

# BEELDKWALITEITSPLAN

## URSEMMERWEG 4, URSEM



OPDRACHTGEVER: DNS PLANVORMING BV  
DATUM: 30 NOVEMBER 2022

studio groenburg

**B4o** Landschapsarchitectuur  
Stedenbouw  
Recreatieontwikkeling



# INHOUD

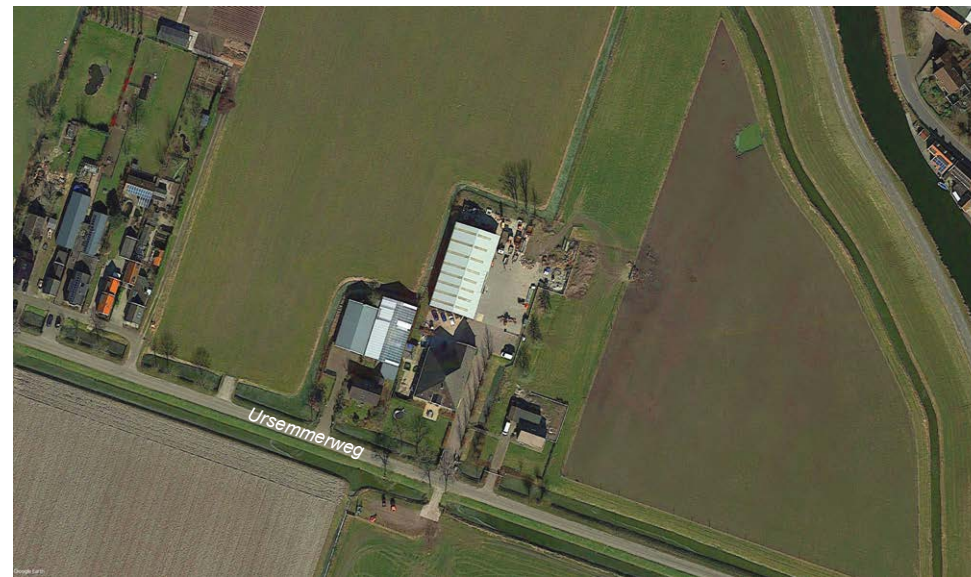
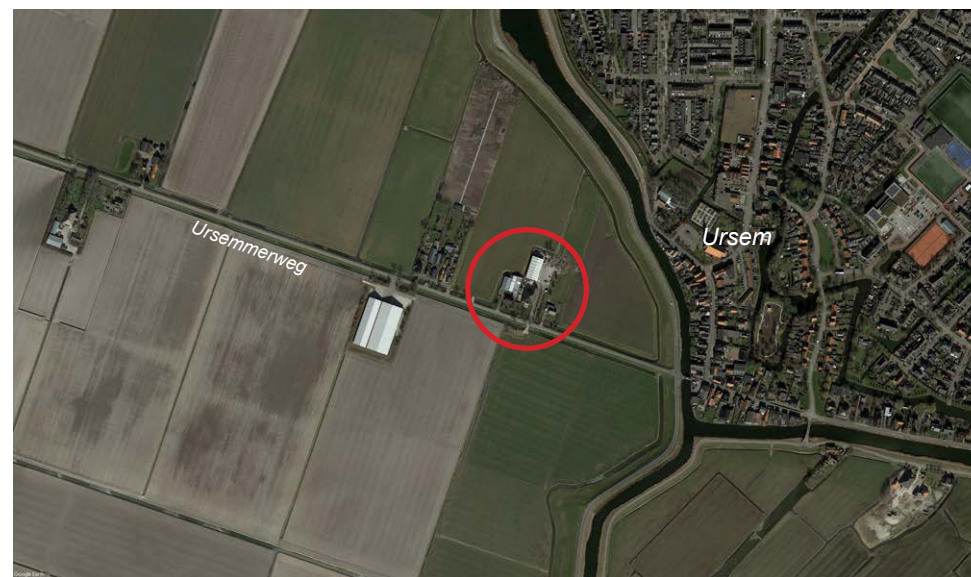
|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Inleiding .....                | 4  |
| De cultuurhistorie .....       | 6  |
| Huidig beleid .....            | 8  |
| Het beeld van de locatie ..... | 10 |
| Beeldkwaliteit .....           | 14 |
| Conclusie .....                | 20 |
| Colofon .....                  | 22 |

# INLEIDING

Aan de Ursemmerweg 4 nabij Ursem, is het bedrijf Van Dam Mechanisatie gevestigd. Het is gelegen in de polder Schermer bij een cluster van drie woningen waarvan één een monumentale stolpboerderij.

Het bedrijf wil graag groeien en het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor geen ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de gewenste uitbreiding zorgvuldig in te passen in het landschap. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

In dit rapport is als eerste een analyse van het plangebied en zijn omgeving opgenomen. Vervolgens wordt een model voor de herinrichting van het plangebied geschetst. De gewenste beeldkwaliteit wordt hierna verder uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan.



Luchtfoto huidige situatie, Google Earth

Luchtfoto huidige situatie, Google Earth

## Ontwikkeling van het landschap

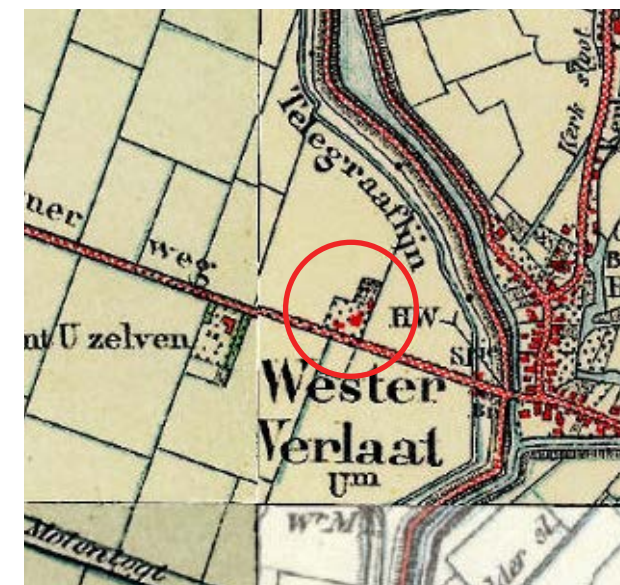
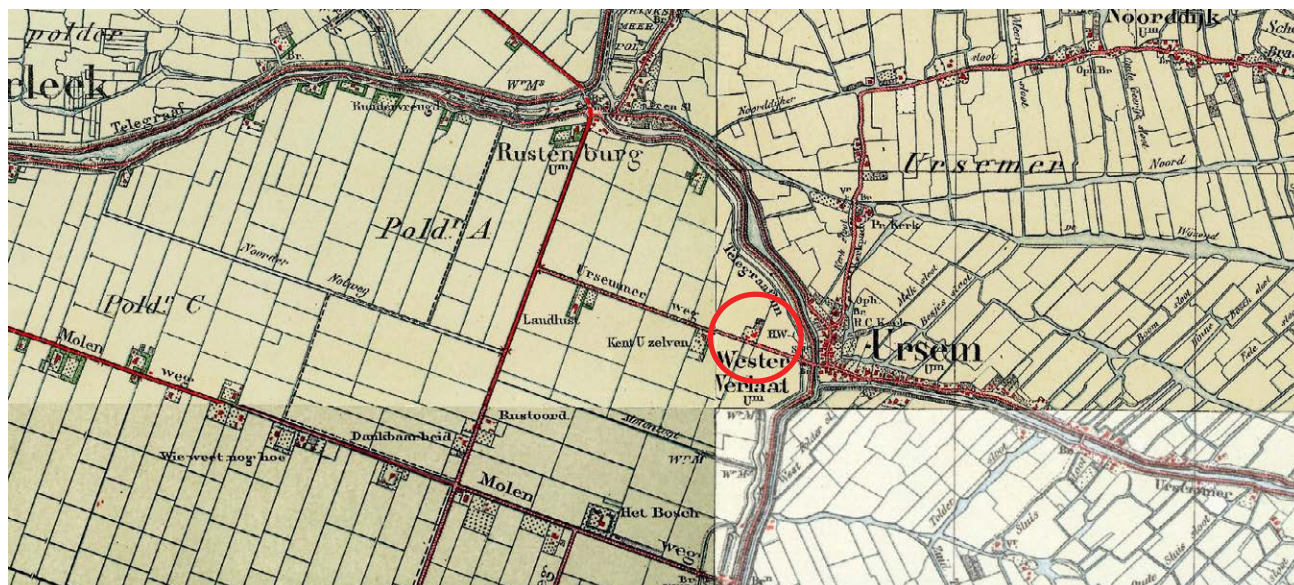
Het plangebied is gelegen in de droogmakerij Schermer. Het was oorspronkelijk een open-gewaalde veenrivier, genaamd Schermeer. De Schermer werd in 1635 drooggelegd als laatste van een reeks grote droogmakerijen. De droogmakerijen werden met geometrische precisie ingericht, wat er bij de eerste polder Beemster toe heeft geleid dat deze op de UNESCO werelderfgoedlijst is geplaatst.

Op de diverse topografische kaarten die hiernaast zijn afgebeeld is te zien dat het landschap heel aardig intact gebleven is. Het plangebied ligt aan de rand van de droogmakerij, dichtbij Ursem dat net buiten de polder gelegen is. Te zien is dat het dorp Ursum wat gegroeid is in de laatste decennia en enkele boerenerven zijn uitgebreid.

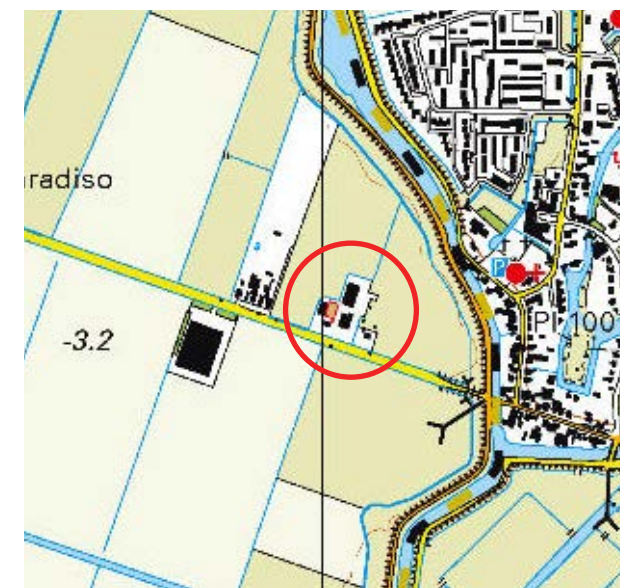
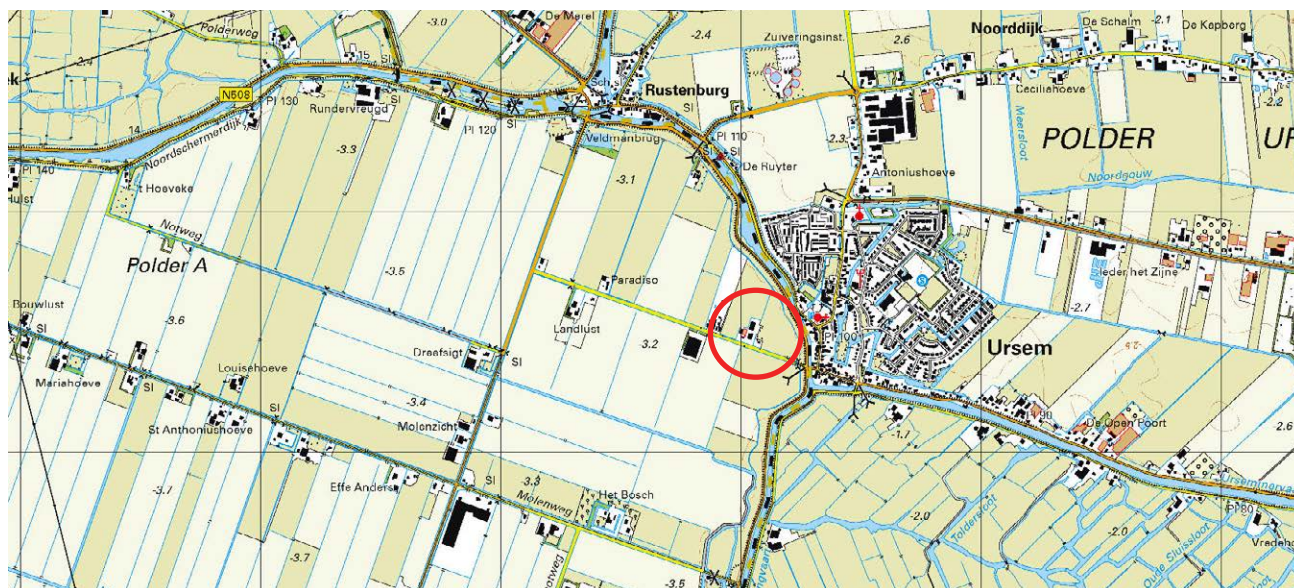
Wel is in de loop van de tijd erfbeplanting verdwenen op sommige erven, zo ook op de Ursemmerweg 4.



Topografische kaart, omstreeks 1850, bron Topotijdreis



Topografische kaart, omstreeks 1940, bron Topotijdreis



Topografische kaart, omstreeks 2017, bron Topotijdreis

# HUIDIG BELEID

## Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland)

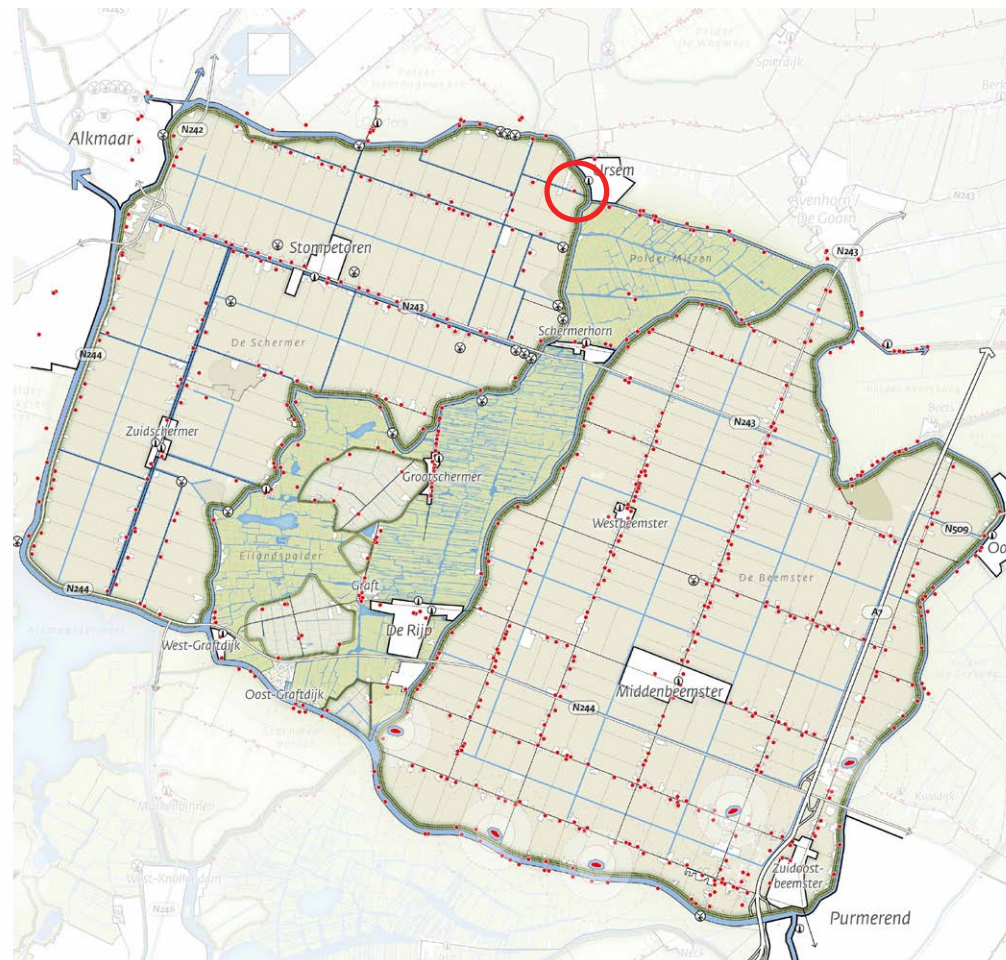
Het gebied Schermer-Beemster is beschreven binnen de leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Het plangebied valt binnen het 'Droogmakerijenlandschap met verkavelingsrichting en vaarten'. Hieronder een korte samenvatting van wat beschreven is in de leidraad.

De Schermer heeft, net als de Beemster, een geometrische opzet. De geometrische indeling komt op verschillende schaalniveaus terug in sloot- en wegenpatroon, kavelverdeling, -inrichting en de bebouwing. De vierkante opzet van de erven met een vaste situering van de boerderijen (stolpen) is uniek.

De Schermer heeft, in tegenstelling tot de Beemster, een binnenboezem, gevormd door de kenmerkende boezemvaarten; de Noorder- en Zuidervaart. De vaarten vormen meteen de hoofdassen waaraan de verkaveling is opgehangen. De bebouwing in de Schermer is te herkennen aan de losse groene erven langs de linten. Kenmerkend is ook de opzet van de agrarische erven. Rondom het vierkante erf ligt meestal een sloot met een (dubbele) bomenrij.

### LEGENDA

-  Droogmakerijenlandschap met verkavelingsrichting en vaarten
-  Veenpolderlandschap met slotenpatroon
-  Bovenlanden langs de randen van de droogmakerijen
-  Stads-/dorpsrand
-  Erven en stolpen aan de weg
-  Recreatiepark
-  Molen met molenbiotoop (indicatief)
-  Baken (kerk- / water- / vuurtoren)
-  Fort inclusief schootsirkels (Stelling van Amsterdam)
-  Stolpboerderijen
-  Dijk
-  Belangrijke watergang
-  Snelweg
-  Provinciale weg
-  Lokale infra



Landschappelijke karakteristiek Schermer - Beemster, bron Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland



De zeer grote openheid in de Schermer is ervaarbaar door brede vergezichten over de tochten. De bebouwingslinten beperken de ruimten aan weerszijden maar zijn niet dicht; de erven met bebouwing en beplanting liggen als losse groene eenheden (eilanden) langs het lint. De dwarswegen zijn, in tegenstelling tot de vaarten, niet beplant. De erven langs de vaarten en lengtewegen vormen groene accenten. De ringdijk begrenst de ruimte.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek. Het te laten bijdragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers. Dit is het vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

## Beeldkwaliteitsplan Schermer (2005)

In het Beeldkwaliteitsplan Schermer wordt de polder beschreven als een nuchtere, boerenpolder met gras en koeien, stolpen en erven. De erven worden beschreven als korrels. Een korrel is de samenhangende eenheid van gebouw en buitenruimte. In dit geval gaat het om een losse korrelstructuur, waarbij de korrels ver uit elkaar staan en de weg als drager fungeert.

De erven in de polder Schermer hadden van oorsprong vaak een robuuste groene erfbeplanting, waarmee een beeld ontstond van groene eilanden in het open landschap. Een typisch Schermer-erf bestond uit boomwallen in een dubbele carrévorm met een watergang ertussen. Inmiddels is veel erfbeplanting in de polder verdwenen. Met de uitbreiding van boerenbedrijven is veel beplanting verloren gegaan.

Het streefbeeld is dat het landschappelijk beeld van de Schermer weer bepaald wordt door de grote groene erven en dan het liefst weer in de oorspronkelijke carrévorm. Daarom is bouwen op verzamelerven (clusters van woningen of gebouwen met andere functies op een groot groen erf, georiënteerd op de aanliggende weg, dijk of vaart) gewenst.

# HET BEELD VAN DE LOCATIE

Het huidige erf aan de Ursemmerweg 4 bestaat uit een karakteristieke Noord-Hollandse stolpboerderij en daarnaast aan beide zijden een burgerwoning. Daarachter staan de loodsen van het bedrijf.

De monumentale stolpboerderij is goed waarneembaar vanaf de Ursemmerweg aan de voorzijde. Vanaf de dijk gezien aan de noordzijde en vanaf de westzijde, zijn het vooral de loodsen die in het oog springen.

Als erfbeplanting zijn er enkele solitaire bomen aan de voorzijde en aan de achterzijde van het erf. Langs de oprit ten oosten van de stolpboerderij is een enkelzijdige bomenrij aangeplant en rondom de oostenlijke burgerwoning een rij knotwilgen langs de sloot. De randen van het erf zijn verder vrijwel onbeplant waardoor alle bebouwing volledig zichtbaar is vanuit het omliggende landschap.



Luchtfoto bestaande situatie, foto: Google Maps



*Zicht op stolpboerderij vanuit het zuidoosten, de burgerwoning en stolpboerderij zijn volledig in het zicht, er is weinig erfbeplanting aanwezig, foto: Google Streetview.*



*Zicht op voorzijde stolpboerderij vanaf de Ursemmerweg, op de achtergrond een van de huidige loodsen van het bedrijf, foto: Google Streetview.*



*Zicht vanuit het westen, de burgerwoning en de westenlijk gelegen loodsen bepalen hier het beeld, foto: Google Streetview.*



*Zicht op het erf vanuit het noordoosten, vanaf de dijk gezien, de loods is vol in het zicht, foto: Google Streetview*



Zicht vanaf de dijk vanuit het noorden op de bestaande sloot en de loodsen op het erf, foto: Google Streetview.



Zicht vanaf de dijk vanuit het noorden op de loodsen aan de achterzijde van het erf, foto: Google Streetview

# BEELDKWALITEIT

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, alsmede de erfindeling, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld.

## Inrichtingsschets

Om te zorgen dat het erf weer een groen eiland wordt in het open polderlandschap maken we er een carré van met een brede groene omlijsting. Dit doen we door een dubbele bomenrij toe te passen op een strook van ca. 10 m breed. Dit draagt bij aan het zicht vanuit de omgeving op een groen erf en houdt de bedrijvigheid grotendeels uit het zicht.

Aan de voorzijde zijn er enkele solitaire bomen waar onderdoor gekeken kan worden. Op die manier ontstaat ook hier een groen beeld maar ook een zichtrelatie vanaf de rijweg naar de monumentale stolpboerderij. Tussen de woningen en de bedrijfspanden wordt waar mogelijk een groene buffer gemaakt zodat de woningen wat los komen van de bedrijvigheid op het achtererf en daarmee ook de bedrijvigheid vanaf de Ursemmerweg minder in het zicht komt.

Het erf wordt ingedeeld met een traditionele

indeling, waarbij het voorerf een meer representatief karakter krijgt. Voor de stolp kunnen sierborders komen. Geen heesters, zodat de open ruimte op het voorerf behouden blijft. Naast en achter de stolp is ruimte voor een moestuin en gebruiksfuncties.

Rond de stolp blijft voldoende ruimte vrij, zodat deze los blijft van het daarachter gelegen terrein met de loodsen en hierdoor ruimtelijk goed tot zijn recht komt. Achter de stolp komen bomen en heesters die typerend zijn voor het gebied. Deze dragen bij aan het beperken van het zicht op de loodsen.

Om het beeld van het groene eiland te versterken wordt de watergang die nu rondom de helft van het perceel loopt doorgetrokken zodat het perceel in zijn geheel omzoomd is door water.

Volgens deze Provinciale Ruimtelijke Verordening mag het bouwperceel max. 1,5 hectare bedragen. Het uitgangspunt is om het bouwperceel nu ook tot deze maat te bestemmen en de inpassing hier op af te stemmen. Zo is er ook in de toekomst ruimte voor eventuele verdere uitbreiding zonder dat daarbij de groene omlijsting aangetast hoeft te worden.

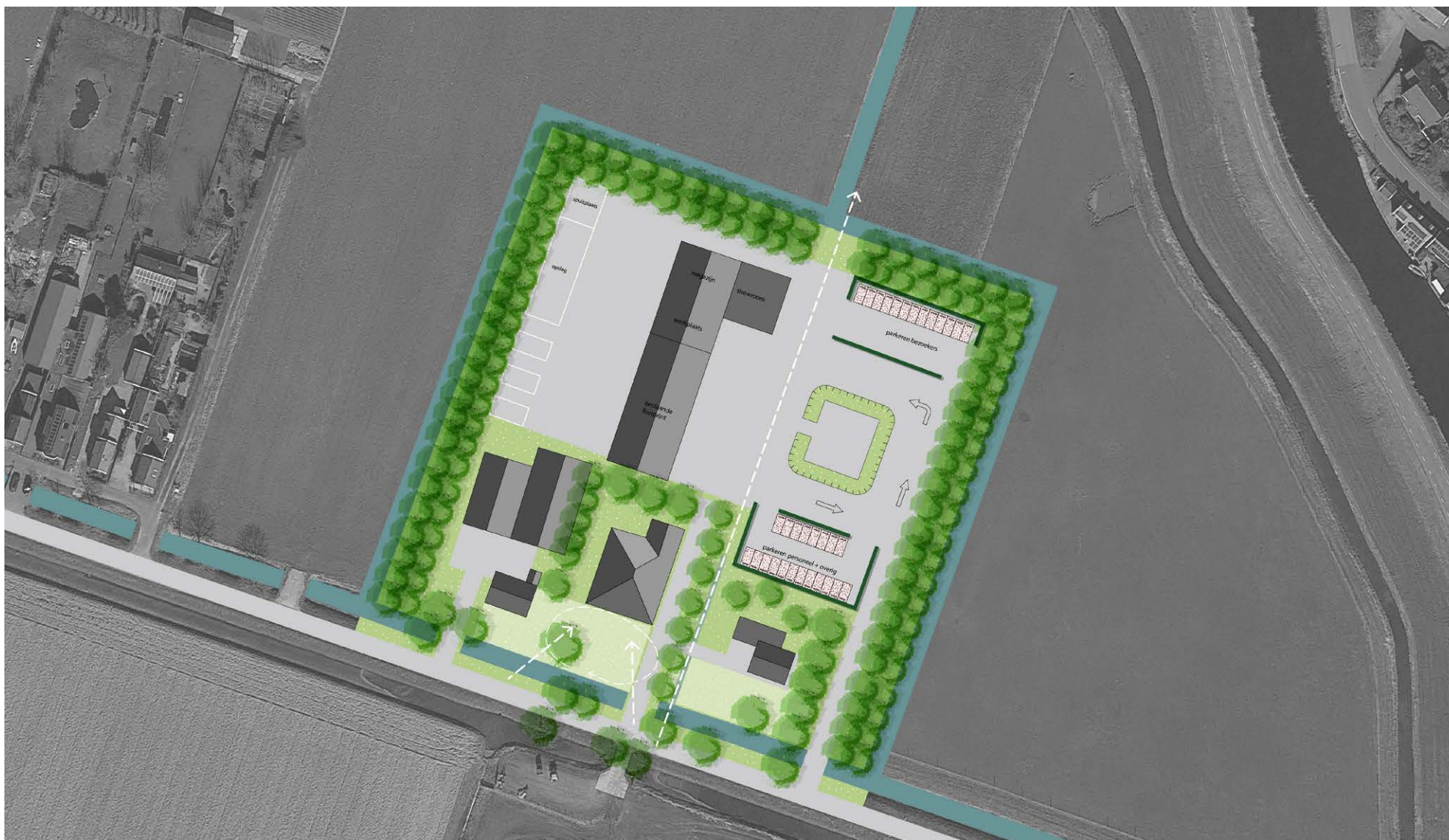
De ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via een nieuwe inrit aan de oostzijde. Op deze manier is de toerit van het bedrijf gescheiden van de woningen en wordt de stolpboerderij, waar de huidige entree

langs gaat, ontlast. Om te voorkomen dat er teveel inritten ontstaan over de watergang, combineren we de toerit voor de stolpboerderij en de woning aan de oostzijde.

Vanaf de Ursemmerweg wordt een doorzicht vrijgehouden naar het achterliggende open landschap.

De nieuwe bebouwing bestaat uit een showroom, magazijn en werkplaats aansluitend aan de bestaande footprint van de loods. In de toekomst kan deze loods nog uitgebreid worden naar de westzijde. Ook is er de mogelijkheid om nog een losse uitbreiding te plaatsen in de noordwest hoek van het erf. Door de robuuste beplanting rondom het erf zal er vanuit het landschap gezien weinig te zien zijn van deze veranderingen.

In het oostelijk deel van het erf, achter de burgerwoning komt ruimte voor parkeren, omzoomd door een haag waardoor deze parkeerplekken ook vanaf de weg weinig zichtbaar zijn.



### Schets mogelijke herontwikkeling

## Bebouwing

De bestaande footprint van de loods zal worden vergroot. Er komt een groter bedrijfsgebouw met een geïntegreerde showroom. Het gebouw wordt qua hoogte en materiaalgebruik bescheiden en ingetogen, zodat de stolp het hoofdmoment van het erf blijft. De afbeeldingen hieronder geven een goede indruk van het plan.

### *Materiaal en kleurgebruik:*

- gevels met gedekte tinten
- veel glas richting het erf
- metalen dakplaten (staal of aluminium)
- antraciet kozijnen (aluminium)
- kleine oranje accenten (in het gebouw en in de signing)
- geen reclame-zuilen, maar ingetogen reclame uitingen op de gevel richting het erf



*Impressies toekomstige bebouwing, Sander Douwma Architecten*



*Impressies toekomstige bebouwing, Sander Douwma Architecten*

## Erfbeplanting

Het nieuwe erf draagt met de beplanting bij aan het groene beeld. Het erf is eenvoudig ingericht. Aan de zijkant en de achterzijde planten we een kenmerkende dubbele bomenrij, aan de voorzijde van het erf transparante beplanting zodat de stolp goed zichtbaar blijft vanaf de weg. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Het nieuwe groene carré zal worden beplant met een dubbele bomenrij, geheel passend bij de cultuurhistorie van het landschap. De dubbele bomenrij kan bestaan uit inheemse bomen van de eerste grootte, zoals es, iep, linde of beuk. Bij een keuze van es of iep, zal er wel gekeken moeten worden naar een variant die niet gevoelig is voor essentaksterfte of iepziekte.

Aan de voorzijde van het erf zijn al wat solitaire bomen en enkele lanen aanwezig, deze blijven behouden. Een extra solitaire blikvanger op het erf voor de stolpboerderij kan toegevoegd worden in de vorm van een beuk, eik, linde, of walnoot. De stolp blijft goed zichtbaar tussen de stammen en onder de kruinen van de bomen door. Verder blijft deze ruimte open.

Als buffer tussen de woningen en de bedrijvigheid op het achtererf, kunnen bomen, heesters of hagen geplaatst worden. Qua bomen wordt hier gekozen voor wat kleinere soorten, zoals els, lijsterbes, veldesdoorn of een fruitboom. Achter de meest oostelijke woning is ruimte om eventueel de oude fruitbomen die op het huidige erf staan te herplanten. De hagen om verschillende erfdelen van elkaar te scheiden en storende elementen uit het zicht te houden, bestaan uit gebiedseigen soorten: veldesdoorn, liguster, meidoorn, hulst, haagbeuk of beuk.



*Dubbele bomenrij, bron: Handboek ontwerp uw eigen erf, Gemeente Alkmaar*



*Solitaire boom, bron: Handboek ontwerp uw eigen erf, Gemeente Alkmaar*



*Walnoot als blikvanger in de voortuin.*



*Fruitbomen*



*Beukenhaag*



*Beukenhaag*



*Haag meidoorn*



*Haag gewone beuk*



*Haag veldesdoorn*

# CONCLUSIE

Op deze pagina's zijn de bestaande situatie en de herinrichting van het plangebied naast elkaar gezet, zodat goed te zien is welke veranderingen voorgesteld worden.

De kenmerken van het landschap van de Schermer zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied:

- Door het erf de vorm te geven als een groen carré met een dubbele bomenrij, komt het erf als een groen eiland in het open polderlandschap te liggen.
- De bedrijfsbebouwing zal als minder storend worden ervaren wanneer deze deels verscholen ligt binnen de groene omlijsting.
- De stolpboerderij komt beter tot uiting doordat de bedrijvigheid naar het achtererf verschuift en de oprit van het bedrijf losgekoppeld wordt van de boerderij.
- Rond de stolp blijft zoveel mogelijk ruimte vrij om het zicht op de stolp te behouden.
- In zijn totaliteit zal het erf als één groot verzamelerf worden gezien, omlijst door de dubbele bomenrij en de watergang. In de huidige situatie is het een wat rommelig cluster in het landschap.



Luchtfoto bestaande situatie, foto: Google Maps



Schets mogelijke herontwikkeling

# COLOFON

## Document door:



E [info@studiogroenburg.nl](mailto:info@studiogroenburg.nl)  
I [www.studiogroenburg.nl](http://www.studiogroenburg.nl)



E [info@b4o.nl](mailto:info@b4o.nl)  
I [www.b4o.nl](http://www.b4o.nl)

## In opdracht van:

DNS Planvorming BV  
Klaprozenweg 75 C  
1033 NN Amsterdam



November 2022