

Richtlijnen voor behoud van onbeschermde stolpboerderijen



Inhoudsopgave

Aanleiding	3
Kader richtlijnen	4
Inleiding richtlijnen	5
Richtlijnen	6
Omgevingsvergunning slopen karakteristiek bouwwerk	
Herbouwplicht	
Splitsen	
Functiewijziging bijgebouw naar woning	
Bijlage 1 - Voorbeeld Beleidsregel Stolp en Erf	12
Bijlage 2 - Samenvatting bijdrage gemeenten	17
Colofon	18

Aanleiding

De provincie Noord-Holland wil het behoud van historische stolpboerderijen en hun erven stimuleren, ook door hergebruik aantrekkelijk te maken en economisch haalbare functies te stimuleren. De stolpboerderij, die wordt gekenmerkt door een zogeheten vierkantsconstructie en een piramidevormig dak, komt vrijwel uitsluitend in het noordelijke deel van de provincie Noord-Holland voor. Het aantal stolpboerderijen neemt al decennia lang af als gevolg van onder meer veranderingen in de agrarische sector, aanleg van nieuwe woonwijken, uitbreiden van de infrastructuur, brand en verval; het aantal is sinds de jaren zestig ongeveer gehalveerd tot een kleine vijfduizend historische stolpboerderijen. Dat heeft grote gevolgen voor het karakter van het Noord-Hollandse landelijke gebied, waar de cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderijen met hun kenmerkende vorm en regionaal verschillende erven een identiteitsbepalende factor in vormen.

Stolpen maken vaak deel uit van een stolpenstructuur die per landschapstype kan verschillen, zoals het Westfriese lint of de stolpenzwerm op het keileemlandschap. In 2018 heeft de provincie de meest markante stolpstructuren dan ook laten vastleggen in het ruimtelijk beleid door ze op te nemen in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie. Daarna heeft MOOI Noord-Holland alle stolpen in Noord-Holland in opdracht van de provincie systematisch geïnventariseerd. De hieruit voortvloeiende Noord-Hollandse Waarderingskaart voor stolpboerderijen is door Gedeputeerde Staten vastgesteld als kennis- en inspiratiedocument voor eigenaren en gemeenten.

De volgende stap is dat gemeenten de karakteristieke stolpboerderijen gaan beschermen, onder andere door dit in hun ruimtelijk beleid te borgen, voor zover ze dat nog niet hebben gedaan. In het najaar van 2022 hebben gemeenten waarin stolpboerderijen voorkomen, meegewerkt aan een onderzoek dat in opdracht van de provincie is uitgevoerd door ingenieursbureau Tauw. In dit onderzoek zijn mogelijkheden onderzocht tot behoud van onbeschermde stolpboerderijen, zoals die zijn opgenomen in de Noord-Hollandse Waarderingskaart voor stolpboerderijen. Uit dit onderzoek is gebleken dat gemeenten de zorg van de provincie over de afname van het aantal stolpen delen, maar ook dat sommige gemeenten al beleid voeren om sloop te reguleren door middel van vergunningplicht met daaraan verbonden richtlijnen. Het beleid en de richtlijnen verschillen echter per gemeente.

Meerdere gemeenten hebben aangegeven behoefte te hebben aan een generiek bovengemeentelijk handelingsperspectief, zonder daartoe door de provincie met regelgeving gedwongen te worden. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie aan MOOI Noord-Holland gevraagd om in samenwerking met de gemeenten richtlijnen voor het behoud van stolpboerderij en stolpenerf samen op te stellen. Hoewel strikt genomen de provincie vooral in het landelijk gebied en in het bijzonder in de provinciale stolpenstructuren veel belang hecht aan een zorgvuldige omgang met dit bijzondere Noord-Hollandse bouwtype wordt in deze notitie geen strikt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten bestaand stedelijk gebied. Alle historische stolpen doen ertoe.

In dit kader zijn twee bijeenkomsten georganiseerd waarin de mogelijke richtlijnen voor gemeentelijk stolpenbeleid samen met vijftien gemeenten en de provincie zijn verkend.

Kader richtlijnen

In de Omgevingsverordening NH2022, zoals deze geldt per 11 januari 2024, is in artikel 6.70 lid 3 aangegeven dat gemeenten de Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen dienen te betrekken bij hun keuze om te bepalen of er sprake is van een karakteristiek stolpcomplex. De volgende ordening is in deze waarderingskaart aangebracht:

- Orde 0: Monument
- Orde 1: Monumentwaardig
- Orde 2: Karakteristieke/beeldbepalende stolp
- Orde 3: De grote groep historische stolpen (voor 1966)

Aanvullend is onderscheid gemaakt op de waarderingskaart in nieuwbouwsolpen op historische en niet-historische plekken en op locaties binnen en buiten stedelijk gebied (ordes 4 t/m 8).

Met de term 'karakteristiek' geeft de provincie aan alle stolpboerderijen en hun bijgebouwen, gebouwd tot 1966, in beginsel behoudenswaardig te vinden. Het jaartal 1966 wordt gebruikt omdat dit algemeen gezien wordt als het eind van de Wederopbouwperiode en min of meer het eind van de bouw van stolpboerderijen voor agrarisch gebruik. Dit zijn alle stolp(complexen) die in de waarderingskaart in de ordes 1, 2 en 3 zijn opgenomen.

De provincie laat het over aan de gemeente om aan deze term rechtskracht te verlenen door de waarde 'karakteristiek' in het omgevingsplan op te nemen. Voor die categorie biedt artikel 6.15 lid 5 [van de Omgevingsverordening OVN2022](#) de mogelijkheid voor het toestaan van meerdere woningen in het werkingsgebied Landelijk gebied wanneer de bestemming van de aanwezige bebouwing gewijzigd wordt van Agrarisch naar Wonen - dit geldt alleen voor voormalige agrarische bouwpercelen- en indien deze worden gerealiseerd in een bestaande karakteristieke boerderij en geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing. Los van de aanduiding 'karakteristiek' biedt de provinciale Omgevingsverordening met Artikel 6.15 lid 1 al de mogelijkheid om de functie van een stolp in het landelijk gebied te wijzigen naar een maatschappelijke functie, lichte bedrijvigheid of recreatie.

Bij stolpen in het landelijk gebied die al een bestemming Wonen hebben gekregen, is de gemeente al bevoegd om de mogelijkheid te bieden voor splitsing van de woning in stolpboerderijen.

NB In de uitnodigingsbrief van de provincie aan de gemeenten d.d. 31 juli 2023 (kenmerk 2087825/2087842) voor de totstandkoming van de richtlijnen voor behoud van onbeschermd stolpboerderijen was aangegeven dat in artikel 6.70 lid 3 van de Omgevingsverordening NH2022 expliciet is gemaakt dat een woonfunctie ook aan karakteristieke bijgebouwen gegeven mag worden. Door de betrokken gemeenten werd aangegeven dat dit in het artikel en de toelichting echter onvoldoende expliciet gemaakt wordt. De provincie is voornemens om middels de wijzigingscyclus Omgevingsverordening NH2022 de toelichting op dit punt verder te verduidelijken.

Inleiding richtlijnen

Op de volgende pagina's zijn richtlijnen opgenomen die gemeenten kunnen hanteren voor het beleid omtrent stolpen. Hierbij is een verdeling gemaakt in de volgende onderwerpen:

1. Slopen
2. Herbouwplicht
3. Splitsen
4. Functiewijziging bijgebouw naar woning

De richtlijnen zijn bedoeld als inspiratie en bieden bouwstenen voor een uniform handelingsperspectief. Doel van de provincie is om de richtlijnen op te nemen in de waarderingskaart. Gemeenten kunnen deze vervolgens betrekken bij het opstellen van het omgevingsplan en eventueel het opstellen van beleidsregels.

Ten behoeve van het behoud van de stolp zijn ook andere stimuleringsmaatregelen mogelijk, zoals het toestaan van extra oppervlak voor beroep en bedrijf aan huis of bed & breakfast. Omdat het beleid omtrent deze onderwerpen erg verschilt per gemeente, is dit niet meegenomen in de richtlijnen.

Aanwijzen tot karakteristiek

In zijn algemeenheid is het advies om voor karakteristieke stolpboerderijen en hun bijgebouwen (orde 1, 2 en 3) in het omgevingsplan een aanduiding 'karakteristiek' op te nemen. Het staat de gemeenten vrij om ook voor de stolpboerderijen in de overige ordes een vergelijkbare aanduiding op te nemen op basis van gemeentelijk beleid. Aan deze aanduiding kunnen vervolgens specifieke regels voor stolpcomplexen worden opgenomen. Om de stolp te kunnen behouden en de kosten voor behoud te kunnen dragen is het mogelijk om in de karakteristieke stolpboerderij én in de karakteristieke bijgebouwen (stolpcomplexen) door splitsing één of meerdere woonfuncties onder te brengen. Een karakteristieke stolpboerderij heeft daardoor meer ontwikkelingsmogelijkheden dan een stolp die deze status niet geniet. Uitgangspunt moet zijn om met deze mogelijkheden te stimuleren dat de hoofdkarakteristieken van stolp en erf hersteld/behouden blijven.

Richtlijnen in omgevingsplan

Geadviseerd wordt om de richtlijnen voor slopen en de herbouwplicht direct in het omgevingsplan te vertalen. Om gemeenten hierbij te helpen zijn de richtlijnen geformuleerd als voorbeeldregels voor in het omgevingsplan. Voor deze onderwerpen kan een concreet toetskader worden geboden zonder dat hiervoor een nadere afweging nodig is. Dit zou ook kunnen gelden voor een splitsing van een stolp in maximaal 2 woningen. Deze activiteiten zouden met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) vergund kunnen worden, met duidelijkheid biedende randvoorwaarden eventueel aangevuld met beleidsregels.

Uitgebreide beleidsregels

Voor een splitsing in meerdere woningen en een functiewijziging van een bijgebouw naar een woning is meer maatwerk nodig. Voorgesteld wordt om hier meer uitgebreide beleidsregels voor

op te stellen. Deze activiteiten zouden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vergund kunnen worden.

Gemeentelijke adviescommissie

De gemeenteraad kan in het omgevingsplan bepalen bij welke categorieën bouwwerken of in welke gebieden het vragen van advies aan de gemeentelijke adviescommissie verplicht is. Dit moet bij karakteristieke stolpboerderijen te allen tijde het geval zijn.

Vergunningvrij bouwen

Bij het aanwijzen van een stolp tot gemeentelijk monument ontstaat direct een sloopverbod. Daarnaast is het met de status als monument niet toegestaan om (vergunningvrije) bouwactiviteiten aan de stolp uit te voeren die de monumentale waarden zouden kunnen aantasten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het plaatsen van dakkapellen en zonnepanelen. In artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan de rijksregels voor vergunningvrij bouwen en in artikel 2.30 zijn de uitzonderingen op dit artikel opgenomen voor monumenten.

Op grond van de artikelen 22.27 en 22.36 van de bruidsschat zijn in het tijdelijke omgevingsplan de regels voor vergunningvrij bouwen ook van toepassing op karakteristieke bouwwerken. De artikelen 22.28 en 22.38 waarin inperkingen van dat vergunningvrije ruimtelijk bouwen gelden voor (voorbeschermd) gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten zijn zonder deze monumentenstatus niet van toepassing. In artikel 2.29 van het Bbl zijn bijbehorende bouwwerken niet benoemd. Hier kunnen gemeenten dus specifieke bouwregels voor opnemen. Algemeen advies is om voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij karakteristieke bouwwerken een vergunningplicht in het omgevingsplan op te nemen en daarmee de regels van de bruidsschat aan te passen. Dat maakt maatwerk mogelijk en sluit aan op de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke bouwwerk en de omgeving daarvan.

In de Omgevingswet is een algemene zorgplicht opgenomen, namelijk dat een ieder voldoende zorg draagt voor de fysieke leefomgeving (artikel 1.6). Daarnaast is in artikel 1.7 bepaald dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving verplicht is maatregelen te treffen om die gevolgen te voorkomen en indien deze niet voorkomen kunnen worden de gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken en als dat niet lukt de activiteit achterwege te laten. Gemeenten kunnen in het omgevingsplan een specifieke zorgplicht opnemen ten behoeve van het behoud van het karakteristieke stolpcomplex.

Op de volgende pagina's zijn de richtlijnen per onderwerp opgenomen. Geadviseerd wordt om bij de vertaling van deze richtlijnen in het omgevingsplan, de Handreiking "Voorbeeldregels voor cultureel erfgoed in het omgevingsplan" van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te hanteren.

Richtlijnen

1. Omgevingsvergunning slopen karakteristiek bouwwerk

- a. **Het is verboden zonder omgevingsvergunning een karakteristiek bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.**
- b. **Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het de sloop betreft:**
 1. **Ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;**
 2. **Van inpandige delen van een karakteristiek bouwwerk die niet medebepalend zijn voor het uiterlijk van het karakteristiek bouwwerk;**
 3. **Ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek dat nodig is voor de instandhouding van een karakteristiek bouwwerk; of**
 4. **Die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar, waarbij de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing acuut dreigt en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.**
- c. **de omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend als:**
 1. **uit een onafhankelijk bouwtechnisch rapport blijkt dat de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat geheel of gedeeltelijk hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;**
 2. **het delen van een stulp betreft, die blijkend uit een onafhankelijk bouwhistorisch onderzoek op zichzelf niet als waardevol vallen aan te merken, en er door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm van de stulp plaatsvindt; zulks ter beoordeling aan de gemeentelijke adviescommissie (ex art17,9).**
 3. **er een vergelijkbaar stolpvolume voor terugkeert conform de herbouwplicht in artikel X.**

In dit artikel wordt het slopen gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Dat houdt in dat de sloopactiviteit alleen mag plaatsvinden nadat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Het slopen van via het omgevingsplan aangewezen karakteristieke stolpboerderijen, moet in beginsel worden voorkomen. Onder slopen wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen, zie de begripsbepaling in de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet. Het gaat hierbij dus niet alleen om het slopen van een bouwwerk of complete bouwdelen, maar ook over het slopen van kleinere onderdelen zoals muren, houtwerkconstructies, deuren en vensters.

Het is van belang dat de gemeente bij het bouwtechnisch onderzoek duidelijk aangeeft aan welke eisen een dergelijk onderzoek moet voldoen, door wie dit moet worden opgesteld en hoe en door wie het wordt beoordeeld. Hierbij is van belang dat sprake is van aantoonbare expertise op het gebied van karakteristieke stolpen.

Omdat de onderzoeksverplichting en de daarbij behorende kosten bij de initiatiefnemer worden neergelegd, kan de gemeente overwegen om te bekijken hoe de aanvrager inhoudelijk en financieel tegemoet kan worden gekomen. Hierbij kan worden gedacht aan een korting op de

leges, instandhoudingssubsidies, onderzoekssubsidies etc. Het is aan gemeenten om dit verder uit te werken.

Verder is het aan te raden om in het omgevingsplan een specifieke zorgplicht op te nemen voor karakteristieke bouwwerken om het laten vervallen van stolpboerderijen tegen te gaan en daarmee bij te dragen aan het behoud van het karakteristieke stolpcomplex.

2. Herbouwplicht

Indien omgevingsvergunning wordt verleend voor de sloop van een stolp, zal er na het verwijderen ten hoogste één nieuwe stolp wordt gebouwd, waarbij:

- a. de plaats, de hoofdvorm en het volume overeenkomt met de te slopen stolp;**
- b. herbouw plaatsvindt waarbij de onderdelen met bouwhistorische waarden die uit een bouwhistorisch onderzoek naar voren zijn gekomen in de herbouw worden geïntegreerd;**
- c. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast en het erf in hoofdlijnen de uitdrukking blijft behouden van de agrarische gebruiksgeschiedenis; zulks ter beoordeling aan de gemeentelijke adviescommissie (ex art17,9).**

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de sloop van een stolp, kan herbouwplicht met bovenstaande voorwaarden worden gekoppeld. Met de herbouwplicht wordt geborgd dat na sloop een stolpboerderij op het perceel op dezelfde locatie en met dezelfde afmetingen en beeldkwaliteit moet terugkomen teneinde het verloren gaan van de karakteristieke stolpboerderij in ruimtelijke zin te kunnen compenseren. Met een erfinrichtingsplan kan worden geborgd dat de erfinrichting in stand blijft of wordt versterkt. In specifieke situaties kan een andere locatie de voorkeur hebben. Dit vereist dan maatwerk.

Om onderdelen met bouwhistorische waarden terug te laten keren is het advies om een bouwhistorisch onderzoek verplicht te stellen. Dit dient te worden uitgevoerd door een bureau dat is aangesloten bij de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg.

3. Splitsen

Met een omgevingsvergunning kan het splitsen van een stolp worden toegestaan, mits:

- a. er verticaal wordt gesplitst (geen splitsing in verdiepingen) in maximaal twee woningen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdkarakteristieken van de betreffende stolpboerderij, zoals vastgelegd in de beleidsregel 'stolp en erf'; zulks ter beoordeling aan de gemeentelijke adviescommissie (ex art17,9)
- c. het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op het erf van de stolp niet meer bedraagt dan 150 vierkante meter, tenzij sprake is van karakteristiek bijgebouw(en) die groter zijn;
- d. het bij de stolp behorende erf als één geheel beleefbaar en bruikbaar blijft en voldoet aan de traditionele, regionale inrichting dat is vastgelegd in de beleidsregel 'stolp en erf';
- e. het gebruik van de stolp voor twee woningen is uitsluitend toegestaan indien de erfinrichting conform lid d. in stand wordt gehouden;
- f. er voldoende parkeergelegenheid is en in stand wordt gehouden op het bijbehorende erf, waarbij ede karakteristieken van het agrarische erf in stand worden gehouden

De Omgevingsverordening NH2022 biedt de mogelijkheid aan gemeenten om bij een functiewijziging van Agrarisch naar Wonen de karakteristieke stolpboerderij te splitsen in meerdere woningen. Buiten het werkingsgebied 'landelijk gebied' geldt deze mogelijkheid overigens ook voor stolpen met een woonbestemming. Deze planologische ruimte geldt dus alleen voor karakteristieke stolpen, dat wil zeggen stolpen in orde 1, 2 en 3.

Bijbehorende bouwwerken

Onder lid c. is opgenomen dat het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 vierkante meter. In situaties waarbij sprake is van een karakteristiek bijgebouw dat groter is, kan een uitzondering worden gemaakt. Om te voorkomen dat na splitsing meerdere bijgebouwen kunnen worden gebouwd, moet de regeling voor de bijbehorende bouwwerken gekoppeld zijn aan de stolp zelf en niet aan de woningen. Per stolp mag een bepaalde hoeveelheid bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, ongeacht het aantal woningen. Mensen moeten dan zelf de beschikbare ruimte verdelen. Met een specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken kan onder de Omgevingswet bovendien het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken worden ingeperkt.

'Stolp en erf'

Bij splitsing van een stolp is het van belang dat het erf als één geheel beleefbaar en bruikbaar blijft en de karakteristieken behouden blijven. Een beschrijving van de hoofdkarakteristieken wordt als bijlage bij deze notitie opgenomen. De karakteristieken verschillen echter per regio. Sommige gemeenten beschikken over een ervenhandboek. Het advies is om bij splitsing van een stolp voor de erfinrichting een ervenhandboek met ontwikkelprincipes voor het erf te hanteren en deze om te zetten naar een beleidsregel 'stolp en erf', zodat deze als beoordelingskader kan fungeren. Geadviseerd wordt om in deze beleidsregel ook vast te leggen dat het eigendom van het erf niet mag worden opgesplitst maar een mandelig eigendom krijgt. Alleen op die manier kan worden geborgd dat de karakteristiek behouden blijft. In de bijlage

Bijlage 1 - Aanzet tot een Beleidsregel Stolp en Erf is een voorbeeld van een beleidsregel 'stolp en erf' opgenomen ter inspiratie. Het is aan gemeenten om deze verder uit te werken.

Voorwaardelijke verplichting erfinrichting en parkeren

De voorwaarden voor de erfinrichting en parkeren dienen als voorwaardelijke verplichting te worden geformuleerd om hier ook na splitsing op te kunnen handhaven.

Splitsing in meer dan twee woningen

Voor het splitsen in meer dan twee woningen is ook meer maatwerk geboden. Dit leent zich niet voor het direct opnemen in het omgevingsplan. In een beleidsregel zou hiervoor een kader kunnen worden opgenomen, waarbij in ieder geval dezelfde voorwaarden worden gehanteerd als bij een splitsing in twee woningen. Bij een splitsing in meer dan twee woningen ontstaat een risico dat ongewenste toevoegingen aan de hoofdvorm van de stolp worden geplaatst, zoals dakkapellen en dakopbouwen. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm. Omdat deze, ook onder de Omgevingswet, aan de voorzijde en zijkanten die niet grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, vergunningvrij geplaatst kunnen worden, is hier na vergunningverlening niet op te handhaven. Alleen met de status 'monument' kan dit worden voorkomen. Dit zou dan ook onderdeel moeten zijn van het maatwerk. In de afweging moet worden meegenomen of een stolp in zodanig staat is of kan worden gerestaureerd dat sprake is van een monument (minimaal orde 1 of 2 zijn of kunnen worden). Indien dat vaststaat kan medewerking aan meervoudige splitsing worden doorgezet.

Door het beoordelingskader voor een splitsing in meer dan twee woningen op te nemen in een beleidsregel, kan in de afweging of splitsing aanvaardbaar is enige beleidsvrijheid worden opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om per situatie te beoordelen of een aanvraag voor splitsing aanvaardbaar is in relatie tot het laadvermogen van het stolpcomplex (de stolp, van de eventuele bijgebouwen en de gevolgen die dit heeft voor de erfinrichting). Tevens kan maatwerk worden geboden voor het oppervlak en de situering van bijgebouwen. Hergebruik van stolpcomplexen gebeurt op de oorspronkelijke erven. Karakteristieke stolpen en hun bijgebouwen worden bij functieverandering niet verplaatst buiten het erf. Voor bijgebouwen kan hierop binnen het erf een uitzondering worden gemaakt wanneer dit uit oogpunt van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap wenselijk is.

4. Functiewijziging bijgebouw naar woning

Met een omgevingsvergunning kan het gebruik van een bijgebouw voor bewoning worden toegestaan, mits:

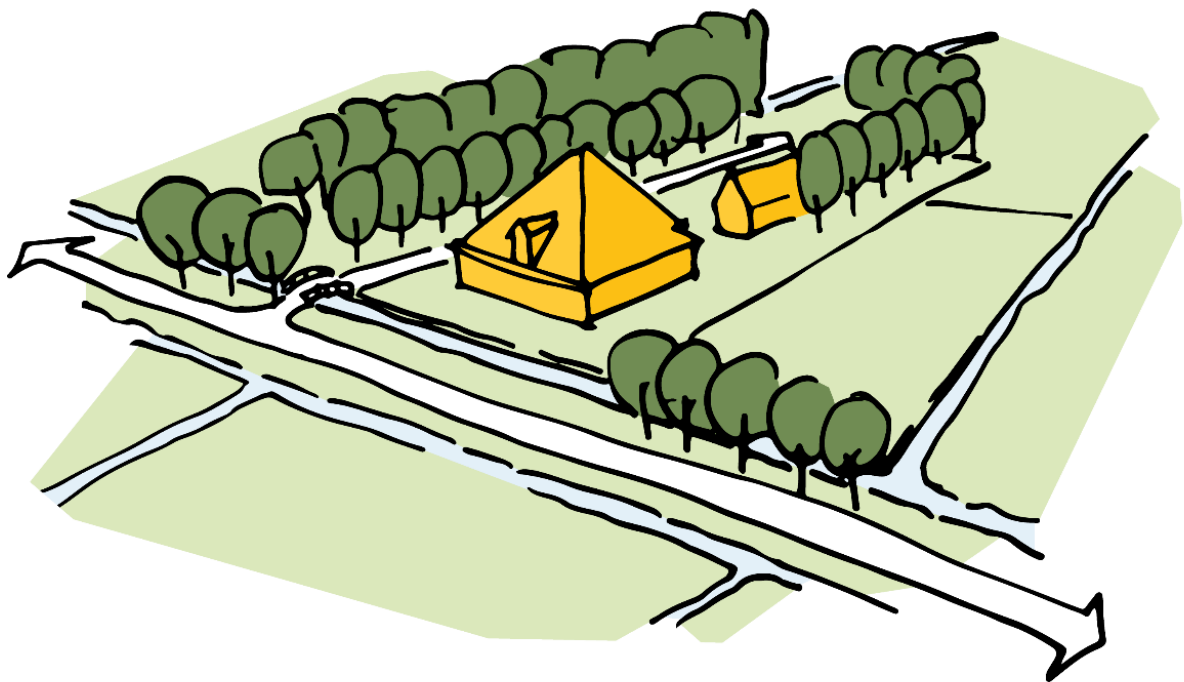
- a. het een karakteristiek bijgebouw betreft behorende bij een karakteristieke stolpboerderij (bouwjaar van voor 1966);**
- b. de agrarische verschijningsvorm behouden blijft, het casco niet wordt vergroot en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de oorspronkelijke karakteristiek van de betreffende stolpboerderij en het bijgebouw zulks ter beoordeling aan de gemeentelijke adviescommissie (ex art 17,9 omgevingswet);**
- c. het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op het erf van de stolp in de nieuwe situatie niet meer bedraagt dan 150 vierkante meter, tenzij sprake is van karakteristiek bijgebouw(en) die groter zijn;**
- d. het bij de stolp behorende erf als één geheel beleefbaar en bruikbaar blijft en voldoet aan de traditionele, regionale inrichting dat is vastgelegd in de beleidsregel ‘stolp en erf’;**
- e. het gebruik van een bijgebouw als woning uitsluitend is toegestaan indien de erfinrichting conform lid d. in stand wordt gehouden;**
- f. er voldoende parkeergelegenheid is en in stand wordt gehouden op het bijbehorende erf;**
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;**
- h. wordt voldaan aan de beleidsregel ‘bewoning karakteristiek bijgebouw bij stolpboerderij’.**

Wanneer splitsing in bijgebouwen gevonden kan worden heeft het de voorkeur om de stolp ongesplitst te laten.

Bovenstaande voorwaarden komen grotendeels overeen met de voorwaarden voor splitsing. Aanvullend is bepaald dat sprake moet zijn van een karakteristiek bijgebouw en de agrarische verschijningsvorm behouden moet blijven. Omdat een woning op een nieuwe locatie op het erf wordt toegevoegd, zal aangetoond moeten worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Net als bij het splitsen van een stolp in meer dan twee woningen, is ook bij het wijzigen van een bijgebouw naar woning maatwerk nodig. Dit leent zich niet voor het direct opnemen in het omgevingsplan. In een beleidsregel kan hiervoor een aanvullend toetsingskader worden opgenomen. Hierbij kan de mogelijkheid worden geboden om onder voorwaarden ook sloop-nieuwbouw van een karakteristiek bijgebouw naar woning toe te staan. Daarnaast kan maatwerk plaatsvinden met betrekking tot het aantal, de afmetingen en de locatie van de woning(en). Het is aan gemeenten om dit verder uit te werken.

Aanzet tot een Beleidsregel Stolp en Erf



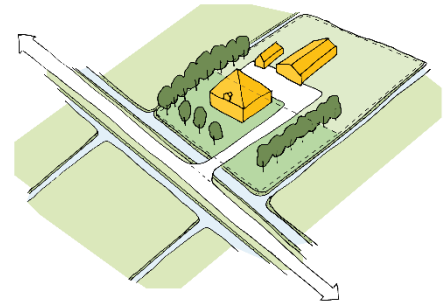
In onderstaande tekst is een eerste aanzet gegeven tot een nader op te stellen beleidsregel Stolp en Erf die gemeenten kunnen aanpassen aan de lokale situatie en die als beleidsregel kunnen worden gekoppeld aan de beoordelingsregels in het gemeentelijk omgevingsplan. Op enig moment kunnen hier ook de specifieke stolpencriteria uit de gemeentelijke welstandsnota's aan worden toegevoegd.

Kernwaarden stolp en erf

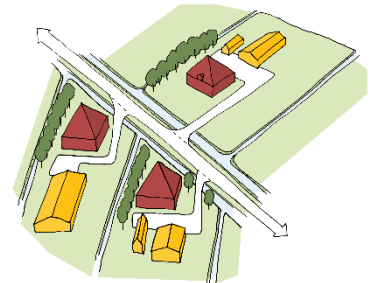
Stolp en erf zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De stolp is van oudsher het bedrijfsgebouw en het bedrijfserf was onderdeel van het bedrijf. De inrichting van het erf was dan ook functioneel en het landschap was leidend voor de erfstructuur en de inrichting van het erf. Stolpenerven zijn opgebouwd volgens een vaste structuur afhankelijk van het landschapstype.

Onderstaande zijn kernwaarden en verdienen per landschapstype een nadere uitwerking.

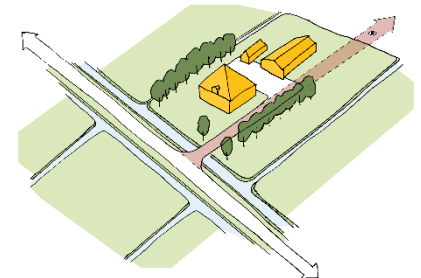
1. Traditionele erfindeling. Het stolpenerf wordt ingedeeld in een voorerf en een achtererf. De voorerf is de open en representatief. Over het voorerf heeft men vrij zicht op de representatieve voorgevel van de boerderij. Het voorerf wordt gebruikt voor sierperken, moestuin, bleekveld en boomgaard. Het voorerf loopt tot aan de achtergevel van de boerderij en is vrij van bouwwerken. Het achtererf begint direct achter de achtergevel en is praktisch en functioneel, daar vindt het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaats en daar staan de bijgebouwen. De bijgebouwen staan doorgaans met de nok haaks op de weg.



2. Gebouwen op het erf. De stolp is blikvanger en staat parallel aan de verkaveling, dus dat betekent soms schuin ten opzichte van de weg. De bijgebouwen staan achter of schuin achter de stolp en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de stolp) in volume en architectonische vormgeving (sober en streekeigen).



3. De toegang tot het erf bestaat uit één erfpad, soms over een brug. De entree wordt gemarkeerd door poortwachter(s) (bomen) en over het rechte erfpad is over het algemeen vrij zicht op het achterliggende landschap. Soms loopt het erfpad 'dood' op het bijgebouw. Afhankelijk van de streek heeft het erfpad aan weerszijde een bomenrij.

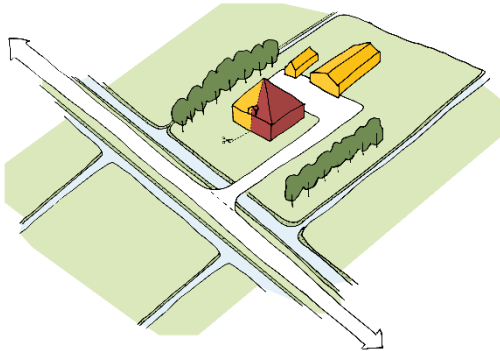


4. Afhankelijk van het landschapstype wordt het erf afgebakend door een sloot of greppel (is er geen wegsloot dan een haag langs het voorerf) en streekeigen erfbeplanting bestaande uit een bomenrij op de rand van het erf. In droogmakerijen staat de bomenrij rondom, op het veenweide erf is de achterzijde vrij van een bomenrij.

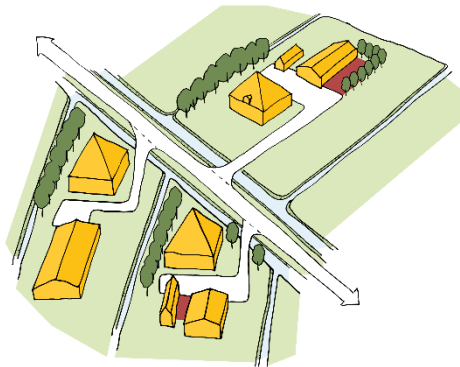
5. De streekeigen erfbeplanting is afhankelijk van het bodemtype en bestaat bijvoorbeeld uit: laanbomen, hakhoutbosje, solitaire bomen (op voor- of zijerf), hoogstamfruitboomgaard, leibomen, knotbomen, hagen, poortwachters, sierperken.

Splitsen stolpenerf

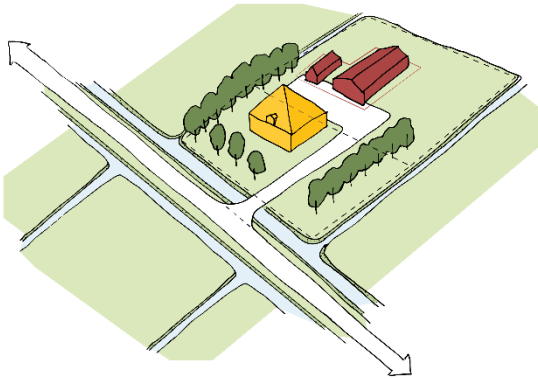
Bij het splitsen van een stolpboerderij in meerdere wooneenheden is het van belang dat het stolpenerf als één geheel intact blijft en dat het voorerf vrij blijft van bouwwerken, dus ook geen erfafscheidingen. Verder is het van belang dat het erf één inrit heeft en dat historische bijgebouwen (voor 1966) blijven gehandhaafd en waar mogelijk gebruikt.



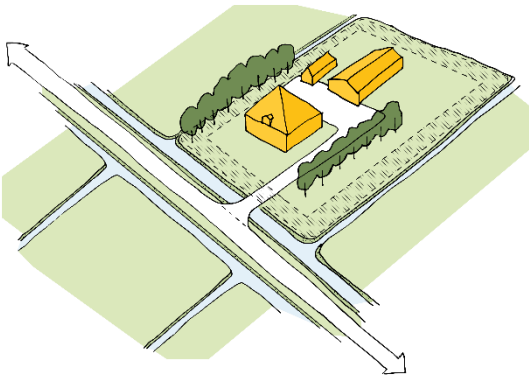
1. De stolpboerderij wordt verticaal gesplitst (dus geen splitsing in verdiepingen)



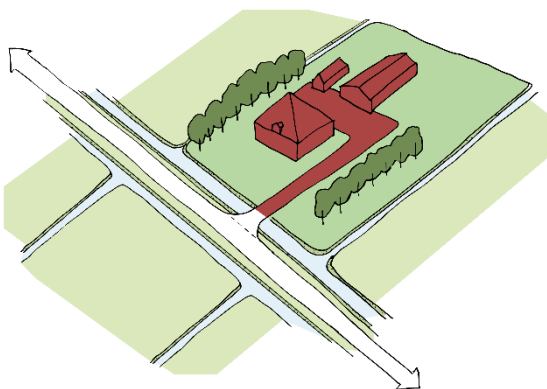
2. Parkeren wordt gemeenschappelijk en op het achtererf opgelost. Inpandig in een gemeenschappelijk bijgebouw of groen omzoomd.



3. Aantal en aantal vierkante meters bijgebouwen beperken. Bijgebouwen dienen geclusterd/gecombineerd te worden en op het achtererf geplaatst worden.



4. Bebouwingsvrije zone langs de erfrand van circa drie meter aanhouden.



5. Alleen hoogst noodzakelijke verharding. Het erf is voor tachtig procent onverhard.

Hoofdkarakteristieken van de stolp

1. De hoofdvorm van een stolp bestaat uit een rechthoekige plattegrond met een piramidevormig dak.
2. De geslotenheid van de kap. De tegenstelling tussen open muurwerk en gesloten, massief dak behouden.
3. De logica van de stolp bestaande uit het representatieve verschil tussen de voorzijde (het woongedeelte) en de informele achterzijde (werkgedeelte) en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de afleesbaarheid van de positie van de dars en stallen.
4. De voorgevel heeft soms een topgevel, baksteen al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. De voorgevel is rijker dan de zij- en achtergevel, heeft een hogere en rijkere goot. Ter plaatse van de dars en stallen zitten kleine vensters. In de voorgevel bevindt zich altijd maximaal één woningtoegang.
5. Oorspronkelijke 'open-dicht' verhoudingen van de gevel zoveel mogelijk behouden.
6. Indien er meer ruimte nodig was dan werd de stolp uitgebreid met een extra vierkant, een overstek aan het vierkant, een staartstuk, een melklokaal of een klompenhosje. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en zorgvuldig afgestemd op het bestaande hoofdgebouw.

Detaillering en materiaalgebruik

1. Detaillering als gootlijsten, gootklossen, windveren, makelaars, kozijnen etc. zijn streekeigen en zorgvuldig gedetailleerd.
2. Streven naar handhaving van de bestaande kozijnindelingen.
3. Bij verbouw dient gebruikt te worden gemaakt van bestaande gevelopeningen of is sprake van respectvolle afstemming op het bestaande. Behoud van darsdeuren is zeer wenselijk, ook bij ander gebruik van de oorspronkelijke dars. Bij een eventuele plaatsing van een nieuwe glazen pui, deze achter de darsdeuren situeren.
4. Een dakkapel alleen op het voordakvlak vanuit de goot als een 'dakhuis' of op het achterdakvlak.
5. Dakramen beperken tot het hoogst noodzakelijke en aan de voorzijde laag in het dakvlak en niet boven elkaar.
6. Bij herstemming met meerdere woningen in de stolpboerderij wordt de kans op dakkapellen en dakramen groter, dit kan alleen worden voorkomen door de stolpboerderij aan te wijzen als gemeentelijk monument.
7. Gevels in traditioneel metselwerk en/of hout (topgevels of gevelvlakken van stalgedeelten). Aandacht voor passend voegwerk.
8. Het dak is bedekt met riet en/of keramische dakpannen. Riet alleen als dat oorspronkelijk ook was toegepast.
9. Het kleurgebruik is traditioneel, in gedekte tinten en passend in het landschap.
10. Nieuwe bijgebouwen hebben een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

Bronnen

- Ervenhandboeken Landschap Noord-Holland
- Nota Uiterlijk van Bouwwerken gemeente Opmeer
- Omgevingsnota Beemster
- Welstandsnota Drechterland

Bijlage 2 - Samenvatting bijdragen gemeenten

Op 13 december 2023 en 25 januari 2024 hebben bijeenkomsten plaatsgevonden met MOOI Noord-Holland, de provincie Noord-Holland en vertegenwoordigers van de volgende Noord-Hollandse gemeenten: Alkmaar, BUCH, Den Helder, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Hollands Kroon, Medemblik, Purmerend, Schagen, SED, Texel en Zaanstad.

Bij de vertegenwoordigers van de gemeenten die bij de bijeenkomsten aanwezig waren, bestaat consensus dat het uitgangspunt moet zijn dat karakteristieke stolpboerderijen niet gesloopt mogen worden. En dat, indien sloop onvermijdelijk is, in beginsel bij sloop van één stolp, één stolp in hetzelfde volume en op dezelfde locatie terug moet komen.

Tijdens de bijeenkomsten is gebleken dat de meningen bij de gemeenten over het toestaan van extra planologische ruimte in de stolp of op het erf ten behoeve van het behoud van de stolp, erg verschillend zijn. Er zijn gemeenten die alleen onder strikte voorwaarden mee willen werken aan de splitsing van een stolp. En er zijn gemeenten die veel verder zouden willen gaan en ten behoeve van het behoud van de stolp o.a. in bepaalde gevallen ook extra woningen op het erf zouden willen toestaan. Er zijn regionale verschillen in de karakteristiek van een stolp en het stolpenerf en verschillen in de dynamiek en de druk op het landelijk gebied met betrekking tot het wonen. Het is daarom niet eenvoudig om hier eenduidige richtlijnen voor op te stellen. Bovendien kunnen deze richtlijnen niet verder gaan dan het kader dat geldt op basis van de provinciale Omgevingsverordening NH2022.

Het opstellen van de richtlijnen voor het behoud van stolpboerderijen is in gezamenlijkheid met verschillende Noord-Hollandse gemeenten gedaan. Vertegenwoordigers van de volgende Noord-Hollandse gemeenten hebben een bijdrage geleverd:

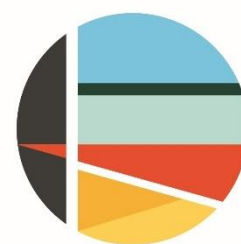
- Alkmaar
- De BUCH organisatie
- Den Helder
- Edam-Volendam
- Haarlemmermeer
- Hollands Kroon
- Medemblik
- Purmerend
- Schagen
- SED organisatie
- Texel
- Zaanstad

Colofon

Ronald Dekker
Jef Mühren
Dorine van Hoogstraten
Kim Zweerink
Renee Stroomer

MOOI Noord-Holland
Alkmaar, mei 2024
Opgesteld in opdracht van de provincie Noord-Holland

Afbeelding voorblad: Anna Groentjes
Tekeningen: MOOI Noord-Holland



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT