvan een groot deel met een textielverleden. Het historische erfgoed is met zorg bewaard gebleven en biedt een fascinerend inzicht in het verleden van de regio. In Oud Borne heeft voornamelijk een woonfunctie met verspreid enkele voorzieningen zoals daghoreca, diensten en detailhandel.

Het hedendaagse centrum van Borne is het belangrijkste voorzieningencluster van de gemeente Borne. Het bestaat uit een historisch winkellint en een compact centrum met een mix van wonen en detailhandel. Een groot deel van het centrum is gebouwd in de jaren ‘70. Er is sprake van een fijnmazige structuur aan de randen van het centrum, centraal is er sprake van massieve bebouwing. Het centrum kent verschillende aanloopstraten waarbij de verbinding naar het karakteristieke Oud Borne de meest opvallende is. Het centrum van Borne vervult primair een functie voor inwoners uit eigen gemeente en secundair voor inwoners uit de direct omliggende wijken van Hengelo en omliggende dorpen.

# Borne in vogelvlucht

Voorliggende visie richt zich op het centrum van Borne en een drietal ontwikkelgebieden, namelijk de Haven, Omgeving Rheineplein en Grotestraat Noord. Deze ontwikkelgebieden en de meest recente afbakening van het centrum afkomstig uit het Masterplan 2010 vormen het projectgebied. Hierbij wordt opgemerkt dat twee ontwikkelgebieden (grotendeels) ook binnen de eerdere afbakening uit het Masterplan 2010 liggen. Het derde deelgebied, deelgebied Grotestraat Noord, ligt hier bijna volledig buiten en is onderdeel van het projectgebied in voorliggende visie vanwege de nabije ligging bij het centrum en betekenis die het gebied kan hebben voor het centrum. Door de gebieden binnen het projectgebied in samenhang met elkaar op te pakken, kan een integrale benadering worden toegepast en kan het centrum in zijn totaliteit verbeterslagen maken.

De connectie tussen nieuw - en Oud Borne wordt wel benoemd. Oud Borne vormt echter - op een deel binnen het hiervoor aangegeven projectgebied na (rondom de Haven) - geen onderdeel van het projectgebied.






# 1.4 Leeswijzer

Deze stedenbouwkundige visie beschrijft de ambities en ontwikkelingsrichtingen voor het centrum van Borne. Hieronder vindt u een overzicht van de hoofdstukken en hun inhoud, zodat u gemakkelijk door het document kunt navigeren.

In hoofdstuk 2 Analyse wordt de huidige situatie van het centrum van Borne geanalyseerd aan de hand van verschillende thema's:

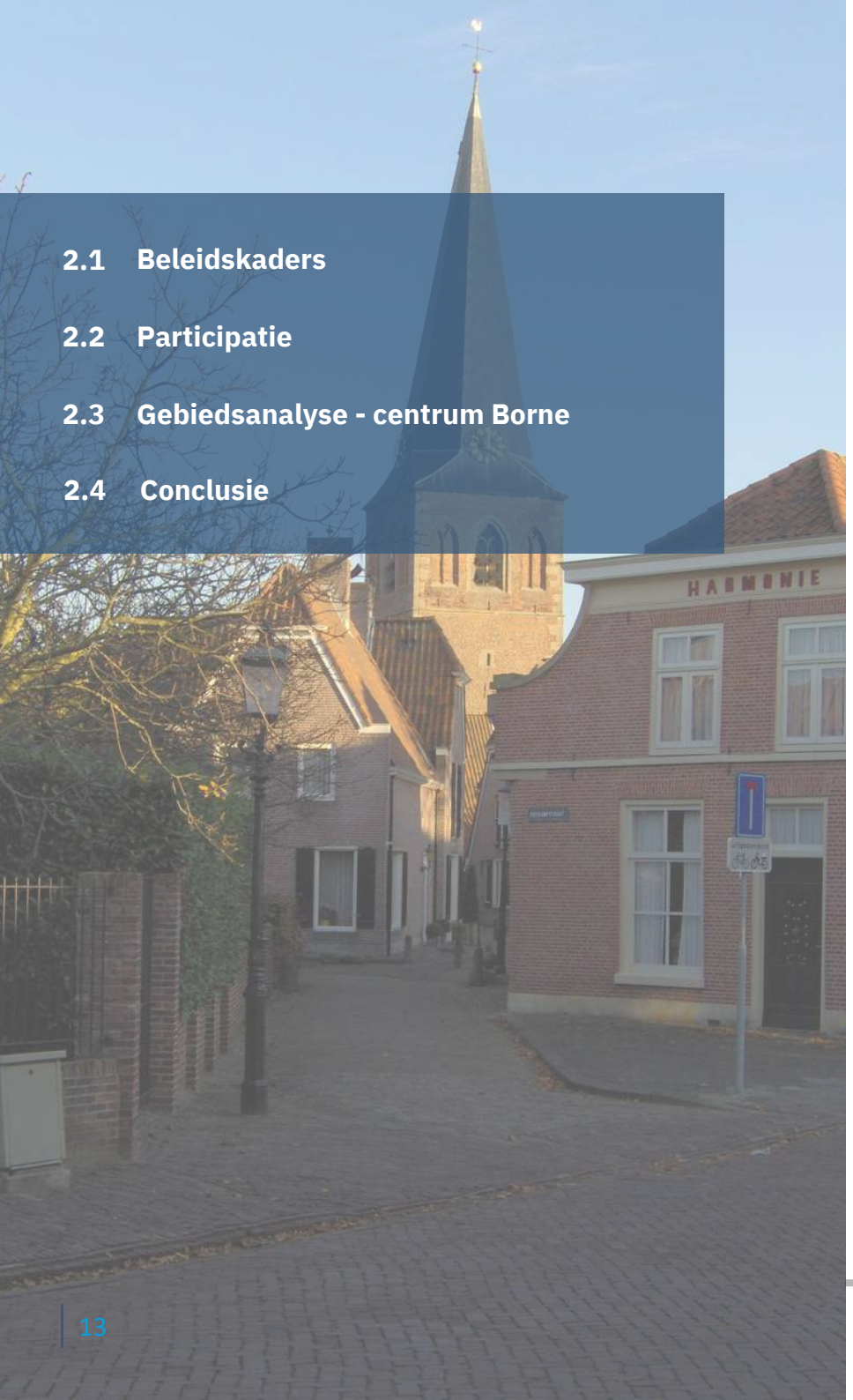
- Beleidskaders: Welke eerdere plannen en beleidsdocumenten zijn relevant?
- Participatie: Welke input is opgehaald bij inwoners en stakeholders?
- Gebiedsanalyse: Een diepgaande analyse van de ruimtelijke structuur, functies van panden, mobiliteit, groenvoorzieningen en klimaatadaptatie.
- Conclusie: De belangrijkste sterktes, zwaktes en kansen voor de verdere ontwikkeling van het centrum.

Hoofdstuk 3 omvat de Visie
Dit hoofdstuk presenteert de stedenbouwkundige visie en is opgedeeld in vier focuspunten. Daarnaast worden drie strategische ontwikkellocaties uitgelicht:

- De Haven: Het nieuwe sociale hart met de komst van het gemeentehuis naar het Kulturhus en een vergroening van het
- gebied.
  Omgeving Rheinplein: Herontwikkeling van het huidige
- gemeentehuisgebied met kansen voor wonen en groen.
  Grotestraat Noord: Duurzame gebiedsontwikkeling met extra woonruimte en verbeterde parkeervoorzieningen.

Het laatste onderdeel is de conclusie en vat de visie samen en geeft richting aan de verdere uitwerking en implementatie. Met deze leeswijzer kunt u snel de relevante onderdelen vinden die voor uw interesse of vakgebied van belang zijn.

# Hoofdstuk 2 Analyse




2.1 Beleidskaders

2.2 Participatie

2.3 Gebiedsanalyse - centrum Borne

2.4 Conclusie

# 2.1 Beleidskaders

Het centrum van Borne is altijd in beweging geweest, en ook de afgelopen jaren zijn er verschillende beleidsplannen vastgesteld door de gemeenteraad die hebben bijgedragen aan het centrum zoals het nu is. Door middel van visies, plannen en toetsingskaders zijn ambities concreet gemaakt en is richting gegeven aan de ontwikkeling van het centrum.

Het streven is altijd geweest om een zo compleet mogelijk voorzieningenaanbod te realiseren. Het centrum van Borne fungeert primair als dorpscentrum voor de inwoners van de gemeente, met de focus op dagelijkse boodschappen, gecombineerd met recreatief winkelen. De laatste jaren is er echter ook veel aandacht besteed aan de bovenlokale functie: het versterken van het centrum als toeristisch-recreatieve bestemming. Daarbij stonden aspecten centraal zoals een divers winkelaanbod, een compact en overzichtelijk centrum, strategisch geplaatste publiekstrekkers, (gratis) parkeergelegenheid dichtbij winkels, en een duidelijke routing door het centrum.

Een belangrijk speerpunt is daarnaast de verbinding tussen het centrum en Oud Borne. Deze verbinding krijgt steeds meer vorm door goed aangegeven ingangen en overgangen, evenals door verbeterde oversteekmogelijkheden bij de Grotestraat. De verbinding verdient nog steeds aandacht. Een functionele verbinding ontbreekt nog, omdat Oud Borne voornamelijk een woongebied is. Voor Oud Borne ligt de nadruk op het concentreren en uitbreiden van functies waar mogelijk.

In het hele centrum van Borne is er bovendien een wens voor meer (dag)horeca, om de levendigheid en leefbaarheid verder te bevorderen.

De voorliggende visie biedt een frisse blik op het centrum, maar bouwt ook voort op eerdere beleidsdocumenten. [1] Zo ontstaat samenhang tussen eerdere afwegingen en ontwikkelingen en de toekomstwensen voor het centrum van Borne.

[1] O.a. Economische visie gemeente Borne (april 2023), Retail en economische visie (november 2023), Mijn Borne 2030: Dynamische Dorpen (juni 2011), Oud Borne: integrale stedenbouwkundige visie (december 2011), Toetsingskader Commerciële voorzieningen gemeente Borne (oktober 2010), Borne Masterplan Centrum (december 2009)

# 2.2 Participatie

Met participatie als één van de belangrijkste pijlers heeft de gemeente Borne er voor gekozen om inwoners en ondernemers al in een vroeg stadium te betrekken bij de visievorming. In 2023 hebben de Bornse Dromen Dagen plaatsgevonden waarbij deelnemers om input werd gevraagd op tal van thema's. De samenwerking tussen alle stakeholders van een gebied heeft nog meer vorm gekregen met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Een compleet overzicht van de resultaten ten aanzien van de stedenbouw vindt u uitgebreid in de bijlage terug.

Voor deze visie worden in onderstaande opmerking de dromen over het centrumgebied vermeld die het meeste voorbij kwamen.

- Meer groen in het centrum en minder verharding.
- Meer water in het centrum.
- Autoluwe straten.
- Gratis parkeren in het centrum.
- Alleen parkeren aan de rand van het dorp.
- Winkelpanden in het centrum moeten allemaal gevuld zijn.
- Meer (natuurlijke) speelplaatsen in het centrum.
- Gemeentehuis ombouwen tot appartementen.
- Gemeentehuis moet groen of een park worden.



# 2.3 Gebiedsanalyse centrum Borne

Om inzicht te krijgen in de structuur van het centrum van Borne worden verschillende thema's belicht. Het gaat onder andere om de morfologie, functies, typologie, architectuur bouwjaar van panden, wegenstructuur en parkeren, het groen-blauwe netwerk, klimaatadaptatie en pleinen en openbare ruimte. Het doel van deze analyse is om de sterke punten en zwakke punten van de huidige situatie te identificeren, om zodoende strategieën te ontwikkelen voor de toekomst.

*Morfologische analyse*

Met een morfologische analyse wordt naar onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen en de identiteit van bebouwing gekeken. Op de naastgelegen kaart is de structuur van het centrum weergeven. Wat hier opvalt is de fijnmazigheid van bebouwing (zwart) in de aanloopstraten en langs de Grotestraat aan de kant van Oud Borne. De kleinschalige bebouwing in het centrum is overwegend aaneengesloten. In het hart van het centrum zijn een aantal grote bouwmassa's aanwezig. Dit betreft onder andere de bebouwing rondom de Nijstad en Bakkerssteeg, die als één planmatige ontwikkeling in de jaren '70 is gebouwd. Daarnaast zijn er enkele solitaire gebouwen, zoals het gemeentehuis, de voormalige Rabobank, de St. Stephanuskerk en Kulturhus De Bijenkorf. De grotere open ruimtes (wit) zijn onder te verdelen in enerzijds de meer besloten open ruimtes (privéterreinen en hofjes), vaak verstopt achter de gevels van de aanloopstraten, soms te bereiken via steegjes. Daarnaast zijn er de toegankelijke openbare ruimtes, zoals het Rheineplein, de Haven en het Dorset plein. De laatst genoemde gebieden betreffen de drie ontwikkelgebieden waar we in hoofdstuk 3 verder op ingaan.



*Functies, typologie en architectuur*

Een belangrijk aandachtsgebied in de analyse zijn de functies van de panden in het centrum van Borne. Dit omvat het onderzoek naar de diversiteit aan bedrijven, winkels en woningen. Deze analyse geeft inzicht in de economische veerkracht en de beschikbare diensten voor de bewoners.

Hoewel het centrum compact is, zitten de functies versnipperd. De supermarkten en kantoorfuncties zijn geconcentreerd rondom het gemeentehuis. De overige winkelstraten kenmerken zich door meer niet-dagelijkse detailhandel zoals kledingwinkels en schoenenzaken. Deze bevinden zich vooral rondom het Rheineplein (runshopping) en de kleinere winkels (funshopping) rondom het gebied van de Hema, de Grotestraat en de aanloopstraten. Horeca bevindt zich vooral rondom het Dorsetplein en het Rheineplein. Op de verdiepingen van gebouwen wordt veelal gewoond. Het aandeel maatschappelijke en kantoorfuncties in het centrum is beperkt. Deze komen voornamelijk in de aanloopstraten voor en in grootschalige solitaire bebouwing zoals het Kulturhus en het huidige gemeentehuis. In de aanloopstraten komt ook nog sporadisch ambachtelijke bedrijvigheid voor, maar wordt er ook steeds meer gewoond op de begane grond.











Het compacte dorpscentrum kenmerkt zich door een mix van historische en meer recente bebouwing. Naast een aantal moderne, grotere panden (4 tot 5 lagen) is de bebouwing overwegend kleinschalig. De meeste panden bestaan uit 2 tot 3 lagen, dikwijls met kap, hetgeen past bij het dorpse karakter. Dit geheel zorgt voor een rijke variatie in gevelaanzichten en bouwstijlen, er is geen uniformiteit. In het commerciële hart zijn de plinten waarin zich de winkels bevinden voorzien van veel glas, hierboven wordt gewoond. Grotere solitaire panden zijn overwegend gebouwd voor maatschappelijke of zakelijke functies (kerk, gemeentehuis, Kulturhus, het pand van de voormalige Rabobank).

Behalve het funshopping gedeelte heeft de bebouwing overwegend een kleine korrelgrootte. De straatwanden zijn verticaal geparcelleerd met bebouwing van 2-3 lagen, vaak met een kap. In de aanloopstraten is er een mix van bouwstijlen uit alle periodes naast elkaar. De bebouwing langs de Grotestraat bij het Dorsetplein is overwegend historisch van karakter, en, ondanks veel onderlinge variatie, meer consequent in architectuur.

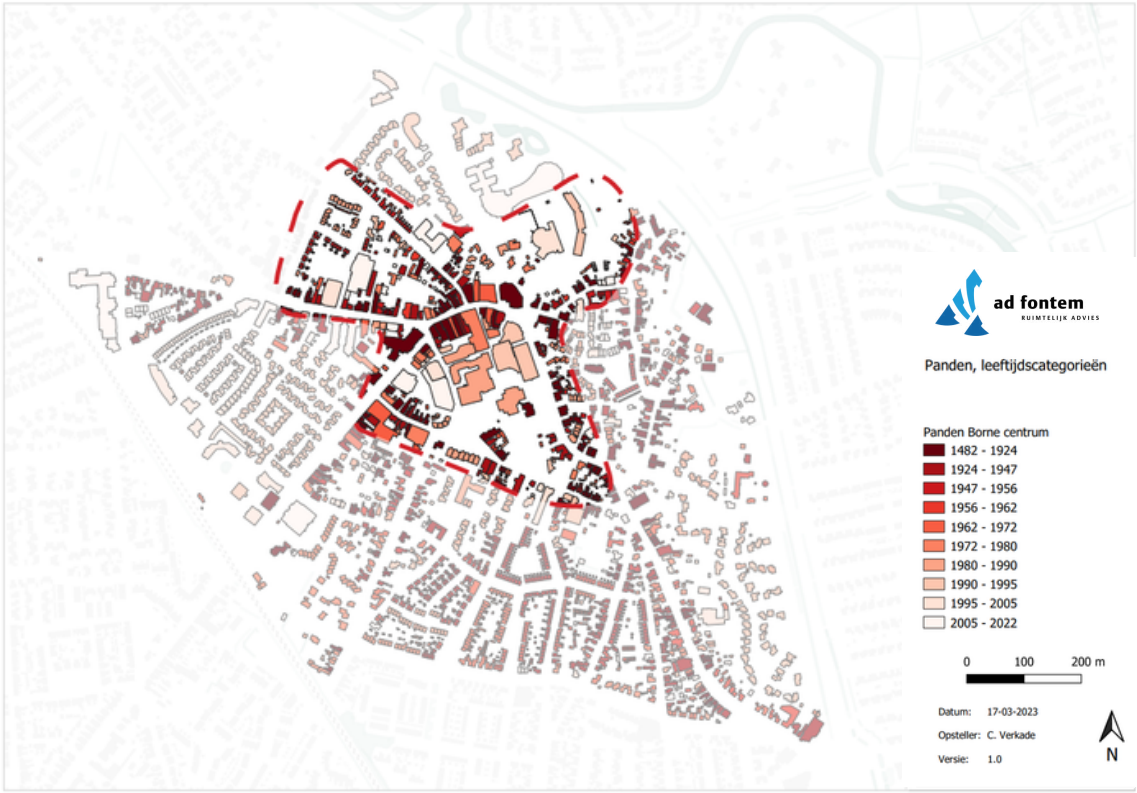
De grootschalige voorzieningen en detailhandelslocaties weerspiegelen de architectuur uit de jaren 1970-2000. De architectonische kwaliteit van deze bebouwing is vaak gemiddeld, uitzonderingen daargelaten. De plinten zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid en ze begeleiden en verbinden de ontwikkelgebieden in het centrum.



*Beeldbepalende bebouwing en erfgoed*

Binnen en om het centrum van Borne is er een grote variatie van het bouwjaar van panden en de kwaliteit van architectuur. De kaart benadrukt de diversiteit in architecturale stijlen en de noodzaak van het behoud van monumentale gebouwen. Het bouwjaar van de panden in Borne varieert aanzienlijk. In het hedendaagse centrum bevinden zich voornamelijk blokvormige gebouwen gebouwd vanaf de jaren '70. Dit is ontwikkeld met een moderne en functionele insteek. Het dorpse lint is nog te herkennen aan de Grotestraat en zorgt dat de winkelstraat identiteit krijgt. Hier staan nog enkele waardevolle gebouwen die de historie van het gebied vertellen.

Vooral buiten het hedendaagse centrum van Borne bevinden zich historische gebouwen die het karakter van het dorp bepalen. Dit is geconcentreerd in Oud Borne. Naast het beschermde erfgoed van Oud Borne, bevinden zich in het centrum meerdere beeldbepalende gebouwen. De 19e eeuwse villa's, zoals Dorset, voormalige Villa Elizabeth, het horeca pand bij de ingang van de Haven, voormalig hotel 'De Keizerskroon' (hierna: Keizerskroon). Echter, er zijn ook eigentijdse en recentere beeldbepalende panden, elk met hun eigen kwaliteiten, geliefd of niet, zoals het huidige gemeentehuis, de voormalige Rabobank, en het Kulturhus. Deze panden zijn in het algemeen van een afwijkende schaal en maat in het centrum.



Enkele karakteristieke panden, zoals Stephanuskerk, Oude Kerk in Oud Borne, Dorset en Keizerskroon', reflecteren de rijke geschiedenis van het dorp en geven als markante schil de afbakening van het centrum aan. Dorset is een bekend pand dat oorspronkelijk uit de 18e eeuw dateert en nu een restaurant huisvest, wat de historische sfeer in het centrum versterkt. Het pand van Leurink, herinnert aan de klassieke architectuur van Borne. De invloed van de jaren '70 op het commerciële centrum is daarnaast zichtbaar door de strakke lijnen en moderne uitstraling van gebouwen die toen zijn gebouwd.

Direct grenzend aan het centrum ligt het historische Oud Borne, dat met zijn kronkelige klinkerstraatjes, monumentale panden en kleine hofjes een soort openluchtmuseum vormt. De goed onderhouden, historische structuur en de authentieke panden, zoals de Klopjeswoningen en het Bussemakerhuis, maken Oud Borne tot een toeristische trekpleister en dragen bij aan de aantrekkingskracht van het centrum.



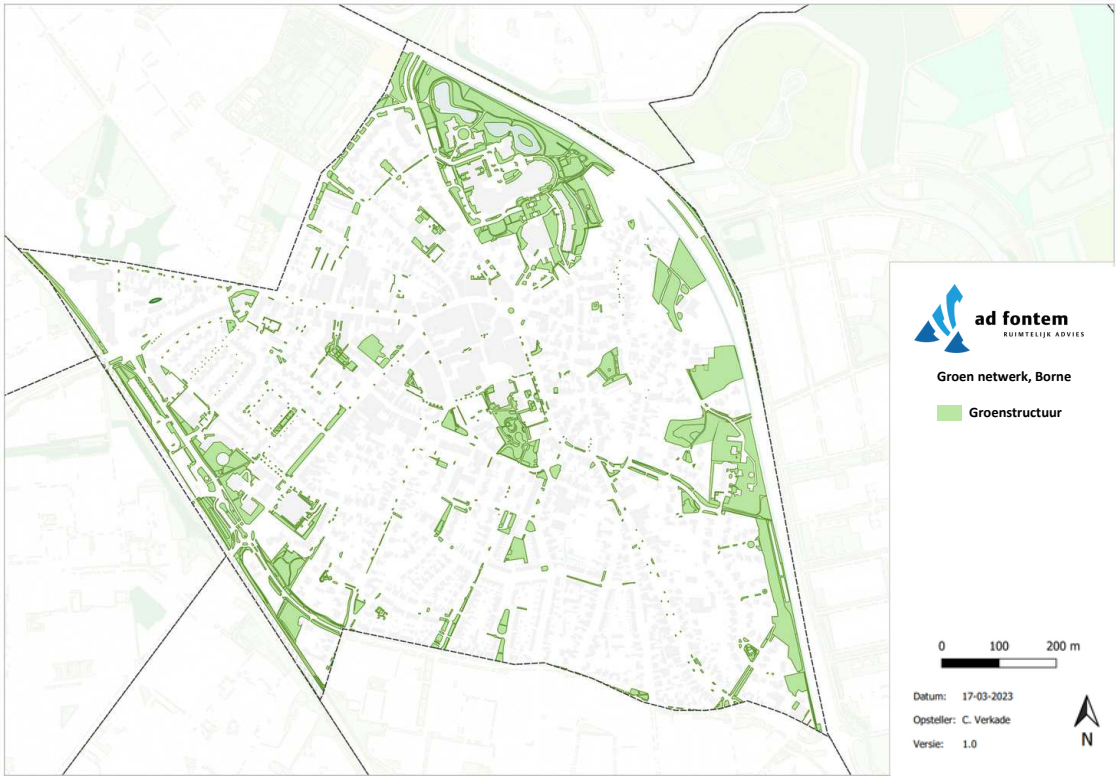







*Groene netwerk*

Op naastgelegen is te zien dat het aanwezige groen zich voornamelijk bevindt aan de randen van het centrum, rondom de ontwikkelgebieden. Binnen het centrum is veel verstening zichtbaar. Groen binnen het centrum van Borne is overwegend van gemiddeld/hoge kwaliteit. Het beste voorbeeld van deze kwaliteit is het groen wat zich achter het gemeentehuis bevindt.  Zo is het groen achter het gemeentehuis van aanzienlijke kwaliteit.





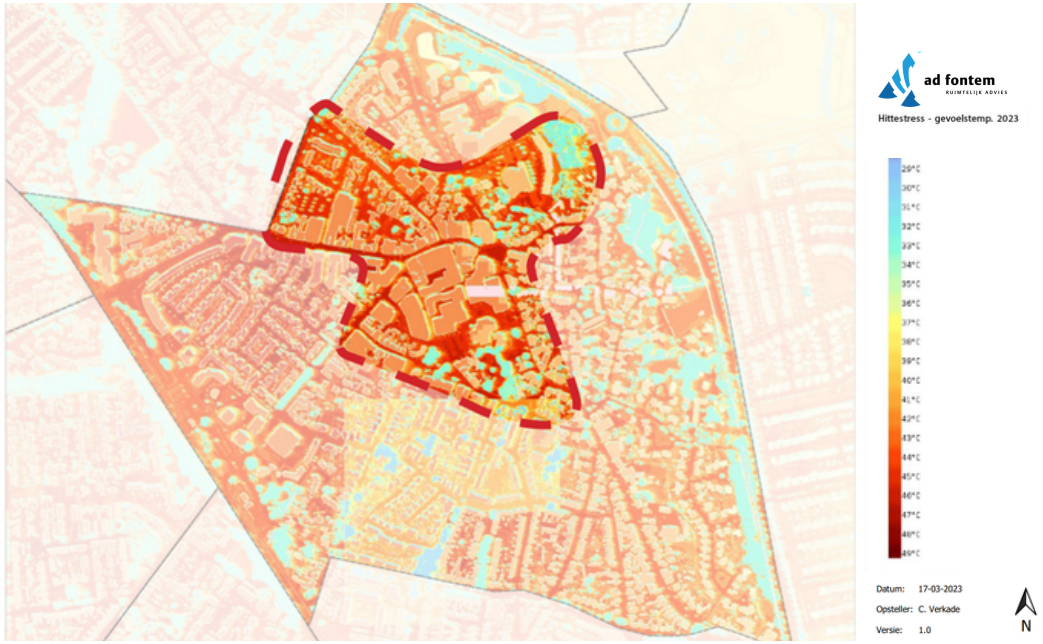





*Klimaatadaptatie*

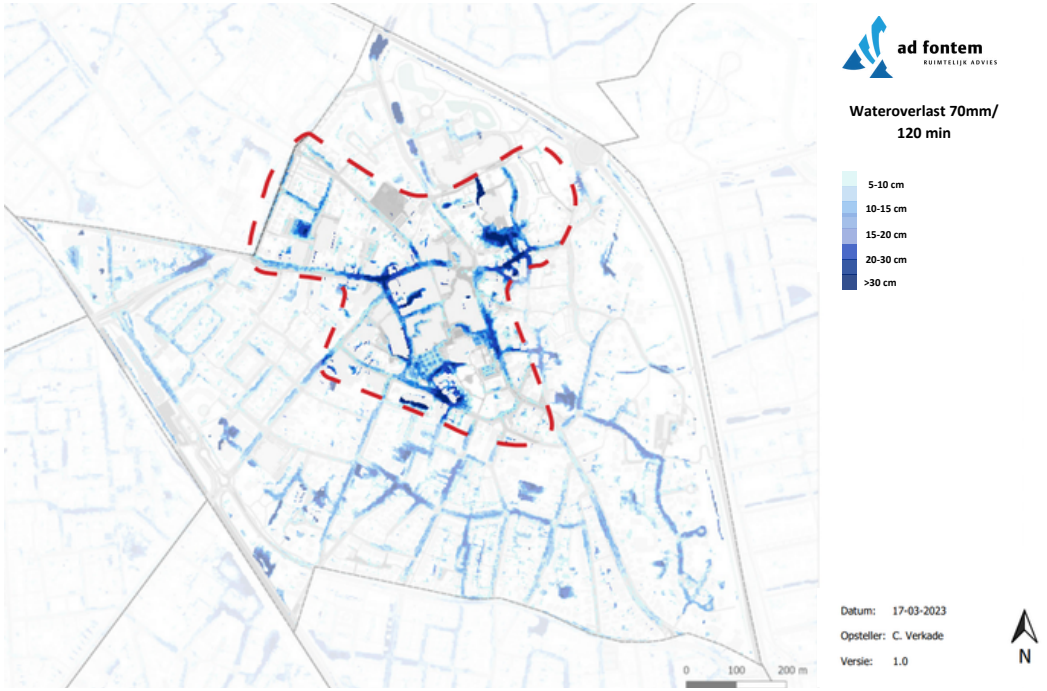
Klimaatadaptatie, met in het bijzonder hittestress en wateroverlast, is een thema waar de afgelopen jaren steeds meer aandacht voor is.

Hittestress is het fenomeen waarbij de temperatuur dusdanig oploopt dat mensen en dieren last krijgen van de warmte. In centrumgebieden is meer sprake van hittestress vanwege de verstening en dichte bebouwing. Daarbij is er vaak onvoldoende groen aanwezig dat kan zorgen voor verkoeling. Dit is ook terug te zien in het centrum van Borne. De kaart laat de gebieden zien waar de temperatuur het hoogst oploopt.




*Wateroverlast*

Wateroverlast is een probleem dat verergerd wordt door klimaatverandering. De naastgelegen kaart geeft weer wat er in Borne gebeurt bij (extreme) regenval. Vooral de donkerblauwe gebieden worden geconfronteerd met wateroverlast.

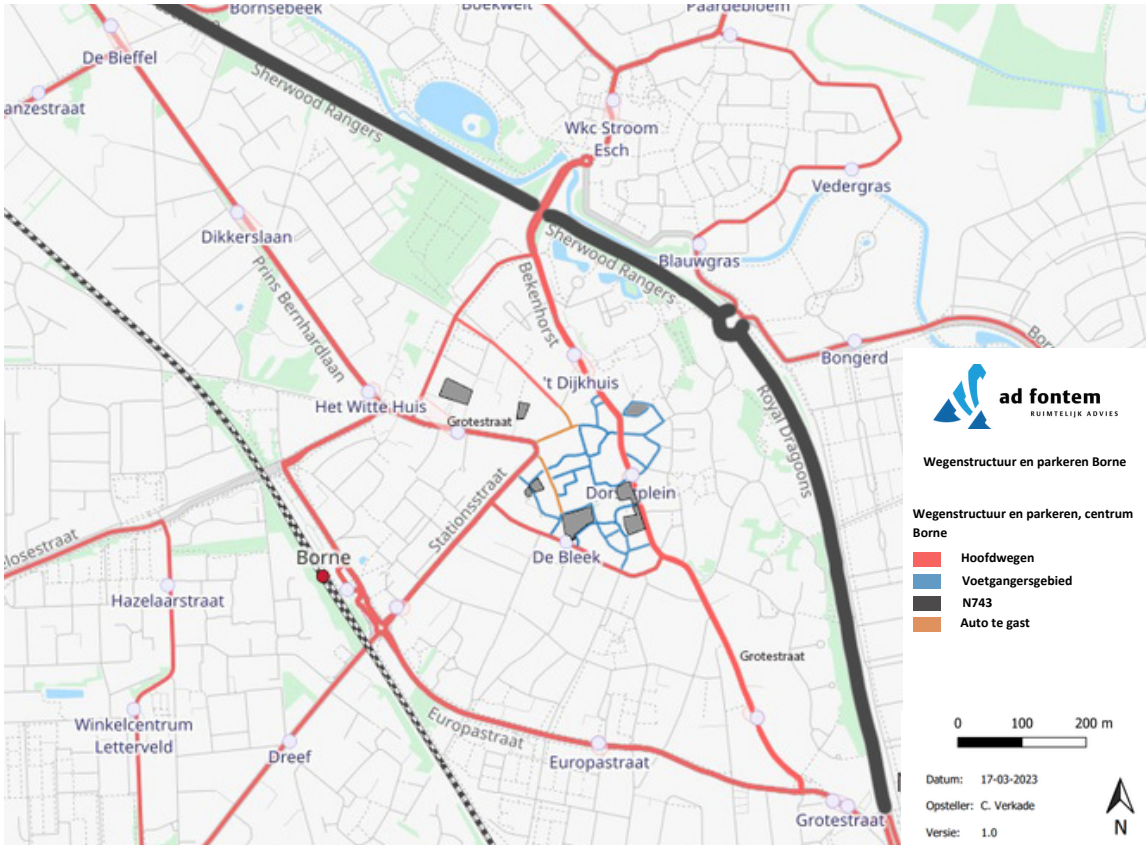


*Wegenstructuur en parkeren*

De wegenstructuur in Borne is van groot belang voor het ontstaan en het functioneren van het centrum. De belangrijkste wegen van- en naar het centrum zijn de Stationsstraat, de Grotestraat en de Bekenhorst. Rondom deze uitvalswegen liggen diverse openbare parkeerterreinen waar bezoekers gratis kunnen parkeren. Aan de zuidkant kan geparkeerd worden aan de Bolkshoek en de Grotestraat, rondom restaurant Dorset. Aan de noordkant kan geparkeerd worden aan De Bree en aan De Haven.

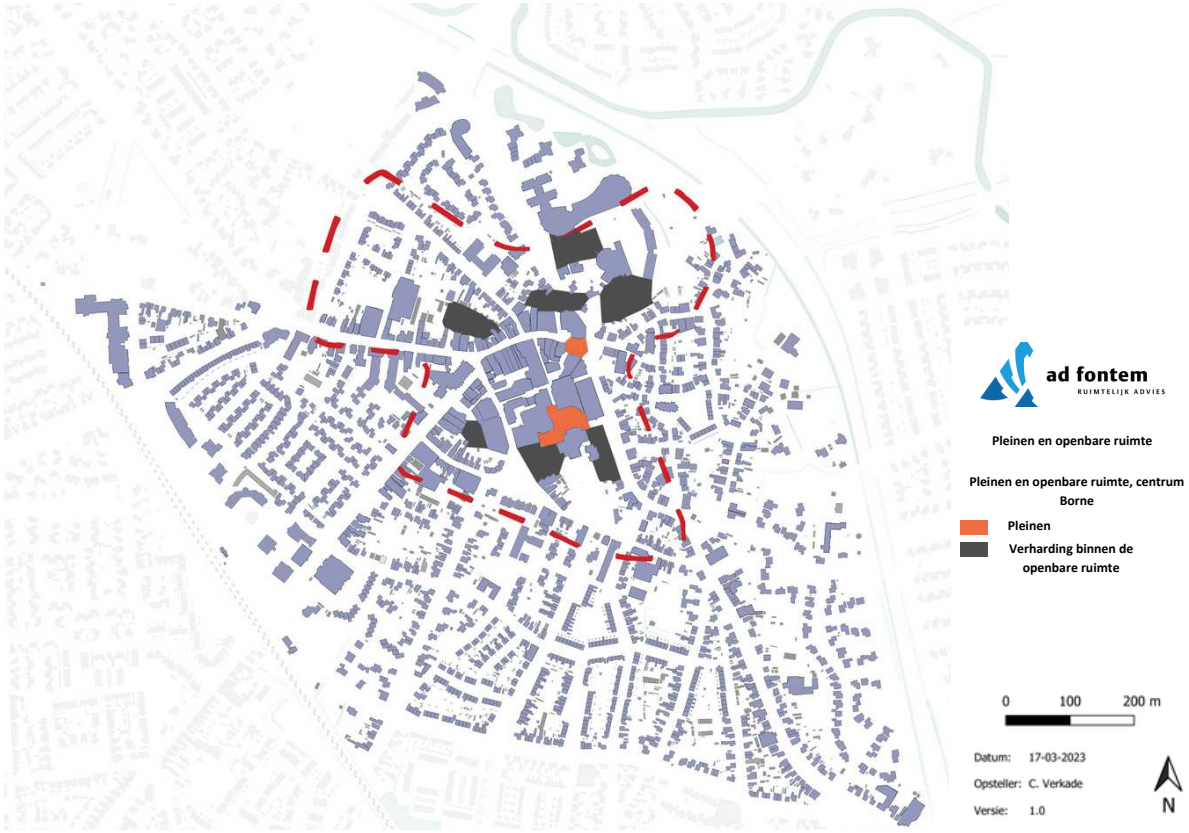
Het hart van het centrum, rondom de Bakkersteeg en Nijstad, is ingericht als voetgangersgebied. Wat opvalt is dat de winkelstraten daaromheen, waaronder de Grotestraat en Nieuwe Kerkstraat, zijn ingericht voor de auto. Ook het Dorsetplein wordt momenteel doorkruist door een doorlopende straat. De voetgangers en fietsers staan binnen dit gebied niet centraal.

Mobiliteitsvraagstukken voor het centrum zijn onder andere het autoluw maken van verschillende gebieden in het centrum en de rest van de gemeente Borne. Ook spelen er ontwikkelingen in de rest van de gemeente Borne die effect kunnen hebben op het functioneren van het centrum. Een thema is de functie van de huidige N743 (rondweg Borne) na de realisatie van de Vloedbeltverbinding. Het kan hierbij gaan om de toegankelijkheid van het gehele dorp. De impact van de N743 brengt met zich mee dat de entree van het centrum veranderen. Onderdeel van dit vraagstuk kan ook zijn het blijven voorzien in een passende parkeerbehoefte.



*Pleinen en verharding binnen de openbare ruimte*

In het centrum van Borne zijn een aantal pleinen aanwezig, waaronder het Dorsetplein en het Rheineplein. Een relatief groot deel van het centrum is op dit moment verhard, het gaat hierbij hoofdzakelijk om de pleinen en parkeerterreinen. Openbare ruimtes en pleinen fungeren onder meer als belangrijke locaties voor parkeren, evenementen en marktdagen. Verder vinden er jaarrond diverse evenementen plaats in het centrum van Borne zoals de Melbuul'ndagen, Bevrijdingsdag, de Sinterklaasintocht en Borne op z'n Best.










# 2.4 Conclusie

Tijdens de analyse zijn de sterktes en zwakten van het centrum van Borne geanalyseerd. Architectuur, structuren, sfeer en stedenbouwkundige verhoudingen zijn belangrijk voor ons centrum. Met de analyses in deze visie hebben we het centrum op tal van thema's in kaart gebracht. De analyses van panden (morfologisch, leeftijd en functies), wegen, groen en water, openbare ruimte en klimaatadaptatie laten zien waar kansen liggen voor het centrum van Borne. Deze kansen liggen niet enkel bij de geanalyseerde aspecten, maar ook bij het historisch karakter van onder meer Oud Borne, de voormalige loop van de Bornse Beek en tal van karakteristieke gebouwen die Borne rijk is. Hierna volgen de meest opvallende sterktes en zwaktes

**Sterktes:**

- Compact en kleinschalig centrum.
- Er heerst een dorpse identiteit, karakter en sfeer in het centrum.
- Het (naastgelegen) beschermd dorpsgezicht Oud Borne is een unieke toevoeging aan het centrum.
- Er zijn verschillende beeldbepalende en karakteristieke panden in het centrum, zoals de Stephanuskerk. Aan de rand zorgen deze voor een fysieke afbakening van het centrum.
- Het centrum van Borne beschikt over een divers aanbod van evenementen en de weekmarkten.
- Het centrum is goed bereikbaar en er zijn meerdere relatief grote parkeerplaatsen.

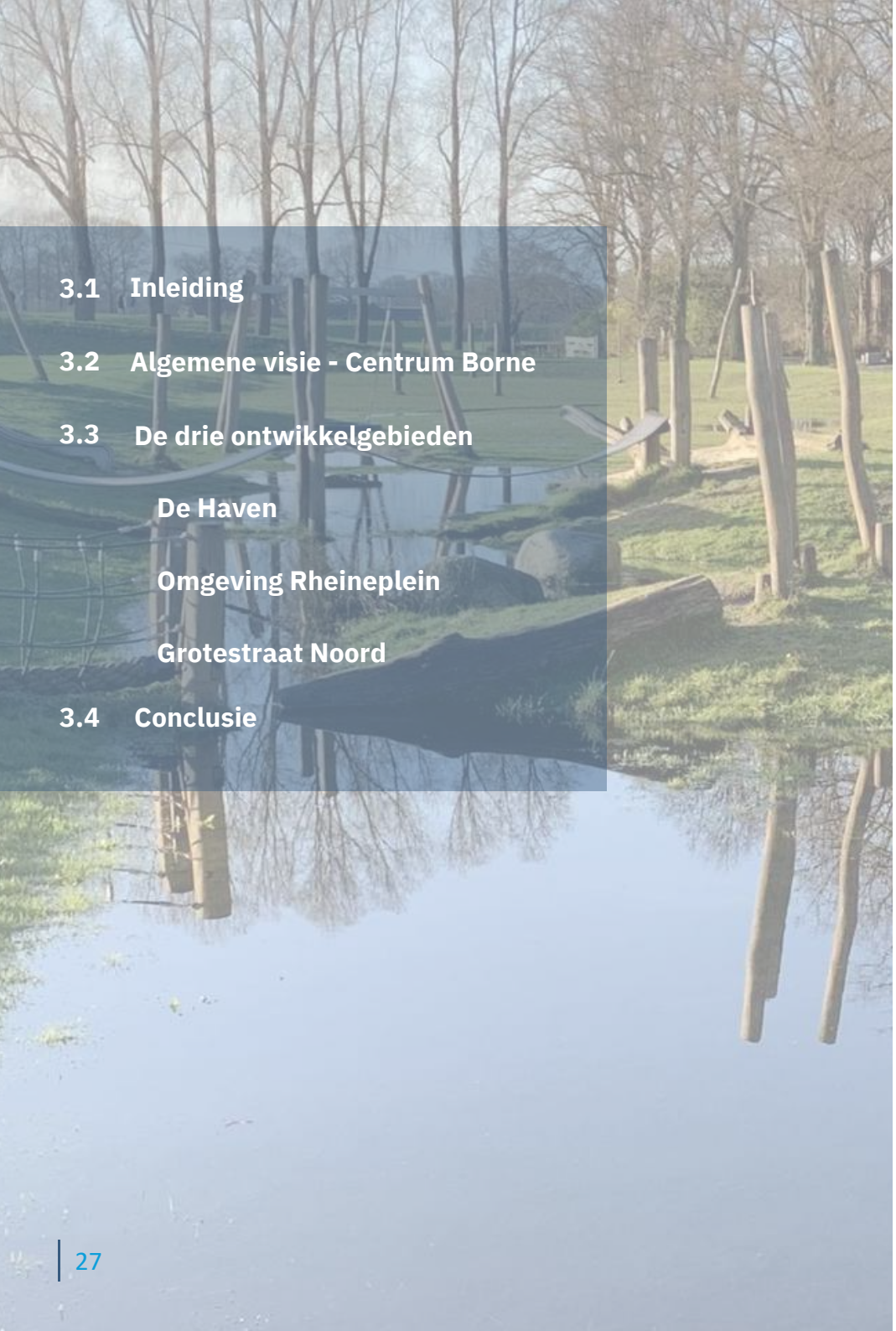
**Zwaktes:**

- De functies liggen versnipperd verspreid door het centrum.
- Enkele panden binnen het centrum doen afbreuk aan het kwalitatieve architectonische beeld.
- Het centrum is grotendeels versteend.
- Er is weinig groen aanwezig in het centrum en het groen wat er wel is, staat over algemeen niet met elkaar in verbinding.
- De inrichting van de infrastructuur houdt in delen onvoldoende rekening met langzaam verkeer (voetgangers en fietsers).

# Analysekaart



# Hoofdstuk 3 Visie




3.1 Inleiding

3.2 Algemene visie - Centrum Borne

3.3 De drie ontwikkelgebieden

De Haven

Omgeving Rheineplein

Grotestraat Noord

3.4 Conclusie




# 3.1 Inleiding

Borne staat zoals eerder benoemd aan de vooravond van veranderingen en opgaven. Deze zullen hun weerslag hebben op hoe Borne in de toekomst eruit komt te zien. Deze veranderingen en opgaven worden met voorliggende visie nader vormgegeven.
Dit wordt gedaan aan de hand van een viertal overkoepelende focuspunten, te weten:

1 **Een overzichtelijk en compact centrum**

2 **Verbindingen van, naar en in het centrum**

3 **Aantrekkelijk en klimaatadaptief (her)inrichten van openbare ruimtes**

4 **Sturen op passende bebouwing**

Deze focuspunten zijn geformuleerd aan de hand van de resultaten van de analyse en kunnen elkaar raken én versterken. Met de focuspunten wordt gestreefd naar een vitaal, aantrekkelijk en compact centrum met een karakteristieke dorpse sfeer.

Historische elementen worden met eigentijdse architectuur verbonden en er ligt een nadruk op een groene, klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte. Door slim gebruik te maken van groen en water en in te zetten op een passende schaal in bebouwing, ontstaat een harmonieuze mix van oud en nieuw. Met deze aanpak blijft het centrum van Borne een aantrekkelijke, levendige plek voor bewoners en bezoekers, waarbij het erfgoed en andere waarden worden gekoesterd. De visie versterkt Borne's karakter, maakt het centrum groener en aantrekkelijker en biedt ruimte voor economische functies.

Naast de vier genoemde focuspunten, die in algemene zin van toepassing zijn op het centrum, wordt ook specifiek een visie gevormd over de drie ontwikkelgebieden De Haven, Omgeving Rheineplein en Grotestraat Noord. In deze gebieden wordt elk op eigen wijze een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk verblijfsgebied met meer groen, verschillende functies en betere verbindingen.

# 3.2 Algemene visie – Centrum Borne

## Focus 1: Een overzichtelijk en compact centrum

De afgelopen 15 jaar is het centrum van Borne geleidelijk al compacter geworden, namelijk als gevolg van functieverandering van panden buiten de kern van het centrum. Het gaat om panden in de zogenaamde 'aanloopstraten'. Het blijven bevorderen van een compact kernwinkelgebied levert een bijdrage aan het tegengaan van onaantrekkelijke leegstand en verval van panden. Ook zorgt dit er voor dat functies steeds minder versnipperd liggen. Inzetten op een compact centrum sluit (nog steeds) goed aan op de schaal van Borne.

Wel zorgt het door de jaren heen veranderen van functies in de aanloopstraten er voor dat het met name voor de bezoeker lastig kan zijn om te bepalen waar de kern van het centrum begint en waar deze eindigt. Door bepaalde centrumfuncties, zoals horecafuncties, meer te clusteren wordt de kern ook beter herkenbaar. Daarnaast kunnen fysieke aspecten er voor zorgen dat de bezoeker minder goed overzicht heeft. Voorbeelden hiervan zijn de minder herkenbare looproute vanaf het treinstation naar de kern van het centrum en een deel van de Grotestraat, dat een fysieke barrière vormt tussen het centrum en Oud Borne.

Evengoed kunnen nieuwe ontwikkelingen, zoals de verplaatsing van het gemeentehuis van het Rheineplein naar het Kulturhus, er voor zorgen dat de kern van het centrum minder begrijpelijk wordt. Met de genoemde ontwikkeling wijzigt bijvoorbeeld het reeds jaren aanwezige maatschappelijk zwaartepunt in het centrum, evenals de entree en routing.

We willen dan ook (blijven) inzetten op een overzichtelijk compact centrum. Dit kan door middel van de volgende maatregelen:

- Het blijven concentreren van de commerciële voorzieningen in de kern van het centrum en het stimuleren van de verplaatsing van centrumfuncties vanuit de aanloopstraten naar de kern van het centrum. Vrijgekomen panden in de aanloopstraten naar de kern van het centrum. Vrijgekomen panden in de aanloopstraten kunnen daarbij een nieuwe passende functie krijgen, zoals wonen.
- Het wonen in de kern van het centrum ·niet op de begane grond toe te staan. Buiten de randen van de kern van het centrum is er een mogelijkheid voor een geleidelijke overgang naar wonen op de begane grond.
- Het meer concentreren van horeca rondom het Dorsetplein, het Rheineplein en de Haven.
- Het concentreren van culturele voorzieningen in de Haven en in Oud Borne (musea et cetera).
- Het fysiek vergroten van de herkenbaarheid van de toegang van de kern van centrum, door middel van herkenbare architectuur, centrumfuncties in de plinten (vermijden dichte gevels op straatniveau) en de inrichting van de openbare ruimte (eenheid in bestrating en inrichtingselementen, zoals verlichting, straatmeubilair, bewegwijzering et cetera).
- Het accentueren van beeldbepalende panden, door middel van de architectuur of de inrichting in de omgeving.
- Naast de al genoemde maatregelen draagt ook het beter verbinden van, in en naar het centrum bij aan een overzichtelijk compact centrum, hierop wordt bij het tweede focuspunt nader ingegaan.

## Focus 2: Verbindingen van, naar en in het centrum

Uit de analyse is gebleken dat de verbindingen van, naar en in het centrum niet altijd even herkenbaar zijn. We streven dan ook naar betere verbindingen voor langzaam verkeer van, naar en in het centrum. Bijvoorbeeld een heldere verbinding vanaf het station naar het centrumgebied.

Het centrumgebied biedt de mogelijkheid voor het lopen van een rondje. Verder streven we naar een fijnmazig netwerk van steegjes, die open ruimtes zoals pleinen met elkaar verbinden.

Bij het verbinden wordt de nadruk gelegd op het verbeteren van de onderlinge verbindingen tussen de omgeving van het Rheineplein, de Haven en Oud Borne. Dit biedt kansen voor meer toerisme en verblijfsrecreatie. Met name het koesteren van de historische charme van Oud Borne en het verbinden ervan met het moderne centrum verdient de aandacht. Aanloopstraten, zoals de Aak en de Marktraat (entree naast restaurant Las Carretas), lenen zich uitstekend voor het creëren van een aantrekkelijker en meer uitnodigende toegang naar Oud Borne. Ook herinrichting van de openbare ruimte aan het Dorsetplein en elders aan de zijde van Oud Borne leidt tot een betere verbinding tussen het hedendaagse centrum en Oud Borne, waarbij een deel van de Grotestraat als fysieke barrière kan worden verzacht.

Een kracht van het centrum van Borne is de bereikbaarheid en het parkeeraanbod, ondanks dat hier op momenten druk op staat. Wel kunnen nieuwe ontwikkelingen, zoals het aanpassen van het wegennetwerk of het herinrichten van de openbare ruimte, hierop effect hebben.











We willen dan ook (blijven) inzetten op een overzichtelijk compact centrum. Dit kan door middel van de volgende maatregelen:

- Het waar mogelijk inrichten van (delen van) straten ten gunste van de verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van langzaam verkeer en een leefbare openbare ruimte. Ook ten dienste van het verzachten van fysieke barrières (zoals de Grotestraat tussen het centrum en Oud Borne).

- Het accentueren en aantrekkelijker maken van verbindingen voor langzaam verkeer van, naar en in het centrum, door middel van de inrichting van de openbare ruimte (zoals herkenbare bestrating, (groene) inrichtingselementen, bewegwijzering, bebording, sfeerverlichting, entree-elementen et cetera).

- Het accentueren en aantrekkelijker maken van verbindingen voor langzaam verkeer van, naar en in het centrum, door middel van het strategisch positioneren van functies met publieksaantrekkende werking (zoals (dag)horeca bij een van de entrees van Oud Borne).

- Het bereikbaar houden van het centrum en het voorzien in een passende parkeeroplossing. Hierbij kan als parkeeroplossing onderscheid worden gemaakt tussen nabij gelegen parkeerlocaties voor kortverblijf (bijvoorbeeld voor een bezoek aan de supermarkt) en aan de randen gelegen parkeerlocaties voor langdurig verblijf (bijvoorbeeld voor een lunch en een middag winkelen). Ook kan het verbeteren van de verbinding via Oud Borne naar het centrum ervoor zorgen dat bezoekers en inwoners van de Bornsche Maten worden verleid om wandelend of per fiets het centrum te bereiken, waardoor de parkeerdruk in het centrum kan worden verminderd.

Naast de al genoemde maatregelen biedt ook het toepassen van een cultuurhistorische referentie aan de Bornse Beek een kans, waarmee de verbinding tussen gebieden kan worden gesymboliseerd. De keuze voor het juiste materiaalgebruik is hierbij essentieel en het toepassen van verlichting kan hieraan bijdragen.

Een referentie aan de Bornse beek kan tevens fungeren als een herkenbaar element in het centrum, in lijn met het eerste focuspunt. Ook zou dit, afhankelijk van de toepassing, ook kansen kunnen bieden op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie en waterbeheer, namelijk door waterpartijen en groene zones te integreren die flora en fauna ondersteunen en bijdragen aan een gezonder stedelijk ecosysteem. Dit is in lijn met het derde focuspunt.






# Impressiebeeld 1



"Verbindingen door middel van groen vormen een overloop en vormen een herkenbare schakel van en naar het centrum".

# Impressiebeeld 2



Bron: Goudappel

**Impressiebeeld**

Toepassen van groen-blauw elementen bij de herinrichting van de openbare ruimte.



## Focus 3: Aantrekkelijk en klimaatadaptief (her)inrichten van openbare ruimtes

Verschillende functies leggen beslag op de openbare ruimte, te denken valt aan het parkeren, wegen, evenementen en de weekmarkt. Dit zijn functies die veel ruimte nodig hebben en veelal verstening met zich mee brengen. Uit de analyse is gebleken dat ook het centrum van Borne, waar deze functies voorkomen, erg versteend is. Er is weinig groen aanwezig en het groen dat er is, is vaak niet met elkaar verbonden. Gebrek aan groen leidt tot een minder aantrekkelijk gebied. In gebieden zonder of met weinig groen is meer kans op hittestress en wateroverlast. Daarnaast is hier minder karakter.
Vergroening en waterberging zijn noodzakelijk in het kader van hittestress en wateroverlast . Daarnaast zorgt dit tevens voor een positieve bijdrage aan de belevingswaarde en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

Juist de dorpse identiteit en sfeer is een sterkte van het centrum van Borne. We willen deze benadrukken en inzetten op een meer aantrekkelijk en klimaat adaptieve openbare ruimte. Dit kan door middel van de volgende maatregelen:

- Het vergroenen van het centrum, door waar mogelijk bomen te planten en groen aan te leggen en door verharding te vervangen door groen.
- Het stimuleren van (particuliere) geveltuinen kan hieraan een bijdrage leveren. Het daar waar mogelijk en waardevol verbinden van groenstructuren.
- Het waar mogelijk voorzien in passende alternatieve (aanvullende) oplossingen voor functies die relatief grote versteende ruimtes met zich mee brengen, zoals parkeren, wegen en evenementen. Verplaatsing of gedeeltelijke verplaatsing hiervan naar geschikte locaties elders biedt mogelijkheden om meer ruimte voor groen en water te creëren. Voorbeelden hiervan zijn het op andere wijze voorzien in parkeeroplossingen of een inrichting ten aanzien van langzaam verkeer (zoals onder het tweede focuspunt vermeld).
- Het treffen van maatregelen in het kader van waterberging. Een voorbeeld is het treffen van technische oplossingen, zoals waterdoorlatende bestrating. Maar dit kan ook door in de openbare ruimte zichtbare waterberging te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van regentuinen of wadibeken. Het treffen van maatregelen in het kader van wateroverlast bij de herinrichting van de Haven verdient extra aandacht, omdat dit het laagte punt van het centrum is. Het realiseren van zichtbare waterberging in dit gebied kan in combinatie met een cultuurhistorische referentie naar de voormalige Bornse Beek (zoals onder het tweede focuspunt vermeld).
- Het beter zichtbaar en beleefbaar maken van (bestaande) groene structuren, bijvoorbeeld het park de Scholtenshof. Door meer aandacht voor de zichtbaarheid en de toegang te hebben ontstaat hier meer verblijfskwaliteit. Dit kan worden versterkt met voldoende bankjes, waar mogelijk sfeervolle (groene) terrassen en speelvoorzieningen.





## Focus 4: Sturen op passende bebouwing

Het centrumgebied kent een mix van bouwstijlen, uit verschillende periodes door elkaar. Beeldbepalende panden zijn omringd door eigentijdse meer recente panden. In het centrumgebied is geen sprake van een uniformiteit in bouwstijlen. Er is behoefte aan uitgangspunten voor de bebouwing, omdat dit kan bijdragen aan het behouden en versterken van de karakteristiek en identiteit van Borne.

Elke toevoeging moet bijdragen aan een harmonieuze, maar dynamische uitstraling die het dorpse karakter intact houdt. Voor toekomstige bouwplannen betekent dit dat elk ontwerp zorgvuldig moet worden afgestemd op de specifieke locatie en de omgeving. De schaal, hoogte en massa van nieuwe bebouwing moeten in harmonie zijn met het omringende straatbeeld om visuele verstoringen te voorkomen. Een passend ontwerp houdt naast de omgeving ook rekening met de parcellering van de gevel en de korrelgrootte, oftewel de mate van detaillering en structuur in het ontwerp. Dit helpt om nieuwe gebouwen natuurlijk in te passen in de bestaande omgeving.

Kortom, door aandacht te besteden aan deze elementen bij nieuwe bouwplannen, kan de diversiteit van het centrum behouden blijven zonder afbreuk te doen aan de samenhang en uitstraling van het centrumgebied










Met (nieuwe) bebouwing en architectuur willen we de karakteristiek en identiteit van Borne behouden en versterken. De specifieke mogelijkheden worden per geval beoordeeld, maar in algemene zin kan dit door middel van de volgende maatregelen:

- Het in maat en schaal aansluiten van (nieuwe) bebouwing op de dorpse en (directe) omgeving, waarbij de bebouwing zich voegt in het stedelijke weefsel.

- Het voorkomen van achterkanten of gevels aan de openbare ruimte. In de kern van het centrumgebied staat de bebouwing met de voorgevel aan de straat en is het straatprofiel relatief smal. De plinten (begane grond) zijn uitnodigend en open.

- Het respecteren van het bestaande erfgoed bij (nieuwe) ontwikkelingen. Deze mogen niet overschaduwd worden, zowel letterlijk als figuurlijk.

- Het voegen van de kenmerken van de bebouwing naar de omgeving, in algemene zin geldt:
  - In de omgeving van de aanloopstraten mag de bebouwing in maximaal drie lagen met een kap zijn, heeft de bebouwing een kleine korrelgrootte en een verticale geleding. Een incidentele afwijking is mogelijk.
  - Rondom de supermarkten en in de Höfte kan de bebouwing grootschaliger en hoger zijn, drie tot vijf lagen, met een incidenteel hoogteaccent en soms ook horizontaal geleed.
  - Rondom het Rheineplein kan de bebouwing afhankelijk van de locatie eveneens grootschaliger bebouwing zijn, waarbij de invulling en (open en uitnodigende) uitstraling van de plinten belangrijk is.

- Het beperken van de ruimte tussen de panden. Deze zijn in de winkelstraatstraatwanden overwegend aaneengesloten, in de aanloopstraten komen ook vrijstaande panden voor.

- Het focussen op een verticale geleding (aansluitend op de omgeving), aan de randen van de kern van het centrum en in de aanloopstraten, waarbij er een relatie is tussen begane grond en verdieping.

- Het richten van bebouwing naar beide zijden, indien de bebouwing zich op een hoek bevindt.

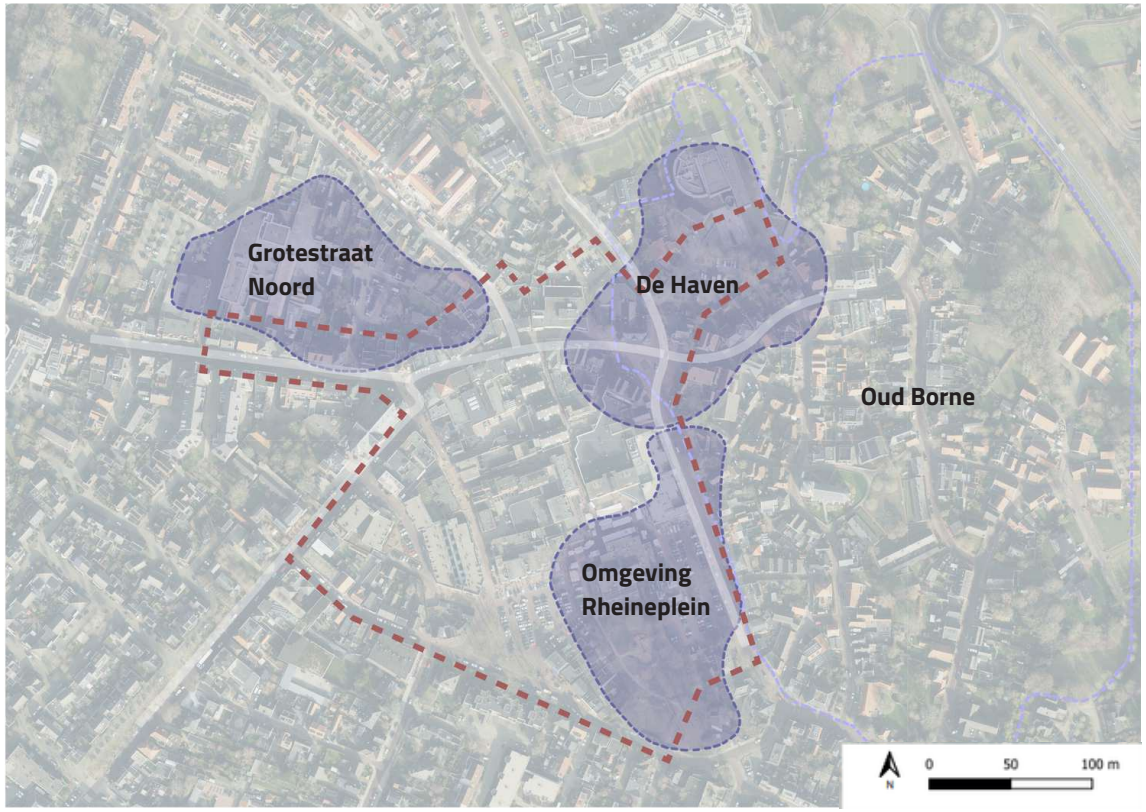
# 3.3 De drie ontwikkelgebieden

De drie ontwikkelgebieden, ‘De Haven’, ‘Rheineplein’ en omgeving de Grotestraat Noord fungeren als de hoekstenen van onze stedenbouwkundige visie, omdat twee ervan niet alleen de kern van het centrum vormen, maar ook de doorwerking ervan in andere ambitieuze plannen en doelen voor de gemeente weerspiegelen.

Het eerste ontwikkelgebied is De Haven met het ‘Kulturhus’, waarin het nieuwe gemeentehuis zal worden gehuisvest. Deze verhuizing belooft een nieuwe dynamiek te brengen in het hart van het centrum en de kern van de gemeente. Bovendien zal dit een duidelijke invloed hebben op de relatie met het historische Oud Borne en hier liggen kansen voor waterberging en vergroening.

Het tweede ontwikkelgebied beslaat het huidige gemeentehuis en het omliggende Rheineplein, het park, en de omliggende bebouwing. Deze ruimte heeft eveneens een strategische betekenis voor de toekomst van het centrum en heeft directe invloed op andere ambities die we voor het centrum koesteren.

Het derde ontwikkelgebied is Grotestraat Noord. In dit gebied liggen mogelijkheden voor parkeren en fysieke verbindingen tussen langzaam verkeer.



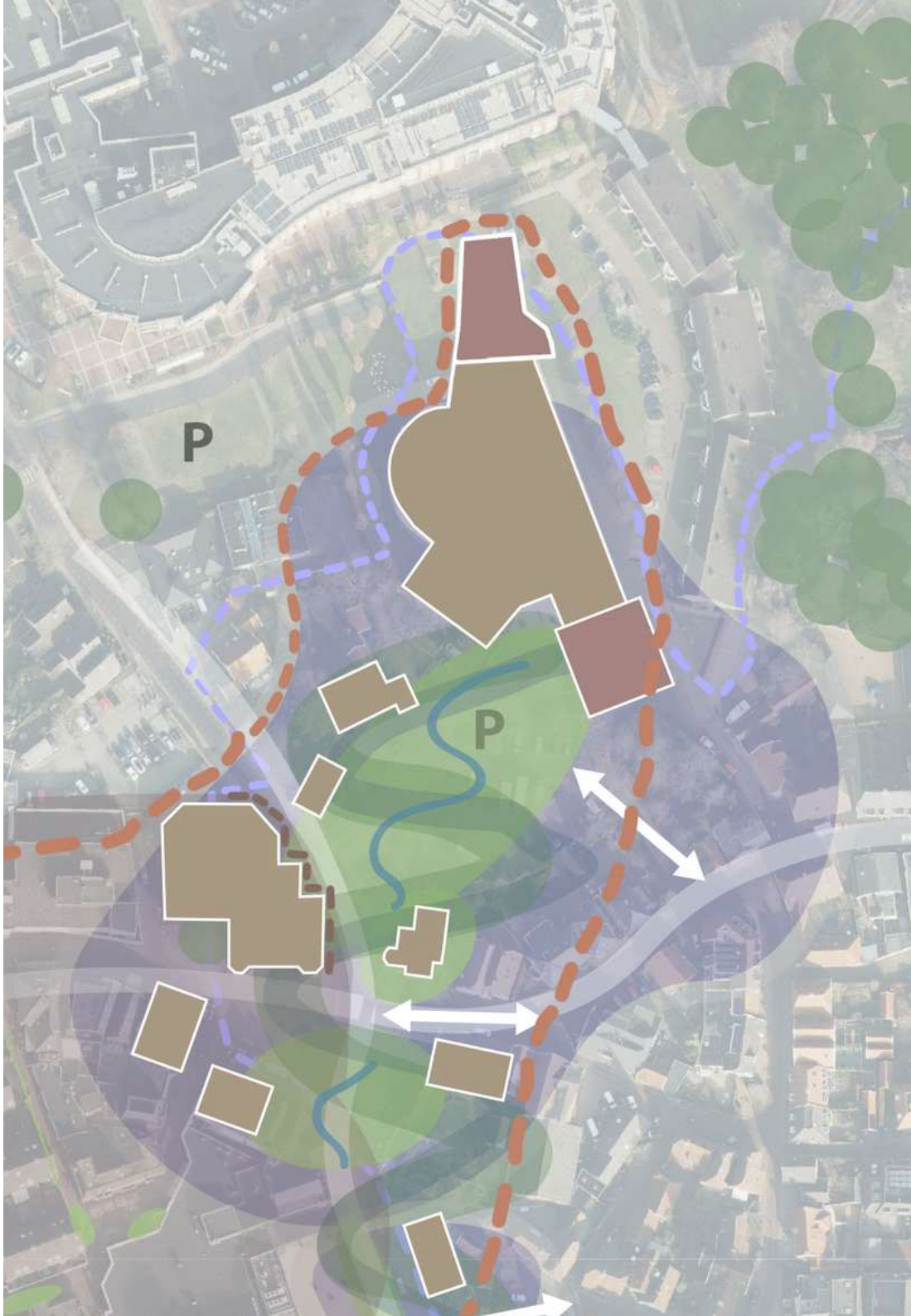
# Ontwikkelgebied 1: De Haven

De voormalige Haven van Borne was vroeger verbonden met de Bornse Beek. Momenteel is dit nog slechts een straatnaam. Het gebied ‘De Haven’ ligt naast Oud Borne, in de hoek van het centrumgebied. Hier bevindt zich onder meer het ‘Kulturhus’, waarin een theater, bibliotheek en maatschappelijke organisaties zijn gevestigd. Hier zal, na een verbouwing, ook het gemeentehuis worden gehuisvest. Het aangepaste pand zal de naam ‘Huis van Borne’ dragen.

*Een overzichtelijk en compact centrum en Verbindingen van, naar en in het centrum (focuspunt 1 en 2)*

De voormalige Haven van Borne was vroeger verbonden met de Bornse Beek. Momenteel is dit nog slechts een straatnaam. Het gebied ‘De Haven’ ligt naast Oud Borne, in de hoek van het centrumgebied. Hier bevindt zich onder meer het ‘Kulturhus’, waarin een theater, bibliotheek en maatschappelijke organisaties zijn gevestigd. Hier zal, na een verbouwing, ook het gemeentehuis worden gehuisvest. Het aangepaste pand zal de naam ‘Huis van Borne’ dragen.

Een voorbeeld hiervan is een eventuele vergroting van het terras van het pand op de hoek aan de voorzijde van De Haven (restaurant op de hoek), waar het verblijven prettiger kan worden wanneer het gebied eromheen opnieuw wordt ingericht en waarmee de toegang naar de Haven ook aantrekkelijker wordt. Een ander voorbeeld is het voorzien van andere panden in het gebied – voor zover die zich hiervoor voldoende lenen en op hiervoor geschikte wijze zijn gesitueerd – van andere of ruimere gebruiksmogelijkheden. Hiermee kan dan de verblijfsfunctie en horecapotentie van het gebied worden versterkt.



*Aantrekkelijk en klimaatadaptief (her)inrichten van openbare ruimtes (focuspunt 3)*

Met de verschillende (nieuwe) functies in dit gebied, waarvan de Haven de entree is, is het gewenst om dit momenteel relatief versteende gebied opnieuw in te richten en aantrekkelijker te maken. Er ligt een grote kans om het gebied stevig te vergoenen en te zorgen voor waterberging, waarmee ook direct wordt ingespeeld op de lage ligging van het gebied. Hierbij is het van belang dat bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden.

Door bij de herinrichting van het gebied te refereren aan de eerder genoemde voormalige Bornse Beek, wordt bijgedragen aan het versterken van de cultuurhistorie in het centrum, eventueel in combinatie met een voorziening voor waterberging. Met een zorgvuldig vormgegeven nieuwe inrichting krijgt de Haven een hernieuwde en belangrijke (verblijfs)functie, namelijk als een levendig, groen ontmoetingspunt, met ruimte voor water, in het hart van het dorp Borne, waarmee ook een impuls wordt gegeven aan de culturele en maatschappelijke functie van de locatie.

Het nieuwe in te richten gebied aan de Haven kan aanzienlijk worden vergroot, bijvoorbeeld vanaf de Bekenhorst en het Kulturhus tot aan het Dorsetplein en vervolgens richting De Koem. Dit zorgt voor een sfeervol en levendig middelpunt in het centrumgebied in de omgeving van het Dorsetplein en de Haven. Er zijn meerdere maatregelen denkbaar die kunnen zorgen voor ruimte om het gebied te vergroten, zoals het (gedeeltelijk) verplaatsen van een deel van de parkeervoorzieningen naar een locatie elders (bijvoorbeeld bij de ingang van de nabijgelegen parkeergarage en de randen van het centrum) en het (her)inrichten ten behoeve van langzaam verkeer van de Grotestraat. Dit kan ook kansen creëren ten aanzien van locaties voor koppelfuncties zoals parkeren en evenementen.

*Sturen op passende bebouwing (focuspunt 4)*

Nabij de Haven mondt het winkellint van het centrum van Borne uit. Dit lint start bij de Stephanuskerk en eindigt op het Dorsetplein. Nabij het Dorsetplein liggen hier nog enkele ruimtelijke opgaven, zoals de zijgevel richting De Haven van het pand ‘Keizerskroon’. Dit is een karakteristiek pand met een gevel die direct opvalt bij de binnenkomst van het centrum. Door deze zijgevel van dit pand te verbeteren wordt bijgedragen aan de visuele samenhang van het centrum. Ook het verbeteren van het pand van de voormalige Rabobank, iets verderop richting de Stephanuskerk, kan een bijdrage leveren aan de visuele samenhang van het centrum.

**Impressiebeeld**

Het terugbrengen van water in het centrum is een referentie naar de oude Bornse Beek. De doorkijk richting het Kulturhus en het Huis van Borne creëert een eenheid in het gebied waar ruimte is voor verblijf, horeca en parkeren in het groen.









# Ontwikkelgebied 2: Omgeving Rheineplein

Als gevolg van de verhuizing van het gemeentehuis naar de Haven komt het pand aan het Rheineplein 1 vrij. Dit pand geeft een bepaalde architectuurperiode weer en is hierdoor, en vanwege de ligging en omvang, een beeldbepalend pand in het centrum van Borne. Het pand grenst direct aan het karakteristieke pand van Dorset en zorgt voor een vierdeling van het omliggende terrein, namelijk in; het Rheineplein (marktplein), het park Scholtenshof en de omliggende parkeerplaatsen De Koem en De Bolkshoek. Deze verdeling zorgt voor een omvang van de openbare ruimtes die past bij het kleinschalige centrum van Borne. De locatie ligt aan de rand van het centrum. Panden in de omgeving hebben hoofdzakelijk een detailhandelsfunctie (plint), horecafunctie en/of een woonfunctie. Aan de overzijde van de Koem ligt Oud Borne. Er liggen er verschillende kansen in de omgeving om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven.

In verband met het vrijkomen van het pand zijn voor de toekomst van de locatie aan het Rheineplein 1 verschillende varianten denkbaar. Zo kan het bestaande pand een nieuwe functie krijgen of kan het bestaande pand worden verkleind of (gedeeltelijk) worden vervangen. Andere opties zijn het slopen van het pand en het, al dan niet elders, terugbouwen hiervan of slopen zonder terugbouwen. Over de uit te voeren variant is op dit moment van schrijven nog geen besluit genomen. De verschillende mogelijkheden voor deze locatie maakt dat de visie voor dit ontwikkelgebied, in verhouding met de andere twee ontwikkelgebieden, wat meer uitgebreid is.



*Een overzichtelijk en compact centrum (focuspunt 1)*

In de omgeving van het Rheineplein 1 ligt de kans om de herkenbaarheid van de gebieden te versterken. Met de heroriëntatie van de voorgevels van bestaande bebouwing aan het Rheineplein (bebouwing op de hoek Bakkersteeg/Rheineplein, momenteel georiënteerd op de Bakkersteeg) en de Bolshoek (bebouwing aan de zuidwestzijde, momenteel georiënteerd op de Bleek) kan worden gezorgd voor een afronding van de 'pleinen', die in combinatie met uitnodigende plinten ook kan zorgen voor meer sfeer. Voor de te heroriënteren bebouwing aan het Rheineplein brengt dit nog een extra kans met zich mee, namelijk voor (dag)horeca met afhankelijk van de ruimte en de openbare inrichting eventueel de mogelijkheid voor een terras. Voor de bebouwing aan de Bolshoek kan dit betekenen dat de bestaande bebouwing aan deze zijde zou kunnen worden 'afgerond'. De mogelijkheden hiervoor en de vormgeving hiervan is echter ook afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling van het Rheineplein 1. Dit moet daarom in samenhang met de ontwikkeling van het Rheineplein 1 worden bezien en, indien hiervoor inderdaad een mogelijkheid bestaat, in samenhang nader vorm worden gegeven. Het is hierbij van groot belang om indien aan de orde in een goede aanvullende parkeeroplossing te kunnen voorzien, zonder dat dit ten koste gaat van de herinrichting van de openbare ruimte in het gebied, bijvoorbeeld in de vorm van een parkeerkelder.

Ook een clustering van functies kan bijdragen aan een meer overzichtelijk centrum. Het gebied rondom het Rheineplein 1 heeft horecapotentie, die vergroot kan worden als gevolg van de ontwikkeling van het Rheineplein 1. Vooral in de varianten waarin het gemeentehuis (gedeeltelijk) wordt verwijderd, ontstaat er aanzienlijk meer ruimte en flexibiliteit om het park Scholtenshof en de parkeerfaciliteiten op een geïntegreerde manier in te zetten bij evenementen. Dit zou niet alleen de toegankelijkheid van evenementen kunnen verbeteren, maar de herinrichting van het gebied zal ook een andere aantrekkelijkere setting kunnen creëren waarin bezoekers het park en de voorzieningen optimaal kunnen benutten. Hiermee kan de omgeving van het Rheineplein dé locatie worden voor grootschalige evenementen, zoals de Melbuul'n dagen. Het Dorsetplein en De Haven bieden ruimte als evenementenlocaties voor de meer kleinschalige activiteiten en evenementen.

Daarnaast kan eventuele (gedeeltelijke) sloop van de bebouwing aan het Rheineplein extra ruimte bieden om een terras aansluitend bij Het Dorset te realiseren, waarmee de beleefbaarheid en herkenbaarheid van de karakteristieke bebouwing van het Dorset kan worden versterkt. Een terras in het park kan bezoekers langer in het centrum houden en uitnodigen om van de groene omgeving te genieten. Door horeca en terrasruimte te integreren in het park, ontstaat een natuurlijke, uitnodigende overgang tussen het centrum en het groen. Dit versterkt niet alleen de verbinding tussen Het Dorset en het park, maar voegt ook een waardevolle ontmoetingsplek toe aan het centrum. Bovendien kan deze combinatie van groen en horeca nieuwe evenementen en activiteiten faciliteren, zoals markten of muziekoptredens, waardoor het park een multifunctionele krijgt die bijdraagt aan de dynamiek en sociale levendigheid van het centrum.

*Aantrekkelijk en klimaatadaptief (her)inrichten van openbare ruimtes (focuspunt 3)*

De omgeving van het Rheineplein is relatief versteend. Met het nemen van maatregelen kan de openbare ruimte opnieuw worden ingericht om een meer aantrekkelijk en klimaatdaptief gebied te creëren. Dit kan bijvoorbeeld door het gebied te vergroenen, te voorzien in fijne (schaduwrijke) zitplekken, te voorzien in waterberging en door het park Scholtenshof en de entrees hiervan beter zichtbaar en beleefbaar te maken.

Om dit op een goede kwalitatieve manier te kunnen doen is voldoende ruimte nodig, maar de bestaande functies in het gebied vragen ook om ruimte. Er zijn verschillende manieren om extra ruimte te verkrijgen, bijvoorbeeld door te voorzien in passende alternatieve oplossingen voor de functies die ook ruimte nodig hebben. Voorbeelden hiervan zijn het realiseren van (andere) parkeervoorzieningen, zoals het parkeren voor langdurig verblijf aan de randen van het centrum. Ook kan het uitvoering geven aan een bepaalde variant voor het Rheineplein 1, waarin sprake is van het (gedeeltelijk) slopen van de bebouwing, leiden tot het verkrijgen van extra ruimte in het gebied.

*Sturen op passende bebouwing (focuspunt 4)*

Als gevolg van het vrijkomen van de locatie aan het Rheineplein 1 zijn er, zoals hiervoor al gebleken, extra mogelijkheden die leiden tot een positieve impuls voor de omgeving en het toekomstbestendiger maken van het centrum. Tegelijkertijd vraagt het vrijkomen van de locatie, afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling, om een zeer zorgvuldige benadering. Dit onder andere in verband met de eerder genoemde belangrijke ruimtelijke – stedenbouwkundige betekenis van het pand voor de nabije omgeving. Hieraan moet niet zomaar voorbij worden gegaan, iedere verandering op deze locatie zal effect hebben op de omgeving.






Op de locatie ligt met name bij ‘herbouw elders’ en bij ‘sloop zonder terugbouw’ een extra grote opgave, omdat dit kan leiden tot één relatief groot open gebied dat niet afgestemd is op de schaal van het centrum van Borne. Bij een ontwikkeling op deze locatie moet daarom nadrukkelijk gekeken worden naar de betekenis van het bestaande pand voor de omgeving, evenals de kansen die kunnen worden meegepakt en betekenisvol zijn voor de omgeving. Ook moet bij het eventuele nieuwe bebouwing rekening worden gehouden met zichtbaarheid van de bebouwing vanuit alle zijden: de bebouwing moet en vanuit iedere zijde aantrekkelijk worden vormgegeven. Alle zijden moeten dan ook kwaliteit uitstralen.

Nieuwe ontwikkelingen in deze omgeving moeten zowel stedenbouwkundig als ruimtelijk aansluiten en een bijdrage leveren aan de structuren, maatvoeringen en panden (zoals Dorset) in de omgeving.. Er moet ongeacht de uiteindelijke gekozen ontwikkeling sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, waarbij de architectonische kwaliteit hoog is.

*Nieuwe functie Rheineplein 1:*

Voor wat betreft de nieuwe functie van (eventuele) bebouwing geldt dat de plint een publieksaantrekkende werking moet behouden, zodat deze functioneel onderdeel blijft vormen van de kern van het centrum. Hierbij moet het gaan om functies die bijdragen aan een vitaal, compact en levendig centrum. Hierbij kan bijvoorbeeld naast de al aanwezige functies in het centrum, in verband met het verbeteren van de aantrekkelijkheid en het benutten van de horecapotentie in het gebied, ook gedacht worden aan een verblijfsrecreatie functie.

Daarnaast is het van belang om in een goede parkeeroplossing voor de nieuwe functie te voorzien, die niet leidt tot een extra onevenredige toename van de verharding in de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het realiseren van een parkeerkelder.

*Impressie mogelijke scenario's*

In onderstaande visualisaties worden een aantal mogelijke impressies van scenario's geschetst voor een andere invulling van het gebied wanneer het gemeentehuis een alternatieve invulling krijgt. Deze scenario's zijn gebaseerd op mogelijke veranderingen en liggen op het moment nog niet vast.





**Scenario 1: Functieverandering van het bestaande pand**

Door het behouden van het bestaande pand, maar de functie te wijzigen, ontstaan er nieuwe mogelijkheden om waarde toe te voegen aan het gebied. Hiermee blijft sprake van behoud van beeldbepalende bebouwing en een verdeling van de openbare ruimte, die passend is bij de schaal van Borne. De nieuwe invulling kan bijvoorbeeld extra woonruimte of een gemengde functie omvatten, zoals kantoorruimte of maatschappelijke voorzieningen.



**Scenario 2: Verkleinen van bestaand pand met functieverandering**

Door een gedeeltelijke afbraak van het pand en het pand in een kleinere vorm te behouden (danwel nieuwbouw in een kleinere vorm) ontstaat ruimte voor een nieuwe zichtlijn naar het park Scholtenshof, waardoor er een meer open verbinding met de omgeving kan worden gecreëerd. Deze aanpak biedt, net als bij scenario 1a ruimte voor een flexibele invulling, waarbij het pand functies kan combineren die inspelen op de behoeften van het centrum. Denk hierbij aan woonruimte die wordt gecombineerd met kantoorfuncties of maatschappelijke voorzieningen. Deze functieverandering kan zo bijdragen aan een levendig centrum en zorgt voor een optimale benutting van de locatie, waarmee zowel de leefbaarheid als de aantrekkelijkheid van het centrum worden versterkt.



**Scenario 3: Sloop en nieuwbouw**

Door het slopen van het huidige pand ontstaat er ruimte voor nieuwbouw die beter aansluit op het naastgelegen park en ruimte biedt voor betere zichtbaarheid van Dorset met een doorkijkje naar Oud Borne. De nieuwbouw zou bij voorkeur niet op dezelfde locatie worden geplaatst, maar in een positie die optimaal bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De opgave van het vervallen van een beeldbepalend pand en de opgave van het herorganiseren van de openbare ruimte binnen de Bornse schaal zien hier de voornaamste voorbeelden van. De herontwikkeling moet niet alleen bijdragen aan de esthetiek, maar ook aan de functionele en visuele verbinding tussen het centrum en de omliggende gebieden.



**Scenario 4: Verwijderen zonder herbouw**

Het pand kan ook gesloopt worden om een volledig nieuw verblijfsgebied te creëren. Hiermee zou een groene en open ruimte ontstaan. Uit de analyse is gebleken dat in het hart van het centrum relatief weinig groen is. Deze ontwikkeling kan hieraan een extra grote bijdrage leveren. Het zoeken van aansluiting met park Scholtenshof biedt betere zichtlijnen en verbetert de toegankelijkheid naar Dorset. Deze verbetering zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen het centrum en Oud Borne. Het verwijderen van het pand zonder herbouw brengt een grote opgave met zich mee aangaande het creëren van een groot open gebied. Ten alle tijden moet voorkomen worden dat het grote open gebied afgestemd wordt op de schaal van het centrum van Borne.

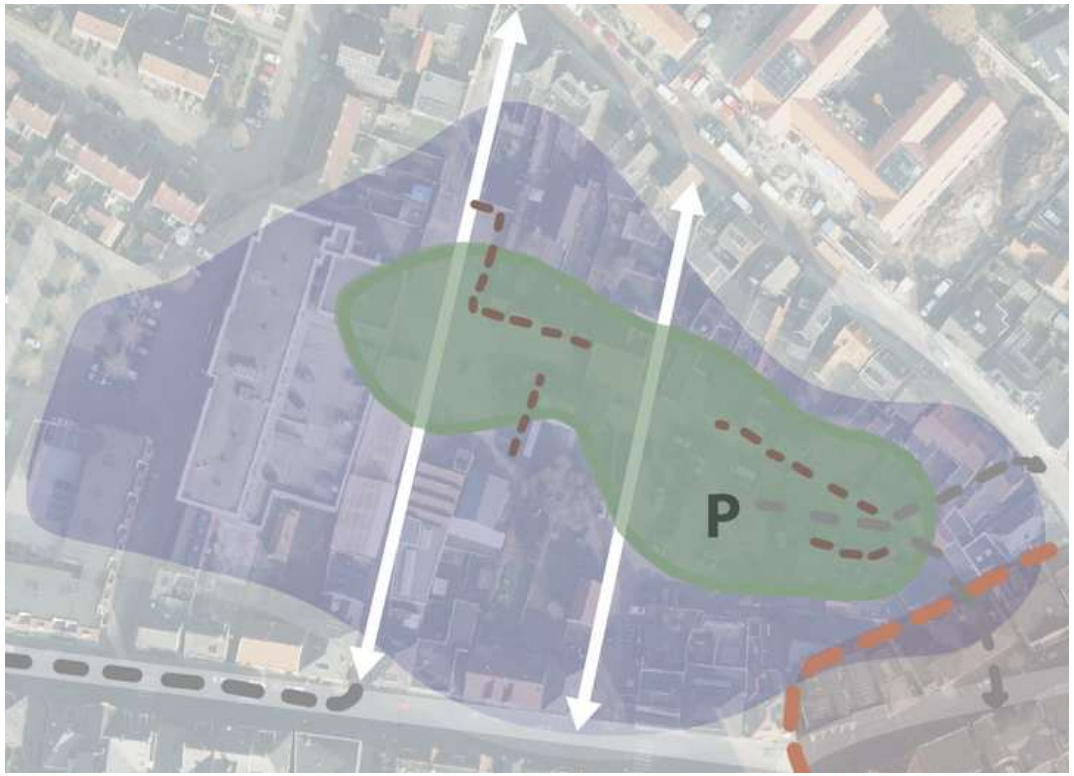


# Ontwikkelgebied 3: Grotestraat Noord

Het derde en laatste ontwikkelgebied Grotestraat Noord omvat het gebied rond de Grotestraat, het pand 'Braakhuis', De Bree en de Oude Almeloseweg. Hoewel dit gebied niet direct binnen het compacte centrum valt, speelt het een belangrijke rol als aanloopstraat met een mix van functies (zoals winkels, dienstverlening en wonen). Ook bevindt zich in de omgeving een voorzieningencluster. Er ligt in dit gebied een unieke mogelijkheid om de verbinding van de omgeving met het centrum te versterken en het gebied aantrekkelijker te maken, namelijk via achtererfgebied.

*Verbindingen van, naar en in het centrum en aantrekkelijk en klimaatadaptief (her)inrichten openbare ruimtes (focuspunten 2 en 3)*

De Bree is een cruciale parkeervoorziening binnen dit ontwikkelgebied en ondersteunt de toegankelijkheid van zowel het gebied Grotestraat Noord als het centrumgebied. Deze parkeergelegenheid is dan ook van betekenis voor het centrum, omdat bezoekers hier gemakkelijk het centrumgebied kunnen betreden zonder hiervoor eerst het centrumgebied in te rijden.
De huidige parkeerfunctie van de Bree maakt dat in het gebied extra kansen liggen om extra parkeervoorzieningen te realiseren en de verbindingen met het omliggende gebied te versterken. Om dit te kunnen doen is het noodzakelijk om alle hiervoor benodigde verbindingen te realiseren en deze aantrekkelijk te maken. Hiervoor is het allereerst nodig dat dit achtererfgebied op de hiervoor geschikte plekken open wordt 'gebroken'. Daarnaast heeft het gebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls nodig. Dit kan door het gebied een goede opknapbeurt te geven, groen in te richten en (zichtbaar) toegankelijk te maken vanuit de verschillende zijden. Door in het gebied een groene long te creëren ontstaat hier een open en toegankelijke sfeer.



*Sturen op passende bebouwing (focuspunt 4)*

De diepe percelen aan de Grotestraat en het binnenterrein bij parkeerplaats De Bree bieden een uitgelezen kans voor een toekomstbestendige ontwikkeling. Door een doordachte inrichting met groen, parkeren en tweede-lijns bebouwing kan het achtererfgebied worden omgevormd tot een kwalitatief hoogwaardige en duurzame woonomgeving, waarin openbare ruimte en verbindingen centraal staan.

Door nieuwe verbindingen en toegangspunten via De Bree en de voormalige bouwmarkt te creëren, kan het gebied optimaal worden benut. Het toevoegen van woonfuncties draagt bij aan een levendigere omgeving, mits zichtlijnen, privacy en ruimtelijke inpassing zorgvuldig worden afgestemd op de bestaande structuren.

Vanwege het ingesloten karakter is alzijdige architectuur essentieel, zodat nieuwe bebouwing vanuit alle richtingen een harmonieuze uitstraling heeft. Daarnaast kunnen huidige 'achterkantsituaties', zoals schuttingen en hekwerken, verbeterd worden met natuurlijke afscheidingen, wat bijdraagt aan een fraaiere en groenere uitstraling.



# 3.4 Conclusie

De stedenbouwkundige visie voor het centrum van Borne schetst een toekomstbeeld waarin het historische dorpskarakter wordt behouden en versterkt, terwijl tegelijkertijd wordt ingezet op duurzame en functionele ontwikkelingen. De visie richt zich op een aantrekkelijk, compact en vitaal centrum dat ruimte biedt voor ontmoeting, verblijf en economische dynamiek. De belangrijkste stedenbouwkundige focuspunten voor het centrum van Borne zijn:

***Een overzichtelijk en compact centrum***
Verschillende functies centreren zoals winkels en horeca, waarbij vrijkomende panden in aanloopstraten nieuwe functies krijgen, zoals wonen.

***Verbindingen van, naar en in het centrum***
De toegankelijkheid binnen en naar het centrum wordt verbeterd, met een focus op betere verbindingen tussen het moderne centrum en het historische Oud Borne. Voetgangers en fietsers krijgen meer ruimte door (autoluwe) maatregelen en een logische inrichting van de openbare ruimte.

***Aantrekkelijk en klimaatadaptief (her)inrichten van openbare ruimtes***
Het centrum wordt groener en klimaatbestendiger gemaakt, met extra groenvoorzieningen, waterdoorlatende bestrating en het terugbrengen van water als verwijzing naar de voormalige Bornse Beek. Dit vergroot de leefbaarheid en helpt bij het tegengaan van hittestress en wateroverlast.

***Sturen op passende bebouwing***
Nieuwe ontwikkelingen sluiten qua schaal, hoogte en uitstraling aan op het dorpse karakter, met respect voor het historische erfgoed en bestaande beeldbepalende panden.

Naast de vier focuspunten zijn er een drietal ontwikkelgebieden die fungeren als hoekstenen van onze stedenbouwkundige visie.

***De Haven***
In de hoek van het centrumgebied wordt na een verbouwing het gemeentehuis in het Kulturhus gehuisvest. In het gebied De Haven wordt de verblijfsfunctie en horecapotentie versterkt door ruimere gebruiksmogelijkheden voor panden. Een herinrichting met meer groen en waterberging, geïnspireerd op de Bornse Beek, maakt het gebied aantrekkelijker en draagt bij aan de cultuurhistorische versterking van het dorp.

***Het Rheineplein***
Het Rheineplein en omgeving krijgen een nieuwe invulling na het vertrek van het gemeentehuis. Mogelijke ontwikkelingen omvatten herontwikkeling met mixfuncties en ruimte voor transformatie tot een groene verblijfsruimte, waarbij sterke verbindingen worden gecreëerd met het park Scholtenshof.

***Grotestraat Noord***
Het ontwikkelgebied Grotestraat Noord biedt kansen voor verbetering van verbindingen, groene inrichting en duurzame bebouwing, met focus op toegankelijkheid, levendigheid en ruimtelijke kwaliteit.

Door deze maatregelen wordt het centrum van Borne toekomstbestendig en blijft het een aantrekkelijke, levendige plek voor bewoners en bezoekers. De combinatie van erfgoedbehoud, duurzame vernieuwing en een doordachte ruimtelijke inrichting zorgt voor een centrum dat klaar is voor de uitdagingen van morgen.

# Slotkaart


Aanloopstraat
Aanloopstraat
Aanloopstraat
Aanloopstraat
Aanloopstraat
P
P
P
P
P
P
P
Potentiegebied koppelfunctie met parkeren
Potentiele woonlocatie
Potentiele horecalocatie
Groen (met verwijzing Bornse Beek)
Markante panden en/of horeca binnen ontwikkelgebied
Zichtlijnen en/of verbindingen
Kernwinkelgebied
Parkeerplaatsen
Omlijning nieuw centrum
Oud Borne
Ontwikkelgebied
Verbetering gevelaanzichten
N
0
50
100 m

“Het dorpshart van Borne groeit uit tot een compact, levendig en vitaal centrum – het kloppende hart van de gemeenschap – waar verblijfskwaliteit en leefbaarheid centraal staan. Met sterkere verbindingen, optimale verkeersveiligheid en uitnodigende, herkenbare entrees wordt iedereen verwelkomd. Daarnaast biedt het centrum ruimte aan een klimaatadaptieve en duurzame inrichting, klaar voor de toekomst!”

# Colofon

| | |
|---|---|
| **Naam** | Stedenbouwkundige visie centrum Borne |
| **Plantype** | Stedenbouwkundige visie |
| **Status** | Definitief |
| **Datum** | 12-02-2025 |
| **Projectnummer** | 22AF234 |
| **Opdrachtgever** | Gemeente Borne |
| **Contactpersoon** | Cas Verkade<br><br>c.verkade@ad-fontem.nl<br>074-2557020 |

**Ad Fontem Ruimtelijk Advies**
Stationsstraat 37
7622 LW te Borne
074-2257020
info@ad-fontem.nl
www.ad-fontem.nl

