

# **Agrarische Bebouwing**

Cultuurhistorische Inventarisatie



Afdeling Ruimtelijke Kwaliteit/ vakgroep monumenten  
Onderzoek en tekst: Cynthia van den Berg, Linde Egberts en Piet Kleij  
Coördinatie: Marjorie Verhoek  
Februari 2012

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	4
1 Ruimtelijk en historisch kader .....	5
2 Aanpak .....	8
3 Selectiecriteria voor waardering .....	9
3.1 Contextuele waarden .....	9
3.1.1 Stedebouwkundige/ situationele waarde .....	9
3.1.2 Ensemble waarde .....	10
3.2 Objectgerichte waarden .....	11
3.2.1 Architectuurhistorische waarden .....	11
3.2.2 Cultuurhistorische waarde .....	11
3.2.3 Herkenbaarheid/gaafheid .....	13
3.2.4 Zeldzaamheid .....	14
3.2.5 De fysieke kwaliteit .....	14
4 Wegingskader .....	15
5 Resultaten van de inventarisatie .....	16
6 En nu verder .....	16
7 Bronnen .....	17
8 Bijlagen .....	18

# Inleiding

## Aanleiding

Deze inventarisatie van historisch waardevolle agrarische bebouwing in de gemeente Zaanstad komt voort uit de wens om meer inzicht te krijgen in de waarde en staat van het agrarisch gebouwd erfgoed in Zaanstad. Tot op heden bestond er binnen de gemeente noch overzicht van de aanwezige agrarische bebouwing, noch een systematische manier van werken met deze boerderijen, schuren en kapbergen. Op verzoek van de gemeenteraad is daarom een inventarisatie gemaakt van bestaande gebouwen die een agrarische functie hebben of in het verleden hadden.

## Doel

Het doel van deze inventarisatie luidt als volgt:

“Het verkrijgen van een inzicht in de (mogelijke, vermoedelijke of zekere) monumentale waarden van historische boerderijen, schuren en boerenerven in de gemeente Zaanstad. De inventarisatie geschiedt voornamelijk ten behoeve van het ontwikkelen van (gemeentelijk) beleid, bijvoorbeeld het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en/of het besluiten tot nader onderzoek.”

Let op: Nieuwbouw boerderijen (panden van na 1960) zijn in deze inventarisatie niet meegenomen.

## Beleidscontext

Binnen het monumentenbestand van Zaanstad bestaat een achterstand. De huidige monumentenlijst is niet representatief voor het daadwerkelijke bestand aan waardevolle gebouwen. Daarom zullen we de aankomende jaren inzetten op het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Deze laatste categorie beschermt alleen de gevels en de massa. Dit is een lichte bescherming met minder lasten voor de burger maar met behoud van de karakteristieke identiteit van de streek.

Het maken van inventarisaties naar panden, typologieën of gebieden is uitgangspunt van het aanwijzingsbeleid van de komende jaren. Hierdoor kunnen panden en objecten, op basis van de Erfgoedverordening 2010 gemeente Zaanstad, aangewezen worden als beschermd gemeentelijk monument of beeldbepalend pand.

## Leeswijzer

Deze inventarisatie biedt inzicht in de nog aanwezige agrarische bebouwing binnen de gemeente Zaanstad. Verschillende type boerderijen zijn in deze verkenning opgenomen, waaronder vele historische stolpboerderijen, langhuisboerderijen, hooihuisboerderijen en hooihuizen. In het eerste hoofdstuk wordt het historische en ruimtelijk kader besproken. In hoofdstuk 2 wordt de methodiek van de inventarisatie kort beschreven. In hoofdstuk 3 komen de selectiecriteria aan bod, aan de hand waarvan de geïnventariseerde panden geselecteerd zullen worden als potentieel gemeentelijk monument of potentieel beeldbepalend pand. In hoofdstuk 4 komt het wegingskader aan de orde waarbinnen deze selectie plaats zal vinden. De resultaten van de verkenning is te vinden in hoofdstuk 5. Daarna volgen de verschillende bijlagen bij dit rapport, waaronder een lijst met potentiële gemeentelijke monumenten en een lijst met potentiële beeldbepalende panden.

# 1 Ruimtelijk en historisch kader

## **Ontginning van de Zaanstreek**

Tot aan de 11e eeuw was de Zaanstreek een hoogveenmoeras. De Zaan voerde overtollig regenwater uit dit moeras af naar het IJ. De eerste bewoners van het gebied dat nu Zaandam is, hadden zich in de 11e en 12e eeuw gevestigd bij de monding van de Zaan, ruwweg waar nu de Havenbuurt ligt. Deze nederzetting, Oud-Zaanden genaamd, werd in de tweede helft van de 12e eeuw verlaten vanwege wateroverlast.

Bekend is dat Oud-Zaanden een hof was, dat wil zeggen een boerenbedrijf, gesticht door een adellijke persoon. In het geval van Oud-Zaanden was deze adellijke persoon de graaf van Holland. Het feit dat de bewoners boeren waren, geeft aan dat het veengebied aan weerszijde van de Zaan in de 11e en 12e eeuw werd ontgonnen. Alleen na ontginning is het namelijk mogelijk om in een hoogveengebied een boerenbedrijf te vestigen. Deze ontginning maakte onderdeel van de veel grotere ontginning van het Noord-Hollandse veenmoeras tussen de duinen en de Zuiderzee.

In deze periode werd een begin gemaakt met het in cultuur brengen van de Zaanstreek. De eerste boeren maakten het land begaanbaar door haaks op de Zaan sloten te graven. Deze sloten voerden het water uit het drassige land af waardoor het droog werd. Door ontwatering klinkt veen echter in. Een bodemdaling van één tot twee meter in honderd tot honderdvijftig jaar bij een veenontginning vrij normaal. Een dergelijke bodemdaling trad in de 12e en 13e eeuw ook in de Zaanstreek op.

Door deze bodemdaling kwam het land op gelijke hoogte te liggen met de Zaan en het IJ. Overstromingen waren het gevolg. Om het land tegen het water te beschermen bouwde men in de 12e eeuw dijken langs het IJ en de Zaanmond. Deze dijken zijn nu nog steeds aanwezig en werden aangevuld met sluizen om het land af te sluiten van de getijdenwerking, die via de Zaan nog steeds merkbaar was in de ontgonnen gebieden.

De landerijen langs de Zanoevers waren nu wel beschermd tegen de invloed van het IJ en de Zuiderzee, maar ook de Zaan kon bij tijd en wijlen overstromen. Verder kalfde het Zaanwater steeds meer land van de oevers af. Om al deze problemen tegen te gaan legden de boeren op zowel de oostoever als de westoever van de Zaan een dijk aan. Deze twee dijken dienden niet alleen als waterkering, maar vormden ook de doorgaande verbindingen naar het noorden.

## **Het Zaanse boerenbedrijf**

Het boerenbedrijf is in de middeleeuwen de eerste bron van bestaan geweest voor de bewoners van de Zaanstreek. De industrialisatie, die hier vanaf de zestiende eeuw plaatsvond, verdrukte de landbouw echter op plaatsen die per boot goed bereikbaar waren. Het boerenbedrijf vestigde zich voornamelijk in de Zaanse 'buitendorpen' zoals Assendelft, Jisp, Wormerveer, Krommeniedijk, Westzaan en Oostzaan.

Deze agrarische dorpen werden al sinds de middeleeuwen in lintvorm langs één centrale weg of dijk gebouwd. Alle boerderijen waren zo op één ontsluitingsas georiënteerd en lagen dichtbij de bijbehorende gronden. Aan Westzaan en Assendelft is nog goed zichtbaar hoe agrarische bebouwing een lintdorp vormt. Zaandam, Koog aan de Zaan, Zaandijk en Wormerveer zijn op dezelfde manier ontstaan, maar daar is in de loop der eeuwen een dichtere dorpsstructuur ontstaan. Door het bouwen aan paden haaks op het lint is de relatie met het open achterland niet meer beleefbaar.

Vanwege de drassige grond was het onmogelijk intensieve akkerbouw te plegen in de Zaanstreek. De meeste boerderijen specialiseerden zich dan ook in de veeteelt. In de zomer werden de koeien geweid op de drassige weidegronden, in de winter werden ze gevoed met gedroogd en opgeslagen hooi.

De boerderijen die het dichtst bij de Amsterdamse markt gelegen waren, dus in Oost- en Westzaan, legden zich toe op het leveren van verse melk, die per boot werd getransporteerd. Minder goed bereikbare boerenbedrijven legden zich toe op de productie van de langer houdbare kaas en boter. Een gedeelte van de boerenbedrijven leverden vooral melk aan de beschuitbakkerijen in Purmerend.<sup>1</sup>

Tegen het einde van de negentiende eeuw werden grote melk- en zuivelfabrieken in de Zaanstreek gebouwd, die het verwerken van de melk op het boeren erf overbodig maakten. Daardoor veranderden de werkzaamheden op de boerderij en kregen de gebouwen een andere indeling.

### **Agrarische bebouwing in de Zaanstreek**

De boerderijen in de Zaanstreek werden tot in de zestiende eeuw gebouwd als *langhuisboerderij*, waarbij de bewoners en het vee eenzelfde ruimte deelden en de oogst elders op het erf werd opgetast. Van deze boerderijvorm zijn geen zeventiende eeuwse voorbeelden bewaard gebleven.<sup>2</sup> In de loop van de zestiende eeuw paste men de boerderijvorm aan op de productie van kaas, waardoor de *langhuisstolp* vaker voorkwam in het zuidelijk deel van Noord-Holland. De werkfuncties werden geordend om een centrale hooiopslag, die de kenmerkende, hoge piramidevorm aan de boerderij meegaf. De woonvertrekken werden georganiseerd in een kleine uitbouw aan de voorzijde van de boerderij. De aan- en afvoer van goederen (en soms ook vee) geschiedde in de Zaanstreek over het algemeen via het water. Hierdoor waren hoge dorsdeuren, die bij veel stolpboerderijen gangbaar zijn, vaak niet nodig. In de negentiende eeuw verbeterde de bereikbaarheid over land en werden vaak alsnog hoge inrijdeuren in de boerderij geplaatst.<sup>3</sup>

Een ander boerderijtype dat werd geïntroduceerd tegen het einde van de zeventiende eeuw was de *Noordhollandse stolp*. Deze ontstond eerder die eeuw in de droogmakerijen in Noord-Holland en verspreidde zich over het hele gebied ten noorden van het IJ. In de Zaanstreek zijn de meeste nog bestaande Noordhollandse stolpen in de negentiende eeuw gebouwd, in de periode waarin ze niet meer als vaarboerderij, maar met hoge inrijdeuren werden uitgerust. Bij de Noordhollandse stolp is ook de woonfunctie onder het pyramidevormige dak ondergebracht, samen met de hooiberging, veestallen, een ruimte voor het verwerken van de melk en een kelder voor de opslag van melk, kaas en boter (die later werd weggewerkt). De meeste van deze stolpen stammen uit de negentiende eeuw. In de achttiende eeuw was er weinig bouwactiviteit in de agrarische sector, als gevolg van de hoge polderlasten en enkele epidemieën van de veepest.<sup>4</sup>

In eerste instantie bouwde men de stolpen van hout. Later werden de gevels rond het woongedeelte uit steen opgetrokken, nog later werden alle buitenmuren van steen. Enkele boerderijen werden in de Zaanstreek met riet gedekt, die meesten werden voorzien van een minder steil pannendak. In enkele gevallen werden stolpen ook langs dijken gebouwd, in welk geval de woning en inrit boven aan de dijk en de veestalling beneden werd gesitueerd. Het vierkant kent dan twee verdiepingen.<sup>5</sup>

*Hooibergen* die niet aan vier- maar aan twee of drie zijden werden ombouwd met stallen en woonvertrekken kwamen in de Zaanstreek vooral voor in Jisp, Wormer en oostzaan voor. De niet ombouwde kant lag vaak aan de vaarsloot. In dit zeldzame boerderijtype werd voornamelijk vee gehouden voor de fokkerij, vetwijderij en melkproductie.<sup>6</sup> Hooibergen werden vaak beplankt als er geen aanluivingen waren aan gebouwd. Een reden voor de afscherming van het hooi kon zijn om de vonken van de schoorsteen buiten te houden en zo het brandgevaar te verminderen. Deze 'kapbergen' onstonden waarschijnlijk toen de lokale

---

<sup>1</sup> L.A. Ankum e.a. (red.), Encyclopedie van de Zaanstreek (Wormerveer en Zaanstad: Stichting Behoud Zaans Streekeigen en Stichting Uitgever\_ Noord-Holland, 1991), 110.

<sup>2</sup> S. de Jong en J. Schipper, Gebouwd in de Zaanstreek (Wormer: Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 1987), 99.

<sup>3</sup> L.A. Ankum e.a. (red.), Encyclopedie van de Zaanstreek (Wormerveer en Zaanstad: Stichting Behoud Zaans Streekeigen en Stichting Uitgever\_ Noord-Holland, 1991), 110.

<sup>4</sup> S. de Jong en J. Schipper, Gebouwd in de Zaanstreek (Wormer: Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 1987), 134.

<sup>5</sup> L.A. Ankum e.a. (red.), Encyclopedie van de Zaanstreek (Wormerveer en Zaanstad: Stichting Behoud Zaans Streekeigen en Stichting Uitgever\_ Noord-Holland, 1991), 111.

<sup>6</sup> L.A. Ankum e.a. (red.), Encyclopedie van de Zaanstreek (Wormerveer en Zaanstad: Stichting Behoud Zaans Streekeigen en Stichting Uitgever\_ Noord-Holland, 1991), 111.

houtzagerijen in staat waren planken van voldoende lengte aan te leveren voor deze aftimmering. In een heel enkel geval zijn ze niet afgedekt met hout, maar met rode pannen. Deze hooibergen bevinden zich vaak als bijgebouw bij een langhuisboerderij of stolp.<sup>7</sup>

Zeer zeldzaam, maar typisch Zaanse zijn de *pad-boerderijen*, die in de Zaanse dorpen langs de paden ontstonden en tot de Tweede Wereldoorlog hun bestaansrecht wisten te behouden. Deze kleine boerenbedrijfjes waren langs de paden gesitueerd en bestonden uit enkele losse gebouwen voor de woonvertrekken, stallen en hooiberging. Ze leverden melk aan de directe omgeving en later aan de melkfabrieken.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> S. de Jong en J. Schipper, *Gebouwd in de Zaanstreek* (Wormer: Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 1987), 102.

<sup>8</sup> L.A. Ankum e.a. (red.), *Encyclopedie van de Zaanstreek* (Wormerveer en Zaanstad: Stichting Behoud Zaanse Streekeigen en Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 1991), 111.

## 2 Aanpak

Deze inventarisatie is uitgevoerd in een aantal verschillende fasen:

Allereerst is er op basis van de database van bestaande panden in Zaanstad een lijst opgesteld van alle bij de gemeente bekende panden met een agrarische functie, in het heden of verleden. Deze lijst is aangevuld met informatie uit de inventarisatie van stolpboerderijen in Assendelft, opgesteld door de boerderijenstichting Noord-Holland "vrienden van de stolp".

Aan de hand van locatiebezoek en deskresearch is deze lijst van agrarische panden bijgewerkt en aangescherpt. Gesloopte panden zijn van de lijst verdwenen, een enkel ontbrekend pand toegevoegd.

Tevens zijn de bestaande selectiecriteria voor gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden in Zaanstad geconcretiseerd voor agrarische bebouwing in Zaanstad aan de hand van de waarderingscriteria voor boerderijen uit de brochure "Een toekomst voor boerderijen" van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze selectiecriteria zijn aangepast om de specifieke (bouwhistorische) context van agrarische bebouwing in de Zaanstreek te kunnen beoordelen.

De geïnventariseerde agrarische bebouwing is daarna per object getoetst aan de hiervoor genoemde selectiecriteria. Bepaald is of een object één of meerdere waarden bezit en hieruit volgde een selectie van potentieel gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden.



## 3 Selectiecriteria voor waardering

Om de monumentale waarden van agrarische bebouwing helder en eenduidig vast te stellen is het noodzakelijk om eenduidige waarderingscriteria te hanteren. De gemeente Zaanstad heeft met het vaststellen van de Erfgoedvisie in 2011 zes criteria vastgesteld voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Deze zes criteria gelden ook voor het selecteren en waarderen van agrarische bebouwing.

1. *Architectuurhistorische waarde (inclusief bouwhistorische waarde)*
2. *Cultuurhistorische waarde*
3. *Stedebouwkundige/ situationele waarde (inclusief ensemble waarde)*
4. *Gaafheid/ herkenbaarheid*
5. *Zeldzaamheid*
6. *Fysieke kwaliteit*

Zie bijlage 1 voor de uitwerking van deze criteria.

In dit hoofdstuk worden deze criteria geconcretiseerd voor de categorie agrarische bebouwing binnen de gemeente Zaanstad. Onderscheid kan gemaakt worden tussen objectgerichte en contextuele waarden. Architectuurhistorische waarden, cultuurhistorische waarde en de gaafheid, zeldzaamheid hiervan in combinatie met de fysieke kwaliteit van het pand zijn objectgerichte waarden. De situationele waarde (inclusief ensemble waarde) en de gaafheid en zeldzaamheid van deze waarden zijn contextuele waarden. Objecten die voornamelijk contextuele waarden bezitten zullen geplaatst worden op de lijst potentiële beeldbepalend pand. Objecten die voornamelijk objectgerichte waarden bezitten worden op de lijst van potentieel gemeentelijk monument geplaatst. Al kunnen panden met een zeer hoge gaafheid en zeldzaamheid van de situationele waarden ook in aanmerking komen als gemeentelijk monument. Dit zal nader toegelicht worden in hoofdstuk 4. De objecten op de laatst genoemde lijst zullen nader onderzocht worden op de monumentale waarden en zullen naar aanleiding van dat onderzoek al dan niet worden aangewezen als gemeentelijk monument.

### 3.1 Contextuele waarden

#### 3.1.1 Stedebouwkundige/ situationele waarde

Voor agrarische bebouwing is de historische, functionele en visuele verbondenheid met het omringende landschap van belang. De locatie van de boerderij speelt dus een rol en de manier waarop de boerderijen ten opzichte van elkaar geplaatst zijn. Het slagenlandschap met zijn smalle kavels en sloten en de lange linten van Westzaan en Assendelft zijn zeer kenmerkend voor de Zaanstreek. In Zaanstad zijn dan ook veel boerderijen vrijstaand aan een lint of dijk gebouwd met daarachter het open achterland (slagenlandschap). De ligging aan het lint met doorzichten naar het open achterland is daarom zeer kenmerkend voor boerderijen in Zaanstad. De binding met het landschap (landbinding) van deze boerderijen is groot.

Typerend voor Assendelft is dat de (stolp)boerderijen allemaal net schuin ten opzichte van de weg staan. Dit komt omdat de stolpboerderijen evenwijdig zijn geplaatst aan de afwateringsloten. Deze afwateringsloten zijn in Assendelft niet haaks maar schuin op de wegsloot aangesloten. De wegsloot is inmiddels grotendeels verdwenen, op het zuidelijke deel van Assendelft na. Maar het patroon waarbij de boerderijen evenwijdig aan de afwateringsloten staan en schuin ten opzichte van de wegsloot/stonden is nu nog duidelijk zichtbaar, omdat de stolpen schuin ten opzichte van de Dorpsstraat staan. De relatie van de boerderijen, die op deze manier geplaatst zijn, met het landschap is daarom zeer groot. Als

de afwateringssloten naast de boerderij nog aanwezig zijn verstrekt dit de relatie met het landschap.

Een aantal boerderijen staat in stedelijke bebouwing. Dit waren van oorsprong padboerderijen. De structuur van de Zaanse dorpen bestond van oorsprong uit dijken met haaks daarop paden. Langs de dijken stonden de rijkere koopmanshuizen en langs de paden bevonden zich arbeiderswoningen, padboerderijen en aan het einde van de paden stond vaak een molen. De padboerderijen hebben een hoge situationele waarde omdat de historische ruimtelijke binding tussen de boerderij en de omgeving nog goed zichtbaar is.

### **3.1.2 Ensemble waarde**

Voor boerderijen zijn zowel de erfstructuur (samenhang tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen in relatie met het groen en water) als de erfinrichting (groene inrichting, erfverharding en losse elementen) van belang.

Oude erven zijn vaak georiënteerd op de landerijen en jongere erven (vanaf de 19e eeuw) zijn vaak georiënteerd op de weg. In het geval van de boerderijen in de Zaanstreek geldt dit ook en komt tot uitdrukking in de plaatsing van de deeldeuren. Bij boerderijen uit de 17e en 18e eeuw zijn de deeldeuren vaak aan de slootzijde geplaatst. Deze boerderijen heten vaarboerderijen. Wanneer in de 19e eeuw het vervoer over de weg toeneemt worden de deeldeuren vaak aan de wegkant geplaatst en komt de oriëntatie van de boerderij meer op het bebouwingslint te liggen. Boerderijen waarbij de oriëntatie op het water en de landerijen goed afleesbaar is, is de ensemble waarde hoog. Maar ook als de boerderijen een goed afleesbare oriëntatie naar het lint hebben is deze waarde hoog.

De bebouwing op 'oude' erven ligt ook vaak verstrooid ten opzichte van elkaar waarbij op de nieuwe erven de bebouwing meer geordend ten opzichte van elkaar ligt, parallel of haaks op elkaar. Het erf van boerderijen aan een lint is vaak van oorsprong omringd door afwateringssloten. Langs de sloten stonden vaak bomen (windsingels) evenals voor de voorgevel (leibomen als zonwering). Bij boerderijen was de voorzijde van het erf gericht op het wonen (domein van de boerin) en de achterzijde van het erf gericht op het werken (domein van de boer). Voor op het erf bevond zich daarom vaak een sier- of nutstuin (moestuin, bloementuin, fruitbomen) en op het achtererf stond vaak nutsbeplanting die aansloot bij het landschap (bomen en struiken). Deze scheiding is ook zichtbaar in de erfverharding. Hoewel de erfverharding over het algemeen eenvoudig was en gekenmerkt werd door de afwisseling in materiaal en mate van verharding (aangestampte aarde, grind, klinkers, gras, stoeptegels en keien) is toch te zien dat op het voorerf meer aandacht was voor patronen in de verharding. Meestal was er geen erfafscheiding aanwezig bij de toegang. Om de moes- of siertuin kon een houten of ijzeren hekje geplaatst zijn. Losse armaturen voor verlichting van het erf kwam meestal niet voor. Deze werden aan de gebouwen bevestigd.

Aanwezigheid van de bovengenoemde elementen als onderdeel van de erfstructuur en erfinrichting verhogen de situationele/ ensemblewaarde van de boerderij.

## 3.2 Objectgerichte waarden

### 3.2.1 Architectuurhistorische waarden

De meeste boerderijen in Nederland zijn gebouwd in een ambachtelijke, traditionele bouwtrant. Traditie en overlevering bepaalden vaak de opzet en structuur van een boerderij. De architect is daarom meestal onbekend. Kenmerkend voor boerderijen is de geslotenheid van de gevels en het dakvlak van het bedrijfsgedeelte en de grotere openheid van de gevels (grotere ramen) aan de woonzijde. Ook zijn de kleuren van het bedrijfsgedeelte vaak soberder. In het bedrijfsgedeelte waren deeldeuren aanwezig en vaak was een melkkelder met opkamer in de boerderij aanwezig. Wanneer het onderscheid tussen het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte nog goed afleesbaar is dan vergroot dat de architectuurhistorische waarde van de boerderij.

Boerderijen werden in de 17e en 18e eeuw vaak gebouwd in hout. In de 19e eeuw werden de boerderijen vaak geheel of gedeeltelijk in baksteen uitgevoerd. Het stal-/bedrijfsgedeelte werd toen soms nog wel in hout uitgevoerd.

Tevens kan een boerderij in een bepaalde stijl gebouwd zijn. Bij boerderijen uit de 19e eeuw kan bijvoorbeeld gebruik zijn gemaakt van stijlelementen van de Chaletstijl, de neo-Renaissance of neo-classicisme. Ook kunnen rijke boerderijen in een villa-stijl gebouwd zijn. Zwarte dakpannen zijn dan vaak een teken van rijkdom.

Ook kan het interieur bijzondere elementen bevatten, zoals een bedstedewand, een kelder met opkamer of is het bedrijfsgedeelte nog intact met stallen en grup.

### 3.2.2 Cultuurhistorische waarde

Boerderijen vormen het tastbare overblijfsel van het agrarische verleden en zijn een uitdrukking van de agrarische ontwikkeling van Nederland. Hoe een boerderij gebruikt werd is zowel af te lezen aan het type boerderij als de plattegrond van de boerderij. Iedere streek heeft zijn eigen karakteristieke boerderijtypen, vanwege verschillen in de aanwezige grondsoort, nabijheid van stedelijk gebied, streekgebonden bouwtechnieken en bouwmaterialen. Daarmee zijn boerderijen de uitdrukking van culturele en sociaal-economische ontwikkelingen in een streek.

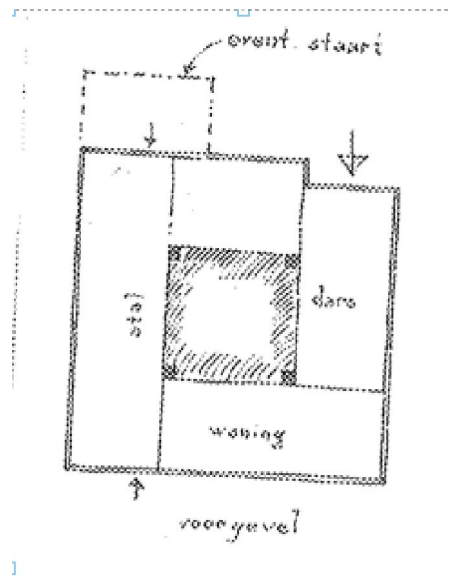
Typerend voor de Zaanstreek zijn de volgende boerderijtypen:

1. *Stolpboerderijen*
  - a. *Noord-Hollandse stolp*
  - b. *West-Friese stolp*
  - c. *Langhuisstolp*
2. *Langhuisboerderij*
3. *Hooihuis*
4. *Hooihuisboerderij*
5. *Ombouwde hooiberg*

1. Een stolpboerderij is een boerderij op een vierkante plattegrond met een piramidevormig dak. De hooiberg bevindt zich in het midden van de stolp, tussen de stijlen van het vierkant (vierkantconstructie). Daar omheen zijn de dars, stallen en het woonhuis gegroepeerd. Het woonhuis is altijd aan de voorzijde gesitueerd. De onvolledige stolp is een variatie op de stolp waarbij een kwart, halve of driekwart stolp wordt gebouwd. Na 1900 komt het veelvuldig voor dat een woonhuis werd gebouwd met los daarvan een stolp.

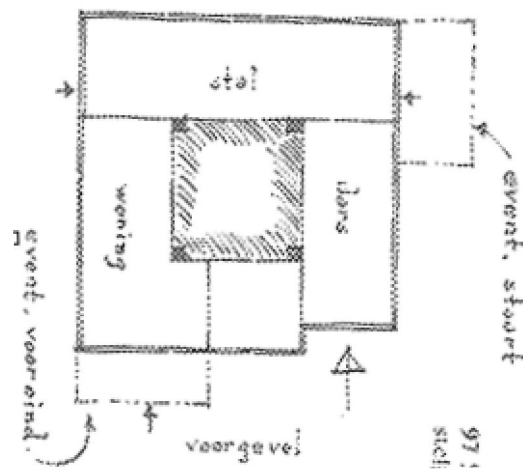
a. Noord-Hollandse stolp

Bij de Noord-Hollandse stolp liggen de dars/ dors en de koestal evenwijdig aan elkaar. Soms is de stolp aan de achterzijde (de koestal) uitgebouwd. Dit wordt dan een stolp met koestaart genoemd.



b. West-Friese stolp

Bij dit type stolp zijn de koestal en dars haaks op elkaar geplaatst. Het woonhuis is L-vormig.



c. Langhuisstolp

Bij dit type is de stolp aan de voorzijde uitgebouwd. Hier bevindt zich het woongedeelte.

## 2. Langhuisboerderij

- Boerderij met het woonhuis en de stal onder een doorgaand dak, meestal van kleine omvang;
- De hooiberg staat vaak als klamp op het achtererf.;
- Meestal aan voor- en achterzijde een topgevel, soms achter een schild;
- Asymmetrische dwarsdoorsnede, doordat koeien op één regel staan. Gang langs één buitenwand, vertrekken daarlangs in de lengteas.

## 3. Hooihuis/ kaakberg

- Omtimmerde hooiberg (voor opslag van hooi) / kapberg (voor opslag van ongedorst graan);
- Omsluiting en bescherming van een klamp;
- Meestal gesloten aan alle kanten;
- Hooi werd vanaf de grond opgetast, twee grote hooideuren in één van de gevels getuigen daarvan. Vaak een tweede deur hogerop in het hooihuis;
- Hooihuizen bekleed met pannen komen slechts zelden in de Zaanstreek voor en zijn ook zeldzaam in de rest van Noord-Holland.

## 4. Hooihuisboerderij

- Type langhuisboerderij waar de omtimmerde hooiberg aanvast is gezet;
- Geheel van achterelkaar geplaatst woonhuis, stal en omtimmerde hooiberg (hooihuis). Dit type boerderij heeft zijn oorsprong in de Zaanstreek, Beemster en Waterland;
- De hooihuisboerderij is zeer uniek en treffen we alleen aan in Waterland/ de Zaanstreek (ring noordelijk van Amsterdam);
- De echte hooihuisboerderij is zeldzaam, meestal is er een mengvorm met stolp en losstaande kaakberg;
- Hooihuisboerderijen zijn gebouwd vanaf ongeveer 1550 tot omstreeks 1900;
- Hooihuisboerderijen uit de 17e eeuw komen waarschijnlijk niet meer voor in de Zaanstreek;
- Hooihuisboerderijen uit de 18e en 19e eeuw komen daarentegen nog wel voor;
- De mestafvoer vond plaats via de zijgevels van de stal. De hooiverdeling kon intern gebeuren;
- Hooihuisboerderijen werden uitsluitend voor het houden van melkvee gebruikt.

## 5. Ombouwde (vier-roeden)hooiberg

- Hooibergen met een aanbouw aan maximaal drie zijden;
- In de aanluitingen werden stallen ondergebracht;
- Het woonhuis is meestal niet in de aanbouw gesitueerd, maar elders;
- vaak aan een vaarsloot gebouwd, de zijde aan de vaarsloot had dan geen aanbouw vanwege het tassen van het hooi direct vanuit de schuiten;
- Een vierroedenhooiberg heeft een piramidevormig dak, een tweeroedenhooiberg heeft een rechthoekig dak;
- De ombouwde hooibergen komen vooral voor in Oostzaan, Wormer en Jisp.

In de 20ste eeuw werden de woonhuizen vaak los van het bedrijfsgedeelte gebouwd. Dan ontstaat een boerderijtype waarbij het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte niet meer fysiek één geheel is. De woonhuizen krijgen in deze tijd ook een meer stedelijk karakter.

### 3.2.3 Herkenbaarheid/gaafheid

Gaafheid en herkenbaarheid geven een object meerwaarde. Gaafheid kan tot uiting komen in de gaafheid van de historische opzet, het ensemble, de architectuur en het exterieur en interieur van woongedeelte en/of bedrijfsgedeelte. Maar ook de herkenbaarheid van de oorspronkelijke functie en de afleesbaarheid van de verschillende bouwfases spelen een rol bij dit criterium. Boerderijen zijn van oorsprong bedrijven die gericht zijn op functionaliteit. De panden werden zo functioneel en efficiënt mogelijk ingedeeld en gebruikt. Als een onderdeel van het gebouw niet meer functioneel en efficiënt was, dan werd dat aangepast. Daarom zijn de gebouwen ook regelmatig aan verandering onderhevig geweest. Gaafheid van categorie

agrarisch erfgoed zal daarom anders behandeld moeten worden dan gaafheid van bijvoorbeeld de categorie woonhuizen. Boerderijen zijn meestal niet meer geheel gaaf in detaillering. De boerderijen die wel gaaf zijn in detaillering zijn vaak al aangewezen als rijksmonument. De gaafheid zal vooral tot uiting komen in de hoofdvorm, de herkenbaarheid als agrarisch object en de herkenbaarheid van het verschil tussen het bedrijfsgedeelte en het woongedeelte.

### **3.2.4 Zeldzaamheid**

In het algemeen kan gezegd worden dat boerderijen van voor 1850 zeldzaam zijn in Nederland. Boerderijen van voor 1850 hebben een hoge zeldzaamheidswaarde vanwege de hoge ouderdom. Ook kan de gaafheid, de stijl, elementen in de architectuur (geslotenheid van de gevels, het interieur e.d.) en de aanwezigheid van historische boerderijen in een buurtschap of dorp zeldzaam zijn.

Het type boerderij kan eveneens zeldzaam zijn voor de streek, dorp of buurtschap. Van de zeer streekeigen stolp zijn er nog zo'n 5.400 over. Nog geen 10% hiervan heeft een monumentenstatus. Per jaar verdwijnen 20 stolpen. De stolp in het algemeen is nog geen zeldzaam type, maar wordt bedreigd in zijn bestaan en zal snel zeldzaam worden.

In het specifieke geval van de agrarische bebouwing in de Zaanstreek (en soms ook voor Nederland) kunnen de volgende zaken als zeldzaam worden aangemerkt:

- *stolpen met een rieten dak*
- *West-Friese stolpen*
- *met pannen bedekte kapbergen*
- *vaarboerderijen*
- *boerderijen voor 1850*
- *ombouwde roedenhooibergen, eventueel langs een vaarsloot.*
- *padboerderijen*
- *hooihuisboerderijen*

### **3.2.5 De fysieke kwaliteit**

De casco van de boerderij moet ten minste in zo'n bouwkundige staat zijn dat het pand restaureerbaar is zonder dat volledige afbraak gevolgd door herbouw noodzakelijk is.

## 4 Wegingskader

In het vorige hoofdstuk zijn verschillende criteria besproken die zijn gebruikt bij het inventariseren van het agrarisch erfgoed in de gemeente Zaanstad. Het doel van deze inventarisatie is het zo objectief mogelijk waarderen en selecteren van panden wat betreft hun beeldbepalendheid of monumentaliteit. Niet alle criteria wegen daarin even zwaar en hebben hetzelfde effect op omgang met een pand in het vervolgtraject van deze inventarisatie. Wanneer een pand bijvoorbeeld een hoge architectuurhistorische waarde of zeldzaamheidswaarde heeft komt het in aanmerking voor een monumentale status, maar is bescherming via het bestemmingsplan als beeldbepalend pand minder voor de hand liggend. In dit hoofdstuk wordt per criterium besproken welke consequentie een hoge score heeft voor de waardering en het eventuele vervolgtraject.

### **Contextuele waarde (situatieve waarde en ensemble waarde)**

Wanneer een object alleen een hoge waardering krijgt op de contextuele waarden (situatieve waarde en /of ensemblewaarde) dan zal het pand op de lijst van potentiële beeldbepalende panden komen. Vervolgens zal door de afdeling Stedenbouw worden bekeken welke van deze panden als beeldbepalend pand kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Wel kunnen situatieve waarde en ensemble waarden kunnen een grote mate van zeldzaamheid of gaafheid hebben. Als de zeldzaamheid of gaafheid hiervan hoog is dan kan overwogen worden om het object toch te plaatsen op de lijst van potentieel gemeentelijke monumenten.

### **Objectgerichte waarde**

In principe geldt dat wanneer een pand twee of meer van de onderstaande waarden bezit, dan komt het in aanmerking al potentieel gemeentelijk monument:

- *Architectuurhistorische waarde*
- *Cultuurhistorische waarde*
- *Gaafheid/ herkenbaarheid in hoofdvorm, materiaal en detaillering*
- *Zeldzaamheid*

In de regel zullen verschillende criteria tegelijkertijd van toepassing zijn. Alle criteria zijn daarbij gelijk van waarde en kunnen in combinatie met andere criteria een aanvullende of compenserende rol vervullen. Zo kunnen bijvoorbeeld minpunten inzake gaafheid gecompenseerd worden door een grote mate van zeldzaamheid. En andersom wordt meer waarde gehecht aan gaafheid als de zaak of het terrein minder hoog scoort ten aanzien van zeldzaamheid. In uitzonderlijke gevallen kunnen objecten of terreinen zelfs op basis van één criterium aangewezen worden als gemeentelijk monument (bijvoorbeeld bij grote architectonische waarde, als het gaat om een ontwerp van een belangrijke architect of bij hoge zeldzaamheidswaarde).

Wanneer een pand alleen in hoofdvorm gaaf is maar verder zeer is aangetast is in materialisering en detaillering en verder geen waarden bezit, dan zal het pand in aanmerking komen als potentieel beeldbepalend pand.

## 5 Resultaten van de inventarisatie

De inventarisatie van agrarische bebouwing in Zaanstad heeft geresulteerd in een lijst van circa 170 panden. Deze 170 panden zijn vervolgens getoetst aan de in dit rapport gestelde criteria voor waardering. In een database zijn de 170 panden opgenomen met daarin de adresgegevens, objectomschrijving, datering en objecttype. Daarnaast is in de database aangegeven of een pand één of meerdere waarden bezit (selectiecriteria) met daarbij een korte toelichting wat die waarde inhoud. Na deze waardering zijn de panden via het wegingskader geselecteerd als potentieel gemeentelijk monument, potentieel beeldbepalend pand of geen status.

Dit heeft geleid tot een selectie van circa 40 potentieel gemeentelijke monumenten en 81 potentieel beeldbepalende panden en deze gegevens zijn omgezet in twee lijsten.

**Lijst 1** – potentiële gemeentelijke monumenten

**Lijst 2** – potentiële beeldbepalende panden **Lijst 3** – panden zonder beschermenswaardige elementen.

## 6 En nu verder

De eerste lijst bestaat uit potentieel gemeentelijke monumenten. Deze panden zullen nader worden onderzocht. Per object/ pand zal een redengevende omschrijving worden gemaakt waarna advies gevraagd wordt aan de monumentencommissie over de aanwijzing. Hierna zal het college gevraagd worden het pand al dan niet aan te wijzen als gemeentelijk monument

De tweede lijst bestaat uit panden die potentieel beeldbepalend pand zijn. Deze panden zullen op hoofdvorm bescherming krijgen via het bestemmingsplan. Hiervoor is de nota "beeldbepalende panden" in de maak. Deze zal in de eerste helft van 2012 worden vastgesteld door het college. Deze lijst zal aan die nota gekoppeld worden.

De overige panden die niet voor een monumentale status in aanmerking komen en ook niet als beeldbepalend pand zullen niet verder in behandeling genomen.



## 7 Bronnen

Ankum, L.A. e.a. (red.). Encyclopedie van de Zaanstreek. Wormerveer/Zaanstad: Stichting Behoud Zaanse Streek-eigen en Stichting Uitgever Noord-Holland, 1991.

Brandt Buys, L., De Landelijke Bouwkunst in Hollands Noorderkwartier, een omvangrijk documentatiewerk over de Westfriese boerderij met zijn typische pyramide dak, Arnhem: Stichting Historisch Boerderij Onderzoek, 1974.

Jong, S. de en J. Schipper. Gebouwd in de Zaanstreek. Wormer: Stichting Uitgeverij Noord-Holland, 1987.

Oversticht, Het. Cultuurhistorische Analyse van de IJsseldelta. Concept, Zwolle: Het Oversticht, 2010.

Ten Hove M.T. et al, Inventarisatie Karakteristieke Panden Buitengebied Gemeente Wierden, Zwolle: Het Oversticht, 2007.

Scilstra, J.J. , Brandt Buys, L., De Jong, C., De Stolp te kijk, Wormerveer, 2004.  
Haslinghuis-Janse, Bouwkundige termen, verklarend woordenboek van de westerse architectuur- en bouwhistorie, Leiden, Primavera Pers, 2005.

Stichting Historisch Boerderij-Onderzoek, Het boerderijenboek, Uitgeverij Waanders, 2008  
Website [www.hooiberg.info](http://www.hooiberg.info)

Overland, Verweij R. en en H. Bleumink, Een toekomst voor boerderijen: handreiking voor de herbestemming en verbouwing van monumentale boerderijen, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2010

Het Oversticht, D.H. Baalman e.a., traditie en vernieuwing; inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel, 2008.

## 8 Bijlagen

Bijlage 1  
Selectiecriteria voor het waarderen van monumenten gemeente Zaanstad

Bijlage 2  
Lijst van potentieel gemeentelijke monumenten

Bijlage 3  
Lijst van potentieel beeldbepalende panden

Bijlage 4  
Lijst van boerderijen zonder waarden