

**Ruimtelijke onderbouwing perceel Paasloër Allee 2 te Paasloo**  
ten behoeve van splitsing van de boerderij in twee wooneenheden



**Contactgegevens indiener**

**De Petten 38**  
**8539 RM Echtenerbrug**  
Tel.

## Inhoudsopgave

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                                 | 3  |
| 1.1 Aanleiding                               | 3  |
| 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied | 4  |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                 | 5  |
| 1.4 Leeswijzer                               | 5  |
| 2. Planbeschrijving                          | 6  |
| 3. Samenvatting, afweging en conclusies      | 7  |
| 4. Beleidskaders                             | 8  |
| 4.1 Rijksbeleid                              | 8  |
| 4.1.1 Cultuurhistorie                        | 8  |
| 4.1.2 Archeologie                            | 8  |
| 4.1.3 Natura 2000                            | 8  |
| 4.1.4 Participatie als woonvorm              | 8  |
| 4.2 Provinciaal beleid                       | 8  |
| 4.3 Gemeentelijk beleid                      | 9  |
| 5. Bedrijven- en milieuzonering              | 12 |
| 6. Cultuurhistorie en archeologie            | 14 |
| 7. Natuurwaarden                             | 20 |
| 8. Water                                     | 23 |
| 9. Omgevingsaspecten                         | 24 |
| 10. Verkeer                                  | 26 |
| 11. Economische uitvoerbaarheid              | 27 |
| 12. Participatie en overleg                  | 28 |
| Bijlage 1                                    | 29 |
| Bijlage 2                                    | 30 |
| Bijlage 3                                    | 32 |

# 1. Inleiding

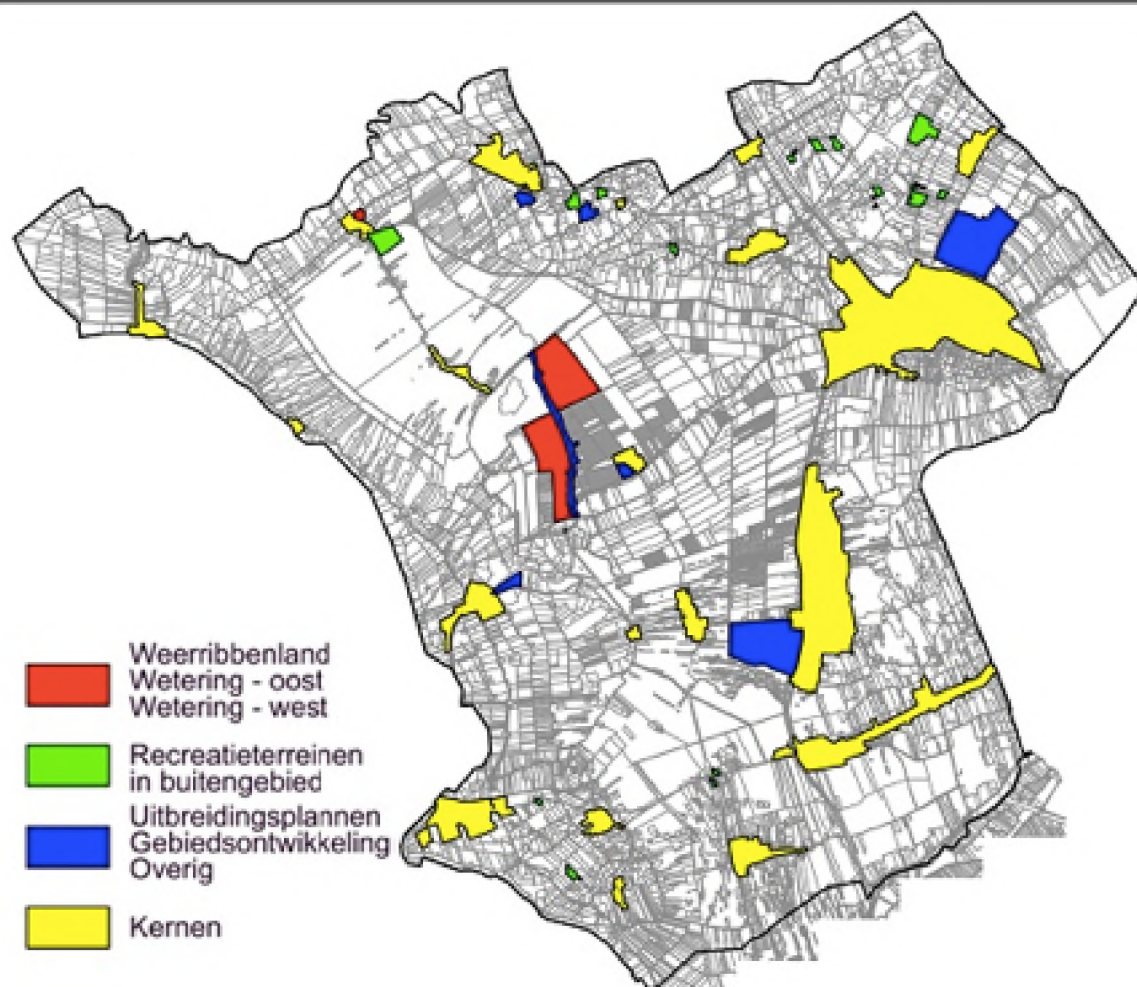
## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Paasloër Allee 2 te Paasloo bevindt zich de in 1904 gebouwde boerderij die sinds 1 november 2014 in bezit is van [REDACTED] (hierna: [REDACTED] en De Rooy). [REDACTED] en De Rooy hebben op 24 april 2015 een omgevingsvergunning aangevraagd (referentienummer WABO/2015/3140) voor het verbouwen van circa tweederde deel van de boerderij tot woonruimte voor henzelf en een inpandige mantelzorgwoning voor de opa en oma van [REDACTED] en [REDACTED] (hierna: [REDACTED] en [REDACTED]). Op 6 juli 2015 is deze vergunning verleend.

[REDACTED] en De Rooy hebben de gemeente verder verzocht medewerking te verlenen aan het verbouwen van het overgebleven deel van de boerderij (circa eenderde) tot woonruimte voor de ouders van [REDACTED] en [REDACTED] (hierna: [REDACTED] en De Rooy). De gemeente heeft in haar reactie daarop aan [REDACTED] en De Rooy medegedeeld dat aan dit plan alleen medewerking kan worden verleend als de boerderij gesplitst wordt. [REDACTED] en De Rooy dienen hiervoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te voeren, aldus de gemeente.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van die uitgebreide voorbereidingsprocedure en heeft als doel aan te tonen dat met het voorgenomen plan van [REDACTED] en De Rooy op het perceel Paasloër Allee 2 sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

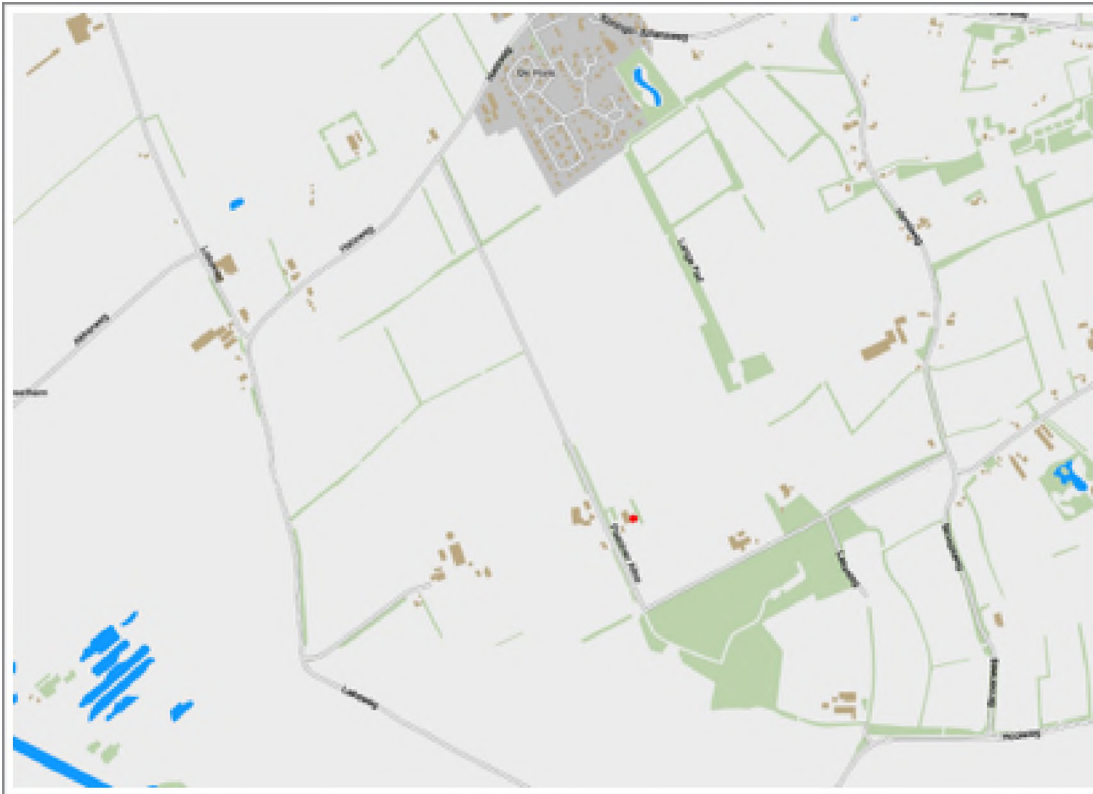


globaal plangebied bestemmingsplan Buitengebied

Figuur 1: Beleidskader buitengebied

Het perceel aan de Paasloër Allee 2 is gesitueerd in het Stuwvallandschap tussen Oldemarkt en De Eese. De stuwwal is ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Het reliëf, ontstaan door opstuwing van de kleibodem, vormt een opvallend contrast met het lager gelegen zeeklei- en laagveenlandschap. Op de stuwwal komen kleine dalen voor met beekjes. De zuidelijke helft wordt ingenomen door het kampenlandschap met Steenwijkerwold als belangrijkste bebouwingskern, de noordelijke helft door het heideontginningslandschap met Willemsoord als belangrijkste kern. Tuk en Oldemarkt zijn op de rand van de stuwwal gelegen, op de grens van het kampenlandschap. IJsselham ligt op de overgang naar het kraggenlandschap. Eesveen is lager gelegen, tegen de rand van de stuwwal en aan de andere kant begrensd door het polderlandschap.

Het perceel Paasloër Allee 2 te Paasloo ligt in een landelijk gebied, aan een rustige weg, op circa 750 meter afstand van de kern van Oldemarkt. In figuur 2 wordt met een afdruk uit de Atlas van Overijssel de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 2: ligging perceel Paasloër Allee 2

De kavel en de directe omgeving van de boerderij kenmerken zich door het vele groen. De boerderij ligt circa 20 meter van de weg af, parallel aan de Paasloër Allee.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 1 januari 2015 is door de gemeente Steenwijkerland de bestemming van het perceel gewijzigd van agrarische bestemming naar wonen-buitengebied. Van een wijziging in het bestemmingsplan naar aanleiding van het onderhavige initiatief is geen sprake. De bestemming van het perceel zal ook in de nieuwe situatie wonen-buitengebied blijven.

Op het perceel is de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014 van toepassing.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een samenvatting gegeven van het verrichte onderzoek en worden de afweging en conclusies weergegeven. Het onderzoek wordt in de hoofdstukken 4 tot en met 12 beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde: de kaders van het Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid (hoofdstuk 4), de bedrijven- en milieuzonering (hoofdstuk 5), de Cultuurhistorie en Archeologie van het gebied (hoofdstuk 6), de natuurwaarden (hoofdstuk 7), het onderwerp water (hoofdstuk 8), de omgevingsaspecten (hoofdstuk 9), verkeer (hoofdstuk 10), de economische uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 11) en participatie en overleg (hoofdstuk 12).

## 2. Planbeschrijving

Tweederde deel van de boerderij wordt thans verbouwd tot woonruimte voor [REDACTED] en De Rooy en een mantelzorgwoning voor [REDACTED] en [REDACTED] en zal zo spoedig mogelijk door [REDACTED] en De Rooy en hun zoon en [REDACTED] en [REDACTED] betrokken worden. Het initiatief betreft de ruimte die thans in gebruik is als schuur/bergruimte, aan de zuidkant van de boerderij.

Het voornemen van [REDACTED] en De Rooy is om het zuidelijke deel van hun boerderij, thans in gebruik als schuur/bergruimte, te verkopen aan [REDACTED] en De Rooy, zodat [REDACTED] en De Rooy dit deel van de boerderij kunnen gaan bewonen, samen met hun nog thuiswonende, verstandelijk beperkte dochter. De vier generaties ([REDACTED] en De Rooy en hun zoon, [REDACTED] en De Rooy en hun dochter, en [REDACTED] en [REDACTED], hierna gezamenlijk ook wel genoemd: aanvragers) willen op deze manier de zorgtaken over en weer delen.

### 3. Samenvatting, afweging en conclusies

Aanvragers willen gezamenlijk de boerderij aan de Paasloër Allee 2 gaan bewonen, elk in een eigen woongedeelte. Feitelijk willen zij de boerderij verbouwen tot een twee-onder-een-kap, waarbij in een van de twee woningen - die in het noordelijke deel van de boerderij - bovendien een inbandige mantelzorgwoning wordt gerealiseerd. De gemeente Steenwijkerland heeft laten weten medewerking te willen verlenen aan onderhavig initiatief. Daarbij moet wel de uitgebreide voorbereidingsprocedure ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden gevolgd.

Voor de verbouwing van het noordelijke deel van de boerderij heeft de gemeente Steenwijkerland reeds een vergunning afgegeven. Deze ruimtelijke onderbouw is onderdeel van de procedure voor het afsplitsen en verbouwen tot woning van het zuidelijke deel van de boerderij. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze splitsing en verbouwing, heeft de gemeente als voorwaarde onder meer gesteld dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Ten opzichte van de bestaande situatie is de nieuwe situatie slechts op een enkel onderdeel een wijziging, en dan nog in zeer geringe mate. Het bebouwde oppervlak van de boerderij wordt niet uitgebreid; de verbouwing vindt alleen inbandig plaats. Waar gevelopeningen worden gemaakt en onderhoud aan de buitenzijde van de boerderij wordt gepleegd, wordt aangesloten bij materiaal, afmetingen en ontwerp zoals door de welstandscommissie bij de vergunningverlening voor het noordelijke deel reeds is goedgekeurd. De buitenzijde van de boerderij blijft daarmee waar mogelijk in de huidige stijl, of de in de omgeving passende stijl wordt versterkt.

Ook het bebouwde oppervlak van de bijgebouwen wordt niet vergroot. Wel hebben aanvragers het voornemen de huidige bijgebouwen deels te verbouwen, deels te slopen en nieuwe bijgebouwen te plaatsen, zodat deze beter passen bij de bebouwing in de omgeving en beter voldoen aan de eisen van de huidige tijd.

Het in de hoofdstukken hierna uitgebreider beschreven onderzoek en analyse leidt tot de conclusie dat met het initiatief een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd is. Uit dit onderzoek en analyse blijkt namelijk dat:

- het initiatief bijdraagt aan het beleid en de ambities van de landelijke, provinciale en gemeentelijke overheid,
- de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd,
- er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse,
- het initiatief bijdraagt aan het behoud van de karakteristieke bebouwing van het gebied,
- er geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,
- er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking,
- de natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied niet worden aangetast.

## **4. Beleidskaders**

Alle ruimtelijke plannen dienen ingekaderd te worden binnen het beleid van de overheid. In dit hoofdstuk worden de kaders van het op het perceel van toepassing zijnde Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid besproken en wordt aangegeven in hoeverre het voorgenomen initiatief binnen die kaders past.

### **4.1 Rijksbeleid**

#### **4.1.1 Cultuurhistorie**

Het rijksbeleid rondom monumentenzorg richt zich onder meer op het laten meewegen van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, waarbij de omgeving van het monument een belangrijker rol gaat spelen. Verder richt dit beleid zich op het bevorderen van herbestemmingen, om verval tegen te gaan. De boerderij aan de Paasloër Allee 2 is niet aangemerkt als monument. Bij het herbestemmen en opnieuw inrichten ervan is de cultuurhistorische waarde van het pand in de plannen van [REDACTED] en De Rooy en [REDACTED] en De Rooy echter een belangrijke factor. [REDACTED] en De Rooy en [REDACTED] en De Rooy streven ernaar het cultuurhistorische karakter van het pand te behouden en waar mogelijk te versterken.

#### **4.1.2 Archeologie**

Het Verdrag van Malta is erop gericht alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden beter te beschermen. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden van het perceel.

#### **4.1.3 Natura 2000**

Bij Natura 2000 staan drie thema's centraal, te weten beleven, gebruiken en beschermen van de natuur. In hoofdstuk 7 komt het beleid in het kader van Natura 2000 aan de orde.

#### **4.1.4 Participatie als woonvorm**

Bijzondere vermelding verdient in dit hoofdstuk het door de Rijksoverheid recentelijk geïntroduceerde begrip Participatiemaatschappij. De Rijksoverheid streeft er met dit begrip naar de zorg zoveel als mogelijk is zeer lokaal te regelen. Aanvragers geven met hun voorgenomen plan, waarbij de familieleden met elkaar de zorg gaan delen voor opa en oma, het gehandicapte zusje van De Rooy en de nu tweejarige zoon van [REDACTED] en De Rooy, bij uitstek en als een van de eersten in Nederland op deze manier invulling aan dit begrip. De gemeente Steenwijkerland kan hierin een voortrekkersrol vervullen.

Alles afwegende is het voorgenomen plan op geen enkele wijze een inbreuk op de landelijke beleidsregels maar speelt het juist zeer goed in op de huidige beleidskaders en de toekomstvisie van het Rijk.

## **4.2 Provinciaal beleid**

Uitgangspunt van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is: decentraal wat kan, centraal wat moet. De provincie hecht veel waarde aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en aan ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe initiatieven moeten dan ook bijdragen aan het versterken van die ruimtelijke kwaliteit, overeenkomstig de geldende gebiedskenmerken.

In het plan Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt de inrichting van Overijssel in grote lijnen besproken. Centraal in dit plan staan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Wat de ruimtelijke kwaliteit betreft onderscheidt de provincie vier aanwezige gebiedskenmerken, “lagen” genoemd. De eerste is de natuurlijke laag, waarin het draait om het water- en bodemsysteem en de plant- en diersoorten. De tweede laag is die van het agrarisch cultuurlandschap. In deze laag gaat het om het ten nutte maken van het landschap ten behoeve van agrarische productie. De derde laag is de stedelijke laag, die draait om bebouwing en infrastructuur. Tot slot is er de lust en leisure laag, waar het gaat om toerisme, recreatie en landgoederen. Hoofddoel van de Omgevingsvisie is een duurzame en toekomstvaste groei van welvaart en welzijn.

In het beleid van de provincie ten aanzien van de groene omgeving is onder meer aandacht voor veelzijdige gebruiksruimte van bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijven. Het plan van [REDACTED] en De Rooy en [REDACTED] en De Rooy past goed binnen dit beleid. Uit het concept-ontwerp blijkt dat aanvragers ernaar streven zuinig en zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. Zo wordt gebruik gemaakt van een natuurlijk vlas isolatiemateriaal, worden zonnepanelen geplaatst en wordt een warmtepomp en een warmteterugwinsysteem geïnstalleerd.

Er zijn geen voornemens tot uitbreiding van het bestaande percentage bebouwd oppervlak van de voormalige boerderij. In het plan is bovendien sprake van meerdere (mantel)zorgfuncties die over en weer gedeeld worden en wordt de bestaande in pandige ruimte optimaal benut, zonder dat dit ten koste gaat van de essentiële gebiedskenmerken.

De Catalogus Gebiedskenmerken spreekt in dit kader over “sturen op gebiedskenmerken”. Het voorgenomen initiatief houdt als gezegd rekening met deze gebiedskenmerken. Aan het aanzien van het perceel verandert zeer weinig. Aanvragers zijn voornemens enkele extra gevelopeningen te maken in het zuidelijke deel van de boerderij. Deze sluiten aan bij de gevelopeningen in het noordelijke deel van de boerderij, die zijn getoetst door de Welstandscommissie, en zullen op hun beurt ook worden getoetst aan de Welstandscriteria. Op de overige gebiedskenmerken heeft het plan - dat in essentie slechts inhoudt dat op het perceel 3 mensen meer woonachtig zullen zijn dan thans het geval is - geen invloed.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

De beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied Steenwijkerland, inwerkinggetreden op 16 mei 2012, de beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014, vastgesteld op 9 december 2014, en de Welstandsnota Steenwijkerland, vormen het kader voor het gemeentelijk beleid, voor zover van toepassing op het onderhavige initiatief.

Het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland kent vele functies. Deze functies zijn onder de volgende noemers onder te brengen: landbouw, natuur, wonen en recreatie. De onderlinge verhouding tussen de vier hoofdfuncties is aan het veranderen, onder meer als gevolg van de toenemende waardering voor natuur en landschap, en de veranderende vorm en schaal van de landbouw en recreatie. De landbouw is van oudsher de grootste ruimtegebruiker in Steenwijkerland, echter een derde van het buitengebied bestaat uit natuurgebied. Natuur is dus ook een belangrijke component bij de ontwikkeling van het beleid voor het buitengebied.

De beheersverordening Buitengebied heeft als hoofddoel het verzekeren van voldoende ruimte voor het voortbestaan en de ontwikkeling van de verschillende, aan het landelijk gebied gebonden, functies. Andere, niet aan het landelijk gebied gebonden functies, zijn hieraan ongeschikt. Daarbij moeten zowel de gebruikswaarde en toekomstwaarde van de functies, als de kenmerken van de natuur en het landschap worden behouden en/of ontwikkeld. De gemeente Steenwijkerland past hiermee het ‘ja, mits-principe’ toe wat inhoudt dat, mits de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied behouden of versterkt worden, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Daarmee

wordt ook de duurzaamheid van de leefomgeving versterkt. In de behoeften van de huidige generaties moet worden voorzien, zonder daarbij tekort te doen aan toekomstige generaties.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zeker in het buitengebied, dienen bij te dragen aan de versterking en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijkste uitgangspunten zijn: Landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast, er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van het autoverkeer, een nieuwe functie dient landschappelijk goed ingepast te worden, er mogen geen nadelige effecten plaatsvinden op het woon- en leefmilieu van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden en bebouwing mogen niet in onevenredige mate worden geschaad.

Het landelijke gebied is de laatste jaren volop in verandering. Er is een afname van agrarische bedrijven, waardoor er steeds meer (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan. Afbraak daarvan betekent kapitaalvernietiging en brengt daar bovenop sloopkosten met zich mee. Hoewel er diverse stimulerende regelingen bestaan met betrekking tot sloop, zoals bijvoorbeeld 'Rood voor Rood', komen er ook steeds meer initiatieven die zien op niet-agrarisch (her)gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, bijvoorbeeld door kleinere ondernemers als timmerbedrijven of installateurs die de gebouwen gebruiken voor opslag. Ook verhuur aan particulieren ten behoeve van de stalling van bijvoorbeeld caravans en boten komt regelmatig voor. Op het gebied van recreatie dienen zich ook initiatieven aan voor niet-agrarisch hergebruik van agrarische bedrijven. Bijvoorbeeld voor activiteiten op het gebied van wellness of verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties.

Het algemene beleid is gericht op het weren van burgerwoningen in het buitengebied. Grondslag hiervoor is het niet toestaan van functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied en het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. Bestaande burgerwoningen worden in principe positief bestemd.

Een belangrijk onderdeel van bestemmingsplannen voor burgers die in het buitengebied wonen is de regeling voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen (verder aangeduid als bijgebouwen). Ten aanzien van de maatvoering zoals bouw- en goothoogtes, dakhellingen, dakvormen, etc. dient zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de omgeving.

Bebouwingsbeeld: Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend bebouwingsbeeld. clustering dan wel concentratie van bebouwing geniet de voorkeur.

Landschappelijke waarden: Ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Dit zijn de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap.

Natuurlijke waarden: Ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied. Dit zijn de abiotische en biotische waarden van een gebied.

Bij sloop van boventallige vierkante meters aan bijgebouw mag maximaal 100 % van de gesloopte oppervlakte van een gebouw worden teruggebouwd.

Woningsplitsing kan worden gedefinieerd als: *'het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van twee of meer huishoudens'*. Door splitsing van woningen kan een bijdrage worden geleverd aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden, omdat de onderhoudskosten dan worden gedragen door twee huishoudens in plaats van één. De gemeente Steenwijkerland neemt daarom een positief standpunt in ten aanzien van woningsplitsing.

Niet elke woning is echter geschikt voor splitsing. Er zullen na splitsing wooneenheden over moeten blijven die nog een acceptabele omvang hebben. Dat kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan door per woning na splitsing een minimale oppervlakte of inhoud als voorwaarde op te nemen. Daarbij kan worden gedacht aan een minimale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> of een minimale inhoud van 350 m<sup>3</sup>. Aanvullend kan ook een voorwaarde worden gesteld ten aanzien van de inhoud van de totale woning. Zo zou splitsing slechts kunnen worden toegestaan bij woningen met een minimale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. In ieder geval geldt dat na woningsplitsing niet meer dan drie wooneenheden mogen ontstaan.

Ten aanzien van de bouw mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden bij of na splitsing geen extra mogelijkheden geboden. Indien om splitsing wordt verzocht, wordt immers bewust ruimte afgestaan. Indien de resterende ruimte niet voldoende is, dan zal c.q. had men de splitsing achterwege moeten laten. Met name bij grotere karakteristieke panden, zoals boerderijen, is dat relevant. Door splitsing kan dat grote karakteristieke gebouw beter worden onderhouden in zijn oorspronkelijke vorm. Indien vervolgens aan de achterzijde allerlei aan- en uitbouwen worden gerealiseerd, wordt daaraan weer afbreuk gedaan.

Samengevat kunnen de volgende randvoorwaarden worden gehanteerd bij de afweging omtrent het al dan niet verlenen van medewerking aan nieuwe initiatieven of het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan:

- Splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het geldende woningbouwbeleid (behoefte aan toename aantal woningen).
- Om in aanmerking te kunnen komen voor splitsing is een minimale woninginhoud van 750 m<sup>3</sup> vereist, gelegen binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.
- De woningen c.q. wooneenheden die na splitsing ontstaan, dienen een minimale inhoud van 350 m<sup>3</sup> te hebben.
- Na splitsing mogen maximaal drie wooneenheden ontstaan.
- De splitsing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, waarbij in elk geval wordt gekeken naar eventuele wijzigingen van de uiterlijke verschijningsvorm van de woning.
- De bouw mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het betreffende perceel worden na splitsing niet verruimd.
- De uitvoerbaarheid, waaronder toelaatbaarheid en maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, is aangetoond.
- Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf.
- Het goede woon- en leefklimaat ter plaatse blijft gewaarborgd.
- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van verdere versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.

Naast de instandhouding van de afzonderlijke monumentale gebouwen en bouwwerken wordt gestreefd naar bescherming van de samenhangende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld van de straatwanden.

In het coalitie akkoord 2010-2014 wordt ingezet op een energieregio die in haar eigen energiebehoefte kan voorzien. Meer reststoffen dienen te worden gebruikt voor het opwekken van duurzame energie. Een focus op meer decentrale energieopwekking vereist meer dan voorheen afstemming tussen ruimtelijke ontwikkelingen in vraag en aanbod van energie (decentrale energieopwekking, restwarmtegebruik, biogasproductie, woningbouw, bedrijventerreinen, etc.) en ontwikkelingen in de energie-infrastructuur (netbeheer, smart grids, etc.).

Zonne-energie vindt haar toepassing vooral in combinatie met bebouwing. Door verbetering van de techniek en toenemende gezamenlijke inkoop is de verwachting dat binnen enkele jaren grootschalige toepassingen rendabel en mogelijk zijn.

De ondergrond wordt steeds vaker ingezet als leverancier van energie (Koude-warmte opslag, KWO, aardwarmte). Bij gebiedsontwikkelingen wordt de potentie voor duurzame bodemenergie in beeld gebracht, waarbij de haalbaarheid wordt getoetst.

De beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland” staat per woning bewoning door 1 huishouden toe (artikel 32.2.2.) Omdat het plan inhoudt dat [REDACTED] en de Rooy (huishouden 1) en [REDACTED] en de Rooy (huishouden 2) de Paasloerallee 2 willen gaan bewonen is het initiatief van aanvragers strijdig met de beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland”.

Door splitsing van de boerderij in twee woningen wordt deze strijdigheid opgeheven. De boerderij zal na splitsing bestaan uit twee woningen, elk bewoond door 1 huishouden. Over en weer zullen zorgtaken gedeeld worden. Het plan is daarmee geheel in lijn met de beleidslijn die recentelijk door de landelijke overheid is gepresenteerd. Aanvragers verwachten dat in de toekomst deze vorm van wonen steeds meer zal voorkomen, nu zorgtaken steeds meer bij de (centrale en lokale) overheid worden weggehaald en weer teruggelegd worden bij de burger. Mensen die zorg behoeven zijn daardoor steeds meer aangewezen op hun eigen netwerk. Aanvragers willen de zorg waar mogelijk graag met elkaar als familie regelen en deze vorm van naast elkaar wonen maakt dit delen van zorg een stuk gemakkelijker.

Behoudens de strijd met het genoemde artikel van de beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland” is het initiatief niet in strijd maar juist in lijn met het gemeentelijk beleid.

## **5. Bedrijven- en milieuzonering**

Het perceel Paasloër Allee 2 heeft al de bestemming wonen-buitengebied. Deze ruimtelijke ordening betreft de afsplitsing van een deel van het bestaande pand.

In de naaste omgeving van het project zijn aan de Paasloër Allee 4 en Paasloër Allee 1a agrarische bedrijven aanwezig (figuur 3). Voor deze bedrijven geldt dat voor de woningen in het buitengebied een minimale afstand van 25 meter aangehouden dient te worden.

Het pand aan de Paasloër Allee 2 ligt op een grotere afstand van deze bedrijven dan de noodzakelijke 25 meter afstand. De afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is respectievelijk ca. 1000 meter en ca. 230 meter. Het initiatief voldoet aan deze normen.

Het initiatief vormt dus geen belemmering voor de nabijgelegen agrarische bedrijven, of vice versa.



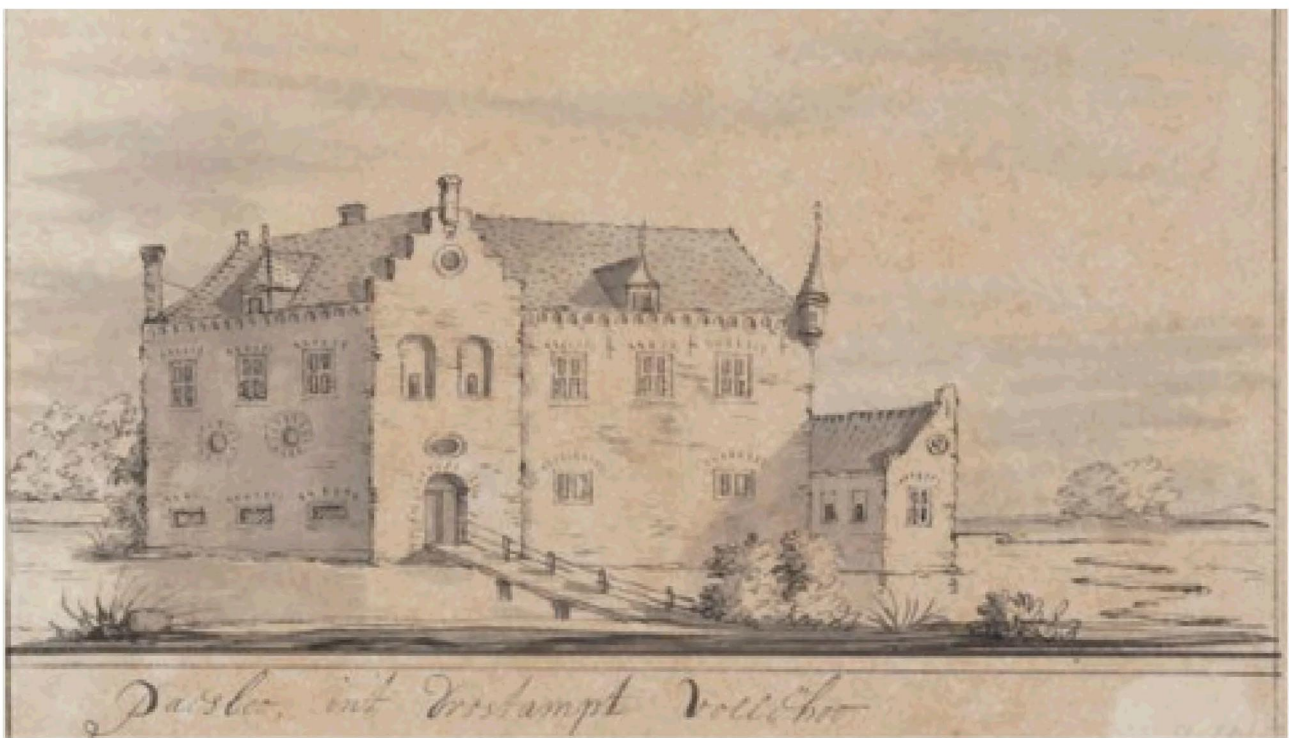
Figuur 3: agrarische bedrijven in de omgeving

## 6. Cultuurhistorie en archeologie

Binnen de gemeente Steenwijkerland ligt een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten en er is een veelheid aan cultuurhistorische elementen aanwezig. In het gebied komt bovendien een aantal gebieden met archeologische waarde voor.

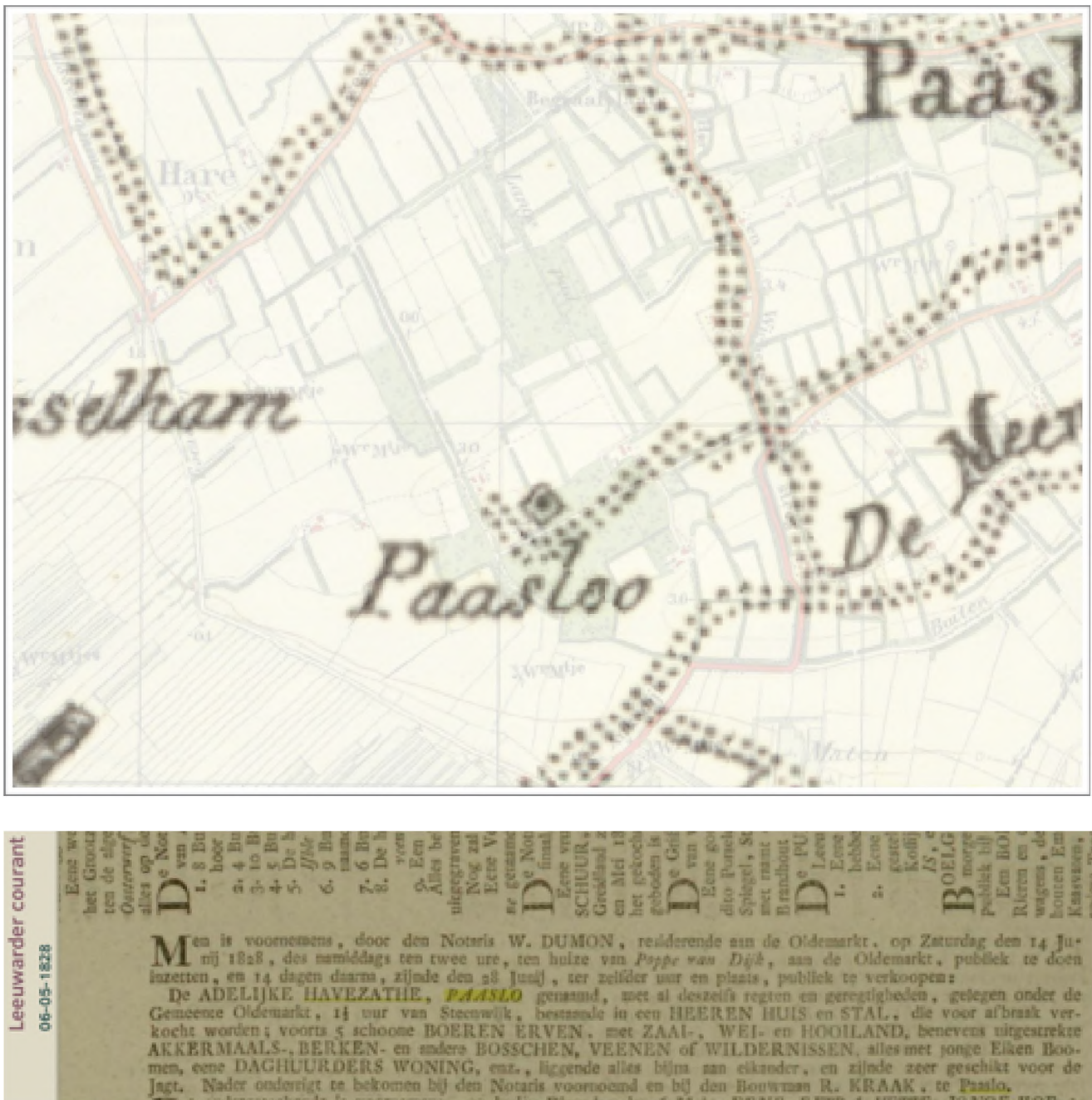
Rijksbeleid vereist dat bij de ruimtelijke inrichting rekening wordt gehouden met mogelijk aanwezige archeologische resten.

Op het weiland grenzend aan het perceel Paasloër Allee 2 zou vanaf 1677 tot in de 19e eeuw een havezate hebben gestaan, Huis Paaslo (ook wel: Paasloo of Paesloo). Op [schatkamers.bibliotheek.rotterdam.nl](http://schatkamers.bibliotheek.rotterdam.nl) is informatie over dit Huis te vinden. Hierin staat onder meer dat [REDACTED] het huis in 1712 verkreeg uit erfenis. Een uitdraai van de betreffende webpagina wordt als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder de tekening die [REDACTED] vermoedelijk in de eerste helft van de 18e eeuw van het Huis Paaslo maakte (figuur 4)



Figuur 4: Huis Paaslo

Op de kaart van Kraayenhoff (1829) is vermoedelijk de eerste vermelding van dit gebouw (of een voorganger ervan), op de plek waar de kaart Paasloo vermeldt (figuur 5). In figuur 5 is daarnaast opgenomen een krantenbericht uit de Leeuwarder Courant van 1828, betreffende de verkoop van het Huis.



Figuur 5: Ligging huis Paaslo 1829 en krantenbericht Leeuwarder Courant 1828.

Figuur 6 toont in een rood kader met stip de vermelding op de Veldminuten TMK 1840. Te lezen is dat iets ten Oosten van de knik in de Paasloër Allee de vermelding staat: Huis Paaslo. Op de volgende kaart staat hetzelfde rode kader en de stip waar Huis Paaslo heeft gestaan, maar dan op de huidige topografische kaart. (Figuur 7)



Figuur 6: Ligging huis Paaslo



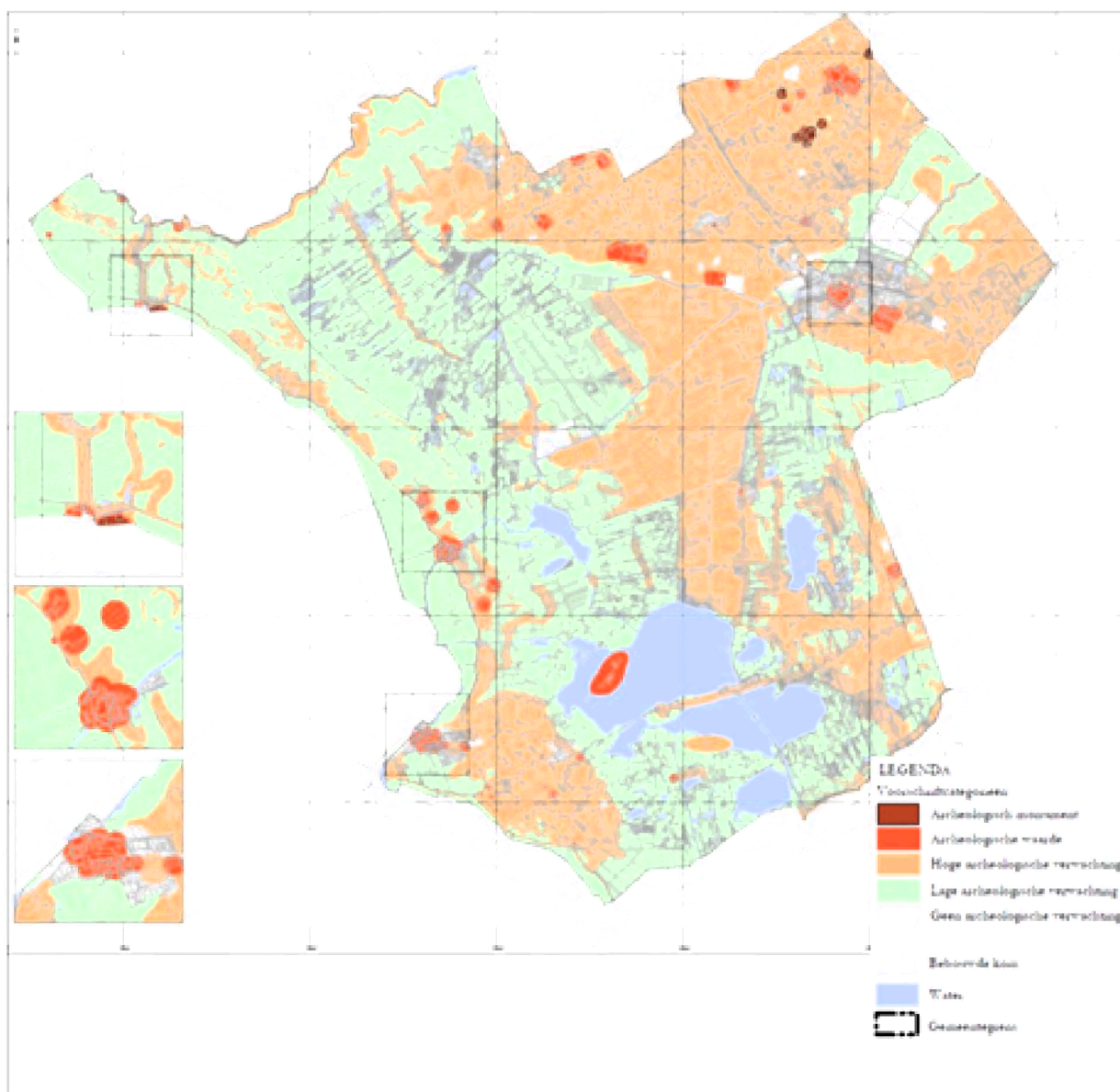
Op de Topografische kaart 1900 lijkt de Havezate verdwenen. Op de plek waar ook nu nog de boerderij en bijgebouwen van de Paasloër Allee 2 staan, zijn een aantal gebouwen te zien op de kaart. Zie figuur 8 voor de kaart uit 1900 (in het rode vierkant is de bebouwing te zien) en voor de huidige topografische kaart (figuur 9), ook met het rode vierkant.



Figuur 8: Kaart uit 1900



Figuur 9: bebouwing uit 1900 in huidige kaart



Figuur 10 : Archeologische beleidskaart gemeente Steenwijkerland

### *Advies regioarcheoloog*

Op 12 april 2015 is door [REDACTED] en De Rooy per e-mail contact opgenomen met de regioarcheoloog, [REDACTED], met het verzoek een advies uit te brengen. Op 13 april 2015 ontvingen [REDACTED] en De Rooy het advies van de archeoloog. Dit advies wordt als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De archeoloog stelt, kort samengevat, dat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

## 7. Natuurwaarden

### *Natura2000*

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Natura 2000 betreft een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden. De provincie kent 26 natuurgebieden die een Europese erkenning hebben.

De Atlas van Overijssel biedt een overzicht van alle Natura2000 gebieden in de provincie. In de onderstaande figuur 11 zijn deze Natura2000 gebieden groen aangeduid. Met een rode stip is de Paasloër Allee 2 weergegeven. Het perceel ligt niet in een Natura2000 gebied.



Figuur 11: Natura2000 gebieden

### *Flora- en faunawet*

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn: de erkenning van de intrinsieke waarde van het in het wild levende dier. In het onderhavige initiatief vindt geen uitbreiding plaats en worden geen bomen



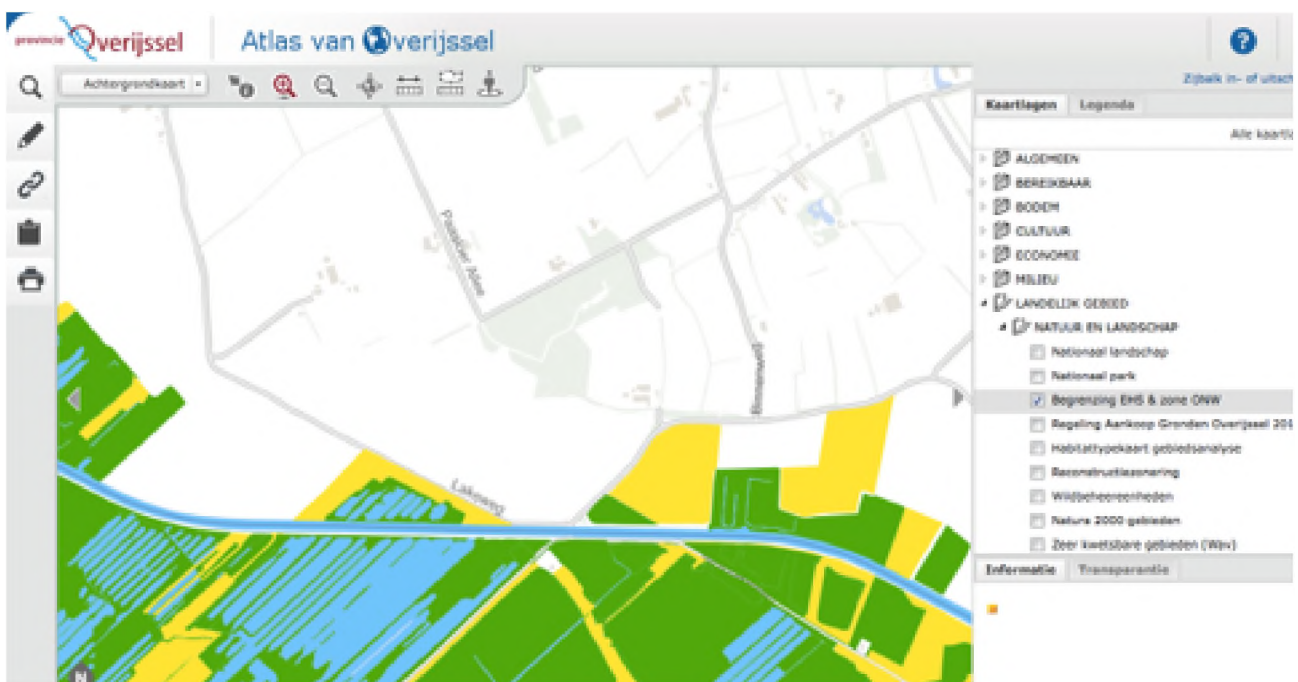
De Paasloër Allee 2 ligt niet in een Wetland.



Figuur 13 : wetlandskaart

### *Ecologische hoofdstructuur*

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met veel natuurwaarden. De EHS heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Hiermee dragen we bij aan (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. De realisatie van natuurdoelen gaat zo veel mogelijk samen met het versterken van de landbouw, de regionale economie en de wateropgaven. De EHS begrenzing van Overijssel is als verordening opgenomen in de Overijsselse Omgevingsvisie. De Paasloër Allee 2 ligt niet in de EHS (zie figuur 14)



Figuur 14: Ecologische hoofdstructuur

## 8. Water

Op 12 april 2015 is het Waterschap [REDACTED] en [REDACTED] via de digitale watertoets op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. Het waterschap heeft per e-mail van diezelfde datum medegedeeld dat in het plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding, aldus het Waterschap. Een uitdraai van de e-mail van het waterschap wordt als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

## 9. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk komen de aspecten Bodem, Geluid, Luchtkwaliteit en Externe Veiligheid aan de orde.

Het onderhavige initiatief betreft een splitsing en vervolgens verbouwing van een bestaand gebouw en (ver)nieuwbouw van de schuurruimte bij dat gebouw. Er wordt niets bijgebouwd. Er vindt dus geen bodemverstoring plaats. Nader onderzoek naar het omgevingsaspect bodem wordt daarom niet nodig geacht.

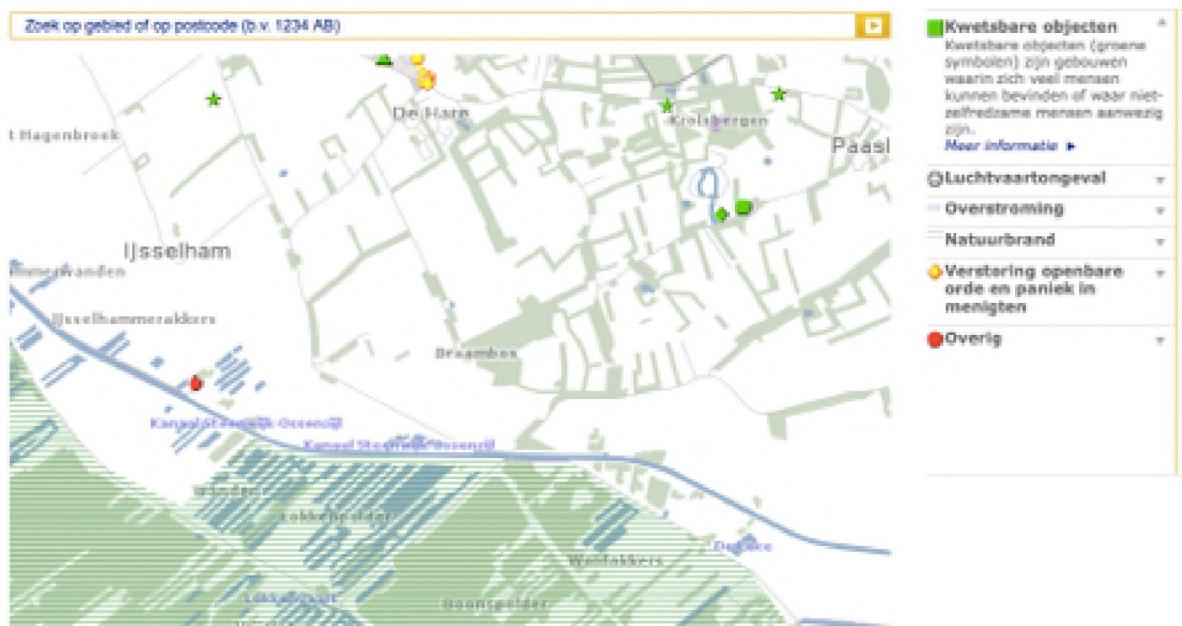
De boerderij bevindt zich in een bij wet aangewezen geluidszone. Voor wegen in het buitengebied tot twee rijbanen geldt een geluidszone van 250 meter aan weersijden van de weg. De woning ligt binnen deze zone, maar er is in de huidige situatie al sprake van een woonbestemming met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Om het overheden gemakkelijker te maken worden in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie. Het onderhavige initiatief betreft, voorzover voor de luchtkwaliteit van belang, een toename van het verkeer van maximaal 10 voertuigbewegingen. Dit is een NIBM situatie. Verder onderzoek wordt niet nodig geacht.

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die kunnen ontstaan voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Uit de risicokaart Nederland-Overijssel (figuur 15) volgt dat op circa 1500 meter afstand een inrichting/aandachtsgebied (IJsselhammerweg 11) gevestigd is. Gelet op de aard van die inrichting (overig, vallend onder het regime van een AmvB) en de afstand naar Paasloër Allee 2, is er geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nadere analyse in het kader van externe veiligheid.



Figuur 15: risicokaart Nederland-Overijssel

## 10. Verkeer

De afwikkeling van het verkeer vindt plaats via de Paasloër Allee. De verkeersbelasting zal door de splitsing, ten opzichte van het huidige gebruik, vrijwel niet toenemen. Er komen immers slechts drie bewoners bij, die gebruik maken van een auto.

Parkeervoorzieningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

## **11. Economische uitvoerbaarheid**

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

## **12. Participatie en overleg**

Met de gemeente is op verschillende momenten zowel in persoon als telefonisch of per e-mail vooroverleg gevoerd over het onderhavige initiatief.

Aan derden-belanghebbenden zal de gelegenheid worden geboden tot inspraak en het indienen van zienswijzen.

# Bijlage 1

Cultuurhistorie en archeologie

25%



Pagina 1

### KORTE OMSCHRIJVING

In 1712 erfte  tot Herxsen de havezaten Tautenburg en Paasloo.

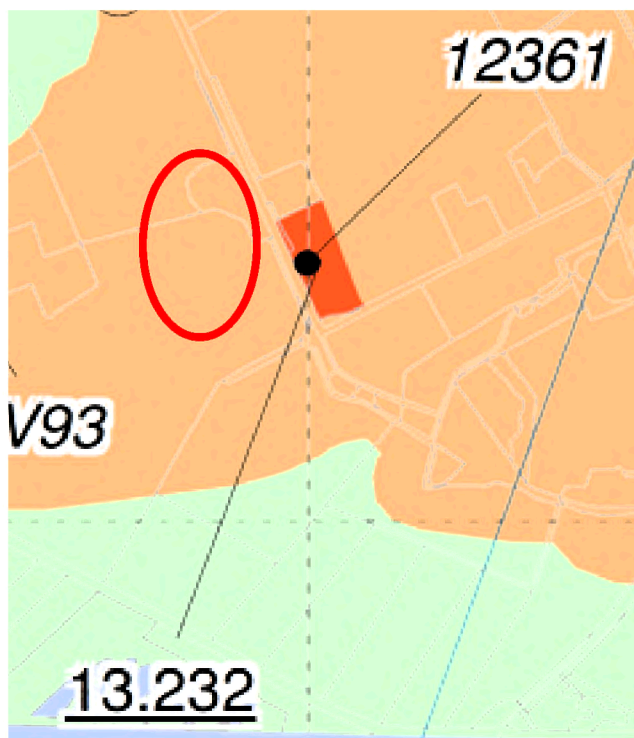
### MEER INFORMATIE

Vollenhove is een plaats in het noordwesten van de Nederlandse provincie Overijssel, die deel uitmaakt van de gemeente Steenwijkerland. Vollenhove is na Steenwijk de grootste plaats van deze gemeente. Nadat in de 11e eeuw het gebied ontgonnen wordt en een burcht gebouwd, wordt deze stad na 1380 aangeduid als Vollenho. De bloeitijd ligt in de eerste helft van de 15e eeuw (visserij en Hanzehandel). In de eerste helft van de 16e eeuw bloeit de stad opnieuw op.  van Tautenburgh wordt drost en later stadhouder voor Karel de Vijfde. Hij laat buiten de stad kasteel Tautenburgh bouwen en Vollenhove wordt bestuurscentrum voor Groningen, Friesland en Overijssel. Vollenhove werd ook wel Stad der paleizen genoemd, omdat het in die tijd veel havezaten bezat, zoals Oldrutenborgh, Marxveld en Oldenhof. De stad verliest de rol van bestuurscentrum rol bij het uitbreken van de Tachtigjarige Oorlog en de stad kwijnt weg. In 1712 erfte  tot Herxsen de havezaten Tautenburg en Paasloo. In het dorpsgebied van Paasloo ligt deze havezate het Huis te Paasloo. Maar al in de eerste helft van de 19e eeuw verkeert deze havezate in verval toestand. De gronden die ertoe behoren beslaan een oppervlakte van 183 bunders. In de 19e eeuw was de havezate eigendom van van de erven Aarsen, woonachtig te Giethoorn. Het landrecht van 1630 geeft richtlijnen en kwalificaties voor de aanstelling van een drost. In de praktijk waren drosten afkomstig uit de Ridderschap. Voor Paasloo zaten in de ridderschap: 1677 , 1739 , 1745 Hendrik van Isselmuden en in 1785 .  natuurgebieden (Steenwijkerwold) staat bij Paasloo de bunker welke in de oorlogsjaren is gebouwd als bewaarplaats voor de Nederlandse kunstschaten. Er kunnen drieduizend schilderijen opgeborgen worden bij een constante temperatuur. Wanneer  deze tekening gemaakt heeft is onbekend (eerste helft 18e eeuw?), maar het huis verkeert in ieder geval nog in redelijke staat.

## Bijlage 2

Archeologisch advies

### Paasloo Paasloërallee 2 en archeologie



Uitsnede gemeentelijke waarden- en verwachtingenkaart ○ = planlocatie

De boerderij aan de Paasloërallee 2 te Paasloo wordt verbouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Archeologisch onderzoek maakt deel uit van de vergunningsprocedure. Uit een kort bureauonderzoek blijkt dat het perceel waar de boerderij op ligt van archeologische waarde is (mon.nr. 13.232 = terrein van hoge archeologische waarde, plaats van voormalige havezate Het Huis te Paaslo).

Uitsnede kadastrale minuut 1832 ([www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)) percelen 891-893



Op de kadastrale minuut (kaartblad Oldemarkt, sectie B, blad 07 = Hof en Avezaterblok Paaslo ) is het perceel opgenomen als zijnde in bezit van de erven [REDACTED] uit Giethoorn. Zij zijn in het bezit van het hele blok (889-896 en 907-961. Perceel 893 en 934 staan aangegeven als huis en erf. De overige percelen zijn weiland, bouwland, hakhout, opslag bomen en tuin.

Van de havezate Het Huis is niet veel bekend. Het huis wordt voor het eerst in 1251 genoemd. In de 19<sup>e</sup> eeuw verkeerde het in vervallen toestand. De precieze sloopdatum is niet bekend.

Het beleid van de gemeente Steenwijkerland voor terreinen van archeologische waarde is:

- Voor grond- en bouwwerkzaamheden boven de 100 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek vereist.

### *Conclusie*

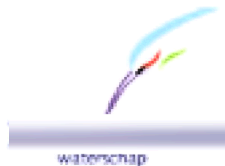
Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De betreft een in pandige verbouwing. Er wordt geen grond buiten de bestaande boerderij geroerd. De in de bodem aanwezige archeologische waarden worden door de voorgenomen werkzaamheden niet bedreigd. Het is historisch en archeologisch gezien een zeer interessante locatie. Daarom wijs ik met klem op de meldingsplicht in de Monumentenwet 1988, art 53 en 54, mochten bij graafwerkzaamheden (bijvoorbeeld voor tuinaanleg, kleiner dan 100 m<sup>2</sup>) archeologische resten worden aangetroffen.

13 april 2015

[REDACTED]

Regioarcheoloog

Gemeente Steenwijkerland



datum 12-4-2015  
dossiercode 20150412-35-10757

### Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap . Voor algemene informatie over de watertoets van  en Wieden kunt u ook terecht op onze website [www.reesterwieden.nl](http://www.reesterwieden.nl). Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer . U kunt ook een email sturen naar [watertoets@reesterwieden.nl](mailto:watertoets@reesterwieden.nl).

Uit deze toets komt de procedure geen waterschapsbelang.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

---

#### Plangegevens Ruimtelijke onderbouwing Paasloer Allee 2:

"Splitting voormalig boerenbedrijf in 2 wooneenheden."

Ligging plan:  
Paasloer Allee 2  
8378 JG  
Paasloo

#### Uw gegevens:

nvt  
[maatjebons@gmail.com](mailto:maatjebons@gmail.com)

De Patten 38  
8539 RM  
Echternabrug

#### Gegevens gemeente:

Steenwijkerland  
Mevr. J. Vriesema  
140521  
[Jantsje.Vriesema@Steenwijkerland.nl](mailto:Jantsje.Vriesema@Steenwijkerland.nl)

---

### Samenvatting resultaat

#### Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?  
☒ ja

## Bijlage 3

E-mail Waterschap

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?  
**Steenwijkerland**

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?  
**ja**

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?  
**nee**

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?  
**nee**

---

#### Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

#### De WaterToets 2014



**datum** 12-4-2015  
**dossiercode** 20150412-35-10757

Geachte \_\_\_\_\_,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze toets wordt in uw plan geen waterschapsbelangen geraakt. U volgt de procedure geen waterschapsbelang. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan en onderstaande tekst kunt opnemen in het plan.

#### waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Paasloer Allee 2 te Paasloo.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III.

---

#### Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

#### De WaterToets 2014

