Toelichting grondexploitatie Rheineplein 1

Gemeente Borne



20 mei 2026

Beschrijving

Het voormalige gemeentehuis aan het Rheineplein is een prominent en beeldbepalend gebouw in het centrum van Borne. Op dit moment staat het pand leeg, waarmee de locatie zich in een overgangsfase bevindt richting herontwikkeling.

In het kader van deze herontwikkeling wordt het bestaande gebouw gesloopt om plaats te maken voor nieuwe bebouwing. Op de locatie wordt een eigentijdse gebiedsontwikkeling gerealiseerd met een mix van functies, bestaande uit horeca, een hotel en appartementen. Hierdoor krijgt de plek een nieuwe, toekomstbestendige invulling met een sterke combinatie van wonen, verblijven en ontmoeten.

In de nieuwe ontwikkeling wordt aansluitend aan het Rheineplein en park Scholtenshof voorzien in horeca, waarmee een levendige en toegankelijke plint ontstaat die bijdraagt aan ontmoeting en verblijfskwaliteit. In het bouwblok , grenzend aan Villa Elisabeth (Dorset) wordt een hotel gerealiseerd, passend bij de gewenste functie van verblijven op deze locatie. Het andere bouwblok, grenzend aan parkeerplaats De Bolkshoek worden vanaf de 1e verdieping appartementen ontwikkeld, waarmee wordt voorzien in het woningaanbod van Borne.

De ontsluiting vindt plaats via de Grotestraat en er wordt uitgegaan van een privé parkeergarage onder de gebouwen. Daardoor blijft bovengrondsmeer plek over voor openbare ruimte en groen. Hierdoor blijft het gebied prettig en aantrekkelijk om te wonen en verblijven.

Voortgang

De gemeenteraad heeft twee keer een voorbereidingskrediet vastgesteld voor de planontwikkeling van het Rheineplein. Vervolgens is het herontwikkelingsplan verder uitgewerkt. Het herontwikkelingsplan draagt bij aan een vitaal, levendig en toekomstbestendig centrum van Borne en wordt voorbereid op realisatie.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Horeca (+/- 900m²)	2	5%
Hotel (kamers)	24	60%
Compact appartement tot 75m²	6	15%
Ruim appartement vanaf 95m²	6	15%
Penthouse	2	5%
Totaal	40	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	1800	14%
Verharding	9700	74%
Groen	1500	12%
Wadi		
Water		
Totaal (bruto plangebied)	13000	100%

Projectgegevens	
Kern	Borne, centrum
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	13000 m2

Parameters	2026	2027	2028	2029 t/m 2035
Rente	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging				
Plankosten	2,8%	3,6%	3,4%	2,5%
Verwerving	5,7%	7,8%	7,8%	2,5%
Civiele techniek	2,5%	3,9%	3,9%	2,5%
Opbrengstenstijging				
Vrije sector		3,5%	3,0%	2,0%
Horeca- en hotel		0,0%	0,0%	0,0%

Resultaat

De te openen grondexploitatie voor Rheineplein 1 resulteert in een positief saldo van circa € 173.000,- op contante waarde per 1 januari 2026.

De kosten bestaan naast de twee eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten voornamelijk uit werkzaamheden ten behoeve van sloop gemeentehuis, waaronder het zorgvuldig verwijderen van de bestaande bebouwing, verwijderen bestaande funderingspalen en aanwezige asbesthoudende materialen. Deze werkzaamheden vormen een belangrijke eerste stap in de voorbereiding op de herontwikkeling van de locatie. Daarnaast zijn er kosten voor planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken en diverse ambities binnen het plangebied.
De geraamde kosten voor sloop (incl. palen en asbest) en bouw- en woonrijp maken sluiten aan bij een verkregen budgetraming. De planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht zijn een percentage van het bouw -en woonrijp maken, gecontroleerd door de plankostenscan en een gemaakte plankostenraming. De verwerving betreft hoofdzakelijk de inbrengwaarde van het Rheineplein (boekwaarde).

De opbrengsten bestaan voornamelijk uit grondopbrengsten voortvloeiend uit de ontwikkeling van woningbouw, bestaande uit appartementen in drie verschillende varianten. Daarnaast worden opbrengsten gerealiseerd uit de uitgifte van gronden ten behoeve van horeca- en hotelfuncties, waarmee een aantrekkelijke mix van wonen, verblijven en voorzieningen ontstaat.
Aan de opbrengstenkant is rekening gehouden met de grondopbrengsten behorende tot de sectoren, zowel voor de horeca- en hotelfuncties als voor de appartementen. Voor de berekening van de grondprijs van de appartementen in de vrije sector is de residuele grondwaarde methode gebruikt. Inputs hiervoor zijn relevante referenties van funda/NVM en bouwkosten van bouwkostenkompas. De grondwaarde van de overige functies zijn afhankelijk van huur en rendement en sluiten aan bij de huidige markt.

Grondexploitatie Rheineplein 1 per 01-01-2026 (€, afgerond op duizendtallen)	Exploitatie 2026 (prijspeil 2026)
Subtotaal kosten	1.162.000
Subtotaal opbrengsten	1.348.000
Nominaal saldo	186.000
Subtotaal inflatie en rente	4.000
Resultaat EW per 31 december 2030	191.000
Resultaat NCW per 1 januari 2026	173.000

Verbeelding Rheineplein

