

Bijlage I

De objectcriteria voor stolp(boerderijen) uit de gemeentelijke welstandsnota

Objectbeschrijving

Historische boerderijen zijn qua vorm zeer streekgebonden. De stolpvorm is typerend voor Noord-Holland. Op het grondgebied van Opmeer zijn zowel in het buitengebied als in de dorpen stolpen te vinden. Een aantal heeft nog een agrarische functie, maar met name de stolpen in de bebouwde kom hebben deze functie verloren.

Dit piramidevormige boerderijtype is specifiek voor Noord-Holland en komt vanaf de 16^e eeuw in dit deel van Nederland voor. Tot in de 20^e eeuw zijn stolpboerderijen gebouwd. De stolp dankt zijn kenmerkende vorm aan het hooihuis (het 'vierkant') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om het vierkant heen liggen de stallen en de deel (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). Het woonhuis is vaak òf onder het piramidedak gesitueerd òf als een apart volume tegen de stolp aangeschoven. De deel deur (grote schuur deur) is aangebracht binnen het volume waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde buitenwanden van de stolp zitten ter plaatse van de deel en de stallen kleine(re) vensters. Het woonhuis heeft vrijwel altijd een topgevel van baksteen al dan niet in combinatie met hout, die representatief en rijk bewerkt is. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn vaak fraai bewerkt.

Het dak is bedekt met dakpannen, al dan niet in combinatie met riet. Soms heeft het dak een 'spiegel', wanneer in het naar de weg gekeerde dakvlak in het riet een decoratieve uitsparing is weggelaten die is ingevuld met dakpannen.

De stolp is, althans visueel, een zeer compact boerderijtype. Alle functies zitten in principe onder een dak. Uitbouwen, ook van het woonhuis, komen echter vaak voor. Op dit punt vertoont de stolp veel variatie. Ook de ornamentiek en de vorm van de ramen en topgevels variëren sterk.

Waardebepaling en ontwikkeling

Stolpboerderijen zijn verbonden aan de agrarische geschiedenis van deze streek en zijn daarom van grote cultuurhistorische waarde.

Omdat veel stolpboerderijen hun oorspronkelijke functie hebben verloren komen aanvragen voor aanpassing veel voor. Omvorming tot woonhuis is gebruikelijk. Hierbij gaan vaak waardevolle elementen van de boerderij verloren of wordt het karakter sterk aangetast.

Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/vierkant en die elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk, zoals de deel deur en stal/deelvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk.

Daar waar de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, kan het gebruik als burgerwoning het behoud van de stolp betekenen. In die gevallen is de gemeente dan ook voorstander van verandering van de functie van de stolp, mits deze behouden blijft. In verband hiermee kan onder bepaalde voorwaarden worden ingestemd met splitsing van een stolp in twee wooneenheden.

Aanvullend beleid

De gemeente Opmeer heeft een beleidsnotitie vastgesteld met gebruiksmogelijkheden voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing en bijbehorende stolpboerderijen, welke leidend is bij aanvragen voor hergebruik. Een deel van de stolpen is in de bestemmingsplannen aangewezen als beeldbepalend pand of monument, maar worden wel aan de hand van de objectcriteria voor stolpboerderijen beoordeeld.

Bijzonder welstandsniveau

De stolpen zijn bijzonder welstandgevoelig. Inzet voor het beleid zijn het behoud van de structuur van het gebouw en het bedrijfsmatig karakter met de daarmee samenhangende inrichting van het erf.

Ligging in de omgeving

- Schuren, stallen of bijgebouwen zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf plaatsen en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn
- De erfinrichting is sober met weinig verharding (parkeren op het achtererf)

Bouwmassa

- Uitgangspunt is één bouwlaag met piramidevormig dak met als hoofdvormen enkele stolpen, dubbele stolpen onvolledige stolpen, langhuisstolpen en stolpen met staartstukken
- De maat van de stolp varieert tussen klein bij een plattegrond van 12 bij 12 meter tot groot bij een plattegrond van 20 bij 20 meter
- De dakhelling ligt tussen de 45 en 52 graden en is bij voorkeur 50 graden
- Vrijstaande bebouwing op het erf heeft de voorkeur (eventuele zijvleugels en aan- of uitbouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume, authentieke staartstukken alleen bij nieuwe stolpen toepassen)
- De tegenstelling tussen open muurwerk en gesloten, massieve dak behouden
- Grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt
- Dakkapellen alleen op tegenovergestelde dakvlakken plaatsen
- Dakvensters en zonnecollectoren zijn toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin
- Vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen)
- Kleine raampjes mogen verspreid in de kap liggen
- Loggia's en overige niet-oorspronkelijke ingrepen zijn niet wenselijk en alleen buiten het zicht toegestaan met voorkeur voor een achterkant

Architectonische uitwerking

- De stolp heeft een solitair en agrarisch karakter in overeenstemming met die van de streek (geen rijke herenboerderij als in Beemster of overdadige Zaanse gevels)
- De voorgevel is rijker dan de zij- en achtergevel en heeft bij voorkeur een topgevel
- De vorm van de ramen is bij voorkeur een diepliggend smal vlak
- Het toepassen van riet op een pannendak is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook was toegepast, (een dakspiegel is gewenst)
- Vensters uitvoeren met stijlen en regels, bij voorbeeld met een wisseldorpel
- Extra aandacht voor: voordeuren, stal- of garagedeuren, hekwerk, bakgoten, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen en metselwerk inclusief voegwerk
- Een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc, is gewenst
- Eventuele splitsing is straatgericht met slechts één voordeur aan de straat

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn authentiek (geen signaalkleuren)
- Het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen in aardtinten al dan niet in combinatie met houten delen (eventuele andere materialen zijn hieraan ondergeschikt) en de dakbedekking bestaat uit dakpannen of riet
- Bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie en gevelstenen)
- Niet toegestaan zijn: wit/grijze betonsteen/kalkzandsteen, beton, kunststof of aluminium beplating, kunststof kozijnen en deuren, rolluiken, spiegelend glas, vlakke plaatdeuren