



studie hergebruik

Spangerweg 37

De Waal

opdrachtaever:

architect:
architectenbureau Tjaart Hoeksema BNA
Postbus 143
1790 AC Den Burg
mob : 06-22424698
e-mail : architect@tjaarthoeksema.nl
website : www.tjaarthoeksema.nl

inleiding

is in de gelegenheid om het object aan de Spangerweg 37 te de Waal aan te kopen. Het object staat op 12.510 m² grond (1,25 ha) en heeft momenteel een agrarische bestemming. wil op deze locatie zijn bedrijf onderbrengen. Voordat hij tot aankoop over wil gaan moet er duidelijkheid zijn over de bereidheid van de gemeente Texel om mee te willen werken aan een VAB (bedrijf) procedure.

overwegingen:

- Door het geringe aantal ha grond dat bij dit object hoort is aankoop door een agrariër en agrarisch gebruik niet aannemelijk.
- heeft sinds 2000 een bouwkundig klus- en onderhoudsbedrijf (ZZP). Erk klus- en onderhoudsbedrijf verricht zelfstandig maar ook in gelegenheidscombinaties met andere kleinschalige bedrijven diverse werkzaamheden (kozijnvervanging, verbouwen, aanbouwen, opbouwen, restauratie/renovatie van woningen).
- wil een deel van de bedrijfsbebouwing saneren tot <650 m². De resterende bedrijfsbebouwing wil hij gaan gebruiken als werkplaats en opslagruimte voor materieel en materieel.

Er is een schetsplan gemaakt voor hergebruik van de boerderij en het erf. Bijgaande studie laat zien waar de gedachten naar uit gaan. De plannen zijn voorgelegd aan gemeentelijk ambtenaar gewezen op de mogelijkheden van de VAB regeling (vrijkomende agrarische bebouwing). De plannen van vallen ons inziens naadloos in de VAB regeling.

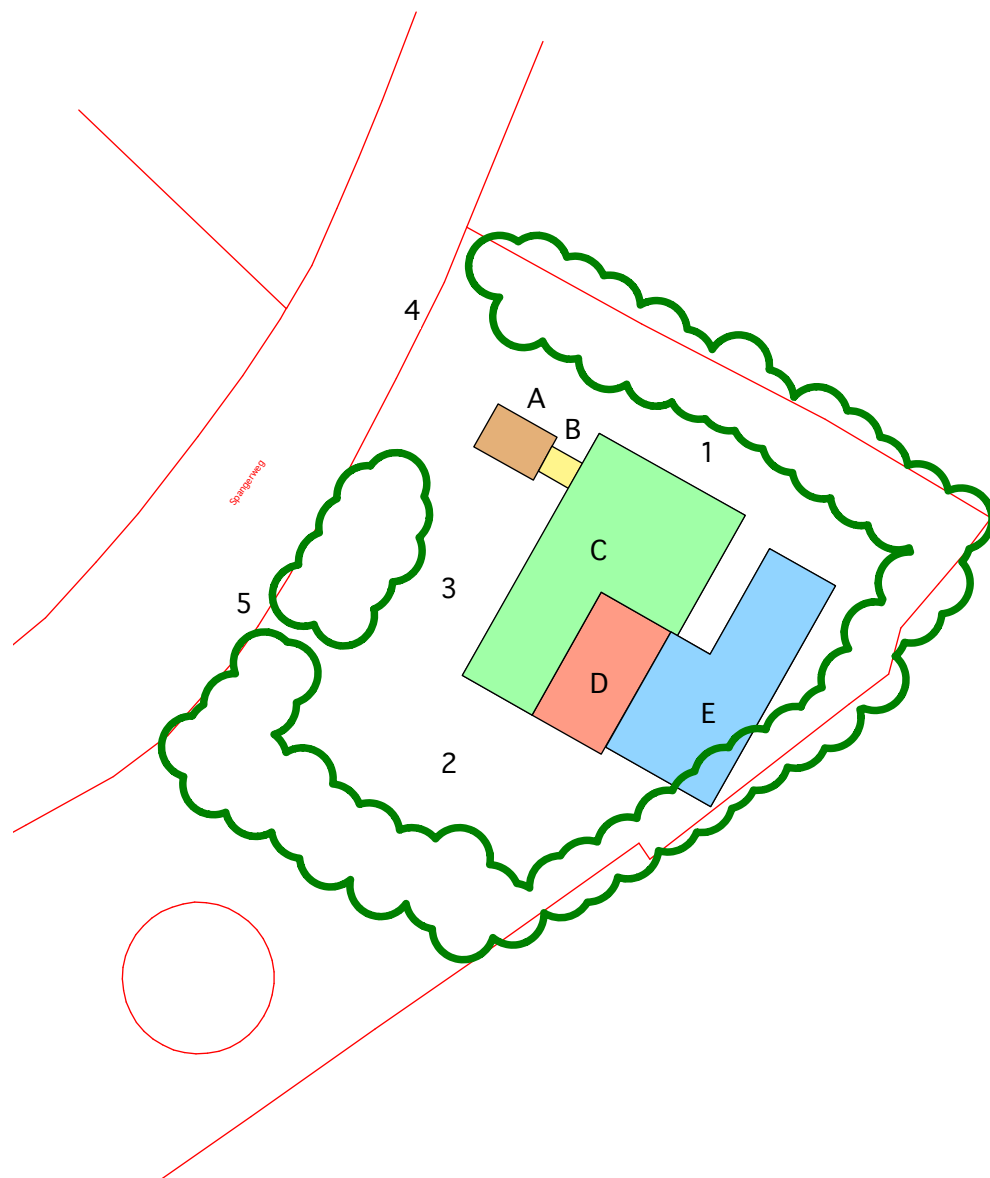


toelichting erfbebouwing Spangerweg 37

De erfbebouwing bestaat uit een op de Spangerweg georiënteerde bedrijfswoning met daarachter een conglomeraat van schuren. Het erf is rondom groen omzoomd door een volwassen boomsingel. Ter plaatse van de bedrijfswoning is de boomsingel aan de zijde van de Spangerweg onderbroken. De landschappelijke waarneming van het erf wordt met name door de boomsingel bepaald. De erfbebouwing speelt in de landschappelijke waarneming een ondergeschikte rol.

kadastrale gegevens:
gem TEXEL
sectie N
perceel 1899

luchtfoto
bestaand erf



toelichting bij bestaand erf

De bedrijfswoning, spoelruimte en stal (1e fase) dateren van 1960. De stal is in 1982 uitgebreid (2e fase). Later is een kapschuur toegevoegd.

Zowel aan de noordzijde (1) als ook aan de zuidzijde (2) van de bebouwing is een erf gemaakt. Beide erven hebben een bedrijfsmatig karakter. De buitenruimte van de bedrijfswoning (3) bevindt zich ten zuiden van de woning. De erven worden ontsloten middels twee dammen (4 en 5)

gebruik opstallen

A	= bedrijfswoning *	ca 58 m ²
B	= spoelruimte	ca 17 m ²
C	= stal 1e fase	ca 598 m ²
D	= stal 2e fase	ca 196 m ²
E	= kapschuur	ca 440 m ²

TOTAAL ca 1251 m²

* doet niet mee in de telling

gebruik opstallen
bestaand erf

bedrijfswoning



FOTO 1

stallen



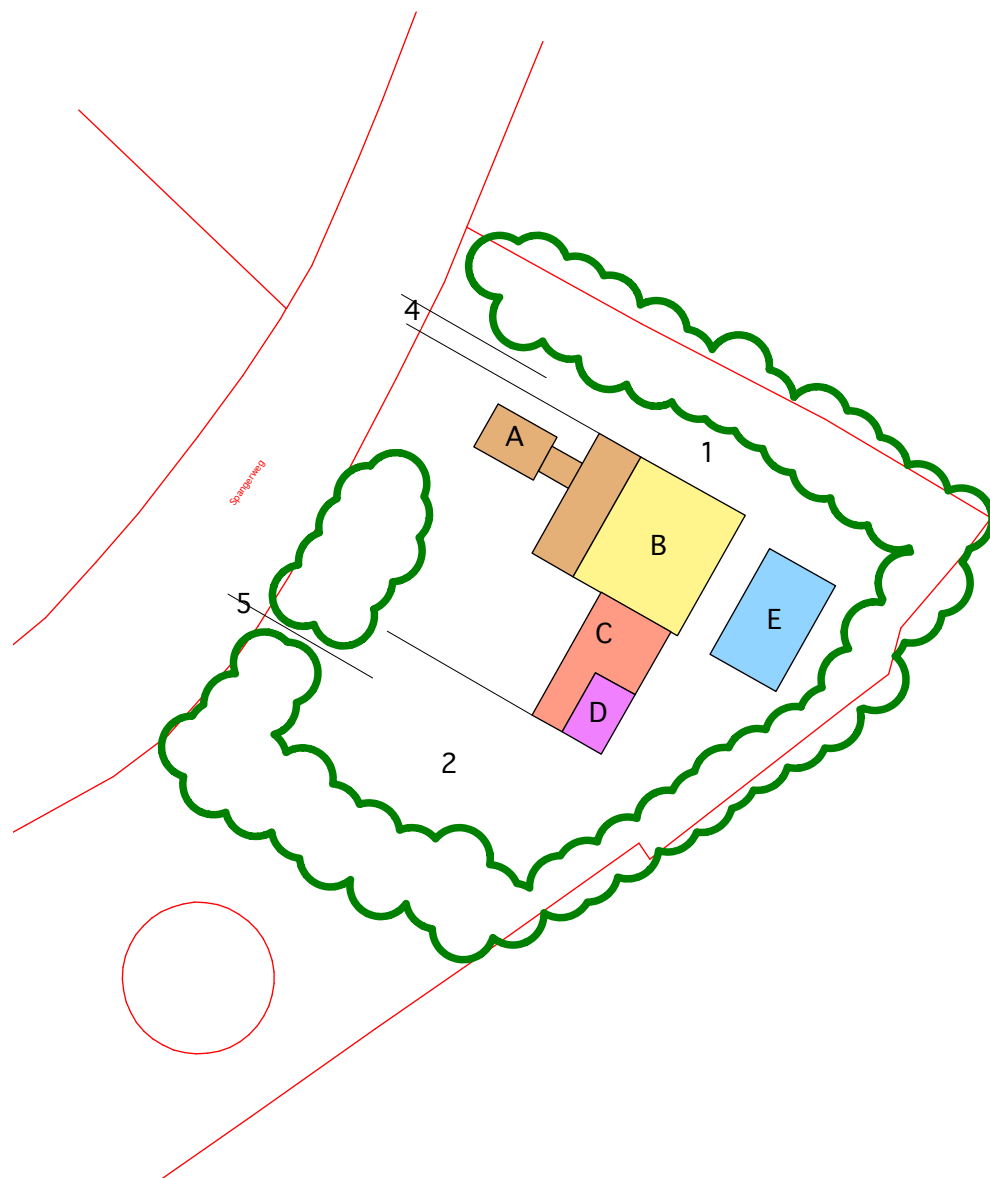
FOTO 2

kapschuur



FOTO 3

fotos
bestaande opstallen



toelichting bij gewijzigd erf

De bedrijfswoning blijft gehandhaafd, de spoelkeuken en een deel de aangrenzende achterliggende stallen zal gebruikt gaan worden voor woonfuncties en bijbehorende bijgebouwen (A). Een deel van de stal zal gebruikt gaan worden als werkplaats (B) (hier zullen houtskeletbouw-elementen gemaakt gaan worden. (kleinschalig, voor eigen projecten)) Overige delen van de stal zullen als opslag voor materiaal (C) en kantoor (D) gebruikt gaan worden. De kapschuur zal voor een belangrijk deel gesloopt worden, het resterende deel zal als opslag van materieel (E) gebruikt gaan worden.

Het erf aan de noordzijde zal meer een "woonerf" worden. De noordelijke dam (4) zal dit erf ontsluiten. Het erf aan de zuidzijde zal meer een bedrijfsmatig karakter krijgen. Deze zal ontsloten worden door de zuidelijke dam (5) meest zuidelijke dam maakt dit mogelijk.

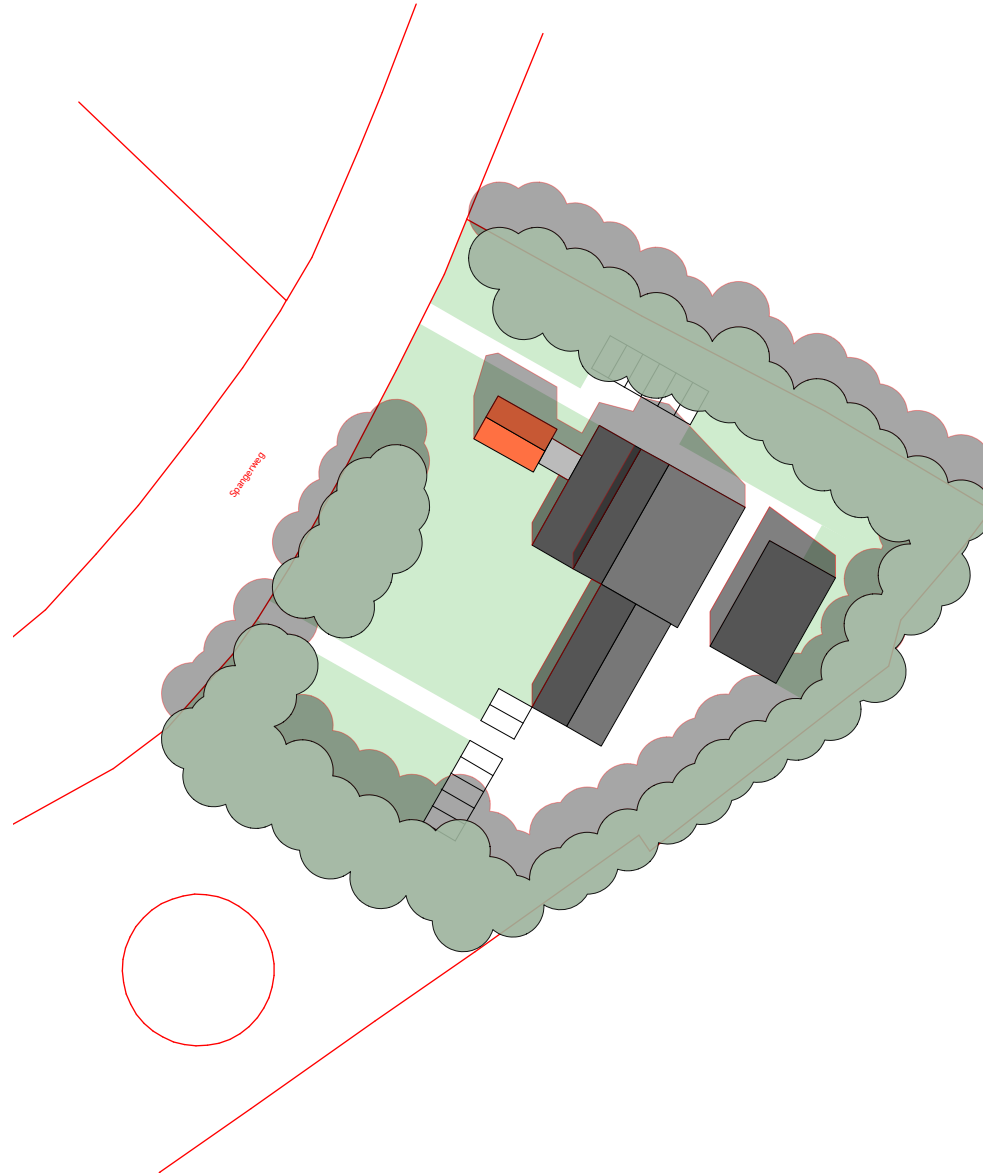
gebruik opstallen

A	= bedrijfswoning* & bijbehorende bijgeb.	ca 190 m ²
B	= werkplaats	ca 288m ²
C	= opslag materiaal	ca 142m ²
D	= kantoor	ca 54 m ²
E	= opslag materieel	ca 160 m ²

TOTAAL ca 644 m²

* doet niet mee in de telling

gebruik opstallen
gewijzigd erf



toelichting bij gewijzigd erf

Zoals eerder is geconstateerd speelt de boomsingel een belangrijke rol bij de landschappelijke waarneming van het erf. Het is van belang dat deze gehandhaafd blijft.

Het "woonerf" en het "zakelijk erf" worden separaat ontsloten middels bestaande dammen. Op beide erven worden parkeervoorzieningen gemaakt.

We willen de bij de bedrijfswoning bijbehorende bijgebouwen in de bestaande stal onderbrengen. Wij denken dat de indentiteit van het erf belangrijk veranderd op het moment dat deze bijgebouwen als lossen opstallen op het erf komen te staan. Alle gebouwen op het erf hebben nu een zekere schaal, kleinschalige losstaande bijgebouwen sluiten hier niet bij aan. Om toch het gebruik van de bedrijfswoning behorende bijgebouwen te verzekeren zal tussen deze bijgebouwen en de bedrijfsmatig te gebruiken gebouwen een wand geplaatst worden zonder doorgangen.

ruimtelijke aspecten
gewijzigd erf