Raadsvoorstel

Raadsvergadering
30 september 2025

Agendapunt

Nummer
25int04319

Onderwerp
Ontwikkelrichting Rheineplein 1

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel
Voor de locatie Rheineplein 1 in Borne (huidig gemeentehuis) zijn conform eerdere besluitvorming vier scenario's voor het herbestemmen of herontwikkelen op hoofdlijnen uitgewerkt. Aanvullend is nog een vijfde (combinatie)scenario uitgewerkt. Deze vijf scenario's zijn beoordeeld op basis van de uitgangspunten in het vastgestelde afwegingskader 'herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1'.

Voorgesteld om op basis van de genoemde uitwerkingen en beoordeling in te stemmen met 'Scenario 3' als ontwikkelrichting, namelijk 'sloop van het huidige gemeentehuis en nieuwe bebouwing op dezelfde plek te realiseren'.

Ter onderbouwing van deze keuze is de uitwerking in de vorm van een modellenstudie, de beoordeling en een bijbehorende quickscan financiële haalbaarheid toegevoegd. Op de financiële haalbaarheid wordt geheimhouding opgelegd totdat de ontwikkeling aan het Rheineplein 1 is gerealiseerd.

1 Inleiding

Algemeen
Op 27 mei 2025 heeft de raad besloten om afwegingskader 'herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1' (documentnr. 25bij03728) vast te stellen. Hierbij is scenario 5 (sloop en geen nieuwbouw) geschrapt. Ook heeft de raad besloten om het college op te dragen direct na het zomerreces 2025 een definitieve ontwikkelrichting, inclusief de mogelijke functies zoals wonen en horeca, aan de raad ter vaststelling voor te leggen.

Uitwerking scenario's
Er zijn vier scenario's voor het herbestemmen of herontwikkelen van het de locatie Rheineplein 1 op hoofdlijnen uitgewerkt in de vorm van een modellenstudie (documentnr. 25int04159) en een quickscan financiële doorrekening (documentnr. 25int04158). De uitwerking van de scenario's in deze stukken zijn geen concrete ontwerpen, maar referenties om vat te krijgen op de betekenis en (financiële) impact van een keuze voor een scenario.

De volgende scenario's zijn 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.

Het eerdere vijfde scenario (sloop en geen nieuwbouw) is geschrapt en daarmee niet uitgewerkt. Wel is er een ander vijfde scenario uitgewerkt, namelijk een combinatie tussen scenario 3 en een variant van scenario 4.

Informatieve sessie voor de gemeenteraad
Het voornemen is om een informatieve bijeenkomst te houden voor de raad, vooruitlopend op de beeldvormende raadsvergadering van 9 september. Hiervoor is de presentatie 'Rheineplein 1 Uitwerkingen modellenstudie' (documentnr. 25bij09159) gemaakt. De bedoeling van deze informatieve bijeenkomst is om de raad meer en extra achtergrondinformatie te kunnen verstrekken ter voorbereiding van de beeldvormende raadsvergadering.

2 Beoogd resultaat
Het tot ontwikkeling brengen van de locatie het Rheineplein 1 wanneer de locatie beschikbaar komt voor ontwikkeling. En de ontwikkeling een meerwaarde te laten zijn voor het centrum van Borne die recht doet aan de wensen van de Bornse samenleving.

3 Argumenten
2.1 Het openbaar maken van de Quickscan financiële haalbaarheid weegt niet op tegen het economisch belang van de gemeente.

Het belang van het openbaar maken van de quickscan financiële haalbaarheid weegt niet op tegen het economisch belang van de gemeente. De quickscan bevat informatie die de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b Woo kan geheimhouding worden opgelegd. Daarbij is het wenselijk om dit te laten voortduren totdat de nieuwe ontwikkeling aan het Rheineplein 1 is gerealiseerd.

1.1/3.1 De uitgewerkte scenario's zijn beoordeeld aan de hand van het vastgestelde afwegingskader.

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

3.2 De beoordeling leidt tot de voorgestelde keuze voor scenario 3 als ontwikkelrichting

Op basis van de beoordelingsmatrix (waarin getoetst is aan de uitgangspunten uit het afwegingskader) wordt geconcludeerd dat in principe alle scenario's positief scoren. Daarnaast wordt geconcludeerd dat bij elke uitwerking óf veel meer ruimte benodigd voor parkeren, hetgeen ten koste van de ruimtelijke kwaliteit

[1] *Naast uitgangspunten zijn in het afwegingskader ook kansen opgenomen. Deze zijn niet betrokken bij de beoordeling in dit document, maar worden betrokken bij de verdere uitwering van de uiteindelijk gekozen ontwikkelrichting.*

gaat, óf het parkeren wordt ondergronds of in een parkeervoorziening ondergebracht, hetgeen financieel extra investeringen vraagt.

Uitsluitend scenario 1 voldoet aan het uitgangpunt dat het resultaat van de locatie € 500.000 moet bedragen. Het resultaat van scenario's 2 en 3 is positief, dit bedraagt respectievelijk € 40.000 en € 50.000, maar voldoet niet aan het financiële uitgangspunt (€ 500.000). Scenario's 1 en 2 scoren in de totale afweging echter het minst hoog: in deze scenario's blijven met name ruimtelijke kansen liggen, onder meer ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit (met name als gevolg van de parkeeroplossing), mobiliteit en duurzaamheid.

Juist het scenario met de hoogste kosten, scenario 4A/B, scoort vanuit ruimtelijke kwaliteit het beste. Het gaat hierbij om een ambitieus scenario, waarmee de kwaliteit van het centrum van Borne fors kan worden vergroot, hier ontstaat ruimtelijk een grote kans als gevolg van een ondergrondse parkeeroplossing. Daarnaast is hierin ruimte voor een omvangrijk programma. Een nadeel van dit ambitieuze en kansrijke scenario is dat deze (fors) afwijkt van het vastgestelde financiële uitgangspunt (het tekort bedraagt hier 9 miljoen tot ruim 11 miljoen euro, afhankelijk van de variant). Dit wordt op basis van de huidige uitgangspunten uit het afwegingskader op dit moment als te risicovol en daarmee niet realistisch geacht.

Scenario 3 komt er in de totale afweging daarom als voorgestelde ontwikkelrichting uit. Het scenario biedt een parkeeroplossing, waarin een middenweg is gezocht tussen de kosten en de ruimtelijke kwaliteit. Dit maakt Scenario 3 dan ook aantrekkelijk. Dit scenario vraagt alsnog om een investering, maar deze is minder fors als gevolg van de omvang van de ontwikkeling en de hierin aangedragen parkeeroplossing.

Scenario 3 (resultaat € 50.000) voldoet, zoals eerder opgemerkt, niet aan het eerder vastgestelde financiële uitgangspunt waarbij uitgegaan wordt van een opbrengst van € 500.000. Wel kent dit scenario een veel beperkter financieel risico dan scenario 4A/B. Hoewel scenario 3 minder ambitieus is en minder ruimtelijke kansen biedt dan scenario 4A/B, biedt dit scenario – ten opzichte van de scenario's met (gedeeltelijk) behoud van de bebouwing (scenario's 1 en 2) – wel kansen ten aanzien van de kwaliteit in de directe omgeving. In dit scenario is (naast de hoofdontwikkeling aan het Rheineplein 1) ook een paviljoen opgenomen. Bij de verdere uitwerking wordt onderzocht of deze wel of geen onderdeel zal vormen van de ontwikkeling aan het Rheineplein 1. Dit is mede afhankelijk van de exploitatie en de invloed op de openbare ruimte.

3.3 Scenario 3 brengt relatief weinig overlast met zich mee

Met Scenario 3 blijft de overlast voor (de ondernemers en bezoekers van) het centrum – in verhouding met andere scenario's - relatief beperkt. Dit komt doordat dit scenario zich in eerste instantie hoofdzakelijk richt op de 'bestaande' locatie.

3.4 De staat van het huidige pand is moeilijk geschikt te maken voor hergebruik

Ondanks dat het bestaande pand en de locatie bijzonder waardevol zijn, blijkt de technische staat van het pand niet of nauwelijks geschikt te zijn voor hergebruik. Deze technische 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.

4 Kanttekeningen

1.1/3.1 Conclusie beoordelingsmatrix

Uit de beoordelingsmatrix kunnen meerdere conclusies getrokken worden, zoals dat scenario 1 en 2 op de meeste vlakken (waaronder ook financieel) positief (maar niet het hoogst) scoren of dat scenario 4A/B de meeste ruimtelijke kwaliteit oplevert (maar tegelijkertijd financieel het meeste risico oplevert). Er zijn dus altijd meerdere opties en redenaties mogelijk.

3.2 Betrekken kansen nabijgelegen ontwikkelingen

Gesprekken met eigenaren van nabijgelegen percelen kunnen leiden tot extra kansen voor een betere en duurzamere gebiedsontwikkeling. De gesprekken kosten daarentegen ook tijd en vergroten de afhankelijkheid van derden. Nu voorgesteld wordt de voorkeur te geven aan Scenario 3 (met voornamelijk een ingreep op de huidige locatie) kunnen deze ontwikkelingen separaat opgepakt worden met de initiatiefnemer.
Hierbij wordt wel benadrukt dat dit in samenhang met de ontwikkeling van het Rheineplein 1 moet worden bezien en in samenhang nader vorm moet krijgen. Ook hierbij is het van groot belang om in een goede parkeeroplossing te kunnen voorzien.

3.3 (betaalbaar) Woonprogramma

De kracht van Scenario 3 is dat de parkeerplaatsen halfverdiept onder het gebouw worden gerealiseerd. De kosten van eigen parkeerplaatsen zijn echter niet op te brengen in de sociale koopsector. Er wordt wel aansluiting gezocht bij het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals vastgelegd in de Woondeal.

3.4 Beperkte ruimte voor half verdiept parkeren

In de modellenstudie zijn niet alle benodigde parkeerplekken (op grond van de huidige parkeernormen) in de half verdiepte parkeergarage opgenomen. Voor een deel zal daarom in de openbare ruimte nog een plek moeten worden gezocht, bijvoorbeeld rondom het gebouw of ter plaatse van het kleinere (nieuwe) gebouw op de parkeerplaats. Hierbij kunnen we zoals gebruikelijk de salderingsregeling toepassen. Het uiteindelijke plaatje kan er als gevolg van het voorzien in de parkeerbehoefte wellicht anders (en minder groen) uit komen te zien. Hierbij zou nog gekeken kunnen worden naar eventuele koppelkansen met andere ontwikkelingen in de omgeving (zie kanttekening 3.2). We dagen de beoogd ontwikkelaar met nadruk uit om te komen met een parkeeroplossing die wel binnen de contouren van het huidige pand ligt om daarmee de groene ruimtelijke kwaliteit bepalend te laten zijn.

Opgemerkt wordt dat tegelijkertijd en los van de herontwikkeling een studie plaatsvindt naar de parkeernormen in het centrum, de bereikbaarheid van parkeerplaatsen en parkeren aan de rand van het centrum. Een dergelijke studie zou mogelijk ten goede kunnen komen aan de herontwikkeling van Rheineplein 1, maar daarnaast ook mogelijk ten goede komen ten aanzien van het faciliteren van andere gewenste kwalitatieve (centrum)ontwikkelingen.

5 Kosten, baten en dekking

Wanneer we overgaan tot sloop ontstaat fiscaal gezien een bouwkavel. Het is van belang om voorafgaand aan de sloop en voorafgaand aan de verdere afwaardering van de kavel een grondexploitatie te openen. Hierin kunnen de kosten voor de sloop evenals de resterende boekwaarde worden opgenomen. Besluitvorming over de sloop en de daarvoor benodigde middelen leggen we met de vaststelling van de grondexploitatie voor aan de raad. Ook de overige kosten als gevolg van de gekozen ontwikkelrichting nemen we mee in deze grondexploitatie. Dit betreft dan nog een raming op basis van de Quickscan financiële doorrekening.

De daadwerkelijke kosten, baten en dekking zijn afhankelijk van verdere in te dienen plannen van marktpartijen, de keuzes over die plannen van marktpartijen, beschikbare bijdragen van derden en de nader te bepalen risico's. De grondexploitatie zal hier na besluitvorming over het winnende ontwerp op worden aangepast.

6 Vervolg na besluitvorming

Wanneer door de gemeenteraad wordt ingestemd met Scenario 3, wordt het afwegingskader omgezet naar een ruimtelijk programma van eisen voor de herontwikkeling van de locatie conform uitwerking 3, zodat deze kunnen worden gebruikt als selectie- en gunningscriteria. Er worden wegingen aan de ruimtelijke kaders toegekend zodat een objectieve beoordeling van plannen mogelijk is.

Deze zullen de basis vormen voor een meervoudige ontwikkel- en ontwerpopdracht die we dit jaar uitschrijven en die moet resulteren in een koop-/realisatieovereenkomst. Met deze opdracht willen we een competitie gericht op maximale ontwerpkwaliteit binnen de financiële uitgangspunten zorgen. In deze opdracht zullen naast de ruimtelijke criteria ook financiële criteria opgenomen worden zodat uiteindelijk een marktconform bod voor de locatie behaald wordt en risico's voor de ontwikkeling van het vastgoed bij de ontwikkelende partij komen te liggen.

Daarnaast worden criteria opgesteld voor samenwerking (rolverdeling, invloed gemeente op beeldkwaliteitsplan enz.), draagvlak (o.a. inspraakmogelijkheden omwonenden) en planevenwicht (prijs/kwaliteitsverhouding) zodat een evenwichtig plan ontstaat.

Als de documenten voor de ontwikkel- en ontwerpopdracht in concept gereed zijn, bieden we deze documenten ter vaststelling aan het college aan. De raad stelt hiervoor de kaders vast bij de vaststelling van de grondexploitatie.

We publiceren de ontwikkel- en ontwerpopdracht openbaar via de gemeentelijke website en zullen op basis van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria komen tot een voorselectie van maximaal 6 partijen die we vragen de plannen verder uit te werken.

Ook overwegen we voor de verdere uitwerking een ontwerpvergoeding op te nemen in de prijsvraag zodat een deel van de ontwerpkosten die de partijen hiervoor maken vergoed worden.

De gemeente vormt een adviescommissie voor de beoordeling van de verschillende plannen. Inwoners en bedrijven vragen we om advies uit te brengen welk plan zij het beste vinden. Besluitvorming over de plannen en de planwijziging vinden vervolgens plaats door college en raad volgens de daartoe geëigende procedures.

Tijdelijke situatie Rheineplein 1 tussen verhuizing en overdracht aan een ontwikkelaar

Voor de tijdelijke situatie zijn er 3 opties:

- Tijdelijke verhuur: omdat de laatste jaren weinig aan beheer is gedaan is het gebouw niet in goede staat. Indien de wens bestaat om dit te verhuren dan zijn wij als verhuurder verplicht het in een bepaalde staat te verhuren. Dit vraagt om investeringen die door de huuropbrengst bij lange na niet goedgemaakt kunnen worden.
- Leegstandsbeheer: dit levert nauwelijks middelen op en doet wat met de leefbaarheid van en de levendigheid op het plein. Ook in het geval van leegstandsbeheer blijven bepaalde beheerslasten voor rekening van de gemeente.
- Circulaire sloop direct na verhuizing van de gemeentelijke organisatie: gezien het bovenstaande wordt dit als de beste optie beschouwd. Qua elektra beschikt de gemeente over een grootverbruik aansluiting. Gezien de problemen van de netcongestie staat behoud van de 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 komt een vervangende voorziening. De locatie zal tijdelijk maar toch zeker voor een periode van 2 jaar doelmatig ingericht moeten worden. Omdat het een centrum locatie betreft vereist dit een nette kostenbewuste tijdelijke inrichting.

In een separate bijlage zijn de voor- en nadelen van de drie opties uitgewerkt (documentnr. 25bij09183) en is een indicatie gegeven van de kosten die voor rekening van de gemeente komen en al dan niet voor rekening van de gemeente blijven.

Voorstel
Aan de raad wordt voorgesteld om:
1. Kennis te nemen van:
    a. de uitwerking van de vijf scenario's voor het Rheineplein 1 volgens bijgaande modellenstudie (documentnr. 25int04159) en de bijbehorende Quickscan financiële haalbaarheid (documentnr. 25int04158);
    b. de beoordelingsmatrix (documentr. 25int04157), waarin de resultaten van de beoordeling van de vijf scenario's voor het Rheineplein 1 zijn opgenomen;
    c. de presentatie '*Rheineplein 1 Uitwerkingen modellenstudie'* (documentnr. 25bij09159);
2. De geheimhouding op de Quickscan financiële haalbaarheid (documentnr. 25int04158) als bedoeld in artikel 87 van de Gemeentewet op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b Woo te laten voortduren totdat de nieuwe ontwikkeling aan het Rheineplein 1 is gerealiseerd;
3. Op basis van het onder 1 en 2 genoemde in te stemmen met 'Scenario 3' als ontwikkelrichting, namelijk 'sloop van het huidige gemeentehuis en nieuwe bebouwing op dezelfde plek te realiseren'.

Bijlage(n)
Corsanummers:
- Afwegingskader 'herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1' (documentnr. 25bij03728)
- Uitwerking scenario's (documentnr. 25int04159)
- Quickscan financiële haalbaarheid Rheineplein Borne (documentnr. 25int04158) (**GEHEIM**)
- Beoordelingsmatrix (documentnr. 25int04157)
- Presentatie 'Rheineplein 1 Uitwerkingen modellenstudie' (documentnr. 25bij09159);
- Bijlage Tijdelijke verhuur versus leegstandsbeheer of sloop (documentnr. 25bij09183)
- Raadsbesluit (concept) (documentnr. 25int04320)

Borne, 19 augustus 2025

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

J. Meijerink drs. J.H.R. Pierik