RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie

Gemeente Borne



HERONTWIKKELING OF HERBESTEMMING

AFWEGINGSKADER

INHOUD

1. INLEIDING 3
    1.1 Opgave 3
    1.2 Proces 3

2. ZOEKLOCATIE ONTWIKKELING 4

3. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE 6

4. UITGANGSPUNTEN 10
    4.1 Ruimtelijke kwaliteit 10
    4.2 Programma 13
    4.3 Mobiliteit gericht op voetgangers en fietsers 16
    4.4 Duurzaamheid 17
    4.5 Financieel 18

5. SLOT 19

Datum: 15-04-2025

1. INLEIDING

1.1 OPGAVE

Het gemeentehuis aan het Rheineplein 1 is een prominent gebouw in het hart van Borne, maar zal na de verhuizing van de gemeente zijn huidige gebruikers verliezen. Als gevolg hiervan zal op termijn ter plaatse sprake zijn van een herbestemming of herontwikkeling.

Hiervoor worden de volgende vijf scenario's overwogen:

1. Het huidige gebouw behouden en voorzien van een (functioneel) nieuwe invulling;
2. Het huidige gebouw gedeeltelijk behouden en voorzien van een (functioneel) nieuwe invulling;
3. Het huidige gebouw slopen en nieuwe bebouwing realiseren op dezelfde plek;
4. Het huidige gebouw slopen en nieuwe bebouwing realiseren op een andere plek in de nabije omgeving;
5. Het huidige gebouw slopen, geen nieuwe bebouwing realiseren en gebied herinrichten.

In het kader van de herbestemming of herontwikkeling van het gemeentehuis is voorliggend afwegingskader opgesteld, waarin op hoofdlijnen de uitgangspunten geschetst zijn voor de ontwikkeling aan het Rheineplein 1, te Borne. Hiervoor zijn diverse belangen samengebracht en wordt onder meer rekening gehouden met wensen van de Bornse samenleving, ruimtelijke-stedenbouwkundige aspecten, aansluiting bij beleidskaders en financiële aspecten. Dit kader bevat zowel basis uitgangspunten, als kansen (meerwaarden).

Het doel van het afwegingskader is om uitgangspunten te bieden voor de herbestemming of herontwikkeling van het gemeentehuis, zodat de verschillende scenario’s aan de hand hiervan kunnen worden beoordeeld, een gefundeerde keuze voor de ontwikkelrichting van de locatie Rheineplein 1 kan worden gemaakt en deze ontwikkelrichting uiteindelijk verder kan worden uitgewerkt voor een marktconsultatie.

Het uiteindelijke doel is om tot een herbestemming of herontwikkeling te komen die recht doet aan de wensen van de Bornse samenleving, die het centrum van Borne meerwaarde geeft en tegelijkertijd financieel en ruimtelijk haalbaar is.

1.2 PROCES

De herbestemming of herontwikkeling van het Rheineplein 1 in Borne verloopt volgens een zorgvuldig proces, waarin verschillende fasen worden doorlopen. Om meer context te bieden aan voorliggend afwegingskader volgt een korte uiteenzetting hiervan.

Fase 1 - input ophalen voor afwegingskader

In de eerste fase is de focus gelegd op het verzamelen van input vanuit de Bornse samenleving. Dit begon met de Bornse Dromendagen in 2023, waarin inwoners en belanghebbenden hun ideeën en wensen konden uiten. Begin 2025 is een aanvullende participatieronde georganiseerd, waarin opnieuw inwoners en stakeholders zijn betrokken. Dit traject heeft geleid tot bijna zeventig reacties. De opgehaalde input is verwerkt in hoofdstuk 3 van dit stuk. De meest voorkomende ideeën zijn ook onderdeel van het afwegingskader in hoofdstuk 4.

Daarnaast is een integrale afweging gemaakt, waarbij verschillende interne beleidsvelden zijn betrokken. De resultaten hiervan zijn eveneens onderdeel van het afwegingskader in hoofdstuk 4.

Fase 2 - besluitvorming afwegingskader en keuze ontwikkelrichting
Voorliggend afwegingskader wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Vervolgens start de volgende fase, waarin de verschillende scenario's voor de herbestemming of herontwikkeling op hoofdlijnen worden uitgewerkt en worden beoordeeld aan de hand van voorliggend document. Het college zal op basis hiervan (conform de huidige planning) in het derde kwartaal van 2025 een definitieve ontwikkelrichting aan de gemeenteraad voorstellen, waarover de gemeenteraad vervolgens zal besluiten.

Fase 3 - marktconsultatie
Het besluit over de ontwikkelrichting uit fase 2 en het afwegingskader vormen de basis voor de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting voor een marktconsultatie. Op dat moment is de aard en omvang van de herbestemming of herontwikkeling bekend en kunnen de uitgangspunten uit voorliggend afwegingskader verder worden uitgewerkt, aangescherpt, aangevuld, et cetera gericht op de gekozen ontwikkelrichting.

2. ZOEKLOCATIE ONTWIKKELING

Op dit moment zijn vijf verschillende scenario's denkbaar (zie paragraaf 1.1). Deze hebben ieder een andere invloedsfeer op de (directe) omgeving, waardoor het in dit stadium nog niet mogelijk en wenselijk is om een afgebakend projectgebied aan te wijzen. Er is daarom sprake van een 'zoeklocatie'.

Binnen de zoeklocatie ligt het gemeentehuis, dat zich bevindt aan het Rheineplein en in het centrum van Borne. Deze zoeklocatie omvat naast het huidige gemeentehuis ook de vier open ruimtes

eromheen die in gemeentelijk eigendom zijn. Zie ter impressie ook figuren 1 en 2, waarin het gemeentehuis is aangegeven met een oranje ster (figuur 1) en ligt binnen vier open ruimtes (figuur 2).



Figuur 1: Globale zoeklocatie (geel)



Figuur 2: omliggende open ruimtes (blauw)

De locatie aan het Rheineplein is gemakkelijk toegankelijk door de centrale ligging en fungeert als een belangrijk knooppunt voor de gemeente, met diverse voorzieningen (zoals winkels) en belangrijke verkeersroutes in de nabijheid.

Het huidige gemeentehuis levert functioneel gezien een bijdrage aan de nabije omgeving. De publieksaantrekkende werking van het gemeentehuis heeft een positieve invloed op de levendigheid van het centrum, waarvan ook andere omliggende centrumfuncties profiteren.

Het gebouw van het huidige gemeentehuis is, onder meer vanwege de ligging, omvang en architectuur, beeldbepalend en waardevol. Het is van ruimtelijke - stedenbouwkundige betekenis voor de nabije omgeving. Het gebouw is alzijdig - en vanuit alle zijden anders - vormgegeven en opgebouwd.

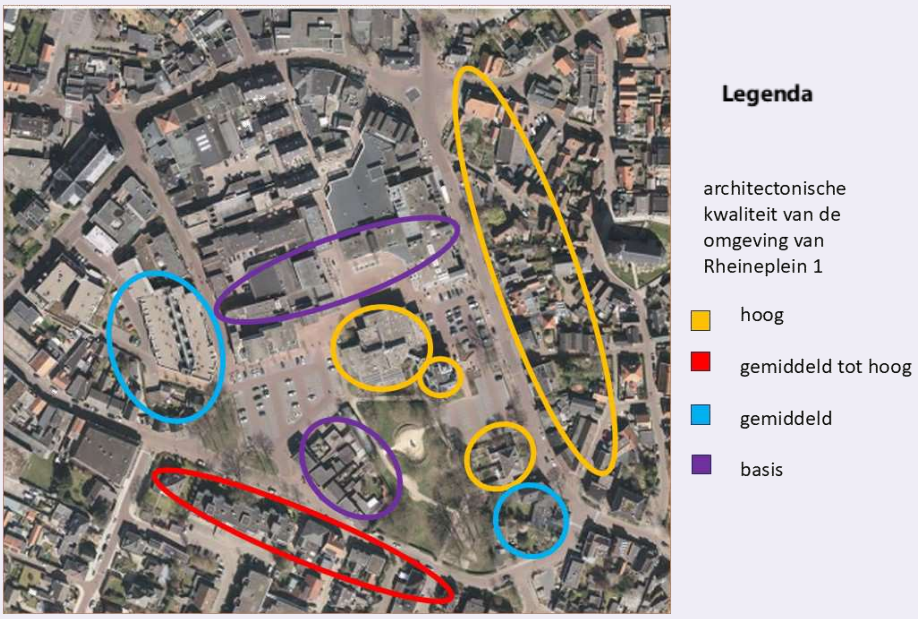
Het betreft een gebouw van hoge architectonische kwaliteit, dat vanuit verschillende zijden in de omgeving omringd wordt met bebouwing met basis architectonische kwaliteit (zie figuur 3).

Het gebouw heeft (deels ongemerkt) stedenbouwkundig gezien een (positieve en architectonische) invloed op de wijze waarop de omliggende bebouwing met basis architectonische kwaliteit wordt beleefd. Ook zorgt het gebouw voor een opdeling en afronding van verschillende openbare ruimtes, waaronder het park Scholtenshof aan de achterzijde, het plein met de markt en evenementen aan de voorzijden en de parkeerterreinen (en op bepaalde locaties evenementen) hoofdzakelijk aan de zijkanten. Hierdoor is sprake van een menselijke (dorpse) schaal van de openbare ruimte. De omgeving van het gemeentehuis is vanwege de (genoemde) omliggende functies relatief verhard.

Naast het huidige gemeentehuis staat Villa Elisabeth, een Rijksmonument van hoge architectonische kwaliteit. Het Rijksmonument is vanaf een bepaalde hoek niet zichtbaar, omdat het gebouw van het gemeentehuis er aan die kant ’voor’ staat. Dit komt voort uit het feit dat beide

gebouwen ooit functioneel met elkaar waren verbonden. Later is dit gewijzigd en heeft Villa Elisabeth (rijksmonument) een andere bestemming gekregen.

Zoals reeds vermeld is de architectonische kwaliteit in de omgeving wisselend, dit is ook zichtbaar in figuur 3.



Figuur 3: Architectonische kwaliteit van de omgeving van Rheineplein 1

3. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Voor de herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1 is een participatietraject gestart om een mogelijkheid te bieden aan omwonenden, ondernemers, inwoners en andere mensen met ideeën voor de zoeklocatie om hun ideeën kenbaar te kunnen maken.

Tot nu toe hebben verschillende participatiebijeenkomsten plaatsgevonden die zijn uitgevoerd aan de hand van de participatieladder en volgens de Bornse participatieleidraad:

- 25 mei 2023: Bornse Dromen Dagen. Gemeentelijk festival waar onder andere voor de Omgevingsvisie, voor heel Borne (inclusief het centrum en het Rheineplein 1) behoeften en wensen zijn opgehaald;
- 1 tot en met 14 februari 2025: onder meer brieven aan omwonenden en marktkooplieden, een oproep in de Week van Borne en een bericht op Borne Boeit aan de samenleving om te komen met ideeën en aandachtspunten voor Rheineplein 1. Reacties konden ingeleverd

worden in het gemeentehuis, via mail en tijdens een inloopavond (13 februari). Daarnaast heeft een aantal ondernemers mondeling ideeën aangedragen en toegelicht.

Hierna wordt beknopt ingegaan op de resultaten hiervan, waarbij staat aangegeven hoeveel respondenten een reactie hebben gegeven passend bij een bepaald thema/onderdeel.

Uitkomsten Bornse Dromen Dagen 2023:

- Gemeentehuis ombouwen tot appartementen (voor jongeren en/of ouderen). (6)
- Het gemeentehuis moet groen/park worden. (3)
- Plint van het gemeentehuis gebruiken voor winkels. (2)
- Het gemeentehuis moet een plek worden voor cultuur en horeca. (2)
- Gemeentehuis moet worden afgebroken waardoor Villa Elisabeth (Rijksmonument) wordt vrijgezet. (1)
- Het gemeentehuis moet snel getransformeerd of gesloopt worden. (1)

Uitkomsten participatietraject februari 2025:

- Gemeentehuis ombouwen tot (levensloopbestendige) appartementen (33) (voor jongeren (9), ouderen (17) en statushouders (2) waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen sociale huurwoningen (9) en middendure en dure koopwoningen (5).
- Plint van het gemeentehuis gebruiken voor:
    - Daghoreca zoals restaurant, café of bistro met terras. (28)
    - Verblijfsrecreatie zoals hotel, bed and breakfast etc. (1)
    - Markthal of foodhal. (4)
    - Kleine detailhandel. (9)
    - Ontmoetingsruimte. (10)
    - Kantoorruimte. (3)
    - Gezondheidscentrum/apotheek of huisarts. (3)
    - Ruimte voor kleine (startende) ondernemers. (2)
    - Activiteiten zoals darten en snooker, kleine evenementen. (7)
    - Bibliotheek. (1)
    - Kinderopvang. (1)
    - Openbaar toilet. (1)
- Het gemeentehuis moet groen/park worden. Verbinden aan het park Scholtenshof en creëren van speelgelegenheid. (22)
- Extra parkeerplaatsen toevoegen (ondergronds of bovengronds) (20) versus centrum autoluw maken en parkeerplaatsen verwijderen. (4)
- Herinrichten marktplein als horecaplein en plein gebruiken voor activiteiten/festiviteiten. (9)
- Het gemeentehuis moet getransformeerd of gesloopt worden. (15) versus het pand moet behouden blijven en een andere invulling krijgen. (9)
- Herinrichten marktplein als parkachtige omgeving met verplaatsing van de markt (2) versus markt behouden en uitbreiden. (3)
- Overig: bank (1), kinderopvang (1), bibliotheek (1), kunstenaarsruimte/ateliers. (1)



Figuur 4: Impressie uitkomsten participatietraject februari 2025

4. UITGANGSPUNTEN

De herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1 moet in principe voldoen aan verschillende ruimtelijke, programmatische en functionele uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn onder meer opgesteld op basis van beleidskaders, participatieresultaten, stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten. Ze vormen gezamenlijk het kader aan de hand waarvan de verschillende scenario's worden beoordeeld (en in de vervolgfase tevens de basis voor de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting voor een marktconsultatie). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen (basis) uitgangspunten en kansen (meerwaarden) die de herbestemming of herontwikkeling met zich mee kan brengen.

Ter afsluiting van elke paragraaf is hiervan een samenvatting opgenomen.

4.1 RUIMTELIJKE KWALITEIT

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de zoeklocatie en het huidige gebouw. In algemene zin is van belang dat de herbestemming of herontwikkeling ruimtelijk en stedenbouwkundig aansluit op de locatie en de nabije omgeving daarvan. Daarnaast ligt er een aantal kansen. Hieronder wordt hierop ingegaan.

<u>Openbare ruimte en verblijfskwaliteit</u>

- Bij de herbestemming of herontwikkeling moet de menselijke (dorpse) schaal van de openbare ruimte worden behouden en aandacht zijn voor een goede afronding van de openbare ruimte.
- Bij de herbestemming of herontwikkeling moet aandacht zijn voor de mogelijkheden om de beleefbaarheid, klimaatbestendigheid, verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van de omliggende openbare ruimtes te versterken.
    - Er ligt een kans om de openbare ruimte binnen (en nabij) de zoeklocatie een kwaliteitsimpuls te geven dan wel aantrekkelijker, toekomstbestendiger en klimaatadaptief te maken. Hierbij:
        - Is meer groen en ruimte voor waterberging het uitgangspunt
        - Kan het verminderen van verharding een bijdrage leveren
        - Moet aandacht zijn voor gezondheid, veiligheid en inclusie door een rookvrije omgeving met ruimte voor ontmoeten en spelen te creëren
        - Is er een kans om de verblijfskwaliteit te verhogen, zodat het aanlokkelijk is om (langer) in het gebied te verblijven
        - Is er een kans voor een referentie aan de Bornse Beek, waarmee de openbare ruimte in het gebied kan worden verbonden met andere gebieden in het centrum
- Bij de herbestemming of herontwikkeling moet de kwaliteit van het park Scholtenshof en de waardevolle bomen- en panden, zoals bijvoorbeeld Villa Elisabeth (Rijksmonument), worden behouden.
    - Er ligt een kans om deze kwaliteiten te versterken, beter zichtbaar te maken en/of meer ruimte te geven.
- Bij de herbestemming of herontwikkeling blijft minimaal de bestaande ruimte voor de wekelijkse woensdagmarkt en de minimarkt op vrijdag en zaterdag behouden. Hierbij kan wel worden gekeken naar een alternatieve situering in het centrum.

Volume, massa, architectuur en ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing

- Bij de herbestemming of herontwikkeling moet de architectonische en ruimtelijke kwaliteit worden versterkt.
    - Er ligt een kans voor nieuwe bebouwing met hoge architectonische en ruimtelijke kwaliteit (en eventuele omliggende ruimte) met respect voor de Bornse erfgoedwaarden. Hierbij is het in ieder geval van belang dat de kwaliteit hoog is en dat vorm, massa, volume en hoogtes goed aansluiten op de (directe) omgeving. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk.
- Bij de herbestemming of herontwikkeling moet met de invloed van het huidige gebouw op de omgeving rekening worden gehouden, waarbij de wijze waarop de omliggende bebouwing wordt beleefd in ieder geval niet verslechtert.
- Bij de herbestemming of herontwikkeling geldt in het algemeen dat er geen achterkanten mogen zijn, die grenzen aan de openbare ruimte. Daarnaast geldt in ieder geval voor de herbestemming of herontwikkeling op de bestaande locatie dat een alzijdig gebouw het uitgangspunt blijft.
- Bij de herbestemming of herontwikkeling geldt in principe dat de plint sociale interactie stimuleert, aantrekkelijk en uitnodigend moet zijn (etalages etc.).

Verbindingen, toegankelijkheid en zichtlijnen

Bij de herbestemming of herontwikkeling liggen er kansen om:

- De zichtbaarheid, toegankelijkheid en verblijfskwaliteit van het park Scholtenshof te verbeteren.
- De visuele zichtlijnen naar Oud Borne (gevels aan Grotestraat, de kerktoren) te verbeteren.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Uit een eerste globale scan moet blijken dat de herbestemming of herontwikkeling kan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Aandachtspunt hierbij is dat op basis van het Omgevingsplan voor bodemingrepen in de gronden rondom het huidige gebouw een archeologisch onderzoek nodig is, wanneer de oppervlakte hiervan meer is dan 2.500 m² en indien deze dieper zijn dan 40 cm.

Samenvatting uitgangspunten en kansen:

Uitgangspunten:

- De menselijke (dorpse) schaal van de (openbare) ruimte behouden.
- Goede afronding van de openbare ruimte waarborgen.
- Aandacht voor de mogelijkheden om de beleefbaarheid, klimaatbestendigheid, verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van de omliggende openbare ruimtes te versterken.
- Rekening houden met de invloed van het huidige gebouw op de omgeving, waarbij de wijze waarop de omliggende bebouwing wordt beleefd in ieder geval niet verslechtert.
- (Verblijfs)kwaliteit van park Scholtenshof, waardevolle bomen en panden (zoals Villa Elisabeth) behouden.
- Minimaal de bestaande ruimte voor de wekelijkse markt behouden.
- Architectonische en ruimtelijke kwaliteit behouden en versterken.
- (Nieuwe) bebouwing aansluiten op de Bornse erfgoedwaarden en de directe omgeving.
- Een alzijdig gebouw; bij transformatie mogen er geen ‘achterkanten’ aan de openbare ruimte grenzen.
- Aantrekkelijke en uitnodigende plint (bijv. etalages).
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kansen:

- *Kwaliteitsimpuls voor omliggende openbare ruimte door verminderen van verharding, vergroening, waterberging en ruimte voor ontmoeting en spelen.*
- *Verblijfskwaliteit verbeteren.*
- *Kwaliteiten van park Scholtenshof en monumentale panden versterken en beter zichtbaar maken.*
- *Onderzoeken alternatieve situering van de markten op het Rheineplein.*
- *Nieuwe bebouwing met hoge architectonische en ruimtelijke kwaliteit realiseren met respect voor de Bornse erfgoedwaarden.*
- *Verbeteren van de zichtbaarheid, toegankelijkheid en verblijfskwaliteit van park Scholtenshof.*
- *Verbetering van visuele zichtlijnen naar Oud Borne.*

4.2 PROGRAMMA

Binnen het programma kunnen verschillende functies worden geïntegreerd.
In hoofdstuk 2 is ingegaan op de bijdrage die de functie van het huidige gemeentehuis levert aan (de functies in) de nabije omgeving, als gevolg van de publieksaantrekkende werking.

Algemeen

In algemene zin geldt dat het van belang is dat in het programma:

- Aandacht is voor behoud van de invloed op de leefbaarheid en dynamiek die de locatie op het centrum heeft;
    - Er ligt een kans om de leefbaarheid en dynamiek te behouden en/of te versterken;
- Niet wordt bijgedragen aan (ongewenste) leegstand elders in het centrum;
    - Er ligt een kans om bij te dragen aan het voorkomen van (ongewenste) leegstand elders in het centrum;
- Wordt bijgedragen aan het voorzien in de (lokale) behoefte.

Denkbare functies

Er zijn verschillende functies denkbaar, deze worden hierna uitgelicht:

<u>(Verblijfs)recreatie, cultuur en horeca:</u>

- Er is behoefte aan (dag)horeca, verblijfsrecreatie, een ontmoetingsruimte en recreatie (zoals darten en snooker).
- De Visie Vrijetijdseconomie 2022-2032 laat zien dat er marktruimte is voor een uitbreiding van de verblijfsaccommodaties. Ook laat deze visie zien dat er een ambitie is om de dagrecreatieve sector te versteken en ruimte te geven aan verblijfsrecreatie. Hierbij kan nieuw dagrecreatief aanbod, uitbreiding van het horeca-aanbod en/of verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld een hotel) bijdragen aan een toenemend en langer verblijf van bezoekers en/of toeristen in Borne.
- Op basis van de Visie Vrijetijdseconomie geldt - specifiek voor het centrum van Borne - onder meer de ambitie voor een divers horeca-aanbod, de ontwikkeling van verblijfsaccommodatie voor gasten in het centrum in aanvulling op bestaande hotels in de buurt (doelgroep; stijlzoekers) en het herbestemmen van beeldbepalende gebouwen voor toeristisch-recreatieve functies.
- In de directe omgeving van de locatie wonen veel ouderen. Met de toenemende vergrijzing is een plek voor ontmoeting gecombineerd met ondersteuning en zorg op een centrale plek in Borne heel gewenst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan voorliggende en geïndiceerde dagbesteding.
- De hiervoor genoemde functies laten zich over het algemeen goed combineren met andere functies waaraan behoefte is, zoals cultuur (waaronder ook kunstenaars/ateliers, museum).

Voorgenoemde publiekstrekkende functie(s) kunnen bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid en de dynamiek en daarmee een invloed hebben op het voorkomen van leegstand in het centrum. Ook is hierbij sprake van een bijdrage aan het voorzien in de behoefte. Het vestigen van deze functies op de unieke locatie in het centrum een biedt ook een kans om de horecapotentie in de directe omgeving te versterken.

Wonen:

- Er is een duidelijke behoefte aan woningbouw, met een voorkeur voor een woonconcept dat aansluit bij zowel jongere als oudere doelgroepen.
- Met huur of koopappartementen met differentiatie in grootte (en daarmee ook in prijs) wordt gezorgd voor een meer evenwichtige verdeling in het centrum. De verdeling van het mogelijke woonprogramma kan er dan als volgt uit zien:
    - 30%: sociale huur en/of betaalbare koop
    - 40%: koop en/of huur in het middensegment
    - 30%: koop en/of huur in de vrije sector

  Hierbij is het van belang dat woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd.
- Geclusterde en toegankelijke woonvormen, met ontmoetingsruimte (in de nabijheid), hebben de voorkeur. In de regionale woonzorgvisie is een aanzienlijke opgave opgenomen om geclusterde wooncomplexen te realiseren, waarbij het belangrijk is dat voorzieningen in de nabijheid zijn.

Met het voorzien in een woonfunctie wordt bijgedragen aan het voorzien in een duidelijke gebleken behoefte. Het voorzien in uitsluitend een woonfunctie ligt echter niet direct voor de hand op deze unieke locatie in het centrum. Hiervoor zijn andere locaties (bijvoorbeeld net buiten het centrum) over het algemeen beter geschikt. In het kader van de leefbaarheid en dynamiek is het bij het voorzien in een woonfunctie dan ook van belang om ook toe te zien op een functie die interactie en ontmoeting met zich meebrengt. Hierbij kan gezocht worden naar een goede combinatie, zoals wonen op de verdiepingen en een of meer andere functies in de plint.

Overige functies:

- Momenteel bevindt zich in het huidige gebouw een openbaar toilet, waarvan onder meer bij de aanwezigheid van de markt gebruik wordt gemaakt. Voor deze voorziening moet bij de herbestemming of herontwikkeling aandacht zijn.
- Een aantal functies dat vanuit de inwoners is aangedragen zou, al dan niet kleinschalig en in combinatie met en ondergeschikt aan andere functies, kunnen overwogen:
    - Gezondheidscentrum/apotheek of huisarts
    - Ruimte voor kleine (startende) ondernemers
    - Een markthal of foodhal
    - Kantoorruimte

De volgende functies worden beschouwd als minder passend, bijvoorbeeld omdat deze elders al aanwezig (kunnen) zijn of omdat deze unieke locatie in het centrum in eerste instantie beter tot zijn recht komt met de invulling van andere functies, namelijk:

- Kleine detailhandel/winkels
- Bibliotheek
- Kinderopvang

Samenvatting uitgangspunten en kansen:

Uitgangspunten:

- Aandacht voor het behoud van de leefbaarheid en dynamiek van het centrum.
- Voorkomen van een bijdrage aan (ongewenste) leegstand elders in het centrum.
- Bijdragen aan het voorzien in de (lokale) behoefte.
- In het geval van woningbouw: levensloopbestendige woningbouw, waarbij sprake is van een combinatie met een andere functie die interactie en ontmoeting met zich meebrengt.
- Het thema ontmoeten staat centraal in de overgang tussen privé en openbare ruimte.
- Aandacht voor het (huidige) openbare toilet in het gebouw.

Kansen:

- *De leefbaarheid en dynamiek behouden en/of versterken.*
- *Een bijdrage leveren aan het voorkomen van leegstand.*
- *De horecapotentie in de directe omgeving versterken.*
- *Aantrekken van (dag- en/of verblijfs)toerisme.*
- *Voorzien in een centrale plek voor ontmoeting.*
- *Een woonconcept voor zowel jongere als oudere doelgroepen.*
- *Geclusterde en toegankelijke woonvormen.*

4.3 MOBILITEIT GERICHT OP VOETGANGERS EN FIETSERS

Bij de herbestemming of herontwikkeling gelden eisen ten aanzien van het parkeren en het verkeer.

- Bij de herbestemming of herontwikkeling moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt gebaseerd op de gemeente op de geldende Nota Parkeernormen Borne (op dit moment d.d. 3 juli 2018). Hierbij kan de huidige behoefte tegenover de toekomstige behoefte worden gezet (salderen). De huidige parkeerbehoefte bestaat uit 76 parkeerplaatsen en doet zich met name op doordeweekse dagen in de ochtend en middag voor (piekmomenten in de parkeerbehoefte). Het huidig gebruik als gemeentehuis biedt nu meer ruimte om deze piek op te vangen, bij de herbestemming of herontwikkeling verdwijnt dit waarschijnlijk. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden.
    - Er zijn kansen voor alternatieve oplossingen voor het parkeren van fietsen en auto's. Een voorbeeld is het parkeren van fietsen en/of auto's in of onder bebouwing.
    - Bij de herbestemming of herontwikkeling kunnen de bestaande parkeerterreinen op het maaiveld fors worden vergroot. Het fors vergroten van de parkeerterreinen wordt echter niet als kans aangemerkt, omdat een forse vergroting op het maaiveld niet past bij een centrum dat leefbaar, klimaatbestendig en aantrekkelijk is.
- Bij de herbestemming of herontwikkeling moet aandacht zijn voor het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility As A Service en privéauto). Met dit inrichtingsprincipe wordt prioriteit gegeven aan meer duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen, OV) en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen (zoals de auto).
    - Er is een kans om bij de herbestemming of herontwikkeling innovatieve oplossingen, zoals deelmobiliteit in te zetten.
    - Er is een kans om bij de herbestemming of herontwikkeling de fysieke verbindingen te verbeteren en een goede bereikbaarheid van fietsers en voetgangers te faciliteren.

Samenvatting uitgangspunten en kansen:
Uitgangspunten:
- Voldoende parkeergelegenheid.
- Aandacht voor het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility As A Service en privéauto).

Kansen:
- *Alternatieve oplossingen voor het parkeren van fietsen en/of auto's.*
- *Innovatieve oplossingen, zoals deelmobiliteit inzetten.*
- *Verbeterde fysieke verbindingen en faciliteren goede bereikbaarheid van fietsers en voetgangers.*

4.4 DUURZAAMHEID

Bij de herbestemming of herontwikkeling moet ook oog zijn voor duurzaamheid, waaronder circulariteit.

- Bij de herbestemming of herontwikkeling wordt ingezet op een hoge ambitie qua circulariteit.
    - Bij hergebruik van het bestaande gebouw of bij sloop worden vrijkomende materialen voor hergebruik geschikt gemaakt of, wanneer hergebruik niet mogelijk is, voor recycling.
    - Bij hergebruik van het bestaande gebouw of bij sloop en nieuwbouw proberen om minimaal 25% van de materialen reeds gebruikte materialen te laten zijn en/of bij vrijkomende materialen deze direct her te gebruiken in het project, in andere projecten (bij voorkeur binnen de gemeentegrenzen danwel op regionaal niveau).
- Bij de herbestemming of herontwikkeling worden (naast de minimale wettelijke eisen en regels) duurzame energieopties, zoals zonne-energie en warmtepompen, die bijdragen aan een toekomstbestendige ontwikkeling toegepast. Idealiter is er geen aansluiting meer op gas.
    - Er ligt een kans om te voldoen aan de ENG-eis (energieneutraal gebouw).
- Het gebied is aangeduid als een ‘oranje’ netcongestiezone, wat tijdelijke beperkingen oplegt aan nieuwe grootverbruikersaansluitingen. Uitgangspunt is om een goede invulling te faciliteren binnen de huidige problematiek van netcongestie.
    - Er ligt een kans voor het gebruik van warmteopties zoals warmtepompen en aansluiting op een eventueel toekomstig warmtenet.

Samenvatting uitgangspunten en kansen:
Uitgangspunten:

- Verwerking duurzaamheidsambities, waaronder circulariteit (recycling tot aan hergebruik).
- Voldoen aan minimale wettelijke eisen en regels zoals BENG-eis (Bijna Energieneutraal Gebouw).
- Gebruik duurzame energieopties, zoals zonne-energie en warmtepompen.
- Goede invulling faciliteren binnen de huidige netcongestieproblematiek.

Kans(en):

- *Voldoen aan Energie-neutraal gebouw (ENG-eis).*
- *Warmteopties zoals lucht-waterwarmtepompen gebruiken.*
- *Aansluiten op een eventueel toekomstig warmtenet.*

4.5 FINANCIEEL

Voor het financiële aspect is in dit stadium een aantal globale uitgangspunten opgesteld.

- De herbestemming of herontwikkeling brengt de gemeente minimaal €500.000 op (zie documentnr. 21int01110).

Hierbij wordt opgemerkt dat voor één van de scenario's bij voorbaat al gesteld kan worden dat deze niet aan deze uitgangspunten kan voldoen, namelijk: Het huidige gebouw slopen, geen nieuwe bebouwing realiseren en gebied herinrichten (zie ook scenario 5 in paragraaf 1.1).

De financiële uitgangspunten worden opnieuw voorgelegd na de uitwerking (hoofdlijnen) en beoordeling van vijf scenario’s in de volgende fase.

5. SLOT

Voorliggend afwegingskader wordt gebruikt om een zorgvuldige keuze te maken tussen de verschillende scenario's voor Rheineplein 1. De komende periode worden de scenario's verder uitgewerkt op hoofdlijnen en vervolgens beoordeeld aan de hand van dit afwegingskader. De uitgangspunten in het afwegingskader worden gebruikt om een objectieve en transparante vergelijking van de scenario's te maken. Hieraan wordt een score gegeven: goed, voldoende, neutraal, onvoldoende of slecht.

Op basis van de beoordeling aan de hand van het afwegingskader kan vervolgens worden gekomen tot een onderbouwde keuze voor de toekomstige ontwikkelrichting. Na het besluit over de ontwikkelrichting vormt het (aangescherpte) afwegingskader de basis voor de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting voor een marktconsultatie.

Locatie Utrecht
Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen
Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
088 – 0 215 340

RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie