



Behoud door ontwikkeling
**Stolpenbeleid gemeente
Purmerend**

Voorwoord

De stolpboerderij is een beeldbepalend element van het Noord-Hollandse landschap en een belangrijk onderdeel van de identiteit van de Beemster. Deze gebouwen zijn van grote cultuurhistorische waarde. De gemeente Purmerend ziet het behoud van stolpboerderijen als een belangrijke opgave waar passend beleid voor nodig is.



Met dit beleid kiezen wij voor een duidelijke en eenduidige aanpak. We beschermen historische stolpboerderijen door middel van een sloopverbod en herbouwplicht. Tegelijkertijd willen we ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen door herbestemming en splitsing. Zo ontstaat een balans tussen behoud en vernieuwing. Waarbij we de nadruk willen leggen op wat wél kan.

Er is geprobeerd heldere kaders en een overzichtelijk planproces mee te geven. Eigenaren, inwoners en initiatiefnemers weten zo waar zij aan toe zijn. We combineren bewust bescherming én ontwikkeling, zodat stolpboerderijen kunnen blijven bestaan én zich kunnen aanpassen aan nieuwe functies. Zodat we samen een stukje verleden mee kunnen nemen naar de toekomst.

Pascal Verkroost
Wethouder

Inhoud

Voorwoord	2
1 Inleiding	4
Visie	4
Proces	6
Leeswijzer	7
2. Stolpboerderijen in gemeente Purmerend	8
Stolpen	9
Stolpenerven	11
Stolpenstructuren	11
Stolpenwaarderingskaart	12
Stolp als adaptief bouwwerk in vorm en gebruik	14
3. Uitnodigend beleid	15
Visie	15
Beschermen	16
Ruimte voor ontwikkeling en gebruik	17
Maatwerk	18
4. Borging	20
Omgevingsplan	20
Rollen en verwachtingen	22
5. Informatie	23
Initiatief indienen bij gemeente	23
Stichtingen voor erfgoed en stolpen	23
Informatie over erven	23
Subsidies	23
Bijlagen	25
Participatie	26
Bestaande kaders	46
Borging omgevingsplan	53
Beleidsregel Stolp en Erf	58
Vereisten bouwhistorisch en bouwkundig rapport	66

1 Inleiding

Visie

De gemeente Purmerend ziet stolpboerderijen als iconen van het Noord-Hollandse cultuurlandschap en onmisbare dragers van de lokale identiteit. Deze karakteristieke gebouwen vertellen samen met hun erven het verhaal van de regio en vormen een zichtbare en tastbare verbinding tussen verleden, heden en toekomst. Hun waarde ligt niet alleen in de stenen, de kenmerkende hoofdvorm met piramidevormig dak waarachter indrukwekkende vierkanten en kapconstructies schuilen, maar ook in de verhalen en de rol die zij spelen in de beleving van bewoners en bezoekers.

Purmerend kiest daarom nadrukkelijk voor het behoud van historische stolpboerderijen, omdat deze van grote waarde zijn voor onze lokale identiteit. Maar beschermen alleen is niet genoeg: stolpboerderijen moeten ook ruimte krijgen om mee te bewegen met de tijd. Daarom staat in ons stolpenbeleid het principe **behoud door ontwikkeling** centraal. Voor gemeente Purmerend betekent behoud door ontwikkeling dat historische stolpboerderijen beschermd worden, maar tegelijk ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen die bijdragen aan de toekomstbestendigheid. Zo blijft hun waarde zichtbaar, beleefbaar en inspirerend – nu en in de toekomst. Zo zorgen we ervoor dat stolpboerderijen levende en betekenisvolle plekken blijven in de gemeente Purmerend van vandaag en morgen.

Doel

Het doel van het stolpenbeleid van de gemeente Purmerend is het behoud van historische stolpboerderijen. Met dit beleid willen we deze markante gebouwen beschermen én een toekomst geven. Door ruimte te bieden voor ontwikkelingen zoals herbestemming of splitsing willen we hieraan bijdragen. Daarnaast is het doel te komen tot eenduidige en duidelijke regelgeving in het omgevingsplan voor de hele gemeente. Zo ontstaat er helderheid voor inwoners, eigenaren en initiatiefnemers, en kunnen stolpboerderijen op een zorgvuldige en toekomstgerichte manier worden behouden.

Samenvatting stolpenbeleid

Met het stolpenbeleid zorgen we samen voor het behoud van (historische) stolpboerderijen in onze gemeente. Het stolpenbeleid voorziet in een balans tussen beschermende maatregelen en ruimte voor ontwikkeling. We stellen regels waar dat nodig is.

Karakteristieke stolpboerderijen beschermen we met een sloopverbod en een herbouwplicht. Maar we geven ook ruimte voor goede plannen en ideeën. Denk bijvoorbeeld aan mogelijkheden om stolpboerderijen te splitsen. Ook staan we open voor initiatieven die bijdragen aan het behoud van een stolpboerderij. Daarvoor is een overzichtelijk planproces ingericht, uitgaand van maatwerk.

Onderstaande tabel laat zien welke wijzigingen er ontstaan.

1.1 Wijzigingen Stolpenbeleid

Thema	Beleid nu: <i>Tijdelijk Omgevingsplan</i>	Wijzigingen, beleid straks: <i>Omgevingsplan</i>
Sloop	Verbod op aanpassing van bestaande maten en indeling van karakteristieke stolpen in het landelijk gebied van de Beemster.	Sloopverbod voor karakteristieke stolpen in gemeente Purmerend.
Herbouw	Geen herbouwplicht.	Herbouwplicht voor karakteristieke stolpen.
Splitsing	Splitsing in 2 woningen toegestaan voor karakteristieke stolpen in het landelijk gebied van de Beemster. Minimaal 120m² per nieuwe wooneenheid. In het buitengebied van de Beemster kan ondergeschikt wonen in de stolp of een bijgebouw onder voorwaarden worden toegestaan.	Extra mogelijkheid splitsing in 4 woningen toegestaan voor (karakteristieke) stolpen in gemeente Purmerend. Formaat nieuwe wooneenheid afhankelijk van het laadvermogen van de historische stolpboerderij. Ondergeschikt wonen in de stolp of een bijgebouw kan nog steeds worden toegestaan. De mogelijkheden voor ondergeschikt wonen zijn verbreed naar de hele gemeente.
Bewoning van bijgebouwen	Geen mogelijkheid tot bewoning van bijgebouwen. In het buitengebied van de Beemster kan ondergeschikt wonen in de stolp of een bijgebouw onder voorwaarden worden toegestaan.	Extra mogelijkheid om reguliere bewoning toe te staan voor een karakteristiek bijgebouw bij een stolp in de woonbestemming. Ondergeschikt wonen in de stolp of een bijgebouw kan nog steeds worden toegestaan. De mogelijkheden voor ondergeschikt wonen zijn verbreed naar de hele gemeente.

Proces

Aanleiding

Dit stolpenbeleid is ontwikkeld naar aanleiding van een motie van de gemeenteraad van de voormalige gemeente Beemster (30 november 2021) waarin het college werd verzocht om tot een beleidsvoorstel te komen voor behoud en ontwikkeling van stolpboerderijen met een plan van aanpak en kredietvoorstel.

De stolpboerderij komt vrijwel uitsluitend in Noord-Holland voor. Het aantal stolpboerderijen neemt al decennialang af als gevolg van onder meer veranderingen in de agrarische sector, aanleg van nieuwe woonwijken, uitbreiden van de infrastructuur, brand en verval; het aantal is sinds de jaren zestig ongeveer gehalveerd tot een kleine vijfduizend historische stolpboerderijen. Daarom heeft de provincie Noord-Holland de *Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen* opgesteld, waarin de historische stolpboerderijen en hun bijgebouwen gebouwd tot 1966 door de provincie worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Deze stolp(complexen) zijn in de waarderingskaart in de ordes 0, 1, 2 en 3 opgenomen. De ordes hebben niet geleid tot een rechtsgevolg. Alle historische stolpboerderijen tot 1966 zijn door de provincie als even belangrijk aangemerkt. In 2023 heeft de provincie Noord-Holland alle gemeenten een brief gestuurd waarin zij gemeenten aanmoedigt om de door haar geformuleerde voorbeeldregels *Richtlijnen voor behoud van onbeschermde stolpboerderijen* (vastgesteld in 2024) te hanteren voor het beleid omtrent stolpboerderijen door het te betrekken bij het opstellen van het omgevingsplan en eventueel het opstellen van beleidsregels.

In de gemeente Purmerend staan nog circa 350 historische stolpboerderijen. Met historische stolpboerderijen worden stolpboerderijen bedoeld die tot 1966 zijn gebouwd. Het jaartal 1966 wordt gebruikt omdat dit algemeen gezien wordt als het eind van de Wederopbouwperiode en min of meer het eind van de bouw van stolpboerderijen voor agrarisch gebruik. De afname van het aantal historische stolpboerderijen heeft grote gevolgen voor het karakter van ons landelijke gebied, waar de cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderijen met hun kenmerkende vorm en regionaal verschillende erven een identiteitsbepalende factor in vormen. De stolpboerderij is voor de gemeente Purmerend, en met name voor Droogmakerij de Beemster als UNESCO werelderfgoed, een cruciaal element dat het verhaal van het agrarisch verleden vertelt. De stolp, het erf en de bijgebouwen zijn onlosmakelijk verbonden met het agrarische landschap; reden om deze onderwerpen in samenhang te bekijken en op een duurzame manier te behouden voor de toekomst.

Doorlopen proces

Het stolpenbeleid is tot stand gekomen in samenwerking tussen de gemeente Purmerend en MOOI Noord-Holland. Medewerkers van verschillende teams (zoals ruimtelijke ordening, erfgoed, agrarische zaken, stedenbouw, communicatie) van de gemeente Purmerend hebben in de vorm van een klankbordgroep tijdens diverse sessies meegedacht over het beleid. Er heeft ook participatie plaatsgevonden met stolpeigenaren en verschillende belangenorganisaties.

Het proces eindigt niet met dit stolpenbeleid. Het beleid zal stap voor stap worden geborgd in het omgevingsplan en er zal monitoring plaatsvinden om het bestand aan karakteristieke stolpboerderijen in de gemeente inzichtelijk te houden. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan op basis van de monitoring het beleid tussentijds worden herzien of kunnen onderdelen ervan worden bijgesteld.

Leeswijzer

Dit document geeft inzicht in het beleid voor stolpboerderijen in de gemeente Purmerend.

- **Hoofdstuk 1 – Inleiding:** Hier wordt de visie op stolpboerderijen toegelicht en het planproces uitgelegd, inclusief hoe u het document kunt gebruiken.
- **Hoofdstuk 2 – Stolpboerderijen in Purmerend:** Dit hoofdstuk beschrijft de stolpen in de gemeente, hun cultuurhistorische en identiteitswaarde, kenmerken van erven en structuren, en de Noord-Hollandse waarderingskaart.
- **Hoofdstuk 3 – Uitnodigend beleid:** Hier leest u hoe de gemeente ruimte biedt voor ontwikkeling en gebruik van stolpen, met aandacht voor maatwerk en mogelijkheden voor herbestemming of functieverandering.
- **Hoofdstuk 4 – Borging:** Dit deel gaat over de juridische en organisatorische borging van het beleid: het omgevingsplan, rollen en verwachtingen, en het afwegingskader voor besluitvorming.
- **Hoofdstuk 5 – Informatie:** Praktische informatie voor eigenaren en initiatiefnemers: bevoegd gezag, het indienen van plannen, betrokken stichtingen, subsidies, duurzaamheid, brandpreventie en participatie.
- **Bijlagen:** Bevat onder meer bestaande kaders, beleidsregels voor stolpen en erven, richtlijnen voor omgevingskwaliteit en vereisten voor bouwhistorische en bouwkundige rapporten.



2. Stolpboerderijen in gemeente Purmerend

Stolpboerderijen zijn typisch voor Noord-Holland. De boerderijen met hun kenmerkende piramidevormige daken worden vanaf de 16e eeuw gebouwd. De stolp dankt zijn kenmerkende vorm aan het vierkant (de hooiberg) in het midden van de plattegrond, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen.

Om de hooiberg heen liggen de stallen en de dars (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnen gevoerd). Het voorste deel van de stolp werd bewoond. Soms werd het woonhuis als een apart volume tegen de stolp aangeschoven of los ervoor gebouwd en spreken we van een voorhuis. Om grote hooiwagens naar binnen te rijden werden de darsdeuren (grote schuurdeuren) binnen het volume aangebracht, waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde of houten buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de dars en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft soms een topgevel van baksteen, al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook is de voorgevel vaak verhoogd en zijn de ingangspartij en de vensters van het woonhuis vaak fraai bewerkt en symmetrisch geplaatst. Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met, niet overhangend, riet. Soms heeft het dak een 'pannenspiegel', waarbij in het naar de weg gekeerde dakvlak en/of het dakvlak boven de stal een decoratieve uitsparing uit het riet is weggelaten, en is ingevuld met dakpannen.

Ontwikkelingen in de agrarische sector in de tweede helft van de twintigste eeuw zorgden ervoor dat vee en hooi niet meer in de stolp werden ondergebracht, maar in agrarische bijgebouwen en stallen. Stolpen van na 1966 zijn daarom in de meeste gevallen gebouwd als woonstolp en niet meer als agrarisch bedrijfsgebouw.

De gemeente Purmerend kent een rijk bezit aan stolpboerderijen. Deze karakteristieke, piramidevormige boerderijen vormen een onlosmakelijk onderdeel van het Purmerendse landschap. In droogmakerij de Beemster, UNESCO werelderfgoed, staan nog vele stolpen die getuigen van de agrarische voorspoed en de rationele verkaveling. Ook in het buitengebied, droogmakerij de Purmer en (nu) stedelijk gebied van de stad Purmerend komen nog enkele stolpen voor, vaak als herinnering aan het vroegere platteland dat de stad omringde. De stolpboerderijen hebben een hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde: zij bepalen het silhouet van de polders en de droogmakerij, illustreren de ontwikkeling van de agrarische sector en vormen een tastbare verbinding tussen verleden en heden.

Stolpen

Er zijn verschillende typen stolpboerderijen. Elk type heeft een aantal hoofdkenmerken. Daarbinnen komen variaties voor die kenmerkend zijn voor het gebied. In de gemeente Purmerend komen het vaakst voor:

- De Noord-Hollandse normaalstolp
- De 17e -eeuwse herenboerderij
- De Westfriese stolp

Het meest voorkomende type in de gemeente Purmerend is de Noord-Hollandse normaalstolp, een stolp met het woongedeelte aan de voorzijde en de darsdeuren aan de achterzijde. Soms zit de voordeur in de zijgevel en zit midden in de voorgevel een tuindeur of erker. Stolpboerderijen in de gemeente Purmerend en met name in de Beemster hebben kloeke volumes, ze zijn groot van formaat.



Een Noord-Hollandse normaalstolp met stenen topgevel aan de Hobrederweg in de Middenbeemster.
Bron: MOOI Noord-Holland



2. Herenboerderij de Eenhoorn aan de Middenweg in de Middenbeemster. Bron: Boerderijenstichting Noord-Holland



3. Een Westfriesse stolpboerderij aan de Middenweg in de Middenbeemster. Bron: Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen Stolpenerven

Stolpenerven

Het stolpenerf is minstens zo belangrijk als de stolpboerderij zelf. De waarde van een stolp zit namelijk niet alleen in het gebouw, maar juist in de samenhang tussen de stolp, het erf en het omringende landschap. Het stolpenerf is het totale erf rondom de stolpboerderij: het omvat de erfverharding, bijgebouwen, boomgaard, waterpartijen (sloot of wetering), erfbeplanting en vaak ook de directe relatie met de weg of dijk. In de Beemster en het buitengebied van Purmerend zijn deze erven doorgaans ruim opgezet, rechthoekig van vorm en sluiten ze nauw aan bij de rationele verkaveling van de droogmakerijen uit de 17e eeuw.

De stolp zelf staat meestal centraal of iets terug van de weg, zodat het erf aan de voorzijde een representatieve functie had (met siertuin en oprijlaan) en aan de achterzijde ruimte bood voor agrarische activiteiten. Rondom lagen vaak bijgebouwen zoals schuren, wagenschuren, bakhuizen of hooibergen. De plaatsing van deze onderdelen was niet willekeurig: ze volgden een functionele logica waarin werken, wonen en opslag optimaal op elkaar waren afgestemd.

Een goed bewaard stolpenerf laat zien hoe de stolp in het landschap functioneerde als middelpunt van een agrarisch bedrijf. De samenhang tussen stolp, erf en verkaveling is daarom een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde. Bij restauratie, herbestemming of bouw van een nieuwe stolp wordt die samenhang meegewogen.

Het gebied tussen de Beemster en de Purmer werd de Overweersche polder genoemd (ten noorden van Purmerend centrum) en Polder Purmerland (ten zuiden van Purmerend centrum). Dit was een veenweidegebied. Er liggen vijf stolpen in dit gebied. De overige stolpen liggen in één van de twee droogmakerijen in de gemeente, dit zijn de Purmer en de Beemster. Daarom ligt de focus in de beleidsregel op erven gelegen in de droogmakerijen. De vierkante erven in droogmakerij De Beemster zijn ingedeeld in blokvormige 'kamers' die van elkaar gescheiden worden door sloten, bomenrijen en hagen, daarmee wordt niet alleen de rijkdom van de boer weerspiegelt maar ook de indeling van de droogmakerij.

Stolpenstructuren

De term stolpenstructuur verwijst naar het patroon waarin stolpboerderijen zich in het landschap bevinden en hoe zij zich verhouden tot elkaar, tot wegen, waterlopen en de omliggende verkaveling. Waar het stolpenerf de directe omgeving van een boerderij beschrijft, gaat de stolpenstructuur over het grotere geheel: de ruimtelijke samenhang tussen meerdere stolpen in het landschap. In Noord-Holland, en specifiek in de Beemster en rond Purmerend, zijn verschillende herkenbare patronen te onderscheiden. Zo liggen in dorpslinten stolpen vaak aaneengeschaakt langs wegen of watergangen, terwijl in de open polder veel stolpen vrij op het land staan, doorgaans in het midden van regelmatige kavels. Soms vormen stolpen kleinere clusters rondom dorpskernen of historische erven.



Deze structuren zijn niet willekeurig ontstaan; ze weerspiegelen de ontstaansgeschiedenis van het landschap, de agrarische ontwikkeling en de rationele verkaveling van droogmakerijen zoals de Beemster. Het ritme en de spreiding van de stolpen dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit en zijn een belangrijk onderdeel van het erfgoed. Het behoud van stolpen betekent dus niet alleen het beschermen van individuele gebouwen, maar ook het respecteren van de onderlinge ordening en openheid die het historische polderlandschap kenmerkt. In de Beemster is dit uitzonderlijk goed bewaard gebleven, terwijl in de randen van Purmerend verstedelijking sommige structuren heeft aangetast, maar op verschillende plekken nog goed zichtbaar is.

In 2018 heeft de Provincie Noord-Holland de meest markante stolpstructuren vastgelegd in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie. De stolpenstructuren in de gemeente Purmerend zijn aanwezig op de volgende locaties:

- **Beemster:** Zuiderweg, Volgerweg, Westdijk, Wormerweg, Jisperweg, Middenweg en Oostdijk
- **Purmerend:** Westerweg

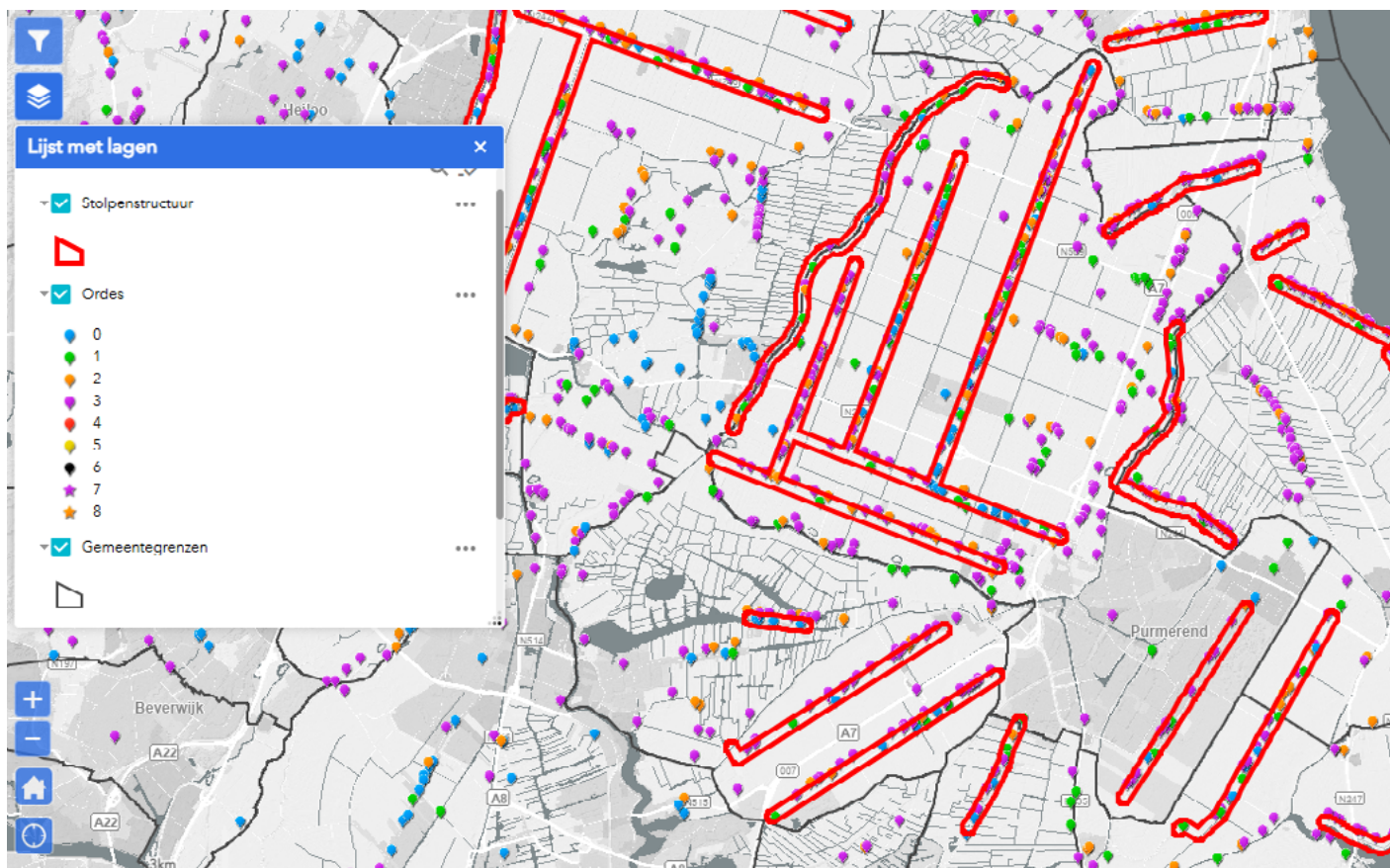
De Westdijk en Oostdijk betreffen dijklinten. De overige stolpenstructuren staan aan polderlinten. De gemeente Purmerend ziet de Rijperweg en Purmerenderweg in de Beemster en de Purmerdijk in Purmerend ook als stolpenlinten, alhoewel deze door de provincie niet als stolpenstructuur zijn benoemd in de leidraad.

Stolpenwaarderingskaart

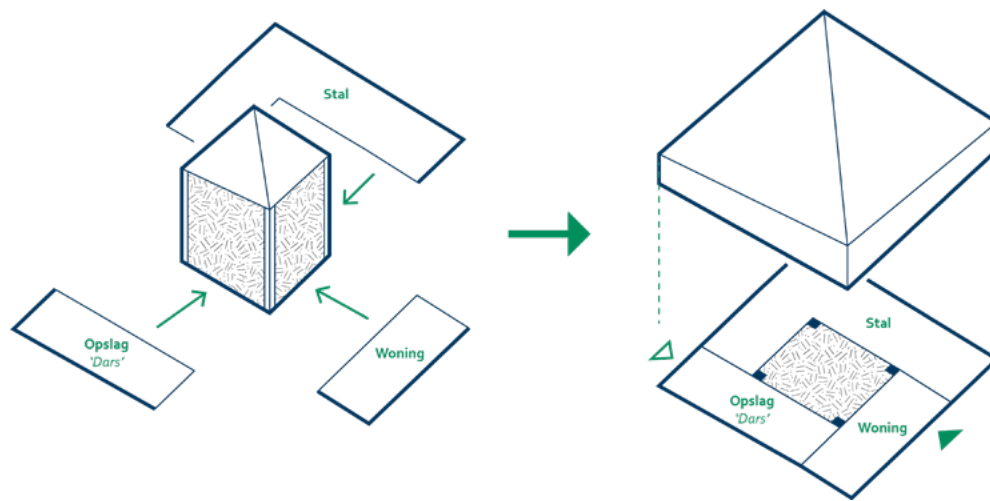
In Noord-Holland zijn alle stolpboerderijen systematisch geïnteriseerd door MOOI Noord-Holland in opdracht van de provincie. Dit resulteerde in de Noord-Hollandse Waarderingskaart voor onbeschermd stolpboerderijen, een hulpmiddel voor eigenaren en gemeenten om de cultuurhistorische waarde van stolpen te bekijken en mee te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De kaart deelt stolpen in verschillende categorieën. Orde 0, de beschermde monumenten. Stolpen in Orde 1 en 2 zijn bijzonder waardevol, hun hoofdvorm en agrarische karakter zijn goed bewaard gebleven. Orde 3, historische stolpen die soms zijn aangepast of herbestemd. Nieuwere, ingrijpend aangepaste stolpen of stolpen die niet zichtbaar waren vanaf de weg vallen in de hogere ordes.

De Noord-Hollandse Waarderingskaart voor onbeschermd stolpboerderijen en de ordes per stolp zijn online te bekijken op de website van de provincie Noord-Holland. De afbeelding hieronder laat het gebied van de gemeente Purmerend zien. De gemeente Purmerend houdt zelf ook een [overzicht bij van de stolpboerderijen op de erfgoedkaart](#).



Een uitsnede van de Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen. De afbeelding toont de stolpboerderijen in de gemeente Purmerend inclusief ordes en stolpenstructuren. Bron: Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen



Stolp als adaptief bouwwerk in vorm en gebruik

De stolpboerderij heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld als antwoord op zowel agrarische als sociale behoeften. De eerste stolpen ontstonden rond de 16e eeuw en kenmerkten zich door hun vierkante grondplan en piramidevormige dak, waarmee men grote hoeveelheden hooi en graan binnen één dak kon opslaan. In deze vroege periode waren ze volledig ingericht voor het agrarische leven, met woonruimte, stallen en opslag in één geïntegreerd gebouw.

In de 17e en 18e eeuw, met de drooglegging van polders zoals de Beemster en de groeiende behoefte naar zuivel, werden stolpboerderijen grootschaliger en beter geordend binnen het rationele polderlandschap. De regelmatige kavelstructuren en ruime erven maakten dat stolpen niet alleen functioneel waren, maar ook het landschap visueel bepaalden. Sommige grotere boerderijen kregen dubbele vierkanten of uitgebreide bijgebouwen, waardoor ze zowel status als agrarisch succes uitstraalden.

Vanaf de 19e eeuw werden sommige stolpen aangepast aan veranderende landbouwmethoden en woonbehoeften. Verlengde woonvleugels of grotere schuren werden toegevoegd aan stolp en erf. Het interieur en de indeling werden soms aangepast aan moderne voorzieningen, terwijl het karakteristieke piramidedak en het vierkante hoofdgebouw behouden bleef. In de 20e en 21e eeuw nam het aantal agrarische functies sterk af. Stolpen van na 1966 zijn daarom in de meeste gevallen gebouwd als woonstolp en niet meer als agrarisch bedrijfsgebouw. Veel bestaande stolpen werden herbestemd tot woonhuizen, kantoren, recreatie of kregen museale functies. Hierbij werden vaak moderne materialen gebruikt, soms met ingrijpende aanpassingen zoals grote raampartijen, dakkapellen, serres of dakramen. De oorspronkelijke structuur en het silhouet van de stolp bleven een belangrijk uitgangspunt. Tegelijkertijd ontstond een bredere waardering voor de historische en landschappelijke betekenis van stolpen, wat leidde tot inventarisaties, beschermingsmaatregelen en richtlijnen voor herbestemming.

Kortom, de stolpboerderij is door de eeuwen heen geëvolueerd. Van een puur functioneel agrarisch gebouw naar een cultureel en architectonisch erfgoed. Het adaptieve vermogen van deze bijzondere bebouwingstypologie, om in vorm en functie door de eeuwen heen ruimte te bieden aan het leven in onze regio, is een belangrijk onderdeel van het karakter.

3. Uitnodigend beleid

Visie

De stolpboerderijen vormen een iconisch en beeldbepalend onderdeel van het landschap van onze gemeente. De karakteristieke gebouwen met nagenoeg vierkante plattegrond en piramidevormig dak dragen bij aan de cultuurhistorische identiteit, het erfgoed en de herkenbaarheid van het landelijke gebied in onze gemeente en vertellen het verhaal van de agrarische geschiedenis. Reden genoeg om deze karakteristieke gebouwen en hun streekeigen erven te behouden, terwijl we als gemeente tegelijkertijd ruimte willen bieden voor ontwikkeling en herbestemming, mits dit gebeurt met respect voor de oorspronkelijke bouwvorm en het erf.

De gemeente streeft naar een zorgvuldige balans tussen behoud en ontwikkeling. Dit betekent dat veranderingen, uitbreidingen of herbestemmingen mogelijk kunnen zijn waarbij het behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van de stolp en de kenmerkende erfinrichting centraal staat. Tegelijkertijd blijft er ruimte voor maatwerk, zodat eigenaren hun stolpen kunnen aanpassen aan nieuwe functies zonder afbreuk te doen aan het karakter van het gebouw en het erf. Zo kunnen stolpen, erven of bijgebouwen een nieuwe of extra functie krijgen – bijvoorbeeld woonplekken voor jongeren en ouderen, kleine bedrijvigheid of voor verblijfstoerisme – terwijl hun unieke karakter en context zichtbaar blijven.

Het primaire doel van het gemeentelijk beleid is het behoud van stolpboerderijen als erfgoed, niet het oplossen van woningnood of het maximaliseren van nieuwe bouw mogelijkheden. Herbestemming kan mogelijk zijn, bijvoorbeeld in het kader van de Vrijkomende Agrarische Bebouwing/Bedrijven (VAB) of andere functies die passen binnen de historische context, zolang de hoofdvorm, de hoofdstructuur en de herkenbaarheid van de stolp, en erf behouden blijven.

Daarnaast hanteert de gemeente een gebiedsgerichte aanpak: het behoud en de ontwikkeling van stolpen wordt afgestemd op de specifieke kenmerken van het landschap en de omgeving waarin ze staan. Dit betekent dat beleid, maatregelen en richtlijnen per gebied kunnen variëren, rekening houdend met bijvoorbeeld het type polder, de historische verkaveling, het stedenbouwkundig patroon van dorp of stad, zichtlijnen, clustering van stolpen en relatie met andere cultuurhistorische elementen. Zo kan het karakter van een dorp, polder of open landschap maximaal worden beschermd en versterkt, terwijl ruimte blijft voor eigentijdse functies en duurzaam gebruik. Op deze manier wil de gemeente ervoor zorgen dat stolpboerderijen ook in de toekomst zichtbaar, leefbaar en functioneel blijven, en dat zij een duurzame bijdrage leveren aan het landschap, het culturele erfgoed en de identiteit van onze gemeente.

Ook voor nieuwbouw stolpen geldt dat op het moment dat deze binnen een stolpenstructuur worden toegevoegd, ze aansluiten op de kwaliteiten van het gebied en worden gebouwd volgens de hoofdkarakteristieken van de stolp.

Beschermen

Stolp

De gemeente streeft naar behoud van stolpboerderijen door bescherming van de hoofdvorm en waardevolle onderdelen. We willen daarom niet toestaan dat karakteristieke stolpboerderijen geheel of gedeeltelijk gesloopt worden zonder een omgevingsvergunning. Uitzonderingen gelden alleen voor onderhoud en herstel, voor niet-waardevolle inpandige delen, voor destructief onderzoek dat nodig is voor instandhouding of wanneer sloop noodzakelijk is om direct instortingsgevaar te voorkomen. Een omgevingsvergunning voor sloop wordt alleen verleend als onafhankelijk onderzoek aantoont dat renovatie niet redelijkerwijs mogelijk is. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd door een deskundige met aantoonbare ervaring op het gebied van stolpen. Ook bij gedeeltelijke sloop wordt gekeken naar de waarde van het te verwijderen deel, de impact op de hoofdvorm en wordt per situatie de technische en financiële haalbaarheid van herstel afgewogen. Bij volledige sloop van een historische stolpboerderij geldt de verplichting om een vergelijkbaar stolpvolume terug te bouwen binnen de moderne bouweisen waarbij het bouwtechnisch mogelijk is om een moderne stolpboerderijen te bouwen die voldoet aan de hoofdkarakteristieken van een stolpboerderij, de beeldkwaliteit regels en de regels uit het Omgevingsplan.



De regels voor sloop en herbouw gelden voor alle karakteristieke stolpboerderijen ongeacht de bestemming. De gemeente duidt zowel historische stolpboerderijen (van voor 1966) als stolpboerderijen binnen de Beemster (UNESCO) en binnen overige stolpenstructuren aan als karakteristiek, zie [hoofdstuk 4](#).

Erf

De gemeente wil dat de belangrijkste kwaliteiten van de stolperven behouden blijven of worden versterkt. Bij initiatieven zoals splitsing letten we op hoe het erf in de plannen is ingedeeld en begrensd, waar de gebouwen – zoals de stolp en bijgebouwen – staan, en hoe deze zich tot elkaar verhouden. Ook de balans tussen bebouwing, verharding en beplanting is belangrijk. Deze hoofdkwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de beleidsregel Stolp en Erf, die als richtlijn dient bij nieuwe plannen of aanpassingen op het erf.

Omgeving

De gemeente hecht ook veel waarde aan het behoud van de ruimtelijke structuur en de karakteristieke doorzichten in de omgeving van stolpboerderijen. Deze open vergezichten, zichtlijnen langs sloten en wegen en de herkenbare verkavelingsstructuur bepalen het unieke landschap van de Purmer en de Beemster.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de stolpenstructuren in onze gemeente is het belangrijk dat deze kwaliteiten behouden blijven of worden versterkt. Nieuwe bebouwing, beplanting of erfaanpassingen moeten daarom altijd passen binnen de bestaande structuur van het gebied waarbinnen openheid en zichtlijnen een belangrijke rol spelen.

Ruimte voor ontwikkeling en gebruik

Functieverandering

Er is ruimte voor ontwikkeling en functieverandering van stolpboerderijen zolang het karakteristieke gebouw en het erf behouden of versterkt worden. Nieuwe initiatieven moeten passen binnen de uitgangspunten die dit beleid biedt voor stolpen, dragen bij aan gebiedsgericht beleid van de gemeente (zoals gebiedsgerichte omgevingsprogramma's) en mogen de bedrijfsvoering op nabijgelegen percelen niet belemmeren. Functieveranderingen kunnen met het oog op gebiedsgericht beleid uiteenlopen van bijvoorbeeld verblijfsaccommodaties nabij de binnenstad en kinderdagverblijven nabij werkgebieden tot kunstateliers in het buitengebied, mits een initiatief zorgvuldig aansluit en bijdraagt aan de kwaliteit van de stolp, het omliggende erf en de stolpenstructuur.

Splitsen

Om ruimte te geven aan ontwikkelingen om karakteristieke stolpen te behouden willen we dat het mogelijk is om karakteristieke stolpen binnen het omgevingsplan te splitsen naar vier woningen¹. De grootte van de woningen wordt daarbij bepaald door het laadvermogen en draagkracht van de stolp en het erf.

Bij het splitsen moeten de hoofdkarakteristieken van de stolp en het erf behouden blijven. Het erf moet als één geheel herkenbaar blijven. Daarom is een erfinrichtingsplan verplicht, waarin staat hoe het erf wordt ingedeeld en gebruikt na de splitsing. Er zal binnen het omgevingsplan onderzocht worden of dit aan te duiden is met bijvoorbeeld een bestemming "wonen-woongemeenschap", die dit kan borgen.

In geval van splitsing mag per nieuwe woning maximaal de wettelijke bepaling aan vergunningsvrije bijgebouwen aanwezig zijn, en er moet voldoende parkeerruimte zijn zonder dat dit het erf aantast. Splitsingen in meer dan vier woningen vragen extra maatwerk, om te voorkomen dat aanpassingen zoals dakkapellen of aanbouwen het beeld van de stolp veranderen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat splitsing mogelijk is, maar dat de historische waarde en het karakter van de stolpboerderij en het erf behouden blijven.

De regels voor het splitsen van een stolp of het wonen in een karakteristiek bijgebouw gelden alleen voor stolpen met een 'woonbestemming'. Op andere plekken, zoals agrarische percelen, kan dit vaak niet vanwege milieu- en gezondheidsregels. We zijn dan ook voorzichtig met splitsing bij agrarische bestemmingen. Mogelijkheden voor ondergeschikt wonen of een mantelzorgwoning in of bij een stolp willen we op zowel woon- als agrarische bestemmingen toestaan. Voor agrarische bestemmingen behoort een plattelandswoning tevens tot de mogelijkheden, dit wordt in het VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) verder onderzocht.

¹ In het landelijk gebied van de Beemster kunnen gewone woningen al worden gesplitst in maximaal vier woningen van minimaal 120 m². Voor karakteristieke stolpboerderijen wordt dit nu ook mogelijk.

Bijgebouwen

Om ook het behoud van historische bijgebouwen bij een stolpboerderij te stimuleren (en daarmee ook bij te dragen aan het behoud van de stolpboerderij zelf en het erf), denken we graag mee in het bieden van mogelijkheden. Voor bijgebouwen van voor 1966 bieden we daarom maatwerk (zie bladzijde 19). Een bestaand karakteristiek bijgebouw bij een stolpboerderij kan via die weg, met een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld worden omgezet naar een woning (of plattelandswoning bij een agrarische bestemming). Dit mag alleen als het bijgebouw past binnen de traditionele erfstructuur en het uiterlijk behouden blijft. Het gebouw mag niet worden vergroot en de agrarische uitstraling moet zichtbaar blijven. Als gemeente zijn we terughoudend met nieuwe extra bijgebouwen als gevolg van de extra woning, om het karakter van het erf te waarborgen. Het erf moet als één geheel beleefbaar blijven en ingericht worden volgens de traditionele indeling. Hiervoor kunnen we initiatiefnemers om een erfinrichtingsplan vragen dat de structuur, samenhang en inrichting van het erf laat zien. Ook moet er voldoende parkeergelegenheid zijn zonder dat het agrarische karakter verloren gaat. De wijziging mag geen belemmering voor de exploitatie veroorzaken voor de omliggende gronden of voor de omliggende agrarische bedrijven en moet zorgvuldig passen in de omgeving. Als bewoning mogelijk is in een bijgebouw, heeft het de voorkeur om de stolp zelf niet te splitsen.

Voor bijgebouwen van voor 1966 bieden we maatwerk. Een bestaand karakteristiek bijgebouw bij een stolpboerderij kan, met een omgevingsvergunning, daarmee worden omgezet naar wonen.

Nieuwbouw

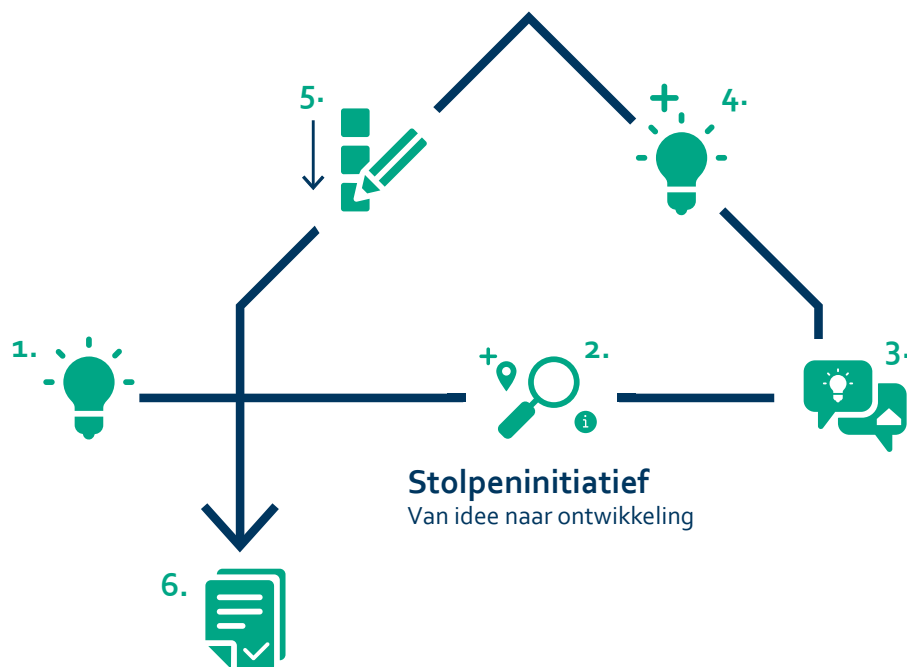
Nieuwe stolpboerderijen binnen de Beemster en de overige stolpenstructuren in de gemeente moeten passen bij het karakter van de historische stolpboerderijen in de gemeente Purmerend. Dat betekent dat nieuwbouwstolpen duidelijk herkenbaar moeten zijn als stolp, aan moet sluiten op het karakter van stolpen in de omgeving en op de omgeving zelf. De gemeente stelt daarom eisen aan de massa en positie van de stolp en aan de beeldkwaliteit. Ook de erfinrichting maakt onderdeel uit van het plan. Voor deze nieuwbouwstolpen maakt de gemeente in principe gebruik van de beleidsregel Stolp en Erf en de regelgeving uit het omgevingsplan voor bestaande stolpboerderijen. Nieuwbouw stolpen buiten de Beemster en overige bestaande structuren krijgen enkel de aanduiding 'stolp' en niet de aanduiding 'karakteristiek', zie [hoofdstuk 4](#).

Maatwerk

Aan de voorkant kunnen we niet alle mogelijke oplossingen voor behoud van een stolp bedenken. Daarom kiest de gemeente Purmerend voor uitnodigend beleid om initiatiefnemers met goede plannen - die tegemoetkomen aan de doelen van de gemeente - met een goed planproces te faciliteren.

Uw stolp, uw initiatief: een stappenplan voor behoud, ontwikkeling en nieuwbouw

Heeft u een idee voor uw stolpboerderij? Fantastisch! Bij alles staat het behoud van de stolp en het erf voorop. Wij nodigen u uit om uw initiatief samen met ons verder vorm te geven.



Stap 1: U heeft een idee!

Of het nu gaat om restauratie, herbestemming of een creatieve nieuwe functie, uw idee is het startpunt. Het belangrijkste uitgangspunt: de stolp en het erf blijven herkenbaar en behouden hun karakter.

Stap 2: Verkennen

Verken het gebiedsgerichte beleid uit onze omgevingsvisie en onze omgevingsprogramma's, verdiep u in informatie over de eigenschappen van stolpen en bijbehorende erven en/of maak uw plan nog beter met hulp van organisaties die veel kennis hebben over stolpen.

Stap 3: In gesprek

De gemeente biedt een vast aanspreekpunt voor alle stolpeninitiatieven. Wij denken met u mee, informeren u over het proces om tot een vergunning te komen en helpen u graag bij vragen over mogelijkheden en regelgeving. Samen kijken we naar uw plannen en hoe uw initiatief past binnen het ruimtelijk beleid, het landschap en de omgeving en onderzoeken we samen eerst de wenselijkheid en de haalbaarheid.

Stap 4: Plan verrijken

Deel uw plan met belanghebbenden zoals uw burens en kijk hoe u in uw plannen rekening kunt houden met uw omgeving. Verrijk uw plan met de inzichten van stap 3. Participatie en deskundigheid helpen om een plan te maken dat zowel ambitieus als haalbaar is.

Stap 5: Aanvraag

Vervolgens doorloopt u het proces voor vergunningverlening. Geef ons daarbij aan hoe uw plan voorziet in de doelen van het stolpenbeleid, in gebiedsgericht beleid en hoe u in uw plan rekening hebt gehouden met de belangen van anderen. Met een goede voorbereiding verloopt het proces voor vergunningverlening soepel en transparant.

Stap 6: Aan de slag!

Uw stolp krijgt nieuw leven. Of het nu gaat om wonen, werken, recreatie of een combinatie, het resultaat draagt bij aan het behoud van ons historische landschap en de unieke identiteit van uw stolp.

4. Borging

Omgevingsplan

In het omgevingsplan staan regels waar initiatieven aan moeten voldoen. Het voorliggende stolpenbeleid werken we op de onderdelen waarvoor dat nodig is uit in actualiseringen van het omgevingsplan². Het stolpenbeleid krijgt juridische kracht nadat het is vastgesteld en vertaald naar het omgevingsplan. Sommige regels kunnen in een beleidsregel worden opgenomen, waar het omgevingsplan naar verwijst, maar zulke beleidsregels kunnen geen verplichtingen opleggen zoals een sloopverbod, herbouwplicht of het uitvoeren van een erfinrichtingsplan. Voor zulke bindende verplichtingen moeten de regels direct in het omgevingsplan worden opgenomen. De gemeente zal dit stap voor stap gaan doen.

Het huidige tijdelijke omgevingsplan, dat sinds 1 januari 2024 van kracht is, vormt het planologisch kader van dit stolpenbeleid en bestaat uit de bestemmingsplannen, verordeningen en de voormalige Rijksregels (Bruidschatregels). Voor het landelijk gebied van de Beemster, waar de meeste stolpboerderijen staan, gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021' en de reparatie daarvan. Hierin zijn reeds stolpboerderijen aangeduid als karakteristiek, met als doel behoud en bescherming van hun uitwendige hoofdvorm en erf. Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan bij karakteristieke hoofdgebouwen, behalve in het achtererfgebied volgens vergunningvrije regels. Het plan biedt mogelijkheden voor splitsing en ondergeschikt wonen, mits de hoofdvorm van de stolp behouden blijft en de woningen voldoen aan minimale oppervlakte- en aantalscriteria. Voor andere gebieden binnen Purmerend zijn stolpboerderijen niet specifiek aangeduid en vallen zij onder de diverse tijdelijke bestemmingsplannen.

Aanduiding 'stolp'

We willen de stolpboerderijen in onze gemeente beschermen en daarom krijgen alle stolpboerderijen in het nieuwe omgevingsplan de aanduiding 'stolp' met bouwregels (o.a. goot- en bouwhoogte) die bij deze hoofdvorm aansluiten. Voor deze groep stolpen met de aanduiding 'stolp' worden de splitsingsmogelijkheden verruimd van twee naar vier wooneenheden. Deze aanduiding geldt voor alle stolpen.

² Op dit moment hebben stolpboerderijen in het bestemmingsplan, dat binnen het tijdelijke omgevingsplan geldt voor het landelijk gebied van de Beemster veelal de aanduiding 'karakteristiek'. De regels die eerder golden voor de aanduiding 'karakteristiek' in het landelijk gebied van de Beemster worden overgenomen in de aanduiding 'stolp' en gaan gelden voor alle stolpen in de gemeente.

Aanduiding 'stolp' en 'karakteristiek'

Naast de aanduiding 'stolp' krijgen stolpboerderijen binnen de Beemster, overige stolpenstructuren en stolpboerderijen gebouwd tot 1966 (orde 0, 1, 2 en 3) de aanduiding 'karakteristiek'³, zodat zij de dubbele aanduiding 'stolp' én 'karakteristiek' hebben. De regels in dit beleidsdocument gelden vooral voor deze historische stolpen met als doel het behoud en de versterking van de historische stolp en het erf. De aanduiding karakteristiek zal niet gaan gelden voor nieuwgebouwde stolpboerderijen buiten zowel de Beemster als overige stolpenstructuren.

Ook kan de gemeente in bijzondere gevallen stolpen na 1966 een aanduiding 'karakteristiek' geven, bijvoorbeeld vanwege hun ligging, stedenbouwkundige betekenis of andere ruimtelijke waarde. Hiervoor zal een beoordeling plaatsvinden. Voor bijgebouwen van voor 1966 geldt hetzelfde: inventarisatie en waardering bepalen of ze als 'karakteristiek' worden aangeduid.

Aanduiding 'karakteristiek'

Er komt een inventarisatie voor bijgebouwen (gebouwd tot 1966), om te bepalen welke bijgebouwen in aanmerking komen voor de aanduiding 'karakteristiek', met als doel het behoud en de versterking van het historische ensemble bestaande uit stolp, bijgebouw en het erf. Voor bijgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' wordt de mogelijkheid geboden om reguliere bewoning toe te staan bij een karakteristieke stolp in de woonbestemming.

In bijzondere gevallen kan de gemeenten bijgebouwen na 1966 een aanduiding 'karakteristiek' geven op basis van inventarisatie en waardering.



In het omgevingsplan wordt een specifieke zorgplicht opgenomen om het behoud van het karakteristieke stolpcomplex te waarborgen. Dit sluit aan bij de algemene zorgplicht uit de Omgevingswet, die stelt dat iedereen voldoende zorg moet dragen voor de fysieke leefomgeving. Wie weet of kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen heeft, is verplicht maatregelen te nemen om deze te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken, en als dat niet mogelijk is de activiteit niet uit te voeren.

Aanduiding 'monument'

De hierboven genoemde bouwwerken krijgen een aanduiding 'monument' (orde 0) indien zij deze status al bezitten en hiervoor in aanmerking komen.

3 [Provinciale richtlijnen voor behoud van onbeschermde stolpboerderijen](#)



Rollen en verwachtingen

Bij stolpboerderijen spelen verschillende partijen een belangrijke rol. De initiatiefnemer brengt het idee of plan in en werkt mee aan het behoud van de stolp en het erf. De gemeente is faciliterend en ondersteunt dit proces op een uitnodigende manier, met een vast aanspreekpunt binnen de organisatie. Bij het beoordelen van plannen wordt altijd een afweging gemaakt tussen individuele belangen en het algemeen belang. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het volgende afwegingskader

Afwegingskader

Om maatwerk bij stolpboerderijen te kunnen leveren, hanteert de gemeente een afwegingskader. Daarbij wordt gekeken in hoeverre het initiatief voorziet in:

- het behoud van de stolp en het streekeigen erf;
- de beeldkwaliteit van het gebouw en de omgeving;
- voorziet in doelen van de gemeentelijke omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en beleid.

Zo ontstaat een gebalanceerde afweging die het karakter van de stolpboerderij beschermt en tegelijkertijd ruimte biedt voor passende initiatieven.

5. Informatie

Initiatief indienen bij gemeente

Heeft u een idee voor uw stolpboerderij? Fantastisch! Bij alles staat het behoud van de stolp en het erf voorop. Wij nodigen u uit om uw initiatief samen met ons verder vorm te geven. Hiervoor is in **Hoofdstuk 3** een planproces beschreven. Via onderstaande websites kunt u in contact komen met de gemeente. Na indiening wordt u gekoppeld aan een vast aanspreekpunt binnen de organisatie, die u helpt om uw initiatief verder te brengen om tot vergunningverlening over te gaan.

- [Indicatieverzoek en Omgevingsinitiatief](#)
- [Omgevingsvergunning \(bouw\)plannen](#)

Stichtingen voor erfgoed en stolpen

- [Agrarisch Erfgoed Nederland](#)
- [Boerderijenstichting Noord-Holland](#)
- [Erfgoedvereniging Heemschut](#)
- [Historische Genootschap Beemster](#)
- [Vereniging Historisch Purmerend](#)

Informatie over erven

- [Beemster erven is WereldERFgoed](#)
- [Ervenhandboek De Beemster](#)

Subsidies

De overheid wil de zorg voor beschermde monumenten stimuleren. Ze doet dit door eigenaren leningen of subsidie te verlenen voor onderhoud, restauratie en herbestemming.

Voor de instandhouding van stolpboerderijen, beschermd als rijks, provinciaal of gemeentelijk monument, zijn leningen en subsidies beschikbaar. Per type monument zijn er o.a. verschillende regelingen (zie ook de website monumenten.nl). Onderstaand een overzicht van de meest toegepaste regelingen.

Rijksmonumenten:

- Woonhuissubsidie voor particuliere eigenaren met een woonfunctie
- Herbestemmingssubsidie
- Lening met lage rente [Restauratiefonds](#)

Provinciale monumenten:

- Lening met lage rente [Restauratiefonds](#)
- [Provinciale monumentensubsidie voor onderhoud](#)

Gemeentelijke monumenten:

- Lening met lage rente [Restauratiefonds](#)
- [Gemeentelijke monumentensubsidie voor onderhoud](#)

Daarnaast is er een particulier fonds, het [Boerderijenfonds](#), bedoeld voor het restaureren, verduurzamen en herbestemmen van boerderijen en ander agrarisch erfgoed.

Duurzaamheid

Dat we zuiniger met onze aarde om moeten gaan, daarvan zijn we ons inmiddels allemaal wel bewust. Ook als gemeente nemen we onze verantwoordelijkheid. In Purmerend en Beemster werken we aan een duurzame leef- en werkomgeving. Op onderstaande websites vindt u alles over duurzame initiatieven, subsidies en regelingen, een duurzame gemeente, duurzaam (t)huis en duurzaam bedrijf.

- [Duurzaam Purmerend](#)
- [Duurzaam Bouwloket](#)

Op de [Groene menukaart voor stolpboerderijen](#) is in beeld te zien hoe u uw stolpboerderij kunt verduurzamen en welke subsidies en leningen beschikbaar zijn. De gemeente Purmerend ondersteunt de Groene menukaart.

Brandpreventie

Op de pagina [Brandpreventie voor historische boerderijen](#) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wordt benadrukt hoe belangrijk brandveiligheid is voor historische boerderijen. In heldere hoofdstukken wordt onder meer aandacht besteed typische brandoorzaken (zoals schoorsteen-, bliksem- en hooibrand) en praktische maatregelen om risico's te beperken. Er worden concrete handvatten aangereikt om zowel acute brandpreventie als nazorg en herstel in geval van brand goed aan te pakken.

Bijlagen



Participatie

Het stolpenbeleid is tot stand gekomen in samenwerking tussen de gemeente Purmerend en MOOI Noord-Holland. Er heeft participatie plaatsgevonden met belanghebbenden zoals stolpeigenaren, agrariërs. In deze bijlage is het participatieverslag van de verschillende participatiemomenten opgenomen.

Informatiebrief en enquête

Stolpeigenaren en -bewoners hebben tussen 8 en 12 augustus een informatiebrief ontvangen over het op te stellen stolpenbeleid, met daarbij het verzoek om een enquête in te vullen. Het doel was om de stolpeigenaren te informeren over het aanstaande stolpenbeleid en door middel van de enquête gegevens op te halen die onder andere bij konden dragen aan de invulling van de participatieavond, zoals welke thema's de correspondenten belangrijk vinden en welke ideeën en vragen er zijn. De enquête kon via de QR-code online worden ingevuld, maar ook bestond de optie om een fysieke versie in te vullen. In de enquête zijn stolpeigenaren gevraagd informatie te delen over hun situatie qua gebruik van stolp en erf, wensen en aandachtspunten. Dit konden zij doen tussen 12 augustus en 12 september. Op de participatieavond op 15 september is een inkijk gegeven in de enquêteresultaten (zie bord bewoning bijgebouw en bord ideeën & tips).

Inkijk enquêteresultaten

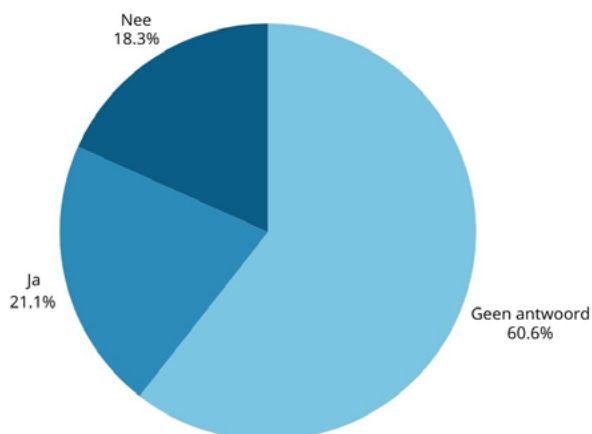
- Totaal aantal verstuurde enquêtes: 416. Totaal aantal ingevulde enquêtes: 182, waarvan 175 keer digitaal en 7 keer op papier.
- Het overgrote deel van de correspondenten gaf aan de stolp te gebruiken enkel als reguliere woning: 127. Meest voorkomend daarna was de combinatie reguliere woning met agrarisch bedrijf of combinatie reguliere woning met andere bedrijvigheid.
- Correspondenten reageerde overwegend met nee op de vraag of zij de stolp in de toekomst voor andere functies gebruiken dan agrarisch of bewoning wilde gebruiken, zoals voor horeca, toerisme, zorg. Enkele functies zoals B&B, maatschappelijk gebruik, kantoor en atelier werden genoemd.
- Het aantal ongesplitste stolpen onder de correspondenten was groot: 142
- De stolpen die wél gesplitst waren zijn in verschillende aantallen wooneenheden verdeeld: 2, 3, 4, 6 en 9 wooneenheden in de stolp kwamen voor.
- Aantal keer aangegeven dat splitsen in de toekomst wenselijk is: 26 keer. Vaker gaven correspondenten aan dit nog niet te weten.

- Als belangrijk bij splitsing werd vaak genoemd: bewoning mogelijk maken voor familie en kinderen en het behoud van het karakter van de stolp en het erf.
- Van de correspondenten denkt het overgrote deel niet na over sloop van de stolpboerderij. Het aantal dat daar wel over nadenkt is: 12. Als reden hiervoor wordt in de meeste gevallen een slechte bouwkundige staat van het pand en de hoge onderhoudskosten genoemd.
- Het overgrote deel van de correspondenten vulde in dat zij een historische stolpboerderij bezitten van voor 1966. Het aantal nieuwbouwstolpen van na 1966 onder de correspondenten was 23.
- Minder dan de helft van de correspondenten heeft een historisch bijgebouw van voor 1966 op het erf bij de stolp, in 74 gevallen werd dit aangegeven. Onderstaand geeft in visualisatie weer wat de correspondenten van het bewonen van een historisch bijgebouw vindt:
- Correspondenten deelden tot slot diverse tips en ideeën voor het stolpenbeleid:

Wat vindt u van het bewonen van een bijgebouw?

Een inkijk in de enquêteresultaten

Wilt u uw bijgebouw van voor 1966 in de toekomst geschikt maken voor bewoning?



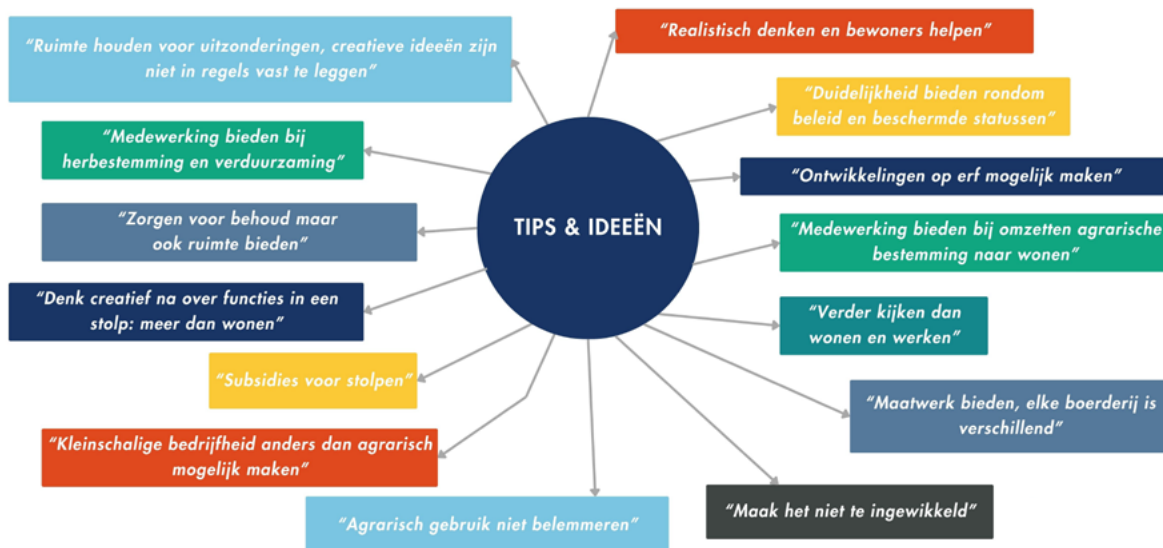
Wat vindt u belangrijk bij het bewonen van een bijgebouw?

"Behoud erfgoedwaarden"	"Renovatiemogelijkheden"
"Bijgebouw blijft integraal onderdeel stolpenerf"	"Wooncomfort"
"Duurzaamheid"	"Geen verdere verdichting van het landschap"
"Moet passend zijn bij het karakter van de stolp"	"Beeldkwaliteit, behoud karakter uiterlijk"

Verbeelding van de resultaten uit de enquête met betrekking tot het bewonen van een bijgebouw

Uw tips en ideeën voor het stolpenbeleid

Een inkijk in de enquêteresultaten



Verbeelding van de resultaten van de enquête met betrekking tot tips en ideeën voor het stolpenbeleid

In de enquête konden stolpeigenaren en -bewoners ook aangeven of zij actief mee wilden denken over het stolpenbeleid door deel te nemen aan de participatieavond op 15 september. Ook werd gevraagd naar de behoefte om op de hoogte gehouden te worden van het proces. De informatiebrief, enquête en de antwoorden zijn opvraagbaar bij de gemeente Purmerend.

De enquêteresultaten gaven inzicht in welke thema's belangrijk werden gevonden en waar de correspondenten ideeën of vragen over hadden. Aan de hand hiervan is een Q&A opgesteld voor de begeleiding van de participatieavond, om bezoekers goed te woord te kunnen staan. De enquêteresultaten voor wat betreft het bewonen van bijgebouwen en de input qua ideeën en tips voor het stolpenbeleid zijn gevisualiseerd in de vorm van informatieborden (zoals hierboven te zien) en zijn getoond op de participatieavond.

Participatieavond

- **Datum en tijd:** 15 september 2025, 19-21 uur
- **Locatie:** Keyserkerk en Keyserin, Middenbeemster
- **Doelgroep:** Stolpeigenaren en bewoners
- **Aantal deelnemers:** 96 personen hebben zich aangemeld voor de bijeenkomst. Er waren circa 101 personen aanwezig.

Op 15 september heeft de participatieavond plaatsgevonden in Middenbeemster. Stolpeigenaren en -bewoners die in de enquête aan hadden gegeven actief mee te willen denken met het stolpenbeleid zijn uitgenodigd voor de avond. Tijdens de participatieavond is informatie geboden over de aanleiding, het proces, stolpen en stolperven en er is een inkijk gegeven in de enquêteresultaten. Daarnaast zijn de stolpeigenaren en -bewoners gevraagd hun mening te delen over enkele kernonderwerpen.

Programma:

- 19:00 – 20:00 uur: Ronde 1
- 20:00 – 21:00 uur: Ronde 2
- Mogelijkheid tot napraten; laatste bezoekers vertrokken rond 21:30 uur.

Er werd gebruik gemaakt van twee ruimtes:

- Keyserkerk: informatieborden met achtergrond en toelichting.
- Keyserin: interactieve borden waar bezoekers onder andere via stickers en opmerkingen hun mening konden geven.

Vanwege het aantal aanmeldingen bestond de avond uit twee rondes. De participatieavond vond plaats in de Keyserkerk en de Keyserin. In de Keyserkerk stonden informatieborden. In de Keyserin stonden interactieve borden. Bij alle borden stonden begeleiders van de gemeente Purmerend en MOOI Noord-Holland.

Informatieborden de Keyserkerk:

- Hoofdkenmerken stolp en types Purmerend
- Ontwikkelpincipes bij splitsen
- Hoofdkwaliteiten stolpenerf
- Bijgebouwen resultaten enquête
- Enquêteresultaten ideeën en tips
- Stolpenwaarderingskaart Purmerend
- Proces Stolpenbeleid

Interactieve borden de Keyserin:

- Type stolpen in Purmerend
- Splitsing
- Stellingen

Opbrengsten participatieavond en verwerking in stolpenbeleid:

Er is breed draagvlak voor het behoud van stolpen, maar met erkenning dat ontwikkeling en gebruik noodzakelijk zijn voor toekomstbestendigheid. De thema's splitsen en bewoning van bijgebouwen riepen de meeste discussie op. Hieronder zijn algemene opmerkingen en opmerkingen per kernthema (sloop, herbouw splitsen en bewoning bijgebouwen) samengevat. Er is veel input opgehaald op de avond. Verschillende concrete ideeën en zorgen zijn verwerkt in het stolpenbeleid.

Dit is hieronder aangegeven. De gemeente Purmerend koppelt de uitkomsten van de avond in de vorm van een participatieverslag terug aan stolpeigenaren en bewoners.

Algemeen:

- Het overgrote deel van de aanwezigen zocht naar een balans tussen behoud en ontwikkeling: bescherming van de stolpen werd begrepen, maar daar moet iets tegenover staan om de stolpen toekomstbestendig te kunnen houden.
- Behoeftte aan duidelijkheid maar de ruimte voor maatwerk moet blijven bestaan en is soms, zoals bij monumenten, zelfs wenselijker.
- De mogelijkheden voor agrarische stolpen zijn beperkt, de behoefte aan een (subsidie)regeling voor de instandhouding van agrarische stolpen is groot
- Er werd aandacht gevraagd voor de verschillende bestemmingen die stolpen/ erven kunnen hebben, naast wonen en agrarisch (zoals bedrijf)
- Het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen eist terugbrengen van het aantal m² bijgebouwen. Dit is vaak ongewenst want de gebouwen zijn in functie of betreffen historische bijgebouwen die kansen bieden voor herontwikkeling, en de vraag is of hier versoepeling mogelijk is.
- Er werd gevraagd om duidelijkheid over het verdere proces en tijdspad
- Er was veel behoefte aan informatievoorziening en procesondersteuning speciaal voor stolpeigenaren bij initiatieven.
- Behoeftte aan duurzaamheidsbeleid voor stolpen en informatievoorziening/ procesondersteuning vanuit de gemeente bij het verduurzamen van de stolp.

Concrete verwerking of aansluiting van input op het stolpenbeleid:

- Door enerzijds historische stolpen te beschermen tegen sloop, en anderzijds planologische ruimte te bieden hopen we bij te dragen aan de toekomstbestendigheid van stolpen. We noemen dit “uitnodigingsplanologie”.
- We schrijven concrete regels voor waar we dit als gemeente noodzakelijk vinden, en bieden waar mogelijk ook ruimte voor maatwerk. We stellen een afwegingskader op voor maatwerk zodat ook in die gevallen vooraf duidelijkheid wordt geboden. Bijvoorbeeld: er geldt een sloopverbod voor karakteristieke stolpen (regel) versus de inhoud van nieuwe wooneenheden stemmen we af op het laadvermogen van de historische stolp (maatwerk). Bij monumentale stolpen bieden we altijd maatwerk.
- We nemen in de aanbevelingen een subsidieregeling speciaal voor de instandhouding van agrarische stolpen met minder planologische mogelijkheden op.
- We nemen voorwaarden op voor andersoortige functies dan wonen en agrarisch in de stolp en de historische bijgebouwen. We bieden maatwerk onder voorwaarde dat de stolp en het erf intact blijven en er geen nadelige gevolgen zijn voor agrarische bedrijfsvoering in de nabijheid.
- We onderzoeken de mogelijkheden rondom instandhouding van bijgebouwen bij de omzetting van de bestemming agrarisch naar wonen in relatie tot het onderzoek Vrijkomende Agrarische Bebouwing en zoeken afstemming met de Provincie Noord-Holland.

- We hebben een mailadres opgesteld voor stolpeigenaren en bewoners bij vragen over het stolpenbeleid en geven inzicht in de opbrengsten van de participatie.
- We nemen in de aanbevelingen het maken van een informatiepagina op de gemeentelijke website speciaal voor stolpeigenaren op. Hier kan bijvoorbeeld informatie worden geboden over het proces rondom het stolpenbeleid, welke loketten en subsidies er zijn voor stolpen, over verduurzaming en verbouwing, sloop, herbouw splitsing, en bewoning van bijgebouwen. Ook heeft de gemeente al een subsidieloket met informatiepagina op de website, waar informatie over het verduurzamen van de stolp kan worden toegevoegd.
- We nemen in de aanbevelingen het opstellen van beleid voor verduurzamen van stolpen op en het informeren van eigenaren.

Sloop

- Veel bewoners benadrukten het belang van behoud: sloop moet de uitzondering zijn.
- Eigenaren van agrarische stolpen wezen erop dat vervallen of niet-duurzame stolpen hoge kosten veroorzaken en soms niet meer rendabel te behouden zijn en mogelijkheden voor splitsing of bewoning op het erf niet mogelijk zijn op hun perceel.
- Er werd gepleit voor maatwerk: streng beleid tegen ongewenste sloop, maar ruimte in uitzonderlijke gevallen.

Concrete verwerking of aansluiting van input op het stolpenbeleid:

- We stellen een sloopverbod in voor karakteristieke stolpen..
- We beschrijven duidelijk onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van het sloopverbod.
- We nemen in de aanbevelingen het instellen van een vergoeding voor onderzoek naar de bouwhistorie en bouwkundige staat op, voor gevallen waarbij de stolp na onderzoek niet gesloopt mag worden.

Herbouw

- Er is draagvlak voor behoud van de karakteristieke hoofdvorm van de stolp bij herbouw. De maatvoering is discussiepunt omdat hele grote stolpen niet altijd gewenst zijn in dezelfde maat terug te bouwen.
- Voor herbouw van de stolpvorm was draagvlak, maar maatvoering was een discussiepunt. De exacte maat van de gesloopte stolp is voor de eigenaar niet altijd wenselijk om terug te bouwen.
- Er werd aandacht gevraagd voor moderne eisen (isolatie, bedrijfsvoering, duurzaamheid)
- De uitstraling bij herbouw was punt van discussie: er is behoefte aan duidelijke richtlijnen die aangeven waaraan herbouw moet voldoen qua beeldkwaliteit (architectuur, detaillering en materialisering). Dat gold ook voor het erf en de aankleding daarvan.
- De referentiebeelden van een historische stolpboerderij en historiserend ontworpen her-/ nieuwbouw stolpboerderij werden het meest passend geacht in de gemeente. Een minderheid reageerde positief op het beeld van eigentijdse nieuwbouw, en een deel van de bezoekers sprak zich zelfs uit tégen het beeld van eigentijdse nieuwbouw. Tegelijkertijd werd wel aangegeven dat nieuwbouw mogelijkheden biedt voor meer wooncomfort (isolatiewaardes etc).

Concrete verwerking of aansluiting van input op het stolpenbeleid:

- We nemen voorwaarden op over hoofdvorm, maatvoering en positionering. Deze dient overeen te komen met de historische stolp maar indien anders gewenst door de initiatiefnemer, wegen we af in hoeverre dit redelijkerwijs mogelijk is, ook met het oog op moderne bouwweisen. De beoordeling hiervan vindt plaats via het gemeentelijke traject voor omgevingsinitiatieven.
- We nemen voorwaarden op voor de locatie bij herbouw. Herbouw dient op of aansluitend op de oorspronkelijke locatie te zijn maar indien anders gewenst is door de initiatiefnemer zullen we ruimtelijk afwegen of de alternatieve positie op het erf beter aansluit bij de historische structuur of ruimtelijke kwaliteit. De beoordeling hiervan vindt plaats via het gemeentelijke traject voor omgevingsinitiatieven.
- We nemen voorwaarden op in de beleidsregel Stolp en Erf voor de beeldkwaliteit bij herbouw met focus op de architectuur, detaillering en materialisering. Het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is de karakteristieke stolpboerderij. De beoordeling hiervan vindt plaats door de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Splitsen

- Positieve reacties op de mogelijkheid om te splitsen, vooral als dit bijdraagt aan behoud en betaalbaarheid. De voorkeur werd geuit voor het minimaal aantal wooneenheden verruimen (nu 2 wooneenheden mogelijk) en in duidelijke regels opnemen maar tegelijkertijd wel maatwerk blijven bieden.
- Vooral bij historische stolpen is de behoefte aan maatwerk groot.
- Bezorgdheid overheerste dat splitsing kan leiden tot aantasting van het karakter van de stolp, het erf en het landschap. Idee om duidelijke kaders te stellen: splitsen mogelijk, maar alleen als de stolp en het erf visueel herkenbaar blijft. Als suggestie werd genoemd dat meerdere wooneenheden één gebundeld bijgebouw mogen, in plaats van meerdere losse bergingen die het erf verstoren.
- Vragen over mogelijkheden voor splitsing op agrarische percelen maar ook zorgen over ontwikkelen in de buurt. Splitsing moet geen nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende perceel of nabijgelegen percelen.
- Er was interesse in mogelijkheden voor (mantel)zorg, kangoeroe of generatiewoningen in stolp en ondergeschikt wonen.

Concrete verwerking of aansluiting van input op het stolpenbeleid:

- We verruimen het maximaal aantal wooneenheden bij splitsing binnen het omgevingsplan van 2 naar 4.
- We schrijven niet voor hoe (verticaal of horizontaal) een stolp gesplitst moet worden, maar bieden maatwerk waarbij we sturen op behoud of verbetering van de kernwaarden van de stolp en het erf. De beoordeling hiervan vindt via het gemeentelijke traject voor omgevingsinitiatieven.
- We bieden maatwerk bij splitsing van historische stolpen: in plaats van minimaal 120m² per wooneenheid wordt het laadvermogen van de stolp leidend voor het formaat van de nieuwe wooneenheden. Zo bieden we ook meer ruimte voor initiatieven die om kleinere woonruimtes vragen, zoals woningen voor starters, ouderen, zorg.

- We bieden altijd maatwerk bij de splitsing van monumentale stolpen.
- We bieden kaders voor de stolp en het erf bij ontwikkelingen zoals splitsing in de Beleidsregel Stolp en Erf, waarbij we sturen op behoud (of verbetering) van het bestaande beeld van de stolp en het erf. De beoordeling vindt plaats via het gemeentelijke traject voor omgevingsinitiatieven.
- Geen splitsing, maar wel extra bewoningsmogelijkheid onder voorwaarden: de regeling voor ondergeschikt wonen die nu geldt als algemene afwijkingsbevoegdheid in het buitengebied van de Beemster wordt verruimd naar de gehele gemeente Purmerend en is ook mogelijk op agrarische percelen.

Bewoning bijgebouwen

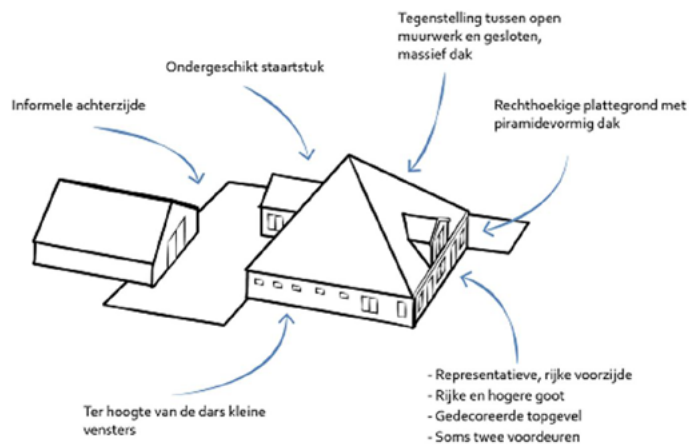
- Sommigen zagen kansen voor extra woonruimte (bijv. mantelzorg of jongeren).
- Anderen maakten zich zorgen over “verstening” en ongewenste verdichting van het erf.
- Er werd aangegeven dat er ook veel bijgebouwen van na 1966 (nieuwbouw) zijn, die ruimte bieden voor ontwikkelingen.
- Veel behoefte aan mogelijkheden om bijgebouwen voor andere functies dan wonen te gebruiken: zoals recreatie/toerisme, zorg, verhuur, kantoor.
- Vragen over mogelijkheden voor bewoning van bijgebouwen op agrarische percelen maar ook zorgen over ontwikkelen in de buurt. Extra woonfuncties moeten geen nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende perceel of nabijgelegen percelen.
- Bezorgdheid bij sommigen dat bewoning van bijgebouwen kan leiden tot aantasting van het karakter van het bijgebouw, het erf en het landschap. Idee om duidelijke kaders te stellen: bewoning bijgebouwen mogelijk, maar alleen als de bebouwing en het erf visueel herkenbaar blijft. Als suggestie werd genoemd dat meerdere wooneenheden één gebundeld bijgebouw mogen, in plaats van meerdere losse bergingen die het erf verstoren.

Concrete verwerking of aansluiting van input op het stolpenbeleid:

- We sturen op behoud (of verbetering) van het bestaande beeld van het bijgebouw en het erf en de samenhang met de stolp door hier voorwaarden voor op te nemen en maken kaders in de beleidsregel Stolp en Erf.
- We onderzoeken in relatie tot het onderzoek Vrijkomende Agrarische Bebouwing of het wenselijk is om de bewoningsregeling ook voor bijgebouwen na 1966 toepasbaar te maken.
- We nemen voorwaarden op voor andersoortige functies dan wonen en agrarisch in de stolp en de historische bijgebouwen. We bieden maatwerk onder voorwaarde dat de stolp en het erf intact blijven en er geen nadelige gevolgen zijn voor agrarische bedrijfsvoering in de nabijheid.
- Geen splitsing maar wel extra bewoningsmogelijkheid onder voorwaarden: de regeling voor ondergeschikt wonen die nu geldt als algemene afwijkingsbevoegdheid in het Buitengebied van de Beemster wordt verruimd naar de gehele gemeente Purmerend en is ook mogelijk op agrarische percelen.

Beeldverslag borden

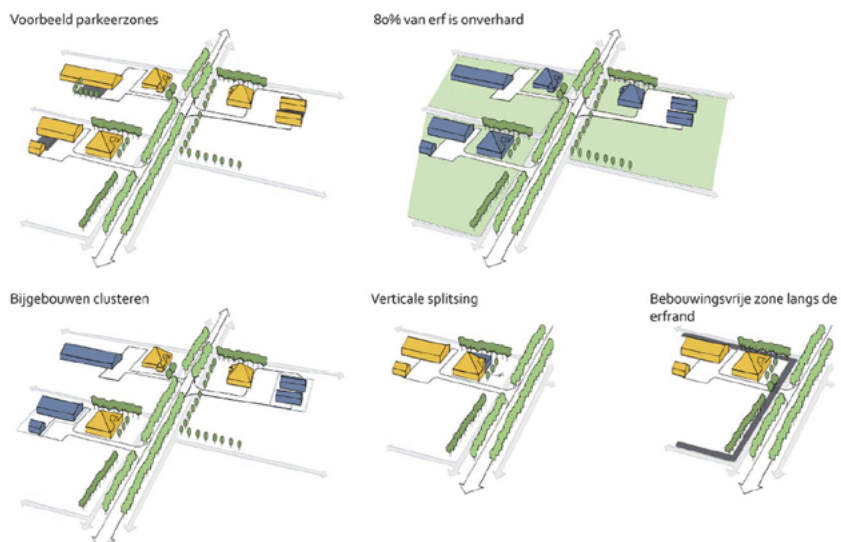
Kenmerken Stolpboerderij



Informatiebord kenmerken stolpboerderij. Bron: MOOI Noord-Holland

Ontwikkelprijncipes

Voorbeeldprincipes bij ontwikkelingen



Informatiebord voorbeeldprincipes bij ontwikkelingen. Bron: MOOI Noord-Holland

Beeldverslag borden

Voorbeelden historische bijgebouwen

Gebouwd voor 1966

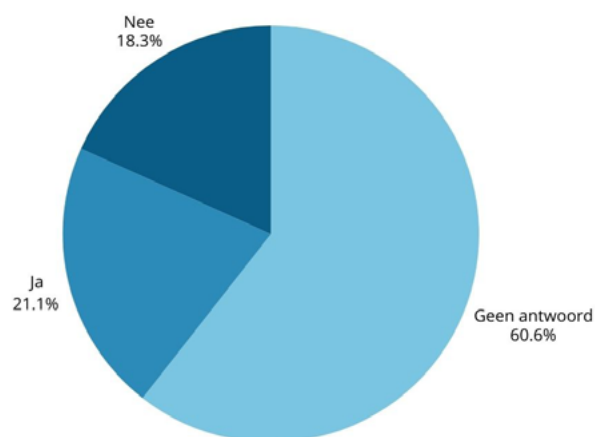


Informatiebord met voorbeelden van historische bijgebouwen. Bron: MOOI Noord-Holland

Wat vindt u van het bewonen van een bijgebouw?

Een inblik in de enquêteresultaten

Wilt u uw bijgebouw van voor 1966 in de toekomst geschikt maken voor bewoning?

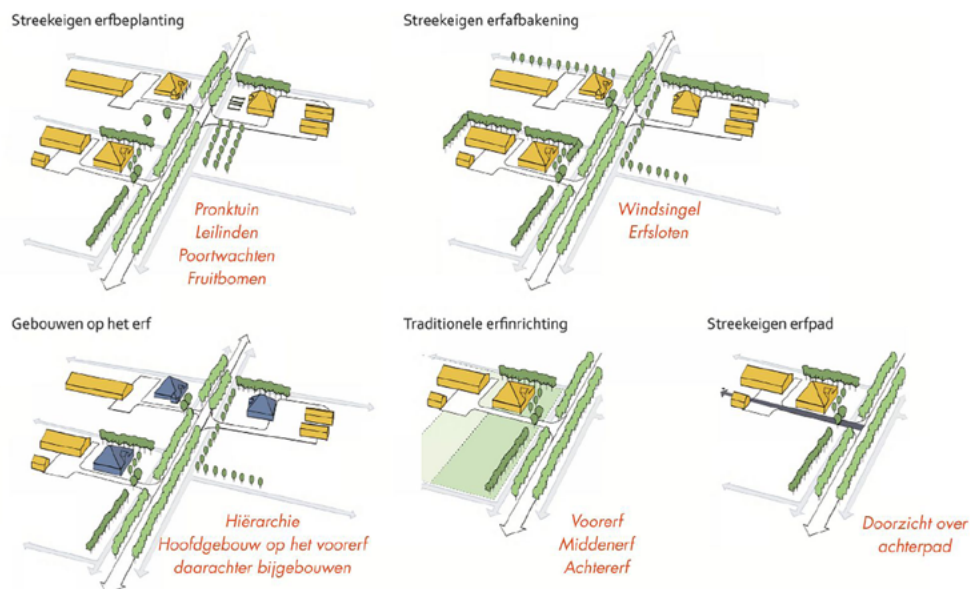


Wat vindt u belangrijk bij het bewonen van een bijgebouw?

"Behoud erfgoedwaarden"	"Renovatiemogelijkheden"
"Bijgebouw blijft integraal onderdeel stolphenerf"	"Wooncomfort"
"Duurzaamheid"	"Geen verdere verdichting van het landschap"
"Moet passend zijn bij het karakter van de stolp"	"Beeldkwaliteit, behoud karakter uiterlijk"

Verbeelding van de resultaten uit de enquête met betrekking tot het bewonen van een bijgebouw

Hoofdkwaliteiten stolpenerf

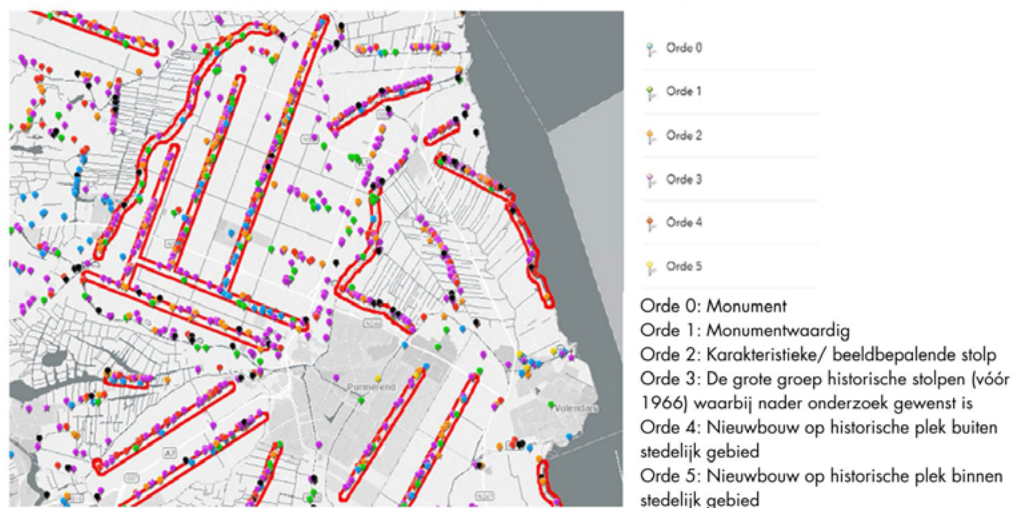


Informatiebord met de hoofdkwaliteiten van het stolpenerf. Bron: MOOI Noord-Holland

Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen

Provincie Noord-Holland, opgesteld n.a.v. inventarisatie 2020-2021

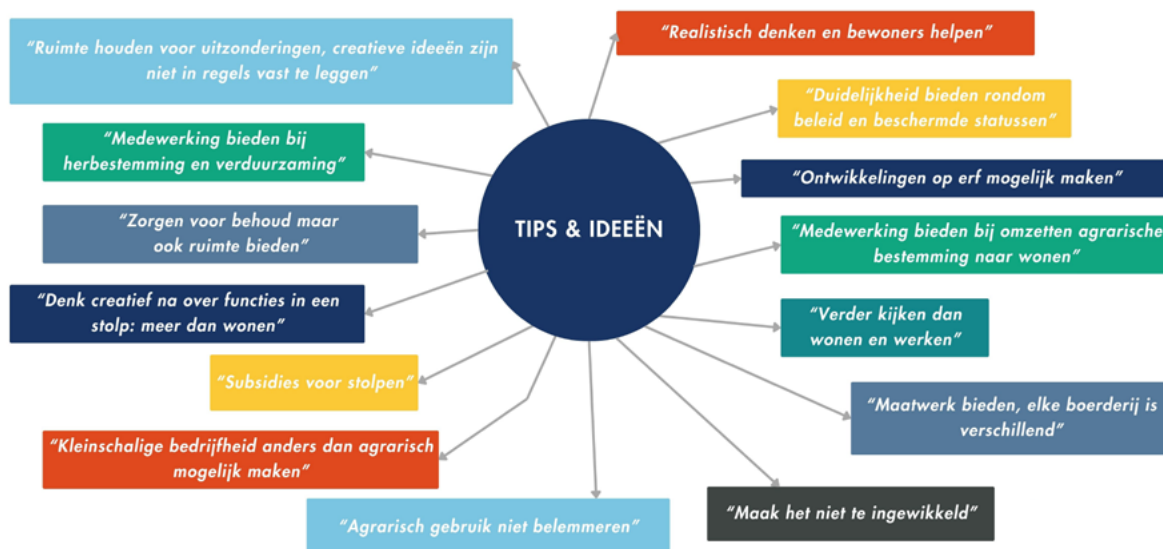
Alle stolpen zijn op de kaart geplaatst en in orde gezet a.d.h.v. bouwjaar en waardering. Rode lijnen zijn stolpenstructuren.



Informatiebord over de Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen. Bron: MOOI Noord-Holland

Uw tips en ideeën voor het stolpenbeleid

Een inkijk in de enquêteresultaten



Verbeelding van de resultaten van de enquête met betrekking tot tips en ideeën voor het stolpenbeleid

Proces Stolpenbeleid



Vervolg: borging beleid in Omgevingsplan

Informatiebord over het te doorlopen proces. Bron: MOOI Noord-Holland

Als een nieuwe stolp gebouwd wordt, hoe zou die er dan uit moeten zien?

Plaats een sticker bij het referentiebeeld dat u het meest aanspreekt.

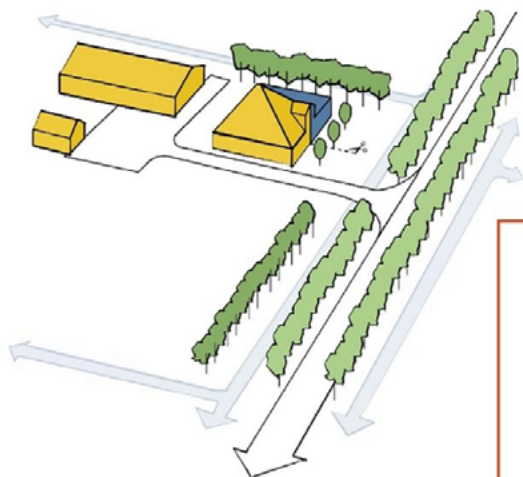


Interactief bord met referentiebeelden waarbij de deelnemers input konden leveren voor nieuwbouw stolpen.
Bron: MOOI Noord-Holland

Splitsen

Het splitsen van een stolp heeft gevolgen voor het gebouw en het erf. Welke voorwaarden horen er bij splitsen? Plaats een sticker.

Wijze van splitsing



1. Verticaal splitsen (altijd grondgebonden)
2. Verticaal en horizontaal (bijv. met appartementen)
3. Maatwerk per stolp

--	--	--

1

2

3

Aantal woningen

Het beleid staat nu twee wooneenheden toe in een monumentale stolp: vindt u dat dat er meer of minder moet zijn binnen de waarden van de stolp?



--	--

Minder

Meer

Interactief bord waarbij de deelnemers input konden leveren op de wijze van splitsing en het aantal wooneenheden na splitsing in de stolp. Bron: MOOI Noord-Holland

Stellingen

Vraag	Ja, eens	Nee, oneens
Sloop is geen optie: elke historische stolp verdient behoud.		
Sloop verplicht tot herbouw: een stolp komt alleen terug als stolp.		
Een gesplitste stolp hoort er van buiten uit te zien als ongesplitst.		
Een stolp splits je niet: los je woonvraag op in het bijgebouw.		

Interactief bord met stellingen over sloop, herbouw, splitsen en het bewonen van bijgebouwen.
Bron: MOOI Noord-Holland

Beleid: nu en toekomstig

Thema	Bestaand beleid	Ideeën voor toekomstig, uitnodigend beleid
Sloop	Verbod aanpassing monumentale stolpen Sloopverbod monumenten	
Herbouw	Geen herbouwplicht	
Splitsing	Max. 2 wooneenheden bij monumentale stolpen	
Bewoning bijgebouwen	Geen reguliere bewoning mogelijk	

Interactief bord waarbij de deelnemers hun ideeën konden opschrijven voor het stolpenbeleid

Participatie met belanghebbende partijen

Tussen maandag 29 september en maandag 6 oktober heeft de gemeente actieve gesprekken gevoerd met diverse belangenpartijen omtrent het stolpenbeleid. Naast het op de hoogte brengen van de stand van zaken omtrent het proces, zijn de partijen aan tafel de dialoog aangegaan omtrent focus, risico's en aandachtspunten.

Belanghebbende partijen waarmee gesprek is gevoerd

- Bond Heemschut
- Historisch Vennootschap Beemster
- Vereniging Historisch Purmerend
- Boerderijstichting
- LTO Nederland

Opbrengsten participatie met belanghebbende partijen

Bond Heemschut:

- Bescherming categorie 1, 2 en 3 omhoog!
 - Sloopverbod, brandpreventie
 - Herbouwplicht
- Behoud door ontwikkeling; BALANS!
 - Maatwerk door gesprek
 - Relatie met VAB
 - Mogelijkheden vinden binnen bestaande volume en erfinrichting (bv. bruggen), bestaande uitstraling behouden
 - Subsidie; ook erf belangrijk
- Initiatievenproces
 - Keukentafel, participatie
 - Aanspreekpunt bij gemeente
 - Informatieverstrekking
- Toezicht en handhaving

Het gesprek kende een enthousiast karakter waarin de erfgoedwaarden van stolpen centraal stond. Als aanjagers van het initiatief "Red de Stolp" zijn de vertegenwoordigers van Heemschut positief over de ambities van de gemeente om beleid op te stellen voor onbeschermd stolpen. Toch zijn zij ook kritisch over de mate van bescherming die momenteel aanwezig is en drukt op het hart dat de bescherming van de meest waardevolle stolpen omhoog zou moeten. Bescherming van deze bouwwerken staat voor hen vanuit erfgoedperspectief centraal. Wel zien ze mogelijkheden tot ontwikkeling, doch terughoudend, ten behoeve van het behoud van de stolp.

Heemschut ziet dit als primair doel en waarschuwt voor een potentieel (onevenredig) verdienmodel bij te veel versoepelingen. Zij merken op dat de informatieverstopping omtrent het behoud en onderhoud van stolpen momenteel ondermaats is en stellen voor om een aanspreekpunt binnen de gemeente aan te stellen die stolpeigenaren van de juiste informatie kan voorzien en hen kan begeleiden, maar ook kan signaleren wanneer gebrek aan behoud en onderhoud plaatsvindt.

Vereniging Historisch Purmerend:

- Uitstraling stolp
 - Aangezicht behouden van erf en stolp
 - Ervaring van de stolp op meerdere schaalniveaus
- Gebruik
 - Hoofdzakelijke focus op agrarisch gebruik
 - Bijgebouwen bewonen mag geen belemmering vormen voor agrariërs
 - Duurzaamheid versterken door renovatie vereenvoudigen
- De bewoonbaarheid staat voorop bij renovatie, bijv. bij dubbele beglazing
 - Behoud en bescherming
 - Koppelen van status aan stolpen
 - Bekijk de stolp buiten de stad niet vanuit een stads perspectief

Voor het VHP waren stolpen een relatief onbekend agendapunt, maar waren zeer geïnteresseerd in de opbrengsten van de Gemeente en hebben de ambitie om zelf ook meer focus te leggen op het historisch belang van stolpen in Purmerend. Het voornaamste belang voor VHP betreft behoud en bescherming van de stolpen. Ze zien een duidelijk onderscheid in stolpen dankzij hun functie en zien dat graag behouden. In het kader van duurzaamheid riep VHP op om meer moderne materialisatie toe te staan bij renovatie van stolpen, met behoud van een historische uitstraling.

Historisch Genootschap Beemster:

- Balans; enerzijds regels en signaleren, anderzijds maatwerk en gesprek (uitnodigend)
- Nieuwe stolpen; maten en beeldkwaliteit moeten kloppen
- Toegang tot erf onderdeel van totaalbeeld (relatie amendement)
- Rollen; HGB informierend en signalerend?
- "Dubbele bewoning beter dan geen bewoning"
- Referentie pakhuizen; verlies economische betekenis in relatie tot dynamiek van bouwvorm 'Stolp'
- Doel is BEHOUD
- Twijfels over splitsing

Het HGB zet zich reeds actief in voor de bewustwording van de waarde van stolpen en begon het gesprek met een aanbod om daarin een actieve rol te spelen/de samenwerking op te zoeken in de informatieverstopping richting stolpeigenaren. Er wordt waakzaam gereageerd op het behouden van de balans tussen monitoring/regelgeving en het leveren van maatwerk en benadrukt het belang van deze balans.

Er wordt tevens, zonder enig oordeel, twijfel uitgesproken over de impact van verruiming van splitsing. HGB heeft hier geen zicht op, maar kan zich voorstellen dat hier secuur rekening mee gehouden moet worden. Ten slotte benadrukt het HGB dat de stolp zelf onvoldoende bijdraagt aan de uitstraling van de polder, maar floreert in samenhang met het omliggende erf, welke even belangrijk wordt geacht.

Boerderijstichting Noord-Holland:

- Orde 1 PNH: Gemeentelijk monument
- Maatwerk bij bijvoorbeeld dubbele stolp en grote erven
- Monumentale stolpboerderij altijd maatwerk
- Subsidie bij aanwijzing monument
- Terugbouwen in zelfde maat uitgangspunt
- Binnen stolpenlint bouwen volgens karakteristiek lint
- Sloopverbod, bouwhistorisch onderzoek
- Handhaving op onderhoudsplicht, signalering wind en waterdichtheid
- Bij voorkeur geen extra dam/brug bij splitsing, tenzij één ontsluiting tot aantasting erf leidt
- Splitsen; kwalitatieve afweging initiatief
- Verbouw; uitstekende delen vergunning plichtig (regeling enkel achterzijde Venhuizen?), niet uitstekende delen vergunningsvrij, dakkapel als pronkgevel?

Het gesprek met de Boerderijstichting gaf inzicht in het belang van duidelijkheid voor eigenaren. Zo werd benadrukt dat elke stolp (-en erf) uniek is en daarom een bepaalde mate van maatwerk behoeft. De potentie van een erf met een stolp met dubbel vierkant en extra groot erf in het Buitengebied biedt andere kansen dan een kleine(re) stolp op een krap erf in bebouwd gebied. Bovendien wordt verwacht dat de context leidend is voor nadere invullingen (potentiële functiewijzigingen), afhankelijk van de vraagstukken die binnen de context van een stolp aanwezig is. Behoud en handhaving van zowel de stolp als het erf en het karakteristieke lint wordt als belangrijk speerpunt genoemd. Er wordt gesproken over een sloopverbod, waar de boerderijstichting kansen ziet op uitzonderingen, mits een voorwaardelijk onderzoek wordt gepleegd. De boerderijstichting benadrukt het belang van signalering en handhaving op de onderhoudsplicht op wind- en waterdichtheid voor eigenaren en biedt daarin haar expertise en hulp aan.

LTO Nederland:

- Behoud stolpen positief, maar er komt meer bij kijken, alles heeft met elkaar te maken, incl. VAB
 - Functieverandering risico op beperkingen, wees waakzaam op bestemmingswijzigingen
 - Wat voor status krijgt de "plattelandswoning"?
- Splitsing stolp minder relevant voor agrariërs, focus op familie en bedrijfsopvolging
- Hou binnen erfinrichting rekening met functioneren agrarisch bedrijf t.a.v. bomen en andere bedrijfsgebouwen. Dus niet dicht langs de bebouwing plaatsen
- Verduurzaming meer mogelijk maken/eenvoudiger maken voor agrariërs

- Duidelijke referenties maken naar VAB en ETIB
- Maak een duidelijk onderscheid voor agrarische stolpen en reguliere “burger” stolpen
- Boeren mogen niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door een sloopverbod of herbouwplicht

Centraal in dit gesprek stond het belang van agrariërs die een stolp bezitten. Deze doelgroep mag geen nadelige gevolgen van het beleidsdocument ondervinden volgens LTO. De complexiteit van deze puzzel wordt aan tafel erkend. De grootste zorgen voor agrariërs binnen dit beleid ligt met name in functioneel gebruik en handhaving van de bedrijfsuitvoerbaarheid. Een vurige wens wordt uitgesproken om een duidelijke koppeling te leggen met Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Energie in de Beemster, omdat hiermee vele zorgen ondervangen kunnen worden voor agrariërs. LTO wenst een onderscheid tussen stolpen en stolpboerderijen (en deze een aparte status te geven), om daarmee de agrariërs zo ongeschonden mogelijk te laten in hun bedrijfsvoering.



Bestaande kaders

Deze bijlage gaat in op de huidige regelgeving voor stolpen op verschillende overheidsniveaus. Het bevat bestaande richtlijnen, uitgangspunten en doelstellingen en ligt aan de basis van het stolpenbeleid. Het betrekken van bestaande kaders bij nieuw beleid is relevant omdat het voorkomt dat beleid elkaar tegenspreekt, doublures ontstaan of middelen inefficiënt worden ingezet.

Door aan te sluiten bij bestaande afspraken en doelstellingen, wordt beleid effectiever, beter uitvoerbaar en transparanter voor betrokkenen. Zo draagt het bij aan een stabiele en goed functionerende beleidsomgeving. In dit hoofdstuk is ook beschreven hoe stolpboerderijen momenteel in het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente beschermd zijn.

UNESCO Werelderfgoed

De Beemster is door UNESCO aangewezen als werelderfgoed. De gemeente Purmerend is als lokale overheid verantwoordelijk voor het behoud van de uitzonderlijke kwaliteiten. Als kernkwaliteiten van De Beemster zijn de volgende karakteristieken benoemd:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster, bestaande uit:
 - het vierkante gridpatroon van wegen en waterlopen en rechthoekige percelen;
 - de ringdijk en ringvaart (continuïteit en eenheid in vormgeving);
 - het centraal gelegen dorp (Middenbeemster) op een assenkruis van wegen;
 - bebouwing langs de wegen;
 - de relatief hooggelegen wegen met laanbeplanting;
 - de monumentale en typerende (stolp)boerderijen en restanten van buitens;
 - de oude negentiende-eeuwse gemalen en molengangen;
 - de structuur en het karakter van het (beschermd) dorpsgezicht van Middenbeemster;
2. Grote openheid;
3. Voor zover het werelderfgoed De Beemster samenvalt met het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam, zijn de uitgewerkte universele waarden van het werelderfgoed De Stelling van Amsterdam op dit moment tevens van toepassing op het werelderfgoed De Beemster. Er is een wijziging van het Bkl aanstaande, waarin de Stelling wordt veranderd in Hollandse Waterlinies. Vanaf dat moment geldt dat: Voor zover het werelderfgoed Droogmakerij de Beemster samenvalt met het werelderfgoed Hollandse Waterlinies, zijn de kernkwaliteiten van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies ook van toepassing op het werelderfgoed Droogmakerij de Beemster;

De kernkwaliteiten zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in de provinciale Omgevingsverordening NH2022.

In artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van het werelderfgoed. Het feit dat monumentale en typerende (stolp)boerderijen als één van de kernkwaliteiten zijn aangewezen binnen het werelderfgoed, pleit ervoor om historische stolpboerderijen in de Beemster expliciet te beschermen in het omgevingsplan.

Omgevingsverordening NH2022 + stolpenwaarderingskaart

MOOI Noord-Holland heeft alle stolpen in Noord-Holland in opdracht van de provincie systematisch geïnventariseerd. De hieruit voortvloeiende [Noord-Hollandse Waarderingskaart voor stolpboerderijen](#) is door Provinciale Staten vastgesteld als kennis- en inspiratiedocument voor eigenaren en gemeenten.

In de Omgevingsverordening NH2022 (meest recente versie in werking per 1 juli 2025) is in artikel 6.70 lid 3 aangegeven dat gemeenten de Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen dienen te betrekken bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot een stolpboerderij. De volgende ordening is in deze waarderingskaart aangebracht:

- **Orde 0: Monument**

Dit zijn de stolpboerderijen die als gemeentelijk, provinciaal of Rijksmonument zijn aangewezen.

- **Orde 1: Monumentwaardig**

Dit zijn de stolpboerderijen waarvan het kansrijk wordt geacht om verder te onderzoeken op monumentale waarden, zodat ze aangewezen kunnen worden als monument. De meeste stolpen zijn als gebouw niet meer in agrarisch gebruik; vele zijn al herbestemd. Bij orde 1 stolpen is die herbestemming zorgvuldig en met groot respect voor de agrarische geschiedenis van de stolp uitgevoerd.

Kenmerken orde 1 stolpen: De hoofdvorm is intact, logica van de stolp is zeer goed herkenbaar, agrarisch verleden is goed afleesbaar, architectuur en detaillering karakteristiek en van hoge kwaliteit binnen zijn soort, materialen passend bij de streek/type.

- **Orde 2: Karakteristieke/beeldbepalende stolp**

De stolpboerderijen die in orde 2 vallen zijn karakteristiek of beeldbepalend te noemen. In architectuurhistorisch opzicht zijn zij van grote waarde. De meeste stolpen zijn niet meer in agrarisch gebruik; vele zijn al herbestemd. Bij orde 2 stolpen is die herbestemming zorgvuldig en met respect voor de agrarische geschiedenis van de stolp uitgevoerd.

Kenmerken van orde 2 stolpen: De hoofdvorm is (grotendeels) intact, logica van de stolp goed herkenbaar, agrarisch verleden herkenbaar, architectuur en detaillering nog grotendeels origineel, materialen passend bij de streek/type.

- **Orde 3: De grote groep historische stolpen (voor 1966)**

De stolpboerderijen die in orde 3 vallen zijn heel verschillend. De architectuurhistorische waarde loopt sterk uiteen. In deze categorie valt ook een groep die zeer moeilijk te beoordelen was vanaf de openbare weg (vanwege afstand, begroeiing, etc.). Mogelijk kan nader onderzoek uitwijzen dat een stolp in orde 1 of 2 zou moeten vallen vanwege een bijzonder interieur, vierkantconstructie en/of andere kenmerken die de onderzoekers niet konden zien.

De meeste stolpen zijn niet meer in agrarisch gebruik; vele zijn al herbestemd. Bij orde 3 stolpen heeft die herbestemming soms grote impact gehad op de verschijningsvorm van de stolp. Uitbreidingen, grote dakkapellen, talrijke toepassing van dakramen en zonnepanelen en ingrijpende wijzigingen in materiaaltoepassing hebben vaak het gebruik van de stolp voor de eigenaar (sterk) verbeterd en zijn dus vaak heel nuttig geweest, maar ze hebben de verschijningsvorm soms wel ingrijpend veranderd.

Kenmerken van orde 3 stolpen: De hoofdvorm is aangepast (bv door dakkapellen/veel dakramen/ serre), logica van de stolp is aangepast, gevel is gewijzigd, agrarisch verleden niet altijd meer even goed herkenbaar, details zijn versoberd/gemoderniseerd, materialen zijn vaak gemoderniseerd. Ook zijn er stolpen bij waar nader onderzoek nodig is om een gewogen mening te vormen.

- **Orde 4 tot en met 8**

Aanvullend is onderscheid gemaakt op de waarderingskaart in nieuwbouwstolpen op historische en niet-historische plekken en op locaties binnen en buiten stedelijk gebied. Dit betreffen de volgende ordes:

- Orde 4: Nieuwbouw (vanaf 1966) op historische plek buiten stedelijk gebied;
- Orde 5: Nieuwbouw (vanaf 1966) op historische plek binnen stedelijk gebied;
- Orde 6: Nieuwbouw (vanaf 1966) op niet-historische plek buiten stedelijk gebied;
- Orde 7: Nieuwbouw (vanaf 1966) op niet-historische plek buiten stedelijk gebied;
- Orde 8: Stolpboerderij niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Met de term 'karakteristiek' geeft de provincie aan alle stolpboerderijen en hun bijgebouwen, gebouwd tot 1966, in beginsel behoudenswaardig te vinden. Dit zijn alle stolp(complexen) die in de waarderingskaart in de ordes 0, 1, 2 en 3 zijn opgenomen. De provincie laat het over aan de gemeente om aan deze term rechtskracht te verlenen door de waarde 'karakteristiek' in het omgevingsplan op te nemen. Voor die categorie biedt artikel 6.19a lid 5 van de Omgevingsverordening NH2022 de mogelijkheid voor het toestaan van meerdere woningen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' wanneer de functie van een karakteristieke boerderij wordt gewijzigd van Agrarisch naar Wonen en geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

In de toelichting op de Omgevingsverordening NH2022 is aangegeven dat, ten behoeve van het behoud van de karakteristieke boerderij, bewoning van bijbehorende bouwwerken (die al dan niet onderdeel uitmaken, dan wel bijdragen aan het behoud van het karakter van de karakteristieke boerderij) mogelijk kan worden gemaakt.

De provinciale Omgevingsverordening biedt al de mogelijkheid om de functie van een agrarisch bestemde stolp in het landelijk gebied te wijzigen naar een woonfunctie, maatschappelijke functie, lichte bedrijvigheid of recreatie.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Stolpen maken vaak deel uit van een stolpenstructuur. In 2018 heeft de provincie de meest markante stolpstructuren vastgelegd in het ruimtelijk beleid door ze op te nemen in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

De stolpenstructuren in de gemeente Purmerend zijn aanwezig op de volgende locaties:

- Beemster: Zuiderweg, Volgerweg, Westdijk, Wormerweg, Jisperweg, Middenweg en Oostdijk
- Purmerend: Westerweg

De Westdijk en Oostdijk betreffen dijklinten. De overige stolpenstructuren staan aan polderlinten. Disclaimer: de gemeente Purmerend ziet de Rijperweg en Purmerendweg in de Beemster en de Purmerdijk in Purmerend ook als stolpenlinten, alhoewel deze door de provincie niet als stolpenstructuur zijn benoemd in de leidraad.

Omgevingsvisie

Het stolpenbeleid sluit aan bij de ambities zoals geformuleerd in zowel de Omgevingsvisie Purmerend (vastgesteld op 20 december 2022) als de Opgavennotitie Omgevingsvisie (december 2024), die dient als bouwsteen voor de herziening van deze visie.

In de vigerende Omgevingsvisie Purmerend wordt het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden, ruimtelijke kwaliteit en het karakteristieke agrarisch landschap als essentieel onderdeel van de identiteit van Purmerend benoemd. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de waardevolle structuren en beeldbepalende elementen in het buitengebied. De Opgavennotitie Omgevingsvisie bouwt hierop voort. Zij benoemt cultuurhistorie en identiteit expliciet als kernkwaliteiten die richtinggevend zijn voor ruimtelijke keuzes (hoofdstuk 7, pagina 50). Binnen de opgave "Groen & Recreëren" (hoofdstuk 6) wordt de relatie tussen agrarisch erfgoed, landschapskwaliteit, recreatie en klimaatadaptatie uitgewerkt. In die context worden karakteristieke bebouwingstypen, zoals stolpen, aangeduid als dragers van ruimtelijke kwaliteit en gebiedsidentiteit.

Hoewel stolpboerderijen niet bij naam worden genoemd in de Omgevingsvisie 1.0, sluiten de ambities uit beide documenten naadloos aan bij de doelstellingen van dit beleid. Stolpen vertegenwoordigen een essentieel onderdeel van het Noord-Hollandse agrarisch erfgoed en zijn bepalend voor het historisch en visueel karakter van het buitengebied van Purmerend.

Met dit stolpenbeleid wordt uitvoering gegeven aan genoemde beleidsdoelstellingen, door:

- Invulling te geven aan de ambitie om landschappelijke en historische structuren te behouden en waar mogelijk te versterken;
- Te voorzien in toetsingskaders voor behoud, herontwikkeling en ruimtelijke inpassing van karakteristieke stolpen;
- Een balans te vinden tussen ontwikkelruimte en kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Het beleid fungeert daarmee als een inhoudelijke en instrumentele bouwsteen voor zowel de bestaande als de toekomstige Omgevingsvisie Purmerend.

Omgevingsplan

Het planologisch kader wordt gevormd door het omgevingsplan gemeente Purmerend. Dit tijdelijke omgevingsplan is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in werking getreden. Het omgevingsplan gemeente Purmerend bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de Bruidschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

De bouw- en gebruiksregels worden momenteel voor een belangrijk deel nog bepaald in de diverse geldende bestemmingsplannen (als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan).

Landelijk gebied van de Beemster

Voor het landelijk gebied van de Beemster, waar binnen de gemeente veruit de meeste stolpboerderijen staan, geldt op grond van het omgevingsplan het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Partiële herziening 2021' (vastgesteld op 26 oktober 2021) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Beemster 2012 – Reparatie partiële herziening 2021', vastgesteld op 29 juni 2023. Hierin zijn stolpboerderijen aangeduid als 'karakteristiek'. Met deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van karakteristieke bouwwerken. Aandachtspunt is dat een deel van de nieuwbouwstolpen (van na 1966) ook als 'karakteristiek' is aangeduid.

In de regels is bepaald dat de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte, gehandhaafd moet blijven. Hiervan kan uitsluitend worden afgeweken indien het gebouw door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving niet in redelijkheid kan worden gevraagd van de eigenaar en/of gebruiker.

Tevens is bepaald dat bij hoofdgebouwen met een woonbestemming die zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', aan- en uitbouwen en overkappingen niet zijn toegestaan. Op grond van de regels voor vergunningvrij bouwen (opgenomen in de bruidsschat van het omgevingsplan) zijn deze echter wel toegestaan binnen het achtererfgebied. Het feit dat de bestemming Tuin is doorgetrokken tot de achtergevel van de stolp doet hier niets aan af.

In de woonbestemming is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het splitsen van een bestaande woning. Deze mogelijkheid geldt ook voor karakteristieke stolpboerderijen onder de voorwaarden dat de uitwendige hoofdvorm, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Het aantal te splitsen eenheden van een gewoon hoofdgebouw, een woning zijnde, mag niet meer dan 4 bedragen. Het aantal te splitsen eenheden van een karakteristiek hoofdgebouw, zoals de stolpboerderijen in dit gebied zijn aangeduid, een woning zijnde, mag niet meer dan 2 bedragen. De oppervlakte van enige wooneenheid mag niet minder bedragen dan 120 m².

Tevens geldt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor ondergeschikt wonen. Dit biedt voor woningen (los van de bestemming) de mogelijkheid om vergunning aan te vragen voor één extra huishouden in het hoofdgebouw, dan wel in een bestaand, al dan niet vrijstaand, bedrijfsgebouw of bijgebouw.

Deze afwijkingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor de huisvesting van één huishouden van eerste/tweede/derdegraads familieleden van de hoofdbewoner dan wel van één huishouden van de bedrijfsopvolger. Het huisvesten van één extra huishouden in een nieuw te bouwen gebouw kan uitsluitend worden toegestaan als sprake is van een goede landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing en indien de omgevingsvergunning door middel van een keukentafeloverleg is voorbereid.

Overige gebieden

Binnen de tijdelijke omgevingsplannen (bestemmingsplannen) die gelden voor het overige grondgebied van de gemeente Purmerend, zijn stolpboerderijen niet specifiek aangeduid. Dit betreffen de volgende tijdelijke omgevingsplannen:

- Middenbeemster en Westbeemster 2013
- Zuidoostbeemster I
- De Gors e.o. 2010
- Wheermolen 2012
- Weidevenne 2012
- Bedrijventerreinen 2013
- De Purmer 2016

Nota Omgevingskwaliteit Purmerend

In de Nota Omgevingskwaliteit Purmerend is specifiek aandacht besteed aan stolpboerderijen. Voor de beoordeling van ingrepen aan stolpboerderijen worden specifieke regels voor omgevingskwaliteit gehanteerd. In zijn algemeenheid geldt dat stolpen door hun kapvorm als beeldbepalende elementen in het landschap worden gezien. Behoud of - als sloop onvermijdelijk is - herbouw van de stolp is daarom altijd het uitgangspunt bij ingrepen. De specifieke beeldkwaliteitsregels voor stolpboerderijen zijn opgenomen in de bijlage.

Beemster erven is WereldERFgoed – Ruimtelijk kwaliteitskader voor het Beemster erf

In 2010 is een ruimtelijk kwaliteitskader opgesteld voor het Beemster erf. In het document zijn de ruimtelijke kwaliteiten van het Beemster Erf benoemd en verbeeld. Deze kwaliteiten zijn gekoppeld aan concrete randvoorwaarden, richtlijnen en inspiratie elementen. Zo is gekomen tot een ruimtelijk kwaliteitskader op erfniveau. Borging van de ruimtelijke kwaliteiten, in de vorm van erfinrichtingsprincipes, vindt plaats in de Omgevingsnota (herziening Welstandsnota) en het Bestemmingsplan Buitengebied 2012. Uitgangspunt is een stringente bescherming met een zeer ruime ontheffingsmogelijkheid, waarbij initiatiefnemer in gezamenlijkheid met de gemeente werkt aan een, bij de erfkenmerken, passende, inrichting.

Ervenhandboek Beemster

Voor de voormalige gemeente Beemster is in 2014 het handboek 'Ontwerp uw eigen erf' opgesteld. Het handboek biedt inzicht in de bijzondere elementen van erven en inspiratie voor de inrichting.

Erfgoedbeleid Purmerend

Onze visie is dat erfgoed waardevol is voor de stad, om meerdere redenen. Onze ambitie is de beleving van het erfgoed voor en door bewoners en bezoekers te verbeteren. We willen dit bereiken op een aantal wijzen. 'Behoud door ontwikkeling' betekent dat we het erfgoed in stand willen houden door ontwikkelingen toe te laten. Erfgoed is niet statisch en onaantastbaar maar kan veranderen, mits het 'verhaal' van het object herkenbaar blijft. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aansluiting worden gezocht bij het erfgoed of het verhaal van een locatie. De kenbaarheid van het erfgoed moet worden vergroot, zodat meer mensen er kennis van kunnen nemen. Dit willen we samen met de burgers en bedrijven van onze gemeente doen, 'van buiten naar binnen'.

Om de ambitie te verwerkelijken vormen de nieuwe erfgoedkaarten en website belangrijke instrumenten. De erfgoedkaarten bestaan uit digitaal, via internet raadpleegbare kaarten, waar het erfgoed van Purmerend, bestaand én verdwenen, op is afgebeeld en beschreven. Dit vormt een grote bron van kennis voor de geschiedenis van onze stad. De bestaande instrumenten die de monumenten, archeologische waarden en het overige erfgoed beschermen, blijven we gebruiken. Deze variëren van verordeningen tot subsidieregelingen, bestemmingsplannen en andere regelgeving. Samen met dit erfgoedbeleid wordt een nieuwe Erfgoedverordening vastgesteld.



Borging omgevingsplan

Deze bijlage bevat een beoogde opzet van regels die in het omgevingsplan kunnen worden geborgd. Deze regels zijn een uitwerking en bundeling van het beleid voor het behoud, de herbouw, de herbestemming en herontwikkeling van (historische) stolpboerderijen en erven waarbij een onderverdeling is gemaakt in regels voor sloop, regels voor herbouw, regels voor splitsen en regels voor het bewonen van een bijgebouw.

Deze regels gelden uitsluitend voor stolpboerderijen met de aanduiding 'stolp' én 'karakteristiek' in het omgevingsplan en bijbehorende bijgebouwen op het erf van de stolp die zijn aangeduid als 'karakteristiek'.

Regels

1. Omgevingsvergunning slopen karakteristiek bouwwerk

- A.** Het is verboden zonder omgevingsvergunning een karakteristiek bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.
- B.** Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het de sloop betreft:
 - 1. Ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 - 2. Van inpandige delen van een karakteristiek bouwwerk die niet medebepalend zijn voor het uiterlijk van het karakteristiek bouwwerk;
 - 3. Ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek dat nodig is voor de instandhouding van een karakteristiek bouwwerk; of
 - 4. Die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar, waarbij de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing acuut dreigt en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.
- C.** de omgevingsvergunning voor het slopen alleen wordt verleend als:
 - 1. De initiatiefnemer met een onafhankelijk bouwtechnische verkenning of rapport aantoont dat de bouwtechnische kwaliteit van het karakteristieke bouwwerk dusdanig slecht is dat renovatie in redelijkheid niet mogelijk is, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke adviescommissie.
 - 2. De bouwtechnische verkenning of rapport is opgesteld door een deskundige met aantoonbare ervaring in het beoordelen van karakteristieke stolpen en is ten hoogste zes maanden oud op het moment van indiening;

- 
3. Het (gedeeltelijk) slopen van delen van een stolp uitsluitend plaatsvindt indien:
 - i. uit een onafhankelijk bouwhistorisch onderzoek blijkt dat het te slopen deel op zichzelf niet als karakteristiek/cultuurhistorisch waardevol is aan te merken; en
 - ii. sloop daarvan geen onevenredige aantasting veroorzaakt van de waardevolle hoofdvorm van de stolp;
 4. Bij de beoordeling van de aanvraag tevens in ogenschouw wordt genomen:
 - i. de cultuurhistorische waarde van het te slopen geheel of onderdeel;
 - ii. de mate waarin sloop leidt tot aantasting van de hoofdvorm, de erfstructuur en de visuele samenhang van het ensemble van gebouwen op het erf;
 - iii. de redelijkheid van herstel, gelet op technische staat en financiële proportionaliteit;
 5. Er bij gehele sloop een vergelijkbaar stolpvolume voor terugkeert conform de herbouwplicht in artikel 2.

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

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

Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor sloop wordt tevens de visuele en ruimtelijke impact betrokken. Dit houdt in dat wordt beoordeeld of de voorgenomen sloop leidt tot een onevenredige aantasting van de erfstructuur en de samenhang van het ensemble van gebouwen op het erf.

Het is van belang dat het bouwtechnisch rapport en de bouwhistorische verkenning wordt opgesteld door een onafhankelijk expert met aantoonbare expertise op het gebied van stolpen. De eisen waar een dergelijk onderzoek aan moet voldoen zijn als bijlage (bijlage 4) opgenomen.

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

2. Herbouwplicht

Indien een omgevingsvergunning wordt verleend voor de gehele sloop van een karakteristieke stolpboerderij, geldt een herbouwplicht. Herbouw dient plaats te vinden onder de volgende voorwaarden:

- A. De hoofdvorm, maatvoering en positionering van de nieuwe stolp komt, voor zover redelijkerwijs mogelijk, overeen met die van de te slopen stolp;
- B. Herbouw vindt plaats op of direct aansluitend aan de oorspronkelijke locatie, tenzij uit een ruimtelijke afweging blijkt dat een alternatieve positie op het erf beter aansluit bij de historische structuur of ruimtelijke kwaliteit;

- C. Onderdelen met bouwhistorische waarde die uit onafhankelijk bouwhistorisch onderzoek naar voren komen, worden waar mogelijk geïntegreerd in het nieuwe bouwwerk;
- D. De aanvraag voor herbouw gaat vergezeld van een erfinrichtingsplan, waarin wordt aangetoond dat het nieuwe volume zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast en dat de structuur en beeldkwaliteit van het erf behouden of versterkt wordt;
- E. De bovenstaande voorwaarden worden juridisch geborgd als voorwaardelijke verplichting aan de sloopvergunning. Dat wil zeggen: de sloopvergunning wordt slechts verleend als de herbouw (inclusief erfinrichting) daadwerkelijk wordt uitgevoerd binnen een nader te bepalen termijn.

Aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de sloop van een stolp, wordt een herbouwplicht met bovenstaande voorwaarden als voorwaarde aan de sloopvergunning verbonden en opgenomen in het omgevingsplan. Met de herbouwplicht wordt geborgd dat na sloop een stolpboerderij op het perceel op dezelfde locatie en met dezelfde hoofdvorm, volume en beeldkwaliteit moet terugkomen teneinde het verloren gaan van de karakteristieke stolpboerderij in ruimtelijke zin te kunnen compenseren. Met een erfinrichtingsplan kan worden geborgd dat de erfinrichting in stand blijft of wordt versterkt. In specifieke situaties kan een andere locatie op het erf de voorkeur hebben. Dit vereist maatwerk zulks ter beoordeling van de gemeentelijke adviescommissie.

Om onderdelen met bouwhistorische waarden terug te laten keren is het advies om een bouwhistorisch onderzoek verplicht te stellen.

3. Splitsen

Met een omgevingsvergunning kan het splitsen van een karakteristieke stolp met de functie Wonen worden toegestaan, mits:

- A. Er wordt gesplitst in maximaal vier woningen, waarbij het laadvermogen van de stolp bepalend is voor de vloeroppervlakte en de positionering van de woningen in de stolp, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke adviescommissie (Ex art. 17.9 Omgevingswet)
- B. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdkarakteristieken van de betreffende stolpboerderij en het erf, zoals vastgelegd in de uitwerking 'stolp en erf' en de nota Omgevingskwaliteit Purmerend, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke adviescommissie (Ex art. 17.9 Omgevingswet);
- C. Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op het erf van de stolp per woning niet meer bedraagt dan 150 m², bij voorkeur in één gecombineerd volume, tenzij sprake is van bestaande karakteristieke bijgebouwen die groter zijn;
- D. De karakteristieke hoofdvorm van de stolp en de visuele samenhang van het erf behouden blijven. Aan de vergunning kunnen nadere voorwaarden worden verbonden ten aanzien van opbouwen, dakkapellen of andere zichtbare toevoegingen die afbreuk doen aan het ensemblekarakter;
- E. Een erfinrichtingsplan wordt overgelegd waaruit blijkt dat:
 1. het bij de stolp behorende erf als één geheel beleefbaar blijft;
 2. het erf in hoofdstructuur en inrichting voldoet aan de traditionele, regionale inrichting zoals vastgelegd in de uitwerking 'stolp en erf';
 3. de inrichting ook na splitsing ruimtelijk samenhangend wordt gebruikt en ontsloten;

- F. De realisatie en instandhouding van het erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting wordt verbonden aan de vergunningverlening. Indien niet wordt voldaan aan het plan, kan het gebruik van de tweede of derde woning niet worden aangevangen;
- G. Er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het bijbehorende erf, met behoud van de karakteristieke kenmerken van het agrarisch erf.

Bijbehorende bouwwerken

Onder lid c. is opgenomen dat het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m². In situaties waarbij sprake is van een bestaand bijgebouw met de aanduiding 'karakteristiek' dat groter is, kan een uitzondering worden gemaakt. Om te voorkomen dat na splitsing meerdere bijgebouwen kunnen worden gebouwd, moet de regeling voor de bijbehorende bouwwerken gekoppeld zijn aan de stolp zelf en niet aan de woningen. Per woning mag maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Erfinrichting

Bij splitsing van een stolp is het van belang dat het erf als één geheel beleefbaar en bruikbaar blijft en de karakteristieken behouden blijven. De hoofdkarakteristieken zijn beschreven en verbeeld in dit document. Bij het splitsen in meer dan twee woningen geldt een voorwaardelijke verplichting op de erfinrichting. Alleen op die manier kan worden geborgd dat de karakteristiek behouden blijft. Het Ervenhandboek Beemster biedt daarnaast meer inspiratie, informatie en ontwikkelprincipes voor het erf.

Voorwaardelijke verplichting erfinrichting en parkeren

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

4. Functiewijziging bijgebouw naar wonen

Met een omgevingsvergunning kan het gebruik van een bijgebouw voor bewoning bij een karakteristieke stolpboerderij met de functie Wonen worden toegestaan, mits:

- A. Het een bestaand karakteristiek bijgebouw betreft, behorende bij een karakteristieke stolpboerderij, dat passend is binnen de traditionele erfstructuur en reeds fysiek aanwezig is;
- B. De agrarische verschijningsvorm behouden blijft, het casco niet wordt vergroot en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de oorspronkelijke karakteristiek van de betreffende stolpboerderij en het bijgebouw;
- C. Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op het erf van de stolp per woning in de nieuwe situatie niet meer bedraagt dan 150 m², tenzij sprake is van karakteristieke bijgebouwen die groter zijn;
- D. Het bij de stolp behorende erf als één geheel beleefbaar blijft en voldoet aan de traditionele, regionale inrichting zoals vastgelegd in de uitwerking 'Stolp en Erf';
- E. Er een erfinrichtingsplan wordt overgelegd dat inzicht geeft in het behoud van de erfstructuur, visuele samenhang, ontsluiting en inrichting, en dat planologisch wordt vastgelegd als voorwaardelijke verplichting bij de omgevingsvergunning;
- F. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en de ruimtelijke inpassing van de functiewijziging op het erf en in de omgeving zorgvuldig is onderbouwd;
- G. Er voldoende parkeergelegenheid is en in stand wordt gehouden op het bijbehorende erf, met behoud van de karakteristieken van het agrarische erf.

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

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



Beleidsregel Stolp en Erf

De beleidsregel stolp en erf biedt een basisbeschrijving en verbeelding van de hoofdkwaliteiten van stolpenerven in de gemeente Purmerend, erfsplitsingsprincipes, hoofdkarakteristieken van stolpen, details en materialen. Deze bijlage vormt in ieder geval het beoordelingskader bij initiatieven voor splitsingen bewoning van een karakteristiek bijgebouw.

Stolpen en erven in de gemeente Purmerend

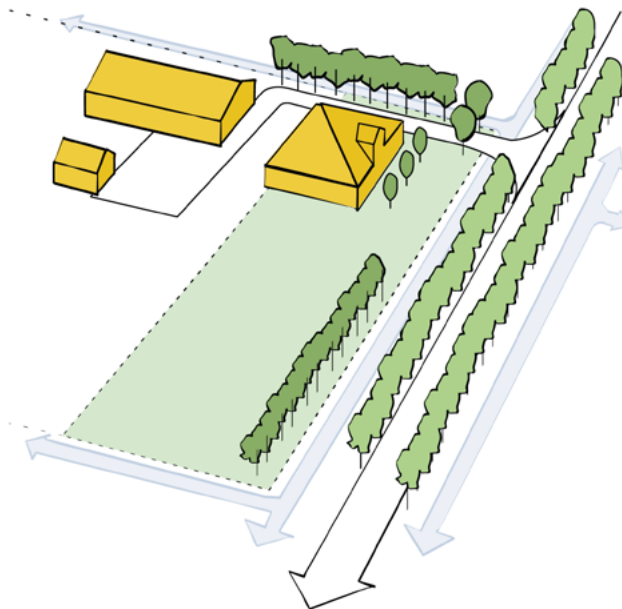
Stolp en erf zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De stolp is van oudsher het woon- en bedrijfsgebouw en het erf was een belangrijk onderdeel van het bedrijf. De inrichting van het erf was dan ook hoofdzakelijk functioneel en het landschap was leidend voor de plaatsing van de stolp op de kavel en dat had gevolgen voor de inrichting van het erf. Stolpenerven zijn opgebouwd volgens een vaste structuur afhankelijk van het landschapstype.

Het gebied tussen de Beemster en de Purmer werd de Overweersche polder genoemd (ten noorden van Purmerend centrum) en Polder Purmerland (ten zuiden van Purmerend centrum). Dit was een veenweidegebied. Er liggen drie stolpen in dit gebied. De overige stolpen liggen in één van de twee droogmakerijen in de gemeente, dit zijn de Purmer en de Beemster. Daarom ligt de focus in de beleidsregel op erven gelegen in de droogmakerijen. De vierkante erven in droogmakerij De Beemster zijn ingedeeld in blokvormige 'kamers' die van elkaar gescheiden worden door sloten, bomerijen en hagen, daarmee wordt niet alleen de rijkdom van de boer weerspiegelt maar ook de indeling van de droogmakerij.

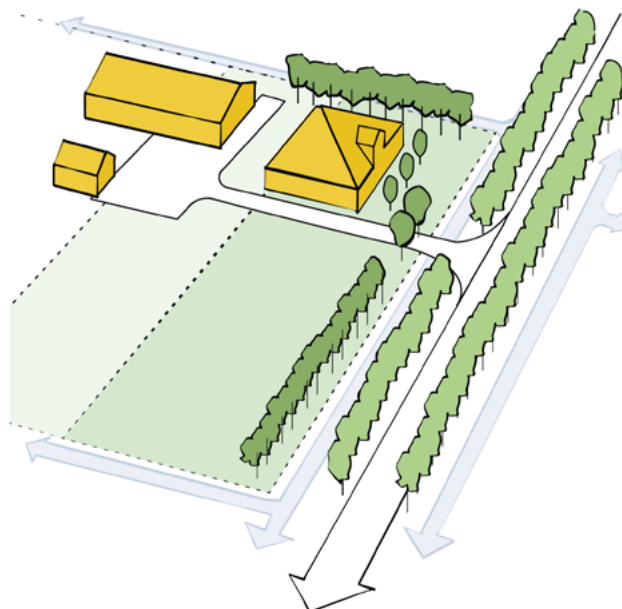
Hoofdkwaliteiten erf

1. Traditionele erfindeling. Het stolpenerf wordt ingedeeld in een voorerf en een achtererf. Het voorerf is de open en representatief. Over het voorerf heeft men vrij zicht op de representatieve voorgevel van de boerderij. Het voorerf wordt gebruikt voor sierperken, moestuin, bleekveld en boomgaard. Het voorerf loopt tot aan de achtergevel van de boerderij en is vrij van bouwwerken. Het achtererf begint direct achter de achtergevel en is praktisch en functioneel, daar vindt het arbeidsintensieve en gemengde gebruik plaats en daar staan de bijgebouwen. Het Beemster erf bestaat uit een voorerf, middenerf en achtererf. Het middenerf begint bij de achtergevel en is 18 meter diep, op het middenerf staan de kleinere bijbehorende bouwwerken. Op het achtererf staan de grote bijbehorende bouwwerken. Bijgebouwen staan doorgaans met de nok haaks op de weg.

Het Beemster erf is vierkant van vorm en heeft een oppervlakte van hooguit 8100m². Het erf is maximaal een halve kavel ofwel 90 meter breed en hooguit 90 meter lang, gemeten vanaf de wegsloot. De meeste erven variëren tussen 45 x 45m en 90 x 90 m.

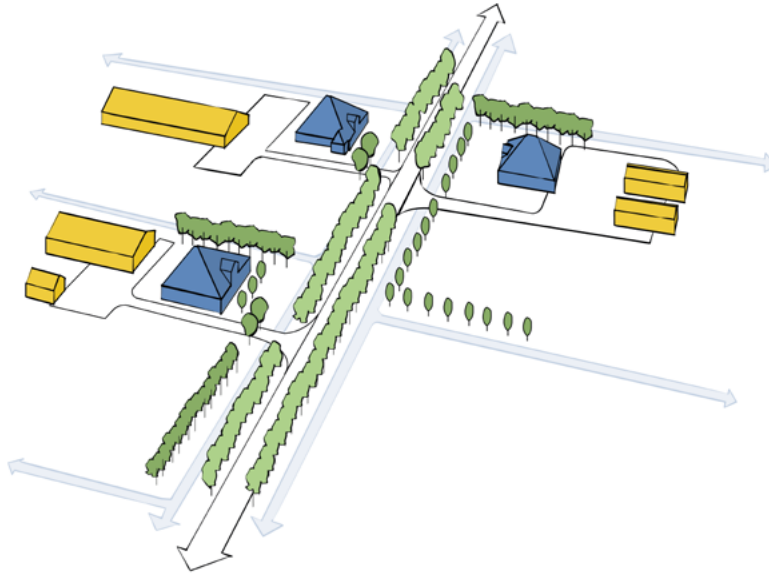


Voorbeeld van een traditionele erfinrichting met voor- en achtererf. Bron: MOOI Noord-Holland



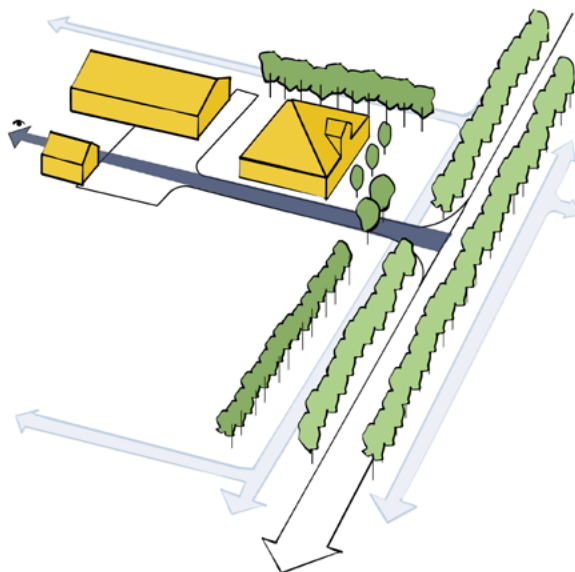
Voorbeeld van de traditionele erfinrichting zoals voorkomt in de Beemster met voor-, midden- en achtererf. Bron: MOOI Noord-Holland

2. Gebouwen op het erf. De stolp is blikvanger en staat parallel aan de verkaveling, in de gemeente Purmerend is dit in de meeste gevallen haaks ten opzichte van de weg. De bijgebouwen staan achter of schuin achter de stolp en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw (de stolp) in volume en architectonische vormgeving (sober en streekeigen).

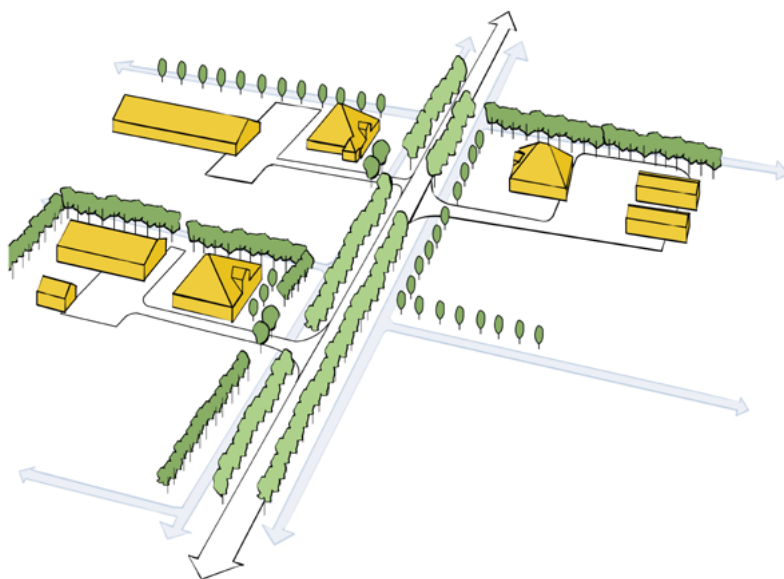


Voorbeeld van de hiërarchie en de posities van de gebouwen op het erf met het hoofdgebouw (de stolp) voor- aan en de schuren daarachter. Bron: MOOI Noord-Holland

3. De toegang tot het erf bestaat uit één erfpad, soms over een brug met sierlijk poorthek. De entree wordt gemarkeerd door poortwachter(s) (bomen) en het rechte erfpad biedt vrij doorzicht vanaf de weg over het erf naar het achterliggende landschap. Soms heeft het erfpad aan weerszijden een bomenrij.



Voorbeeld van het erfpad met het doorzicht naar het achterland. Bron: MOOI Noord-Holland

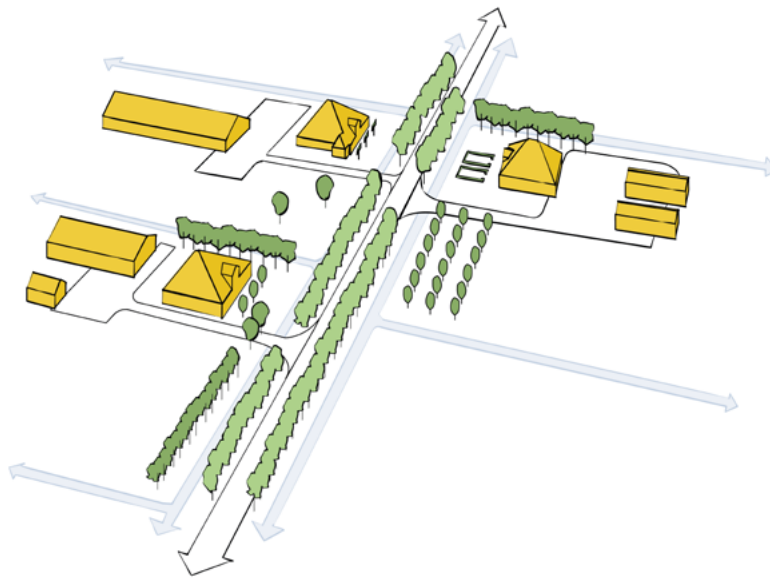


Voorbeeld van de wegsloten met haaks daarop de erfsloten. Bron: MOOI Noord-Holland

4. Kenmerkend voor erven in de Purmer en de Beemster is dat het geheel is omgeven door sloten. In de Beemster maken deze sloten onderdeel uit de kopergravure sloten en daarmee het cultuurhistorisch gridpatroon van de Beemster. In beide polders is sprake van wegsloten. Daarnaast vormt streekeigen erfbeplanting een afbakening van het erf, bestaande uit een bomenrij op de achter en zijranden van het erf. Soms loopt de bomenrij ook langs de wegkant door.
5. De streekeigen erfbeplanting bestaat bijvoorbeeld uit: laanbomen, hakhoutbosje, solitaire bomen (op voor- of zijerf), hoogstamfruitboomgaard, leibomen, knotbomen, hagen, poortwachters, sierperken.

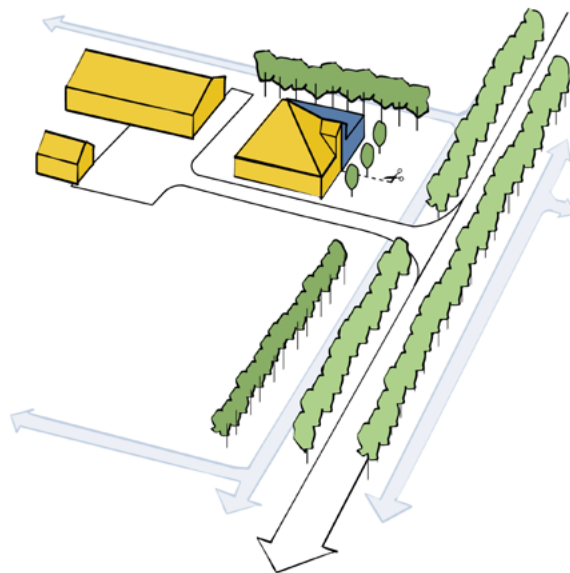
Splitsen stolpenerf

Bij het splitsen van een stolpboerderij in meerdere wooneenheden is het van belang dat het stolpenerf als één geheel intact blijft en dat het voorerf vrij blijft van bouwwerken, dus ook geen erfafscheidingen. Verder is het van belang dat het erf één inrit heeft en dat historische bijgebouwen (voor 1966) blijven gehandhaafd en waar mogelijk gebruikt. Indien een stolpboerderij in meer dan twee wooneenheden wordt gesplitst dient sprake te zijn van een mandelig erf.



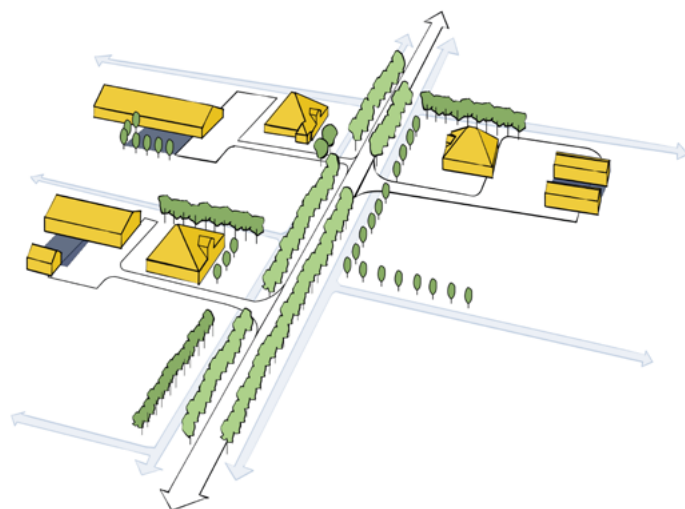
Voorbeeld van streekeigen beplanting met poortwachters, leilinden, boomgaard en windsingels. Bron: MOOI Noord-Holland

1. De wijze van splitsing van de stolpboerderij vraagt maatwerk. De voorkeur gaat uit naar verticale splitsing (geen verdiepingen) omdat dit minder ingrepen in het dak vraagt en zo de piramideachtige dakvorm zo optimaal mogelijk behoudt.



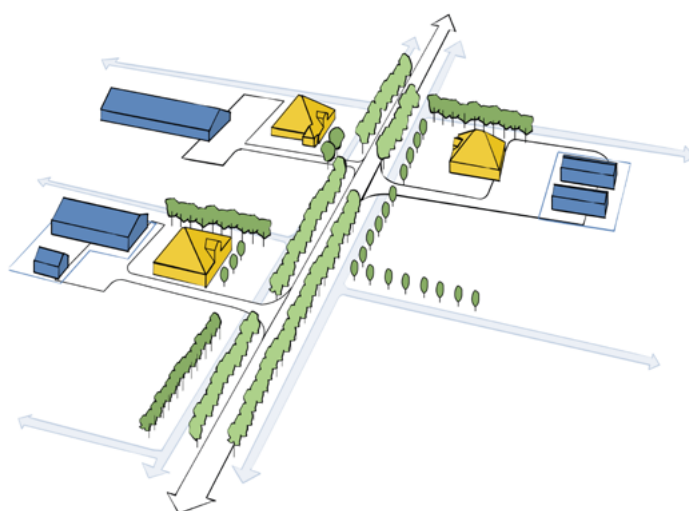
Voorbeeld van verticaal splitsen. Bron: MOOI Noord-Holland

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



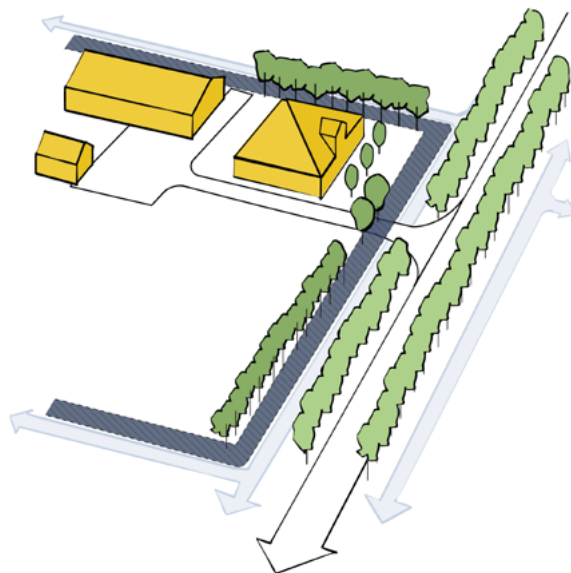
Voorbeeld van parkeerzones op het achtererf, verbeeld door de donkergrijze vlakken. Bron: MOOI Noord-Holland

3. Aantal bijgebouwen en aantal vierkante meters bijgebouwen beperken. Bijgebouwen dienen geclusterd/gecombineerd te worden en op het achtererf geplaatst worden. Er is één bijgebouw, ook bij splitsing van de stolpboerderij in meerdere eenheden. Tenzij er al meerdere karakteristieke bijgebouwen aanwezig zijn. Het maximaal aantal vierkante meters bijgebouw per woning beperken tot 150m² in totaal.



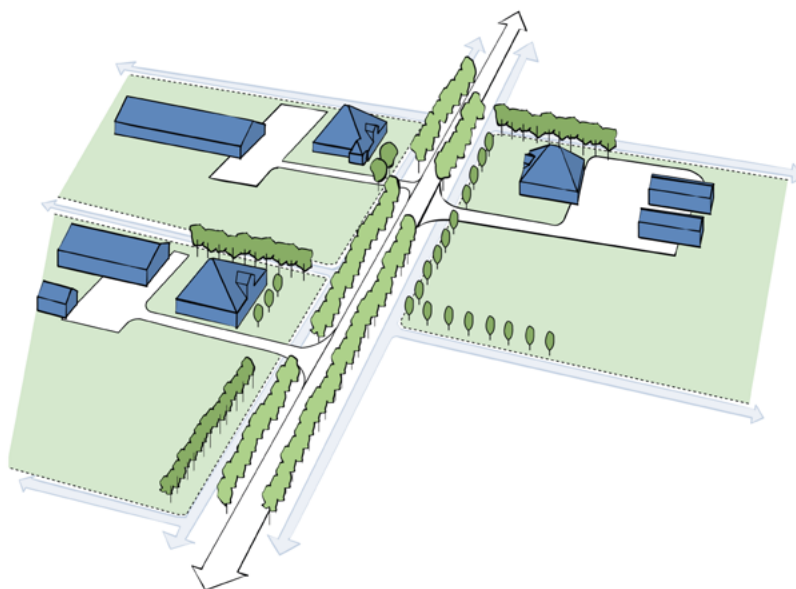
Voorbeeld van bijgebouwen op het achtererf: zoveel mogelijk geclusterd en gemeenschappelijk opgelost. Bron: MOOI Noord-Holland

4. Bebouwingsvrije zone langs de erfrand aanhouden van circa 3 meter. In de Beemster zijn de exacte afstandsmaten vanaf de sloten opgenomen in het omgevingsplan. Hier betreft dit 3.6 meter afstand tot een reguliere sloot en 7.2 meter tot de kopergravuresloten.



Voorbeeld van een bebouwingsvrije zone langs de erfrand. Bron: MOOI Noord-Holland

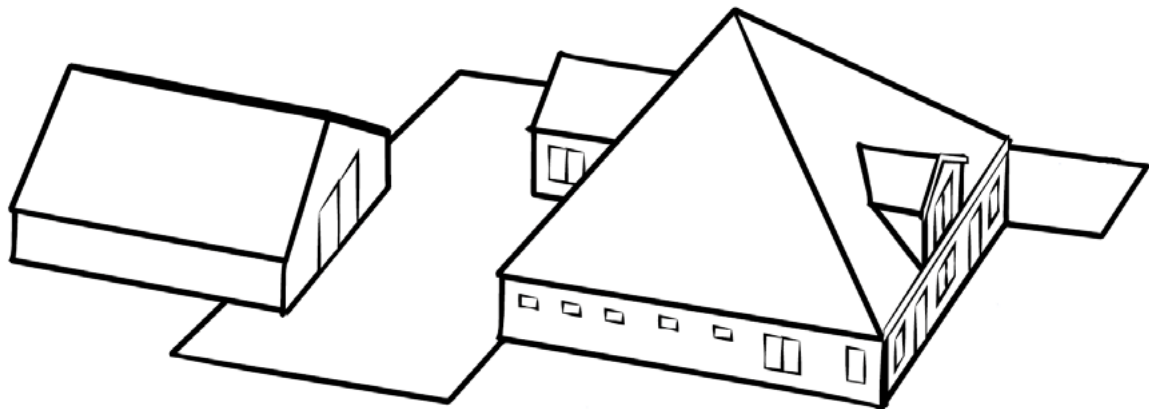
5. Alleen hoogstnoodzakelijke verharding. Het erf is voor tachtig procent onverhard.



Voorbeeld van de verhouding verhard/onverhard op het erf. Bron: MOOI Noord-Holland

Hoofdkarakteristieken stolp

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



Voorbeeld van de hoofdkarakteristieken van een stolpboerderij, bestaande uit: de rechthoekige plattegrond met piramidevormig dak, een representatieve, rijke voorzijde met een hoge goot en topgevel, een informele achterzijde, de tegenstelling tussen het open muurwerk en het gesloten dak, een ondergeschikt staartstuk en de stalvensters.



Vereisten bouwhistorisch en bouwkundig rapport

Vereiste onderdelen bouwtechnische verkenning/ rapport

- **Algemene gegevens**
Basisinformatie zoals adres, bouwjaar, gebruiksfunctie en eventuele monumentale of beschermde status van het pand.
- **Constructieve staat**
Beoordeling van de hoofddraagconstructie zoals fundering, vloeren, wanden en dakconstructie op stabiliteit en gebreken.
- **Bouwkundige elementen**
Inspectie van gevels, kozijnen, dakbedekking, ramen, deuren, vloeren en binnenwanden op staat van onderhoud en slijtage.
- **Installaties**
Globale beoordeling van aanwezige installaties: elektra, verwarming, water, ventilatie en eventuele duurzame systemen.
- **Bouwfysische aspecten**
Inzicht in isolatiekwaliteit, aanwezigheid van vochtproblemen, geluidsisolatie en brandveiligheid.
- **Milieuaspecten en schadelijke materialen**
Indicatie van mogelijk aanwezige schadelijke stoffen zoals asbest, lood of verontreinigde bouwmaterialen.
- **Risicoanalyse en aanbevelingen**
Samenvatting van gebreken, risico's en advies voor herstelmaatregelen of aanvullend onderzoek.
- **Foto's en plattegronden**
Visuele documentatie ter onderbouwing van bevindingen en ter verduidelijking van specifieke onderdelen.

Vereiste onderdelen bouwhistorische verkenning/ rapport

- **Algemene gegevens**

Informatie over locatie, adres, kadastrale aanduiding, huidige functie en eventueel beschermde status (bijv. rijks- of gemeentelijk monument).

- **Aanleiding en doelstelling**

Uitleg waarom het onderzoek wordt uitgevoerd (bijv. verbouwing, restauratie, vergunningaanvraag) en wat het doel is.

- **Onderzoeksmethoden**

Toelichting op de gebruikte bronnen en werkwijze, zoals archiefonderzoek, veldwerk (inspectie), en bouwtekeningen.

- **Ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis**

Chronologisch overzicht van de bouwfases, verbouwingen, uitbreidingen en functies door de tijd heen.

- **Beschrijving van het gebouw**

Uiteenzetting van de bouwkundige en ruimtelijke opbouw, inclusief plattegronden, materialen, constructies en detaillering.

- **Veranderingen en verbouwingen**

Documentatie van latere aanpassingen ten opzichte van de oorspronkelijke bouw, met datering indien mogelijk.

- **Bouwhistorische waardestelling**

Beoordeling van de cultuurhistorische waarde van bouwdelen en ruimten (bijv. waardevol, historisch beeldbepalend, later toegevoegd).

- **Waarden- en lagenkaart (indien van toepassing)**

Visuele weergave van historische bouwfases en waardetoekenning per onderdeel of ruimte.

- **Conclusie en aanbevelingen**

Samenvatting van de cultuurhistorische waarde en aanbevelingen voor behoud, restauratie of aanpassing.

- **Bronnen en bijlagen**

Gebruikte archiefstukken, literatuur, tekeningen, foto's en eventueel een fotodocumentatie van het veldwerk.



November 2025

Bezoekadres

Purmersteenweg 42
1441 DM Purmerend

Postadres

Postbus 15
1440 AA Purmerend

Telefoon & e-mail

0299 452 452
info@purmerend.nl

purmerend.nl