Voorstel gemeenteraad

Kenmerk	26int04312
Onderwerp	Herontwikkeling Rheineplein

Aan de gemeenteraad,

Samenvatting
De locatie Rheineplein 1 in Borne komt beschikbaar voor herontwikkeling. Voor de herontwikkeling is een ontwikkelperspectief opgesteld waarin de ruimtelijke en programmatische kaders staan. Hiermee wordt richting gegeven aan een hoogwaardige ontwikkeling die bijdraagt aan de kwaliteit en uitstraling van het centrum van Borne.

Met de vaststelling van het ontwikkelperspectief stelt de gemeenteraad de ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve uitgangspunten voor de herontwikkeling vast. Daarmee wordt nog geen concreet bouwplan of ontwikkelaar gekozen. Het ontwikkelperspectief vormt het kader waarbinnen marktpartijen in de volgende fase worden uitgedaagd om met een kwalitatief hoogwaardig, uitvoerbaar en financieel haalbaar plan te komen.

Voor de verkoop van de locatie wordt een openbare, gefaseerde en vormvrije verkoopprocedure met een planselectie op basis van een vooraf vastgestelde marktconforme grondprijs aanbevolen. Voorgesteld wordt hierop geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld:
1. Het Ontwikkelperspectief Rheineplein 1 vast te stellen, als ruimtelijk en programmatisch kader voor de verdere uitwerking van de herontwikkeling van de locatie;
2. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de aanbevolen openbare, gefaseerde en vormvrije verkoopprocedure met een planselectie op basis van een vooraf vastgestelde, marktconforme grondprijs.

Aanleiding
De locatie Rheineplein 1 komt beschikbaar voor herontwikkeling. Om de ambities, ruimtelijke uitgangspunten en programmatische kaders voor deze locatie vast te leggen, is een ontwikkelperspectief opgesteld. De uitgangspunten uit het concept-ontwikkelperspectief zijn getoetst in een marktconsultatie. De resultaten daarvan geven aanleiding om het ontwikkelperspectief bijna ongewijzigd vast te stellen en de volgende fase, de verkoop en planselectie, te starten.

De gemeenteraad heeft in de afgelopen periode de volgende richtinggevende en financiële besluiten genomen:

- Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad het afwegingskader voor de herontwikkeling van Rheineplein 1 vastgesteld.
- Op 9 december 2025 heeft de gemeenteraad de ontwikkelrichting vastgesteld. Daarbij is gekozen voor sloop van het bestaande gemeentehuis en realisatie van nieuwe bebouwing.
- Op 23 juni 2026 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Rheineplein 1 geopend voor de uitvoering van de sloopwerkzaamheden, de marktconsultatie en de verdere voorbereiding van de herontwikkeling.

Gedurende de planvorming is in verschillende fasen invulling gegeven aan participatie. In 2023 zijn tijdens de Bornse Dromendagen, in het kader van de Omgevingsvisie, eerste ideeën, wensen en

aandachtspunten van inwoners en andere belanghebbenden opgehaald. Vervolgens zijn begin 2025 aanvullende inzichten verzameld via een enquête en een inloopbijeenkomst.

In september 2025 is de mogelijkheid geboden om in te spreken tijdens de beeldvormende commissievergadering. De ontvangen brieven, gegeven presentaties en inspreekreacties zijn zorgvuldig betrokken bij de verdere uitwerking van het ontwikkelperspectief. Daarnaast heeft de projectleider tijdens dit proces met regelmaat met de centrumondernemers gesproken.

Medio 2026 zijn zestien marktpartijen en stakeholders geconsulteerd over de haalbaarheid, marktinteresse en uitvoerbaarheid van de uitgangspunten uit het concept-ontwikkelperspectief. In het kader hiervan is concreet gesproken met:

- vertegenwoordigers vanuit de vastgoedsector (bouw en/of ontwikkeling);
- woningbouwcorporatie;
- horecaondernemers;
- ondernemers werkzaam in de detailhandel;
- maatschappelijke organisaties;
- en overige relevante partijen die bijvoorbeeld al eerder betrokken zijn geweest in dit proces (in het kader van de consultatie).

De opbrengsten van deze marktconsultatie zijn verwerkt in een separate bijlage (26int04280).

Naar aanleiding van deze marktconsultatie is de meest passende verkoopstrategie voor de ontwikkelopgave aan het Rheineplein 1 bepaald (26int04279).

Beoogd effect
Het mogelijk maken van de vervolgfase van de herontwikkeling, waarbij wordt gestuurd op een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, dynamiek en uitstraling van het centrum van Borne en waarvoor een transparant en beheersbaar proces wordt gevolgd om een marktpartij en een uitvoerbaar plan te selecteren.

Argumenten
1.1 Het ontwikkelperspectief biedt een duidelijk kader voor de verdere planvorming

Het ontwikkelperspectief legt de ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve uitgangspunten voor de herontwikkeling vast. Daarmee weten gemeente Borne, marktpartijen en andere betrokkenen binnen welke kaders de locatie kan worden uitgewerkt.

1.2 De marktconsultatie bevestigt dat de uitgangspunten in het ontwikkelperspectief in hoofdlijnen realistisch en kansrijk zijn

Uit de gesprekken met marktpartijen en stakeholders komt een overwegend positief beeld naar voren. Er is belangstelling om mee te denken en mogelijk deel te nemen aan de ontwikkeling. De consultatie benadrukt tegelijk dat financiële haalbaarheid, parkeren, programmatische keuzes en kwaliteitsambities in de volgende fase zorgvuldig moeten worden uitgewerkt.

1.3 De voorgestelde kaders in het ontwikkelperspectief sluiten aan op de eerder genomen raadsbesluiten

Met het ontwikkelperspectief wordt voortgebouwd op het in 2025 vastgestelde afwegingskader en de gekozen ontwikkelrichting. Ook past het voorstel binnen het doel waarvoor de grondexploitatie Rheineplein 1 in 2026 is geopend: de verdere voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling.

2.1 Een planselectie met vaste grondprijs legt de nadruk op kwaliteit

Door vooraf een marktconforme grondprijs te bepalen, concurreren marktpartijen op de kwaliteit en uitvoerbaarheid van hun plan. De gemeente kan daarbij sturen op stedenbouwkundige kwaliteit, architectuur, programma en de relatie met de openbare ruimte.

2.2 De procedure van een planselectie is transparant en beheersbaar

Een openbare, gefaseerde en vormvrije verkoopprocedure met een planselectie op basis van een vooraf vastgestelde, marktconforme grondprijs biedt ruimte voor marktwerking en dialoog. Gemeente Borne kan eerst geschikte partijen selecteren en vervolgens met een beperkt aantal deelnemers toewerken naar concrete aanbiedingen.

2.3 De planselectie met vaste grondprijs biedt als verkoopstrategie financiële duidelijkheid en juridische borging

Een vooraf vastgestelde marktconforme grondprijs geeft duidelijkheid aan gemeente en marktpartijen. Het winnende plan wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. De uitvoering kan aanvullend worden geborgd met een bouwplicht, realisatietermijnen, boetebedingen en een anti-speculatiebeding.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 De financiële haalbaarheid van de herontwikkeling blijft een belangrijk aandachtspunt

De combinatie van programmatische ambities, sociale woningbouw en mogelijke parkeeroplossingen, zoals beschreven in het ontwikkelperspectief, kan financieel complex zijn. Daarom moeten de financiële haalbaarheid en de gevolgen van keuzes tijdens de verdere planuitwerking en selectie inzichtelijk blijven.

1.2 De parkeeroplossing mag niet leiden tot een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte

Marktpartijen noemen in de marktconsultatie op het ontwikkelperspectief het parkeren als cruciale randvoorwaarde en wijzen ook op de bredere parkeeropgave in het centrum. De uitvraag moet daarom duidelijk maken welke parkeereisen gelden en welke ruimte er is voor passende oplossingen. Voorwaarde is dat de herontwikkeling van het Rheineplein 1 niet mag leiden tot een toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

2.1 Een planselectie vraagt meer inzet dan een verkoop uitsluitend op prijs

Deelnemers moeten een plan uitwerken en de gemeente moet de voorstellen zorgvuldig beoordelen. Daar staan meer grip op kwaliteit en een concreet plan bij gunning tegenover. Verkoop uitsluitend op prijs is sneller, maar biedt onvoldoende mogelijkheden om op ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit te sturen.

2.2 Bij een planselectie is de ruimte voor aanpassing van het winnende plan na gunning beperkt

De uitvraag en beoordelingscriteria moeten daarom vooraf helder, volledig en realistisch zijn. Dialoogronden kunnen worden benut om vragen te beantwoorden en de uitvoerbaarheid van de aanbiedingen te vergroten

Financiën

De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit dit voorstel maken onderdeel uit van de vastgestelde grondexploitatie Rheineplein 1. De dekking van de kosten vindt plaats binnen de beschikbare exploitatiemiddelen. Eventuele positieve of negatieve resultaten worden verwerkt in de reguliere actualisatie van de grondexploitatie. De marktconforme grondprijs wordt voorafgaand aan de verkoopprocedure bepaald op basis van een onafhankelijke waardering en binnen de kaders van de grondexploitatie.

Vervolg na besluitvorming

Na uw besluit tot vaststelling van het ontwikkelperspectief wordt de openbare, gefaseerde en vormvrije verkoopprocedure met een planselectie op basis van een vooraf vastgestelde, marktconforme grondprijs voorbereid. Aan de hand van uw wensen en bedenkingen stelt het college de definitieve verkoopstrategie vast.

In de eerste fase kunnen marktpartijen zich aanmelden en wordt op basis van vooraf vastgestelde criteria een beperkt aantal geschikte partijen geselecteerd. Al in deze eerste selectieronde wordt aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid, zodat tijdig kan worden beoordeeld of voortzetting van de procedure verantwoord is.

Deze partijen worden vervolgens uitgenodigd om binnen de kaders van het ontwikkelperspectief een plan uit te werken. Daarbij worden zij uitgedaagd om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig, uitvoerbaar en financieel haalbaar voorstel dat zoveel mogelijk bijdraagt aan de ambities van het ontwikkelperspectief. De uitvraag, selectie- en beoordelingscriteria, conceptovereenkomst en financiële en juridische randvoorwaarden worden vooraf nader uitgewerkt. De marktconforme grondprijs en de definitieve verkoopdocumenten worden volgens de daarvoor geldende bevoegdheden ter besluitvorming voorgelegd.

Over het raadsbesluit en de vervolgstappen wordt gecommuniceerd via de eigen gemeentelijke kanalen. Omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden worden geïnformeerd over de voortgang en op passende momenten betrokken bij de verdere uitwerking.

Het eerstvolgende participatiemoment is aan het einde van de tweede ronde van de planselectie. De drie geselecteerde partijen maken dan schetsontwerpen voor de ontwikkeling. De gemeente brengt dan de voor- en nadelen van elk schetsontwerp in kaart samen met inwoners en ondernemers. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de opbrengst hiervan en hoe het gunningsadvies tot stand is gekomen. Daarna kiest het college van B&W de partij die het plan verder uitwerkt. Het communicatie- en participatieplan blijft hierin het uitgangspunt/de leidraad.

De schetsontwerpen worden medio 2027 verwacht. De exacte planning hangt af van het verloop van de selectieprocedure.

Borne, 27 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,

de secretaris,	de burgemeester,
J. Meijerink	drs. J.H.R. Pierik

Bijlage(n)
- 26bij11523 - Herontwikkeling Rheineplein 1 - Ontwikkelperspectief
- 26int04279 - Herontwikkeling Rheineplein 1 - Verkoopstrategie
- 26int04280 - Herontwikkeling Rheineplein 1 - Marktconsultatie
- 26int04681 - Herontwikkeling Rheineplein 1 - Raadsbesluit