

Retail en economische visie

Gemeente Borne

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

WIJ MAKEN
PLANNEN BINNEN
UW RUIMTE

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Datum: Februari 2025

Projectnummer: 20AF001

Opdrachtgever: Gemeente Borne

Opsteller: Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: K.A. Hesselink, MSc.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 4

DEEL 1. ANALYSE 5

2. KORTE TERUGBLIK: BORNE DE AFGELOPEN 15 JAAR! 5

3. VRAAG EN AANBOD 12
- 3.1 Ontwikkeling van de vraag 12
- 3.2 Ontwikkeling van het aanbod 16
- 3.3 Commericële voorzieningenstructuur Borne 16
- 3.4 Huidige bedrijfs- en kantorenlocaties Borne 20

4. ONTWIKKELINGEN 26
- 4.1 Landelijke trends en ontwikkelingen 26
- 4.2 Relevante ontwikkelingen in Borne (en omgeving) 30
- 4.3 Juridische kaders 33
- 4.4 Kansen en knelpunten 34

DEEL 2. VISIE EN BELEIDSKADER 37

5. VISIE EN RUIMTELIJKE VERTALING 37
- 5.1 Visie op de commerciële voorzieningen 37
- 5.2 Visie op bedrijvigheid en economie 48

6. BELEIDSKADER EN TOETSINGSKADER 52
- 6.1 Uitgangspunten 52
- 6.2 Toetsingskader nieuwe initiatieven centrum 56
- 6.3 Uitvoeringsprogramma: Actieplan 58

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES



1. Inleiding

Sinds oktober 2010 vormt het Toetsingskader commerciële voorzieningen gemeente Borne het vigerende beleid als het gaat om detailhandel, horeca en diensten. Dit terwijl er de afgelopen 15 jaar veel is veranderd, ook in de gemeente Borne. Zo is het inwoneraantal van Borne, met name door de ontwikkeling van de Bornsche Maten flink gestegen, heeft het online-winkelen een verdere toevlucht genomen en hebben we een COVID-19 pandemie achter de rug.

De beleidsdocumenten zijn dan ook ingehaald door de tijd. Dit terwijl de gemeente Borne veel aanvragen en initiatieven binnen krijgt met betrekking tot bedrijvigheid en commerciële voorzieningen. Vanuit de gemeente Borne is dan ook de wens om de huidige beleids- en visiedocumenten te actualiseren. Dit ook om naar de toekomst toe goede afwegingen te kunnen maken. Met als doel een breed gedragen commerciële- en economische visie inclusief beleids- en toetsingskader voor de beoordeling van (toekomstige) plannen.

Deel 1. - Analyse

2. Korte terugblik: Borne de afgelopen 15 jaar!

De afgelopen 15 jaar zijn er verschillende beleidsdocumenten vastgesteld door de gemeenteraad van Borne. De gemaakte keuzes en gestelde ambities zijn in dit hoofdstuk kort samengevat.

STEVEN NAAR EEN EVENWICHTIG EN ZO COMPLEET MOGELIJKE VOORZIENINGENPAKKET

Het centrum van Borne vervult primair een functie als dorpscentrum, primair gericht op de inwoners uit eigen gemeente. De bovenlokale functie probeert men verder te versterken, net als het toeristisch-recreatief product. Het bezoekdoel is boodschappen doen, al dan niet in combinatie met recreatief winkelen. Modisch-recreatief aanbod is dan ook relatief veel te vinden in Borne. Gratis parkeren wordt gezien als kwaliteit, ook al is de parkeerdruk op momenten hoog. Sommige voorzieningen (zoals winkelcluster De Höfte en Kulturhus) hebben een matige relatie met het centrum.

Voor het centrum is geen substantiële ruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod. Enige uitbreiding blijft mogelijk door schaalvergroting van bestaande winkels of door herontwikkeling van het centrum. Uitbreiding van (dag)horeca in het centrum is nog wel gewenst. Randvoorwaarden voor het centrum zijn: compact centrum, een heldere routing, publiekstrekkers op strategische locaties, parkeren dichtbij winkels en het aanwijzen van een helder kernwinkelgebied. Nieuwe initiatieven, passend in het kernwinkelgebied, worden zoveel mogelijk geclusterd in het centrum. Ook verplaatsing van functies vanuit het aanloopgebied naar het kernwinkelgebied is wenselijk. Door concentratie kunnen voorzieningen elkaar versterken en ontstaan de grootste kansen.



BRON: TOEKOMSTVISIE OUD BORNE 2023-2028, DORPSAMBITIE ZENDEREN (10 MAART 2023), ECONOMISCHE VISIE GEMEENTE BORNE (APRIL 2023), BORNE, KLOPPEND HART IN TWENTE: VISIE VRIJETIJDSECONOMIE 2022-2032 INCLUSIEF INVENTARISATIEDOCUMENT (FEBRUARI 2023), HOTEL EN DE ZAKELIJKE- EN BIJEENKOMSTENMARKT IN OVERIJSSEL, NOVEMBER 2021, VISIEDOCUMENT TOERISTISCH BORNE 2020-2025 (JULI 2020), ONTWIKKELVISIE CENTRUM NOORD – BORNE (SEPTEMBER 2019), OUD BORNE IN ZICHT (MEI 2014), MIJN BORNE 2030: DYNAMISCHE DORPEN (JUNI 2011), BORNE WERKT ECONOMISCHE BELEIDSNOTITIE (OKTOBER 2011), OUD-BORNE, INTEGRALE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE (DECEMBER 2011), TOETSINGSKADER COMMERCIËLE VOORZIENINGEN GEMEENTE BORNE (OKTOBER 2010), BORNE MASTERPLAN CENTRUM (DECEMBER 2009)

Buiten het centrum is wonen de hoofdfunctie. Bestaande voorzieningen kunnen hier blijven bestaan. Wel is hier terughoudendheid geboden met het toestaan van nieuwe initiatieven of substantiële uitbreidingen van de bestaande winkelfuncties buiten het kernwinkelgebied. Door het creëren van planologische schaarste neemt de druk op de winkelmarkt in het centrumgebied toe. Om de gewenste positie van het centrum van Borne niet te ondermijnen, is het niet gewenst het voorzieningenaanbod daarbuiten te groot te maken. Voor Zenderen en Hertme is het draagvlak te klein. Huidige voorzieningen in beide kernen kunnen blijven bestaan, maar nieuwe voorzieningen worden alleen toegestaan indien zij een kernverzorgende functie vervullen. Buiten deze structuur moet men terughoudend omgaan met nieuwe winkelvoorzieningen. Incidenteel kan een uitzondering worden gemaakt voor horeca buiten het centrum. Horeca is immers sterk gekoppeld aan concept, locatie en ondernemer.

Het buitengebied van Borne biedt onder andere kansen voor toerisme en recreatie. In het buitengebied zijn diverse beeldbepalende historische, meestal religieuze/spirituele, centra gevestigd die mogelijk op termijn vrij komen voor nieuwe (recreatieve) functies.

RELATIE MET OUD BORNE VERBETEREN

De relatie tussen het beschermde dorpsgezicht Oud Borne en het centrum kan beter. Oud Borne is, door zijn kenmerkende bebouwing, een belangrijke kwaliteit die als trekpleister voor toeristische bezoekers kan fungeren. Oud-Borne moet echter niet gezien worden als een openluchtmuseum. Wonen blijft de belangrijkste functie. Toch is er ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en ambachtelijke beroepen (zoals lijstenmaker en ateliers).

Het is van belang dat Oud-Borne en Borne centrum met elkaar verbonden blijven. Deze verbinding heeft voornamelijk een fysieke vorm. Functioneel is de verbinding niet of nauwelijks aanwezig, aangezien er in Oud Borne voornamelijk gewoond wordt. Waar in praktijk de nodige verbetering in kan zitten, is de oversteekbaarheid van de Grotestraat. Door te zorgen voor een heldere overgang tussen Oud Borne en het centrum ontstaat meer eenheid. Het is daarbij belangrijk om te zorgen voor heldere entrees en overgangen. Het moet duidelijk en vanzelfsprekend zijn waar men naar binnen kan en hoe men de weg kan vervolgen. Publiekstrekkers kunnen hierbij helpen (bijvoorbeeld daghoreca of kleinschalige overnachtingsmogelijkheden zoals een B&B of boutiquehotel).

Voor Oud Borne wordt ingezet op het concentreren van functies. Dit is van belang om de levendigheid van het oude dorp te garanderen. In het hart van het Oud Borne, rondom de Oude kerk en de Pellenhof, zal het Omgevingsplan de meeste niet-woonfuncties rechtstreeks toelaten. Ook kleinschalige horeca moet mogelijk zijn om de leefbaarheid van de kern voor de toekomst te garanderen. Niet alleen voor bewoners, maar ook voor toeristen is het leuk en interessant om op dit plekje te kunnen verblijven en mogelijk er iets te drinken of eten. Deze mogelijkheden voor de vestiging van horeca zullen, als rechtstreekse bestemming, beperkter worden opgenomen dan de overige niet-woonfuncties. Ook inwoners van Oud Borne staan niet afwijzend tegenover kleinschalig ondernemerschap. Meer middenstand in Oud Borne zorgt voor levendigheid en daarmee het leefbaar houden van de wijk. Wel is men kritisch ten aanzien van avondhorecagelegenheden.

Tot slot vormt Oud Borne het perfecte decor voor verschillende evenementen. Het is hierbij wel van belang dat er een goed evenwicht is tussen aard en omvang van de activiteiten enerzijds en de invloed op de leefomgeving anderzijds.

ONTWIKKELPOTENTIES CENTRUM NOORD BORNE

Centrumgebied Noord, grofweg tussen de Oude Almeloseweg en Grotestraat, heeft al enige tijd de aandacht. Met name parkeren en verkeersveiligheid zijn belangrijke thema's. Vooral ondernemers benadrukken het belang van goede, aantrekkelijke en bereikbare parkeervoorzieningen. Ook de leegstand van voormalige winkelpanden is een zorg voor veel mensen. Zeker als dit lang duurt, kan dat gepaard gaan met verpaupering. Reguliere detailhandel is voor de Grotestraat geen uitgangspunt, gezien de focus voor detailhandel in het centrum ligt. Er moeten mogelijkheden worden geboden om leegstaande panden snel een andere functie te kunnen geven. Bij het omvormen naar wonen blijkt de eis om in parkeerplaatsen te voorzien een struikelblok in dit dichtbebouwde deel van Borne. Mogelijk biedt de oprichting van een parkeerfonds (een financiële bijdrage in ruil voor een vrijstelling van de eis van parkeerbehoefte op eigen terrein) hiervoor een oplossing.



Marktstraat, Oud Borne vanaf Dorsetplein

VERSTERKEN VAN DE VRIJETIJDSECONOMIE

Binnen de gemeente Borne zijn verschillende mogelijkheden om te overnachten. Er zijn enkele B&B's, mini campings en één hotel (Hotel Jachtlust met momenteel 20 kamers). Er zijn relatief gezien weinig verblijfsaccommodaties en een groot hotel ontbreekt. In Hengelo, net over de gemeentegrens, ligt wel een Van der Valk hotel met 203 kamers. In vergelijking met Overijssel (6,0%) en Nederland (6,8%) is het aandeel van de toeristisch-recreatieve sector in de werkgelegenheid in de gemeente Borne (4,9%) op dit moment dan ook nog beperkt.

Gezien de marktontwikkelingen in de regio, landelijk en wereldwijd én het huidige beperkte aanbod in Borne liggen er kansen voor het trekken van meer verblijfstoeristen. Het liefst die langer in de gemeente verblijven. Er zijn voornamelijk kansen voor onderscheidend aanbod, aanvullend op het bestaande aanbod. Denk daarbij aan accommodaties die bijzonder, verrassend, inspirerend of juist back-to-basic zijn. Consumenten zoeken daarnaast steeds meer naar stijlvolle en luxe accommodaties. Hiervan is maar weinig aanbod in de regio. Gezien het bijzondere horeca-aanbod en het mode aanbod en de aanwezigheid van stijlzoekers, zijn er met name voor deze doelgroep kansen voor verblijf. Het behouden en herbestemmen van monumentale gebouwen en erfgoed kunnen hierin bijdragen.

Inwoners van Borne zijn over het algemeen tevreden over het vrijetijdsaanbod binnen hun gemeente. Gemiddeld geeft men het aanbod in Borne een 7,3. De voorzieningen waarover de respondenten het meest tevreden zijn, zijn: evenementen, mogelijkheden om te winkelen en de restaurants, eetcafés en lunchrooms. Volgens inwoners van Borne ontbreekt het binnen de gemeente met name nog aan dagrecreatief aanbod en buitenattracties. Ook voorzieningen voor kinderen, jeugd en jong volwassenen worden gemist. Nieuw aanbod moet aansluiten bij het DNA en de schaal van Borne. Denk bijvoorbeeld aan het uitbreiden van het horeca-aanbod in het centrum van Borne en luxe en onderscheidende concepten in Oud-Borne.

UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN HOTELMARKT IN REGIO TWENTE

Binnen de provincie Overijssel zijn de meeste groeikansen voor nieuwe hotels in de regio Twente. Deels komt dit doordat de huidige bezettingen relatief hoog zijn en er reeds veel hotelcapaciteit aanwezig is, en deels doordat er slechts beperkt planvoorraad aanwezig is. De marktruimte voor de regio Twente is berekend op 230 tot 686 hotelkamers. Hier is de harde plancapaciteit al vanaf getrokken. Dit is enigszins vertekend aangezien Twente relatief veel kleinschalige overnachtingsvormen kent (B&B en boerderijkamers). Ook zijn landelijke ketenbedrijven enigszins terughoudend met het openen van nieuwe hotels, dit vanwege de excentrische ligging waardoor de zakelijke markt lastig te bedienen is. Al met al is het in Twente belangrijk dat een concept matcht met de locatie. Hiermee wordt bedoeld dat geplande aanbodsimpulsen worden gerealiseerd op plekken waar ook vraagimpulsen worden verwacht. Daarnaast is het ook belangrijk dat er wordt ingezet op vernieuwend aanbod, en dus een ander type gast aantrekt, die nu niet of in mindere mate in de regio verblijft. Dit biedt mogelijk ook kansen voor de gemeente Borne!



Hotel Jachtlust in Hertme

PROFILERING BORNE: TEXTIELGEMEENTE VAN VROEGER, MODEHART VAN NU!

De komende jaren wordt ingezet op het (toeristisch) promoten van de gemeente Borne als dynamisch dorp en het kloppende hart van Twente. ‘In 2030 weet iedereen dat het in Borne goed toeven is: een gastvrije groene gemeente met een uniek & goed gewaardeerd winkelaanbod en met een cultureel erfgoed waar je u tegen zegt’.

Met deze kernkwaliteiten én de centrale ligging binnen Twente kan Borne fungeren als uitvalsbasis voor dagrecreatie. Al met al heeft Borne veel potentie op het gebied van recreatie en toerisme. Potenties die er liggen moeten zoveel mogelijk benut worden.

Een belangrijk onderdeel van het toeristisch-recreatief product is een duidelijke profilering. Borne heeft tal van kwaliteiten, maar moet daarbij durven te kiezen. Wie durft te kiezen, wordt gekozen! Dit terwijl Borne wel degelijk een duidelijke profilering kent: Borne is textielstad. Borne is de bakermat van de textielindustrie (circa 1675). Dat zie je niet alleen terug aan de vele rijksmonumenten met een textielgeschiedenis, maar ook doordat Borne inmiddels het modehart van Twente is geworden. Borne staat bekent om de kwalitatief goede modezaken, waar mensen zelfs ver buiten regio Twente voor naar Borne komen. Dit vormt dan ook de ‘rode draad’ van de toeristisch-recreatieve visie: Textielgemeente van vroeger, kloppende modehart van nu!



STIMULEER EEN DIVERSITEIT AAN VESTIGINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BEDRIJVEN EN ZZP’ERS

Ondernemers zijn belangrijk voor Borne. Enerzijds voor de werkgelegenheid, anderzijds voor de sterke sociale-maatschappelijke wortels. In Borne zijn twee belangrijke bedrijventerreinen: De Molenkamp en De Veldkamp. Met de realisatie van De Veldkamp, ontstaat er ‘economische bewegingsruimte’ om de Molenkamp op een toekomstbestendige manier te herstructureren. Het is een gemengd bedrijventerrein met van oorsprong veel lokale sterke ondernemers. Een belangrijke doelstelling van de Molenkamp is het versterken van het profiel, o.a. door mogelijkheden te bieden voor startende ondernemers. Tot slot wordt naast de twee bedrijventerreinen, lokaal ondernemerschap gestimuleerd zoals werkmogelijkheden voor ZZP’ers aan huis (wijkeconomie).

BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE BORNE

In de gemeente Borne zijn er ruim 2.000 bedrijven en instellingen actief met in totaal 7.280 banen. De gemeente Borne kent twee bedrijventerreinen: Molenkamp, Westermaat– De Veldkamp en één kantorenlocatie: Oostermaat. Molenkamp is het oudste bedrijventerrein met 148 bedrijven en 1.000 banen. Westermaat- De Veldkamp is de afgelopen jaren ontwikkeld en uitgegeven. In 2022 is de laatste kavel verkocht. Bij de laatste telling waren er 66 bedrijven met 450 banen, maar dat zal de komende jaren nog flink groeien wanneer alle nieuwbouw is gerealiseerd. Bedrijventerrein Oostermaat is een klein bedrijventerrein ingericht voor zakelijke diensten. Er is weinig tot geen leegstand op het terrein dat relatief groen is ingericht.

Met de uitgifte van de laatste kavels op Westermaat – De Veldkamp zijn er geen kavels meer uitgeefbaar in de gemeente Borne. Verdere uitbreiding van de bedrijventerreinen wordt ook niet voorzien. De gemeente Borne maakt in regionaal verband afspraken over de programmering van bedrijventerreinen, met name met Hengelo. Voor Zenderen wordt tot slot gekeken of een locatie vrij gemaakt kan worden voor een kleinschalig bedrijventerrein.

KANSEN EN AMBITIES VOOR ZENDEREN, HERTME EN HET BUITENGEBIED

Voor Zenderen en Hertme wil de gemeente het huidige voorzieningenniveau (o.a. horeca-aanbod) behouden door in te zetten op toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Eventuele uitbreiding met unieke concepten zoals landwinkels, bakkerswinkel of een lokale bierbrouwerij is daarbij ook passend. Voor beide kerkdorpen zijn daarnaast onderscheidende verblijfsaccommodaties aan de rand van het dorp gewenst. Denk daarbij aan bijzondere vormgeving/ architectuur passend bij de schaalgrootte van de kerndorpen en de identiteit van het landelijk gebied.

Daarnaast geldt specifiek voor Zenderen dat de komst van de Vloedbeltverbinding zal zorgen voor nieuwe kansen en ontwikkellocaties. Met de komst van de nieuwe verbinding kan de Hoofdstraat van 50 km zone naar 30 km zone geüpgraded worden. Dit biedt kansen voor het verbeteren van de leefbaarheid en het creëren van onder andere nieuwe verblijfsplekken en terrassen. Dit kan zorgen voor nieuwe reuring. Ook het ontwikkelen van de tankstation locatie kan zorgen voor nieuwe mogelijkheden voor wonen en voorzieningen.

De kwaliteit van het landschap in het buitengebied vormt een belangrijk deel van de aantrekkingskracht van de gemeente Borne. Het is belangrijk dat de landschappelijke kwaliteit wordt behouden en verder wordt ontwikkeld. Daarbij kan de toeristische sector een aanjager zijn voor het in stand houden van de agrarische sector in de vorm van nevenfuncties en omschakeling en het stimuleren van korte ketens, zoals het verkopen van lokale producten, het toevoegen van een toeristisch-recreatieve functies, bijzondere verblijfsaccommodaties en evenementen.



Landwinkel in het buitengebied

DYNAMISCHE DORPEN: KOESTEREN DORPSE IDENTITEIT ÉN AANWENDEN ONTWIKKELKRACHT

Inwoners van Borne zien de gemeente als 'Dynamisch Dorp': men koestert de dorpse identiteit, maar kiest ook voor het aanwenden van de ontwikkelkracht. Voor 2030 heeft men concreet een aantal doelen gesteld. De volgende zijn relevant. Borne heeft een afgewogen pakket aan onderscheidende winkelvoorzieningen, goede horeca en (culturele) activiteiten. Borne heeft geïnvesteerd in het ontwikkelen en aantrekken van unieke winkels, hierdoor wordt Borne gewaardeerd in de regio. Oud Borne is in 2030 dé ontdekking van Twente geworden. Andere belangrijke kernkwaliteiten van Borne zijn de gezelligheid en sfeer.

3. Vraag en aanbod

De gemeente Borne ligt in het hart van de regio Twente en telde in 2024 24.693 inwoners. De gemeente bestaat uit de hoofdkern Borne (22.744 inwoners) en de twee kleinere kernen Zenderen (1.325 inwoners) en Hertme (570 inwoners).

Borne ligt op korte afstand van de steden Hengelo (westzijde) en Almelo (oostzijde). Aan de noordzijde grenst 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.

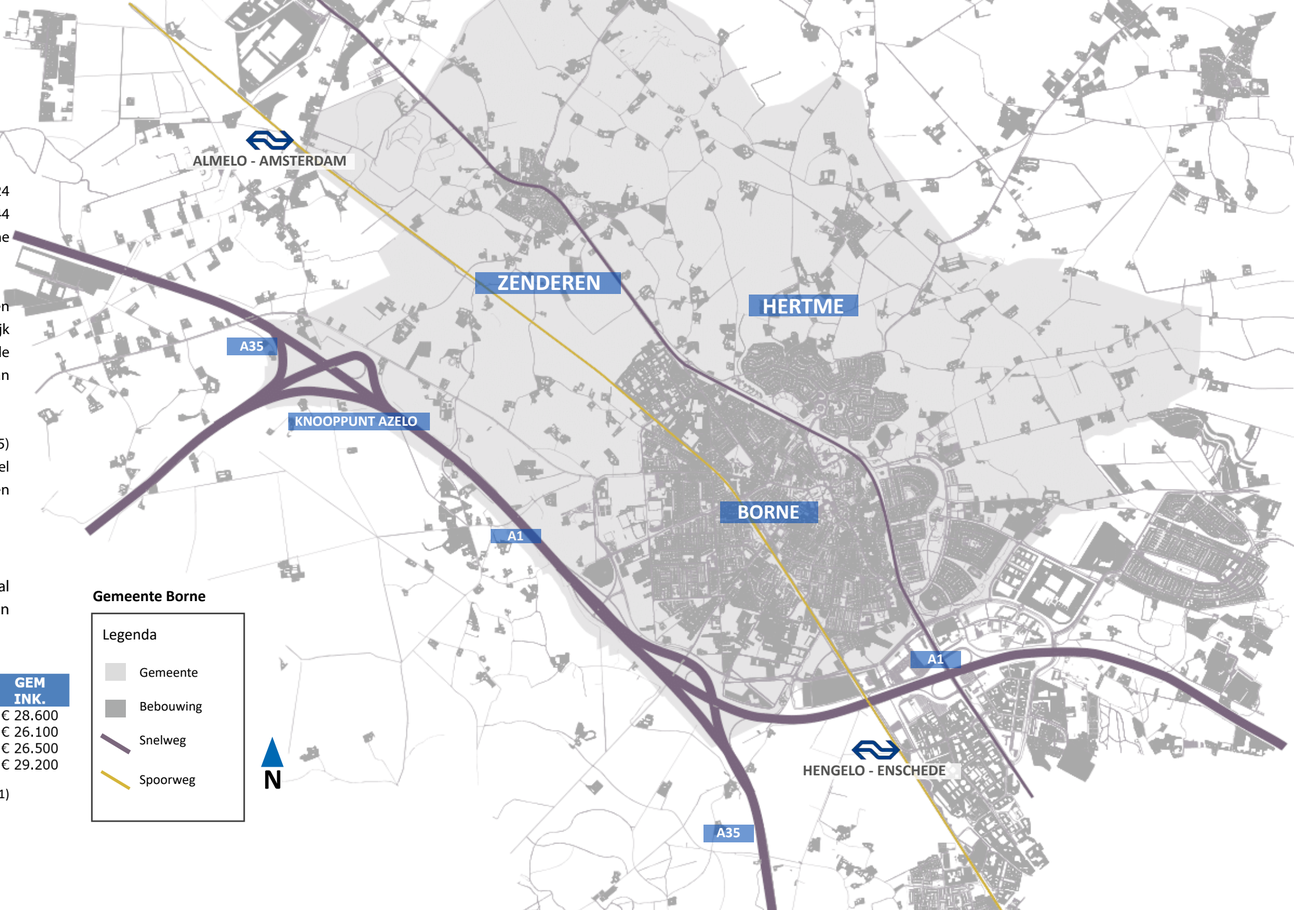
Borne kent door de ligging nabij Knooppunt Azelo (Rijksweg A1/A35) zowel een goede bereikbaarheid vanuit de west- en noordkant van Overijssel als ook voor de rest van de regio Twente. Daarnaast heeft Borne een treinstation op de spoorlijn Enschede-Zwolle-Deventer.

3.1 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Borne vormt samen met 13 andere gemeenten de regio Twente. In totaal wonen 630.000 mensen in Twente. De regio Twente vormt vervolgens één van de drie subregio's van de provincie Overijssel.

	INW	0-15 (%)	15-25 (%)	25-45 (%)	45-65 (%)	>65 (%)	GEM H.H.	GEM INK.
Borne	24.000	17	11	23	27	22	2,4	€ 28.600
Regio Twente	634.000	15	13	23	27	21	2,2	€ 26.100
Overijssel	1.172.000	16	13	24	27	20	2,3	€ 26.500
Nederland	17.600.000	15	12	25	27	20	2,1	€ 29.200

CBS Statline, 2022 (inkomen 2021)



In de gemeente Borne wonen enerzijds relatief veel gezinnen met (jonge) kinderen en anderzijds veel senioren (65+). Inwoners uit de gemeente Borne hebben een bovengemiddeld gemiddeld inkomen per persoon. Het inkomen van inwoners van Borne is zelfs het hoogst van alle gemeenten in de provincie Overijssel.

Het inwoneraantal van de gemeente Borne is de afgelopen 15 jaar gestaag doorgegroeid. Op 1 januari 2010 woonden 21.330 mensen in de gemeente Borne, eind 2024 zijn dat er 24.693. Dit is een stijging van 15,8%. Door de strategische ligging in de regio Twente, nabij belangrijke uitvalswegen, zal het inwoneraantal van Borne de komende jaren nog gestaag verder groeien. De verwachting is dat Borne tot 2035 doorgroeit naar 25.150 inwoners. Het gros van de bevolkingsgroei vindt plaats in de Bornsche Maten. Waar eerder een bevolkingsgroei gelijk stond voor uitbreidingspotentie van voorzieningen, zoals het toevoegen van extra detailhandel, is het tegenwoordig juist broodnodig voor het bestaande aanbod.


De nieuwste wijk van Borne, de Bornsche Maten (bron: Carlo ter Ellen)

PROFILERING DOOR MIDDEL VAN KLEURPROFIELEN

De gemeente Borne heeft reeds gekozen voor een duidelijke profilering van doelgroepen. Dit is een mooie uitvalsbasis. Borne heeft gekozen voor de doelgroepen: 'Stijlvol luxe en blauw' en 'Rustig en groen'.

STIJLVOL LUXE EN BLAUW

Een recreant uit de groep 'Stijlvol luxe en blauw' sluit heel goed aan op het aanbod in gemeente Borne. Het centrum van Borne is compacte en kent veel kwalitatieve modezaken én horeca. Winkelen in Borne kan bij unieke modezaken met gerenommeerde merken, authentieke winkeltjes van eigenzinnige ondernemers en is eten bij een Michelin-Ster waardig restaurant mogelijk. Horecaconcepten die goed bij deze doelgroep passen zijn onder andere Restaurant Dorset, KIR, Het Seminar en De Prinsen. Voor detailhandel zijn dit bijvoorbeeld Leurink Mode, Morselt Mode en Pien en Mats. Het huidige voorzieningenaanbod in Borne sluit dan ook in de basis al goed aan op de doelgroepen in Borne.

RUSTIG EN GROEN

De doelgroep Rustig en Groen is vaak een iets oudere doelgroep met behoefte aan rust, ruimte en regelmaat. Ze voelen zich het meest op hun gemak in hun eigen, vertrouwde en intieme omgeving. In hun vrije tijd genieten ze juist van de rust en stilte, en van de kleine dingen in het leven. Als ze eerder ergens zijn geweest, en het is goed bevallen, dan komt deze groep graag terug; ze vinden het fijn om terug te gaan naar bekende plekken.

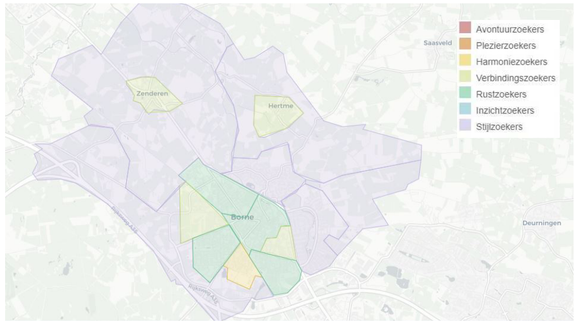




Profilering gemeente Borne
(bron: visiedocument Toeristisch Borne 2020-2025)

VERTALING NAAR LEEFSTIJLEN

De gekozen doelgroepen passen nog steeds goed bij de gemeente Borne. Dat blijkt ook uit de nieuwste segmentatie die is opgesteld door MarketResponse in opdracht door negen provincies, waaronder de provincie Overijssel. Hiervoor is het BSR-(Brand Strategy Research) model als basis gebruikt. Hier zijn de kleuren, zoals 'Stijlvol Blauw' en 'Rustig Groen', vertaald naar leefstijlen. In de gemeente Borne zijn de leefstijlen Stijlzoekers en Rustzoekers dominant. Stijlzoekers komen één-op-één overeen met het profiel 'Stijlvol en luxe blauw' en rust- en verbindingszoekers met het profiel 'Rustig en groen'. Binnen Borne zijn met name de woonwijken Bornsche Maten en Stroom Esch typische woonwijken waar stijlzoekers wonen. Het zijn vaak inwoners met een hoger inkomen dan gemiddeld, zijn hoogopgeleid, hebben een leeftijd tussen grofweg 20 en 40 jaar en zijn vooruitstrevend, jong, hip en gericht op luxe.



Leefstijlen in de gemeente Borne (bron: leefstijlvinder, 2023)

HET DNA VAN BORNE

De Bornsche identiteit is samengevat in twee streekwoorden: Noaberschap en Gastvrijheid. De kracht van de gemeente Borne is de kleinschaligheid: mensen kennen elkaar en voelen onderlinge betrokkenheid. Er zijn veel korte lijntjes en door de sociale contacten en netwerken van inwoners is er een krachtige vrijwilligerssector.

De dorpse identiteit heeft Borne, ondanks de forse bevolkingsgroei van de afgelopen jaren, goed weten te behouden. De dorpse identiteit in combinatie met het voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid over weg en spoor, vormen belangrijke kernkwaliteiten waarvoor mensen voor Borne kiezen. Het dorpse, open en groene karakter wordt enorm gewaardeerd. Daarbij voelt Borne, tussen steden als Almelo en Hengelo, voor veel mensen als een veilige en beschermde woonlocatie om een gezin te stichten. Wat ook valt terug te zien in de bevolkingsopbouw van Borne.

3.2 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

In de gemeente Borne zijn ruim 2.000 bedrijven en instellingen actief met in totaal 7.280 banen. De grootste sectoren qua werkgelegenheid zijn de detailhandel, zorg, zakelijke dienstverlening en groothandel. Voor de ontwikkeling van het aanbod maken we een onderscheid tussen de commerciële voorzieningenstructuur (Retail) en bedrijvigheid (kantoren- en bedrijventerreinen).

3.3 COMMERCIËLE VOORZIENINGENSTRUCTUUR BORNE

Het huidige commerciële voorzieningenaanbod in de gemeente Borne bestaat uit 31.500 m² wvo (winkelvloeroppervlakte) detailhandel, 41 horecagelegenheden en 9 culturele instellingen (met name galeries).

Het aantal verkooppunten (detailhandel) in de gemeente Borne is de afgelopen vier jaar afgenomen met 9 verkooppunten (-7%). Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in Oost-Nederland. Het totale oppervlakte is afgenomen met 300 m². Opvallend is de verschuiving in de brancheverdeling. Het oppervlakte dagelijkse detailhandel (supermarkten, versspeciaalzaken e.d.) is toegenomen met 2.400 m², terwijl het oppervlakte niet-dagelijkse detailhandel (mode & luxe e.d.) is afgenomen met 2.700 m². Deze verschuiving is grotendeels toe te wijzen aan de komst van Lidl in het centrum van Borne. Hier zijn meerdere (kleinere) leegstaande winkelpanden voor samengevoegd.

Het leegstandspercentage van detailhandelsverkooppunten is de afgelopen vier jaar afgenomen met 3%-punten. Dit is in lijn met de landelijke én regionale trend. Tussen 2015 en 2019 daalde de leegstand in Nederland. Daar is overigens nu wel een einde aangekomen, onder andere omdat de ombouw van winkels tot woningen of kantoren stagneert en er minder horeca intrekt. Ook in Oost-Nederland stonden er in 2019 minder verkooppunten leeg dan in 2015. Tegelijkertijd nam ook het totale aantal verkooppunten in Oost-Nederland af, waardoor het leegstandspercentage gelijk bleef. In Oost-Nederland staat momenteel 7,6% van de verkooppunten leeg. In de gemeente Borne ligt het leegstandspercentage met 7% een fractie lager dan het regionale gemiddelde. De commerciële voorzieningenstructuur in de gemeente Borne valt te verdelen in verschillende aankooplocaties.

	Gemeente Borne 2015	Gemeente Borne 2019	Ontwikkeling Gemeente Borne 2015-2019	Ontwikkeling Oost-Nederland 2015-2019
Detailhandel (verkooppunten)	135	126	-7%	-7%
Dagelijks (verkooppunten)	33	34	+3%	n.b.
Niet-dagelijks (verkooppunten)	102	92	-10%	n.b.
Leegstand (%)	10%	7%	-3%	0%
Detailhandel (oppervlakte m²)	31.800	31.500	+0,9%	n.b.
Dagelijks (m²)	7.100	9.500	+33	n.b.
Niet-dagelijks (m²)	24.700	22.000	-10,9%	n.b.
Overig				
Horeca (verkooppunten)	41	41	0%	+4%
Cultuur en ontspanning (verkooppunten)	10	9	-10%	+5%
Leegstand (%)	9%	9%	0%	n.b.

Voorzieningenstructuur gemeente Borne 2015-2019
(KSO Oost-Nederland, 2019)

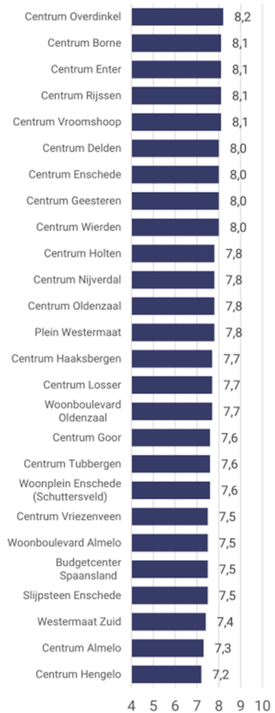
Bron: KSO Oost-Nederland, 2019
Uitgedrukt in aantal leegstaande verkooppunten t.o.v. het totale aantal verkooppunten

CENTRUM BORNE

Veruit de belangrijkste aankooplocatie in de gemeente Borne is het centrum. Het centrum ligt centraal in de kern. Het winkelaanbod bestaat uit 87 verkooppunten met een totaal oppervlakte van 21.400 m² wvo. Het centrum heeft een leegstandspercentage van detailhandel (gemeten in oppervlakte m² wvo) van 7%. In 2015 bedroeg de leegstand nog 11%. In het centrum zijn verder 20 horecaverkooppunten en 3 verkooppunten cultuur en ontspanning.

Het huidige winkelaanbod in het centrum van Borne is gevarieerd en compact. Het aanbod bestaat voor 30% uit dagelijkse detailhandel en 70% niet-dagelijkse detailhandel. De belangrijkste aanbieders dagelijks aanbod zijn de vier supermarkten. Met centraal in het centrum de Albert Heijn en Lidl aan de Nieuw Markt en aan de rand van het centrum Aldi en Plus aan De Höfte. Het overige aanbod bestaat uit versspeciaalzaken (zoals slagerij en bakkerij) en drogisterijen (zoals Die Grenze, Kruidvat en DA). Op woensdag, vrijdag en zaterdag zijn de marktdagen in Borne. Met name de markt op woensdag is altijd druk bezocht.

Het niet-dagelijkse aanbod bestaat zowel uit lokale aanbieders, veelal uit het hogere segment, en filiaalbedrijven. De belangrijkste publiektrekkers bestaan voornamelijk uit grote lokale modewinkels zoals Leurink, Morselt en Hesselink Mode. Voor de filiaalbedrijven zijn de belangrijkste trekkers Action, Hema en Wibra.



Waardering winkelgebieden in Twente
(Verdiepingsrapport KSO Twente, 2020)

Bron: Verdiepingsrapport Koopstromen Twente, september 2020

Uit een onderzoek naar de waardering van winkelgebieden in Twente, blijkt dat het centrum van Borne er goed voorstaat. De waardering van winkelgebieden geeft een goede afspiegeling van de wijze waarop consumenten (inwoners en bezoekers van buiten de gemeente) hun bezoek ervaren. Het centrum van Borne scoort een 8,1 over de totale waardering van het centrumgebied. Daarmee hoort het centrum van Borne bij de top vijf best gewaardeerde centrumgebieden van Twente. Borne scoort onder andere hoog op de aspecten: netheid (schoon en onderhoud), sfeer en uitstraling en faciliteiten (o.a. wc, wifi, bankjes). Daarnaast lijkt er een sterke samenhang te zijn tussen leegstand en de waardering van de kwaliteit van het winkelgebied. Winkelgebieden met een laag leegstandspercentage, zoals Borne, krijgen gemiddeld een hogere waardering dan winkelgebieden met een hoog leegstandspercentage.

BOODSCHAPPENCLUSTER LETTERVELD

Ten westen van de spoorlijn ligt het boodschappencluster Letterveld met een winkelaanbod van ± 1.000 m² wvo. De belangrijkste aanbieder in het cluster is de Nettorama. Het overige aanbod bestaat uit een bakkerij, bloemist, cafetaria en een kapper. Van woensdag tot zaterdag staat er tevens een viskraam. Vanwege de aanwezigheid van Nettorama kent het boodschappencluster, een beperkte bovenlokale functie met name voor inwoners uit de gemeente Hof van Twente.



VERSPREID AANBOD BORNE

Buiten de twee clusters is er in de gemeente Borne nog circa 9.000 m² wvo aan verspreid detailhandelsaanbod. De belangrijkste clusters zijn een solitair gelegen Plus aan de Oude Hengeloseweg, buurtcentrum De Dorsmolen in de Stroom Esch, boodschappencluster aan de Azelosestraat en aanbod in aanloopstraten rondom het centrum van Borne.

De Plus aan de Oude Hengeloseweg ligt aan de zuidoostkant van Borne. De winkel vervult met name een belangrijke functie voor inwoners uit de zuidelijke- en oostelijke wijken, met in het bijzonder de Bornsche Maten. Aan De Dorsmolen was voorheen een supermarkt (750 m² wvo) gevestigd. Eerst was dit een Plus, die in september 2011 vertrokken is naar De Höfte in het centrum van Borne. In december van datzelfde jaar opende buurtsupermarkt Spar in het achtergebleven pand. Twee jaar later sloot ook Spar haar deuren. Sinds het voorjaar van 2019 is slijterij Barrique gevestigd in het voormalig supermarktpand. Het overige commerciële aanbod aan De Dorsmolen bestaat uit een viswinkel, cafetaria en kapper. Daarnaast ligt aan de Azelosestraat, aan de westkant van Borne, een klein boodschappencluster met een bakkerij, slagerij, cafetaria en een afhaal- en bezorgrestaurant.

De belangrijkste aanloopstraten rondom het centrum van Borne zijn de Grotestraat en de Stationsstraat. Het aanbod ligt veelal verspreid over de straat en bestaat zowel uit winkels, horeca en diensten. Tot slot is in de Bornsche Maten, bij De Veste, een bouwmogelijkheid opgenomen voor detailhandel (met uitzondering van een supermarkt), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, lichte horeca tot maximaal categorie 1a en bedrijven tot categorie 1 en 2 op de begane grond. Het gaat om twee bouwvlakken (één van ca. 975 m² en één van ca. 775 m²). Hiervan mag maximaal 1.000 m² gebruikt worden voor detailhandel.



Horeca in het centrum van Hertme

ZENDEREN EN HERTME

In Zenderen is het voorzieningenaanbod grotendeels geconcentreerd langs de drukke Hoofdstraat. Het betreft veelal doelgerichte niet-dagelijkse aanbieders (zoals een winkel voor haarden en kachels en een groothandel in sportvoeding). Er is geen dagelijks aanbod (zoals supermarkt of versspeciaalzaken). Wel zijn er relatief veel horecagelegenheden in en rondom het dorp gelegen. In Hertme zijn geen winkels. Rondom het plein bij de kerk ligt wel een café-restaurant en een culturele instelling (Openluchttheater). In het buitengebied van Hertme ligt daarnaast het enige hotel-restaurant van de gemeente Borne.

3.4 HUIDIGE BEDRIJFS- EN KANTORENLOCATIES BORNE

In de gemeente Borne is bedrijvigheid zoveel mogelijk geconcentreerd op drie bedrijfslocaties. Het betreft bedrijventerrein Molenkamp, kantoorlocatie Oostermaat en bedrijventerrein Westermaat – De Veldkamp. Het overige aanbod ligt meer verspreid over de kern Borne, in- of rondom de twee kerkdorpen of in het buitengebied.

Bedrijventerrein Molenkamp

Bedrijventerrein Molenkamp is het oudste bedrijventerrein en ligt aan de noordoostkant van Borne. Het bestaat uit een kleine 150 bedrijven die samen goed zijn voor circa 1.000 banen. Het bedrijventerrein is onlangs gerevitaliseerd, kent weinig leegstand en is economisch vitaal. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Oonksweg.

Kantorenlocatie Oostermaat

Kantorenlocatie Oostermaat ligt ten noorden van de Rondweg in de wijk Stroom Esch. De locatie bestaat uit acht vrijstaande kantoorgebouwen die eind jaren 90, gelijktijdig met de ontwikkeling van de woonwijk, zijn opgeleverd. De kantoren worden ontsloten via de Oostermaat en de bedrijfsgebouwen beschikken over eigen parkeergelegenheid. De locatie kent weinig leegstand en is economisch vitaal.



Bedrijventerrein Westermaat – De Veldkamp

Bedrijventerrein Westermaat – De Veldkamp ligt op de grens van Borne en Hengelo en betreft een gezamenlijke ontwikkeling van beide gemeenten. Vanwege de ligging nabij de A1 en A35 is het bedrijventerrein goed te bereiken en kent het een goede zichtbaarheid. Het bedrijventerrein is ruim opgezet met veel groen en water. Westermaat – De Veldkamp is de afgelopen jaren ontwikkeld en vrijwel in zijn geheel uitgegeven. Bij de laatste telling waren er 66 bedrijven met 450 banen aanwezig. Dit zal de aankomende jaren nog flink groeien wanneer alle nieuwbouw is gerealiseerd.

Met uitgifte van de laatste kavels op Westermaat – De Veldkamp zijn er geen kavels meer uitgeefbaar in de gemeente Borne. Verder uitbreiding van bedrijventerreinen wordt, op korte termijn, ook niet voorzien.



Overig aanbod

Tot slot ligt er verspreid door de kern Borne nog enkele solitair gelegen bedrijfspercelen. Dit zijn veelal bedrijven die er al ruime tijd zitten en die in de loop der jaren zijn ingesloten door woningbouw. Ook Zenderen kent geen bedrijventerrein. Het betreft veelal solitaire bedrijfslocatie, veelal rondom de Hoofdstraat of Lidwinaweg. In de kern Hertme zijn geen bedrijfspercelen. Tot slot liggen verspreid over het buitengebied van Borne nog enkele bedrijfspercelen, veelal gericht op bouwnijverheid en tuinbouw.



KOOPSTROMEN

Het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 brengt het ruimtelijk koop- en recreatiegedrag van inwoners van Oost-Nederland in beeld. Het betreft een actualisatie van het Koopstromenonderzoek uit 2015. De koopstromen geven een goed beeld van het verzorgingsgebied van de voorzieningen in de gemeente Borne. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. De koopkrachtbinding wordt bepaald op basis van bestedingen van inwoners (waar doet een inwoners uit Borne haar boodschappen?). De koopkrachttoevloeiing wordt bepaald op basis van de herkomst van de consumentenomzet (waar komt de omzet vandaan?).

BESTEDINGEN INWONERS BORNE

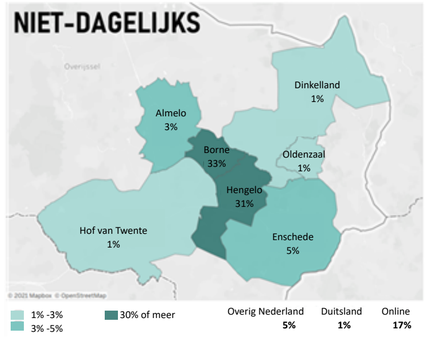
Een manier om het functioneren van winkelgebieden te polsen is te kijken naar de consumentenbestedingen. Oftewel: waar geeft de Bornenaar haar euro euro's uit?

- Dagelijks: Van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen door inwoners van de gemeente Borne wordt 91% binnen de eigen gemeente gedaan. Dit betreft de koopkrachtbinding. Het overige deel van de bestedingen wordt vooral uitgegeven in de gemeente Hengelo (3%). In andere gemeenten wordt gezamenlijk 4% besteed en 1% gebeurt online.

- Niet-dagelijks: Voor niet-dagelijkse bestedingen ligt de koopkrachtbinding op 33%. In vergelijking met de benchmarkgroep is de binding voor niet-dagelijkse artikelen in Borne lager. De rest van de bestedingen door inwoners uit Borne worden vooral in Hengelo (31%) gedaan, gebeuren online (17%) of bij andere (omliggende) gemeenten (19%). Met name de afvloeiing naar onlinekanalen is de afgelopen vier jaar fors toegenomen. In 2015 bedroeg de afvloeiing naar online nog maar 6% van de totale bestedingen. Dit is een stijging van maar liefst 11 procentpunt.

Consumentenbestedingen inwoners Borne (KSO, 2019)





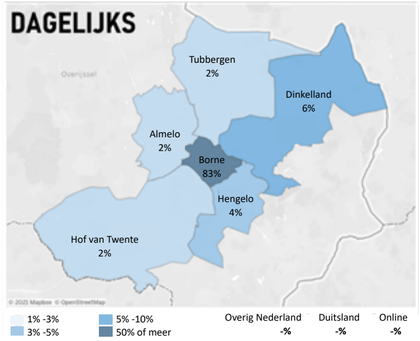
Bron: Benchmark met vergelijkbare gemeenten (matig stedelijk met 20.000 tot 35.000 inwoners)

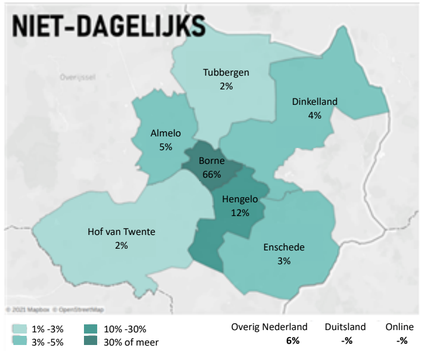
HERKOMST CONSUMENTENOMZET

Om een beeld te krijgen van het functioneren van een winkelgebied kan gekeken worden naar de herkomst van de omzet bij detailhandelsbedrijven. Oftewel: waar komt de omzet vandaan?

- Dagelijks: Van alle bestedingen aan dagelijkse artikelen (zoals levensmiddelen en drogisterijartikelen) bij ondernemers in de gemeente Borne is 83% afkomstig van inwoners uit de eigen gemeente. Dit betekent dat bijvoorbeeld een supermarkt in Borne gemiddeld 83% van haar omzet haalt uit de gemeente Borne. De overige 17% van de omzet komt van elders (koopkrachttoevloeiing), waarvan het grootste deel uit de gemeente Dinkelland (6%) en Hengelo (4%). Uit de gemeenten Almelo, Hof van Twente en Tubbergen komt respectievelijk 2%.

- Niet-dagelijks: Voor niet-dagelijkse artikelen (zoals mode & luxe) is 66% van de omzet afkomstig van inwoners uit eigen gemeente. Dit betekent dat bijvoorbeeld een kledingzaak in Borne gemiddeld 66% van haar omzet uit de gemeente Borne haalt. De overige 34% van de omzet komt van buiten de gemeente Borne (koopkrachttoevloeiing). Dit betreft met name inwoners uit de gemeente Hengelo (12%) en in mindere mate uit de andere omliggende gemeenten.





Herkomst van consumentenomzet dagelijks en niet-dagelijks detailhandel (KSO, 2019)

Benchmark met vergelijkbare gemeenten (matig stedelijk met 20.000 tot 35.000 inwoners)

ONTWIKKELING KOOPSTROMEN BORNE

Voor dagelijkse aankopen, zoals supermarkten, versspeciaalzaken en drogisterijen, vervult Borne vooral een functie voor eigen inwoners en in mindere mate de direct omliggende gemeenten (met name Hengelo en Dinkelland). Dit is in lijn met landelijke cijfers, waarbij dagelijkse aankopen vooral lokaal worden gekocht. Consumentenbestedingen in dagelijkse detailhandel worden (nog maar) beperkt online gedaan. Al is de verwachting dat dit in de toekomst wel verder zal toenemen, onder andere door de komst van nieuwe aanbieders zoals online-supermarkt Picnic. De afgelopen vier jaar heeft de gemeente Borne haar functie voor dagelijkse aankopen in ieder geval weten te behouden. Zowel de koopkrachtbinding- als toevloeiing voor dagelijkse detailhandel ligt in de gemeente Borne hoger dan bij vergelijkbare gemeenten.

Voor het niet-dagelijkse aanbod, zoals mode & luxe, is de koopkrachtbinding licht gedaald. Dit betekent dat inwoners uit Borne hun geld iets minder zijn gaan uitgeven bij fysieke winkels in Borne. Dit valt deels te verklaren door de toename van online aankopen, dat met name bij mode de afgelopen jaren sterk is gestegen. De koopkrachttoevloeiing in Borne nam juist toe. Dit betekent dat het niet-dagelijkse detailhandelsaanbod in de gemeente Borne een meer regionale functie is gaan vervullen. Wel ligt de koopkrachtbinding als ook de koopkrachttoevloeiing voor niet-dagelijkse detailhandel in de gemeente Borne lager dan bij de benchmark gemeenten.

	Gemeente Borne 2015	Gemeente Borne 2019	Ontwikkeling Gemeente Borne 2015-2019
Dagelijkse detailhandel			
Koopkrachtbinding	91%	91%	90%
Koopkrachttoevloeiing	17%	17%	14%
Niet-dagelijkse detailhandel			
Koopkrachtbinding	35%	33%	55%
Koopkrachttoevloeiing	26%	34%	41%

Koopstromen gemeente Borne (KSO Oost-Nederland 2019)

4. Ontwikkelingen

4.1 LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

STEEDS MEER ONLINE

De keuze die consumenten hebben op het internet zijn groot. Online worden producten, prijzen en reviews met elkaar vergeleken. Vandaag besteld, is morgen in huis! In veel gevallen ook nog eens met gratis verzendkosten. Consumenten kiezen een webwinkel vanwege de snelheid, het gemak en de prijs(vergelijking). De noodzaak om naar de fysieke winkel te gaan wordt bij veel consumenten steeds kleiner, ook bij de oudere generaties. Uit onderzoek van de ABN Amro blijkt dat ruim drie op de tien Nederlandse consumenten van plan is minder inkopen te doen in fysieke winkels. Recreatief winkelen is daarmee niet langer vanzelfsprekend. De behoefte aan fysieke winkelmeters zal ook de komende jaren verder afnemen.

Consumenten kopen dus vaker vanuit huis (online) en dichter bij huis (er wordt minder 'gewinkeld'). Ook in de provincie Overijssel. Terwijl dit voorheen vooral de middelgrote kernwinkelgebieden raakte, blijkt uit het Koopstromen Onderzoek Oost-Nederland 2019 dat (op enkele uitzondering na) ook grote centrale winkelgebieden (binnensteden) een verminderde kooporiëntatie constateerde. De grote ondersteunende winkelgebieden (veelal met een uitgebreid aanbod dagelijkse detailhandel en royale parkeerruimte) konden juist rekenen op een groeiende belangstelling van consumenten.

De verminderde oriëntatie op grote centrale winkelgebieden (binnensteden) valt grotendeels te verklaren door de opkomst van onlinebestedingen in met name niet-dagelijkse detailhandel (mode en kleding). Het belang van een fysieke winkel neemt hier dan ook af. Dat gaan fysieke winkels merken. Voor sommigen is het de genadeklap, andere kunnen met minder winkelruimte af. Dit geldt zowel voor de middenstand, als de grote wereldwijd opererende ketens. Grote modeketens zijn hun aanwezigheid in grotere binnensteden aan het heroverwegen. Dit zijn de locaties met de hoogste huren, maar tevens met de grootste omzetverliezen. Voor veel grotere modeketens is het dan niet meer rendabel om er te blijven. Een alternatieve optie is dat ze kiezen voor winkels met een kleiner winkelvloeroppervlakte. Zo heeft H&M vanwege bedrijfseconomische afwegingen bijvoorbeeld al besloten om wereldwijd 250 winkels te gaan sluiten en parfumeriewinkel Douglas gaat wereldwijd 500 winkels sluiten.

Daarbij verwacht de consument steeds vaker dat de fysieke winkelier ook online te vinden is. Omni-channel (gecombineerd online- en offline kanaal) wordt daardoor steeds belangrijker! Ook voor de kleinere kernen. Ondernemers uit hetzelfde winkelgebied kunnen bijvoorbeeld krachten bundelen via één gezamenlijk online platform.



Opkomst van online, ook steeds vaker bij dagelijkse detailhandel zoals online-supermarkt Picnic die inmiddels ook actief is in Borne (Picnic)

BRANCHEVERVAGING: BLURRING

Grenzen vervagen! Koffie met gebak bij de boekhandel of een broodjeszaak dat gelijk dienst doet als atelier. Om meer beleving toe te voegen in de winkel én om te zorgen dat klanten langer in de winkel blijven, lopen retail en horeca steeds vaker in elkaar over. Dit wordt blurring genoemd. Door middel van blurring kunnen fysieke winkels ook net dat stukje meerwaarde bieden, ten opzichte van online aanbieders. Naast beleving, worden ook deskundig advies en service daarbij steeds belangrijker! Daar ligt de kracht van de fysieke winkelvloer en hier kan men het verschil maken. Met het ontzorgen, faciliteren, bieden van service en vakkennis en de sociale component kunnen fysieke winkels in een behoefte van consumenten blijven voorzien.

BELEVINGSECONOMIE

De economie waarbij beleving of ervaring centraal staat. De consument is steeds vaker op zoek naar een totaalbeleving, zowel in product als dienst. Dit wordt deels gedreven door de hedendaagse digitale consument. Door smartphones en social media staan mensen 24/7 met elkaar in contact en worden ervaringen onderling met elkaar gedeeld. Voor ondernemers biedt dit kansen. Enerzijds bestaande klanten bijpraten over de nieuwste producten, acties of andere informatie. Anderzijds om de klantenkring uit te breiden. Bij het goed inzetten van social media, fungeren consumenten als gratis reclamekanalen!

Succes voor vandaag, is geen garantie op succes voor morgen! Consumenten hebben behoefte aan hier-en-nu ervaringen. Tijdelijk aanbod, zoals een festival, evenement of pop-up restaurant, is ongekend populair aangezien consumenten niets willen missen. Morgen kan ik ook nog wel winkelen, maar het pop-up restaurant is alleen vandaag nog open! Deze trend wordt in toenemende mate versterkt door de digitale samenleving.

Binnen de belevingseconomie wordt profilering van centrumgebieden én gemeente steeds belangrijker. Centrumgebieden moeten op basis van hun eigen specifieke winkelgebieds- en omgevingskenmerken beoordelen welke rol voor hen passend is binnen de regionale voorzieningenstructuur waarin ze opereren en de ontwikkelingen die daarin gaande zijn. In regionaal verband is dan ook zeker gelegenheid voor een sterkere of meer complementaire profilering. Het is daarbij van belang om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de specifieke kenmerken van de bevolking in het marktgebied en bij de concurrentieomgeving waarin het winkelgebied opereert. Borne profileren als 'textielgemeente van vroeger, kloppende modehart van nu' is hier een mooie eerste aanzet toe.



Belevingseconomie: tijdelijk pop-up restaurant Bordes Marrakech in het voormalig stadhuis van Almelo (Brood met spelen XO)

Ook vervult horeca een belangrijke functie in de belevingseconomie. Waar vroeger vooral het winkelaanbod als visitekaartje van je centrumgebied gold, is dat tegenwoordig steeds vaker het horeca aanbod. Om goed te kunnen inspelen op de belevingseconomie, zijn beeldbepalende locaties en gebouwen voor vernieuwende horecaconcepten kansrijk. Daarbij vervult de horeca steeds vaker de rol als ontmoetingslocatie. De lunchroom om de hoek is steeds vaker het nieuwe kantoor voor student of professional. Ook vindt horecabezoek, onder invloed van tal van factoren, steeds meer en vaker buiten plaats (zoals de verlenging van het terrasseizoen). Dit alles stelt andere eisen aan de horeca en omgeving.

Tot slot heeft de coronacrisis (begin 2020 tot medio 2022) ervoor gezorgd dat de horeca, noodgedwongen, een andere markt is gaan bedienen. Lang werd gedacht dat restaurants niet geschikt waren voor de thuisbezorgd markt. Niets lijkt minder waar. Veel horecaondernemers hebben, op een creatieve manier, bewezen goed in te kunnen spelen op bezorgmarkt. Bij bezorgbedrijf Deliveroo Nederland sloten zich sinds de lockdown van maart 2020 alleen al 950 nieuwe restaurants aan. Dit zou zo maar eens een blijvertje kunnen zijn, ook na de coronacrisis. Hoewel de populariteit van de horeca ook na de coronacrisis onverminderd groot is, blijft de sector wel conjunctuurgevoelig.

EFFECTEN CORONACRISIS DREUNEN NA

De coronacrisis heeft een grote impact gehad op het functioneren van centrumgebieden. Met name de horeca- en modebranche zijn zwaar getroffen. Deze branches zijn sterk bepalend voor veel winkelgebieden, waardoor hier de crisis goed voelbaar was. Veel retailers in centrumgebieden zagen hun omzet sterk dalen of zelfs compleet tot stilstand komen. De passantenaantallen kelderden als gevolg van deze maatregelen drastisch.

Door het omvangrijke steunpakket van de overheid is de schade, vertaalt in leegstandpercentage, tijdens de coronapandemie nog enigszins binnen de beperken gebleven. Het is de vraag hoe zich dit zal ontwikkelen. Een gesloten winkel haalt immers geen omzet en met kleine marges kan een sluiting van enkele weken al direct de buffer van de ondernemers doen verdampen. Winkels die tijdelijk gesloten waren hebben dus een grotere kans om op termijn de deuren te moeten sluiten, dan winkels die open konden blijven. De verwachting is dat het leegstandpercentage de komende jaren, mede als nasleep van de coronapandemie maar ook vanwege inflatie, nog wel verder zal oplopen. Het afgelopen jaar (2023) was dit al goed zichtbaar met faillissementen van bekende ketens zoals Vero Moda, Score, Shoeby, BCC en Big Bazar.

Bron: I&O Research, Corona-oplegger winkelgebieden Overijssel, januari 2021

EFFECT CORONA OP CENTRUM BORNE

In het centrum van Borne is relatief veel mode aanwezig, een branche die tijdens de coronacrisis dubbel is geraakt vanwege teruglopende bestedingen en de groei van het aandeel online. Echter had Borne wel het voordeel dat het voor de coronacrisis redelijk goed voorstond, waardoor het weerbaarder was en een crisis beter kon opvangen. Daarbij heeft Borne het voordeel van gunstige vooruitzichten zoals de bevolkingsgroei, van met name tweeverdieners met hoge inkomens, door de nog steeds groeiende wijk Bornsche Maten. Dit vertaalt zich in het direct potentieel en bestedingen in winkelgebieden.

De winkelgebieden die vanuit een sterke uitgangssituatie de crisis ingingen, waaronder het kernwinkelgebied van Borne, goed zullen herstellen. Deze winkelgebieden hebben namelijk een groter herstelvermogen dan winkelgebieden met een zwakke uitgangssituatie en/of een weinig onderscheidend profiel. Toch geldt ook voor de sterke winkelgebieden – naast de opgave om het centrum compact te maken – ook een inhoudelijke opgave. Met het feit dat het speelveld (permanent) is veranderd zullen zij zich moeten beraden op de rol die ze hierin kunnen en willen vervullen. Dat vraagt om aandacht voor veranderd consumentengedrag in combinatie met focus op uniciteit en onderscheidend vermogen binnen de regionale (en digitale) concurrentie-omgeving (I&O Research, Corona-oplegger winkelgebieden Overijssel, januari 2021).



Click & Collect tijdens lockdown bij Action Borne

Bron: Vastgoedmarkt, Deze winkelleegstand verwacht het PBL per binnenstad, december 2020
Bron: I&O Research, Corona-oplegger winkelgebieden Overijssel, januari 2021
Bron: Colliers International, Transformatie van winkels naar woningen, oktober 2020

COMPACT CENTRUM EN TRANSFORMATIE

De roep om een compact centrum wordt in veel winkelgebieden steeds groter. Ook in Oost-Nederland ligt er een (grote) opgave om kernwinkelgebieden compacter te maken. Verschillende gemeenten in de regio, zoals Almelo en Hengelo, hebben dan ook reeds plannen gemaakt om het centrumgebied compacter te maken en transformatie aan te moedigen. Door ondernemingen te concentreren kunnen zij profiteren van elkaars nabijheid. Clustering van verschillende functies, als winkels, horeca en diensten, stimuleert de onderlinge synergie en houdt een gebied levendig. Van monofunctionele winkelgebieden, naar gevarieerde centrumgebieden! Door te kiezen voor een duidelijk afgebakend centrumgebied, kunnen er keuzes worden gemaakt! Functies die buiten het afgebakend centrum liggen zouden in aanmerking kunnen komen voor transformatie. Een goede samenwerking binnen de gouden driehoek (ondernemer, eigenaar, gemeente) is hiervoor van essentieel belang.

Het transformeren van winkels, buiten het kernwinkelgebied, is in veel centrumgebieden een win-win scenario. Het centrumgebied wordt een verblijfsgebied voor verschillende doelgroepen, het levert een bijdrage aan het woningtekort en de eigenaar heeft weer een toekomstbestendige investering. De transformatie van aanloopstraten is een natuurlijk proces. Als er gaten vallen in het hoofdwinkelgebied, kunnen winkeliers uit de aanloopstraten doorschuiven naar een betere plek. Zeker als gevolg van de (sterk) gedaalde huurprijzen in de hoofdstraten.
Voor sommige winkeliers is verplaatsing financieel niet haalbaar, bijvoorbeeld omdat zij recent hebben geïnvesteerd in de winkelinrichting. Het is daarbij extra belangrijk dat vastgoedeigenaren en gemeente samenwerken en verplaatsing stimuleren. Dat kan met een inrichtingsbijdrage, tijdelijke steun, maar ook met flexibiliteit in het Omgevingsplan.

BEDRIJVENTERREINEN ZIJN EEN CRUCIALE SCHAKEL IN ECONOMISCHE MOTOR

Bedrijventerreinen in Overijssel huisvesten zo'n 14.350 bedrijven die voor een belangrijk deel bijdragen aan innovatie, bijdragen aan de bouw- en verduurzaamingsopgave, steden en dorpen vitaal houden door maatschappelijk actief te zijn en een bijdrage leveren aan het opleiden van goede professionals. Ongeveer 36% van de werkgelegenheid van de provincie Overijssel is gehuisvest op een bedrijventerrein. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde. Vanuit ruimtelijk perspectief zijn bedrijventerreinen dan ook een cruciale schakel in het economisch functioneren van Overijssel én regio Borne.

In de regio Twente is er sprake van een relatief gesloten arbeidsmarkt. Dat wil zeggen dat er nauwelijks omvangrijke pendelstromen zijn naar gemeenten buiten de regio. Met andere woorden, wonen en werken in Twente zijn sterk aan elkaar verbonden. Vooral de stedenband Almelo-Borne-Hengelo-Enschede kent een sterke onderlinge arbeidsrelatie.

4.2 RELEVANTE ONTWIKKELINGEN IN BORNE (EN OMGEVING) GEMEENTE BORNE

In de gemeente Borne zijn er met name relevante ontwikkelingen die te maken hebben met wijzigingen in de infrastructuur. Het gaat om een tweetal ontwikkelingen:

Nieuwe regionale randweg

De afgelopen jaren zijn verschillende opties onderzocht voor de aanleg van een nieuwe (regionale) randweg. Uiteindelijk is gekozen voor de zogeheten 'Vloedbeltverbinding'. Deze nieuwe randweg moet vooral de toenemende verkeersdruk in Zenderen en delen van Borne verminderen. De aanleg van de nieuwe Vloedbeltverbinding zal ook effect kunnen hebben voor de voorzieningenstructuur in met name Zenderen.

Bron: KSO Oost-Nederland, 2019
Bron: Colliers International, transformatie van winkels naar woningen, oktober 2020
Bron: Behoefteraming bedrijventerrein Overijssel, januari 2022

De nieuwe verbinding zal immers zorgen voor minder verkeer door het centrum van Zenderen, wat effect heeft op de zichtbaarheid en bezoekers toestroom. Anderzijds biedt het de randweg juist een nieuw potentieel voor het toeristisch-recreatief product.

Huidige N743 upgraden na realisatie Vloedbeltverbinding

De huidige N743 is op dit moment een regionale verbinding. Deze weg vormt een grote barrière in Zenderen, de groene Poort en in Borne. De woonwijken Stroom Esch en de Bornsche Maten worden afgesplitst van het dorp. Echter rijdt er niet alleen doorgaand verkeer over de N743, er rijdt ook Borns verkeer. In het onderzoek 'kansen om barrières in Borne te slechten' zijn twee scenario's doorgerekend en uitgewerkt. Scenario 1; het upgraden / inpassen van de weg ter hoogte van de Bornsche Maten en scenario 2; het fysiek weghalen van de weg ter hoogte van de Bornsche Maten. De conclusie uit dit onderzoek is dat scenario 1 de voorkeur heeft. Op deze manier blijft Borne goed bereikbaar en komt er niet een nieuwe barrière door de Bornsche Maten (Bornsche Beeklaan).

Economische effecten van verkeersmaatregelen

Wijziging in bereikbaarheid heeft gevolgen voor het verblijfsklimaat, maar dit hoeft niet altijd te leiden tot omzetdaling voor de aanwezige retailers. Er kan door onderzoek gericht inzicht geboden worden in te verwachte economische effecten als gevolg van verkeersmaatregelen, zoals het inrichten van de openbare ruimte voor lopen, fietsen, verblijven en ontmoeten of een nieuw circulatieplan. Dit kan zowel kwalitatief gedaan worden voor specifieke straten, met bijvoorbeeld belevingsonderzoek, als kwantitatief op basis van een uitgebreid ontwikkeld Koopstromenmodel. Dit is een model waarin de aantrekkingskracht van winkelcentra wordt gecombineerd met bereikbaarheid.

Door het analyseren van veranderingen in bereikbaarheid en reistijden kan onderzocht worden welke omzeteffecten voor welke type winkels verwacht kan worden. Daarbij kan ook meegenomen worden of een deel van de klanten inderdaad naar concurrerende winkelgebieden zal verdwijnen.

ONTWIKKELINGEN BIJ BUURGEMEENTEN

Retail

In de directe omgeving van de gemeente Borne liggen twee grote winkelgebieden: Plein Westermaat (50.400 m^2 wvo) in Hengelo en de Woonboulevard in Almelo (28.300 m^2). Plein Westermaat vervult, met name door de aanwezigheid van IKEA, een belangrijke regionale functie. Uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 blijkt dat maar liefst 69% van de consumentenomzet van Plein Westermaat buiten Hengelo komt. Hiervan komt 8% uit de gemeente Borne.

De Woonboulevard in Almelo vervult primair een functie voor de eigen gemeente. Uit het Koopstromenonderzoek blijkt dat 69% van de omzet uit de eigen gemeente komt. Het overige deel komt met name van inwoners uit gemeenten Wierden, Twenterand en Tubbergen. De gemeente Borne wordt niet genoemd. Inwoners uit Borne zijn dan ook meer georiënteerd op Plein Westermaat in Hengelo dan de Woonboulevard in Almelo. De oriëntatie zou in de toekomst kunnen veranderen. De Woonboulevard Almelo wordt de komende jaren omgebouwd tot Lifestyle Boulevard. Eigenaren investeren in 2020-2025 vijf miljoen euro in de opwaardering van het winkelgebied. Ook worden nieuwe branches en formules aangetrokken, die vanwege de grootte niet inpasbaar zijn in centrumgebieden.

Bron: KSO Oost-Nederland, 2019
Bron: Colliers International, transformatie van winkels naar woningen, oktober 2020

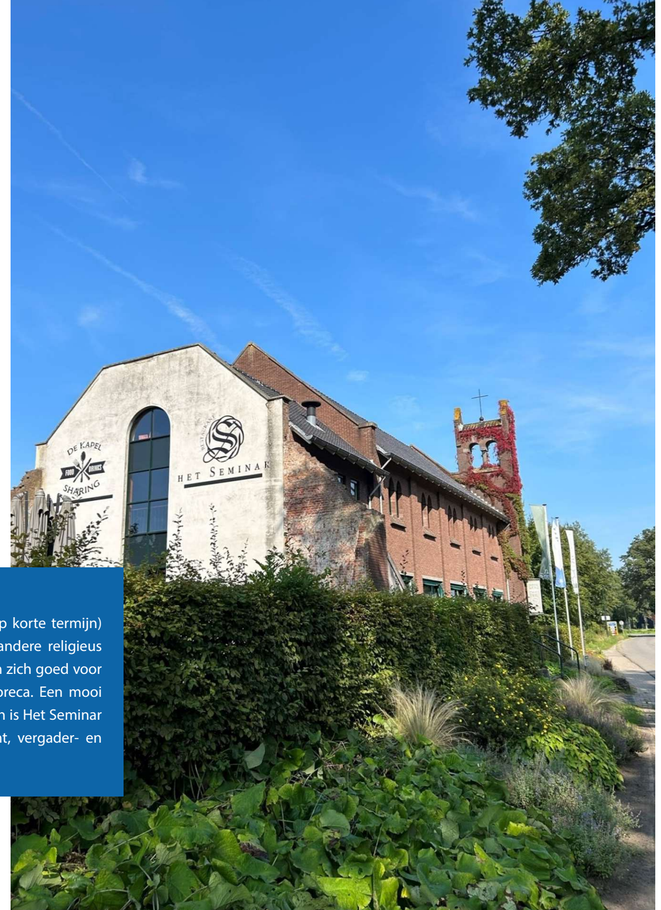
Tot slot wil Hornbach op de locatie Rhijnbeek, nabij de Lifestyle Boulevard, een grootschalige bouwmarkt- en tuincentrum mogelijk maken van ruim 18.000 m^2. De gemeente Almelo staat positief tegenover de plannen. De provincie Overijssel is echter kritisch over de komst van Hornbach naar Almelo, vooral omdat de markt reeds verzadigd is met twee grootschalige bouwmarkten in Hengelo (Bauhuis) en Enschede (Hornbach). De ontwikkeling van de Lifestyle Boulevard en de mogelijke komst van Hornbach zou effect kunnen hebben op de kooporiëntaties van inwoners uit de gemeente Borne.

Bedrijvigheid

Het XL Businesspark aan de A35 aan de zuidkant van Almelo is een gezamenlijk project van de gemeenten Almelo, Borne, Hengelo, Enschede en de provincie Overijssel. Dit bedrijventerrein huisvest ondernemers die een terrein van meer dan 2 hectare nodig hebben. Alle kavels op het businesspark zij nagenoeg uitgegeven, waardoor de gemeente Almelo momenteel de mogelijkheden onderzoekt voor XL Businesspark 2. Dit is gepland aan de overzijde van het Twentekanaal. Naar verwachting kunnen de eerste kavels medio 2027 in de verkoop gaan.

BEELDBEPALEND VASTGOED

Binnen de gemeente Borne liggen meerdere beeldbepalende panden die (op korte termijn) mogelijk op zoek zullen gaan naar een nieuwe functie. Het betreft onder andere religieus vastgoed (zoals kloosters en kerken). Dergelijke beeldbepalende panden lenen zich goed voor nieuwe en bijzondere concepten zoals voor (recreatieve) overnachting of horeca. Een mooi voorbeeld van beeldbepalend vastgoed dat een nieuwe functie heeft gekregen is Het Seminar in Zenderen. Hier is van een voormalig Karmelieten klooster een restaurant, vergader- en evenementenlocatie gemaakt.



4.3 JURIDISCHE KADERS

Naast gemeentelijk beleid, zijn vanuit de hogere overheidslagen, de volgende beleidskaders relevant:

EUROPESE DIENSTENRICHTLIJN

Vooral voor detailhandel is de Europese dienstenrichtlijn relevant. Dit heeft te maken met branchebeperkingen binnen de detailhandel die in Omgevingsplannen veelal zijn opgenomen. Gemeenten gebruiken deze branchebeperkingen om duidelijk te kunnen sturen, zodat met name reguliere detailhandel (zoals kledingwinkels, supermarkten etc.) in centrumgebieden komen. Perifere detailhandel (zoals bouwmarkten, meubelzaken en andere grootschalige detailhandel) mogen dan veelal buiten de centrumgebieden landen.

Een ondernemer in Appingedam heeft deze regeling aangevochten bij de Raad van State. Zij wilden de Bristol (mode) vestigen op het Woonplein (woonboulevard). De gemeente Appingedam wilde hier niet aan meewerken aangezien dit in strijd is met het bestemmingsplan. Na een Raad van State procedure is de gemeente in het gelijk gesteld. De gemeente heeft hier wel een extra onderbouwing met betrekking tot de brancheregeling voor moeten opstellen. Belangrijke eis is dat de brancheringsregels noodzakelijk en evenredig moeten zijn.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

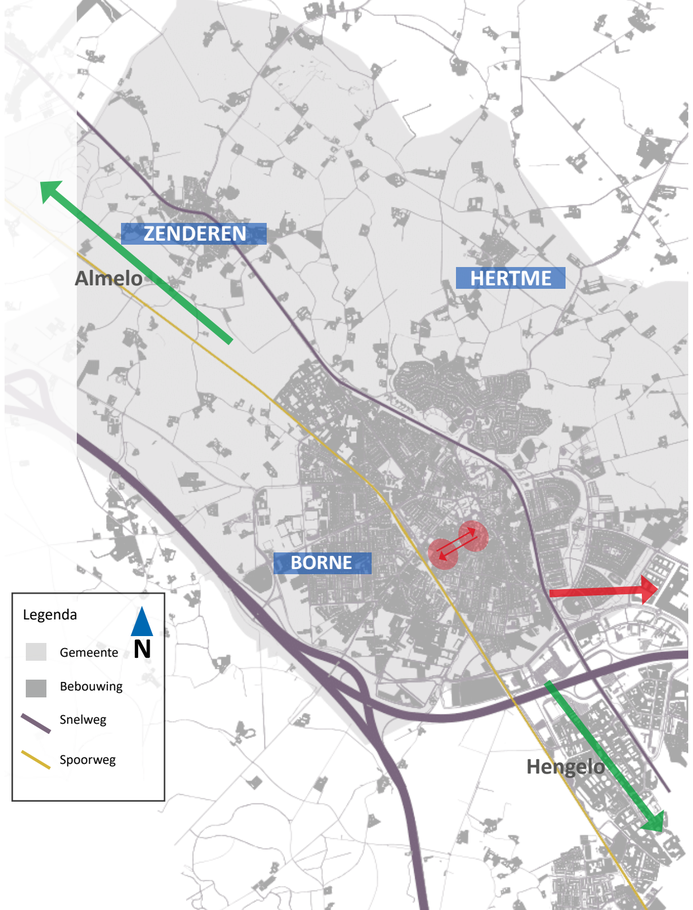
Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen nader motiveren. Dit wordt ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking genoemd. De planologische procedure die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten en een beschrijving van de mogelijke effecten.



4.4 KANSEN EN KNELPUNTEN

KANSEN/STERK

- Transformatie beeldbepalend vastgoed naar toeristisch-recreatieve functies
- Ontwikkellocaties kunnen het centrum van Borne niewe impulsen geven
- Het centrum van Borne staat er goed voor en krijgt een hoge beoordeling
- Centrum Borne is compact met afwisseling sterke lokale aanbieders en ketenbedrijven
- Gratis parkeren in het centrum van Borne
- Vitale bedrijventerreinen met weinig leegstand
- Bevolkingsgroei zorgt voor extra draagvlak voorzieningen, met name in Borne
- Dorpse gemoedelijke identiteit tussen stedenband Almelo en Hengelo
- Hertme met openluchttheater als culturele troef



KNELPUNTEN/ZWAK

- Hoge parkeerdruk in centrum Borne (met name in weekenden)
- Bereikbaarheid centrum Borne vanuit Bornsche Maten
- Op korte termijn geen bedrijfskavels beschikbaar
- Weinig wisselwerking centrum Borne met Oud Borne
- Weinig toeristische verblijfsmogelijkheden gemeente Borne
- Te weinig inwoners voor voorzieningen in Zenderen en Hertme
- Oplopende leegstand door online-verkopen en ontbreken bedrijfsopvolging
- Afvloeiing Bornsche Maten naar winkelcentrum Slangenbeek Hengelo

KWALITEITEN INZETTEN…

De gemeente Borne heeft zich de afgelopen jaren goed ontwikkeld, met name door ontwikkeling van de Bornsche Maten is het direct potentieel flink gegroeid. De basis is dan ook goed op orde. Het centrum ligt er goed bij, er is relatief weinig leegstand, een gevarieerd aanbod en overal gratis parkeren. Het centrum krijgt dan ook een hoge algehele beoordeling. De dorpse mentaliteit, in combinatie met het voorzieningenaanbod en het beschermde dorpsgezicht, is een kernkwaliteit die Borne onderscheid van de regio.

…EN AANDACHT VOOR

Succes van vandaag, zijn geen garanties voor succes van morgen. Het is belangrijk om de vinger aan de pols te houden. Het functioneren van de voorzieningenstructuur van Borne is kwetsbaar voor hedendaagse ontwikkelingen, maar ook de meer structurele ontwikkelingen zoals de toename van onlineverkoop. Om ook in de toekomst aantrekkelijk te blijven is waakzaamheid geboden. Verbinden en centreren zijn daarbij de toverwoorden. Verbinding in de zin van het verbeteren van de auto- en fietsbereikbaarheid vanuit de wijken en dorpen naar het centrum van Borne. Maar ook verbinden van bijvoorbeeld Oud-Borne met het centrum van Borne. Centreren in de zin van alle publiek-aantrekkende functies zoveel mogelijk geconcentreerd worden, bij voorkeur in het centrum van Borne.



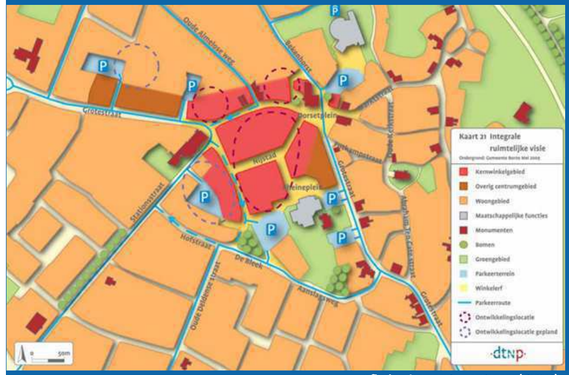
Deel 2.
Visie en beleidskader

5. Visie en ruimtelijke vertaling

5.1 VISIE OP DE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

De behoefte aan fysieke winkels neemt al jaren af. Dit valt onder andere af te lezen uit het meest recente koopstromenonderzoek. In 2015 bedroeg de afvloeiing naar online bij niet-dagelijkse detailhandel nog 6%. Inmiddels is dit opgelopen naar 17%. De verwachting is dat deze trend zich verder voortzet. Mede hierdoor wordt de roep om een compact en levendig centrum in veel winkelgebieden steeds groter. Voor het behouden en stimuleren van een vitale voorzieningenstructuur hoort het maken van keuzes. Waar wil je voorzieningen toestaan en waar juist niet? Met als doel: de juiste functie op de juiste plek.

In de visie op commerciële voorzieningen is een onderscheid gemaakt tussen het centrum van Borne en Oud-Borne, overig Borne en Zenderen, Hertme en het buitengebied.



Afbakening centrum Borne (DTNP)

KORTE TERUGBLIK TIEN JAAR TERUG!
DTNP heeft tien jaar geleden een integrale ruimtelijke visie opgesteld voor het centrum van Borne. Hierin is een onderscheid gemaakt in kernwinkelgebied, overig centrumgebied, woongebied en maatschappelijke functies.

De grens van het huidige kerngebied is grotendeels gelijk gebleven ten opzichte van tien jaar geleden. In de nieuwe afbakening is tevens het pand van Lidl aangemerkt als kerngebied. Het gebied rondom het kerngebied (Grotestraat, Stationsstraat, Hofstraat/De Bleek/Aanslagsweg) is aangemerkt als aanloopgebied waar naast een commerciële functie, verkleuren naar wonen mogelijk is.

CENTRUM BORNE:

Het centrum van Borne is het belangrijkste voorzieningencluster van Borne. 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. Deze functie moet Borne weten te behouden en waar mogelijk weten te versterken.

De nadruk op het centrum van Borne ligt op een compleet (dagelijks) aanbod en (naar verhouding) uitgebreid aanbod mode met gratis parkeren. Samen met het dorpse en authentieke karakter zijn dit de kernkwaliteiten waarmee Borne zich onderscheid van het winkelaanbod in de regio. Een divers en multifunctioneel centrumgebied draagt bij aan de levendigheid. Ook horeca en evenementen vormen hierin een onmisbare schakel, onder andere voor het verlengen van de verblijfsduur. Een completer en bijzonder horeca-aanbod is hierbij het devies.

Voor het functioneren van het centrum van Borne is een sterk winkelaanbod in voedings- en genotmiddelen met moderne supermarkten als trekkers cruciaal. Het is belangrijk om beide supermarkten (Albert Heijn en Lidl) te behouden voor het centrum. Het overige winkelaanbod profiteert van de aanwezigheid van deze supermarkten. Uitgaande van een sterk basisaanbod (winkels, horeca en diensten) en een goede compacte structuur kan het centrum van Borne de functie behouden. Het is belangrijk om het centrum compact te houden en verschillende functies zoveel mogelijk te clusteren, met name detailhandel en horeca. Ondernemers uit de aanloopstraten moeten daarbij verleid worden om in leegstaande panden in het centrum te trekken. De aanloopstraten kunnen op deze manier verkleuren naar woon- werklocaties met kleinschalige kantoren en dienstverlening.

Huidige ondernemers in de aanloopstraten kunnen overigens gewoon blijven zitten, maar verkleuring naar bijvoorbeeld wonen moet wel vereenvoudigd worden. Substantiële uitbreiding van retailfuncties wordt hier echter niet meer toegestaan. Dit om de stroom naar het kernwinkelgebied te stimuleren.

Belangrijke randvoorwaarden voor een gevarieerd dorpscentrum zijn een compacte opzet, heldere routing, goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en publiekstrekkers op strategische locaties. Op deze manier kunnen consumenten efficiënt boodschappen doen en kunnen winkeliers profiteren van elkaars ligging.

Tot slot liggen in en rondom het centrum van Borne enkele belangrijke ontwikkellocaties die de komende jaren vrijkomen of een andere functie krijgen. Het betreft onder andere het huidige gemeentehuis en het toekomstige gemeentehuis (Kulturhus). De herontwikkeling van deze locaties biedt kansen om de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van het centrum te versterken.

UITGANGSPUNTEN CENTRUM BORNE

- Kernwinkelgebied duidelijk afbakenen en compact houden. De Sint-Stephanuskerk en de panden van restaurant Dorset en Leurink mode zijn beeldbepalende objecten die zorgen voor herkenning en oriëntatie. Deze landmarks markeren de belangrijkste entrees naar het kerngebied.
- Binnen het kernwinkelgebied geen planologische beperkingen opleggen voor het toestaan van commerciële functies (winkels, horeca tot en met categorie 2). Middels een afwijking kunnen ook bepaalde diensten worden toegevoegd.
- De basis van Borne is goed op orde. Inzetten op behoud en mogelijk verhogen van de kwaliteit van het centrumgebied. Dit laat zich aflezen in de openbare ruimte (heel, schoon en veilig), een verwijzing naar het verleden (inzetten beeldbepalend vastgoed), maar zeker ook in de kwaliteit en diversiteit van de voorzieningen en een laag leegstandpercentage.
- Kwaliteit boven kwantiteit. Het aanbod zoveel mogelijk afstemmen op het profiel van de bezoekers en bewoners van Borne. In Borne is de 'stijlzoeker' dominant. Evenementen en commercieel aanbod zoveel mogelijk hierop afstemmen om het bezoekmotief te verbreden, en de verblijfduur te verlengen. Dit kan ook goed onder de paraplu: Textielgemeente van vroeger, Modehart van nu!
- In de aanloopstraten geen substantiële uitbreiding van retailfuncties toestaan. Daarentegen juist aanmoedigen om huidige retailfuncties te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Voor panden in de aanloopstraten moet het vanuit planologisch oogpunt makkelijker worden gemaakt om te kunnen verkleuren woon- werkfuncties (kleinschalige werklocaties, commerciële- en publieke dienstverlening en wonen)
- De toekomstige ontwikkellocaties bieden kansen om de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van het centrum te versterken. Denk daarbij aan het optimaliseren van de routing, bereikbaarheid van- en naar het centrum, parkeervoorzieningen en openbare ruimte.
- Door deze hoofdstructuur blijft het centrum van Borne overzichtelijk en kunnen de verschillende functies profiteren van elkaars aanwezigheid en publieksstromen. Commerciële functies in de aanloopstraten moeten gestimuleerd worden zoveel mogelijk te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Voor pandeigenaren in de aanloopstraten moet verkleuring naar bijvoorbeeld wonen aantrekkelijker en eenvoudiger worden gemaakt.



Winkelstraat centrum Borne

OUD 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. Er liggen dan ook kansen om het textielverleden, vanuit toeristisch-recreatief oogpunt, beter uit te dragen. Door een relatie te leggen met de modezaken in het centrum kan het verhaal van Borne beter verteld worden: textielgemeente van vroeger, modehart van nu!

Duidelijke entrees en overgangen tussen het centrum en Oud Borne zijn daarbij van belang. Het moet duidelijk en vanzelfsprekend zijn waar men naar binnen kan en hoe men de weg kan vervolgen. Publiekstrekkers kunnen hierbij helpen. De belangrijkste en duidelijkste overgang tussen het centrum en Oud Borne is rondom het Dorsetplein. Het toevoegen van enkele publiekstrekkers op strategische locaties, kan de relatie tussen het centrum van Oud Borne verder versterken. Het is dan ook niet de bedoeling dat er een tweede centrum wordt gerealiseerd. Maar met de juiste functies, op de juiste locatie kan de synergie werking tussen nieuw en oud juist versterkend werken. Een goed voorbeeld is lunchcafé en atelier De Ster aan de Marktstraat 16B. Door de jaren heen is dit echt een publiekstrekker geworden die goed past binnen de charme van Oud Borne.

Het beter inzetten van de kernkwaliteiten van Oud Borne kan bijdragen aan de toeristisch-recreatieve ambities om Borne te promoten als gastvrije gemeente met een uniek & goed gewaardeerd winkelaanbod, cultureel erfgoed en omgeven in het authentieke Twentse landschap. Met deze kernkwaliteiten én de centrale ligging binnen Twente kan Borne fungeren als uitvalsbasis voor dagrecreatie.

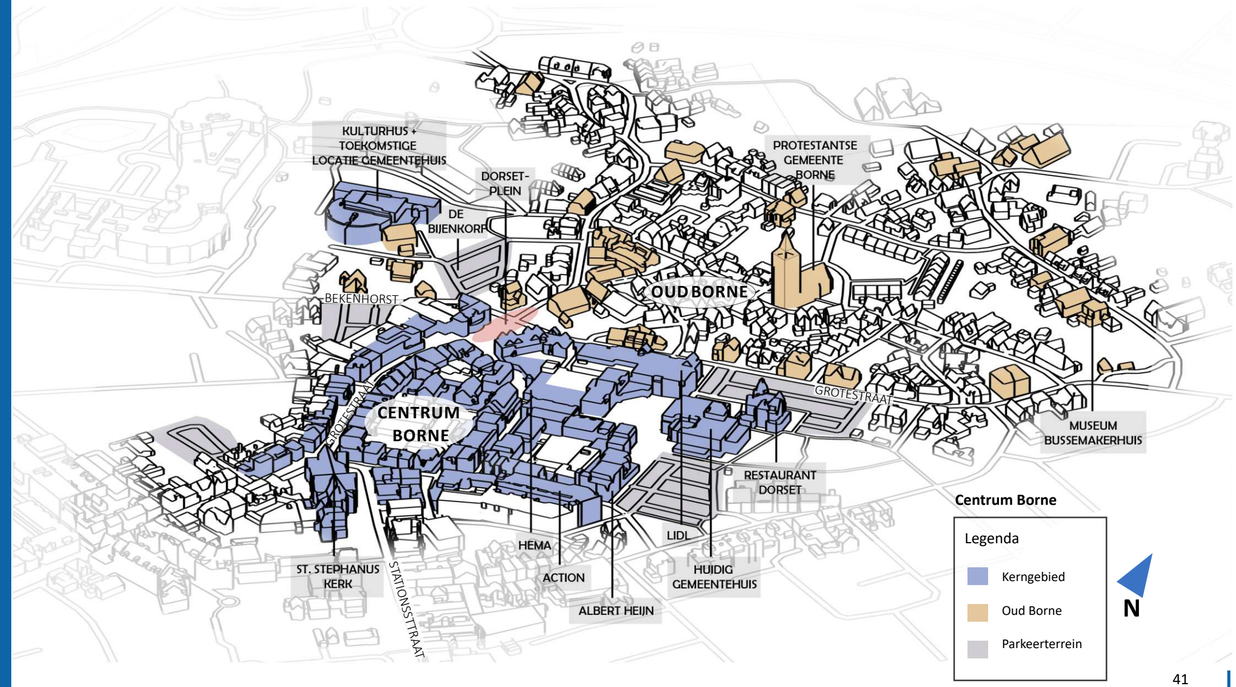
UITGANSPUNTEN OUD BORNE

- Het textielverleden van Oud Borne beter zichtbaar maken en promoten
- Wel kunnen op strategische locaties enkele publieksfuncties worden toegevoegd om de overgang tussen centrum en Oud Borne te bevorderen. Er kan gedacht worden aan daghoreca (lichte horeca), kleinschalige overnachtingsmogelijkheden (zoals bed & breakfast of boutique hotel), cultuur (ateliers) of dienstverlening.



Zicht op Oud Borne, vanaf het Dorsetplein

VERBINDING CENTRUM BORNE MET OUD BORNE



OVERIG BORNE
(ONDERSTEUNENDE VOORZIENINGENCLUSTERS)

Naast het centrum van Borne kunnen er grofweg vier voorzieningenclusters onderscheiden worden: Boodschappencluster Letterveld, De Höfte, een solitair gelegen Plus supermarkt aan de Oude Hengeloseweg en De Dorsmolen in de Stroom Esch.

Het voorzieningencluster Letterveld vervult primair een functie voor de woonwijken aan de westkant van de spoorlijn. Het cluster bestaat uit een supermarkt (Nettorama) en aanvullend dagelijks aanbod (bakker en bloemist), een cafetaria en een kapper. Rondom het cluster is een ruime parkeerplaats. Behoud van dit wijkverzorgende cluster is mogelijk en doet geen afbreuk aan de gewenste positie van het centrum.

Aan De Höfte, aan de rand van het centrum van Borne, is een boodschappencluster gelegen met twee supermarkten (Plus en Aldi). Rondom het boodschappencluster liggen nog enkele andere (dagelijkse) aanbieders (dierenwinkel, drogist, bloemenwinkel) die het aanbod complementeren. Het boodschappencluster functioneert veelal complementair aan het centrum van Borne.

Aan de Oude Hengeloseweg 36 is een solitair gelegen Plus supermarkt gelegen. Deze full-service supermarkt vervult met name een belangrijke wijkverzorgende functie voor bewoners van de wijken ten zuiden van het centrum (het Wensink) en de Bornsche Maten. Een supermarkt functioneert, in tegenstelling tot een supermarktfunctie in de Stroom Esch, op deze locatie goed. Samen met het cluster in Letterveld vormt het een gewenste structuur in relatie tot het centrum van Borne. Het doet dan ook geen afbreuk aan het functioneren van het centrum.

De Dorsmolen in de wijk Stroom Esch is een kleinschalig cluster waar dienstverlening, detailhandel en horeca mogelijk is op de begane grond. Voorheen was op deze locatie een supermarkt gevestigd. Na een verschuiving van meerdere supermarktformules, bleek dit uiteindelijk geen toekomstbestendige supermarktlocatie. Momenteel zijn op deze locatie een cafetaria, viswinkel, slijterij, kapper en dierenarts gevestigd. De wijkverzorgende functie is daarmee beperkt. Mede door de enigszins geïsoleerde ligging is gebleken dat een goed functionerend wijkcluster (met dagelijkse detailhandel) hier niet haalbaar is. Verdere uitbreiding van het aanbod is hier dan ook ongewenst.

Tot slot bevinden zich verspreid door Borne enkele solitaire vestigingspunten, veelal detailhandel of horeca. Deze verkooppunten liggen veelal verspreid langs, van vroeger uit, belangrijke uitvalswegen zoals de Azelosestraat, Bornerbroeksestraat en Deldensestraat. Deze vestigingen kunnen blijven bestaan. Indien men wil verkleuren naar woningbouw, dan moet dit door de gemeente gestimuleerd worden.



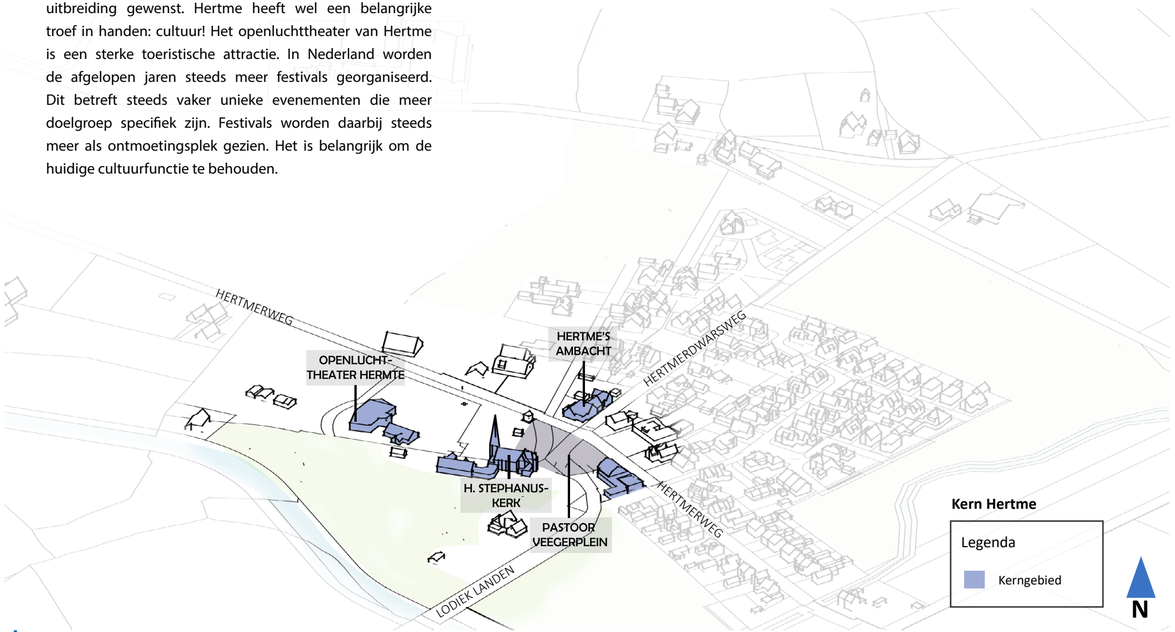
Boodschappencluster De Höfte

UITGANGSPUNTEN OVERIG BORNE
(ONDERSTEUNENDE BOODSCHAPPENCLUSTERS)

- Behoud goed functionerende clusters Lettersveld, De Höfte en solitaire supermarkt Oude Hengeloseweg. Beperkte uitbreiding is hier mogelijk, zolang het geen afbreuk doet aan het centrum van Borne, het past bij de maatvoering van de wijk en de uitbreiding kwantitatief én kwalitatief goed onderbouwd is. Het toevoegen van nieuwe wijkverzorgende clusters wordt niet wenselijk geacht.
- De functie van de Dorsmolen in de Stroom-Esch behouden. Verdere uitbreiding van de wijkverzorgende functie heeft echter in het verleden bewezen niet levensbestendig te zijn.
- Overige solitair gelegen vestigingspunten kunnen blijven bestaan, terwijl het verkleuren naar een woonfunctie hier ook goed mogelijk is. Aan het toevoegen van nieuwe verspreide ontwikkelingen, zeker voor reguliere detailhandel, wordt geen medewerking verleend.

HERTME

Het voorzieningenaanbod in Hertme is beperkt. Gezien het beperkte potentieel, is hier in de toekomst ook geen verdere uitbreiding gewenst. Hertme heeft wel een belangrijke troef in handen: cultuur! Het openluchttheater van Hertme is een sterke toeristische attractie. In Nederland worden de afgelopen jaren steeds meer festivals georganiseerd. Dit betreft steeds vaker unieke evenementen die meer doelgroep specifiek zijn. Festivals worden daarbij steeds meer als ontmoetingsplek gezien. Het is belangrijk om de huidige cultuurfunctie te behouden.



ZENDEREN

In Zenderen zijn, in verhouding tot het inwoneraantal, relatief veel voorzieningen gevestigd. Dit aanbod is voornamelijk geconcentreerd langs de drukke verkeersader de Hoofdstraat. De voorzieningen aan deze straat vervullen veelal een bovenlokale functie die doelgericht worden bezocht. Door de jaren heen hebben de verschillende (commerciële) panden verschillende huurders gehad. Ook staan sommige panden al lange tijd leeg. De levensbestendigheid van de functies staat dan ook onder druk. Zeker met de toekomstige plannen om een rondweg aan te leggen, om de verkeersdruk in Zenderen te ontlasten. Herontwikkeling van commercieel vastgoed naar wonen of recreatieve functies moet gefaciliteerd worden.



BUITENGEBIED

De groene, landelijke omgeving van Borne is een belangrijke kernkwaliteit. In de huidige 24-uurseconomie is er een groeiende behoefte aan rust en ontspanning. Met name de groeiende groep vitale ouderen met bijpassend bestedingspatroon biedt mogelijkheden. Het aanbieden van gevarieerde wandeltochten of fietsroutes, in combinatie met aantrekkelijke verblijfsaccommodaties is kansrijk voor het buitengebied. Ook kleinschalige ondergeschikte verkooppunten, zoals biologisch vlees, groente of zuivel, rechtstreeks van de boer versterkt de toeristische aantrekkingskracht van het buitengebied.

In het buitengebied van de gemeente Borne bevinden zich tot slot meerdere beeldbepalende panden die, op termijn, opzoek moeten naar een nieuwe functie. Deze beeldbepalende panden lenen zich goed voor nieuwe en unieke concepten zoals voor overnachting of horeca. Horeca is namelijk sterk afhankelijk van concept en locatie. Bijzondere horeca of overnachtingsvormen genereren dan ook een grotere autonome aantrekkingskracht. Het kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het toeristisch-recreatief product van de gemeente Borne.



Carmelitessenklooster tussen Zenderen en Borne (Cyclomedia)

UITGANGSPUNTEN

- In de kleinere kernen Zenderen en Hertme is het draagvlak voor (dagelijkse) voorzieningen zeer beperkt. Vanwege schaalvergroting wordt het in de toekomst in kleine kernen nog lastiger om commerciële voorzieningen overeind te houden.
- Met name in Zenderen zijn veel doelgericht bezochte winkels gevestigd. Dergelijk aanbod functioneert met name solitair. Deze functies kunnen blijven bestaan. Een verschuiving naar wonen wordt wel aangemoedigd.
- Bestaande voorzieningen buiten de gewenste structuur kunnen blijven bestaan. Substantiële uitbreiding van commerciële voorzieningen is in principe niet toegestaan.
- Het buitengebied leent zich goed voor kleinschalige ondergeschikte verkoop bij de boer zoals zuivel of groenten. Ook horecaconcepten die inspelen op wandelaars of fietsers en gebruik maken van bijzondere plekken, objecten en locaties. Beeldbepalend vastgoed leent zich bijvoorbeeld goed voor bijzondere horeca die het toeristisch-recreatief product van Borne versterkt.

5.2 VISIE OP BEDRIJVIGHEID EN ECONOMIE

Zoals aangegeven zijn er momenteel geen nieuwe bedrijfskavels meer beschikbaar in de gemeente Borne. Op korte termijn wordt daar ook niet in voorzien. Juist daarom is het belangrijk om ook voor de bedrijventerreinen een visie te hebben.

Bedrijventerrein Molenkamp is in de loop van de jaren verkleurd naar een divers bedrijventerrein met verschillende type bedrijven maar ook andere functies. Zo wordt er relatief veel gewoond in bedrijfswoningen en zijn er in de loop van de tijd nieuwe functies bijgekomen zoals fitnesscentra en perifere detailhandel zoals de kringloop en productie gebonden detailhandel.

Daar waar de Molenkamp grenst aan een woonwijk ontstaan er kansen om bedrijven te transformeren naar wonen. Gezien de functies die de afgelopen jaren zijn bijgekomen kan het in beperkte mate tevens een functie vervullen voor nevenfuncties die niet direct binnen de planologische kaders passen. De gemeente Borne kan bij specifieke aanvragen afwijken van het Omgevingsplan. Dit blijft altijd maatwerk, waarbij in alle gevallen een nadere onderbouwing vereist is. Reguliere detailhandel is daarbij altijd uitgesloten, om geen afbreuk te doen aan het centrum van Borne en de wijkverzorgende clusters in de rest van de gemeente Borne. Dit betekent dat Molenkamp alleen ruimte biedt aan niet-reguliere volumineuze detailhandel (PDV-branche) en grootschalige leisurefuncties (zoals bijvoorbeeld trampolineparken, bowlingbanen, indoorspeeltuin, fitnesscentra etc.) die vanwege de bedrijfsgrootte die niet passen elders in Borne.

Voor volumineuze detailhandel wordt een onderscheid gemaakt in verschillende branches:

- Wonen en woninginrichting: dit betreft onder andere keuken- en badkamerzaken, parketzaken- en tegelhandel, meubel- en slaapspeciaalzaken.
- Doe-het-zelfzaken en tuincentra: dit betreft bouwmarkten, speciaalzaken in ijzerwaren en gereedschappen, verf- en behangzaken, tuincentra.

Mocht zich een initiatief aandienen, dan moet deze altijd worden getoetst. De toetsing houdt rekening met criteria als maatvoering, behoefte (marktruimte) en locatie. Ontwikkelingen mogen geen negatief effect hebben op de fijnmazige structuur, met name van het centrum van Borne.

UITGANGSPUNTEN BEDRIJVENTERREIN MOLENKAMP

- Daar waar de Molenkamp grenst aan een woonwijk ontstaan er kansen om bedrijven te transformeren naar wonen. In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van het Omgevingsplan om aanvullende functies toe te staan. Het kan gaan om niet-reguliere volumineuze detailhandel of leisure functies die vanwege aard en omvang van de goederen of de verkeeraantrekkende werking niet passend zijn binnen het centrum van Borne.
- Initiatiefnemer moet wel aantonen dat het initiatief in een behoefte voorziet, dat realisering in het centrum van Borne niet mogelijk is en dat de effecten niet zodanig zijn dat de fijnmazige structuur onder druk komt te staan. Op basis van de onderbouwing volgt een ambtelijke afweging om al dan niet af te wijken van de planologische kaders.



Bedrijventerrein Westermaat-Veldkamp en kantorenlocatie Oosterveld

Bedrijventerrein Westermaat-Veldkamp is momenteel nog in ontwikkeling. De komende jaren worden de laatste bedrijfskavels bebouwd. Westermaat-Veldkamp is en blijft een primair bedrijventerrein waar nieuwe bedrijventerreinvreemde functies zoals wonen, detailhandel (met uitzondering van productiegebonden detailhandel) of diensten niet zijn toegestaan. Het Omgevingsplan kan hierop toezien. Datzelfde geldt voor kantorenlocatie Oosterveld. Anders dan de functie kantoren, is hier niet toegestaan. Wel zal er, na de aanleg van de Vloedbeltverbinding, een kans ontstaan om tussen de huidige N743 en de kantoren van Oosterveld het gebied te ontwikkelen voor andere functies. Wonen, wonen met werken past bij een weg die nu buiten de bebouwden kom ligt en straks binnen de bebouwde kom komt te liggen. Deze upgrade van de huidige N743 zal zorgen voor een mooie inpassing en meer verbindingen voor voetgangers en fietsers.

Uitgangspunten bedrijventerrein Westermaat - De Veldkamp en kantorenlocatie Oosterveld

- Westermaat-De Veldkamp is en blijft primair een bedrijventerrein. Andere functies, dan conform Omgevingsplan, worden hier niet toegestaan;
- Oosterveld is en blijft primair een kantorenlocatie. Andere functies, dan conform Omgevingsplan, worden hier niet toegestaan.





Overige kern Borne, Zenderen, Hertme en buitengebied

Buiten de drie bedrijvenlocaties in Borne zit er nog wat verspreid aanbod binnen de kern Borne, in Zenderen en in het buitengebied. In de kern Hertme zit geen solitaire bedrijfslocatie. Dit is veelal bedrijvigheid die er van oudsher al lang zit en vergroeid is geraakt met haar omgeving. Wanneer verplaatsing naar één van de bedrijventerreinen niet mogelijk is, moet gekeken worden of uitbreiding op locatie mogelijk is. Eventuele uitbreiding mag daarbij geen overlast veroorzaken voor de omgeving.

In het buitengebied kunnen regelingen als VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) mogelijk nog uitkomst bieden voor het toestaan van bedrijvigheid en een vitaal platteland. Tot slot is vanuit ondernemers in Zenderen aangegeven dat behoefte is aan een meer formele werklocatie. Daarbij moet gedacht worden aan een bedrijfsverzamelgebouw met units of een klein bedrijventerrein. De nieuwe rondweg zou hiervoor een geschikte locatie zijn.

Tot slot

De opgave is om ook in de toekomst te voorzien in toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven. En dat is ook nodig, want er is sprake van een flinke bedrijvendynamiek. De gemeente Borne kan hier op verschillende manieren sturing aangeven.

- Optimaliseren ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen: er kan onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om hoger te bouwen, kavels intensiever te benutten of het parkeren slimmer op te lossen;
- Regionale samenwerking: wanneer bestaande bedrijven in Borne geen geschikte locatie kunnen vinden voor uitbreiding, moet gezamenlijk gekeken worden naar alternatieve locaties in de regio. In eerste instantie met name in Hengelo.
- Bedrijven op informele plekken: bedrijven kunnen zich vestigen aan huis in de woonwijk of in het buitengebied, mits passend in de omgeving. De voorwaarden voor een beroep-aan-huis of bedrijf-aan-huis zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Ook de aanloopstraten rondom het centrum van Borne zijn potentieel geschikte locaties voor kleinschalige bedrijvigheid zoals zakelijke dienstverlening of kantoorfuncties.

6. Beleidskader en toetsingskader

Op basis van de visie kunnen initiatieven getoetst worden aan de gewenste voorzieningenstructuur en kan vertaling plaatsvinden naar gebiedsvisies en omgevingsplannen. Hiervoor is concreet het volgende beleidskader met bijbehorend toetsingskader opgesteld.

6.1 UITGANGSPUNTEN

In de visie is ingezet op een duidelijke structuur. Het centrum van Borne is én blijft de belangrijkste aankooplocatie binnen de gemeente. Het centrum vervult een belangrijke lokale functie voor de inwoners van de gemeente Borne en een beperkt bovenlokale functie voor inwoners uit de direct omliggende gemeenten. Naast het centrum zijn er een aantal aanvullende clusters te onderscheiden, te weten: winkelcentrum Letterveld, cluster De Höfte, solitaire supermarkt aan de Oude Hengeloseweg, en winkelclusters aan de Dorsmolen en Azelosestraat.

Het beleidskader voor commerciële visie in de gemeente Borne is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het kerngebied van Borne is én blijft het belangrijkste voorzieningencluster van de gemeente. In het kerngebied mogen alle commerciële voorzieningen (detailhandel en horeca) zich vestigen en uitbreiden. Voor overige publiekstrekkers zoals dienstverlening en leisure geldt dat de gemeente Borne aan afweging maakt of dit wenselijk is. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in het kerngebied.
- In Oud Borne blijft wonen de hoofdfunctie. Bestaande (commerciële) functies kunnen behouden blijven. Uitbreiding van commerciële functies is beperkt mogelijk, met name lichte daghoreca, kleinschalige verblijfsmogelijkheden zoals bed & breakfast, kleinschalige dienstverlening of ateliers. Detailhandel wordt bij voorkeur in het kerngebied van Borne gefaciliteerd. Het vigerende Omgevingsplan biedt overigens al relatief veel mogelijkheden om deze functies mogelijk te maken.
- In de aanloopstraten rondom het kerngebied van Borne kunnen commerciële functies behouden blijven. Bestaande (commerciële) functies in deze aanloopstraten moeten, indien er passende locaties vrijkomen in het kerngebied, verleid worden om te verplaatsen. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door de mogelijkheden van de panden in de aanloopstraten te verruimen met wonen. Ook kunnen subsidies helpen om verplaatsing van aanloopgebied naar kerngebied aantrekkelijker te maken.

- Naast het centrum van Borne onderscheiden wij drie aankoopclusters. Dit betreft winkelcentrum Letterveld, boodschappencluster De Höfte en Plus aan de Oude Hengeloseweg. Deze drie aankooplocaties functioneren aanvullend op het centrum en zijn vooral belangrijk voor dagelijkse boodschappen. In deze aankooplocaties is de aanwezigheid van een supermarkt(en) de belangrijkste trekker. Versterking en beperkte uitbreiding van deze aankooplocaties is mogelijk, mits ruimtelijk aanvaardbaar en een eventuele uitbreiding zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende is onderbouwd.
- De Dorsmolen in de Stroom Esch heeft de functie van goed functionerende aankooplocatie voor dagelijkse detailhandel onvoldoende kunnen behouden. Een supermarkt is op deze locatie onvoldoende levensvatbaar gebleken. De Dorsmolen heeft wel een goede vervolgfunctie gekregen. Verdere uitbreiding met commerciële functies is op voorhand niet aan de orde.
- Bedrijventerrein Molenkamp is en blijft primair een bedrijventerrein waar reguliere detailhandel en overige commerciële functies (zoals horeca) zijn uitgesloten. Voor niet-reguliere volumineuze detailhandel kan incidenteel een uitzondering worden gemaakt. Dit zijn winkels die vanwege aard of omvang van goederen (brandgevaarlijk of volumineus) moeilijk inpasbaar zijn in bestaande clusters. Het betreft de traditionele PDV branches zoals auto's, boten, caravans, bouwmarkten, tuincentra, sanitair of meubels. Deze typen mogen zich niet rechtstreeks vestigen op bedrijventerrein Molenkamp. Een nadere onderbouwing is altijd vereist.
- Het toevoegen van nieuwe voorzieningenclusters elders in de gemeente Borne wordt niet wenselijk geacht.
- De commerciële functies in Zenderen concentreren zich met name langs de Hoofdstraat. Het betreft veelal horecafuncties en niet-dagelijkse detailhandel met een bovenlokale functie. Bestaande functies en ondernemers kunnen blijven bestaan. Anderzijds is het herbestemmen van commerciële panden naar een woonfunctie ook goed mogelijk, mits planologisch goed inpasbaar.
- Het commerciële aanbod in Hertme concentreert zich rondom het Pastoor Veegerplein. Het betreft twee horecafuncties en het openluchttheater. Gezien de grootte van de kern, is het direct potentieel voor commerciële voorzieningen klein. Wel heeft Hertme met het openluchttheater een goede troef in handen om het recreatieve profiel verder te versterken.
- Tot slot beschikt de gemeente Borne over een aantrekkelijk buitengebied. In het buitengebied gaan landbouw, wonen, sportvoorzieningen, recreatie en toerisme hand in hand. Met betrekking tot commerciële voorzieningen zijn er vooral kansen voor diverse verblijfsaccommodaties bij de boer of bijvoorbeeld in beeldbepalend vastgoed. Ook kleinschalige verkoop rechtstreeks van de boer is goed passend voor het buitengebied. Dit versterkt het toeristisch-recreatief product van het gebied.



GEMEENTE KAN ACTIEF STUREN

De gemeente Borne kan actief sturen om de gewenste voorzieningen structuur te bereiken. Naast een toetsende rol (gemeente beoordeeld een initiatief), kan de gemeente ook een meer actievere rol innemen. Functies buiten de gewenste structuur kunnen daarbij bijvoorbeeld verschieten van kleur. Voor deze solitair gelegen locaties, moet herontwikkeling naar bijvoorbeeld een woonfunctie eenvoudiger worden gemaakt. Dit zodat het verspreid gelegen voorzieningenaanbod op den duur verdwijnt.

Een krachtig instrument om actief te kunnen sturen is het Omgevingsplan. Met het Omgevingsplan kan de gemeente Borne de fysieke leefomgeving beheren en ontwikkelen. In het Omgevingsplan kan de gemeente actief sturen op de gewenste voorzieningenstructuur binnen de gemeente Borne. Gebieden kunnen worden aangewezen en afgebakend waar detailhandel, horeca, en overige commerciële voorzieningen wenselijk en mogelijk zijn. Bij leegstand buiten deze aangewezen gebieden wordt bij voorkeur de bestemming gewijzigd in een niet-winkelfunctie, zoals wonen. Uiteraard alleen wanneer pandeigenaar of ondernemer dit wenselijk acht.

Tot slot kunnen gemeenten middels de gestelde voorwaarden volgens de Europese Dienstenrichtlijn beperkingen opleggen met betrekking tot branchering van detailhandel. Deze beperkingen kunnen bijvoorbeeld van territoriale (locatie) of kwantitatieve (omvang) aard zijn. Dit om te kunnen sturen op de locatie van detailhandel en het waarborgen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit vereist een overtuigende motivering. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk om grootschalige detailhandel (zoals bouwmarkten en tuincentra) door middel van een ontheffing op bedrijventerrein Molenkamp te vestigen.

Voor branches en formules die bijvoorbeeld vanwege de schaal buiten de kerngebieden of clusters willen vestigen, zoals supermarkten, (grote) kledingwinkels of multimedia winkels, zijn op voorhand geen ruimtelijke relevante criteria te vinden. Daarbij mogen gemeenten, wanneer goed onderbouwd, beperkende maatregelen doorvoeren om het stedelijk milieu van bijvoorbeeld een kernwinkelgebied te beschermen. Het loslaten van brancheringsregels, waardoor bijvoorbeeld reguliere detailhandel ook buiten de daarvoor aangewezen gebieden mogelijk is, kan leiden tot het vertrek van publiekstrekkers (zoals supermarkt of belangrijke trekkers) uit het centrum, waardoor de leefbaarheid en vitaliteit van het centrum onder druk komt te staan. Het opleggen van branchebeperkingen is om deze redenen gerechtvaardigd te noemen. Voor de gemeente Borne is, afgezien van de uitzonderingsgevallen voor de periferie, voor de verschillende winkelgebieden geen aanleiding om in de algemene detailhandelsbestemming nadere branchering toe te passen. Deze beleidslijn zal ook moeten worden opgenomen in het omgevingsplan.

DE JUISTE FUNCTIE, OP DE JUIST PLEK!

Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt het principe: de juiste functie, op de juiste plek! als leidend beschouwd. Dit zodat de functie past binnen de gewenste voorzieningenstructuur van Borne.

CENTRUM BORNE

Bij nieuwe commerciële functies moet altijd eerst gekeken worden of in het kerngebied van Borne ruimte is om de functie te huisvesten. Voor het kerngebied van Borne gelden in principe geen beperkingen voor commerciële voorzieningen (detailhandel en horeca tot bepaalde categorieën). Voor dienstverlening en leisure kan de gemeente onder voorwaarden medewerking verlenen middels aan afwijking.

De afbakening van het kerngebied, aanloopgebied en oud-Borne is gezamenlijk met de BBO (Bundeling Bornse Ondernemers) en gemeente Borne tot stand gekomen. De afbakening geeft het volgende beeld:



6.2 TOETSINGSKADER NIEUWE INITIATIEVEN CENTRUM

KERNGEBIED CENTRUM BORNE

- In het kerngebied zijn op de begane grond geen beperkingen voor detailhandel en horeca tot categorieën conform Omgevingsplan.
- Voor overige commerciële functies (zoals dienstverlening en leisure) kan de gemeente afwijken middels een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld wanneer:
  - o Langdurige leegstand (meer dan 1 jaar niet in gebruik) wordt opgelost;
  - o Het een functie betreft die aanvullend is op het bestaande aanbod en zich bevindt op een daarvoor geschikte locatie;
- Wonen op de begane grond is niet toegestaan.

AANLOOPSTRATEN:

- Bestaande functies kunnen blijven zitten. Aan beperkte uitbreiding (m^2) van bestaande functies/ondernemers kan medewerking worden verleend, mits onderbouwd. Functiewijziging van bestaand commercieel vastgoed naar bijvoorbeeld wonen moet wel eenvoudiger worden gemaakt.
- Aan het toevoegen van nieuwe detailhandel en horeca in de aanloopstraten, buiten de bestaande planologische kaders, wordt geen medewerking verleend.
- Dienstverlening en kleinschalige kantoorfuncties zijn passend in de aanloopgebieden. Hier kan middels een afwijking en onder voorwaarden, medewerking worden verleend.

OUD BORNE

- Bestaande functies kunnen blijven zitten. Functiewijziging van bestaand commercieel vastgoed moet wel eenvoudiger worden gemaakt.
- Geen nieuwe detailhandel toestaan. Op strategische punten, die bijvoorbeeld de verbinding tussen Oud Borne en het centrum van Borne versterkt, kunnen wel horeca- en verblijfsfuncties of cultuurfuncties (zoals ateliers) mogelijk gemaakt worden. Dit om de wisselwerking tussen het centrum van Borne en Oud Borne te stimuleren.

OVERIG BORNE

Wanneer zich een initiatief voordoet die zich elders in Borne wil vestigen, kan het volgende worden aangehouden:

ONDERSTEUNENDE WINKELGEBIEDEN

- Als ondersteunende winkelgebieden onderschrijven we drie boodschappenclusters: De Höfte, Letterveld en de Plus aan de Hengelosestraat. Beperkte uitbreiding is mogelijk, mits goed onderbouwd (kwantitatief en kwalitatief) en wanneer er geen belemmeringen zijn voor de omgeving (toets milieuaspecten).
- Voor het overige bestaande aanbod in de kern Borne geldt enerzijds dat beperkte uitbreiding mogelijk moet zijn, mits goed onderbouwd. Anderzijds moet het voor het overige (verspreide) aanbod makkelijker worden gemaakt om een andere functie te krijgen, bijvoorbeeld bij langdurige leegstand.

ZENDEREN, HERTME EN BUITENGEBIED

- Gevestigde ondernemers moeten, indien de vraag zich voordoet, de mogelijkheid krijgen om te kunnen uitbreiden. Mits goed onderbouwd en de omgeving (milieuaspecten) het toelaat.
- Commercieel in Zenderen en Hertme moet eenvoudig een andere functie kunnen krijgen, zoals het verkleuren naar een woonfunctie. Dit kan helpen om langdurige leegstand van panden te voorkomen of op te lossen.
- In het buitengebied zijn kleinschalige functies, gelieerd aan het buitengebied ook mogelijk. Denk daarbij aan kleinschalige ondergeschikte verkoop van boerderijproducten, kleinschalige overnachting- of recreatievormen etc.



- Voor nieuw solitair aanbod is het direct potentieel te dun. Hier wordt op voorhand dan ook geen medewerking aan verleend. Er moet eerst gekeken worden of elders binnen de gemeente Borne een geschikte locatie gevonden kan worden. Voor horeca geldt een uitzonderingspositie. Horeca is sterk afhankelijk van concept-locatie-pand. Er kunnen zich locaties voordoen die mogelijk interessant zijn voor horecaconcepten, die bijvoorbeeld het toeristisch-recreatief product van Borne ondersteunen. Voorbeelden zijn restaurant Het Seminar in een voormalig klooster of restaurant De Prinsen in een voormalig schoolgebouw. De initiatiefnemer moet middels een ruimtelijk onderbouwing aantonen dat het toevoegen van een horecafunctie aanvaardbaar is (o.a. vanuit milieutechnisch oogpunt).

SOLITAIRE VESTIGINGSPUNTEN

Aan nieuwe solitaire commerciële voorzieningen wordt op voorhand geen medewerking verleend. Bestaande vestigingspunten kunnen blijven zitten. Mocht men van functie willen wijzigen, bijvoorbeeld naar wonen, zou dit wel gefaciliteerd moeten worden. Voor het mogelijk maken van solitaire vestigingspunten zijn wel twee uitzonderingen van kracht:

1: VOLUMINEUZE DETAILHANDEL

Hier kan een onderscheid gemaakt worden in de branches wonen en woninginrichting (zoals keuken- en badkamerzaken, parketzaken- en tegelhandel, meubel- en slaapspeciaalzaken), doe-het-zelfzaken en tuincentra (bouwmarkten, speciaalzaken in ijzerwaren en gereedschappen en tuincentra).

Deze type detailhandel mag zich, onder voorwaarden, vestigen op bedrijventerrein De Molenkamp. Daarbij moet eerst worden gekeken worden of een dergelijke functie niet in het centrum van Borne kan worden geplaatst. Volumineuze detailhandel die zich buiten de gewenste structuur (kernwinkelgebied) wil vestigen moet altijd eerst een vergunning aanvragen. De gemeente kan op deze manier sturing geven en grip houden op de gewenste voorzieningenstructuur, milieuaspecten en omgeving.

Reguliere detailhandel (dagelijks en niet-dagelijks) zijn altijd uitgesloten op nieuwe solitaire locaties of op bedrijventerrein Molenkamp. Deze moeten altijd op bestaande clusters worden gevestigd, met name voorkeur voor het centrum van Borne.

2: SOLITAIRE HORECA

Voor bijzondere horeca-initiatieven die onderscheidend en aanvullend zijn aan het aanwezige aanbod en die niet in het centrum van Borne gevestigd kunnen worden, kan bij uitzondering een vestiging op een solitaire locatie mogelijk worden gemaakt. Dit zijn bijvoorbeeld locaties om beeldbepalend vastgoed te behouden. De initiatiefnemer moet aantonen middels een ruimtelijk onderbouwing dat het toevoegen van een horecafunctie, onder andere vanuit milieutechnisch oogpunt, aanvaardbaar is.

6.3 UITVOERINGSPROGRAMMA: ACTIEPLAN

De commerciële visie voor gemeente Borne is vertaalt in 3 actiepunten:

1. Opstellen Centrumvisie Borne
2. Kwalitatief transformeren
3. Uitdragen Borns DNA

1: OPSTELLEN CENTRUMVISIE BORNE

Het kerngebied als place to buy, be (together) and become! Het centrum van Borne is een plek voor ontmoetingen zowel zakelijk als privé. Het centrum is het economische motor én het sociale hart van de gemeente. Het centrum van Borne als ontmoetingsplek. Ondernemers zijn gebaat bij een goed vestigingsklimaat: bezoekers gaan ergens naartoe om invulling te geven aan hun behoeften. Dat gaat verder dan alleen kopen en verblijven (place to buy and be), tot ontplooiing (place to become). Naast winkels en horeca zijn cultuur, evenementen en ondernemerschap ook belangrijke pijlers voor een centrumgebied. Naast commerciële functies, zijn publieksfuncties zoals culturele instellingen, bibliotheek of bestuursfuncties, ook belangrijk voor een centrumgebied. Hier komen immers mensen op af die een bezoek aan het centrum kunnen combineren met andere functies in het centrum.

Naast de noodzaak tot een compact kerngebied, is het vergroten van het onderscheidende, kwalitatieve profiel van het kerngebied van belang. Het eens worden over een overall doel (een compacte centrumgebied) is wellicht haalbaar voor partijen in die compacte binnenstad, maar wordt al veel lastiger voor degenen die erbuiten vallen.

ACTIE:

- Vertaalslag naar ruimtelijk-stedenbouwkundige centrumvisies. In- en rond het centrum van Borne liggen verschillende ontwikkelocaties, waarvan twee in gemeentelijk bezit (gemeentehuis en Kulturhus). Een nieuwe centrumvisie biedt houvast welke ruimtelijke keuzes gemaakt kunnen worden. Wat willen we met deze strategische locaties in het kerngebied?
- Aandacht voor aanloopgebieden en relatie met Oud-Borne



Bakkerssteeg in het centrum van Borne

2: KWALITATIEF TRANSFORMEREN

Winkelen is niet langer waar het primair om draait in het centrumgebied. De consument wil vooral plezierig tijdverdrijf en vermaakt worden, de omgeving moet daarbij aansluiten. Aan de andere kant is er een urgente woningbouwopgave. Dit biedt een kans voor Borne. Door functies te centreren en het kerngebied duidelijk af te bakenen. De functies in de aanloopstraten kunnen verkleuren naar wonen.
Deze vrijkomende plekken zijn vooral geschikt voor senioren (dichtbij voorzieningen) en starters (dynamiek van centrumgebied).

Transformatieopgaven zijn over het algemeen complex en kan alleen slagen als publiek- en private partijen nauw samenwerken. Vaak wordt de gouden driehoek genoemd (gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren). Tegenwoordig is dat ook wel de gouden cirkel, waarbij ook het belang van het betrekken van bewoners en gebruikers wordt onderstreept.

Het is belangrijk te beseffen dat leegstand in de binnenstad een probleem is van alle stakeholders (gemeente, vastgoed) en niet alleen van ondernemers.

ACTIE:

- Commerciële panden buiten het kerngebied die langdurig leegstaand (langer dan 1 jaar) actief benaderen of zij transformatie naar een andere functie zien zitten.

3: HET BORNS DNA ALS LEIDRAAD

Borne onderscheidt zich binnen de regio als plek voor de ‘stijlzoeker’. Dit is een kans die Borne beter kan benutten. Wie kiest, wordt gekozen! Door te profileren als kwalitatief winkelgebied, kan het centrum van Borne zich onderscheiden van winkelgebieden in de regio.

Ook kunnen gericht ondernemers en ketens benaderd worden die aansluiten bij het profiel van Borne. Middels evenementen kan het DNA van Borne verder uitgedragen worden. Een mooi voorbeeld is het Rode draad festival die het verhaal van Borne als ‘Textiel gemeente van vroeger, modehart van nu!’ vertelt.

ACTIE:

- Actief benaderen van ondernemers en/of ketens die aansluiten op het profiel en DNA van Borne
- Afstemmen evenementen op DNA Borne

Ad Fontem ruimtelijk advies
Stationsstraat 37
7622 LW Borne

074 255 7020
info@ad-fontem.nl
www.ad-fontem.nl

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES