



Steunpunt
Monumenten
& Archeologie
Noord-Holland

BOERDERIJENSTICHTING NOORD-HOLLAND
VRIENDEN VAN DE STOLP

Vierkant achter de stolp 2.0

Handreiking voor gemeentelijk stolpenbeleid,
nu en onder de Omgevingswet

April 2018



Stolpboerderij in Obdam

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 Doel van deze handreiking	7
1.2 Interviews met betrokkenen	7
1.3 Leeswijzer	7
1.4 Voorbeeld Drechterland	9
2. STOLPBOERDERIJEN EN STOLPENSTRUCTUREN	10
2.1 Stolpboerderijen	10
2.2 Stolpenstructuren	12
2.3 De nieuwe stolpenkaart	12
3. UITNODIGEND STOLPENBELEID	14
3.1 Randvoorwaarden bij het proces	14
3.2 Rol van de initiatiefnemer	14
3.3 Deskundigengesprek	18
3.4 Een stolpencoach?	18
4. PUBLIEKE DOELSTELLINGEN: VISIE EN BELEID	21
4.1 Rijksbeleid	22
4.2 Provinciaal beleid	22
4.3 Gemeentelijk beleid	24
5. VERPLICHTINGEN: DE WETTEN	28
5.1 Erfgoedwet	28
5.2 Omgevingswet	28
5.3 Besluit kwaliteit leefomgeving	32
6. VERPLICHTINGEN: DE LOKALE REGELS	36
6.1 Bestemming 'wonen-stolp'	36
6.2 Vooruitblik naar het omgevingsplan	43
Bijlage 1 - Regels bestemmingsplan	48
Bijlage 2 - Welstandscriteria voor stolpen in Drechterland	60
Bijlage 3 - Aanbevelingen en overwegingen	63
Bronnen	65
Interviews	65
Relevante websites	65
Colofon	67

Hoofdstuk 1

Inleiding

De stolpboerderij is een belangrijke identiteitsdrager van het Noord-Hollandse cultuurlandschap. Veel eigenaren van stolpen en andere bewoners van Noord-Holland staan achter de doelstelling van de provincie Noord-Holland en de Boerderijenstichting 'Vrienden van de stolp' om de historische stolpen en hun karakteristieke erfinrichting te behouden, waar mogelijk in relatie tot hun omgeving, en te zoeken naar zinvolle, duurzame functies.

Bij het behoud en de herbestemming van leegkomende stolpboerderijen spelen gemeenten een centrale rol. Eigenaren en kopers die plannen hebben om hun stolp te renoveren, verbouwen of uit te breiden, komen bij de gemeente terecht. Het gesprek dat de gemeente daarop organiseert kan de kwaliteit van de planvorming in belangrijke mate beïnvloeden. Hoe eerder in het proces dat gesprek plaatsvindt, hoe beter.

Er is al veel onderzoek verricht naar het belang, het behoud en de ontwikkeling van de stolpen. In de bronnenlijst wordt een overzicht gegeven

van een aantal belangwekkende recente onderzoeken en publicaties over de Noord-Hollandse stolpboerderij. Deze handreiking gaat dan ook slechts kort in op de geschiedenis en verschijningsvorm van de stolp en op de noodzaak van behoud, en verwijst verder naar die eerdere publicaties. In het bijzonder zijn dat de handreiking 'Vierkant achter de stolp' uit 2007 en het rapport 'Kansen voor de stolp in Noord-Holland' uit 2015. Een van de aanbevelingen uit dat laatste rapport om een model gemeentelijke stolpenbeleidsnota te ontwikkelen; de gedachte hierachter was dat de Provincie op die manier gemeenten kon ondersteunen bij het ontwikkelen van eenduidig, steekhoudend stolpenbeleid, voor nu én na de invoering van de Omgevingswet.

De handreiking die voor u ligt, opgesteld door het Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland in samenwerking met de Boerderijenstichting 'Vrienden van de Stolp' en de gemeente Drechterland, is de uitwerking van die aanbeveling.



Stolpboerderij in Callantsoog



Restauratie van een stolpboerderij in Bergen

1.1. Doel van deze handreiking

Het doel van deze handreiking is om richtlijnen te geven voor inspirerend en effectief lokaal stolpenbeleid. Beleid dat past in de sfeer van de uitnodigingsplanologie waarbij de overheid vooral stuurt op doelen en gebruik maakt van kwalitatieve regels, in plaats van harde criteria of gesloten normen.

Het hoofdbestanddeel van deze handreiking is het bieden van een juridisch instrumentarium dat ingezet kan worden ter bescherming en herbestemming van onze Noord-Hollandse stolpen. Daarbij wordt een vooruitblik gegeven op de Omgevingswet die binnen enkele jaren in werking treedt. Daarnaast bevat deze handreiking praktijkvoorbeelden om te laten zien waar herontwikkelingen van stolpen goed of minder goed geslaagd zijn. De handreiking geeft vele mogelijkheden en is bedoeld om aan de slag te gaan met het eigen gemeentelijk stolpenbeleid. Het is een uitnodiging om ontwikkelingsgericht beleid te combineren met bewustwording over het belang van de stolp en het behoud en de herontwikkeling ervan.

Gemeenten kunnen natuurlijk ook andere middelen inzetten om het behoud van stolpen te stimuleren; stolpenbeleid is breder dan alleen de instrumenten die op het vlak van de fysieke leefomgeving en erfgoed liggen. Zo kan de gemeente beleid voeren om de kennis over het belang van de stolp onder een bredere doelgroep te stimuleren. Dit kan bevorderd worden door middel van communicatie, promotie en educatie. In het rapport *Kansen voor de stolp in Noord-Holland* is een reeks aanbevelingen gedaan die gericht zijn op de provincie, maar die (deels) ook relevant zijn voor gemeenten. De betreffende aanbevelingen zijn in *bijlage 3* samengevat. Daarbij gaat het om initiatieven op het gebied van inventarisatie en waardestelling, het geven van een monumentenstatus, het creëren van een financiële regeling en ondersteuning door gemeenten van initiatieven op het gebied van promotie en educatie. Verder kunnen gemeenten initiatiefnemers die een herbestemming van een stolp willen realiseren ook verwijzen naar de *Provinciale Loods Herbestemming*. Hij begeleidt eigenaren van monumenten bij kansen voor ontwikkeling en financiering van herbestemmingstrajecten.

1.2. Interviews met betrokkenen

Voorafgaand aan het opstellen van de handreiking zijn interviews gehouden met medewerkers van meerdere gemeenten in Noord-Holland om een goed beeld te krijgen van de huidige situatie (geïnterviewde gemeenten staan vermeld in de bronnenlijst). De gemeenten zijn steekproefsgewijs, verdeeld over de provincie gekozen. Tijdens de interviews is gevraagd naar de huidige situatie en werkwijzen, en is een vooruitblik gevraagd op de Omgevingswet.

Bij vrijwel alle gemeenten leeft de wens om de stolpen te behouden en goed te beschermen. Er is een algeheel bewustzijn van de waarde van stolpen binnen het gemeentelijke culturele erfgoed. Het stolpenbeleid is sterk lokaal bepaald, in geen twee gemeenten is de bescherming van stolpen op gelijke wijze uitgewerkt.

De beste oplossingen worden over het algemeen gevonden als de betrokkenen en deskundigen in een vroeg stadium met elkaar in gesprek gaan. Op zo’n moment komen de waarden van de stolp goed in beeld, kunnen eigenaren of andere initiatiefnemers overtuigd worden van het publieke belang en kan er gezamenlijk nagedacht worden over de mogelijkheden. Bij alle gesproken gemeenten leeft de wens om in het omgevingsplan een procesregel op te nemen die recht doet aan dat deskundigengesprek. De procesregel zou ervoor moeten zorgen dat je in alle gevallen een kwaliteitsgesprek voert en tot oplossingen op maat kunt komen. Deze handreiking probeert recht te doen aan deze wens.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 begint met een kort overzicht van de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van de stolpboerderijen en stolpenstructuren in Noord-Holland. Ook wordt de nieuwe stolpenkaart besproken. *Hoofdstuk 3* stelt het uitnodigende aspect van het stolpenbeleid centraal. De overheid biedt met Omgevingswet meerdere vormen van planologie (onder andere uitnodigingsplanologie), waaruit de gemeente zelf straks haar eigen plan maakt op de wijze zoals de gemeente dat voorstaat, passend bij de rol die zij in de samenleving in wil nemen. Als de gemeente een eigenaar van een stolp wil stimuleren



Stolpboerderij in Venhuizen

om de stolp te behouden, vraagt dat om een samenwerkingsproces dat tot een kwalitatief goed plan kan leiden. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden bij zo'n proces, de rol van de initiatiefnemer, het deskundigengesprek en de wenselijkheid van een 'stolpencoach'.

Zonder een democratisch vastgestelde visie en daaraan gekoppelde stimuleringsmaatregelen, kan geen effectief kwaliteitsbeleid gevoerd worden. Daarom wordt in **hoofdstuk 4** bekeken hoe overheden hun visie vastleggen op cultuurhistorie in het algemeen en stolpboerderijen in het bijzonder. Wat wil de samenleving met stolpboerderijen en welke bestuurlijke ambities zijn er?

In **hoofdstuk 5** komen de wetten aan de orde die rechtstreeks van toepassing zijn op de bescherming van (monumentale) stolpen en stolpenstructuren. Het is niet mogelijk in deze handreiking alle wetten te behandelen die raken aan de bescherming van stolpen of om hier een volledig historisch overzicht te geven van de juridische achtergronden van de bescherming van cultureel erfgoed. De focus ligt

daarom bij de juridische basis, op dit moment gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Erfgoedwet, en vervolgens bij de nieuwe Omgevingswet. Deze handreiking beperkt zich bij de Omgevingswet tot de omgevingsvisie, het programma, het omgevingsplan, het vergunningstelsel en de financiële bepalingen. De basis hiervan vormt de ontwerp-Omgevingswet, in de versie van juni 2017.

Hoofdstuk 6 gaat over de mogelijkheden voor gemeenten om algemeen verbindende regels te stellen voor de bescherming en het behoud van stolpen. In eerste instantie worden instrumenten aangereikt die opgenomen kunnen worden in bestemmingsplannen. De regels die in het bestemmingsplan worden opgenomen, kunnen later vertaald worden naar het omgevingsplan.

De bestemming 'wonen-stolp' wordt gebruikt om aan te geven welke planologische instrumenten kunnen worden ingezet. Dit is bedoeld als bron van kennis; de voorbeelden moeten echter altijd worden bewerkt tot een voor de gemeente passende werkwijze. Hoewel er nog veel onzekerheden zijn, worden in de tweede

paragraaf van hoofdstuk 6 toch enkele mogelijkheden gegeven voor de inzet van het omgevingsplan voor de bescherming van stolpen.

De Samenvatting bevat praktijkvoorbeelden van situaties waar veranderingen hebben plaatsgevonden bij of aan stolpen. Tijdens de interviews met de gemeenten werd vrijwel unaniem de wens geuit om dergelijke voorbeelden te geven. Het gaat daarbij niet alleen om situaties waar iets moois is ontstaan, maar ook om voorbeelden waar zaken mis zijn gegaan. Bij de gemeenten was vooral behoefte aan voorbeelden om van elkaar te leren waar en op welke wijze zaken goed zijn gegaan en om welke reden zaken ook fout kunnen gaan. Het doel van het tonen van deze voorbeelden is om aanknopingspunten te bieden voor goede processen bij aanvragen voor wijzigingen aan

stolpen en bij bouwhistorisch en archeologisch onderzoek. Op de website van het Steunpunt Monumenten en Archeologie is een serie voorbeelden van herbestemmingen gedocumenteerd - waaronder ook stolpboerderijen - die regelmatig wordt aangevuld. <http://www.steunpunterfgoednh.nl/programma/voorbeeldprojecten/>

1.4. Voorbeeld Drechterland

In deze handreiking speelt de gemeente Drechterland een bijzondere rol. De gemeente Drechterland voert al meerdere jaren actief beleid om inwoners te stimuleren en inspireren tot het behoud van stolpboerderijen en is op eigen verzoek actief bij de totstandkoming van de handreiking betrokken geweest en als pilotgemeente in de handreiking opgenomen.

Drechterland

In de gemeente Drechterland staan ruim 320 stolpboerderijen. De stolpen zijn belangrijk voor de ruimtelijke identiteit van de gemeente: als silhouet in het landschap, als groot volume in het lint, als baken op het erf en als bijzonder bouwhistorisch object met een robuuste constructie. De gemeente biedt financiële ondersteuning om als monument beschermde stolpen te behouden. Dit is een beperkte groep stolpen. Ook kent de gemeente een tegemoetkoming in de kosten van eventueel archeologisch onderzoek, mits sprake is van een strikt particuliere initiatiefnemer. De gemeente adviseert eigenaren over verbouwmogelijkheden en duurzame oplossingen. De bestemmingsplannen kennen een beschermende regeling voor de stolpen. Naast de aandacht voor het gebouw zelf (de objectgerichte benadering) is er de afgelopen jaren ook meer aandacht ontstaan voor de erfinrichting en de relatie van de stolp tot het omringende landschap en nabijgelegen stolpen en andere waardevolle gebouwen. Een effectieve bescherming van het erf en de positie in het landschap en in een stolpenstructuur is op dit moment echter nog niet opgenomen in het beleid en de regels van bestemmingsplannen.

De gemeente slaagt er momenteel niet in om alle stolpen en bijbehorende structuren overeind te houden. Ook kan de gemeente geen groot onderhoud afdwingen aan verwaarloosde stolpen die niet als monument zijn aangewezen. Het langzame verdwijnen van het onbetwiste icoon van het cultureel erfgoed in Noord-Holland, baart de gemeente zorgen.

Hoofdstuk 2

Stolpboerderijen en stolpenstructuren

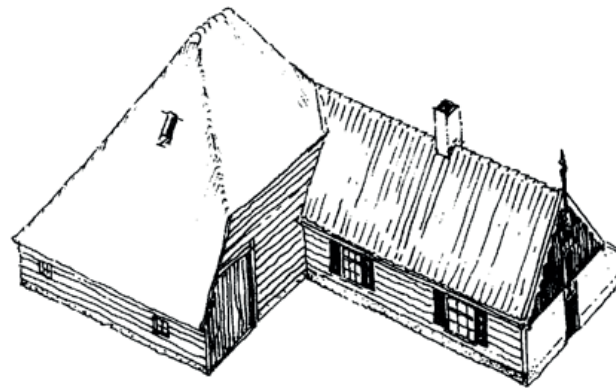
Dit hoofdstuk biedt een beknopt overzicht van de ontstaansgeschiedenis en karakteristieken van stolpboerderijen en stolpenstructuren in Noord-Holland. Bovendien wordt de nieuwe stolpenkaart hier toegelicht. Voor een uitgebreidere beschrijving van de karakteristieken en geschiedenis van de stolpboerderij verwijzen wij de lezer graag naar de [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018](#) en andere bestaande literatuur.

2.1. Stolpboerderijen

De stolpboerderij met zijn hoge, piramidevormige silhouet is karakteristiek voor Noord-Holland. Tot in het midden van de 20e eeuw zijn er stolpboerderijen gebouwd. Ze waren bij uitstek geschikt voor het veeteeltbedrijf. De stolp dankt zijn kenmerkende, compacte hoofdvorm aan de groepering van woon- en stalruimten rond het 'vierkant' in het midden. Dit is oorspronkelijk de hooiberging. De vier zware houten stijlen van het vierkant met liggers erover, vormen de hoofdconstructie die het piramidevormige dak draagt.

De langhuisstolp is ontstaan doordat aan het woonhuis van een boerderij met de veestal erachter het hooihuis (kapberg) vast werd gebouwd. Vervolgens werden hooihuis en werkgedeelte in feite in elkaar geschoven, waarbij stallen en dars (aanvankelijk door dersen van graan, maar vooral gebruik als wagenberging) als het ware om de centrale hooiopslag of dars zijn komen te liggen. Dit type wordt langhuisstolp genoemd. De woonfunctie bleef in het langhuis.

Vanaf midden 16e eeuw kreeg de stolpvorming een vervolg met de Westfriese stolp en vanaf de eerste droogmakerijen, begin 17e eeuw, met de Noord-Hollandse normaalstolp. Deze types lijken op elkaar door de compacte constructie en de plattegrond rond de vierkante hooiopslag in het midden. Het verschil zit onder meer in de positie van de dars ten opzichte van de stal, die afhankelijk is van het verkavelingspatroon

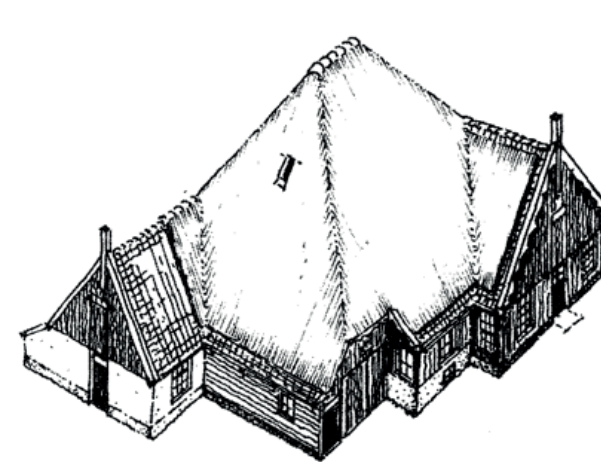


Langhuisstolp

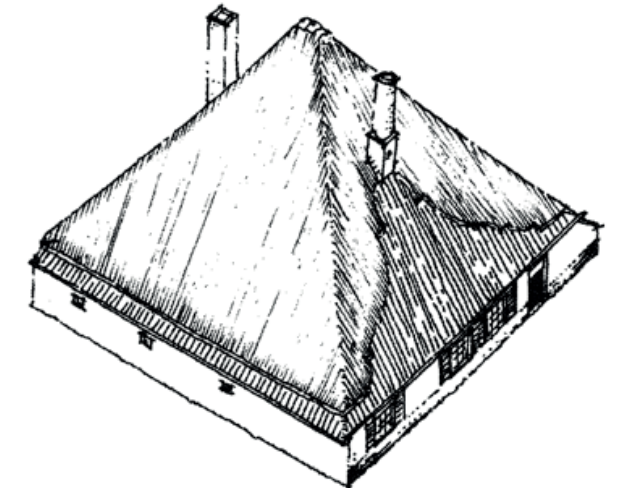
hoogte voor het inrijden van materieel te verkrijgen is de gevel bij de darsdeuren teruggelegd. De Westfriese stolp heeft meestal een uitgebouwd voorhuis met topgevel en grote darsdeuren aan de wegzijde. In die voorgevel zit soms een rijk bewerkte 'rouw- en trouwdeur', alleen te openen bij huwelijk en uitvaart.

Bij de Noord-Hollandse normaalstolp liggen alle functies onder één groot dak. De symmetrisch ingedeelde voorgevel heeft vaak een versierde, centrale dakopbouw. De darsdeuren zitten in de naar de landerijen gekeerde achtergevel.

Op deze eenvoudige basisvormen bestaan vele varianten, met verlengde stalruimte of woonruimte (staart of vooreind). Het woongedeelte van stolpboerderijen heeft aan de straatkant altijd hoge verticale ramen. In het bedrijfs gedeelte daarachter zitten kleinere stalramen en een of meer staldeuren. De gevels van de stolp zijn hierdoor van oorsprong heel verschillend van karakter. De gevels van stolpboerderijen waren tot omstreeks 1800 bijna altijd van hout gemaakt. In de 19e en 20e eeuw zijn veel houten gevels vervangen voor bakstenen gevels, waardoor de meeste stolpboerderijen gevels hebben uit die tijd. Achter deze semi-recente gevels kunnen veel oudere boerderijen schuil gaan.



Westfriese stolp



Noord-Hollandse normaalstolp

Drechterland

Van de ruim 320 stolpboerderijen in Drechterland zijn er 26 aangewezen als rijksmonument en 23 als gemeentelijk monument. De gemeente is bezig de gemeentelijke monumentenlijst aan te vullen. Na de Tweede Wereldoorlog is het aantal stolpen verminderd vooral door schaalvergroting in de veeteelt en mede door de ruilverkavelingsprojecten. Ook zijn veel stolpen door brand verwoest.

De laatste 10 jaar zijn er ongeveer 30 stolpen gesloopt. De resterende stolpen zijn nu voornamelijk in gebruik als woonstolp of kleine boerderij (hobbyboeren). Binnen de gemeente Drechterland komen zowel Westfriese stolpen als Noord-Hollandse stolpen voor. Karakteristiek voor de stolpboerderijen in Drechterland zijn de rieten kappen, vrijwel altijd gecombineerd met gebakken pannen in de rand tot de goot. Soms is in het riet op het voordakvlak een sierlijke vorm weggelaten die is ingevuld met pannen, de zogenaamde 'spiegel'.

De stolpen van Drechterland staan vooral in de historische lintbebouwingen die in de welstandsnota van Drechterland 'karakteristieke linten' worden genoemd.

Drechterland

West-Friesland is het land van kilometerslange lintbebouwing met daarbinnen vaak prominent de stolpboerderijen op de kop van langgerekte weidekavels. De Westfriese stolpenlinten liggen allemaal in het kleipolderlandschap binnen de Westfriese Omringdijk. In het midden van West-Friesland, tussen Hoogwoud en Hauwert, zijn de stolpenlinten het best bewaard gebleven, maar ook de landelijke linten in Schellinkhout, Wijdenes, Westwoud, Venhuizen en Oosterleek zijn van grote waarde als stolpenlint. In het open landschap zijn de langgerekte linten vooral oostwest gericht. Alleen Schellinkhout en Wijdenes zijn op noordzuid lopende hoger gelegen gronden ontstaan. De historische linten hebben een nauwe samenhang met de verkavelingsstructuur. Bijgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw. Deze houden de breedte van de kavel aan als maximale maat.



Stolpen in Westwoud

2.2. Stolpenstructuren

Stolpboerderijen staan vaak als linten of andere kenmerkende structuren in het landschap. De wijze waarop de stolp in het landschap is ingepast hangt af van de kenmerken van de ondergrond en van het type landschap. De stolpenlinten hebben een afwisselend karakter en volgen vaak bestaande landschappelijke structuren. Zo bouwde men in West-Friesland de meeste stolpen als onderdeel van een lintdorp. Veel stolpboerderijen in de lintdorpen zijn gebouwd op middeleeuwse huisterpen en liggen daarom verhoogd. In de aandijkingen en droogmakerijen ontstonden reeksen van stolpen langs de ringvaarten en de rechte polderwegen of waterlopen. Op Texel bouwde men verspreid in het landschap kleine stolpen, de zogenaamde schapenboeten, onder andere op en rond de Hoge Berg en het Oude land. Langs de Noord-Hollandse dijken zijn de stolpboerderijen ondergeschikt aan de opvallende, krachtige dijkstructuur. De Provincie Noord-Holland heeft de belangrijkste stolpenstructuren opgenomen in de geactualiseerde [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018](#). Zie verder [hoofdstuk 4.2](#), provinciaal beleid.

2.3. De nieuwe stolpenkaart

Het Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland en de Boerderijstichting 'Vrienden van de Stolp' hebben in het kader van deze handreiking een [nieuwe stolpenkaart](#) gemaakt. Deze is gekoppeld aan de Beeldbank van de Boerderijstichting, die behalve historisch en recent beeldmateriaal ook een schat aan gegevens over de Noord-Hollandse stolpboerderijen bevat. Met de stolpenkaart zijn de locatie, het beeldmateriaal en de gegevens van elke Noord-Hollandse stolp inzichtelijk ontsloten. Deze databank met kaart kan centraal geactualiseerd worden als er bijvoorbeeld nieuwe onderzoeksgegevens bekend worden, of als een stolp gerestaureerd (of gesloopt) wordt of een nieuwe status krijgt als beschermd monument. De nieuwe stolpenkaart levert in één oogopslag veel kennis voor aanvragers, adviseurs en gemeenten, wat zowel bij het opstellen van beleidsstukken als het maken van nieuwe plannen en het toetsen van een vergunningaanvraag van pas komt. De gegevens die aan de Beeldbank ontleend worden moeten bij een eventuele aanvraag voor een restauratie of herbestemming wel gecontroleerd worden door middel van bouwhistorisch onderzoek (zie [hoofdstuk 3.2](#), Rol van de initiatiefnemer).



Stolpboerderij in Schellinkhout

Hoofdstuk 3

Uitnodigend stolpenbeleid

In dit hoofdstuk staat het uitnodigende aspect van het stolpenbeleid centraal. De overheid biedt met de Omgevingswet meerdere vormen van planologie (onder andere uitnodigingsplanologie), waaruit de gemeente zelf straks haar eigen keuze maakt om te kunnen werken op de wijze zoals de gemeente dat voorstaat. Als de gemeente kiest voor uitnodigingsplanologie kan de overheid sturen op doelen en kan zij gebruikmaken van open, kwalitatieve regels, in plaats van gesloten normen. Dat betekent dat er idealiter een ‘kwaliteitsgesprek’ mogelijk moet zijn tussen eigenaar, andere betrokkenen en de overheid. Daarom handelt dit hoofdstuk eerst over het proces dat tot een kwalitatief goed plan kan leiden, voordat in de volgende hoofdstukken het beleid en de regels worden uitgewerkt. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden bij het proces, de rol van de initiatiefnemer, het deskundigengesprek en de wenselijkheid van een ‘stolpen-coach’.

3.1. Randvoorwaarden bij het proces

De benodigde informatie om het proces in te gaan en de mate waarin inspanningen van initiatiefnemer kunnen en mogen worden gevraagd, hangt af van de aard van het plan. Het vervangen van een schuurtje vergt veel minder onderzoek en inspanning dan wanneer er een algehele renovatie plaatsvindt met sanering en compensatie, maar het proces zal er niet anders van worden. In dat laatste geval zullen voorafgaand aan het proces meer onderzoeken nodig zijn en zal er ook van initiatiefnemer in het algemeen belang gevraagd mogen worden dat extra aanpassingen aan het erf en/of de landschappelijke inpassing worden gepleegd.

De rol die de gemeente straks in de samenleving kiest, is bepalend voor de wijze waarop zij haar regels inricht. Kiest zij voor uitnodigingsplanologie, dan betekent dat niet dat de gemeente zich afwachtend opstelt en elk initiatief faciliteert. Het vraagt juist een actieve houding van de gemeente. Het gaat er om

private wensen en belangen te combineren met publieke doelstellingen, waarbij zoveel mogelijk kennis en creativiteit wordt ingebracht. Een kwaliteitsgesprek leidt vaak tot de situatie dat er meer wederzijds begrip ontstaat en er ook op een adequate wijze maatwerk kan worden geleverd.

Belangrijk bij het inrichten van een proces is te voorkomen dat mensen jarenlang in een overdaad aan overleggen verstrikt raken. Het proces moet zo worden ingericht dat het gewenste resultaat in enkele stappen kan worden bereikt. Dit resultaat is maken van een goed plan om zo een positief advies of een algehele instemming met het initiatief te verkrijgen, op grond waarvan initiatiefnemer over kan gaan tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Een andere belangrijke factor in het proces om tot een goede herbestemming van een stomp te komen ligt in het beleid van de provincie. In de praktijk blijkt dat oplossingen die vanuit de initiatiefnemer en gemeente wenselijk zijn, nog wel eens stranden op provinciale regels, zoals de beperkingen om te bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied. Dat kan de mogelijkheid belemmeren om een kostendrager te realiseren voor de restauratie van de stomp zelf. Het lijkt daardoor voor gemeenten soms lastig te zijn om maatwerk te bieden aan initiatiefnemers met een goed initiatief.

3.2. Rol van de initiatiefnemer

De initiatiefnemer is als opdrachtgever aan zet. Het is zijn of haar taak om te zorgen voor een (steeds verder uitgewerkt) plan; de gemeente neemt het ontwerpproces niet op zich. In principe geldt: hoe vroeger een initiatiefnemer bij de gemeente aanklopt, hoe beter. In de eerste fasen, als het ‘hoe’ nog niet duidelijk is, kan het ‘waarom’ worden besproken. In dat vroege stadium kan de initiatiefnemer zich door de gemeente laten informeren over de publieke doelstellingen en laten adviseren hoe hij of zij de nodige informatie kan zoeken en welk vooronderzoek nodig is. Een kanttekening hierbij is dat het voor de efficiëntie van het proces van belang is dat de initiatiefnemer wel met een



Archeologisch onderzoek in Lambertschaag

serieus voornemen komt. De ervaring leert dat initiatieven die nog heel vaag of open zijn, in de loop van een proces ingrijpend worden aangepast. Dat vergt telkens nieuwe beoordelingen. Het is om die reden van belang dat initiatiefnemers weten wat ze willen.

Ter voorbereiding van de planvorming heeft de initiatiefnemer tot taak om vooronderzoek te laten uitvoeren. Als de stomp beschermd is als monument, zal de gemeente aan die onderzoeken hogere eisen stellen dan bij een niet-beschermde stomp. Stelt de gemeente een subsidie beschikbaar, dan kunnen er eveneens eisen aan het vooronderzoek gesteld worden. Soms kan worden volstaan met bouwkundig onderzoek, al dan niet met een bouwhistorische quickscan. Maar er zijn ook situaties, zoals bij grote renovaties van historische stolpen, waarbij een uitgebreid **bouwhistorisch onderzoek** nodig is. Bij aantasting van de ondergrond is tevens een archeologisch onderzoek nodig. De onderzoeken brengen de waarden van de stomp en de ondergrond in beeld om te voorkomen dat historisch belangwekkende stolpen verdwijnen of de historische massa wordt aangetast. De uitkomsten van dit soort onderzoeken kunnen initiatiefnemer en ontwerper inspiratie bieden bij de verdere ontwikkeling van de stomp.

De keuze van ontwerpers en adviseurs is een belangrijk aspect van het opdrachtgeverschap. Niet iedere willekeurige bouwer of architect is geschikt, het gaat altijd om mensen die affiniteit met en kennis van stolpen hebben. Dat zijn veelal de mensen die kwalitatief tot de meest aansprekende plannen en/of oplossingen komen.

Onder de Omgevingswet is participatie een belangrijke stap in het proces om tot een nieuwe ontwikkeling te komen. Het is aan iedere gemeente om haar eigen wijze van participatie te bepalen. Regie van de gemeente kan daarbij nuttig en soms noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld om een stomp te redden.

Bouwhistorisch onderzoek

Om tot een goed plan en een zorgvuldige beoordeling daarvan te kunnen komen, is inzicht in de staat van de stomp en de waarde van de stomp relevant. Er is veel informatie beschikbaar over individuele stopen. Maar in veel gevallen ontbreekt daarbij de bouwhistorische kennis. Aanvullend op de informatie is het dus wenselijk om een bouwhistorische quickscan en zo nodig verder onderzoek uit te voeren. Daarnaast is aanvullende informatie ook relevant, zoals de staat van het erf, de relatie tot het landschap en het al dan niet deel uitmaken van een stoppenstructuur. Die kennis is bepalend voor de randvoorwaarden en de kwaliteit die men gezamenlijk tot stand wil brengen.

Bouwhistorische quickscan

Het doel van een bouwhistorische quickscan is om de historische waarde en ouderdom van de stomp te bekijken en te inventariseren in hoeverre behoudenswaardige elementen in de stomp aanwezig zijn. De quickscan geeft vaak informatie die ook voor de initiatiefnemer interessant kan zijn, omdat het veel vertelt over de waarde van de stomp en de ‘verborgen’ verhalen blootlegt. Om de initiatiefnemer in een vroeg stadium mee te krijgen en te enthousiasmeren voor het proces en de gezamenlijke aanpak is het voorstelbaar dat deze quickscan betaald wordt door de gemeente, zoals dat bij gemeenten ook wel gebeurt bij archeologisch bureauonderzoek. Een quickscan omvat de volgende stappen:

- de omtrekken van de huidige stomp worden vergeleken met die van de oudste kadastrale minuut (kaart);
- indien de contouren (deels) overeenkomen moet eenvoudig bouwhistorisch onderzoek verricht worden om vast te stellen of het zinvol is om dendrochronologisch onderzoek te doen op onderdelen van de houtconstructie;
- daartoe neemt een bouwhistoricus foto’s en maakt een korte beschrijving, met name van het vierkant. Op basis van de toegepaste houtsoorten, vorm van het hout en constructiewijze kan door een specialist globaal worden ingeschat hoe oud het vierkant is;
- de bouwhistoricus oordeelt vervolgens of een volledig documenterend bouwhistorisch onderzoek zinvol is.

Bouwhistorisch documenterend onderzoek

Dit gaat verder op basis van de resultaten van de quickscan. Het omvat de volgende stappen:

- er worden monsters uit de vierkantstijlen geboord voor herkomst en dendrochronologisch onderzoek waarmee de leeftijd van de houtconstructie kan worden vastgesteld. Als sloop van de stomp zeker is, is het beter om het nemen van houtmonsters te doen op het moment van sloop. Dan kunnen met de kettingzaag plakken worden gezaagd uit de balken. Dit is goedkoper dan het nemen van boorkernen en levert aantoonbaar betere resultaten op;
- uitgebreid bouwhistorisch documenterend onderzoek;
- bouwhistorisch rapport met daarin alle tot nu toe verkregen gegevens;
- op basis van dit rapport en van overleg met de bouwhistoricus oordeelt een archeoloog of archeologisch onderzoek nodig is. Archeologisch advies wordt ook gebaseerd op andere bronnen: historische kaarten, archeologische gegevens uit de omgeving en de verwachting voor sporen uit de middeleeuwen en prehistorie.

Stolpenarcheologie

Indien de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem is vastgesteld en deze zullen worden aangetast door toekomstige werkzaamheden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden, bijvoorbeeld een opgraving of een begeleiding. Het omvat de volgende elementen:

- onderzoek vóór of na de sloop;
- bouwhistorische en/of archeologische begeleiding tijdens de sloop of verbouwing;
- beperkt of volledig onderzoek, dan wel begeleiding;
- archeologisch eindrapport;
- publicitaire aspecten.

Bij stopen zijn de volgende archeologische waarden relevant:

- resten van de bestaande stomp, de bijbehorende bouwwerken en het erf;
- resten van voorafgaande stomp of langhuis;
- gedempte sloten, afvalkuilen, waterputten, cisternes, kelders, steiger/botenhuis, insteekhaven en huisafval van de bewoners;
- terpophogingen onder stomp en erf;
- middeleeuwse bewoningsresten;
- eventuele prehistorische bewoningsresten.

3.3. Deskundigengesprek

Het kwaliteitsgesprek met deskundigen begint als het ‘waarom’ en ‘hoe’ in grote lijnen bekend zijn, aan de hand van het schetsplan van de initiatiefnemer. Het gesprek is bedoeld als een ‘keukentafelgesprek’ waarin op basis van alle beschikbare informatie, de randvoorwaarden vanuit initiatiefnemer en de publieke doelstellingen, gezamenlijk naar een optimaal plan wordt gezocht. Het gesprek kan dan uitmonden in een positief advies voor de vergunningaanvraag, wat niet betekent dat de vergunning al verleend is, want daarvoor is besluitvorming door het bevoegd gezag noodzakelijk.

Idealiter is hiervoor één gesprek nodig. Het kan echter zijn dat de uitkomst van het gesprek is dat er nader onderzoek of eerst een schetsontwerp nodig is, of dat er anderszins aanleiding is om nog een keer met elkaar om tafel te gaan. Maar het streven van alle betrokkenen is een efficiënte aanpak en daadkrachtige besluitvorming over het plan.

Het is belangrijk dat bij het deskundigengesprek alle noodzakelijke mensen aanwezig zijn om tot een afgerond plan te kunnen komen. Welke deskundigen aanwezig moeten zijn, is sterk afhankelijk van de aard van het plan en de planologische status van de stulp. Bij een interne verbouwing zonder dat de draagconstructie of de hoofdstructuur wordt gewijzigd, kan de groep beperkt blijven tot de initiatiefnemer met de architect of bouwtekenaar, een vertegenwoordiger van de gemeente en een stolpendeskundige. Als er evenwel sprake is van een algehele renovatie met herbestemming, waarbij ook herinrichting van het erf en grondwerkzaamheden plaatsvinden, zijn ook deskundigen nodig op het gebied van landschappelijke inpassing, welstand, duurzaamheid, bouwhistorie en archeologie. Voor de efficiëntie van het proces is het belangrijk om het gesprek zo volledig mogelijk in te richten, zodat de initiatiefnemer aan de hand van dit ene gesprek inziet hoe hij tot een goed (of op zijn minst aanvaardbaar) plan kan komen. Naar aanleiding van het gesprek kan het plan worden uitgewerkt tot een aanvraag om een omgevingsvergunning.

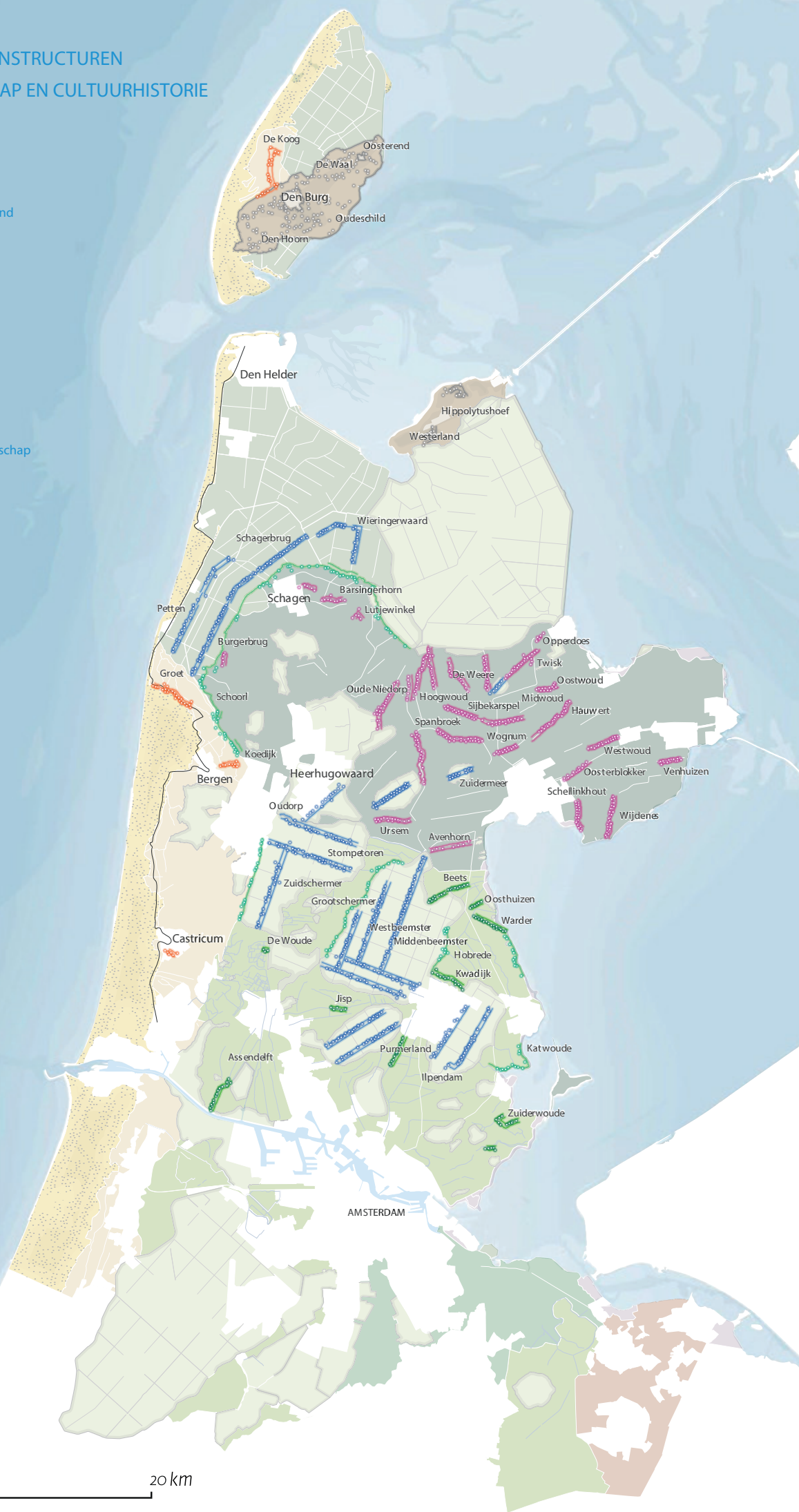
3.4. Een stolpencoach?

Het zou ideaal zijn als er in een gemeente of een regio één of meerdere stolpendeskundigen worden aangesteld die initiatiefnemers terzijde staan en adviseren over de benodigde onderzoeken, gegevens en mogelijkheden van het initiatief. Gemeenten geven echter aan dat de deskundigheid hiervoor te specifiek is en plannen met stolpen te weinig voorkomen om hier intern iets voor te organiseren.

Het ligt voor de hand dit idee van een stolpencoach op te schalen naar het niveau van de gehele provincie. Stolpen zijn van provinciaal belang en komen in de hele provincie voor. De provincie zou de totstandkoming van een stolpenteam of een stolpencoach kunnen ondersteunen of faciliteren om de lijn van de Leidraad, het hanteren van de ontwikkelprincipes en het aanwijzen van stolpenstructuren, door te trekken naar concrete initiatieven. De stolpencoach garandeert een provinciaal gelijkwaardige benadering van initiatiefnemers en uitvoering van beleid en regels. Dit beperkt zich nadrukkelijk niet alleen tot stolpen die zich in stolpenstructuren bevinden, maar zou betrekking moeten hebben op alle stolpen.

De stolpencoach hoeft niet één persoon te zijn, maar kan een team of een instantie zijn. Belangrijk is de wendbaarheid en de laagdrempeligheid in combinatie met gedegen, op die plek relevante kennis en ervaring.





Hoofdstuk 4

Publieke doelstellingen: visie en beleid

In het vorige hoofdstuk was al herhaaldelijk sprake van de publieke doelstellingen. Wat wil de samenwerking met stolpboerderijen en welke bestuurlijke ambities zijn er? Zonder een democratisch vastgestelde visie en daaraan gekoppelde stimuleringsmaatregelen, kan geen effectief kwaliteitsbeleid gevoerd worden. Dit hoofdstuk gaat over hoe overheden hun visie op cultuurhistorie in het algemeen, en stolpboerderijen in het bijzonder, vastleggen.

4.1. Rijksbeleid

Cultuurhistorische waarden maken sinds jaar en dag deel uit van het Rijksbeleid. Nederland heeft zich verbonden aan meerdere internationale verdragen en resoluties, al vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw. Op basis van het Verdrag van Granada (1985) heeft de bescherming ook een plek in de ruimtelijke ordening gekregen. In de nationale wetgeving heeft cultuurhistorie in de loop der tijd een steeds prominentere plek gekregen. In de nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012 is het behoud en versterking van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten benoemd als nationaal belang. Het Rijk signaleert dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied, en dat culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang zijn voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk stelt zich daarom verantwoordelijk voor het cultureel erfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem. Maar de sturing van landschappelijke cultuurhistorische kwaliteit laat het Rijk over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Sinds 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met het cultureel erfgoed. Gebleken was dat ondanks de aandacht voor cultureel erfgoed, keer

op keer toch waarden verdwenen als nieuwe ontwikkelingen plaatsvonden, zodat er vanuit het Rijk in de loop van de tijd steeds meer nadruk is gevraagd voor het beschermen en meenemen van cultuurhistorische waarden bij nieuwe ontwikkelingen.

4.2. Provinciaal beleid

In het beleid van de provincie Noord-Holland is altijd veel aandacht geweest voor cultureel erfgoed. De provincie heeft de bescherming van stolpen de afgelopen jaren handen en voeten gegeven. Recent is dat opnieuw vastgelegd in de geactualiseerde *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*, getiteld ‘Prachtlandschap Noord-Holland!’ Het doel van deze Leidraad is om samen met gemeenten, ontwikkelaars, organisaties en inwoners te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap. Door middel van gebiedsgerichte en ontwikkelingsgerichte beschrijvingen geeft de Leidraad op hoofdlijnen richting aan de optimale inpassing en verschijningsvorm van ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad worden drie provinciale kernwaarden benoemd:

- **de landschappelijke karakteristiek:** de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- **de openheid en ruimtebeleving:** de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- **de ruimtelijke dragers:** de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld van erf en stolp bepalen en begrenzen, zoals bebouwingslinten, bomenlanen en dijken, zoals de Westfriesse Omringdijk.

Op basis van deze kernwaarden zijn in Noord-Holland zes categorieën van stolpenstructuren onderscheiden. Dit zijn structuren die de Provincie van provinciaal belang acht. In de verschillende deelgebieden of ‘ensembles’ van de provincie worden stolpen



Dijk lint met stolpen in Koedijk

Categorisering en waardering van stolpenstructuren

De zes categorieën van stolpenstructuren in Noord-Holland zijn:

- Stolpenzwermen
- Linten van de binnenduinrand
- Polderlinten
- Westfriese linten
- Veenlinten
- Dijklinten

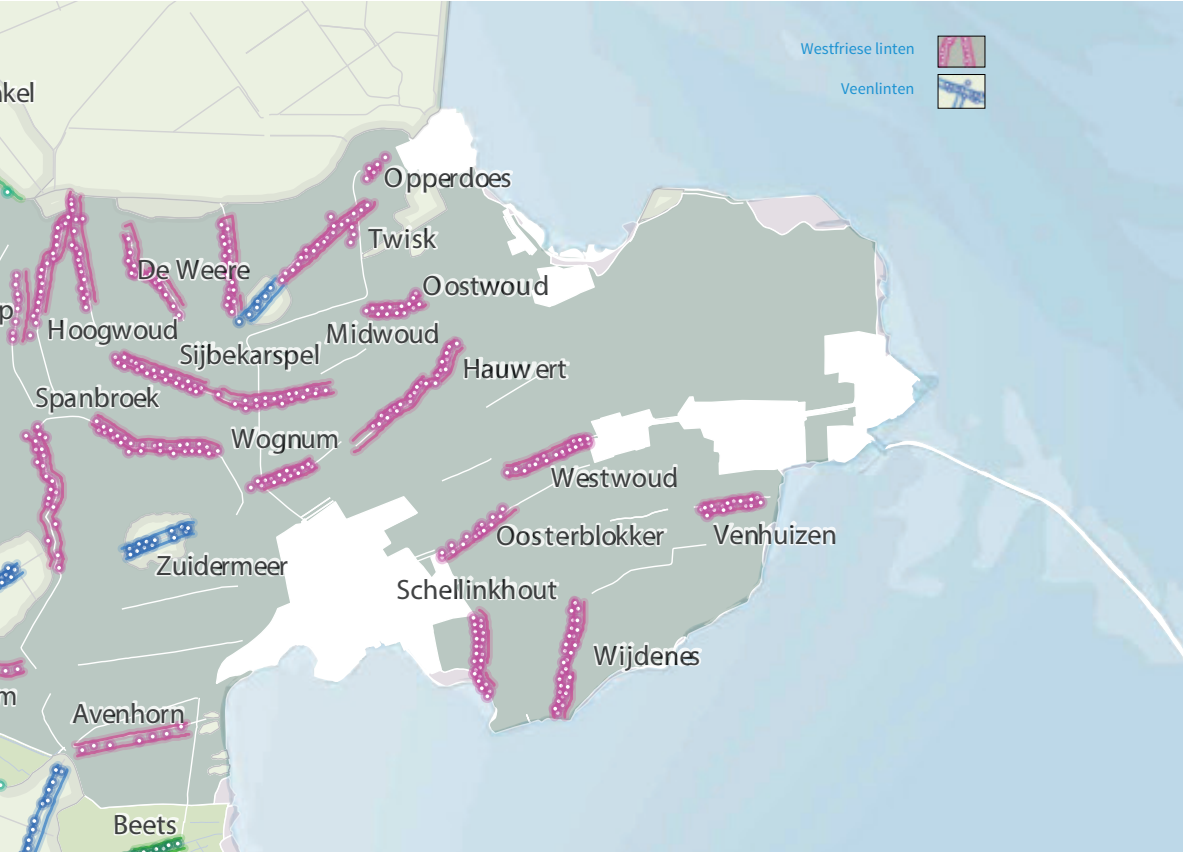
Voor het herkennen en waarderen van de stolpenstructuren hanteert de Leidraad de volgende criteria:

- binnen de structuur heerst een duidelijke samenhang tussen stolpen, erven en landschap (openheid) en de structuur is manifest in het landschap aanwezig;
- stolpen domineren het beeld in de structuur, vanaf de ene stolp is altijd zicht op een andere en er bevinden zich minimaal zes stolpen in de structuur;
- de stolpenstructuur heeft een relatie met een goed afleesbare historische structuurlijn.

Drechterland

In de [Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#) zijn binnen Drechterland de volgende vijf stolpenstructuren opgenomen die van provinciaal belang worden geacht:

- **Westwoud, Streekweg.** Vrij veel Westfriese stolpen, aan beide kanten dichtbij de weg met voorerf en erfafscheiding.
- **Oosterblokker zuidzijde.** Aan de noordkant is het lint dicht gebouwd met naoorlogse woonwijkjes. Wel staan er veel monumentale stolpen aan het lint. Aan de zuidzijde is er wel een directe relatie met het landschap.
- **Schellinkhout (behalve de dorpskern).** Vooral het noordelijk deel is een fraaie, slingerende stolpenstructuur in een open landschap, in het zuidelijk deel zijn stolpen veel schaarser.
- **Wijdenes (behalve de dorpskern).** In het noordelijk deel staan veel stolpen in een open landschap. Het zuidelijk deel is dichter bebouwd maar er staan stolpen tot aan de dijk.
- **De Buurt.** Redelijk veel (en monumentale) stolpen, soms met monumentale bomen (o.a. bruine beuken) op het voorerf.



Het grondgebied van de gemeente Drechterland is in de provinciale Leidraad aangemerkt als het oude zeekleilandschap met daarbinnen stolpenstructuren die vallen in de categorie Westfriese linten.

gerelateerd aan het gebied (het landschap) waar ze in staan. Binnen de structuur ‘Stolpenstructuren’ geeft het hoofdstuk ‘Ambities en Ontwikkelprincipes’ van de Leidraad aan wat de visie is van de provincie op ontwikkelingen in stolpenstructuren en bij stolpen. De bedoeling van de provincie is dat gemeenten in hun beleid rekening houden met de stolpenstructuren en de ontwikkelprincipes en er zo mogelijk op voortbouwen. Het is de verantwoordelijkheid van gemeenten zelf om beleid te ontwikkelen voor stolpen die zich niet in provinciale stolpenstructuren bevinden.

Deze visie van de provincie is niet vrijblijvend. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (in artikel 15: Ruimtelijke Kwaliteit). Op grond daarvan is sprake van een instructie aan gemeenten: zij moeten rekening houden met dit punt en het uitwerken in hun bestemmingsplannen (nu) en in het omgevingsplan (onder de Omgevingswet). Het provinciaal beleid biedt daarmee visie én verplichting om vanuit de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed tot bescherming van de stolpen over te gaan. De beschrijvingen van de structuren kunnen als kader dienen voor het gemeentelijk instrumentarium.

4.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk stolpenbeleid begint met een inventarisatie en waardebeoordeling van de stolpen en stolpenstructuren. Op basis daarvan kunnen de visie en de ambities worden geformuleerd, en daarna worden de instrumenten uitgewerkt. Het spreekt voor zich dat het formuleren van een visie in nauwe samenwerking met stolpeigenaren, bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties moet gebeuren. Hoe eerder men in gesprek gaat, hoe beter.

Inventarisatie en waardebeoordeling

Voor een visie en een goede bescherming op planniveau is het noodzakelijk om een volledig beeld te hebben van de stolpen, de waarde van de erven en de waardevolle stolpenstructuren. Alle stolpen moeten in beeld zijn en ook moeten de stolpen gewaardeerd worden om zodoende een goede, objectgerichte waardebeoordeling, ordening en afweging te kunnen

maken. Een stolp waarvan alleen de hoofdvorm nog aanwezig is, maar waarbij verder de detaillering en het materiaalgebruik niet langer oorspronkelijk zijn, zal een andere afweging vergen dan een stolp die nog in zijn geheel oorspronkelijk is en om die reden een monumentale status kent. Een belangrijk aandachtspunt bij die waardering is, dat de constructie van een stolp soms eeuwen ouder is dan de gevels doen vermoeden. Zorgvuldigheid is daarom altijd van belang bij het bepalen van de leeftijd en waarde van de stolp. Ook kan het zijn dat de authenticiteit van de erfinrichting of de samenhang binnen een structuur een grotere waarde heeft dan de stolp zelf. Bij een gedegen maatwerkbenadering is deze informatie relevant, niet alleen op het moment van een vergunningsverzoek en het te doorlopen proces, maar ook om een vinger aan de pols te houden vanuit de gemeentelijke zorgplicht en haar handhavingsbevoegdheid.

Visie

Het huidige beleid is in veel gemeenten versnipperd over sectorale visies en andere beleidsplannen en nota's. De welstandsnota bevat vaak een eigen hoofdstuk over stolpen, waarin ook de visie en ambities aan de orde komen. Het voert te ver om de gemeentelijke visies in deze handreiking samen te vatten.

Onder de Omgevingswet moeten alle visiedocumenten met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden geïntegreerd tot één omgevingsvisie. Het spreekt voor zich dat hierin ook de gemeentelijke visie op de bescherming van stolpen wordt opgenomen. Op basis van de omgevingsvisie kan het beleid worden uitgewerkt in de regels van het omgevingsplan (zie [hoofdstukken 5 en 6](#)) en in een programma (zie [hoofdstuk 6](#)). Het programma is een uitvoeringsinstrument voor beleidskeuzes en zou een interessant instrument kunnen zijn om aanvullend op het omgevingsplan, de stolpen te beschermen.

Omgang met calamiteiten

Regelmatig worden stolpen door brand verwoest. Tijdens de bluswerkzaamheden komen onderdelen en bouwmaterialen nog wel eens op een andere plek terecht. Belangrijke bouwhistorische delen raken dan uit hun context. Bijkomend probleem is dat het



Een nieuwbouwstolp in Wijdenes aan de dijk

meestal aanwezige asbest door het gehele gebouw terecht komt, waardoor de vervuiling en daarmee de saneringskosten, toenemen. Alleen blussen met veel water of uit laten branden indien er weinig risico is, verdient dan de voorkeur.

Bij de sloop van stolpen, indien er geen directe nieuwbouwplannen zijn, is het van belang dat de funderingen in de grond blijven zitten en niet worden geroerd. Regelmatig zit er veel tijd tussen sloop en nieuwbouw, soms jaren. Voor de sloop van de fundering moet in veel gemeenten een aparte omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarin de regels met betrekking tot archeologie zijn opgenomen. Als dit niet vanaf het begin helder is, worden later in het proces de funderingen betrokken en gaan belangrijke archeologische waarden verloren.

Wees kritisch als gemeente bij het in het leven roepen van een subsidieregeling voor archeologie voor particulieren. Dit kan naast het beoogde effect van het verlagen van de kosten, ook een stimulans betekenen om een historisch bouwwerk te slopen.



Drechterland

De gemeente Drechterland schaaft zich achter de aanbevelingen in recente rapporten over stolpen, zoals de [provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie](#), publicaties van de [Boerderijstichting](#) en de rapporten ‘[Kansen voor de stolp in Noord Holland](#)’ en ‘Landschap vol stolpen’, beide opgesteld door MOOI Noord-Holland in opdracht van de Provincie Noord-Holland. De gemeente herkent het economisch en ruimtelijk belang van het behoud van cultureel erfgoed in een mooie fysieke leefomgeving en hanteert een heel scala aan middelen en voorlichting om burgers bewust te maken van de waarde van stolpen en om hen te bewegen mee te werken aan een zorgvuldige omgang met agrarisch erfgoed.

Naar aanleiding van het onderzoek voor deze handreiking hebben het Steunpunt Monumenten en Archeologie en de Boerderijstichting de stolpen inzichtelijk gemaakt op een GIS stolpenkaart. Deze kaart zal als inventarisatiekaart worden vastgesteld. Aan de gedocumenteerde stolpen is daarmee nog geen waardering verbonden. De gemeente heeft de vijf stolpenstructuren uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (zie vorige paragraaf) aangewezen als karakteristiek lint (soms over een grotere lengte) en heeft daar zelf nog de volgende linten aan toegevoegd:

- Hem
- Lekerweg
- Binnenwijzend/Westerwijzend
- Oudijk

De laatstgenoemde vier linten zijn niet als stolpenstructuur opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie omdat er in de visie van de Provincie te veel nieuwe en vernieuwde stolpen in het lint staan, het lint te dicht bebouwd is geraakt waardoor de stolpen in het straatbeeld niet dominant meer zijn en de relatie met het landschap te gering is geworden. Bovendien is de historische structuurlijn (weg met wegsloten) niet meer voldoende herkenbaar. Voor de gemeente is een ‘karakteristiek lint’ echter breder gedefinieerd dan alleen de aanwezigheid van stolpboerderijen.

De gemeente heeft haar negen karakteristieke linten als bijzonder welstandsgebied aangewezen en vraagt bij alle ontwikkelingen die binnen die linten plaatsvinden advies aan de [Welstandscommissie](#) Drechterland. Deze commissie beoordeelt onder meer of een ingreep de bestaande kwaliteiten van het lint respecteert en waar mogelijk versterkt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in situaties waar de historische kenmerken nog in belangrijke mate het beeld bepalen en situaties waar recentere, al dan niet meer indifferente, panden zijn gerealiseerd.



Stolpenkaarten van Drechterland

0 1 2 km.

Hoofdstuk 5 Verplichtingen: de wetten

In dit hoofdstuk komen wetten aan bod die rechtstreeks van toepassing zijn op de bescherming van stolpen en stolpenstructuren. Het is niet mogelijk om in deze handreiking alle wetten te behandelen die raken aan de bescherming van stolpen (o.a. de Wro, Wabo, Woningwet). Het is ook niet de bedoeling om hier een volledig historisch overzicht te geven van de juridische achtergronden van de bescherming van cultureel erfgoed. Het gaat in deze handreiking over de juridische basis op dit moment, gevormd door de Erfgoedwet, en straks onder de nieuwe Omgevingswet. Bij de Omgevingswet wordt ingegaan op het programma, het omgevingsplan, het vergunningstelsel en de financiële bepalingen. In hoofdstuk 6 wordt de uitwerking hiervan voor wat betreft het stolpenbeleid verder verkend.

5.1 Erfgoedwet

De verplichting om op een zorgvuldige wijze met cultureel erfgoed om te gaan is sinds 2016 voor een deel vastgelegd in de *Erfgoedwet*. De Erfgoedwet is de opvolger van de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is echter niet in zijn geheel opgegaan in de Erfgoedwet. Een deel van de Monumentenwet wordt overgeheveld naar de Omgevingswet (zie kader en volgende paragraaf). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Artikel 1.1.1. van de Erfgoedwet omvat vrijwel al het denkbare dat als cultureel erfgoed kan worden aangemerkt (dus is breder dan alleen de rijksmonumenten en de rijksbeschermden gezichten). Cultureel erfgoed wordt gedefinieerd als: uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit

ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden. Een monument wordt gedefinieerd als een onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed. En een archeologisch monument als terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen.

Deze definitie van cultureel erfgoed laat voldoende ruimte voor gemeenten om alle stolpen als onderdeel van het cultureel erfgoed te beschouwen en van passende regels te voorzien.

De Erfgoedwet bepaalt dat eigenaar van een rijksmonument een instandhoudingsplicht heeft. Op grond van de provinciale erfgoedverordening geldt dit overigens ook voor provinciale monumenten. De monumenteneigenaar moet ervoor zorgdragen dat het monument zodanig wordt onderhouden dat het behoud ervan gewaarborgd is.

5.2 Omgevingswet

De Omgevingswet beperkt zich niet tot 'goede ruimtelijke ordening', zoals de Wro (deze term vervalt geheel); de maatschappelijke doelstelling van de wet is een gezonde en veilige fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Iedereen in Nederland moet daarvoor zorgdragen. Onder die fysieke leefomgeving valt ook het werelderfgoed en het cultureel erfgoed. Er wordt een brede definitie van cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving gehanteerd. Het gaat om gebouwde en aangelegde monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de

Wat valt onder de Erfgoedwet en wat valt onder de Omgevingswet?

Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten worden geregeld in de Erfgoedwet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komen in de Omgevingswet. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt.

In de Omgevingswet worden onder meer de volgende zaken ondergebracht:

- vergunning (archeologische) rijksmonumenten;
- (aanwijzen) stads en dorpsgezichten;
- bescherming van de omgeving van een monument;
- rekening houden met cultureel erfgoed bij het opstellen en wijzigen van een omgevingsplan;
- het aanwijzen van provinciale en gemeentelijke monumenten.

Erfgoedwet. De overheid, maar ook alle burgers en ondernemingen, moeten op grond van de zorgplicht zorg dragen voor het erfgoed. De overheid heeft het recht om in te grijpen als het erfgoed wordt verwaarloosd.

In deze paragraaf kunnen we niet alle nieuwe instrumenten van de Omgevingswet uitvoerig bespreken. We beperken ons tot het programma, het omgevingsplan, het vergunningstelsel en de financiële bepalingen. In *hoofdstuk 6* wordt de uitwerking hiervan voor wat betreft het stolpenbeleid verder verkend.

De omgevingsvisie

De omgevingsvisie geeft op hoofdlijn de strategische ambitie weer voor de ontwikkeling, het beschermingsniveau, het behoud en het beheer van de hele fysieke leefomgeving, inclusief cultureel erfgoed. Zowel het Rijk, de provincie als de gemeente maken een omgevingsvisie. In de omgevingsvisie wordt in elk

geval een uitspraak gedaan over de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. Of een omgevingsvisie gedetailleerd of globaal wordt ingevuld kan de gemeente zelf bepalen.

De omgevingsvisie kent een duidelijke samenhang met het omgevingsplan. In het omgevingsplan is cultureel erfgoed een verplicht thema. Het is daarom onvermijdelijk dat in een omgevingsvisie het beleid van de gemeente met betrekking tot het cultureel erfgoed op strategisch niveau wordt vastgelegd. Het omgevingsplan geeft de regels die gelden op het grondgebied van een gemeente weer, de omgevingsvisie geeft daar de onderbouwing bij. Niet alleen de ambities en doelen voor een gebied worden beschreven in een omgevingsvisie maar ook de kernkwaliteiten in een gebied.

Programma

Eén van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is het ‘programma’. Het programma kan gebruikt worden door het Rijk, de provincie, het waterschap of de gemeente. Het is goed voorstelbaar dat de provincie Noord-Holland en de gemeenten met veel stolpen, het programma inzetten om hun beleidsdoelstelling om stolpen te behouden te concretiseren en te koppelen aan specifieke maatregelen.

In een programma staan de maatregelen waarmee het bevoegd gezag een omgevingswaarde of een andere doelstelling voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Het kan gaan om bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het programma bindt alleen de overheid zelf met inspannings- of resultaatsverplichtingen. Het programma is vormvrij en redelijk flexibel aan te passen. Er zijn verschillende vormen van programma’s. Voor het beleid met betrekking tot stolpen kan het vrijwillige of het niet-verplichte programma een rol van betekenis vervullen. Het bevoegd gezag bepaalt zelf of het een niet verplicht programma inzet voor andere dan de verplichte onderwerpen, om het beleid uit de omgevingsvisie uit te werken. Belangrijk onderdeel van een programma is de monitoring. Het bevoegd gezag moet volgen of maatregelen effect hebben en ook tot het gewenste doel leiden, zodat de maatregelen genomen worden en/of het programma eventueel bijgestuurd kan worden.

De maatregelen in een programma kunnen gericht zijn op bijvoorbeeld financiering, proces, het aanwijzen van deskundigen, regels en dergelijke. In een programma kan een aanpak beschreven worden, die het onnodig maakt dat er nadere regels in een omgevingsplan moeten worden opgenomen. Als uit monitoring blijkt dat die aanpak niet werkt, kunnen in een omgevingsplan (of provinciale omgevingsverordening) alsnog regels worden opgenomen. Een programma kan ook het proces aansturen. Aangegeven kan worden hoe de gemeente denkt haar beleidsdoelstellingen te bereiken en op welke wijze en met wie ze het proces gaat doorlopen.

Een programma biedt ruimte om bijvoorbeeld een relatie te leggen met andere aspecten, zoals duur-

zaamheid. Een duurzame stolp vergroot de overlevingskansen daarvan. Het programma kan inzicht bieden in de wijze waarop mensen geholpen worden om een stolp duurzaam te maken, met financiering, kennisdeling, enz. Datzelfde kan bijvoorbeeld ook ten aanzien van het behoud van het oorspronkelijk erf, of de mogelijkheden van compensatie. De maatregelen, die toezien op een daadwerkelijke uitvoering, moeten wel financieel gedekt zijn. Provincie en gemeente mogen ook samenwerken in een programma. Een programma heeft een verbindende functie, zowel tussen partijen als tussen sectoren. Dat nodigt ook in de praktijk uit tot verbinden en tot nadenken over de wijze waarop deze verbindingen gelegd kunnen worden. Hier ligt een mooie uitdaging die past binnen de beleidsdoelstelling die gemeente en provincie ten aanzien van de stolpen hebben geformuleerd. Er zijn op dit moment nog geen voorbeelden van stolpenprogramma’s. Wel hebben sommige provincies onder de vigerende regelgeving ervaring met een programma ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsplan

De gemeente moet de zorg voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit regelen in het gemeentelijke omgevingsplan. Het omgevingsplan geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied en bevat alle regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Het is algemeen verbindend, dat wil zeggen dat de regels voor iedereen gelden.

Met de komst van het omgevingsplan verdwijnen de bestemmingsplannen. In vergelijking met het bestemmingplan biedt het omgevingsplan meer mogelijkheden voor de bescherming van stolpen. Zo mag een bestemmingsplan zich alleen uitspreken over ruimtelijk relevante aspecten; het beperkt zich daarom meestal tot bescherming van de hoofdvorm van de stolp en het voorkomen van de sloop van stolpen als daartoe een omgevingsvergunning verplicht wordt gesteld. Welstandsaspecten en het aanwijzen als monument moeten sectoraal, buiten het bestemmingsplan om, geregeld worden. Met de Omgevingswet wordt dat anders. Het doel is om in het omgevingsplan te komen tot integratie van alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dat

betekent dat in het omgevingsplan naast bouw- en gebruiksregels ook bijvoorbeeld welstandsregels mogen worden opgenomen. De regels kunnen allerlei vormen hebben, zoals doelregels en procesregels, of gesloten regels (ook vaak gesloten normen genoemd) en open regels gekoppeld aan beleidsregels. Daarnaast biedt het omgevingsplan mogelijkheden om bijvoorbeeld maatwerkregels, monitoringsregels, meldingsregels, en dergelijke op te nemen.

Hoe een omgevingsplan eruit komt te zien is grotendeels aan de gemeente. Het plan is vooralsnog vormvrij. Wel komt er een digitaal stelsel met standdaarden, dat in zekere zin bepalend zal zijn voor de mogelijkheden en de vormgeving van de inhoud. In het volgende hoofdstuk wordt meer in detail naar het omgevingsplan gekeken.

Vergunningvrij bouwen

Alles wat voldoet aan het omgevingsplan, mag zonder vergunning (of hooguit na een melding) worden gerealiseerd. Dit kan zowel vooraf worden beoordeeld, maar de verwachting is dat onder de werking van het omgevingsplan meer nadruk op toezicht en handhaving komt te liggen. Met het omgevingsplan richt de gemeente dus zijn eigen vergunningstelsel in, want gemeenten gaan mede zelf bepalen welke activiteiten zonder vergunning toegestaan zijn op grond van het omgevingsplan. Belangrijk is wel dat het hier alleen gaat om vergunningvrij in relatie tot het omgevingsplan. Voor het bouwen van bouwwerken bijvoorbeeld blijft wel de vergunningplicht ten behoeve van de bouwtechnische toetsing.

Hoe de op dit moment in het Bor aangewezen vergunningvrije bouwwerken straks worden geregeld onder de Omgevingswet, is nog niet volledig duidelijk. In beginsel mag de gemeente straks bepalen wat op grond van het omgevingsplan vergunningvrij is. In de Memorie van toelichting van juni 2017 op de Invoeringswet Omgevingswet staat evenwel dat een deel van wat nu vergunningvrij is, vergunningvrij zal blijven, bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen, zoals lantaarnpalen en wegbewijzeringsborden. Een ander deel, bijvoorbeeld de bijbehorende bouwwerken in een achtererfgebied, krijgt een nieuwe opzet. Volgens de wetgever kunnen gemeente hier zelf per locatie afgewogen keuzes in maken. De wetgever wil echter

wel voorkomen dat alles wat nu vergunningvrij is, weer lokaal vergunningplichtig wordt. Er wordt nagedacht over een instructie om dat te voorkomen. Naar alle waarschijnlijkheid blijft er een landelijk uniforme categorie van vergunningvrije bouwwerken bestaan. Voor die lijst is het omgevingsplan niet bepalend voor de toelaatbaarheid ervan.

Het is nog de vraag of er een mogelijkheid komt om af te mogen wijken van die landelijke lijst van vergunningvrije bouwwerken. Het is voor de stolpen wel wenselijk dat hier, net als nu in bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, ruimte voor wordt geboden. Nu zijn bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken niet vergunningvrij bij recreatiewoningen of monumenten. Ook in beschermde stads- en dorpsgezichten mag niet vergunningvrij gebouwd worden. Het zou wenselijk zijn dat een gemeente vergunningvrij bouwen locatie- of objectgericht zou mogen uitsluiten in relatie tot cultureel erfgoed. Daarmee zou de beperking tot de rijksmonumenten en rijks beschermde gezichten door de gemeente verruimd moeten en kunnen worden tot al het cultureel erfgoed. In de wet staat expliciet vermeld dat in het omgevingsplan ook de omgeving van beschermde monumenten moet worden beschermd.

Financiële bepalingen

Het lijkt erop dat de Omgevingswet meer mogelijkheden gaat bieden om eigenaren financieel tegemoet te komen, maar de inhoud hiervan is op het moment van opstellen van deze handreiking nog niet duidelijk. De meeste wetten die opgaan in de Omgevingswet bevatten bevoegdheden met een financieel karakter. Deels betreft het zelfstandige instrumenten zoals heffingen, deels dienen ze ter ondersteuning van andere bevoegdheden. Voorbeelden van dat laatste zijn leges en financiële voorwaarden in vergunningen. In de Omgevingswet worden bepalingen die rechtstreeks betrekking hebben op besluiten, overgenomen en waar mogelijk geïntegreerd. Het gaat om financiële bepalingen over vergunningen, leges en interbestuurlijke financieringsregelingen. Instrumenten zoals heffingen, kostenverhaal buiten de grondexploitatie, tegemoetkomingen, fondsen, statiegeld, retourpremies en verzekeringen komen in latere modules ter aanvulling van de Omgevingswet aan de orde.

Jurisprudentie

Dit ligt ook in de lijn die nu in jurisprudentie is ontstaan naar aanleiding van de uitspraak Gulpen, 10 juli 2013, RVS:2013:228. In die situatie gaf de Afdeling Bestuursrechtspraak aan dat in de situatie waarin delen van een woonperceel mede zijn bestemd voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap met een daaraan gekoppeld omgevingsvergunningstelsel, de gronden niet langer als erf gekwalificeerd kunnen worden. Vergunningvrij bouwen op het erf was daarmee uitgesloten.

Onder de Omgevingswet vervalt in beginsel alle bestaande jurisprudentie, maar voorstelbaar is dat het bijzonder kwalificeren van de erven en structuren van de stolpen kan leiden tot de situatie waarin het onwenselijk is dat er vergunningvrij gebouwd kan worden omdat daarmee onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteiten en waarden van het te behouden cultureel erfgoed. De uitspraak Gulpen gaf onder het huidige regiem in ieder geval aan dat uitzonderingen gemaakt kunnen worden als daar aanleiding voor wordt gevonden. Er mag vanuit worden gegaan dat die ruimte ook onder de Omgevingswet blijft bestaan, omdat het aan de gemeente is om de waarden en kwaliteiten van gebieden en objecten vast te leggen en te beschermen.

Het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) onderzoekt momenteel in het beleidstraject **‘Erfgoed Telt’** in hoeverre het nodig is om beleidsmatig en financieel sturing te geven aan de veranderende positie van erfgoed in de samenleving. Daarbij is met name de ruimtelijke context van erfgoed van belang. Diverse transitie en nieuwe regelgeving (Omgevingswet, Erfgoedwet) maken dat de vraag speelt of er bij gebiedsgerichte erfgoedzorg behoefte is aan nieuwe strategieën en instrumenten. De minister van OCW heeft de Raad voor Cultuur (RvC) en de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) om een gezamenlijk advies gevraagd. Dit advies moet de minister helpen bij het maken van keuzes bij het herzien van het beleid en de instrumenten voor het onroerend erfgoed. Aan de Tweede Kamer is toegezegd begin 2018 met voorstellen voor nieuw beleid te komen. De verwachting is dat dit advies in mei 2018 wordt uitgebracht.

5.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een

algemene maatregel van bestuur die voortvloeit uit de Omgevingswet. Het Bkl bevat instructies naar lagere overheden toe, onder andere over de inhoud van het omgevingsplan.

Rekening houden met behoud cultureel erfgoed

In het Bkl staat dat in het omgevingsplan, bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties, rekening moet worden gehouden met de bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. In artikel 5.72 (behoud cultureel erfgoed) staat omschreven waarmee in een omgevingsplan in ieder geval rekening moet worden gehouden.

Beschermd monument: voortaan op grond van het Omgevingsplan

In het tweede lid van artikel 5.72 van het Bkl staat dat ‘in een omgevingsplan in ieder geval regels worden gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen: ...’. Het is evenwel aan de gemeente zelf om te bepalen

Nog meer nieuws in de Omgevingswet

- Alle structuur- en sectorale visies worden opgenomen in één omgevingsvisie. In deze omgevingsvisie staan de ontwikkelingen en ambities voor een grondgebied (van Rijk, provincie of gemeente) op lange termijn voor bouwwerken infrastructuur, cultureel erfgoed, bodem, lucht, natuur en andere aspecten van de fysieke leefomgeving.
- Het omgevingsplan komt in de plaats van de huidige bestemmingsplannen, de beheerverordening en de gemeentelijke verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan. Het beschermen van gemeentelijk erfgoed gebeurt straks ook in het omgevingsplan.
- Werelderfgoed wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor het eerst expliciet wettelijk verankerd.
- De gemeente wordt verantwoordelijk voor de vergunningverlening voor het verstoren van archeologische rijksmonumenten, in het geval er sprake is van een meervoudige aanvraag (dus als er ook nog andere omgevingsvergunningen nodig zijn voor samenhangende activiteiten). De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft daarover wel een bindend advies.
- In de Omgevingswet is geregeld dat in het geval van archeologische toevalsvondsten van algemeen belang niet alleen de minister van OCW maar ook de gemeente bodemverstorende werkzaamheden kan stilleggen.
- Het toetsingskader voor een sloopvergunning binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht moet in het omgevingsplan worden opgenomen.
- De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gesplitst in een technische vergunning en een ruimtelijke vergunning.
- Eens in de vier jaar wordt de Erfgoedbalans door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) uitgebracht. Die Erfgoedbalans brengt de staat van het erfgoed in beeld. Dat gebeurt met behulp van gegevens die worden verzameld in de Erfgoedmonitor.

wat tot het gemeentelijk cultureel erfgoed behoort. De huidige lijst van ‘gemeentelijke monumenten’ is een goed startpunt, maar de verplichting in het Bkl gaat verder: als de gemeente alle stolpen als onderdeel van haar cultureel erfgoed beschouwt, moeten ter bescherming daarvan regels worden gesteld. Het omgevingsplan maakt het veel gemakkelijker om die beschermende regels voor alle stolpen gelijk te trekken. Op basis van de waardebeoordeling/ordening wordt enkel zorgvuldiger naar monumenten of nog authentieke stolpen gekeken.

Andere regels Bkl

Aanvullend daarop zijn in het Bkl regels opgenomen met betrekking tot de rijksmonumenten, de archeologische monumentenzorg, het verplaatsen van gebouwde monumenten en het register van omgevingsvergunningen voor rijksmonumentenactiviteiten. Deze worden omschreven in de artikelen 8.81 (beoordelingsregels rijksmonumentenactiviteit), 8.82 (voorschriften over archeologische monumentenzorg), 8.83 (voorschriften over verplaatsen gebouwde monumenten) en 10.37 (register omgevingsvergunningen rijksmonumentenactiviteit)

Artikel 5.72 (behoud cultureel erfgoed)

1. In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.
2. Met het oog op het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening wordt gehouden met de volgende beginselen:
 - a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten,
 - b. het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten,
 - c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden,
 - d. het voorkomen van aantasting van:
 - de omgeving van rijksmonumenten, voor beschermde rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, voor zover die aantasting een negatieve invloed heeft op het aanzicht of de waardering van die monumenten, en
 - het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen, en
 - e. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.
3. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:
 - a. regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden, en
 - b. gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.
4. Als in een omgevingsplan regels worden gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek, bepaalt het omgevingsplan dat deze regels niet van toepassing zijn op activiteiten met een oppervlakte van minder dan 100 m².
5. In afwijking van het vierde lid kan in een omgevingsplan een andere oppervlakte worden vastgesteld.

Drechterland

Het stolpenbeleid van de gemeente Drechterland is vastgelegd in de bestemmingsplannen, de Welstandsnota en de monumentenverordening voor beschermde monumentale stolpen.

Welstand

In de welstandsnota van de gemeente is specifiek aandacht besteed aan stolpen en zijn er specifieke welstandscriteria voor stolpen opgesteld. Deze criteria zijn geëvalueerd en er is een voorstel gedaan voor een aanpassing. In [bijlage 2](#) is een voorstel opgenomen voor de aanscherping van de bestaande welstandsnota. Het is de bedoeling dat deze criteria nu deel van de welstandsnota gaan uitmaken. Ze kunnen mettertijd worden overgenomen in het omgevingsplan. Het archeologisch beleid is gekoppeld aan de bestemmingsplannen. De archeologische waarden zijn beschermd en bij ingrepen moet gekeken worden naar de archeologische waarden in de daarvoor aangewezen gebieden. In zoverre de stolpen en de archeologische waarden bij stolpen onvoldoende in het archeologisch beleid zijn vertaald, is er aanleiding om het archeologisch beleid aan te vullen en van andere regels te voorzien dan wel bij sloop en/of bouwwerkzaamheden ook een quickscan archeologisch onderzoek te vragen.



Venhuizen, Westfries lint



Schoorl, duinlint



Schoorl, stolpenzwerm

Hoofdstuk 6

Verplichtingen: de lokale regels

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten om algemeen verbindende regels te stellen voor de bescherming en het behoud van stolpen. Omdat deze handreiking is opgesteld op een moment dat bestemmingsplannen nog van kracht zijn, zijn in eerste instantie instrumenten aangereikt die opgenomen kunnen worden in bestemmingsplannen. Die regels die in het bestemmingsplan worden opgenomen, kunnen later vertaald worden naar het omgevingsplan.

Het geven van een volledig overzicht en ideale regels ter bescherming van stolpen is moeilijk omdat de werkwijze samenhangt met de lokale bestuurscultuur en de publieke doelstellingen. In de eerste paragraaf wordt de bestemming ‘wonen-stolp’ gebruikt om aan te geven welke planologische instrumenten kunnen worden ingezet. Hier is sprake van een woonbestemming, er vanuit gaande dat de hoofdfunctie van de stolp in de meeste gevallen het wonen betreft. Als bijvoorbeeld een stolp als museum is ingericht, kan dezelfde regeling worden toegepast binnen een andere hoofdbestemming. Dit is bedoeld als bron van kennis voor planologen en juristen die de bestemmingsplannen maken en bestuurders en maatschappelijk betrokkenen die over bestemmingsplannen meedenken en besluiten.

De voorbeelden moeten altijd worden bewerkt tot een voor de gemeente passende werkwijze. Dezelfde regeling kan ook gerelateerd worden aan een aanduiding voor de stolp daar waar het agrarische gebouwen/bedrijfswoningen betreft, waarvoor een woonbestemming niet passend is.

Hoewel er nog veel onzekerheden zijn, biedt de [*tweede paragraaf*](#) van dit hoofdstuk toch alvast enkele mogelijkheden voor de inzet van het omgevingsplan voor de bescherming van stolpen. Gemeenten kunnen hier ook al daadwerkelijk mee aan de slag nog vóór de Omgevingswet van kracht is. Dat kan door bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een pilot voor een

bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de werking van de Crisis en Herstelwet (CHW) aan te melden.

6.1 Bestemming ‘wonen-stolp’

Met deze bestemming is ervan uit gegaan dat veel stolpen inmiddels een woonfunctie hebben en dat wonen om die reden de meest passende bestemming is. Er is een specifieke woonbestemming voorgesteld omdat de stolpen een eigen regeling en afweging vergen die zich niet verhoudt tot een bestemming die tevens voor reguliere woonhuizen geldt. In deze paragraaf zijn de regels, zoals die in bijlage 1 zijn opgenomen, nader beschreven en van een verduidelijkende toelichting voorzien. De artikelnummers verwijzen naar de artikelnummers in de bijlage.

[*Artikel 1.1. Bestemmingsomschrijving*](#)

In de bestemmingsomschrijving zijn drie varianten opgenomen op grond van een mogelijke functieverruiming binnen de stolp. Onder a betreft het alleen de gebruikelijke aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Onder b is dat verruimd naar een ruimere toelaatbaarheid van bedrijvigheid, alsmede enkele recreatieve en sociaalculturele activiteiten zoals galerie en/of museum. Onder c is dat nog verder verruimd, waarbij een heel scala aan gebruiksmogelijkheden wordt toegelaten binnen de stolp. In al deze varianten moet de bedrijvigheid wel in combinatie met het wonen worden uitgeoefend. Dat betekent dat de functies niet zelfstandig zonder de functie wonen mogen worden uitgeoefend. Deze mogelijkheden zijn hier bij recht geboden. Veelal bevindt een stolp zich op een ruim perceel, dat voldoende ruimte biedt voor parkeren. En gezien de kleinschaligheid van de functies mogen deze passend worden geacht in relatie tot de omgeving.

De gemeente kan er ook voor kiezen om die functieverruiming niet bij recht, maar pas bij afwijking toe te laten. In dat geval zal in de specifieke gebruiksregels een verbod voor andere dan in de bestemmingsom-

schrijving genoemde bedrijvigheid moeten worden opgenomen, waarvan dan vervolgens onder voorwaarden omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorts is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat het streven er nadrukkelijk op is gericht de stolpen te behouden en waar nodig te herstellen. Dit streven is nodig in relatie tot de bouwregels en het omgevingsvergunningstelsel. Daarnaast is hier ook de bescherming van het erf meegenomen, er vanuit gaande dat het volledige erf doorgaans deel van de woonbestemming uitmaakt. Liggen er ook delen van het erf buiten de woonbestemming, dan zal de onder 1.1. sub e genoemde regel opgenomen moeten worden in de bestemming die voor dat deel van het erf van toepassing is, dan wel moet gekozen worden voor een dubbelbestemming (zie verder onder artikel 2).

[*Artikel 1.2. Bouwregels*](#)

De intentie van de bouwregels is, in samenhang met de bestemmingsomschrijving en de omgevingsvergunning voor het slopen van een stolp, erop gericht dat de bestaande stolp blijft staan. Een algeheel verbod op het verwijderen van een stolp kan in een bestemmingsplan evenwel niet worden opgenomen. Vandaar dat er een vergunning is opgenomen om onder voorwaarden in het uiterste geval toch de mogelijkheid van sloop te bieden. Op het moment dat er sloop plaatsvindt, schrijven de bouwregels voor dat het nieuwe bouwwerk qua hoofdvorm identiek is om in ieder geval de ruimtelijke impact van het bestaande beeld in stand te laten. Dit behoeft niet in alle gevallen de slechtste oplossing te zijn.

In de bouwregels is uitgegaan van een systematiek waarbij de stolp is voorzien van een bouwvlak dat niet strak om de stolp is gelegd. Dat betekent dat een al dan niet aangebouwd bijbehorend bouwwerk nog binnen de grenzen van het bouwvlak aanwezig kan zijn. Vandaar dat een regeling is opgenomen die ziet op bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak.

Er kan ook gekozen worden voor een systematiek waarbij het bouwvlak strak om de contouren van de stolp wordt gelegd. In dat geval staan bijbehorende bouwwerken altijd buiten het bouwvlak en hoeft dat onderscheid in de bouwregels niet te worden gemaakt.

Bij de (niet monumentale) stolpen gelden de algemene bouwregels voor bijbehorende bouwwerken. Het komt voor dat een stolp niet als woonhuis in gebruik is, maar nog steeds als schuur. In dat geval is de stolp aan te merken als een bijbehorend bouwwerk bij een woonhuis. Om die reden is een specifieke regeling nodig voor stolpen die als schuur in gebruik zijn. In de regels is aangegeven op welke wijze dat kan. Een stolp die nog als bijbehorend bouwwerk in gebruik is mag op grond van het beleid en de regels niet voor bewoning gebruikt worden. In de regels is een mogelijkheid opgenomen om de stolpschuur om te zetten in een tweede woonhuis. Die mogelijkheid kan worden benut als hiermee een verbeteropgave kan worden bewerkstelligd.

[*Artikel 1.3. Afwijken van de bouwregels*](#)

Ten aanzien van twee aspecten is een mogelijkheid geboden om af te wijken van de bouwregels: de bestaande maatvoeringen van de stolp, en de toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in situaties waar in de bestaande situatie een grote oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, zoals op een voormalig erf van een agrarisch bedrijf of glastuinbouwbedrijf.

[*Artikel 1.3.1. Afwijken maatvoeringen*](#)

Als er verbouwingen aan de stolp plaatsvinden, kan het zijn dat de bestaande maatvoeringen om bouwtechnische redenen niet aangehouden kunnen worden. Dat kunnen de minimale technische bouwregels zijn uit het Bouwbesluit (wordt onder de Omgevingswet het Besluit bouwwerken leefomgeving). Belangrijk is dat de hoofdvorm van de stolp hierdoor niet wordt aangetast.

Bij beschermde monumenten mag van de minimale technische bouwregels uit het Bouwbesluit worden afgeweken, een van de redenen om stolpen als monument aan te wijzen.

Artikel 1.3.2 Afwijken bestaande maatvoering

Deze afwijking kan worden toegepast als een vergunning is afgegeven voor de sloop van de stomp en de wens bestaat om af te wijken van de verplichte herbouw binnen de contouren van de gesloopte stomp. Beleidsmatig kan de keus worden gemaakt dat niet alle stolpen behouden hoeven te blijven. Er zijn situaties denkbaar dat een nieuw-gebouwde stomp financieel niet haalbaar is, of dat de kosten hiervan niet in verhouding staan tot de kwaliteit van het omgevingsbeeld. In dat geval biedt deze afwijkingsbevoegdheid de mogelijkheid om een andere bouwvorm terug te bouwen, mits daarbij sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit. Die ruimtelijke kwaliteit kan in de gemeentelijke welstandnota worden vastgelegd, maar ook kunnen aan de afwijking enkele bouwregels worden toegevoegd om de speelruimte voor nieuwbouw aan te geven. Er is in zo'n geval immers een waardevol bouwwerk (stomp) verdwenen en het verlies van die kwaliteit kan niet worden gecompenseerd door een doorsnee woonhuis of bijbehorend bouwwerk. Het moet gaan om een architectonisch hoogwaardig bouwwerk of een stomp in een kleinere omvang. Deze mogelijkheid kan ook via het zwaardere instrument van de wijziging worden opgenomen (zie hierna onder artikel 1.6.).

Artikelen 1.3.3, 1.3.4 en 1.3.5 Saneringsregelingen

Vaak is bij een stomp sprake van een voormalig boeren erf waarop nog een ruime hoeveelheid voormalige agrarische opstallen aanwezig is. De gezamenlijke oppervlakte daarvan is vele malen ruimer dan de nieuwe bestemming aan bijbehorende bouwwerken toelaat. Dat betekent dat het meerdere onder het overgangsrecht wordt gebracht. Er kan ook gewerkt worden met het begrip bestaand, maar dat betekent dat de aanwezige oppervlakte mag blijven bestaan en ook als zodanig mag worden vernieuwd. Vanuit een goede omgevingskwaliteit is het meestal wenselijk dat de oppervlakte wordt verkleind en de verstening van het erf wordt teruggebracht.

Omdat het overgangsrecht geen herbouwmogelijkheid biedt, zijn eigenaren vaak geneigd om de bebouwing dan maar te laten staan en een beetje te onderhouden net zo lang tot het niet meer gaat. Dat komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede, omdat de staat van de gebouwen verslechtert en het onderhoud vaak ook te wensen overlaat. De afwijkingsbevoegdheid met sanering heeft, aanvullend op de mogelijkheid om bij wijziging de ruimtevoorraad regeling te benutten, de intentie eigenaren uit te nodigen en te stimuleren tot sloop van overvloedige bebouwing over te gaan. Ter compensatie wordt hen daarbij een ruimere bouwmogelijkheid (grotere oppervlakte) geboden dan de bestemming in beginsel toelaatbaar acht. De regeling is tweeledig in relatie gebracht met de hoeveelheid aanwezige bebouwing. Bij een grote oppervlakte bebouwing moet meer gesaneerd worden om er zorg voor te dragen dat er structureel tot vermindering van bebouwde oppervlakte wordt gekomen.

Artikel 1.4 Specifieke gebruiksregels

Specifieke gebruiksregels hebben drie functies. In de eerste plaats geven ze nadere invulling aan hetgeen binnen de bestemmingsomschrijving is toegelaten. Als bijvoorbeeld bedrijvigheid wordt toegelaten, is het vaak wenselijk om voor de duidelijkheid aan te geven dat daar geen detailhandel onder begrepen moet worden. In de tweede plaats worden functies die binnen de bestemmingsomschrijving zijn toegelaten, nader objectief begrensd. Een voorbeeld daarvan zijn de aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten. Deze begrenzing wordt niet in de bestemmingsomschrijving opgenomen, omdat de bestemmingsomschrijving geen gebruiksregel is en de objectieve begrenzing daar dus niet thuishoort. In de derde plaats worden in de gebruiksregels specifieke verboden opgenomen om daar vervolgens afwijking van te kunnen verlenen. Op basis van jurisprudentie is het in veel gevallen niet toegelaten om rechtstreeks af te wijken van de bestemmingsomschrijving. Veiligheids halve worden de gebruiksregels daarom gebruikt om een relatie met de afwijkingen te leggen.

Artikel 1.5 Afwijken van de gebruiksregels

Onder deze afwijkingsbevoegdheid zijn enkele voorbeelden opgenomen van functionele verruiming na een afweging door het college van burgemeester en



Het stolpenlint van Opperdoes

wethouders. Deze afwijkingen zijn sterk gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om veel of weinig functies bij recht toe te laten (zie hierboven bij artikel 1.1). Wil een gemeente alleen het huidige gebruik van een stomp vastleggen (in dit voorbeeld de woonfunctie), al dan niet met enkele kleinschalige functies die normaliter binnen een woonbestemming toelaatbaar worden geacht, dan kunnen andere functies bij recht uitgesloten worden. Vervolgens kan dan bij afwijking gekeken worden of een andere functie in combinatie met het wonen toelaatbaar is.

Artikel 1.5.1 Koppeling aan bijlagen

Het afwijken kan worden gekoppeld aan bijlagen die naar believen kunnen worden ingevuld. De hier gehanteerde invulling geldt als voorbeeld. Beide bijlagen kunnen ook worden samengevoegd of op een andere wijze in relatie met de regels worden gebracht.

Artikel 1.5.3 Mogelijkheid bewoning bijbehorend bouwwerk

Om bewoning in een bijbehorend bouwwerk toe te laten mag een bestaand bijbehorend bouwwerk worden vervangen of worden verbouwd. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een tweede woonruimte op het perceel toe te laten, mits deze tweede ruimte nodig is dan wel bijdraagt aan het behoud van de stomp waarvoor een restauratie nodig is. Alleen het gebruik tot bewoning van het bijbehorend bouwwerk wordt toegelaten: de tweede woonruimte blijft in

juridische zin een bijbehorend bouwwerk waarbinnen het wonen is toegelaten. Daarmee wordt voorkomen dat er een volwaardig tweede woonhuis op het achtererf wordt gebouwd. Belangrijk is bijvoorbeeld dat het gebouw sober vormgegeven moet worden als een bijbehorend bouwwerk.

Artikel 1.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Deze regeling ziet op twee aspecten: de stomp zelf en het bijbehorende erf. Voor de stomp geldt dat een vergunning nodig is om deze in zijn geheel of gedeeltelijk te slopen. Deze vergunning kan alleen worden verleend als de bouwtechnische kwaliteit van de stomp zodanig slecht is dat hergebruik naar de mening van de gemeente redelijkerwijs niet gevraagd kan worden. Ook delen van een stomp mogen worden gesloopt als deze delen niet waardevol zijn. Dit kunnen bijvoorbeeld niet authentieke aanbouwen zijn. Het ontbreken van waarden moet wel worden aangetoond door middel van een bouwhistorische quickscan.

Een omgevingsvergunningplicht voor het slopen (in de volksmond een 'sloopvergunning' genoemd) is in deze handreiking opgenomen omdat het een bekend instrument is dat op dit moment door veel gemeenten wordt gehanteerd. Het heeft echter niet altijd de gewenste beschermende uitwerking, want het betekent dat de gemeente wél mogelijkheid biedt om een stomp te slopen. In de geest van de toelatingsplanologie is het omgevingsvergunningstelsel een

positief stelsel; de ‘sloopvergunning’ is niet bedoeld om daarmee het slopen van stolpen onmogelijk te maken, maar de vergunningplicht is nodig om een beoordeling te kunnen maken. Het gevolg hiervan is wel dat er authentieke stolpen kunnen verdwijnen en dat is volstrekt niet in lijn met de sterke wens van de samenleving en bestuurders om nog aanwezige stolpen te behouden. Slopen van de bestaande nog authentieke stolpen betekent in maatschappelijk en landschappelijk opzicht een groot verlies. De meeste gemeenten hanteren wel een terugbouwplicht, maar dan is altijd sprake van een nieuwe stolp die nooit de cultuurhistorische waarde kan evenaren van de authentieke stolp. Terugbouwplicht kan voor een eigenaar wel een reden zijn om voorgenomen sloop te heroverwegen. Ook biedt het de mogelijkheid om de cultuurhistorie (het ‘verhaal’) van de plek afleesbaar te houden en mogelijk onderdelen van de historische stolp te hergebruiken. Ook blijft de beeldkwaliteit van een lint vaak beter behouden als er een herbouwplicht is. Toch heeft restauratie eigenlijk in alle gevallen de voorkeur. In het nieuwe stelsel van uitnodigingsplanning past dan ook een verruimd instrumentarium om mensen uit te nodigen, te bewegen en te compenseren voor de kosten van restauratie en het behoud van de stolp.

Het ***Noord-Hollands Fonds voor Monumenten*** (Fonds voor herbestemming, verduurzaming en restauratie) is hier ook op gericht. Dit provinciale fonds biedt een goedkope lening tot maximaal 1 miljoen euro voor stolpen, mits een stolp door het bevoegd gezag erkend is als cultureel erfgoed. Die erkenning kan geregeld worden door dit in het bestemmingsplan of omgevingsplan vast te leggen. Een andere mogelijkheid is het hergebruik van het oude vierkant in de nieuwbouw, als het vierkant nog in goede staat verkeert. Op deze manier blijven de afmetingen en verhoudingen van de oude stolp gehandhaafd en wordt de bouw van te kleine nieuwbouwstolpen voorkomen. Het hergebruiken van een oud vierkant bij nieuwbouw is een eeuwenoude traditie en past daarmee binnen de geschiedenis van de stolpboerderij.

Er is ook een mogelijkheid om de regels voor sloop op een andere manier in te richten. Het slopen van een

stolp of delen van een stolp kan ook als strijdig gebruik, dus als een verbod, worden opgenomen. Het slopen kan vervolgens met een afwijking mogelijk worden gemaakt. Aan die afwijking kunnen voorwaarden worden verbonden, onder andere de inspanningsverplichting dat alle andere oplossingen voor het behoud van de stolp absoluut niet mogelijk zijn. Een afwijking is per definitie een uitzonderings situatie en mag ook worden geweigerd. De argumentatie voor het besluit kan worden gebaseerd op het beleidsstreven van de gemeenten en geeft de mogelijkheid om maatwerk te kunnen leveren. Bij de afwijking geldt als verplichting dat het nieuwe bouwwerk in de vorm van een stolp teruggebouwd moet worden, omdat de bestemming aangeeft dat sprake is van een stolp. In de regels is een voorbeeld van een afwijking opgenomen.

In het omgevingsvergunningstelsel zijn ook enkele werken vergunningplichtig gemaakt, die de structuur en de inrichting van het erf kunnen wijzigen. Ook hier geldt dat de mogelijkheid van een vergunning betekent dat het uitvoeren van de werken in beginsel toelaatbaar is, maar dat het vereiste van een vergunning ertoe leidt dat de gemeente mee kan kijken en in het uiterste geval kan besluiten de vergunning te weigeren als niet aan de voorwaarden kan worden voldaan. Normaal gesproken moet de vergunning, eventueel onder voorwaarden, worden verleend. Ook hier kan ervoor worden gekozen om dit op een andere wijze in te richten, maar dan moet de gemeente in zijn beleid grote cultuurhistorische betekenis toekennen aan het erf en de betekenis van de oorspronkelijkheid daarvan. Om hier een goed beeld van te krijgen is het wenselijk om de waardevolle erven te inventariseren en in beeld te brengen.

1.7 Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid om extra mogelijkheden te bieden op het moment dat er een verbeteropgave wordt gepleegd, ziet op de mogelijkheid van verruiming van bijbehorende bouwwerken, het toelaten van een woning in een bijbehorend bouwwerk en/of functiewijziging van het perceel. Deze mogelijkheden zijn alleen toegelaten als daar ook wat tegenover staat. In de wijzigingsbevoegdheid zijn drie voorbeelden genoemd van verbeteropgaves: sanering van

bebouwing op het perceel zelf of in directe omgeving of elders waar een verbeteropgave ligt, herstel van bijbehorend erf en/of een stolpenstructuur, en de volledige restauratie van de stolp zelf. Om mensen te stimuleren dergelijke verbeteropgaves te plegen en daarvoor ook enige compensatie te krijgen, wordt de mogelijkheid geboden om extra bijbehorende bouwwerken te bouwen dan wel de functie te veranderen, zodat op een perceel mogelijkheden ontstaan voor vestiging van bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De voorbeelden zijn zeker niet limitatief maar dienen ter inspiratie. Gemeenten kunnen hier verbeteropgaven, andere oppervlaktes of andere bestemmingen aan toe voegen. Ook is het mogelijk om verbeteropgaves uit te werken in een beleidsstuk dat aan deze wijzigingsbevoegdheid gekoppeld kan worden, zodat initiatiefnemers meer inspiratie en duidelijkheid kunnen ontleen aan de wijze waarop verbeteropgaves kunnen worden aangepakt.

Artikel 1.7.1 Wijziging ten behoeve van woningsplitsing

In de wijzigingsbevoegdheden is allereerst sprake van woningsplitsing. Deze optie is met name voor buitengebieden interessant, omdat bij stolpen binnen bebouwde kommen als alternatief ook gebruik kan worden gemaakt van de kruimelregeling uit het Bor. Een wijzigingsbevoegdheid kan verkozen worden boven de kruimelregeling omdat een gemeente werkt met een aanduiding voor de hoeveelheid woningen binnen een stolp, in welke geval de verbeelding na splitsing aangepast moet worden, dan wel omdat de gemeente splitsing via deze bevoegdheid wil laten verlopen.

Volgens artikel XXX uit het voorbeeld in de bijlage, kan een stolp – afhankelijk van specifieke kenmerken - in meerdere woningen worden gesplitst, waarbij ook gekozen kan worden voor zorgwonen. In het voorbeeld van artikel 1.7.1 vindt de splitsing plaats binnen de woonbestemming en blijft de functie ongewijzigd. Bij een splitsing in meerdere woningen met een zorgcomponent, kan het zijn dat de splitsing gepaard moet gaan met een wijziging van de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming.

Om te voorkomen dat na splitsing er twee tot vier keer zoveel bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd, moet de regeling voor de bijbehorende bouwwerken gekoppeld zijn aan de stolp zelf en niet aan de woningen. Per stolp mag een hoeveelheid bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, ongeacht het aantal woningen. Mensen moeten dan zelf de beschikbare ruimte verdelen. Wel kan er een regeling aan gekoppeld worden dat er bij koppeling van woningsplitsing aan een verbeteropgave, extra ruimte voor bijbehorende bouwwerken kan worden verkregen.

In geval een gemeente een wijzigingsbevoegdheid een te zwaar instrument vindt voor woningsplitsing kan splitsing ook bij binnenplanse afwijking worden geregeld. In dat geval wordt de verbeelding niet aangepast, mocht dat nodig zijn. De afwijking vindt dan plaats van een specifieke gebruiksregel waarmee is geregeld dat een stolp niet meer dan één woning dan wel het bestaande aantal woningen mag omvatten.

Artikel 1.7.4 Wijziging ten behoeve van compensatieregeling

De wijzigingsbevoegdheid die ziet op de compensatieregeling is de inmiddels bekende ruimte-voor-ruimte regeling. Sloop van een minimale hoeveelheid bebouwing levert bouwrecht op voor één woonhuis. In de linten is het in vrijwel alle gevallen onwenselijk om nieuwe woonhuizen te bouwen in de tweede lijn, achter het bestaande woonhuis. Bovendien is het uitgangspunt en daarom zo in de regels voorgesteld dat wanneer sprake is van bouwen in een stolpenstructuur, het woonhuis beperkt blijft tot één bouwlaag met kap om te voorkomen dat het woonhuis de dominantie van de stolpen binnen de structuur in de weg gaat staan. Ook hier geldt weer dat de specifieke voorwaarden en genoemde afmetingen arbitrair zijn en per gemeente nader kunnen worden ingevuld.

Artikel 1.7.2 en 1.7.5 Wijziging ten behoeve van andere hoofdvorm

Bij herbouw wordt soms een afwijkende maatvoering toegepast of wordt een andere hoofdvorm teruggebouwd. Soms wordt een stolp wordt vervangen door een stolp van een andere maat, waarbij aanpassing

van het bouwvlak of de aanduiding op de verbeelding nodig is om de bouw mogelijk te maken. In artikel 1.7.2 is daarvoor een voorbeeld opgenomen.

Als de hoofdvorm zelf verandert, moet de bestemming worden gewijzigd. In artikel 1.7.5 is daarvan een voorbeeld opgenomen. Deze wijziging hoeft niet per se aan een verbod tot slopen te worden verbonden. Deze wijziging kan ook worden opgenomen op het moment dat besloten wordt om geen nieuwe stolp terug te bouwen, zoals dat op basis van de bouwregels de bedoeling is.

Andere stolp-bestemmingen

In het bovenstaande is uitgegaan van een specifieke bestemming van de stolp waarbij er sprake is van een woonfunctie. In veel gevallen behoort een stolp evenwel nog als bedrijfswoning tot een agrarisch bedrijf of heeft de stolp een andere bestemming. Ook komt het voor dat gemeenten werken met een aanduiding voor de stolp binnen een generieke woonbestemming die voor alle woonfuncties geldt. In dat geval kan de hier aangehaalde bestemming als leidraad dienen, waarbij alleen technische aanpassingen nodig zijn, omdat in die gevallen de stolp zal moeten worden voorzien van een aanduiding.

Stolpschuur

Niet in alle gevallen is de stolp het hoofdgebouw binnen een woonbestemming of is de bedrijfswoning binnen een andere bestemming ondergebracht in de stolp. Er zijn situaties waarbij de stolp nog als schuur of anderszins als bijbehorend bouwwerk aanwezig is. In dat geval moet er binnen de bestemming specifiek aandacht zijn voor deze stolpen. Deze krijgen binnen de bestemmingsregels een specifieke plek met specifieke regels. Daarvan is een voorbeeld opgenomen. Het is in zo’n geval van belang om te kijken in hoeverre de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden al dan niet van toepassing zijn op stolpschuren. In de aanhef van de bevoegdheden moet steeds aangegeven worden of de bevoegdheid ook ziet op stolpschuren.

Aparte regeling van het erf (artikel 2)

In de voorbeeldbestemming ‘wonen-stolp’ is ook een beschermende regeling opgenomen voor het bijbeho-

rende erf (artikel 1.1 sub e). In het omgevingsvergunningstelsel (artikel 1.6) zijn voorts een aantal ingrepen in het erf vergunningplichtig gesteld. Er wordt vanuit gegaan dat het erf in de meeste gevallen deel van de woonbestemming uitmaakt.

Als alternatief voor een directe beschermende regeling in de bestemming zelf, kan ook gewerkt worden met een specifieke dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is handig als stolpen met bijbehorende erven onder verschillende bestemmingen vallen, bijvoorbeeld als een erf dusdanig groot is dat hiervoor een tuinbestemming of een cultuurgrondbestemming is opgenomen. De dubbelbestemming maakt het mogelijk om de erven op één plek te regelen. Ook kan een dubbelbestemming voorstelbaar zijn als de grens van de woonbestemming niet gelijk valt met de omvang van het te beschermen oorspronkelijke erf.

In het voorbeeld van artikel 2 is onder strijdig gebruik in relatie tot het omgevingsvergunningstelsel een aantal aspecten bijeengebracht. Dit is uitwisselbaar. Er kan voor worden gekozen om alle activiteiten onder de vergunningplicht te brengen. Ook kunnen meer activiteiten als verbod worden opgenomen.

Aparte regeling van delen van het erf (artikel 3)

Soms is maar een klein deel van het erf waardevol, bijvoorbeeld het deel waar de oorspronkelijke afschermende opgaande beplanting aanwezig is. Dan is een beschermende regeling voor het gehele erf niet nodig. Het is mogelijk dergelijke beplanting van een eigen bestemming te voorzien (zie voorbeeld artikel 3). Het voordeel hiervan is dat de beplanting dan in de woonbestemming niet specifiek ter bescherming hoeft te worden aangeduid, en dat er binnen de woonbestemming geen specifieke regels voor opgenomen moeten worden.

Regeling voor bescherming stolpenstructuur (artikel 4)

In hoofdstuk 2 is beschreven waar de stolpenstructuren vandaan komen en wat daaronder moet worden verstaan. In bijlage 1 is een voorbeeld opgenomen op welke wijze een dergelijke structuur planologisch zou kunnen worden vastgelegd. Omdat de structuur over het algemeen meerdere bestemmingen omvat, en de bescherming ziet op enkele specifieke elementen, is

het effectief om hier met een dubbelbestemming te werken.

De enkelbestemmingen regelen wat er binnen iedere bestemming binnen de stolpenstructuur gebouwd mag worden en welke werken en werkzaamheden daar uitgevoerd mogen worden. Het is vanuit het behoud van de stolpenstructuur niet zo dat er bebouwing ongewenst is of dat ingrepen binnen de structuren gekeerd moeten worden. Het doel van de structuren is het behoud van de positie en verschijningsvorm van de stolpen in die structuren. Daarbij is eveneens het (groene) erf van belang, en de relatie van de stolp met het landschap. Daarbij gaat het met name om het behoud van de prominente aanwezigheid van de stolpen tussen de veelal kleinere bebouwing daar omheen, de zichtbaarheid van de individuele stolpen en hun onderlinge relatie binnen de structuur. Vandaar dat de dubbelbestemming kan volstaan met het doel zoals beschreven in de bestemmingsomschrijving en met de nadere eisen. Op grond van die nadere eisen kan bebouwing die binnen de basisbestemmingen is toegelaten, qua situering en maatvoering ingepast worden op zo’n manier dat rekening wordt gehouden met het behoud van de prominente aanwezigheid en zichtbaarheid van de stolpen.

Een alternatief voor de dubbelbestemming kan ook zijn de stolpenstructuren aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht, met de daarbij behorende regels. Hiervan is in bijlage 1 geen voorbeeld opgenomen.

6.2. Vooruitblik naar het omgevingsplan

Het is niet de verwachting dat een wetgevingsoperatie ineens tot een heel andere beleidsvisie zal leiden. De Omgevingswet zelf geeft nadrukkelijk aan dat het cultureel erfgoed deel van de fysieke leefomgeving is en dat er gestreefd wordt naar behoud van de bestaande kwaliteiten en verbetering daar waar dat mogelijk is. In deze handreiking wordt er dan ook vanuit gegaan dat ook onder de Omgevingswet het behoud van stolpen en stolpenstructuren een speerpunt blijft van het beleid met betrekking tot het cultureel erfgoed.

Alles wat hiervoor besproken werd aan bestemmingsplanregelingen, kan worden meegenomen in de uitwerking van het omgevingsplan. Dat wil zeggen dat de inhoudelijke aspecten van deze handreiking (te zijner tijd) kunnen worden ingebracht zonder dat dit dan beleidsmatige wijzigingen met zich meebrengt. In dat geval continueert de gemeente het huidige beleid met betrekking tot stolpen en neemt dat mee in haar omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Wel biedt de Omgevingswet straks een ruimere instrumentenkoffer dan nu beschikbaar is onder de Wet ruimtelijke ordening. Het omgevingsplan is voorsnog vormvrij en het staat iedere gemeente vrij om cultureel erfgoed op eigen wijze te beschermen. De systematiek kan vrij dicht tegen de systematiek van de huidige bestemmingsplannen aan liggen, uitgaande van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met bijbehorende bouw- en gebruiksregels. Maar de systematiek kan ook volledig anders worden, door bijvoorbeeld uit te gaan van een minimum aan gesloten regels en veel meer open, kwalitatieve regels toe te voegen. Dat laatste vergt een andere, uitnodigende wijze van toepassing van de regels: het gaat niet om toetsen maar om interpretatie in de specifieke omstandigheden. Er zijn dus kansen en mogelijkheden om het behoud van stolpen op een andere wijze te gaan reguleren. In dit deel van de handreiking wordt daar verder op ingegaan. Daarbij is ook gekeken naar de aanbevelingen die gedaan zijn in het **‘Schetsboek voor een Omgevingsplan Op Kwaliteit’**. Belangrijk is wel te vermelden dat de hier gegeven voorbeelden slechts een indicatie geven van enkele mogelijkheden.

Gebiedsgericht

Het lijkt er op dat omgevingsplannen gebiedsgericht gedifferentieerd zullen worden. Bestemmingsplannen worden nu veelal voor deelgebieden opgesteld, zoals dorpen, bedrijventerreinen, buitengebieden, en dergelijke. Onder de Omgevingswet zal per gemeente nog maar één plan functioneren waarin al die gebieden van een passende regeling moeten worden voorzien. Het is simpelweg niet voorstelbaar dat regels voor woonhuizen in een buitengebied hetzelfde kunnen zijn als voor woonhuizen in een dorp of stadskern. Ook de problematiek, het beleid en transities zijn in de diverse gebieden zeer verschillend.



gewerkt wordt met een onderscheid in het afwegingskader, is een dergelijk onderscheid in rijks- en gemeentelijke monumenten niet noodzakelijk. De algemene regel omvat dan ook de monumenten, zodat in dat geval in voldoende mate aan de instructie uit de Omgevingswet wordt voldaan. De monumenten zijn vervolgens herleidbaar uit de beschikbare informatie over stolpen.

Cultuurhistorisch waardevol object (artikel 3)

Dit artikel gaat over alle stolpen, die aangeduid zijn als cultuurhistorisch waardevol object. In het artikel zijn twee mogelijkheden opgenomen om in beeld te brengen waarop de regeling betrekking heeft. Enerzijds is dat vormgegeven met een aanduiding. Naar alle waarschijnlijkheid biedt het digitale stelsel onder de Omgevingswet de mogelijkheid om nog steeds perceelgericht te werken: functies worden per adres toegedeeld aan locaties. Op die wijze is duidelijk waar de functie betrekking op heeft. De gemeente kan er ook voor kiezen om de kenbaarheid van de stolpen niet in het omgevingsplan zelf vast te leggen, maar te verwijzen naar bijvoorbeeld de *Beeldbank van de Boerderijenstichting* of een lijst van stolpen van de gemeente zelf. De Beeldbank is inmiddels zodanig volledig, dat alle stolpen per gemeente daarin in beeld zijn. Die stolpen kunnen binnen de Beeldbank perceelgericht benaderd worden. Dat kan slim zijn, omdat bij wijziging dan niet het omgevingsplan hoeft te worden aangepast. Dit leidt er wel toe dat de gemeente afhankelijk wordt van de mate van accuratesse van de Boerderijenstichting die de Beeldbank bijhoudt.

In deze regeling is iedere activiteit aan een stomp of op het perceel behorende bij de stomp verboden zonder vergunning. Wil een initiatiefnemer iets aan de stomp of in het gebruik van de stomp of het bijbehorende perceel wijzigen, dan zal daar altijd een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Zo'n verbod zonder vergunning klinkt heel negatief, maar is juist bedoeld om samen om tafel te komen. Het is een uiting van betrokkenheid en publiek belang, bedoeld om vanuit het plan van de initiatiefnemer te komen tot het meest optimale plan voor de fysieke leefomgeving als geheel. De gemeente krijgt zo de kans om de initiatiefnemer in contact te brengen met de juiste mensen en kan hem

of haar wijzen op alle mogelijkheden die er planologisch en financieel zijn, en dergelijke. Duidelijk moet zijn dat hiervoor een voorkeur wordt uitgesproken in deze handreiking. Er is verder niet gekeken naar andere instrumenten, zoals de meldingsregel of de omgevingsplanactiviteit. Het is aan de gemeente zelf om te kijken of deze regel hem past of dat toch naar een andere inrichting van het omgevingsplan wordt gekeken.

Aan de regeling kan een lijst van activiteiten worden toegevoegd waarvoor geen vergunning nodig is, bijvoorbeeld regulier onderhoud of ondergeschikte werkzaamheden aan zij- en achtergevels. Daarbij kan de waardering en ordening van stolpen een verschil in vergunningplicht met zich meebrengen. In de regeling is vastgelegd dat voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning een proces moet worden doorlopen dat leidt tot een positief advies van de stolpencoach of het stolpenteam. De onderliggende gedachte achter dit proces is het streven naar het behoud van de stomp. Het proces is bedoeld om mensen te overtuigen van de waarde van de stomp en mensen te inspireren gebruik te maken van de mogelijkheden die er zijn om tot het meest optimale plan te komen. Het proces is in alle gevallen gelijk. De waardering en ordening van stolpen geeft geen aanleiding om een ander proces in te richten.

Verwaarloosde stolpen

In de praktijk worden de zogenaamde 'verwaarloosde' stolpen als een probleem ervaren. De huidige regelgeving biedt maar beperkt mogelijkheden om een adequate en efficiënte wijze tot aanpak van verwaarloosde stolpen te komen. Vaak vindt die verwaarlozing ook niet uit weelde plaats. In veel situaties is sprake van een ingewikkelde problematiek. Het vergt veelal een heel specifieke aanpak, die de nodige tijd en energie kost. Dat leidt er vaak toe dat hier geen prioriteit aan wordt gegeven, zodat ook vanuit dat gegeven een adequate aanpak achterwege blijft.

Een gedegen beleid en een goed instrumentarium is een vereiste voor de aanpak, maar onder de Omgevingswet zal de aanpak vanuit het instrumentarium niet anders worden.

Het is om die reden voorstelbaar dat omgevingsplannen gebiedsgericht worden ingericht. Voor cultureel erfgoed is die gebiedsgerichte benadering maar deels van toepassing. Als het gaat om de objecten zelf, zullen de regels tot behoud in alle gebieden hetzelfde kunnen zijn. Daar waar het gaat om functieverruiming of bouw van nieuwe woonhuizen ter compensatie van bijvoorbeeld sanering van overtollige bebouwing, kunnen wel verschillen ontstaan. Binnen een bebouwde kom gelden andere mogelijkheden dan in het buitengebied, zoals blijkt uit het beleid zoals dat de afgelopen decennia is gehanteerd. Ook hier geldt weer dat iedere gemeente zijn eigen gebiedsgerichte beleid heeft. In de voorbeelden in deze handreiking is om die reden (nog) geen onderscheid in gebieden gemaakt.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In de handreiking zijn geen specifieke uitwerkingen van het sleutelbegrip uit de Omgevingswet opgenomen: de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit begrip komt in de plaats van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wro. Het doel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een gezonde en veilige fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. De uitwerking hiervan is een beleidskwestie voor de gemeenten. In de omgevingsvisies zullen keuzes gemaakt moeten worden die direct verband houden met de toedeling van functies. Het is te vroeg om hier met deze handreiking op vooruit te lopen. Wel kan ter inspiratie worden aangesloten bij de functionele mogelijkheden die zijn opgenomen bij de regels voor het bestemmingsplan. Regels die ook, met de benodigde aanpassing in systematiek, overgenomen kunnen worden in het omgevingsplan.

Verbetering belonen

Bij het opstellen van het omgevingsplan kan verder

nagedacht worden over de mogelijkheden die de uitnodigingsplanologie biedt. Verbetering van de fysieke leefomgeving (denk bijvoorbeeld aan landschapsverbetering, restauratie van een vervallen stomp, het slopen van overtollige bebouwing, het verwijderen van asbesthoudende schuren) kan worden beloond met extra functionele mogelijkheden of verruimde bouw mogelijkheden. Daar waar structuren worden hersteld of geïnvesteerd wordt in een duurzaam grondgebruik met positieve maatschappelijke gevolgen (bijvoorbeeld voedseltuinen, versterken biodiversiteit, verhogen belevingswaarde van het landschap) kunnen stolpeigenaren beloond worden met verruiming van de functionele mogelijkheden of extra bouw mogelijkheden in de vorm van bijbehorende bouwwerken. Datzelfde geldt voor herstel van het oorspronkelijk erf of investering in verbetering van een stolpenstructuur, maar kan ook gelden als overtollige en/of asbesthoudende schuren worden gesaneerd al dan niet op het perceel van de stomp zelf. Sommige gemeenten maken het stolpeigenaren mogelijk om verruiming van mogelijkheden te krijgen als elders in het gebied een structurele oppervlakte aan bebouwingsruimte wordt gesaneerd of een andere verbetering wordt gerealiseerd.

Rijks- en gemeentelijke monumenten

Hoewel er in deze handreiking voor wordt gepleit om alle stolpen van een beschermende regeling te voorzien, kan een duidelijk onderscheid in waardering wel tot differentiatie van regels en afweging aanleiding geven. In de Omgevingswet is gesteld dat er in ieder geval regels opgenomen moeten worden voor in het omgevingsplan aangeduide monumenten. Hiervan zijn twee voorbeelden opgenomen in *bijlage 1*.

Als de gemeente evenwel besluit om alle stolpen als beschermenswaardig aan te merken en alle stolpen daarmee op gelijke wijze worden beschermd en er

De algemene zorgplicht voor de fysieke leefomgeving biedt wellicht mogelijkheden – en misschien zelfs wel de verplichting – om eigenaren aan te spreken op verwaarlozing. Voor eenieder geldt straks de plicht om voldoende zorg te dragen voor de fysieke leefomgeving (artikel 1.6 Ow). Daarnaast heeft een ieder de plicht om te voorkomen dat door zijn of haar handelen nadelige gevolgen ontstaan (artikel 1.7 Ow) en is er een verbod opgenomen om te handelen als de gevolgen aanzienlijk nadelig zijn (artikel 1.8 Ow). Als een gemeente een gedegen stolpenbeleid heeft en daar een instrumentarium aan heeft verbonden in het omgevingsplan, dan kunnen deze artikelen een basis bieden om mensen op hun zorgplicht aan te spreken. Dat kan bijvoorbeeld door een algemene zorgregel gekoppeld aan de bevoegdheid tot het geven van maatwerkvoorschriften. De zorgplicht kan worden gekoppeld aan financiële stimuleringsmaatregelen om de aanpak van verwaarloosde stolpen aan te pakken.

Financiering onderzoekslast en onderhoud

Behoud van cultureel erfgoed is een algemeen belang. Cultureel erfgoed bepaalt niet alleen de identiteit van een gebied waarmee mensen zich verbonden voelen, maar cultureel erfgoed is ook van economische betekenis voor een regio. Uit rapporten blijkt dat goed onderhouden cultureel erfgoed aantrekkingskracht heeft vanuit recreatief oogpunt, maar tevens belangrijk is voor een aantrekkelijke leef- en vestigingsklimaat.

Stolpen maken ontegenzeggelijk onderdeel uit van het cultureel erfgoed van Noord-Holland. Stolpen zijn evenwel objecten die over het algemeen particulier in eigendom zijn. Dat betekent dat een individu wordt geconfronteerd met de financiële gevolgen die het behoud van een algemeen belang met zich meebrengt. Vanuit dat oogpunt is het voorstelbaar dat er gemeenschapsgeld beschikbaar wordt gesteld voor onderzoeken die nodig zijn om de waarden van de stolp goed in beeld te brengen en/of voor werkzaamheden die nodig zijn om het cultureel erfgoed op een goede wijze te restaureren, onderhouden en beheren. Hierbij kan gedacht worden aan het bouwhistorisch

onderzoek en/of een quickscan of bureauonderzoek bij voorgenomen restauratie of sloop van een stolp of ingrepen op het erf of in een structuur. Die mogelijke financiële bijdrage vanuit gemeenschapsgelden is juridisch niet verplicht en niet vastgelegd in de voorbeelden in de bijlage. Het is hier wel genoemd ter inspiratie voor gemeenten of de provincie om dit deel van haar beleid en uitvoering te maken.

Voor deze handreiking voert het te ver om het bestaande financieel instrumentarium van de gemeente te beschrijven. Zowel de rijksoverheid als de provincie hebben financiële mogelijkheden gecreëerd voor eigenaren van beschermde monumentale en of niet-monumentale maar wel historische stolpboerderijen via subsidies en/of laagrentende leningen of fiscale voordelen. Gemeenten kunnen voor gemeentelijke monumenten financiële mogelijkheden instellen.

Benodigde onderzoeken

De regels omtrent het verlenen van vergunningen voor slopen en/of bouwen van (delen van) stolpen kunnen worden gekoppeld aan de verplichting om een beknopt bouwhistorisch/archeologisch vooronderzoek (quick scan) uit te voeren. Op basis hiervan kan de cultuurhistorische betekenis van de stolp nauwkeuriger worden bepaald en worden geadviseerd over het behoud of eventueel nader onderzoek. Bij onverhoopte sloop dient een bouwhistorisch onderzoek en een archeologische opgraving plaats te vinden. Bij sloop vindt vaak bodemroering plaats en kunnen archeologische waarden in de ondergrond worden aangetast. Ook bij renovatie wordt de ondergrond vaak aangetast, bijvoorbeeld doordat de boerderij inpandig wordt uitgegraven voor een dragende betonvloer. Daarom dient ook bij sanering van erfbebouwing en renovatie rekening gehouden te worden met deze waarden. De Erfgoedwet bepaalt dat eigenaar van een rijksmonument een instandhoudingsplicht heeft. Op grond van de provinciale erfgoedverordening geldt dit overigens ook voor provinciale monumenten. De monumenteneigenaar moet ervoor zorgdragen dat het monument zodanig wordt onderhouden dat het behoud ervan gewaarborgd is.



Een vervallen stolpboerderij in Hauwert

Bijlage 1 Regels bestemmingsplan

Deze regels kunnen in beginsel doorvertaald worden naar een systematiek die in het omgevingsplan wordt gehanteerd. Daarmee zijn deze regels een eerste optie voor opname in het omgevingsplan.

Uitgaande van een bestemming voor de stolp.

1.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor ‘Wonen - Stolp’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten; of
 - b. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in ondergeschikte mate in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in de categorieën 1 en 2 van de Bedrijvenlijst, recreatie-appartementen, sociaal-culturele doeleinden en logies met ontbijt; of
 - c. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in ondergeschikte mate in combinatie met ruimten voor beroepen en bedrijvigheid genoemd in de lijsten die aan deze bijlage zijn toegevoegd;
 - d. het behoud en het herstel van de bestaande stolpen;
 - e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de bestaande waterlopen, bruggen naar de erven, alsmede het begroeiingspatroon op de voormalige boerenerven in de vorm van boomsingels en andere waardevolle hoogopgaande erfbeplanting.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak

- Voor het bouwen van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak gelden de volgende regels:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen in de bouwvorm van een stolp worden gebouwd;
 - b. het aantal hoofdgebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen;
 - c. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
 - d. bij verbouw of bij nieuwbouw mag de hoofdvorm

- van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden;
- e. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - f. de maatvoering van een gebouw zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
		min	max	
Hoofdgebouw	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bijbehorende bouwwerken	3,00 [#]	-	60	6,50 ⁺

- + Tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen
- # Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

1.2.2 Bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak zal per hoofdgebouw ten hoogste 80 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het

- hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak bedragen;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 meter bedragen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m. ;
 - e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 meter bedragen;
 - f. de afstand van vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis zal ten hoogste 50,00 m bedragen.

1.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken gelden de volgende regels:

1.3 Afwijken van de bouwregels

1.3.1 Afwijken maatvoeringen

- Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.2.1. onder d in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:
- a. dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp;
 - c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige.

1.3.2 Afwijken bestaande maatvoering

- Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 1.2.1 onder e in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een hoofdgebouw, mits:
- a. er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;
 - b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste 12,00 m zal bedragen en het hoofdgebouw zal worden voorzien van een kap;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.3.3 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 1

- Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. onder a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. onder b, in die zin dat, indien reeds 350 m² of meer aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 350 m², mits:
- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.3.4 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 2

- Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. onder a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. onder b, in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:
- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.3.5 Saneringsregeling glasopstanden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. onder a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. onder b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis meer bedraagt dan 150 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen met 10 m² wordt vergroot bij sanering per 500 m² aan glasopstanden met een maximum van 30 m² bij sanering van 1.500 m² of meer;
- b. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, tenzij:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het woonhuis met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
 - 2. de woonfunctie behouden blijft;
 - 3. degene die de activiteiten in het woonhuis uitvoert, bewoner van het woonhuis is;
 - 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 - 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan genoemd in lid 1.1 onder c en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - twee woningen”,

“specifieke vorm van wonen - drie woningen” of “specifieke vorm van wonen - vier woningen”, in welk geval een woonhuis gebruikt mag worden voor respectievelijk ten hoogste twee, drie of vier woningen;

1.5 Afwijken van de gebruiksregels

1.5.1 Ondergeschikte bedrijvigheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 1.4 onder a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie wordt gecombineerd met ondergeschikte bedrijvigheid in de vorm van de in de lijsten die aan deze bijlage zijn toegevoegd genoemde bedrijvigheid, mits:

- a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- b. niet meer dan 25% van de bestaande gebouwen ten tijde van de verleende omgevingsvergunning, met een maximum van 250 m², wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte bedrijvigheid;
- c. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- d. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht;
- e. de woonfunctie in de stolp gevestigd blijft, tenzij sprake is van een stolpschuur, waarbij de minimale omvang van de woonfunctie ten minste 75 m² bedraagt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.5.2 Groepsaccommodaties

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 1.4 onder g in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van een groepsaccommodatie, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande gebouwen;
- b. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;

- c. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte die bij een hoofdgebouw wordt gebruikt ten behoeve van nevenfuncties ten hoogste 350 m² bedraagt;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. er vanwege de logiesverstrekking geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de bestemmingsgrens van de bestemming waarbinnen een woning aanwezig is dan wel kan worden gebouwd);
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.5.3. Bewoning vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.4 onder c in die zin dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk al dan niet gepaard gaand met bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor bewoning, mits:

- a. deze bewoning uitsluitend in relatie tot het behoud en restauratie van de stolp wordt toegelaten;
- b. het bijbehorend bouwwerk het uiterlijk en de verschijningsvorm behoudt van een bijbehorend bouwwerk;
- c. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.5.4 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.4 onder g in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- f. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m², mag bedragen;
- g. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;

- h. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

1.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van stolpen;
- b. het kappen of rooien van singelbeplanting (bomen en struiken) en andere waardevolle hoogopgaande beplanting
- c. het verleggen of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van verhardingen;
- e. overige grondroerende werkzaamheden die dieper reiken dan 0,30 m onder het maaiveld.

1.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 1.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

1.6.3 Toetsingscriteria a

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stolp betreft, die blijkend uit een bouwhistorische quickscan op zichzelf niet als waardevol vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm van de stolp plaatsvindt.

1.6.4. Toetsingscriteria b tot en met d

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van de erven, de cultuurhistorische en archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Alternatieve regeling voor slopen van stolpen middels een afwijking

In de specifieke gebruiksregels wordt opgenomen dat

tot een strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend het slopen van bestaande stolpen.
Van dat verbod wordt vervolgens een afwijking verleend. Deze kan als volgt luiden.

Afwijking voor het slopen van een bestaande stolp

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in ... in die zin dat een bestaande stolp wordt gesloopt en wordt vervangen door een nieuw gebouwde stolp, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast indien gebleken is dat er redelijkerwijs geen mogelijkheid is om de bestaande stolp te behouden door middel van restauratie of toepassing van een instrument binnen deze bestemming gericht op het behoud van bestaande stolpen;
- b. deze afwijking voorts uitsluitend wordt toegepast, indien:
 - 1. de bouwtechnische kwaliteit van de stolp dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
 - 2. herbouw in de oorspronkelijke hoofdvorm in redelijkheid niet afdwingbaar is;
 - c. er na het verwijderen ten hoogste één nieuwe stolp wordt gebouwd;
 - d. de hoofdvorm van de stolp in overleg met de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige tot stand komt;
 - e. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
 - f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.7 Wijzigingsbevoegdheid

1.7.1 Woningsplitsing stolpen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten

- hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. het bij de stolp behorende erf als één geheel beleefbaar blijft;
- f. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- g. buitenopslag niet is toegestaan;
- h. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- i. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

En waarbij de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de stolp mag worden vergroot tot ten hoogste 250 m², in geval er een verbeteropgave wordt gepleegd waarbij minimaal driemaal zoveel oppervlakte aan bebouwing of verharding wordt gesaneerd dan er aan bijbehorende bouwwerken terug wordt gebouwd, dan wel de verbeteropgave wordt gepleegd in herstel van het oorspronkelijk erf en/of verbetering van een stolpenstructuur, in geval daarvan sprake is, welke verbeteropgave in overleg met een ervenconsulent plaatsvindt.

1.7.2 Wijzigen omvang bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de omvang van de aanduiding “bouwvlak” wordt vergroot ten behoeve van het vervangen van een kleine stolp door een grotere stolp, mits:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de oppervlakte van de stolp en daarmee de aanduiding “bouwvlak” ten minste 15 m x 15 m en de

- goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 4,50 m en ten hoogste 15,00 m zullen bedragen;
- b. de omvang en de breedte van het bestaande perceel respectievelijk ten minste 2.000 m² en 50 m bedraagt;
- c. de bestaande stolp geen rijksmonument is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.7.3 Verruiming mogelijkheden met verbeteropgave

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat in combinatie met een verbeteropgave:

- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergoot tot ten hoogste 250 m²; en/of
- een bijbehorend bouwwerk bij de stolp wordt ingericht en gebruikt als woning;
- de bestemming ‘Wonen’ - Stolp’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Horeca’, mits:
 - a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikelen ... van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij binnen de bestemming ‘Horeca’ uitsluitend sprake mag zijn van logiesverstrekkende bedrijvigheid dan wel een restaurant, en waarbij de stolp zal worden voorzien van een specifieke bouwaanduiding met bijbehorende regels ter bescherming van de hoofdvorm van de stolp;
 - b. functiewijziging en wijziging van een bijbehorend bouwwerk naar een woning plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing en de uiterlijke verschijningsvorm van de stolp wordt behouden en/of hersteld;
 - c. de verbeteropgave minimaal bestaat uit:
 - a. bij het verruimen van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de stolp tot ten hoogste 250 m², moet minimaal driemaal zoveel oppervlakte aan bebouwing of verharding worden gesaneerd dan er aan bijbehorende bouwwerken terug wordt gebouwd; dan wel

- b. herstel van het oorspronkelijk erf en/of verbetering van een stolpenstructuur, in geval daarvan sprake is, welke verbeteropgave in overleg met een ervenconsulent plaatsvindt; dan wel
- c. volledige restauratie van de stolp onder begeleiding van de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.7.4 Compensatieregeling

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden worden voorzien van de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing, mits

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast:
 - 1. voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande stolp. Bouwen in de tweede lijn achter de bestaande lintstructuur is niet toegestaan;
 - 2. indien bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² wordt verwijderd, waarbij geen verwijdering plaats mag vinden van bebouwing die cultuurhistorische waardevol is;
 - 3. indien alle voorheen ten behoeve van de bedrijvigheid aanwezige verharding en overige andere bouwwerken worden verwijderd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel .. van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m bedraagt;
- d. het woonhuis maximaal in één bouwlaag met kap wordt gebouwd, indien sprake is van compensatie binnen een stolpenstructuur;

- e. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.7.5 Wijziging naar andere woonbestemming
Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming ‘Wonen - Stolp’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’, in geval de stolp wordt verwijderd en wordt vervangen door een ander type woonhuis, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikelen .. van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien gebleken is dat er redelijkerwijs geen mogelijkheid is om de bestaande stolp te behouden door middel van restauratie of toepassing van een instrument binnen deze bestemming gericht op het behoud van bestaande stolpen;
- c. deze wijziging voorts uitsluitend wordt toegepast, indien:
 - 1. de bouwtechnische kwaliteit van de stolp dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
 - 2. herbouw in de oorspronkelijke hoofdvorm in redelijkheid niet afdwingbaar is;
- d. er na de sloop ten hoogste één nieuw woonhuis wordt gebouwd;
- e. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;

- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Uitgaande van een aanduiding voor de stolp binnen een woonbestemming
Aan de regelingen toevoegen ‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’.

Let op: in de wijzigingsbevoegdheden tekstuele aanpassingen maken in verband met de afstemming tussen aanduiding en bestemming.

Uitgaande van een aanduiding voor de stolp binnen een andere bestemming
In artikel 1 woonhuizen vervangen door bedrijfswoning en aan de regelingen toevoegen ‘ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’.

Woningsplitsing bij afwijking op het gebruik
1.7.1 Woningsplitsing stolpen
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.4. onder d in die zin dat een stolp, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. er wordt gesplitst in twee woningen, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- b. in afwijking van sublid a wordt gesplitst in ten hoogste drie of vier woningen, indien sprake is van een stolpboerderij met een dubbel respectievelijk driedubbel vierkant, waarbij de splitsing noodzakelijk moet zijn in verband met de handhaving van de stolpboerderij en de karakteristieke eigenschappen van het gebouw;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de Boerderijen Stichting Noord-Holland of een andere daarmee vergelijkbare onafhankelijke en ter zake deskundige;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke eigenschappen van de stolpboerderij;
- e. het bij de stolp behorende erf als één geheel beleefbaar blijft;

- f. er voldoende parkeergelegenheid is op het bijbehorende erf;
- g. buitenopslag niet is toegestaan;
- h. geen splitsing plaatsvindt tussen de woning en de opstallen;
- i. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Indien er sprake is van een stolpschuur
In 1.1.1. onderdeel a wordt na bijbehorende bouwwerken de volgende tekst toegevoegd: ‘al dan niet in de vorm van een stolpschuur, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - stolpschuur”;

- Aan 1.2.2. worden de volgende onderdelen g en h toegevoegd:
- g. ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - stolpschuur” zal een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een stolpschuur uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - stolpschuur”;
 - h. de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stolpschuur zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling bedragen.

1.7.1 Woningsplitsing stolpen (1.7.1.)
In 1.7.1. wordt onderdeel c geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
‘deze wijziging niet van toepassing is op stolpen die zijn voorzien van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - stolpschuur”;

Wijziging van stolpschuur naar stolp
Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - stolpschuur” wordt verwijderd en de aanduiding “maximum aantal hoofdgebouwen” wordt toegevoegd ten behoeve van het bewonen van de stolpschuur, mits:

- a. het aantal hoofdgebouwen in het bestemmingsvlak ten hoogste twee zal bedragen;

voorts kunnen uit vorenstaande wijzigingsbevoegdheden voorwaarden worden gehaald die op de specifieke situatie van toepassing zijn.

Aparte regeling van het erf

Artikel 2: Waarde - Stolpenerf

2.1. Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Waarde – Stolpenerf’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van het erf bij een stolp;

2.2. Specifieke gebruiksregels
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het verwijderen, vernielen en/of aantasten van de waardevolle erfbeplanting anders dan ten behoeve van het normale onderhoud;
- b. het dempen van watergangen.

2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
2.3.1 Vergunningplicht
Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het planten van erfbeplanting;
- b. het verleggen van watergangen;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. overige grondroerende werkzaamheden die dieper reiken dan 0,30 m onder het maaiveld.

2.3.2 Uitzondering
Het bepaalde in lid 1.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. reeds rechtmatig in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

2.3.3. Toetsingscriteria b tot en met d
De omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van de erven, de cultuurhistorische en archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Aparte regeling van delen van het erf

Artikel 3: Groen - Waardevolle erfbeplanting

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen - Waardevolle erfbeplanting” aange-
wezen gronden zijn bestemd voor:

- b. waardevolle erfbeplanting;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de
landschappelijke waarden van de waardevolle
erfbeplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. paden;
- e. tuinen en erven;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en
overkappingen worden gebouwd.

3.2.2. Overige bouwwerken, geen gebouwen en
overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen
gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende
regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken,
geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten
hoogste 2,00 m bedragen.

3.3. Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken
met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend
het verwijderen, vernielen en/of aantasten van de
waardevolle erfbeplanting anders dan ten behoeve
van het normale onderhoud.

3.4. Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1. Wijzigen verwijderen waardevolle erfbeplan-
ting

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan
wijzigen in die zin dat de bestemming ‘Groen - Waar-
devolle erfbeplanting’ al dan niet deels wordt
gewijzigd in de bestemming ‘...’, mits:

- a. vanwege noodzakelijke ontwikkelingen en uit een
inpassingsplan blijkt dat de waarden van de
erfbeplanting niet langer gehandhaafd kunnen
blijven;

- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid
respectievelijk de regels van de artikelen .. van
overeenkomstige toepassing zijn.

Regeling voor bescherming stolpenstructuur

Artikel 4 Waarde – Cultuurhistorie stolpenstructuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde – Cultuurhistorie stolpenstructuur’
aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere
daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd
voor:

- a. het behoud, het herstel en de uitbouw van de
landschappelijke en cultuurhistorische waarden
van de stolpenstructuur, zoals beschreven in
‘LANDSCHAP VOL STOLPEN, Karakteristieke
stolpenstructuur in het Noord-Hollandse
Landschap’ 2017 of de Leidraad Landschap en
cultuurhistorie - Stolpenstructuren, waarbij met
name het behoud van de prominente plaats en
zichtbaarheid van de stolpen en de zichtbaarheid
van de stolpen onderling van waarde is.

4.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen
stellen aan de maatvoering en situering van gebouwen
en andere bouwwerken met het doel om onevenredi-
ge aantasting van de landschappelijke en cultuurhisto-
rische waarden van de stolpenstructuren te voorko-
men.

Regels omgevingsplan

Hier zijn alleen regels opgenomen die zien op de
bescherming van het cultureel erfgoed. Het voert te ver
om voor deze handreiking na te denken over een
evenredige toedeling van functies aan percelen of
gebieden, vooruitlopend op de gemeentelijke
omgevingsvisies. Voor stolpen zou aansluiting kunnen
worden gezocht bij de functionele benadering die is
opgenomen in de regels voor het bestemmingsplan.

Vanuit de uitnodigingsplanologie kan ook nagedacht
worden over verbeteropgaven die beloond worden
met functionele verruiming of meer bouwmoelijkhe-
den. Zie toelichting.

Vooruitblik naar Omgevingsplannen

Artikel 1 Gemeentelijk monument

Ter plaatse van de aanduiding ‘Gemeentelijk monu-
ment’ is een gemeentelijk monument aanwezig.

1.1 Aanwijzing gemeentelijk monument

Het college van burgemeester en wethouders kan, al
dan niet op aanvraag van een belanghebbende en na
overleg met de betreffende raadscommissie, een
object aanwijzen als gemeentelijk monument.

1.2 Verboden gemeentelijk monument

- a. Het is verboden een gemeentelijk monument te
beschadigen of te vernielen.
- b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning
van het bevoegd gezag:
 - 1. een gemeentelijk monument te verstoren,
te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - 2. een gemeentelijk monument te herstellen,
te gebruiken of te laten gebruiken op een
dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of
in gevaar wordt gebracht.

1.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.2 onder b
kan slechts worden verleend indien het belang van de
monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de
beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning
houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik
van het gemeentelijk monument.

1.4 Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in 21.2 onder b
kan door het bevoegd gezag worden ingetrokken
indien:

- a. blijkt dat de vergunning ten gevolge van een
onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. de omstandigheden aan de kant van de kant van
de vergunninghouder zich zodanig hebben
gewijzigd, dat het belang van het monument
zwaarder dient te wegen.

Artikel 2 Rijksmonument

Ter plaatse van de aanduiding ‘Rijksmonument’ is een
Rijksmonument aanwezig.

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht
wijzigen van een rijksmonument of het herstellen,
gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument

op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar
gebracht is niet toegestaan zonder omgevingsvergun-
ning.

Artikel 3 Cultuurhistorisch waardevol object

Ter plaatse van de aanduiding ‘Cultuurhistorisch
waardevol object’ is een cultuurhistorisch waardevol
object in de vorm van een stolp aanwezig. Het streven
is er op gericht op het behoud van de cultuurhistori-
sche waarden van de stolpen.

Voor cultuurhistorisch waardevolle objecten in de
vorm van een stolp, zoals die zijn opgenomen in de
Beeldbank van de Boerderijenstichting, geldt dat
gestreefd wordt naar het behoud van de cultuurhisto-
rische waarden van de stolpen.

3.1 Verboden cultuurhistorisch waardevol object

- a. Het is verboden een cultuurhistorisch waardevol
object te beschadigen of te vernielen.
- b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning
van het bevoegd gezag:
 - 1. een cultuurhistorisch waardevol object af te
breken, te verbouwen of in enig ander
opzicht te wijzigen;
 - 2. een cultuurhistorisch waardevol object te
gebruiken of te laten gebruiken op een
dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of
in gevaar wordt gebracht;
 - 3. bouwactiviteiten te plegen op het bij het
cultuurhistorisch waardevolle object
behorende perceel;
 - 4. op het bijbehorende perceel:
 - bomen en struiken aan te planten dan wel
te verwijderen;
 - verhardingen aan te brengen dan wel te
verwijderen;
 - watergangen te graven dan wel te dempen.
- c. Lid b is niet van toepassing indien het werken en/
of werkzaamheden betreft:
 - 1. die betrekking hebben op het regulier
onderhoud;
 - 2. ondergeschikte gevelwijzigingen in de zij- en
achtergevels van stolpen die niet als
monument zijn aangewezen;
 - 3. interne verbouwingen die niet de
constructie van de stolp betreffen;

3.2. Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 23.2 onder b
kan slechts worden verleend indien het belang van het

cultureel erfgoed zich daartegen niet verzet. Een aanvraag om een omgevingsvergunning kan pas worden ingediend dan nadat een proces als bedoeld in bijlage .. heeft plaatsgevonden en een positief advies van de procesgroep is ontvangen voor de activiteit.

Bij de afweging wordt in overleg een maatwerkoplossing gezocht die het beste past bij de specifieke situatie. Bij de afweging wordt, afhankelijk van de activiteit, gebruik gemaakt van onafhankelijk en ter zake deskundigen en wordt de afweging gebaseerd op de waarde van de stolp (ordening). Bij de afweging wordt in alle gevallen een bouwhistorisch en daar waar nodig een archeologische quickscan uitgevoerd. Bij de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het cultuurhistorisch waardevol object.

Aanvullend op deze regels kunnen in het Omgevingsplan regels worden opgenomen over welstand specifiek gericht op stolpen, kunnen regels omtrent participatie van toepassing zijn op de wijze waarop met stolpen wordt omgegaan en kunnen financiële regels worden toegevoegd.

Een tweede optie

- 4.1 Welke activiteiten zijn toegestaan?**
Alle activiteiten zijn toegestaan die:
1. gericht zijn op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
 2. gericht zijn op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften, en
 3. geen onevenredige afbreuk doen aan de ambities, waarden en kwaliteiten zoals die per gebied of deelgebied zijn vastgelegd en die passend zijn binnen de per gebied of deelgebied toebedeelde functies en die voorts voldoen aan

In geval sprake is van activiteiten in, aan of bij een monument of een anderszins cultuurhistorisch waardevol object, zoals weergegeven zijn de regels van ... van toepassing.

Die regels zijn voorts de regels die hiervoor voor cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn opgenomen, alsmede de regels voor stolpenerven en

stolpenstructuren zoals opgenomen voor de bestemmingsplannen. Die laatste twee voorbeelden moeten wel omgebouwd worden naar de systematiek van het betreffende Omgevingsplan.

Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige en/of hobbymatige activiteiten

Kledingmakerij
zoals bijvoorbeeld een (maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf woningstoffeerderij.

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend
zoals bijvoorbeeld een loodgieter, een elektriciën, een schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, hovenier, maar ook bijvoorbeeld ten behoeve van een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes
waaronder bijvoorbeeld schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkherstelbedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten, in ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus
zoals bijvoorbeeld bureau voor reclame-ontwerp, grafisch ontwerp, architect, bouwkundig advies, tuinadvies.

(zakelijke) dienstverlening
zoals assurantie-/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken.

Overige dienstverlening
zoals bijvoorbeeld kappersbedrijf, hondentrimsalon, schoonheidssalon, pedicure e.d.

Onderwijs
zoals bijvoorbeeld een autorijschool, het geven van bijles dan wel een vorm van onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Ambachtelijke nijverheid
zoals bijvoorbeeld ambachtelijke speelgoedmakerij en houtbewerking, ambachtelijke productie van souvenirs e.d.

Kunstnijverheid c.a.
(werk)atelier voor kunst.

Kleinschalige verkoop van eigen gemaakte of geteelde producten
Zoals bijvoorbeeld de verkoop van eigen gemaakte jam, honing, ansichtkaarten of van zelf geteelde planten en groenten.

Bed & breakfast

Webwinkel
(zonder fysieke verkoopruimte en/of verkoop-handelingen).

Lijst met aanvullende bedrijfsmatige en/of hobbymatige activiteiten (op basis van indeling hoofdgroepen basiszoneringslijst VNG)
(maximale milieucategorie 2)
(beperkt publiekaantrekkend).

Recreatieve dienstverlening
Verhuur van sport- en recreatieartikelen: zoals bijvoorbeeld fietsverhuur, botenverhuurbedrijf, huifkarverhuur, verhuur van solex’ en segways, ballonvaartbedrijf e.d.

Zorgfunctie
Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke.

Opslagfunctie ten behoeve van (agrarische) bedrijvigheid die al dan niet elders wordt uitgeoefend
zoals bijvoorbeeld opslag ten behoeve van een loodgieter, een elektriciën, een schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, hovenier, maar ook bijvoorbeeld ten behoeve van een groothandelsbedrijf, dan wel opslag van agrarische producten.

Kleinschalige verkoop
Verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten
Verkoop van kleinschalige toeristische artikelen (zoals vogelgidsen, verrekijkers, souvenirs, streekeigenproducten e.d.)

Sociaal-culturele activiteiten. Kunstnijverheid c.a.
Zoals bijvoorbeeld ateliers voor kunst, expositieruimte, kamerconcerten, kunstgalerieën, bezoekerstuinen e.d.

Appartementen voor recreatieve bewoning en boerderijlogement

Theeschenkerij
Een schenkerij al dan niet met een klein buitenterras.

Stalling
Stalling van caravans, boten, verkoopwagens, vrachtauto’s e.d.

Gebruiksgerichte paardenstalling

Bijlage 2 Stolpencriteria Drechterland

Voorgesteld wordt de objectgerichte criteria voor stolpen uit de welstandsnota Drechterland te actualiseren. Hieronder vind u de gewijzigde criteria. Om deze te implementeren zal opnieuw een vaststelling in de raadsvergadering nodig zijn.

Objectomschrijving

In de gemeente Drechterland is een groot aantal stolpboerderijen te vinden. Een aantal hiervan genieten de status van een monument. De stolpboerderij is typerend voor Noord-Holland. De kenmerken de vierkante of recht-hoekige basisvorm van 1 bouwlaag met lage goot rondom met daarboven een hoog opgaand piramidedak is bepalend voor een manifeste, karaktervolle aanwezigheid, zowel in het open landschap als in de lintbebouwing en de kernen. Er zijn in Noord-Holland twee hoofdtypen te onderscheiden:

- de Noord-Hollandse of normale stolp (of stelp volgens Brandts-Buys);
- de Westfriese stolp.

Het verschil zit in de plattegrond, met name in de positie van de dars ten opzichte van de stal. Bij het Westfriese type zijn de darsdeuren meestal aan de voorzijde gesitueerd.

In principe wordt de hoofdvorm bepaald door een compacte groepering van woon- en stalruimten rondom het ‘vierkant’. Het vierkant had oorspronkelijk de functie van hooiberging en is tevens de hoofd-draagconstructie van de forse kap. Om voldoende hoogte voor het inrijden van materieel te verkrijgen is aan één zijde de gevel gedeeltelijk teruggelegd: de ‘dars’. Hiermee is de meest eenvoudige basisvorm van de stolpboerderij bepaald. De basisvorm kan op verschillende wijzen zijn aangevuld:

- door de stalruimte te verlengen en/of de woonruimte te vergroten of te ‘accentueren, respectievelijk middels een ‘ staart’ of een ‘vooreind’ of ‘voorhuis;
- door het (symmetrisch) in de voorgevel, al dan niet boven een entree deur, positioneren van een specifieke dakkapel of dakopbouw;
- of door tegen de voorzijde van de basisvorm een geheel verzelfstandigd woonhuis te plaatsen.

Door de verschillen in vorm, omvang en rijkdom van detailleringen, al dan niet met specifieke stijlkenmerken uit de periode van ontstaan, is binnen het

basisconcept van de stolp c.a. een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen en kwaliteiten ontstaan. De gevels zijn opgetrokken met baksteen metselwerk en/of houten delen, of er is sprake van een karakteristiek onderscheid tussen het stenen woongedeelte en de houten stal. Het dak is afgedekt met gebakken pannen of riet. In dit deel van Noord-Holland is riet vrijwel altijd gecombineerd met pannen (bijv. plaatselijk een smalle onderrand boven de goot, plaatselijk vergroot tot kenmerkende ‘spiegel’ of als ‘verrijkende’ verzelfstandiging van het woonhuis(-gedeelte)). Eventuele topgevels kunnen zowel geheel in metselwerk zijn uitgevoerd als voorzien van een houten top.

De baksteen is overwegend binnen de bandbreedte rood/roodbruin/bruin, de dakpannen zijn meestal hollands-rood of grijs-gesmoord. De houten gevels zijn dekkend afgewerkt, overwegend in de kleur helder- of donkergroen. Maar ook mintgroen of turkoois komen voor. Afwijkende materialen en kleuren komen voor, maar zullen in het algemeen aangemerkt kunnen worden als minder geëigend. De oorspronkelijke gevelindelingen kenmerken zich in het algemeen door een regelmatige ordening van verticale, overwegend gelijkvormige ramen bij het woongedeelte, meestal aangevuld met een enkelvoudige deur met kenmerkend bovenlicht (‘doô deur’), een serie kleine, vaak boogvormige ramen en één of enkele staldeuren in de stalgevel(s) en de grote darsdeur. De kap is in principe rondom gesloten, eventueel onderbroken door een dakkapel of dakopbouw aan de naar de straat gerichte zijde. Voor meer informatie over het renoveren van Stolpen kunt u gebruik maken van de brochure ‘Dans de Daklichten’ van de Boerderijenstichting Noord-Holland.

Beleid, waarde bepaling en ontwikkelingen

Het (welstands-)beleid is gericht op het maximaal behouden van de monumentale stolpboerderijen (rijksmonument, provinciaal of gemeentelijk monument), alsmede het in overwegende mate behouden van anderszins beeldbepalende stolpboerderijen en in beide gevallen mede op behoud van de relevante karakteristieke ‘context’ (kavelform, sloten, beplanting e.d.).

Een en ander met een ‘open oog’ voor een veranderd gebruik, maar tevens in relatie met de cultuurhistorische en/of monumentale waarde en een graduueel restrictieve opstelling met betrekking tot de aantasting

van de oorspronkelijke karakteristiek (hoe waardevoller, hoe minder wijzigingen er mogelijk zijn). Bij de meer ‘indifferente’ stolpboerderijen zullen aanpassingen ten gevolge van een ander gebruik meer ruimte moeten kunnen krijgen.

De stolpboerderijen, welke zijn aangewezen als rijksmonument of provinciaal monument, zijn qua plaats, omvang, inwendige structuur, interieur en uiterlijke verschijningsvorm beschermd, middels een op de monumentale waarden toegesneden beschrijving.

Ambitie voor welstand

De boerderijen komen, gezien hun beeldbepalende en cultuurhistorische waarde in aanmerking voor een bijzondere welstandsambitie. Het accent ligt daarbij op behoud van en respect voor de bestaande waarden en zorgvuldige inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen.

Welstandscriteria

Ligging

- De ligging van de oorspronkelijke boerderij is/ blijft bepalend;
- Bij grote ingrepen in bestaande stolpen maakt een erfinrichtingsplan deel uit van de aanvraag.
- Losstaande agrarische bedrijfsgebouwen worden op het achtererf of naast de oorspronkelijke schuur geplaatst;
- Er is sprake van een clustering van gebouwen rond een achtererf;
- De positie van het bestaande hoofdgebouw (de stolp) is bepalend voor bijgebouwen.
- Bij grootschalige toevoeging van bedrijfsgebouwen. Concurrentie met de bestaande boerderijen vermijden;
- Bij splitsing van een stolp in meerdere woningen moet de eenheid van de voortuin gehandhaafd worden.

Massa

- De bestaande massaopbouw van de oorspronkelijke boerderij is uitgangspunt;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en zorgvuldig afgestemd op het bestaande hoofdgebouw. Meest geëigende vergroting: een passende eenzijdige ‘staart’. Het eind van de staart uitvoeren als topgeve;
- De maat van een nieuwe stolp varieert tussen

klein bij een plattegrond van ca. 12 bij 12 meter tot groot bij een plattegrond van ca. 20 bij 20 meter;

- De dakhelling ligt tussen de 45 en 54 graden en is bij voorkeur minimaal 50 graden;
- Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen bij een stolp hebben een eenvoudige vorm zoals:
- Een eenvoudige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond;
- Bij een grote bebouwingsoppervlakte, een duidelijke geleiding van bouwmassa’s;
- Een hellende kapvorm (zadeldaken hebben de voorkeur, maar bijgebouwen met een piramidedak (schuurstolp) en mansardekap komen ook voor).

Detaillering

- Detaillering als gootlijsten, gootklossen, windveren, makelaars, kozijnen enz. zijn streekgebonden en zorgvuldig gedetailleerd en bij voorkeur volgens de bestaande of oorspronkelijke situatie;
- Bij verbouw dient gebruik te worden gemaakt van bestaande of de oorspronkelijke gevelopeningen of is sprake van respectvolle afstemming op de bestaande gevel;
- Behoud van darsdeuren is zeer wenselijk, ook bij ander gebruik van de oorspronkelijke dars. Darsdeuren aan de wegzijde (in West-Friesland het meest voorkomend) behouden. Bij een eventuele plaatsing van nieuwe glazen pui, deze teruggezet achter de darsdeuren situeren. Kozijn en roedenverdeling bij voorkeur donker schilderen (valt dan weg in de ‘glaskleur’);
- In geval van dakkapellen en dakramen: dakkapellen bij voorkeur alleen aan de voorzijde en op het achterdakhak;
- Aan de voorzijde is een traditionele dakopbouw in de goot meestal passende dan een dakkapel.
- Loggia’s en overige niet-oorspronkelijke ingrepen zijn minder wenselijk en alleen buiten het zicht toegestaan met een voorkeur voor de achterkant. Om de karakteristieke hoofdvorm te handhaven is een loggia in zijdakhak meer acceptabel dan een dakkapel;
- De voorgevel heeft bij het Noord Hollandse type een rijker karakter dan zij- en achtergevel en heeft meestal een hogere goothoogte met een geprofileerde gootlijst;
- Dakramen bij voorkeur niet in het voordakhak en niet boven elkaar geplaatst;

Bijlage 3 Aanbevelingen en overwegingen

- Dakramen in de overige dakvlakken beperkt tot het hoogst noodzakelijke en harmonisch rangschikken;
- Streven naar handhaving van de bestaande kozijnindelingen. Vensters uitvoeren met stijlen en regels; ook bij gesloten ramen raamhout toepassen;
- Eenvoud en traditioneel kleur en materiaalgebruik;
- Bij splitsing van een stolp in meerdere woningen geen twee voordeuren in de voorgevel;
- Een veelvoud van tuindeuren is niet gewenst.
- Een rietgedekte kap heeft twee of drie rijen pannen aan de onderzijde (boven de goot). Riet niet overhangend over de gevel. Een pannenspiegel in het voordakvlak is mogelijk;
- Een rond gemetselde schoorsteen is alleen mogelijk als de oorspronkelijke stolp deze vorm bezat, of als het een stolp van grote afmetingen betreft.
- Behoud voorkomende leibomen;
- Flankerende erfbeplanting in de vorm van windsingels;
- Streekgebonden plant- en boomsoorten.

Materialen

- Gevels in traditioneel metselwerk en/of hout (topgevels of gevelvlakken van stalgedeelten). Aandacht voor goed voegwerk gewenst;
- Daken van het hoofdgebouw met riet en/of pannen;
- Kunststof, plaatmateriaal, spiegelend glas en opvallend kleurgebruik is niet gewenst bij een stolp;
- Het kleurgebruik is traditioneel, in gedekte tinten en passend in landschap. Gebruik van traditionele Westfriese kleuren wordt aanbevolen zie hieronder;
- Nieuwe bijgebouwen hebben een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

Aanbevelingen

- Voorkeur voor gebruik ‘Westfriese’ groene kleuren zoals:
- Heldergroen/welwasgroen (L4.75.30);
- Midden groen/hoevegroen (L8.40.20);
- Diep donkergroen/rijtuiggroen (NO.15.10);
- helder wit;
- Bij stolpen geldt voor erfinrichting en beplanting:
- Bij grote uitbreidingen van gebouwen op een erf is de inschakeling van een ervenconsulent gewenst;
- Behoud van weg- een kavelsloten is planologisch gewenst;
- Bruggen hebben de voorkeur boven dammen;
- Behoud monumentale solitaire bomen;

De aanbevelingen die MOOI Noord-Holland in 2015 meegaf aan de Provincie zijn samen te vatten onder een aantal thema’s:

Objectomschrijving

- 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: landschapen 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 gemeen-

ten 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).

Bronnen

- Brandts Buys, L., De landelijke bouwkunst in Hollands Noorderkwartier, SHBO Arnhem, 1974
- Beek, Marijke, Juryrapport Stolpenprijs 2013, Architectuur Lokaal Amsterdam, 2013
- Beek, Marijke, en Dorine van Hoogstraten (red.), Landschap vol stolpen, MOOI Noord-Holland Alkmaar, 2016
- De Dans der Daklichten, Boerderijenstichting Noord-Holland, Alkmaar, 2013
- Campen, José van (red.), Handreiking Cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen, WZNH Alkmaar, 2013
- Duin, D.M., P.C. Meijers en C.P. Schrickx, De oudste stomp van West-Friesland? Het onderzoek naar een 16de eeuwse stolpboerderij in Hoogkarspel, gemeente Drechterland. [Westfries Archeologische Rapporten 39], Hoorn, 2012
- Hoogstraten, Dorine van (red.), Kansen voor de stomp in Noord-Holland. Overzicht van bedreigingen en mogelijkheden voor bescherming, behoud en ontwikkeling van waardevolle stolpboerderijen in Noord-Holland, MOOI Noord-Holland MOOI Noord-Holland Alkmaar, 2015
- Mooiwaarts, Schetsboek voor een Omgevingsplan Op Kwaliteit, 2017
- Müller, A., C.N. Kruidhof, Plangebied Francesco, gemeente Schermer; een inventariserend archeologisch onderzoek (proefsleuven) en archeologische begeleiding, Amsterdam, 2005
- Nieuwsbrief Vrienden van de stomp, diverse jaargangen
- Prachtlandschap Noord-Holland, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Stolpenstructuren, Provincie Noord-Holland, 2017
- Schilstra, J.J. en L. Brandts Buys, De stomp te kijk, de stolpboerderij toen, nu en straks, Stichting uitgeverij Noord-Holland en Boerderijenstichting Noord-Holland, 2004
- Vlaardingenbroek en Wevers, Pannenhooihuizen in de Zaanstreek en omgeving, Utrecht 2003
- Zijverden, K. van e.a., Vierkant achter de stomp – Handreiking voor gemeentelijk beleid, uitg.: Boerderijenstichting Noord-Holland Vrienden van de Stomp / Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, 2007

Interviews

- Alkmaar: Gonna de Reus en Carolien Roozendaal
- Bergen: Boukje Detmar
- Drechterland: Martin Groefsema
- Hollands Kroon: Marcel Dudink en Theo Rolsma
- Hoorn: Michiel Bartels
- Koggenland: Kirsten van Hees en Cor Hoek
- Opmeer: Marco Burger en Marco Goverde
- Purmerend: Atie Schenk
- Schagen: Linda Rinkel

Relevante websites

- cultureelerfgoed.nl/dossiers/erfgoedwet/overgangsrecht-monumentenwet-1988-naar-omgevingswet
- leidraadlc.noord-holland.nl
- www.steunpunterfgoednh.nl
- www.boerderijenstichting.nl
- <https://mooi.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=e86496e38e7a4872a7fa92e34ee74348>



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT



Het Steunpunt Monumenten en Archeologie Noord-Holland is een samenwerking tussen MOOI Noord-Holland en Stichting NMF en wordt mogelijk gemaakt door de Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

info@steunpunterfgoednh.nl | www.steunpunterfgoednh.nl