Raadsvergadering d.d. 26 september 2024

Zaaknummer	Z-24-506402
Documentnummer	DOC-24-846336
Onderwerp	Voorbereidingsbesluit bescherming stolpen
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 2024;

gelet op artikel 4.14 Omgevingswet;

b e s l u i t

1. Het "Voorbereidingsbesluit bescherming stolpen Medemblik" vast te stellen;
2. Dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na publicatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 26 september 2024;

De griffier, De voorzitter,

Voorstel van het college d.d. 27 augustus 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp
Voorbereidingsbesluit bescherming stolpen

Aanleiding
De stolp
De cultuurhistorisch waardevolle stolp, met haar kenmerkende vorm en erf, is hét landschappelijk icoon van Noord-Holland. Echter neemt het aantal al decennia lang af als gevolg van onder meer veranderingen in de agrarische sector, aanleg van nieuwe woonwijken, uitbreiden van de infrastructuur, brand en verval. In heel Noord-Holland is het aantal sinds de jaren zestig ongeveer gehalveerd tot een kleine vijfduizend historische stolpboerderijen. Deze afname heeft grote gevolgen voor het karakter van ons landelijke gebied. De stolp vertelt het verhaal van onze agrarische geschiedenis, onze dorpen, en het cultuurlandschap. Samen met de Provincie Noord-Holland, de Boerderijenstichting Noord-Holland en Noord-Hollandse gemeenten willen we de afname van stolpboerderijen verder voorkomen en daarmee de identiteit van het Noord-Hollandse landschap behouden!

Provincie Noord-Holland/De Boerderijenstichting Noord-Holland
De Boerderijenstichting heeft de gemeente in 2018 verzocht om de bescherming van stolpen op te nemen in het gemeentelijk beleid. De provincie heeft in 2018 de meest markante stolpstructuren laten vastleggen in hun ruimtelijk beleid door ze op te nemen in de *Leidraad Landschap & Cultuurhistorie*. MOOI Noord-Holland heeft in opdracht van de provincie en in samenwerking met de Boerderijenstichting de stolpen in Noord-Holland systematisch geïnventariseerd en vastgelegd in de *Noord-Hollandse waarderingskaart van stolpboerderijen (stolpenwaarderingskaart)*. Hierin zijn alle stolpen in de hele provincie die nog bestaan onderzocht, vastgelegd en beschreven. Ze zijn onderverdeeld in orde 0 t/m 5. De stolpenwaarderingskaart is op 24 januari 2023 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten als kennis- en inspiratiedocument voor eigenaren en gemeenten.

Voor het behoud en de bescherming van dit unieke erfgoed heeft provincie Noord-Holland samen met 15 Noord-Hollandse gemeenten richtlijnen ontwikkeld. Deze richtlijnen bestaan uit verschillende voorbeeldregels die gemeenten in hun omgevingsplan kunnen overnemen, zodat de bijzondere karakteristieken van de stolpboerderij en het stolpenerf zoveel mogelijk behouden kunnen blijven bij ontwikkelingen in de toekomst. De gezamenlijk opgestelde richtlijnen zijn op 4 juni 2024 opgenomen in de stolpenwaarderingskaart.

Beleid gemeente Medemblik
De volgende stap is aan de 15 Noord-Hollandse gemeenten. Door onder andere borging in hun ruimtelijk beleid kunnen zij de stolpboerderijen beschermen. In het huidige beleid van de gemeente Medemblik is de regelgeving van de voorgaande fusiegemeenten - gemeente Wervershoof, gemeente Andijk en gemeente Medemblik – in stand gebleven. De aanduiding

karakteristiek of stolp is opgenomen in de bestemmingsplannen en biedt in veel gevallen slechts bescherming van de hoofdvorm. Een aantal is beschermd als monument. Slechts bij de monumentale stolpen is een sloopvergunning verplicht. Andere omliggende gemeente zoals gemeente Opmeer en gemeente Drechterland hebben reeds een sloopvergunningsplicht voor stolpen ingeregeld.

Naast het ontbreken van de sloopvergunningsplicht voor stolpen is het huidige beleid niet allesomvattend om een goede beoordeling te kunnen doen bij een aanvraag omgevingsvergunning. De erfgoedwaarden zijn in veel gevallen onvoldoende beschermd. De informatie staat versnipperd in bestemmingsplannen en ook zijn de aanduidingen niet eenduidig.

<u>Bescherming</u>
In de gemeente Medemblik staan in totaal 646 stolpen. Om de bescherming van de stolpboerderijen beter te borgen in ons ruimtelijk beleid willen we als eerste stap een deel van de stolpen beschermen middels een voorbereidingsbesluit. Voor de stolpen met orde 1, 2 en 3 willen we een sloopvergunningsplicht instellen. Dit betreft 482 stolpen.

Voor de eigenaren van stolpen met orde 1, 2 en 3 betekend dit dat zij nu per definitie een sloopvergunning voor de sloop van hun stolp aan moeten vragen. Tot nu toe gold dat alleen voor de stolpen met een beschermingsstatus. Bij het vervallen van de voorbeschermingsregels na 1 jaar en 6 maanden worden nieuwe beleidsregels van kracht.

Orde 1: monument of monumentwaardig
Kansrijk om verder te onderzoeken op monumentale waarden en aan te wijzen als monument. Vele zijn al herbestemd. De hoofdvorm is intact, de logica van de stolp is zeer goed herkenbaar, het agrarisch verleden is goed afleesbaar, de architectuur en detaillering zijn karakteristiek en van hoge kwaliteit binnen zijn soort en de materialen passend bij de streek/type.

Orde 2: Karakteristieke/beeldbepalende stolpen
In architectuurhistorisch opzicht zijn stolpen van deze orde van grote waarde. Vele zijn al herbestemd. De hoofdvorm is (grotendeels) intact, de logica van de stolp goed herkenbaar, het agrarisch verleden is herkenbaar, de architectuur en detaillering zijn nog grotendeels origineel en de materialen zijn passend bij de streek/type.

Orde 3 : de grote groep
De architectuurhistorische waarde loopt sterk uiteen. Nader onderzoek kan uitwijzen dat een stolp in orde 1 of 2 zou moeten vallen vanwege een bijzonder interieur, de vierkantconstructie en/of andere kenmerken. Nader onderzoek is nodig om een gewogen mening te vormen. De hoofdvorm is aangepast (bv door dakkapellen/veel dakramen/serre), de logica van de stolp is aangepast, de gevel is gewijzigd, het agrarisch verleden is niet altijd meer even goed herkenbaar, de details zijn versoberd/gemoderniseerd en materialen zijn vaak gemoderniseerd.

Voorstel

1. Het “Voorbereidingsbesluit bescherming stolpen Medemblik” vast te stellen;
2. Dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na publicatie.

Beoogd resultaat

Wij geven uitvoering aan ons erfgoedbeleid. Met specifiek dit voorbereidingsbesluit voorkomen wij als gemeente dat de stolpen in de orde 1 , 2 en 3 worden gesloopt, tenzij uit financieel of bouwkundig oogpunt niet anders kan.

Argumenten

1.1 We voorkomen met het voorbereidingsbesluit per direct de sloop van stolpen

Het huidige beleid is in veel gevallen ontoereikend als het gaat om het voorkomen sloop. Met dit voorbereidingsbesluit voorkomen wij als gemeente dat activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met in voorbereiding zijnde regels voor in het omgevingsplan. Dit heet voorbescherming. Een voorbereidingsbesluit bevat voorbeschermingsregels. Een voorbereidingsbesluit gaat altijd vooraf aan een ander besluit, zoals in dit geval een besluit tot wijziging van het omgevingsplan door vaststelling regels rondom stolpen en hun erf. Met dit voorbereidingsbesluit kiezen wij voor een directe bescherming van de stolpen en ons cultureel erfgoed van ongewenste sloop, terwijl wij de beleidsregels voor behoud van de stolp en haar erf verder in voorbereiding nemen.

1.2 We kunnen het stolpenbestand monitoren

Het instellen van een sloopvergunningsplicht helpt ons het stolpenbestand te monitoren. We kunnen bijhouden hoeveel stolpen ons daadwerkelijk ontvallen of kunnen inzichtelijk maken welke stolpen beter beschermd zouden moeten worden door bijvoorbeeld bescherming in het omgevingsplan.

1.3 Met deze aanpak beschermen we in een slag het hele stolpenbestand

Hiermee hebben we een eenduidige aanpak voor alle stolpen. Dit geeft eenduidigheid en duidelijkheid bij de beoordeling van een aanvraag aan bijvoorbeeld een overlegtafel.

1.4 Het voorbereidingsbesluit geeft ons de kans het stolpenbeleid verder uit te werken zonder onomkeerbare schade aan onze stolpen

In deze periode van de voorbereiding van de beleidsregels bestaat het gevaar dat initiatiefnemers de huidige mogelijkheden van sloop van stolpen gaan benutten. Het besluit stelt ons tijdens een periode van anderhalf jaar in staat om verdere beleidsregels uit te werken zonder dat de stolpenstructuur en de stolpencollectie van onze gemeente tussentijds verloren kan gaan. Voor nieuwe beleidsregels moeten de complete en complexe vraagstukken rondom stolpboerderijen nader onderzocht worden en keuzes worden gemaakt in de mate van waardering en bescherming.

1.5 We sluiten hiermee aan op de breed gedragen ambitie om de Noord-Hollandse stolpen en stolpenstructuren te beschermen.
Samen met de Provincie Noord-Hollands, Noord-Hollandse gemeenten en de Boerderijenstichting werken we aan een aanpak om bescherming op te nemen in ons ruimtelijk beleid. Daarnaast hebben een aantal omliggende gemeenten reeds een sloopvergunningsplicht opgenomen. Dit is de minimale vorm van bescherming. Bij de gemeente Medemblik is dit nog niet het geval.

Kanttekeningen

1.1 Het voorbereidingsbesluit is tijdelijk van aard
De voorbeschermingsregels van een voorbereidingsbesluit vervallen van rechtswege na een jaar en zes maanden. Op dit moment werken we echter aan het stolpenbeleid. Als de wijziging van het omgevingsplan met de nieuwe regels, voortvloeiend uit het stolpenbeleid, binnen een jaar en zes maanden bekend is gemaakt, dan vervalt de voorbereidingsbescherming op het moment dat de nieuwe regels in het omgevingsplan in werking treden.

1.2 We beschermen enkel de stolpen in orde 1,2 en 3
De gemeente richt zich op bescherming van alle stolpen in orde 1,2 en 3. Orde 0 is al beschermd middels een (rijks-)monumentale status. Orde 4 en 5 zijn nieuwbouwstolpen op een historische plek buiten(orde 4) of binnen(orde 5) stedelijk gebied. Deze nemen we niet op in de voorbescherming, omdat de belangrijkste stolpstructuren, de locaties, reeds beschermd zijn in provinciaal beleid en de stolpen nieuwbouwstolpen betreffen.

1.3 Hiermee beschermen we de sloop van enkel de stolp, maar andere waarden van het complex blijven onbeschermd.
Bij het opstellen van het stolpenbeleid kijken we naar het geheel van de stolp en haar erf. Beleid hierop is complex en vraagt om nader onderzoek. .

1.4 Met het voorbereidingsbesluit beperken we de eigenaren van in hun mogelijkheid tot het slopen van de stolp.
Waar een eigenaar voorheen slechts een sloopmelding kon doen voor een stolp zonder enige beschermingsstatus, moet men met het instellen van de sloopvergunningsplicht een omgevingsvergunning aanvragen met de activiteit sloop. Hierdoor kan de gemeente met een gedegen onderzoek de mogelijkheid toetsen en besluiten om een sloopvergunning te verlenen.

1.5 Het voorbereidingsbesluit kan leiden tot nadeelcompensatie
Het weigeren van een omgevingsvergunning voor de sloop van een stolp is als schadeveroorzakend besluit aangemerkt in Omgevingswet. Dit zal echter niet anders zijn bij het vaststellen van het daadwerkelijk beoogde beleid voor het beschermen van de stolp.
Het is aan de initiatiefnemer om aannemelijk te maken dat er daadwerkelijke financiële schade is geleden door de weigering van de omgevingsvergunning. Er is nog geen jurisprudentie bekend onder de Omgevingswet over nadeelcompensaties met vergelijkbare situaties.. De vaststelling van de voorbeschermingsregels zelf leidt niet tot de mogelijkheid tot het succesvol kunnen instellen van een procedure voor nadeelcompensatie.

Financiën
Geen directe financiële gevolgen

Uitvoering/evaluatie
Na de inwerkingtreding van een voorbereidingsbesluit, maken de voorbeschermingsregels deel uit van het omgevingsplan en gaat de bescherming per direct in.

Het stolpenbeleid moet ondertussen verder worden uitgewerkt. Na de vaststelling van dit beleid moeten de regels moeten worden opgenomen in het omgevingsplan door middel van een wijzigingsbesluit. Dit moet binnen anderhalf jaar. Na deze termijn vervallen de voorbeschermingsregels. Indien het opvolgende wijzigingsbesluit eerder dan deze termijn in werking treedt, vervalt het voorbereidingsbesluit op dat moment. Een voorbereidingsbesluit kan tussentijds worden gewijzigd, maar de werkingsduur mag daardoor niet worden verlengd.

De bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan in overeenstemming met het door de gemeenteraad vastgesteld stolpenbeleid is door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college.

Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Communicatie
Onder de Omgevingswet geldt dat artikel 3.40 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is; het besluit treedt in werking zodra het is bekend gemaakt. Na vaststelling wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via de website officielebekendmakingen.nl en via de ‘Landelijke voorziening beschikbaar stellen en bekendmaken’ (LVBB) in het Omgevingsloket, onderdeel van het ‘Digitaal stelsel Omgevingswet’ (DSO).

Eigenaren van een stolp orde 1, 2 en 3 ontvangen een besluit per brief waarin de voorbescherming middels het voorbereidingsbesluit bekend wordt gemaakt.

Bijlagen

1. Besluittekst voorbereidingsbesluit – DOC-24-870654
   (viewer link: https://rx-base.nl/viewer/27cbc784-8a2c-494e-8967-873801197dd3/decision)
2. Overzicht adressen stolpen – DOC-24-862920

Commissie d.d. 12 september 2024