25INK06909
28 JULI 2025

Motivatie voor het bouwen van meerdere woningen/appartementen op *Erve Klumpertshoeve* te Zenderen onder de Rood voor Rood-regeling.

28 Juli, 2025

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Borne
Rheineplein 1
7622 DG Borne

cc Raadsleden Gemeente Borne

Geacht college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Borne,

Middels dit schrijven vraag ik u om medewerking te verlenen aan de realisatie van ons plan aan de Klumpertsweg 1a te Zenderen. Na meerdere vergaderingen en ingediende voorstellen om een kleinschalig woonerf te bouwen aan de Klumptersweg 1a - Erve Klumpertshoeve – ben ik genoodzaakt om mij tot u te richten.

In samenwerking met Building Design zijn er sinds eind december 2024 reeds drie varianten voorgelegd aan uw afdeling Ruimtelijke Ordening. Keer op keer weigert men medewerking te verlenen aan de herinrichting van het bestaande boerenerf, binnen de kaders van de Rood voor Rood-regeling. De Gemeente Borne is onwelwillend om van de zogeheten kaders af te wijken, dit terwijl de kaders van de Rood voor Rood-regelgeving hier wel degelijk ruimte voor biedt mits er een gemotiveerde afwijking van de standaardnormen voorligt.

Hoewel de regeling normaliter uitgaat van één woning per 850 m² gesloopte agrarische bebouwing, biedt het gemeentelijk en provinciaal beleid ruimte voor maatwerk als het plan aantoonbaar bijdraagt aan de verbetering van het landschap, het behoud van erfkwaliteit, en andere ruimtelijke en maatschappelijke doelen.

Bijgesloten vindt u de drie reeds afgewezen voorstellen. Gezien het woningtekort in de Gemeente Borne lijkt mij dat u de handen mag dichtknijpen met mensen die bereid zijn hun tijd, geld en energie te steken in creatieve en maatschappelijk inpasbare oplossingen. Het tegendeel blijkt echter waar. Ik verwijs naar het artikel gepubliceerd op uw website: https://www.borne.nl/woningbouw-bornerbroeksestraat-voorziet-in-deel-van-de-woningbehoefte Wethouder Arthur Lammers: "Met de bouw van permanente woningen en een deel tijdelijke woningen op de twee weilanden achter het arrestantencomplex voorzien we in een bredere woningbouwbehoefte."

Waar de gemeente Borne zonder pardon 160 woningen in een sneltreinvaart realiseert op agrarische grond, en hierbij ook de erfpachtgrond van een agrariër ontneemt, blijken 12 levensbestendige woningen op Erve Klumpertshoeve bij u op weerstand te stuiten.

In staccato ons plan dat aantoonbaar bijdraagt aan de verbetering van het landschap, het behoud van erfkwaliteit, en andere ruimtelijke en maatschappelijke doelen.

1. Aantoonbare landschappelijke kwaliteitsverbetering

Het plan omvat de volledige sanering van het erf door de sloop van een omvangrijk volume voormalige agrarische gebouwen, verhardingen en schuren. Deze bebouwing van ruim 2000 m2 is landschappelijk storend en draagt niet langer bij aan de kwaliteit van het buitengebied. De sloop, die reeds in gang is gezet, gaat gepaard met een zorgvuldig landschappelijk inrichtingsplan, met herstel van erfbeplanting, behoud van karakteristieke zichtlijnen en versterking van het groene raamwerk rondom Zenderen. Ik verwijs naar de bijlagen ter ondersteuning.

2. Inpassing van woningen binnen erfstructuur

De "12" woningen worden geclusterd binnen het bestaande erf van Erve Klumpertshoeve, passend binnen de historische opzet en schaal. Er is nadrukkelijk gekozen voor een compacte opzet met voldoende open ruimte, zodat het agrarisch karakter behouden blijft. De woningen worden qua vorm, maat en materiaal afgestemd op het landelijke karakter van het gebied.

3. Levensloopbestendige woningen voor lokaal gebruik

Erve Klumpertshoeve zal bestaan uit levensloopbestendige woningen, eventueel in combinatie met appartementen voor starters die worden verkocht of verhuurd. Hiermee wordt de doorstroming binnen de lokale bevolking van de Gemeente Borne aanzienlijk verbeterd en houden we de jongere generaties in ons dorp. Wij willen hiermee voorzien in een duidelijke behoefte: ouderen kunnen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, terwijl hun vrijgekomen woningen beschikbaar komen voor jonge gezinnen. Dit draagt bij aan de sociale vitaliteit van het dorp. Daarnaast wordt er door de combinatie met starters een Knarrenhof 2.0 gerealiseerd in het buitengebied.

4. Maatwerk binnen gemeentelijk en provinciaal beleid

Hoewel het aantal woningen afwijkt van het standaardkader, sluit het plan aan bij de bredere doelen van de Rood voor Rood-regeling en het gemeentelijk buitengebiedsbeleid: landschappelijke versterking, clustering in plaats van verspreiding, behoud van erven, en het voorzien in woonbehoefte op een ruimtelijk verantwoorde manier. Provinciale beleidsregels (zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Overijssel) bieden ruimte voor dergelijke gebiedsspecifieke oplossingen.

5. Geen precedentwerking, wel unieke locatie

Erve Klumpertshoeve vormt een unieke locatie vanwege de omvang van het erf, de ligging aan de rand van Zenderen en de combinatie van landschappelijke potentie en sociale meerwaarde. De gevraagde afwijking van de standaardnorm is daarmee contextgebonden en niet zonder meer toepasbaar op andere erven binnen de gemeente. Precedentwerking is daarmee uitgesloten.

Gelet op:

* de significante verbetering van het landschap,

* het behoud en hergebruik van een historisch erf,

* de maatschappelijke waarde van levensloopbestendige woningen,

* en de beleidsruimte voor maatwerk,

verzoeken wij u om medewerking te verlenen aan dit plan en akkoord te gaan met een afwijking van de standaard Rood voor Rood-norm ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling aan de Klumpertsweg 1 te Zenderen, Erve Klumpertshoeve.

Ik vertrouw erop dat de meerwaarde van het ontwikkelingsplan "Erve Klumpertshoeve" hiermee voldoende is onderbouwd en kijk uit naar uw antwoord.



Building Design
ARCHITECTUUR

TRANSFORMATIE ERF KLUMPERTSWEG 1 ZENDEREN

07-04-2025 | 23-112

PLANSTUDIE

Building Design
ARCHITECTUUR

INHOUD

SITUATIE	3
PLANSTUDIE	8
COLOFON	14

SITUATIE


Klumpe



LUCHTFOTO

KLUMPERTSWEG 1 ZENDEREN
BRON LUCHTFOTO: PDOK

N

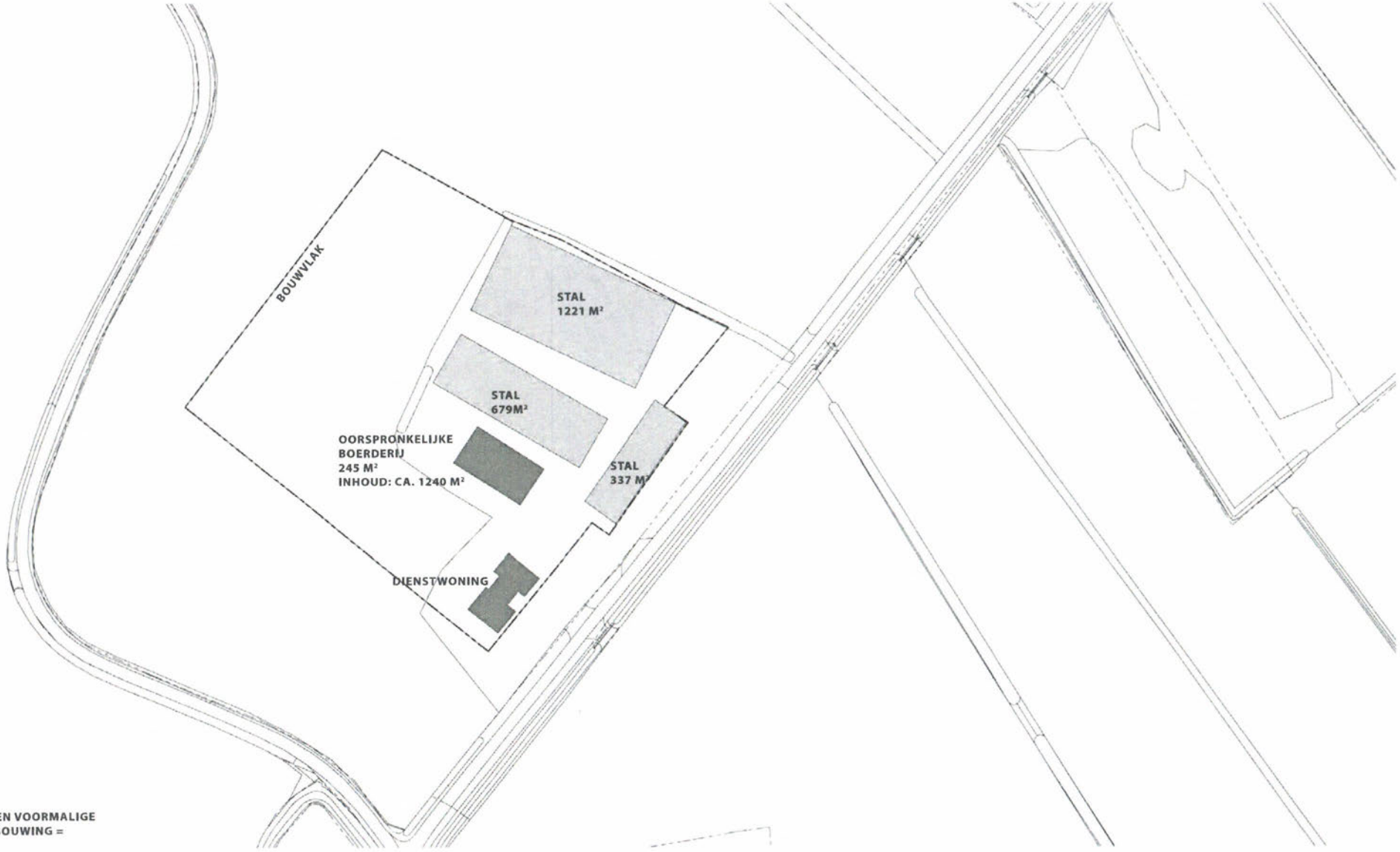


BRON: TOPOTIJDREIS



BRON: RUIMTELIJKE PLANNEN

HISTORISCHE KAART C.A. 1900 & VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN



TOTAAL TE SLOPEN VOORMALIGE AGRARISCHE BEBOUWING = 2237 M²

BESTAANDE BEBOUWING OPPERVLAKTE - SCHAAL 1:1000

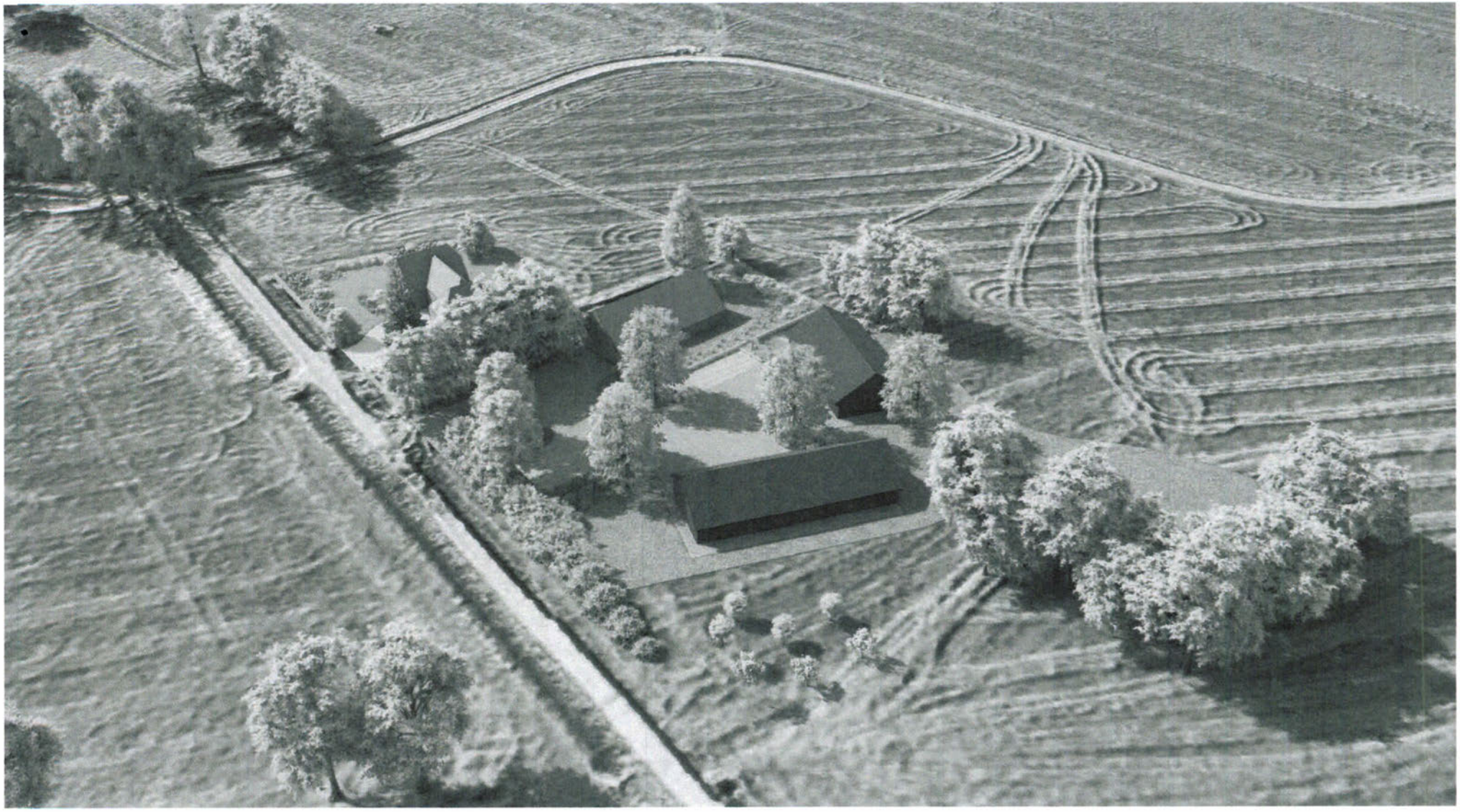
PLANSTUDIE



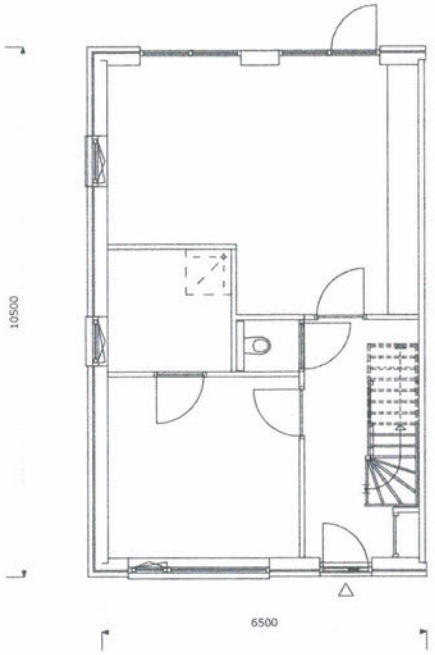
PLANOVERZICHT - SCHAAL 1:1000



BOVENAANZICHT - SCHAAL 1:1000

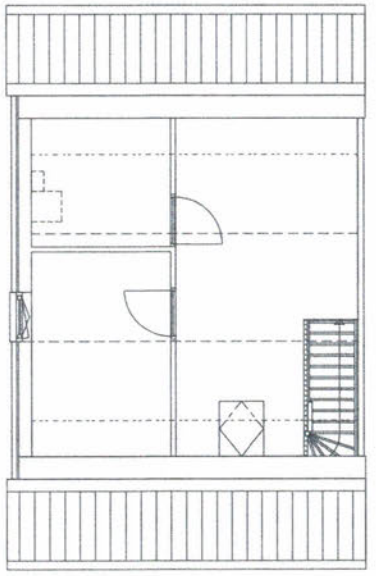


VOGELVLUCHT



BEGANE GROND

REFERENTIE PLATTEGROND



VERDIEPING

REFERENTIE PLATTEGROND

PRINCIPE PLATTEGRONDEN - SCHAAL 1:100

Building Design
ARCHITECTUUR

COLOFON

FASE	INITIATIEF FASE
PROJECTNUMMER	23-112
ONTWERP	M. WIJNSTRA
PROJECTLEIDER	NTB

DISCLAIMER

ARTISTIEK IMPRESSIEF / HANDSCHETSEN
DE TEKENINGEN EN AFBEELDINGEN GEVEN EEN IMPRESSIE WEER. DESKUNDIGHEID, UITVOERING EN KLEUREN VAN DE MATERIALEN EN UITVOERINGEN KUNNEN AFWIJKEN. DE DAADWERKELIJKE INRICHTING EN BESTRATING VAN DE OPENBARE RUIMTE IS DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE GEMEENTE. ZIJ BEPALEN WAT ER BINNEN DE GRENZEN VAN DE OPENBARE RUIMTE IS DE VORM EN DE POSITIE VAN BOMEN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN. DECORATIEF AANGEGEVEN OBJECTEN, MEUBILAIR, MET DE WEG GEASSOCIEERDE OBJECTEN, OPENBARE VERLICHTING, AFBAKENING, PARKEERVAKKEN, ZIJN NIET AANGEPAST OF VOOR EVENTUELE CONFLICTEN TUSSEN DE DIVERSE GEBRUIKERS. AANTEKENINGEN KUNNEN ONDANKS ALLE ZORGVULDIGHEID DOOR STRIJD MET DE OPENBARE RUIMTE ONJUISTHEDEN BEVATTEN.

AANVULLING / EXPANSIE / ETC.
DE MATEN OP DE TEKENINGEN ZIJN CIRCA MATEN EN ZIJN TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN IN MILLIMETERS. HELDE MAATVOERING DIENEN DE AANNEMER, WERKTEKENING GEHOUDEN EN ENIGE AANVULLINGEN / WIJZIGINGEN DIE KUNNEN LEIDEN TOT MAATVERSCHILLEN DIE DE TE VERWERKEN AANGEGEVEN MODULAIRE OF REPARATIEMATERIALEN ALTIJD TE RESPECTEREN.

COPYRIGHT
NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERMENIGVULDIGD, OPGESLAGEN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND OF OPENBAAR GEMAAKT, IN WELKE VORM OF OP WELKE WIJZE DAN OOK, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR.



Building Design
ARCHITECTUUR

INITIATIEF

22 JULI 2025 | 23-112

TRANSFORMATIE ERF KLUMPERTSWEG 1A TE ZENDEREN

Building Design
ARCHITECTUUR

Building Design Architectuur B.V.
Stationsstraat 37
7622 LW Borne
T 074 - 2659966
E info@buildingdesign.nl

TRANSFORMATIE ERF KLUMPERTSWEG 1A TE ZENDEREN

Projectnummer	23-112
Datum	22 juli 2025
Fase	Initiatief
Architect	M. Wijnstra
Aanspreekpunt	M. Wijnstra

Disclaimer

Artist Impressions / Handschetsen
De tekeningen en afbeeldingen geven een impressie weer. De werkelijke uitvoering en kleuren van de materialen en afwerkingen kunnen afwijken. De tuinaanleg, inrichting en bestrating van de openbare ruimte is de verbeelding van de architect. De positie van bomen zijn, tenzij anders aangegeven, decoratief aangegeven en corresponderen niet met de werkelijkheid. Omdat onderleggers veelal afkomstig zijn van derden, zijn wij niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden in die brondocumenten. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering en inrichting
De maten op de tekeningen zijn circa-maten in millimeters, tenzij anders aangegeven. Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Tijdens de bouwvoorbereidingsfase en/of bouwuitvoeringsfase kunnen veranderingen voordoen die kunnen leiden tot maatverschillen. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur dienen alleen ter indicatie.

Copyright
© Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd zonder toestemming van Building Design Architectuur BV te Borne.

INHOUD

LOCATIE & UITGANGSPUNTEN 3
ONTWERP 7

LOCATIE & UITGANGSPUNTEN



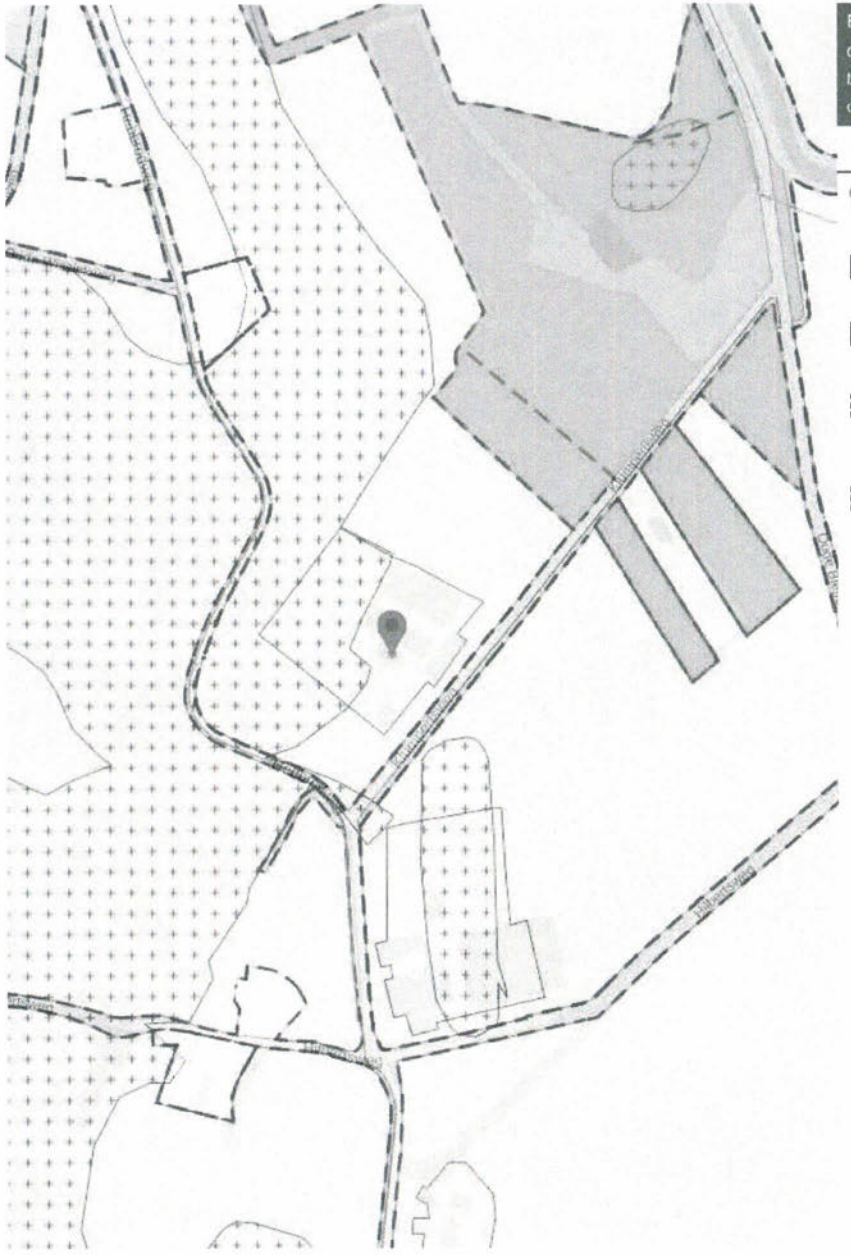
Bouwlocatie:	Klumpertsweg 1a Zenderen
Kadastrale gemeente:	Borne
Burgerlijke gemeente:	Borne
Sectie & nummer:	A 1980

LUCHTFOTO

bron: pdok

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR ©





HISTORISCHE KAART CA. 1900 & BESTEMMINGSPLAN / OMGEVINGSPLAN

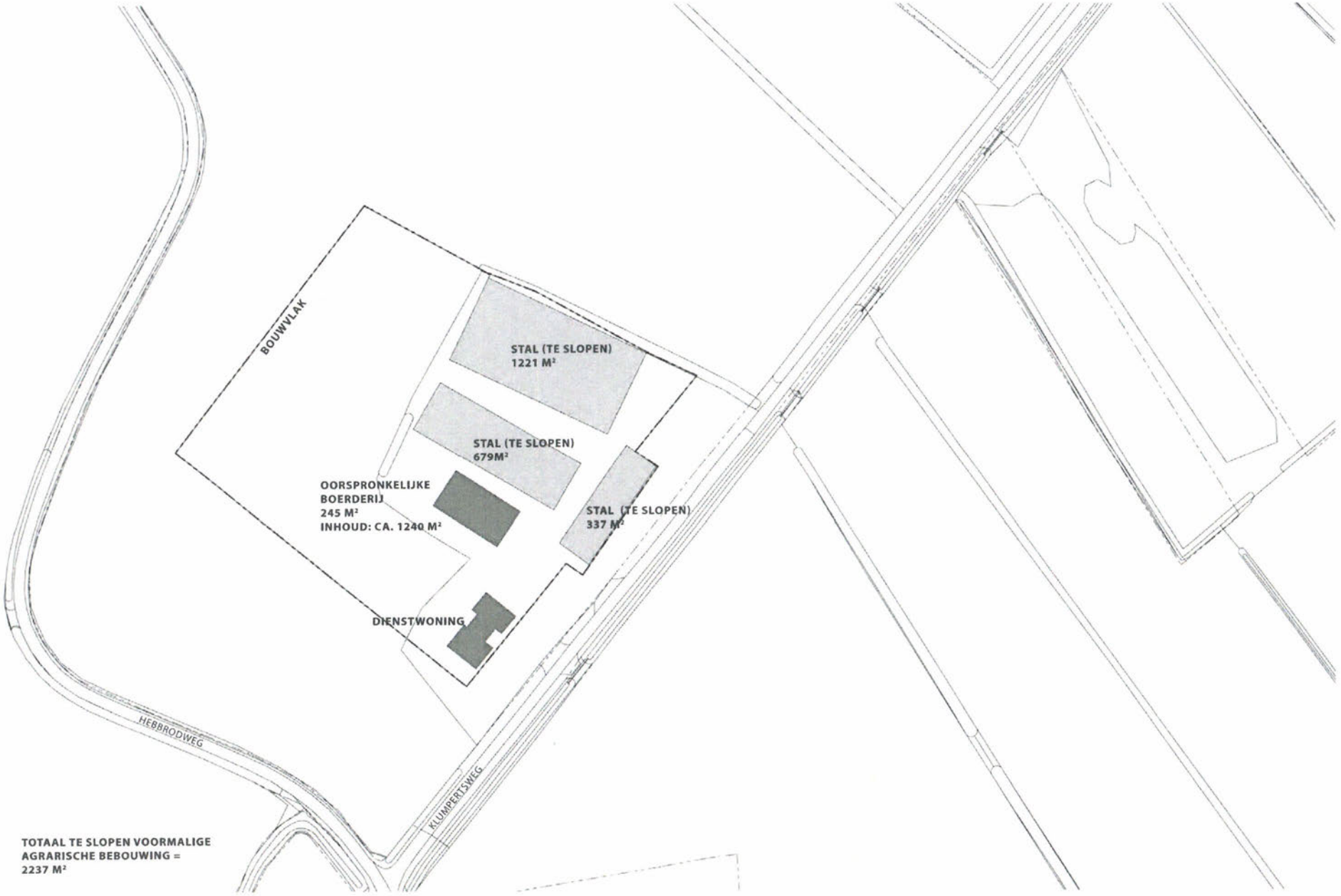
bron: omgevingsloket

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR ©



FOTOS LOCATIE

ONTWERP



N

schaal 1:1000

BESTAANDE BEBOUWING OPPERVLAKTE

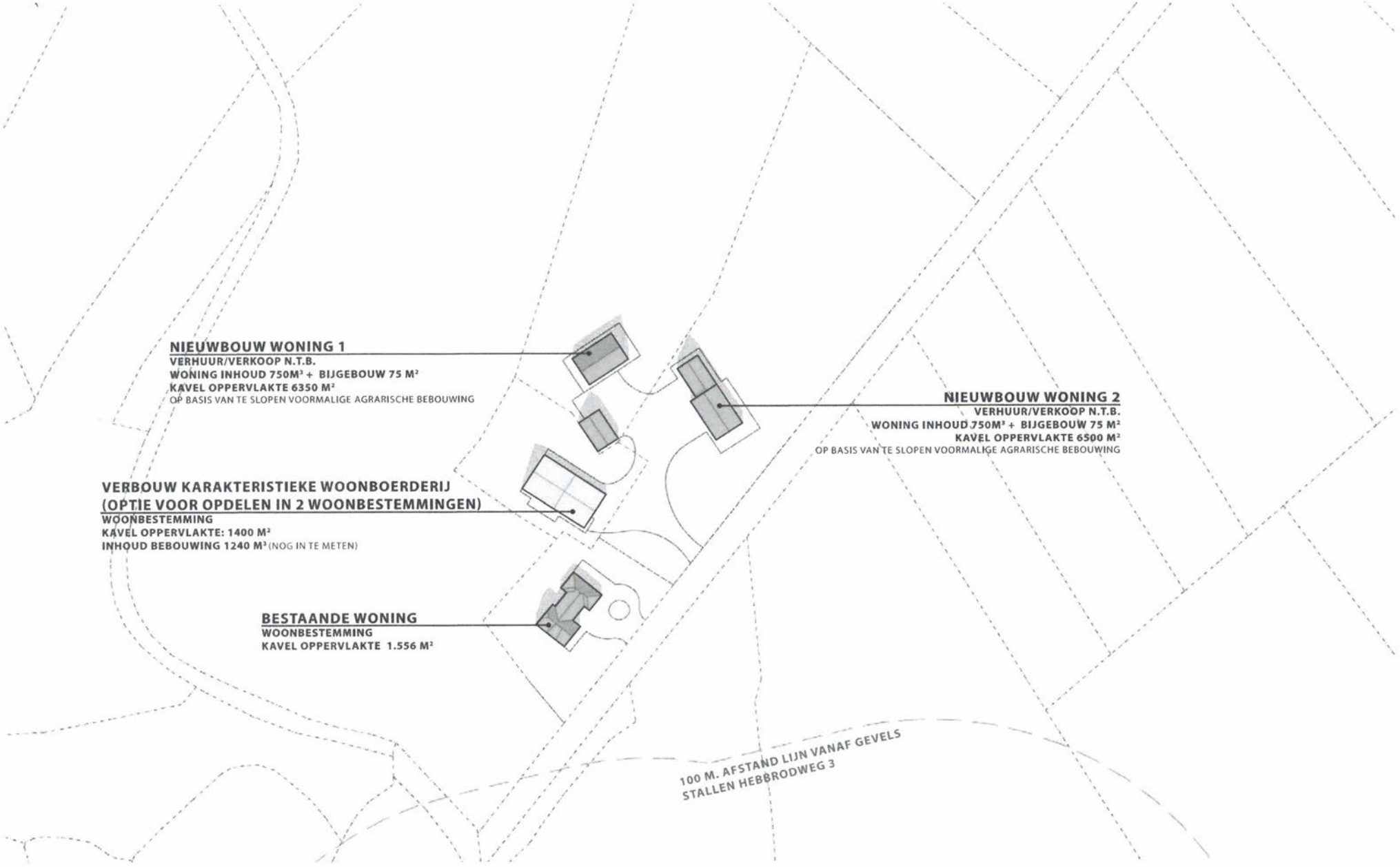


N

schaal 1:1000

SITUATIE NIEUW

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR ©



N

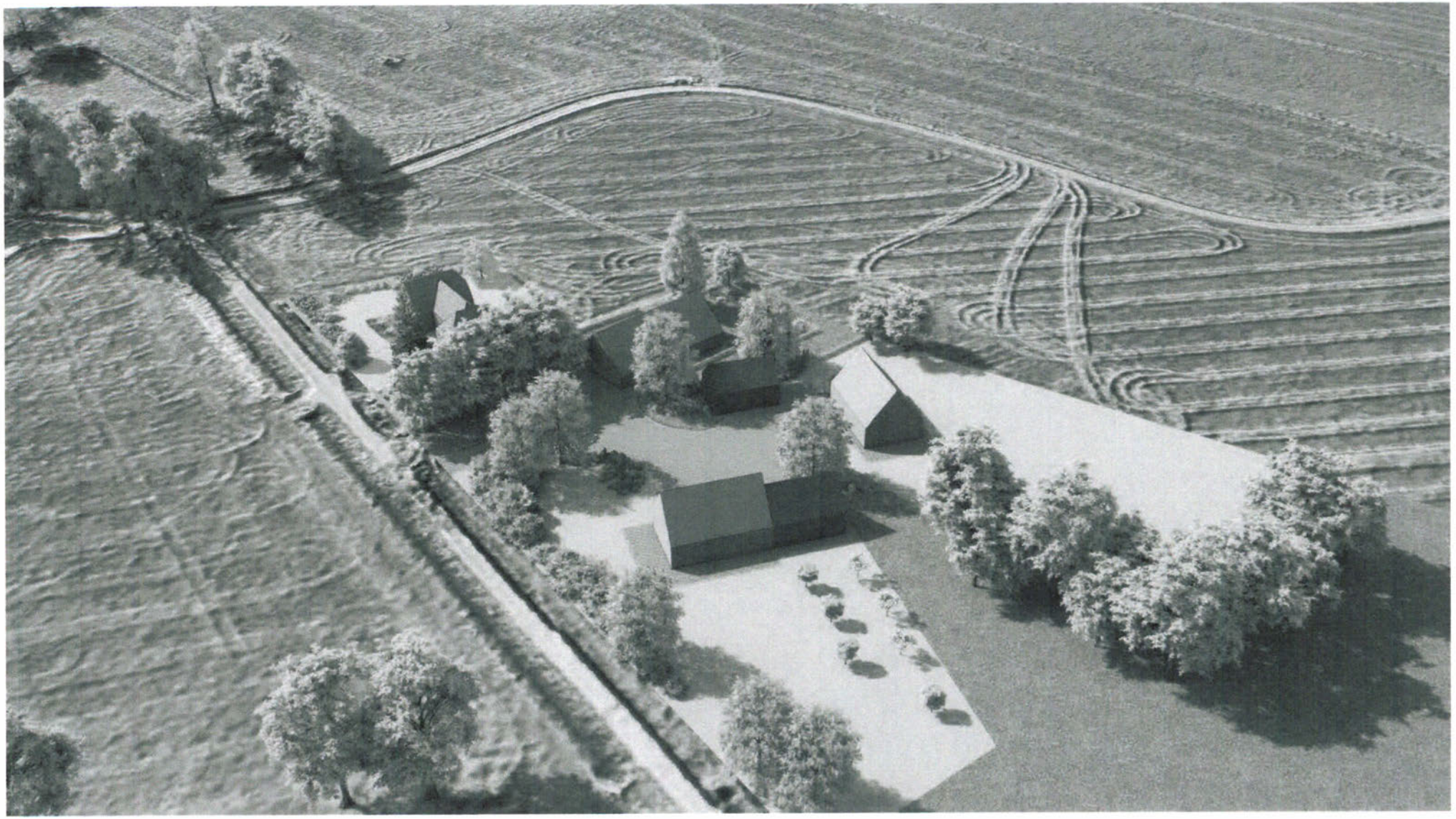
schaal 1:1000

STUATIE NIEUW

BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR ©



IMPRESSIE VOGELVLUCHT



IMPRESSIE VOGELVLUCHT

Building Design
ARCHITECTUUR

TRANSFORMATIE ERF KLUMPERTSWEG 1 ZENDEREN

12-12-2024 | 23-112

PLANSTUDIE

Building Design
ARCHITECTUUR

INHOUD

SITUATIE	3
PLANSTUDIE	8
COLOFON	14

SITUATIE


Klumpenweg



LUCHTFOTO

KLUMPERTSWEG 1 ZENDEREN
BRON LUCHTFOTO: PDOK

N



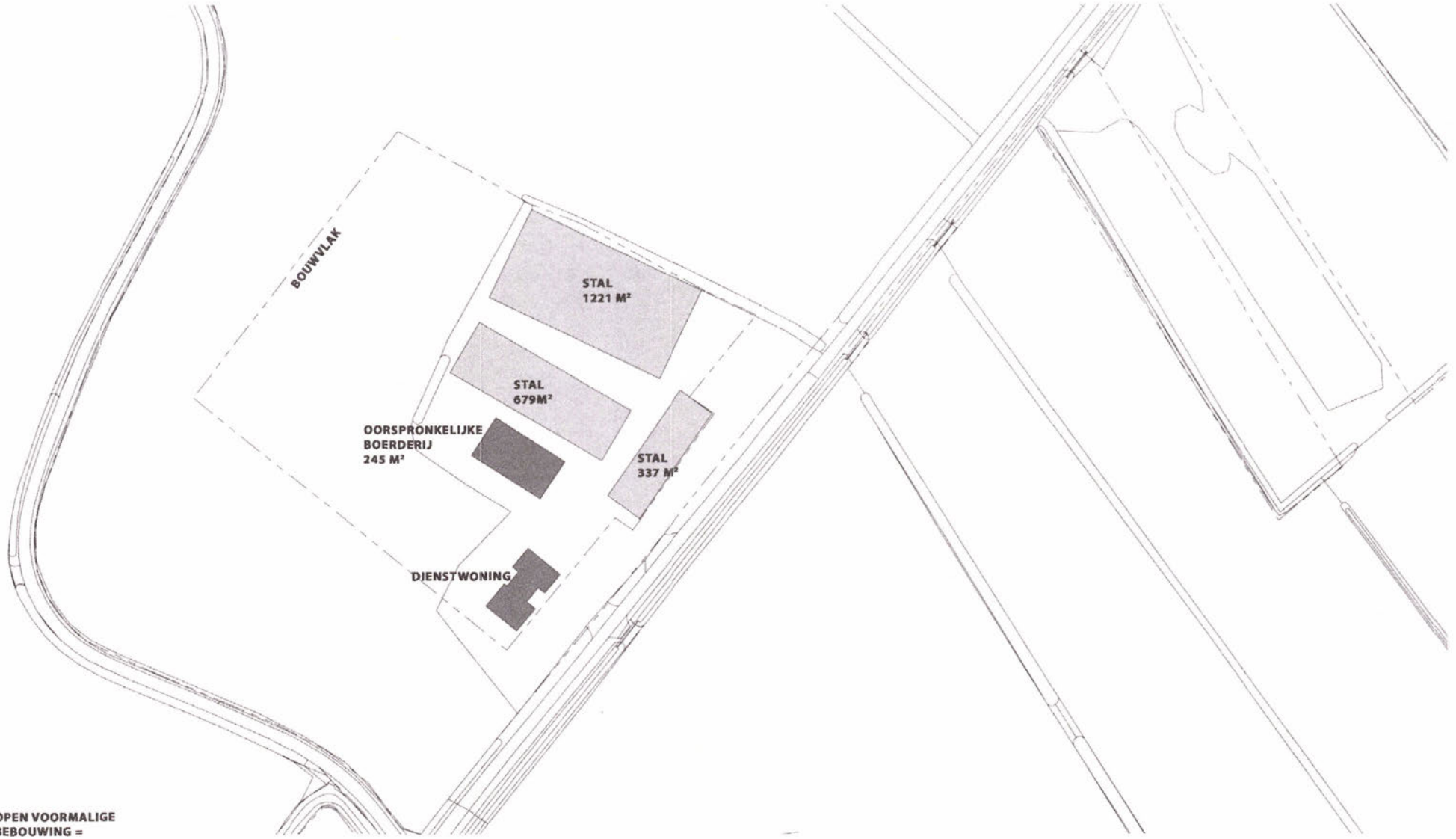
BRON: TOPOTIJDREIS



BRON: RUIMTELIJKE PLANNEN

HISTORISCHE KAART C.A. 1900 & VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN

N



TOTAAL TE SLOPEN VOORMALIGE AGRARISCHE BEBOUWING = 2237 M²

BESTAANDE BEBOUWING OPPERVLAKTE - SCHAAL 1:1000

PLANSTUDIE



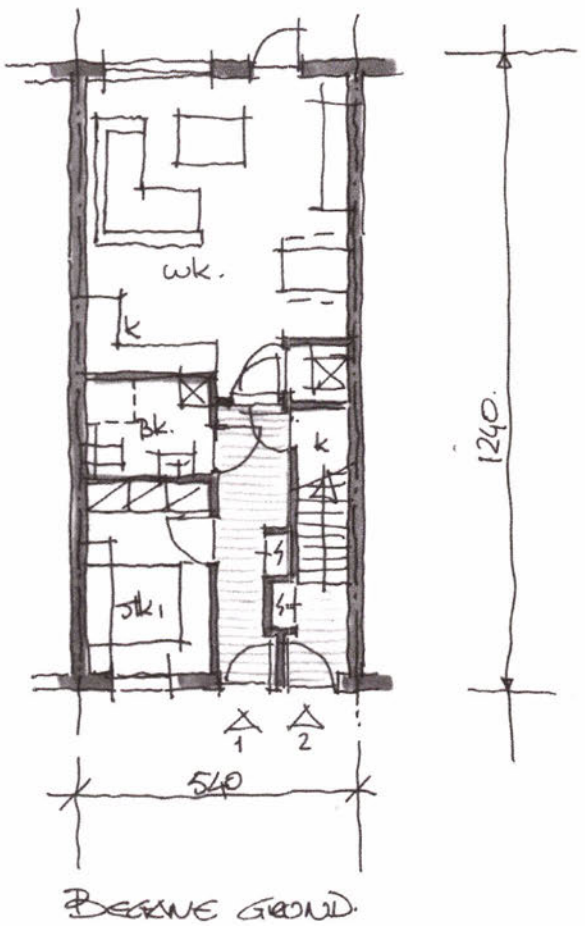
PLANOVERZICHT - SCHAAL 1:1000



BOVENAANZICHT - SCHAAL 1:1000



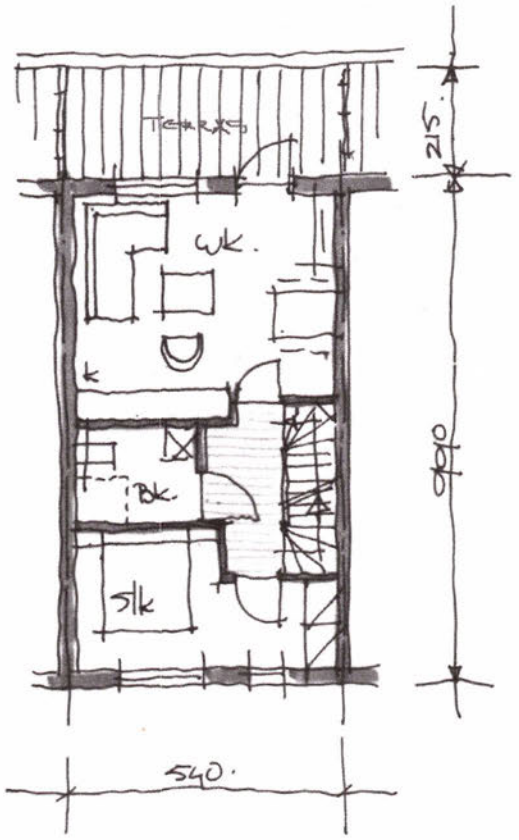
VOGELVLUCHT



BEGANE GROND.

TYPE A - BENEDENWONING

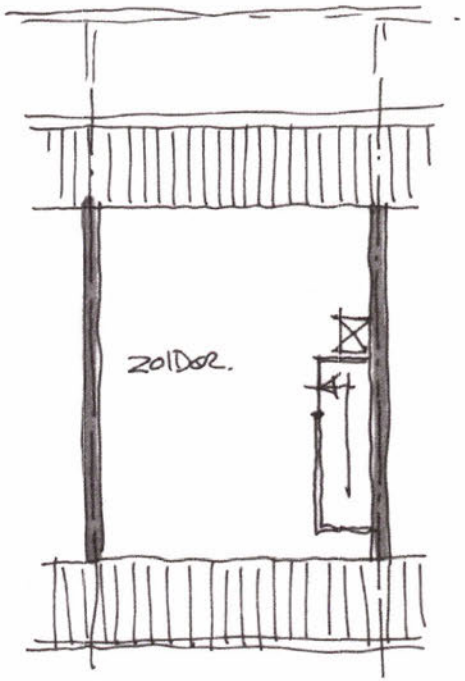
REFERENTIE PLATTEGROND



VERDIEPING.

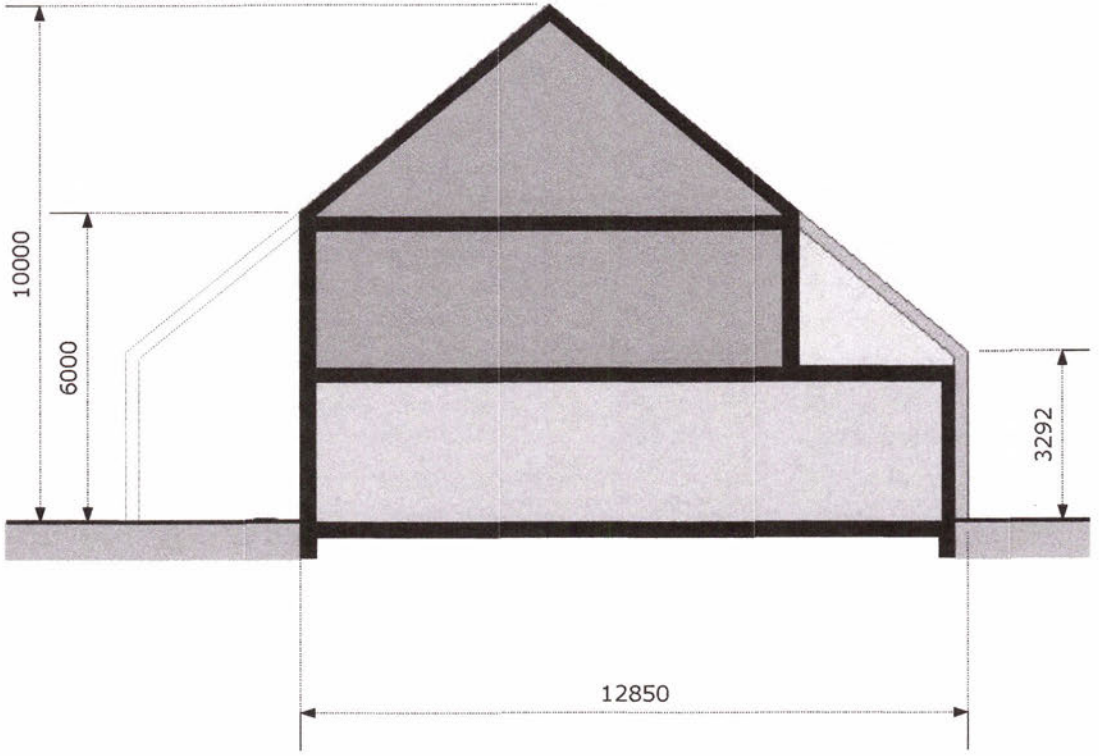
TYPE B - BOVENWONING

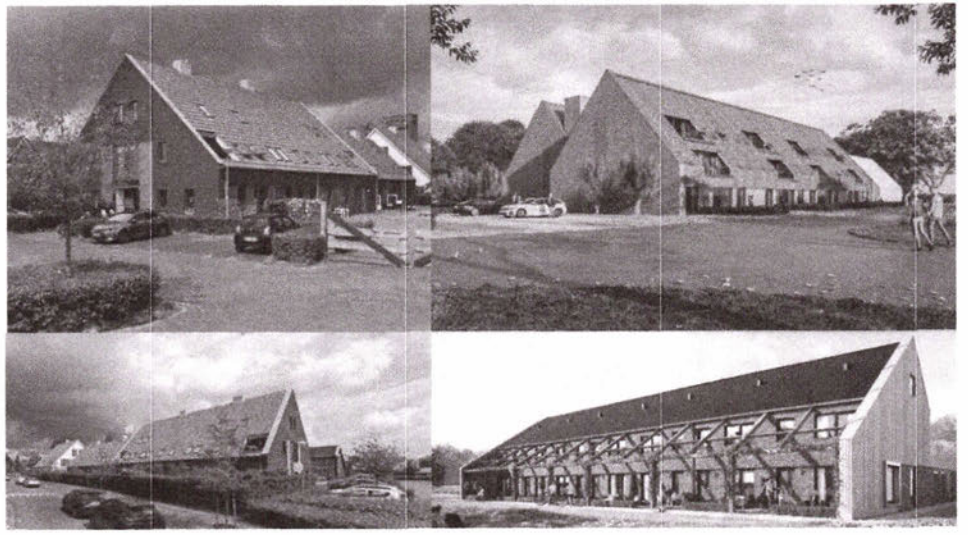
REFERENTIE PLATTEGROND



ZOLDER.

REFERENTIE PLATTEGRONDEN - SCHAAL 1:100





REFERENTIES - SCHAAL 1:100

Building Design
ARCHITECTUUR

COLOFON

FASE	INITIATIEF FASE
PROJECTNUMMER	23-112
ONTWERP	M. WIJNSTRA
PROJECTLEIDER	NTB

DISCLAIMER

ARTIST IMPRESSIONS / HANDSCHETSEN

DE TEKENINGEN EN AFBEELDINGEN GEVEN EEN IMPRESSIE WEER. DE WERKELIJKE UITVOERING EN KLEUREN VAN DE MATERIALEN EN AFWERKINGEN KUNNEN AFWIJKEN. DE TUINAANLEG, INRICHTING EN BESTRATING VAN DE OPENBARE RUIMTE IS DE VERBEELDING VAN DE ARCHITECT. DE POSITIE VAN BOMEN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, DECORATIEF AANGEGEVEN EN CORRESPONDEREN NIET MET DE WERKELIJKHEID, OMDAT ONDERLEGGERS VEELAL AFKOMSTIG ZIJN VAN DERDEN, ZIJN WIJ NIET AANSPRAKELIJK VOOR EVENTUELE ONJUISTHEDEN IN DIE BRONDOCUMENTEN. AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN, ONDANKS ALLE ZORGVULDIGHEID DIE IS NAGESTREEFD, GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

MAATVOERING EN INRICHTING

DE MATEN OP DE TEKENINGEN ZIJN CIRCA-MATEN EN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, IN MILLIMETERS. BIJ DE MAATVOERING TUSSEN DE WANDEN IS GEEN REKENING GEHOUDEN MET ENIGE WANDAFWERKING. TIJDENS DE BOUWVOORBEREIDINGSFASE EN/OF BOUWUITVOERINGSFASE KUNNEN VERANDERINGEN VOORDOEN DIE KUNNEN LEIDEN TOT MAATVERSCHILLEN. OP DE TEKENINGEN AANGEGEVEN MEUBILAIR EN APPARATUUR DIENEN ALLEEN TER INDICATIE.

COPYRIGHT

© NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERMENIGVULDIGD ZONDER TOESTEMMING VAN ONZE OPDRACHTGEVER OF BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR BV TE BORNE.