Nieuwebildtdijk 115

herbouw bedrijfswoning en friese schuur

Familie Jensma

Borren Staalenhoef architecten



Nieuwebildtdijk 115

herbouw bedrijfswoning en friese schuur

Familie Jensma

Borren Staalenhoef architecten



Nieuwebildtdijk 115

herbouw bedrijfswoning en friese schuur

Familie Jensma

Borren Staalenhoef architecten






1643
1654
393
392
391
1497
BSA







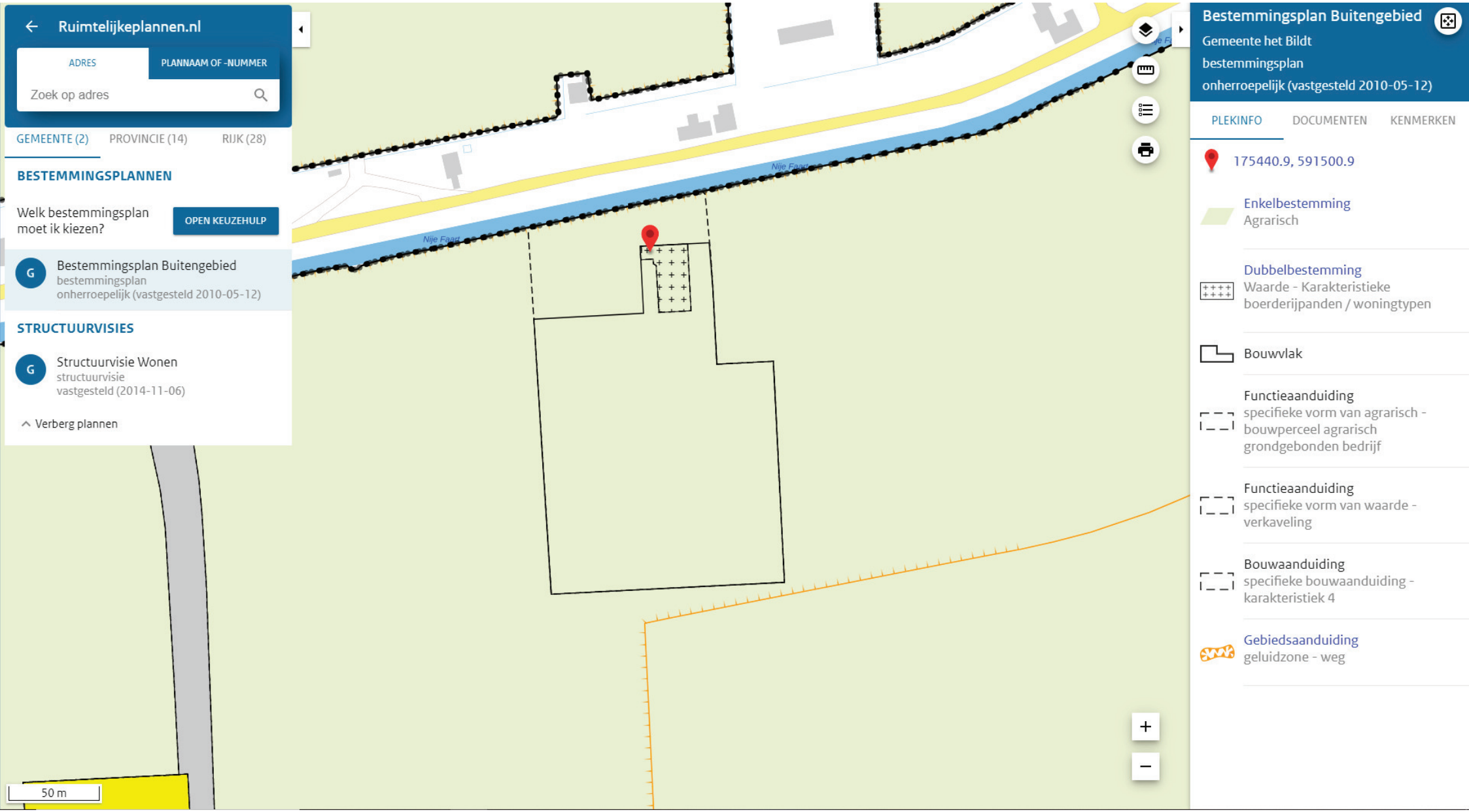











Ruimtelijkeplannen.nl
ADRES
PLANNAAM OF -NUMMER
Zoek op adres
GEMEENTE (2)
PROVINCIE (14)
RIJK (28)
BESTEMMINGSPLANNEN
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?
OPEN KEUZEHULP
G
Bestemmingsplan Buitengebied
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2010-05-12)
STRUCTUURVISIES
G
Structuurvisie Wonen
structuurvisie
vastgesteld (2014-11-06)
Verberg plannen
Nije Faan
Nije Faan
50 m
Bestemmingsplan Buitengebied
Gemeente het Bildt
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2010-05-12)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
175440.9, 591500.9
Enkelbestemming
Agrarisch
Dubbelbestemming
Waarde - Karakteristieke boerderijpanden / woningtypen
Bouwvlak
Functieaanduiding
specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf
Functieaanduiding
specifieke vorm van waarde - verkaveling
Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 4
Gebiedsaanduiding
geluidzone - weg





kreeg. De aardappel was dus naast een steunpilaar van de economie ook een politieke factor van belang.
Voor de fytoftora, die in 1861 opnieuw toesloeg, bleken vooral kleiaardappelrassen gevoelig. Tussen 1845 en 1875 kromp het totale Friese aardappelareaal met 50 procent tot 7.500 hectare. Dit was nog altijd 28 procent van alle Friese akkergrond. Omstreeks 1890 redde de uitvinding van een bestrijdingsmiddel de teelt. In de volgende halve eeuw werd de kleibouwstreek het hart van de commerciële Friese aardappelteelt. Op de zandgronden verbouwde men aardappels vooral voor eigen consumptie en als veevoer. Al in 1857 was de aardappelteelt volgens een rapport aan het Fries Genootschap de hoofdbron van bestaan in het Bildtse Sint Jacobiparochie. In de hele gemeente Het Bildt teelde men toen op 16 procent van alle bouwland aardappels. Een kwarteeuw later was dit areaal verdubbeld.

BSA



De Bildtse boerderij is een karakteristieke type kop-hals-rompboerderij waarbij ***het bedrijfsgedeelte*** *haaks op het woongedeelte is geplaatst. De reden hiervoor is niet bekend (Wikipedia).*

Deze komt voor in Friesland en in noordwest Groningen (kop-hals-rompboerderij). Hierbij liggen de stallen aan de ene kant van de schuur en de deel aan de andere kant, in het midden is de hooi- en oogstberging aan het eind liggen de stallen voor paarden. In de eventuele hals had men ruimte voor een spoelruimte, ***dit waren dus de melkveebedrijven, de landbouwbedrijven hadden een kop-rompboerderij*** *(Wikiwand).*

Het begrip karakteristiek

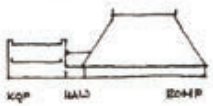
Er is sprake van karakteristieke bebouwing wanneer de verschijningsvorm in al zijn elementen overeenkomt met de oorspronkelijke verschijningsvorm van die bebouwing en wanneer er bovendien een duidelijk herkenbare relatie is met de daarin van oorsprong uitgeoefende functie.

Uit bijlage 1 bij vigerende bestemmingsplan

Bijlage 1 bestemmingsplan

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.

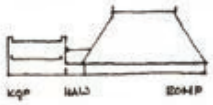
Bouwregels ten aanzien van de maatvoering van boerderijen type I



kop	oppervlakte	30 m² - 120 m²
	goothoogte	2,00 m - 6,00 m
	nokhoogte	5,50 m - 10,00 m
	dakhelling	40° - 60°
hals	oppervlakte	10 m² - 60 m²
romp	oppervlakte	200 m² - 1000 m²
	goothoogte	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	goothoogte	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

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/bezonning) 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;

BSA

Bijlage 1 bestemmingsplan

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:

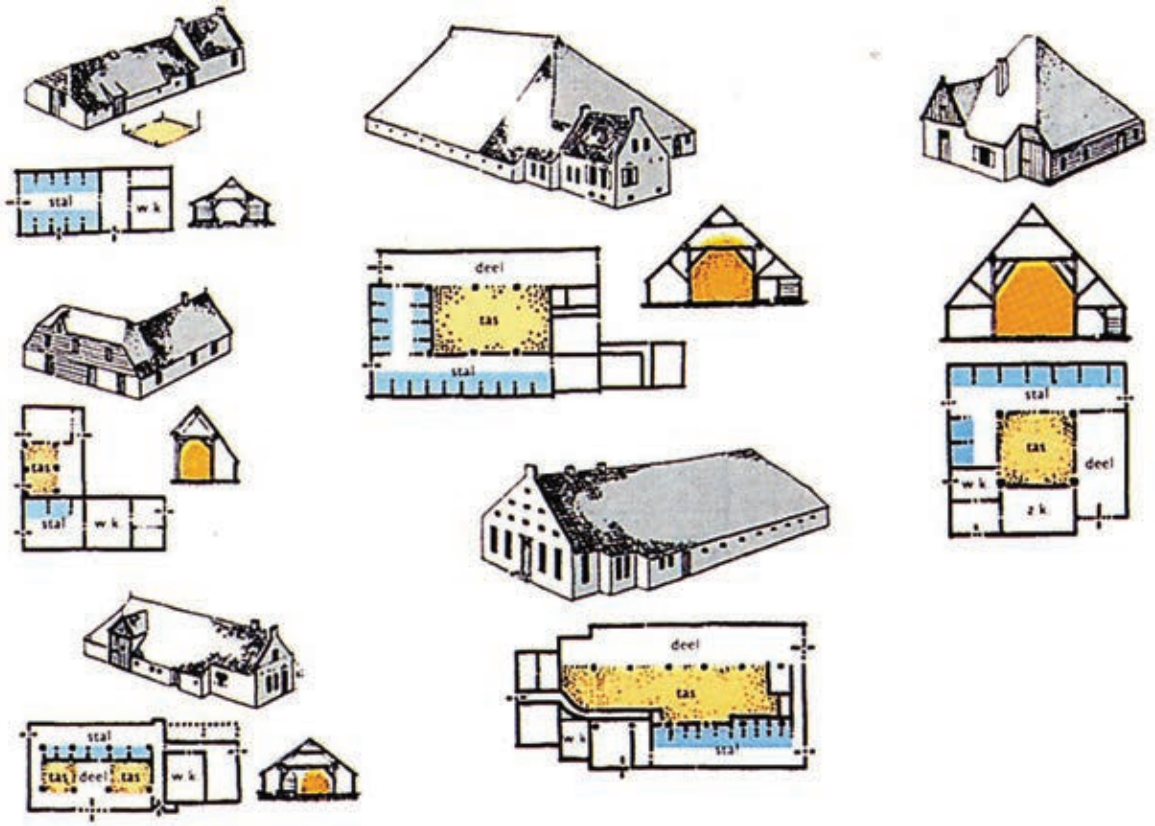
I kop-hals-romp-boerderij
II kop-romp-boerderij
III stelpboerderij
IV boerderij met dwarsgeplaatst voorhuis

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.

Bouwregels ten aanzien van de maatvoering van boerderijen type I				
Onderwerp		Voorgeschreven waarde	Actuele waarde	ja/nee
1. Hooivak		onder het dak	onder het dak	j
2. Muren		lager dan 2,50 m	2,50 m	j
3. Nok		minimaal 10,00 m	10,81 m	j
4. Dakhelling		tussen 40 en 50	47	j
5. Lengte/breedte		3:1 tot 5:1		x
6. Hoogte achtergevel		gelijk aan zijgevel	gelijk aan zijgevel	j
7. Eindschilden		- steiler dan zijvlakken	50	j
		- bekroond met uilenborden	Geen uilenborden	n
8. Kop	Oppervlakte	30 - 120 m2	115 m2	j
	Goothoogte	2 - 6 m	4,0 m	j
	Nokhoogte	5,5 - 10 m	7,69 m	j
	Dakhelling	40 - 60	50	j
	Kapvorm	Zadeldak met schoorstenen op de topgevel	Zadeldak, zonder schoorstenen	-
	Dakbedekking	gebakken pannen	gebakken pannen	j
	Gevelindeling	symmetrisch, hoogte gevel-openingen groter dan breedte	symmetrisch	j
9. Hals	Goothoogte	Lager dan de kop	Lager dan de kop	j
	Nokhoogte	Lager dan de kop	Lager dan de kop	j
	Dakhelling	Gelijk aan de kop of kleiner	kleiner	j
	Kapvorm	Zadeldak of plat	plat	j
	Dakbedekking	Gelijk aan de kop	Plat dak	-
	Oppervlakte	10 – 60 m2	10 m2	j
10. Romp	Oppervlakte	200 - 1000 m2	358 m2	j
	Goothoogte	1,0 – 2,50 m	2,50 m	j
	Nokhoogte	8,00 – 16,00 m	10,81 m	j
	Dakhelling	40 - 70	47	j
	Kapvorm	Schilddak	Schilddak	j
	Dakbedekking	Riet of gebakken pannen	Kingspan	-
	Gevelindeling	Kleine ramen	Laag en brede ramen	-

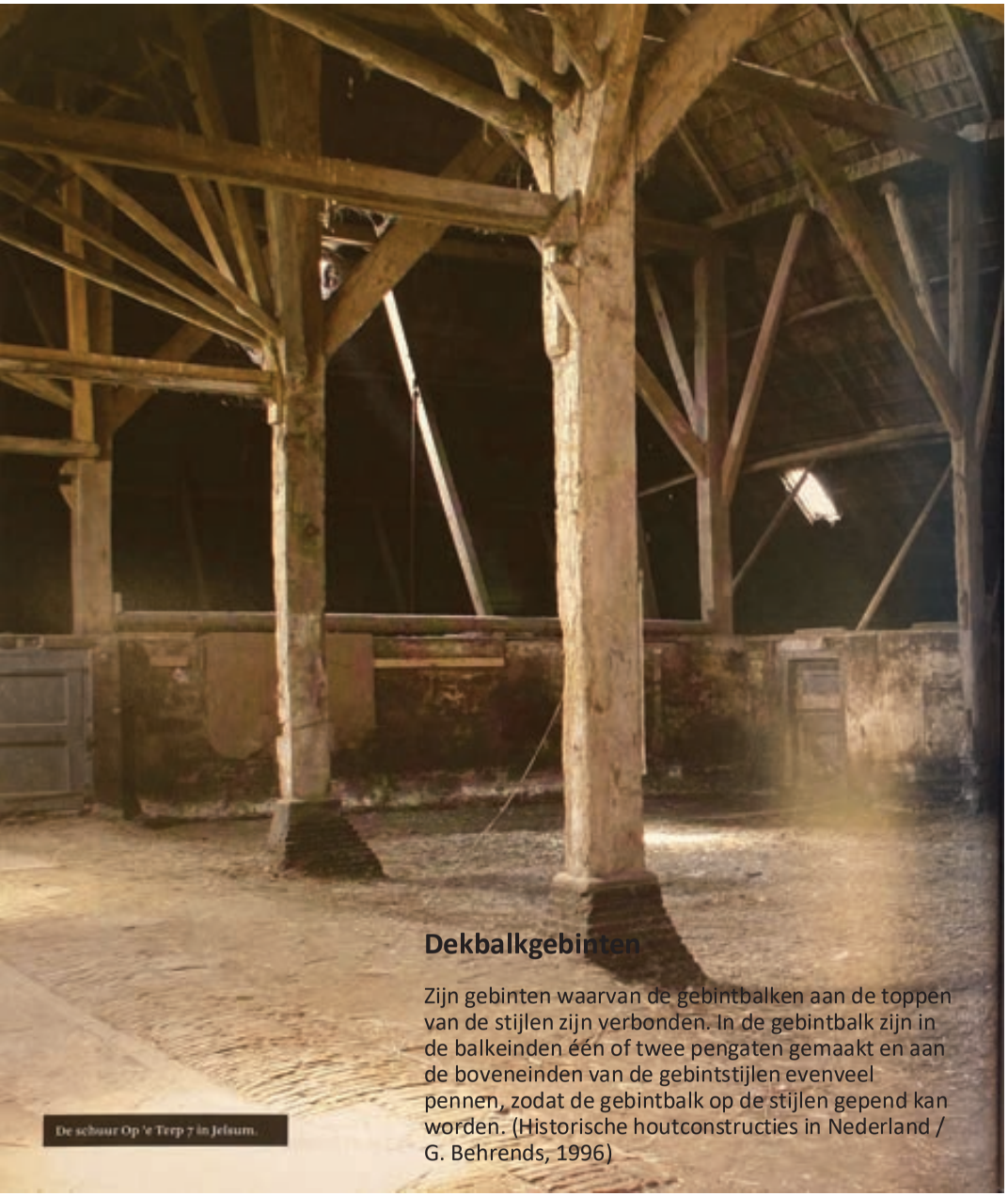
De Noordelijke Groep
(Friese huisgroep)

Deze groep omvat de boerderijen van Noord-Holland, Friesland, Groningen en de Waddeneilanden. Het zijn boerderijen met overwegend veehouderij en ze hebben een dekbalkgebint. Ervan afgeleide vormen komen voor in het oosten van Drenthe en Overijssel en in Zuid-Holland. Bekend zijn de stolp (Noord-Holland), de stelp en de kop-hals-rompboerderij (Friesland). In Groningen zijn de enorme driekap-boerderijen en het Oldambster type te vinden.



Friese Huisgroep, J. Uilkema

BSA



Dekbalkgebinten

Zijn gebinten waarvan de gebintbalken aan de toppen van de stijlen zijn verbonden. In de gebintbalk zijn in de balkeinden één of twee pengaten gemaakt en aan de boveneinden van de gebintstijlen evenveel pennen, zodat de gebintbalk op de stijlen gepend kan worden. (Historische houtconstructies in Nederland / G. Behrends, 1996)

De Friese Schuur

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.



Ontstaan eerste kop-hals-rompboerderij in de zestiende eeuw

Aan het eind van de zestiende eeuw werd in de akkerbouwgebieden het oud-Friese langhuis en de schuur tot een geheel gesmeed. Het huis bestond uit een smal en lager voorgedeelte en een bredere en hogere moderne schuur als achtergedeelte. Het voorhuis had een wat hoger *binhûs* (voorhuis) en een wat lager *mulhûs* (middenhuis). Met de schuur daarachter vormde dit het zogenaamde kop-hals-romptype. De stallen werden in de schuur opgenomen met een rij stallen langs de zijgevel van de schuur.

Friese schuur vanaf zestiende eeuw via het Bildt verspreid?

Op het Bildt zijn langs de oude zeedijk veel boerderijen van het winkelhaaktype of hoekplaatsen te vinden. Het voorhuis staat haaks op de schuur. In 1505 sloot hertog Georg van Saksen een overeenkomst met vier Hollandse edelen om de kwelder It Bildt in te polderen. De dijk werd aangelegd door aannemers en dijkwerkers uit

BSA

winkelhaak

kop-hals-romp

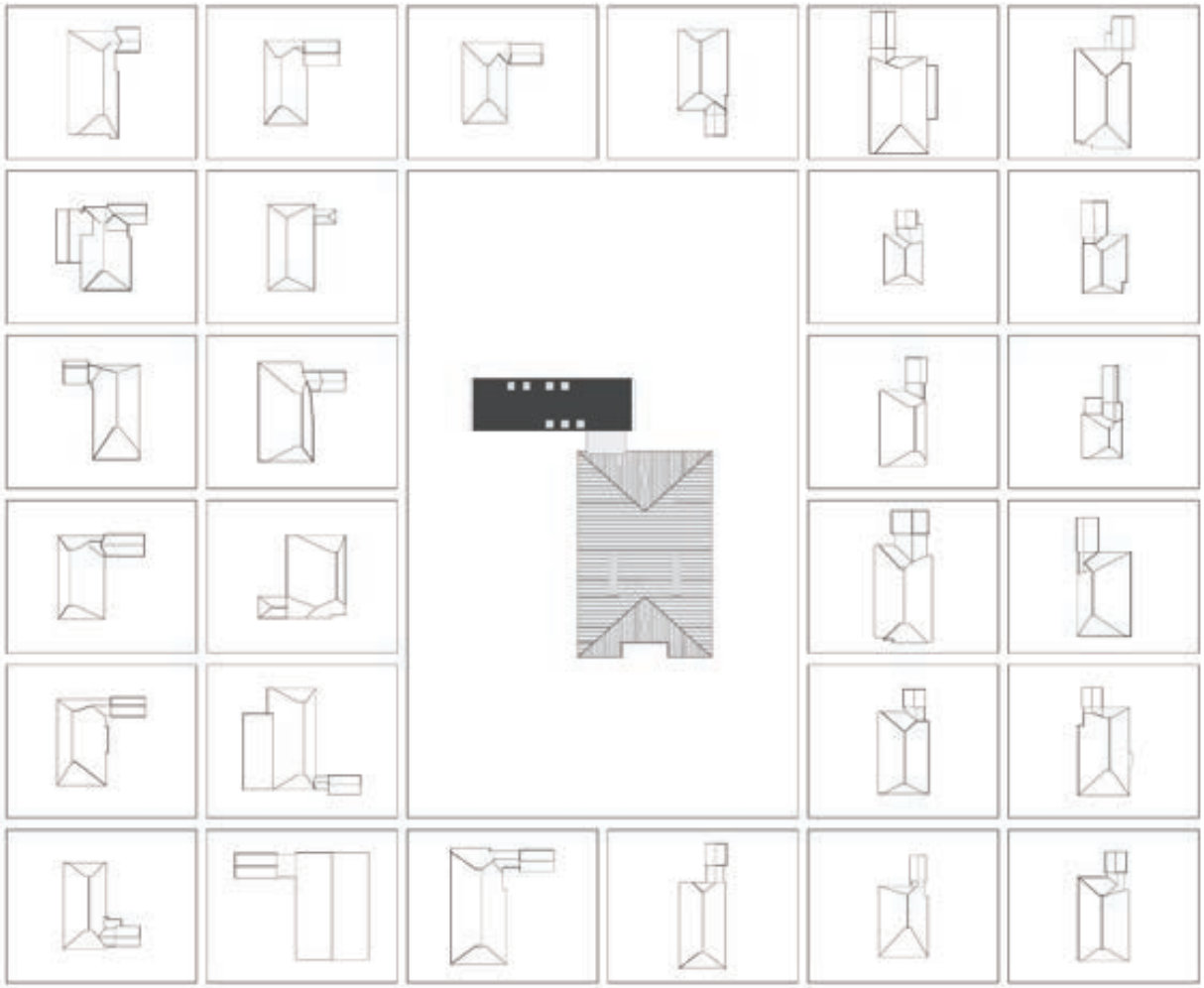
winkelhaak



kop-hals-romp

BSA

winkelhaak



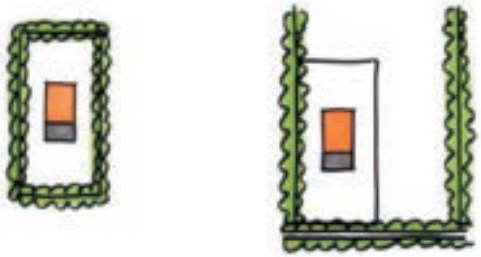
kop-hals-romp

BSA

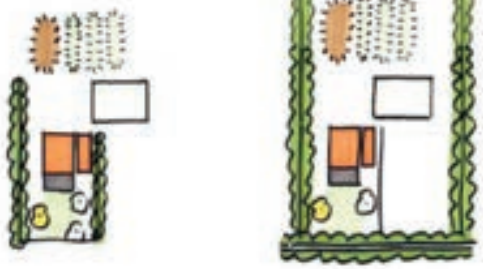
De Nije Pleats

morfologisch onderzoek herbouw winkelhaak aan de Nieuwebildtdijk 115

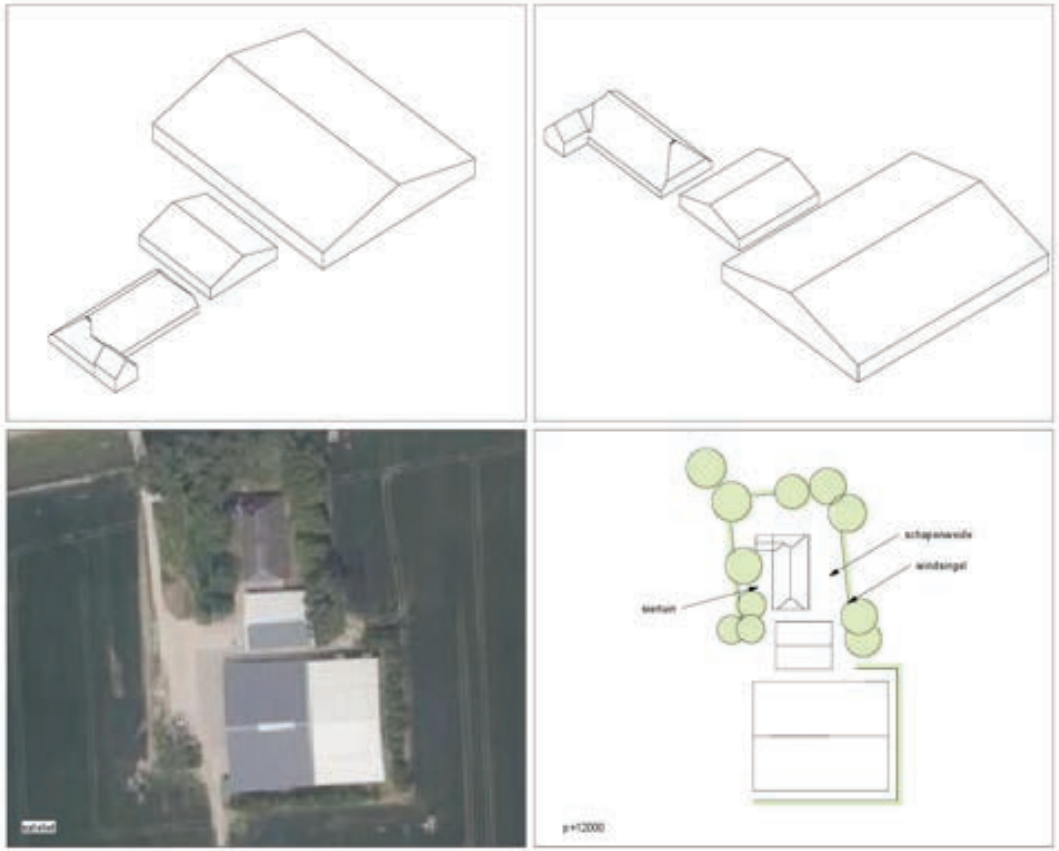
Borren Staalenhoef Architecten

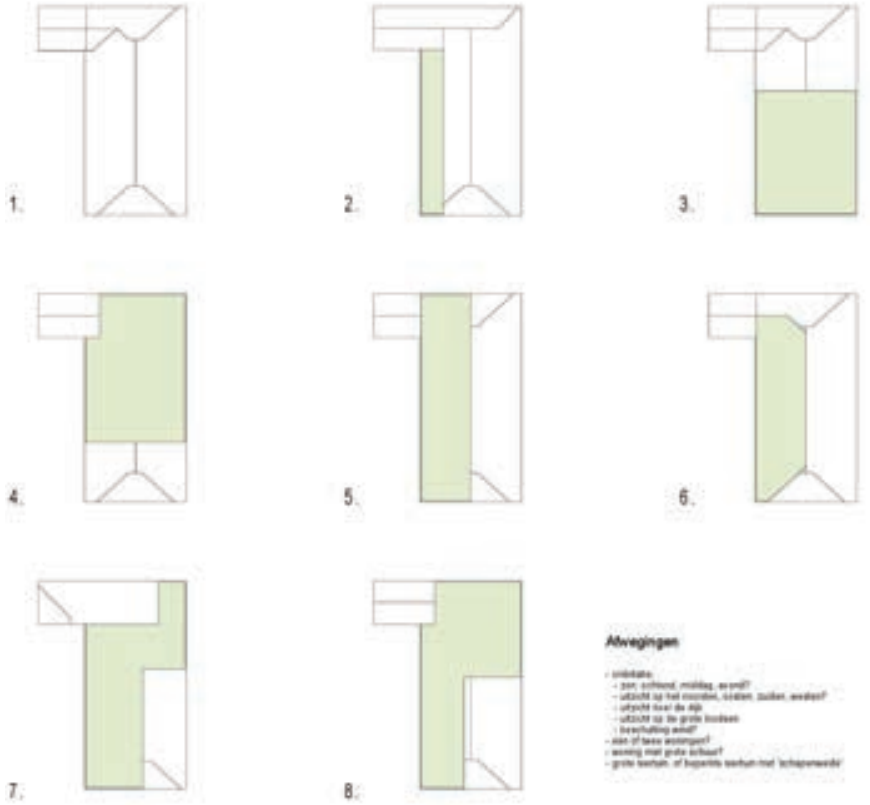


De basisopzet van een boerenerf is in het open of besloten landschap was steeds dezelfde. Alleen is de setting verschillend. In het open landschap was een windsingel noodzakelijk. Ter bescherming van de gebouwen en gewassen in de moestuin en boomgaard, maar ook voor een aangenamer klimaat voor de bewoners [buitenshuis en binnenshuis]. De randbeplanting versterkte de rechthoekige erfopzet en zo ontstonden groene eilanden in het open landschap. De meeste erven werden ook nog door een gracht omgeven. De beplanting was in de eerste plaats functioneel maar men kon er zich ook mee onderscheiden, het gaf allure aan de erven.
In de door houtsingels besloten landschappen was deze beschutting reeds aanwezig, hier ontbreekt dan ook een windsingel [en gracht]. De erven vulden niet volledig "de kamers".



Dit wezenlijke onderscheid in situering van een boerenerf in het open of besloten landschap komt prominent naar voren toen de bedrijven gingen uitbreiden in en na de 70er jaren van de vorige eeuw. In het besloten landschap was dat binnen de landschappelijke kaders van de elzen- of eikensingels mogelijk. De ruimtelijke kwaliteit nam wel iets af omdat het achtererf meer zichtbaar werd, maar het effect werd in het open landschap veel groter. In dit landschap werd bij de uitbreiding van het bedrijf buiten het oorspronkelijke omkaderde erf gebouwd en voer en mest opgeslagen. De beplanting werd meestal niet aangevuld, mede omdat een windsingel niet meer noodzakelijk is. Dit heeft een veel grotere impact op het landschapsbeeld. Eerder negatief, dan positief. En dat terwijl maar liefst 60% van het Friese landschap open is.

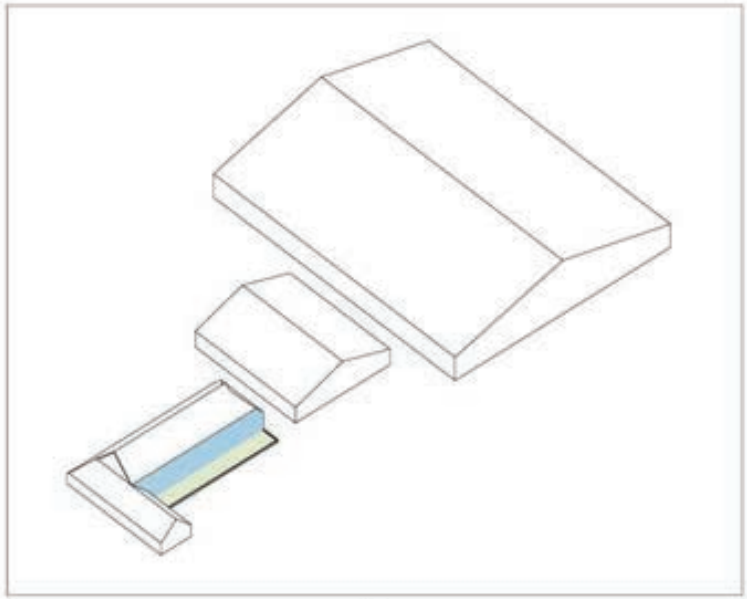


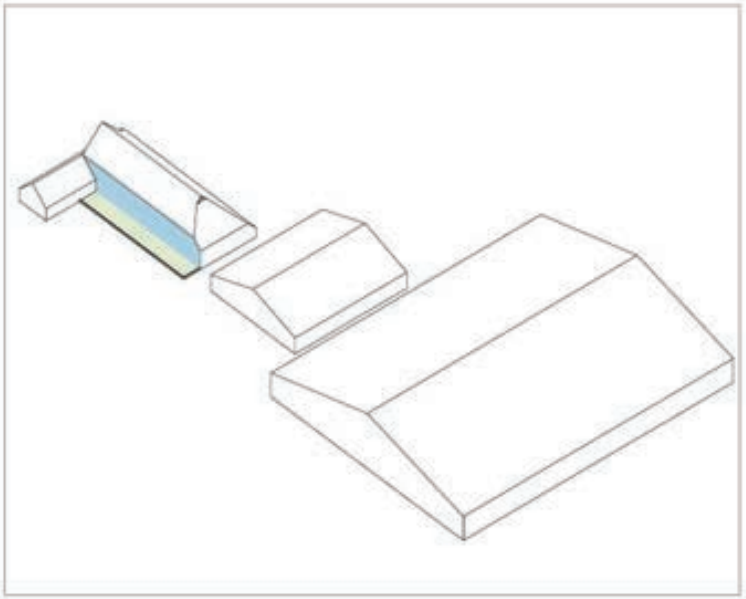


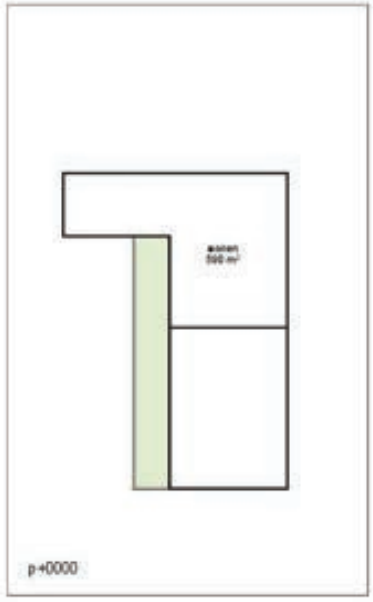
Bestaande situatie

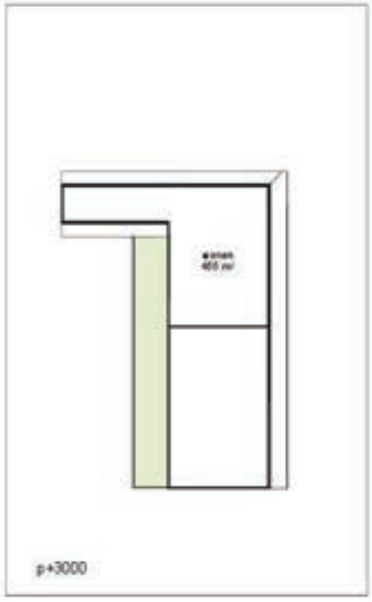
Morfologisch onderzoek

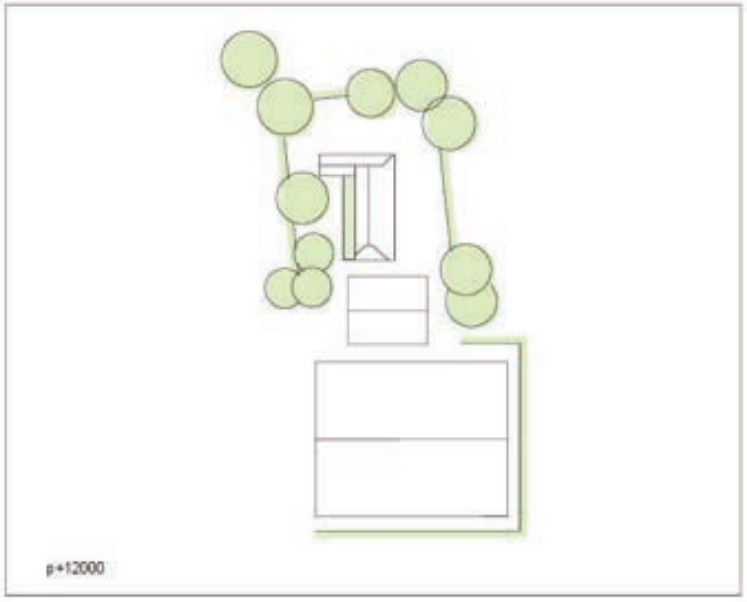
BSA



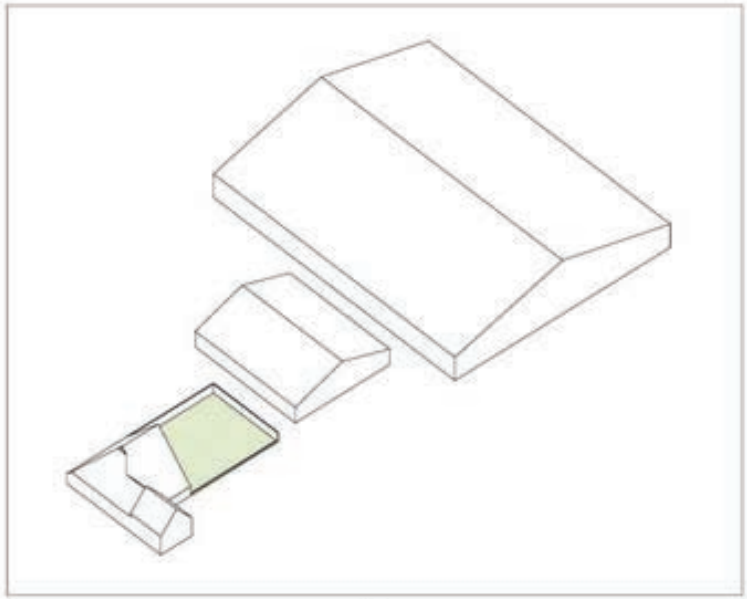


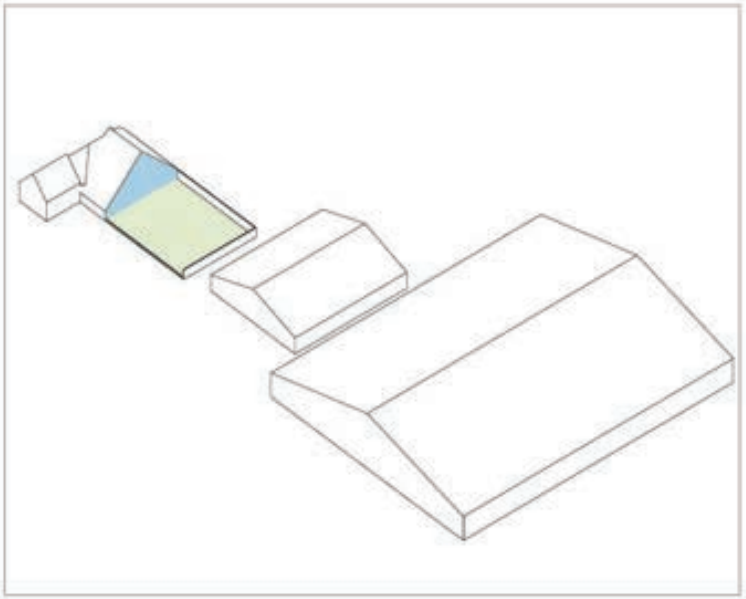






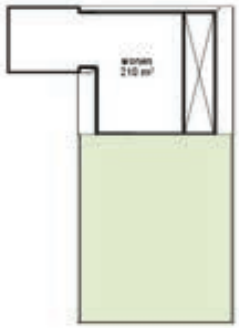
BSA



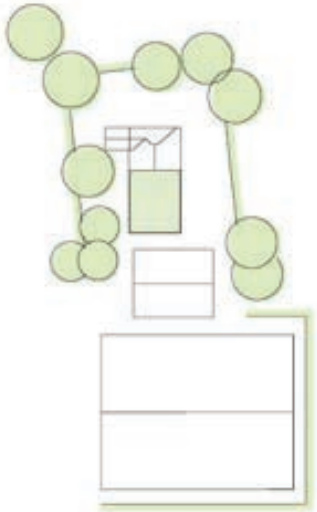




p+0000

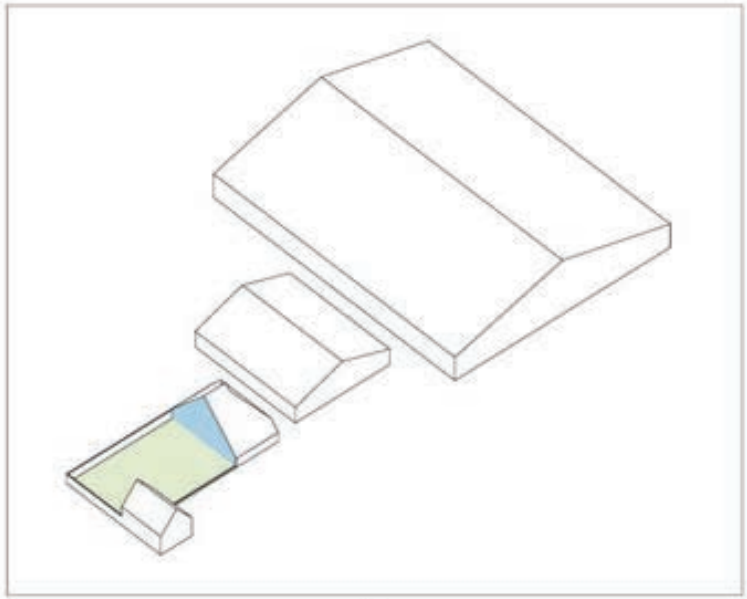


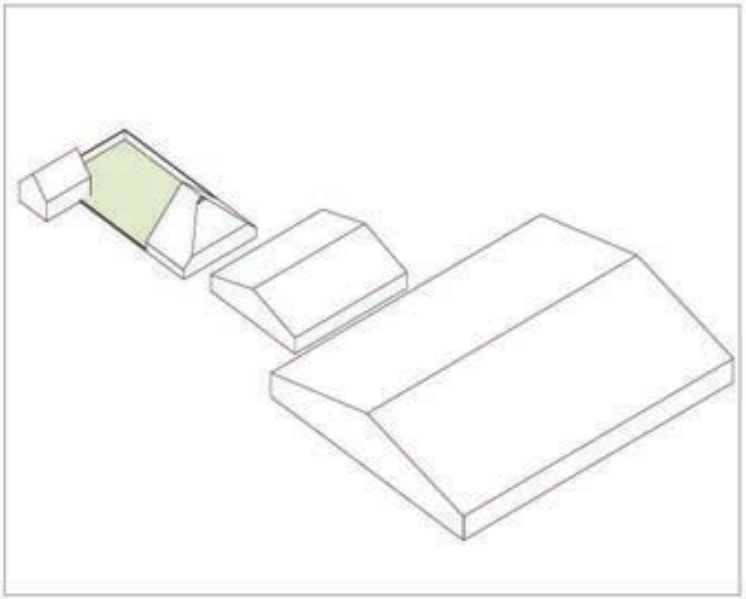
p+3000

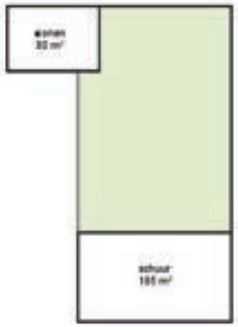


p+12000

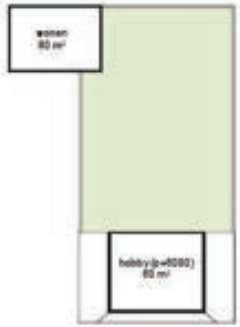
BSA



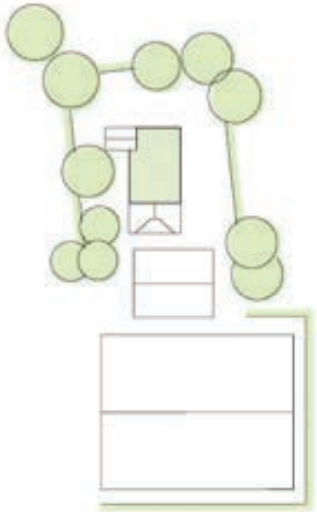




p+0000

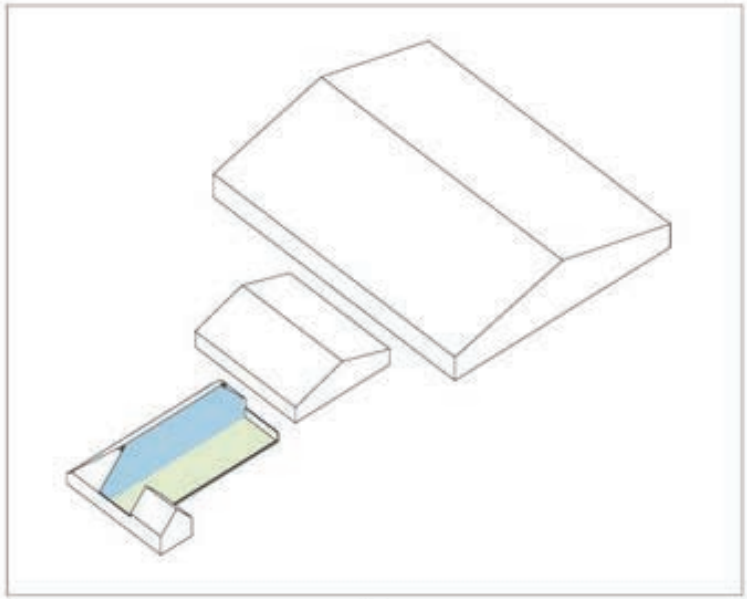


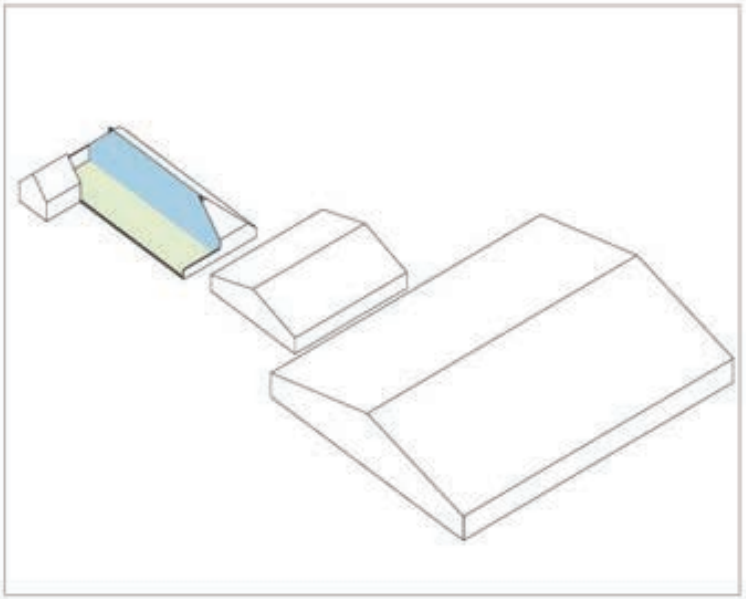
p+3000

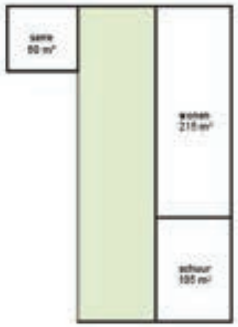


p+12000

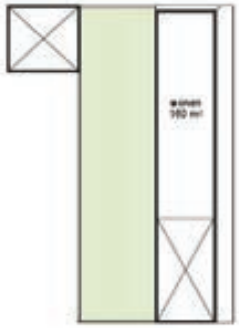
BSA



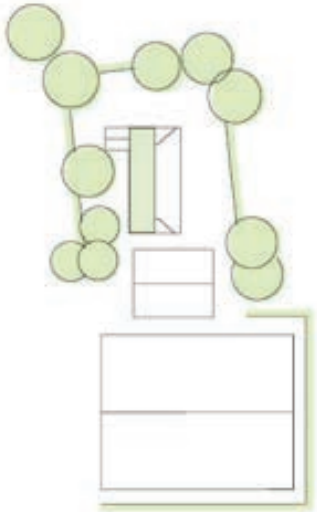




p+0000

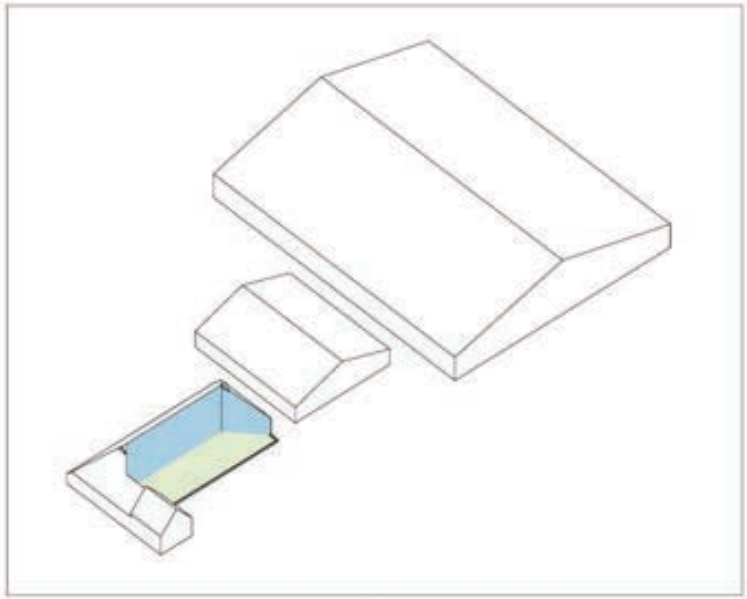


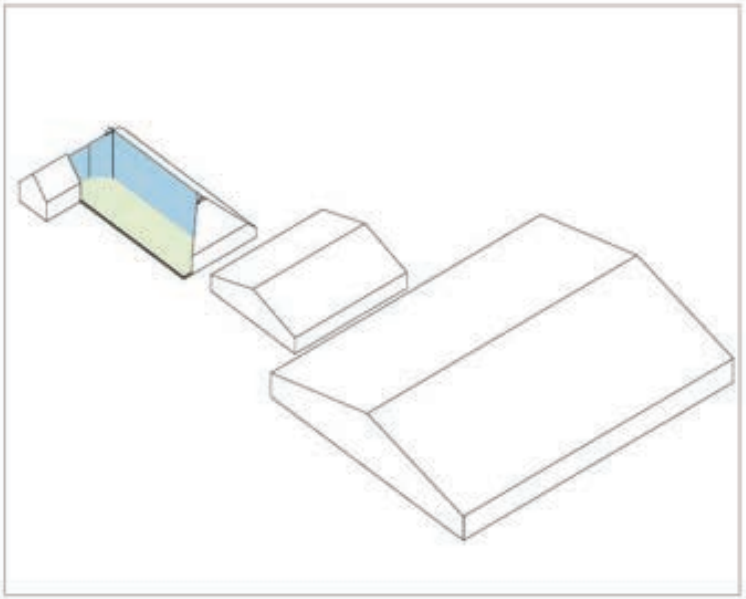
p+3000

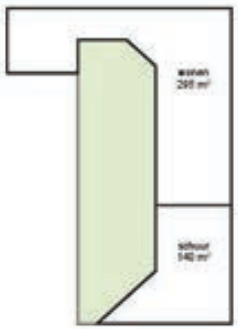


p+12000

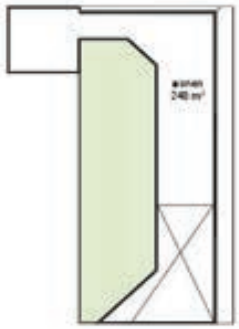
BSA



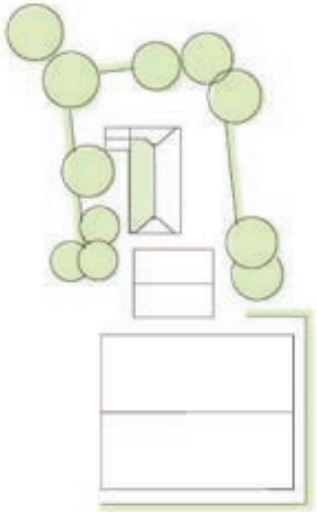




p+0000

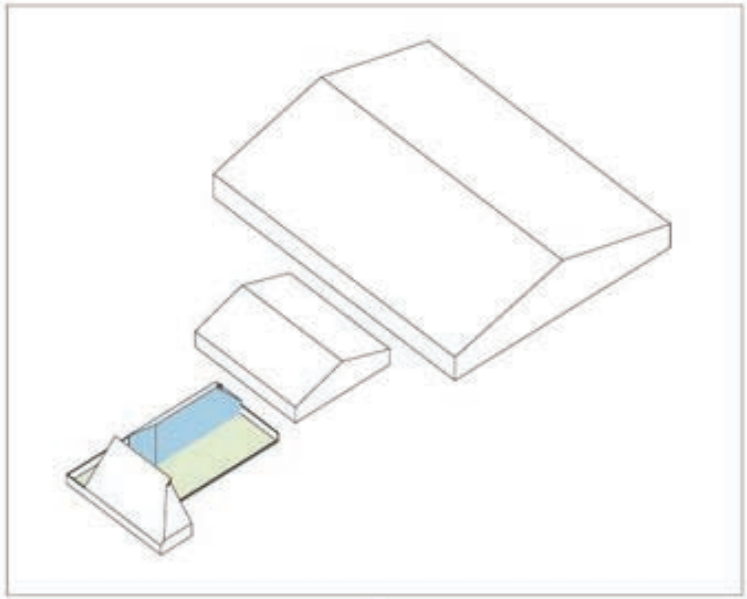


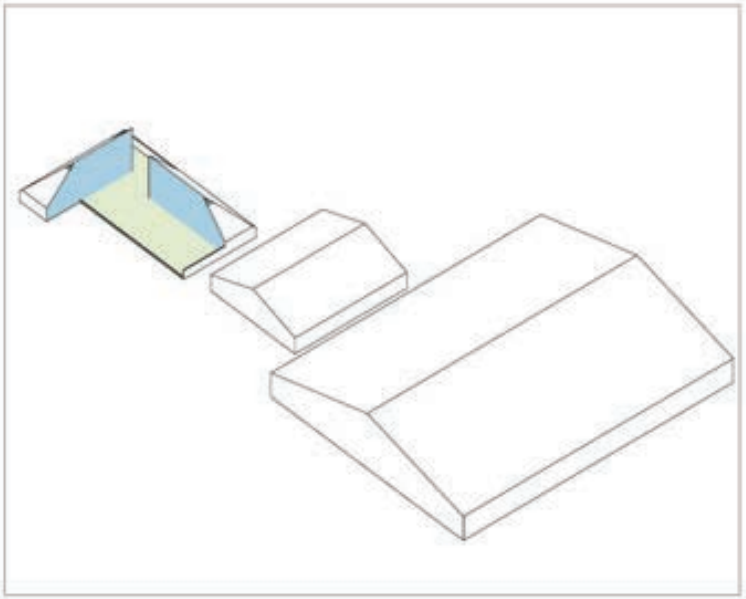
p+3000

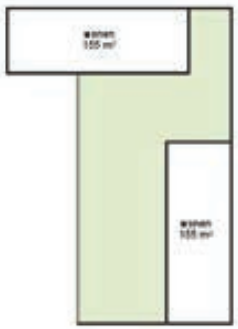


p+12000

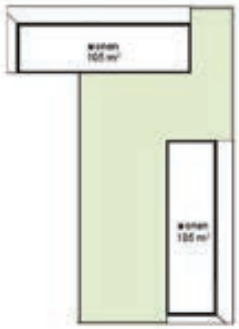
BSA



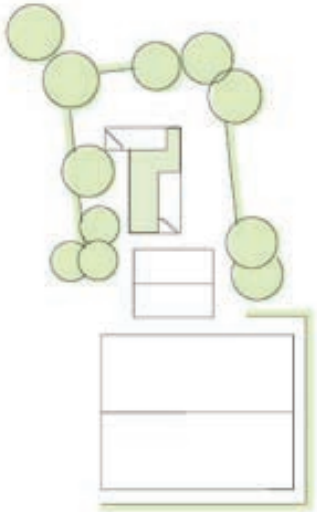




p+0000

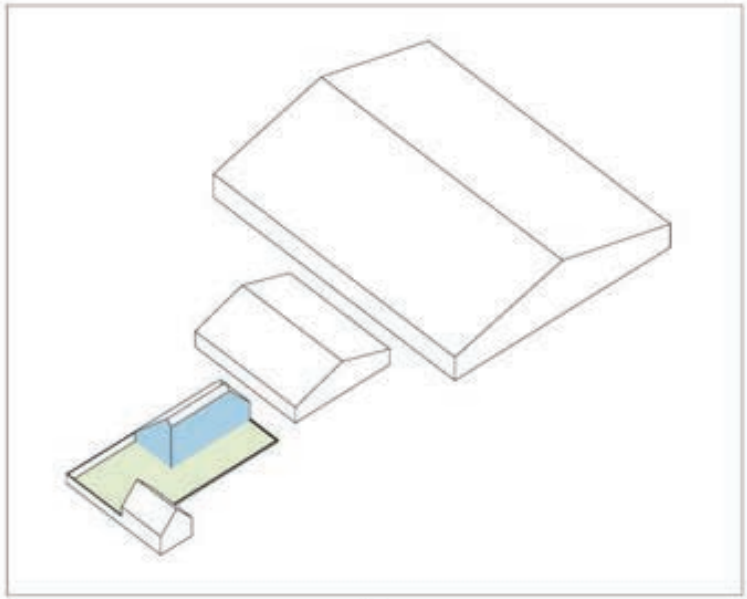


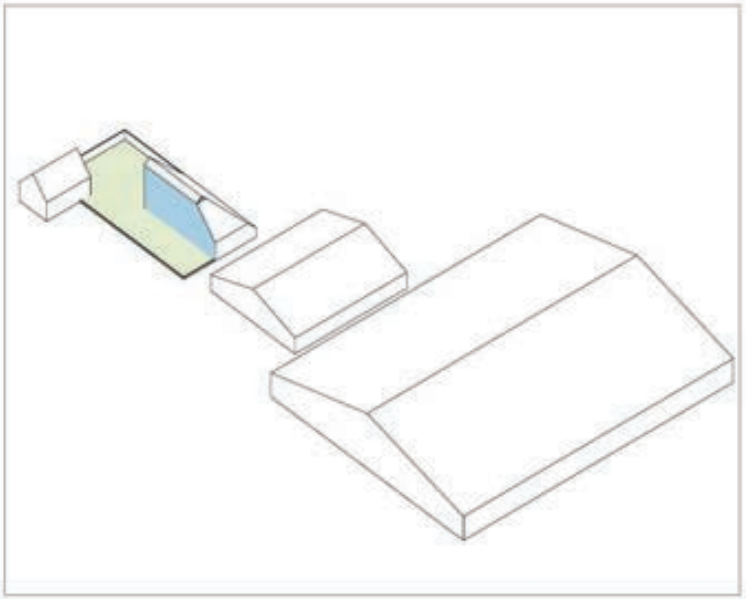
p+3000

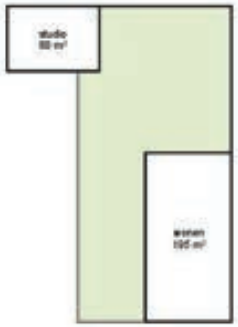


p+12000

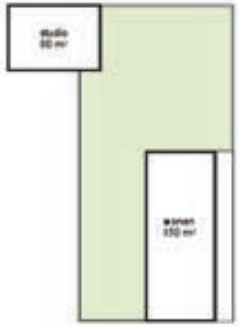
BSA



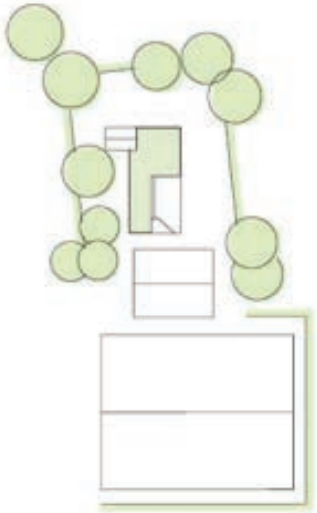




p+0000



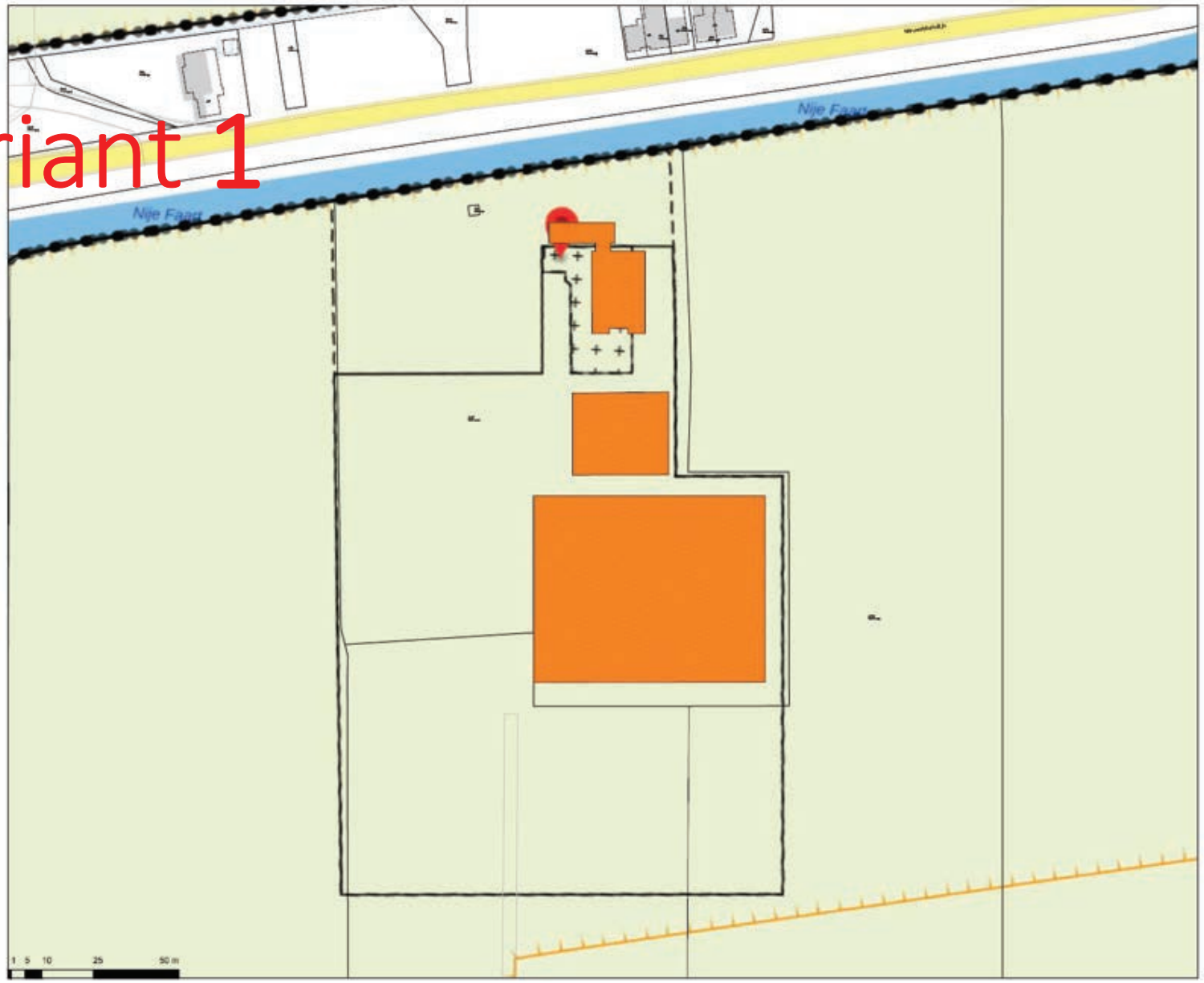
p+3000



p+12000

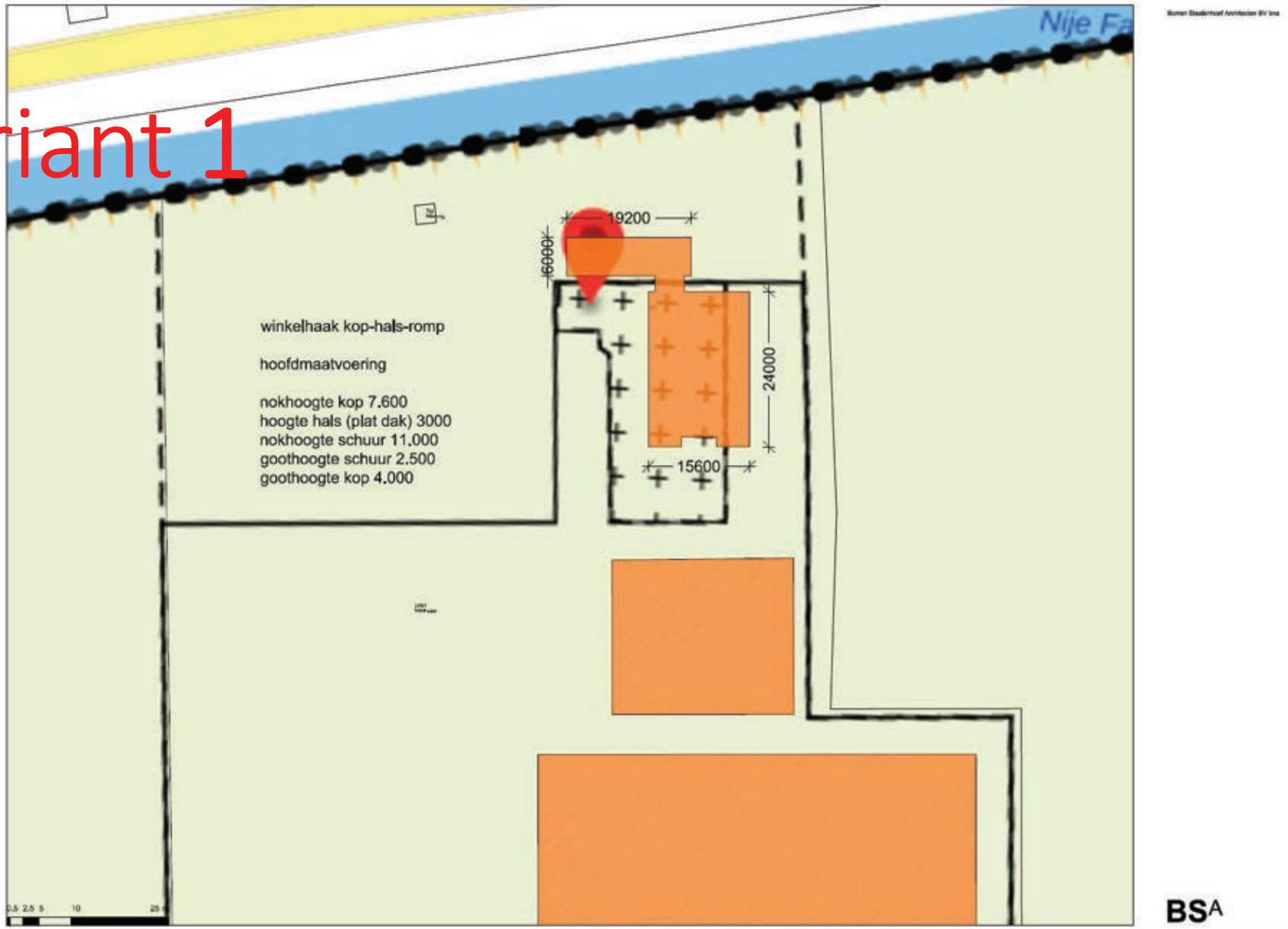
BSA

Variant 1

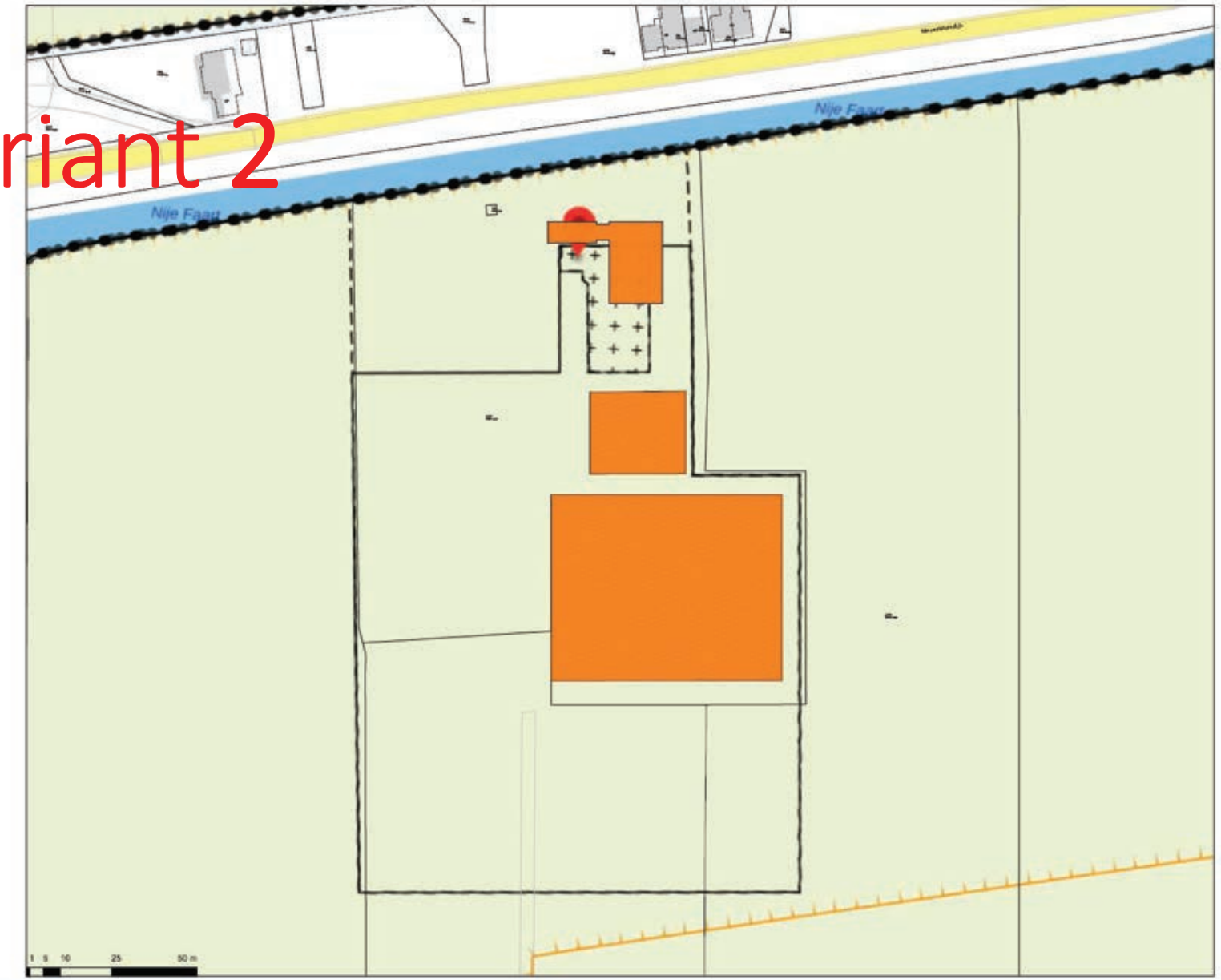


BSA

Variant 1

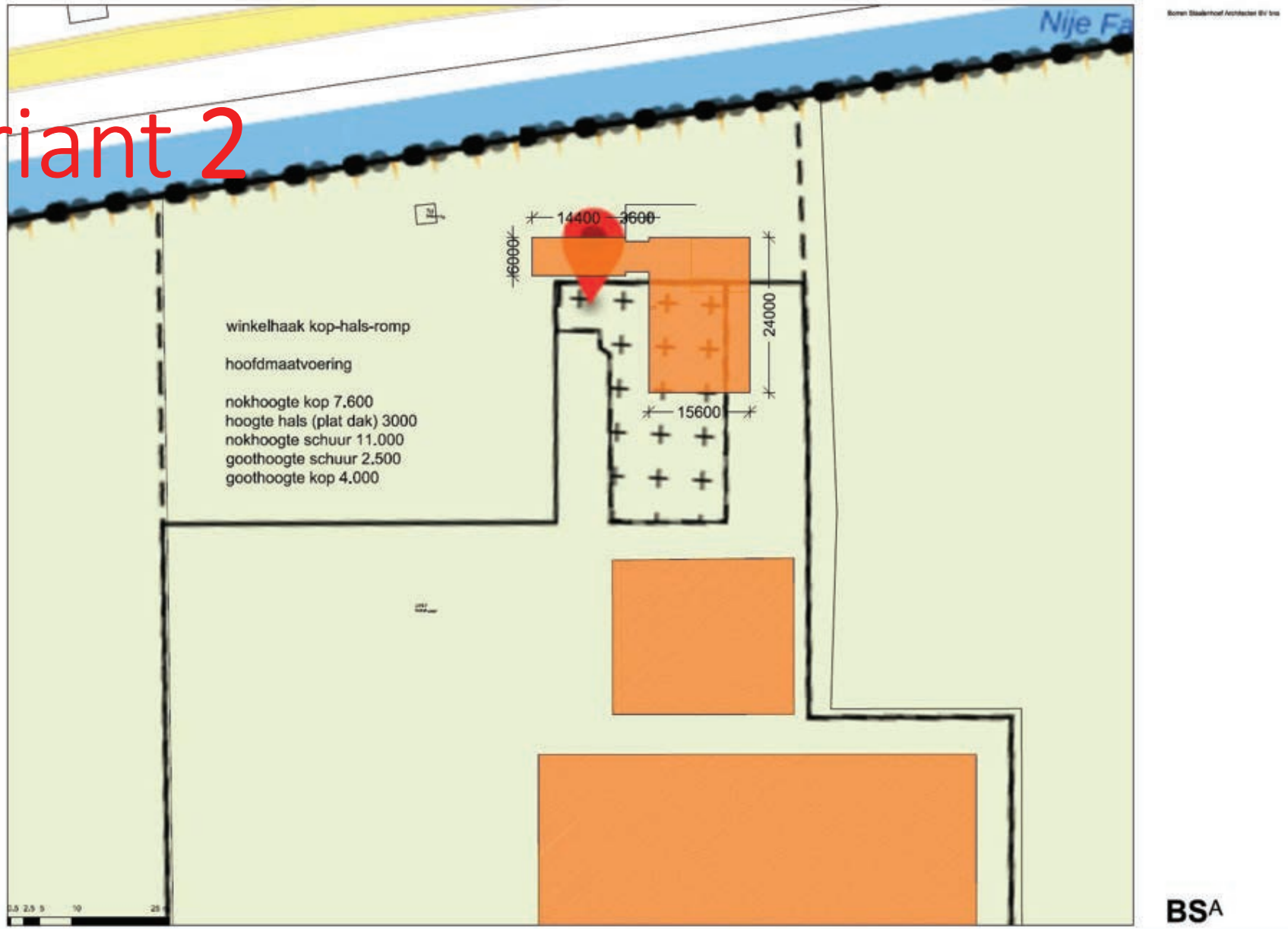

19200
6000
24000
15600
winkelhaak kop-hals-romp
hoofdmaatvoering
nokhoogte kop 7.600
hoogte hals (plat dak) 3000
nokhoogte schuur 11.000
goothoogte schuur 2.500
goothoogte kop 4.000
BSA

Variant 2



BSA

Variant 2


14400
3600
6000
24000
15600
winkelhaak kop-hals-romp
hoofdmaatvoering
nokhoogte kop 7.600
hoogte hals (plat dak) 3000
nokhoogte schuur 11.000
goothoogte schuur 2.500
goothoogte kop 4.000
BSA

Nieuwebildtdijk 115

6 april 2022

Akkoord op 21 April 2022 om Voorkeursvariant model 1 verder uit te werken

eerder bedacht en gerealiseerd een staalkaart aan de dyken

pragmatisch

in tijdsgeest

met passie (meestal)

poenerig en sober

vroeger en nu

door boer en architect

echt en kitsch

verrassend

inspirerend


1814




























Lont
bouw bewust
Lont
bouw bewust
Lont




















Zeldenrust






1903






STAL
HERMES






24






1643
1654
391
392
393
1497
BSA

Boxen Stuijkenhof Architecten BV bna

noord

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:1000

BSA



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

noord

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:500

BS^A



Bonen Staalenhoef Architecten BV bna

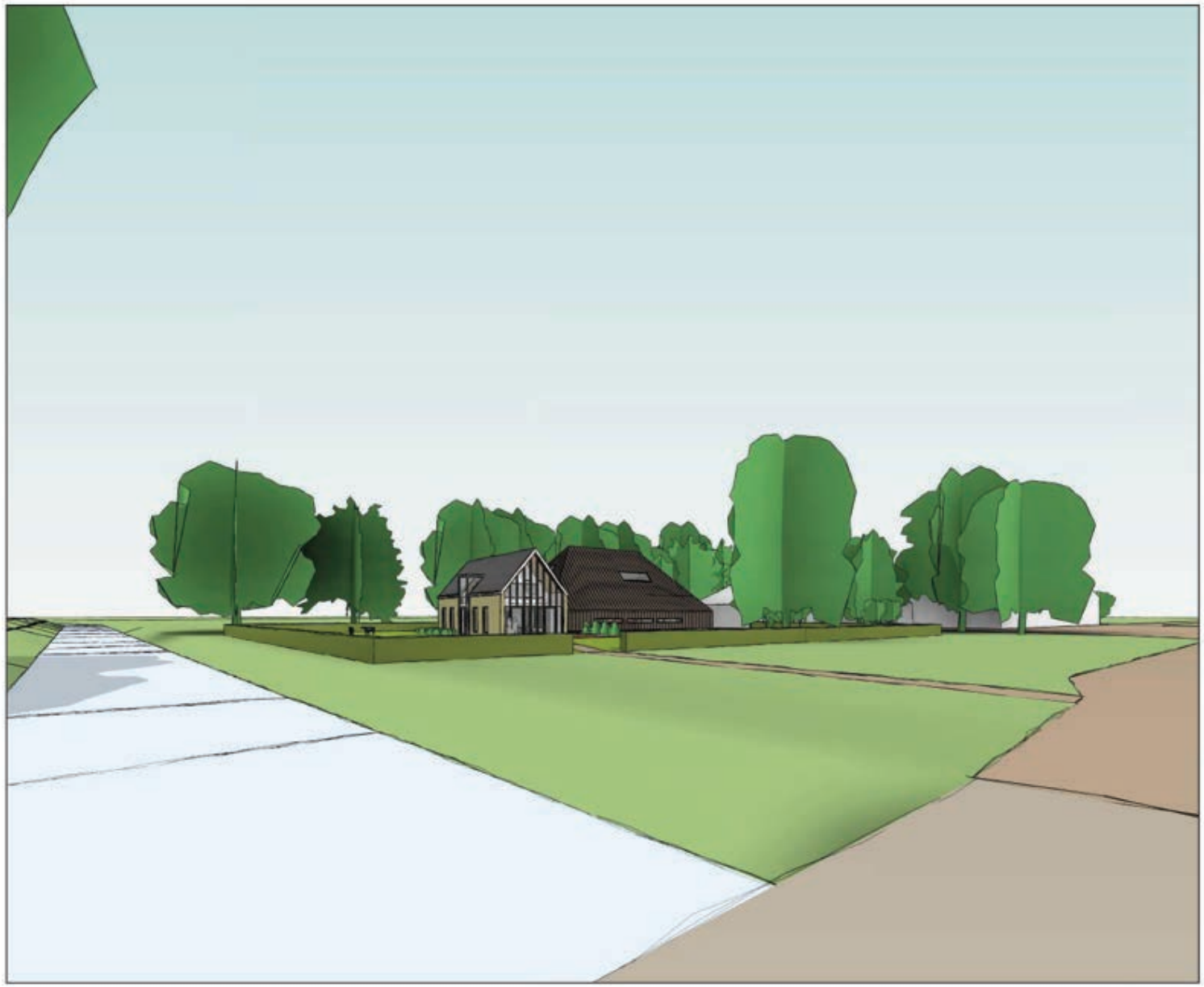
Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022

BS^A

Bomen Staalenhoef Architecten BV bna



Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022

BS^A



Bomen Staalenhoef Architecten BV bna

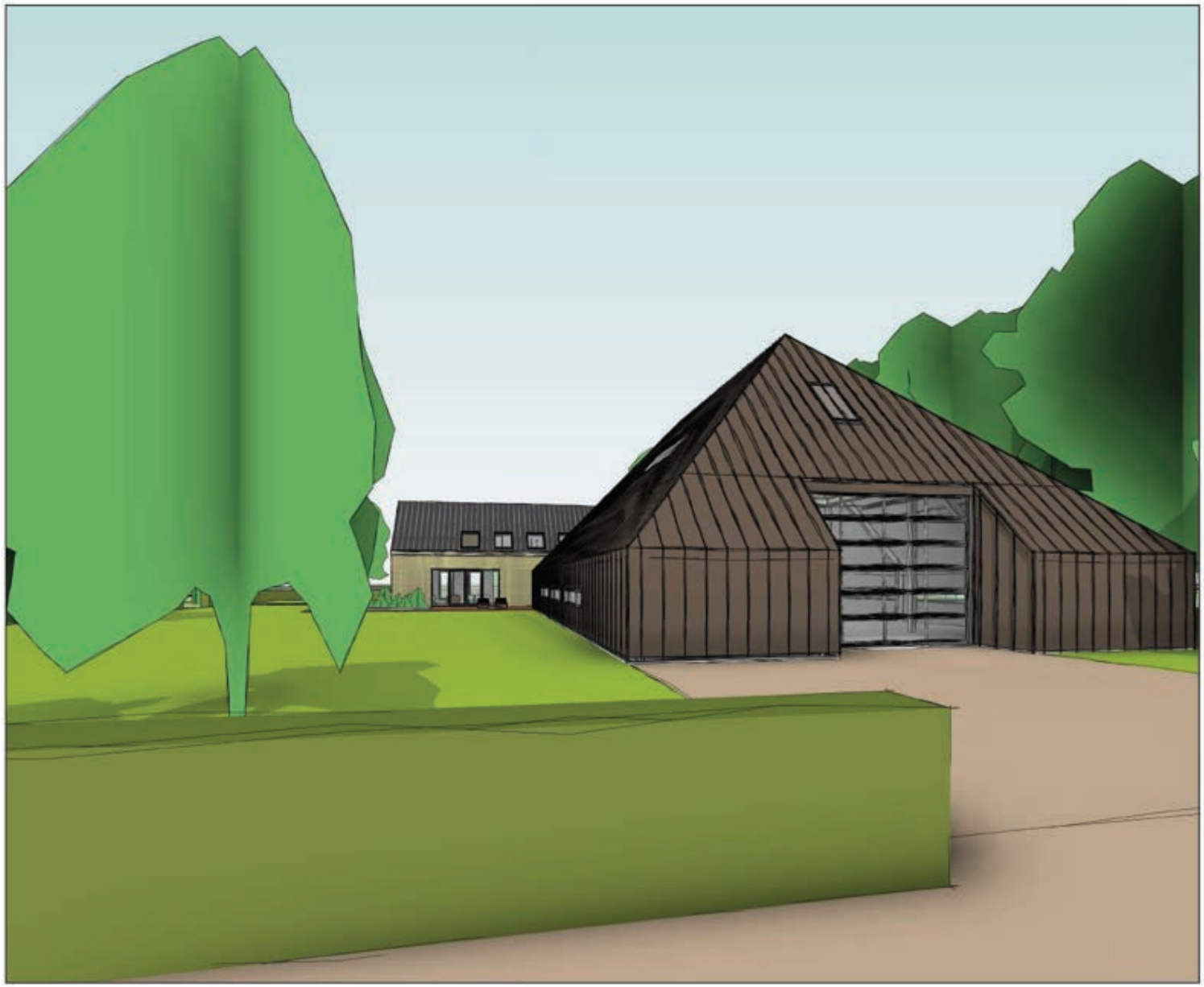
Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022

BS^A

Boren Staalenhoef Architecten BV bna



Nieuwebildtdijk

schetsplan

21 0158

15-7-2022

BS^A

Bonen Staalenhoef Architecten BV bna



Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022

BSA



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:200

BS^A



Borren Staalenhoef Architecten BV bna

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

3-1-2023 1:200

BSA



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:200

BS^A



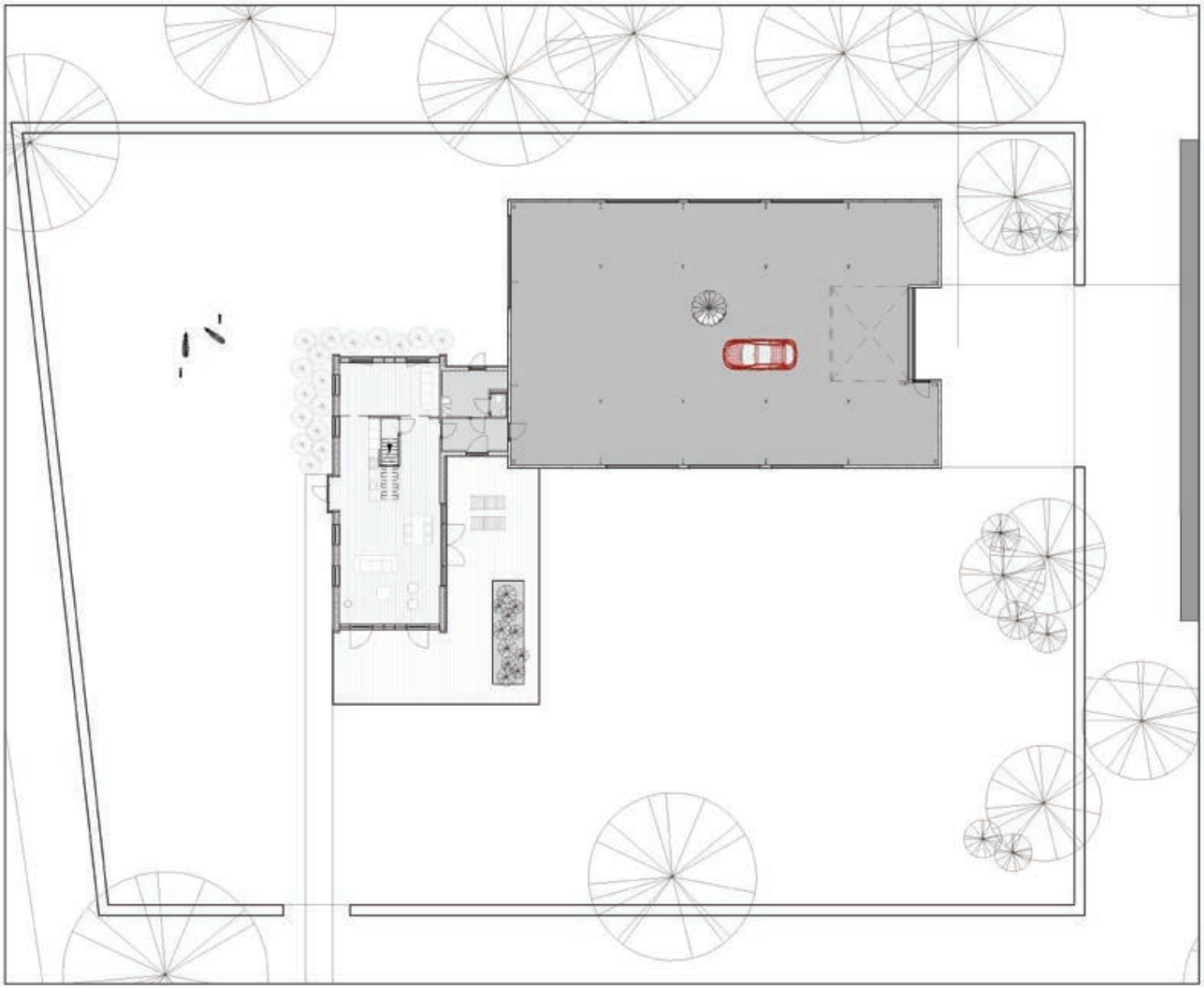
Boren Staalenhoef Architecten BV bna

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:200

BS^A



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

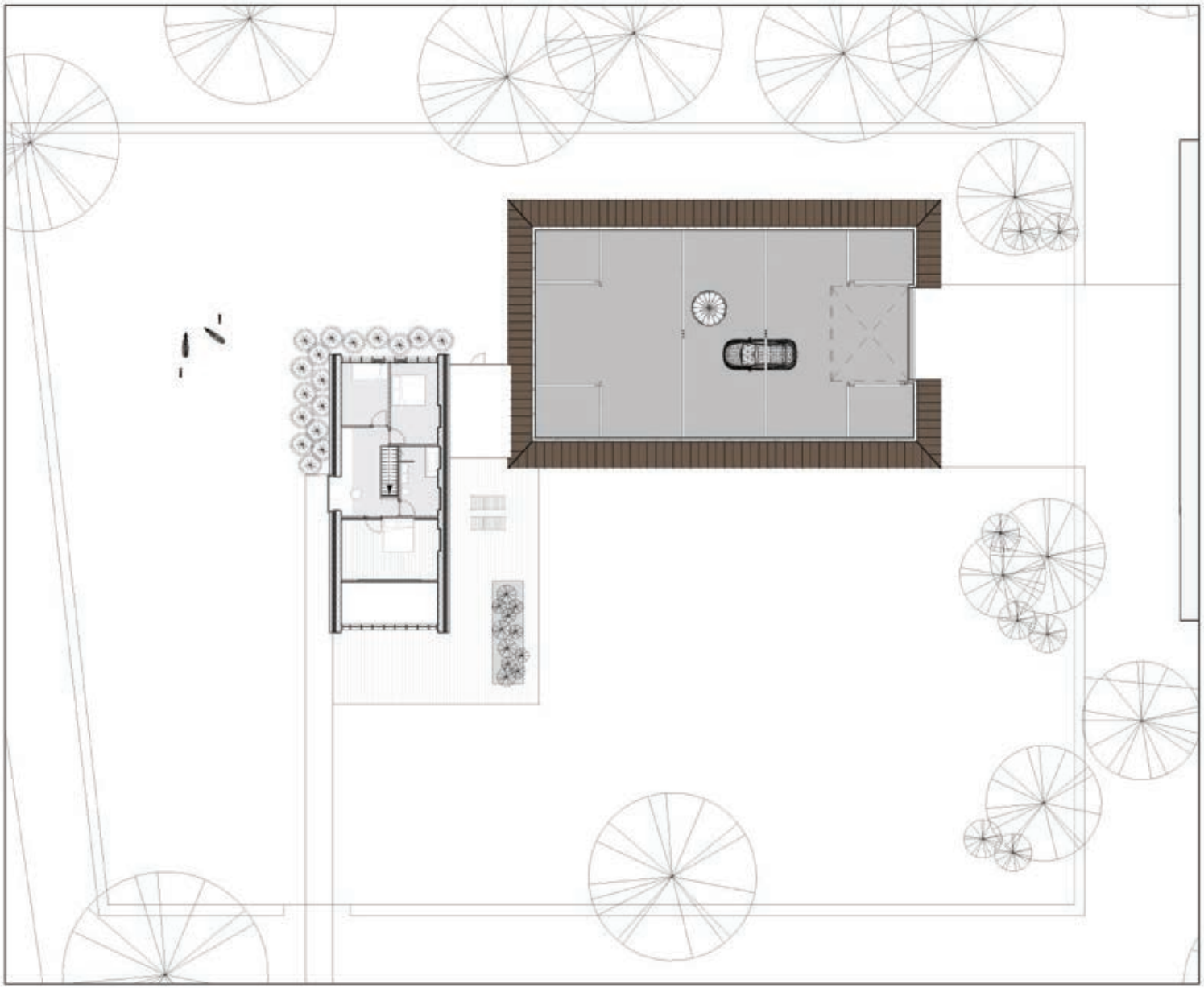
noord

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:200

BSA



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

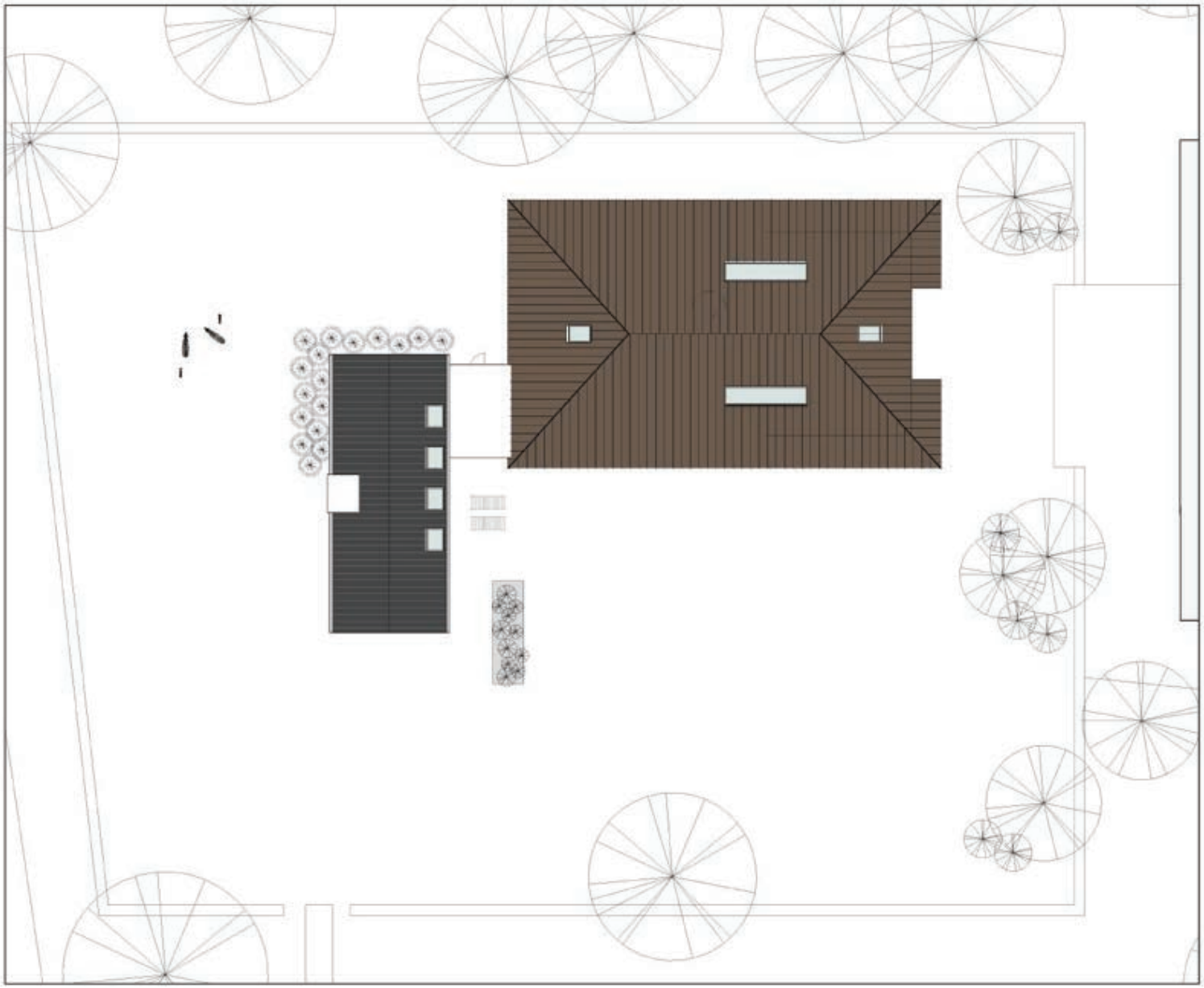
noord

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:200

BSA



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

noord

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:200

BSA

Boren Staalenhoef Architecten BV bna



Nieuwebildtdijk

schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:200

BS^A

Boren Staalenhoef Architecten BV bna



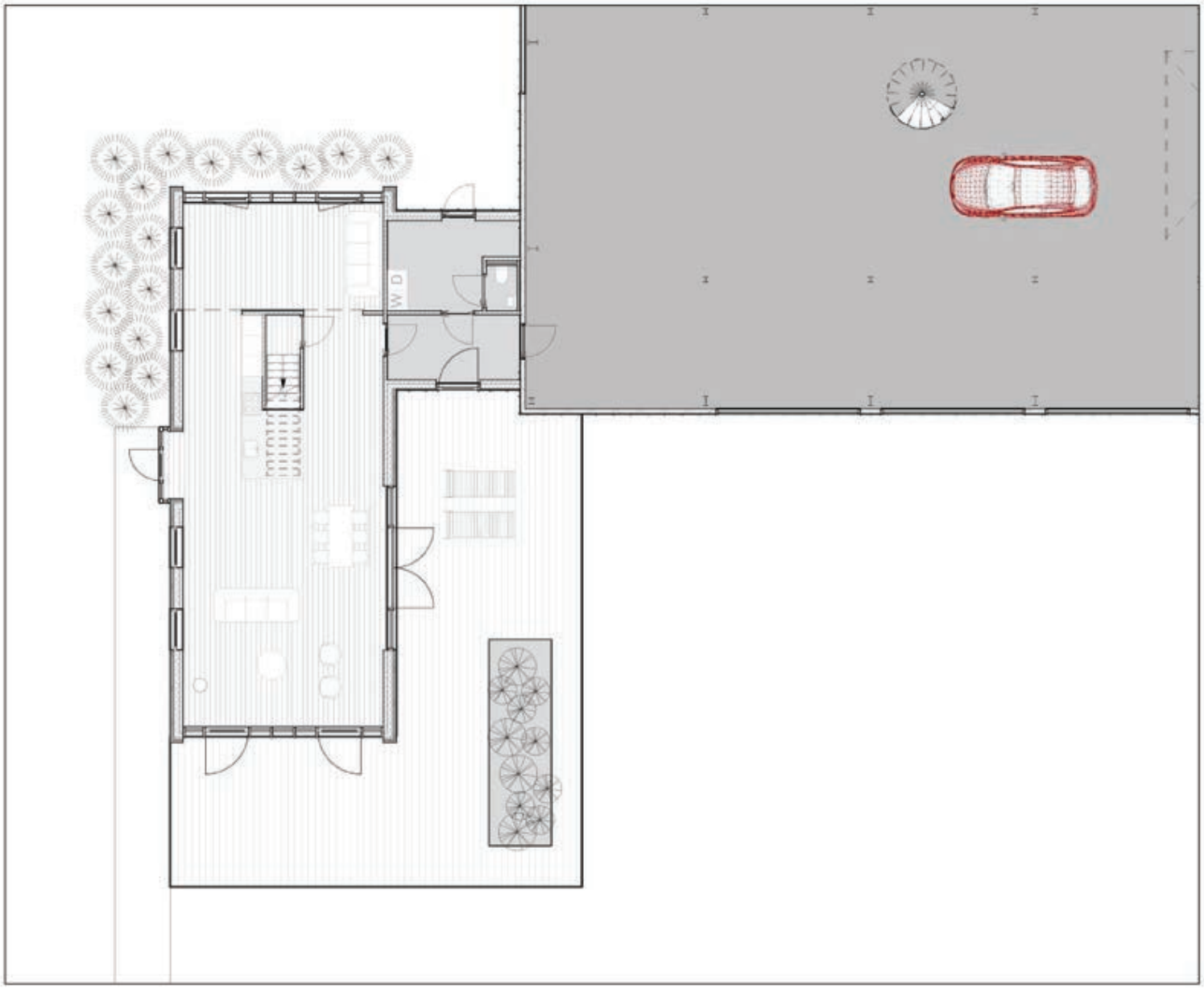
Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:200

BS^A

Bomen Staalenhoef Architecten BV bna



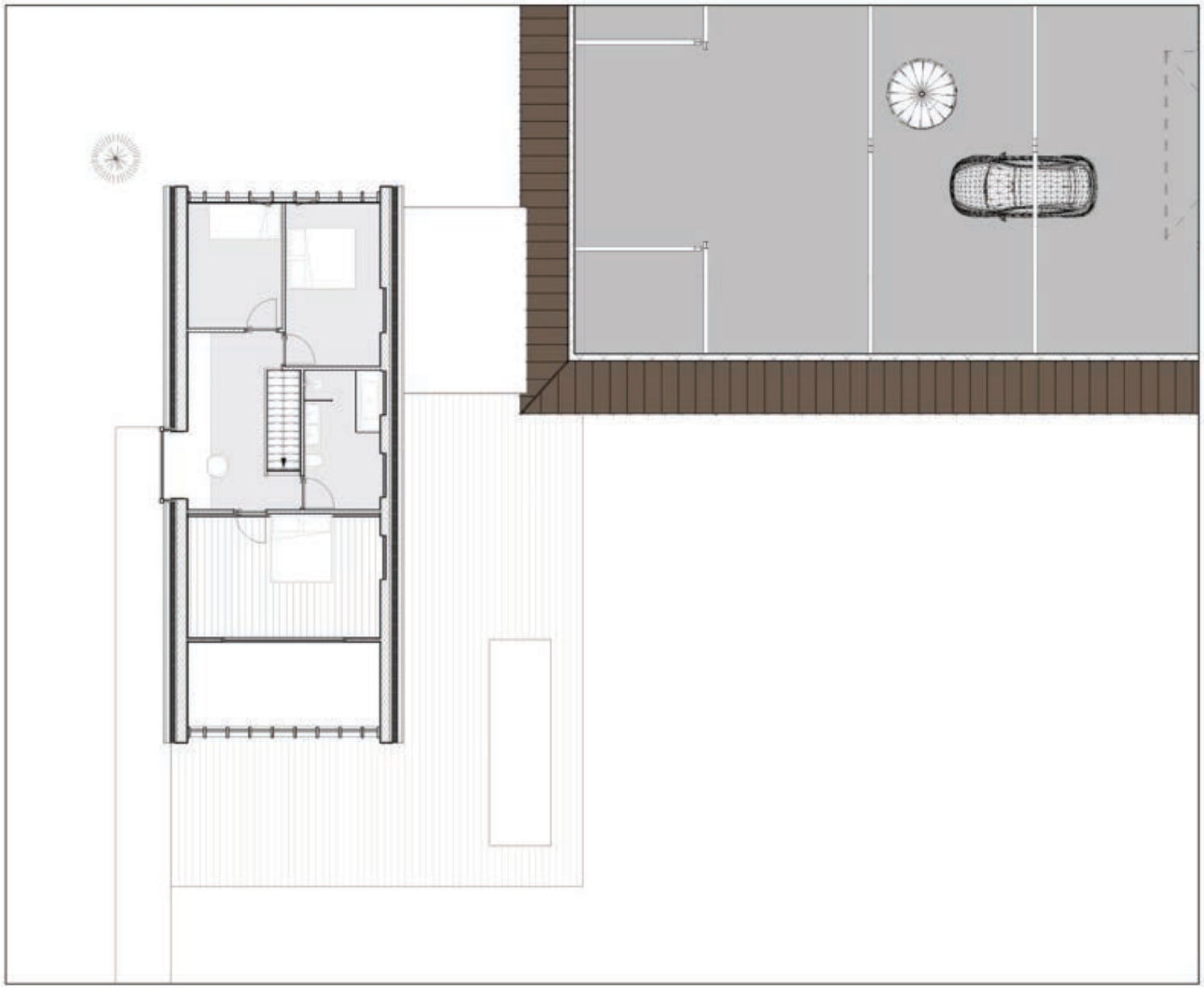
Nieuwebildtdijk

schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:100

BSA



Bomen Staalenhoef Architecten BV bna

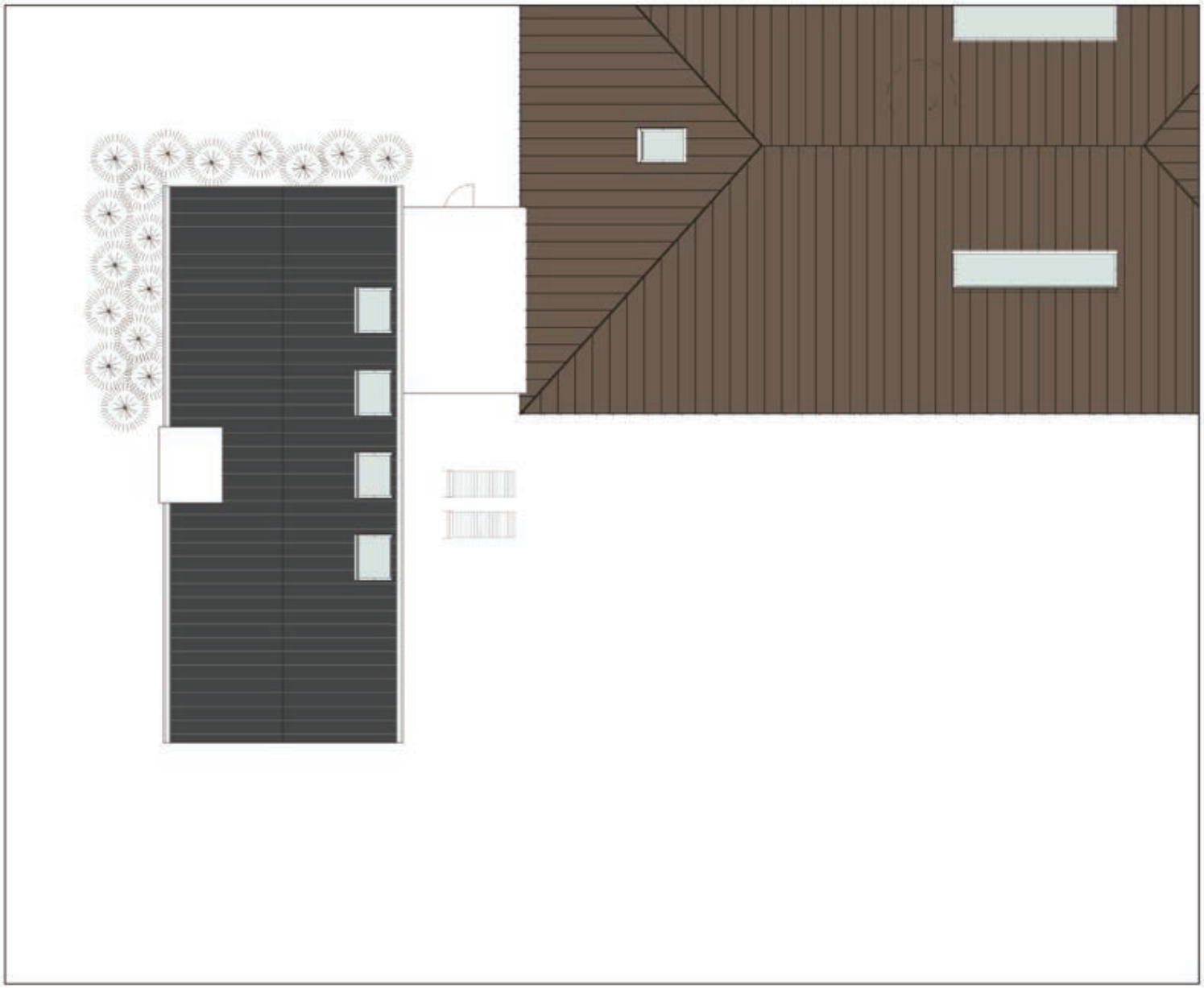
Nieuwebildtdijk

schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:100

BSA



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 1:100

BS^A



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 schaal 1:100

BS^A



Boren Staalenhoef Architecten BV bna

Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 schaal 1:100

BS^A



Boreen Staalenhoef Architecten BV bna

Nieuwebildtdijk

schetsplan

21 0158

15-7-2022 schaal 1:100

BS^A

Bomen Staalenhoef Architecten BV bna



Nieuwebildtdijk

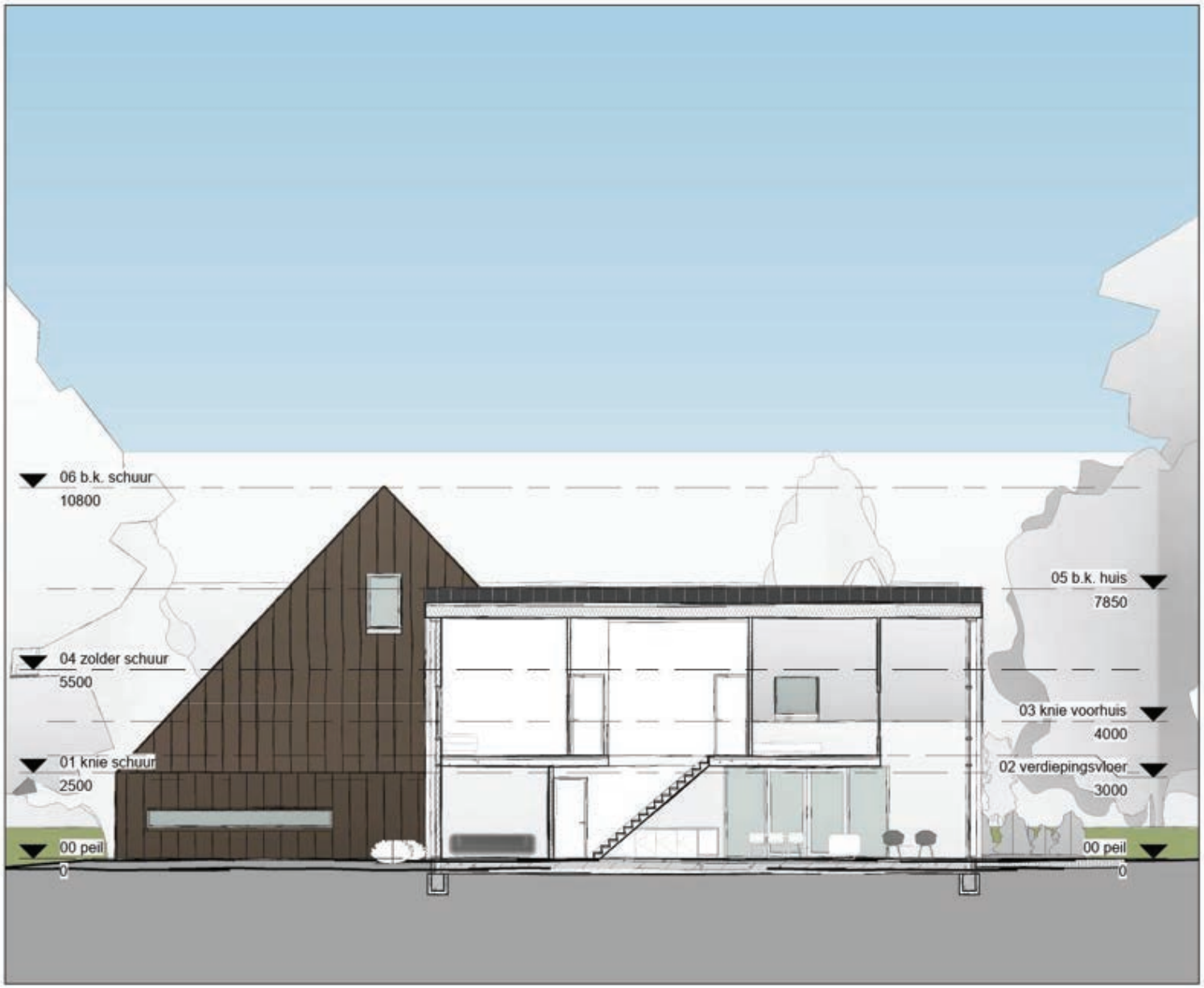
schetsplan

21 0158

15-7-2022 schaal 1:100

BS^A

Boren Staalenhoef Architecten BV bna



Nieuwebildtdijk
schetsplan

21 0158

15-7-2022 schaal 1:100

BS^A


BSA

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.

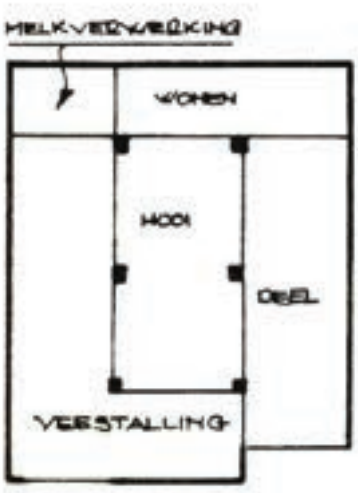
De beschreven kenmerken kunnen worden gehanteerd als randvoorwaarden bij het toestaan van bouwactiviteiten die bij recht mogelijk zijn. Vervolgens wordt aangegeven in hoeverre er aan karakteristieke boerderijtypen veranderingen mogen worden aangebracht.
Deze veranderingsmogelijkheden ten aanzien van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

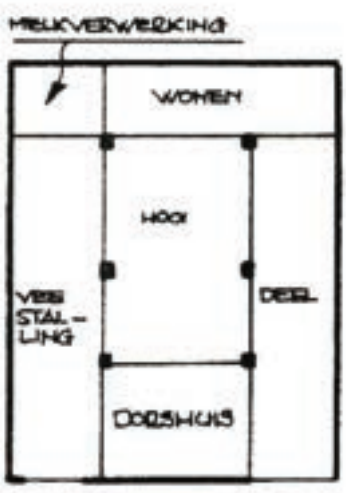
De paragraafindeling is als volgt:

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

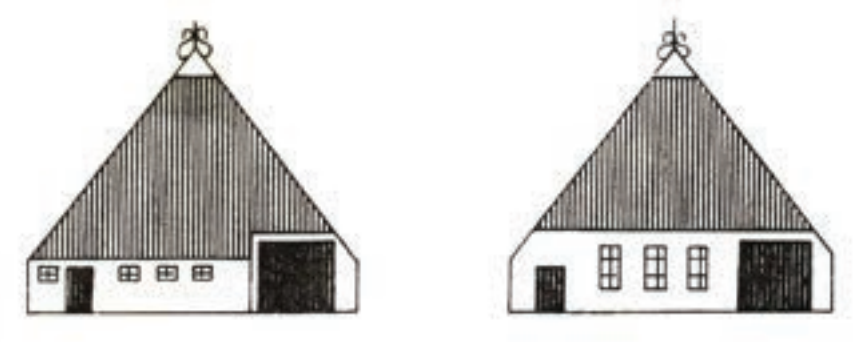
In het Bildt kunnen verschillende karakteristieke boerderijtypen worden onderscheiden. Alle aanwezige typen hebben echter één gemeenschappelijk kenmerk. Bij alle typen vormt namelijk de "Friese Schuur" de grondslag (Bouma 1949).
De Friese Schuur is gebouwd volgens het principe dat de grootste hoogte 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 40º en 50º)
- 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);



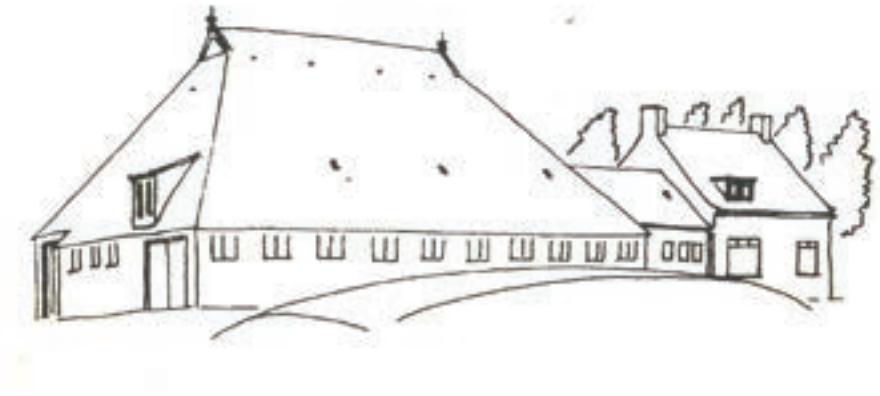
- de eindschilden van daken dienen steiler te zijn dan de zijvlakken;
- de eindschilden dienen bekroond te zijn met uileborden.

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



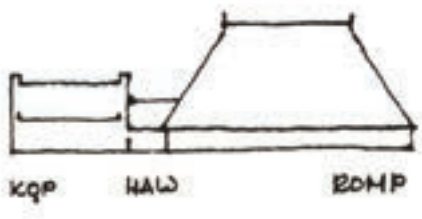
kop-hals-romp-boerderij de winkelhaak- of hoekplaats



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.

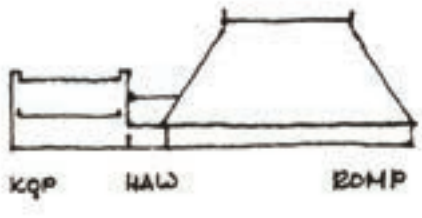
Bouwregels ten aanzien van de maatvoering van boerderijen type I



kop	oppervlakte	30 m² - 120 m²
	goothoogte	2,00 m - 6,00 m
	nokhoogte	5,50 m - 10,00 m
	dakhelling	40º - 60º
hals	oppervlakte	10 m² - 60 m²
romp	oppervlakte	200 m² - 1000 m²
	goothoogte	1,00 m - 2,50 m
		voor- en achtergevel maximaal 3,50 m
	nokhoogte	8,00 m - 16,00 m
	dakhelling	40º - 70º

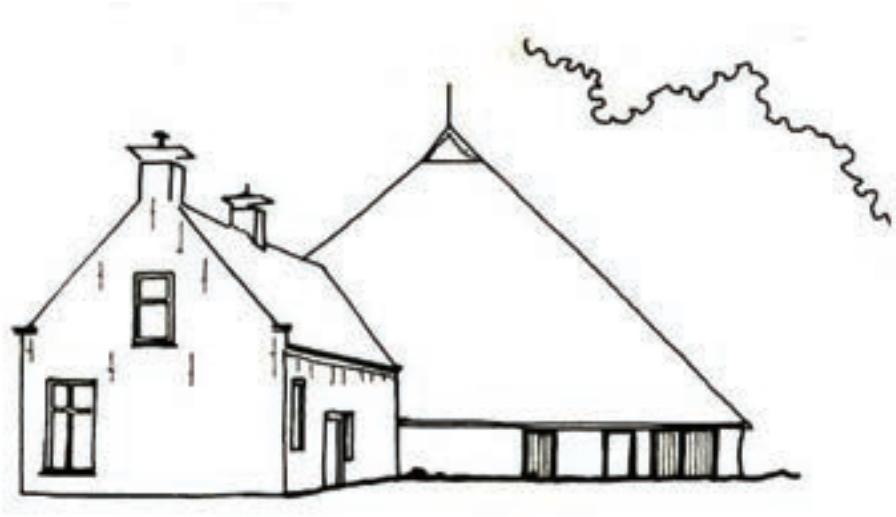
Tevens moeten in principe de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

Nader eisen ten aanzien van boerderijen type I

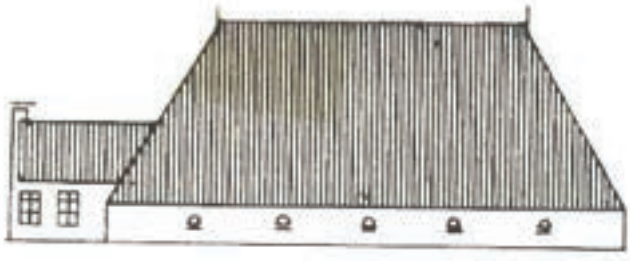


kop	kapvorm	zadeldak met schoorstenen op de topgevel
	dakbedekking	gebakken pannen
	gevelindeling	symmetrisch, de hoogte van de gevelopeningen is groter dan de breedte
hals	goothoogte	lager dan de kop
	nokhoogte	lager dan de kop
	dakhelling	gelijk aan de kop of kleiner
	kapvorm	zadeldak of plat
	dakbedekking	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.



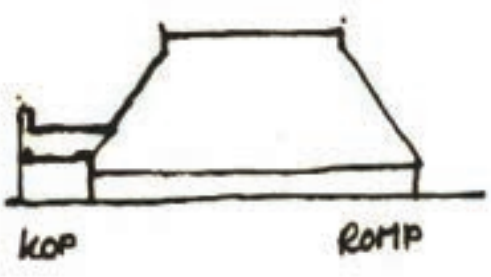
kop-romp-boerderij



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 m² - 80 m²
	goothoogte	2,00 m - 3,50 m
	nokhoogte	5,50 m - 8,00 m
	dakhelling	40º - 60º
romp	oppervlakte	200 m² - 600 m²
	goothoogte	1,00 m - 2,50 m voor- en achtergevel maximaal 3,50 m
	nokhoogte	8,00 m - 14,00 m
	dakhelling	40º - 70º

Hierbij gelden in principe de volgende voorwaarden:

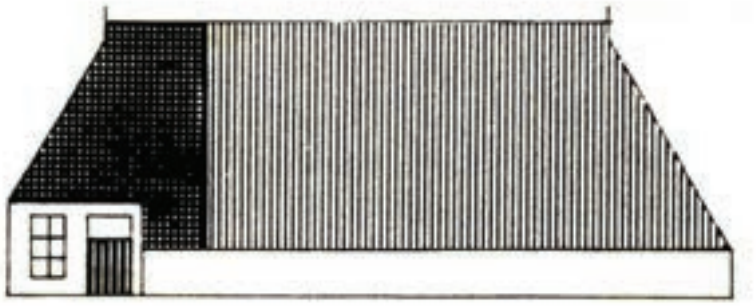
Nader eisen ten aanzien van boerderijen type II

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 bedrijfsgedeelte 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 bedrijfsgedeelte en woning is soms aanzienlijk.

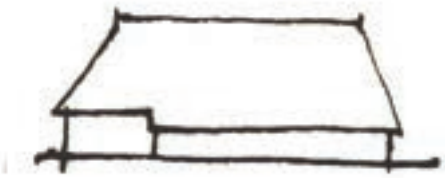
De afmetingen van de stelpboerderij liggen in principe tussen de volgende minima en maxima:

<u>Bouwregels ten aanzien van de maatvoering van boerderijen type III</u>

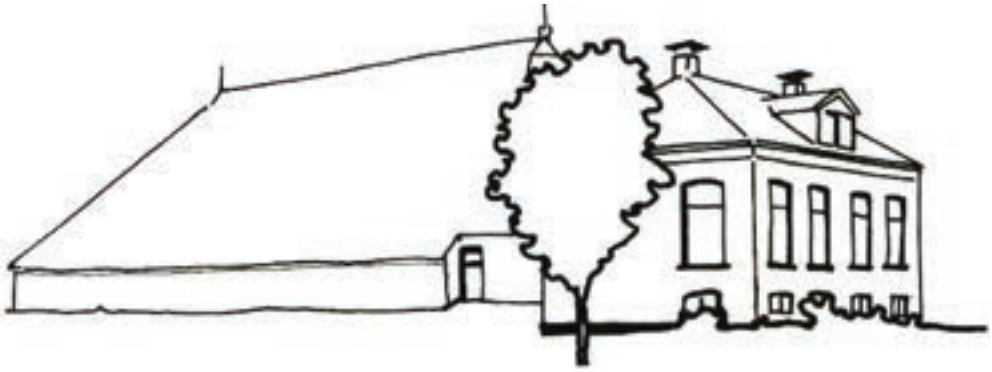
oppervlakte		250 m² - 1000 m²
goothoogte	woongedeelte	2,00 m - 7,00 m
	bedrijfsgedeelte	1,00 m - 2,50 m
	achtergevel maximaal	3,50 m
nokhoogte		6,00 m - 16,00 m

Daarnaast moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

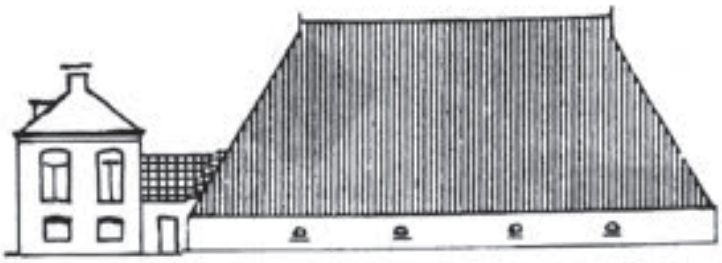
kapvorm	schilddak met uileborden of schoorsteen op het voorschild; of voorgevel met wolfsend
dakbedekking	riet of gebakken pannen, kleur of materiaal op het woongedeelte soms anders dan op het bedrijfsgedeelte
gevelindeling	woongedeelte: de hoogte van de gevelopeningen is groter dan de breedte van het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



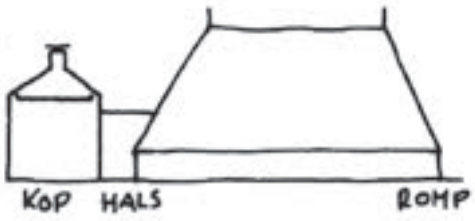
TYPE IV Boerderij met dwarsgeplaatst voorhuis



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 m² - 120 m²
	goothoogte	3,00 m - 6,00 m
	nokhoogte	5,50 m - 10,00 m
	dakhelling	40º - 60º
hals	oppervlakte	10 m² - 60 m²
romp	oppervlakte	200 m² - 1000 m²
		voor- en achtergevel maximaal 3,50 m
	nokhoogte	8,00 m - 16,50 m
	dakhelling	40º - 70º

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	gebakken pannen
	gevelindeling	symmetrisch, de hoogte van de gevelopeningen is groter dan de breedte
hals (mag eventueel ontbreken)	goothoogte	lager dan de kop
	nokhoogte	lager dan de kop
	kapvorm	zadeldak of plat
	dakbedekking	gelijk aan de kop
romp	kapvorm	schilddak met uileborden
	dakbedekking	riet of gebakken pannen
	gevelindeling	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:

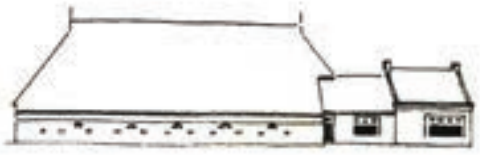
Uit praktische overwegingen (ruimtegebrek) heeft er soms een platte uitbouw van het voorhuis plaatsgevonden.





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/bezonning) 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.

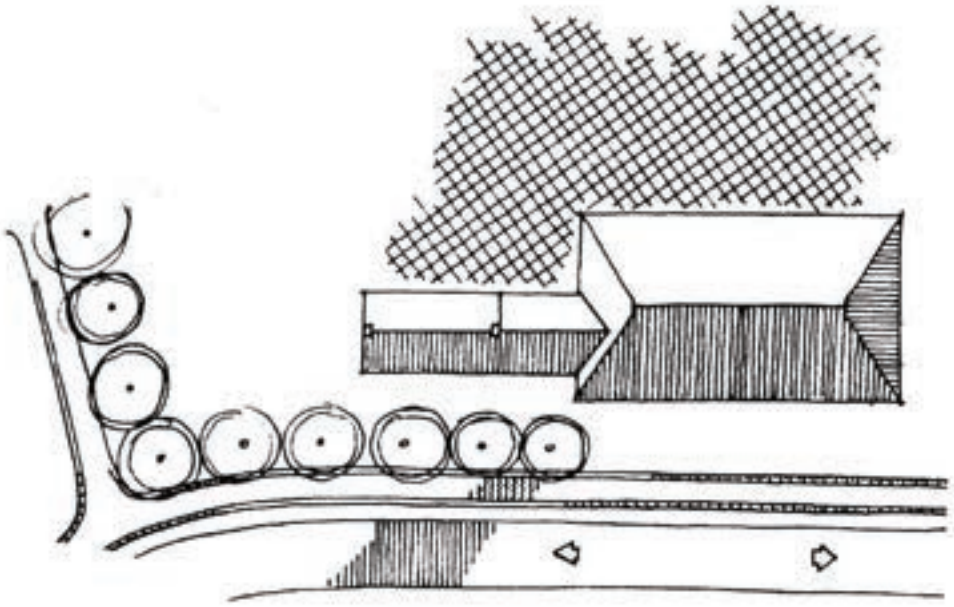
a. Ontheffingen ten aanzien van karakteristieke boerderijtypen in bedrijfsbestemmingen:
   - van een goot- of boeibordhoogte tot 3,00 m mag met ten hoogste 0,50 m worden afgeweken;
   - van een goot- of boeibordhoogte hoger dan 3,00 m mag met ten hoogste 1,00 m worden afgeweken;
   - van de nokhoogte mag ten hoogste 2,00 m worden afgeweken;
   - van de dakhelling mag ten hoogste 10º 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.

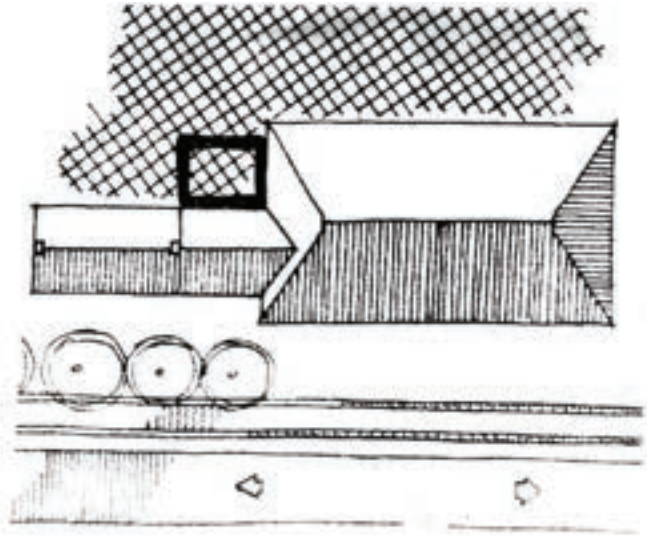
Elke wijziging die een karakteristieke boerderij nu reeds heeft ondergaan, moet geacht worden tot stand te zijn gekomen na verlening van één van de bovenstaande ontheffingen.

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;

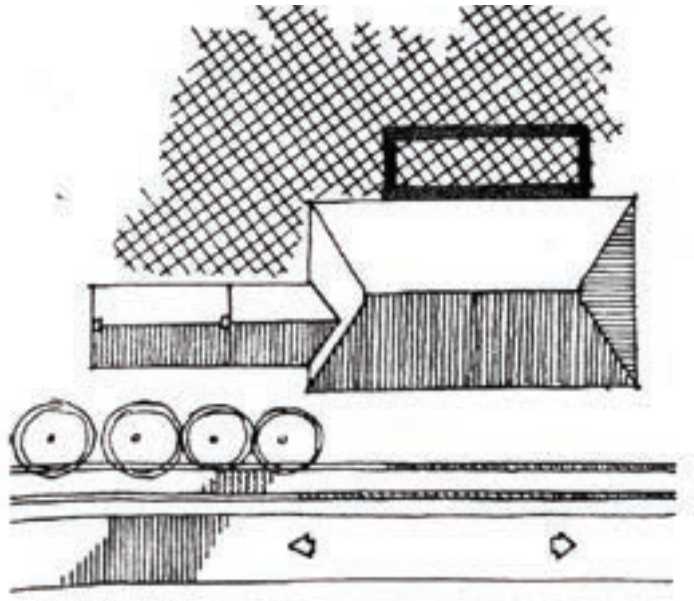


- qua vormgeving en afmetingen dienen uitbreidingen overeen te komen dan wel ondergeschikt te zijn aan dát deel van het gebouw waaraan de uitbreiding wordt vastgebouwd.

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 karakteristiek 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 weggevallen.

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:

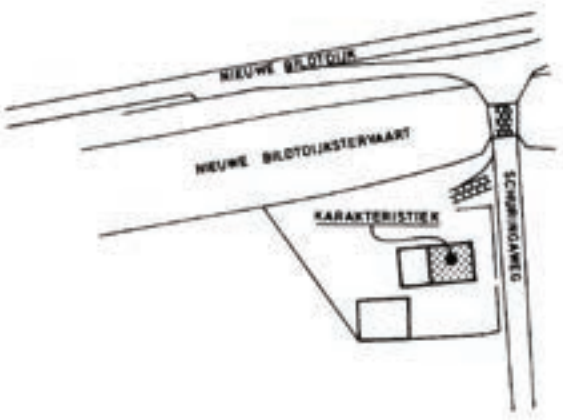
De goot- of boeibordhoogte, de nokhoogte, de dakhelling en de oppervlakte van de rentenierswoningen zal de minimum- en maximummaten die in het bebouwingsschema “karakteristieke bebouwing” onder de kop “bij recht” bij de nummers die corresponderen met de volgnummers, niet te buiten gaan.

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.

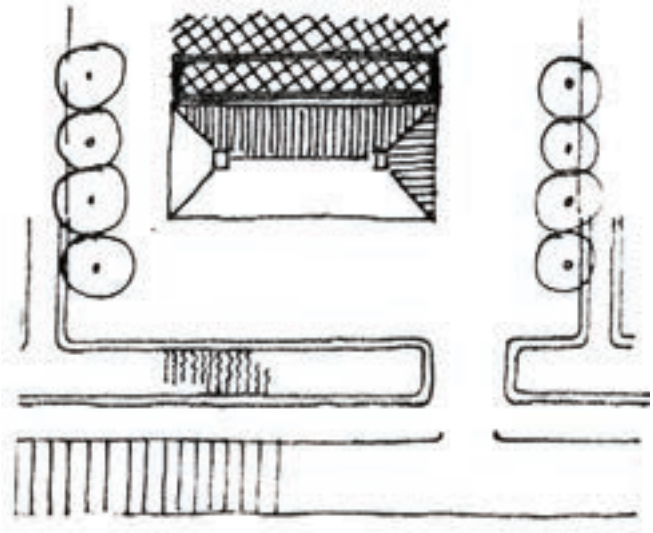
Elke wijziging die een karakteristiek woonhuis nu reeds heeft ondergaan, moet geacht worden tot stand te zijn gekomen na verlening van de bovenstaande ontheffing.

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

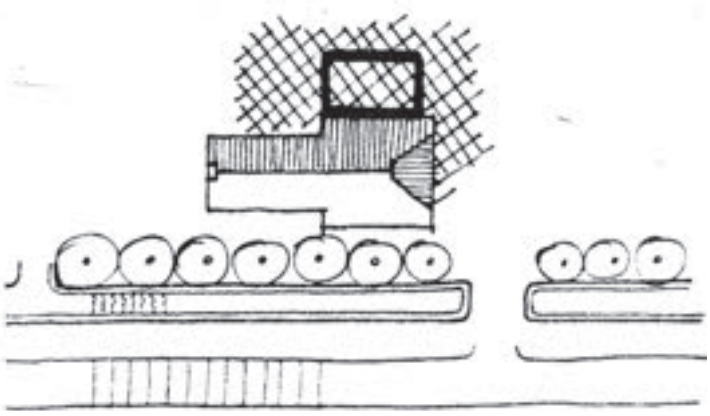
- door de optelsom van de afzonderlijke wijzigingen aan een karakteristiek woonhuis mag niet een zodanige aantasting ontstaan dat, op

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 teveel 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 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 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.

BEBOUWINGSSCHEMA KARAKTERISTIEKE BEBOUWING								
Type-aanduiding/adres/huisnummer	type	Karakteristieke boerderijtypen						
		hoofdgebouw						
		Oppervlakte in m²		Goothoogte in m		Dakhelling in º		Oppervlakte in m²
		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

Verkennend en aanvullend (asbest)bodemonderzoek Nieuwebildtdijk 115 in Oudebildtzijl

(sloop + nieuwbouw)

Rapportnummer: 240526/JvdM
Status: Definitief, versie 1
Datum: 27 augustus 2024

Opdrachtgever: Borren Staalenhoef Architecten
Westersingel 4
8913 CK LEEUWARDEN

Realisatie: WMR Rinsumageest bv
Van Aylvawei 40
9105 KT RINSUMAGEAST
T 0511 - 425050
I www.wmr.nl
E milieu@wmr.nl

Grond- Weg- en Waterbouw
Milieutechniek
Sooptechniek