

B i j l a g e

K a r a k t e r i s t i e k e
b o e r d e r i j p a n d e n o f
k a r a k t e r i s t i e k e
w o n i n g t y p e n

Deze bijlage bevat een regeling ter bescherming van de waarde van karakteristieke bebouwing in het buitengebied van het Bildt. De karakteristieke bebouwing kan worden onderscheiden in boerderijtypen en woningtypen.

De waarde van karakteristieke bebouwing manifesteert zich in de maatvoering gecombineerd met de vormgeving van die bebouwing. Voor deze onderdelen zijn de bebouwingsregels van de karakteristieke bebouwing uit het plan gelicht en in deze bijlage ondergebracht, zodat hieraan gerichtere voorwaarden kunnen worden gesteld. Tevens wordt een beoordelingskader geschapen voor bouwactiviteiten die een aantasting van de waarde van de karakteristieke bebouwing ten gevolge kunnen hebben.

Alvorens de verschillende typen bebouwing worden behandeld, is het van belang het begrip "karakteristiek" aan een nadere beschouwing te onderwerpen.

1. Het begrip "karakteristiek"

De manier waarop de bebouwing in het buitengebied is vormgegeven, heeft alles te maken met de functie die daarin oorspronkelijk gevestigd was en daarmee tevens met het gebruik van het omringende gebied.

De vormgeving van de bebouwing en de wijze waarop de gronden worden gebruikt, hebben in de loop der tijden een ontwikkeling ondergaan.

De vraag die nu gesteld dient te worden is of, en in hoeverre, de bestaande bebouwing verband houdt met de ontwikkelingsgeschiedenis van het omringende landschap en in hoeverre de verschijningsvorm nu nog bijdraagt aan het karakter van het landschapsbeeld.

Er is sprake van karakteristieke bebouwing wanneer de verschijningsvorm in al zijn elementen overeenkomt met de oorspronkelijke verschijningsvorm van die bebouwing en wanneer er bovendien een duidelijk herkenbare relatie is met de daarin van oorsprong uitgeoefende functie.

De beoordeling van de bebouwing heeft plaatsgevonden naar hoofdvorm en detaillering. Hierbij was de mate van oorspronkelijkheid het criterium. Het bestemmingsplan richt zich uitsluitend op de bescherming van de karakteristieke hoofdvorm; de detaillering is onderwerp van het welstandstoezicht.

Wat in de onderhavige bijlage over de hoofdvorm van de bebouwing wordt gezegd, dient bij het welstandstoezicht echter eveneens als uitgangspunt te gelden. Er moet naar worden gestreefd het theoretisch onderscheid bestemmingsplan - welstand weg te nemen en te komen tot een integrale beoordeling van bouwaanvragen.

2. De opzet van de bijlage

Achtereenvolgens wordt in deze bijlage aandacht besteed aan de karakteristieke boerderijtypen en de karakteristieke woningtypen.

Eerst wordt een algemene typebeschrijving van de boerderijtypen gegeven. Hierin worden in algemene zin de marges aangegeven waarbinnen de afmetingen van de boerderijtypen moeten liggen. De marges zijn uitsluitend van toepassing op de bedrijfspanden. Boerderijtypen die als woning in gebruik zijn, worden in een speciaal bebouwingsschema geregeld. Na de algemene typebeschrijving volgt een kenmerkbeschrijving per boerderijtype, die geldt voor zowel bedrijfs- als woonbestemmingen.

De beschreven kenmerken kunnen worden gehanteerd als randvoorwaarden bij het toestaan van bouwactiviteiten die bij recht mogelijk zijn. Vervolgens wordt aangegeven in hoeverre er aan karakteristieke boerderijtypen veranderingen mogen worden aangebracht.

Deze veranderingsmogelijkheden ten aanzien van de bedrijfsbestemmingen zijn weer in algemene zin geregeld, terwijl voor de woonbestemmingen naar het bebouwingsschema wordt verwezen.

Bij de verlening van ontheffingen kunnen voorwaarden worden gesteld ter bescherming van de karakteristieke waarde van de panden.

Een beschrijving van deze voorwaarden vormt het slot van de regeling van de karakteristieke boerderijtypen.

De karakteristieke woningtypen zijn op dezelfde manier als de bedrijfsbestemmingen geregeld, met dien verstande echter dat de afmetingen van woningtypen niet in de typebeschrijving maar uitsluitend in het bebouwingsschema zijn vastgelegd.

De paragraafindeling is als volgt:

In 3.1. wordt een algemene beschrijving van de karakteristieke boerderijtypen gegeven; 3.2. bevat de veranderingsmogelijkheden met betrekking tot de karakteristieke boerderijen.

De karakteristieke woningtypen zijn beschreven in 4.1. en de veranderingsmogelijkheden met betrekking tot de woningtypen in 4.2.

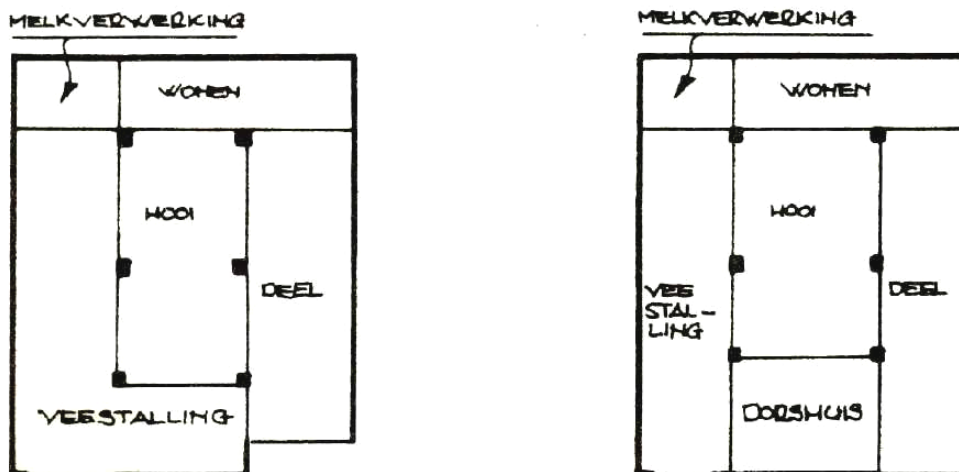
Tenslotte zijn de bebouwingsschema's toegevoegd, waarin de maatvoering van de karakteristieke bebouwing in woonbestemmingen is vastgelegd.

3. 1. Karakteristieke boerderijtypen

In het Bildt kunnen verschillende karakteristieke boerderijtypen worden onderscheiden. Alle aanwezige typen hebben echter één gemeenschappelijk kenmerk. Bij alle typen vormt namelijk de "Friese Schuur" de grondslag (Bouma 1949).

De Friese Schuur is gebouwd volgens het principe dat de grootste hoogte onder het dak wordt gebruikt voor de hooiopslag (tasruimte).

In het algemeen zijn er twee of drie hooivakken in een dergelijke schuur. De ruimten, bestemd voor de veestalling, de stalling van wagens en gereedschap, het dorsen, de melkverwerking en het wonen zijn daaromheen gelegen, langs de zijkant van de schuur, dus waar het dak lager is.

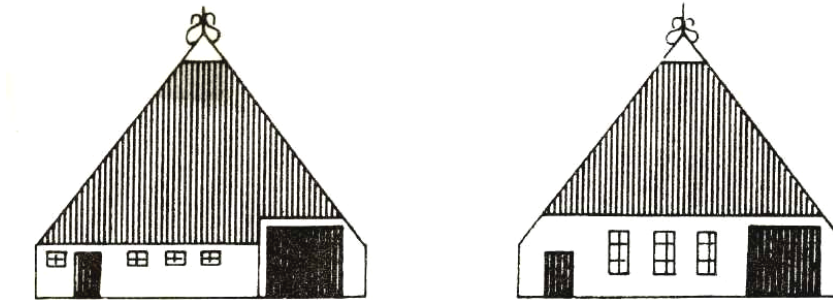


De hoofdvorm van de Friese Schuur moet voldoen aan de volgende kenmerken:

- lage muren (niet hoger dan 2,50 m)
- hoge nok (vaak 10,00 m of hoger)
- steile dakhelling (tussen 40° en 50°)
- lengte-/breedteverhouding van 3:1 tot 5:1

Ten aanzien van de details kunnen de volgende voorwaarden worden gesteld:

- de hoogte van de achtergevel dient gelijk te zijn aan de zijgevel; bij oorspronkelijke weidebedrijven kan de achtergevel echter hoger zijn (zie afbeelding);



- de eindschilden van daken dienen steiler te zijn dan de zijvlakken;
- de eindschilden dienen bekroond te zijn met uileborden.

Afhankelijk van de wijze waarop de bedrijfswoningen in de Friese Schuur zijn opgenomen of aangebouwd, kunnen de volgende boerderijtypen worden onderscheiden:

- I kop-hals-romp-boerderij
- II kop-romp-boerderij
- III stelpboerderij
- IV boerderij met dwarsgeplaatst voorhuis

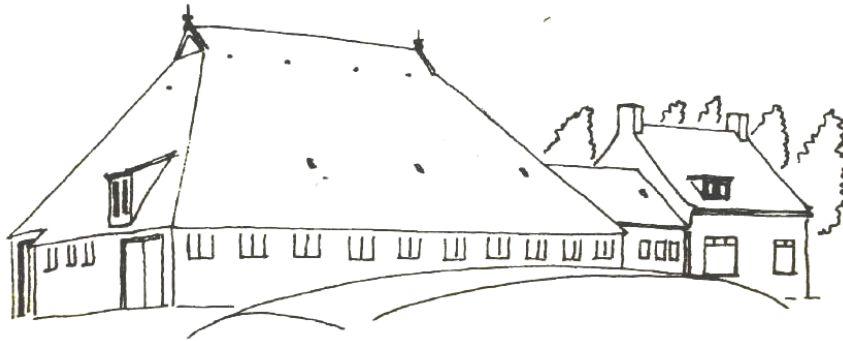
Per bestemmingsonderdeel waarop karakteristieke bebouwing voorkomt, is aangegeven welk type het betreft. Indien in de regels wordt gesproken van een karakteristiek bedrijfsgebouw, wordt hiermee het bedrijfsgedeelte, inclusief de bedrijfswoning bedoeld.

Een karakteristiek bedrijfsgebouw type I is dus een volledige kop-hals-romp-boerderij en niet uitsluitend de romp. Voor de boerderijtypen in artikel 24 (wonen) geldt hetzelfde: een karakteristiek woonhuis type I is niet slechts de kop maar de volledige kop-hals-romp-boerderij.

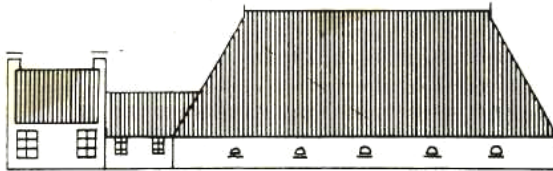
Om een boerderijtype dat bedrijfsmatig wordt gebruikt als karakteristiek te kunnen aanmerken, is het noodzakelijk dat er in wordt gewoond.

Na deze algemene voorwaarden volgt nu een beschrijving per type.

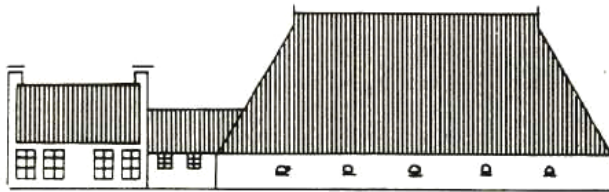
TYPE I Kop-hals-romp-boerderij



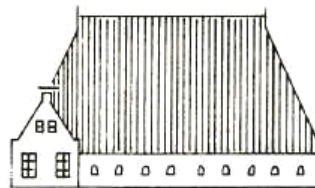
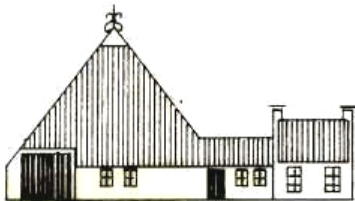
In het Bildt zijn vier variaties van het kop-hals-romp-type te onderscheiden. Deze vier variaties zijn hieronder afgebeeld.



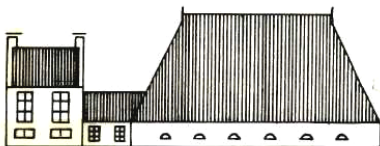
kop-hals-romp-boerderij
met kort voorhuis



kop-hals-romp-boerderij
met lang voorhuis



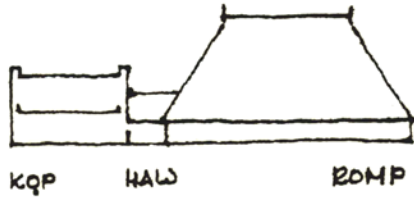
kop-hals-romp-boerderij
de winkelhaak- of
hoekplaats



kop-hals-romp-boerderij
met opkamer in het
voorhuis

Met inachtneming van de onderlinge verhoudingen tussen de afzonderlijke onderdelen van de kop-hals-romp-boerderij, moet de afmetingen per element tussen de volgende marges liggen.

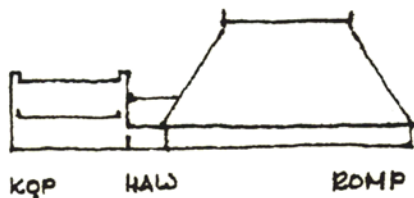
Bouwregels ten aanzien van de maatvoering van boerderijen type I



kop	oppervlakte	30 m ² - 120 m ²
	gothoogte	2,00 m - 6,00 m
	nokhoogte	5,50 m - 10,00 m
	dakhelling	40° - 60°
hals	oppervlakte	10 m ² - 60 m ²
romp	oppervlakte	200 m ² - 1000 m ²
	gothoogte	1,00 m - 2,50 m
		voor- en achtergevel maximaal 3,50 m
	nokhoogte	8,00 m - 16,00 m
	dakhelling	40° - 70°

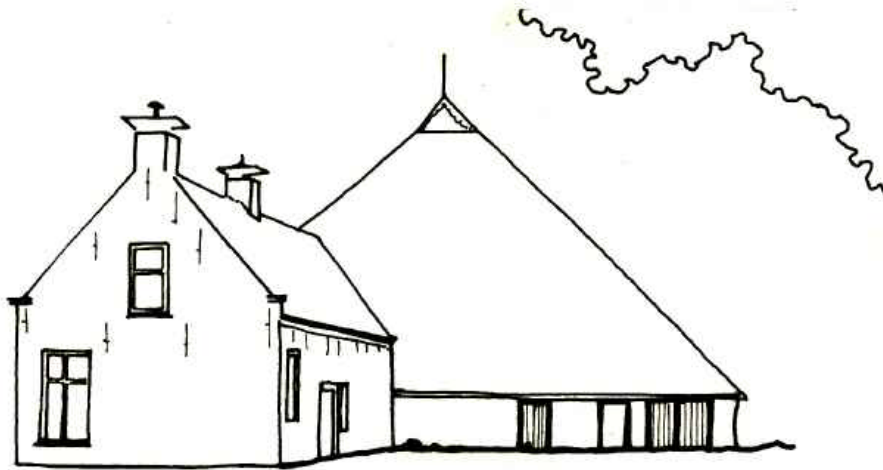
Tevens moeten in principe de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

Nader eisen ten aanzien van boerderijen type I

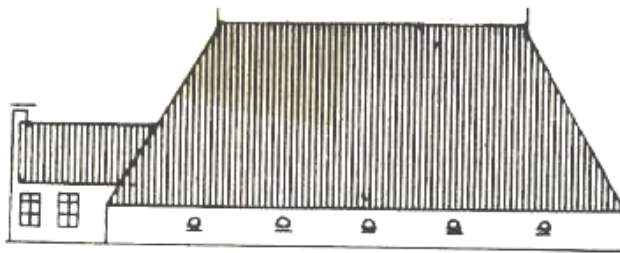


kop	kapvorm	zadeldak met schoorstenen op de topgevel
	dakbedekking	gebakken pannen
	gevelindeling	symmetrisch, de hoogte van de gevelopeningen is groter dan de breedte
hals	gothoogte	lager dan de kop
	nokhoogte	lager dan de kop
	dakhelling	gelijk aan de kop of kleiner
	kapvorm	zadeldak of plat
	dakbedekking	gelijk aan de kop
romp	kapvorm	schilddak met uileborden
	dakbedekking	riet of gebakken pannen
	gevelindeling	kleine ramen

TYPE II Kop-romp-boerderij



De kop-romp- en de kop-hals-romp-boerderij lijken veel op elkaar. Zoals de naamgeving al doet vermoeden is het belangrijkste verschil het ontbreken van een hals bij het kop-romp-type. Het voorhuis kan zich zowel links als rechts voor de schuur bevinden.



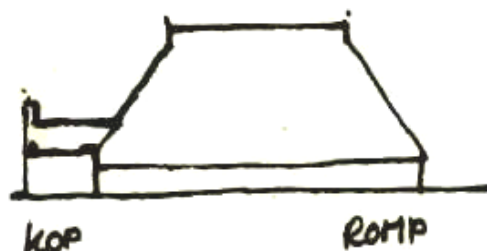
kop-romp-boerderij



vooraanzicht van de
kop-romp-boerderij

Kop-romp-boerderijen zijn gemiddeld iets kleiner dan die van het kop-hals-romp-type. Voor het overige zijn (uitgezonderd de hals) de kenmerken gelijk.

De afmetingen moeten tussen de hierna genoemde minima en maxima liggen. Ook hier geldt dat de verhouding tussen de onderdelen (zie afbeelding) in acht moeten worden genomen.



Bouwregels ten aanzien van de maatvoering van boerderijen type II

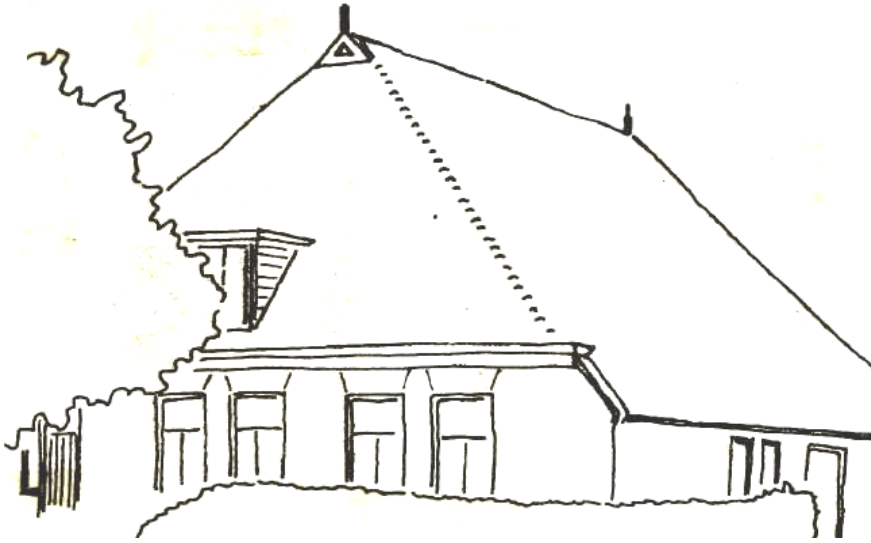
kop	oppervlakte	30 m ² - 80 m ²
	goothoogte	2,00 m - 3,50 m
	nokhoogte	5,50 m - 8,00 m
	dakhelling	40° - 60°
romp	oppervlakte	200 m ² - 600 m ²
	goothoogte	1,00 m - 2,50 m
	voor- en achtergevel	maximaal 3,50 m
	nokhoogte	8,00 m - 14,00 m
	dakhelling	40° - 70°

Hierbij gelden in principe de volgende voorwaarden:

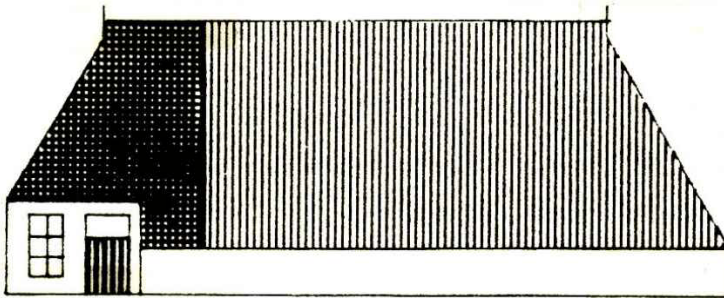
Nader eisen ten aanzien van boerderijen type II

kop	kapvorm	zadeldak met schoorsteen op topgevel
	dakbedekking	riet of pannen
	gevelindeling	de hoogte van gevelopeningen is groter dan de breedte
romp	kapvorm	schilddak met uileborden
	dakbedekking	riet of pannen
	gevelindeling	kleine ramen
	nok	minimaal 1,00 m hoger dan de kop

TYPE III Stelpboerderij



De stelp bestaat alleen uit een Friese Schuur, er is geen uitgebouwd voorhuis. Het woongedeelte en het bedrijfs gedeelte bevinden zich onder één dak.



De woning ligt aan de smalle zijde van de schuur, de veestalling tegen een lange zijgevel. Ten behoeve van het woongedeelte is de goothoogte meestal iets opgetild. Het verschil in goothoogte tussen bedrijfs gedeelte en woning is soms aanzienlijk.

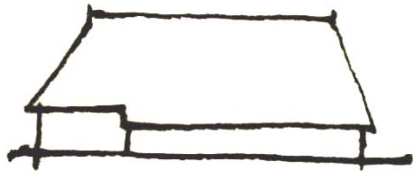
De afmetingen van de stelpboerderij liggen in principe tussen de volgende minima en maxima:

Bouwregels ten aanzien van de maatvoering van boerderijen type III

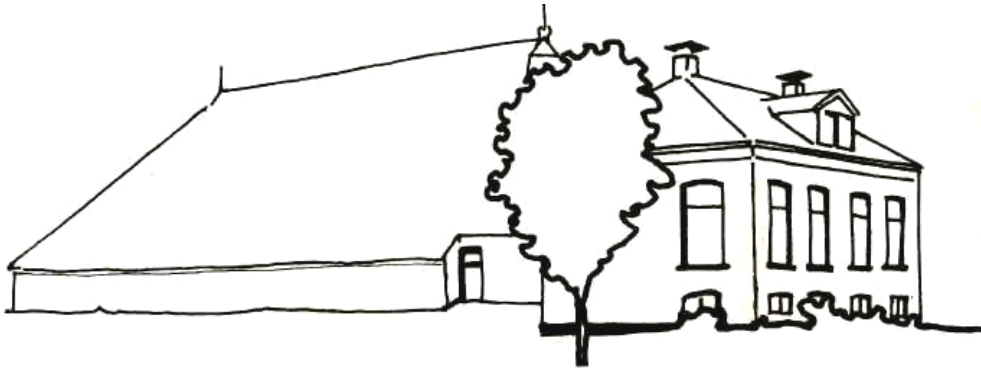
oppervlakte		250 m ² - 1000 m ²
goothoogte	woongedeelte	2,00 m - 7,00 m
	bedrijfs gedeelte	1,00 m - 2,50 m
	achtergevel maximaal	3,50 m
nokhoogte		6,00 m - 16,00 m

Daarnaast moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

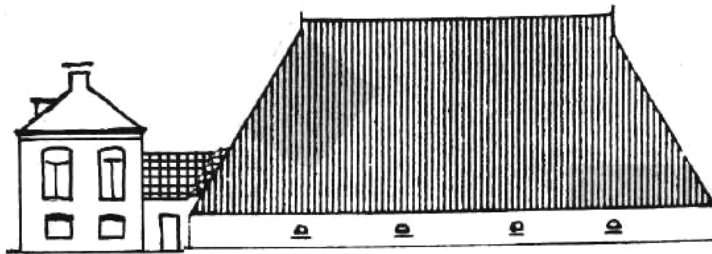
kapvorm	schilddak met uileborden of schoorsteen op het voorschild; of voorgevel met wolfsend
dakbedekking	riet of gebakken pannen, kleur of materiaal op het woongedeelte soms anders dan op het bedrijfs gedeelte
gevelindeling	woongedeelte: de hoogte van de gevelopeningen is groter dan de breedte van het bedrijfs gedeelte: kleine ramen
opmerkingen	een dakkapel in de voorgevel is acceptabel



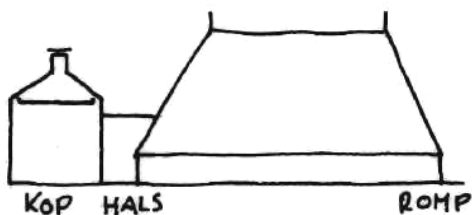
TYPE IV Boerderij met dwarsgeplaatst voorhuis



In de tweede helft van de vorige eeuw en ook nog daarna werd er voor de Friese Schuur soms een dwars voorhuis gebouwd. Men vond dan een stelp te eenvoudig en een Friese boerderij niet modern genoeg.



Het voorhuis bestaat meestal uit twee kamers, met ieder een gelijk aantal ramen aan weerszijden van de meestal in het midden geplaatste voordeur. De voorgevels, met name de uitgangspartij, zijn vaak versierd. Soms bevindt er zich tussen het voorhuis en de romp een hals; dit is echter niet noodzakelijk. Het voorhuis werd soms uit statusoverwegingen of eenvoudig omdat het te klein was, vergroot tot een vierkant grondvlak. Op de vier hoekpunten van het op die manier ontstane afgeknotte schilddak werden schoorstenen geplaatst.



De afmetingen moeten tussen de volgende marges liggen:

kop	oppervlakte	50 m ² - 120 m ²
	gothoogte	3,00 m - 6,00 m
	nokhoogte	5,50 m - 10,00 m
	dakhelling	40° - 60°
hals	oppervlakte	10 m ² - 60 m ²
romp	oppervlakte	200 m ² - 1000 m ²
	voor- en achtergevel	maximaal 3,50 m
	nokhoogte	8,00 m - 16,50 m
	dakhelling	40° - 70°

Verder moet in principe aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

kop	kapvorm	schilddak of afgeknot schilddak met schoorsteen op de uiteinden nokrichting loodrecht op de nokrichting van de schuur
	dakbedekking gevelindeling	gebakken pannen symmetrisch, de hoogte van de gevel- openingen is groter dan de breedte
hals (mag eventueel ontbreken)	gothoogte	lager dan de kop
	nokhoogte kapvorm dakbedekking	lager dan de kop zadeldak of plat gelijk aan de kop
romp	kapvorm dakbedekking gevelindeling	schilddak met uileborden riet of gebakken pannen kleine ramen

Veranderbaarheid karakteristieke boerderijtypen

Algemeen

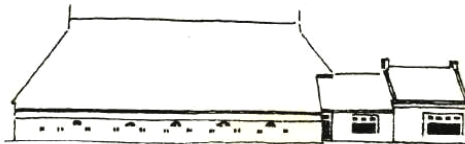
In het voorgaande zijn de oorspronkelijke verschijningsvormen beschreven. In de loop van de tijd echter zijn de meeste boerderijen op een aantal punten gewijzigd. Hoewel veelal de hoofdvorm ongemoeid is gelaten, zijn er soms toch belangrijke onderdelen veranderd:

Uit praktische overwegingen (ruimtegebrek) heeft er soms een platte uitbouw van het voorhuis plaatsgevonden.



Uit onderhoudstechnisch oogpunt (kostenbesparing) zijn er, toen het rieten dak van de schuur vernieuwd moest worden, op één of meer dakvlakken golfplaten geplaatst.

Om de woontechnische kwaliteiten te verbeteren (uitzicht/bezinning) zijn er in het woongedeelte in een aantal gevallen grote raampartijen aangebracht.



Uit bedrijfsmatige overwegingen is men in sommige gevallen overgegaan tot het aanbouwen van bijgebouwen (bijvoorbeeld een melktankruimte).



Als gevolg van de schaalvergroting zijn er geheel nieuwe bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld ligboxenstallen) gekoppeld aan of in de directe nabijheid van bestaande (karakteristieke) gebouwen geplaatst.



Dergelijke veranderingen zullen ook in de toekomst nodig en mogelijk zijn. Wel zal er bij karakteristieke boerderijen op worden gelet dat de elementen die de karakterisering bepalen of niet onaanvaardbaar worden aangetast. Veranderingen zijn in de regels onder een ontheffingsbevoegdheid gebracht.

Om na te gaan in hoeverre veranderingen mogelijk zijn zonder dat dit een onaanvaardbare aantasting van het karakteristieke boerderijtype teweegbrengt, wordt er in dit hoofdstuk een beoordelingskader gegeven.

Beoordelingskader van de veranderbaarheid

In de regels zijn in de bestemmingen ontheffingsregels opgenomen ten aanzien van de maatvoering van gebouwen. Deze regels hebben ook betrekking op karakteristieke boerderijtypen. Geredeneerd vanuit de in de bebouwing gevestigde functie en de daarmee samenhangende ruimtebehoefte, gelden ten aanzien van de bedrijfsbestemmingen andere uitgangspunten dan ten aanzien van de woonbestemming.

- a. Ontheffingen ten aanzien van karakteristieke boerderijtypen in bedrijfsbestemmingen:
 - van een goot- of boeibordhoogte tot 3,00 m mag met ten hoogste 0,50 m worden afgeweken;
 - van een goot- of boeibordhoogte hoger dan 3,00 m mag met ten hoogste 1,00 m worden afgeweken;
 - van de nokhoogte mag ten hoogste 2,00 m worden afgeweken;
 - van de dakhelling mag ten hoogste 10° worden afgeweken;
 - de oppervlakte mag ten hoogste 30% van de oppervlakte, ten tijde van de eerste tervisielegging van het plan, worden vergroot, mits de uitbreiding van een voorhuis niet meer dan 40 m² zal bedragen.
- b. Ontheffingen ten aanzien van karakteristieke boerderijtypen in woon- of andere bestemmingen:
 - de goot- of boeibordhoogte, de nokhoogte, de dakhelling en de oppervlakte van karakteristieke boerderijen zal de minimum- en maximummaten die in het bebouwingsschema "karakteristieke bebouwing" onder de kap "bij ontheffing" zijn ingeschreven bij de nummers die corresponderen met de adressen, niet te buiten gaan.

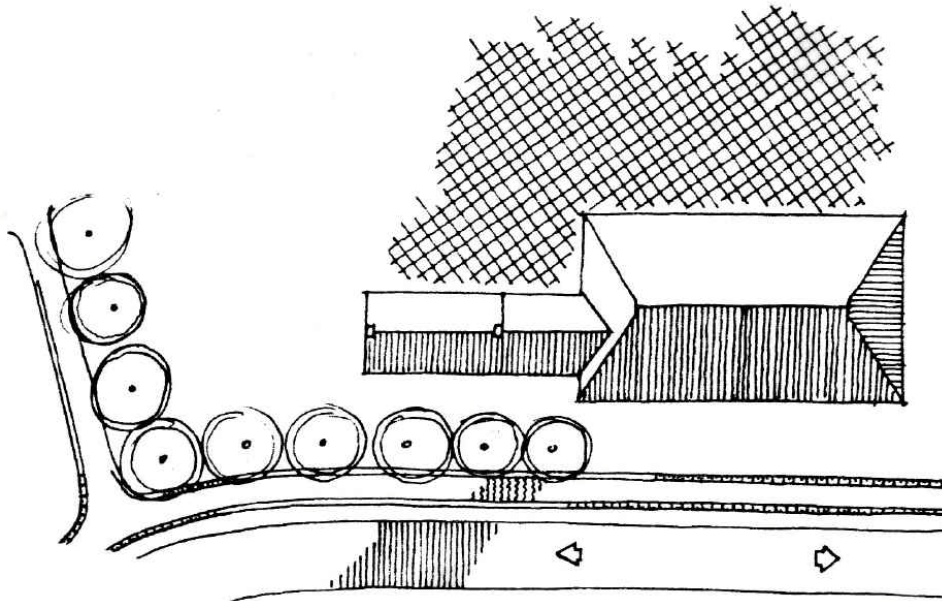
Elke wijziging die een karakteristieke boerderij nu reeds heeft ondergaan, moet geacht worden tot stand te zijn gekomen na verlening van één van de bovenstaande ontheffingen.

Naast de bovenstaande afbakening in maten, geldt ten aanzien van de vormgeving het volgende principe:

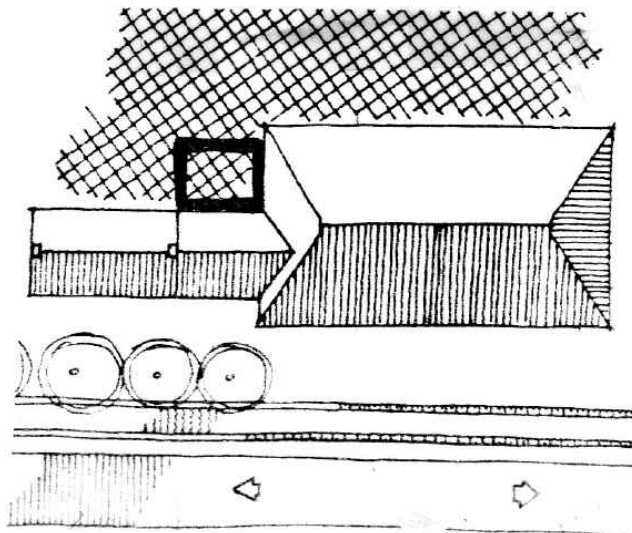
- door de optelsom van de afzonderlijke wijzigingen aan een karakteristieke boerderij mag niet een zodanige aantasting plaatsvinden dat er op grond van de benadering in paragraaf 1 niet meer sprake zou zijn van een karakteristieke boerderij.

Voorwaarden bij ontheffingen ten aanzien van karakteristieke boerderijtypen:

- uitbreidingen en wijzigingen dienen bij voorkeur aan de niet vanaf de openbare weg waarneembare zijde van het gebouw plaatsvinden;



- vergroting van een voorhuis dient plaats te vinden op de minst kwetsbare plaats; bij de aansluiting tussen kop/hals en romp;



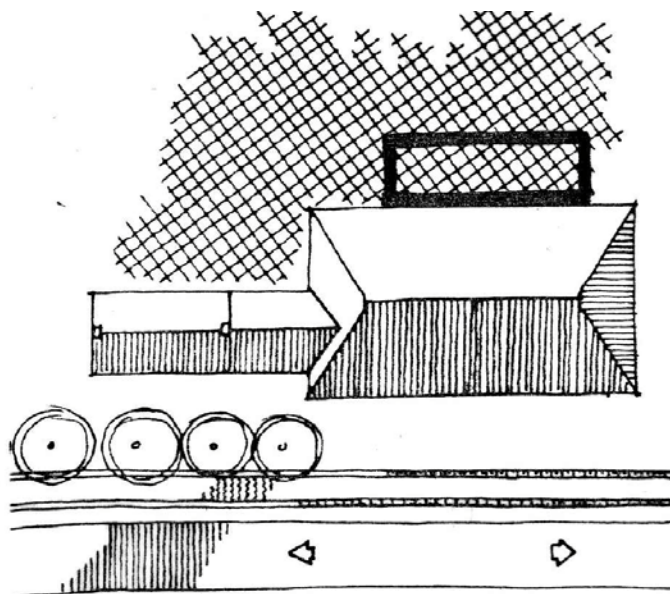
- qua vormgeving en afmetingen dienen uitbreidingen overeen te komen dan wel ondergeschikt te zijn aan dát deel van het gebouw waaraan de uitbreiding wordt vastgebouwd.

Ten aanzien van de detaillering kunnen de volgende voorwaarden worden gesteld:

- materiaalkeuze en kleurstelling dienen afgestemd te zijn op het bestaande gebouw;
- er dient naar gestreefd te worden de authentieke gevelindeling van voorhuizen te behouden.

Naast de ontheffingen ten aanzien van de maatvoering kan ook ontheffing worden gegeven voor het aaneenbouwen van gebouwen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om gebouwen aan de karakteristieke boerderijtypen vast te bouwen. De volgende voorwaarden moeten hierbij in acht worden genomen:

- de achtergevels dienen niet in één lijn gebouwd te worden; door het iets langer terug te laten springen van het nieuwe bedrijfsgebouw wordt de gevel van karakteristieke boerderijtypen in zijn waarde gelaten;



- indien een bedrijfsgebouw middels een tussenlid aan het karakteristieke boerderijtype wordt vastgebouwd, dient dit tussenlid qua vormgeving en afmetingen overeen te komen met, dan wel ondergeschikt te zijn aan het betreffende bedrijfsgebouw en/of dat deel van het karakteristieke boerderijtype waaraan het tussenlid wordt vastgebouwd.

Ten aanzien van de ontheffing dient gestreefd te worden naar een integrale beoordeling op grond van zowel het welstandstoezicht als de bestemmingsregeling.

4. 1. Karakteristieke woningtypen

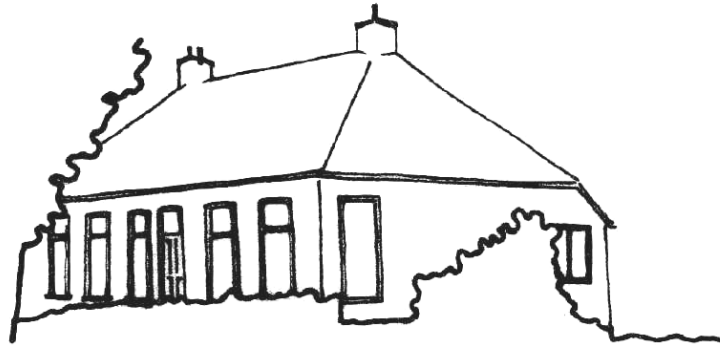
De van oudsher in het buitengebied verspreid voorkomende bebouwing had oorspronkelijk een duidelijke relatie met de agrarische bestemming. Naast de boerderijen bestond de bebouwing voornamelijk uit landarbeiderswoningen en rentenierswoningen.

De bebouwing is nog steeds karakteristiek voor het buitengebied, maar de oorspronkelijke relatie van de bewoners met het buitengebied is inmiddels vrijwel geheel weggefallen.

De volgende typen woonhuizen kunnen worden onderscheiden:

- V landarbeiderswoningen
- VI rentenierswoningen
- VII strandhuizen

Type V De landarbeiderswoning



De goot- of boeibordhoogte, de nokhoogte, de dakhelling en de oppervlakte van de landarbeiderswoningen zal de minimum- en maximummaten die in het bebouwingsschema "karakteristieke bebouwing" onder de kop "bij recht" bij de nummers die corresponderen met de volgnummers, niet te buiten gaan.

Tevens moet in principe aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

kapvorm	schilddak of eenzijdig schilddak, wolfseind op voorgevel toegestaan, bij voorkeur topgevel met schoorsteen
dakbedekking	riet of pannen
gevelindeling	kleine openingen; in de voorgevel is de hoogte van de gevelopeningen groter dan de breedte (met uitzondering van zolderraampjes)

Type VI De rentenierswoning



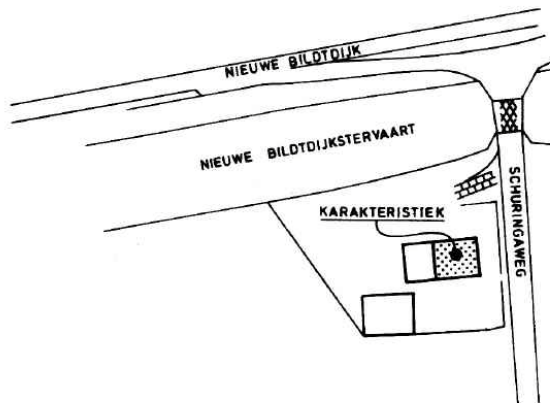
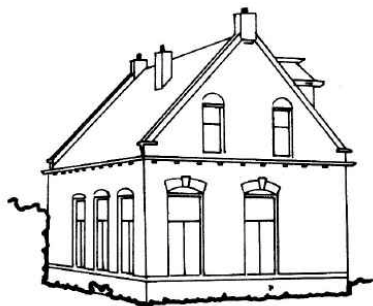
Voor de rentenierswoningen gelden de volgende marges ten aanzien van de afmetingen:

De goot- of boeibordhoogte, de nokhoogte, de dakhelling en de oppervlakte van de rentenierswoningen zal de minimum- en maximummaten die in het bebouwingsschema "karakteristieke bebouwing" onder de kop "bij recht" bij de nummers die corresponderen met de volgnummers, niet te buiten gaan.

De volgende voorwaarden zijn in principe van toepassing:

kapvorm	schilddak of afgeknot schilddak met twee tot vier schoorstenen
gevelindeling	symmetrisch, met matig tot redelijk rijke detaillering

Type VII Het strandhuis



Het strandhuis van de Bildtpollen (Schuringaweg 63, St. Annaparochie) is een specifieke bouwvorm die slechts eenmaal in het plangebied voorkomt.

De goot- of boeibordhoogte, de nokhoogte, de dakhelling en de oppervlakte van het strandhuis zal de minimum- en maximummaten die in het bebouwingsschema "karakteristieke bebouwing" onder de kop "bij recht" bij de nummers die corresponderen met de volgnummers, niet te buiten gaan.

Tevens moet in principe aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

kapvorm	zadeldak met schoorstenen op de uiteinden
dakbedekking	riet of pannen
gevelindeling	kleine openingen; de hoogte van de gevelopeningen is groter dan de breedte

4. 1. 1. Veranderbaarheid karakteristieke woningtypen

Ten aanzien van de ontheffing op de maatvoering moet het volgende in acht worden genomen:

- de goot- of boeibordhoogte, de nokhoogte, de dakhelling en de oppervlakte van het strandhuis zal de minimum- en maximummaten die in het bebouwingsschema "karakteristieke bebouwing" onder de kop "bij ontheffing" zijn ingeschreven bij de nummers die corresponderen met de volgnummers, niet te buiten gaan.

Elke wijziging die een karakteristiek woonhuis nu reeds heeft ondergaan, moet geacht worden tot stand te zijn gekomen na verlening van de bovenstaande ontheffing.

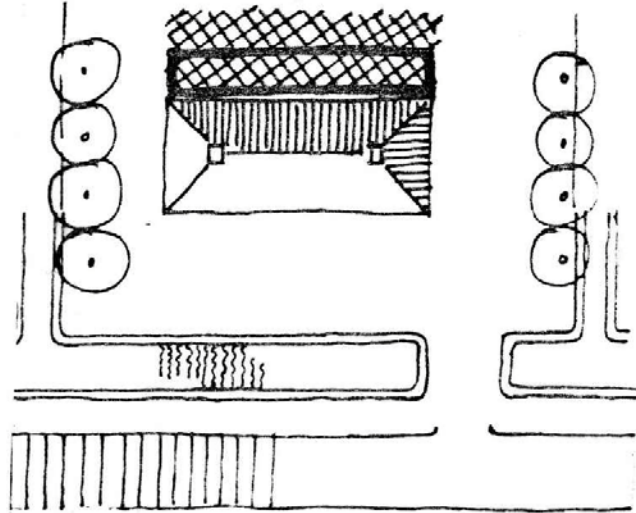
Naast de bovenstaande afbakening in maten geldt ten aanzien van de vormgeving, het volgende principe:

- door de optelsom van de afzonderlijke wijzigingen aan een karakteristiek woonhuis mag niet een zodanige aantasting ontstaan dat, op

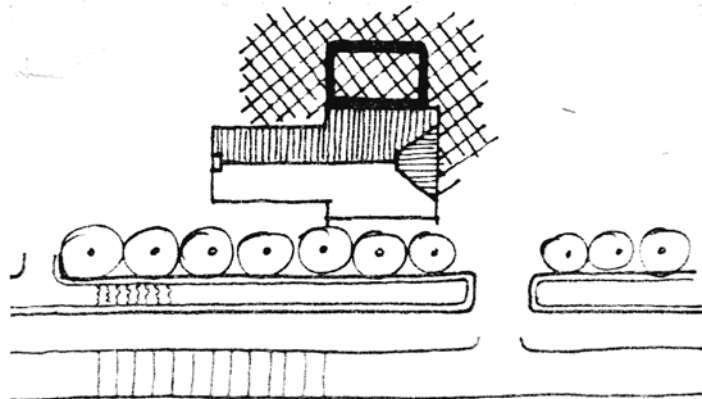
grond van de benadering in paragraaf 1, en geen sprake meer zou zijn van een karakteristiek woonhuis.

Voorwaarden bij ontheffingen ten aanzien van karakteristieke woonhuizen:

- aanbouwen aan zij- of voorkant doen de oorspronkelijke bouwvorm te veel geweld aan. Net als bij de boerderijen zullen uitbreidingen aan de niet waarneembare zijde moeten plaatsvinden;



- qua vormgeving en afmetingen dienen uitbreidingen overeen te komen met, dan wel ondergeschikt te zijn aan dat deel van het gebouw waaraan de uitbreiding wordt vastgebouwd.



Ten aanzien van de detaillering kunnen de volgende voorwaarden worden gesteld:

- materiaalkeuze en kleurstelling dienen afgestemd te zijn op het bestaande gebouw;
- er dient naar gestreefd te worden de authentieke gevelindeling van de gebouwen te behouden.

Ten aanzien van de ontheffingen dient gestreefd te worden naar een integrale beoordeling op grond van zowel het welstandstoezicht als de bestemmingsregeling.

BEBOUWINGSSHEMA KARAKTERISTIEKE BEBOUWING								
Type-aanduiding/adres/huisnummer	type	Karakteristieke boerderijtypen						
		hoofdgebouw						
		Oppervlakte in m ²		Goothoogte in m		Dakhelling in °		Oppervlakte in m ²
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Max.
I, Stadhoudersweg 75	Kop	65	75	3,25	3,75	40	60	85
	Hals	25	30	3,25	3,75	40	60	35
	Romp	545	605	2,10	2,60	40	60	665
IV, Middelweg Oost 122	Voorhuis	95	105	3,75	4,25	40	60	115
	Tussenst	20	25	2,05	2,95	40	60	30
	Romp	335	375	2,15	3,75	40	60	405
I, Langhuisterweg 43	Kop	95	105	3,75	4,25	40	60	115
	Hals	55	65	2,75	3,25	40	60	70
	Romp	810	900	2,40	4,15	40	60	990
I, Koudeweg 40	Kop	105	120	5,75	6,25	40	60	130
	Hals	75	85	3,55	4,05	40	60	95
	Romp	570	630	2,25	3,80	40	60	695
III, Middelweg Oost 117	Stelp	415	465	1,65	3,60	40	60	510
I, Middelweg West 174	Kop	105	115	3,25	3,75	40	60	125
	Hals	35	40	3,25	3,75	40	60	45
	Romp	550	600	3,25	3,75	40	60	660
I, Westerweg 2	Kop	45	55	3,85	4,35	40	60	60
	Hals	40	50	2,65	3,15	40	60	55
	Romp	360	405	2,65	3,75	40	60	445
III, Zeedijk 13	Stelp	580	645	1,35	3,60	40	60	710
IV, Moaye Peal 1	Voorhuis	130	140	4,75	5,25	40	60	155
	Tussenst	45	50	3,00	3,50	40	60	55
	Romp	750	800	2,00	2,50	40	60	900
I, Nieuwe Bildtdijk 296	Kop	50	55	3,75	4,25	40	60	60
	Hals	40	45	3,25	3,75	40	60	50
	Romp	545	605	2,00	4,00	40	60	665
		Karakteristieke woningtypen						
V, Langhuisterweg 10		95	110	2,20	3,75	30	45	120
VI, Nieuwe Bildtdijk 142		90	105	4,75	5,25	40	50	115
V, Koudeweg 6		40	50	1,75	3,25	40	50	55
VI, Middelweg West 225		115	135	3,75	4,25	40	50	150
V, Middelweg West 215		90	105	1,95	3,50	40	50	115
V, Middelweg West 203		90	105	1,95	3,50	40	50	115
V, Middelweg West 241		75	85	1,60	3,15	40	50	95
V, Groene Dijk 2		60	70	2,55	3,05	40	50	80
V, Langhuisterweg 21		105	120	2,75	3,25	40	50	135
V, Hoarnestreek 7		130	140	2,40	3,00	30	45	160
V, Ferniawei 6		155	165	2,00	2,50	30	45	185
VII, Schuringaweg 63		70	80	4,25	4,75	30	45	90