



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT



KANSEN VOOR DE STOLP IN NOORD-HOLLAND

OVERZICHT VAN BEDREIGINGEN EN MOGELIJKHEDEN
VOOR BESCHERMING, BEHOUD EN ONTWIKKELING VAN
WAARDEVOLLE STOLPBOERDERIJEN IN NOORD-HOLLAND

ALKMAAR, DECEMBER 2015



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

KANSEN VOOR DE STOLP IN NOORD-HOLLAND

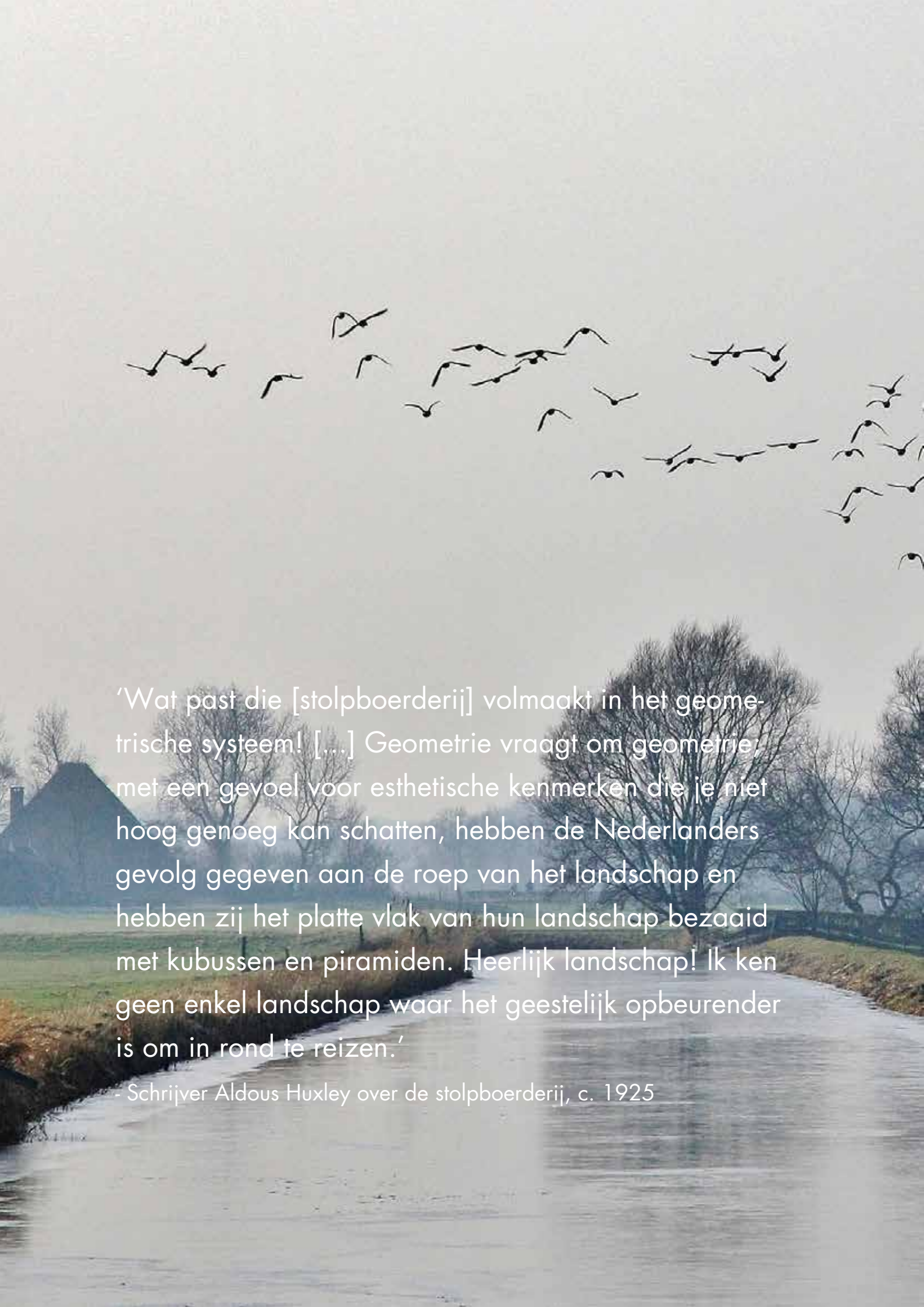
OVERZICHT VAN BEDREIGINGEN EN MOGELIJKHEDEN
VOOR BESCHERMING, BEHOUD EN ONTWIKKELING VAN
WAARDEVOLLE STOLPBOERDERIJEN IN NOORD-HOLLAND

ALKMAAR, DECEMBER 2015

INHOUD

1. INLEIDING	4
Aanleiding	10
Identiteitsdrager	10
De verandering	10
Kansen voor de stolp	11
De stolp als provinciaal belang	11
Aanpak van het onderzoek	11
Wat is een stolp	12
De nieuwe traditie	12
Leeswijzer	13
INTERMEZZO	14
Stolptypen in Noord-Holland	14
2. DE STAND VAN DE STOLP	16
A. STAND VAN ZAKEN 20	
Van bedrijfsbeëindiging naar herontwikkeling	20
Landschap en erf	21
Verwaarlozing, brand en sloop	24
B. DE STOLP IN BELEID	26
Vergunningen	26
Stolp en geld	28
C. HET KOPEN EN ONDERHOUDEN VAN EEN STOLP	29
Het kopen van een stolp	31
Functie en functiewijziging	32
Kennis en informatie	34
Verbouwing en ontwerp	36
Onderhoud	36
Duurzaamheid en Energie	37
D. STOLPEN ALS PROVINCIAAL BELANG: TERUGKERENDE THEMA'S	40
Thema: Kennis ontwikkelen	40
Thema: Sturen en verbinden	40
Thema: Soms afdwingen	40
3. DE PROVINCIE AAN ZET	41
A. INVENTARISATIE EN WAARDESTELLING	44
Waarderingskaart en waardestellingen	46
Dendrochronologisch onderzoek	46
Stolpenbeeldbank	46
Stolpenzones	47
B. MONUMENTENSTATUS	47
Provinciale monumenten	47

Gemeentelijke monumenten	49
Unesco	49
C. PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID EN BESTEMMINGSPLAN	50
Provinciaal beleid minder vrijblijvend	50
Model gemeentelijke Stolpenbeleidsnota	51
Herbestemming en maatwerk	53
D. FINANCIËLE ONDERSTEUNING	54
Provinciale subsidies en restauratiehypotheek	54
Monumentenfonds Noord-Holland	54
Windsingels, erfinrichting en de ervenconsulent	54
Leges en WOZ	54
E. PROMOTIE, EDUCATIE EN ACTIVITEITEN	56
Kennisbank	56
Stolpenteam	58
F. STOLPEN OP DE KAART GEZET	58
Amsterdamse Ordekaarten	58
Een waarderingskaart voor stolpboerderijen	58
Waarom een waarderingskaart voor stolpboerderijen?	58
Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie	60
Hoe ziet een waarderingskaart voor stolpboerderijen er uit?	60
Opstellen en gebruiken van de kaart	62
Stolpenlandschappen	62
Selectie van stolpenlandschappen	64
G. AANBEVELINGEN EN OVERWEGINGEN	66
BIJLAGEN	67
I Bestaand beleid van rijk, provincie en gemeenten	70
II Beleid in Groningen, Friesland en Zeeland	78
III Bronnen bij de lopende tekst	80
IV Enquête onder gemeenten	82
V De adviezen MOOI Noord-Holland Erfgoedcommissie 2010 – 2015	85
VI Interviews met makelaars die gespecialiseerd zijn in 'landelijk wonen'	88
VII Enquête resultaten 'Alle Hens aan Dak'	92
VIII Interviews met (ervarings)deskundigen	95
IX Aantallen stolpboerderijen per gemeente	108
X Stolpen met andere bestemming dan agrarische bedrijfsvoering en/of woonbestemming	109
XI Gesloopte stolpen in de periode 2010 t/m 2014	115
NOTEN	117
COLOFON	118



‘Wat past die [stolpboerderij] volmaakt in het geometrische systeem! [...] Geometrie vraagt om geometrie; met een gevoel voor esthetische kenmerken die je niet hoog genoeg kan schatten, hebben de Nederlanders gevolg gegeven aan de roep van het landschap en hebben zij het platte vlak van hun landschap bezaaid met kubussen en piramiden. Heerlijk landschap! Ik ken geen enkel landschap waar het geestelijk opbeurender is om in rond te reizen.’

- Schrijver Aldous Huxley over de stolpboerderij, c. 1925

1. INLEIDING



9

KANSEN VOOR DE STOLP IN NOORD-HOLLAND
MOOI NOORD-HOLLAND



Twisk, Dorpsweg

Aanleiding

De Provincie vroeg MOOI Noord-Holland om inzichtelijk te maken waar de primaire opgave of eventuele (toekomstige) bedreigingen van de stolpboerderij als kenmerkend gebouwtype liggen, en hoe groot die zijn. Er verdwijnen geregeld stolpboerderijen, dat is bekend, maar er worden ook stolpen gerestaureerd, herbestemd en zelfs nieuw gebouwd. De vraag is hoe groot het probleem rond stolpboerderijen werkelijk is en hoe deze zaken zich de afgelopen vijf jaar hebben ontwikkeld. 'Met deze kennis in het achterhoofd willen we ook een voorzet ontvangen voor eventueel beleid. Welke stolpboerderijen zijn bij uitstek de moeite waard om te behouden en hoe kunnen we dat doen? Geef hiervoor een afwegingskader inclusief de te gebruiken instrumenten en/of activiteiten. Denk hierbij vooral ook aan stimulerende maatregelen.'¹ Aldus de vraag van de Provincie. MOOI Noord-Holland is met deze vraag aan de slag gegaan.

Identiteitsdrager

Als er één gebouwtype kenmerkend is voor het Noord-Hollandse landschap, dan is het de stolpboerderij wel. Stolpboerderijen zijn voor Noord-Holland belangrijke identiteitsdragers. Dat zeggen niet alleen provinciale beleidstukken, maar ook voor bewoners, ondernemers en recreanten staat dit buiten kijf. De stolp is een boerderijtype dat buiten Noord-Holland maar op enkele plekken in dezelfde vorm voorkomt en dat in het Noord-Hollandse landschap bijzonder kenmerkend is, zowel vanwege het grote piramidale dak, als vanwege de vierkantsconstructie, de functionele indeling, de detaillering en de erfindeling, die per regio verschilt.

Het zijn gebouwen die op verschillende schaalniveaus interessant zijn. Op de schaal van het open en weidse landschap worden ze wel 'de piramides van de polder' genoemd: ze vormen in het vlakke land monumentale silhouetten die het landschap leesbaar maken. Maar ook op het schaalniveau van buurt en straat zijn het vaak belangrijke ijkpunten in het bebouwingsbeeld vanwege de kenmerkende massaopbouw en specifieke gebouwonderdelen en - als het er nog is - het kenmerkende erf. Door hun streekgebonden erfinrichting en beplanting in

samenhang met de landschapsstructuur waar ze toe behoren en de kenmerkende gevelindeling vertellen ze het verhaal van de Noord-Hollandse agrarische geschiedenis, maar ook van de Noord-Hollandse dorpen, steden en het cultuurlandschap. Ze dragen op het schaalniveau van de constructie, de geveldetaillering en het specifieke materiaal- en kleurgebruik tenslotte ook bij aan de herkenbaarheid van de regionale bouwtradities. Per streek zijn er veel verschillen tussen stolpen, voor wie zich er in verdiept.

Juist in de globaliserende samenleving zijn de verschillen per regio, die het karakter van de streek benadrukken en die verhalen van de geschiedenis verbeelden, cruciaal. In de stolp woonden de mensen aanvankelijk in enkele ruimten aan de voorkant van de boerderij en hun vee bevond zich aan de zij- en/of achterkant; in het midden werd het hooi opgeslagen. De positionering van de stolpboerderij ten opzichte van het land bepaalde de indeling van plattegrond en gevels. Sommige stolpen kregen een sober, functioneel karakter terwijl andere meer de associatie opriepen met een buitenplaats. Van veraf bepalen ze het landschapsbeeld, van dichtbij bevatten ze vaak adembenemend mooie detaillering. Het is een type erfgoed dat op zichzelf zeer het behouden waard is, maar dat behoud is niet vanzelfsprekend.

De verandering

In 1950 waren er nog zo'n 10.000 stolpboerderijen. Volgens de gegevens van de Provincie is deze voorraad inmiddels teruggelopen naar rond de 4.500. De Boerderijen Beeldbank geeft een overzicht van 5.500 stolpen. Dit aantal is gebaseerd op een door historische verenigingen en particulieren verzamelde inventarisatie uit de jaren 2000-2008 (zie bijlage bij dit rapport). Hierna zijn incidenteel aanvullingen en mutaties bijgehouden. Mogelijk is het verschil in aantal te verklaren door de wijze waarop het boerderijtype wordt gedefinieerd. De Beeldbank is het meest uitgebreide bestand dat er is. De meest waardevolle stolpen zijn als rijks-, provinciaal of - in een beperkt aantal plaatsen - als gemeentelijk monument aangemerkt, maar dat geldt slechts voor ongeveer tien procent van de stolpboer-

derijen. Aan de overheden de taak de monumentenregisters te bewaken en waar mogelijk uit te breiden of op te stellen als ze er nog niet zijn. Veel stolpen zijn dus onbeschermd maar in veel gevallen wel degelijk van monumentale of karakteristieke waarde. In die gevallen is het zaak om met andere beleidsinstrumenten (bestemmingsplannen) behoud te borgen en aan dit beleid daadkrachtig en met overtuiging uitvoering te geven.

Kleinschalige agrarische bedrijvigheid is in de afgelopen tientallen jaren steeds minder rendabel geworden. Talrijke agrarische bedrijven zijn beëindigd. Veel stolpboerderijen zijn in die periode in onbruik geraakt, de agrarische functie is veelal verplaatst naar modernere en grotere agrarische bedrijfsgebouwen. Bestaande maar ook veel nieuwe eigenaren zijn op zoek gegaan naar een ander programma, in veel gevallen een woonfunctie of een andere vorm van bedrijvigheid. In de hele provincie zijn in rap tempo ook veel stolpboerderijen verdwenen om plaats te maken voor andere gebouwtypen. Ze worden gesloopt of branden af. De nachtmerrie van menig erfgoedliefhebber is het beeld van een kaal, grootschalig landbouwgebied (de 'cultuursteppe', zoals landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer het noemde), met gigantische stallen en daartussen industrieel vervaardigde cataloguswoningen die er in West-Friesland hetzelfde uitzien als in Zeeland of Drenthe. Behoud en herbestemming van het, voor Noord-Holland, kenmerkende type van de stolp kan helpen dit schrikbeeld te voorkomen.

Kansen voor de stolp

Op zich kunnen stolpboerderijen goed herbestemd worden als de agrarische functie verdwijnt. Er kan in gewoond worden door één of meerdere huishoudens, maar ze lenen zich ook uitstekend voor zakelijke doeleinden: van bed and breakfast tot kinderopvang en van fysiotherapiepraktijk tot kantoor. Bij de transformatie van boerderij naar een nieuwe functie lopen eigenaren, architecten, adviseurs en gemeenten tegen tal van obstakels aan die te maken hebben met gebrek aan kennis en ervaring, complexe wet- en regelgeving, (vermeend) gebrek aan financiën en constructieve vraagstukken.

De stolp als provinciaal belang

De historische stolpboerderij van voor 1950 wordt genoemd in de provinciale Nota Cultuurbeleid 2013-2016 ('belangrijke identiteitsdrager') en in de beleidsnota Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Structuurvisie NH 2040 ('aan stolpboerderijen wordt bijzonder belang toegekend').

Om een beeld te kunnen vormen van de mogelijke beleidsinstrumenten en stimuleringsmaatregelen die de provincie zou kunnen ontwikkelen of versterken, is het van belang eerst het vraagstuk helder te krijgen. In hoeverre staan de stolpboerderijen onder druk en waardoor? Hoe snel verdwijnen stolpboerderijen uit het Noord-Hollandse landschap? Waar krijgen eigenaren zoal mee te maken als ze hun stolp willen verbouwen? Wat zijn redenen voor mensen om wel of niet een stolp te kopen, waarom lijkt de woonboerderij minder populair te worden? Welk beleid voeren gemeenten en het rijk als het om stolpen gaat? Welke financieringsmogelijkheden zijn er?

Aanpak van het onderzoek

MOOI Noord-Holland heeft voor het opstellen van dit rapport een team van specialisten gevormd. Er is samenwerking gezocht met de Boerderijenstichting Noord-Holland/ Vrienden van de Stolp. Door mensen met een verschillende achtergrond, die vakmatig op verschillende manieren met stolpboerderijen te maken hebben, samen aan dit rapport te laten werken, wordt het thema van verschillende kanten belicht en ontstaat een veelzijdig beeld. Het team heeft bestaande kennis in kaart gebracht en geanalyseerd en nieuw onderzoek gedaan. De onderzoeksresultaten zijn in de lopende tekst verwerkt, en in meer uitgebreide vorm in de bijlagen opgenomen.

- Bestaande literatuur is bestudeerd, evenals de brede kennis die bij mensen van de Boerderijenstichting aanwezig is.
- Veertien bij MOOI Noord-Holland aangesloten gemeenten hebben een enquête ingevuld met vragen over hun stolpenbestand en -beleid.
- Aanvragen voor monumentale stolpen die de afgelopen vijf jaar aan de Erfgoedcommissie zijn voorgelegd, zijn geanalyseerd op terugkomende thema's en discussiepunten.



- Naar de stolpen die op de Open Stolpendag van 2013 te koop stonden is nader onderzoek gedaan en naar aanleiding daarvan is een aantal makelaars telefonisch geïnterviewd.
- Aan enkele stolpeneigenaren die een beroep hebben gedaan op de 'Alle Hens aan Dak' subsidie zijn vragen gesteld over de procedure en tevredenheid.
- Het boerderijen-beleid van enkele andere provincies is geïnventariseerd.
- Acht mensen zijn geïnterviewd en gevraagd naar hun visie op het vraagstuk; mensen die vakmatig of privé een visie op stolpen hebben ontwikkeld: Cees Hooyschuur (restaurantearchitect, MOOI Noord-Holland adviseur), John Kerssens (architect), Maarten Koning (architect/aannemer), Jan-Richard Kikkert (architect, MOOI Noord-Holland adviseur), Caroline Praag (agrariër Zwethoeve Jisp), Judith Toebast (RCE) en Robbert-Jan Wijntjes (bewoner stolph en MOOI Noord-Holland adviseur, stedenbouwkundige).

Dit gezamenlijke onderzoek leidde tot voor de hand liggende en nieuwe inzichten in wat de rol van de Provincie zou kunnen zijn bij het streven naar bescherming, behoud en ontwikkeling van de stolpboerderij in het Noord-Hollandse landschap.

Wat is een stolph

Over de vraag wat wordt verstaan onder een stolph kunnen de kenners stevige discussies voeren. In dit rapport gaat het om historische stolpboerderijen (gebouwd voor het eind van de wederopbouwperiode) met een houten vierkantconstructie en een piramidedak. We hebben voor de definiëring van wat een stolph is geen minimale of maximale afmetingen gehanteerd, zoals sommige gemeenten doen.

De nieuwe traditie

Er worden ook nieuwe stolpen gebouwd. Soms op plekken in het landschap waar een historische stolpboerderij heeft gestaan, soms op een plek daar in de buurt, maar ook wel eens op een nieuwe plek waar volgens kenners historisch gezien nooit een stolph heeft gestaan. Gemeenten hebben in de

13

KANSEN VOOR DE STOLP IN NOORD-HOLLAND
MOOI NOORD-HOLLAND



Krabbendam

dagelijkse praktijk regelmatig met dit soort vraagstukken te maken. De traditie van stolpenbouw heeft nooit (helemaal) stilgestaan en zal mogelijk ook in de toekomst een voortzetting krijgen. Tot na de oorlog werden agrarische stolpen gebouwd, en nu worden nieuwe stolpen als woonboerderij gebouwd of ingrijpend vernieuwd. Het is belangrijk om over beleid op dat vlak na te denken, en over toekomstige waardering voor de hedendaagse stolpenbouw. Maar het accent van dit onderzoek ligt op behoud en hergebruik van historische stolpen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt de huidige stand van zaken rondom de stolpboerderij geanalyseerd.

Daarin wordt uitgebreid onderzocht waar precies het probleem zit bij de transformatie van agrarisch gebruik van de stolp naar andere soorten van gebruik. Wat speelt er en wat zijn de kansen en mogelijkheden? Daarbij komt het bestaande beleid van het rijk, de Provincie en gemeenten in Noord-Holland aan bod, maar alleen daar waar het relevant is. Een meer compleet overzicht van het vigerende beleid is in de bijlagen opgenomen. Hoofdstuk 3 handelt over alle mogelijke instrumenten die de provincie heeft om stolpen te beschermen en herontwikkeling van stolpen te stimuleren. Daarbij zijn verschillende aandachtsvelden onderscheiden waar tal van opties denkbaar zijn voor verbetering of aanscherping van bestaande beleidsinstrumenten, of waar nieuwe instrumenten bedacht kunnen worden. Voor elk aandachtsveld zijn er enkele instrumenten die aanbeveling verdienen.

De aandachtsvelden variëren en vullen elkaar aan:

- Inventarisatie en waardestelling
- Monumentenstatus
- Provinciaal en gemeentelijk beleid en de vertaling daarvan in bestemmingsplannen
- Financiën en informatie
- Ondersteuning van promotie, educatie en activiteiten

Eén mogelijk instrument uit de categorie 'Inventarisatie en waardestelling' wordt verder uitgediept in dit rapport: de waarderingskaart voor stolpen. Door stolpen en stolpenstructuren (clusters, linten etc.) een waardering te geven en alle bestaande en nieuwe kennis op een digitale, visueel aantrekkelijke manier toegankelijk te maken voor professionals, eigenaren en andere geïnteresseerden wordt de drempel verlaagd om een stolp te behouden, wordt meer draagvlak gecreëerd en wordt informatie ontsloten die bijdraagt om een stolp te behouden.

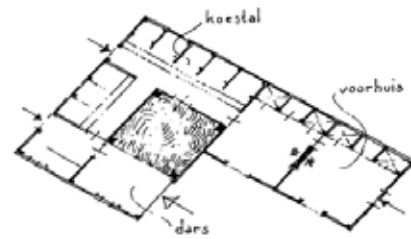
Op de schaal van de gehele provincie wordt bovendien de mogelijkheid uitgewerkt om een selectie te maken van de meest waardevolle stolpen-landschappen of stolpenzones. Het gaat op deze kaart om verzamelingen van meerdere stolpen in hun landschappelijke en stedenbouwkundige context, om de gebouwen in samenhang met erf, beplanting, bijgebouwen, andere bebouwing, wegprofiel, landschappelijke karakteristiek en waterlopen. Bij deze aanbeveling hoort ook een kaart van stolpenzones.

De verhalen van de piramides van de polder kunnen op die manier effectief verteld en verbeeld worden. Beleid wordt inzichtelijk gemaakt, en als de Omgevingswet in werking treedt kunnen dergelijke kaarten goed van pas komen als kaartlagen in het omgevingsplan.

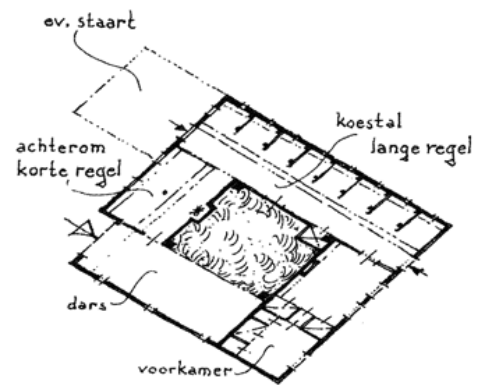
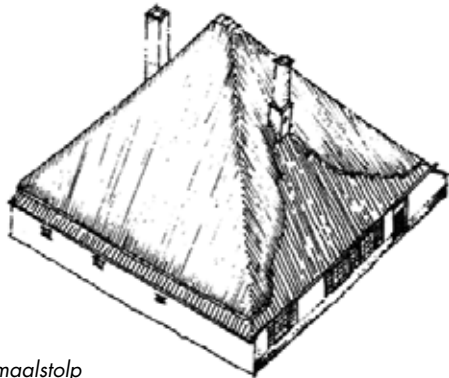
De stolpenkaart is een instrument dat verleden en toekomst aan elkaar koppelt.

In bijlagen is verzamelde kennis en informatie gebundeld.

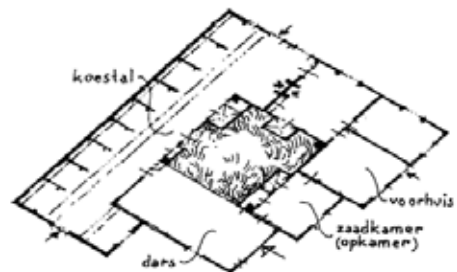
Langhuisstolp



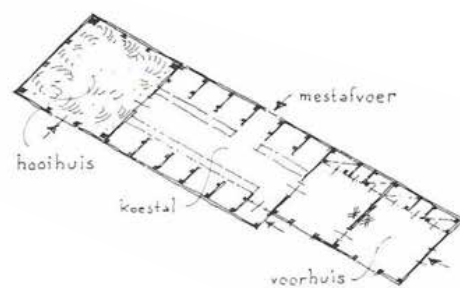
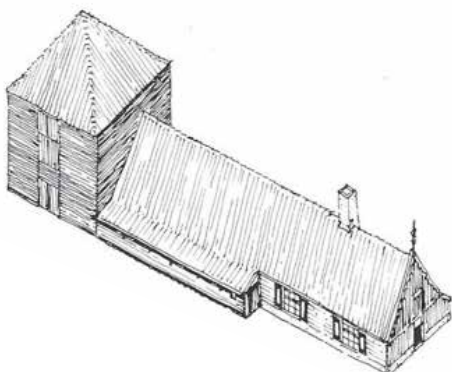
Noord-Hollandse normaalstolp



Westfriese stolp



Hooihuisboerderij



STOLPTYPEN IN NOORD-HOLLAND

De stolpboerderijen in Noord-Holland worden als boerderijtype gerangschikt bij de Friese huisgroep. De constructie met een dekbalkgebint en een piramidaal tentdak, evenals de stalwijze van het vee komen overeen met de Friese en Groningse boerderijbouw.

Dekbalkconstructies zijn al in de late middeleeuwen te vinden in Engeland, Frankrijk en België, later ook in Zeeland en Brabant. Mogelijk hebben de Vlaamse kloosterschuren model gestaan voor de introductie van deze constructie in het noorden van Nederland. De beschikbaarheid van (geïmporteerd) hout, ook in grote afmetingen, speelde in Noord-Holland een belangrijke rol. Daarmee was de relatief lichte bouw ook in veengebieden mogelijk.

Vorm en functie

Het dak van de Noord-Hollandse stolp, uitlopend in bijna een punt, is karakteristiek en beeldbepalend. De gevellengte is, bij een gemiddeld aantal melkkoeien van 16 ook circa 16 meter. De voorraad hooi voor de wintermaanden bepaalde de hoogte, de dakvlakken komen hiermee op een helling tussen de 48 en 52 graden: alles bij elkaar het recept voor de uitgekende verhoudingen van een traditionele stolp. Dit geldt eveneens voor kleinere en grotere afmetingen van stolpen met een enkele vierkantsconstructie.

De stolp is bij uitstek geschikt voor het veeteeltbedrijf. Het blijkt een bouwvorm die 300 jaar lang als agrarisch bedrijf heeft standgehouden. Bij uitbreiding van de veestapel is in tamelijk veel gevallen een uitbouw (staart) gebouwd of werd de enkele vierkantsconstructie uitgebreid met meer vierkanten (dubbele stolp).

Aanvankelijk waren (met name dubbele) stolpen ook in gebruik als gemengd bedrijf met opslag van akkerbouwprodukten. Dat verminderde in de loop der tijd vanwege bodemdaling, in vooral veengebieden. Een combinatie met opslag van tuinbouwproducten en enkele stuks melkvee komt ook voor; de stolpen van deze bedrijfstak zijn over het algemeen kleiner van omvang.

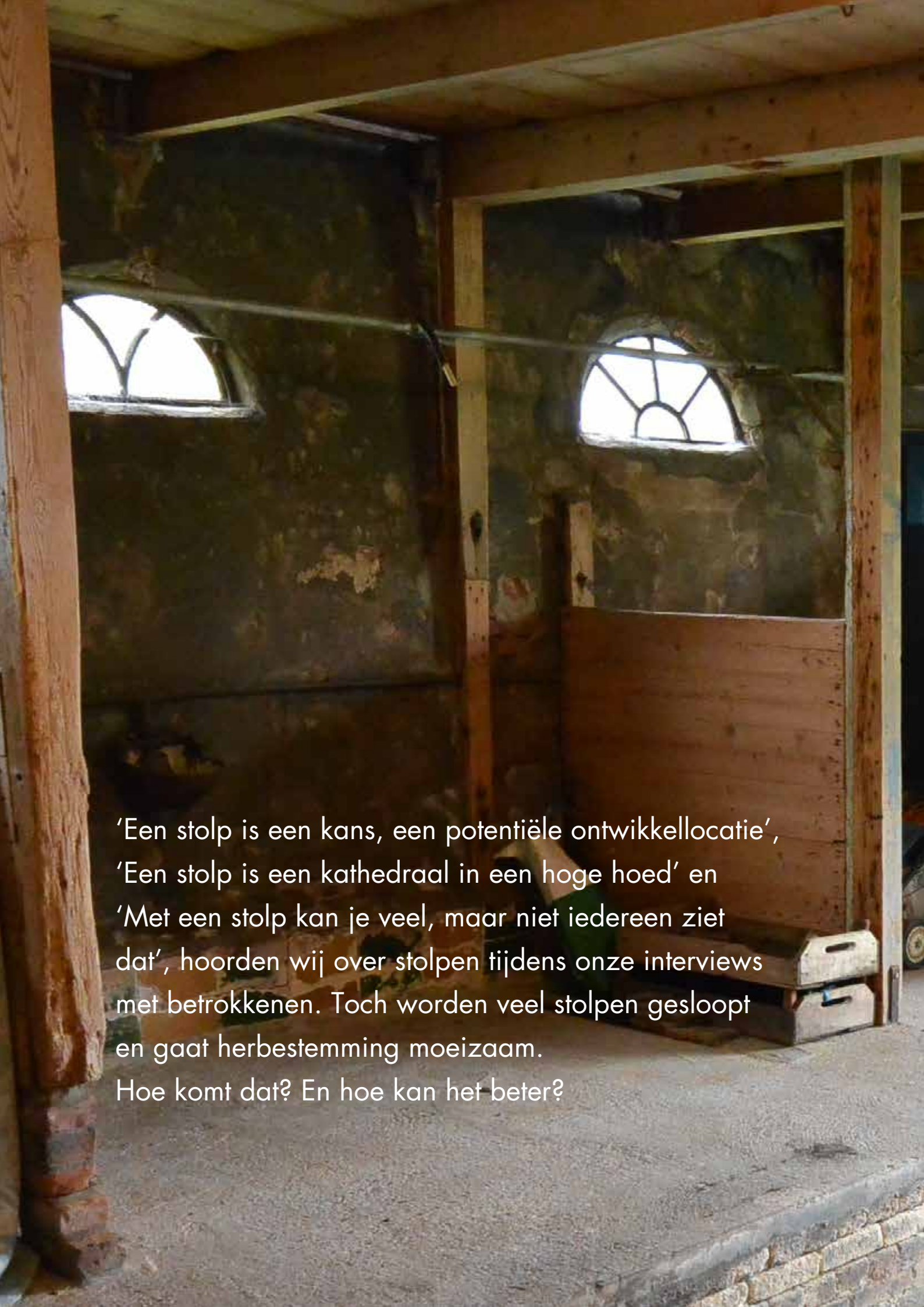
Ontwikkeling

* Vanuit het Friese langhuis (voorkomend in het noordelijk Zuiderzee- en Waddengebied) werd specifiek in Noord-Holland (Waterland) de hooihuisboerderij ontwikkeld. Aan het langhuis met veestal werd het hooihuis (kapberg) vastgebouwd.

* De volgende ontwikkeling leidde met de langhuisstolp tot stolpvorming. Rond de binnenberging van hooi werden de stallen en dars (aanvankelijk voor het dorsen maar vooral in gebruik als wagenberging en inrijden van hooi) gegroepeerd. Woonfunctie en soms een deel van de stalling in het langhuis.

* De stolpvorming kreeg eind 16e eeuw en daarna een vervolg met de Westfriese stolp en vanaf de eerste droogmakerijen, begin 17e eeuw, met de Noord-Hollandse normaalstolp. De constructie, de vierkante plattegrond en uiterlijke vorm zijn bij beide types nagenoeg hetzelfde. Verschil maakt de indeling die afhankelijk is van het verkavelingspatroon en de bereikbaarheid via weg of water.

* L. Brandts Buys, architect, onderzoeker en auteur van standaardwerken over de landelijke bouwkunst, brengt in de typenverdeling nog tal van variaties aan waarbij de bedrijfsvoering, grondgebruik, kavelindeling, bouwmode en status de aanleiding zijn geweest. Er zijn ook stolpschuren gebouwd met een losstaand voorhuis, in West-Friesland ook achter de hoofdstolp nog een stolpschuur voor extra stalling en/of berging.

The background image shows the interior of a building under renovation or in a state of decay. It features exposed wooden beams, peeling plaster, and two arched windows with leaded glass panes. A wooden door is partially open on the right, and a metal frame is visible in the foreground. The text is overlaid on the lower left portion of the image.

'Een stulp is een kans, een potentiële ontwikkellocatie',
'Een stulp is een kathedraal in een hoge hoed' en
'Met een stulp kan je veel, maar niet iedereen ziet
dat', hoorden wij over stolpen tijdens onze interviews
met betrokkenen. Toch worden veel stolpen gesloopt
en gaat herbestemming moeizaam.
Hoe komt dat? En hoe kan het beter?

2. DE STAND VAN DE STOLP



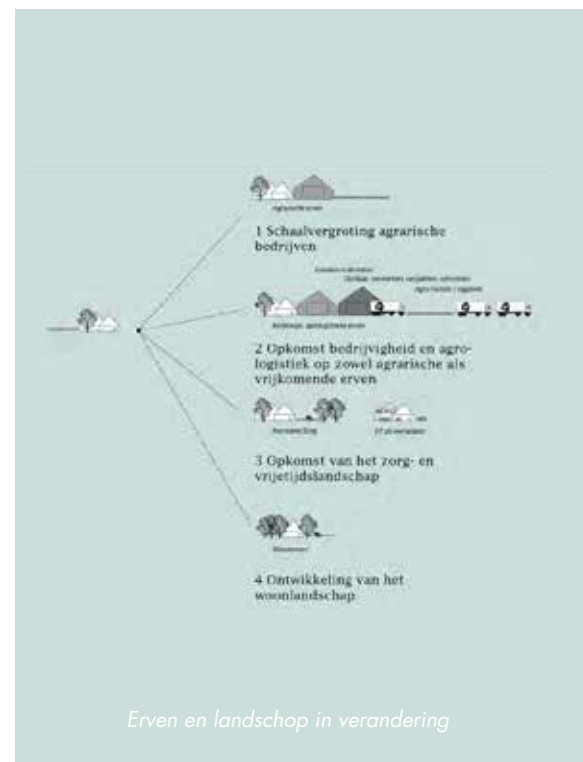
19
KANSEN VOOR DE STOLP IN NOORD-HOLLAND
 MOOI NOORD-HOLLAND



Eilandspolder, Schermer
 Nieuw bedrijf in aanbouw



Benningbroek, Oostersstraat



A. STAND VAN ZAKEN

In dit hoofdstuk schetsen we de stand van zaken rondom de stolpboerderij.

Welke maatschappelijke thema's spelen er op de verschillende schaalniveaus en in welke oplossingsrichtingen zou men kunnen denken?

Van bedrijfsbeëindiging naar herontwikkeling

De agrarische sector is sterk in beweging. Sommige bedrijven nemen snel in omvang toe, andere boeren stoppen. Iedere vijftien jaar halveert het aantal agrarische bedrijven in Nederland. Het landbouw-areaal daalt intussen maar licht; er treedt een snelle schaalvergroting op.

In hun rapportage over vrijkomende agrarische bebouwing in Nederland berekent Alterra dat tot 2030 in Noord-Holland ruim 1500 boeren zullen stoppen.² Daarvan zijn er heel wat gevestigd in een stolp. De oude stolp wordt op den duur verkocht met een flink stuk tuin erbij en verbouwd tot woonstolp of een andere functie. De grote moderne veeteelt en andere agrarische bedrijven kopen het land van hun buurman en breiden verder uit.

Als bedrijfsgebouw is de stolp te klein geworden voor een efficiënte bedrijfsvoering. Die stolp is gebouwd voor 16 of 24 koeien en hun hooivoorraad, en de huidige boer heeft een veelvoud daarvan. Er worden nieuwe stallen en schuren gebouwd en de stolp - bedoeld voor een combinatie van wonen en werken onder één dak - verliest een belangrijk deel van zijn oorspronkelijke functie. Er wordt een nieuwe boerderij gebouwd en de oude stolp blijft alleen woning of wordt gesloopt of verkocht.

Wie zijn bedrijf niet vergroot kan alleen het hoofd boven water houden met nevenactiviteiten als bed and breakfast, kinderboerderij, ijsverkoop of

natuurbeheer. Boerin Caroline Praag uit Jisp vertelt dat vanuit hun stolp al vijftig jaar roeiboten worden verhuurd. Voor een gezonde bedrijfsvoering is dat nodig, zelfs al loopt het melkveebedrijf goed. Interessant genoeg blijkt dat het Nederlandse buitengebied rond 1850 veel multifunctioneler was dan 150 jaar later.³ Er waren toen allerlei ambachtslieden gevestigd, kleine bedrijfjes en winkels. Daarna is het buitengebied langzamerhand de agrarische productieruimte geworden waar wij aan gewend zijn geraakt. Stukje bij beetje wordt die ontwikkeling nu teruggedraaid, door de komst van andere functies. Het buitengebied wordt weer dynamischer door medegebruik en druk van meer stedelijk programma.

Alterra beschrijft hoe provincies en gemeenten nieuwe functies op vrijkomende locaties langzaam gaan zien als kans voor revitalisering van het landelijk gebied. Er moet worden nagedacht hoe boeren, burgers en andere ondernemers gezamenlijk een goede plek in het landschap kunnen krijgen. Wie stolpen wil behouden zal daarop moeten inspelen. Ontwikkelingen in de Kop van Noord-Holland lopen daarop vooruit. Hier huisvest nog maar een op de drie erven een agrarisch bedrijf. De rest fungeert niet alleen als 'burgererven' maar vooral als ruimte voor allerlei andere functies. De Kop is een multifunctioneel landschap waarin gewerkt, gewoond, gerecreëerd en geproduceerd wordt.⁴ De ontwikkelingen in de Kop werden door Van Paridon & De Groot in 2013 in beeld gebracht. Zie afbeelding op pagina 19.

Met name in de Randstad zijn het juist de karakteristieke boerderijen die men probeert te behouden. Daar is er vraag naar en daar liggen kansen voor herbestemming en transformatie.⁵

De door ons geïnterviewde Judith Toebast, specialist boerderijen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), ziet hier een rol voor de provincie, maar ook voor andere betrokkenen: 'Kijk vooruit en verbind dingen. Waar komen gebouwen vrij en welke functies zijn er nodig in een gebied? Plaats een nieuwe bibliotheek, een verzorgingstehuis of een soos in een karakteristieke stolp die zijn functie verliest.'

Stolpbewoner en stedenbouwkundige Robbert Jan Wijntjes, voorzitter van MOOI Noord-Holland commissie Kennemerland, gaat nog iets verder. Hij laat de diversiteit binnen 'zijn' stolpenlint in Venhuizen zien, met niet alleen een agrarische of woonfunctie, maar ook een heel aantal andere activiteiten.

Wijntjes pleit er voor de stolp als een kans te zien en als aanjager te gebruiken voor de revitalisering van het dorp. Voor hem zijn de mogelijkheden van de stolp enorm door de geweldige ruimtelijkheid van het gebouw. Wanneer een - op een gunstige plek gelegen - stolp langdurig te koop staat, moet je daar dorpsbewoners, beleidsmakers en stolpeigenaren samenbrengen en met hen in gesprek gaan, aldus Wijntjes. Zoiets is natuurlijk wel altijd maatwerk. Je moet verbanden leggen en je zult zien dat er prachtige dingen kunnen ontstaan. De provincie zou in overleg met de betreffende gemeente op een aantal plekken dergelijke brainstormsessies kunnen organiseren.

Regie

In het landelijk gebied bestaat behoefte aan een 'regisserende' partij die overzicht heeft over de regio en die impulsen kan geven aan sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen, of die initiatieven vanuit de bevolking kan faciliteren en mensen kan verbinden. Het zou een interessante strategie kunnen zijn om bepaalde stolpen langs die weg gezamenlijk te herbestemmen, zodat ze een motorfunctie krijgen voor de gemeenschap. Daarbij gaat het dan niet alleen om behoud van het gebouw maar ook om revitalisering van het buitengebied, danwel de dorpsgemeenschap. De rijksoverheid kent een subsidie voor herbestemmingsplannen, waar in dit soort gevallen mogelijk gebruik van gemaakt zou kunnen worden.⁶

Landschap en erf

De stolpboerderij wordt ook wel de 'Piramide van de polder' genoemd; niet voor niets ligt daarbij de nadruk op de hoofdvorm van de stolp in het landschap. Historische stolpen zijn immers in het landschap verankerd, ze staan nooit op een

willekeurige plek. Sterker nog, stolpen en hun locatie vertellen het verhaal van het ontstaan/ontwikkeling van het cultuurlandschap in de provincie. Sommige stolpen zijn in het veengebied gebouwd, langs de lijn van waaruit het gebied werd ontgonnen. Andere staan in de droogmakerijen uit de 17de eeuw of later. Ze verzezen langs de wegen die de polder doorsnijden of langs de ringdijk eromheen. In het kustgebied staan ze op de hoger gelegen strandwallen parallel aan de zee of verspreid langs de duinrand.⁷ De manier waarop een stolp zich in het landschap voegt wordt in alle interviews van groot belang gevonden.

De inrichting van het erf draagt in hoge mate bij aan de kwaliteit van de stolp. Erven van stolpboerderijen zijn doelmatig en meestal sober van inrichting en hebben hun eigen logica. Voor en naast de stolp liggen de siertuin, moestuin, bleekveld en boomgaard, die daardoor goed zichtbaar zijn vanaf de weg. Dit is van oudsher het domein van de boerin. Het achtererf is het domein van de boer waar het bedrijf wordt gerund. Stallen en schuren zijn hier gebouwd. Het erf voegt zich in de slotenverkeveling van de polder. De sloten fungeren voor het erf als afscheiding en afwatering.

Bij een bescherming als rijks- provinciaal of gemeentelijk monument is niet vanzelf ook het erf met bijgebouwen mee beschermd. Judith Toebast (RCE) benadrukt dat normaal gesproken alleen de rijksmonumentale stolp zelf is beschermd. Erven vallen alleen onder de bescherming wanneer ze expliciet in de redegevende omschrijving zijn beschreven.

Provincies en gemeenten moeten daarom nadenken over het belang van erven, bijgebouwen en boomsingels, aldus Toebast. En er iets mee doen. Zij zijn net zo karakteristiek en doorslaggevend voor de ruimtelijke kwaliteit als het hoofdgebouw.

De Erfgoedcommissie van MOOI Noord-Holland heeft inderdaad goede ervaringen met ensemblebescherming. In Heerhugowaard bijvoorbeeld waren stolp, kleinveestal en koolschuur als ensemble beschermd. Dankzij de status van monument (ensemblewaarde) werd herbouw gevraagd van de kleinveeschuur volgens hetzelfde grondplan en silhouet én met hergebruik van de oude materialen. Op een authentiek erf staan vaak vrij veel bomen:



Oterleek, Noordschermerdijk
Zorgboerderij



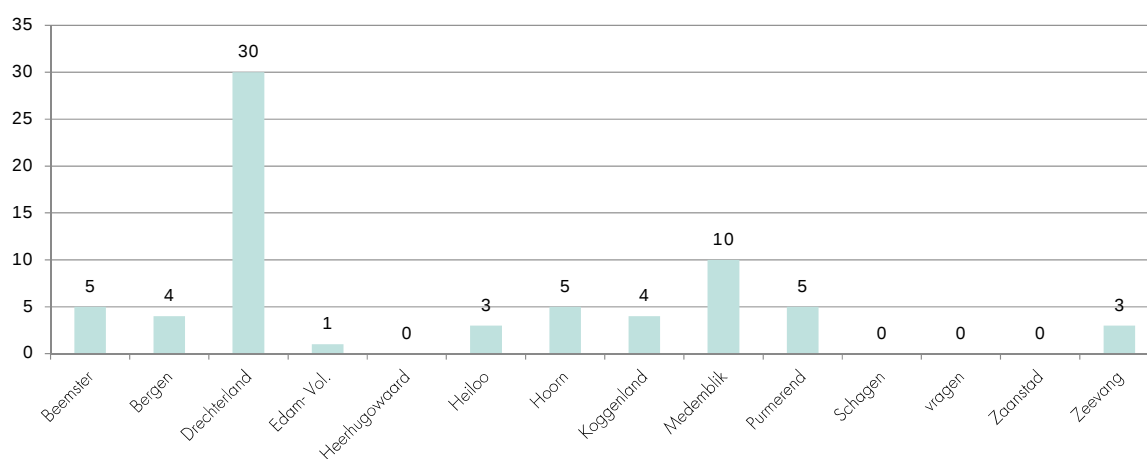
Beets



Spierdijk
Groentekas op erf



Aantal gesloopte stolpen per gemeente,
naar inschatting van beleidsmedewerkers monumentenzorg.



knotwilgen langs de sloot, leibomen voor de voorgevel, fruitbomen in de boomgaard, een bomenrij langs de oprijlaan, en soms een windsingel van bijvoorbeeld elzen en meidoorn als bescherming rond het erf als geheel. Door erfbeplanting en sloten wordt de stulp hecht in het landschap verankerd. Wel is van belang op te merken dat de erfinrichting per landschapstype en per streek verschilt. Zo ligt er in de Schermer vaak een dubbele sloot rond het erf en is er op Texel in de polders aanmerkelijk minder groen rond de stolpen dan elders.

In het in opdracht van de PARK (Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit) gemaakte rapport Erven en Landschap in verandering uit 2013 wordt specifiek aandacht gevraagd voor de boerderij-erven in Noord-Holland. Daarin wordt gesteld dat de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie onderscheid maakt tussen de verschillende landschapstypen en behoud bepleit van de kernkwaliteiten ervan. Om hier handen en voeten aan te geven zou de Leidraad aangescherpt moeten worden. 'Omdat het geheel van erven, hun bebouwing en de ervenstructuur bepalend zijn voor het karakter van de verschillende landschapstypen ligt een visie op behoud en ontwikkeling daarvan logisch in het verlengde van de Leidraad', aldus het rapport.⁸ In veel van onze interviews komt het belang van de erfinrichting en vooral van de bomensingels ook telkens naar voren.

In Noord-Holland zijn ervenconsulenten actief, verzorgd door MOOI Noord-Holland en Landschap Noord-Holland samen. Zij werken per case en worden niet gesubsidieerd. Wellicht is het tijd voor een professionaliseringslag?

Herbestemmingen, waarbij erf en tuin een rol blijven spelen, werken goed, zoals zorgfuncties met dagbesteding op het erf, kinderdagverblijf, paardenstalling etc. Het erf wordt gebruikt en onderhouden en ontstaan er geen privétuintjes.

Erf

Vanwege het grote belang van het erf en de erfinrichting rond de stulpboerderij voor de regionale karakteristiek van de verschillende soorten stolpen, is aandacht voor de verankering van de stulp in het landschap van groot belang. Het zou kunnen

betekenen dat bij de omschrijving van de waardering van monumentale of beeldbepalende stolpen ook altijd aandacht wordt besteed aan situering, erfkarakteristiek en inbedding in landschappelijke structuur. In het toekomstig (gemeentelijk) omgevingsplan wordt het samenbrengen van waardevolle gebouw- en erf- en landschapskarakteristieken waarschijnlijk meer voor de hand liggend. Ook zien wij op dit punt een rol weggelegd voor de provincie, zowel beleidsmatig als uitvoerend.

In ons voorstel voor een Waarderingskaart voor stolpen, verderop in dit rapport, hebben we dan ook de erven met erfinrichting en bijgebouwen nadrukkelijk meegenomen.

Verwaarlozing, brand en sloop

In Noord-Holland staan nu zo'n 5.000 stulpboerderijen. Dat lijkt misschien veel, maar in 1945 was dat nog het dubbele, ongeveer 10.000. In de periode 2010 t/m 2014 zijn er, volgens de Boerderijenstichting Noord-Holland/ Vrienden van de Stulp, ongeveer 105 stolpen gesloopt. Over 51 daarvan is meer informatie beschikbaar. Van die 51 zijn 21 stolpen verdwenen door brand, 22 voor wegeaanleg of gebiedsontwikkeling en van 8 stolpen is bekend dat ze vervangen zijn door een of twee woonhuizen of woonstolpen. De kans is groot dat in ieder geval hier verwaarlozing de oorzaak was. Van de geëncquêteerde gemeenten liggen Drechterland en Medemblik wat sloop betreft ruim op kop. Wel is het zo dat juist deze gemeenten stolpenbeleid hebben waardoor een sloopvergunning is vereist en ze in elk geval weten wat er verdwijnt. Waarschijnlijk verdwijnen elders meer stolpen ongemerkt. De antwoorden op de gemeentelijke enquête bevestigen dit beeld. Verwaarlozing en brand worden door iedere gemeente genoemd als hoofdoorzaak van sloop. Soms worden andere woonwensen van eigenaren genoemd, die de stulp 'niet geschikt vinden voor herbestemming als woning' (Purmerend) Terwijl feitelijk de consensus is: iedere gesloopte stulp is er één te veel.

Vaak worden stolpen na bedrijfsbeëindiging verwaarloosd. De boer blijft op zijn oude dag in de stulp wonen. Onderhoud, en vooral dat van de kap,

is duur. Deze jaren zijn voor het voortbestaan van de stolp van cruciaal belang. Wordt het gebouw verwaarloosd, dan is de stolp uiteindelijk niet meer te redden. Het is van belang in dit soort gevallen een vinger aan de pols te houden. De vraag is wel, hoe doe je dat? Kunnen gemeenten die rol vervullen?

Is een omgevingsvergunning voor sloop vereist, dan wordt die sloopaanvraag in veel Noord-Hollandse gemeenten voor advies voorgelegd aan een commissie van MOOI Noord-Holland. Dat gebeurt dan ook regelmatig. En dan blijkt vaak hoe weinig mogelijkheden er in dat stadium nog zijn om sloop te weigeren, zelfs al gaat het om een karakteristieke stolp. Vaak wordt in opdracht van de opdrachtgever een bouwkundig rapport gemaakt waarin wordt betoogd dat renovatie veel hogere kosten met zich meebrengt dan nieuwbouw. Soms dreigt een adviesgesprek dan te verzanden in een discussie over de financiën, in plaats van over de ruimtelijke kwaliteit. Bij monumenten weegt het kwaliteitsaspect vanzelfsprekend zwaarder, ook al is ook dat geen garantie voor behoud.

Zo werd onlangs in Medemblik voor een als karakteristiek aangewezen stolp aan de Zwaagdijk door de erfgenamen een sloopvergunning gevraagd. Nader onderzoek wees uit dat het ging om een van de oudste boerderijen van dat lint, met een eikenhouten vierkant waarschijnlijk uit de 17de eeuw, maar met recente buitengevels. Het vierkant was intact, maar wel door houtworm aangetast. Een in opdracht van de eigenaar gemaakt bouwkundig inspectierapport concludeerde dat restauratie van het bestaande aanmerkelijk duurder zou zijn dan nieuwbouw. De commissie kon weinig meer doen dan er op aandringen tenminste het vierkant te behouden. B&W nam uiteindelijk het standaardbesluit dat 'het in stand houden van het pand in redelijkheid niet van de eigenaar gevraagd kon worden'. Een ander – ongedefinieerd – argument dat wel wordt gebezigd is, dat de 'economische levensduur is beëindigd'.

Goed onderhoud is voor het behoud van stolpen cruciaal. Om bij te dragen aan het onderhoud van de kap heeft de provincie Noord-Holland daarom de

laagrentende lening 'Alle Hens aan Dak' in het leven geroepen. Nogal wat mensen die deze lening hebben aangevraagd, of hebben geprobeerd, zijn kritisch over de regeling vanwege de grote administratieve last. Ook blijkt de regeling niet altijd effectief te zijn, omdat het een lening betreft waarvoor bovendien aparte notariskosten moeten worden gemaakt. Er zijn meerdere aanvragers geweest die de lening toegewezen hebben gekregen, maar die er om die redenen uiteindelijk geen gebruik van hebben gemaakt.

Architect Maarten Koning betreurt het snel afgeven van een sloopvergunning, en vooral als er geen bouwhistorisch en archeologisch onderzoek aan vooraf is gegaan. Wanneer een stolp echt gesloopt moet worden, zou je planologisch vast kunnen leggen dat er op die specifieke plek alleen een gebouw met hetzelfde silhouet (in de juiste verhoudingen) toegestaan is, voegt hij eraan toe.

Onderhoud

- Sloop zou de laatste optie moeten zijn en niet de eerste. Met de invoering van het Bouwbesluit 2012 is er geen omgevingsvergunning voor slopen meer nodig, er geldt nu een meldingsplicht. Voor monumenten geldt nog wel een vergunningsplicht. Het is dus mogelijk dat er zonder omgevingsvergunning bouw- en sloopactiviteiten kunnen worden verricht aan niet-beschermde stolpboerderijen, en aan karakteristieke en beeldbepalende panden, tenzij de gemeente hiervoor een vergunningsplicht vastlegt in het bestemmingsplan. Het stolpenbeleid van gemeenten is daarbij doorslaggevend. Bij meer dan vijftig procent van de Noord-Hollandse gemeenten is geen omgevingsvergunning voor sloop nodig.
- Preventief onderhoud is van groot belang: fiscale voordelen voor onderhoud aan stolpen zou daarbij kunnen helpen. Een abonnement op de Monumentenwacht werkt goed. Ook meer en betere kennis zal kunnen bijdragen aan afname van de sloop van stolpen.

B. DE STOLP IN BELEID

In de bijlagen is een overzicht opgenomen van het relevante beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. In deze paragraaf wordt vooral het beleid besproken waarin de stolp een centrale rol speelt. De rijksoverheid, de Provincie Noord-Holland en de gemeenten kennen op hun eigen beleidsniveau regels, wetgeving, stimuleringsmaatregelen en subsidieregelingen voor stolpen. Maar het is zeer de vraag of op de huidige wijze het provinciale beleid voor stolpboerderijen wel voldoende uit de verf komt en tot het gewenste resultaat leidt.

Hoewel de provincie de stolpboerderij beschouwt als een structuurdrager die identiteitsbepalend is op provinciaal niveau, is het provinciale beleid in de vorm van de Structuurvisie, de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en de Cultuurnota 2013-2016 maar mondjesmaat vertaald in concrete beleidsuitgangspunten of formeel juridische regelgeving richting de gemeenten. De provinciale monumentenstatus geeft een wettelijk kader voor de omgang met stolpen die als zodanig zijn beschermd. Verder zijn er enkele financiële mogelijkheden waar sommige stolpeigenaren van gebruik kunnen maken. Voor de niet als monument beschermde stolpboerderijen dient het huidige provinciale beleid vooral ter stimulans en inspiratie, het is vrijblijvend.

Stolpen die als rijksmonument beschermd zijn hebben heldere kaders en restricties bij restauratie, sloop of verbouwing. De bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor beleidsontwikkeling en de uitvoering van het rijks- en provinciale beleid zijn grotendeels gedelegeerd aan de gemeenten.

Op gemeentelijk niveau blijkt dat het stolpenbeleid sterk verschilt per gemeente, en daardoor is het voor (aspirant-)eigenaren van stolpboerderijen, makelaars, architecten, aannemers en overige initiatiefnemers vaak onduidelijk wat de mogelijkheden met de stolpboerderij zijn. Ook leidt het niet-uniforme gemeentelijke beleid tot ongelijkheid in de omgang met stolpboerderijen. Een vervolg op de richtlijnen notitie voor gemeenten, Vierkant achter de stolp, aangevuld met actuele informatie via websites kan in dit opzicht veel betekenen.

Vergunningen

De ruimtelijkheid van de stolp en de aanwezigheid van bijgebouwen op het erf maken velerlei functies en combinaties daarvan mogelijk. Maar het bijbehorende vergunningentraject is voor veel eigenaren lastig.

Een originele stolp heeft een agrarische bestemming, doorgaans gecombineerd met wonen. Alleen al het omzetten daarvan naar een volledige woonbestemming heeft nogal wat voeten in de aarde. Dit gaat vaak gepaard met de eis van gemeenten om bijgebouwen te slopen. Veel aanvragers haken gaandeweg af en daarom zijn er nu nogal wat 'illegale' woonboerderijen, aldus een makelaar. Het wordt ook als uiterst hinderlijk ervaren dat de regels en de mogelijkheden per gemeente verschillen.

Het huidige vergunningentraject wordt als onoverzichtelijk en vooral traag ervaren. Voor functiewijziging, splitsing, verbouw, en voor subsidies moeten de nodige formulieren worden ingevuld, ruimtelijke onderbouwingen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Met name als een bestemmingsplanwijziging nodig is waarvoor een termijn van 26 weken geldt, is de kans groot dat aanvragers afhaken.

Een goede herbestemming is immers alleen mogelijk als het proces niet nodeloos stagneert. Architect Kerssens legt uit dat de regels rondom verbouwing en herbestemming soepeler kunnen. De provincie zou in gesprek moeten gaan met gemeenten.

Wanneer een particulier een stolp wil verbouwen, begint hij over het algemeen aan een enorm project. De gemeente moet dit niet in de weg staan. Architect en commissielid Hooyschuur vindt dat commissies ruimtelijke kwaliteit en monumentencommissies ruimhartiger om moeten gaan met verbouwingen om hergebruik mogelijk te maken. Wel moeten de ingrepen reversibel zijn, zodat de oorspronkelijke situatie ten allen tijde hersteld kan worden. Of dit altijd praktisch haalbaar is, kan men zich afvragen. Architect Jan-Richard Kikkert, met zijn gezin al enige tijd op zoek naar een stolp: 'Wanneer gemeenten ruimhartiger met vergunningen zouden omgaan, hadden we er waarschijnlijk allang een gevonden'. Eigenlijk al onze gesprekspartners zijn het eens: gemeenten moeten hun regelgeving versoepelen, en



Aartswoud, Manuelhoeve

de mogelijkheden voor het herbestemmen van stolpen vergroten. Maar dan wel onder bepaalde randvoorwaarden: de historische stomp moet behouden blijven en worden opgeknapt en onderhouden. En nieuwe functies op het erf moeten landschappelijk worden ingepast. Juist als er een tweede woonhuis achter op het erf komt is een goede erfinrichting noodzakelijk. Bijvoorbeeld fraaie bomensingels mogen er niet voor worden gekapt. Ongewenste functies moeten daarbij worden voorkomen. Bestemmingsplannen moeten de mogelijkheden wel goed inkaderen. Feitelijk is een set voorwaardelijke afwijkingsregels nodig om binnenplannen onder voorwaarden mee te werken aan herbestemming en splitsing. Want voor wat hoort wat: de stolpeigenaar krijgt meer mogelijkheden, maar moet dan op zijn beurt wel aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen. Uit de enquête onder gemeenten blijkt dat nergens expliciet is opgenomen dat het gebruiken van bijgebouwen als woning of woningen op de kavel bijbouwen mogelijk is om de financiering van de restauratie van een stomp te faciliteren. Dit blijft in incidentele gevallen maatwerk waar een uitgebreide ruimtelijke procedure voor nodig is. Uit de enquête blijkt dat de gemeenten Zaanstad en Medemblik verruiming van de mogelijkheden geven. Een monumentenstatus is volgens architecten geen belemmering. Daardoor wordt vaak juist de ruimtelijkheid behouden, waardoor de stomp zijn waarde houdt. Makelaars zeggen hetzelfde. Met de kanttekening dat een groot deel van potentiële kopers denkt dat het wel een belemmering is. Meer en betere informatie aan het publiek over de monumentale status en de gevolgen daarvan is noodzakelijk.

Vergunningen

- Gemeenten kunnen soepeler omgaan met regelgeving voor functieveranderingen, maar wel onder voorwaarden: historische stomp behouden en opknappen, nieuwe functies landschappelijk inpassen.
- Het is verstandig een basis-set aan afwijkingsbevoegdheden op te stellen die de gemeenten direct in een bestemmingsplan kunnen opnemen. Dit zou ook een aanvullend paraplu bestemmingsplan voor stolpen kunnen zijn
- Wellicht is het raadzaam een leidraad of kompas te bedenken voor eigenaren met daarin mogelijk een stappenplan en checklist. Bestaan de brochures van de Boerderijstichting, MOOI Noord-Holland en Landschap Noord-Holland kunnen mogelijk worden samengevoegd.

Stomp en geld

De betaalbaarheid van een stomp en een stompverbouwing is een terugkerend thema bij interviews. Zowel de rijksoverheid als de provincie hebben financiële mogelijkheden gecreëerd voor eigenaren van beschermde monumentale en of niet-monumentale maar wel historische stompboerderijen via subsidies en/of laagrentende leningen of fiscale voordelen. In de bijlagen wordt wat dieper ingegaan op deze materie.

Voor stolpen die als rijksmonument beschermd zijn, bestaan er diverse opties. Er is er een subsidieregeling instandhouding monumenten. Deze is bedoeld voor eigenaren van een agrarische, rijksmonumentale boerderij, die niet voor meer dan vijftig procent in gebruik is voor bewoning. In plaats van een subsidie mag ook een laagrentende lening worden aangevraagd. Voor stompboerderijen met een woonbestemming bestaat er een Restauratiefonds-hypotheek, een lening via Nationaal Restauratiefonds. Eigenaren van rijksmonumenten die geen subsidie kunnen aanvragen kunnen wel gebruik maken van een fiscale aftrek van onderhoudskosten. De voorwaarden daarbij zijn onder andere dat het pand een eigen woning is in box 1 (inkomen uit werk en woning), en een onderdeel is van bezittingen en schulden in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen). Voor het ontwikkelen van herbestemmingsplannen is subsidie mogelijk.

Voor stompboerderijen die als provinciaal monument zijn beschermd bestaan er twee regelingen. Er bestaat een onderhoudssubsidie voor stompboerderijen, en een restauratiesubsidie, die bestemd is voor de stompboerderijen waarvan het oppervlak voor niet meer dan 50% voor bewoning in gebruik is. Voor alle stolpen, die niet als rijks- of provinciaal monument zijn beschermd is er de zogeheten 'Alle Hens aan Dak' regeling, waarbij een deel van de

kosten voor vernieuwing van het dak wordt gefinancierd via een laagrentende Noord-Hollandse monumenten-hypotheek. Het betreft een lening voor minimaal €25.000,-. Helaas kunnen slechts vier stolpen per jaar gebruik maken van deze regeling. Een aantal provincies (waaronder Noord-Holland) en gemeenten heeft een eigen fonds voor restauratie en onderhoud van monumenten. Deze fondsen zijn ook toegankelijk voor eigenaren van provinciale en gemeentelijke monumenten. Gemeenten en provincies werken hiervoor samen met Nationaal Restauratiefonds.

Bij onze respondenten is opvallend weinig enthousiasme voor de bestaande subsidies en leningen. Men vindt deze lastig aan te vragen, de termijn duurt te lang, de bedragen zijn te laag en de rente te hoog, het verschil met de marktrente is te gering, het traject is onoverzichtelijk, en je mag niet beginnen voordat de subsidie is toegekend, zelfs al lekt je dak.

De vermeende onvoorspelbaarheid maakt de bedrijfsvoering lastig. 'Het is een hele klus om dergelijke subsidies aan te vragen en er is geen zekerheid' zegt boerin Caroline Praag. 'Een subsidie kan namelijk zo weer stopgezet worden, dus je kunt ze niet meenemen in je financiële planning.'

Bovendien lijken de redenen voor wel of niet toekennen onduidelijk. Er zijn haar situaties bekend van bureaus die nagenoeg dezelfde bedrijfsvoering hebben, waarbij de ene wel en de andere niet in aanmerking komt. Dat voelt wel eens oneerlijk. Een aantal aanvragers van de provinciale lening 'Alle Hens aan Dak' weigerde te praten, zo ontvreden waren ze over de regeling. Van degenen die wel antwoorden kregen er vier een lening toegekend, en zes niet. Alle aanvragen waren bedoeld voor herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking, vaak herstel van het rieten dak. Er zijn meerdere aanvragers geweest die de lening toegewezen hebben gekregen, maar er uiteindelijk geen gebruik van hebben gemaakt. 'Gezien het bedrag (€22.581,-) te veel rompslomp om de lening te verwerven. Dat moet eenvoudiger kunnen', zei een van de geïnterviewden. Bovendien is de procedure omslachtig en tijdrovend, en de rente is te hoog. Architect Hooyschuur gelooft niet dat subsidies de oplossing zijn. 'Als initiatiefnemer moet je niet

afhankelijk zijn van subsidies, je moet zelf gemotiveerd zijn voor het behoud van je stolp', zegt hij. Dat neemt niet weg dat eigenlijk al onze gesprekspartners wel degelijk iets zien in andere soorten regelingen zoals diverse vormen van belastingvoordelen, zoiets als een zes procent BTW regeling voor onderhoud aan stolpen etc.

Architect Kikkert, op zoek naar een stolp, zegt in dit verband: 'stel dat je een slecht onderhouden stolp koopt en er voor tonnen aan opknappt. Dan krijg je als dank voor je eigen inspanningen een veel hogere WOZ waarde. Dat idee werkt niet bevorderlijk voor zo'n grote onderneming'. Als de gemeente die WOZ waarde na de verbouwing niet zou verhogen wordt zo'n investering gestimuleerd.

In het stuk 'Bestaand beleid rijksoverheid, Provincie Noord-Holland en gemeenten' (zie bijlagen) wordt verder ingegaan op de wettelijke kaders en vigerend stolpenbeleid van de verschillende overheidslagen.

Regelgeving

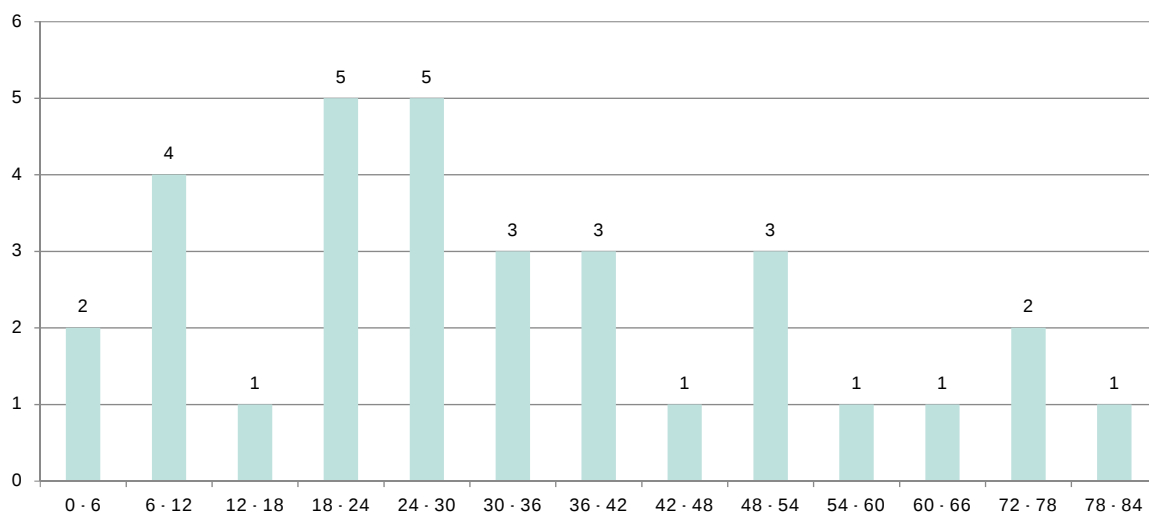
Ogenschijnlijk en/of feitelijk ingewikkelde en stroperige wet- en regelgeving is voor veel (potentiële) eigenaars van stolpen een grote zorg en soms frustratie, ze hebben geen zicht op de wettelijke en financiële mogelijkheden die er zijn. Een gemeentelijke of provinciale 'Stolpengids' zou al veel helpen bij het doorlopen van alle benodigde procedures. Ook een gemeentelijk of provinciaal loket speciaal voor stolpen kan uitkomst bieden. Een centraal aanspreekpunt, kennisbank, forum zou mensen daarbij kunnen 'coachen', zodat zij optimaal gebruik kunnen maken van de bestaande regelingen.

C. HET KOPEN EN ONDERHOUDEN VAN EEN STOLP

Om zicht te krijgen op de vraagstukken waar eigenaren en potentiële kopers mee te maken krijgen, zijn de hier na volgende stukken bekeken vanuit diens perspectief. Eigenaren zijn immers van cruciaal belang voor het behoud van een stolp. Achtereenvolgens komen aan bod: aankoop en financiën, mogelijkheden voor functiewijziging, kennis en informatie, ontwerp voor verbouw, vergunningen, onderhoud en duurzaamheid.



Aantal Maanden dat de nog Te koop staande Stolpen Te Koop staan



Het kopen van een stolp

Stolpen zijn gewild vanwege de ruimte op het erf, de ruimtelijke beleving van het gebouw, 'overruimte' en dus gebruiksmogelijkheden in de bijgebouwen, de charme van het historische gebouw en de originele details. Dat zeggen stolpeigenaren zelf, maar ook de door ons geïnterviewde makelaars. Bovendien zijn eventuele mogelijkheden op het erf van groot belang, net als de nabijheid van een stad met voorzieningen of de ligging in een levendig dorp. Wel verliest wonen (ver) buiten de stad de laatste jaren aan populariteit.

De vijf door ons gesproken belangrijkste stolpenmakelaars (met gemiddelden van 5 tot 75 stolpen in de verkoop per jaar) geven aan dat stolpen momenteel (nog) veel te duur worden aangeboden. Daardoor staan ze veel te lang te koop, gemiddeld twee jaar. Een scan van welke stolpen nog te koop staan sinds Open Stolpendag in oktober 2013 leert dat daarvan zelfs 47% langer dan 2,5 jaar, en 25% langer dan 4 jaar te koop staat.

De makelaars die wij spraken zeggen stolpen aan te bieden voor prijzen die liggen tussen de €350.000,- en €550.000,-. Eén van de makelaars werkt voor het hogere segment, tussen €500.000,- en €1.000.000,-. Gemiddeld zakt de prijs van vraagprijs tot transactieprijs 20%, en in het hogere segment soms wel 50%. Architect Jan-Richard Kikkert, met zijn gezin op zoek naar een stolp, bevestigt dat beeld. Hij had zijn oog laten vallen op een stolp, met een vraagprijs 9 ton. Toen hij echt in beeld kwam was de prijs al aanmerkelijk gezakt. Vervolgens maakte de Monumentenwacht een dramatisch rapport over de bouwtechnische staat, waarna de taxatie uitkwam op 4,5 ton, de helft van de vroegere vraagprijs.

Niet alleen die te hoge vraagprijs schrikt kopers af. Ook de terughoudende hypotheekverstrekking door banken speelt een rol. Dan is het lastig om aankoop en verbouw van een stolp te financieren. Door de stolp te splitsen verminderen de kosten aanmerkelijk, maar nemen de problemen ook toe. Want de toch al terughoudende banken zijn voor dubbele bewoning dubbel huiverig. En niet zonder reden, want over één ding zijn makelaars en architecten het roerend eens: gesplitste stolpen zijn veel minder aantrekke-

lijk. Het voordeel het van delen van de kosten weegt vaak niet tegen de nadelen op. Splitsing is onevenredig duur omdat er een kostbare brandwerende woningscheiding gerealiseerd moet worden. Het gevoel van privacy is uiteraard minder en bovendien is een gesplitste stolp moeilijker te verkopen. Hetzelfde geldt voor stolpen die al enige tijd geleden woonstolp zijn geworden. Die stolpen zijn soms hokkerig ingedeeld. Na verkoop wordt een ondeskundige verbouwing eigenlijk altijd ongedaan gemaakt.

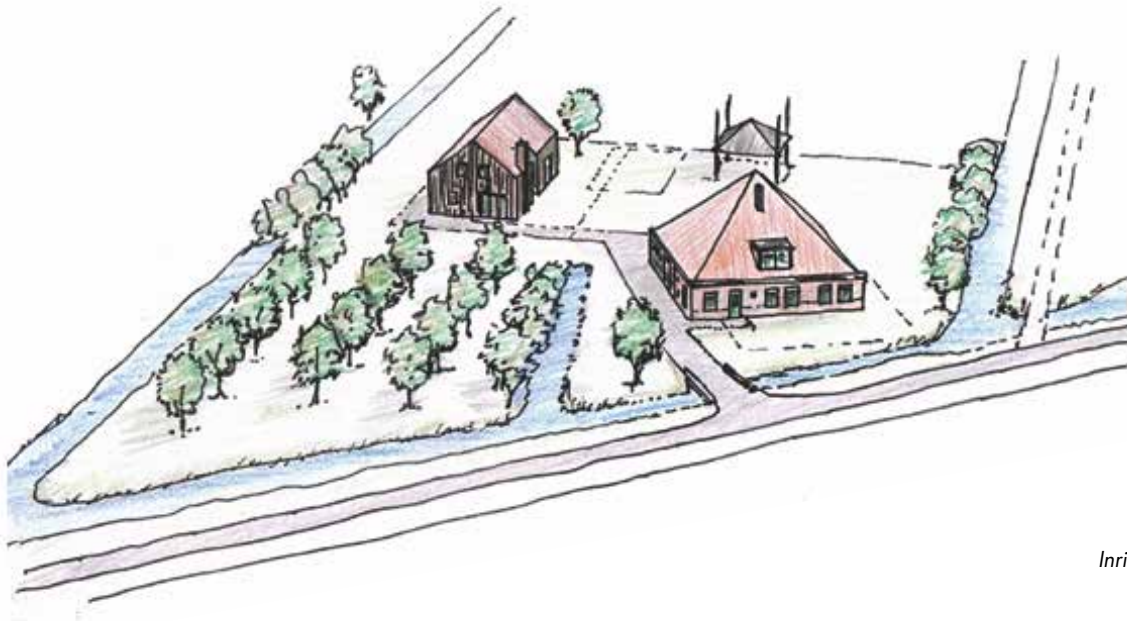
Architect John Kerssens noemt de enorme omvang van de stolp als aandachtspunt. Zijn collega Hooyschuur ziet ook in commissies ruimtelijke kwaliteit dat geïnteresseerden opzien tegen de noodzakelijke verbouwing en uiteindelijk toch afhaken. Veel initiatiefnemers zijn niet in staat om door een slecht onderhouden en rommelige situatie heen te kijken. Zij moeten enthousiast gemaakt worden voor de mogelijkheden die een stolp biedt, zeggen zij.

Recent verbouwde, en nog oorspronkelijke stolpen zijn wel gewild. Stolpen waarbij de ruimtelijke beleving intact gelaten is, verkopen beter, aldus een van de makelaars. En een perceel van ca. 5000 m² rond de stolp is voor veel kopers ideaal.

Opvallend genoeg werkt volgens de meeste makelaars een monumentenstatus bij verkoop in feite niet belemmerend. Doordachte plannen worden eigenlijk altijd goedgekeurd. Maar de beeldvorming is anders. Een monumentenstatus wordt als belemmering beleefd. Ook over de fiscale voordelen van een rijksmonument is weinig bekend. Hier kan nog veel verbeterd worden, aldus een aantal makelaars.

Kennis en informatie

Er bestaat grote behoefte aan kennis, informatie, overzicht, ervaring, goede voorbeelden. Niet alleen ter inspiratie en motivatie (hoe mooi kan het uiteindelijk worden?), maar ook om praktische problemen aan te pakken en als intermediair voor potentiële kopers. Veel informatie is wel beschikbaar, het gaat vooral om het samenbrengen en een goede ontsluiting (en beheer) ervan.



Assendelft
Inrichtingsschets

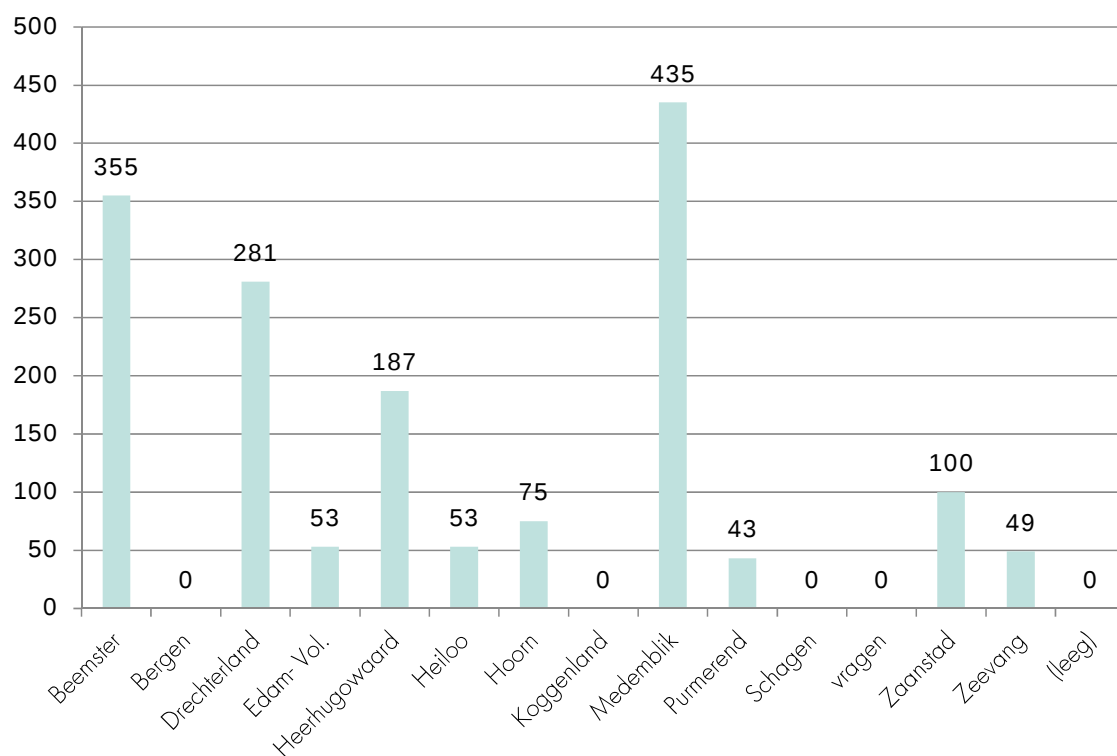
Functie en functiewijziging

De stolpboerderij is ontstaan als gebouw met een gemengde functie: werken en wonen onder één groot dak. Vaak wordt als vanzelfsprekend uitgegaan van een herbestemming als woonstolp. Maar de stolp leent zich ook heel goed voor andere functies, of voor meer activiteiten onder één dak. De Boerderijstichting Noord-Holland/ Vrienden van de Stolp heeft bestaande, in stolpen gerealiseerde functies op een rijtje gezet. Het zijn er zo'n zestig, waarvan woonboerderij, woning met praktijk of kantoor aan huis, zorgvoorziening, kaasboerderij en Bed and Breakfast het meest voorkomen. Andere mogelijkheden zijn allerlei soorten praktijkruimte, kinderdagverblijf, dierenpension en restaurant. Wat vooral goed werkt zijn functies waarbij erf en tuin ook een rol spelen, zoals een dierenpension, kinderopvang, en zorgvoorziening met dagbesteding. Dat zijn functies waarbij het erf niet in aparte tuinen wordt opgedeeld. Het meest genoemde probleem bij functiewijziging is het te beperkende bestemmingsplan. De in gemeentelijke bestemmingsplannen toegestane functies zijn veel te beperkt voor de mogelijkheden die er zijn, ook op het erf. Architect Maarten Koning heeft de ervaring dat zo'n bestemmingswijziging veel te lang duurt en hoge

kosten met zich mee brengt. 'Ik heb eigenaren gekend die €9000,- moesten investeren en 1,5 jaar moesten wachten voordat hun stolp een woonbestemming kreeg. Het proces verschilt overigens per gemeente, dat vinden veel eigenaren ook niet eerlijk'.

Judith Toebast (RCE) vindt het belangrijk om meewerkend te zijn. De 'voor wat hoort wat' mentaliteit werkt vaak goed, zegt zij. Als je een tweede woonfunctie op een kavel toestaat, kun je ook van mensen verwachten dat zij hun erf goed inpassen in het landschap. Maar het belangrijkste, naar haar ervaring, is dat mensen willen weten waar ze aan toe zijn.

Een aardig voorbeeld van een tweede woonfunctie op het kavel komt uit Assendelft. Twee broers hadden een stolp gekocht met het idee die te slopen en te vervangen door een twee-onder-een-kapper, in de vorm van een stolp. Mede op aandringen van de commissie ruimtelijke kwaliteit blijft de stolp staan. De ene broer gaat daarin wonen, de andere in een nieuwe woning, die op de plaats van een bijgebouw achter op het erf komt te staan. Op aandringen van de commissie krijgt die zoveel mogelijk de sobere vormgeving van een bijgebouw. Gemakkelijk is het niet gegaan: het verkrijgen van de vergunningen heeft bijna twee jaar geduurd.

Aantal stolpen per gemeente


GEMEENTE	AANTAL STOLPEN VOLGENS ENQUÊTE	AANTAL VOLGENS BOERDERIJENSTICHTING	SCHATTING AANTAL GESLOOPT
Beemster	circa 355	355	ca 5
Bergen	schatting tussen de 100 en 200	270	4
Drechterland	281	342	ca 30
Edam- Vol.	53	33	1
Heerhugowaard	187	189	onbekend
Heiloo	53	53	3
Hoorn	75	78	ca 5
Koggenland	onbekend	379	3 á 4 (afgebrand)
Medemblik	CA.435	574	10
Purmerend	43	44	5
Schagen	onbekend	555	onbekend
Zaanstad	CA.100	145	onbekend
Zeevang	49	181	3

Functiewijziging

De provincie kan gemeenten stimuleren meer ruimte voor functiewijziging van stolpen binnen de gemeentelijke regelgeving mogelijk te maken. Dat gezegd hebbende, is het tegelijk ook van belang dat een duidelijk kwalitatief kader wordt gesteld op het vlak van het behoud van cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteit. Niet elk programma is voor het specifieke gebouwtype geschikt.

Kennis en informatie

Het verbeteren van de kennis en kennisoverdracht over stolpen wordt door alle betrokkenen telkens weer genoemd als belangrijke manier om stolpenbehoud te bevorderen. Enthousiasme en trots eigenaarschap worden op die manier vergroot, net als waardering bij het grote publiek. Tegelijkertijd komt er op die manier meer kennis beschikbaar voor ontwerpers, bij adviseurs en vergunningverleners. Kennis vormt de basis, en kennis kweekt liefde. De provincie zelf en gemeenten hebben soms niet of nauwelijks overzichtelijke informatie over het stolpenbestand. Alleen de Boerderijenstichting heeft een overzicht van stolpen en stelt dit beschikbaar, onder andere via de Boerderijen Beeldbank. Desgevraagd zeggen de meeste geënquêteerde gemeenten ongeveer te weten ongeveer om hoeveel stolpen het in hun gemeente gaat. De verschillen met de aantallen die Boerderijenstichting op geeft blijken soms groot; het is niet duidelijk waardoor dat komt.

Alle geïnterviewden zijn het roerend met elkaar eens: het verzamelen van kennis en het verstrekken van informatie over stolpen wordt gezien als bij uitstek een taak voor de provincie. De stomp is immers het meest karakteristieke Noord-Hollands bouwtype, dat in verschillende gemeenten op een vergelijkbare manier bekeken beoordeeld en bekeken zou moeten worden. Stolpenlinten lopen over gemeentegrenzen heen. En als de provincie geen geld tijd en energie in zoiets essentieels als de typisch Noord-Hollandse stolpen steekt, waarom zouden gemeenten er dan wel iets aan doen? Daarmee zou Noord-Holland niet de eerste provincie zijn die het heft in handen neemt. Groningen heeft een bindend verzoek gedaan aan

alle gemeenten om het agrarisch erfgoed te inventariseren en te categoriseren. Er zijn drie categorieën waarbij de bescherming steeds zwaarder wordt: normale, karakteristieke en monumentale agrarische bebouwing. Bovendien is op initiatief van de drie noordelijke provincies het kenniscentrum herbestemming noord opgericht, met als doel gebiedsgerichte strategieontwikkeling en het koppelen van vraag en aanbod. Boerderijen zijn daarbij een speciale aandachtscategorie.⁹

Kortom, het ligt op de weg van de provincie om een professionele, goed toegankelijke kennisbank op te zetten, die (ook) via een GIS-kaart toegankelijk is.

Om de beschikbare kennis steeds verder te vergroten stelt één van de geïnterviewden voor om bij sloop of ingrijpende verbouw een bouw- of architectuurhistorische verkenning te eisen, die dan deels door de provincie wordt bekostigd. Op die manier groeit de kennisbank gestaag met relevante informatie. En iets waarvan je op voorhand weet dat het waardevol is, eindigt minder snel onder de slopershamer. Maarten Koning: 'Een boring in het vierkant geeft informatie over de leeftijd van het pand. Een boring kost nu €500,-. Biedt stolpeneigenaren de kans om het voor €100,- te doen en zet de gegevens in een database'. Er is namelijk weinig bekend over de werkelijke waarde van individuele stolpen, zelfs al liggen ze in een beschermd gezicht. Vooral over de ouderdom van de constructie en de archeologische waarde is zelden iets bekend. Een commissie ruimtelijke kwaliteit of monumentencommissie is daarom veroordeeld tot een ad-hoc beoordeling. Niemand heeft een idee hoe zeldzaam de stomp is waarvoor een sloopvergunning wordt gevraagd.

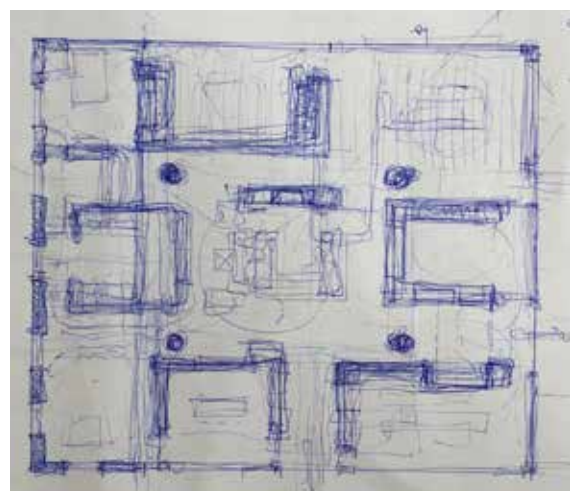
Informatie

In hoofdstuk 3 wordt een concreet voorstel gedaan voor het opstellen van een waarderingskaart waar iedere stomp met erf en bijgebouwen en het lint waar die aan ligt een waardering krijgt, gekoppeld aan een achterliggende databank. Alle nu en in de toekomst beschikbare informatie (bouwhistorisch onderzoek, monumentenbeschrijvingen) kan er aan worden gehangen.

35
KANSEN VOOR DE STOLP IN NOORD-HOLLAND
MOOI NOORD-HOLLAND



Assendelft



Bergen

Verbouwing en ontwerp

Vrijwel alle geïnterviewde ontwerpers zien de stolpboerderij vooral als een vierkant met een enorm piramidedak erop. Voor hen zou het uitgangspunt moeten zijn: een restauratieve aanpak van monumentale stolpen, en plannen voor andere stolpen meer vrij laten. Daar zou meer mogelijk moeten zijn, zolang de kap en het vierkant intact blijven. Op die manier kunnen stolpen gemakkelijker worden hergebruikt.

Architecten en makelaars zijn het erover eens dat een stolpboerderij talloze ruimtelijke mogelijkheden biedt. Opdrachtgevers zien dat vaak zelf niet, aldus de meeste gesproken architecten. Daarom deinzen ze terug voor zo'n ingrijpende verbouwing. Een brochure of website met geslaagde voorbeelden kan hier goede diensten bewijzen. Beelden werken immers beter dan woorden. Een bezoek aan een geslaagde herbestemming - zoals architect Maarten Koning met potentiële opdrachtgevers doet - blijkt nog beter te werken. 'Het pijnpunt van de stolp is altijd het dak' zegt Koning. 'Soms is mijn advies aan eigenaren: repareer het dak en neem een klein deel om in te wonen. De rest van de stolp blijft schuur. Zo is het pand oorspronkelijk ook bedoeld. Het probleem is dat eigenaren het hele gebouw 'in orde' willen hebben en dat is financieel bijna niet te doen'. Ook over het splitsen van een stolp in tweeën zijn architecten en makelaars het eens: de ruimtelijkheid van de stolp gaat erdoor verloren. Het type gebouw er eigenlijk niet voor geschikt. Weliswaar worden de kosten gedeeld, maar de verbouwing is aanmerkelijk duurder. Mensen verkijken zich erop. Vanwege het volume is voor splitsing heel veel materiaal nodig. De conclusie luidt dat het beter is de stolp intact te laten en meer mogelijkheden te zoeken en te geven op het erf.

De ervaring van commissies van MOOI Noord-Holland is dat het opdelen van een (grote) stolp voor een woon- of zorggroep wel goed kan werken. Dan worden meerdere wooneenheden gerealiseerd met bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte in het vierkant. Het erf wordt gemeenschappelijk gebruikt.

Inspiratie

- Bij een herbestemming is inspiratie en het delen van ervaring van belang. Een brochure en/of website met geslaagde verbouwingen zou in opdracht van de provincie gemaakt en onderhouden kunnen worden.
- Bij dubbele bewoning zou er meer ruimte gegeven kunnen worden voor bijvoorbeeld het bewonen van een bijgebouw, in plaats van het splitsen van de stolp zelf. Ook in de welstands-criteria voor niet-monumentale stolpen buiten beschermde gezichten kan hier ruimte geboden worden.

Onderhoud

Het onderhoud van een stolp kan kostbaar zijn. Een stolpeigenaar moet sowieso hart voor de stolp hebben, en daarnaast óf veel geld hebben, óf veel zelf doen, aldus een aantal eigenaren. Zij besteden veel geld en moeite aan hun stolp maar volgens stolpeigenaar Wijntjes voelen zij zich hierin niet erkend. Zij zouden hierin fiscaal of met gratis adviezen meer tegemoet gekomen moeten worden. Een goed onderhouden stolp is immers niet alleen hun privébelang, maar ook een publiek belang. Melkveehouder Caroline Praag: 'Een bedrijf als dit vraagt veel onderhoud. We hebben net voor ca. €120.000,- de hele kap gerenoveerd en nu ben ik al weer bezig met het onderhoud van de stallen. Die moeten straks opgeknapt worden'. Voor de kap liepen ze subsidie mis omdat ze tijdens de aanvraagprocedure al met reparatie begonnen waren. 'Maar wij móesten beginnen, want we konden niet in een lek huis leven. Toen hebben we het uiteindelijk zonder subsidie gedaan'.

Desgevraagd antwoorden nogal wat eigenaren dat ze niet zitten te wachten op een lening of een subsidie, als daar veel rompslomp aan vast zit en de aanvraagprocedure lang duurt. En een subsidie kan volgend jaar weer opgeheven zijn. Maar andere, meer structurele tegemoetkomingen zoals belastingvoordelen, vinden ze zeker wel op hun plaats. Zoals eerder genoemd, zijn aanvragers van de provinciale lening 'Alle Hens aan Dak' over het algemeen niet erg enthousiast. Van de zes personen

die de lening niet kregen, hebben er twee van de opknopbeurt afgezien. De vier anderen lieten het onderhoud doorgaan, met eigen geld of een lening van elders. Eén van hen, die tot nu toe zelf €75.000 - €100.000 eigen geld heeft geïnvesteerd in herstelwerkzaamheden van de kap laat weten: 'We willen graag meerdere renovaties doen aan de stolp. Ik merk dat we in geen enkel vakje passen en daardoor niet in aanmerking komen voor subsidies. Ik vind zeer slecht informatie hoe ik eventueel wel in het vakje kan passen'. Meer en betere informatie is hier dus zeker op zijn plaats. Ook wordt een (gratis) abonnement op de Monumentenwacht als mogelijkheid genoemd als waarborg voor consistent onderhoud.

Onderhoud

Door onderhoud te stimuleren, kan verwaarlozing en verval tegengegaan worden. Onderhoud is een terugkerende, zware last voor bewoners. Het eerder genoemde abonnement op de Monumentenwacht kan hierbij helpen, net als de regeling 'Alle Hens aan Dak', die mogelijk verbeterd en uitgebreid zou kunnen worden.

Duurzaamheid en Energie

De energiekosten van een stolp zijn hoog, maar geen van de geïnterviewden heeft hier een probleem mee. Er is een breed gedragen mening dat er voldoende mogelijkheden zijn om dit op te lossen. Die variëren van traditionele toepassingen zoals leibomen voor de gevel als beschutting, het gebruiken van luiken en het inrichten van koude en verwarmde zones in de winter, tot meer recente technieken als aardwarmtepomp, zonnepanelen, steeds betere isolatie en ventilatie van de warme lucht in de hoge kap. Architect Kerssens: 'De duurzaamheid van stolpen is zeker een item. Je kunt een stolp goed isoleren, je kunt er een goed ventilatiesysteem in zetten en je kunt het pand zelfs verwarmen met aardwarmte. Dit soort ingrepen verhogen het woongenot en zijn waardeverhogend, maar zijn vaak kostbaar om aan te schaffen. Hieraan zou de provincie kunnen bijdragen'.

De mogelijkheden zijn zeker niet algemeen bekend. Gemeenten, MOOI Noord-Holland en de Boerderijenstichting merken dat er in de praktijk een enorme behoefte is aan praktische informatie over technische oplossingen en de mogelijkheden daarvan. Zij stellen voor over het onderwerp een brochure of een website te maken en/of voorlichtingsavonden te organiseren. De ontwikkelingen op dit gebied gaan snel, er is doorlopend behoefte aan actuele kennis en productinformatie. Ook inzichten over effectiviteit, nut en noodzaak van maatregelen veranderen regelmatig.

Duurzaamheid

Actuele informatie over duurzaamheidsoplossingen voor stolpen is belangrijk, dat zou kunnen via een website en/of brochures. De Boerderijenstichting heeft in samenwerking met de gemeentelijke milieudienst RUDHNN diverse informatieavonden belegd, met grote belangstelling onder stolpbewoners. De RCE is ook met dit thema bezig, net als de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en veel marktpartijen. Om het thema specifiek voor stolpen inzichtelijk te maken, waar de vraagstukken en oplossingsrichtingen vaak net anders zijn dan bij andere bouwtypen, kan de provincie hier een initiatief ontwikkelen, zoals een website speciaal voor duurzame stolpen. Een groot aantal van de bovenstaande aanbevelingen zou daar eveneens een plaats kunnen krijgen: goede voorbeelden van verbouwingen, duurzaamheid, onderhoud, met een link naar de voorgestelde ordekaart



*Mijzen, Westmijzerdijk**Spierdijk*

D. STOLPEN ALS PROVINCIAAL BELANG: TERUGKERENDE THEMA'S

Kijkend naar de hierboven besproken 'stand van de stolp' keren enkele thema's telkens terug. De vraagstukken die spelen rond de stolp zijn te groeperen in enkele heldere thema's.

Thema: Kennis ontwikkelen

Allereerst is er behoefte aan actuele kennis, informatie, overzicht, ervaring, en goede voorbeelden. Niet alleen ter inspiratie en motivatie, maar ook om praktische problemen aan te pakken, als intermediair voor potentiële kopers, om de weg te vinden in vergunningenland, om financiële en fiscale mogelijkheden beter te kunnen benutten en goede maatregelen te kunnen treffen om het leven in de stolp energiezuiniger te maken.

Als er meer kennis wordt vergaard over hoeveelheden en kwaliteiten van het bestaande stolpen-areaal, kan ook de bescherming van stolpen als monument in samenhang met hun erf en bijgebouwen meer expliciete aandacht krijgen bij provincie en gemeenten. Aan de boerenerven wordt veel belang gehecht. Het maken van keuzes op het gebied van bescherming kan dan desgewenst ook beter worden beargumenteerd.

Thema: Sturen en verbinden

Duurzame herbestemming van al dan niet beschermde stolpen kan op verschillende vlakken een impuls krijgen. Er is behoefte aan een regisserende partij als er lokaal initiatief of behoefte is aan een gemeenschappelijke functie voor een stolp.

Er bestaat behoefte aan versoepeling van de gemeentelijke regelgeving voor functieveranderingen en dubbele bewoning van het erf (niet zozeer van de stolp zelf), waaraan vervolgens wel duidelijk kwaliteitseisen gesteld zouden moeten worden. Bovendien zou het gemeentelijk beleid uniformer en eenvoudiger moeten worden om frustraties te voorkomen.

Thema: Soms afdwingen

Het uitgangspunt van de Provincie is het behoud van de nog bestaande stolpen. Dan moet sloop dus niet de meest voor de hand liggende keuze meer zijn, maar de laatste (verdrietige) optie. Omdat het stolpenbeleid van gemeenten daarbij doorslaggevend is, kan de provincie in het stimuleren van opstelling van gemeentelijk stolpenbeleid een meer sturende rol op zich nemen. Het zelfde geldt voor de aandacht voor onderhoud, een cruciaal thema bij het voorkomen van verval en sloop.

Essentieel is dat bij stolpen in beginsel een sloopverbod geldt en altijd een omgevingsvergunning voor sloop nodig zou moeten zijn, maar het gaat erom dat er hierdoor gestimuleerd wordt dat een stolpen deskundige tijdig in overleg met de eigenaren treedt hoe de sloop behouden kan blijven. Bij een groot erf zal nieuwbouw voor de bestaande eigenaar een oplossing zijn als deze de renovatie van de stolp niet kan betalen.

Deze thema's keren terug in het volgende hoofdstuk, waarin wordt ingegaan op de opties die de provincie heeft om behoud en ontwikkeling van stolpen te stimuleren en sturen.





3. DE PROVINCIE AAN ZET



Voor het behoud van stolpen in het Noord-Hollandse landschap is gemeentelijk beleid doorslaggevend. De bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor het stolpenbeleid en de uitvoering daarvan zijn grotendeels gedelegeerd aan de gemeenten. De gemeente is het bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor onder andere rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten en voor de niet-beschermden stolpboerderijen, karakteristieke en beeldbepalende panden. Ook is het de taak van de gemeente om bouwinspecties uit te voeren en te handhaven. Zonder omgevingsvergunning kunnen bouw- en sloopactiviteiten worden verricht aan niet-beschermden stolpboerderijen, karakteristieke en beeldbepalende panden, tenzij de gemeente hiervoor een vergunningsplicht vastlegt in het bestemmingsplan (na 2018 in het omgevingsplan).

Er zijn financiële mogelijkheden gecreëerd voor behoud, onderhoud en restauratie van stolpboerderijen en via subsidies en laagrentende leningen of via fiscale voordelen voor eigenaren van rijksmonumentale stolpboerderijen, maar eigenaren vinden het vaak lastig de weg te vinden in het woud van regels, beleid en financiële mogelijkheden.

Een aantal gemeenten in Noord-Holland heeft beleid voor stolpen vastgelegd. Bij sommige gemeenten staat dit nog in de kinderschoenen. Andere gemeenten hebben (nog) geen stolpenbeleid. In ieder geval is er geen uniforme omgang met de stolpboerderijen, want de gemeenten geven op verschillende manieren invulling aan hun stolpenbeleid.

Gemeentelijk stolpenbeleid is succesvol als een gemeente ook uitvoering kan en wil geven aan het beleid. Het is van doorslaggevend belang dat er ambtenaren in dienst zijn die eigenaren vakkundig kunnen begeleiden en enthousiasmeren. Ook gemeenten met stolpenbeleid ondervinden problemen, zoals ongewenste sloop van stolpboerderijen, aantasting van de hoofdvorm en te weinig ambtelijke capaciteit en/of deskundigheid. Kortom, er rust een zeer grote verantwoordelijkheid op de gemeente.

De Provincie Noord-Holland spant zich in om stolpboerderijen te beschermen via de Provinciale monumentenstatus en via de Structuurvisie, de

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Cultuurnota 2013-2016. Het huidige provinciale beleid voor de niet (als monument) beschermde stolpboerderijen is echter vooral ter stimulering en inspiratie.

Uitgangspunt is het huidige areaal aan stolpen vitaal te behouden en de stolpvorm als dominante bouwvorm in de buitengebieden en de landelijke linten te stimuleren.

Hoe kan het beleid van de provincie steviger worden geïmplementeerd in het gemeentelijk beleid, om de planvorming rondom stolpboerderijen beter te begeleiden, te versnellen en efficiënter te maken om zodoende verval van stolpboerderijen te voorkomen? Want verval leidt tot hogere restauratie- en onderhoudskosten en vaak tot sloop. Verval kan zelfs leiden tot afvoer van beschermde stolpboerderijen van monumentenlijsten. Daarom is het wenselijk om uniform beleid na te streven in gemeenten waar stolpen voorkomen.

In dit rapport zijn enkele mogelijkheden geformuleerd voor aanvullend en nieuw beleid en de daarvoor te gebruiken instrumenten en middelen. De reeks van mogelijke beleidsinstrumenten is verdeeld in vijf hoofdonderdelen, die achtereenvolgens worden toegelicht:

- a. Inventarisatie en waardestelling
- b. Monumentenstatus
- c. Provinciaal en gemeentelijk beleid en bestemmingsplan
- d. Financiële en informatieve mogelijkheden
- e. Ondersteuning van promotie, educatie en activiteiten

A. INVENTARISATIE EN WAARDESTELLING

Kennis is de basis voor alle keuzes die beargumenteerd moeten worden gemaakt en de basis om goed beleid te kunnen formuleren. Voor de juiste inschatting van de cultuurhistorische waarde van een stolpboerderij en het omliggende erf en de ligging van de boerderij in het landschap of dorp, is het van belang dat er een objectieve waardering plaatsvindt van alle stolpboerderijen. Stolpboerderijen die nu beschermd zijn als rijks-, provinciaal of gemeentelijk



Obdam, Dorpsstraat



Groet, Heerenweg
Vierkant gesloopt



Groet, Heerenweg
Oud schip van gesloopt vierkant

monument zijn over het algemeen redelijk onderzocht op cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden. Maar de overige boerderijen zijn niet op een grondige manier geïnventariseerd.

Het aantal stolpboerderijen dat wordt gesloopt neemt snel toe, ten gevolge van bedrijfsbeëindiging, leegstand, onverkoopbaarheid en daaruit voortkomend verval. Er verdwijnen ook stolpen omdat de kavel aantrekkelijk wordt gevonden voor een nieuwe villa of de zogenoemde notariswoning. Zowel evident historisch waardevolle stolpboerderijen, als eenvoudigere stolpen of uiterlijk zeer aangetaste stolpen verdwijnen uit het landschaps- en dorpsbeeld.

Het komt regelmatig voor dat een stolpboerderij exterieur niet veel bijzonders (meer) is, maar dat inwendig de houten vierkantconstructie nog gaaf is en behouden zou kunnen blijven bij vernieuwbouw van de stolp. Het vierkant is soms van veel oudere bouwdatum dan het exterieur van de stolpboerderij doet vermoeden; het is een oude Noord-Hollandse traditie om vierkantconstructies verplaatsen van de ene naar de andere locatie en her te gebruiken bij de bouw van een nieuwe stolp. Bij de sloop van een boerderij verdwijnt daardoor met regelmaat een historisch zeer oud en waardevol gebint in de sloopbak.

Waarderingskaart en waardestellingen

De Provincie zou (eventueel samen met de Boerderijenstichting) initiatiefnemer kunnen zijn voor de vervaardiging van een waarderingskaart van stolpen in de hele provincie. Op dit voorstel wordt verderop in dit rapport nader ingegaan. Als basis voor die kaart zal een waardestelling van alle stolpen gemaakt moeten worden. Daarmee kunnen provincie en gemeenten weloverwogen keuzes maken en besluiten welke waardevolle stolpen zij nog willen aanwijzen als monument. De waardestelling kan ook dienen als onderbouwing voor de bescherming van de stolp in het bestemmingsplan en als toetsingskader bij aanvragen omgevingsvergunning ten behoeve van advies door de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit.

Opgemerkt moet worden dat de keerzijde van het geven van waarderingskaarten kan zijn dat stolpboerderij-

en met een lage waardering eerder voor sloop in aanmerking zou kunnen komen.

Als de provincie verantwoordelijkheid neemt voor het behoud van stolpboerderijen, dan kan de provincie zelf opdracht geven om deze waardestelling te laten uitvoeren. Of de provincie biedt deze uniforme systematiek als model aan voor gemeenten en verzoekt of verplicht (via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie) de gemeenten om de waardestelling uit te laten voeren. Een provinciale financiële ondersteuning voor het maken van die waardestelling zou erg stimulerend kunnen werken.

Dendrochronologisch onderzoek

Eén van de criteria bij de waardering van een stolpboerderij is de ouderdom en gaafheid van de houten vierkantconstructie. Dit kan worden onderzocht via dendrochronologisch onderzoek, dat is een boring in het vierkanthout.

Doordat daarmee de ouderdom van de houten vierkantconstructie bekend wordt, zijn de provincie en gemeenten zich beter bewust van de historische waarde van de stolpboerderij en kan beter worden afgewogen of behoud van de stolpboerderij en/of de vierkantconstructie belangrijk is. Daarnaast kan deze kennis over het vierkant een stimulans zijn voor een eigenaar of initiatiefnemer van de boerderij om de stolpboerderij of desnoods alleen de vierkantconstructie te behouden; de narratieve kracht van cultuurhistorisch en dendrochronologisch onderzoek moet niet onderschat worden. Een vierkantconstructie uit de tijd van de Graaf van Egmond, de 80-jarige Oorlog of de Gouden Eeuw: dat is uniek. Een dergelijke geschiedenis stimuleert het trots eigenaarschap en voegt waarde en betekenis toe aan een gebouw, wat bijdraagt aan de wil tot behoud. Het opstellen van een Waarderingskaart voor stolpboerderijen is een belangrijk en krachtig beleidsinstrument. In een bijbehorende gekoppelde database kan per stolp relevante informatie worden vastgelegd, zoals de argumentatie van de waarde, bouwjaar, ouderdom vierkantconstructie en bewoningsgeschiedenis. Op deze wijze is veel informatie beschikbaar voor overheid en voor een breed publiek.

Stolpenbeeldbank

De Boerderijentichting Noord-Holland heeft in de gehele provincie enige jaren geleden al een inventarisatie uitgevoerd van alle toen nog bestaande stolpboerderijen. De beschikbare informatie is vastgelegd in de zogenaamde Stolpenbeeldbank van de Boerderijentichting. De Stolpenbeeldbank kan worden geïmplementeerd en geüpdatet in de Waarderingskaart voor stolpboerderijen.

De Waarderingskaart is alleen een nuttig en waardevol beleidsinstrument als de kaart regelmatig wordt bijgewerkt en dus actueel blijft. De beeldbank zou meer dan het nu al is een stolpenkennisbank moeten worden die bovendien niet alleen van belangeloze en vrijwillige inzet afhankelijk is, maar waarvoor de Provincie (mogelijk in samenwerking met anderen) een instandhoudingsverplichting naar zich toe trekt.

Stolpenzones

Het gaat bij inventarisatie niet alleen om losse objecten. In de hele provincie zijn er ook 'stolpen-landschappen' aan te wijzen waarin zich een hoge concentratie bijzondere stolpen bevindt met een sterke ruimtelijke relatie tot elkaar en het omringende landschap. Daarom bevat dit rapport een kaart: de neerslag van een discussie over de vraag welke gebieden met hoge concentraties stolpboerderijen het meest kenmerkend zijn voor de provincie (zie hoofdstuk 3f). Deze kaart vervangt geen bestaand beleid, maar vult het beleid aan op het hogere schaalniveau van de provincie (helikopterview) en is bedoeld als discussiestuk. Zij toont een aantal karakteristieke Noord-Hollandse 'stolpenlandschappen': van lintdorpen in West-Friesland tot de stolpen en schapenboeten op Texel.

Deze kaart ontkent het belang van de stolpboerderijen als solitair object in de rest van de provincie zeker niet, in tegendeel. Elders in de provincie staan tal van karakteristieke stolpen die eveneens aandacht behoeven, of ze nu beschermd zijn als monument of niet. Voor deze stolpenkaart is gefocust op de landschappelijke of stedenbouwkundige samenhang van een verzameling stolpen.

Verderop in dit rapport worden de geformuleerde uitgangspunten voor het bepalen van stolpenzones

nader toegelicht. Dit beleidsinstrument, een kaart met cultuurhistorisch waardevolle stolpenzones, kan bijdragen aan het op gebiedsniveau in stand houden van ensembles van stolpboerderijen. De kaart zou, mits zorgvuldig uitgewerkt en verder onderbouwd, een kaartlaag kunnen gaan vormen in het toekomstige omgevingsplan.

De Provincie zou dergelijke clusters ook kunnen beschermen als provinciaal dorpsgezicht, of gemeenten zouden dit kunnen doen via het beleidsinstrument gemeentelijk dorpsgezicht. Op deze wijze hebben Provincie en gemeente meer grip op wijzigingen aan en sloop van stolpboerderijen. Ook kunnen waardevolle erven, dorpsgezichten en landschappen beter geborgd worden. Opgemerkt wordt dat het in de huidige Wabo onmogelijk is in provinciale en gemeentelijke beschermde dorpsgezichten te voorkomen dat vergunningsvrij wordt gebouwd, zoals in rijksbeschermd gezichten. Dit zou in de nieuwe omgevingswet gecorrigeerd kunnen worden.

B. MONUMENTENSTATUS

Provinciale monumenten

De stolpboerderij wordt beschouwd als een structuurdrager van provinciaal belang die identiteitsbepalend is voor Noord-Holland. Als provinciale beleidslijn is vastgelegd: streven naar het behouden van de 4600 bewaard gebleven niet-beschermd stolpboerderijen. Bij de herijking van de provinciale monumentenlijst laat de provincie de stolpboerderijen en daarom bewust op de lijst staan, om hieraan uitdrukking te geven. Het aantal stolpen dat is aangewezen als provinciaal monument is voorsnog beperkt gebleven tot circa 80 boerderijen. Bescherming via de monumentenstatus is de meest effectieve bescherming. Bij monumenten moet bij sloopplannen een vergunning aangevraagd worden. Bij verbouwingsplannen is in ieder geval via een monumentencommissie een kwaliteitstoets mogelijk. De monumentenstatus kan ook potentiële kopers afschrikken uit angst voor regelgeving en beperkingen, maar dat kan met goede voorlichting voorko-





Wognum, Wadway

men worden.

De aanwijzing van alle of een groot gedeelte van nog niet beschermde stolpen als provinciaal monument is in dit verband de meest vergaande optie. Dit gaat wel heel ver. Voor het aanwijzen als provinciaal monument is maatschappelijk draagvlak nodig. Het zou gecombineerd kunnen worden met bijvoorbeeld een financieel voordeel voor de stolpeigenaar, zoals onderhouds- of restauratiesubsidie. Of met een ruimtelijke planologisch voordeel, zoals (ruimere) herbestemmings- en bebouwingsmogelijkheden.

De aanwijzing van alle stolpen als provinciaal monument is wellicht een uiterste redmiddel, als overige beleidsinstrumenten niet of onvoldoende effectief blijken.

Gemeentelijke monumenten

Er is geen juridische grond waarop de provincie kan verplichten dat gemeenten een gemeentelijke monumentenlijst opstellen en (alle) stolpboerderijen als gemeentelijk monument aanwijzen. Dit zou mogelijk wel nuttig kunnen zijn aangezien er diverse gemeenten zijn met veel stolpboerderijen binnen de gemeentegrenzen, die toch nog geen gemeentelijke monumentenlijst hebben opgesteld. Sommige andere gemeenten hebben een zeer beperkte gemeentelijke monumentenlijst. Opvallend is dat meer stedelijk gemeenten als Heerhugowaard, Hoorn en Zaanstad de stolpen via een aanwijzing als gemeentelijk monument relatief het beste beschermd hebben.

De provincie kan gemeenten wel proactief stimuleren en ondersteunen om een gemeentelijke monumentenlijst op te stellen en stolpboerderijen aan te wijzen als gemeentelijk monument. Stimulans en ondersteuning kan door provinciale financiële middelen beschikbaar te stellen en door kennis en ervaring beschikbaar te stellen omtrent zaken als cultuurhistorische vooronderzoek en aanwijzingsprocedures (taskforce stolpenbeleid).

De provincie kan ook, om draagvlak te creëren voor het instellen van een gemeentelijke monumentenlijst, bij de gemeentelijke politiek aandringen op het belang van het behoud van stolpboerderijen, bijvoorbeeld via informatiebijeenkomsten met de gemeenteraden.

Unesco

De provincie zou zelfs in overweging kunnen nemen of de stolpboerderij in relatie tot het typisch Noord-Hollandse landschap niet zó bijzonder is op internationaal niveau, dat aanwijzing van stolpen als Unesco werelderfgoed een optie zou kunnen zijn. De stolp wordt de 'piramide van de polder' genoemd, kent een bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis, wordt in zijn voortbestaan bedreigd door onomkeerbare maatschappelijke tendensen en is op verschillende niveaus identiteitbepalend voor de regio. Wellicht zou de samenhang met de Beemster als werelderfgoed daarbij van betekenis kunnen zijn. Eén van de criteria om iets als werelderfgoed te kunnen voordragen is bijvoorbeeld onmiskenbaar van toepassing op de stolp in het Noord-Hollandse landschap: 'Het is een bijzonder voorbeeld van een traditionele menselijke bewoning of landgebruik, dat een cultuur (of culturen) vertegenwoordigt, in het bijzonder wanneer het kwetsbaar is geworden ten gevolge van onomkeerbare veranderingen.'¹⁰

C. PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID EN BESTEMMINGSPLANNEN

Provinciaal beleid minder vrijblijvend

Op dit moment is het provinciale beleid vooral inspirerend, stimulerend en informerend. De afgelopen jaren is gebleken dat dit weliswaar effect heeft, maar dat nog niet alle gemeenten stolpenbeleid hebben geformuleerd en dat het stolpenbeleid in de provincie ook niet uniform is. Ook hebben nog weinig gemeenten een sloopvergunningstelsel. Hierdoor verdwijnen stolpboerderijen in rap tempo door sloop.

De provincie kan in haar Structuurvisie (zelfbindend document) opnemen dat gemeenten worden gestimuleerd en in het uiterste geval worden gedwongen stolpenbeleid op te stellen en dat gemeenten bescherming van stolpboerderijen moeten borgen via het opnemen van stolpen in het bestemmingsplan of omgevingsplan.

De Provincie kan dwingend vastleggen in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS, bindend document) dat gemeenten een

sloopvergunningstelsel moeten opnemen in de bestemmingsplannen, ten behoeve van het behoud van stolpboerderijen. De provincie Groningen heeft een dergelijke regeling opgenomen in haar Omgevingsverordening 2013, in artikel 4.27a Cultureel Erfgoed, dat tot voorbeeld zou kunnen strekken in dezen:

1. De toelichting op een bestemmingsplan bevat een inventarisatie en beschrijving van de in het plangebied aanwezige karakteristieke gebouwen.
2. Het bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van karakteristieke gebouwen en stelt een verbod om deze gebouwen zonder omgevingsvergunning te slopen, waarbij aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt toegekend om een omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen te verlenen, indien:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen;
 - b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.'

Juist met betrekking tot het in 'redelijkheid wel of niet kunnen handhaven', zoals dat hierboven in punt 2c is geformuleerd, gaat het vaak toch mis in het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente over plannen met een stolpboerderij, ondanks het sloopvergunningstelsel. De reden hiervoor is dat de initiatiefnemer vaak al overleg heeft gehad met een architect en/of aannemer. Veel aannemers sturen aan op sloop en nieuwbouw, omdat dit soms gemakkelijker en/of goedkoper is (of lijkt te zijn) dan restauratie en verbouw. Aan de gemeente worden vervolgens begrotingen en bouwkundige rapporten gepresenteerd waaruit dit zou moeten blijken. Het is dan lastig voor de gemeente om hiertegen een

weerwoord te hebben, onder andere door onvoldoende constructieve en/of kostentechnische kennis. En als het idee van sloop en nieuwbouw zich eenmaal heeft vastgezet in het hoofd van initiatiefnemer, vraagt het veel overtuigingskracht en inzet van de ambtenaar om draagvlak te creëren voor behoud van de stolpboerderij of behoud van in ieder geval het vierkant, en dus de plannen om te buigen.

Het zou positief zijn als initiatiefnemers al in een vroeg stadium van de planvorming bij de gemeente langs zouden komen voor informatie en dan verwezen kunnen worden naar 'stolpboerderijdeskundige' architecten en aannemers. Initiatiefnemers kunnen hierin door de gemeenten wel proactief gestuurd worden als er sprake is van bescherming van stolpboerderijen in het bestemmingsplan (sloopvergunningstelsel) en via een Kennisbank voor stolpboerderijen.

Model gemeentelijke Stolpenbeleidsnota

De provincie zou een model gemeentelijke stolpenbeleidsnota kunnen ontwikkelen, waarvan onder andere zijn opgenomen:

1. Uniforme criteria voor de Welstandsnota, voor stolpboerderij en waardevol erf en beplanting.
 2. Uniforme omgang via een 'modelset' bestemmingsplanregels ten behoeve van de planologische mogelijkheden voor de stolpboerderij. Door een modelset te ontwikkelen die direct in een bestemmingsplan of omgevingsplan kan worden geïmplementeerd wordt gemeenten veel werk bespaard. Deze modelset kan bijvoorbeeld inhouden:
 - verwijzing naar de Stolpenbeleidsnota in de toelichting van het bestemmingsplan;
 - aanduiding van de stolpboerderij op de verbeelding (bestemmingsplankaart) als stolpboerderij of als karakteristiek en/of beeldbepalend pand;
 - vastleggen van een dubbelbestemming op perceelsniveau:
 - o als de stolp dan gesloopt is, dan gelden de regels voor het perceel nog altijd;
 - o na sloop moet er dan een stolp worden terugggebouwd. Dit leidt tot een drempel
- voor sloop en mogelijk een heroverweging door initiatiefnemer, het remt de sloop van een bestaande stolp;
- o stolpboerderij met cultuurhistorische waarde, met richtlijnen voor de nokhoogte, goothoogte, afmetingen bouwvlak, dakhelling minimaal en maximaal;
 - o verplichting tot bouwhistorisch en/of archeologisch onderzoek bij sloop.
3. Model voor een Waarderingsordering voor stolpboerderijen en Waarderingskaart (wordt hieronder verder toegelicht).
 4. Eventueel ook uniforme uitgangspunten voor een historisch verantwoorde uitvoering van de nieuwbouw van stolpboerderijen. Over dit punt kan men discussiëren; niet alle deskundigen zijn het er over eens of dit een wenselijke ontwikkeling is. Desalniettemin is het een optie. Voor nieuwbouw zouden uitgangspunten kunnen zijn:
 - Behoud van de hoofdvorm; herbouw draagt alleen bij wanneer wordt voldaan aan de oorspronkelijke (historisch verantwoorde) maatvoering. Dus OF de maatvoering van de aldaar gesloopte stolp OF een gewijzigde doch historisch verantwoorde maatvoering ter voorkoming van een 'boerderette'.
 - Aandacht vragen voor het 'historiserend restaureren' of 'rijker bouwen' in een bescheiden omgeving. En aandacht voor de streekeigen kenmerken en bouwwijze van de stolpboerderij. Dus geen Westfriese stolpboerderij in droogmakerijen of een Wieringer stolpboerderij in Waterland.
 - Ingaan op het bouwen van nieuwe stolpen op een locatie waar nooit een stolp heeft gestaan. In het verleden werden er immers ook stolpen gebouwd op plekken waar nog geen stolp stond, toen voor agrarisch gebruik. De thans nieuw gebouwde stolpen hebben andere functies waar de stolpvorm prima geschikt voor is, bovendien kunnen ze door hun silhouet kenmerkend zijn voor het landschap of dorpsgezicht. Uitgangspunt dient wel te zijn dat er een houten vierkantconstructie wordt toegepast.
 - Ingaan op het niet te pas en te onpas bijbouwen van een stolpboerderij(tje) op het erf van een



Oterleek, De Hulst



Wervershoof, Dorpsstraat



Eenigenburg

bestaande of nieuwbouwstolp, waardoor een 'stolpenerf' ontstaat. Dat is een bebouwingsopzet die van oorsprong nooit op die wijze aanwezig is geweest in het landschap. De Ruimte voor Ruimte regeling leidt tot dit soort ontwikkelingen. Voor nieuwbouw bij een stolpboerderij is een andere bouwvorm en architectuur op het erf vaak geschikter.

5. Ensemble bescherming van stolp met cultuurhistorisch waardevolle opstallen op het erf, ook bescherming van het erf zelf (althans de waardevolle elementen en bomensingel en dergelijke).

Herbestemming en maatwerk

De provincie kan via haar Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening aan gemeenten meer ruimte geven om mee te werken aan herbestemming naar andere functies en een combinatie van functies (plus exploitatiemogelijkheden) voor stolpboerderij en bijgebouwen. Dit kan door meer ruimte te bieden aan gemeentelijk maatwerk, afhankelijk van de betreffende stolpboerderij en de locatie.

Dit kan bijvoorbeeld via de volgende mogelijkheden:

1. Een nieuwe woning in een stolpboerderij of een nieuwe woning bij een stolp op het erf (een losse woning of realisatie van een woning in een bestaand bijgebouw) telt niet mee als nieuwe woning in het buitengebied en gaat niet ten koste van het gemeentelijke woningcontingent.

De volgende constructie is hierbij bijvoorbeeld mogelijk:

De initiatiefnemer van de restauratie van een stolpboerderij krijgt een bouwvlak voor een extra woning op het erf of in een bijgebouw, maar pas nadat de bestaande stolp gerestaureerd is. Daarbij is uitgangspunt dat er sprake is van behoud van de bestaande houten vierkantconstructie en karakteristieke elementen van boerderij en erf en waar mogelijk hergebruik van de bestaande materialen. Meerwaarde op het terrein van energieverbruik en hergebruik zou een meegekoppeld belang kunnen zijn. Dus 'eerst zaaien en dan oogsten'. Als het ware een prestatieovereenkomst.

2. Gemeenten toestaan dat zij in het bestemmingsplan mogelijkheden opnemen om maatwerk te kunnen bieden aan initiatieven voor behoud en gebruik van stolpboerderijen. Maatwerk kan geleverd worden via een bestemmingsplanwijziging (dit betekent een uitgebreide procedure Wabo) of via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheden voor college (dat kan via een reguliere procedure Wabo).
Toestaan van wonen en werken, nieuwe functies, combinatie van functies en ruimere vergunningplichtige bebouwingsmogelijkheden (aantal vierkante meters) op het erf. Ook gebruik voor mantelzorg/kangoeroe, woongroepen en woonzorg eenheden voor senioren. Het toestaan van meer dan 2 wooneenheden in een stolpboerderij trekt een ander soort initiatiefnemers (bijv. wooncommune).

Uit vooronderzoek is duidelijk geworden dat het in tweeën splitsen van een stolpboerderij niet altijd de beste oplossing is. Liefhebbers van stolpboerderijen willen meestal ook de ruimte en vrijheid in de stolp en op erf. Bovendien heeft het splitsen veel vaker tot gevolg dat in de kap gezocht wordt naar extra ruimte en lichttoetreding, hetgeen ten koste kan gaan van specifieke kenmerken.

Het initiatief van twee partijen om samen een stolp te kopen en restaureren/verbouwen is vaak nog wel succesvol. Maar als één van die partijen besluit om te verhuizen, moet de andere partij maar afwachten wie de nieuwe buur wordt en of dat wel klikt onder één dak.

Uiteindelijk zit men ook niet geheel vrij in een gesplitste stolp, maar is het toch een grote 2-onder-1-kapper. Voor onderhoudswerk moet men overleggen met de buur. Het samen kopen en restaureren van een stolpboerderij en bewonen van het erf is wellicht duurzamer aantrekkelijk als de ene partij in de stolp woont en de andere partij in een aparte woning in een bijgebouw of in een losse woning op het erf.

3. Ook toestaan dat derden gebruik maken van een deel van de stolpboerderij of van een deel van een bijgebouw op het erf, opdat er via

verhuurinkomsten financiële middelen ontstaan voor restauratie en behoud van de stolpboerderij.

4. Ook splitsingsmogelijkheid voor agrarische stolpboerderijen (inwonende volwassen kinderen van de boer, die inmiddels een zelfstandig huishouden hebben), niet alleen splitsen toestaan bij stolpen die een woonbestemming hebben.
5. Gemeenten stimuleren om een visie te ontwikkelen op hun vastgoedbeleid in relatie tot herbestemmingopgaven in hun gemeente, bijv. bepaalde maatschappelijke functies kunnen ook worden gecombineerd en/of gehuisvest in een stolpboerderij.
6. Gemeenten stimuleren om een vaste contactpersoon bij de gemeente aan te wijzen voor begeleiding bij herbestemming, verbouw- en restauratie, een 'stolpencoach'.

D. FINANCIËLE ONDERSTEUNING

De provincie kan op diverse manieren inzetten op het behoud van stolpboerderijen via het leveren van financiële bijdragen en ondersteuning.

Provinciale subsidies en de restauratie-hypotheek

De Provincie verleent op dit moment subsidies voor onderhoud en restauratie van stolpboerderijen die zijn aangewezen als provinciaal monument. Wel zou er meer bekendheid gegeven kunnen worden aan deze subsidiemogelijkheden. Via gerichte informatie aan gemeenten, stolpeigenaren, architecten en aannemers. Bijvoorbeeld via een kennisbank.

Monumentenfonds Noord-Holland

De regeling 'Alle Hens aan Dak', die beschikbaar is voor het herstel van daken van niet beschermde historische stolpboerderijen en stolpboerderijen met de gemeentelijke monumentenstatus, zou kunnen worden uitgebreid, bijvoorbeeld door meer financiële middelen beschikbaar te stellen. Op dit moment is er €100.000,- per jaar beschikbaar, hiermee kunnen er slechts 4 stolpeigenaren een laagrentende lening

afsluiten ter hoogte van €25.000,-.

Gezien het aantal aanvragen (2015:9, 2014: 7, 2013: 16, 2012: 8, 2011: 13) is er voldoende belangstelling voor de regeling Alle Hens aan Dak en is het in principe dus een goed beleidsinstrument. Wel is uit interviews en ervaringen van de Boerderij- en stichting duidelijk geworden dat de regeling op punten verbeterd kan worden:

- meer financiën beschikbaar stellen;
- minder bureaucratie en administratieve lasten;
- snellere afhandelingsprocedure door het NRF;
- eventueel afschaffen van de krediettoets, gezien de geringe lening van €25.000,-;
- rentevoordeel monitoren, dat is op dit moment gering gezien de lage rentetarieven in het economisch verkeer;
- notariskosten (akte) komen voor rekening aanvrager, dit is een drempel.

Windsingels, erfinrichting en de ervenconsulent

Stolpboerderijen hebben vaak grote erven met een inheemse beplanting. Om de verschijningsvorm van de stolpboerderij in samenhang met het erf te behouden, te versterken en/of weer te ontwikkelen, is het belangrijk om initiatiefnemers hierin te ondersteunen met deskundig advies en eventueel een financiële bijdrage voor een advies door een ervenconsulent en – waar van toepassing – de Pomologische Vereniging. Ook een bijdrage voor behoud en aanplant van bomen en heesters zou stimulerend kunnen werken.

Een subsidie zou verleend kunnen worden en vervolgens pas vastgesteld mits het advies daadwerkelijk heeft geleid tot realisatie van een cultuurhistorisch verantwoorde erfinrichting.

Behoud van het landschap met de erven draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van stolpboerderij en omgeving/landschap en is dus ook een algemeen ruimtelijk belang.

Leges en WOZ

De provincie kan in overleg gaan met gemeenten over het toepassen van een lager legestartief voor de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging. Dan wordt een



Hoogwoud, Koningspade



Zwaagdijk



Groet, Heerenweg

initiatiefnemer financieel enigszins tegemoet gekomen in de plankosten voor het behoud van een stolpboerderij. De gemeente geeft op die wijze indirect een financiële bijdrage voor behoud van stolpboerderijen binnen haar gemeente.

Een tweede mogelijkheid is dat de OZB belasting (op basis van de WOZ) voor een stolpboerderij, die door een initiatiefnemer ingrijpend is gerestaureerd en/of verbouwd, niet ingrijpend wordt verhoogd door de gemeente. In de huidige situatie wordt een initiatiefnemer feitelijk benadeeld door zijn inspanningen: eerst investeren in behoud van de stolpboerderij met eigen financiële middelen, en dan ook nog meer belasting betalen.

E. PROMOTIE, EDUCATIE EN ACTIVITEITEN

In de provincie organiseren uiteenlopende partijen activiteiten om de bekendheid van de stolpboerderij te vergroten en enthousiasme voor het gebouwtype te stimuleren. De provincie zou hier vaker (opnieuw) een actieve bijdrage aan kunnen leveren of het voortouw kunnen nemen, gezien het belang dat de provincie hecht aan het behoud van stolpboerderijen.

De provincie zou actief mee kunnen doen aan:

- Open Stolpendag: jaarlijks te organiseren, liefst in het voorjaar, open huis bij te koop staande stolpen, in samenwerking met Boerderijstichting Noord-Holland en de makelaars;
- Stolpenprijs: bijvoorbeeld niet alleen voor reeds gerestaureerde en verbouwde stolpboerderijen, maar ook eens voor planinitiatieven voor stolpboerderijen. Waarbij de winnende initiatiefnemer als prijs ontvangt: de ondersteuning in planvorming door een expert stolpen-team.
- Deelname aan publieksactiviteiten zoals de Uit Markt in Amsterdam;
- Educatie van jongeren, met name bij de bouwopleidingen, kennis van gebruik, (ver-)bouw, onderhoud en restauratie van stolpboerderijen;
- Excursies voor particulieren en professionals. Het bestaande excursie-aanbod van de Boerde-

rijenstichting vormt hierbij een mogelijk uitgangspunt, MOOI Noord-Holland kan daarbij participeren. Hiermee kan ook interesse bij jongeren gewekt worden.

- Stolpen leskist met lesmateriaal voor de hoogste klassen van het basisonderwijs.
- Advisering op locatie voor (aspirant-) bewoners, in samenwerking met makelaars, aannemersbedrijven, MOOI Noord-Holland en de Boerderijstichting. Een praktische vorm van advisering na inspectie door een deskundige, enthousiasmerende bouwkundig adviseur in samenhang met verwijzing voor kostenopzet door vakbekwame aannemers.

Kennisbank

Op dit moment is er heel veel informatie beschikbaar over gebruik, behoud en restauratie van stolpboerderijen. MOOI Noord-Holland, Landschap Noord-Holland en de Boerderijstichting/Vrienden van de Stolp hebben elk hun eigen brochures en publicaties. Er is veel beleid geformuleerd en er wordt aandacht geschonken door de provincie aan de stolpboerderij. Ook zijn de diverse herbestemmingsmogelijkheden in beeld gebracht.

Maar al deze informatie is versnipperd toegankelijk via diverse informatiebronnen. Daarom is het goed als de provincie het voortouw neemt om een centrale (digitale) Kennisbank te laten ontwikkelen en onderhouden. Dit zou het beste kunnen in samenwerking met gemeenten, MOOI Noord-Holland, de Boerderijstichting/Vrienden van de Stolp, Landschap Noord-Holland, professionals, het Noord-Hollands Archief, andere belangenorganisaties als het West-Fries Genootschap en particulieren.

In een digitale Kennisbank, die ontwikkeld zou kunnen worden in samenhang met de database van de Waardekaart, kan worden opgenomen:

- beschikbare waardevolle publicaties, met een link, zoals de provinciale beleidsdocumenten als de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, De Dans der Daklichten, De Stolp te Kijk, Vierkant achter de Stolp, Boerenerven in West-Friesland, de handboeken over erfinrichting per gemeente van het Landschap Noord-Holland, Rechtoe

- Rechtaan (Boerenerven in de Schermer), en het juryrapport van de Stolpenprijs 2013.
- gegevens samenwerkende partners: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Provincie Noord-Holland, Boerderijstichting Noord-Holland, MOOI Noord-Holland, Nationaal Restauratiefonds;
 - de diverse subsidie- en financieringsmogelijkheden van provincie en Rijk etc.
 - voorbeeld en uitleg van typen stolpen en bijbehorende erven in Noord-Holland; De Noord-Hollandse, de West-Friese, de Waterlandse, de Wieringer, de stolpboerderij in kuststreek, etc.
 - foto's en praktijkvoorbeelden van gerestaureerde, verbouwde en/of herbestemde stolpen;
 - interactief forum voor particulieren om vraag en aanbod naar (te koop staande) stolpboerderijen met elkaar in verbinding te brengen en ten behoeve van kennisuitwisseling en vraag/aanbod stolponderdelen tussen nieuwe initiatiefnemers, bestaande eigenaren, aannemers en architecten van stolpboerderijen;
 - praktisch overzicht van actuele energiebesparende maatregelen / bouwkundige ingrepen.

Stolpenteam

Ook kan de provincie zich opstellen als aanjager, of betrokken zijn bij het instellen van een stolpenteam, met diverse deskundige adviseurs (overheid en bedrijfsleven). Een dergelijk stolpenteam kan onafhankelijk advies en informatie verstrekken aan de eigenaar of initiatiefnemer van een herbestemming. Ook kan een dergelijk stolpenteam doorverwijzen naar geschikte partijen en wellicht ook initiatieven praktisch ondersteunen. Dit zou ook vorm kunnen krijgen als een 'Boerderijenloket' of 'De stolpenconsulent'.

F. STOLPEN OP DE KAART GEZET

Een methode die bij kan dragen aan het behoud van stolpen en het stimuleren van hergebruik is het maken van een provinciebrede waarderingskaart voor boerderijlinten en de stolpen daarbinnen. Deze

methode is in het vorige hoofdstuk al aangestipt. Een waarderingskaart is een instrument waarop de waarde van gebouwen en structuren is aangegeven. In de daarbij behorende nota wordt beleid geformuleerd, zoals welstandscriteria en bestemmingsplanvoorschriften. Door de systematiek van het geven van een waardering, zowel voor gebouwen/complexen als voor ruimtelijke structuren, worden ruimtelijk beleid en erfgoedbeleid effectief gecombineerd. Het gaat dan om regelgeving die sloop moet voorkomen, en die een kader geeft bij hergebruik. Tegelijkertijd kan zo'n kaart uitgroeien tot een rijke kennisbron voor professionals en het grote publiek. Wat de methodiek betreft kan inspiratie worden ontleend aan de Ordekaarten in Amsterdam.

Amsterdamse Ordekaarten

De Amsterdamse Ordekaarten zijn voor iedereen in te zien. Ze zijn gemaakt in een geografisch informatiesysteem (GIS) en zijn te raadplegen op de website van de gemeente (maps.amsterdam.nl/ordekaart_update). De Gemeentelijke Basiskaart (GBKA) met straatnamen, huisnummers en huiskavels fungeert als gemakkelijk herkenbare ondergrond, die ook omgezet kan worden in een luchtfoto.

Op de kaarten wordt een waardering gegeven per gebouw of ensemble van gebouwen en per stedenbouwkundige structuur of zone binnen de stad. Deze waarderingskaarten zijn op kaart in kleurcodes aangegeven. Waarderingskaarten zijn gegeven op grond van criteria, die op ieder gebouw / structuur worden toegepast. Zo kan de gegeven waarde altijd worden beargumenteerd.

Bij gebouwen is de gehele plattegrond ingekleurd, structuren zijn aangeduid met een stippellijn. In Amsterdam gelden vier ordes:

ORDE 1 ZEER HOGE WAARDE (PAARS)

- gebouw: monument of monumentwaardig,
- structuur: dragende structuur van een (potentieel) beschermd gezicht

ORDE 2 HOGE WAARDE (ROOD)

- gebouw: bouwwerk met architectonische verbijzondering, en bijzondere cultuurhistorische betekenis,
- structuur: bijzondere ruimtelijke structuur



Leidraad stolpen in Noord-Holland

Ordekaart Amsterdam



ORDE 3 MIDDELHOGE WAARDE (ORANJE)

- gebouw: karakteristiek bouwwerk met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde, structuur: karakteristieke zone met stedenbouwkundige meerwaarde

ORDE 4 BASISORDE (GEEL)

- gebouw: basiskwaliteit zonder bijzondere meerwaarde,
- structuur: zone met basiskwaliteit, onsamenhangend of verstoord straatbeeld

In de bij iedere orde behorende voorschriften geldt bijvoorbeeld voor

- orde 1: een restauratieve aanpak,
- orde 2: zorgvuldig behandelen van gevels aan het openbaar gebied,
- orde 3: het handhaven van de oorspronkelijke karakteristiek
- orde 4: afwijking van die karakteristiek is denkbaar.

Ook andere informatie is op kaart gezet, zoals beschermde monumenten, bijzondere hoekoplossingen, winkelpuizen, spiegelingen en verticale accenten. Ordekaarten zijn in Amsterdam in eerste instantie ontwikkeld voor het welstandsbeleid, maar inmiddels wordt er veel breder gebruik van gemaakt, bijvoorbeeld als cultuurhistorische paragraaf binnen bestemmingsplannen. Bovendien fungeren de Ordekaarten als veelgebruikt kennisdocument, ook voor het grote publiek. Door op een pand te klikken verschijnt een venster met achterliggende informatie, zoals bouwjaar en architect.

Een waarderingskaart voor stolpboerderijen

Deze systematiek voor de Amsterdamse ordekaarten kan heel goed worden gebruikt om een provinciebrede waarderingskaart voor stolpboerderijen te maken. Wel zou de methode moeten worden aangepast om niet alleen recht te doen aan de stolpboerderij met bijgebouwen, maar ook aan de plaats van de stolp in het landschap, de vervlechting van het erf met het gebied eromheen en de waarde van het lint als geheel.

Het kaartje over stolpen in de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie laat duidelijk zien dat

boerderijen niet op een willekeurige plaats werden gebouwd; ze maken vaak deel uit van samenhangende linten van waaruit het landschap is ontgonnen of verkaveld. De plek heeft ook alles te maken met de ondergrond, veel stolpen hebben voorgangers gehad op dezelfde plaats.

De Provincie Noord-Holland is bij uitstek de partij om een dergelijke kaart te laten maken. Stolpboerderijen zijn immers een typisch Noord-Hollands fenomeen, en daardoor bepalend voor de identiteit van de provincie.

Waarom een waarderingskaart voor stolpboerderijen?

Door het maken van een waarderingskaart voor stolpen zorgt de provincie er voor dat zij op een vergelijkbare manier voor de hele provincie worden geïnventariseerd en op kaart gezet.

Bovendien is zo'n kaart een uitstekende dienstverlening naar gemeenten toe en een stimulans voor stolpeigenaren. De provincie laat op die manier zien dat stolpen haar veel waard zijn.

Op de waarderingskaart wordt er een hiërarchie aangebracht in de waarde van boerderijlinten en van de stolpen zelf. De provincie kan de kaart op die manier gebruiken om speerpunten te formuleren voor haar stolpenbeleid. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat in de meest waardevolle linten meer stolpen tot provinciaal monument worden aangewezen. Of dat in deze linten bijvoorbeeld pilotprojecten worden gestart met het doel duurzaam hergebruik te stimuleren en een leegstaande stolp te gebruiken als aanjager voor een nieuwe ontwikkelingen ter plaatse. Een interessant voorbeeld daarvoor kan zijn het project Erfgoedlijnen in de provincie Zuid-Holland waar het accent is gelegd op zeven cultuurhistorische erfgoedlijnen, thema's als trekvaarten, landgoederenzones en Atlantikwall. Per thema zijn vanuit het veld projectsubsidies aan te vragen.

De waarderingskaart maakt dat erfgoed gemakkelijk kan worden opgenomen in ruimtelijk beleid. De RCE noemt in de Handreiking Erfgoed en Ruimte het gebruik van de Amsterdamse Ordekaarten een goede manier om erfgoed aan ruimtelijke plannen te hangen. Als voorbeeld wordt het bestemmingsplan

van de Oostelijke eilanden toegelicht met de koppeling van ordekaarten en toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming.

<http://handreikingerfgoedenruimte.nl/praktijkvoor-beelden/bestemmingsplan-oostelijke-binnenstad-ge-meente-amsterdam>

De stolpenkaart heeft twee gezichten: het gaat zeker niet alleen om een beleidskaart, maar de kaart ontsluit evenzeer een voor een breed publiek toegankelijke kennisbank met uitgebreide informatie over alle stolpboerderijen. Die kennisbank kan steeds verder groeien. In de door ons gehouden interviews en enquêtes wordt telkens weer genoemd het belang van kennis en waardering voor stolpen. En dan vooral bij de stolpeigenaren. Wie trots is op zijn bezit zal er beter voor zorgen.

Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

De Provincie Noord-Holland heeft nu al de thema-kaart Landschap en Cultuurhistorie opgenomen in de provinciale digitale kaartenserie maps.noord-holland.nl. Daarop kan als één van de cultuurhistorische objecten 'Stolpen' worden aangevinkt. Dan worden de stolpen uit de Boerderijen Beeldbank als klein rood stipje op de kaart aangegeven, geo-gerefe-reerd, en voorzien van adres, postcode en kadastra-le gegevens.

Deze bestaande kaart is een perfecte basis voor de waarderingskaart voor stolpen en stolpenlinten. Achter de kaart is nu al een database aanwezig, die aangevuld kan worden tot echte kennisbank. Navraag bij de makers van de website leert dat een aparte themakaart voor stolpen het best zou werken. Anders kan de bestaande hoofdkaart onleesbaar worden door een teveel aan informatie. Bovendien verdienen stolpboerderijen een eigen kaart. Interessant genoeg wordt ook in het in opdracht van PARK (Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit) gemaakte rapport Erven en Landschap in verandering uit 2013 gesteld dat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie gebiedsgericht uitgewerkt en aangescherpt zal moeten worden, met aandacht voor de

erven en het ensemble als geheel. Deze informatie moet beschikbaar zijn aan de voorkant van het proces. Een stolpenwaarderingskaart lijkt ons daarvoor een uitstekende aanzet.

Hoe ziet een waarderingskaart voor stolpboerderijen er uit?

Net als op de Ordekaarten is de waardering zowel structuur- als objectgericht. Wel moet de inhoud daarvan worden aangepast, bijvoorbeeld op de volgende manier:

Structuurlijn / stolpenlint

De waardering is gebaseerd op de volgende aspecten

- het boerderijlint is een historische structuurlijn (historische kaarten)
- aanwezigheid van groot aantal historische stolpen erlangs die bewaard zijn gebleven (nader uitwerken welk percentage)
- aanwezigheid van een historisch profiel (wegsloten, bomen, breedte van de weg)
- aanwezige doorzichten naar het achterland
- bijdrage van het erf aan de kwaliteit van de openbare ruimte

Stolp en erf

De waardering is gebaseerd op de volgende aspecten

- aanwezigheid van oorspronkelijke erfinrichting (kavel- en erfsloten, beplanting zoals knotwilgen, leibomen, laanbomen langs oprit, fruitboomgaard, moestuin)
- aanwezigheid van een origineel ensemble, bijgebouwen (stallen en schuren, hooi- of vijzelberg, kapberg)
- aanwezigheid van een originele vierkantsconstructie, ouderdom van de stolp (dendrochronologisch onderzoek)
- gaafheid en oorspronkelijkheid, behorende bij eerste bebouwing droogmakerij
- architectonische vormgeving
- detaillering in het interieur en exterieur (details als bewerkte voordeur, schoorsteen, gevelsteen, ornamenten, schouw)

Stolp en erf

- Waardering 1 zeer hoge waarde
Monument of monumentwaardig.
- Waardering 2 hoge waarde
Bijzondere architectonische en/of cultuurhistorische waarde.
- Waardering 3 middelhoge waarde
Karakteristiek complex met landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische meerwaarde.
- Waardering 4 basiswaarde
Basiswaarde zonder bijzondere meerwaarde.
- Karakteristiek erf

Stolpenlint

- Waardering 1 zeer hoge waarde
Dragende structuur van een (potentieel) beschermd gezicht.
- Waardering 2 hoge waarde
Bijzondere ruimtelijke structuur.
- Waardering 3 middelhoge waarde
Karakteristieke structuur met landschappelijke en stedenbouwkundige meerwaarde.
- Waardering 4 basiswaarde
Structuur met basiswaarde.
- Doorzichten naar open achterland



Voorbeeld van een waarderingskaart voor stolpen



Westbeemster, Wormerweg

Opstellen en gebruiken van de kaart

Kaart en database kunnen worden gemaakt in samenwerking met de gemeenten. Zo kan gebruik worden gemaakt van hun inhoudelijke kennis, bovendien wordt lokaal draagvlak gecreëerd. De stolpen uit de Boerderijen Beeldbank moeten hiervoor worden nagelopen en op basis van de criteria worden gewaardeerd. Daarmee wordt ook de - dringend gewenste - actualisatieslag van het stolpenbestand uitgevoerd.

Vervolgens moet de kaart regelmatig worden geactualiseerd. Dit zou onder meer kunnen gebeuren aan de hand van bouwplannen waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

In de bij de waarderingskaart behorende nota wordt beleid geformuleerd, zoals door de provincie op te stellen uniforme welstandscriteria en bestemmingsplanvoorschriften voor stolpboerderijen. Gemeenten zouden ze moeten overnemen in hun beleid zodat stolpen op een uniforme manier worden behandeld. De waarderingskaarten kunnen ook fungeren als cultuurhistorische paragraaf in toelichting bij bestemmingsplannen.

In de achterliggende database wordt allerlei (bestaande) informatie samengebracht, bijvoorbeeld over het type stolp, de monumentenbeschrijving, de resultaten van archeologisch en bouwhistorisch onderzoek naar bouw- en bewoningsgeschiedenis, andere informatie en beeld uit de Boerderijen Beeldbank van de Boerderijentichting Noord-Holland/Vrienden van de Stolp, foto's en bouwtekeningen. Bovendien kan de stolpen-kaartlaag worden gecombineerd met de landschapstypen, wat interessante informatie oplevert. Deze kaartlagen kunnen na de inwerkingtreding van de Omgevingswet mogelijk als een van de kaartlagen in het omgevingsplan worden gebruikt. De provincie draagt bij aan het vergroten van kennis.

Op grond van de waarderingskaart voor stolpen worden de meest waardevolle zones geselecteerd en als 'bijzondere provinciale stolpenzones' op kaart gezet. Een dergelijke prioritering geeft richting aan het provinciale stolpenbeleid.

Stolpenlandschappen

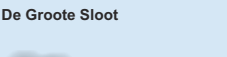
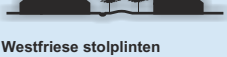
Naast het opstellen van een waarderingskaart is het

volgens MOOI Noord-Holland van belang om op provinciaal niveau te onderzoeken welke landschappelijke zones met een hoge stolpendichtheid het meest van betekenis zijn voor de gehele provincie. Daarom heeft MOOI Noord-Holland een kaart vervaardigd (hierboven al aangestipt). Het gaat op deze kaart om stolpen in hun landschappelijke en stedenbouwkundige context, om de gebouwen in samenhang met erf, beplanting, bijgebouwen, andere bebouwing, wegprofiel, landschappelijke karakteristiek en waterlopen. Deze kaart dingt niets af op het feit dat veel stolpboerderijen als solitair object in de rest van de provincie – ook beneden het Noordzeekanaal - eveneens van grote betekenis zijn en eveneens aandacht behoeven, vaak in sterke samenhang met hun erf. Voor deze stolpenkaart is uitgezoomd naar het hogere schaalniveau van de landschappelijke stolpenzone. De kaart heeft niet tot doel beleid te vervangen, maar introduceert een nieuw beleidsinstrument. Het zou kunnen uitgroeien tot een interessant instrument dat het provinciale stolpenbeleid richting geeft en duidelijk maakt waar prioriteiten op dit schaalniveau liggen.

De kaart is bedoeld als discussiestuk en hoopt reacties te ontlokken over de wenselijkheid van het vormen van een provinciale collectie van kenmerkende stolpenlandschappen, gebieden waar de stolpboerderij een cruciaal onderdeel vormt van het landschapsbeeld.

De kaart heeft nog lang geen definitief karakter. Om de grenzen van de stolpenlandschappen te kunnen trekken moet nog veel onderzoek gedaan worden. Ook de erven en de verhouding tussen erf en omringende infrastructuur en het landschap moet goed in kaart gebracht worden.

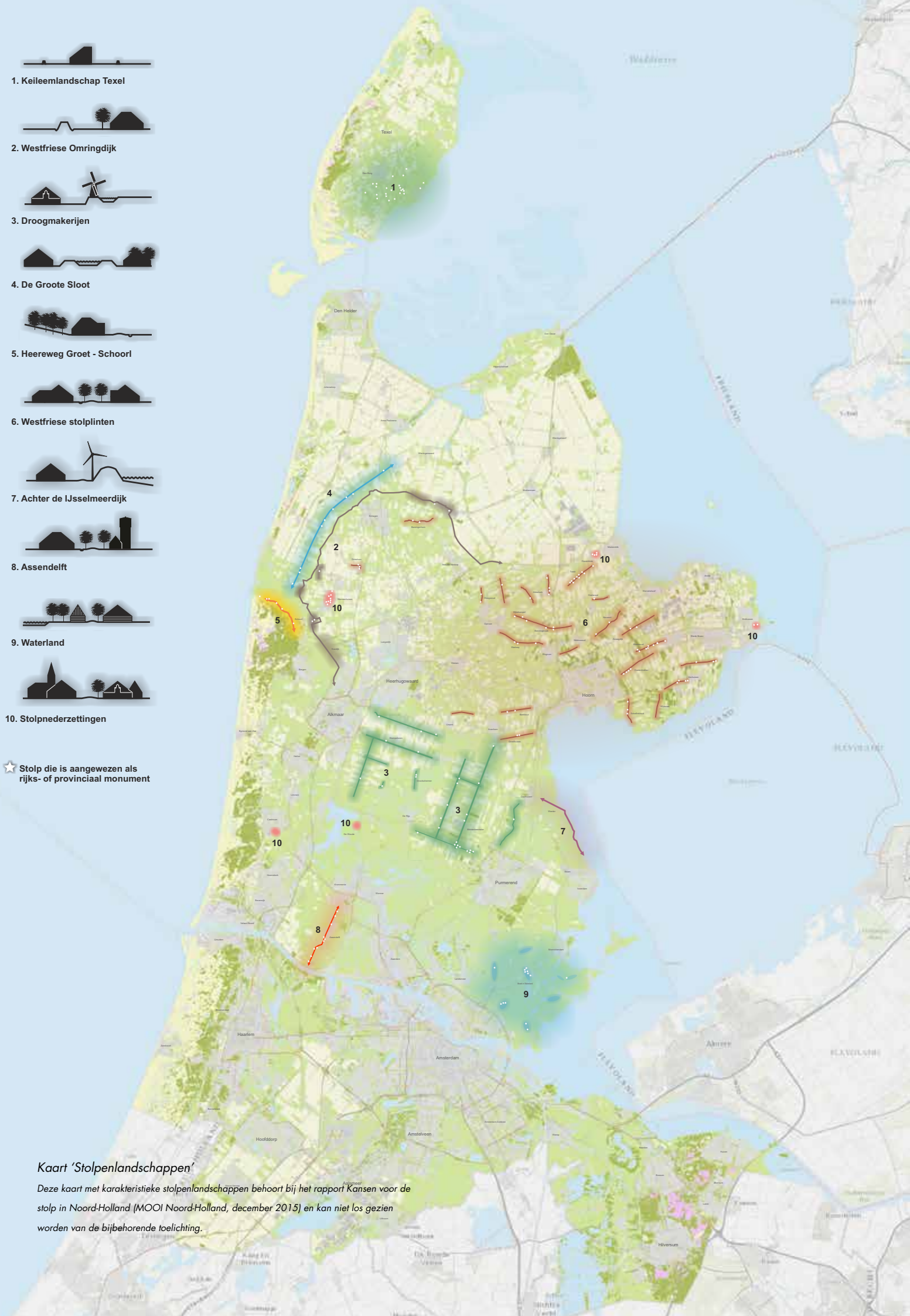
Het team dat aan dit rapport heeft gewerkt is de uitdaging aangegaan om een serie stolpenlandschappen globaal op de kaart aan te duiden. Uitgangspunt bij het selecteren van mogelijke stolpenlandschappen was het tonen van de diversiteit aan landschapstypen met bijbehorende stolpen en erven die het verhaal van de agrarische geschiedenis van de provincie illustreren; het opbouwen van een 'collectie' Noord-Hollandse landschapstypen met stolpen.

- 
1. Keileemlandschap Texel
- 
2. Westfrieze Omringdijk
- 
3. Droogmakerijen
- 
4. De Grootte Sloop
- 
5. Heereweg Groot - Schoorl
- 
6. Westfrieze stolplinten
- 
7. Achter de IJsselmeerdijk
- 
8. Assendelft
- 
9. Waterland
- 
10. Stolpnederzettingen

★ Stulp die is aangewezen als rijks- of provinciaal monument

Kaart 'Stolpenlandschappen'

Deze kaart met karakteristieke stolpenlandschappen behoort bij het rapport *Kansen voor de stulp in Noord-Holland (MOOI Noord-Holland, december 2015)* en kan niet los gezien worden van de bijbehorende toelichting.



Overwegingen:

- Herkenbaarheid van de interne logica van het bindende stolpenlandschapstype
- Gaafheid van de structuur van het stolpenlandschap en de onderdelen daarbinnen
- Een zekere dichtheid van stolpen
- Gemiddeld hoge kwaliteit van de stolpen met hun erven
- Mate van samenhang tussen onderdelen (stolp, bijgebouwen, erf, beplanting, wegprofiel, landschap, slotenpatronen enz)

Op de kaart worden de stolpenlandschappen als 'vlekken' aangegeven zonder scherpe grenzen. Daarbij hoort een grafische aanduiding, waarmee de basale structuur van deze zone wordt getoond. Bijvoorbeeld: een landschap met een aantal lintdorpen; een dijk als snoer met daaraan concentraties stolpen; een raster van wegen waarlangs stolpen staan; een groep stolpen verspreid op een oude keileem ondergrond.

Selectie van de stolpenlandschappen

1. Texel: het keileemlandschap met De Hoge Berg met, verspreid over het gebied, een groep stolpen inclusief schapenboeten en bijbehorende landschapselementen zoals tuinwallen;
2. West-Friese Omringdijk, westelijk deel, met daar aan concentraties van stolpen, als een ketting met kralen. Groepen stolpen bij Koedijk, Schoorldam, Eenigenburg, Stroet, Kreil, Poolland, Kolhorn;
3. De Beemster en de Schermer, droogmakerijen met 'rasters' van wegen met stolpen er langs en meer grillige structuurlijnen op de overgangen naar het aangrenzende oude veenlandschap. Bijzondere aandacht verdient de kenmerkende indeling van de erven, met een dubbele singel in de Schermer en een enkele singel in de Beemster;
4. De Grote Sloot in de Zijpe: aan beide zijden van de waterloop zijn om en om grote stolpen gebouwd, vaak gelegen op het perceel van een vroegere buitenplaats met boomgaard, moestuin, sterrenbos enz.;

5. Heereweg Schoorl: op de overgang van duinen naar polderland een langgerekt gebied met stolpen: Schoorl, Bregtdorp, Catrijp, Groet, Hargen, Camperduin;
6. West-Friese linten: in het gebied van Koggenland tot aan Venhuizen ligt een hele verzameling lintdorpen vol stolpen: Opmeer, Barsingerhorn, Langereis, Gouwe, Koningspade Hoogwoud, Sijberkarspel, Benningbroek, Twisk, Oostwoud, Hauwert, Spanbroek, Westwoud, Zwaagdijk, Venhuizen.
7. Achter de IJsselmeerdijk ligt, vanaf het lintdorp Warder naar het zuiden langs de IJsselmeerdijk naar Edam, gespreid een serie stolpen, op de overgang van dijk naar het vlakke polderland er achter;
8. Assendelft: langs de Dorpsstraat, vanaf de Delftbuurt tot aan het Noordzeekanaal, liggen deels houten stolpen tussen de andere bebouwing in een lint. Een deel hiervan is gebouwd als vaarboerderij. Hoewel het lint in de loop der tijd rommelig is geworden en er veel nieuwbouw is gepleegd, is het schilderachtige karakter nog herkenbaar;
9. Waterland: hoewel er niet één evident lint of clustering van stolpen in Waterland is aan te wijzen, staan er verspreid in het gebied wel veel, deels houten, karakteristieke stolpen. Het gebied van Broek in Waterland, Zuiderwoude Dijkeinde en Watergang is een kenmerkend Noord-Hollands landschap met stolpen.
10. In de hele provincie komen er nederzettingen voor waar stolpen een prominente plek innemen binnen de bebouwde kom: Enkhuizen ('De Boerenhoek', Venuslaan e.o.), Castricum (Breedeweg), Opperdoes, De Woude, Monnickendam en Warmenhuizen. Daarbij gaat het niet om de hoeveelheid stolpen, maar meer de kenmerkende aanwezigheid in oorspronkelijke nederzettingsstructuren zoals terp- en komdorpen.

MOOI Noord-Holland gaat met de provincie en andere partijen graag het gesprek aan over deze selectie en de voor- en nadelen van een dergelijke aanpak.



Benningbroek, Dr. de Vriessstraat

G. AANBEVELINGEN EN OVERWEGINGEN SAMENGEVAT

De aanbevelingen en overwegingen die MOOI Noord-Holland aan de Provincie wil meegeven zijn samen te vatten onder een aantal thema's.

Inventarisatie en waardestelling

- De Provincie zou (samen met andere partijen) initiatiefnemer kunnen zijn voor de vervaardiging van een waarderingskaart van stolpen in de hele provincie;
- De stolpenbeeldbank kan worden geïmplementeerd en geüpdatet in een waarderingskaart;
- De ouderdom en gaafheid van de houten vierkantconstructie kunnen worden onderzocht via dendrochronologisch onderzoek;
- De Provincie zou tevens de meest waardevolle, karakteristieke 'stolpenlandschappen' kunnen aanwijzen en in kaart kunnen brengen: landschappen waarin zich hoge concentraties bijzondere stolpen bevinden met een sterke ruimtelijke relatie tot elkaar en het omringende landschap.

Monumentenstatus

- De Provincie kan gemeenten stimuleren om een gemeentelijke monumentenlijst op te stellen en de gemeentelijke politiek kunnen wijzen op het belang van het behoud van stolpboerderijen;
- De Provincie kan overwegen alle of een groot deel van de stolpen als provinciaal monument te beschermen;
- De Provincie kan zich zelfs afvragen of de stolpboerderij in relatie tot het typisch Noord-Hollandse landschap niet zó bijzonder is op internationaal niveau, dat aanwijzing als Unesco werelderfgoed een optie zou kunnen zijn.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en bestemmingsplan (omgevingsplan)

- De Provincie kan in haar Structuurvisie opnemen dat gemeenten worden gedwongen stolpenbeleid op te stellen; gemeenten zouden bescherming van stolpboerderijen moeten borgen via

het bestemmingsplan (omgevingsplan);

- De Provincie kan dwingend vastleggen in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie dat gemeenten een sloopvergunningstelsel moeten opnemen in de bestemmingsplannen, ten behoeve van het behoud van stolpboerderijen;
- De Provincie zou een model gemeentelijke stolpenbeleidsnota kunnen ontwikkelen;
- De Provincie kan via haar Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening aan gemeenten meer ruimte geven om mee te werken aan herbestemming van stolpboerderij en bijgebouwen. Dit kan door meer ruimte te bieden aan gemeentelijk maatwerk.

Financiële en informatieve mogelijkheden

- Behoud de bestaande provinciale subsidies en de restauratiehypotheek;
- Stimuleer advisering over inrichting en beplanting van het erf via de Ervenconsulent;
- De Provincie kan in overleg gaan met gemeenten over het toepassen van een lager legestartief voor de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging;
- Vraag gemeenten de OZB (op basis van de WOZ) voor een stolpboerderij, die door een initiatiefnemer is gerestaureerd en/of verbouwd, niet ingrijpend te verhogen;

Ondersteuning van promotie, educatie en activiteiten

- Lever een actieve bijdrage aan of neem het voortouw bij activiteiten die bekendheid van de stolp stimuleren;
- Ook kan de provincie zich opstellen als aanjager van een stolpenteam, met diverse deskundige adviseurs (overheid en bedrijfsleven).



BIJLAGEN

Zuid-Oostbeemster
Broedersbouw

Inhoud

- I. Bestaand beleid van rijk, provincie en gemeenten
- II. Beleid in Friesland, Groningen en Zeeland
- III. Bronnen bij de lopende tekst
- IV. Enquête onder gemeenten
- V. De adviezen MOOI Noord-Holland Erfgoedcommissie 2010 – 2015
- VI. Interviews met makelaars die gespecialiseerd zijn in 'landelijk wonen'
- VII. Enquête resultaten 'Alle Hens aan Dak'
- VIII. Interviews met (ervarings)deskundigen
- IX. Aantallen stolpboerderijen per gemeente
- X. Stolpboerderijen met een andere bestemming dan agrarische bedrijfsvoering of woonbestemming
- XI. Gesloopte stolpen in de periode 2010 t/m 2014

Noten

I. BESTAAND BELEID RIJKSOVERHEID, PROVINCIE NOORD-HOLLAND EN GEMEENTEN

Er bestaat al veel beleid dat op de omgang met stolpen betrekking heeft. De rijksoverheid, de Provincie Noord-Holland en de gemeenten kennen op hun eigen beleidsniveau regels, wetgeving, stimuleringsmaatregelen en subsidieregelingen voor stolpen.

In dit stuk wordt uiteen gezet welk beleid en welke regelingen er zijn en wat ze betekenen voor stolpeigenaren. Dit stuk is ingedeeld naar overheid: eerst worden de regelingen op rijksniveau besproken, vervolgens de provinciale beleid en daarna komt feitelijk het meest cruciale onderwerp aan bod: het (verschil in) stolpenbeleid van de gemeenten.

RIJK

In 2010 is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Het bestemmingsplan is daarmee een belangrijk instrument geworden om cultuurhistorische waarden in een gebied te benoemen. Vervolgens heeft de gemeente zelf de vrijheid de de cultuurhistorische waarden via regels te beschermen. Als gevolg daarvan is de rol die gemeenten, provincies en de rijksoverheid hebben in de erfgoedzorg veranderd. De RCE ondersteunt gemeenten hierbij via de *Handreiking erfgoed en ruimte*. In deze handreiking staat hoe gemeenten een inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren ten behoeve van hun bestemmingsplannen. Ook wordt aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan. De vormvoorschriften voor een bestemmingsplan zijn vastgelegd in de in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 is de aanwijzing en bescherming geregeld van:

- gebouwde rijksmonumenten, inclusief 'groene' monumenten

- archeologische rijksmonumenten
- stads- en dorpsgezichten

De subsidieregelingen voor rijksmonumenten zijn gebaseerd op de Monumentenwet 1988.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) voert de wetten en regelingen uit die een goede omgang met het erfgoed regelen.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

De RCE fungeert als instituut voor kennis, advies en beleid. De RCE adviseert de gemeente bij aanvragen voor omgevingsvergunningen voor rijksmonumenten die betrekking hebben op afbraak, reconstructie, herbestemming en ingrijpende wijzigingen, vergelijkbaar met gedeeltelijke afbraak, en bij belangrijke en kostbare restauraties. De verantwoordelijkheid is dus groter geworden voor provincies en gemeenten. In het kader van behoud en herbestemming van boerderijen heeft de RCE de volgende publicatie uitgebracht: *Een toekomst voor boerderijen, Handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen*. In hoofdstuk 1 en in bijlage 1 zijn de waarderingscriteria vastgelegd voor de vaststelling van de monumentale waarden van gebouwen die een agrarische functie hebben gehad:

- Cultuurhistorische waarden
- Architectuur- en kunsthistorische waarden
- Situationele en ensemblewaarden
- Gaafheid en herkenbaarheid
- Zeldzaamheid

Nota Belvedere

De Nota Belvedere (1999) behandelde de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota werd destijds ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. De doelstelling van de nota was de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. De overheid erkende daarmee dat cultuurhistorie een belangrijke inspiratiebron kan zijn voor (landschaps-) architectuur en ruimtelijk ontwerp, waardoor tevens de positie van het cultuurhistorisch erfgoed werd

versterkt. Erkend werd dat er tussen de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van de ruimtelijke inrichting een spanning bestaat en dat het van belang was te zoeken naar een nieuw evenwicht tussen behoud en ontwikkeling van erfgoed. Het zoeken naar nieuwe gebruiksmogelijkheden voor oude landschappen en bouwwerken kreeg prioriteit, want zonder vitale functies gaat het cultuurhistorisch erfgoed verloren. De nota had niet de status van een wet, maar werd gezien als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpogaven en ruimtelijke plannen.

Op provinciaal niveau is de invloed van de Nota Belvedere sterk merkbaar geworden. Verschillende provincies gebruiken de uitgangspunten bij de toetsing van streek- en omgevingsplannen. Sommige provincies hebben inmiddels een eigen cultuurhistorische beleidsnota.

Vanaf 2009 werd Belvedere in het rijksbeleid vervangen door de MoMo (Modernisering Monumentenzorg), die uiteindelijk leidde tot verplichtingen om cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening c.q. de de bestemmingsplannen mee te nemen. De verplichting om per 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel te krijgen heeft soms een negatief effect gehad op de zorgvuldigheid waarmee de cultuurhistorische waarden werden benoemd. Voor cultuurhistorische inventarisaties als voorbereiding daartoe ontbrak veelal de tijd en het budget.

In de laatste jaren kregen belangrijke veranderingen op het gebied van wetgeving en (rijks)beleid dus verder vorm, bijvoorbeeld bij de gebouwde monumentenzorg en de zorg voor het historisch landschap met de Modernisering Monumentenzorg (2009) en de Visie Erfgoed en Ruimte (2011).

In de nabije toekomst zal de erfgoedzorg een nieuwe wettelijke basis krijgen in een combinatie van een nieuwe Omgevingswet en een nieuwe Erfgoedwet.

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

De MoMo heeft tot doel de volgende veranderingen in erfgoed beleid te bewerkstelligen:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening
- Krachtiger en eenvoudiger regels

- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen
- Het opzetten van een kennisinfrastructuur

Financiële mogelijkheden en subsidies

Subsidies rijksmonumenten

Met subsidies wil het rijk een goede zorg voor en behoud van cultureel erfgoed stimuleren. De RCE is verantwoordelijk voor de uitvoering van rijkssubsidie-regelingen. De verantwoordelijkheid spitst zich toe op circa 25.000 rijksmonumenten die geen woonhuizen zijn, zoals kerken, kastelen en molens.

De RCE verstrekt namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap twee soorten subsidies:

- Subsidieregeling instandhouding monumenten: subsidie voor rijksmonumenten die geen woonhuis zijn;
- Restauratiefonds-hypotheek: een lening via Nationaal Restauratiefonds met een lage rente voor rijksmonumentale woonhuizen of rijksmonumenten met een woonbestemming.

De subsidieregeling instandhouding monumenten geeft aan in artikel 1:

‘Begripsbepalingen: woonhuis: beschermd monument of zelfstandig onderdeel dat in oorsprong is vervaardigd voor bewoning of dat thans voor meer dan de helft van de oppervlakte voor bewoning in gebruik is, met dien verstande dat niet als woonhuizen worden aangemerkt: gebouwen die deel uitmaken van een geregistreerd museum, kerkgebouwen, kastelen, paleizen, het hoofdhuis van buitenplaatsen, landhuizen, gebouwen van liefdadigheid, molens, gemalen, agrarische gebouwen en watertorens.’ Hieruit kan worden afgeleid dat eigenaren van een agrarische rijksmonumentale boerderij, die niet voor meer dan 50% in gebruik is voor bewoning, subsidie kunnen aanvragen.

Monumenteigenaren die aanspraak kunnen doen op subsidie, kunnen ook kiezen voor een laagrentende lening i.p.v. subsidie.

Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

Veel monumentale panden komen leeg te staan. Een

oplossing voor deze leegstand is het pand een andere functie te geven. De opgave van leegstand en de noodzaak tot herbestemming is momenteel zo omvangrijk en ingewikkeld op te lossen, dat er van overheidswege veel aandacht voor is ontstaan. Voor het ontwikkelen van herbestemmingsplannen is subsidie mogelijk.

De RCE verleent geen restauratiesubsidies meer. Het budget daarvoor is sinds 2012 ondergebracht bij de provincies. Provincies hebben ook een eigen budget voor restauratiewerkzaamheden aan rijksmonumenten. Deze regeling loopt tot en met 2017.

Regionale fondsen

Een aantal provincies en gemeenten heeft een eigen fonds voor restauratie en onderhoud van monumenten. Deze fondsen zijn ook toegankelijk voor eigenaren van provinciale en gemeentelijke monumenten. Gemeenten en provincies werken hiervoor samen met Nationaal Restauratiefonds.

Fiscale aftrek van onderhoudskosten van een rijksmonument

Eigenaren die geen subsidie voor onderhoud of restauratie kunnen aanvragen, hebben wel een ander financieel voordeel: een eigenaar van een rijksmonument, die onderhoud verricht aan het monument, mag de kosten daarvoor fiscaal aftrekken als er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- U bent eigenaar van het pand
- Het pand is ingeschreven in het Rijksmonumentenregister
- U betaalt de onderhoudskosten dit jaar
- Verder is aftrek van onderhoudskosten alleen mogelijk als het rijksmonumentenpand:
 - een eigen woning is in box 1 (inkomen uit werk en woning)
 - een onderdeel is van uw bezittingen en schulden in box 3 (inkomen uit sparen en beleggen)

PROVINCIE

Provinciale Structuurvisie Noord Holland 2040

De Structuurvisie is het ruimtelijk beleidskader van de provincie en geeft op hoofdlijnen het ruimtelijke beleid van de provincie weer. De *Structuurvisie*

Noord-Holland 2040 is in 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. In 2011 heeft de eerste actualisatie plaatsgevonden.

In de Structuurvisie worden de structuurdragers van provinciaal belang genoemd. Deze zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollandse landschap. Dit zijn de volgende historische structuurlijnen en objecten van bovenlokaal belang:

- grote militaire structuren
- industrieel erfgoed in het Noordzeekanaalgebied
- historische dijken, waterwegen en spoorlijnen
- stolpboerderijen
- molens
- landgoederen
- provinciaal beschermde objecten en structuren
- vuurtorens en watertorens

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Bij de Structuurvisie hoort een *Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)*, die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen (waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan) dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV.

In tegenstelling tot de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking.

Via de PRV heeft de Provincie Noord-Holland invloed op en kan sturing geven aan ruimtelijke plannen en de ontwikkeling en/of actualisatie van bestemmingsplannen buiten het bestaande bebouwde gebied.

De PRV verstaat onder bestaand bebouwd gebied: de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Binnen de steden en dorpskernen zijn de gemeenten dus eigenlijk autonoom.

In het Uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie staan de belangrijkste projecten en programma's die uitvoering geven aan de Structuurvisiedoelen. Wat betreft het Uitvoeringsprogramma wordt voor de structuurdrager stolpboerderij verwezen naar de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit*.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de inleiding van de Leidraad geeft de provincie aan:

'De Provincie wil ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden....Het basisuitgangspunt van ons beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving. Meetpunt hiervoor is de voorliggende Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, waarin wij onze visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit hebben vastgelegd.'

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie staat het volgende vermeld over stolpboerderijen:

In hoofdstuk 2 'Kernkwaliteiten van het landschap':

De historische structuurlijnen zijn de dragers van de cultuurhistorische objecten. Cultuurhistorische objecten zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollandse landschap. Het kan hier gaan om stolpboerderijen en molens, In hoofdstuk 3, 'Ontwerpgericht beleid':

De provincie geeft aan handvaten te geven voor het benoemen van de ruimtelijke kernkwaliteiten door middel van een methode voor analyse van het landschap en de dorpen. De vier genoemde aspecten van analyse zijn:

- grondvorm;
- ruimtevorm;
- beeldstructuur: bij landschap wordt genoemd: bijvoorbeeld de stolpboerderijen waar het belangrijk is niet alleen de bebouwing maar ook de bijbehorende buitenruimte mee te nemen. Deze erven met grote bomen zijn identiteitsbepalend. Bij het dorp in het landschap wordt genoemd: karakteristieke bebouwings- en beplantingselementen;
- programma.

In hoofdstuk 4, 'Landschapstypen', worden de stolpboerderijen per landschapstype als cultuurhistorische objecten en identiteitsbepalende onderdelen van landschap en/of dorp aangegeven.

In hoofdstuk 5, 'Structuurdragers van Provinciaal belang', wordt over de stolpboerderij het volgende vastgelegd:

'De stolpboerderij is het meest identiteitsbepalende historische boerderijtype in Noord-Holland, vooral voor Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Met uitzondering van aan de stolp verwante boerderijen in de provincie Friesland, komt de stolp als boerderijtype buiten de provincie Noord-Holland niet voor. De stolp is daarmee identiteitsbepalend voor Noord-Holland (identiteitsdrager). (...) De stolpboerderij komt voor in diverse uitvoeringen van klein en zeer eenvoudig tot groot en zeer rijk. Stolpen zijn gebouwd vanaf 1600 tot in het interbellum. Veel stolpen zijn na de Tweede Wereldoorlog verdwenen. Zo telde Noord-Holland in 1950 ongeveer 10.000 stolpen, anno 2009 zijn dat er nog 5000. Hiervan zijn er 400 beschermd; 4600 zijn niet beschermd. Het aantal stolpen, en daarmee de identiteitsbepalende waarde voor Noord-Holland, neemt gestaag af.

Als beleidslijn is vastgelegd: Streven naar het behouden van de 4600 bewaard gebleven niet-beschermde stolpboerderijen. Het gaat om behoud van de hoofdvorm; herbouw draagt alleen bij wanneer wordt voldaan aan de oorspronkelijke maatvoering.' (Zie ook hoofdstuk 7 van de Leidraad).

Stolpboerderijen aangewezen als provinciaal monument

De eerste Monumentenwet (1961) heeft ervoor gezorgd dat er in de jaren zeventig stolpboerderijen zijn aangewezen als rijksmonument. Vanaf de jaren tachtig heeft de Provincie Noord-Holland zelf ook stolpboerderijen als provinciaal monument aangewezen. Dit was eigenlijk de eerste stap van de Provincie om van de stolpboerderij een identiteitsdrager te maken. Hierna voerde de Provincie in de periode 1988 – 1992 een Monumenten Inventarisatie Project uit (MIP) in Noord-Holland in opdracht van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). Er

werden 12.000 objecten en 50 gebieden geïventariseerd. Naar aanleiding van het MIP zijn er in het Monumenten Selectie Project (MSP) meer stolpboerderijen aangewezen als rijksmonument. Na de uitvoering van het MIP, heeft de Provincie diverse andere waardevolle stolpboerderijen – die niet werden aangewezen als rijksmonument – wel aangewezen als provinciaal monument, om deze stolpboerderijen niet tussen wal en schip te laten vallen. De gemeenten waren er destijds nog niet aan toe om een gemeentelijke monumentenlijst op te stellen.

De provincies Noord-Holland en Drenthe zijn overigens de enige provincies die provinciale monumenten hebben aangewezen.

Noord-Holland telt 14.000 rijksmonumenten, waarvan 8000 in Amsterdam. Daarnaast zijn er 600 provinciale monumenten en enige duizenden gemeentelijke monumenten.

Provinciale monumenten zijn beschermd op basis van de provinciale Monumentenverordening Noord-Holland 2010. Opvallend is dat slechts circa 80 stolpboerderijen zijn aangewezen als provinciaal monument.

Herziening provinciale monumentenlijst: Van de 600 provinciale monumenten die Noord-Holland nu rijk is, behoren er zo'n 500 tot de structuurdragers. Ruim 100 provinciale monumenten behoren hier niet toe. Het gaat hier voornamelijk om woonhuizen en openbare gebouwen binnen de dorpskernen. In het kader van het herijkingsproces worden deze 100 monumenten van de provinciale monumentenlijst afgevoerd. De provincie is nu in overleg met de gemeenten met het doel dat gemeenten deze monumenten op de gemeentelijke monumentenlijst opnemen.

Nota Cultuurbeleid 2013-2016

De provincie richt zich met haar cultuurbeleid voor de periode 2013-2016 op drie thema's 'Cultuur en Ruimte', 'Cultuur en Economie' en 'Culturele infrastructuur'.

Rode draad in de Cultuurnota 2013-2016 is behoud en ontwikkeling van cultuurhistorisch waardevolle landschappen met uniek cultureel erfgoed en het

voor iedereen toegankelijk maken van het cultureel aanbod. Binnen het thema Cultuur en Ruimte gaat het om het behouden van cultureel erfgoed, ook bij ruimtelijke ontwikkeling. Er is subsidie beschikbaar voor restauratie en onderhoud van beeldbepalende monumenten zoals forten, kerken en industrieel erfgoed. Ook blijft Noord-Holland het herbestemmen van monumenten stimuleren.

De nota Cultuurbeleid zegt het volgende over stolpboerderijen en monumenten:

Pag. 6: *'De komende jaren blijven wij investeren in Noord-Hollandse monumenten. Wij kiezen in de lijn van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, voor de provinciale monumenten, de stolpboerderijen en de molens. (...) In samenwerking met het Rijk investeren we in onderhoud en restauratie van rijksmonumenten.'*

In de nota Cultuurbeleid is vastgelegd dat dit wordt uitgewerkt via:

- onderhoudssubsidie voor eigenaren van molens en alle provinciale monumenten;
- restauratiesubsidie voor eigenaren van een provinciaal monument zonder woonfunctie;
- laagrentedragende hypothecaire lening voor eigenaren van provinciale monumenten met een woonfunctie en voor eigenaren van een historische stolpboerderij (de stolp mag geen rijks- of provinciaal monument zijn) via het Noord-Hollands Fonds voor monumenten (ondergebracht bij het Nationaal Restauratiefonds);
- toetsen van veranderingen aan provinciale monumenten op basis van de monumentenverordening;
- voeren van regie over het restauratiebeleid van rijksmonumenten zonder woonfunctie, waarvan de eigenaar geen restauratiehypotheek kan krijgen, d.w.z. de verdeling van de financiële middelen die het Rijk daarvoor beschikbaar stelt; met name voor rijksmonumenten die van provinciaal belang zijn, zoals kerken, forten en molens;
- kennis en platform voor de herbestemming van monumenten (incourant erfgoed van provinciaal belang zoals kerken, forten en watertorens).

Noord-Hollands Fonds voor Monumenten

Eigenaren van een provinciaal monument met een woonfunctie of eigenaren van een historische stolpboerderij komen in aanmerking voor een Noord-Hollandse Monumenten-hypotheek.

Welke historische stolpboerderijen komen in aanmerking? Om voor een laagrentende lening in aanmerking te komen moet de stolpboerderij aan de onderstaande voorwaarden voldoen:

- de stolpboerderij is geen rijks- of provinciaal monument (voor een gemeentelijk monument mag wel een aanvraag worden ingediend);
- de stolp heeft een vierkant houtskelet dan wel een houtskelet bestaande uit een meervoud van een vierkant dat dient als draagconstructie voor een hoog piramidevormig dak; of de stolp is een langhuisstolp of een stolp van het Wieringertype;
- de ruimte binnen het vierkant dient/diende voor hooi-berging. Daaromheen zijn/waren de ruimten gegroepeerd voor mens en dier;
- de bouwperiode is van 1600 tot 1940.

De regeling staat ook wel bekend als 'Alle Hens aan Dak'. Er kan een hypotheek worden aangevraagd voor een vast bedrag van €25.000,- (inclusief de afsluitkosten van de financiering en de notariskosten). Het gaat hierbij om de voor restauratie noodzakelijke kosten om de stolp(en) op oorspronkelijke wijze wind- en waterdicht te maken.

Jaarlijks is er €100.000,- beschikbaar en worden er 4 aanmeldingen gehonoreerd. De aanmeldingen lopen via de Boerderijenstichting Noord-Holland, Vrienden van de Stolp.

Provinciale subsidies voor stolpboerderijen

Eigenaren van een stolpboerderij die is aangewezen als provinciaal monument, kunnen een subsidieaanvraag doen bij de Provincie. De mogelijkheden zijn als volgt:

Onderhoudssubsidie voor stolpboerderij zijnde een provinciaal monument: De subsidie bedraagt 50% van de subsidiabele kosten tot maximaal €18.500,-. Indien de subsidie minder bedraagt dan €5.000,- wordt de subsidie geweigerd.

- Restauratiesubsidie voor stolpboerderij zijnde een provinciaal monument, die niet voor meer dan 50% van de oppervlakte voor bewoning in gebruik is (dan wordt het niet als woonhuis beschouwd): De subsidie bedraagt 40% van de subsidiabele kosten tot maximaal €200.000,-. Indien de subsidie minder bedraagt dan €5.000,- wordt de subsidie geweigerd.

GEMEENTENVergunningsvrij bouwen

Bouwactiviteiten voor beschermde monumenten zijn alleen vergunningsvrij voor:

- gewoon onderhoud, voor zover ook materiaalsoort en kleur niet wijzigen;
- een activiteit die uitsluitend leidt tot inpassende veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

Voor bouwen aan niet-monumentale panden/ objecten is meestal een omgevingsvergunning nodig, maar voor sommige ingrepen kan er vergunningvrij worden gebouwd. Alle vergunningvrije situaties staan in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Ook bij vergunningsvrij bouwen, moet daarbij wel worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 en het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Voorbeelden van vergunningsvrij bouwen: dakramen, dakkapellen, zonnecollectoren en aanbouwen (aanbouwen aan zij- en achtergevel).

Slopmelding

Met de invoering van het Bouwbesluit 2012 is de omgevingsvergunning vervallen voor het slopen van bouwwerken volgens de Woningwet. In plaats daarvan geldt nu een meldingsplicht. Wel is het mogelijk dat volgens andere wetgeving zoals de Monumentenwet voor het slopen een vergunning nodig is. Men kan een slopmelding via het omgevingsloket indienen. De melding moet minimaal vier weken voor de begin van de sloopwerkzaamheden ingediend zijn.

In artikel 2.1 van de Wabo is onder andere vastgelegd:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: (...)

- f. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht,
- g. het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- h. het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht of

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente bevoegd gezag is voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor o.a.:

- rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten;
- niet-beschermd stolpboerderijen, karakteristieke en beeldbepalende panden;
- de (bouw-)inspecties en de handhaving.

Het is duidelijk dat er dus een zeer grote verantwoordelijkheid rust op de gemeente.

Ook kan geconcludeerd worden dat het mogelijk is dat er zonder omgevingsvergunning bouw- en sloopactiviteiten kunnen worden verricht aan niet-beschermd stolpboerderijen, karakteristieke en beeldbepalende panden, tenzij de gemeente hiervoor een vergunningsplicht vastlegt in bijvoorbeeld het bestemmingsplan.

Stolpenbeleid

Diverse gemeenten in Noord-Holland hebben de laatste jaren, door stimulering van de Provincie Noord-Holland, in meer of mindere mate beleid opgesteld voor behoud, herbestemming en (ver-) nieuwbouw van stolpboerderijen. De visie van de gemeente op stolpboerderijen kan bijvoorbeeld vastgelegd worden in de structuurvisie en/of in een gemeentelijke beleidsnota over stolpen.

In het stolpenbeleid kan de gemeente de visie en ambitie vastleggen over behoud, gebruik, herbestemming en (ver-) nieuwbouw van stolpboerderijen. De borging van het gemeentelijke beleid zal moeten

plaatsvinden via het bestemmingsplan en de erfgoedverordening ofwel Monumentenverordening, beide juridisch bindende documenten.

Bestemmingsplan: Het stolpenbeleid verwoorden in de toelichting en juridisch vastleggen in de begripsbepalingen, regels en verbeelding (voorheen: bestemmingsplankaarten) van het bestemmingsplan.

Via de bouw- en gebruiksregels kan de gemeente regie voeren en sturing geven aan de omgang met de stolpboerderij en het omliggende erf

Erfgoedverordening/monumentenverordening: Hierin kunnen onder andere regels worden vastgelegd voor:

- aanwijzing, afvoer en vergunningverlening voor stolpboerderijen, monumenten, karakteristieke en/of beeldbepalende panden/objecten;
- gevraagd en ongevraagd advies door de monumenten- of erfgoedcommissie of commissie ruimtelijke kwaliteit (diverse benamingen voor deze commissie);
- onafhankelijke bouwkundige inspectierapporten.

Welstandsnota

In de Welstandsnota kunnen specifieke objectcriteria voor stolpboerderijen worden opgenomen, inclusief criteria voor het bijbehorende erf.

Daarnaast kan de gemeente beleid vastleggen voor stolpboerderijen in een Beeldkwaliteitsplan en/of een Landschapsplan.

Stand van zaken gemeentelijk stolpenbeleid

Een aantal gemeenten in Noord-Holland heeft al beleid voor stolpen vastgelegd, andere gemeenten hebben nog geen beleid of het beleid staat nog in de kinderschoenen. Er is geen uniforme omgang met de stolpboerderijen, want de gemeenten geven op verschillende manieren invulling aan hun stolpenbeleid, bijvoorbeeld via het aanwijzing van stolpen als gemeentelijk monument of als karakteristiek of beeldbepalend pand of als aanduiding 'stolp' (zonder verdere borging).

Een andere mogelijkheid is borging via het bestemmingsplan:

- de aanduiding van stolpen als 'stolp' of als karakteristiek of beeldbepalend pand in het bestemmingsplan;

- een dubbelbestemming op perceelsniveau;
- bestemmingsplanregels voor sloop;
- bestemmingsplanregels voor (ver-)nieuwbouw;
- meewerken aan de herbestemming van stolpen, bijvoorbeeld van agrarisch naar wonen, naar plattelandswoning, naar wonen / werken of andere functies;
- meewerken aan de splitsing van bestaande en/of nieuwe stolpboerderijen in 2 of meer woningen.

Sommige gemeente stimuleren nieuwbouw van stolpboerderijen, ofwel ter vervanging van een gesloopte stolpboerderij, of wel op een locatie waar oorspronkelijk geen stolpboerderij aanwezig was. Er zijn ook gemeenten met een subsidie voor restauratie en/of onderhoud van monumentale stolpboerderijen.

Sommige gemeenten die een adviesaanvraag of verwijzen (aspirant-)eigenaren en initiatiefnemers door naar de Boerderijenstichting Noord-Holland, Vrienden van de Stolp. De Boerderijenstichting Noord-Holland geeft voorlichting en adviseert overheden, instellingen en particulieren. Bovendien is de Boerderijenstichting alert als het gaat om bedreigingen van boerderijen en fungeert als waakhond richting gemeenten, Provincie en politiek.

Het blijkt dat gemeentelijk stolpenbeleid slechts succesvol is als een gemeente ook op een daadkrachtige wijze uitvoering kan en wil geven aan het beleid.

Gemeenten met stolpenbeleid ondervinden toch de volgende problemen:

- verlies van monumentale stolpboerderijen door brand of verwaarlozing
- sloop van beeldbepalende of karakteristieke stolpboerderijen omdat de kosten van herstel / renovatie meestal hoger zijn dan nieuwbouw van een vrijstaande woning (meestal geen nieuwe stolp)
- sloop van niet-beschermde stolpboerderijen (een melding is meestal voldoende)
- te laat op de hoogte van sloopplannen (geen pro actieve aandacht om problemen bij beeldbepalende of karakteristieke in een vroegtijdig stadium te onderkennen.
- sloopmelding via OLO, uit de sloopmelding blijkt vaak niet dat het gaat om een stolpboerderij, omdat OLO meldt dat het een woonhuis, stal of agrarisch object betreft
- aantasting van de hoofdvorm van stolpboerderijen door vergunningsvrije bouw- en sloopactiviteiten
- te weinig ambtelijke capaciteit en/of deskundigheid voor de uitvoering van het beleid
- te weinig ambtelijke capaciteit/aandacht voor het in een vroegtijdig stadium informeren en adviseren en draagvlak creëren voor de stolpboerderij bij een (aspirant-) eigenaar of initiatiefnemer en de architect en/of aannemer.

Deze problemen zijn het gevolg van

- niet tijdig noodzaak van herbestemming onderkennen
- Met name stolp schuren zijn niet meer geschikt als stal, terwijl herbestemming als woning meestal planologisch onhaalbaar is
- leegstand, dientengevolge verpaupering;
- behoud van de (monumentale) stolpboerderij kan in redelijkheid niet meer gevraagd worden, op grond van de slechte bouwkundige staat of de noodzakelijke (te) grote financiële investering (?) voor behoud; dit is discutabel
- de karakteristieke hoofdvorm is in "redelijkheid" niet meer te handhaven; dit is discutabel
- de financiële en bouwkundige motivatie bij (aspirant-) eigenaar of initiatiefnemer en architect en/of aannemer, dat sloop en nieuwbouw goedkoper is dan restauratie/onderhoud, gemeente heeft te weinig weerwoord;
- het gebrek aan interesse voor de stolpboerderij, het gaat (aspirant-)eigenaar of initiatiefnemer om de bouwgrond;
- te weinig ambtelijke kennis van de bouwkundige en bouwhistorische en archeologische aspecten van de stolpboerderij;
- te weinig ambtelijk inzicht om de benodigde financiële investeringen te kunnen inschatten en/of beoordelen.

II. BELEID IN GRONINGEN, FRIESLAND EN ZEELAND

Provinciaal VAB-beleid

Problemen rondom vrijkomend agrarisch vastgoed worden al sinds het begin van deze eeuw uitvoerig besproken. De grootste problemen zijn er in Friesland, Groningen, Overijssel, Brabant en Zeeland. Er zijn onderzoeken gedaan door de Rijksoverheid en in navolging daarvan hebben veel provincies en gemeenten het zogenaamde VAB-beleid ingevoerd. Dit beleid moet de mogelijkheden voor herbestemming van agrarisch vastgoed verruimen. Ook de Provincie Noord-Holland besteedde reeds aandacht aan dit onderwerp. In 2008 deed de Provincie een verzoek aan alle gemeenten om het beleid rondom vrijkomende agrarische bebouwing te herzien.

In deze bijlage leest u hoe de provincies Groningen, Zeeland en Friesland omgaan met de problematiek rondom vrijkomend agrarisch vastgoed. Zijn er provinciale initiatieven en beleidsmaatregelen die de leegstand en het verval van boerderijen tegengaan?

Provincie Groningen

De meeste leegstand in de Provincie Groningen komt voor in de krimpgebieden in het noord-oosten van de provincie. Hier staan de grote oldambtster boerderijen.

Om leegstand en verval van boerderijen tegen te gaan heeft de provincie een verzoek gedaan aan alle gemeenten om het agrarisch vastgoed te inventariseren en te categoriseren. Er zijn drie categorieën waarbij de bescherming steeds zwaarder wordt:

- Normale agrarische bebouwing; deze boerderijen zijn ruimtelijk relevant. Het aanvragen van een sloopvergunning is verplicht en bij verbouwing moet de nokhoogte, de goothoogte en de gevelbreedte behouden blijven.
- Karakteristieke agrarische bebouwing; in het bestemmingsplan staat dat sloop niet wenselijk is (alleen bij uitzonderlijke situaties). Bij verbouwing moeten nokhoogte, goothoogte, gevelbreedte en karakteristieke details behouden blijven. De karakteristieke details staan in een

bouwhistorische waardestelling die uitgevoerd is door Welstand en/of een bouwhistorisch bureau.

- Monumentale agrarische bebouwing; reguliere monumenten bescherming.

c.a. 15-25% van de boerderijen is karakteristiek,
c.a. 10% is monument.

Knelpunten van dit beleid: in het bestemmingsplan moet vermeld worden welke volumes behoudenswaardig zijn, want boerderijen van categorie 1 en 2 vallen onder het vergunningsvrije bouwen. Een aanbouw of dakkapel is in principe mogelijk. Aanpassing van alle bestemmingsplannen is dus nodig.

Provincie Friesland

De situatie in Friesland is vergelijkbaar aan die in Noord-Holland. Friesland kent de stelp en de kop-hals-romp, met op het erf vaak een grote ligboxenstal.

- In het rapport Grutsk op 'e Romte worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Provincie Fryslân geïnventariseerd en gewaardeerd. Het rapport geeft richting aan toekomstige ruimtelijke veranderingen. De provincie is opgedeeld in deelgebieden die afzonderlijk besproken worden. Boerderijen vallen onder de top 10 van de provinciale belangen. De provincie geeft aan gemeenten een richtinggevend advies; Gelet op de Friese bestuurscultuur, de uitkomsten van het communicatie- en inspraaktraject en het schaalniveau van Grutsk, kiezen we niet voor regelgeving, maar voor samenwerken, inspireren, verbinden en stimuleren. Pas wanneer blijkt dat de provinciale belangen met samenwerking en procesvereisten onvoldoende worden geborgd, zal de provincie gebruik maken van een meer directe sturing van provinciale belangen via de Verordening Romte Fryslân 2014. (Grutsk op 'e Romte, p. 10)
- Provincie Fryslân vraagt gemeenten aandacht te besteden aan historische boerderijen. Een belangrijke informatiebron hiervoor is de cultuurhistorische kaart;

<http://www.fryslan.frl/chk>.

Recent is hier een inventarisatie aan toegevoegd, waaronder veel boerderijen. Voor restauratie en herbestemming van historische boerderijen (rijksmonumenten of karakteristieke boerderijen die op de cultuurhistorische kaart staan) zijn subsidiemogelijkheden.

<http://www.fryslan.frl/monumenten>

- Op initiatief van de 3 noordelijke provincies is het Kenniscentrum Herbestemming Noord opgericht, doel is gebiedsgerichte strategieontwikkeling en koppelen van vraag en aanbod. Boerderijen krijgen speciale aandacht.
<http://herbestemmingnoord.nl/>
- De provincie heeft middels werkoverleggen directe lijnen met gemeenten. Deze overleggen worden georganiseerd door de Afdeling Streekwerk. Provincie, gemeente en initiatiefnemer komen samen om mogelijkheden te bespreken. De rol van de provincie is meedenken en het doornemen van subsidiemogelijkheden. Het doel is het stimuleren van de vitaliteit en leefbaarheid van het platteland.
- Tot slot kent Friesland het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Wanneer meer dan drie particulieren woningen willen realiseren in een vrijkomende boerderij kunnen ze in het kader van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap subsidie krijgen. Dit is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw-project.

Provincie Zeeland

- De situatie in de Provincie Zeeland is vergelijkbaar aan de situatie in Noord-Holland. De karakteristieke Zeeuwse boerderijen zijn herkenbaar aan hun houten gepotdekselde delen en rietgedekte daken. Er zijn typen waarbij het woonhuis vrij staat en er zijn typen waarbij schuur en woonhuis gekoppeld zijn.

Inventarisatie en kaart

In 2004-2005 zijn alle boerderijen in Zeeland (tot bouwjaar 1960) geïnventariseerd en onderverdeeld in categorie A, B en C. Categorie A is van provinci-

aal belang en mag niet gesloopt worden; categorie B mag alleen gesloopt worden bij een goede onderbouwing; categorie C is van minder groot belang. Deze indeling is opgenomen in de provinciale verordening. Alle boerderijen zijn opgenomen op de digitale waardenkaart, De Cultuurhistorische Hoofdstructuur: <http://www.zeeland.nl/kaarten-en-cijfers/cultuurhistorische-hoofdstructuur>. In de toekomst moeten gemeenten hun bestemmingsplannen hierop aanpassen.

Knelpunt van dit beleid: de categorisering zou bindend moeten zijn, gemeenten moeten de bestemmingsplannen erop aanpassen, maar in de praktijk wordt dit niet altijd uitgevoerd. Bovendien worden de karakteristieke details van de boerderijen niet benoemd (en niet beschermd) zoals bij de Provincie Groningen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten.

Uit de categorie-A boerderijen wordt een selectie gemaakt. Deze panden zijn de aangewezen plakken om bijv. als nieuwe economische dragers te fungeren. Zij krijgen dus nog meer aandacht.

Overige initiatieven:

- Provincie Zeeland kent het principe Ruimte voor Ruimte. Deze regeling moet meer mogelijkheden tot nieuwbouw en sanering bieden. Uitbreiding ten behoeve van een nieuwe economische drager moet mogelijk zijn wanneer elders ongewenste bebouwing wordt gesaneerd. Deze regeling moet de vitaliteit van het landelijk gebied stimuleren. Gemeenten dienen dit op te nemen in hun eigen omgevingsplan. Dit is een bindende regel. Boerderijen uit categorie A en B mogen niet gesloopt worden.
- Er was tot voor kort een laagrentende lening beschikbaar voor niet monumentale boerderijen. Deze regeling is afgeschaft, omdat de kwaliteitstoets ontbrak en omdat er geen voorwaarde voor herbestemming was.
- De provincie subsidieert de Boerderijstichting Zeeland.
- Pilot: Regiseur op de dorsvloer. Een werkgroep bestaande uit medewerkers van de gemeente, bouwkundigen, leden uit de monumentencommissie en leden van de stichting cultureel

erfgoed Zeeland gaan met eigenaren om tafel om te bespreken wat er zoal mogelijk is met hun boerderij. In de toekomst wordt dit een soort loket waar eigenaren terecht kunnen.

- Het toekomstige provinciale beleid is gericht op herbestemming, na restauratie moet het gebruik gewaardborgd zijn. Aan gemeenten wordt nadrukkelijk gevraagd om makkelijker een woonbestemming te geven aan vrijkomend agrarisch vastgoed.
- Er is een meldpunt Erfgoed Zeeland, waar burgers bedreigd erfgoed kunnen melden.

Conclusie

Naast enkele (kleinere) initiatieven zoals stuurgroepen, sbusidieregelingen en ruimte-voor-ruimte regelingen, kiezen alle drie provincies ervoor om het agrarisch vastgoed te beschermen middels een waardering op een cultuurhistorische waardenkaart. Alle boerderijen zijn geïnventariseerd en gecategoriseerd. Op basis van deze indeling worden boerderijen in meer of mindere mate beschermd tegen sloop en/of verbouwing. Dit waarderingsbeleid is bij de provincie Friesland een advies, in Groningen is het bindend en de provincie Zeeland wil het beleid bindend maken. Provincies kunnen dergelijk beleid bindend maken door gemeenten te verplichten om de categorisering te koppelen aan de bestemmingsplannen. De provincie Groningen heeft haar gemeenten zelfs opdracht gegeven om van alle karakteristieke boerderijen een waardestelling te schrijven. Zodoende zijn niet alleen het volume, de nok en goothoogte, maar ook karakteristieke details beschermd tegen sloop en wijziging.

III. BRONNEN BIJ DE LOPENDE TEKST

- Architectuur Lokaal, Stolpenprijs 2013, in opdracht van Provincie Noord-Holland 2013
- Arkema, Nancy, *Leegstand op het platteland, deel I verkenning van de opgave*, in opdracht van College van Rijksadviseurs, november 2014
- Alterra, *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*, in opdracht van Innovatie-Netwerk, Wageningen, maart 2014
- Brandts Buys, L., *De Landelijke Bouwkunst in Hollands Noorderkwartier*, Arnhem, 1974
- Daalhuizen, F., *Nieuwe bedrijven in oude boerderijen, De keuze voor een voormalige boerderij als bedrijfslocatie*, Eburon 2004
- De Dans der daklichten, *richtlijnen bij herbestemming en verbouwing van stolpboerderijen*, uitg.: Boerderijstichting Noord-Holland
- *Herijdingsnotitie provinciale monumentenlijst Noord-Holland*, provincie Noord-Holland 2011
- *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit*, uitg.: provincie Noord-Holland, september 2011
- Schenk, K., *De Piramides van het Noorden, De Identiteit van stolpboerderijen in West-Friesland*, VU, Faculteit der letteren, Opleiding Kunstgeschiedenis, augustus 2013.
- Schilstra, J.J. en L. Brandts Buys, *De stolp te kijk, toen, nu en straks*, Stichting uitgeverij Noord-Holland en Boerderijstichting Noord-Holland, 2004
- *Een toekomst voor boerderijen, handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen*, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, september 2012
- Van Paridon, De Groot landschapsarchitecten, *Erven en landschap in verandering, Kansen voor ruimtelijke kwaliteit in het cultuurlandschap in de Kop van Noord-Holland*, in opdracht van Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit Noord-Holland, november 2013
- Zijverden, K. van, *Vierkant achter de stolp – Handreiking voor gemeentelijk beleid*, uitg.: Boerderijstichting Noord-Holland Vrienden van de Stolp / Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, 2007

Websites:

- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/inhoud/beleid-ruimtelijke-ordening>
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/inhoud/vernieuwing-omgevings-recht>
- <http://cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/beleid/wet-en-regelgeving-erfgoed>
- https://nl.wikipedia.org/wiki/Nota_Belvedere
- <http://cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/beleid/subsidies-0>
- http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/bijzondere_situaties/rijksmonumenten-panden/
- <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Ruimtelijke-ordening/Structuurvisie.htm>
- <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Ruimtelijke-ordening/Ruimtelijke-verordening.htm>
- <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Cultuur/Monumenten-2.htm>
- <http://www.noord-holland.nl/web/Projecten/bieo2014/Cultuur/Cultuurbeleid-20132016.html>
- <http://www.restauratiefonds.nl/restaureren/Nietrijksmonument/Overzichtregionalerestauratiefondsen/noordholland/Paginas/Noord-Hollandse-stolpboerderijen.aspx>
- <http://www.noord-holland.nl/web/Themas/Cultuur/Monumenten-2.htm>
- <http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/wet-ruimtelijke-0/instrumentarium-wro/structuurvisie/uitleg/>
- <http://wabo.nl/wabo-in-het-kort/>
- <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/asbest-0/wet-regelgeving/wet-regelgeving/bouwbesluit-2012/>
- https://maps.noord-holland.nl/GeoWebHT-ML5/Index.html?configBase=https://maps.noord-holland.nl/Geocortex/Essentials/GeoWeb50/REST/sites/Informatiekaart_Landschap_en_Cultuurhistorie/viewers/ILC/virtualdirectory/Resources/Config/Default

IV. ENQUÊTE ONDER GEMEENTEN

Inleiding

Begin augustus is een schriftelijke enquête verstuurd naar de gemeenten in Noord-Holland, waarvoor MOOI Noord-Holland de welstandsadviesering verzorgt. Het enquêteformulier is in Excel opgesteld en verstuurd naar 33 gemeenten waarvan 26 boven het Noordzeekanaal. Er hebben 13 gemeenten meegewerkt aan de enquête.

De respondenten zijn alleen gemeenten boven het Noordzeekanaal (response 50 %).

De volgende gemeenten hebben gereageerd: Beemster, Bergen, Drechterland, Edam- Volendam, Heerhugowaard, Heiloo, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Purmerend, Schagen, Zaanstad en Zeevang

Vragen over aantallen

De meeste gemeenten weten ongeveer om hoeveel stolpen in hun gemeenten het gaat. De verschillen met de aantallen die Boerderijenstichting op geeft zijn soms groot

De meeste gemeentes hebben geen direct inzicht in het aantal stolpen in hun gemeente. Ook is het aantal gesloopte of verbrande stolpen slechts een schatting. Opvallend is dat gemeenten met een duidelijk stolpenbeleid als Drechterland en Medemblik veel sloop kennen. Wellicht komt dit doordat er daar in de meeste gevallen een omgevingsvergunning voor sloop nodig is terwijl in andere gemeenten vaak een melding volstaat indien het geen monument betreft. Een centrale data bank met ook kwantitatieve en kwalitatieve gegevens per gemeente lijkt gewenst. Als oorzaak van sloop wordt genoemd aanleg provinciale wegen, sloop na calamiteit (brand), verwaarlozing na stoppen bedrijfsactiviteit; achterstallig onderhoud, andere woonwensen eigenaar, vervanging door een nieuwe stulp.

Stolpenbeleid

In vraag 2 hebben gevraagd of de gemeente specifiek stolpenbeleid heeft. Vanuit MOOI Noord-Holland kunnen wij stellen dat alle gemeenten boven het Noordzeekanaal in de welstandsnota objectgerichte welstandscriteria voor stolpen kennen. Slechts drie gemeenten noemen dit als specifiek

GEMEENTE	AANTAL STOLPEN VOLGENS ENQUÊTE	AANTAL VOLGENS BOERDERIJENSTICHTING	SCHATTING AANTAL GESLOOPT
Beemster	ca. 355	355	ca. 5
Bergen	schatting tussen de 100 en 200	270	4
Drechterland	281	342	ca. 30
Edam - Volendam	53	33	1
Heerhugowaard	187	189	onbekend
Heiloo	53	53	3
Hoorn	75	78	ca. 5
Koggenland	onbekend	379	3 á 4 (afgebrand)
Medemblik	ca. 435	574	10
Purmerend	43	44	5
Schagen	onbekend	555	onbekend
Zaanstad	ca. 100	145	onbekend
Zeevang	49	181	3

stolpenbeleid. Beemster, Drechterland, Heiloo en Medemblik geven aan specifiek stolpen beleid in een beleidsnota of in het bestemmingsplan te hebben vastgelegd. Gelet op de actualisatie plicht van bestemmingsplannen per 1 juli 2013 kunnen we stellen dat de bestemmingsplannen gemiddeld niet ouder zijn dan 10 jaar. De provinciale beleidsnota 'Leidraad landschap en cultuurhistorie' heeft niet het effect gehad dat er specifiek beleid voor het behoud van stolpen breed geïmplementeerd is. Hoorn gaat in de nieuwe bestemmingsplannen de stolpen een bestemming wonen-stolpboerderij geven en een dubbelbestemming "waarde cultuurhistorie".

Monumenten

De meeste gemeenten geven het aantal stolp monumenten op. Er wordt steeds gesteld dat gemiddeld slechts 10 % van de stolpen is aangewezen als monument. Dit verschilt in de praktijk veel per gemeente.

Gemeentes zonder gemeentelijke monumenten

hebben meestal een lager percentage beschermd. Deze gemeenten hebben dan vaak wel karakteristieke of beeldbepalende panden, maar sinds de Wabo zijn de mogelijkheden deze objecten via het bestemmingsplan te beschermen aanzienlijk gereduceerd door het vergunningvrij bouwen. Het stimuleren om gemeentelijke monumenten aan te wijzen zou deel kunnen zijn van een actiever stolpenbeleid. In Heerhugowaard zijn alle stolpen aangewezen als beeldbepalend pand, ook indien deze monument zijn. Het is opvallend dat gemeenten met een groot stedelijk gebied als Hoorn en Zaanstad een relatief betere bescherming van stolpen kennen in de vorm van Gemeentelijke monumenten.

Alleen gemeenten met gemeentelijke monumenten hebben meestal een (beperkte) subsidie mogelijkheid. Koggenland heeft recentelijk haar subsidie mogelijkheid voor karakteristieke panden afgeschaft.

Bestemmingsplannen

De dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' is in de meeste gemeenten wel van toepassing, maar

GEMEENTE	AANTAL RIJKSMO.	AANTAL GEM. MO.	AANTAL PR MO.	AANTAL STOLPEN VOLGENS BOERDERIJENSTICHTING	% BESCHERMD	BEELDBEPALEND OF KARAKTERISTIEK
Beemster	31	geen	1	355	9,0%	130
Bergen	10	20	7	270	13,7%	
Drechterland	27	20	2	342	14,3%	
Edam- Vol.	5	2	0	33	21,2%	2
Heerhugowaard	3	10	0	189	6,9%	187
Heiloo	5	4	0	53	17,0%	18
Hoorn	4	24	0	78	35,9 %	
Koggenland	11	geen	1	379	3,2%	31
Medemblik	59	geen	11	574	12,2%	onbekend
Purmerend	0	5	0	44	11,4%	
Schagen				555		onbekend
Zaanstad	6	43	8	145	39,3%	
Zeevang	1	0	0	181	0,6%	onbekend

meestal alleen voor het landschap, het gezicht en/of archeologie. Specifiek voor stolpen geldt dit in Bergen, Edam-Volendam, Heerhugowaard en Medemblik. In Hoorn in de nieuwe bestemmingsplannen.

In Drechterland, Koggenland, Medemblik en Schagen hebben alle oude stolpen de 'aanduiding stolp' op de verbeelding. Niet bij alle gemeenten wordt de aanduiding of de dubbelbestemming gekoppeld aan de verplichting bij sloop een omgevingsvergunning aan vragen met een adviesaanvraag aan de commissie. Dit wordt verlangd in Beemster, Koggenland en Medemblik. In Drechterland is dit bij bestemming 'wonen stolp' wel van toepassing maar niet bij aanduiding. In Edam-Volendam gebeurt dit op basis van de Erfgoedverordening. Bij monumenten is bij voorgenomen sloop per definitie een omgevingsvergunning nodig. In Beemster, Edam-Volendam, Hoorn en Koggenland geldt dat nog niet voor alle bestemmingsplannen. Het verdient aanbeveling de richtlijnen voor sloop van stolpen op een uniforme wijze in het nieuwe omgevingsplan te regelen. Wellicht moet hier een model voor ontwikkeld worden. Hoorn kent de specifieke bestemming 'wonen stolp'

Ruimere bestemmingen voor stolpen

Ruimere bestemmingen op basis van bestemmingsplannen voor stolpen zijn niet mogelijk in Heiloo, Medemblik, Zaanstad en Zeevang. In de plaatsen waar een afwijkingsbevoegdheid geregeld is gaat het meestal om het splitsen van stolpen in twee woningen. Desondanks geven deze gemeenten wel aan in beginsel te willen meewerken aan splitsing. Meestal gaat de splitsing om twee woningen, maar bij Beemster en Schagen kan het om 4 woningen gaan. Bij Bergen en Zaanstad wordt er aangegeven dat er geen maximum is en bij Koggenland dat dit afhankelijk van de grootte van de stolp is. In Bergen mogen ook bijgebouwen voor woondoel-einden omgebouwd worden. Nergens is expliciet iets opgenomen over het gebruiken van bijgebouwen voor woningen en woningen op de kavel bijbouwen om de financiering van de restauratie van een stolp mogelijk te maken. Dit blijft in incidentele gevallen maatwerk waar een uitgebreide ruimtelijke procedu-

re voor nodig is. Soms gebeurt dit wel in het kader van een 'ruimte voor ruimte regeling'. Ook komt het dan voor dat er alleen een stolp in het buitengebied mag worden bijgebouwd.

Afwijkende bouwregels voor stolpen

Er is ook gevraagd of de gemeente afwijkende bouwregels voor stolpen (bijvoorbeeld hogere nokhoogte, grotere bouwvlak en meer m³'s) heeft. In Beemster, Medemblik en Zeevang is een grotere inhoud mogelijk. Soms is het alleen mogelijk, indien de bestaande stolp al een afwijking had van de bestemmingsplanbepalingen. In Edam-Volendam bestaat alleen de mogelijkheid voor een hogere goothoogte voor bijvoorbeeld bijzondere elementen als darsdeuren.

Terugbouwverplichting

Bij Bergen, Drechterland, Heerhugowaard, Hoorn, Koggenland en Medemblik is er in de bestemmingsplannen de eis opgenomen om na sloop van stolp bij (her-)nieuwbouw van de (oorspronkelijke) stolpvorm uit te gaan.

In Heerhugowaard, Hoorn, Koggenland, Medemblik en Zeevang worden in bestemmingsplannen bij nieuwbouwstolpen een minimum/maximum aan bouwvlak/oppervlakte maat cq inhoud aangegeven. Koggenland schrijft bijvoorbeeld voor een grondmaat van 15 x 15 meter en Zeevang 1500 m³.

Effectiviteit van het provinciale en gemeentelijke stolpenbeleid?

Er is gevraagd wat is de mening over de effectiviteit van het provinciale en uw eventuele gemeentelijke stolpenbeleid?:

- Beemster: Provinciaal stolpenbeleid past goed in het gemeentelijke beleid, ma.w. is goed op elkaar afgestemd.
- Drechterland: vindt het redelijk effectief, maar er is meer handhaving nodig om verval te voorkomen.
- Edam-Volendam vindt dat planologisch erfgoedregime bijdraagt aan het behoud van de stolp.
- Heerhugowaard stelt dat er te weinig bescherming is, de beschikbare ondersteuning te weinig bekend is en er onvoldoende subsidie is.

- Heiloo is van mening dat het meer aandacht moet krijgen.
- Hoorn stelt dat gemeentelijk stolpenbeleid is effectiever is dan provinciaal stolpenbeleid omdat dat verder van de burger af staat en je pas in een discussie met een burger beleid ter discussie stelt.
- De gemeente Koggenland doet er alles aan om stolpen te behouden door regels op te stellen in het bestemmingsplan, maar provinciaal beleid met betrekking tot stolpen is volgens de gemeente niet zichtbaar.
- Purmerend vindt dat het gemeentelijk beleid kan doeltreffender kan.
- De andere gemeenten vinden het matig , gering of onvoldoende.

Aanbevelingen van de respondenten

Als suggesties voor een adequater effectiever beleid voor het behoud van stolpen werden gegeven:

- We zullen als gemeente blijven evalueren op het "stolpenbeleid" (Beemster)
- Opstellen uitbreiding planologische erfgoedregime. Goede subsidiemogelijkheden.(Edam-Volendam)
- Provinciaal actieplan opstellen | provinciale bescherming regelen (= provinciaal belang) | begeleiding organiseren.(Heerhugowaard).
- Meer promotie, aandacht blijft belangrijk!(Heiloo)
- beschermen van de typologie en het vierkant (Hoorn)
- Subsidieregeling beeldbepalende panden (en met name stolpen)weer in het leven roepen (Koggenland).
- substantiële subsidie beschikbaar stellen, meer wooneenheden toestaan. Ook in de bijgebouwen.(Medemblik)
- bij sloop van niet beeldbepalende gebouwen eisen dat de stolpvorm in enige mate weer terug gebouwd wordt (Purmerend)
- goede subsidieregeling openen (Schagen)
- specifiek ruimtelijk beleid met verruiming van mogelijkheden bij instandhouding historische stolpboerderijen opstellen (Zaandam)

V. DE ADVIEZEN MOOI NOORD-HOLLAND ERFGOED-COMMISSIE 2010 – 2015

In deze periode zijn 40 adviesaanvragen ingediend die betrekking hadden op stolpen.

Het gaat hierbij om stolpen die al zijn beschermd als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument.

De oudste van deze stolpen dateert uit 1620, de jongste uit 1929.

40 aanvragen uit 12 gemeenten

Beemster	5
Castricum	7
Drechterland	7
Enkhuizen	1
Harenkarspel	3
Heemskerk	2
Heerhugowaard	7
Koggenland	1
Medemblik	2
Opmeer	1
Purmerend	2
Uitgeest	2

Uit de aanvragen blijkt dat de volgende thema's terugkeren:

1. Restauratie met behoud van oorspronkelijke agrarische functie
2. Restauratie (naar eerdere situatie) nadat verbouwing tot woning al had plaatsgevonden met verbetering van bestaande situatie
3. Functiewijziging tot woning c.q. appartementen (splitsing)
4. Restauratie van bestaande situatie nadat functiewijziging tot woning al heeft plaatsgevonden (dak vervangen, funderingsherstel enz.)
5. Verbetering comfort woning (daglichttoetreding, isolerende maatregelen enz.)
6. Functiewijziging anders dan woning
7. Wijzigingen aan het erf: indeling en bijgebouwen
8. Gemeentelijk beleid: onvoldoende bescherming voor behoud, aanwijzing tot gemeentelijk monument.

1. Restauratie met behoud van oorspronkelijke agrarische functie

Van alle 40 aanvragen was er nog maar 1 stolp in functie als biologisch melkvee bedrijf. (Castricum, Stierop 2, de Woude)

2. Restauratie (naar eerdere situatie) nadat verbouwing tot woning al had plaatsgevonden en verbetering van bestaande situatie

Bijzonder voorbeeld uit Drechterland, de Buurt 11, Venhuizen. Betrokken eigenaren herstellen de boerderij in oude luister door o.a. het terugbrengen van de statiedeur in de front van de staart, weer opbouwen van de ronde gemetselde schoorsteen met spiraal van gele stenen.

Ook: Drechterland, Dorpsweg 74, Schellinkhout. Terugbrengen naar situatie van vóór 1950: bedstede herkenbaar maken, terugbrengen koestalaampjes in stal.

3. Functiewijziging tot woning c.q. appartementen (splitsing)

Meerdere voorbeelden. Splitsing in tweeën komt het meest voor (Drechterland, Streekweg 20, Hoogkarspel). Splitsing in vier wooneenheden (Castricum, Rollerstraat 1a) Castricum, Breedeweg 75-77. Meest spectaculaire voorbeeld Beemster, Oostdijk 13: splitsing in negen wooneenheden.

4. Restauratie van bestaande situatie nadat functiewijziging tot woning al heeft plaatsgevonden (dak vervangen, funderingsherstel)

5. Verbetering comfort woning (daglichttoetreding, isolerende maatregelen, uitbereiding enz.)

Het grootste deel van de aanvragen heeft betrekking op dit soort zaken. Uit deze aanvragen kunnen conclusies worden getrokken over de beperkingen en uitdagingen van de typologie. (Dit kan nog nader worden geanalyseerd)

Interieur: Als er een beschrijving is van de monumentale onderdelen van het voorhuis dan wordt daar rekening mee gehouden. Behoud van het vierkant en zichtbaarheid hiervan.

Begane grond: ramen wijzigen in deuren. Kleine ramen vervangen door grotere. Darsdeuren met glas

erachter. Ramen in alle gevels. Glazen puien.

Staartstuk: ramen aanbrengen en vergroten

Dakramen in de kap: hoeveel zijn er mogelijk en zijn er alternatieven? Genoemd worden lamellen, glazen stroken.

Isolerende beglazing: hoe om te gaan met schuifvensters en roedeverdeling.

6. Functiewijziging anders dan woning

Praktijkruimte, kinderdagverblijf, recreatiewoning, dierenpension, zorgvoorziening.

7. Wijzigingen aan het erf : indeling en bijgebouwen

Ook uit deze aanvragen kunnen conclusies worden getrokken over het belang van het behoud van het erf en de hiërarchie van de verschillende bijgebouwen in relatie tot het hoofdgebouw.

Verbouwen van schuur tot garage / woonhuis

Bestaande bijgebouwen slopen en vervangen door nieuwbouw, eisen?

Verbinding tussen woonhuis en (voormalige) stal dmv tussenlid

8. Gemeentelijk beleid

- Ondanks bescherming tot gemeentelijk monument toch gesloopt. Twee voorbeelden uit de gemeente Uitgeest.

Hogeweg 10, de boerderij is gesloopt. Op dezelfde footprint is een appartementencomplex in de vorm van een stolpboerderij verschenen, waarbij het originele timpaan uit de voorgevel van de gesloopte boerderij is opgenomen in de topgevel van de nieuwbouw.

Langebuurt 4, Volgens de redengevende beschrijving gaat het om een uitzonderlijk gave en fraaie stolp waarvan de bouwtijd terug gaat tot de 17de eeuw.

Voor de boerderij is een gedeeltelijke sloopvergunning gevraagd en verleend. In de nieuwbouw worden het vierkant, de noordelijkste zijgevel en een gedeelte van de achtergevel, oude kozijnen en een deur hergebruikt. Het dak wordt voor een groot deel met de originele pannen bedekt.

- Bescherming door aantekening in bestemmingsplan.

Werkt dit voldoende? Gemeente Opmeer, Zuiderzeestraat 4, Aartswoud. Eigenaren willen stolp slopen en opnieuw opbouwen. Voor de gemeente geldt dat stolpen belangrijk zijn vanwege hun uiterlijke verschijningsvorm en landschappelijke inpassing. In het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan is de stolp gemarkeerd. Bij een aanvraag tot sloop dient: "De aanvrager een deskundigenrapport te overhandigen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie". De commissie heeft geen argumenten om sloop te voorkomen: de stolp verkeert in slechte bouwkundige staat, zoals blijkt uit het rapport van de Boerderijstichting en de voorgelegde fotodocumentatie, en de stolp heeft geen monumentenstatus of een beschermde status op grond van het bestemmingsplan.

Was het niet beter geweest de stolp als beeldbepalend aan te wijzen: dubbelbestemming stolp met contouren: volume, goothoogte e.d.

gevraagd volgens hetzelfde grondplan en silhouet én met hergebruik van oude materialen.

N.B. De architecten die vaker bij dit soort projecten zijn betrokken zijn: Sander Douma en Cornelis de Jong.

- Bescherming door aanwijzing tot gemeentelijk monument.
2015 (!) door fusie met Drechterland inhaalslag voor Oosterblokker
Oosterblokker 27
(1913) al verbouwd tot woning
Oosterblokker 76
(1914) al verbouwd tot woning
Oosterblokker 125
(1865) met stolpschuur
Oosterblokker 137
(1836) woning en veehouderij
Hoe komen we er achter welke boerderijen in feite vogelvrij zijn omdat de gemeente nog geen gemeentelijke monumentenlijst heeft?
- Ensemble bescherming. Voorbeeld uit de gemeente Heerhugowaard, *Middenweg 454*. Het betreft een stolp in gebruik als woning met kleinveestal en koolschuur. De gebouwen zijn als ensemble beschermd. Kleinveestal was verwaarloosd en ingestort. Dankzij status van monument (ensemblewaarde) wordt herbouw

VI. INTERVIEWS MET MAKELAARS DIE GESPECIALISEERD ZIJN IN 'LANDELIJK WONEN'

De deelnemende makelaars:

- Dhr. S. van de Velde, AgriTeam Makelaars, Stompvoren
- Mevr. S. Steneker, Steneker & Van Westen Vastgoed BV, Hoogkarspel
- Dhr. J. Kwantes, Kwantes Makelaardij, Andijk
- Dhr. G. Klaver, Klaver Makelaardij, Nieuwe Niedorp
- Dhr. K. Zuurbier, Zuurbier Makelaardij BV, Breezand

Vraag 1 Hoeveel stolpen heeft u gemiddeld per jaar in de verkoop?

Agriteam: 4-5 per jaar, waarvan de meeste als agrarisch in de verkoop gaan en als woonboerderij verkocht worden. De meeste boerderijen blijven enkele stomp.

S. Steneker: 6 per jaar, allemaal met een woonbestemming.

Kwantes: c.a. 10 waarvan de meeste een woonbestemming hebben. Agrarische stolpen worden bijna altijd verkocht als woonboerderijen. Dubbele stolpen zie ik niet veel.

Klaver: 70-80 stolpen per jaar, waarvan 90 % als woonboerderij gebruikt wordt. De officiële bestemming is echter in c.a. 40 % nog agrarisch.

K. Zuurbier: 5-6 per jaar, waarvan de meeste met een agrarische bestemming. Deze worden bijna altijd verkocht als woonboerderij.

Vraag 2 Hoe lang staat een stomp gemiddeld te koop?

Agriteam: 3 mnd. tot 1 jaar

S. Steneker: 2-3 jaar

Kwantes: c. 1 jaar. Tegenwoordig gaat het weer iets makkelijker.

Klaver: 1,5 – 2 jaar

K. Zuurbier: 2-3 jaar

Vraag 3 Hoeveel bezichtigingen zijn er gemiddeld per jaar?

Agriteam : Tijdens de crisis c.a. twee bezichtigingen

per jaar, tegenwoordig c.a. 2 per maand.

S. Steneker: 3 per jaar

Kwantes: 1 per maand, tegenwoordig 2 per maand.

Klaver: 0,5 per maand

K. Zuurbier: 0,5 – 1 per maand

Vraag 4 In welke prijs categorie zitten de meeste stolpen?

Agriteam: tussen 300.000 en 600.000 euro. Een enkeling wordt voor minder dan 300.000 euro verkocht.

S. Steneker: 500.000 – 1000.000 euro.

Kwantes: 300.000 – 550.000 euro.

Klaver: 400.000 – 500.000 euro

K. Zuurbier: 350.000 – 500.000 euro

Vraag 5 Hoeveel is de prijsdaling gemiddeld, van de vraagprijs tot de transactieprijs?

Agriteam : 10 tot 20 procent

S. Steneker: Het hogere segment moet soms wel 50% zakken.

Kwantes: c.a. 20% Compact en klein verkoopt beter.

Klaver: c.a. 20 %.

K. Zuurbier: c.a. 20%

Vraag 6 Welke kenmerken werken verkoopbevorderend?

Verbouwingen

Agriteam: Recent verbouwd / origineel

Met recent verbouwd bedoel ik niet langer dan 10 jaar geleden. Verbouwingen uit de jaren '90 kunnen een groot nadeel zijn. Stolpen waarbij de ruimtelijke beleving van het achterhuis intact gelaten is, verkopen beter.

S. Steneker: Recent verbouwd / origineel

Kwantes: Recent verbouwd / origineel

Het moet wel echt een recent verbouwde stomp zijn, een hokkerige verbouwing uit de jaren '90 werkt belemmerend.

Klaver: Recent verbouwd / origineel

Een recent verbouwde stomp verkoopt veel beter, omdat een verbouwing duur en intensief is. Banken doen heel moeilijk over het financieren van een verbouwing. Het is belangrijk dat de kap, het vierkant en de sparren goed zijn, anders is een object onverkoopbaar.

K. Zuurbier: Recent verbouwd / origineel
Een recent verbouwde stolp verkoopt beter, maar zit vaak in een hoger segment. Juist het hogere segment loopt moeilijk.

Opstallen

Agriteam: Schuurruimte is een pre, grote ligboxstallen zijn een nadeel. Na sloop is er wel het recht om een schuur terug te bouwen, dat is een voordeel.

S. Steneker: Wij verkopen het liefst woonboerderijen zonder opstallen. In de stolp zit genoeg ruimte en opstallen zijn belemmerend voor het uitzicht en het aanzicht.

Kwantes: Opstallen zijn een must, maar grote stallen met asbest zijn een nadeel. De vergunning die er op zit is wel handig.

Klaver: Opstallen zijn een pre, want mensen hebben behoefte aan de ruimte.

K. Zuurbier: Opstallen hebben recreatieve mogelijkheden en bieden mogelijkheden voor ondernemers. De bouwvergunning is meteen in orde.

Perceel oppervlak

Agriteam: Ideaal is een perceel van c.a. 5000 m².

S. Steneker: Ideaal is een perceel van c.a. 5000 m².

Kwantes: Een perceel van c.a. 1500 – 2500 m² is goed. Wanneer een agrarische boerderij verkocht wordt, moet er niet te veel land afgestoten worden. Het perceel van de woonboerderij moet niet te klein zijn.

Klaver: Wenselijk is 3000 – 5000 m².

K. Zuurbier: Wenselijk is c.a. 5000 m². Groter maakt een object onaantrekkelijk.

Enkele bewoning / dubbele bewoning

Agriteam: Dubbele bewoning is lastig met betrekking tot privacy. Het wordt wel geprobeerd, maar heeft vaak weinig kans van slagen.

S. Steneker: Ik zie steeds meer mensen die stolpen voor dubbele bewoning geschikt willen maken. De banken doen erg moeilijk over de financiering van dit soort projecten, want zij vinden het risico te groot. Bovendien zijn brandwerende voorschriften bij zo'n verbouwing belemmerend. Het maakt het te kostbaar.

Kwantes: Een dubbele stolp verkoopt moeilijk. Veel

stolpen zijn in de jaren '90 gesplitst, deze verbouwingen voldoen niet aan de eisen van deze tijd.

Klaver: De dubbele stolpen staan onder druk, omdat je voor hetzelfde bedrag een enkel bewoonde stolp kunt kopen. Dat is het gevolg van de prijsdaling van de stolpen. De dubbele nieuwbouw stolpen verkopen wel redelijk, want dan is de indeling logisch en dan voldoet het gebouw aan alle eisen met betrekking tot brandwering etc.

K. Zuurbier: Splitsen wordt steeds minder aantrekkelijk, omdat enkele stolpen bijna net zo duur zijn. De verbouwing om te splitsen is zo duur, dat je net zo goed een heel huis kunt kopen.

Vraag 7 Hoe ervaren potentiële kopers een monumentenstatus?

Agriteam: Een monumentenstatus wordt als belemmerend gezien. Ik maak vaak mee dat bewoners in gesprek gaan met monumentenzorg. De ervaring na deze gesprekken is dat 'er niks mag'. Als je een monument koopt, moet je gevoel voor historie hebben en de verbouwing moet begeleid worden door professionals (architecten en bouwhistorici).

Mijn ervaring is dat doordachte plannen wel goedgekeurd worden door monumentenzorg.

S. Steneker: Een monumentenstatus is belemmerend bij een ingrijpende verbouwing.

Kwantes: Een monumentenstatus werkt niet belemmerend. De meeste gemeentes denken goed mee bij een verbouwing. Kopers reageren vaak positief op een monumentale stolp vanwege de oude elementen en de originele staat waarin de stolp verkeert.

Klaver: Mensen zijn terughoudend ten opzichte van monumenten, want er is slecht eenduidig beleid, het verschilt per gemeente. Ook bouwhistorici verschillen van elkaar. In de praktijk valt het reuze mee en kun je veel doen met een monumentale stolp. Een rijksmonument heeft nog een fiscaal voordeel, dat is bij een gemeentelijk monument niet het geval. Dat is jammer.

K. Zuurbier: Een monumentenstatus is belemmerend door onbekendheid.

Vraag 8 Welke bezwaren tegen een stolp worden genoemd door potentiële kopers?

Agriteam: Het vele onderhoud, de rieten kap die

vaak hersteld moet worden, asbest op boerenerven, hokkerige indeling.

S. Steneker: Onderhoud van kap, dak, riet, kozijnen. De hokkerige indeling (van slecht verbouwde stolpen).

Kwantes: Mensen schrikken van het onderhoud. De stoffige situatie is lastig. De hoogte (inefficiënte ruimte) Indeling is lastig. Betonputten en mestplaten op het erf. Mensen hebben vragen over schone grond etc.

Klaver: Onderhoud en je moet kapitaalkrchtig zijn

K. Zuurbier: Onderhoud, te ver van voorzieningen, veel kubieke meter waar je weinig mee kunt, je moet hoog bouwen en daarvoor zijn zware constructies nodig, de verbouwing is kostbaar.

Vraag 9 Welke positieve punten worden genoemd?

Agriteam: Ruimte op het erf en ruimtelijke beleving in de stulp. Wij verkopen veel stolpen in originele staat, deze zijn nog niet aangetast door een verbouwing. Dan kan een koper een verbouwing doorvoeren die de ruimtelijkheid van het gebouw intact laat. Deze verbouwingen zijn echter zeer kostbaar.

S. Steneker: De emotionele binding, het gevoel.

Kwantes: De charme van het buiten wonen. De ruimtelijke beleving van het gebouw. Originele details.

Klaver: Ruimtelijkheid

K. Zuurbier: Gevoel van vrijheid, de charme van de stulp.

Vraag 10 Wat is een alternatief object voor een stulp?

Agriteam: Een vrijstaande woning met een grote tuin in het buitengebied. Vaak verkoop ik voormalige tuinderswoningen.

S. Steneker: Vrijstaande nieuwbouw, deze categorie heeft weinig onderhoud nodig.

Kwantes: Vrijstaand landhuis, dezelfde prijsklasse, minder onderhoud.

Klaver: Vrijstaande landelijke woning.

K. Zuurbier: Vrijstaande woning, nabij voorzieningen en onderhoudsarm.

Vraag 11 Welke ingrepen ziet u vaak in verbouwde

stolpen?

Agriteam: Dat is heel divers, van hokkerige verbouwingen tot prachtige en historisch verantwoorde verbouwingen. Wat ik altijd zie is dat het woongedeelte, dat oorspronkelijk aan de wegkant zit, tuin georiënteerd wordt.

S. Steneker: Het verwijderen van de hokkerige indeling, vernieuwen van sanitair en keukens, de stal wordt ingericht als woonruimte en er komt glas in de darsdeuren. In de meeste gevallen moet het dak vervangen worden (zeer kostbaar!) Wanneer de zolderruimte in gebruik genomen wordt, moet er gips tegen het dak om het stof tegen te gaan. In de kap komen vaak velux dakramen.

Kwantes: Tuingericht gaan wonen door het achterhuis als woonruimte in te richten. Lichttoetreding, gevelwerk, dakherstel.

Klaver: Men bouwt een huis in een huis. Betrekken van het achterhuis bij de woning, herstellen van de kap.

K. Zuurbier: Achterhuis wordt bij het woongedeelte betrokken. De kap en het riet vervangen.

Vraag 12 Welk gemeentelijk beleid kan de verkoop van stolpen bevorderen?

Agriteam: De procedure die gevolgd moet worden om een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming is kostbaar en tijdrovend. Dit kan efficiënter, het schrikt bewoners af. De Provincie is tegenwoordig altijd betrokken bij het beoordelen van deze aanvragen, dat vertraagt het proces aanzienlijk. Bij de Gemeente Opmeer mogen de tuinen rondom een woonboerderij niet groter zijn dan 2500 m². De rest van het erf moet verplicht op een 'agrarische wijze' ingericht worden. Dit soort regels bemoeilijken het verkopen van stolpen.

S. Steneker: Het gemeentelijk beleid hoeft niet zozeer aangepast te worden, men is best meedenkend. De banken zijn de belemmerende factor.

Kwantes: In de Gemeente Medemblik en Drechterland is het beleid aangepast. Daar worden tegenwoordig eerder nevenfuncties toegestaan op boerenerven. Dit soort versoepeling van het beleid bevordert de verkoop.

Klaver: De gemeentes moeten hun beleid versoepelen. Het creëren van woongroepen moet makkelijk

ker worden. Denk bijvoorbeeld aan wooneenheden voor ouderen.

K. Zuurbier: De regeling 'plattelandswoning' is een goed initiatief, dat maakt het wijzigen van de agrarische bestemming makkelijker. Dit soort versoepeling van het beleid zou je meer moeten zien.

Vraag 13 Welk provinciaal beleid kan de verkoop van stolpen bevorderen?

Agriteam : De provincie moet gemeentes meer bevoegdheden geven. De provincie beoordeelt bovendien niet gelijk. De aanvragen voor 'ruimte voor ruimte' worden bijvoorbeeld heel verschillend beoordeeld.

S. Steneker: Misschien kan de provincie iets betekenen bij het herstellen van de kap, dat is een kostbare ingreep die aankoop soms onmogelijk maakt.

Kwantes: De provincie zou eenduidig stolpenbeleid moeten formuleren voor alle gemeentes. Soms is het bij de gemeente zelf niet eens duidelijk geformuleerd. Het huidige beleid is ondoorzichtig.

Klaver: De provincie moet ervoor zorgen dat er eenduidig beleid bij de gemeentes gevoerd wordt. Zij moet de procedures makkelijker maken.

K. Zuurbier: Het subsidiëren van het herstellen van de kap en de rieten bedekking. Waak er wel voor dat dit voordeel bij de koper terecht komt en niet bij de verkoper.

Vraag 14 Zijn voorzieningen in de buurt en de ligging t.o.v. infrastructuur een belangrijke factor bij de verkoop van een stolp?

Agriteam: Ja, mensen willen graag dichtbij voorzieningen wonen. Er zijn gebieden in Noord-Holland waar de prijzen onderuit gaan omdat er geen voorzieningen meer zijn.

S. Steneker: Nee, mensen die een stolp kopen, kiezen bewust voor een landelijke ligging. Zij weten dat de auto of fiets nodig is om voorzieningen te bereiken. Het is een mentaliteitskwestie.

Kwantes: Nee, mensen die in een stolp wonen, kiezen bewust voor de afstand.

Klaver: Nee, mensen kiezen bewust voor de afstand.

K. Zuurbier: Ja, ik hoor regelmatig dat de afstand ten opzichte van voorzieningen als bezwaarlijk wordt

ervaren.

Vraag 15 Heeft u nog vragen en/of opmerkingen?

Agriteam: Ik vind dat we in Nederland niet te ver moeten gaan met het beschermen van de cultuurhistorische waarde. Ik heb ooit een stolp verkocht die gesloopt werd, aangezien er enkel nog wat muren overeind stonden. De originele fundering was echter nog intact en om die reden mocht het nieuwe bouwvlak geen centimeter opgeschoven worden. De fundering mocht namelijk niet aangetast worden. Dit soort situaties zijn zeer onaantrekkelijk voor potentiële kopers.

S. Steneker: We moeten in gesprek met de banken, zij moeten niet zo moeilijk doen bij het verstrekken van een hypotheek. Bewoners moeten tegenwoordig een te groot eigen vermogen hebben voordat zij in aanmerking komen voor een hypotheek.

Kwantes: Het is moeilijk om de verbouwing van een stolp te financieren. Banken zouden hun beleid moeten versoepelen.

VII. ENQUÊTE RESULTATEN 'ALLE HENS AAN DAK'

Inhoud

1. Reacties op de enquête voor subsidieaanvragers die toegekend werden
2. Reacties op de enquête voor subsidieaanvragen die afgewezen werden
3. Conclusies

1. Reacties van de vier respondenten die de subsidie kregen toegekend

Waarvoor heeft u subsidie aangevraagd?

- R1: Herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking.
 R2: Herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking
 Herstelwerkzaamheden aan de dakgoten
 R3: Herstelwerkzaamheden aan de kapconstructie
 Herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking
 R4: Herstelwerkzaamheden aan de kapconstructie
 Herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking

Welke werkzaamheden zijn uiteindelijk uitgevoerd?

- R1: Herstel rieten dak.
 R2: Isolatie, nieuw riet, dakramen, nieuwe goten.
 Nieuwe betonvloer met vloerverwarming, deels
 nieuwe kozijnen. Interne verbouwing.
 R3: Geen.
 R4: Geen enkele. Het bleek om een lening te gaan
 en niet om een subsidie. Ik heb geen gebruik
 gemaakt van de regeling.

Op welke wijze is de verbouwing gefinancierd (naast de "Alle Hens aan Dak" Subsidie)?

- R1: Eigen geld.
 R2: Eigen geld & hypotheek.
 R3: Geen andere financieringsbron
 R4: –

Welk bedrag heeft u naast de subsidie zelf in de verbouwing geïnvesteerd?

- R1: 50.000 – 75.000 euro.
 R2: meer dan 200.000 euro.
 R3: –
 R4: –

Was deze verbouwing noodzakelijk om het huis bewoonbaar te houden?

- R1: Ja.
 R2: Ja.
 R3: Nee.
 R4: Ja.

Was de verbouwing doorgegaan zonder de subsidie?

- R1: Ja, maar dan alleen de noodzakelijke ingrepen.
 R2: Ja, maar dan alleen de noodzakelijke ingrepen.
 R3: Ja, maar dan in afgeslankte versie.
 R4: Nee, dan was de situatie onveranderd gebleven.

Bewoont u een enkele of een dubbele stolp? (=stolp met daarin twee woningen)

- R1: Enkele stolp.
 R2: Enkele stolp.
 R3: Enkele stolp.
 R4: Dubbele stolp.

Vragen en/of opmerkingen:

- R1: Mij is niet bekend dat er sprake is van een
 subsidie van de provincie; ik heb bij het
 Nationaal Restauratiefonds een hypotheek
 genomen. Gezien het bedrag (€22.581) te veel
 rompslomp om de lening te verwerven. Dat moet
 eenvoudiger kunnen.
 R2: Procedure "alle Hens aan Dak" omslachtig en
 tijdrovend ervaren. Resulterende "monumenten-
 hypotheek van 25.000 is mooi, maar natuurlijk
 liever gewoon geld. Vraag me af of dat zoveel
 duurder is dan een hypotheek van 1,5% met
 alle administratie daaromheen (plus notariskos-
 ten voor ons).
 R3: De rente op de aangeboden lening is te hoog
 om het interessant te maken.
 R4: Ik sta open voor ideeën of hulp t.b.v. behoud
 van de stolp.

2 Reacties op de enquête voor subsidieaanvragen die afgewezen werden

Voor welke werkzaamheden heeft u subsidie aangevraagd?

- R1: Herstelwerkzaamheden aan de kapconstructie
 R2: Herstelwerkzaamheden aan de kapconstructie.
 Herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking.
 Herstelwerkzaamheden aan de dakgoten.
 Herstelwerkzaamheden aan de isolatie van het dak.
 Voor het plaatsen van dakramen.
 Aanbrengen van oorspronkelijke rieten kap.
 R3: Herstelwerkzaamheden aan de kapconstructie.
 Herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking.
 Herstelwerkzaamheden aan de dakgoten.
 Herstelwerkzaamheden aan de isolatie van het dak
 R4: Vervangen van riet.
 R5: Herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking.
 R6: Herstelwerkzaamheden aan de kapconstructie.
 Herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking.
 Herstelwerkzaamheden aan de isolatie van het dak.

Was de verbouwing noodzakelijk om de stolp bewoonbaar te houden?

- R1: Ja, stolp is na omzetting naar woonbestemming verbouwd naar twee wooneenheden
 R2: Ja. Lekkage + saneren asbest onder de pannen, esthetische karakter herstellen na renovatie gevels.
 R3: Ja, lekkage en zeer slechte plekken in het dak.
 R4: Ja, kleine lekkage
 R5: Ja, Riet noordkant is het laatst in 1976 van riet voorzien en is nu te dun. Moet nodig vernieuwd worden.
 R6: Ja, het vierkant hing nog maar op een paar cm in elkaar

Heeft u, ondanks het feit dat u geen subsidie kreeg, de verbouwing toch door laten gaan?

- R1: Ja, we hebben dezelfde werkzaamheden uitgevoerd. Met eigen middelen en kleine diverse subsidiebijdragen.
 R2: Ja, we hebben dezelfde werkzaamheden

uitgevoerd.

- R3: Nee, de verbouwing kon niet doorgaan. Geen geld.
 R4: Ja, we hebben dezelfde werkzaamheden uitgevoerd.
 R5: Nee, de verbouwing kon niet doorgaan. Wij hebben de stolp in 1993 gekocht. In 1994 hebben we de zuid- en oostzijde van nieuw riet laten voorzien, in 2000 ook de westzijde + dakkapel geplaatst. Ook alle eternieten dakgoten vervangen door koperen goten. Ook veel andere verbouwingen uitgevoerd. Wij sparen nu voor de noordkant.
 R6: Ja, maar dan in afgeslankte versie.

Welke werkzaamheden zijn er uiteindelijk uitgevoerd?

- R1: Totale verbouwing naar twee wooneenheden
 R2: - saneren dak - isoleren dak - aanbrengen geschroefde rieten kap
 R3: Nog geen.
 R4: Riet vervangen en reparatie kozijnen tevens aanpassing luiken en schilder werkzaamheden.
 R5: De noordkant hebben we laten ontmossen. Dat was geen goed idee. De rietdekker deed het met de black-&-dekker. Het mos was te snel terug.
 R6: -

Hoeveel geld heeft u in totaal in de verbouwing geïnvesteerd?

- R1: Meer dan 200.000 euro.
 R2: 30.000 - 50.000 euro.
 R3: -
 R4: 10.000 - 20.000 euro.
 R5: 30.000 euro (voor alleen het dak)
 R6: 75.000 - 100.000 euro.

Op welke wijze is de verbouwing gefinancierd?

- R1: -
 R2: eigen geld.
 R3: -
 R4: eigen geld.
 R5: eigen geld & hypotheek.
 R6: een andere lening.

Bewoont u een enkele of dubbele stolp? (= stolp met daarin twee woningen)

- R1: Dubbele stolp.
 R2: Enkele stolp.
 R3: Enkele stolp.
 R4: Enkele stolp.
 R5: Dubbele stolp.
 R6: Enkele stolp.

Opmerkingen en/of suggesties:

- R1: –
 R2: Ik vind het bijzonder jammer dat zo weinig mensen in aanmerking komen voor deze subsidie regeling. Wij zijn al enkele jaren bezig met de renovatie van onze stolpboerderij met eveneens tot doel het behoud van dergelijk erfgoed. Mijn voorstel in deze zou zijn om jaarlijks de subsidie pot te verdelen over alle aanvragen i.p.v. slechts 4 stolpen te subsidiëren.
 R3: –
 R4: –
 R5: We hebben met de stormen van de laatste jaren steeds meer schade aan het dak, vooral de noord-kant. De stolp heeft een dubbel vierkant (25x17 m.)
 R6: We willen graag meerdere renovaties doen aan de stolp. Ik merk dat we in geen enkel vakje passen en daardoor niet in aanmerking komen voor subsidies. Ik vind zeer slecht informatie hoe ik evt. wel in het vakje kan passen.

3 Conclusies

Alle aanvragen waren bedoeld voor herstelwerkzaamheden aan de dakbedekking, vaak herstel rieten dak. Het zijn vaak verbouwingen die noodzakelijk zijn om het pand bewoonbaar te houden (dit geldt voor beide onderzoeksgroepen). De kosten voor de verbouwingen variëren van 20.000 euro tot 200.000 euro. De regeling 'Alle hens aan dak' is niet altijd effectief, omdat het een lening betreft waarvoor bovendien aparte notariskosten zijn. Daarbij neemt de administratie veel tijd in beslag. Er zijn meerdere aanvragers geweest die de lening toegewezen hebben gekregen, maar er uiteindelijk geen gebruik van hebben gemaakt.

VIII. INTERVIEWS (ERVARINGS) DESKUNDIGEN

1. Cees Hooysschuur (restauratiearchitect, MOOI Noord-Holland adviseur)
2. John Kersens (architect)
3. Maarten Koning (architect/aannemer)
4. Jan Richard Kikkert (architect, MOOI Noord-Holland adviseur)
5. Caroline Praag (agrariër Zwethoeve Jisp)
6. Judith Toebast (RCE)
7. Robbert-Jan Wijntjes (bewoner stolp en MOOI Noord-Holland adviseur, stedenbouwkundige)

1. Interview met dhr. C. Hooysschuur, Hooysschuur Architecten, Wormerveer.

Datum:
21-09-2015

Locatie:
Hooysschuur Architecten, Wormerveer

Aanwezig:
C. Hooysschuur, M. Beek, M. Van Zandbergen

Wat is uw ervaring met de verbouw/ nieuwbouw van stolpen?

Ik heb zelf bijna geen stolpen ontworpen of verbouwd, maar ik kom ze vooral veel tegen tijdens zittingen in monumenten- en welstandscommissies.

Wat zijn de problemen/ knelpunten waar initiatiefnemers tegenaan lopen?

- Het meest opvallend en kenmerkend aan de stolp is zijn omvang. Dat maakt verbouwingen duur en intensief. Het is meteen één van de belangrijkste redenen waarom initiatiefnemers afhaken.
- Veel initiatiefnemers zijn niet in staat om door de slecht onderhouden en rommelige situatie heen te kijken. Zij moeten enthousiast gemaakt worden voor de mogelijkheden die een stolp biedt. Dat kun je doen door voorbeelden van goede verbouwingen te tonen. Hierbij speelt beeld een belangrijke rol, laat mooie plaatjes

zien!

- Wet en regelgeving zitten initiatiefnemers vaak in de weg. Ik vind dat het behoud van de stolp begint met een passende herbestemming. Daarom adviseer ik monumenten- en welstandscommissies om ruimhartiger om te gaan met verbouwingen. Uiteraard is het wenselijk om beschermender op te treden wanneer het een monument betreft.
- Gemeenten kunnen zich inzetten voor het behoud van de stolp door meer ruimte in het bestemmingsplan te bieden. Het zou bijvoorbeeld helpen wanneer zij makkelijker een dubbele bewoning toestaan.
- Het idee om een stolp voor dubbele bewoning geschikt te maken is overigens niet zaligmakend, want het gebouw moet dan zeer ingrijpend gewijzigd worden. Je zou er ook voor kunnen pleiten om een tweede bouwvlak toe te staan op de kavel van een stolp die behouden blijft. Of ga vrijer om met de mogelijkheden die bijgebouwen bieden.

Op welke aspecten zou je moeten letten bij de verbouwing/ renovatie van een stolp?

- Bij een verbouwing staat de herbestemming voorop. Het behoud van de karakteristieke elementen is wenselijk, maar niet ten koste van alles. Wanneer een herbestemming bijvoorbeeld alleen door kan gaan ten koste van de ruimtelijkheid of zelfs van het silhouet, moet je concessies doen. De ingrepen moeten dan reversibel zijn, zodat de oorspronkelijke situatie te allen tijde hersteld kan worden.
- Binnen die context zou ik streven naar behoud van het silhouet, het vierkant en de ruimtelijke beleving. De zichtzijde is de belangrijkste zijde, plaats daarom bijvoorbeeld geen dakkapellen op de zij – dakvlakken in principe komt een dakkapel alleen op de voorgevel voor
- Er zijn prachtige oplossingen te bedenken die lichtinval of ruimtewinst mogelijk maken en die de stolp niet aantasten. Voorbeelden hiervan zijn een lichtkap bovenin de punt of een lichtstrook in het dak. De verdiepingsvloer kan opgetild worden tot boven de goothoogte,

hierdoor ontstaat er meer ruimte en hoogte op de begane grond. Dit soort ingrepen vragen enige creativiteit, maar zorgen ervoor dat de karakteristieke vorm van de stolp behouden blijft.

- Er zijn overigens ook positieve aspecten aan de bouwkundige kenmerken van een stolp. Het gebouw leent zich bijvoorbeeld uitstekend voor een nieuwe isolatie.
- Kijk tenslotte goed naar de landschappelijke context van het gebouw. Probeer de ruimtelijkheid op en rond het erf te behouden. Houd bomensingels in stand. Ik ben ervoor om karakteristieke linten als één geheel te beschermen.
- Wat zou de Provincie Noord-Holland kunnen doen voor het behoud van de stolpen?
- Adviseer gemeenten om ruimhartiger met het bestemmingsplan om te gaan
- Een database of een stolpenkaart die inzicht geeft in de waarde van onze stolpen kan eigenaren inzicht bieden. Het kan eigenaren ook enthousiast maken om hun stolp te behouden. Zij moeten ervan doordrongen zijn dat ze iets waardevols in bezit hebben!
- Een dergelijke kaart moet wel gedifferentieerd zijn. In de omgeving van Egmond zie je heel andere stolpen en erven dan in de kop van Noord-Holland. Laat deze verschillen en het belang ervan zien.
- De essentie van zo'n initiatief moet zijn dat je mensen enthousiast wilt maken voor de stolp. Laat vooral mooie voorbeelden zien van alle mogelijkheden die een stolp biedt.

Wat vindt u van nieuwbouwstolpen?

Dat onderwerp staat een beetje los van de renovatie van stolpen. Ik zou altijd streven naar behoud van het originele pand. Mocht je toch kiezen voor nieuwbouw, zorg er dan voor dat het gebouw de juiste verhoudingen heeft. De provincie zou hierover voorlichting kunnen geven. Geef informatie aan opdrachtgevers en architecten.

Zijn subsidies een goed instrument?

Ik geloof niet dat dat de oplossing is. Als initiatiefne-

mer moet je niet afhankelijk zijn van subsidies, je moet zelf gemotiveerd zijn voor het behoud van je stolp.

2. Interview met dhr. John Kerssens, Kerssens De Ruiter Architecten, Alkmaar.

Datum:
21-09-2015

Locatie:
Kerssens De Ruiter Architecten, Alkmaar

Aanwezig:
J. Kerssens, M. Beek, M. Van Zandbergen

Wat is uw ervaring met de verbouw/ nieuwbouw van stolpen?

Wij hebben regelmatig de verbouwing van stolpen begeleid. Het ging altijd om een stolp die al uitsluitend een woonbestemming had.

Wat is volgens u typerend aan de stolp?

De stolp is door zijn piramidevorm zeer kenmerkend voor het buitengebied van Noord-Holland. Het behoud van de stolpen is daarom belangrijk voor het aanzicht van ons platteland.

Ik moet altijd denken aan het oorspronkelijke gebruik van stolpen. Ze zijn gebouwd om allerlei functies onder één dak te brengen, wonen, werken, het huisvesten van vee, opslag van hooi etc. Vanuit deze gedachte kun je bij een herbestemming ook streven naar meerdere functies onder één dak. De stolp leent zich daarvoor.

Bij een verbouwing streef ik dan ook altijd naar behoud van deze piramide. Ik probeer het toepassen van dakkapellen bijvoorbeeld te vermijden en als ik ze moet toepassen doe ik dat op een historische wijze, bijvoorbeeld in het midden van de voorgevel. Bij de verbouwing van een stolp aan de Groeneweg heb ik gepleit voor het hergebruik van de oude dakpannen. Zo'n ingreep kan een groot verschil maken voor het aanzicht. Ik streef ook altijd naar het behoud van het oorspronkelijk metselwerk, dit

soort elementen zijn beeldbepalend.

Bij de indeling is het vierkant de basis voor iedere ontwerpogave. Wij proberen de beleving van het vierkant en de ruimtelijkheid te herstellen of te handhaven. Het is met gebruik van glas en vides best mogelijk om verdiepingen te maken en tegelijkertijd de ruimtelijkheid te behouden.

Overigens wil ik wel benadrukken dat je veel kunt met een stolp. Je moet deze mogelijkheden benutten en een verbouwing niet laten stagneren door te veel bescherming, want heeft herbestemming dan kans?

Wat zijn de problemen/ knelpunten waar initiatiefnemers tegenaan lopen?

Dat zijn uiteraard de enorme omvang van het project en de kosten die een grote verbouwing met zich meebrengt.

Mensen die een boerderij willen oppakken moet je wel helpen. Ze voorzien zelf de mogelijkheden niet. De meeste geslaagde projecten zijn echt onder begeleiding van een architect ontstaan.

Wat zou de Provincie Noord-Holland kunnen doen voor het behoud van de stolpen?

De stolpen die nog een agrarische functie hebben, verdienen ook aandacht. Als je door de provincie rijdt, zie je behoorlijk wat stolpen die verwaarloosd lijken te worden en waar grote stallen bij geplaatst worden. Dat verval zou tegengegaan moeten worden.

Als je het hebt over herbestemming, zouden de regels rondom verbouwing en herbestemming soepeler gemaakt kunnen worden. De provincie zou in gesprek moeten gaan met gemeenten. Wanneer je als particulier een stolp wilt verbouwen, begin je aan een enorm project. De gemeente moet dit niet in de weg staan! Ik heb zelfs meegemaakt dat de gemeente de verkoop van een stolp verhinderde, omdat zij als verkopende partij meer aan het complex wilde verdienen. De verkoop ging niet door het het pand staat nog steeds te koop. Werk als gemeente mee met mensen die iets willen ontwikkelen.

Gemeenten moeten de verbouwingen per locatie bekijken en mogelijkheid tot uitbreiding bieden. Ik ben overigens niet direct voorstander van dubbele

bewoning, omdat je dan beperkt bent in de mogelijkheden met je verbouwing. Vaak levert het dan teveel programma op en komt de ruimtelijke waarde van het interieur onder druk te staan verdwijnt het vierkant en ontstaat de noodzaak tot veel kapellen. Sta dan toe dat iemand in een bijgebouw op het erf gaat wonen.

De provincie moet het belang van het erf niet onderschatten. Ik vind dat zij best sturend/ bindend kan zijn wat betreft het behoud van ruimtelijkheid en bomensingels. "Voor wat hoort wat" werkt vaak wel. Een gemeente kan een bestemmingsplan wijzigen op voorwaarde van behoud van een bomensingel.

Wat vind je van het idee voor een waarderingskaart voor stolpen?

Dit zou een goed initiatief zijn, maar het uitgangspunt moet positief zijn. De HVA Puienprijs in Alkmaar heeft bijvoorbeeld zo'n positieve uitstraling en dat slaat echt aan. De provincie kan met zo'n kaart enthousiasme creëren. Ik als architect zou mijn portfolio best op een database willen zetten en ik denk dat er meer vakgenoten zijn die daarvoor openstaan. Dan kun je een database samen aanvullen.

Zijn subsidies een goed instrument?

De provincie kan subsidies verlenen voor de verbetering van installaties in boerderijen. De duurzaamheid van stolpen is namelijk ook een item. Je kunt een stolp goed isoleren, je kunt er een goed ventilatiesysteem in zetten en je kunt het pand zelfs verwarmen met aardwarmte. Dit soort ingrepen verhogen het woongenot en zijn waardeverhogend, maar zijn heel kostbaar om aan te schaffen. Hieraan zou de provincie kunnen bijdragen.

Andere mogelijkheden?

De provincie zou bij ieder bouwplan voor een stolp, een bouwhistorisch onderzoek verplicht moeten stellen en dat liefst zelf (of deels) betalen. Het mes snijdt dan aan meerdere kanten: aandacht voor en meer kennis over de stolp enthousiasmeert de eigenaar, en de architect kan er zijn voordeel mee doen waardoor het plan verbetert. Bovendien zou het rapport via bovengenoemde waarderingskaart

(of op een andere manier via het internet) voor iedereen raadpleegbaar moeten zijn. Zo bouwt de provincie een kennisbank op over stolpen.

3. Interview met dhr. Maarten Koning, eigenaar van Koning BV Bouwkundig Ontwerp en Tekenbureau, De Goorn.

Datum:
11-09-2015

Locatie:
Bouwkundig Ontwerp en Tekenbureau KONING,
De Goorn

Aanwezig:
M. Koning, D. van Hoogstraten, M. Van Zandbergen

Wat is uw professionele achtergrond?

Ik heb de MTS en de HTI gedaan. Als tekenaar begonnen in 1978 en later door de crisis jaren '80 ook als timmerman gewerkt steeds afwisselend naar gelang er werk voorhanden was. Daardoor heel veel wisselende ervaring mogen opdoen als dat ik alleen maar op een het zelfde kantoor had blijven hangen. In 1989 wilde ik graag een stolp. De financiën lieten dat niet toe dus ontwikkelde en creëerde ik er zelf een tot in alle details. Daar zijn de alternatieve kozijnen ontstaan met geïsoleerd glas niet van oud te onderscheiden. In 1993 ben ik mijn eigen ontwerp-bureau opgericht uiteraard als eenling zo gaat dat als je begint. Mijn eigen stolp was wel de referentie waaruit menig opdrachtgever ontstond die ook zo een stolp wilde. De samenwerking met de mensen op de bouwplaats verloopt goed, vooral doordat ik ervaring en nog sterker dezelfde taal spreek als mensen het met hun handen maken.

Hoe zou u uw 'stijl' omschrijven?

Ik ben geboren in de agrarische wereld heb me nog verder gespecialiseerd in de Noord-Hollandse, Friese, Zuid-Hollandse boerderijen, maar uiteraard ontwerpen en restaureren wij ook gewoon heel moderne panden. Het meest weten liefhebbers mij te vinden voor historiserende panden. Een kozijn van

oude gebouwen hebben een diepe vormgeving en massieve detaillering, met de juiste detaillering en inzicht is die uitstraling goed te behouden en bijna onzichtbaar te verbeteren met isolerend glas daarin. En dat zelfs eenvoudig te kunnen laten draaien of ventileren naar hedendaagse eisen door zelfs een raamopener te ontwikkelen. Ja wij gaan ver met creëren.

Er is een wat schoolse tendens die uitgaat van het contrast tussen oud en modern, maar mijn voorkeur gaat uit naar traditionele en vertrouwde bouwvormen. Je moet in dezelfde sfeer doorbouwen, want met moderne toevoegingen verstoort je de rust van de stolp en zijn omgeving. Bij kleding doe je dat toch ook. Ik vind het een compliment wanneer mensen twifelen of mijn 'toevoegingen' nieuw zijn of stond het er al?

Puur boeren praktische eenvoud dat siert en hiermee het agrarische industriële erfgoed voortzettend. Wat zijn de gemeentelijke en provinciale tegenvalers/problemen waar u tijdens nieuwbouw en verbouw tegenaan loopt?

De voorbereiding van een verbouwing is een vlot proces. De vergunningen zijn relatief snel rond en je hoeft verder alleen een asbestonderzoek te laten uitvoeren. Zolang als je maar uit de ruimtelijke Ordening vandaan blijft gaat het vlot. De monumenten vormen hierop natuurlijk een uitzondering.

Dat het verbouwen van monumenten meer voorbereidingstijd vergt, is vooral op het subsidie en formulieren gebied. Monumentenzorg heeft door zijn strenge regels van de jaren '90 wel een heel superieure imago. Toch is goed dat monumentenzorg haar standpunt inneemt willen we monumenten behouden, maar men zou wat praktisch, en vooral meer oplossend kunnen denken. Zorg ervoor dat initiatiefnemers weten waar en bij wie ze moeten zijn om erdoor te komen en vooral op financiële hulp. Minder tijd in de voorfase is zo en zo al de beste subsidie want je hoeft het niet uit te verlonen.

Nieuwbouw is bouwtechnisch dan wel veel makkelijker maar qua onderzoekenrapporten proces een veel langer traject, dit zijn punten waar ik tegenaan loop: De kosten voor het verplichte archeologisch onderzoek zijn voor de opdrachtgever zelf, deze kunnen oplopen tot 20.000-25.000 euro! De provincie of

gemeente zou deze kosten ten bate van het algemeen belang op zich moeten nemen. Ieder muntje dat wordt gevonden in je grond mag je nog niet eens houden, moet je nagaan?

Het traject om een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming kan onnodig lang duren en kostbaar worden. Dit werkt belemmerend voor initiatiefnemers tot soms 3 à 4 jaar.

Asbest, schone grond, nog eens asbest in de grond, milieuraapport, ventilatie, daglicht, gebruiksoppervlakte, woonbestemming, geluidsrapport, EPC rapport, Flora en fauna rapport waterschap goedkeuring, er zullen er nog wel een paar ontbreken. Deze maken het tot een kostbaar en tragisch gebeuren.

Het is overigens erg jammer wanneer een sloopvergunning snel gegeven wordt, vooral zonder er bouwhistorisch onderzoek aan vooraf te laten gaan. In zo een rapport kan je documenteren door een deskundige hoe het pand eruit ziet met alle specifieke bouwkenmerken van zo een historisch pand. Ik zeg wel eens als er een 18e-eeuws pand onder blijkt te zitten gaan we ontzettend veel kosten maken om het te onderzoeken en voor een zelfde pand nog dapper boven de grond staande wordt binnen paar dagen sloopvergunning aan toegekend zonder kosten. Dat is toch erg krom in regelgeving en kosten.

Kunt u iets meer vertellen over de bijzonderheden die spelen bij de verbouwing van een oude stolp?

Ten eerste valt het op dat de kopers tegenwoordig een andere mentaliteit hebben, ze willen het gehele pand meteen spic en span en dat gaat niet in een stolp. Mensen bekijken zich nogal op de hoeveelheden en oppervlaktes die je bij de verbouw van een stolp nodig hebt. Bij het herstellen van bijvoorbeeld de kap heb je behoorlijke hoeveelheden hout nodig voor je t weet is het weer op. Om dit eraan te spijkeren brengt veel arbeidskosten met zich mee. Het pijnpunt van de stolp is altijd de afmeting. Soms is mijn advies aan eigenaren: restaureer het dak en maak een gedeelte van de grote stolp bewoonbaar en laat de rest aan hobby ruimte voor wat het is dan zie je de kapconstructie ook nog mooi in zijn geheel als je achterom gaat. Daar kijkt iedereen op als hij voor t eerst in een stolp komt. Zo is het pand

oorspronkelijk ook bedoeld, gedeelte wonen en de rest koeien, hooi, paard en wagen. Het probleem is dat eigenaren het hele gebouw 'in orde' willen hebben en dat maakt het juist arbeidsintensief en kostbaar.

Deze in de kopers hun ogen nadelen is eigenlijk een tekort aan inzicht en helaas leidt dat er dan toe tot sloop, ongeacht 17e, 18 of 19e-eeuwse historie, weg is weg. Zij plaatsen dan bij voorkeur een kleinere stolp terug die iets minder onderhoud met zich meebrengt en ook helemaal aan de eisen van deze tijd voldoet en dan proberen een grote schuur erbij te bouwen voor de zitmaaiër en paarden. Nieuwe eigenaren zijn op dat moment nog niet bezig met historie wat en hoe is het geweest. Dat kan ook niet. Deze zijn bezig met hoe kan ik het allemaal betalen en trends van de hedendaagse boekjes over badkamer en keuken indeling. Tot als alles weg is en men de tijd heeft om zich te verdiepen in t voormalig agrarische leven en gebruiken en dan is het oude schot en stallen geweld al vertrokken, heel begrijpelijk want t kost allemaal al genoeg. Zelfs een sloper moet meer rekenen aan arbeid als hij onderdelen moet behouden. Weer jammer!

Heeft u tips om eigenaren ertoe te bewegen om hun 'oude' stolp te behouden?

Er moet meer bekendheid komen over de leeftijds-waarde van iedere stolp op zich. Als men weet dat hun te kopen boerderij uit 1550 of 1600 of 1870 komt is dat toch van net na de Spaanse bezetting of na napoleon gebouwd. Dat is een redmiddel voor mensen om juist dat onderdeel te behouden net zoals we daar bij de oldtimers trots op zijn "Mijn stolp komt uitte..... om daarachter te komen is eenvoudig een dendrochronologische houtmonsterboring te onderzoeken die de leeftijd bij benadering bepaald. Kost je een 800,- euro voor n boring. Iets waarvan je op voorhand weet dat het waardevol is, eindigt niet zo snel onder de sloophamer. Want reken maar de originele worden schaars als we zo doorgaan. Ik neem eigenaren vaak mee naar een reeds verbouwde stolp. Dan zien ze de mogelijkheden, want die zijn er wel. Laat mensen zien wat de mogelijkheden van een stolp zijn. Via plaatjes, film, Youtube dat werkt niet. Men moet er niet alleen met

je tenen maar volledig in staan als in het zwembad je moet het beleven en voelen.

Splits de stulp niet te snel, maar geef toestemming voor een extra woonhuis op het perceel of liever in het dorp. Dit als beloning nadat de originele boerderij goed voor vele jaren behoudt deskundig is gerestaureerd. Dat is de beste subsidie of stimulans die er is.

Wees soepeler en sneller met de regelgeving omtrent vergunningrapportages en bestemmingsplannen. Dit is een stimulans om met een boerderij aan de slag te gaan.

Geef mensen de ruimte om andere bestemmingen toe te voegen, hierbij denk ik aan een bed & breakfast, opslag voor caravans, kleine zelfstandigen de ZZP'er, werken aan huis, etc.

Voer de 6% regeling wederom in voor verbouwingen en dan alleen de originele stulpen te behouden voor de gehele aanneemsom niet allen het onderhoud.

Just omdat er veel arbeid mee gemoeid gaat in verbouwing. Werkgelegenheid ten top. Een nog mooi werk ook. ons cultureel erfgoed bewaren.

Zorg ervoor dat stulpen goed onderhouden worden, ook als zij niet in de verkoop staan. Een goed onderhouden stulp verkoopt beter.

Zorg ervoor dat agrarische stulpen gemakkelijker een woonbestemming kunnen krijgen. Een stulp met een agrarische bestemming moet eerst een woonbestemming toegewezen krijgen, voordat je verder kunt met je vergunningen. Dit proces duurt veel te lang en brengt hoge kosten met zich mee. Ik heb eigenaren gekend die 9000 euro moesten investeren en 1,5 jaar moesten wachten voordat hun stulp een woonbestemming kreeg! Het proces verschilt overigens per gemeente, dat vinden veel eigenaren niet eerlijk.

Enthousiasmeren door filmpjes op televisie in reclame zoals destijds die van verzekering mij. waarin verkopende boer zijn te koop bordje weer weghaalde toen bleek dat koper wilde slopen.

Enthousiasmeren door te laten zien wat je allemaal wel niet kan met een boerderij.

Enthousiasmeren door de vrijheid die je hebt aan uitzicht, ruimte en vrijheid van buiten zitten zonder dat burens meeluisteren.

Enthousiasmeren aan de hobby's die je er kan

uitoefenen aan voertuigen, kunstwerken, dieren, je kinderen leren met natuur om te gaan anders als digitaal te beleven.

Zorg dat er ook in buitengebied kabel legt voor internet om ook de jeugd (de toekomst) en bedrijfsleven positief te stemmen. Onroerend goed belasting doen ze al wel flink aan mee.

Een originele stulp een halve huurwaarde belasting tarief behoeft te betalen.

Wat is de definitie van een stulp?

Het vierkant, darsdeuren en het piramidevormige silhouet zijn de belangrijkste kenmerken van de stulp. De verhoudingen zijn heel belangrijk. De oude stulpen werden gebouwd volgens gebruiken en gewoontes en daarmee voldoen die eigenlijk altijd aan deze criteria. Ik leg de grens bij de Tweede Wereldoorlog. De stulpen van vóór die tijd zouden moeten beschermd worden voor afbraak.

Wanneer een stulp echt gesloopt moet worden, zou je planologisch vast kunnen leggen dat er op die specifieke plek alleen een gebouw met hetzelfde silhouet (in de juiste verhoudingen) toegestaan is. Weetje: Dat onder een piramide vorm van nabij 52 graden schuinite (phy) en een grondvlaklijn exact noord/zuid gericht dat daarmee de foerage schimmelvrij blijft.

Tot slot: Veel respect en waardering heb ik dat er tussen ons mensen zijn die boerderijen willen restaureren en deze grote onderneming en kosten aan willen gaan. Zodat wij allen ervan mogen genieten als we door het buitengebied langs deze oer Hollandse geschiedenis aan stulpen rijden. Laten wij deze mensen vooral motiveren en aanmoedigen door wie, welke instantie en hoe dan ook! Bouwen is zo een leuk vak. Ik geniet er elke dag weer van.

4. Interview met Jan-Richard Kikkert, Architectenbureau K2 Amsterdam

Datum: 30-09-2015

Locatie:

De Plantage, Amsterdam

Aanwezig:

Jan-Richard Kikkert, Marijke Beek

Jij bent architect en al enige tijd op zoek naar een stolp om te bewonen met je gezin, en wellicht samen met anderen.

Voor mij als architect is een stolp een 'kathedraal in een hoge hoed'. Toen ik voor het eerst een stolp met een open vierkant zag, was ik verkocht. Sindsdien hebben we heel wat stolpen gezien, maar er nog geen kunnen kopen. Eén ding viel me wel op: bijna alle verbouwde stolpen zijn voor ons niet aantrekkelijk. De voorbeelden die we gezien hebben variëren van knullig tot zeer pijnlijk. Een splitsing levert lastige, hokkerige ruimtes op waarbij die mooie hoge ruimte in het vierkant dan meestal is dichtgezet. Af en toe zijn ze wel goed gerestaureerd, vaak monumenten, maar dan zijn ze voor ons vanwege de prijs onbereikbaar. En bovendien valt er voor onszelf, mijn vrouw is ook architect, niets meer aan te 'klussen'.

Wij zoeken in de buurt van Amsterdam. Een gewone, simpele stolp, waar het een en ander aan verbouwd kan worden. Met een redelijke tuin, maar ook weer niet al te veel land. En met wat ruimte eromheen en vooral met diverse bijgebouwen op het erf, wat ondernemen samen met vrienden mogelijk zou maken. Wij zouden dus niet de stolp zelf willen splitsen, maar het complex. Daarom willen wij graag een erf met bijgebouwen. Eén gezin bewoont de stolp, het andere een bijgebouw of iets nieuws dat op die plek mag komen. Uitgaande van de bestaande bebouwing. En bijgebouwen om in te kunnen rommelen is ook fijn. Je zou zelfs de stolp als gemeenschappelijke ruimte kunnen gebruiken en het wonen geheel in de bijgebouwen kunnen realiseren.

De essentie van de stolp is het vierkant en de kap. Dat geeft dus heel veel vrijheid. Mijn gezin bestaat uit vier personen die ieder veel hobby's hebben met veel ruimtebeslag. De anderen willen daar niet perse ten alle tijden deelgenoot van zijn. Ik weet daarom al hoe ik een stolp zou willen verbouwen: door plaatsing van aparte haakvormige eenheden, naast keuken en eetkamer, ten minste voor ieder één, vrijstaand in de ruimte, die elk met de open kant

naar buiten zijn gericht. De rest is voor gemeenschappelijk gebruik. In de zijgevels moet dan wel veel glas komen, en de kap hou ik vlak, zonder dakkapellen en zo min mogelijk dakramen.

En wat zijn jullie ervaringen?

Dat het vinden van zo'n stolp, die ook betaalbaar is, helemaal niet eenvoudig is. Omdat het bestemmingsplan dubbele bewoning of andere functies – aantrekkelijk in verband met de kosten of alternatieve woonvormen - niet toestaat. Maar ook omdat ze een veel te hoge vraagprijs hebben. Wij hadden ons oog laten vallen op een stolp, waarvan de vraagprijs eerst negen ton was. Toen wij in beeld kwamen was die al gezakt naar 6,5 ton. Toen kwam de monumentenwacht met een dramatisch rapport over de bouwtechnische staat. Een taxatie kwam uit op 4,5 ton, de helft van de vraagprijs ooit! Wat we tot nu toe zijn tegenkomen zijn dus of 'verkeerd' verbouwde stolpen of totale bouwvallen.

En als bestemmingsplannen ruimhartiger zouden zijn voor dubbele bewoning of bedrijf aan huis, in ruil voor instandhouding van de stolp?

Ja prima, Dat zou een revolutie betekenen in stolpbehoud. Een halve stolp is geen stolp. Dus als de overige erfbouw een woonbestemming zou kunnen krijgen die door meerdere huishoudens bewoond zou mogen worden kan de stolp zijn karakter behouden.

Hoe zoeken jullie?

Vooral via internet, bijvoorbeeld via Funda. Maar ook via gespecialiseerde makelaars. Voor ons zou het heel goed zijn als de provincie een soort stolpen-bemiddelaar zouden hebben, iemand die weet wat er te koop is of komt. Die vraag en aanbod bij elkaar brengt dus.

Heb je andere suggesties?

Jazeker, stel dat je een slecht onderhouden stolp koopt en er voor tonnen aan opknapt. Dan krijg je als dank voor je eigen inspanningen een veel hogere WOZ waarde. Dat idee werkt niet bevorderlijk voor zo'n onderneming. Als gemeentes die WOZ waarde na de verbouwing van de stolp niet zouden verho-

gen stimuleer je investeringen. Of een regeling als de 6% btw aanhouden. Dat kost de overheid niets, maar het levert wel wat op.

Verder zou de bestaande kennis moeten worden uitgebreid door bijvoorbeeld er een toegankelijke kennisbank voor stolpen aan te leggen. Nu rust die taak nog te veel op de schouders van een handjevol liefhebbers. Dus via een GIS kaartbeeld, waar je iedere stolp aan kan klikken en die actueel wordt gehouden. En niet alleen met informatie of beeld van de buitenkant, maar wat mij betreft ook zeker de binnenkant van stolpen, want daar gaat het eigenlijk om. Dat ligt m.i. op de weg van de provincie. Het zou geweldig zijn als er een update gemaakt zou kunnen worden van het standaardwerk van Brandts Buys.

In elk geval geldt zeker hier: 'Kenniss kweek liefde'. De stolpen hoeven wat mij betreft niet op een kaart een waardering te krijgen, ALLE stolpen zijn belangrijk, dus niet sommige meer dan andere. Dat is een verkeerd signaal. Misschien is een waardebeoordeling wel nuttig voor boerderijlinten.

5. Interview met mw. Carolien Praag, eigenaresse van de Zwethoeve te Jisp.

Datum:
10-09-2015

Locatie:
Molenpad 1, Jisp

Aanwezig:
C. Praag, D. van Hoogstraten, M. van Zandbergen

Kunt u iets meer vertellen over uw bedrijf?

Ik woon samen met mijn man op deze stolp. We hebben een melkveehouderij en een roeibotenverhuur. De boerderij is altijd in bezit geweest van de familie van mijn man. Het familiebedrijf gaat terug tot de 17e eeuw, maar deze stolp is rond 1920 gebouwd, nadat zijn voorganger was afgebrand. Wij zijn vaarboer, want het erf wordt omringd door water. De koeien gaan per boot naar het land, waar ze ook gemolken worden. Vroeger waren er meer

vaarboeren in deze omgeving, maar wij zijn de laatste in Jisp. We hebben 68 hectare grond, 50 koeien, 20 stuks jongvee en schapen en lammeren voor de vleesproductie. De boten verhuren we in het zomerseizoen, wanneer de koeien op het land staan. De combinatie van de melkveehouderij en de boten hebben we al 50 jaar, mijn man is ermee begonnen. Het bedrijf loopt goed, maar een melkveehouderij kun je alleen hebben als het echt je passie is, want je bent er dag en nacht mee bezig. De botenverhuur gaat door de bekendheid via internet heel goed. We hebben klanten vanuit het hele land en in het hoogseizoen komen hier zelfs buitenlandse toeristen. We besteden ook aandacht aan de rijke historie van dit gebied, denk bijvoorbeeld aan de walvisvaart die je hier hebt gehad. We hebben een cultuurhistorische route op aanvraag.

Sinds natuurmonumenten een eigen informatiecentrum heeft en daar ook excursies en rondvaarten organiseert, merken we wel concurrentie. De overname van het bedrijf is zeker, mijn zoon zit al in de maatschap.

Wat zijn uw ervaringen met gemeentebestuur en provinciaal bestuur?

Je hebt tegenwoordig de 'plattelandswoning' maar dat geldt hier niet, want we zitten binnen de bebouwde kom. In principe zouden mensen dus kunnen gaan klagen over stankoverlast. Gelukkig hebben we dat nog niet meegemaakt, maar bescherming voor onze bedrijfsvoering is er niet.

Wij sluiten met de provincie contracten af voor zes jaar voor natuurbeheer via de agrarische natuurvereniging. Een regeling kan ook weer veranderen. Daardoor biedt het geen financiële zekerheid en is het moeilijk om te plannen.

Bovendien is het ondoorzichtig wanneer je wel of niet in aanmerking komt voor subsidies. Binnen een gebied wordt verschillend met regelingen omgesprongen. Dat leidt soms tot oneerlijke concurrentie. Toen ons dak zo slecht was dat we te maken kregen met lekkage, hebben we een subsidie voor het herstel aangevraagd. Als je begint met de verbouwing heb je echter geen recht meer op de subsidie. Maar wij móesten beginnen om erger te voorkomen. Toen hebben we het uiteindelijk zonder subsidie

gedaan, op eigen risico. De kosten voor het herstel van het dak zijn ca. 120.000 euro, dus dat is een grote investering geweest.

Welke werkzaamheden zijn uiteindelijk uitgevoerd?

De verbouwing is begeleid door Maarten Koning, hij is gespecialiseerd in stolpen. De sparren zijn vervangen, het dak is opnieuw geïsoleerd, aan twee kanten hebben we nieuwe pannen gekregen en aan twee kanten zijn de oude pannen behouden gebleven. Er is een extra zolder in de kap gemaakt. Helemaal in de punt is een speelzolder voor de kleinkinderen. Een deel van het vierkant is bij de woning getrokken. Het andere deel van het vierkant wordt nog steeds voor de opslag van stro gebruikt. De stallen van de stolp worden nog voor vee gebruikt.

Zouden jullie het zonder subsidie redden?

Bijna niet, vooral niet als de melkprijs daalt. En een bedrijf als dit vraagt veel onderhoud, er is altijd wel wat te doen. We hebben net de hele kap gerenoveerd en nu ben ik al weer bezig met het onderhoud van de stallen. Die moeten straks opgeknapt worden.

We leveren als bedrijf een behoorlijk aandeel aan natuurbehoud in dit gebied. Het is logisch dat je daarvoor een vergoeding krijgt. Het zou vooral prettig zijn als je beter weet waar je aan toe bent, dan kun je de subsidies meenemen in je financiële planning.

6. Interview met mw.ir. J.M. (Judith) Toebast, specialist landelijke bouwkunst, RCE Amersfoort.

Datum:
14-09-2015

Locatie:
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort.

Aanwezig:
J. Toebast, D. van Hoogstraten, M. van Zandbergen
Wat is uw achtergrond?

Ik heb bouwkunde gestudeerd aan de Technische Universiteit in Eindhoven met als afstudeerrichting renovatie en herbestemming. Ik ben als specialist landelijke bouwkunst in dienst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Wat zijn uw ervaringen met de verbouwing en herbestemming van stolpen?

Stolpboerderijen zijn doorgaans groot. Bij herbestemming wordt dan ook gerekend met het volume van de boerderij. Hierdoor wordt er doorgaans een te zwaar programma voor de boerderij gemaakt. En dit gaat ten koste van de cultuurhistorische waarden. Een lichter programma zou beter zijn voor het pand. Gemeente is vergunningverlener, de RCE is adviseur voor de gemeente bij sloop, reconstructie en herbestemming.. Dit advies is altijd op planniveau, we bemoeien ons niet met het bestemmingsplan. De gemeente is ook handhaver. Dus als er iets niet goed gaat, moet de gemeente ingrijpen. En dat gebeurt lang niet altijd, mede door gebrek aan kennis. Wij hebben uiteraard te maken met Rijksmonumenten. In veel gevallen is alleen het hoofdgebouw beschermd, het erf is maar sporadisch meebeschermde. De erven zijn pas beschermd wanneer ze in de redengevende beschrijving staan. Hetzelfde geldt overigens voor de bijgebouwen. Provincies en gemeenten moeten nadenken over het belang van erven, bijgebouwen en boomsingels, zij zijn net zo karakteristiek als de bebouwing. Sommige provincies hebben een ervenconsulent, daar zie ik wel wat in. Ik wil nog de bijzondere situatie in de Beemster benoemen. Dit gebied staat op de werelderfgoed lijst, maar er wordt nergens omschreven wat dit betekent voor de stolpen. Als ze agrarisch blijven, dan komen er grote stallen bij, als ze herbestemd worden, verandert de hele situatie op het erf. Wat is dan wenselijk binnen dit werelderfgoed. Zouden daar geen richtlijnen voor gemaakt kunnen worden?

Hoe gaan andere provincies om met de problematiek rondom de herbestemming van boerderijen?

Boerderijenbeleid is eerder een gemeentekwestie. Ik ken gemeenten waar helemaal geen aandacht is voor dit onderwerp en er zijn gemeenten die er juist veel aandacht aan besteden. De gemeente De

Wolden in Drenthe bijvoorbeeld heeft een goed omschreven VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). De duidelijkheid van de situatie helpt. Het is voor initiatiefnemers aantrekkelijk om in zo'n gemeente een boerderij te kopen. Een gemeente met een goed VAB-beleid maakt zichzelf aantrekkelijker ten opzichte van andere gemeenten die er geen aandacht voor hebben. Toch vind ik het jammer dat er geen uniform VAB-beleid is in alle Nederlandse gemeenten. Provincies zouden hierin een sturende rol kunnen spelen, maar bij veel provincies gebeurt dat niet.

Er is bij gemeenten doorgaans geen geld om particulieren tegemoet te komen. Gemeentes kunnen monumenteigenaren wel tegemoet komen door een abonnement op de monumentenwacht bieden.

Sommige provincies hebben een rieten-daken-regeling. Dat werkt heel goed, want het onderhoud van het dak is vaak het grootste probleem.

Door middel van het verruimen van beleid voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, kan het aantrekkelijker gemaakt worden te investeren in deze gebouwen. In de provincie Brabant krijgen eigenaren van een karakteristieke schuur meer ruimte voor nevenfuncties zoals bedrijfsruimte. Dit is ook een manier om de karakteristieke bouwwerken te behouden.

Op dit moment werkt de regel 'ruimte voor ruimte' niet meer. Boeren denken dat hun schuren veel geld waard zijn, maar dat is niet zo. En de bouwkvavels die door deze regeling zijn ontstaan, worden door de crisis bijna niet verkocht.

Wat vindt u van het voorstel om een stolpenkaart te ontwikkelen?

In Amsterdam heb je de ordekaarten, waarop panden een benummering krijgen. Dat zou ook voor stolpen toegepast kunnen worden.

Als je echt voorwaarden kunt verbinden aan zo'n kaart, kan het nuttig zijn. Zo'n kaart helpt ook om dingen uit te leggen aan burgers. Bewoners van boerderijen willen weten waar ze aan toe zijn. Wat

zijn de mogelijkheden en beperkingen van mijn boerderij?

Gemeenten zouden de bepalingen die uit zo'n waardekaart voortvloeien moeten opnemen in het bestemmingsplan. Je mag best bepalen wat de gewenste goot- en nokhoogte is en waar het bouwvlak moet zijn.

Kijk vooruit en verbind dingen. Waar komen gebouwen vrij en welke functies zijn er nodig in een gebied? Plaats een nieuwe bibliotheek, een verzorgingstehuis of een soos in een karakteristiek pand dat zijn functie verliest. Dit geldt natuurlijk niet alleen voor de boerderijen, maar ook voor kerken, scholen en industrieel erfgoed. Gemeenten moeten duidelijke keuzes maken over welke gebouwen zij willen behouden. Daar moeten ze zich voor inzetten. Op een waardenkaart/ stolpenkaart kun je dergelijke informatie ook kwijt. Welke gebouwen komen in de nabije toekomst vrij en voor welke gebouwen willen we een passende herbestemming zoeken? Bij het maken van zo'n inventarisatie moet je echt een doel voor ogen hebben. Wat is het doel van de kaart en welke informatie heb ik nodig? Wat wil ik bereiken?

Heeft u nog andere tips of suggesties?

Ik zou jullie adviseren om een kaart/lijst te maken waarmee je gemeenten kunt stimuleren. Benoem de aspecten waaraan je moet voldoen om je boerderijenbeleid op orde te hebben. Je moet gemeenten handvaten geven zodat ze weten hoe ze met vrijkomende boerderijen om moeten gaan. Bewoners moeten weten waar ze aan toe zijn.

Het is wel belangrijk om meerwerkend te zijn. De 'voor wat hoort wat' mentaliteit werkt vaak goed. Als je een tweede woonfunctie op een kavel toestaat, kun je ook van mensen verwachten dat zij hun erf goed inpassen in het landschap.

Vanaf 1 juli 2016 gaat de nieuwe erfgoedwet van kracht. De vergunningen en de omgang met het erfgoed vallen dan onder de omgevingswet en de duiding van het erfgoed valt onder de erfgoedwet. Zorg dat je met deze wijziging rekening houdt.

7. Interview met Robbert Jan Wijntjes, stedenbouwkundige, stolpeneigenaar en lid van verscheidene monumenten- en welstandscommissies.

Locatie:

Westerbuurt 10, Venhuizen

Aanwezig:

Robbert Jan Wijntjes, Marijke Beek, Marrit van Zandbergen

U bent lid van verscheidene monumenten- en welstandscommissies en komt vaak verbouwingen van stolpen tegen, wat voor situaties komt u zoal tegen?

Het is allemaal maatwerk en bovendien ben ik geneigd om niet naar het object te kijken maar naar de rol van het object in zijn omgeving. Dat komt door mijn achtergrond als stedenbouwkundige. Ik ben altijd op zoek naar het verhaal van het dorp en ieder dorp is anders. Vandaar dat je niet alleen naar het object moet kijken, maar naar het dorp of de buurtschap. Ik kan wel voorbeelden noemen van dingen die ik gezien heb. In West-Friesland worden soms grote stolpen gesloopt, omdat ze als onhandig beschouwd werden. Mensen woonden liever in een comfortabel nieuwbouwhuis.

Er zijn ook gemeenten waar goede initiatieven zijn. Er werden stolpen ingericht als zorgboerderij voor moeilijk opvoedbare jongeren. In de ene gemeente flopt zo'n project en in de andere gemeente floreert het. Het is en blijft mensenwerk.

Wat zijn volgens u de mogelijkheden van een stolp?

De mogelijkheden zijn enorm, want een stolp is oorspronkelijk gebouwd om meerdere functies in onder te brengen. In principe heb je een vierkant met een kap en daaronder kun je doen wat je wilt. De stolp is een dankbaar ding en zo moet je hem ook zien, als kans.

Ik waarschuw wel voor het splitsen van stolpen. Je moet een stolp niet zonder er goed over na te denken in twee wooneenheden splitsen. Mensen verwachten ruimte en vrijheid en wonen vervolgens toch nog samen onder één dak. Bovendien moeten

ze heel nauw samenwerken om de stolp te onderhouden. Dat loopt regelmatig op niets uit. Doe er dan vier of meer appartementen in, dan is de mindset van de bewoners anders.

De maat en ligging zijn bepalend voor de mogelijkheden van een stolp. En die mogelijkheden moet je met de dorpsgemeenschap ontdekken, want je moet mensen wel uitnodigen om de mogelijkheden van een stolp te zien. Wat heeft de gemeenschap nodig? Een dorps huis, een bibliotheek of een ouderencentrum? In principe is alles mogelijk in een stolp. Als het idee gedragen wordt door de gemeenschap is de slagingskans groot.

‘Soms moet je realistisch zijn wanneer een stolp wel gesloopt wordt. Niet alles kan behouden blijven, een gebouw moet zijn toekomst wel verdienen.’

Wat kan de provincie doen voor het behoud van stolpen?

Het doel van de provincie kan zijn om de stolp een motorfunctie te geven in maatschappelijke en bedrijfseconomische zin. Het was ooit een heel uniek en vooral praktisch middel en dat kun je weer bereiken.

De provincie zou brainstormsessies moeten organiseren op plaatsen waar een probleem ontstaat.

Wanneer een stolp langdurig te koop staat, moet je

de betrokken partijen samenbrengen. Ga met dorpsbewoners, beleidsmakers en stolpeneigenaren in gesprek en je zult zien dat er prachtige dingen kunnen ontstaan! Het probleem wordt een kans. Beleidsmakers moeten ervoor waken dat er ongewenste functies aan stolpen toegewezen worden. Je zou de mogelijkheden in het bestemmingsplan moeten inkaderen.

**‘Een stolp is een fijne
deelbare structuur
waarin het vierkant
heilig is.’**

Wat vind je van het idee van de ordekaart voor stolpen?

Knikt, zucht en denkt na. Is duidelijk niet meteen enthousiast. Antwoordt: een database is natuurlijk nooit verkeerd, tegelijkertijd... mensen die in een stolp wonen hechten wel aan hun vrijheid. Het is al heel wat als een stolp als stolp wordt erkend. Wat voor waardes moet je er dan nog aan hangen? Een kaart zou een onderdeel moeten zijn van een groter geheel en dat grotere geheel is volgens mij de zoektocht naar de motorfunctie van de stolp. Wijs op de kaart de locaties aan waar de kansen liggen en waarover we in gesprek moeten gaan.

IX. Aantallen stolpboerderijen per gemeente, augustus 2015

Aantallen op basis van gegevens Boerderijen
Beeldbank Boerderijenstichting Noord-Holland

591	Hollands Kroon
574	Medemblik
555	Schagen
379	Koggenland
355	Beemster
342	Drechterland
316	Texel
310	Alkmaar
279	Opmeer
270	Bergen
193	Waterland
189	Heerhugowaard
181	Zeevang
145	Zaanstad
143	Wormerland
100	Castricum
78	Hoorn
72	Langedijk
69	Amsterdam
56	Uitgeest
53	Heiloo
48	Den Helder
44	Purmerend
41	Landsmeer
33	Edam-Volendam
31	Heemskerk
21	Oostzaan
15	Enkhuizen
8	Stede Broec
4	Beverwijk

De telling is gebaseerd op de inventarisatie van vrijwilligers (leden historische verenigingen en particulieren) in de periode 2000-2008, met incidentele mutaties daarna.

Hierbij is de definitie van de kenmerken van een stolpboerderij als uitgangspunt genomen: een gebouw met piramidaal dak gesteund door vier of meer (houten) vierkantspalen.

Het huidige gebruik, de bouwkundige staat en het bouwjaar (incl. recentere nieuwbouwstolpen) speelt hierbij geen rol.

Ook schuren en (schapen-)boeten met een vierkantsconstructie zijn in de inventarisatie opgenomen.

In de inventarisatie zijn stolpboerderijen geteld zoals die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

X. Stolpboerderijen met een andere bestemming dan agrarische bedrijfsvoering en/of woonbestemming

Situatie augustus 2015 (aangeleverd door de Boerderijenstichting Noord-Holland/Vrienden van de Stolp)

- De Noord-Hollandse stolpboerderij is merendeels gebouwd voor de melkveehouderij en een schoolvoorbeeld van de klassieke eenheid van functie, constructie en vorm.
- Een herbestemde stolp zou in het exterieur in hoofdzaak niet wezenlijk moeten afwijken van een stolp met een (vroegere) agrarische functie.
- Het stolpdak is als beeldbepalend silhouet in het landschap een zeer kwetsbaar onderdeel bij een verbouwing tot herbestemming; matiging bij aanbrengen lichttoetreding.
- De stolp is ook woning; de meest ideale vorm van herbestemming is één woonfunctie voor het geheel; vanwege de gemiddelde inhoud is daarbij tevens bijvoorbeeld een kantoor-aan-huisfunctie mogelijk.
- Grotere stolpen, van meer dan 16x16 gevel-lengte of dubbele stolpen (met meer dan 1 vierkantsconstructie), kunnen, behalve voor andere functies ook geschikt gemaakt kunnen worden voor splitsing in meerdere wooneenheden/appartementen.
- Bij herbestemming is de aanpassing van het erf van groot belang. Zorgvuldige aandacht voor het behoud van de karakteristieke indeling en soort beplanting alsmede van karakteristieke bijgebouwen.

Lijst van voorbeelden, geselecteerd op basis van deze criteria:

- Herbestemming van historische stolpen, geen nieuwgebouwde stolpen;
- Het exterieur is in vergelijking met het exterieur van de aanvankelijke agrarische bestemming niet wezenlijk gewijzigd;
- De nieuwe bestemming beslaat een substantieel deel van het interieur van de stolp;
- De geselecteerde objecten vormen het herbe-

stemde hoofdgebouw; herbestemming van bijgebouwen als schuren en loodsen (met uitzondering van losstaande kapbergen) en activiteiten op het erf zijn niet opgenomen;

- De bestemming 'opslag' en/of autostalling is niet opgenomen.
- Bij het herbestemmen komt horeca en zorgboerderij relatief veel voor; deze lijst is slechts een greep;
- Stolpen die in zijn geheel tot woonhuis zijn herbestemd (meest voorkomende vorm van herbestemming) zijn niet opgenomen.
- Het overzicht biedt niet de pretentie van volledigheid; bovendien veranderen situaties frequent.
- Opmerking: bij het merendeel van de nieuwe bestemmingen is een woongedeelte intact gebleven.

Abbekerk Marionettentheater Ella Snoep
Dorpsstraat 69, 1657 AC

Amsterdam-Kadoelen Reclame-/ Ontwerpstudio
Kadoelenweg 306, 1035 NK

Barsingerhorn Concertzaal/B&B
Heerenweg 21, 1768 BD

Bergen Secretariaatskantoor Boerderijenstichting
Schapenlaan 20, 1862 PW

Heiloo Kantoor Betsy's Hof
Kennemerstraatweg 434, 1851 BL

Venhuizen Assurantiekantoor
Kerkweg 2, 1606 AR

Bergen Assurantiekantoor
Dorpsstraat 88, 1861 KZ

Hippolytushoef Assurantiekantoor
Elft 42, 1777 AD

Heerhugowaard Assurantiekantoor
Middenweg 9, 1703 RA

Oosthuizen Advocatenkantoor
Oosteinde 81, 1474 ME

Zwaag Accountantskantoor
Keern 213, 1689 PB

Hoogwoud Kantoor
Herenweg 48, 1718 AG

Bergen Tandartspraktijk (Was Smederij)
St.Antoniusstraat 1, 1861 LD

Koedijk Tandartspraktijk
Kanaaldijk 221, 1831 BE

Hem Tandartspraktijk
Hemmerbuurt 56, 1607 CK

Zuidoostbeemster Tandartspraktijk
Nekkerweg 66, 1461 LE

Westerblokker Tandartspraktijk Westerhout
Westerblokker 125, 1695 AL

Heerhugowaard Juwelierswinkel
Middenweg 192, 1701 GG

Hoogwoud B&B, Verkeersmuseum Controversyfarm
Koningspade 36, 1718 MP

Hoogwoud Museumboerderij Westfrisia
Koningspade 31, 1718 MP

Middenbeemster Museumboerderij Westerhem
Middenweg 185, 1462 HJ

Callantsoog Museumboerderij Tante Jaantje
Dorpsplein 33, 1759 GM

Schagen Museumboerderij Vreeburg
Loet 14, 1741 BR

Zuidermeer Museumboerderij De Anloup
Koggeweg 3, 1652 PC

Hippolytushoef Museum Allerhande
Noordburenweg 13, 1777 NB

De Waal Cultuurhistorisch Museum
Hogereind 6, 1793 AG

Stroe (Wieringen) Wieringer Eiland Museum Jan Lont
Stroeerweg 39, 1777 NE Hippolytushoef

Winkel Bedrijfsmuseum Spaanssen
Scheidersweg 6, 1731 LX

Aartswoud Rundveemuseum
Schoolstraat 43, 1719 AT

Hoogwoud Timmerwerkplaats
Koningspade 23, 1718 MN

Amsterdam Timmerbedrijf (In Kapberg)
Broekergouw 24, 1027 AH

Limmen Cultureel Centrum Vredeborg
Dusseldorperweg 64, 1906 AL

Grootschermer Galerie-Beeldentuin Nic Jonk
Haviksdijkje 5, 1843 JG

Middenbeemster Galerie Groene Poort
Middenweg 124, 1462 HK

Bergen Galerie Schlessart
Voert 18a, 1865 PE

Schoorl (Groet) Atelier/Galerie Harrie Kuyten
Heereweg 305, 1873 GC

De Rijk Atelier/Galerie Lense Elzinga
Kerkstraat 1, 1483 BM

Venhuizen Atelier Mohlmann
Westerkerkweg 61, 1606 Bb

Starnmeer Atelier/Conferentie-Workshopruimte
Buitenplaats
Starnmeerdijk 1, 1488ag

Julianadorp Atelier/Galerie 'T Tiende Kind
Langevliet 17, 1788bd

Landsmeer Atelier Pottenbakkerij
Zuideinde 26, 1121cc

Middenbeemster Architectenbureau
Middenweg 189, 1462 Hm

Westerland (Wieringen) Architectenbureau
Varkensgrasweg 3-5, 1778je

Opmeer Openbare Bibliotheek
Breestraat 15, 1716da

Zuiderkermer Kerk Broedergemeenschap
Westdijk 35, 1847lh

Opmeerdoes Schoonheidssalon
Gouw 7, 1674ng

Markenbinnen Schoonheidsinstituut
Dorpsstraat 51, 1536ae

Purmerland Huid-En Voetverzorging
Purmerland 106, 1451mj

Westbeemster Massagesalon-Relaxcentrum
Wormerweg 21, 1464nb

Wadway Kapsalon De Lange Regel
Waday 33, 1715 Gx

Wognum Kapsalon
Oosteinderweg 32, 1687ad

Egmond Aan Den Hoef Biol-/Geiten-/Zorgboerderij
De Klompenhoeve
Hoeverweg 7, 1934pk

Middenbeemster Zorgboerderij
Middenweg 190, 1462 Hm

Oterleek De Hulst Zorgboerderij
Noordschermerdijk 5, 1842el

Enkhuizen Zorgboerderij
Noorderweg 15, 1601pl

Sijbekarspel Zorgboerderij
Westerstraat 8, 1655la

Zunderdorp Zorgboerderij/Cursus-Natuureducatie-
centrum 'Stadshoeve'
Zunderdorpergouw 29, 1027at
Warder Zorgboerderij Artemis
Ijsselmeerdijk 12, 1473pp

Julianadorp Zorgboerderij Franciscushoeve
Callantsogervaat 7, 1788ps

Hoogwoud Zorgboerderij Jonkers Zorg
Herenweg 105, 1718ad

Hoogkarspel Zorgboerderij Branderhoeve
Streekweg 148, 1616am

Nieuwe Niedorp Zorgboerderij-Groepsaccommodatie
Terdiek 20, 1733je

Wormer Zorgboerderij Watervliet-B&B-Vergaderfaci-
liteiten
Engewormer 28, 1531mx

Den Hoorn Texel Zorgboerderij/Biol-Dynamische
Producten Novalis
Hoornderweg 46, 1797ra

Hoorn Zorgboerderij Verstandelijk Gehandicapten
'Vlindertuin'
Lageweg 16, 1695gl

Hobrede Camping, Boerengolf
Hobrede 16, 1477eh

Oostwoud Natuurkampeerterrein Veerhof
Vereweg 4, 1678hw

Aartswoud Boerengolf Manuelhoeve
Schoolstraat 37, 1719at

Middenbeemster Kaasboerderij Uitentuis
Middenweg 93, 1462he

Lisserbroek Kaasboerderij Van Dorp
Lisserweg 481d (Landgoed Olmenhorst)

Den Burg Kaasboerderij Wezenspijk
Hoornderweg 29, 1791 Pm

De Weere Kaasboerderij Koopman
Tropweere 22, 1661 Bp

De Weere Kaasboerderij Spil
Tropweere 10, 1661bp

Katwoude Kaasboerderij Irenehoeve
Hoogedijk 1

Purmerend Kinderboerderij
Leeghwaterpark 4, 1445ra

Zuidschermer Kinderopvang
Zuidervaart 18, 1846lj

Grootebroek Kinderhuis De Schuilhoeve (In Vml
Weeshuis+Stolp)
Zesstedenweg 159, 1613jc

Noordbeemster Boerenkamerhotel Spitsbergen
Schermerhornerweg 3, 1463pd

Purmer Boerenkamerhotel Leeuwendaal
Oosterweg E16, 1481ap

Starnmeer Boerenkamerhotel
Starnmeerdijk 31, 1488ah

De Waal Hotel Rebecca
Hogereind 39, 1793ae

Den Hoorn Hotel Opdiek
Diek 10, 1797ab

Burgervlotbrug Hotel
Rijksweg 10, 1754eb

Zuidschermer Pension Prins Hendrik
Boekelerweg 3, 1847lj

Petten Pension
Zuiderhazedwarsweg 1, 1755lh

Oosthuizen Pension Zonneweelde
Oosteinde 87, 1474me

Schoorl (Hargen) Restaurant De Bokkesprong
Heereweg 337, 1873 Gc

Stompetoren (Vml) Gemeentehuis Schermer
Noordervaart 99, 1841gb

Venhuizen (Vml) Gemeentehuis Venhuizen
Westeinde 5, 1606cz

Burgerbrug Antiekzaak De Ooienbargh
Grote Sloop 137, 1754jd

Zwaag Antiekhandel Maria Hoeve
Dorpsstraat 148, 1689gc

Schoorl Hospice De Bregthoeve
Voorweg 55, 1871 ll

Schoorl Aagtdorp Paardenstalling (In Gehele Stolp)
Duinweg 133, 1871 Ah

Castricum Paardenmotel Hoeve Nooitgedacht
Kramersweg 2, 1901np

Bergen Dierenkliniek (In Kapberg)
Natteweg 2d, 1862cx

'T Zand Dierenartspraktijk
Korte Belkmerweg 24, 1756cc

Bergen Garagebedrijf
Breelaan 52, 1861gg

Andijk B&B
Knokkel 100, 1619 Ax

Broek In Waterland B&B
Laan 38/40/42, 1151ab

Twisk B&B Maggie's Heritage
Bennemeersweg 21, 1676el

Benningbroek B&B Westfriesse Hof
Oosterstraat 12, 1654jj

Schoorl (Groet) B&B
Hargerweg 5, 1871pj

Westerblokker B&B De Koningshoeve
Westerblokker 48, 1695ah

Westwoud Petit Hotel B&B La Normande
Binnenwijzend 66, 1617kw

Zuiderwoude B&B
Dorpsstraat 74, 1153pe

Schoorl Winkel (Was Bakkerswinkel)
Heereweg 170, 1871en

Castricum Bloemenwinkel
Dorpsstraat 11, 1901eh

Nieuwe Niedorp Bloemenwinkel Pimpernel
Dorpsstraat 158, 1733ar

Landsmeer Wereldwinkel Klaverhof
Noordeinde 145, 1121ak

Bergen Winkel Marskramer
Kerkstraat 5, 1861kr

Wognum Apotheek
Raadhuisstraat 1

Egmond Aan Zee Boetiek
Achterom 1, 1931es

Callantsoog Boetiek
Dorpsplein 16, 1759gk

Schoorl Recreatieboerderij (Kapberg)
Heereweg 322a, 1871gm

Schoorl Recreatieboerderij
Houtendijk 20, 1871gn

Schoorl Recreatieboerderij
Jaagkade 3, 1871pm

Schoorl Camping Jamarco
Voorweg 47, 1871cl

Overleek Camping De Boerenhemel
Overleek 13, 1141pd

Den Burg Kampeerboerderij Immetjeshoeve
Westerweg 20, 1791ph

Uitgeest Kampeerboerderij
Stierop 1, 1911ng

Den Hoorn Kampeerboerderij
Stolpweg 35, 1797aw

Schoorl Groepsaccomodatie
Heereweg 128, 1871em

Den Burg Restaurant Theodorahoeve
Kogerstraat 26, 1791es

Den Burg Restaurant Catharinahoeve
Rozendijk 17, 1781pc

Heerhugowaard Restaurant D'olifant
Middenweg 55, 1703rb

Hoorn Eetcafe De Overkant
Venneweg 1

Akersloot Cafe-Restaurant 'T Hoorntje
Kerklaan 20, 1921 Bl

Akersloot Cafe-Restaurant De Vriendschap
Kerklaan 18, 1921 Bl

Wadway Cafe-Restaurant-Dancing De Vriendschap
Wadway 22, 1715 Gz

Bergen Dancing-Disco Cha Cha
Karel De Grotelaan 6, 1861kj
Wogmeer Cafe-Partyzaal
Wogmeer 59, 1711sw

Oude Niedorp Restaurant-Partyzaal
Verlaat 1, 1734jn

Twisk Restaurant Twiskerslot
Dorpsweg K159, 1671gk

Schoorl Restaurant De Bokkesprong
Heereweg 337, 1871gc

Hippolytushoef Chinees Restaurant
Elfstraat 17, 1777cj

Nieuwe Niedorp Chinees Restaurant
Dorpsstraat 21, 1733ad

Bergen Oosters Restaurant
Breelaan 1, 1861 Gc

(Adressen Op Basis Van Informatie Uit 2001; De
Situatie Kan Inmiddels Veranderd Zijn):

Edam Garagebedrijf
Matthijs Tinxsingel 7-8, 1135wx

Ursem Kapsalon
Walingsdijk 133, 1533rr

Andijk Smederij
Buurtje 2, 1619jr

Castricum Verlichtingsbedrijf
Hogevoort 4, 1901as

Spierdijk Technisch Bedrijf Prata Caroli
Spierdijkkerweg 101-102, 1641lw

Hoogkarspel Ruitersportzaak
Streekweg 160, 1616am

Wervershoof Boetiek
Dorpsstraat 212, 1693al

Zuiderwoude Fotostudio
Dorpsstraat 52, 1153pe

Hem (De Hout) Showroom Zonweringartikelen
De Hout 16, 1607hc

(Geen Verdere Gegevens Bekend):
Hippolytushoef Meubelzaak-Showroom

Hem (De Hout) (Nr.56?) Kinderspeelplaats

(Vermeldenswaard Vanwege Bijzondere Status):
Wieringerwaard Polderhuis (Vh), Gemeentehuis (Vh),
Oudheidkamer
Noordzijperweg 35

XI. GESLOOPTE STOLPEN IN DE PERIODE 2010 T/M 2014

Gesloopt voor nieuwbouw-woonstolp

- 2009-10 Onderdijk, Dirk Bijvoetweg (Na Brand)
(Voor 2 Woonstolpen)
- 2010 Zijdewind, De Weel 2
- 2010 Schoorl, Heereweg (Was Restaurant)
- 2010 Middelie, Middelie 42
- 2010 De Stolpen, Belkmerweg 140
'Stolpwijk' (Aanpassing N9)
- 2010 'T Zand, Korte Belkmerweg 21 (Na Brand)
- 2011 Callantsoog 'Karnemelksplaats' (Na Brand)
- 2011 'T Zand, Korte Ruigeweg ('Zandwijk')
(Na Brand)
- 2011-12 Hoogwoud, Koningspade 28
- 2011-12 Tuitjenhorn, Dorpsstraat 18
- 2012 Starnmeer, Starnmeerdijk Voor Woonhuis/
Cursus-Conferentieruimte
- 2012 Valkkoog, Valkkogeweg 49
- 2012 Binnenwijzend 100 (Na Brand)
- 2012 Opmeer, Breestraat 20
- 2012 Venhuizen, Zuiderdijk (Na Brand)
- 2012 Krommenie, Busch En Dam
(Was En Voor Kapberg)
- 2013 Wervershoof (Na Brand)
- 2013 Oostwoud Dorpsstraat 69 (Voor Complex
Met 2 Stolpen)
- 2013 Warmenhuizen, Dorpsstraat (Was En Voor
Winkelpand)
- 2014-15 Zuidschermmer, Zuidervaart 149 (Plan)
- 2014 Hensbroek, Oudelandsdijk 16
- 2014 Schoorl, Heereweg
(Was En Voor Kapberg) (Na Brand)
- 2014-15 Uitgeest, Stierop 3
- 2014-15 Hoogwoud, Koningspade 13
- Onb. Edam, Monnickendammer Jaagweg 4
- Onb. Zijdewind (Was Cafe)
(Woonstolp Met Kantoor In Kapberg)
- Onb. Heerhugowaard, Oostdijk 59

Gesloopt voor zorgboerderij in stolpvorm

- 2010 Zuidermeer, Zuidermeer 36
- 2010 Wijdewormer, Zuiderweg
- 2011 Oterleek, Noordschermerdijk 4

3

Gesloopt voor stolploos woonhuis/infra- structuur/bedrijventerrein e.d.

- 2010-11 Alkmaar, Boekelerweg 13
- 2010-11 Alkmaar, Boekelerweg 15
- 2010-11 Alkmaar, Boekelerweg 16
- 2010-11 Alkmaar, Boekelerweg 17
- 2010-11 Alkmaar, Boekelerweg 19
(allen voor bedrijventerrein)
- 2010-11 Alkmaar, Nijenburghweg 8
- 2010 De Koog (Voor 2 Recreatiewoningen)
- 2010 Hippolytushoef, Gemeenelandsweg
(Voor Woonhuizen)
- 2010 Heerhugowaard, Groeneweg
(Voor Landhuis)
- 2011 Bergen, Bergerweg 80 (Voor Woonhuis)
- 2011 Den Hoorn, Stolpweg (Voor Wooncomplex)
- 2011 Bergen, Bergerweg 88 (Voor Woonhuis)
- 2011 Schoorl, Omloop 11 (Voor Woonhuis)
- 2011-12 Neck, Noorderweg (Voor Dorpshuis)
- 2012 Wijdenes, Zuideruitgang
'Verzetsboerderij' (Voor Verzetsmonument)
- 2013 Moerbeek, Moerbeek 48
- 2013 'T Zand, Groteweg 18 (Nieuw Onbekend)
- 2013-14 Middenbeemster, Rijperweg 114
(Voor Woonhuizen)
- 2014 Den Hoorn
(Voor Kerkelijk Centrum En Woonhuizen)
- 2014 Haringhuizen, Dorpsstraat 27
(Voor Woonhuizen)
- 2014 Zwaagdijk-West Nr. Onb. 1
(Voor Aanleg Westfrisiaweg)
- 2014 Zwaagdijk-West Nr. Onb. 2
(Voor Aanleg Westfrisiaweg)
- 2014 Binnenwijzend 102
(Voor Aanleg Westfrisiaweg)
- 2014-15 Castricum, Hoeve Nooitgedacht

Onb. (Voor 3 Woonhuizen)
Hobrede
(Voor Woonhuis 2 Onder 1 Kap)
Nom. Hobrede 35
(Voor 6 Nieuwbouwwoningen)

26

Gesloopt, nieuwe situatie niet bekend

2010 De Koog, Kogerstraat, Theodorahoeve
2010 Anna Paulowna (Brand)
2010 Waarland, Kerkstraat (Brand)
2010 Julianadorp/Den Helder Rijksweg
'Anna Hoeve'
2010 Julianadorp/Den Helder Rijksweg
'Huize Humor'
2010 Den Burg
2010 Lutjebroek, P.J. Jongstraat 200
2010-14 Alkmaar, Groeneweg 52
2010-11 Schoorl, Damweg 73
(Vanwege Aanpassing N9)
2010-11 Schoorl, Damweg 75
(Vanwege Aanpassing N9)
2011 Callantsoog, Zandweg (Brand)
2011 Hoogkarspel, Streekweg 1
2011 Texel 'De Leemkuil' (Brand)
2011 Avenhorn, West 3
2011 Stompvoren, Noordervaart 93
2012 Westwoud (Brand)
2012 Wijdewormer, Noorderweg 106 'Eikenhof'
2012 Heiloo, Pastoor Van Muyenweg 2
2012 Berkhout
2012 Den Burg Disco J'elleboog (Brand)
2013 Hem, De Hout 64
2013 Hippolytushoef, Polderweg (Brand)
2013 Heerhugowaard, Jan Glijnisweg (Brand)
2013-14 Hem, De Hout (Stolpschuur)
2014 Opmeer, Middelweg (Stolpschuur)
2014 Heemskerk
2014 Hoogwoud, Herenweg 98 (Stolpschuur)
2014 Oudesluis, De Akker 12
2014 Sint Maartensvlotbrug, Sluiskade
2014 't Zand, Korte Belkmerweg (Brand)
2014 Tuitjenhorn, Kalverdijk (Brand)

2014 Limmen, Oosterzijweg
2014 Burgerbrug, Grote Sloot 107
2014 Hoogwoud, Gouwe 37 (Brand)
2014 Oosterland, Akkerweg (Brand)
2014 Berkhout, Oosteinde 30
2014 Tuitjenhorn, Dorpsstraat 22
(Onderdeel Garage)
2014 Tuitjenhorn, Kalverdijk 91-93 (Brand)
2014 Zwaag, Dorpsstraat (Brand)
2014 Berkhout, Oosteinde (Brand)
Onb. Winkel, Dorpsstraat
Onb. Edam, Oorgat

42

Gesloopt zonder verdere bekende gegevens

Heerhugowaard
Assendelft
Assendelft
Schagen
Wervershoof
Wervershoof
Wijdenes

Z**105 Totaal**

Het overzicht is gebaseerd op informatie van de Boerderijen Beeldbank en bij de Boerderijenstichting aanwezig archiefmateriaal en pretendeert geen volledigheid.

NOTEN

1. Provincie Noord-Holland, 'Offerteaanvraag Overzicht bedreigingen en mogelijkheden voor de bescherming en het behoud van waardevolle stolpboerderijen Noord-Holland', 2015
2. Alterra, *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*, in opdracht van Innovatienetwerk Utrecht, 2014, Bijlage I
3. Daalhuizen, F., *Nieuwe bedrijven in oude boerderijen*, Eburon 2004, Stolpenprijs 2013, p. 6
4. Van Paridon & De Groot, *Erven en landschap in verandering*, in opdracht van PARK, 2013
5. Nancy Arkema, *Leegstand op het platteland, deel 1 Verkenning van de opgave*, in opdracht van het College van Rijksadviseurs, 2014, p.7
6. <https://www.monumenten.nl/onderhoud-en-restauratie/subsidie-voor-herbestemming/subsidie-aanvragen>
7. Architectuur Lokaal, *Stolpenprijs*, 2013, p. 6
8. Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit, *Erven en Landschap in verandering*, 2013, p. 42
9. <http://herbestemmingnoord.nl/>
10. <http://www.werelderfgoed.nl/system/files/downloads/stap-voor-stap-handout.pdf>

BEELDEN

- Gemeente Amsterdam, <http://maps.amsterdam.nl/ordekaart> p. 58 onder
- Melanie Balledux: p. 45 linksonder en rechtsonder, 49, 52 linksonder en rechtsonder, 55 rechtsonder
- Marijke Beek: p. 19 boven, 22 linksonder en rechts onder, 30 boven, 35 linksboven, 38 boven, 39 onder, alle foto's pp. 106-108
- BOA bouwkundig ontwerp en advies, p. 32
- Boerderijentichting Noord-Holland/Vrienden van de Stolp: Omslag, p. 7-8, 9, 13, 15, 19 linksonder, 22 boven, 23 boven, 27, 35 onder, 38 linksonder en rechtsonder, 39 boven, 41-42, 43 boven en onder, 45 boven, 48 boven en onder, 52 boven, 55 boven en linksonder, 61 onder, 65, 67-68
- Jan-Richard Kikkert: p. 35 rechtsboven
- Maarten Koning: p. 12, 17-18
- Provincie Noord-Holland, Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie: p. 58 boven
- Van Paridon en De Groot, *Erven en landschap in verandering*, 2013: p. 19 rechtsonder
- Bas Schout: p. 61 boven, 63
- Marrit van Zandbergen en Merijn Groenhart: tabellen p. 23 onder, 30 onder, 33

COLOFON

Bij dit onderzoek heeft MOOI Noord-Holland samengewerkt met diverse partijen: De Boerderijenstichting Noord-Holland/Vrienden van de Stolp, Melanie Balledux monumenten & vastgoed advies, Marijke Beek cultuurhistorie, Van Zandbergen Erfgoed & Educatie.

Onderzoeksteam

Mw. drs. Dorine van Hoogstraten (projectleiding en redactie)
Mw. ir. Melanie Balledux
Mw. drs. Marijke Beek
Dhr. Mart Groentjes
Mw. Ana van der Mark MA
Dhr. drs. Ing. Jef Mühren
Dhr. Henk de Visser
Mw. Marrit van Zandbergen MA

Kaarten

SCHOUT rv&b | Bas Schout

Vormgeving

Toprapport | Merijn Groenhart

MOOI NOORD-HOLLAND

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar

T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl
www.mooinoord-holland.nl

