Raadsmemo

Nummer
26int01135

aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad Borne	College van B&W	S. van Capelle	31 maart 2026

betreft
Stand van zaken Klumpertsweg 1(a) Zenderen

Portefeuillehouder
D. Vermorken (wnd.)

Argumentatie voor aanbieding memo aan het College van B. en W.:
Informeren over besluitvorming principeverzoek Klumpertsweg 1(a) te Zenderen.

Geachte raadsleden,

In navolging van de eerder aan uw verzonden raadsmemo (26int00092) informeren wij u bij deze over ons collegebesluit dat genomen is op het principeverzoek dat voor de locatie Klumpertsweg 1a is ingediend door initiatiefnemer.

1. Het principeverzoek
Initiatiefnemer is voornemens om op een locatie aan de Klumpertsweg te Zenderen een Knarrenhof 2.0 (single-wonen) te realiseren, genaamd: 'Wonen op Erve Klumpertshoeve'. Het gaat hierbij om maximaal 21 kleinschalige, levensloopgeschikte wooneenheden voor alleenstaanden en senioren, met een gezamenlijk woonvolume van circa 2.500 m³. Hierbij wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en uitgevoerd en de woningen passen aantoonbaar binnen het concept.

Initiatiefnemer benadrukt in het principeverzoek onder meer op welke onderdelen uit de gemeentelijke omgevingsvisie wordt aangesloten. Initiatiefnemer verzoekt ons college om voor het voornemen af te wijken van de geldende Rood voor Rood regeling en binnen de beleidsruimte een principiële afweging te maken.

2. Toetsing aan het beleid en collegebesluit op principeverzoek
Omgevingsvisie Samen Borne
In de geldende Omgevingsvisie Samen Borne staat dat Borne wil groeien naar minimaal 30.000 inwoners en wil inzetten op een gevarieerd woningaanbod, waarbij er aandacht is voor betaalbaarheid. Ook heeft Borne oog voor het (langer) zelfstandig wonen van inwoners met een zorgvraag, starters op de woningmarkt en voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Tevens is opgenomen dat voor de woningbouwopgave primair wordt gekeken naar (inbreidings)locaties in de dorpen en (vervolgens) naar locaties in directe aansluiting van dorpen, dit onder meer zodat voorzieningen op een goede manier bereikbaar zijn en de kwaliteiten van het landschap behouden blijven.

Aanvullend daarop zijn er door middel van functieverandering van vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) en Rood voor Rood initiatieven kansen om ook woningen in het buitengebied toe te voegen. Hierbij vormt het behouden en versterken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten een belangrijk uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente'
Het huidige beleid biedt dan ook kansen om woningen in het buitengebied toe te voegen, door middel van vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) en Rood voor Rood. In de geldende door uw gemeenteraad vastgestelde 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente' zijn de mogelijkheden hiervoor vastgelegd. Voor Rood voor Rood geldt dat sloop de basisinspanning is, waarmee een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet op de waarde die een bouwkavel vertegenwoordigt, moet er daarnaast ook aanvullend geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd op de slooplocatie en de agrarische functie wijzigt naar de functie wonen.

Uitgaande van een op dit moment aangenomen[1] sloopomvang van afgerond 2.231 m² zouden er in het kader van de reeds genoemde Rood voor Rood regeling – onder voorwaarden - mogelijkheden zijn voor:
1. Eén (vrijstaande) Rood voor Rood woning (750 m³ met bijgebouw van 150 m²) in ruil voor 1.000 m² aan sloopoppervlakte. De overige oppervlakte kan – mits passend op de locatie - worden ingezet voor een vergroting van de inhoud van de woning (verhouding 1 m³ extra in ruil voor 2 m² sloop) en/of een vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen (verhouding 1 m² extra in ruil voor 3 m² sloop), of
2. Twee (vrijstaande) Rood voor Rood woningen (750 m³ met bijgebouw van 150 m²), mits hiervoor de ontbrekende sloopmeters worden aangekocht (in totaal is 2.500 m² aan sloopmeters nodig).

In het kader van VAB zijn er daarnaast mogelijkheden voor maximaal twee woningen in de oorspronkelijke boerderij, mits deze als 'karakteristiek' kan worden bestempeld en beschikt over een inhoud van minimaal 1.000 m³.

Wanneer een initiatief niet past binnen het geldende omgevingsplan en hiervoor een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is, dan wordt allereerst getoetst of dit past binnen het geldende beleid. Het principeverzoek voldoet niet hier aan, onder meer vanwege de forse omvang van de nieuw te bouwen bebouwing (2.500 m³) en de invulling (andere woningaantallen en woningtypen). Daarnaast blijkt uit het principeverzoek niet of initiatiefnemer voldoet aan de overige voorwaarden die hiervoor gelden. Een toetsing hieraan ontbreekt.

Collegebesluit
Ons college heeft om voorgaande redenen besloten om geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

3. Omgevingsprogramma buitengebied (nog op te stellen)
Ons college heeft in november 2025 besloten om in te stemmen met het opstellen van een intergemeentelijk omgevingsprogramma 'Transformatie agrarische bebouwing, erven en gronden' in samenwerking met de vijf gemeenten in Zuidoost Twente (Enschede, Hof van Twente, Haaksbergen, Hengelo en Borne). In het kader hiervan is onder meer aangegeven dat de huidige en eerder benoemde 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente' niet meer helemaal actueel zijn. Een update van dit beleid is gewenst, waarbij er de wil is om te onderzoeken of er wellicht aantrekkelijke ontwikkelmogelijkheden zijn die leiden tot nieuwe perspectieven.

---

[1] [1] *Initiatiefnemer moet de concrete te benutten sloopoppervlakte conform de geldende beleidsregels nog aantonen.*

Een en ander is in lijn met de Omgevingsvisie Samen Borne, waarin staat dat Borne voornemens is om een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheid om richting te geven aan gewenste ontwikkelingen in het buitengebied. Daarbij wil Borne ook de mogelijkheden voor alternatieve en innovatieve woonvormen die beter aansluiten op de actuele lokale woonbehoefte onderzoeken.

Omdat er in het buitengebied veel functies samenkomen, zoals natuur, biodiversiteit, recreatie en (agrarische) bedrijvigheid, wil Borne graag aan de slag met een integraal perspectief voor het buitengebied. Dit moet inzicht geven in de mogelijkheden voor ontwikkelingen, met respect voor de kwalitatieve waarden, zoals de landgoederen en de water- en groenstructuren. In het kader van het omgevingsprogramma worden door Borne onder meer ook kansen voor passende woonvormen gezien. Met nieuw beleid kan ook beter in beeld worden gebracht waar Borne iets wel of waar Borne juist iets niet zouden willen.

Het intergemeentelijk omgevingsprogramma moet nog worden opgesteld, waardoor op dit moment nog niet vaststaat hoe Borne hieraan concreet invulling zal geven. Tot op heden biedt dit dan ook nog geen mogelijkheden. Wel is Borne voornemens om bij het opstellen van dit omgevingsprogramma conform de omgevingsvisie onder meer in te brengen dat zij behoefte heeft aan mogelijkheden voor een alternatieve en innovatieve woonvorm die beter aansluit op de actuele lokale woonbehoefte. Dit anders dan de standaard mogelijkheden voor relatief grote woningen binnen de geldende 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente'.

Daarbij wordt conform de omgevingsvisie nadrukkelijk ingebracht dat hierbij belangrijke uitgangspunten zijn (en blijven) dat Borne primair in de woningbouwopgave voorziet in de dorpen (en vervolgens direct grenzend aan de dorpen) en dat het in algemene zin voor het buitengebied van belang is dat de bestaande landschappelijke kwaliteiten worden behouden en versterkt. Nieuwe ontwikkelingen moeten hier, net zoals binnen de geldende 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente', blijven leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied (waaraan sloop een bijdrage levert).

Initiatiefnemer zou - vooruitlopend op het intergemeentelijk omgevingsprogramma - op het erf (bouwvlak) aan de Klumpertsweg de mogelijkheden om te voorzien in een alternatieve en innovatieve woonvorm, die beter aansluit op de actuele (lokale) woonbehoefte, kunnen onderzoeken en hiervoor een principeverzoek kunnen indienen (maatwerk). Er moet daarbij worden aangesloten op de beleidslijn uit de 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van zuidwest Twente', namelijk om het behoud en verbeteringen ten aanzien van de landschappelijke kwaliteiten en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Hierbij moet dan ook conform het beleid sprake zijn van een substantiële afname van de hoeveelheid bebouwing, karakteristieke waardevolle bebouwing worden behouden, (nieuw)bouw plaatsvinden op de slooplocatie, de agrarische functie van het (gehele) bouwvlak wijzigen naar een woonfunctie, de ontwikkeling stedenbouwkundig-ruimtelijk en landschappelijk passend zijn, aanvullend worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, de ontwikkeling landschappelijk worden ingepast en de instandhouding hiervan worden geborgd, evenals de beeldkwaliteit. Onevenredige aantasting van de kwaliteiten van het buitengebied van Borne, bijvoorbeeld als gevolg van ongewenste verstening, verharding, parkeerplaatsen en toenemende verkeersintensiteiten, als gevolg van een nieuwe ontwikkeling moet worden voorkomen. Er moet daarentegen juist sprake zijn van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Er zijn eerder ambtelijk al eens denkrichtingen met de initiatiefnemer gedeeld, waarbij binnen de (bouw)mogelijkheden die verkregen zouden kunnen worden op basis van Rood voor Rood en VAB (zie ook onder punt 2) meerdere kleinere woningen worden gerealiseerd. Daarbij moet dan vanzelfsprekend worden aangesloten op de actuele lokale woonbehoefte.

Op voorhand wordt echter gesteld dat het niet realistisch is om op het erf aan de Klumpertsweg te voorzien in de verzochte 21 wooneenheden met een gezamenlijk woonvolume van circa 2.500 m³ (zie ook de mogelijkheden op basis van de spelregels onder punt 2).

4. Vervolg
Initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van het principebesluit van ons college. Het is aan initiatiefnemer om te bepalen hoe hieraan een vervolg wordt gegeven. Indien initiatiefnemer de mogelijkheden voor een alternatieve en innovatieve woonvorm wil onderzoeken, dan wordt hiervoor een goede motivering van initiatiefnemer verwacht. Hierover kan initiatiefnemer samen met een door initiatiefnemer in te schakelen stedenbouwkundig bureau afstemming zoeken met de ambtelijke organisatie van gemeente Borne, waarna een eventueel nieuw principeverzoek kan worden ingediend. In het geval van maatwerk moet - naast gemeente Borne - ook provincie Overijssel zich kunnen vinden in het initiatief.

Na een positief principebesluit op een eventueel door initiatiefnemer in te dienen nieuw principeverzoek, kunnen de plannen verder worden uitgewerkt en kan een wijziging omgevingsplan worden voorbereid en in procedure worden gebracht. Hierbij moet dan vanzelfsprekend ook aan een de andere hiervoor geldende eisen worden voldaan.