15 december, 2025

Aan: De leden van de gemeenteraad van Borne

Betreft: Oproep tot initiatiefvoorstel – Erve Klumpertshoeve Zenderen (Knarrenhof 2.0)

Geachte raadsleden,

Graag wend ik mij nogmaals tot u in verband met de herontwikkeling van de voormalige agrarische locatie ‘Klumpertshoeve’ te Zenderen. Op deze locatie zijn recent, de varkensstallen gesloopt. Daarmee is een substantiële landschappelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd en ruimte ontstaan voor een nieuwe wooninvulling.

Zoals u weet heb ik hiervoor het initiatief “Erve Klumpertshoeve – Knarrenhof 2.0” ontwikkeld: een kleinschalig woonconcept voor singles; zowel starters als senioren, gericht op doorstroming, sociale cohesie en passend binnen de actuele woonbehoefte in onze gemeente. Een dergelijk concept draagt bij aan het beschikbaar komen van gezinswoningen elders in Borne en sluit aan bij bredere maatschappelijke opgaven zoals vergrijzing en langer zelfstandig wonen.

In gesprekken met de portefeuillehouder en de ambtelijke organisatie is gebleken dat men niet bereid is om dit initiatief mogelijk te maken. Daarbij wordt verwezen naar de provinciale beleidskaders, terwijl uit recente correspondentie met de provincie Overijssel expliciet blijkt dat gemeenten binnen de omgevingswet beschikken over aanzienlijke beleidsvrijheid en dat het wijzigen van functies binnen het omgevingsplan nadrukkelijk een gemeentelijke bevoegdheid is. (zie bijgesloten schrijven van Gedeputeerde Grijssen) De provincie heeft hier aangegeven dat zij samen met gemeenten zoekt naar betere aansluiting tussen beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing en de woonopgave. Dit onderstreept dat maatwerk, onder voorwaarden, niet alleen mogelijk is, maar ook past binnen de huidige bestuurlijke ontwikkeling.

Daarnaast is het standpunt van de portefeuillehouder dat er in de recent gepubliceerde omgevingsvisie van de gemeente Borne staat dat uitbreiding van bebouwing primair aan de rand van Borne gewenst is en dat men het ontstaan van kleine, verspreide "dorpjes" wil voorkomen. Het voorgestelde project ligt juist aan de rand van Borne ligt en sluit derhalve volledig aan bij de kaders die de gemeente zelf hanteert. Ook verwijs ik u naar bijlage 1 waar u op de satellietfoto kunt zien dat het Knarrenhof 2.0. prima in de omgeving past, zeker gezien het mini dorpje dat aan de overkant van de beek is gebouwd op gemeentegrond.

De portefeuillehouder is van mening dat er voldoende ruimte geboden is, binnen de kaders. Echter is die geboden ruimte onvoldoende is om het project Knarrenhof 2.0. financieel haalbaar te maken. Er is hier een situatie ontstaan waarin ik als initiatiefnemer wel wordt uitgenodigd om “hun nek uit te steken”, maar de randvoorwaarden feitelijk niet toereikend zijn om een levensvatbaar plan te realiseren.

De alternatieven die nu op tafel liggen voor de vrijgekomen bouwgrond zijn ten eerste splitsen en verkopen als twee bouwpercelen voor twee villa’s die in deze omgeving niet thuis horen of ik gebruik de grond zelf voor ‘landschapsontsierende’ agrarische opslag, want dat mag wel. Ik geloof nog steeds, zeker in de huidige conjunctuur, dergelijke projecten juist ondersteuning verdienen. Initiatieven zoals deze dragen bij aan landschapsverbetering, sanering van verouderde bebouwing, vitale buitengebieden en lokale economische dynamiek. Het zijn projecten die — zeker nu — niet door angst of rigiditeit in beleid zouden moeten worden tegengehouden, maar die de gemeente op handen zou moeten dragen.

Aangezien meerdere raadsleden eerder positief hebben gereageerd op het concept Knarrenhof 2.0. doe ik nogmaals een nadrukkelijk beroep op u als gemeenteraad om uw kaderstellende en initiërende rol te pakken door:

- het opstellen van een initiatiefvoorstel waarin wordt verkend hoe binnen het gemeentelijk beleid ruimte kan worden geboden aan dit type woonconcept;
- of het college opdracht te geven om, samen met initiatiefnemer, te komen tot een aangepaste of experimentele toepassing van de Rood voor Rood-regeling voor deze locatie.

Een dergelijk initiatief biedt de raad de mogelijkheid om richting te geven aan toekomstig beleid voor vrijkomende agrarische erven, maatschappelijke woningbouw te stimuleren en invulling te geven aan de nieuwe rolverdeling onder de Omgevingswet.

Ik licht het plan graag nader toe in een informerend gesprek of tijdens een beeldvormende raadsbijeenkomst, bij voorkeur op locatie aan de Klumpertshoeve zodat u de ruimtelijke context zelf kunt ervaren.

Ik hoop dat u bereid bent deze kans te benutten en zie uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

do 11 dec, 11:10 (3 dagen geleden)

Geachte [redacted]

Ik heb uw mailbericht van 25 november jl. en de bijgesloten brief in goede orde ontvangen. Het geeft voor mij aanleiding om een aantal punten uit uw mailbericht toe lichten.

De ruimtelijke beleidskaders van de provincie kunnen soms ruimer zijn dan die van gemeenten.
U geeft aan dat de gemeente niet wil afwijken van de door de provincie gestelde kaders terwijl hier toch wel ruimte voor wordt geboden door de provincie. Binnen de kaders van de Omgevingswet heeft de gemeente een hoge mate van beleidsvrijheid. Als een beleidskader van een gemeente wat strenger is dan die van de provincie, dan is dat geen directe aanleiding voor de provincie om daarop in te grijpen.

Via voorkantsamenwerking vindt er overleg plaats met gemeenten waarin ook afstemming wordt gezocht over de beleidskaders van de provincie met die van gemeenten.
We zijn samen met de gemeenten aan het kijken hoe de ruimtelijke kaders voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing beter op elkaar aansluiten. Dit ook omdat vanuit het provinciaal woonbeleid daarmee een bijdrage geleverd kan worden aan de juiste woning op de juiste plek. Uiteindelijk kan dit leiden tot een aangepast beleidskader door gemeenten waarmee wel meer mogelijk is onder voorwaarden.

De gemeente is het bevoegd gezag voor de wijziging van functies binnen het Omgevingsplan.
Wij vragen u dan ook om het gesprek verder te voeren met de gemeente. De provincie is namelijk niet het bevoegd gezag voor het wijzigen van het Omgevingsplan.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

[redacted]