Beleidsnotitie *regels rondom sloop stolpboerderijen*

Gemeente Medemblik

Inhoud

1. Inleiding....3
2. Relevante bestaande kaders....5
3. Regels voor sloop van stolpboerderijen....8
Bijlage Onderdelen bouwtechnisch en bouwhistorische verkenning/ rapport....10
Colofon....11

1. Inleiding

Aanleiding

De stolpboerderij komt vrijwel uitsluitend voor in het noordelijke deel van Noord-Holland. 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. 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 het Noord-Hollandse landelijke gebied, waar de cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderijen met hun kenmerkende vorm en regionaal verschillende erven een identiteitsbepalende factor in vormen.
De gemeente Medemblik kent een groot aantal stolpboerderijen die van groot cultuurhistorisch en landschappelijk belang zijn doordat ze het verhaal van het agrarisch verleden van Medemblik afleesbaar houden. Een groot deel van deze stolpen heeft geen monumentale status, maar wel waardevol. Het huidige omgevingsplan kent geen specifieke vergunningplicht voor sloop van onbeschermde stolpboerderijen waardoor sloop nu vaak vergunningsvrij kan plaatsvinden. Dit leidt tot verlies van waardevolle stolpen in het buitengebied en verlies van identiteit. Daarom heeft de gemeente besloten om voor deze categorie een sloopvergunningsstelsel in te voeren dat past binnen de gemeentelijke doelstelling om karakteristieke bebouwing te behouden voor de toekomst.

Daarnaast 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 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 september 2024 heeft de gemeente Medemblik een voorbereidingsbesluit genomen om de sloop van stolpboerderijen in de ordes 1, 2 en 3 tegen te gaan. Dit voorbereidingsbesluit geldt voor een periode van anderhalf jaar en loopt ten einde in maart 2026. Het is de bedoeling dat de sloopbescherming wordt opgenomen ine het nieuw te ontwikkelen

integrale stolpenbeleid om vervolgens het sloopvergunningsstelsel op te nemen in het omgevingsplan. Het vaststellen van het toekomstige integrale stolpenbeleid met de opvolgende omgevingsplanwijziging zal echter niet voor het aflopen van het genoemde voorbereidingsbesluit gereed zijn. Hierdoor loopt de gemeente in de tussentijd het risico om waardevolle stolpboerderijen te verliezen door sloop. Om die reden kiest de gemeente ervoor om vooruitlopend op het integrale stolpenbeleid de sloopbescherming van de orde 1, 2 en 3 naar voren halen door middel van een omgevingsplanwijziging zodat de stolpboerderijen in afwachting van het integrale stolpenbeleid in ieder geval zijn beschermd tegen sloop.

Voor u ligt de beleidsnotitie 'Regels rondom sloop stolpboerderijen' waarin de sloopbescherming nader is uitgewerkt. Deze beleidsnotitie is een eerste stap richting nieuw integraal stolpenbeleid voor de gemeente Medemblik. De regels ter voorkoming van sloop van stolpboerderijen zullen in dit nieuwe stolpenbeleid worden opgenomen, evenals de bescherming van het gehele stolpencomplex bestaande uit stolp, erf en bijgebouwen.

Doel

Het primaire doel van deze beleidsnotitie en de daaruit afgeleide regels is om te sturen op het behoud van (historische) onbeschermde stolpboerderijen. Tevens is het doel te komen tot eenduidige regelgeving in het omgevingsplan. De gemeente stelt het omgevingsplan in stappen vast. Dit voorliggende document biedt daarbij houvast voor een eenduidige, begrijpelijke en eenvoudige regelgeving rondom sloop van stolpboerderijen, voor de hele gemeente.

Focus

De focus in deze beleidsnotitie en de daarin opgenomen omgevingsplanregels ligt primair op het thema sloop, en op historische stolpboerderijen (tot 1966) binnen de ordes 1, 2 en 3. De omgevingsplanregels in de beleidsnotitie gelden uitsluitend voor deze categorie stolpen. Daarmee volgt de beleidsnotitie de lijn van de provincie Noord-Holland en borduurt het voort op het voorbereidingsbesluit (2024). De focus in deze beleidsnotitie ligt expliciet niet op het gehele stolpcomplex omdat dit nader onderzoek vergt en daar de tijd niet voor is voordat het voorbereidingsbesluit afloopt. Neemt niet weg dat ook het erf en de bijgebouwen van cultuurhistorische waarde zijn en bescherming verdienen. Dit wordt dan ook opgenomen in het toekomstig uit te werken integrale stolpenbeleid.

Juridische status stolpenbeleid en borging

De juridische borging van deze beleidsnotitie vindt plaats ná vaststelling, door vertaling van de regels in het omgevingsplan. Afhankelijk van de aard van de regel kunnen bepalingen ook worden verwerkt in een beleidsregel waar het omgevingsplan expliciet naar verwijst, maar de beleidsregels zijn niet geschikt om verplichtingen op te leggen zoals een verbod op sloop. Daarvoor is het noodzakelijk om ze als planregel te verankeren in het omgevingsplan.

2. Relevante bestaande kaders

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige regelgeving voor stolpen en sloop van stolpen, op verschillende overheidsniveaus. Het bevat bestaande richtlijnen, uitgangspunten en doelstellingen. 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.

Omgevingsverordening NH2022

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. De volledige Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpen vindt u hier.

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 dakkappellen, 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 t/m 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.

<u>Voorbereidingsbesluit stolpboerderijen Medemblik</u>
Het Voorbereidingsbesluit stolpboerderijen Medemblik, dat op 30 september 2024 in werking is getreden, heeft als doel het behoud van cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderijen binnen de gemeente te waarborgen. Met dit besluit wordt tijdelijk juridische bescherming geboden totdat een definitief beleid voor het behoud en de ontwikkeling van stolpboerderijen is vastgesteld. In het besluit is vastgelegd wat onder een stolpboerderij wordt verstaan: een boerderij met een vierkante constructie van gebinten waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis.

De kern van het besluit is dat het zonder omgevingsvergunning verboden is een stolpboerderij binnen het aangewezen gebied te slopen. Wie toch een sloopvergunning wil aanvragen, moet een recent bouwkundig rapport overleggen waaruit blijkt in welke staat het gebouw verkeert. Alleen wanneer een stolpboerderij zodanig bouwkundig is aangetast dat herstel of renovatie onevenredig bezwaarlijk is, kan een vergunning tot sloop worden verleend. Het besluit bevat daarnaast overgangsrecht, waardoor bestaande, reeds vergunde situaties niet onder de nieuwe regels vallen.

Met dit voorbereidingsbesluit wil de gemeente voorkomen dat waardevolle stolpboerderijen in de tussentijd verloren gaan, zodat zorgvuldig kan worden gewerkt aan een duurzaam en samenhangend erfgoedbeleid voor deze karakteristieke bouwwerken.

3. Regels voor sloop van stolpboerderijen

Dit document bevat regels voor sloop die in het omgevingsplan kunnen worden geborgd ten behoeve van het behoud van historische stolpboerderijen in de orde 1 en 2 en 3. Deze regels gelden uitsluitend voor de beschermde (historische) stolpboerderijen binnen de locatie 'beschermde stolpboerderijen' in het omgevingsplan. Een stolpboerderij wordt gekenmerkt door een vierkante constructie van gebinten, waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis.

Artikel.1 Toepassingsbereik
Deze paragaaf gaat over het slopen van stolpboerderijen binnen de locatie beschermde stolpboerderijen.

Artikel.2 Oogmerken
De regels in deze paragaaf zijn gesteld met het oog op het behouden van stolpboerderijen.

Artikel.3 Omgevingsvergunning slopen stolpboerderij
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een stolpboerderij geheel of gedeeltelijk te slopen.

Artikel.4 Uitzondering vergunningsplicht
De vergunningsplicht zoals opgenomen in artikel [x].3 en is niet van toepassing voor zover het de sloop betreft:

- ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel, of;
- van inpandige delen van een stolpboerderij die niet medebepalend zijn voor het uiterlijk van de stolpboerderij, of;
- ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek dat nodig is voor de instandhouding van een stolpboerderij, of;
- 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.

Artikel.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning voor het slopen zoals bedoeld in artikel [x].3, wordt alleen verleend als:

- De initiatiefnemer aantoont met een onafhankelijk bouwkundig rapport, dat de bouwkundige staat van de stolpboerderij dusdanig slecht is dat herstel in redelijkheid niet mogelijk is, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de archeologische dienst Archeologie

West-Friesland. Het bouwkundig rapport is opgesteld door een deskundige met aantoonbare ervaring in het beoordelen van stolpboerderijen en is ten hoogste zes maanden oud op het moment van indiening;
- Het (gedeeltelijk) slopen van delen van een stolpboederij uitsluitend plaatsvindt indien:
- uit een onafhankelijk bouwhistorisch(e) verkenning/onderzoek blijkt dat het te slopen deel op zichzelf niet als cultuurhistorisch waardevol is aan te merken, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de archeologische dienst Archeologie West-Friesland ; en
- sloop daarvan geen onevenredige aantasting veroorzaakt van de waardevolle hoofdvorm van de stolp, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit; ;

Artikel.6 Aanvullende beoordelingsregels omgevingsvergunning
Bij de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel [x].3, wordt tevens in ogenschouw genomen:

- de cultuurhistorische waarde van het te slopen geheel of onderdeel;
- de mate waarin sloop leidt tot aantasting van de hoofdvorm , de erfstructuur en de visuele samenhang van het ensemble van gebouwen op het erf;
- de redelijkheid van herstel, gelet op bouwkundige staat

Toelichting
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. De regels in dit artikel hebben als oogmerk om ervoor te zorgen dat stolpboerderijen worden behouden, voor zover de staat van de bouwwerken het toelaat. Stolpboerderijen zijn namelijk een belangrijk onderdeel van het cultureel erfgoed in de gemeente Medemblik.

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. Het gaat hierbij dus niet alleen om het slopen van een stolpboerderij of complete bouwdelen, maar ook over het slopen van kleinere onderdelen zoals muren, houtwerkconstructies, deuren en vensters of interieurelementen.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen van een stolpboerderij moet een bouwkundig rapport worden aangeleverd. Het is van belang dat het bouwkundig rapport wordt opgesteld door een onafhankelijk expert met aantoonbare expertise op het gebied van stolpboerderijen. Uit het rapport moet blijken wat de huidige bouwkundige staat is van de stolpboerderij. Daarom mag het rapport ook niet ouder dan zes maanden

zijn. De gemeente gebruikt deze informatie voor de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De gemeente maakt in haar beoordeling een afweging tussen enerzijds het belang van het behoud van karakteristieke stolpboerderijen en anderzijds dwingende redenen die het slopen rechtvaardigen. De dwingende redenen hebben te maken met de staat van het bouwwerk, zoals hoge kosten voor het renoveren of de onmogelijkheid om de karakteristieke elementen van de stolpboerderij te behouden middels renovatie. Om deze afweging te maken kan de gemeente advies in winnen bij de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de archeologische dienst Archeologie West-Friesland.

Bijlage Onderdelen bouwtechnisch en bouwhistorische verkenning/ rapport

<u>Vereiste onderdelen bouwtechnische verkenning/ rapport:</u>

- *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.

<u>Vereiste onderdelen bouwhistorische verkenning/ rapport:</u>

- *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 bouwfasen 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.

Colofon

Deze beleidsnotitie is opgesteld door Stichting MOOI Noord-Holland, in opdracht van de gemeente Medemblik.

MOOI Noord-Holland: Renee Stroomer MA, Bo Hulshoff-Jonk MA.

Versie 3 december 2025.