

Gemeente Westerveld
Afdeling Ruimtelijke Ordening team Leefomgeving
T.a.v. mevr. A. Schippers
Raadhuislaan 1
Diever

Datum: 11 april 2017

Betreft: Ruinerwoldseweg 4 te Uffelte, familie H. Pol.

Motivatie voorgenomen wijzigingen

Huidige situatie

In januari 2014 is de familie Pol gestopt met de veehouderij. Om diverse redenen, onder andere omdat het een kleiner bedrijf betrof met laag rendement, er geen opvolging was, en Henk Pol al sinds enige jaren daarvoor bezig was met het verbeteren van landbouwwerktuigen door het ontwikkelen van nieuwe systemen en processen. Sindsdien is deze nevenactiviteit de hoofdactiviteit.

Deze werkzaamheden worden nu vanuit de voormalige veestal uitgevoerd, het betreft voornamelijk montagewerk. De werktuigen of vooral de onderdelen van de werktuigen worden er niet gefabriceerd, die werkzaamheden worden uitbesteed aan derden. In feite is het een montagehal. De werktuigen moeten wel op een tractor gemonteerd kunnen worden.

Het ruimtebeslag voor deze activiteit is beperkt en het betekent dat de meeste voormalige stallen en bergingen leeg staan. De daken zijn nog met asbest gedekt.

Aanleidingen tot wijziging van de huidige situatie

De huidige situatie is voor de familie Pol geen houdbare. De leegstaande gebouwen vergen onderhoudsinvesteringen en hebben de nodige vaste lasten terwijl de inkomsten drastisch gedaald zijn. Daarnaast moet het asbest van de daken voor 2024 verwijderd zijn.

In eerste instantie is gedacht aan de Ruimte voor Ruimte regeling, om alle voormalige bedrijfsgebouwen te saneren en te vervangen door een compensatiewoning. Op 25 september 2015 heeft de familie Pol een principeverzoek gericht aan het college om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling en daarop is positief door het college gereageerd.

Tijdens de verdere uitwerking en het voorbereiden van de Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling blijkt dat die procedure geen afdoende oplossing is voor vraagstukken van de familie Pol. De heer Pol kan vanuit financieel oogpunt nog niet stoppen met zijn werkzaamheden en moet met toepassing van de RvR regeling dus op zoek naar een afzonderlijke werkplaats. Daarnaast moet er in de directe omgeving een akker beschikbaar zijn om het ontwikkelde werktuig te beproeven. En dat in combinatie met de beperkte financiële mogelijkheden van een jong ZP bedrijf. Die locaties liggen niet voor het oprapen en om die reden is vervolgens gekeken naar de huidige locatie. Daaruit ontstaat de hierna beschreven gewenste situatie.

Gewenste situatie

De huidige locatie leent zich uitstekend voor het innovatiebedrijf van Henk Pol omdat er achter de boerderij ongeveer een hectare beschikbaar is als proefveld. Henk Pol verwacht het bedrijf op deze locatie tot zijn pensionering uit te voeren en daarna te beëindigen. Voor de vestiging van het bedrijf gaat het dus om een tijdelijke situatie van ongeveer 10 jaar. De familie Pol wil in deze periode graag de combinatie woonhuis en werkplaats realiseren zoals uitgewerkt in de plannen van B+O Architectuur en Interieur, die medio 2016 via het OLO ingediend zijn. Het bestaande woonhuis zal in deze periode verhuurt kunnen worden.

Na de beëindiging van het innovatiebedrijf van Henk Pol wil men de beide woningen bestemmen als 'wonen'. Vanaf dat moment is de situatie dus vergelijkbaar met die als de RvR regeling toegepast wordt.

De hiervoor beschreven gewenste situatie vormt voor de familie Pol een voldoende basis om het innovatiebedrijf voort te zetten en voor de nodige investeringen in asbestsanering en sanering van gebouwen.

Verzoek en voorwaarden

De heer en mevrouw H. Pol verzoeken de gemeente Westerveld om medewerking aan de realisatie van de hiervoor beschreven gewenste situatie in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling van de gemeente en provincie Drenthe.

De heer en mevrouw Pol verbinden zich aan de volgende voorwaarden:

- het gebruik van de montagehal zal zich beperken tot de gebruikscategorieën 1 en 2
- het gaat om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die verhuur van de huidige woning niet zullen beperken
- het gebruik van de montagehal beperkt zich tot:
 - . het (de)monteren en assembleren van nieuw ontwikkelde landbouwwerktuigen
 - . het verrichten van kleine reparaties aan de in ontwikkeling zijnde landbouwwerktuigen, hoofdzakelijk met handgereedschap
 - . de stalling van een tractor en enkele landbouwwerktuigen.
- na het beëindigen van het bedrijf van de heer Pol zullen de bedrijfsmatige werkzaamheden gestaakt worden en zal het pand slechts voor de functie wonen gebruikt worden
- het bebouwd oppervlak van de huidige woning mag maximaal 150 m2 bedragen (hoofdgebouw)
- het bebouwd oppervlak van het nieuw te bouwen (in pandig) woonhuis met montageloods zal maximaal 350 m2 bedragen
- de bouwvlakken voor de beide woonhuizen zullen in het nieuwe bestemmingsplan een maximale maat krijgen van respectievelijk 150 en 350 m2
- zolang de bedrijfsmatige activiteiten in het nieuwe pand plaatsvinden zal het huidige woonhuis niet verkocht worden, er zal alleen sprake zijn van verhuur.

Toelichting

Hieronder de toelichting zoals die ook op 4 augustus 2016 is gemailld:

Geachte mevrouw Schippers,

Op 19 juli jl. hebben wij elkaar gesproken over de plannen van de familie H. Pol, Ruinerwoldseweg 4 te Uffelte. Via het OLO hebben wij (B+O Architectuur en Interieur) een schetsplan ingediend. Eerder, op 25 september 2015, is namens de familie Pol een verzoek gericht aan het college om in aanmerking te komen voor de ruimte voor ruimteregeling. De veehouderij op hetzelfde adres is beëindigd en er is ruim voldoende aan stallen en overige gebouwen op het erf aanwezig. Het college heeft aangegeven dat de familie in principe in aanmerking komt voor de ruimte voor ruimte regeling.

Gebruikelijk wordt alleen een compensatiewoning vergund binnen deze regeling, echter, maatwerk is mogelijk. In dit geval is daar aanleiding toe. De heer Henk Pol is sinds de beëindiging van de veehouderij actief op het gebied van innovatie van landbouwwerktuigen. Een innovatie die ook door de provincie erkend en ondersteund wordt, in de bijlage treft u een recent activiteitenverslag aan van de heer Pol. Ook is een recent persbericht toegevoegd.

Voor de betreffende werkzaamheden van de heer Pol is een relatief kleine werkplaats een vereiste, waar de landbouwwerktuigen gemonteerd kunnen worden. De werktuigen of vooral de onderdelen van de werktuigen worden er niet gefabriceerd, die werkzaamheden worden uitbesteed aan derden. In feite is het een montagehal. De werktuigen moeten wel op een tractor gemonteerd kunnen worden, waarvoor een montagehal van ongeveer 20 meter lang en 7 tot 8 meter breed gewenst is.

Hierbij de opgave van de heer Pol van de benodigde ruimte en de werkzaamheden zie op deze locatie uitgevoerd worden:

Maten van apparatuur die minimaal in de schuur moeten passen

(Zie ook de tekening)

	lengte	breedte	hoogte	
obj1	11.50	3	3.6	trekker en zaaiploegcombi plus fronttank
obj2	7	3	3.6	mest tank met variabele drijfmestrijen bemester
obj 3	4	2	2.5	heftruck

Verder werkplaats apparatuur en opslag voor onderdelen

werkzaamheden :

- testen (op perceel naast woning)
- testresultaat beoordelen en aanpassen van machines
- assembleren van onderdelen
- proefvelden aanleggen ivm projecten
- tekst en uitleg geven op demo's
- ingang proberen te krijgen in bestaande projecten in kader van onderzoek van deze teeltwijze
- nieuwe teeltwijze ontwikkelen in relatie met onze eigen teeltwijze zonder bestrijdingsmiddelen en niet kerende grondbewerking

Ook op mijn facebook account (Henk Pol) staan nog enkele foto's en filmpjes

Gezien de aard van de werkzaamheden zou het voor de heer Pol uiteraard ideaal en wenselijk zijn om de montagehal aan de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte woning te koppelen. Achter de nieuwbouw resteert een klein agrarisch perceel dat als proefveld kan dienen. Elders is een combinatie montagehal en proefveld niet of nauwelijks te vinden. Juist voor innovatieve werkzaamheden is deze combinatie zeer gewenst.

De voormalige veehouderij aan de Ruinerwoldseweg 4 in Uffelte beschikt over ruimschoots de benodigde vierkante meters: de oppervlakte van de te slopen gebouwen is circa 1.363 m2 en daarbij komt de mestilo van circa 200 m2. Totaal dus ruimschoots 1500 m2. Daarmee zou in beginsel ook een tweede ruimte voor ruimte woning gebouwd kunnen worden. Dat is echter niet het plan, de heer Pol realiseert liever een enkele woning met daarbij een montageruimte zoals hierboven beschreven.

Een korte toelichting op het ontwerp:

Met de nieuw te bouwen woning wordt gerefereerd aan de bestaande erfopzet en (loopstal-)architectuur. Daarmee blijft de hiërarchie op het erf begrijpelijk. De bestaande woning houdt zijn positie op het erf, evenals in het verleden bij de veehouderij. De nieuwe woning komt op de rooilijn van de oude te slopen stallen. De kaphelling van de oude stallen (en misschien enkele spanten opnieuw te gebruiken) wordt overgenomen, hierdoor ontstaat een vanzelfsprekend en zeer goed passend volume op het voormalige ruilverkavelingserf. Een vijverpartij tussen de oude en de nieuwe woning refereert nog aan de oude stalopzet. Grote dakoverstekken zorgen ervoor dat het dak beelbepalend wordt.

Uiteraard lichten wij het plan graag nader toe aan uw welstandscommissie.

Namens de heer en mevrouw H. Pol,

B+O Architectuur en Interieur B.V.
Pieter Brink
Architect / directeur

Gasgracht 3, 7941 KG Meppel
Tel. 0522-24 66 25