

Beleidsregel Stolp en Erf

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025

overwegende dat,

- de gemeente Purmerend cultuurhistorische waarden binnen de gemeente wilt behouden en de stolpboerderij daar een belangrijke rol in speelt;
- het college van de gemeenteraad middels een motie door de gemeenteraad is opgeroepen om stolpenbeleid op te stellen;
- de provincie gemeenten heeft opgeroepen stolpen te beschermen middels hun omgevingsplan;
- daartoe een zorgvuldig proces is doorlopen met inbreng van stolpeigenaren en belangenverenigingen;

B E S L U I T:

1. Kennis te nemen van het Stolpenbeleid gemeente Purmerend;
2. De beleidsregel *Stolp en Erf* vast te stellen;
3. Het college op te dragen om het stolpenbeleid in het omgevingsplan te borgen conform de bijlage *Borging Omgevingsplan*.

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

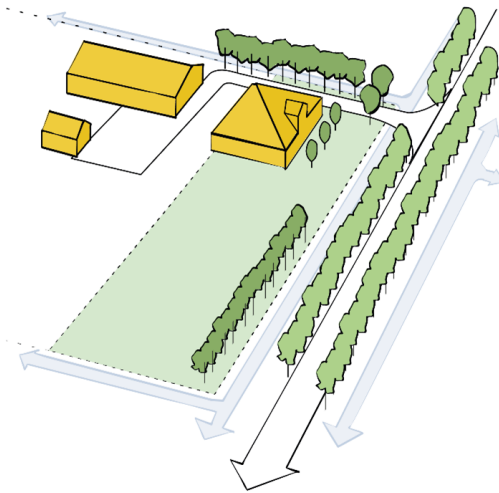
Stolp en erf zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De stolp is van oudsher het woon- en bedrijfsgebouw en het erf was een belangrijk onderdeel van het bedrijf. De inrichting van het erf was dan ook hoofdzakelijk functioneel en het landschap was leidend voor de plaatsing van de stolp op de kavel en 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.

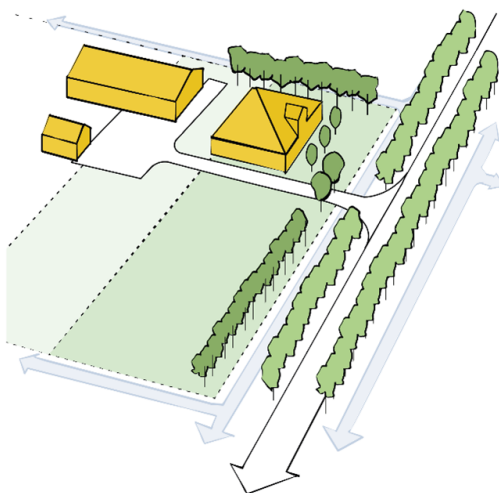
Hoofdkwaliteiten erf

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.

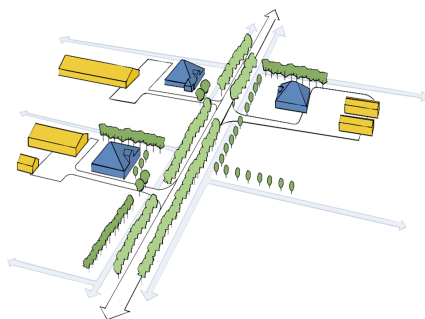


Voorbeeld van een traditionele erfinrichting met voor- en achtererf. Bron: MOOI Noord-Holland



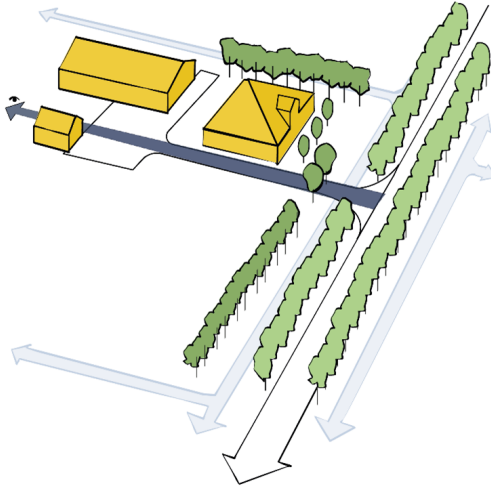
Voorbeeld van de traditionele erfinrichting met zoals voorkomt in de Beemster met voor-, midden- en achtererf. Bron: MOOI Noord-Holland

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 hoofgebouw (de stolp) in volume en architectonische vormgeving (sober en streekeigen).

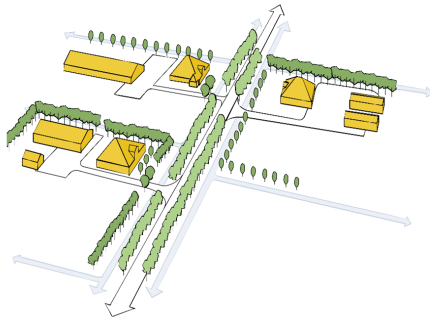


Voorbeeld van de hiërarchie en de posities van de gebouwen op het erf met het hoofgebouw (de stolp) voor-aan en de schuren daarachter. Bron: MOOI Noord-Holland

- 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

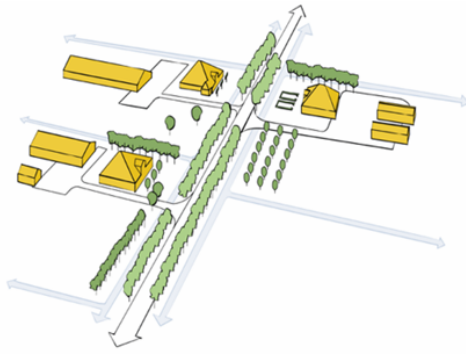


Voorbeeld van de wegsloten met haaks daarop de erfsloten. Bron: MOOI Noord-Holland

- 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.
- De streekeigen erfbeplanting bestaat bijvoorbeeld uit: laanbomen, hakhoutbosje, solitaire bomen (op voor- of zijerf), hoogstamfruitboomgaard, leibomen, knobomen, hagen, poortwachters, sierperken.

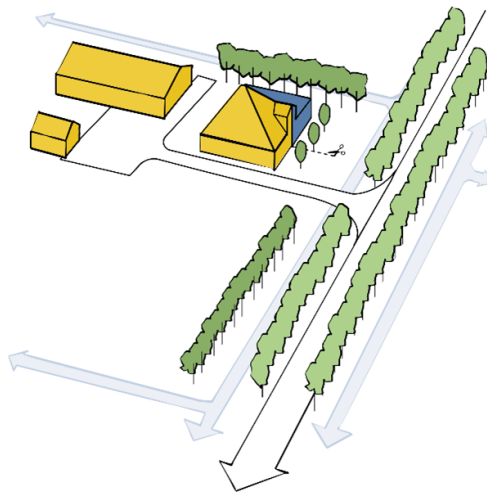
Splitsen stolpenerf

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.



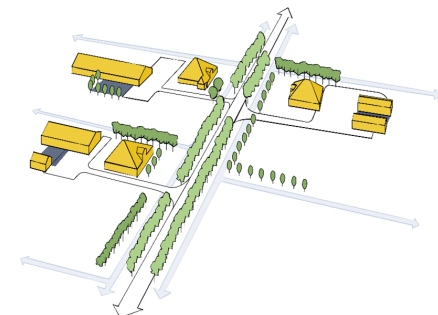
Voorbeeld van streekeigen beplanting met poortwachters, leilinden, boomgaard en windsingels. Bron: MOOI Noord-Holland

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

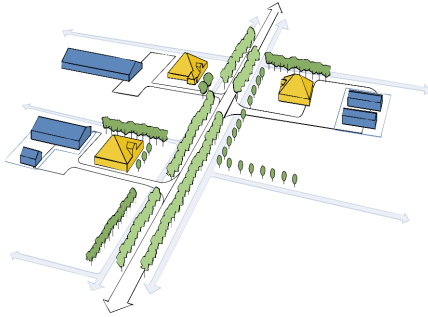
2. Parkeren wordt gemeenschappelijk en op het middenerf of achtererf opgelost. Inpandig in een gemeenschappelijk bijgebouw of parkeerplaatsen met groen omzoomd.



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

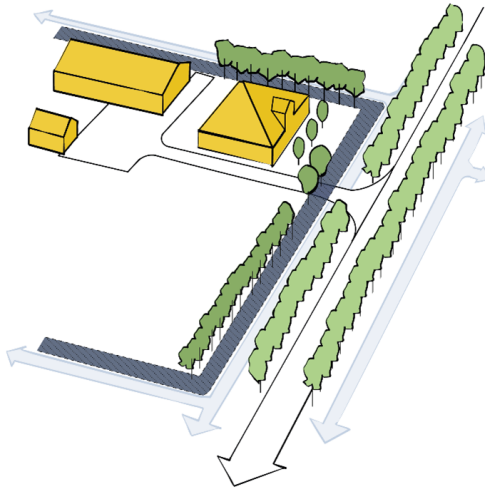
3. Aantal bijgebouwen en aantal vierkante meters bijgebouwen beperken. Bijgebouwen dienen geclusterd/gecombineerd te worden en op het achtererf geplaatst worden. Er is één bijgebouw, ook bij splitsing van de stolpboerderij in meerdere eenheden. Tenzij er al meerdere karakteristieke

bijgebouwen aanwezig zijn. Het maximaal aantal vierkante meters bijgebouw per woning beperken tot 150m² in totaal.



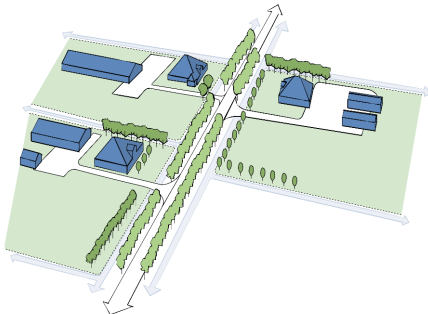
Voorbeeld van bijgebouwen op het achtererf: zoveel mogelijk geclusterd en gemeenschappelijk opgelost.
Bron: MOOI Noord-Holland

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.

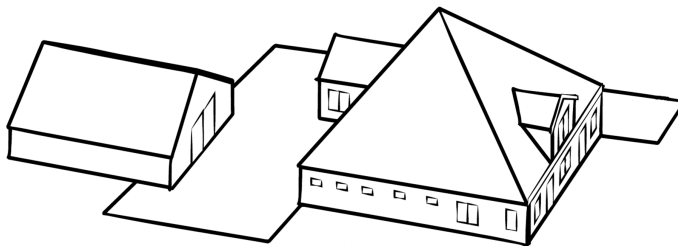


Voorbeeld van de verhouding verhard/onverhard op het erf. Bron: MOOI Noord-Holland

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 hoofdconstructie 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 29 januari 2026

*de griffier,
M. Veeger*

*de voorzitter,
E. van Selm*