Raadsmemo

Nummer
24int03064

aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad Borne	College van B en W	C. Hofstede	09-07-2024

betreft
Herontwikkeling of herbestemming Rheineplein 1, Borne

Portefeuillehouder
A.P. Lammers

Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:
Het college informeert de gemeenteraad over de voortgang inzake de herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1 te Borne.

Geachte raadsleden,

Op 12 maart en 16 april jl. bent u geïnformeerd over de herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1 te Borne, namelijk in de raadsmemo Herontwikkeling Rheineplein 1 (24int00853) en in de beantwoording van de vragen ex art. 32 over herontwikkeling Rheineplein 1 van mevrouw Scholten (24uit03842). Hierin werd ingegaan op de motie herbestemming gemeentehuis, onder meer ten aanzien van de stand van zaken en de hiervoor te nemen vervolgstappen.

Zo werd hierin vermeld dat bij een positieve besluitvorming betreffende de realisatie van het Huis van Borne het huidige gemeentehuis de huidige functie zal verliezen. Ook werd vermeld dat er gedurende Q2 van 2024 een integraal afwegingskader zou worden opgesteld, waarbij ook zou worden gekeken naar de juiste participatieve aanpak. Dit integraal afwegingskader zou vervolgens met uw raad worden gedeeld.

Met voorliggend memo deelt het college het vermelde integraal afwegingskader. Ook gaat het college in op de (verdere) participatieve aanpak en het vervolg betreffende de herbestemming/herontwikkeling van Rheineplein 1 te Borne.

1. Integraal afwegingskader

Algemeen

Als gevolg van het vervallen van de huidige functie van het huidige gemeentehuis aan het Rheineplein 1, zal op termijn ter plaatse sprake zijn van een herbestemming of herontwikkeling.

Het gemeentehuis is, onder meer vanwege de ligging en omvang, een beeldbepalend gebouw in het centrum van Borne. Het herbestemmen of herontwikkelen hiervan biedt grote en unieke kansen om het centrum van Borne een positieve impuls te geven en bij te dragen aan het toekomstbestendiger maken van het centrumgebied. Tegelijkertijd vraagt dit om een zorgvuldige benadering vanwege de ruimtelijke - stedenbouwkundige betekenis, waarde en functie van het huidige gebouw voor de nabije omgeving. Zo geeft het huidige gebouw een bepaalde architectuurperiode weer en zorgt het voor een opdeling van verschillende ruimtes, waaronder het park en het plein met de markt.

Scenario's

In algemene zin kunnen vier verschillende scenario's[1] worden geschetst voor de herbestemming/herontwikkeling van het gemeentehuis aan het Rheineplein 1.

Het gaat om de volgende vier scenario's:

1. Het huidige gebouw laten staan en voorzien van een (functioneel) nieuwe invulling (omvang ontwikkellocatie blijft in principe relatief beperkt);
2. Het huidige gebouw slopen en nieuwe bebouwing realiseren op dezelfde plek (omvang ontwikkellocatie blijft in principe relatief beperkt);
3. Het huidige gebouw slopen en nieuwe bebouwing realiseren op een andere plek in de nabije omgeving (omvang ontwikkellocatie neemt in principe relatief toe);
4. Het huidige gebouw slopen en geen nieuwe bebouwing realiseren; gebied herinrichten (omvang ontwikkellocatie in principe afhankelijk van wenselijke omvang herinrichting).

In beginsel kan aan de hand van deze scenario's worden gesteld dat het herbestemmen of herontwikkelen van het gemeentehuis aan het Rheineplein 1 grote gevolgen kan hebben voor het centrum van Borne. Het biedt grote en unieke kansen om het centrum van Borne een positieve impuls te geven en bij te dragen aan het toekomstbestendiger maken van het centrumgebied, maar vraagt ook om een zorgvuldige benadering. Dit onder meer vanwege de al vermelde ruimtelijke - stedenbouwkundige betekenis, waarde en functie van het huidige gebouw voor de nabije omgeving.

Afwegingspunten

In het kader van de herbestemming of herontwikkeling is een aantal integrale afwegingspunten opgesteld, die tezamen het afwegingskader vormen. Het gaat hierbij om de volgende afwegingspunten:

Functionele afwegingspunten:

1. Met het initiatief wordt bijgedragen aan het voorzien in de (aantoonbare) (lokale) **behoefte**.
   Te denken valt aan de woonbehoefte (zoals betaalbare woningen), behoefte aan verblijfsrecreatie, de zorgbehoefte, de commerciële, culturele en/of horeca behoefte etc.
2. Met het initiatief wordt direct of indirect bijgedragen aan het behoud en/of versterken van **de leefbaarheid** van het centrum.
   Te denken valt aan een functie die zorgt voor levendigheid in het centrum en/of een aantrekkende werking heeft, waardoor leegstand kan worden voorkomen en/of kan bijdragen aan een aantrekkelijke omgeving.

[1] *Hierbij wordt opgemerkt dat binnen deze vier scenario's verschillende varianten mogelijk zijn, zoals het slopen van slechts een deel van het huidige gebouw.*

3. Het initiatief houdt rekening met **de inwoners** van Borne.
   De inwoners van Borne hebben in het kader van het participatieproces voor de Omgevingsvisie (Bornse Dromen Dagen) 'dromen' ten aanzien van het centrum, waaronder het gemeentehuis, kunnen aandragen. De opbrengst hiervan vertegenwoordigt de mening van de inwoners van Borne.
   Het gaat hierbij om, specifiek voor het gemeentehuis, onder meer de volgende opbrengst:
   - *Het park achter het gemeentehuis doortrekken richting het centrum;*
   - *(…) en het oude gemeentehuis past niet bij Borne;*
   - *Gemeentehuis moet worden afgebroken, waardoor Villa Dorset wordt vrijgezet;*
   - *Gemeentehuis opbouwen tot appartementen (voor jongeren en/of ouderen);*
   - *Plint van het gemeentehuis gebruiken voor winkels;*
   - *Het gemeentehuis moet snel getransformeerd of gesloopt worden;*
   - *Het gemeentehuis moet groen/park worden;*
   - *Het gemeentehuis moet een plek worden voor cultuur en horeca.*

   Maar ook voor het centrum in het algemeen heeft het participatietraject punten opgebracht die relevant kunnen zijn voor de herbestemming of herontwikkeling van voorliggende locatie, zoals meer groen en minder verharding. Hierbij wordt aanvullend vermeld dat de opgebrachte 'dromen' ook worden betrokken bij het opstellen van de Omgevingsvisie en zodoende ook deels zijn door-vertaald in de criteria die hiervoor worden gehanteerd.

Ruimtelijke afwegingspunten[2]:

1. *Algemeen*
   a. Het initiatief houdt rekening met **duurzaamheid en klimaat**, zoals klimaatadaptatie, vergroening, circulariteit en broeikasgasneutraliteit.
   b. Het initiatief houdt rekening met **verbindingen en toegankelijkheid**, zoals netwerken en gebieden koppelen, het STOMP-principe, voorzieningen clusteren en het uitnodigen tot bewegen en ontmoeten.
   c. Het initiatief houdt rekening met **gezondheid, veiligheid en inclusie,** zoals een gezonde en rookvrije leefomgeving, (functies) scheiden waar nodig en mengen waar mogelijk, betekenisvol meedoen door alle groepen en individuen en preventie en samenredzaamheid.
   d. Het initiatief houdt rekening met **wonen, waarden en identiteit**, zoals een woonruimte voor iedere leeftijd, betaalbare woningen, verblijfskwaliteit en erfgoed en landschap (incl. cultuurhistorische en archeologische waarden).
   e. Het initiatief houdt rekening met **werken en gastvrijheid,** zoals vrijetijdseconomie, innovatie ondernemers, evenwichtige regionale arbeidsmarkt en meervoudig ruimtegebruik.
2. *Onderdeel Centrum*
   a. Het initiatief sluit **ruimtelijk en stedenbouwkundig** aan op de locatie en in de nabije omgeving.
      Te denken valt aan rekening houden met het beeldbepalende karakter van het huidige gebouw en de ruimtelijke - stedenbouwkundige betekenis, waarde en functie van het huidige gebouw voor de nabije omgeving. Zo geeft het huidige gebouw een bepaalde architectuurperiode weer en zorgt het voor een opdeling van verschillende ruimtes, waaronder het park en het plein met de markt.

[2] *Deze afwegingspunten zijn gebaseerd op de concept Omgevingsvisie en een specifiek onderdeel hiervan: concept Stedenbouwkundige visie voor het centrum. Van belang is te benoemen dat momenteel wordt gewerkt aan de concept Omgevingsvisie. Hierover is formeel nog niet besloten. Het afwegingskader gaat zodoende uit van concept afwegingspunten op basis van de concept de Omgevingsvisie. Dit betreft daarom vooralsnog een denkrichting; de afwegingspunten staan nog niet vast en kunnen vanzelfsprekend nog wijzigen totdat de Omgevingsvisie is vastgesteld.*

b. Het initiatief houdt rekening met **klimaatbestendigheid** en een **prettig verblijfsklimaat met (openbare) verblijfsmogelijkheden**.
Te denken valt aan vergroening, waterberging en/of het toevoegen van water en het creëren van meer (openbare) verblijfsmogelijkheden.
c. Het initiatief houdt rekening met het visueel en/of fysiek versterken van de **verbinding met Oud Borne** en/of **het verbinden van (binnen)terreinen**.
Te denken valt aan het doortrekken van routes (voor langzaam verkeer) en het creëren van zichtlijnen.
d. Het initiatief houdt rekening met een **compact commercieel centrumhart**, met **voldoende parkeergelegenheid**.
Te denken valt aan het centraliseren van commerciële functies in het centrumhart en zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op korte afstand van voorzieningen in het centrumhart.

Financiële afwegingspunten:

1. Het initiatief levert in principe minimaal de boekwaarde van het huidige gebouw op Rheineplein 1 op. Hiervan kan bij uitzondering worden afgeweken, bijvoorbeeld indien het initiatief ruimtelijk en/of functioneel een fundamentele bijdrage levert.

Algemene aandachtspunten afwegingspunten

Vooralsnog gaat het met name om functionele, ruimtelijke en financiële afwegingspunten op hoofdlijnen, die nog aangevuld en/of gewijzigd kunnen worden met andere afwegingspunten (voor zover wenselijk en/of noodzakelijk in verband met de Omgevingsvisie en voor het nog verder te doorlopen proces, zoals hierna wordt beschreven in paragraaf 3 van deze memo). Ook moet nog worden bepaald of alle afwegingspunten voor ieder scenario van toepassing zullen zijn.

Specifieke (ruimtelijke) aandachtspunten bij verdere uitwerking

Daarnaast wordt voor de volledigheid opgemerkt dat voor de uiteindelijke haalbaarheid en wenselijkheid van een initiatief (vanzelfsprekend, zoals bij ieder initiatief) ook onder meer de volgende (ruimtelijke) aspecten van belang zijn:

- De ruimtelijke-stedenbouwkundige en architectonische eisen en voorwaarden:
  Bij nieuwbouw bijvoorbeeld ten aanzien van de specifieke situering, de goot- en bouwhoogtes, de footprint, de beeldkwaliteit etc..
- De overige ruimtelijke eisen en voorwaarden:
  Het voornemen zal in nadere afstemming met de voor de ontwikkeling verschillende betrokken interne disciplines moeten plaatsvinden, waaronder (afhankelijk van het initiatief en de omvang hiervan, zie ook eerder beschreven scenario's) de disciplines groen, wonen, sociaal, mobiliteit, water, milieu, cultuurhistorische waarden & archeologie, ruimtelijke ordening, economie etc.

Bovengenoemde eisen en voorwaarden zijn niet concreet opgenomen bij de al vermelde (ruimtelijke) afwegingspunten, vanwege het stadium waarin het proces zich op dit moment bevindt (voorstadium). Momenteel is bijvoorbeeld nog niet bekend welk scenario (bestuurlijk) de voorkeur heeft, wat de aard en omvang van het uiteindelijke initiatief zal zijn en hoe dit scenario verder zal worden uitgewerkt. Het voert dan ook te ver om in dit stadium voor elke mogelijke variant concrete afwegingspunten op te nemen. Op de eisen en voorwaarden voor deze (ruimtelijke) aspecten en de andere relevante aspecten, die van belang zijn voor de uiteindelijke haalbaarheid en de bestuurlijke instemming met een initiatief, zal in een latere fase nader kunnen worden ingegaan.

2. Participatie

Zoals vermeld is het gemeentehuis een beeldbepalend gebouw in het centrum van Borne en kan de herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1 grote impact hebben op het centrumgebied van Borne. In het kader hiervan is het wenselijk om de Bornse gemeenschap bij de herbestemming of herontwikkeling te betrekken.

Daarom is vooruitlopend voorliggend proces, tijdens de Bornse Dromendagen (zowel bij de aftrap als gedurende de sessies op de specifieke locaties, waaronder op de markt op het Rheineplein), reeds specifiek aan de Bornse samenleving gevraagd welke dromen er bestaan voor het centrum: waaronder het gemeentehuis op het Rheineplein 1. Deze 'dromen' geven een mooie inkijk in de verschillende ideeën die er leven binnen de Bornse samenleving over de toekomst van Rheineplein 1. De opbrengst vanuit dit participatietraject heeft, gezien het belang van de inwoners, in het afwegingskader dan ook een plek gekregen (zie paragraaf 1 van deze memo, onder functionele afwegingspunten: punt 3).

Aanvullend hierop zal in het kader van participatie nog een vervolgtraject worden doorlopen. Het gaat in eerste instantie over een (bij het stadium passende) uitvraag op hoofdlijnen aan het Bornepanel betreffende: de herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1. Op deze manier is in het voorstadium tweemaal input uit de samenleving opgehaald over de herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1, namelijk tijdens de Bornse Dromen Dagen en door middel van de uitvraag van het Bornepanel. Tevens wordt in een later stadium geparticipeerd, hier wordt onder paragraaf 3 (Vervolgproces) nader ingegaan.

3. Vervolgproces

Voorliggende memo bevat het afwegingskader (zie punt 1 in deze memo) dat de basis zal vormen voor het vervolgproces. Gedurende het proces inzake het afwegingskader is het college tot de conclusie gekomen dat het wenselijk is om de eerder gedeelde planning – voor wat betreft het verdere vervolg in het proces – nader in te vullen, namelijk als volgt:

1. **Q2 van 2024:**
   Voor de resultaten van het opstellen van een integraal afwegingskader op basis van de concept Omgevingsvisie en bijbehorende stukken wordt verwezen naar pararagraaf 1 van deze memo. Hierbij is ook gekeken naar de juiste participatieve aanpak, zie hiervoor paragraaf 2 van deze memo.
2. **Q3 en Q4 van 2024:**

- In principe is op hoofdlijnen opgehaald hoe de Bornse samenleving aankijkt tegen de herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1, zie ook paragraaf 1 en 2 in deze memo. Het college zal de participatieve aanpak verdiepen door middel van een (bij het stadium passende) uitvraag op hoofdlijnen aan het Bornepanel, betreffende de herbestemming of herontwikkeling van Rheineplein 1;
- Het huidige afwegingskader zal nader worden vormgegeven, waarbij ook de nieuwe input vanuit de samenleving (Bornepanel) kan worden betrokken;
- Aan de hand van het uiteindelijke afwegingskader kunnen de vier verschillende scenario's (zie paragraaf 1 van deze memo) worden afgewogen, om vervolgens te komen tot een eerste gedachtegang inzake de uiteindelijke ontwikkelrichting. <u>De wensen en bedenkingen van de gemeenteraad over deze eerste gedachtegang inzake de ontwikkelrichting wordt door het college in Q4 bij de gemeenteraad opgehaald.</u>

3. **Q5 van 2024:**
   Het college tracht vervolgens om de gemeenteraad in Q1 van 2025 een voorstel te doen ten aanzien van de (definitieve) ontwikkelrichting. <u>Vervolgens kan deze ontwikkelrichting door de gemeenteraad worden vastgesteld</u>, waarna deze ook kan worden opgenomen in de Omgevingsvisie.

   Na besluitvorming door de gemeenteraad inzake de ontwikkelrichting kan een volgende fase worden gestart, bijvoorbeeld betreffende de eventuele vervreemding. Gedurende deze fase kunnen allereerst de specifieke kaders en uitgangspunten voor het vervolg van de ontwikkelrichting nader worden uitgewerkt door het college. Hierbij wordt dan onder meer opnieuw het aspect participatie betrokken, waarvan bij de uiteindelijke (meer concrete) planvorming opnieuw sprake moet zijn. De uitgangspunten voor dit aspect zijn mede afhankelijk van de aard en omvang van de uiteindelijke herbestemming/herontwikkeling.