

Rheineplein 1
Uitwerkingen modellenstudie

Gemeente Borne

Inhoudsopgave

- Eerdere besluitvorming: scenario’s en afwegingskader
- Knoppen waar aan gedraaid kan worden
- De uitwerkingen met financiële doorrekening
- De uitwerkingen afgezet tegen het afwegingskader
- Tijdelijke situatie Rheineplein 1

Scenario’s die uitwerking behoeven

- Het huidige gebouw behouden met een (functioneel) nieuwe invulling
- Het huidige gebouw gedeeltelijk behouden met nieuwe invulling
- Het huidige gebouw slopen en nieuwe bebouwing (op dezelfde plek)
- Het huidige gebouw slopen en nieuwe bebouwing op een andere plek

Het huidige gebouw slopen, geen nieuwe bebouwing realiseren en gebied herinrichten = vervallen bij amendement raad.

Bestaande situatie en afwegingskader

Winkelrondje met parkeren



Functie in de ruimte





Eigen identiteit en alzijdig

Parkeerbalans

Parkeerterrein wordt momenteel goed benut

Gemeentekantoor is qua parkeerplaatsbezetting een ‘slimme’ functie i.r.t. dubbelgebruik:

- Gemeentehuis heeft op weekdagen parkeervraag.
- Centrum heeft een piekbezetting op koopavond en zaterdagmiddag. Op zaterdagen staat het vaak vol.

Wensen en gevolgen voor de uitwerkingen

Ruimtelijk spoor:

- Stevige verbinding met Oud-Borne
- Winkelrondje centrum behouden, met levendig Rheineplein
- Groene sfeer Scholtenshof betrekken bij centrum (in algemene zin vergroenen)
- Bleek als schakel
- Prettige verblijfsruimte vs functionele parkeerruimte

Grotere parkeervraag:

- Huidige parkeerterreinen vergroten
- Nieuwbouw woningen wel/geen gebouwde parkeerplaatsen
- Ondergrondse parkeergarage centrumbezoekers
- Parkeerhuis voor centrumbezoekers
- Tekort aan parkeerplaatsen zaterdagmiddagpiek, verder lopen, stimuleren fiets en voet
- Lagere parkeernorm

Programmatisch spoor:

- Wonen, wel/niet conform woondeal
- Wel/geen horeca (ook hotel)
- Wel/geen gezondheidscentrum
- Wel/geen paviljoen/kiosk

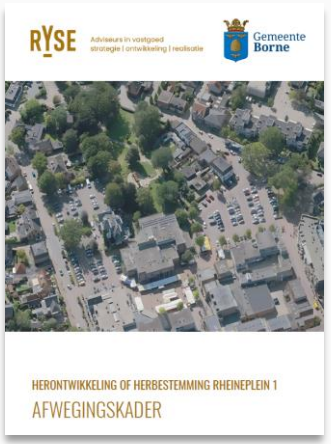
Financiële consequentie

Maatschappelijke opbrengsten (kwaliteitssprong en een toekomstbestendig centrum)

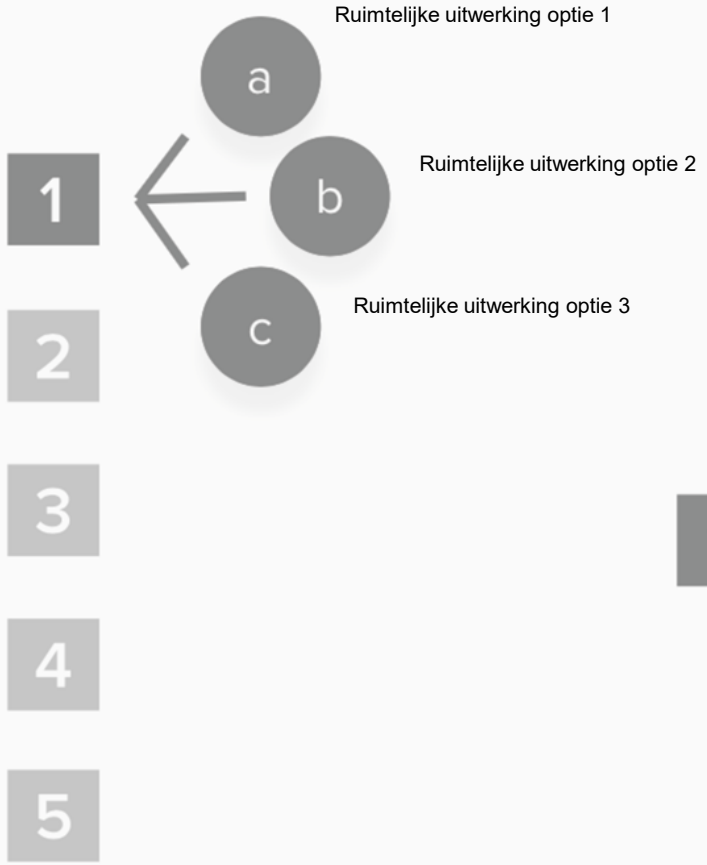
Doorwerken wensen en eisen -> planvorming

De **scenario's** uit het afwegingskader

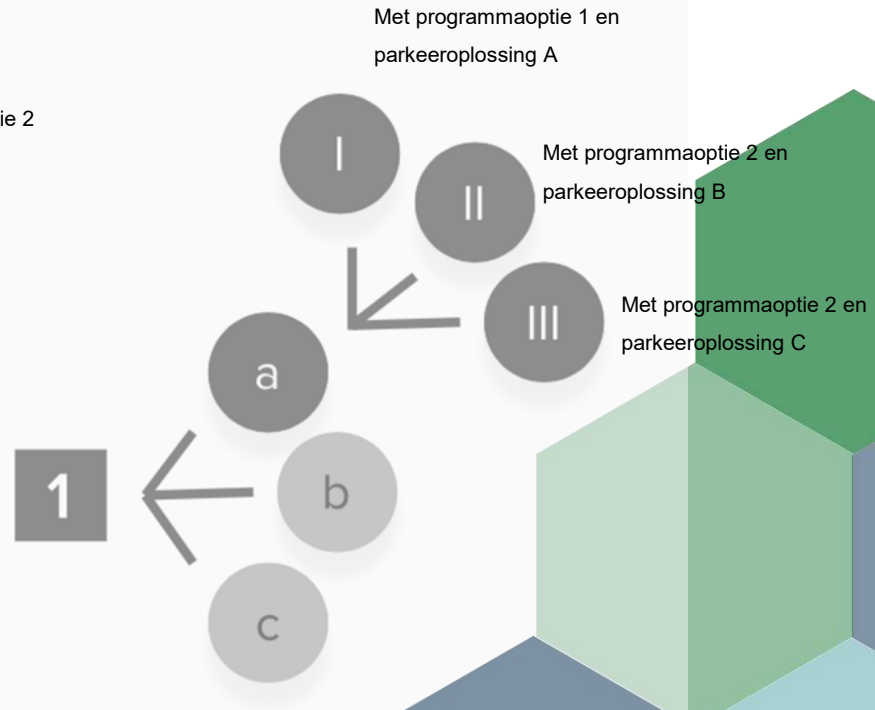
1
2
3
4
5



Ieder scenario kan **ruimtelijk** op meerdere manieren **uitgewerkt** worden



Vervolgens kan iedere uitwerking een **ander programma of parkeeroplossing** krijgen



Uitwerking 1 | Transformeren gemeentehuis

Het huidige gebouw is een verrijking van het centrumgebied door haar architectuur en alzijdigheid. Het wordt behouden.

De bijzondere positie van het gebouw wordt versterkt door een dakopbouw op het bestaande gebouw te maken







Maatvast 1 | Transformeren gemeentehuis

Horeca in de plint → zorgt voor levendigheid aan het Rheineplein

Wonen op de verdieping met 3 extra bouwlagen (dakopbouw)

Extra parkeerbehoefte gaat ten koste van het park

Een kiosk op de locatie Bleek betrekt die plek bij het centrum en versterkt het winkelrondje



Resultaat: € 500.000

Uitwerking 2 | Transformeren gedeelte gemeentehuis

Het huidige gebouw wordt verkleind → directe zichtlijnen en groene verbindingen tussen park en Rheineplein

Door de aanpassing kan gekozen worden voor een nieuw uiterlijk van het gebouw, bijvoorbeeld met houten gevelbekleding







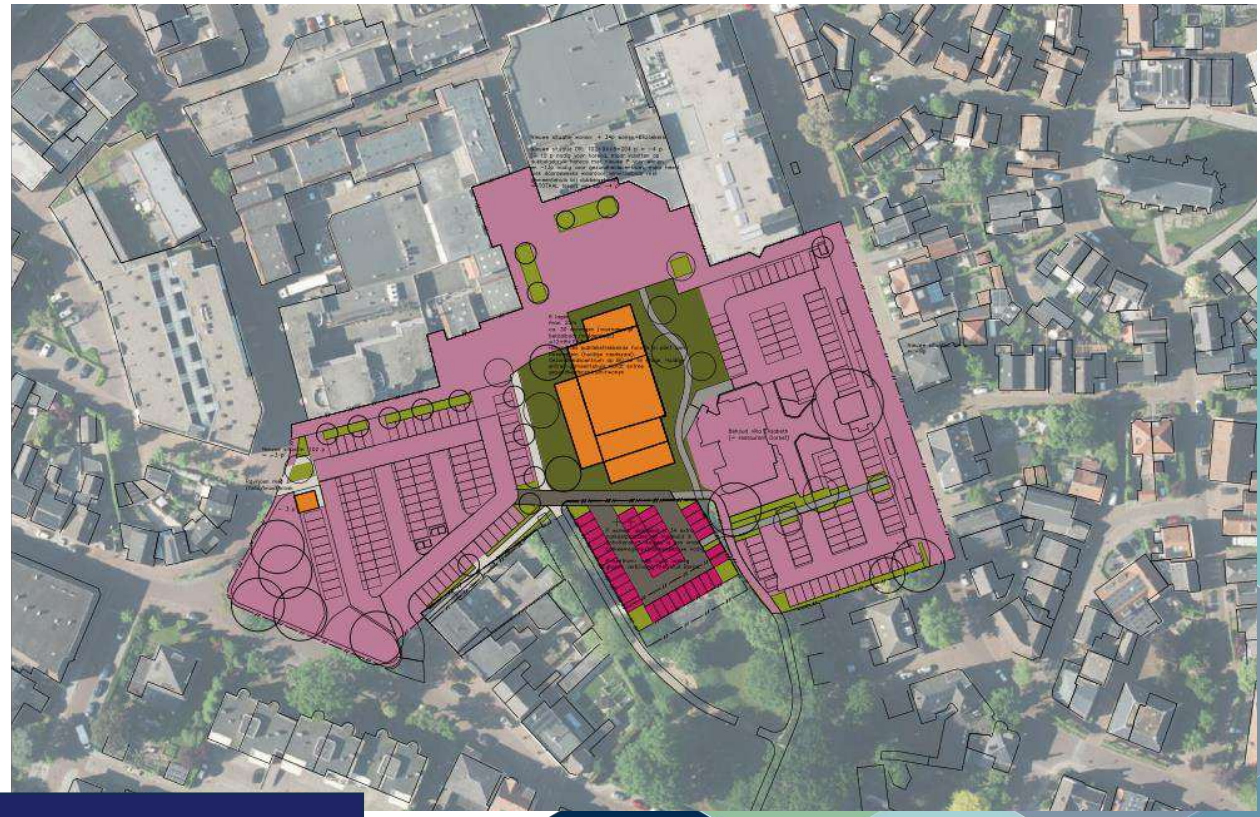
Maatvast 2 | Transformeren gedeelte gemeentehuis

Horeca en gezondheidscentrum in de plint → zorgt voor levendigheid aan het Rheineplein

Wonen op de verdieping

Extra parkeerbehoefte gaat ten koste van het park → geen groene verbinding tussen Rheineplein en park, wel een zichtlijn

Een kiosk op de locatie Bleek betrekt die plek bij het centrum en versterkt het winkelrondje



Resultaat: € 40.000

Uitwerking 3 | Sloop en nieuwbouw zelfde locatie

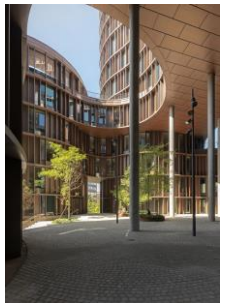
Het gebouw verbindt het park en het Rheineplein en beëindigd het winkelrondje

Nieuwbouw in ca. 6 lagen biedt mogelijkheid tot ondergronds parkeren

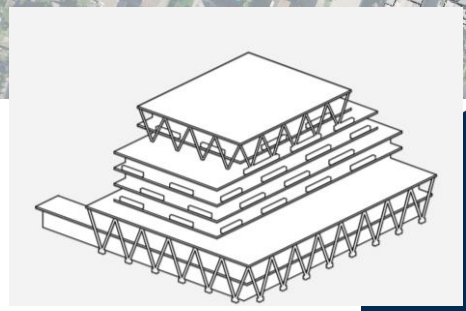
Mogelijkheid voor terras aan het Scholtenshof voor villa Elisabeth











Maatvast 3 | Sloop en nieuwbouw zelfde locatie

Horeca en gezondheidscentrum in de plint → zorgt voor levendigheid aan het Rheineplein

Wonen op de verdieping ≠ woondeal

Parkeren halfverdiept, het gebouw staat in het groen. De parkeerbalans sluit nog niet.

Een kiosk/paviljoen op de locatie Bleek betrekt die plek bij het centrum en versterkt het winkelrondje



Resultaat: € 50.000

Uitwerking 4 | Stegenmilieu

Ondergrondse parkeergarage → maaiveld autovrij

De ontstane ruimte wordt een ‘stegenmilieu’: autoluw, groen, verbinding met Oud Borne

Wonen op de verdieping

Op de begane grond zitten publiekstrekkende functies met mogelijk een terras voor Dorset aan de Scholtenshof

Het private initiatief aan de Bleek kan meeliften









Stegenmilieu uitgewerkt in 3 varianten



4a: voorzieningen en wonen boven ondergrondse parkeergarage



4b: voorzieningen en minder woningen boven ondergrondse parkeergarage



4c: voorzieningen en minder woningen met gebouwde parkeergarage







Maatvast 4a | Stegenmilieu met ondergronds parkeren

Horeca, hotel en gezondheidscentrum in de plint → zorgt voor levendigheid aan het Rheineplein

Wonen voornamelijk op de verdieping

Ondergronds parkeren (2 lagen onder de nieuwe gebouwen), waardoor het stegenmilieu ontstaat en het groen doorloopt tot het Rheineplein



Resultaat: -/- € 10.850.000

Maatvast 4b | Stegenmilieu met ondergronds parkeren

Horeca, hotel en gezondheidscentrum in de plint → zorgt voor levendigheid aan het Rheineplein

Wonen voornamelijk op de verdieping

Ondergronds parkeren (2 lagen onder de nieuwe gebouwen), waardoor het stegenmilieu ontstaat en het groen doorloopt tot het Rheineplein



Resultaat: -/- € 11.200.000

Maatvast 4c | Stegenmilieu met gebouwd parkeren

Parkeergebouw heeft standaardafmeting, efficiënte inrichting van parkeerplaatsen.

Voor benodigde parkeerplaatsen moet het gebouw groot en 6 bouwlagen hoog zijn!!

Maaiveld is autovrij, de gebouwen staan verspreid in een autovrije parkruimte. Dit geeft bomen de kans groot te worden.

De parkruimte loopt geleidelijk over in het Rheineplein.







Resultaat: -/- € 8.700.000

Uitwerking 5 | met parkeergebouw

Het parkeergebouw van 4c is veel te groot → geëxperimenteerd met combinaties:

- Parkeren op het maaiveld én parkeren in een parkeergebouw
- Meer verblijfsruimte op het maaiveld
- Maar de winst in verblijfskwaliteit is beperkt







Resultaat: -/- € 4.800.000

Uitwerkingen afgezet tegen afwegingskader

Ruimtelijk heeft uitwerking 4B de beste score:

Stegenmilieu met ondergronds parkeren biedt 95 woningen binnen de woondeal, horeca en maatschappelijke voorzieningen, meer groen, het gebied wordt autoluw, een betere verbinding met oud Borne enz.

Maar…. gezien de gemeentelijke situatie op dit moment financieel niet realistisch. En dit heeft de komende jaren financieel zeer negatieve gevolgen voor de huidige ondernemers en winkeliers.

Second best en financieel haalbaar:

Uitwerking 3: Sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie →

behoud bestaande openbare ruimte en meer ruimte voor groen en parkeren, 26 woningen en horeca.

Tijdelijke situatie Rheineplein 1

3 opties:

- Tijdelijke verhuur
- Leegstandsbeheer
- Direct (circulair) slopen na verhuizing

Behoud groot verbruikaansluiting staat in alle opties voorop.

Huidig gebouw:

Beheerslasten hoog, achterstallig onderhoud,
voldoet niet aan de brand veiligheidseisen,
hoge verbruikslasten.

Tijdelijke situatie Rheineplein 1: sober groen

Tijdelijke verhuur

Bij huur moet het gehuurde in goede staat zijn en blijven

Huuropbrengst weegt bij lange na niet op tegen kosten voor onderhoud en beheerlasten

Markt voor tijdelijke kantoorpanden van deze omvang is heel klein

Tekort blijft voor gemeente

Leegstandsbeheer

Opbrengst nihil, evenals onderhoudskosten

Beheerlasten blijven voor rekening gemeente

Leegstandsbeheer kan per direct, de vraag van leegstandsbeheerders is groot

Voorkeur kan uitgaan naar eigen inwoners/bedrijven

Niet gewenst op centrumlocatie

Circulair slopen

Kosten voor sloop en sobere tijdelijke inrichting opnemen in een grondexploitatie.

De kosten voor sloop worden vergoed uit kavelopbrengst.

Opstal inbrengen tegen boekwaarde → afwaardering hoeft niet in 2025 (leidt tot tekort op grondexploitatie)

Financieel het gunstigst.