



Steunpunt
Monumenten
& Archeologie
Noord-Holland

BOERDERIJENSTICHTING NOORD-HOLLAND
VRIENDEN VAN DE STOLP

Vierkant achter de stolp 2.0

Een beknopte handreiking voor gemeentelijk stolpenbeleid

April 2018



De stolp: Noord-Holland's trots

Alle Noord-Hollanders kennen het beeld: dat piramidevormige dak in het Hollandse landschap, dat boerenerf met die boomgaard en die grote stolpboerderij er op, die indrukwekkende stolpen in de polder of het historische lintdorp. De stolpboerderij hoort bij Noord-Holland. Maar er worden er steeds meer gestloopt en er branden regelmatig stolpen af. Zonde, want wat is het Noord-Hollandse landschap zonder stolpboerderijen? Een van de belangrijkste kenmerken van de provincie dreigt uit het landschap te verdwijnen, en daarmee raken we verhalen kwijt, tradities, ankerpunten én kansen voor waardevolle nieuwe ontwikkelingen in de provincie.

Kortom, stolpen behoren tot het cultureel erfgoed van Noord-Holland, ze maken deel uit van het maatschappelijk kapitaal van de provincie. Cultureel erfgoed bepaalt de identiteit van een gebied waarmee mensen zich verbonden voelen en is van economische betekenis voor een regio. Goed onderhouden cultureel erfgoed is aantrekkelijk voor de recreatiesector en belangrijk voor een aantrekkelijke leef- en vestigingsklimaat. Redenen genoeg om stolpen te willen behouden.

Het Steunpunt Monumenten en Archeologie en de Boerderijstichting 'Vrienden van de Stolp' hebben de handen ineen geslagen om tot een nieuwe, uitgebreide [Handreiking](#) te komen die gemeenten op weg helpt bij het vormgeven van gedegen stolpenbeleid nu en als voorbereiding op de Omgevingswet. Ook biedt de Handreiking handvatten om een goed proces in te richten vanaf het moment dat een initiatiefnemer zich bij de gemeente meldt met plannen om iets aan een stolp te veranderen. De gemeente Drechterland heeft aan de Handreiking meegewerkt als pilotgemeente en klankbord.

Gemeenten kunnen natuurlijk ook andere middelen inzetten om het behoud van stolpen te stimuleren; stolpenbeleid is breder dan alleen de instrumenten die op het vlak van de fysieke leefomgeving en erfgoed liggen. Zo kan de gemeente beleid voeren om de kennis over het belang van de stolp onder een bredere doelgroep te stimuleren. Dit kan bevorderd

worden door middel van communicatie, promotie en educatie. Ook kunnen gemeenten initiatiefnemers die een herbestemming van een stolp willen realiseren verwijzen naar de [Provinciale Loods Herbestemming](#). Hij begeleidt eigenaren van monumenten bij kansen voor ontwikkeling en financiering van herbestemmingstrajecten.

In gesprek voor een goed plan

Bij veel gemeenten leeft de wens om de stolpen goed te beschermen, zo bleek uit een serie interviews die de onderzoekers van deze handreiking steekproefsgewijs hebben gehouden met medewerkers van stolpen gemeenten. Er is ook binnen gemeentelijke organisaties een algeheel bewustzijn dat stolpen van cultuurhistorische waarde zijn. Dat er zo vaak stolpen gesloopt worden zonder dat de gemeente mogelijkheden zag om dat te voorkomen wordt betreurd; in veel gevallen werd de gemeente pas op de hoogte gesteld van sloopplannen toen het al te laat was. Ook verval van stolpen wordt vaak pas bij gemeenten onder de aandacht gebracht als het al te laat is. Het is dan ook van groot belang om bij ontwikkelingen rond stolpen tijdig in contact te komen met de eigenaren.

Als partijen in een vroeg stadium met elkaar in gesprek komen leidt dat vaak tot goede oplossingen: plannen waar de wensen van de eigenaar en het publieke belang – namelijk het behoud van de stolp in het landschap - samenkomen. Als er eenmaal een gesprek is, kan de eigenaar indien nodig overtuigd worden van de waarde van de stolp en kan er gezamenlijk nagedacht worden over oplossingen en mogelijkheden.

Bij alle gemeenten die voor deze handreiking geïnterviewd zijn, leeft de wens om, als de omgevingswet in werking is getreden, in het omgevingsplan een regeling op te nemen die recht doet aan dat proces. De regeling zou er voor moeten zorgen dat een gemeente - al dan niet met steun van de Boerderijstichting en het Steunpunt Monumenten en Archeologie - maatwerk kan leveren; elke stolp en elke situatie is nu eenmaal anders.

Gemeenten en initiatiefnemers zouden idealiter een beroep moeten kunnen doen op een ‘stolpencoach’ of ‘stolpenteam’: één of enkele deskundigen met wie de eigenaar en gemeente aan de keukentafel kunnen spreken om waarden van de stolp en wensen van de eigenaar te verkennen, mogelijkheden binnen de regelgeving en het gemeentelijk beleid op een rij te zetten, het gebouw en het erf te analyseren en op die manier alle neuzen dezelfde kant op te krijgen. Een dergelijke werkwijze kan het proces een goede, constructieve start geven.

Informatie vereist

Als mensen plannen maken om hun stolp te verbouwen of te restaureren is het als gemeente wel belangrijk te voorkomen dat mensen jarenlang in een overdaad aan overleggen en procedures verstrikt raken. Het proces moet zo worden ingericht dat het gewenste resultaat in enkele stappen kan worden bereikt. Daartoe is het zaak dat de gemeente de randvoorwaarden duidelijk communiceert aan initiatiefnemers. Zowel gemeentelijk als provinciaal beleid moeten vanaf het begin duidelijk zijn. Het eindresultaat is het verkrijgen van een positief advies of een algehele instemming met het initiatief op grond waarvan de initiatiefnemer over kan gaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning, waarbij de stolp behouden blijft.

Het is de taak van de initiatiefnemer om te zorgen voor een plan dat steeds verder uitgewerkt wordt; de gemeente neemt het ontwerpproces niet op zich maar begeleidt dat proces. In principe geldt: hoe vroeger een initiatiefnemer bij de gemeente aanklopt, hoe beter. In de eerste fase, als het ‘hoe’ nog niet duidelijk is, kan het ‘waarom’ worden besproken. In dat vroege stadium kan de initiatiefnemer zich door de gemeente laten informeren over de ambities en het beleid van de gemeente. Ook kan hij zich laten adviseren hoe hij de nodige informatie kan zoeken en welk vooronderzoek nodig is. Een kanttekening hierbij is dat het voor de efficiëntie van het proces van belang is dat de initiatiefnemer wel met een serieus voornemen komt.

De ervaring leert dat initiatieven die nog heel vaag of

open zijn, in de loop van een proces vaak ingrijpend worden aangepast. Dat vergt telkens nieuwe beoordelingen. Het is om die reden van belang dat initiatiefnemers weten wat ze willen.

Ter voorbereiding van de planvorming heeft de initiatiefnemer tot taak om vooronderzoek te laten uitvoeren. Bij niet beschermd stolpen kan worden volstaan met een bouwkundig onderzoek, hoewel het vaak raadzaam is een bouwhistorische quickscan uit te voeren omdat de constructie van de stolp veel ouder kan zijn dan de voorgevel doet vermoeden. Bij monumenten zal meestal een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek nodig zijn. Bij verstoring van de ondergrond is tevens een archeologisch onderzoek nodig. De onderzoeken brengen de waarden van de stolp en de ondergrond in beeld om te voorkomen dat historisch belangwekkende stolpen verdwijnen of de archeologische resten van hun voorgangers worden aangetast. De uitkomsten van dit soort onderzoeken kunnen initiatiefnemer en ontwerper tevens inspiratie bieden bij de renovatie of verdere ontwikkeling van de stolp.

Visie van de Rijksoverheid

Gemeenten, provincie en het Rijk hebben hun visie op cultuurhistorie in het algemeen en op stolpboerderijen in het bijzonder vastgelegd. Zonder een democratisch vastgestelde visie en daaraan gekoppelde stimuleringsmaatregelen, kan geen effectief stolpenbeleid gevoerd worden.

In de nationale wetgeving heeft cultuurhistorie in de loop der tijd een steeds prominenter plek gekregen. In de nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012 is het behoud en versterking van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten benoemd als nationaal belang. Het Rijk stelt zich daarom verantwoordelijk voor het cultureel erfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en aardkundige waarden. Maar de sturing van landschappelijke cultuurhistorische kwaliteit laat het Rijk over aan de provincies om meer ruimte te laten aan regionaal maatwerk. Omdat een groot deel van de stolpen in het agrarisch landschap is gebouwd, is de provinciale visie van Noord-Holland,



Burgerbrug 'Huis Vroe chop', Grote Sloot

vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, van groot belang.

Het Rijk heeft verder in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het cultureel erfgoed – dus ook met stolpen. Gebleken was dat ondanks de aandacht voor cultureel erfgoed, toch steeds meer waarden verdwenen als nieuwe ontwikkelingen plaatsvonden, zodat er vanuit het Rijk in de loop van de tijd steeds meer nadruk is gevraagd voor het beschermen en meenemen van cultuurhistorische waarden bij nieuwe ontwikkelingen.

De provincie – stolpenzones

In het beleid van de provincie Noord-Holland is altijd veel aandacht geweest voor cultureel erfgoed. Recent is dat opnieuw vastgelegd in de [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#), getiteld 'Prachtlandschap Noord-Holland!'. Het doel van deze Leidraad is om samen met gemeenten, ontwikkelaars, organisa-

ties en inwoners te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap. Op basis van kernwaarden die in de Leidraad worden benoemd, zijn in Noord-Holland zogenoemde stolpenstructuren onderscheiden. In de verschillende deelgebieden of 'ensembles' van de provincie worden stolpen en hun erven gerelateerd aan het landschap waar ze in staan. De bedoeling van de provincie is dat gemeenten de stolpenstructuren en de daaraan gekoppelde ontwikkelprincipes overnemen in hun beleid en er zo mogelijk op voortbouwen.

Deze visie van de provincie is niet vrijblijvend. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op grond daarvan is sprake van een instructie aan gemeenten: zij moeten dit punt opnemen en uitwerken in hun bestemmingsplannen (nu) en het omgevingsplan (onder de Omgevingswet). Het provinciaal beleid biedt daarmee visie én verplichting om vanuit de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed tot bescherming van de stolpen over te gaan.



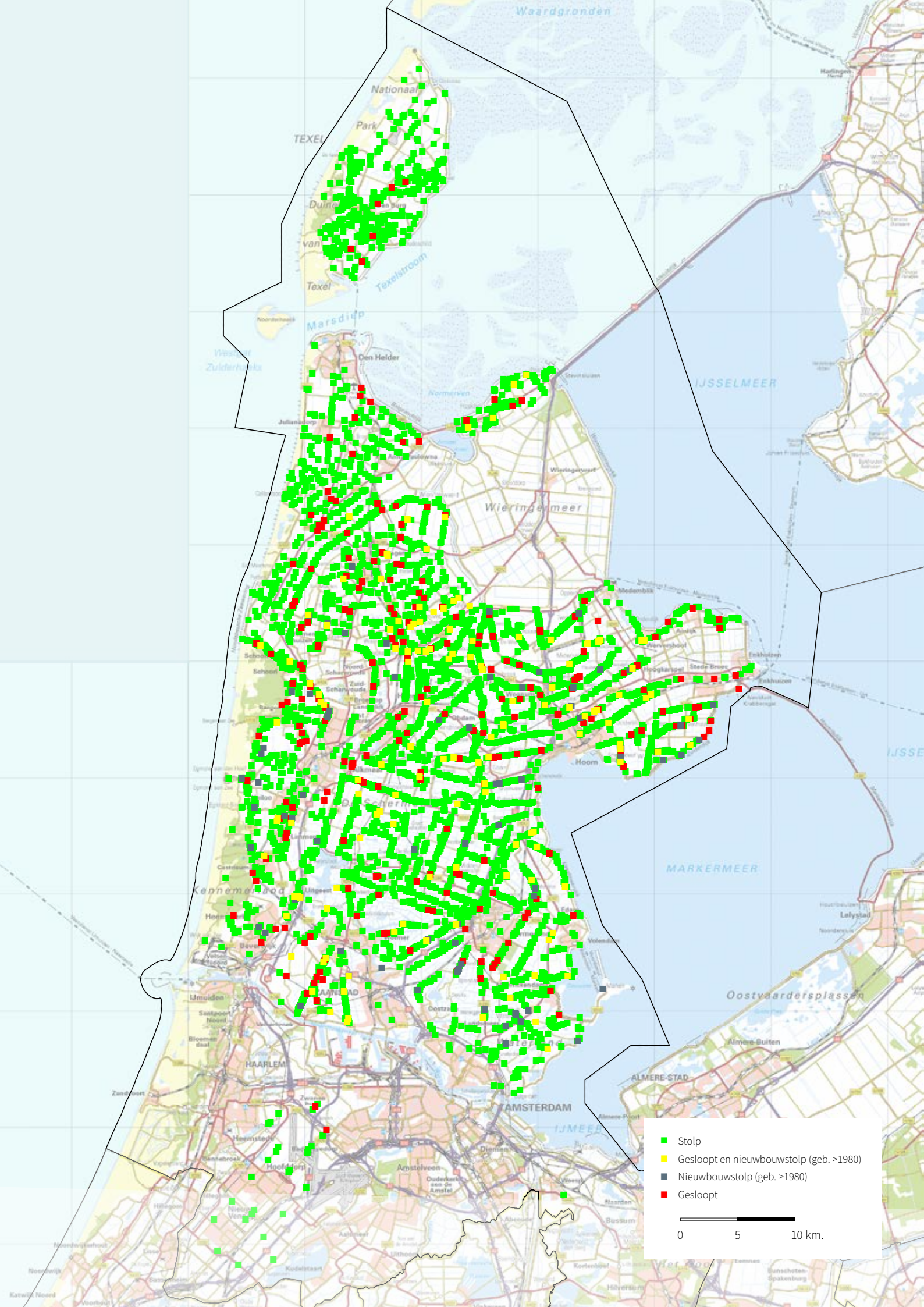
Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk stolpenbeleid begint met een inventarisatie en waardebeoordeling van de stolpen en stolpenstructuren. Op basis daarvan kunnen de visie en de ambities worden geformuleerd, en daarna worden de instrumenten uitgewerkt. Het spreekt voor zich dat het formuleren van een visie in nauwe samenwerking met stolpeigenaren, bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties moet gebeuren. Hoe eerder men in gesprek gaat, hoe beter. Een belangrijke conclusie die getrokken kan worden uit de voor deze handreiking gehouden interviews, is dat het beleid van gemeente tot gemeente wel erg sterk verschilt. Lang niet alle gemeenten hebben specifieke regels voor stolpen opgesteld of stolpen als gemeentelijk monument aangewezen. Zo kan een groot deel van de stolpen gesloopt of verbouwd worden zonder dat daar vergunning voor nodig is.

Die situatie kan voorkomen worden als alle stolpen van een beschermende regeling worden voorzien door ze in het bestemmingsplan (later in het omgevingsplan) aan te merken als cultureel erfgoed. Daarmee worden wijzigingen aan stolpen in beginsel altijd vergunningplichtig en wordt het voor de gemeente mogelijk om met de eigenaar in gesprek te gaan. Vervolgens kan de gemeente onderscheid maken tussen stolpen: er zijn rijksmonumenten, provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende of karakteristieke panden en stolpen die in een beschermd dorpsgezicht liggen. Daar wordt nog zorgvuldiger naar gekeken dan naar de andere stolpen. Maar uitgangspunt is in alle gevallen: de stolp wordt in principe niet gesloopt, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn die sloop rechtvaardigen.

Eenigenburg, Surmerhuizerweg, stolpenzwerm





- Stolp
- Gesloopt en nieuwbouwtolp (geb. >1980)
- Nieuwbouwtolp (geb. >1980)
- Gesloopt

0 5 10 km.

De nieuwe stolpenkaart

Inventarisatie van nog bestaande stolpen is een belangrijk uitgangspunt voor beleidsvorming. Uit de interviews bleek dat nogal veel gemeenten geen overzicht hebben van de stolpen binnen de gemeentegrens. Daarom hebben het Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland en de Boerderijinstichting 'Vrienden van de Stolp' in het kader van deze handreiking een nieuwe stolpenkaart gemaakt. Deze kaart is gekoppeld aan de Beeldbank van de Boerderijinstichting, die behalve historisch en recent beeldmateriaal ook een schat aan gegevens over de Noord-Hollandse stolpboerderijen bevat. Met de stolpenkaart zijn de locatie, het beeldmateriaal en de gegevens van elke Noord-Hollandse stolp inzichtelijk ontsloten. Deze databank met kaart kan centraal geactualiseerd worden als er bijvoorbeeld nieuwe onderzoeksgegevens bekend worden, of als een stolp gerestaureerd (of gesloopt) wordt of een nieuwe status krijgt als beschermd monument.

De nieuwe stolpenkaart levert in één oogopslag veel kennis voor aanvragers, adviseurs en gemeenten, wat zowel bij het opstellen van beleidsstukken als het maken van nieuwe plannen en het toetsen van een vergunningaanvraag van pas komt. ambitie weer voor de ontwikkeling, het beschermingsniveau, het behoud en het beheer van de hele fysieke leefomgeving, inclusief cultureel erfgoed. De omgevingsvisie hangt samen met omgevingsplan. In het omgevingsplan is cultureel erfgoed een verplicht thema. Het is daarom onvermijdelijk dat in een omgevingsvisie het beleid van de gemeente met betrekking tot het cultureel erfgoed op strategisch niveau wordt vastgelegd. Het omgevingsplan geeft de regels die gelden op het grondgebied van een gemeente weer, de omgevingsvisie geeft daar de onderbouwing bij. Niet alleen de ambities en doelen voor een gebied worden beschreven in een omgevingsvisie maar ook de kernkwaliteiten in een gebied.

Verplichtingen: de wetgeving

Behalve de visies van de verschillende overheden zijn er ook verplichtingen waar eigenaren mee te maken krijgen. Twee wetten zijn rechtstreeks van toepassing op de bescherming van stolpen en stolpenstructuren. Natuurlijk is er meer wetgeving van toepassing, maar de belangrijkste juridische basis op dit moment wordt gevormd door de Erfgoedwet, en straks door de nieuwe Omgevingswet.

De verplichting om op een zorgvuldige wijze met cultureel erfgoed om te gaan is sinds 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is echter niet in zijn geheel opgegaan in de Erfgoedwet. Een deel van de Monumentenwet wordt overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Hauwert, Hauwert, vierkantsconstructie



De maatschappelijke doelstelling van de Omgevingswet is een gezonde en veilige fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Iedereen in Nederland moet daarvoor zorg dragen. Onder die fysieke leefomgeving valt ook het cultureel erfgoed, dus ook de stolpen, hun erven en cultuurlandschappen. Zowel de overheid als alle burgers en ondernemingen zijn verplicht om zorg te dragen voor het erfgoed. Binnen de Omgevingswet zijn de belangrijkste aandachtspunten in deze Handreiking de omgevingsvisie, het programma, het omgevingsplan, het vergunningstelsel en de financiële bepalingen. In de Handreiking wordt de uitwerking hiervan voor wat betreft het stolpenbeleid verder verkend.

De omgevingsvisie geeft op hoofdlijn de strategische ambitie weer voor de ontwikkeling, het beschermingsniveau, het behoud en het beheer van de hele fysieke leefomgeving, inclusief cultureel erfgoed. De omgevingsvisie hangt samen met omgevingsplan. In het omgevingsplan is cultureel erfgoed een verplicht thema. Het is daarom onvermijdelijk dat in een omgevingsvisie het beleid van de gemeente met betrekking tot het cultureel erfgoed op strategisch niveau wordt vastgelegd. Het omgevingsplan geeft de regels die gelden op het grondgebied van een gemeente weer, de omgevingsvisie geeft daar de onderbouwing bij. Niet alleen de ambities en doelen voor een gebied worden beschreven in een omgevingsvisie maar ook de kernkwaliteiten in een gebied.

In een programma staan de maatregelen waarmee het bevoegd gezag een omgevingswaarde of een andere doelstelling voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Het kan gaan om bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het programma is vormvrij en redelijk flexibel aan te passen. Het is goed voorstelbaar dat de provincie Noord-Holland en gemeenten met veel stolpen, het programma inzetten om hun beleidsdoelstelling om stolpen te behouden te concretiseren en te koppelen aan specifieke maatregelen.





Krabbedam, Westfriesedijk

Regels die de gemeente kan stellen

De Handreiking biedt mogelijkheden voor gemeenten om regels te stellen voor bescherming, behoud en herbestemming van stolpen. Omdat deze Handreiking is opgesteld op een moment dat bestemmingsplannen nog van kracht zijn, zijn in eerste instantie instrumenten aangereikt die opgenomen kunnen worden in bestemmingsplannen. Die regels die in het bestemmingsplan worden opgenomen, kunnen later vertaald worden naar het omgevingsplan. De regels die een gemeente kiest, hangen samen met de lokale bestuurscultuur en de publieke doelstellingen.

De bestemming ‘wonen-stolp’ is in de Handreiking gebruikt om aan te geven welke planologische instrumenten kunnen worden ingezet. Dit is bedoeld als bron van informatie voor planologen en juristen die bestemmingsplannen maken en bestuurders en maatschappelijk betrokkenen die over bestemmingsplannen meedenken, adviseren en besluiten. De voorbeelden die genoemd worden moeten nog

worden vertaald naar een werkwijze die past bij de gemeente. Om niet alle bestaande bestemmingsplannen te hoeven wijzigen kan ook gedacht worden aan een aanvullend paraplu-bestemmingsplan om stolpenbeleid zo spoedig mogelijk te integreren in de lokale bestemmingsplanregels.

Hoewel er nog veel onzeker is over de precieze uitwerking van de Omgevingswet, biedt de Handreiking ook mogelijkheden voor de bescherming van stolpen in het omgevingsplan; een vooruitblik. Gemeenten kunnen hier ook al daadwerkelijk mee aan de slag nog vóór de Omgevingswet van kracht is. Dat kan door bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken een pilot voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de werking van de Crisis en Herstelwet aan te melden.

Financiën

Stolpen maken onderdeel uit van het cultureel erfgoed van Noord-Holland en vertegenwoordigen daarmee een publiek belang. Maar stolpen zijn in verreweg de meeste gevallen particulier eigendom.

Dat betekent dat een individu wordt geconfronteerd met de financiële gevolgen die het behoud van een publiek belang met zich meebrengt. Vanuit dat oogpunt is het te verdedigen dat er gemeenschaps-geld beschikbaar wordt gesteld voor onderzoeken die nodig zijn om de waarden van de stolp goed in beeld te brengen en/of voor werkzaamheden die nodig zijn voor restauratie, onderhoud en beheer. Hierbij kan gedacht worden aan het bouwhistorisch onderzoek, een quickscan bij voorgenomen sloop van een stolp of ingrepen op het erf of in een stolpenstructuur.

Zowel de rijksoverheid als de provincie hebben financiële mogelijkheden gecreëerd voor eigenaren van beschermde monumentale en of niet-monumentale maar wel historische stolpboerderijen via subsidies, laagrentende leningen of fiscale voordelen. Gemeenten kunnen voor gemeentelijke monumenten financiële mogelijkheden instellen.

Inspiratie - voorbeelden

Bij de gemeenten was vooral behoefte aan voorbeelden om van elkaar te leren. Voorbeelden kunnen aanknopingspunten bevatten om zaken op te pakken en op een vergelijkbare wijze tot goede resultaten te komen.

In een stolp kan je van alles ontwikkelen, van woning tot timmerwerkplaats, van bed&breakfast tot zorgboerderij: een creatieve geest weet altijd wat te maken van een leegkomende stolpboerderij als het beleid en de regels meewerken en deskundigheid op het juiste moment ter beschikking wordt gesteld aan degene die een plan met een stolp heeft. Deze handreiking is dan ook geschreven om het initiatief, het beleid en de regels bij elkaar te brengen. Met als doel het bevorderen van het behoud en herbestemming van de stolpboerderij in het Noord-Hollandse landschap.

Aartswoud 'Manuel Hoeve', Schoolstraat



Praktijkvoorbeelden

In dit hoofdstuk worden praktijkvoorbeelden gegeven van situaties waar veranderingen hebben plaatsgevonden bij of aan stolpen. Tijdens de interviews met de gemeenten werd vrijwel unaniem de wens geuit om dergelijke voorbeelden te geven. Het gaat daarbij niet alleen om situaties waar iets moois is ontstaan, maar ook om voorbeelden waar zaken mis zijn gegaan. Daarnaast zijn er voorbeelden opgenomen waarbij archeologisch en bouwhistorisch onderzoek van belang zijn geweest. Bij de gemeenten was vooral behoefte aan voorbeelden om van elkaar te leren waar en op welke wijze zaken goed zijn gegaan en om welke reden zaken ook fout kunnen gaan. Op de [website van het Steunpunt Monumenten en Archeologie](#) is een serie voorbeelden van herbestemmingen gedocumenteerd - waaronder ook stolpboerderijen - die regelmatig wordt aangevuld.

Tijdens de interviews is aan gemeenten gevraagd om dergelijke voorbeelden aan te leveren. Van enkele gemeenten zijn die verkregen. De rest is afkomstig uit de praktijk van welstands- en monumentencommissies van MOOI Noord-Holland. De voorbeelden zijn bedoeld om van te leren en om ter inspiratie te dienen. Duidelijk mag zijn dat er geen geval gelijk is, maar voorbeelden kunnen aanknopingspunten bevatten om zaken op te pakken en op een vergelijkbare wijze tot goede resultaten te komen. Het opnemen van voorbeelden volgt de [Leidraad](#) van de provincie waarin ook voorbeelden zijn opgenomen die moeten dienen ter inspiratie om te komen tot kwalitatief mooie en goede oplossingen.

Eerste plan Mijzerdijk 4



Definitieve plan Mijzerdijk 4



Mijzerdijk 4, Ursem

Gemeente Koggenland

Voorbeeld van compensatieregeling: sloop oude bijgebouwen op kosten van de initiatiefnemer, daartegenover staat vergroten van de woonfunctie, mits voorzien van een zorgvuldige erfinrichting.

De Noord-Hollandse stolpboerderij aan de Mijzerdijk heeft zijn agrarische functie verloren. Achter de fraaie stolp staat een heel aantal stallen en loodsen. De initiatiefnemers willen de agrarische bijgebouwen plus verharding slopen en daarvoor gebruik maken van de Compensatieregeling van de gemeente Koggenland, een afgeleide van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

Als compensatie voor deze kwaliteitsverbetering willen de eigenaren de bestaande stolpboerderij verbouwen tot twee woningen en een derde woning op het perceel realiseren. De gemeente werkt

hieraan mee, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de Polder Mijzen. De provincie vraagt om een ontwerp voor de erfinrichting, waardoor het plan bij de Ervenconsulenten terecht komt. Zij adviseren een extra woning op het erf toe te staan als het erf op oorspronkelijke wijze wordt ingericht met bomenrijen langs de erfranden, een onbeplante achtererfrand, met weer uitgegraven erfsloten en een open voortuin naar de weg toe. De nieuwbouwwoning moest ondergeschikt blijven aan de stolp. Het advies is overgenomen en de vergunning is verleend.



Oude situatie



Purmerdijk 13, Purmerend

Gemeente Purmerend

Voorbeeld van zorgvuldige plaatsing van gebouwen op het erf, zodat de stolp in het straatbeeld dominant blijft en er doorzicht is naar het achterland.



Eerste plan



Tweede plan



Situatie na renovatie

Op een voormalig agrarisch erf in de droogmakerij De Purmer wordt sloop en nieuwbouw van een aantal gebouwen aangevraagd. De stolpboerderij zelf wordt opgeknapt/herbouwd. Het perceel is aangekocht met de bedoeling het gebied te herontwikkelen met woningen en bed & breakfast units. De gemeente wil in principe meewerken en stelt voor het perceel een bestemmingsplanwijziging vast. In de bestaande situatie stonden stolp en bijgebouwen heel dicht op elkaar. In het eerste bij de welstandscommissie ingediende plan stond schuin achter de nieuwe stolp (met staartstuk) een tweede forse stolp. Dit gebouw was daardoor niet voldoende ondergeschikt aan de bestaande stolp en doorzichten werden dichtgezet.

In een aangepast ontwerp is de stal in het middengebied gesloopt en de nieuwe stolp is verplaatst zodat het zicht vanaf de weg op de stolp zelf verbetert. De binnenplaats dient als verbinding van de diverse compact opgestelde gebouwen. De gemeente geeft aan te hebben ingestemd met de functie bed & breakfast en met het verleggen van de voorgevelrooilijn naar voren. In de plaats van de kapberg is er een eenduidig schuurvolume langs de erftrand geplaatst, daarachter staat een bomenrij en het zicht naar het achterland blijft open.

De Leeuwenhof

Middenweg 22, Heerhugowaard

Gemeente Heerhugowaard

Voorbeeld van integrale benadering: goed voorbeeld van hergebruik van een rijksmonument door combinatie van restauratie en moderne aanpassingen.



Midden in de droogmakerij Heerhugowaard staat de voormalige herenboerderij de Leeuwenhof uit 1633. Ooit een heerschapswoning met boerenbedrijf, en in 2017 geopend als zorgboerderij. De op één na oudste stolp van Heerhugowaard, een rijksmonument, heeft ook na de grondige verbouwing zijn historische karakter behouden, terwijl het tegelijkertijd een heel goed voorbeeld is van hergebruik. Zoon en schoondochter van de vroegere boer besloten om er een woon en zorgvoorziening te beginnen.

Zowel de Rijksdienst Cultureel Erfgoed als de Erfgoedcommissie brachten een positief advies uit over het plan. Er werden weliswaar forse ingrepen gedaan in het monument, maar daar stond tegen-

over dat door de aanpak ook prachtige eiken betimmeringen zijn gevonden uit de bouwtijd, 1633, waar heel secuur mee om is gegaan. Aldus architect Rob de Vries die als bouwhistoricus eerst zelf het bouwhistorisch onderzoek had gedaan en op de restanten was gestuit. Bovendien werd de ruimte binnen het vierkant tot bovenin open gehouden. Voor een kleine uitbreiding van 25m² moest een functiewijziging worden aangebracht in het bestemmingsplan. De uitbreiding werd gerealiseerd in een moderne vormgeving, totaal anders van karakter dan de stolp zelf. Glazen dakpannen in de nok zorgen voor het nodige licht in het vierkant, de gemeenschappelijke ruimte.

HERBESTEMMING

Woonzorgboerderij De Hulst

Noordschermerdijk 5, Oterleek

Gemeente Alkmaar

Voorbeeld van 'voor wat hoort wat' benadering: de stolp gered door planologische mogelijkheden op het erf te verruimen.

Aan de ringvaart van droogmakerij De Schermer ligt de historische stolpboerderij de Hulst. In 2005 kocht de Wooncompagnie het gebouw aan op verzoek van de toenmalige gemeente, in het kader van het ontwikkelen van nieuwe 'Woonconcepten voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven'. Al snel bleek dat een maatschappelijke functie (zoals zorg) planologisch gezien meer mogelijkheden bood dan een woonfunctie. Alleen was de stolp daarvoor te klein. Door nieuw te bouwen op het achtererf kon de stolp behouden blijven.

In opdracht van De Wooncompagnie hebben FARO Architecten en Sander Douma Architecten een ontwerp gemaakt om de sterk vervallen stolpboerderij met opstallen en erf te transformeren tot een huisvesting voor mensen met dementie.

FARO Architecten was verantwoordelijk voor het totaalontwerp en ontwierp woningen, als schuurachtige volumes, op het achtererf. Douma reconstrueerde de beeldbepalende boerderij.

Extra kwaliteit werd meegegeven door een duurzame energiehuishouding in de vorm van o.a. zonnecollectoren en warmtepompen, het gebruik van duurzame materialen en een duurzame waterhuishouding.

Het toelaten van kleinschalige, landelijke woonvormen op vrijgekomen agrarische terreinen blijkt een optie die kansen biedt. Met een zorgvuldig ontwerp blijven de kwaliteiten van het landschap intact. Wel is hier heel wat doorzettingsvermogen voor nodig, aldus de opdrachtgever zelf.



Bijgebouwen zorgboerderij Oterleek



Bus en Dam 3, Assendelft

Gemeente Zaanstad

Voorbeeld waarin kwaliteitsgesprekken met Adviescommissie Welstand en Monumenten hebben bijgedragen aan herbouw van een stolp met zorgvuldige erfinrichting. Het planologisch beleid stond de gekozen oplossing niet toe.



Oude situatie



Nieuwe situatie

De eenvoudige, maar zeer karakteristieke Noord-Hollandse stolpboerderij heeft een bijzondere ligging in het open landschap vlakbij de Stelling van Amsterdam. In het bestemmingsplan heeft de stolp de aanduiding 'karakteristiek'.

De initiatiefnemers wilden de boerderij in eerste instantie slopen en vervangen door een twee-onder-één kapwoning in stolpvorm. De commissie constateerde dat het plan niet voldeed aan de stolpcriteria en was verrast door de kwaliteiten van de stolp en omgeving. Zij nodigde ontwerper en opdrachtgever uit voor een gesprek. Daarin werd als mogelijke richting meegegeven om de stolp te herbouwen voor één woning en op een geëigende plek op de kavel een zelfstandige 'woonschuur' te bouwen.

In het herziene plan wordt de stolp inderdaad herbouwd als één woning met het bestaande vierkant, de bestaande indeling en sobere detaillering. Op het erf wordt een eenvoudige schuurwoning toegevoegd in een eigentijds abstract ontwerp en donker van kleur. Ook bij de erfinrichting wordt uitgegaan van het historische erf met o.a. een boomgaard. Er ontstaat een natuurlijk en compact erf dat zich logisch voegt in het landschap.



Ontwerp gehele erf

De commissie was enthousiast en bood aan haar positieve advies in een brief aan het college van B&W nader te motiveren om de vergunningverlening te vergemakkelijken.

De initiatiefnemer van het plan omschrijft het proces naderhand als volgt: 'de commissie heeft in een prettig en opbouwend gesprek heldere kaders en uitgangspunten geschetst waaraan het plan ten minste diende te voldoen. Deze boden ons de ruimte om tot een nieuw plan te komen, dat niet alleen voldeed aan de geschetste uitgangspunten, maar dat ook volkomen tegemoet kwam aan onze eigen wensen. We zijn meer dan tevreden met het eindresultaat en kijken zeer tevreden terug op onze samenwerking met de commissie' (uit: MOOI Noord-Holland, jaarverslag Zaanstad 2016)

HERBESTEMMING

Broedersbouw

Oostdijk 13, Zuidoostbeemster

Gemeente Beemster

Voorbeeld van ingrijpende restauratie, integrale aanpak en maatwerk ter plekke.



Broedersbouw na restauratie



Interieur in aanbouw

Stolpboerderij Broedersbouw dateert uit 1742, is een rijksmonument en ligt in droogmakerij de Beemster die de status heeft van Unesco werelderfgoed. De kolossale boerderij met dubbel vierkant heeft zijn oorspronkelijke functie verloren en de eigenaar wil er negen appartementen in onderbrengen. Dit zware programma heeft niet alleen ingrijpende gevolgen voor de indeling van de stolp maar ook voor de inrichting van het erf. Er is bouwhistorisch onderzoek gedaan en de Ervenconsulent heeft over de erfinrichting en de plaatsing van bijgebouwen geadviseerd.

Architect Sander Douma kwam daarop met een schetsontwerp waarin volgens de Erfgoedcommissie op inventieve wijze is getracht het overladen programma een plek te geven met behoud van de monumentale waarden. De openheid van het vierkant en het interieur werden gerespecteerd. Wel werd in de enorme, gesloten kap een grote hoeveelheid dakramen aangebracht, de absolute grens wat de stolp aan kon volgens de Erfgoedcommissie.

Gezien het belang van een passende bestemming voor dit topmonument adviseert de commissie aan de gemeente akkoord te gaan.

In 2016 komt de aanvraag voor drie loggia's in het achterdakvlak om de lastig verkoopbare appartementen te kunnen voorzien van buitenruimte. Hierop werd een overleg ter plaatse georganiseerd met opdrachtgever, gemeente, architect, een gemandateerde van erfgoed en welstandscommissie en Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Uiteindelijk kunnen alle partijen instemmen met twee loggia's op de 1e verdieping en twee dakramen daarboven. De randen van de loggia's zijn in het ontwerp zo scherp mogelijk gedetailleerd en donker vormgegeven om zich 'slechts' als een snede in het dak te profileren.

Uit dit voorbeeld blijkt dat bezoek ter plekke van alle betrokkenen een integrale aanpak en maatwerk aanmerkelijk vereenvoudigt.

Westeinde 16, Venhuizen

Gemeente Drechterland

Voorbeeld van behoud van de stolpboerderij dankzij bescherming via het bestemmingsplan.



Voor de Noord-Hollandse stolp Westeinde 16 in Venhuizen werd bij de gemeente een aanvraag voor renovatie ingediend. De - al eerder tot woonstolp verbouwde - boerderij heeft een beschermde status in het bestemmingsplan. Dat houdt in: 'behoud en herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen' (art 40 Wonen - Stolp) En bovendien: 'bij verbouw of bij nieuwbouw mag de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden' (art 40.2.1) Uit het bouwkundig rapport blijkt dat er diverse

problemen zijn, zoals scheurvorming. Bij de renovatie / herbouw zal een nieuwe vloer worden gestort en het vierkant zal worden hergebruikt. Gelet op het bouwkundig rapport had de welstandscommissie in beginsel geen bezwaar tegen opnieuw opbouwen van de stolp mits afmetingen en situering gelijk blijven. De commissie had geen bezwaar tegen de moderne ingrepen in de achtergevel. De andere gevels werden - conform het bestemmingsplan - weer op de traditionele wijze teruggebouwd. Geadviseerd werd de bestaande materialen zoveel mogelijk te hergebruiken en pannen of riet toe te passen voor de kap.

Zwaagdijk 196, Zwaagdijk-Oost

Gemeente Medemblik

Voorbeeld van sloop van een stolp omdat bescherming niet goed is geregeld.



Nieuwbouw



Oude situatie

De initiatiefnemer vroeg een sloopvergunning aan voor de Westfriese stolpboerderij aan de Zwaagdijk en wilde een 'notaris' woning bouwen in plaats daarvan. De stolp was geen monument en had geen bescherming via het bestemmingsplan. Wel was de stolp aangewezen als karakteristiek pand, bedoeld om bij nieuwbouw de hoofdvorm te behouden. Door het ontbreken van een gemeentelijke monumentenlijst was verder over de stolp weinig of niets bekend. Een archeologische quickscan toonde aan dat de stolp in 1826 al bestond en waarschijnlijk uit de late 16de of vroege 17de eeuw dateert.

Bij bezoek ter plekke door de Erfgoedcommissie bleek dat de stolp een vierkant had van eikenhout en dus inderdaad dateert uit de 17e eeuw of eerder. Dat maakte deze stolp zeldzaam en van hoge bouwhisto-

rische waarde. In de 20ste eeuw is het woongedeelte sterk gewijzigd, waardoor de hoge ouderdom van buitenaf niet meer afleesbaar was.

Een bouwkundig inspectierapport liet echter zien dat de kosten voor restauratie hoger zouden zijn dan voor nieuwbouw. Een omgevingsvergunning voor sloop kan alleen worden verleend als de hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is, en dat was hier het geval.

Bij een karakteristiek pand of stolp is het dan formeel zo, dat het pand of stolp teruggebouwd zou moeten worden, maar omdat het pand werd afgevoerd van de lijst karakteristieke panden is herbouw juridisch niet vol te houden.

Dorpsstraat 69, Jisp

Gemeente Wormerland

Voorbeeld van behoud van een monumentale pannenkapberg door wonen in tweede lijn (op het achtererf) bij uitzondering toe te staan.

De eigenaar van een pannenkapberg - een gemeentelijk monument uit 1905 - dient een restauratieplan in. De kapberg staat op het achtererf van zijn woonhuis in het dorpslint. Pannenkapbergen bestaan uit een vierkantsconstructie, net als stolpboerderijen, en hebben grotendeels met pannen bedekte, gesloten gevels rondom. Ooit stonden er tientallen in Noord-Holland. In 2003 waren er nog 12 over (waarvan vier in Jisp). Dorpsstraat 69 is nu in Jisp het enige overgebleven exemplaar. Alleen al vanwege de zeldzaamheid is het dus van groot belang. De kapberg heeft enige tijd geleden zijn functie verloren en verkeert in matige staat.

De Commissie voor Welstand en Monumenten is positief over het plan. Het bijzondere karakter van het gebouw blijft bij deze herbestemming tot woonhuis vrijwel intact. Daarop vraagt de gemeente de commissie om het advies nader te motiveren, omdat een woonfunctie in tweede lijn normaal gesproken niet wordt toegestaan. Met name wil de gemeente weten in hoeverre de herbestemming de bestaande kwaliteiten zal aantasten en hoe de commissie staat tegenover een eventuele verplaatsing van het gebouw.

De monumentenleden zijn daarop ter plekke gaan kijken. Daar bleek, nog meer dan op tekening, dat het bijzondere karakter van dit unieke bouwwerk met dit plan in stand blijft en dat de ingrepen nauwgezet aansluiten op het bestaande interieur en de constructie. De ligging aan vaarsloot of insteekhaven om het hooi aan te voeren, houdt bovendien de oorspronkelijke agrarische functie herkenbaar. Het gebouw is dus verankerd in zijn omgeving. De commissie laat de gemeente per brief weten dat het voor monumenten van groot belang is dat ze op een passende manier hergebruikt worden. De monumentwaarden worden door het gemaakte restauratieplan zeker niet geschaad en de commissie adviseert de kapberg niet te verplaatsen omdat die geworteld is in het omringende landschap met vaarsloot.

De gemeente besluit hierop bij uitzondering wonen in tweede lijn toch toe te staan, om een passend hergebruik van het unieke gebouw mogelijk te maken.



Streekweg 1, Hoogkarspel

Gemeente Drechterland

Voorbeeld van bouwhistorisch onderzoek bij een stolp waarvan behoud niet meer aan de orde was. De stolpboerderij Streekweg 1 in Hoogkarspel werd vanwege voorgenomen sloop in 2011 bouwhistorisch onderzocht, omdat in een archeologisch bureauonderzoek werd vermoed dat het houtskelet een hoge ouderdom bezat.



Gesloopte stolp



Nieuwe situatie



Vierkant met in lichtblauw de in 1560-1561 gedateerde vierkantspalen. De donkerblauwe zijn niet onderzocht, maar dateren uit waarschijnlijk dezelfde tijd

Dankzij het bouwhistorisch en dendrochronologisch onderzoek, bekostigd door de gemeente, kon dit vermoeden worden bevestigd: de bouwtijd van het vierkant lag rond 1560. Tijdens en na de sloop werden geen volledige opgravingswerkzaamheden verricht, maar slechts enige archeologische waarnemingen door een amateurarcheoloog.

Een opgraving was niet mogelijk doordat de gemeente de bouwvergunning had afgegeven zonder hierin archeologische voorwaarden op te nemen. De gesloopte stolp was van het Westfriese type, maar onduidelijk is of de boerderij uit 1560 ook al deze vorm had.

Dorpsstraat 69, Oostwoud

Gemeente Medemblik

Voorbeeld van bouwhistorische begeleiding tijdens een (te) ingrijpende sloop en de opgraving daarna.



Gesloopte stolp



Nieuwbouw



De ligging van de archeologische vlakken en sporen ten opzichte van de gesloopte stolpen

De hier op het erf staande twee stolpen werden in 2013 gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwstolp. Archeologie West-Friesland heeft op eigen initiatief bouwhistorisch onderzoek verricht. De Dorpsstraat is het oude dorpslint van Oostwoud waaraan een hoge archeologische waarde is toegekend. Tijdens de opgraving werden archeologische resten uit Bronstijd, Middeleeuwen (terplagen vanaf 13e eeuw) en Nieuwe Tijd aangetroffen. Bij het

bouwhistorisch onderzoek van de stolpen bleek dat de voorste dateerde uit omstreeks 1625 en de achterste uit de 19e eeuw. De bovenlaag van het perceel bleek in de periode na afloop van de sloop en voor aanvang van de opgraving met een graafmachine te zijn verstoord. Daardoor sluiten archeologische en bouwhistorische gegevens helaas niet op elkaar aan.

Francesco, Schermer

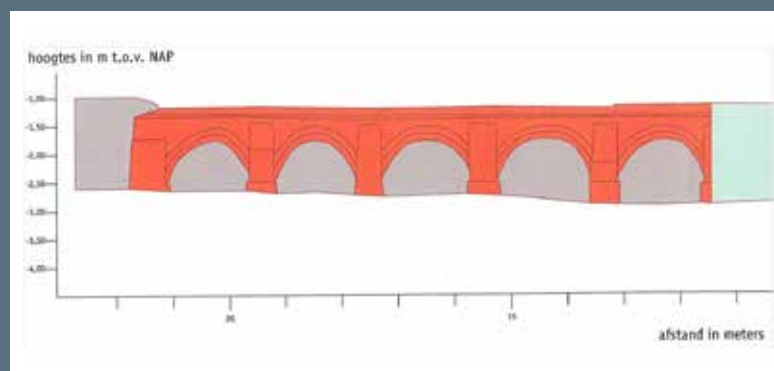
Gemeente Alkmaar

Voorbeeld van een proefopgraving na sloop, zonder vervolgonderzoek.



*De funderingen van de buitenmuur
[bron: RAAP Archeologisch Adviesburo]*

Vanwege het verbreden van de ringweg ten oosten van Alkmaar was het onvermijdelijk om twee stolpboerderijen te slopen. De noordelijke boerderij (Provincialeweg 4) dateerde uit de jaren vijftig van de 20e eeuw en stond op een terpachtige hoogte. Na de sloop werd in opdracht van de provincie een proefopgraving uitgevoerd, omdat de mogelijkheid bestond dat het om een middeleeuwse terp zou gaan. Tijdens de opgraving bleek echter, dat de terp pas rond het midden van de 19e eeuw was opgeworpen ten tijde van de bouw van de directe voorganger van de huidige boerderij. De terp was 2 m hoog en lag bovenop een natuurlijke veenlaag van 1 m dikte. Van de 19e eeuwse boerderij bleken de funderingen van de buitenmuren bijzonder zwaar te zijn uitgevoerd. Zij waren bijna een halve meter dik en bezaten spaarbogen tussen diepgaande kolommen, die voorzien waren van steunberen en rustten op



*Bouwkundige opmetingstekening van de funderingen van de buitenmuur
[bron: RAAP Archeologisch Adviesburo]*

planken op ingeslagen palen in het ondergelegen strandzand. De zeer hechte constructie lijkt strijdig met de algemene aanname dat bij stolpboerderijen het gewicht vrijwel geheel door de vier vierkantstijlen gedragen kon worden. Het is verbazend om te zien dat een hoge terp werd opgeworpen zonder enige duidelijke noodzaak. Het is de vraag of naast eventuele overwegingen van status ook het uitzicht over de ringdijk heen (op de stad Alkmaar) een rol speelde. Volgens een kaart uit 1689 stond toen op dezelfde plek al een boerderij. Hiervan werden geen funderingen meer aangetroffen, maar nog wel rode en gele bakstenen van een voorgevel in Renaissancevormen met vlakke pilasters. Vanwege de gaafheid van de 19e-eeuwse funderingen werd een volledige opgraving aanbevolen; dit advies werd niet opgevolgd.

BOERDERIJENSTICHTING NOORD-HOLLAND
VRIENDEN VAN DE STOLP

WWW.BOERDERIJENSTICHTING.NL
info@boerderijenstichting.nl

