

## Voorstel gemeenteraad

Kenmerk 26int02443  
Onderwerp Openen grondexploitatie Rheineplein 1

---

### Aan de gemeenteraad,

#### Samenvatting voorstel

Grondexploitaties moeten door de gemeenteraad worden vastgesteld om als financieel taakstellend kader te kunnen dienen.

Met de opening van de grondexploitatie Rheineplein 1 kunnen de sloopwerkzaamheden van het oude gemeentehuis worden uitgevoerd. Tevens kan de markconsultatie voor de herontwikkeling van deze beeldbepalende locatie in het centrum van Borne worden opgestart. Voor de marktconsultatie is een Concept Ontwikkelperspectief opgesteld. Tevens is een Communicatie- & Participatieaanpak opgesteld ter ondersteuning aan de aanpak.

#### Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld

1. De grondexploitatie voor Rheineplein 1 te openen met een verwacht positief resultaat van € 173.000,- op contante waarde per 1 januari 2026;
2. De restboekwaarde van het (oude) gemeentehuis op het Rheineplein 1 van € 72.000, - over te hevelen van de materiële vaste activa (MVA) naar de grondexploitatie Rheineplein 1.

#### Aanleiding

De ambtelijke en bestuurlijke organisatie van de gemeente Borne zijn recent ingetrokken in het Huis van Borne. Hierdoor staat op dit moment het pand aan het Rheineplein 1 leeg, waarmee de locatie zich in een overgangsfase bevindt richting herontwikkeling.

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 de nieuwe invulling 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 dorpse schaal, en dat de zichtlijnen op - en de verbinding met - Oud Borne worden versterkt. Tot slot moet de nieuwe invulling bijdragen aan een goede opdeling en afronding van de openbare ruimte en voorzien in een parkeeroplossing zonder toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Op 27 mei 2025 heeft uw gemeenteraad besloten om het afwegingskader 'herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1' (documentnr. 25bij03728) vast te stellen. Vervolgens is op 11 november 2025 besloten over te gaan tot 'sloop van het huidige gemeentehuis en nieuwe bebouwing te realiseren' als ontwikkelrichting voor de locatie Rheineplein 1 (documentnr. 25int04320).

### **Beoogd effect**

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.

### **Argumenten**

*1.1* De grondexploitatie vormt het financiële en sturingsinstrument voor de ontwikkeling van het plangebied. In de grondexploitatie worden alle geraamde kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling in samenhang in beeld gebracht en over de looptijd van het project geprogrammeerd. Hiermee wordt een transparante verantwoording richting college en raad over de voortgang, kosten, opbrengsten en het verwachte eindresultaat geborgd. De grondexploitatie wordt periodiek geactualiseerd, zodat kan worden gestuurd op afwijkingen en tijdig kan worden bijgestuurd.

*1.2 en 2.1* *Met de vaststelling van de grondexploitatie komen de nodige middelen beschikbaar om over te kunnen gaan tot sloop.*

Na de sloop van het oude gemeentehuis ontstaat fiscaal gezien een bouwkaavel. Het is van belang om voorafgaand aan de sloop en de verdere afwaardering van de kavel een grondexploitatie te openen. Hierin kunnen de voorbereidingskosten, de kosten voor sloop, evenals de resterende boekwaarde, worden opgenomen. 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.

*1.3* *Hieraan ten grondslag ligt een Concept Ontwikkelperspectief*

Het door het college van B en W vastgestelde Concept Ontwikkelperspectief is de basis voor de grondexploitatie. Door het Concept Ontwikkelperspectief als startdocument voor de marktconsultatie te gebruiken, creëren we een helder, maar nog flexibel kader waarin ambities en randvoorwaarden zichtbaar zijn, terwijl we tegelijkertijd ruimte houden om deze – op basis van de reacties vanuit de markt – aan te scherpen, te concretiseren of bij te stellen. Het definitieve Ontwikkelperspectief wordt door de gemeenteraad vastgesteld als basis voor de partner- of planselectie.

*1.4* *De nieuwe invulling vraagt een zorgvuldige Communicatie- & Participatieaanpak.*

Door het vaststellen van een communicatie- en participatieaanpak door het college van B en W wordt het proces richting stakeholders en belanghebbenden transparant, navolgbaar en zorgvuldig ingericht. Hiermee waarborgen we dat relevante partijen tijdig en op passende wijze worden betrokken, dat hun inbreng gestructureerd wordt opgehaald en dat helder is hoe deze input wordt meegewogen in de verdere besluitvorming. Omwonenden en ondernemers zijn door middel van een brief geïnformeerd over het Concept Ontwikkelperspectief.

### **Kanttekeningen en alternatieven**

*1.1 t/m 2.1* *De grondexploitatie is gebaseerd op aannames over kosten, opbrengsten, fasering en marktomstandigheden over een langere periode.*

Het openen van een grondexploitatie brengt verschillende onzekerheden en risico's met zich mee. Deze aannames kunnen wijzigen als gevolg van marktontwikkelingen, planologische procedures of technische omstandigheden. Deze onzekerheden kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van de geraamde resultaten. Door middel van periodieke actualisatie van de grondexploitatie en het treffen van passende reserves en voorzieningen wordt getracht deze risico's zoveel mogelijk te beheersen. Het moment van openen van de grondexploitatie is medebepalend voor de mate van onzekerheid en vraagt daarom om een zorgvuldige afweging tussen voortgang in het project en het detailniveau van de onderliggende aannames.

*1.2 Het plangebied dat de basis vormt voor deze grondexploitatie is kleiner dan het ontwikkelperspectief.*

In het ontwikkelperspectief zit ook particulier grondbezit waarvan de gemeente momenteel niet voornemens is die te verwerven. Het is dan ook aan de particuliere eigenaren om die locatie desgewenst te ontwikkelen

*1.3 De grondexploitatie bevat geen volledige herinrichting van de openbare ruimte.*

Uitgangspunt is het aanhelen van de nieuwbouw aan de buitenruimte en het uitvoeren van enkele ingrepen in de openbare ruimte zoals genoemd in het ontwikkelperspectief. Andere mogelijke ambities maken op dit moment geen onderdeel uit van de grondexploitatie.

#### **Financiën**

Voor de dekking van de uitvoering van de plannen is bij het voorliggende voorstel een grondexploitatie toegevoegd. Het verwachte positieve resultaat van de grondexploitatie komt op € 173.000,- contante waarde per 1 januari 2026. Voor de toelichting op de grondexploitatie zie bijgevoegde notitie (26bij05417).

#### **Vervolg na besluitvorming**

Bij een positief besluit kunnen de werkzaamheden, ter afronding van de aanbestedingsprocedure voor de sloop, worden gegund. Daarbij wordt 1 september 2026 aangehouden als startdatum voor de daadwerkelijke sloopwerkzaamheden.

Vervolgens wordt op basis van het Concept Ontwikkelperspectief een marktconsultatie gestart.

We streven ernaar om in het 4e kwartaal van 2026 uw raad te informeren over de opbrengsten van deze marktconsultatie. Op basis van de marktconsultatie zal een selectiemethodiek worden voorgesteld.

Uiteindelijk leidt dit tot een voorstel met daarin het definitieve Ontwikkelperspectief dat door uw gemeenteraad wordt vastgesteld. De voor deze ontwikkeling geldende parkeernormen zullen gelijktijdig met of voorafgaand aan de behandeling van het definitieve Ontwikkelperspectief ter vaststelling worden aangeboden.

Borne, 27 mei 2026

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

J. Meijerink

drs. J.H.R. Pierik

#### **Bijlage(n)**

26int02445 - Raadsbesluit

26bij05417 - Toelichting grondexploitatie Rheineplein 1

26bij05418 - Detailoverzicht grondexploitatie Rheineplein 1 (geheim – ter inzage op griffie)

26bij05419 - Concept Ontwikkelperspectief omgeving Rheineplein Borne

26bij05521 - Communicatie- & Participatieaanpak