

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
9 december 2025

Agendapunt

Nummer
25int04319

Onderwerp
Ontwikkelrichting Rheineplein 1

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Voor de herontwikkeling of herbestemming van de locatie Rheineplein 1 in Borne (huidig gemeentehuis) zijn meerdere scenario's op hoofdlijnen stedenbouwkundig en financieel uitgewerkt. De uitgewerkte scenario's zijn beoordeeld op basis van de uitgangspunten in het op 27 mei jl. door de gemeenteraad vastgesteld afwegingskader 'herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1' (documentnr. 25bij03728). In september jl. is een raadsvoorstel voor de keuze van scenario 3 geagendeerd in de beeldvormende raadscommissie waarbij een aantal sprekers hun wensen en ideeën naar voren hebben gebracht. Daarnaast zijn ook andere reacties ontvangen waaronder een brief van enkele raadsfracties.

Voorgesteld wordt om kennis te nemen van de beoordeling, en daarbij de verschillende reacties mee te nemen en op basis daarvan in te stemmen met een combinatie van 'Scenario's 3 en 4' als ontwikkelrichting, namelijk: het slopen van het huidige gemeentehuis en het realiseren van nieuwe bebouwing. In het ontwikkelperspectief worden hiervoor de uitgangspunten vastgelegd.

Het voorgestelde combinatiescenario vraagt ook om richting ten aanzien van de tijdelijke situatie aan het Rheineplein 1, namelijk de situatie nadat de locatie vrijkomt en voordat deze wordt overgedragen aan een ontwikkelaar. Voorgesteld wordt om het bestaande gebouw circulair te slopen, aansluitend op de verhuizing van de gemeentelijke organisatie naar het Huis van Borne. Tot slot wordt voorgesteld om voor de herontwikkeling van het Rheineplein 1 een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000 en deze te dekken vanuit de reserve beleidsontwikkeling.

1 Inleiding

Algemeen

De "ontwikkellocatie Rheineplein" ligt op een beeldbepalende plek in het centrum van Borne met een groot aantal ruimtelijke uitdagingen. De nieuwe invulling van het Rheineplein moet zorgen voor aantrekkingskracht bij het winkelend publiek, zodat de doorstroming van het centrum goed blijft. Ook moet deze levendigheid brengen aan het Rheineplein en Park Scholtenshof en beschikken over een hoge architectonische kwaliteit. Ook is het van belang dat wordt voorzien in een alzijdig ontwerp, passend bij de dorpschaal, en dat de zichtlijnen op - en de verbinding met - Oud Borne worden versterkt.

De nieuwe invulling moet eveneens bijdragen aan een goede opdeling en afronding van de openbare ruimte en moet een parkeeroplossing bieden waarbij de parkeerdruk in de openbare ruimte niet toeneemt.

Voorliggend raadsvoorstel maakt inzichtelijk waarom een combinatie van scenario's 3 en 4 hiervoor de meest haalbare ontwikkelrichting is.

Afwegingskader

Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad besloten om het afwegingskader 'herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1' (documentnr. 25bij03728) vast te stellen. Hierbij is scenario 5 (sloop en geen nieuwbouw) bij amendement van de raad geschrapt omdat dit scenario niet als realistisch wordt ervaren.

Uitwerking scenario's

Er zijn vier scenario's voor het herbestemmen of herontwikkelen van het de locatie Rheineplein 1 op hoofdlijnen uitgewerkt:

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.

Deze scenario's zijn beoordeeld op basis van de in het afwegingskader vastgestelde criteria op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, programma, mobiliteit, duurzaamheid en financiën. Benadrukt wordt dat de uitwerking van de scenario's in modellenstudies niet als concrete ontwerpen moeten worden gezien, maar enkel als referenties dienen om vat te krijgen op de (financiële) impact van een keuze voor een scenario.

Diverse Inspraakreacties

Uit de verschillende inspraakreacties tijdens de beeldvormende raadscommissie op 9 september en reacties die op andere wijze zijn ontvangen zoals de brief van enkele raadsfracties, is duidelijk geworden dat de uitkomst van het gehanteerde afwegingskader om te komen tot een voorgestelde ontwikkelrichting, namelijk scenario 3, moet worden gezien als een oproep om breder te kijken naar de voorliggende opgave.

Om tot oordeelsvorming en besluitvorming te komen over de ontwikkelrichting, is het college gevraagd om de inbreng van de insprekers mee te nemen in de overwegingen en dat te verwerken in dit raadsvoorstel. Naast de inspraakreacties tijdens deze vergadering hebben wij de afgelopen weken ook diverse reacties gehad in de vorm van telefoontjes, gesprekken, brieven en e-mails met betrekking tot de herontwikkeling. De reacties waren afkomstig van inwoners, ondernemers en raadsfracties.

De insprekers benoemden diverse aspecten zoals:

- een plek voor ontmoeting en voor evenementen;
- een bouwvolume wat passend is bij de omgeving;
- toevoeging van groen;
- behoefte aan activiteiten met een maatschappelijke meerwaarde;
- een plek om trots op te zijn;
- meer verbinding tussen de pleinen en het park;
- de voorkeur voor partnerselectie (met inzet op gedeelde belangen)

En de raadsfracties benoemden de behoefte aan een nadere ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing, de mogelijkheid voor partnerselectie mee te nemen, een duidelijke aanpak voor participatie en communicatie en een financieel kader.

In de ontvangen reacties zat ook een pleidooi voor het hernieuwd toevoegen van scenario 5 “Het huidige gebouw slopen, geen nieuwe bebouwing realiseren en gebied herinrichten”. Totdat de gemeenteraad een ander besluit neemt, is dit geen scenario dat is meegenomen in het vervolgproces.

Het college is van mening dat bovengenoemde inhoudelijke reacties het beste meegenomen kunnen worden in scenario's 3 en 4. Dit zijn de scenario waarmee de meeste flexibiliteit ontstaat in nog te maken keuzes voor de invulling van de locatie. Hiervoor worden ruimtelijke kaders (eisen) en ambities (wensen) geformuleerd welke door uw raad worden vastgesteld.

Bovenstaande reacties gaan ook deels over proces. Het college is van mening dat de keuze hoe de kaders en ambities geformuleerd worden gaat leiden tot een voorkeur voor prijs-, plan- of partnerselectie. Onder punt ‘6 Vervolg na besluitvorming’ is inzichtelijk gemaakt hoe aan de genoemde vervolgstappen uit de raadsmemo van 26 september jl. (documentnr. 25int05047) invulling wordt gegeven.

2 Beoogd resultaat

Het tot ontwikkeling brengen van de locatie Rheineplein 1 en deze van meerwaarde te laten zijn voor het centrum van Borne, waarbij recht wordt gedaan aan de wensen van de Bornse samenleving.

3 Argumenten

1.1 Beoordeling aan de hand van het vastgestelde afwegingskader.

De uitgewerkte scenario's zijn beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten in het vastgestelde afwegingskader ‘herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1’. Deze beoordeling (documentnr. 25int04157) is bedoeld om beter inzicht te geven in de consequenties van de scenario's en te ondersteunen bij het kiezen van een ontwikkelrichting.

1.2/2.1 Keuze voor een combinatie van ‘Scenario's 3 en 4’ als ontwikkelrichting.

Op basis van de beoordelingsmatrix wordt geconcludeerd dat de scenario's op verschillende aspecten positief scoren. Daarnaast wordt geconcludeerd dat bij elke uitwerking óf veel meer ruimte benodigd is voor bovengronds parkeren (hetgeen ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit) óf het parkeren ondergronds of in een parkeervoorziening wordt ondergebracht (hetgeen financieel om extra investeringen vraagt).

De beoordelingsmatrix maakt inzichtelijk dat scenario's 3 en 4 de meest haalbare ontwikkelrichtingen zijn en de meeste kansen bieden om een goede invulling te geven aan de gestelde criteria op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, programma, mobiliteit, duurzaamheid en financiën.

De kracht van scenario's 3 en 4 is dat meer parkeeroplossingen mogelijk zijn dan bij scenario 1 en 2. Daarnaast biedt nieuwbouw de mogelijkheid om beeldbepalende zichtlijnen te verstrekken en nieuwe verbindingen te creëren. Er wordt een balans gezocht tussen programma en parkeeroplossing. Hoe meer programma, hoe groter de parkeeropgave.

2.2 De technische staat van het huidige pand.

Ondanks dat het bestaande pand qua architectuur waardevol is, is de technische kwaliteit van het pand (gebouwd als kantoor) zeer matig. Zo gelden bijvoorbeeld bij transformatie naar woningen of hotel strengere brandveiligheidseisen en ligt de lat bij woningen extra hoog ten aanzien van ventilatie en geluidsisolatie. Gevels en daken zijn slecht geïsoleerd en onvoldoende duurzaam. Het is technisch complex en daarmee kostbaar voor hergebruik. Deze afweging heeft ook een rol gespeeld toen de gemeentelijke organisatie zelf voor de keuze stond voor verbouw of verhuizing naar het Huis van Borne. Een inventarisatie door enkele ontwikkelaars bevestigt dit beeld. Daarnaast blokkeert het huidige gebouw een aantal waardevolle zichtlijnen

en verbindingen die kansen bieden voor meer ruimtelijke kwaliteit op deze centrale plek in het centrum van Borne.

1.3/3.1 Circulaire sloop beste optie voor tijdelijke situatie Rheineplein 1.

De keuze voor combinatie van Scenario's 3 en 4 vraagt om richting ten aanzien van de tijdelijke situatie aan het Rheineplein 1, namelijk de situatie nadat de locatie vrijkomt en voordat deze wordt overgedragen aan een ontwikkelaar.

Hiervoor zijn er drie opties, namelijk:

1. Tijdelijke verhuur;
2. Leegstandsbeheer;
3. Circulaire sloop (direct na verhuizing van de gemeentelijke organisatie).

Onder meer vanwege de technische staat, de kosten en opbrengsten en de leefbaarheid in het centrum wordt 'Circulaire sloop' als beste optie gezien. Ook wordt hiermee ruimte voor de herontwikkeling van de locatie mogelijk gemaakt. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de bijlage 'Tijdelijke verhuur versus leegstandsbeheer of sloop' (documentnr. 25bij09183).

4.1 Aanvullend voorbereidingskrediet

Voor onderzoek, planontwikkeling, stedenbouwkundige uitwerkingen en externe inhuur is een aanvullend voorbereidingskrediet benodigd ad €100.000,-.

4 Kanttekeningen

2.1 Betrekken kansen nabijgelegen ontwikkelingen

Gesprekken met eigenaren van nabijgelegen percelen kunnen leiden tot extra kansen voor een betere en duurzamere gebiedsontwikkeling. Hierbij wordt benadrukt dat dit altijd in samenhang met de ontwikkeling van het Rheineplein 1 moet worden gezien. Ook hierbij is het van groot belang om in een goede parkeeroplossing te kunnen voorzien. Momenteel vindt een studie plaats naar de parkeernormen in het centrum, de bereikbaarheid van parkeerplaatsen en parkeren aan de rand van het centrum in relatie tot het STOMP-principe.

3.1 Aandachtspunten bij sloop.

- Het gemeentehuis beschikt over een grootverbruik energie-aansluiting. Gezien de problemen van de netcongestie staat behoud van deze grootverbruik-aansluiting voorop.
- Bij sloop verdwijnt het openbaar (miva)toilet als voorziening aan deze zijde van het centrum van Borne, maar in het Huis van Borne realiseren we een vervangende voorziening.
- De locatie zal tijdelijk, maar toch zeker voor een periode van 2 jaar, doelmatig ingericht moeten worden. Omdat het een centrumlocatie betreft vereist dit een nette kostenbewuste inrichting.

5 Kosten, baten en dekking

Voor de uitwerking van de stappen in het vervolgtraject na de besluitvorming is een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 benodigd. Dit krediet kan worden gedekt vanuit de reserve beleidsontwikkeling.

Bij het overgaan tot sloop ontstaat fiscaal gezien een bouwkael. Het is van belang om voorafgaand aan de sloop en de verdere afwaardering van de kavel een grondexploitatie te openen (zie ook onder 6). Hierin kunnen de voorbereidingskosten, de kosten voor sloop, evenals de resterende boekwaarde, worden opgenomen.

6 Vervolg na besluitvorming

Uitwerken ontwikkelperspectief

Na het vaststellen van een combinatie van scenario's 3 en 4 als ontwikkelrichting kan het afwegingskader worden omgezet naar een ontwikkelperspectief waarin ruimtelijke kaders (eisen) en ambities (wensen) voor deze ontwikkellocatie worden vastgelegd. Het ontwikkelperspectief bestaat uit een omschrijving van de stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijvoorbeeld schaal, bouwhoogte etc.), vereiste beeldkwaliteit, sfeerbeelden & referenties, ruimtelijke ordening, verkeer & parkeren, duurzaamheid & milieuaspecten, ecologie & groen en archeologie. Ook wordt in het ontwikkelperspectief de samenhang tussen het Rheineplein en de overige ontwikkelgebieden in het centrum nader geduid. Op basis van het ontwikkelperspectief wordt een marktconsultatie gehouden, waarna een weloverwogen keuze kan worden gemaakt voor de te volgen selectiemethode. Mocht hiertoe aanleiding zijn, dan zal de gemeenteraad en/of de samenleving tussentijds geïnformeerd worden.

Bepalen selectiemethodiek

Grofweg zijn er drie selectieprincipes, namelijk: een prijs-, plan- of partnerselectie. Bij het bepalen van de best passende selectiemethodiek moet antwoord worden gegeven op een aantal vragen, zoals: 'Hoe groot is de publieke urgentie en het publieke belang van de ontwikkeling? Wat is de complexiteit van de opgave? Hoe concreet is de kaderstelling? Welke mate van flexibiliteit is gewenst gedurende het ontwikkeltraject? Hoe groot is de interesse vanuit de markt? Welke transactiekosten zijn acceptabel voor potentiële ontwikkelaars? Op welke termijn kan worden gestart met bouwen?'. Het bepalen van de best passende selectiemethodiek is maatwerk en kan pas plaatsvinden nadat op basis van het ontwikkelperspectief een marktconsultatie heeft plaatsgevonden.

Vorbereiding sloop

Voor het opstarten van circulaire sloop moet een meervoudig onderhandse aanbesteding worden doorlopen. Hiervoor zal een sloopbestek worden opgesteld. De verwachting is dat de voorbereiding een klein jaar zal duren, waardoor het van belang is hier spoedig mee te starten. Dit om de periode van leegstand zo kort mogelijk te laten zijn.

Grondexploitatie

Besluitvorming over de sloop en de daarvoor benodigde middelen wordt met de vaststelling van de grondexploitatie voorgelegd aan de gemeenteraad. Ook de overige kosten, als gevolg van de gekozen ontwikkelrichting, worden meegenomen in deze grondexploitatie. Dit betreft een raming. De daadwerkelijke kosten, baten en dekking zijn afhankelijk van de definitieve invulling van het ontwikkelgebied. De grondexploitatie zal hierop, na besluitvorming, overeenkomstig de nota grondbeleid Borne 2025 worden aangepast.

Besluitvorming

Het ontwikkelperspectief, de wijze van aanbesteden en de te openen grondexploitatie zullen ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Naar verwachting kan het ontwikkelperspectief in het 2^e kwartaal van 2026 worden aangeboden. Na besluitvorming over het ontwikkelperspectief kan worden gestart met de marktconsultatie. We streven ernaar om in het 4^e kwartaal van 2026 de raad te informeren over de voorgenomen selectiemethodiek en de grondexploitatie ter vaststelling aan uw raad aan te bieden.

Voorstel

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van:
 - a. de beoordelingsmatrix (documentnr. 25int04157), waarin de resultaten van de beoordeling van de vijf scenario's voor het Rheineplein 1 zijn opgenomen;
 - b. de bijlage 'Tijdelijke verhuur versus leegstandsbeheer of sloop (documentnr. 25bij09183)
2. In te stemmen met een combinatie van 'Scenario's 3 en 4' als ontwikkelrichting, namelijk 'sloop van het huidige gemeentehuis en nieuwe bebouwing';
3. In te stemmen met circulaire sloop van het bestaande gebouw, aansluitend op de verhuizing van de gemeentelijke organisatie naar het Huis van Borne.
4. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000 en deze te dekken vanuit de reserve beleidsontwikkeling.

Bijlage(n)

Documentnummers:

- Raadsbesluit (concept) (documentnr. 25int04320)
- Vastgesteld afwegingskader 'herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1' (documentnr. 25bij03728)
- Beoordelingsmatrix (documentnr. 25int04157)
- Bijlage Tijdelijke verhuur versus leegstandsbeheer of sloop (documentnr. 25bij09183)

Borne, 11 november 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

J. Meijerink

drs. J.H.R. Pierik