



# Ontwikkelnota Kalverkampweg 3, Ede

Ede, april 2017



---

**opdrachtgever** / Murry Grey B.V., Renswoude

**opdrachtnemer** / Puur Landschap / Seltershof 13 / 6721 AT Bennekom & Theo Verburg Architecten / Bettekamp 11 / 6712 EG Ede

**contactpersoon** / ing. G.J. (Gerben) Kok

**projectcode** / 201613 EBK

201613 EBK © 2017 Puur Landschap, Bennekom / Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur(s). Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. Noch de makers, noch de uitgever stellen zich echter aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van eventuele onjuistheden en/of onvolkomenheden in deze uitgave.

---

# Ontwikkelnota Kalverkampweg 3, Ede

Ede, april 2017



**puur**  
LANDSCHAP

**Voorwoord** / Bij nacht en ontij spookt het 'Witte Wief' van Kernhem rond. Een Edese predikant, dominee Detmar, passeerde Kernhem na een avondlijk bezoek aan een ouderling. Hij voelde zich wat onrustig en vreesde dat hem iets zou gebeuren. Nabij het perceel De Hooge Dennen zag hij opeens een geestverschijning in de vorm van een in het wit geklede vrouw. De dominee sprak: 'Ben je van God, dan staat. Ben je van de duivel, dan gaat.' En zo waar, de verschijning verdween.

In de Doolhoflaan ligt een flinke zwerfkei. Wanneer je bij volle maan om middernacht met een speld in de steen prikt, loopt er bloed uit; 'de Bloedsteen'.

Voor u ligt de Ontwikkelnota voor de locatie Kalverkampweg 3 te Ede. Een perceel uitmakend van het Landgoed Kernhem. Het landgoed wordt gekenmerkt door verschillende sagen en legenden. In dit document wordt uitvoerig ingegaan op de belangrijkste landschappelijke en cultuurhistorische structuren van het Landgoed Kernhem en de wijze waarop een boerenerf met landgoedwoningen goed ingepast kan worden binnen de kwaliteiten van het Landgoed.

Het college van burgemeester en wethouders wil met het voorliggende plan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de locatie Kalverkampweg 3 en de aansluiting op het Landgoed Kernhem aanzienlijk verbeteren. In dit voorwoord wil ik u meenemen in de keuzes van de afgelopen jaren en de kansen die wij met het voorliggende plan hebben aangegrepen.

Inmiddels bestaat er al een lange historie omtrent de mogelijke verplaatsing c.q. beëindiging van het tuincentrum, maar dit heeft niet geleid tot concrete plannen. Het laatste onderzoek heeft betrekking gehad op een mogelijke ruiling van percelen met de familie Houtman (eigenaar van het tuincentrum Kernhem), maar de gemeenteraad heeft



Topografische kaart 1914

in september 2014 vanwege de grote financiële risico's besloten om niet in onderhandeling te treden. Daarmee is eveneens ingestemd met de voortzetting van een tuincentrum op de betreffende locatie.

De locatie kalverkampweg 3 betreft een gemeentelijk perceel dat in eeuwigdurend erfpacht is uitgegeven.

Na het raadsbesluit in 2014 heeft de familie Houtman besloten om het recht van erfpacht te verkopen aan een andere partij.

Vorig jaar is de gemeente Ede benaderd door Murry Grey BV. Deze partij had interesse in het recht van erfpacht en was voornemens om het

perceel te herinrichten voor een nieuw tuincentrum. Het perceel heeft immers in het geldende bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe' een bedrijfsbestemming voor de exploitatie van een tuincentrum. Verder was het daarbinnen toegestaan om een bedrijfswoning te realiseren.

Tijdens oriënterende gesprekken met Murry Grey BV is het idee van een boerenerf met landgoedwoningen op tafel gekomen. Naar onze mening kan daarmee de ruimtelijke uitstraling aanzienlijk worden verbeterd. Door te kiezen voor een stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast boerenerf wordt een relatie gelegd met cultuurhistorische waarden binnen het Landgoed. Een tuincentrum heeft daarentegen geen historische relatie met het Landgoed en kent een grote aantrekkende werking van verkeer en bezoekers.

Ik ben blij dat de kansen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zijn opgepakt en dat we met u kunnen komen tot een mooi eindbeeld. Verder hoop ik ten eerste dat de familie Houtman na de verkoop van het recht van erfpacht aan Murry Grey BV in alle gezondheid rust kan vinden met de beëindiging van het tuincentrum Kernhem.

Veel leesplezier,

Willemien Vreugdenhil  
(Wethouder RO Buitengebied)





LANDGOED KERNHEM



# INHOUDSOPGAVE

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 \ Inleiding</b>                          | pagina 7  |
| <b>2 \ Het plangebied</b>                     | pagina 9  |
| <b>3 \ Stedenbouwkundig plan</b>              | pagina 23 |
| <b>4 \ Bebouwing</b>                          | pagina 29 |
| <b>5 \ Openbare ruimte</b>                    | pagina 41 |
| <b>Bijlage A: Variant bebouwingstypologie</b> | pagina 45 |

---



LANDGOED KERNHEM

# 1 \ INLEIDING

**Inleiding** / In de zuidwestelijke hoek van Landgoed Kernhem ligt een verouderd tuincentrum. De locatie ligt ingeklemd tussen de Lunterseweg, de N224 en de historische laanstructuren Veenselaan en Kalverkampweg. De ambitie voor het plangebied is om deze om te vormen tot woonlocatie in het luxe segment.

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het verschaffen van een toetsingskader voor de inrichting van het plangebied en voor het bouwplan op voorliggende locatie. Dit beeldkwaliteitplan brengt naar voren wat bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en welke waarden door de functieverandering op deze locatie worden versterkt danwel hoe eventuele aantasting wordt voorkomen. De beeldkwaliteit omvat diverse schaalniveaus (erf, detail bebouwing) en thema's (natuur, buitenruimte, bebouwing).



afbeelding | Plangebied

**Status van het beeldkwaliteitplan** / Dit plan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast beoogt het een inspiratiebron te zijn voor de toekomstige bewoners en hun architecten. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.

**Leeswijzer** / Dit beeldkwaliteitplan wordt opgenomen als integraal onderdeel van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de huidige situatie van het plangebied en de historie er van (in samenwerking met dhr. de Jong, adviseur Monumentenzorg gemeente Ede). In hoofdstuk 3 wordt de stedenbouwkundige opzet uiteengezet en volgen in hoofdstuk 4 richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en, in hoofdstuk 5, de buitenruimte en het omliggende landschap.

Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen door een samenwerking van:

Nourdin Alou: Theo Verburg Architecten

Gerben Kok: Puur Landschap, bureau voor landschapsarchitectuur, stedelijk ontwerp & projectmanagement



**Doesburger eng**

**Boslandschap  
'Edese Bos'**

**Heideontginningslandschap  
'Het Lunterseveld'**

**Landgoed Kernhem**

**Kernhem, vlek A**

**N224**

**Plangebied**

**Kern Ede**

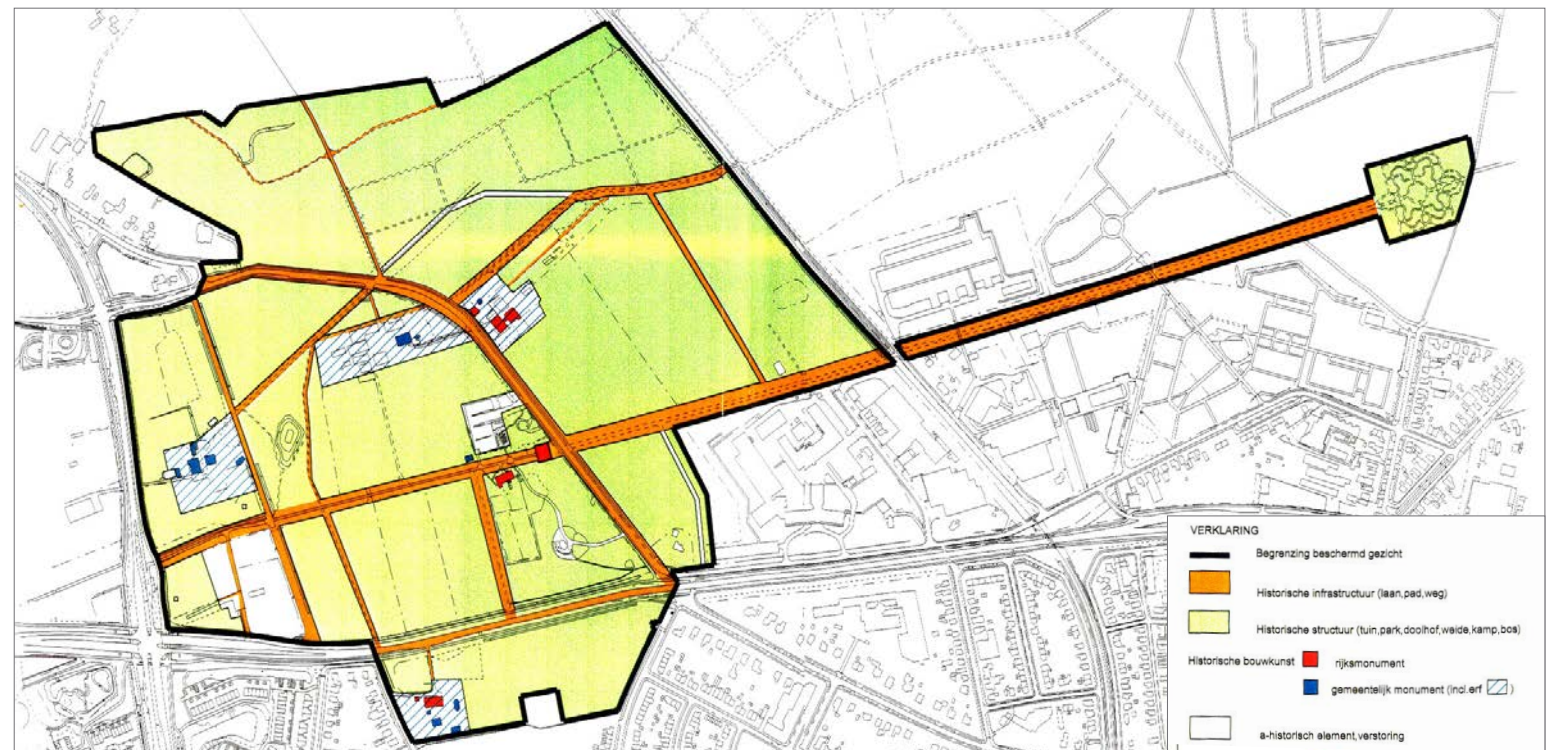
# **2 \ HET PLANGEBIED**

**Het plangebied** / Het plangebied maakt onderdeel uit van Landgoed Kernhem. Dit landgoed ligt ten noorden van de kern van Ede, ingeklemd tussen de Doesburgereng, de woonwijk Kernhem en het Edese Bos. Langs de grenzen van het landgoed liggen de N224, De Lunterseweg en de spoorlijn Ede-Barneveld. Het westelijke gedeelte van het landgoed maakt onderdeel uit van het landschapstype Broekontginningslandschap. De terreinen aan de oostelijke zijde van het landgoed maken onderdeel uit van de zone escomplexen op de Veluwerand. Een es bestaat uit bijeenliggende akkers die eeuwenlang vruchtbaar zijn gemaakt met mest en plaggen uit potstallen.

Het totale landgoed behelst ongeveer 90 hectare en bestaat hoofdzakelijk uit bos, imposante lanen en weilanden. Het landgoed heeft voornamelijk

een agrarische functie en is daarnaast belangrijk als recreatie- en natuurgebied. Binnen het landgoed komen diverse erven voor waarop een groot aantal monumenten staan. Zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten.

Het landgoed kenmerkt zich door elementen uit zowel de 'Engelse landschapsstijl' als het 'Frans Classicisme'. Bijzonder is de oost-west geörienteerde oude laanstructuur (Veenselaan, Kernhemselaan, Doolhoflaan) waarin Huize Kernhem is gesitueerd. Delen van de laan stammen uit een periode omstreeks 1735. Het afwisselende karakter in de vorm van bospercelen, 'parkbossen', oude bomenlanen, grote open weiden en de vensterwerking vanaf de lanen op de open weiden geven het landgoed haar allure en maken het zeer aantrekkelijk om in te recreëren.



afbeelding | Begrenzing beschermd Stads- en dorpsgezicht Landgoed Kernhem (Bron: gemeente Ede)

# Landschapskenmerken Landgoed Kernhem

Grote open ruimten  
kenmerken het  
landgoed

Brede lange lanen geven  
het landgoed allure



Vensters vanaf de lanen  
op de open ruimten



Parkbos 'Hananburg'  
en 'Vissenkom' als  
verbinding tussen  
woongebied en het  
bos ten noorden van  
Kernhemseweg

# Landschapskenmerken Landgoed Kernhem



**Markante bebouwing en erven**



**Verschillend karakter van de entrees op het landgoed**





afbeelding | de landschapsstructuur van Landgoed Kernhem met daarin het plangebied

Het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling in dit principeverzoek ligt in de zuidwestelijke punt van het landgoed. Op dit moment is het plangebied in gebruik als Tuincentrum Kernhem. Het plangebied kenmerkt zich door stevige randen in de vorm van lanen en bospercelen. Als belangrijkste lanen gelden de laanstructuren 'Veenselaan / Kernhemselaan' en 'Kalverkampweg'. Het bosperceel tussen de N224 en het plangebied sloot in het verleden aan op de bosstructuren op de woonwijk Kernhem en 'Het Nieuwe Landgoed'. De randen geven het plangebied een monumentaal en besloten karakter.

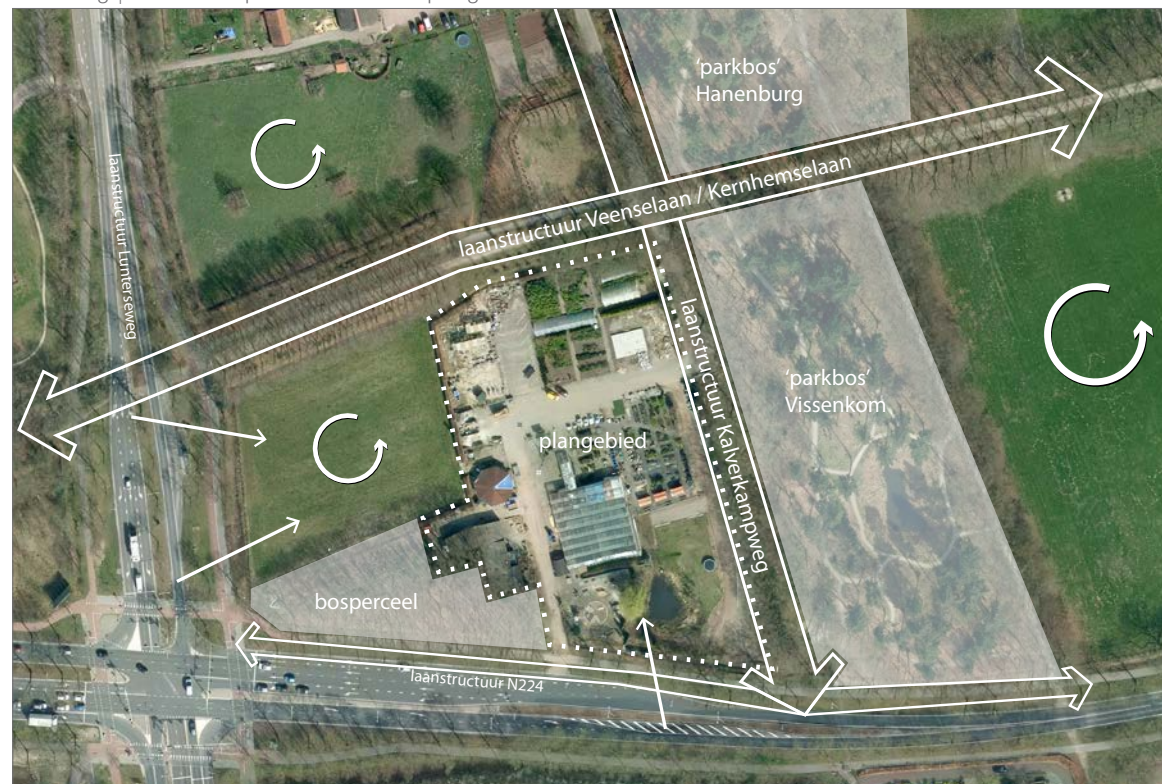
Tussen de Lunterseweg en het plangebied ligt een kleine open weide. Deze open ruimte biedt een goed zicht op het plangebied. Langs de N224 ligt de oude entree van het tuincentrum. Ook vanuit deze zijde is er zicht op het plangebied.

Op het terrein zelf staan een aantal bouwwerken waaronder oude schuren, een kas (onderkelderd), tunnelkassen en priedelen voor het tuincentrum. De overige ruimte bestaat voornamelijk uit verharding, opslag voor grondstoffen en opslag voor planten. Langs de N224 ligt een grote vijverpartij.



afbeelding | impressie van het plangebied

afbeelding | de landschapsstructuur van het plangebied



# Landschapskenmerken plangebied

Het plangebied kenmerkt zich door stevige randen in de vorm van lanen en bospercelen



Zicht op het plangebied vanaf de Lunterseweg



Overzicht bestaande situatie Tuincentrum Kernhem

# Landschapskenmerken plangebied



**Rand van het plangebied  
langs N224**

**Bestaande entree aan de  
Kalverkampweg**

**Bestaande entree aan de  
N224**



**Rand van het plangebied  
langs de Lunterseweg**

**Situatie Kalverkampweg  
t.h.v. plangebied**

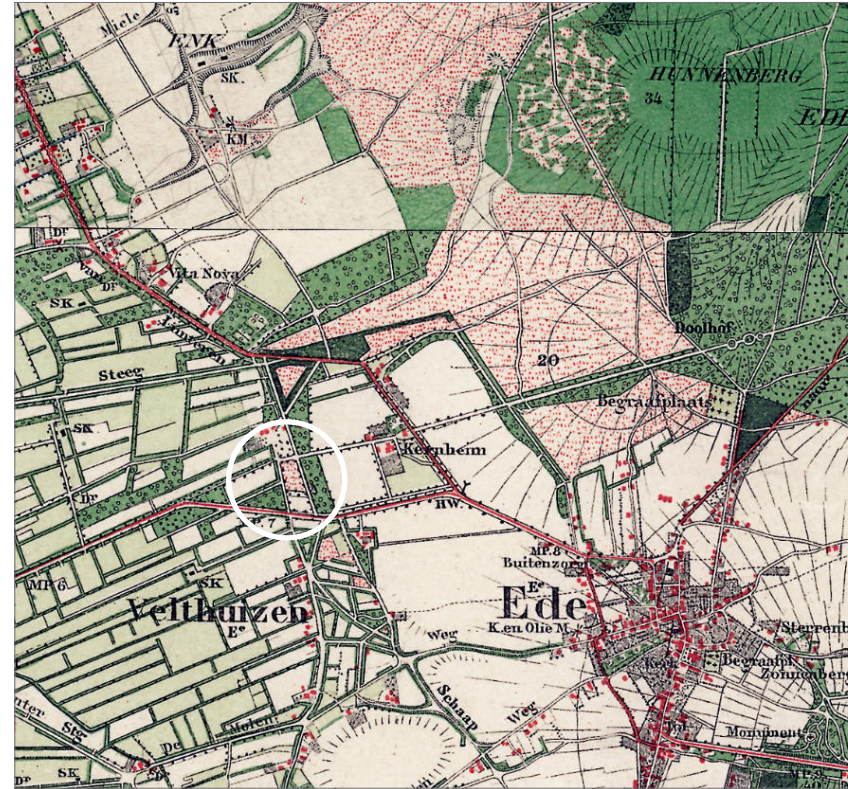


# Historie



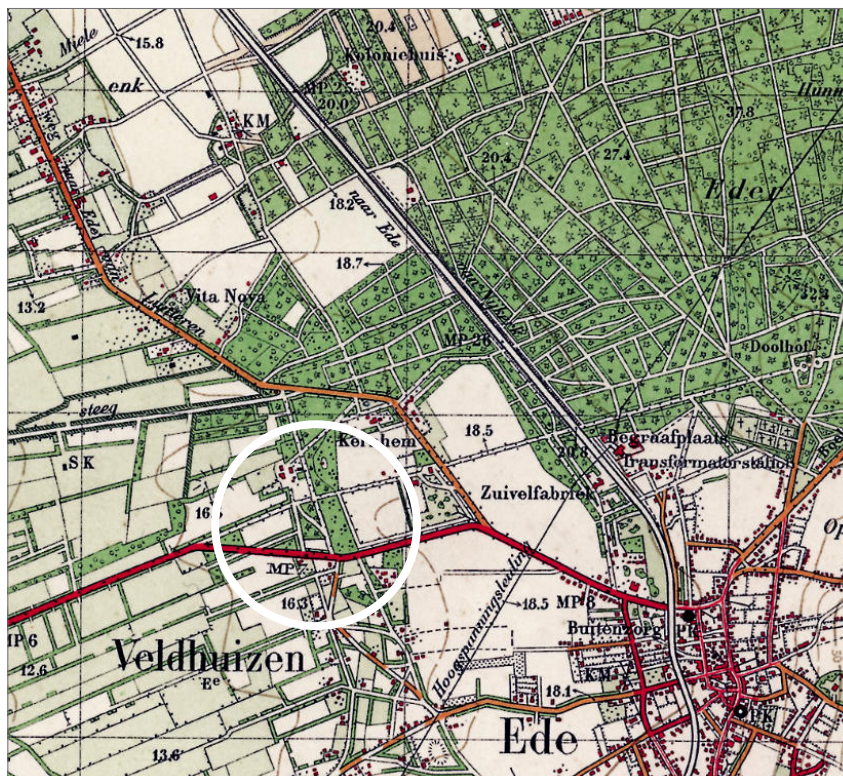
De volgende kaarten geven op hoofdlijnen de veranderingen in het landschap weer en daarmee de ontwikkeling van Landgoed Kernhem door de jaren heen. Voor een gedetailleerde historische analyse wordt verwezen naar 'Herstelplan Landgoed Kernhem' (SB4, 2011). De witte cirkel duidt het plangebied aan.

**1850** / Vanaf de 17e eeuw wordt Kernhem genoemd op kaarten. In 1410 werd Huize Kernhem gebouwd op haar strategische ligging op de handelsroutes Arnhem - Amsterdam (Amersfoort) en Arnhem-Utrecht en Wageningen. Vanaf 1900 wordt de combinatie met 'landgoed' gebruikt. Op de kaart is duidelijk de landschappelijke structuur herkenbaar zoals nu in veel gevallen nog steeds zo is. De locatie van Huize Kernhem op de lange laan (Veenselaan-Doolhoflaan), de open weiden, het 'parkbos' en de laan (Kalverkampweg). Het plangebied

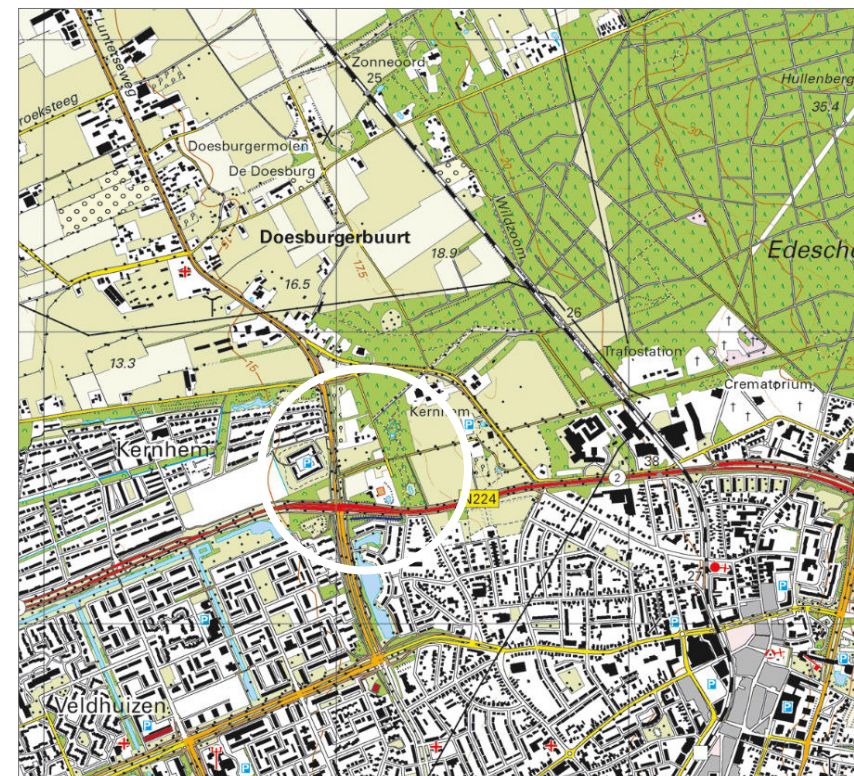


bestaat uit een open ruimte met een sterke oost-west geïoriënteerde verkaveling. Duidelijk zichtbaar is de Kernhemseweg.

**1900** / Gedurende 50 jaar verandert het landgoed en het plangebied minimaal. Ook het dorp Ede ontwikkelt zich langzaam. Goed zichtbaar is de kleinschalige uitleg van weiden omrand door singels en houtwallen waarvan de parkbossen 'Hananburg' en 'Vissenkomp' deel uitmaakten. Ten westen van het plangebied de rationele verkavelingsstructuur van het broekontginningslandschap. Binnen het plangebied is het driehoekige bos langs de huidige N224 zichtbaar. Ook de waardevolle historische structuren in het plangebied (afb. pag. 9) zijn goed te onderscheiden.



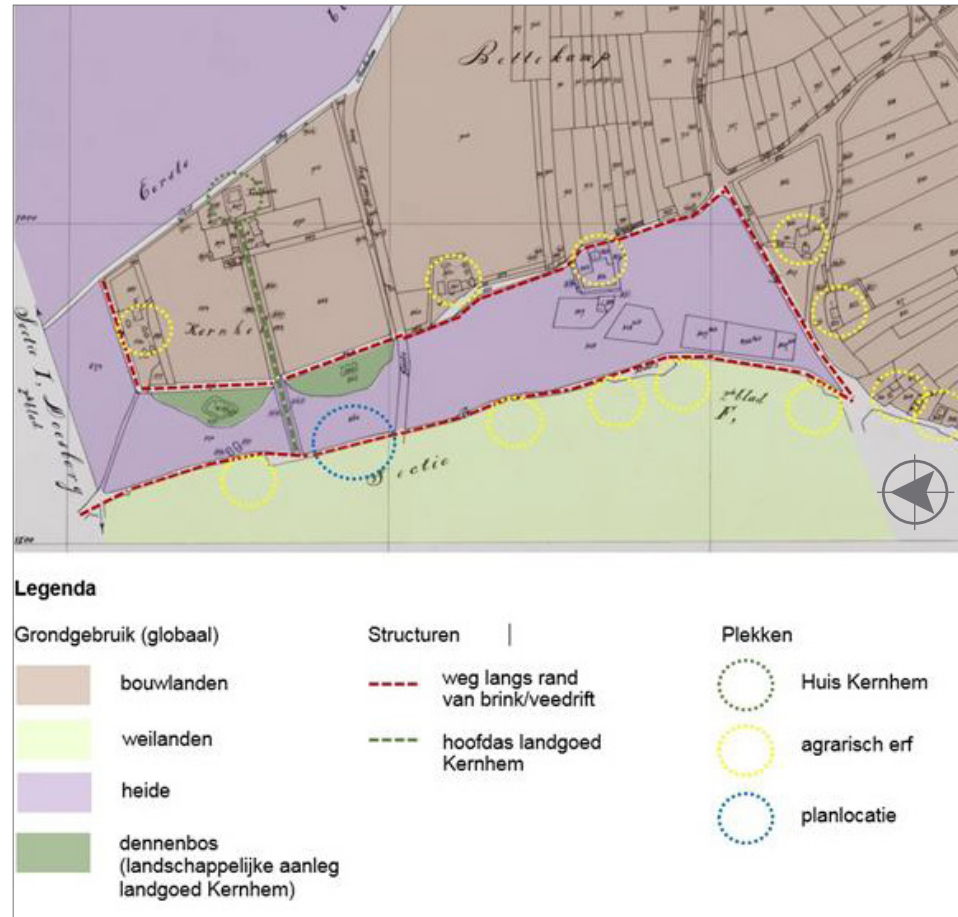
**1950** / Rond 1950 zijn er voornamelijk veranderingen te zien in de omgeving van het landgoed. De heidegebieden ten noordoosten van het landgoed zijn geheel omgevormd voor bos. De bosgebieden op het landgoed zelf worden massiever. De verkavelingsstructuur van het 'Lunterse Veld' wordt grover. Opvallend is dat het plangebied deels is beplant, maar het aanwezige padenstelsel nog intact is.



**2015** / Tot de jaren '60 ontwikkelde Ede zich in een langzaam tempo tot aan de huidige Proosdijerveldweg. Vanaf de jaren '70 heeft Ede een enorme transformatie doorgemaakt door de ontwikkeling van Veldhuizen A en B. In 2008 is het eerste deel van de nieuwbouwwijk Kernhem gereed, de wijk is nog steeds in ontwikkeling. Vanaf 2015 is de ontwikkeling van 'Het Nieuwe Landgoed' gestart direct ten zuidwesten van het landgoed. Doordat het Landgoed Kernhem één van de oudste landgoederen van Nederland is en delen van het landgoed in verval raken stelt de gemeente Ede in 2011 het 'Herstelplan Landgoed Kernhem' op met als doel het duurzame behoud van het landgoed en het herstellen van onderdelen.

## Ruimtelijke samenhang tussen brink en agrarische erven /

De ruimtelijke inrichting van het Landgoed Kernhem is opgebouwd uit verschillende tijdslagen. Hoewel het Huize Kernhem en de boerderijen onderling met elkaar verbonden worden door het nog aanwezige lanenstelsel, hangt de ligging van de agrarische erven samen met een historisch-geografische structuur die ouder is dan de achttiende- en negentiende-eeuwse tuin- en parkaanleg. Ten noordwesten van het dorp Ede lag van oudsher namelijk een langgerekte brink, die behoorde bij het buurtschap Veldhuizen. Deze brink diende als verzamelplaats voor vee en had tevens de functie van veedrift. Schapen die graasden op de Doesburger en Eder Heide werden aan het einde van de dag via deze brede strook heidegronden geleid naar de schaapskooien bij de boerderijen. Aan de oostzijde van de brink, die doorliep tot aan de Molenweg, grensden de bouwlanden van de Eder Enk. De lager gelegen broeklanden aan de westzijde van de brink waren in gebruik als natte weilanden en hooilanden. Langs de randen van de brink, op de overgang naar de in cultuur gebrachte gronden, liep een enigszins slingerende weg. Hierlangs stonden de boerderijen, vrijwel allen aan de buitenzijde van de brink. De wegen en paden die over de enk slingerden en de rechte stegen die in de natte broeklanden waren aangelegd, kwamen bij de boerderijen uit. Deze kruisingen hadden vaak de vorm van pleinvormige ruimten, door een verknoping en verbreding van wegen. Het vee kon op zo'n plek worden gestald en samengedreven richting de stal. Op het kadastraal minuutplan uit circa 1832 is de ruimtelijke samenhang tussen de brink en de agrarische erven duidelijk herkenbaar. Tevens zijn de verwijdingen van wegen en kruispunten te onderscheiden, die bij de boerderijen lagen. Markant zijn de twee dennenbossen, die vermoedelijk waren aangelegd om de kern van het Landgoed Kernhem functioneel en visueel af te schermen van de brink. Uit het kadastraal minuutplan blijkt dat het lanenstelsel rondom het Huize Kernhem omstreeks 1832 al grotendeels aanwezig was. In de negentiende eeuw werd dit lanenstelsel verder uitgebreid. Deze ontwikkeling vond gelijktijdig plaats met het in cultuur brengen van de heidegronden. Ook de stukken land van de brink, die vermoedelijk lange tijd gezamenlijk bezit zijn geweest van de boeren van het buurtschap Veldhuis, werden verdeeld, verkaveld en afwisselend in gebruik werden genomen als bouwland, weiland en naaldbos.



Fragment van het kadastraal minuutplan uit circa 1832 (bron: Beeldbank RCE, afbeelding bewerkt). Op deze kaart is de ruimtelijke samenhang tussen de brink/veedrift, de randweg en de ligging van de agrarische erven duidelijk herkenbaar.

**Cultuurhistorisch profiel van het plangebied** / Aan de noordzijde van het plangebied loopt een beukenlaan, die de hoofdas van het Landgoed Kernhem vormt. Het tracé van de randweg waarlangs vroeger de agrarische erven waren gesitueerd is in de huidige ruimtelijke inrichting van het plangebied nog herkenbaar. Aan de oostzijde van deze structuur lag oorspronkelijk de brink. Omstreeks het midden van de negentiende eeuw werden de heidegronden van de brink ontgonnen. In dat kader werd de Kalverkampweg als nieuwe laan aangelegd. Het perceel tussen deze laan en de randweg, waarop in de huidige situatie het tuincentrum is gevestigd, bleef tot het einde van de negentiende eeuw in gebruik als heidegrond. Vervolgens werden op dit perceel naaldbomen geplant.

Het westelijk gedeelte van het plangebied maakte oorspronkelijk onderdeel uit van de broeklanden. Aan deze zijde van het plangebied liggen de restanten van een steeg die ten tijde van de middeleeuwse ontginning van dit veengebied werd aangelegd. Het rechte beloop en de oriëntatie van deze steeg hangen samen met de regelmatige strokenverkaveling van de broeklanden. De hoofdas van het landgoed maakt bij de kruising met het tracé van de randweg een licht knik, waarbij het westelijk deel parallel ligt aan deze steeg. Ten noorden van deze kruising is een verbreding van de weg nog herkenbaar in de ruimtelijke structuur. Deze pleinvormige ruimte behoorde bij de aanliggende boerderij.

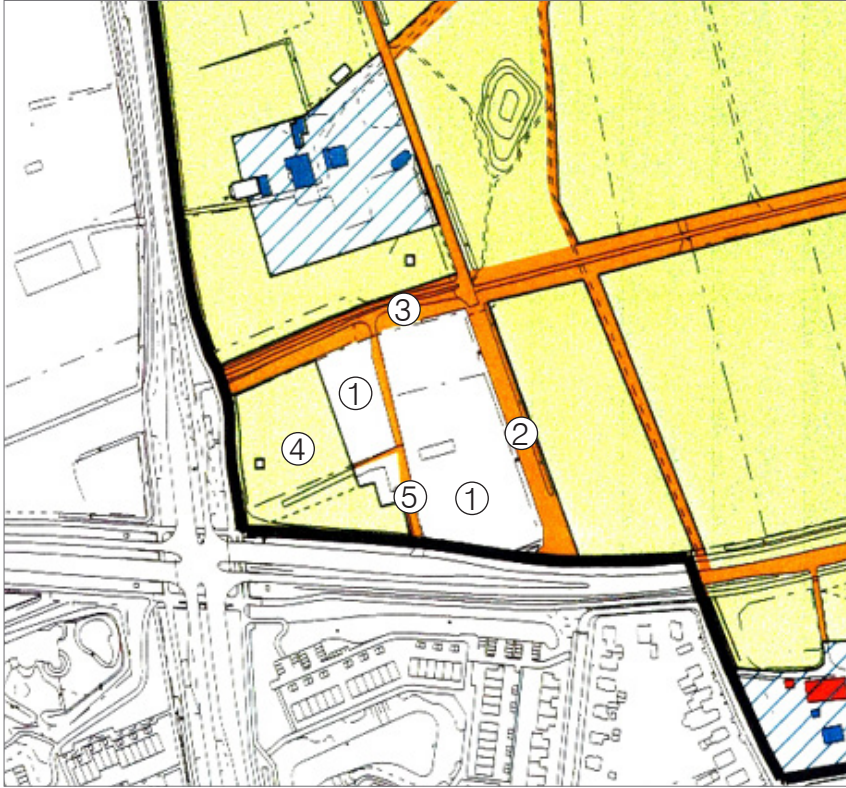


Topografische Militaire Kaart uit 1914 (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)) Op deze historische kaart is te zien dat de heidegronden van de voormalige brink/veedrift (gebied binnen gele stippelijijn) verkaveld zijn. Het plangebied is aangeduid met een blauwe cirkel.



- Legenda**
- hoofdas landgoed Kernhem
  - laan uit het derde kwart van de negentiende eeuw (Kalverkampweg)
  - steeg
  - tracé randweg, gedeeltelijk nog herkenbaar
  - wegverbreding bij boerderij, gedeeltelijk nog herkenbaar

## Historie



In 2011 heeft de gemeente Ede het 'Herstelplan Landgoed Kernhem' (SB4) opgesteld. Voor een gedetailleerde historische analyse wordt verwezen naar dit herstelplan. Belangrijk voor het plangebied:

- ① Het plangebied (wit) staat aangeduid als 'a-historisch element / verstoring';
- ② De Kalverkampweg is een 'historisch waardevolle infrastructuur' en dient in stand gehouden danwel hersteld te worden;
- ③ De Veenselaan is een 'historisch waardevolle infrastructuur' en dient in stand gehouden danwel hersteld te worden;
- ④ De weide tussen de Lunterseweg en het plangebied betreft een 'historische structuur (weide)';
- ⑤ Dwars over het plangebied (noord/zuid) loopt nog een 'historische waardevolle infrastructuur'. Langs de oostzijde stond laanbeplanting.

## Flora & Fauna



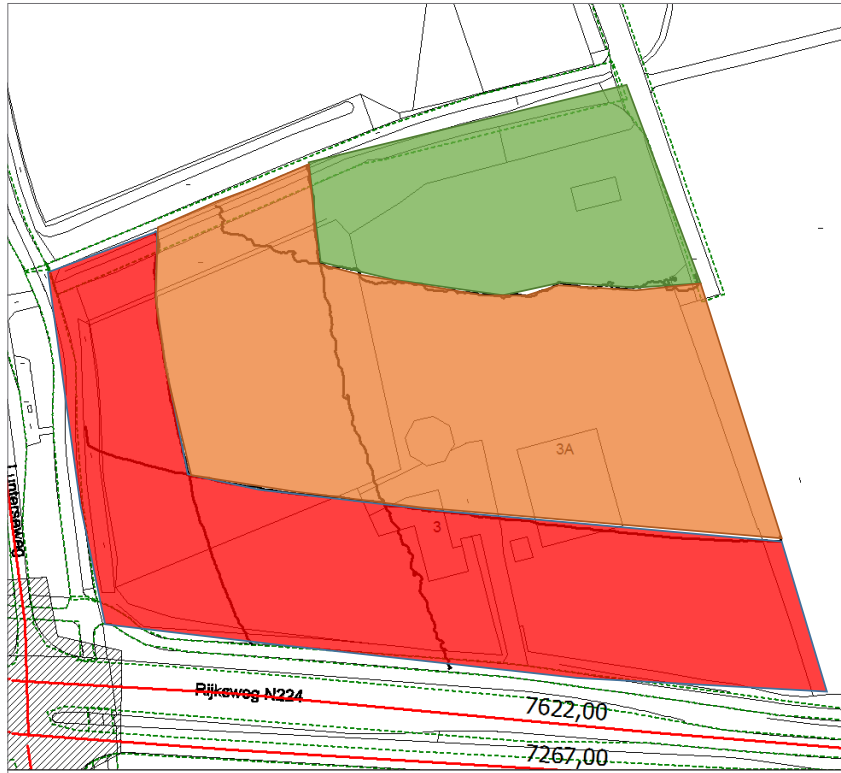
In het kader van flora en fauna zijn diverse vooronderzoeken uitgevoerd. Monitoringsonderzoek vleermuizen (PAN, 2015) en Natuurtoets Kalverkampweg (Econsulancy, 2016). Flora & Fauna-wet:

- ① Schuur: Er zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen;
- ② Vijver: licht beschermde soorten aanwezig;
- ③ Vliegrouwe vleermuizen;

Natuurbeschermingswet 1998: er is geen sprake van toename van stikstofdepositie en daarom zijn negatieve effecten op aangewezen habitats uit te sluiten.

Gelders Natuurnetwerk: Vanwege de ligging in de Groene Ontwikkelingszone mag er geen verandering in het gebiedskarakter plaatsvinden. Het inrichtingsplan dient daar invulling aan te geven.

## Milieu



Ontwikkeldruimte binnen de geluidscontouren Wet geluidhinder (Wgh):

- Groene vlak: voldoet aan de voorkeurswaarde - geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder;
- Oranje vlak: hogere waarde procedure en gevelisolatieonderzoek nodig
- Rode vlak: geen woningbouw mogelijk binnen de kaders van de Wgh.

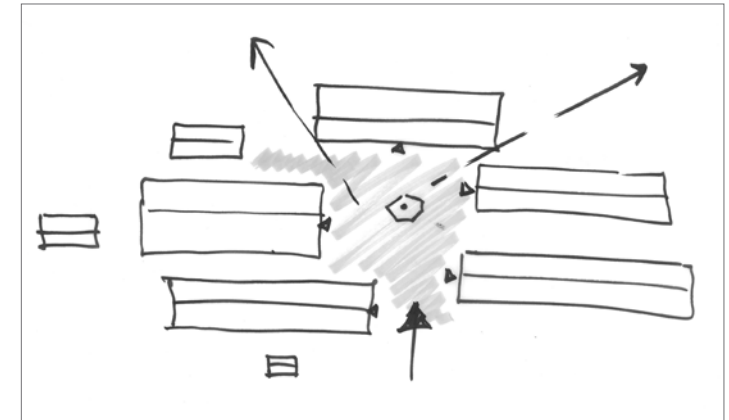
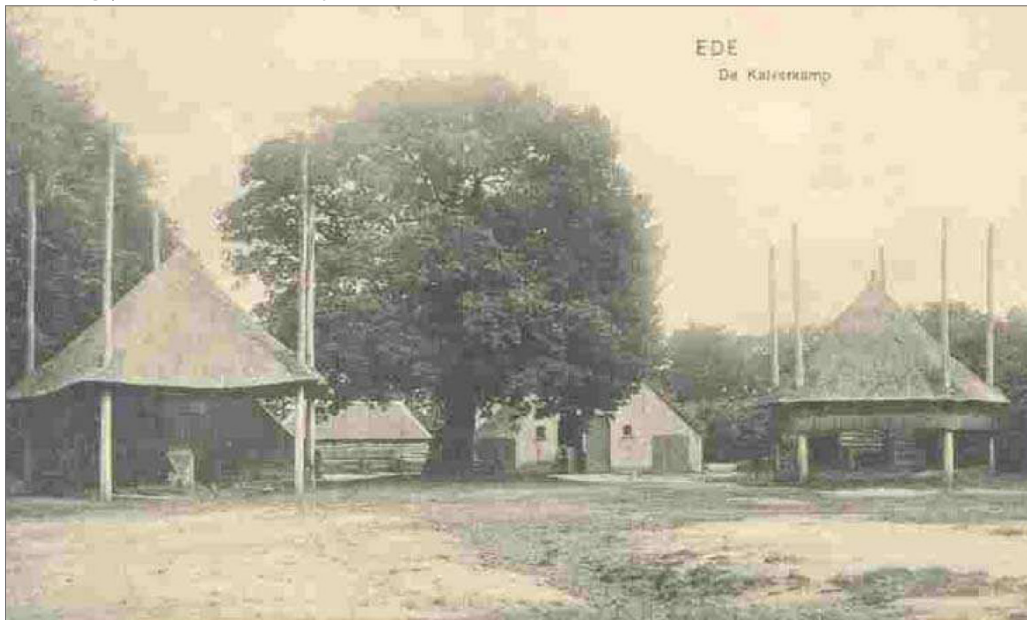


# 3 \ STEDENBOUWKUNDIG PLAN

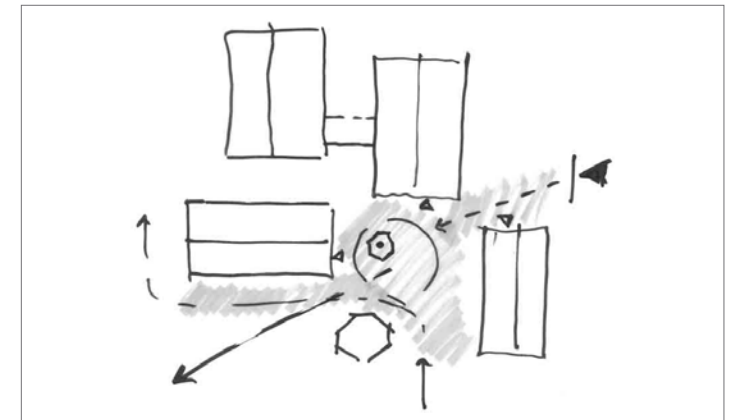
**De erven van Kernhem** / Een belangrijke karaktereigenschap van Landgoed Kernhem is het statige Huize Kernhem in het hart van het landgoed midden op de lange laanstructuur (Doolhoflaan). Huize Kernhem is het belangrijkste bouwwerk op het landgoed en dat moet het blijven. Rondom Huize Kernhem liggen drie monumentale (Rijks- en gemeentelijke monumenten) erven met een nog agrarische functie Het Bouwhuis, Engelenhoven en Kalverkamp. Deze erven liggen direct aan een grote open ruimte, de weiden. De erven bestaan allemaal uit een centrale binnenruimte met daaraan het hoofgebouw, de boerderij, een diverse bijgebouwen zoals stallen, hooiberg en bakhuis. Zowel Engelenhoven als Kalverkamp hebben verspringende kaprichtingen, Het Bouwhuis heeft een eenduidige oost-west georiënteerde kaprichting. Vanaf de binnenruimte zijn er zichtrelaties met het omliggende landschap. Solitaire bomen en boomgroepen spelen een belangrijke rol op en rondom het erf. Midden op het binnenterrein van het erf van Het Bouwhuis en Engelenhoven staan nog monumentale solitaire bomen.

Voor de ontwikkeling aan de Kalverkampweg is gekozen voor het ruimtelijk concept van 'wonen op een boerenerf'.

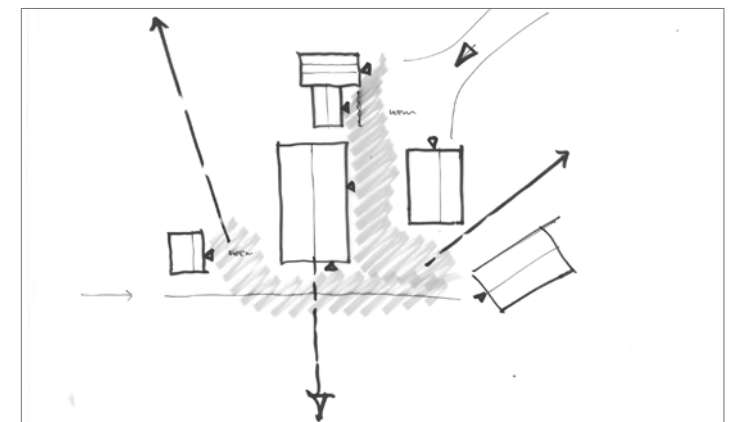
afbeelding | Archiefbeeld Boerderij Het Bouwhuis, 1908



afbeelding | Erf Het Bouwhuis



afbeelding | Erf Engelenhoven



afbeelding | Erf Kalverkamp



## Voorkeursvariant



0 10 20 30 40 50

100 meter

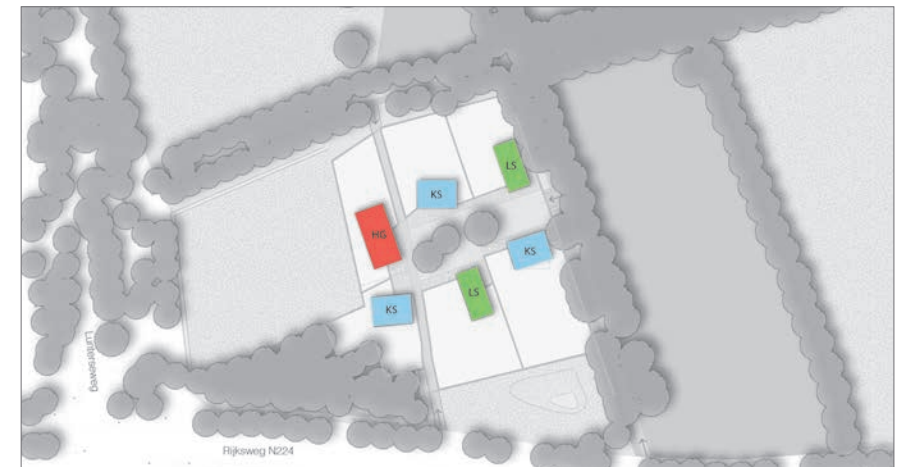
**Stedebouwkundig plan** / Binnen het plangebied krijgt het ruimtelijk concept van 'wonen aan een boerenerf' vorm door de realisatie van een erf met daarom heen grote woningen in het exclusieve segment. Het verschil in nokrichting en een lichte draaiing ten opzichte van elkaar geeft het erf een bijzondere compositie en maakt het een bijzondere en interessante plek. Daarnaast vindt het daarin aansluiting bij de bestaande historische erven Engelenhoven, Kalverkamp en Het Bouwhuis op het landgoed.

Het erf krijgt een eenvoudige en heldere inrichting passende bij een boerenerf. Het hart van het erf wordt beplant met 3 grote inheemse bomen met daaronder een informeel verblijfs-element in de vorm van een verhoogde zitrand met onderbeplanting. De organische vormgeving van dit eigentijdse element is sober en robuust.

De randen van het erf zijn rafelig en krijgen een afwijkende materialisering als opmaat naar de privé-kavels. De erfafscheidingen aan het erf, evenals de erfafscheidingen rondom de kavels, worden vormgegeven middels hagen die direct op de gevels aansluiten. Het erf wordt ontsloten via een ingang aan de Kalverkampweg.

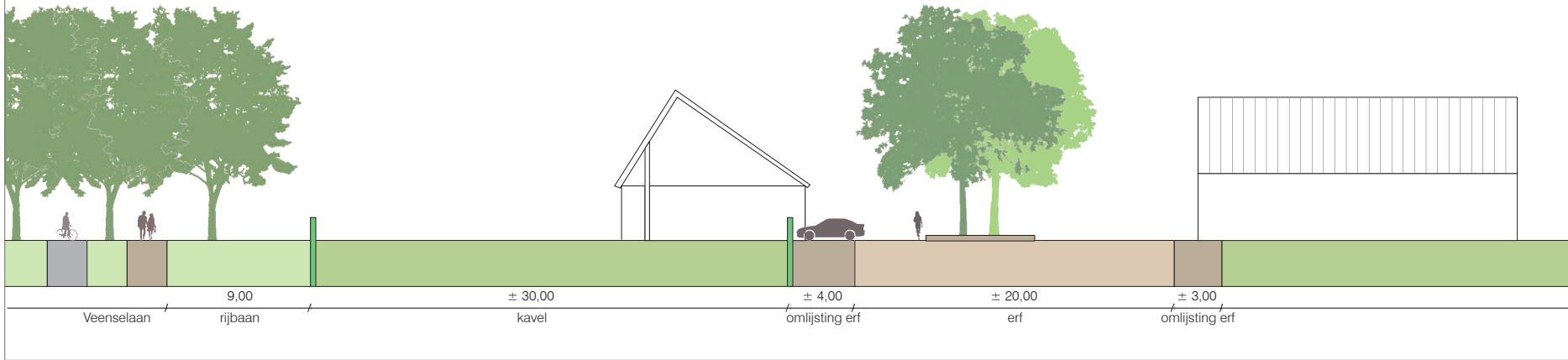
Tussen de Veenselaan en de N224 wordt de oude historische infrastructuur hersteld. Deze historische structuur krijgt een sobere inrichting en wordt niet beplant met bomen. Op deze manier blijft de nadruk (hiërarchie) op de grote brede lanen langs de Veenselaan en de Kalverkampweg liggen. Daarnaast zorgt het niet aanplanten van bomen langs deze structuur dat de woningen aan westkant aangesloten blijven bij het erf en er onderdeel van uit maken. Het pad zal worden vormgegeven als langzaamverkeersroute en kan daarmee dienst doen als recreatieve route binnen het netwerk op het landgoed.

Tussen het nieuwe erf en de N224 wordt een nieuwe open ruimte gecreëerd die ervoor zorgt dat de bestaande landschappelijke structuur van het landgoed beleefbaar blijft. Vergelijkbaar met de open ruimte tussen de Lunterseweg en het plangebied. Binnen het stedebouwkundig plan worden 4 verschillende hoofdtypen woningen onderscheiden met elk een eigen kaprichting, kapconstructie, grootte, materialisering en kleur. Parkeervoorzieningen en bijgebouwen worden binnen het bouwvolume opgelost waardoor de heldere opzet van het erf gewaarborgd is.

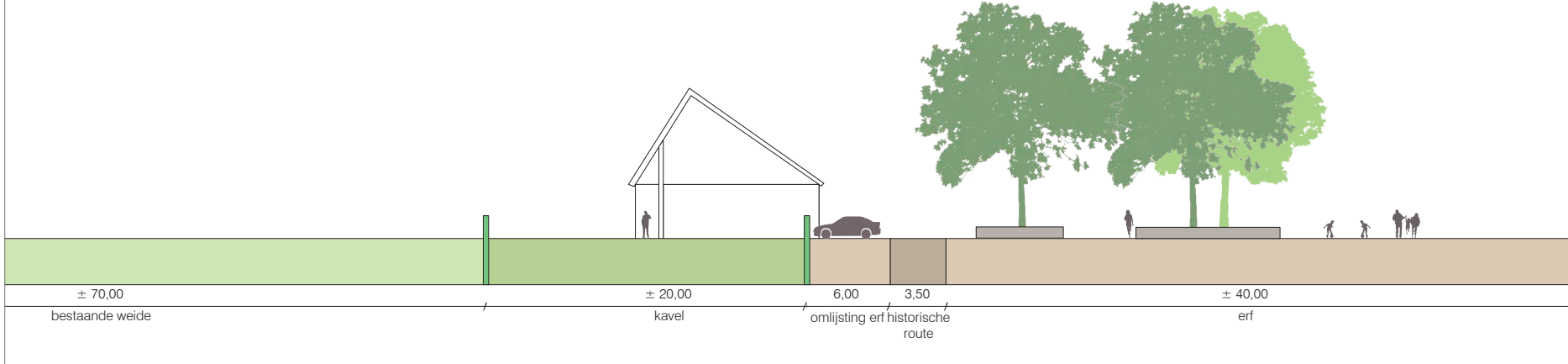


afbeelding | woningtypes

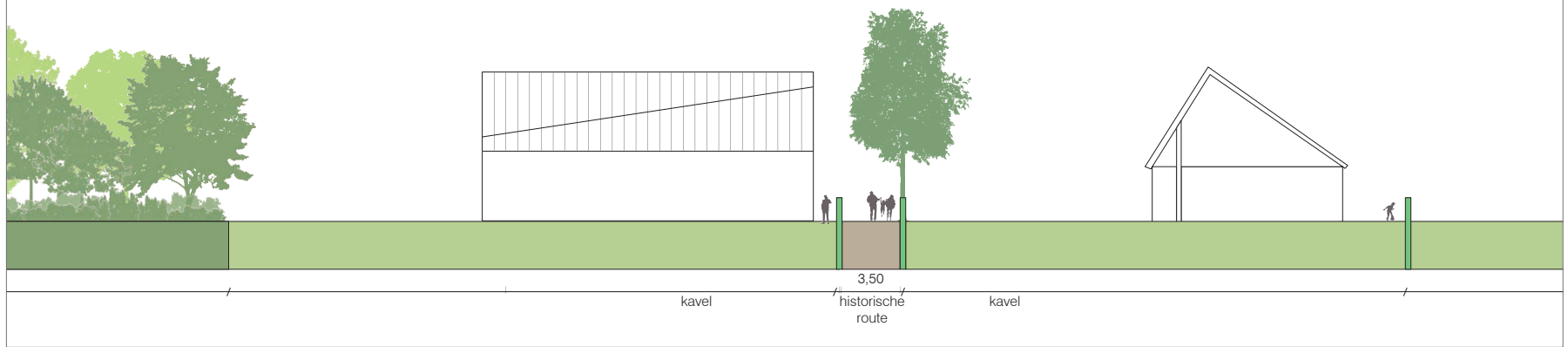
**Principeprofiel A-A' / Veenselaan - richting N224 (noord / zuid)**



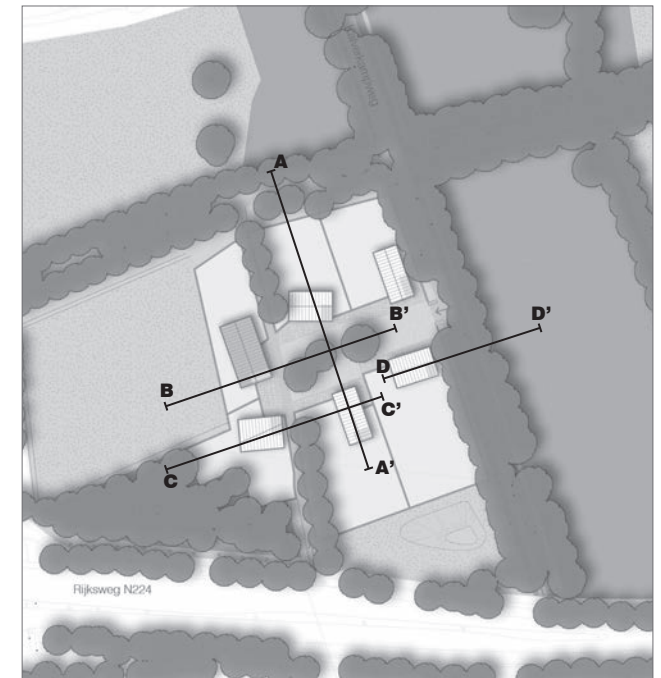
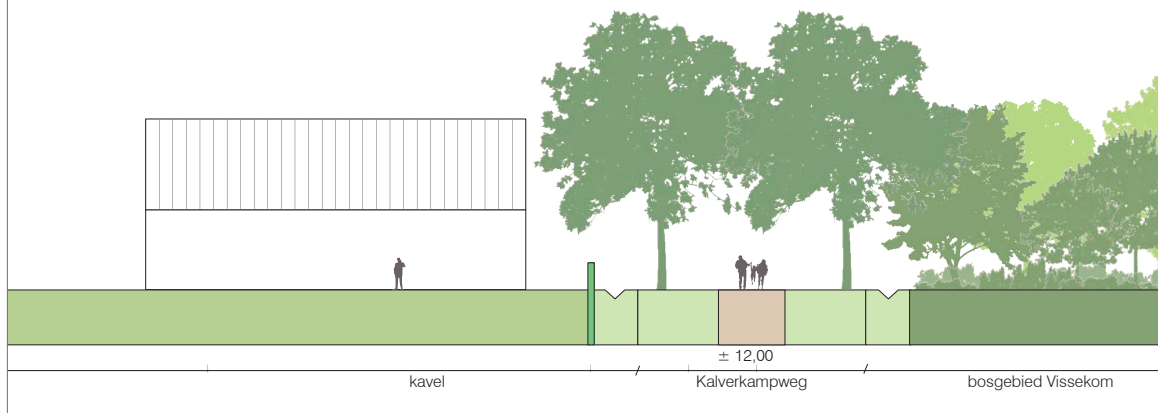
**Principeprofiel B-B' / Lunterseweg - Kalverkampweg (west / oost)**



### Principeprofiel C-C' / Historische route (west / oost)



### Principeprofiel D-D' / Kalverkampweg (west / oost)



afbeelding | locaties profielen



# 4 \ BEBOUWING

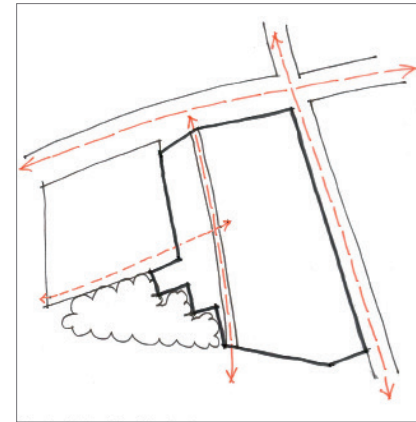
**Situering en oriëntatie** / Het nieuwe erf maakt onderdeel uit van Landgoed Kernhem en ligt aan een aantal historische routes. Er dient sprake te zijn van een samenhangend erf met hiërarchie in de bebouwing. Het erf bestaat uit 1 hoofdgebouw (boerderij) en 5 gebouwen die als lange schuur of kapschuur zijn vormgegeven. Met de mogelijkheid om de zuidwest gelegen woning als 'special' uit te voeren. De ontsluiting van het erf zal over de Kalverkampweg (één van de historische lanen) gerealiseerd worden. Aan dit erf liggen refererend aan traditionele boerenerven losjes een zestal volumes. Vanwege het alzijdige karakter van dit erf zijn alle gevels representatief en kennen we geen achterkanten. Om het karakter van een erf met daarop bebouwing te waarborgen dienen alle gebouwen in de aangegeven rooilijn gebouwd te worden. Uitzondering hierop is de special welke vrij binnen het bouwvlak gepositioneerd mag worden.

- Parkeren (op eigen erf)

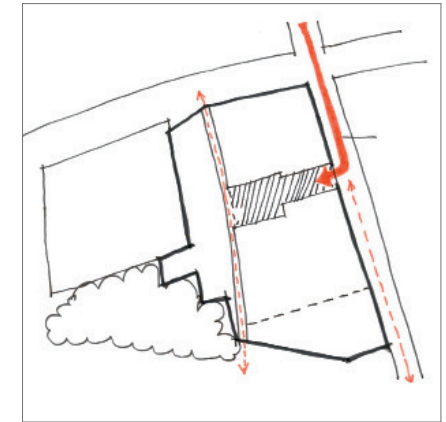
De parkeernorm voor de planlocatie betreft 2,2 parkeerplekken per woning. Elke woning beschikt over een 1 parkeerplaats welke in het volume is opgenomen. Daarnaast zal op elke kavel een dubbele lange oprit gerealiseerd worden. Overig parkeren zal informeel op het erf geschieden.

- Erfafscheidingen

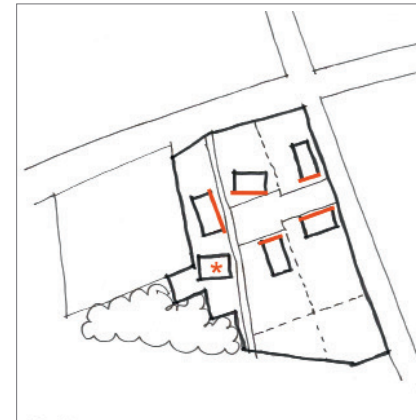
Aan het erf zal een subtiele markering in de bestrating de grens tussen erf en privé aangeven. De woningen blijven als het ware op het erf staan. Aan de achterzijde van woningen en tussen de diverse percelen onderling dienen groene hagen als erfafscheiding toegepast te worden. Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.



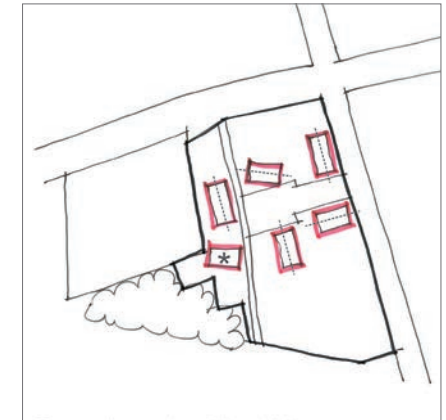
historische infrastructuur



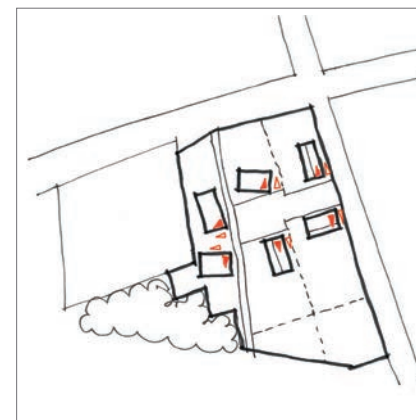
erfontsluiting



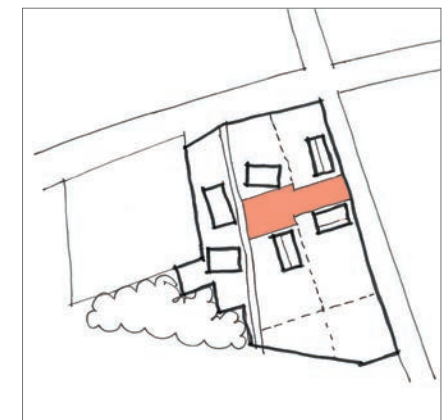
rooilijnen / \* special vrije rooilijn



representatieve gevel / verplichte nokrichting



parkeren op eigen erf



informeel parkeren

**Massa, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik gebouw**

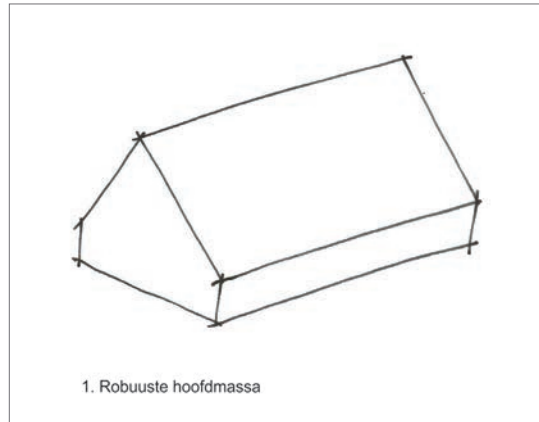
/ De nieuw te bouwen erfbebouwing dient nadrukkelijk een moderne interpretatie van bebouwing van een agrarisch erf te zijn. Dit uit zich niet alleen in massa en vorm maar zeker ook in materiaalgebruik en detaillering.

- Hoofdgebouw (HG)

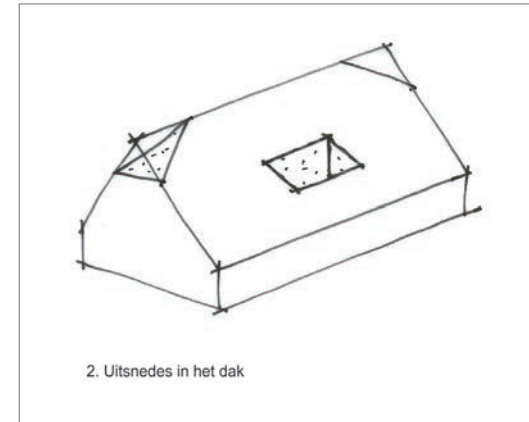
Het hoofdgebouw dient zich in materiaalgebruik en massa te manifesteren als hoofdgebouw. Een robuuste massa met een lage goot en royale hoge kap is het uitgangspunt. Daarnaast dienen de kopgevels (met name de zuidelijke) als representatieve gevel vormgegeven te worden. Bij voorkeur is de entree in deze gevel gesitueerd. Uitsneden uit het volume dienen onderschikt te zijn en mogen per zijde van het gebouw nooit meer dan één keer voorkomen. De dakhelling is minimaal 45 en maximaal 60 graden. Hoogwaardige materialen en natuurlijke, gedekte kleuren garanderen de kwaliteit van de bebouwing nu en in de toekomst.

Materiaalgebruik:

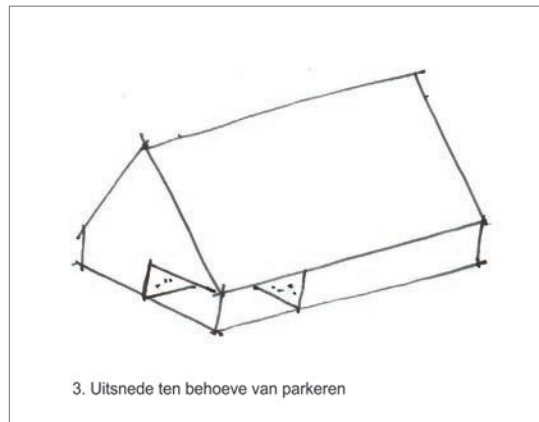
Gevels van het hoofdgebouw worden in metselwerk uitgevoerd. Het dak wordt afgedekt met keramische pannen (niet glimmend), leien of riet. Waarbij met name riet de gelegenheid schept om het hoofdgebouw te onderscheiden ten opzichte van de schuren. Verder kenmerkt de bebouwing zich door een no-nonsens ingetogen detaillering.



1. Robuuste hoofdmassa



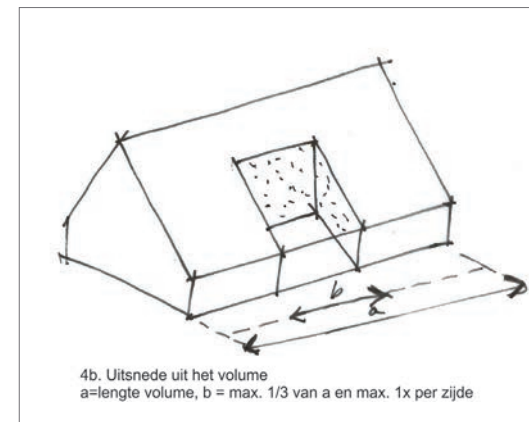
2. Uitsnedes in het dak



3. Uitsnede ten behoeve van parkeren



4a. Uitsnede uit het volume  
a=length volume, b=max. 1/3 van a en max. 1x per zijde  
c=breedte volume, d=max. 1/4 van c en max. 1x per zijde



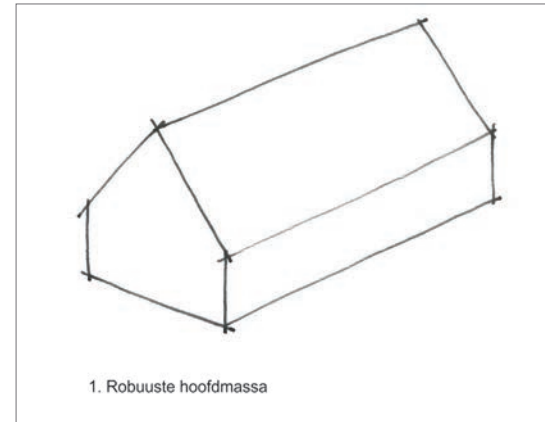
4b. Uitsnede uit het volume  
a=length volume, b = max. 1/3 van a en max. 1x per zijde

- Lange schuren (LS)

De lange schuren dienen in massa en materiaalgebruik ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Ondanks de iets hogere goothoogte blijft de massa beperkt doordat het bouwvlak kleiner is en de nokhoogte lager. Uitsneden uit het volume brengen plasticiteit in de massa zonder dat de hoofdvorm verloren gaat. Toevoegingen als erkers, aanbouwen en dakkappellen zijn buiten het basis volume niet toegestaan. De dakhelling is minimaal 45 en maximaal 60 graden. Hoogwaardige materialen in rustige kleuren garanderen de kwaliteit van de bebouwing nu en in de toekomst.

Materiaalgebruik:

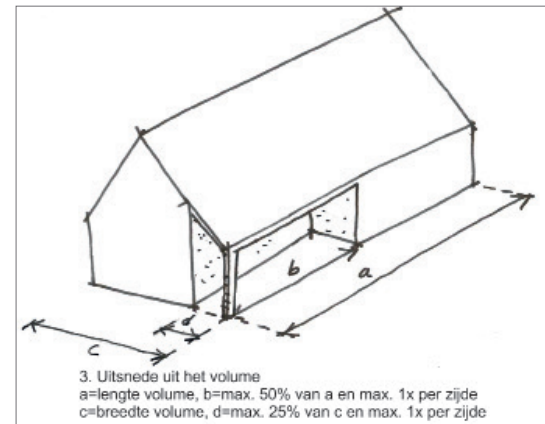
Gevels van de lange schuren kunnen zowel in hout als metselwerk of leien uitgevoerd worden. Het materiaalgebruik zou samen met de gevelopeningen de lengte van de bebouwing moeten benadrukken. Het dak wordt afgedekt met keramische pannen (niet glimmend) of eventueel leien, van belang is de ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw. Verder kenmerkt de bebouwing zich door een no-nonsens ingetogen detaillering.



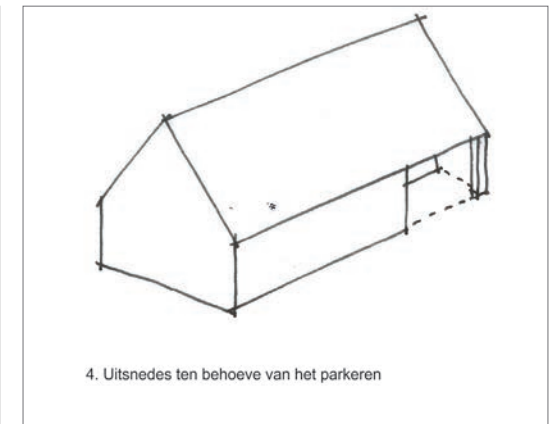
1. Robuuste hoofdmasa



2. Uitsneden ten behoeve van terrassen/veranda's



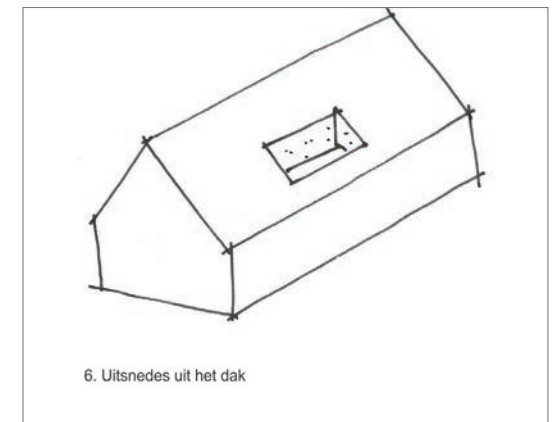
3. Uitsnede uit het volume  
a=lengte volume, b=max. 50% van a en max. 1x per zijde  
c=breedte volume, d=max. 25% van c en max. 1x per zijde



4. Uitsneden ten behoeve van het parkeren



5. Uitsneden ten behoeve van terrassen en veranda's



6. Uitsneden uit het dak

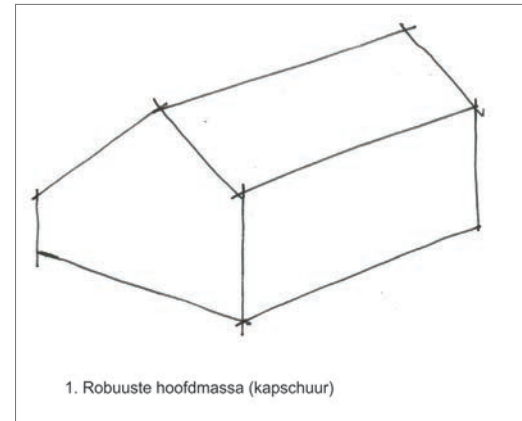
- Kapschuren/Special (KS)

De kapschuren dienen in massa en materiaalgebruik ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Karakteristiek voor de kapschuren is de hoge goot aan één zijde van het gebouw. "Hier rijden als het ware de tractoren zo naar binnen". Deze open gevel biedt mogelijkheden voor een hoge veranda of diverse andere invullingen onder de kap. Uitsneden uit het volume dienen ondergeschikt te zijn en mogen per zijde van het gebouw nooit meer dan één keer voorkomen. Toevoegingen als erkers, aanbouwen en dakkappellen zijn buiten het basisvolume niet toegestaan. De dakhelling is maximaal 45 graden.

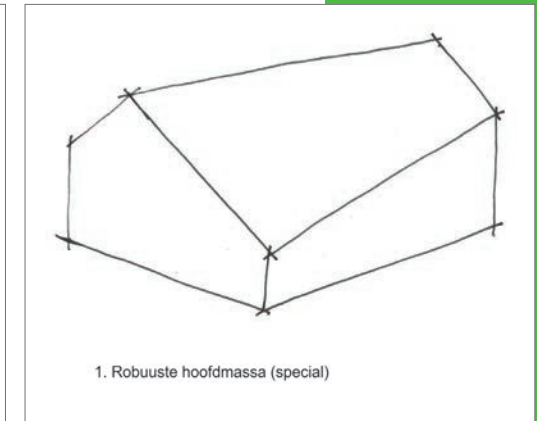
Hoogwaardige materialen in rustige kleuren garanderen de kwaliteit van de bebouwing nu en in de toekomst. De special heeft in basis dezelfde uitgangspunten als de kapschuren echter hier kan vanaf geweken worden, bijvoorbeeld door de nokrichting diagonaal over het volume te leggen.

Materiaalgebruik:

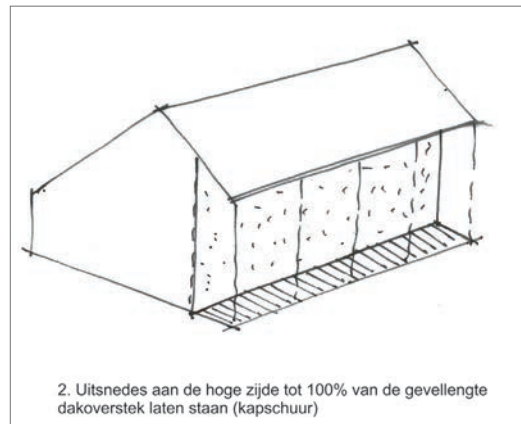
Gevels van de kap kunnen zowel in hout als metselwerk of leien uitgevoerd worden. Het dak wordt afgedekt met keramische pannen (niet glimmend) of eventueel leien, van belang is de ondergeschiktheid aan het hoofdgebouw. Verder kenmerkt de bebouwing zich door een no-nonsens ingetogen detaillering.



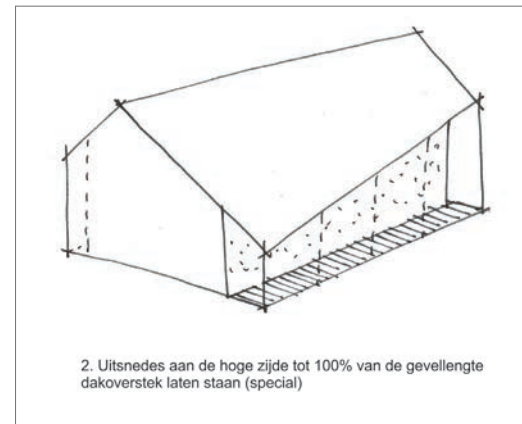
1. Robuuste hoofdmassa (kapschuur)



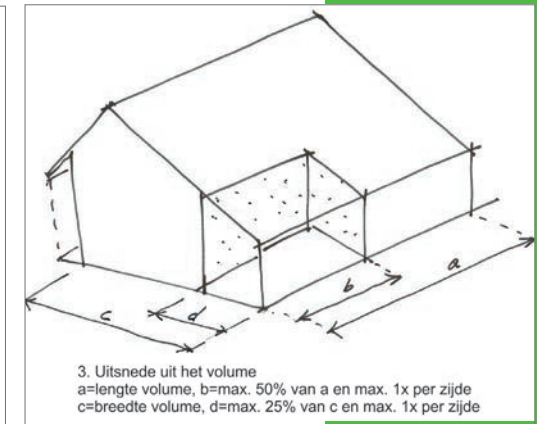
1. Robuuste hoofdmassa (special)



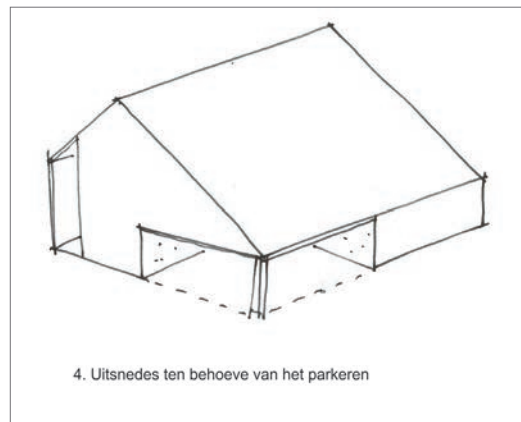
2. Uitsnedes aan de hoge zijde tot 100% van de gevallengte dakoverstek laten staan (kapschuur)



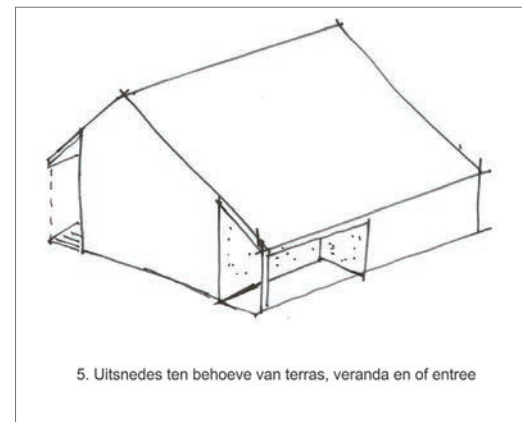
2. Uitsnedes aan de hoge zijde tot 100% van de gevallengte dakoverstek laten staan (special)



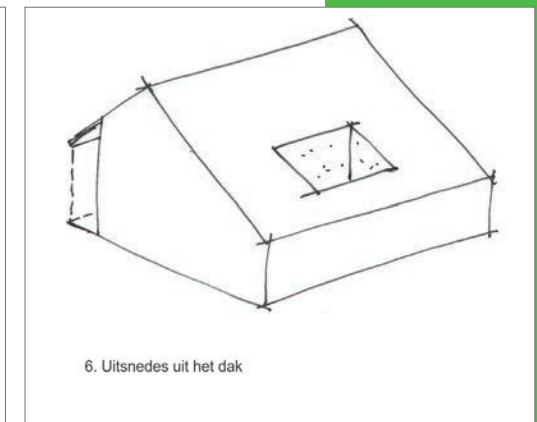
3. Uitsnede uit het volume  
a=lengthe volume, b=max. 50% van a en max. 1x per zijde  
c=breedte volume, d=max. 25% van c en max. 1x per zijde



4. Uitsnedes ten behoeve van het parkeren

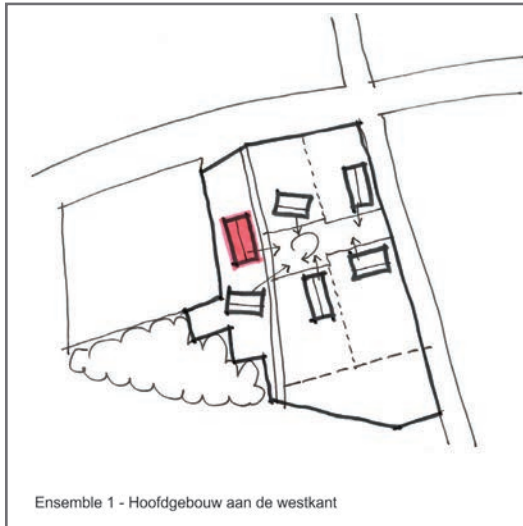


5. Uitsnedes ten behoeve van terras, veranda en of entree

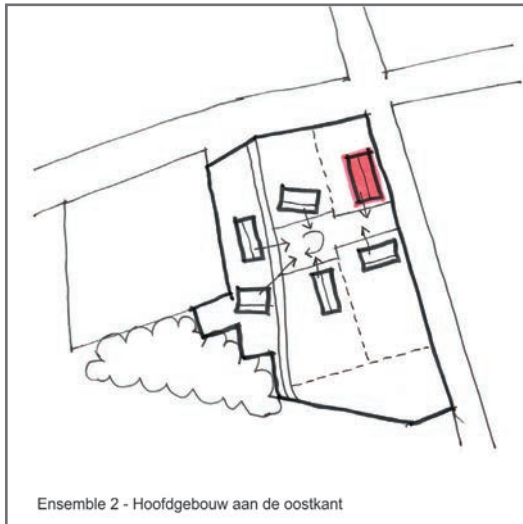
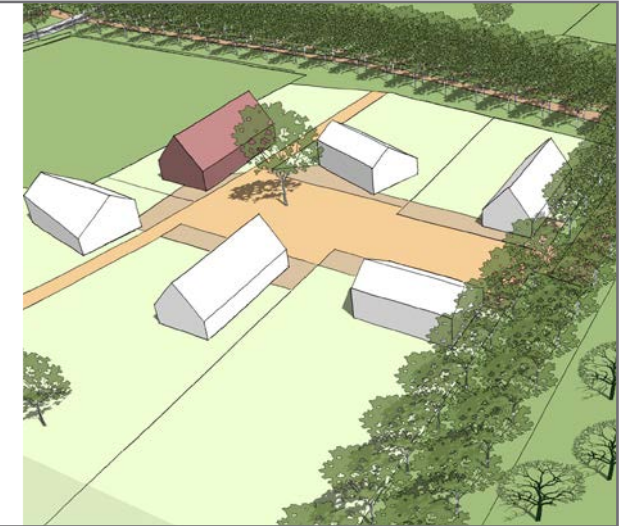


6. Uitsnedes uit het dak

**Ensemble /** De diverse gebouwen, hoofdgebouw en schuren zijn allemaal rondom het erf gesitueerd en worden via het erf ontsloten. Voor het hoofdgebouw zijn twee locaties mogelijk. (1) aan de westzijde evenwijdig aan de Lunterseweg, aan de westzijde van de te herstellen historische wegstructuur tussen de Veenselaan en de N224. De boerderijen stonden vanouds ook westelijk van deze randweg van de brink. (2) aan de oostzijde georiënteerd op de Kalverkampweg en de toekomstige entree van het erf.



Ensemble 1 - Hoofdgebouw aan de westkant

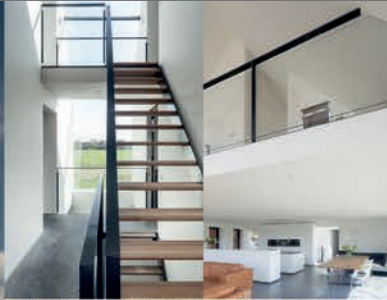


Ensemble 2 - Hoofdgebouw aan de oostkant

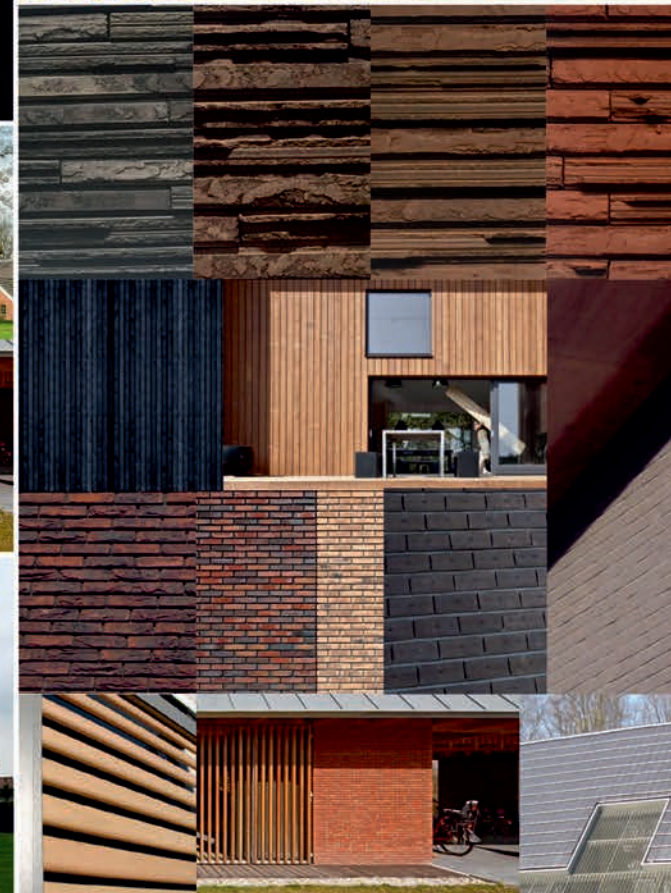


# Referentiebeelden

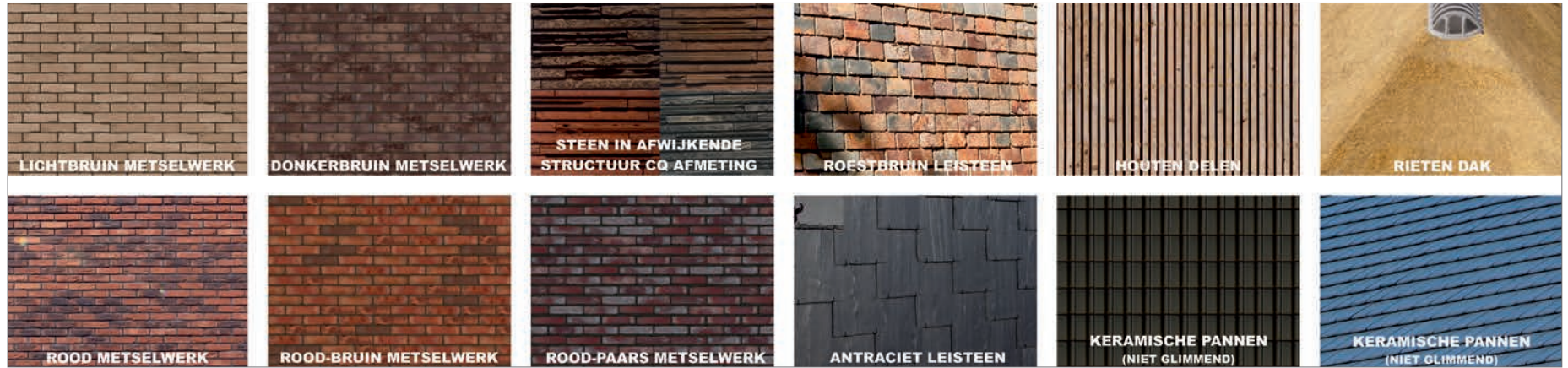
2kapper Ederveen - ontwerp Theo Verburg Architecten



Polsbroek - ontwerp Theo Verburg Architecten



# Materialen





impressie | cultuurhistorische route en  
erfscheidingen



impressie | zicht vanaf de Veenselaan

impressie | aanzicht vanaf de Kalver-  
kampweg op het 'hoofgebouw'



impressie | diversiteit aan het erf





vogelvlucht | noordoost - zuidwest



vogelvlucht | noordwest - zuidoost

vogelvlucht | zuidoost - noordwest



vogelvlucht | zuidwest - noordoost





# 5 \ OPENBARE RUIJITE

**Buitenruimte** / Binnen de buitenruimte van het plan worden de volgende onderdelen onderscheiden:

*Het erf*

Het erf krijgt een eenvoudige en heldere inrichting passende bij een boerenerf. Het hart van het erf wordt beplant met 3 grote inheemse bomen met daaronder een groenelement in de vorm van een verhoogde lage rand met onderbeplanting. Aan of in het groenelement wordt zitmeubilair geplaatst. De organische vormgeving van dit eigentijdse element is sober en robuust. De boomsoort die wordt aangeplant is Bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea'). Twee bomen worden op relatief korte afstand van elkaar geplant waardoor op termijn de kronen in elkaar groeien en er een samengestelde boom ontstaat. De onderbegroeiing in het verblijfs-element blijft laag zodat doorzicht over het erf mogelijk blijven. De soortkeuze bestaat uit een bodembedekker van *Tiarella cordifolia* in combinatie met een veelzijdig stinzenmengsel dat van maart tot oktober een bloeiend beeld geeft.

*Stinzenmengsel:*

- *Galanthus Nivalis* (sneeuwkllokje)
- *Eranthis Cilicica* (winteraconiet)
- *Crocus Tomassinianus* (boerencrocus)
- *Chionodoxa* (sneeuwroem)
- *Corydalis Solida* (vogeltje op de kruk)
- *Scilla Siberica* (oosterse sterhyacinth)
- *Fritillaria meleagris* (kivietseitje)
- *Pseudonarcis* (Topolino)

De randen van het erf zijn rafelig en krijgen een afwijkende materialisering als opmaat naar de privé-kavels. Het centrale erf krijgt een halfverharding van zandgrijs split. De omlijsting van de privé-kavels wordt uitgevoerd in een warmgrijze straatbaksteen gelegd in ellenboogverband.



Bruine beuk, samengestelde boom



Zitbank / Een combinatie van hout en gecoat (antraciet) staal



Erf / halfverharding



Omlijsting / elementverharding

### *Cultuurhistorische verbinding*

Tussen de Veenselaan en de N224 wordt de oude historische infrastructuur hersteld (brink / veedrift). Deze historische structuur krijgt een sobere inrichting en wordt aan de oostzijde beplant met bomen. Op deze manier blijft de nadruk (hiërarchie) op de grote brede lanen langs de Veenselaan en de Kalverkampweg liggen. Daarnaast zorgt het niet aanplanten van bomen ter hoogte van het erf dat de woningen aan westkant aangesloten blijven bij dit erf en er onderdeel van uit maken. Het pad zal worden vormgegeven als langzaamverkeersroute en worden uitgevoerd in een gebakken klinker in een donkere kleurnuance waardoor onderscheid ontstaat tussen het erf, de omlijsting van de woningen en de cultuurhistorische verbinding.

### *De buitenranden van het erf (kavels)*

Rondom de buitenranden van het plangebied wordt een hoge en brede beukenhaag (Fagus sylvatica) gerealiseerd zoals nu reeds langs de westelijke begrenzing staat en het uitzicht op het plangebied vanaf de Lunterseweg bepaald. De hoogte van de haag is 2 meter en bestaat uit een dubbele rij. (1)

### *Erfafscheidingen aan openbare ruimte*

De erfafscheidingen langs de buitenranden van het plangebied worden gerealiseerd zoals hierboven beschreven. Alle overige erf grenzen worden als volgt uitgevoerd:

- (2) Hagen aan het erf / Fagus sylvatica, enkele rij, 100 cm. hoog
- (3) Haag aan de historische verbinding / Fagus sylvatica, enkele rij, 200 cm. hoog



Erf / halfverharding



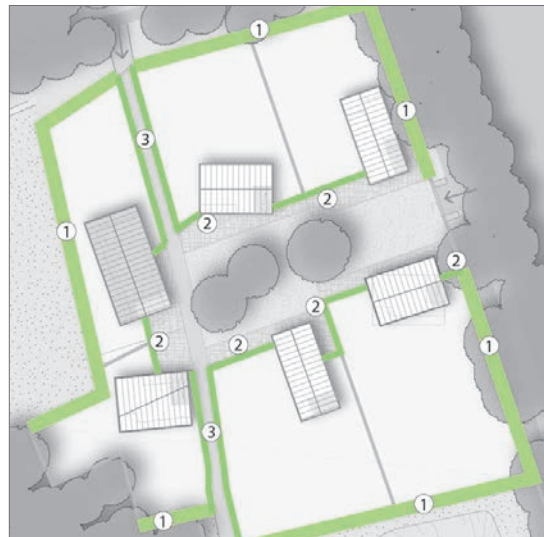
Omlijsting / elementverharing



Hist. verbinding / elementverharding



onderbegroeiing / Tiarella cordifolia en bosstinzen



themakaart hagen aan openbare ruimte



Haag van Fagus sylvatica

### *Entree Kalverkampweg*

De entree aan de Kalverkampweg wordt vormgegeven doormiddel van een subtiële entreemarkering van het erf passend bij Landgoed Kernhem. Op de markering wordt de naam van het woonerf genoemd. De entree markering zal nader worden uitgewerkt.

### *Entree's Veenselaan / fietspad N224*

De entree's van de cultuurhistorische route aan de Veenselaan en het fietspad langs de N224 worden uitgevoerd als de entree's bij Hanenburg.

### *Erfafscheidingen tussen kavels*

De uniformiteit van erfafscheidingen langs de randen van het plangebied en aan het erf zijn geborgd door de verschillende oplossingen zoals aangegeven bij de onderdelen 'buitenranden van het erf' en 'erfafscheidings aan openbare ruimte'. De erfafscheiding tussen de kavels onderling wordt evenals de buitenrand vormgegeven met een haag van *Fagus sylvatica* of een andersoortige streekeigen heesterrij.

### *Weiden*

De weiden tussen het plangebied en de Lunterseweg en de N224 worden ingezet voor beweiding en zorgen voor ruimte en lucht in dit deel van het landgoed.

### *Verlichting*

Verlichting binnen het plangebied beperkt zich tot één type lichtbron en armatuur op het erf waaraan de woningen zijn gelegen. De verlichting is ingetogen en eenvoudig en bestaat uit een lichtbron dat enkel het verharde oppervlak belicht. Dit in verband met de unieke ecologische waarden rondom het plangebied zoals vleermuizen. De paal is van hout.



Entree Hanenburg als referentie



mogelijk gebruik weiden langs N224 en Lunterseweg



referentie verlichting op het erf



impressie | woning aan erf met bomen



impressie | cultuurhistorisch pad

# Bijlage A: variant woningtypologie



0 10 20 30 40 50

100 meter



vogelvlucht | noordoost - zuidwest



vogelvlucht | noordwest - zuidoost

vogelvlucht | zuidoost - noordwest



vogelvlucht | zuidwest - noordoost



**Landschapsarchitectuur & Stedelijk Ontwerp** | Puur Landschap is een bureau van vormgevers dat zich richt op het landschap in de stad en het buitengebied. Stad en ommeland raken steeds meer met elkaar verweven. Daarom concentreren de ontwerpactiviteiten van het bureau zich op deze drie aandachtsgebieden: landschap, openbare ruimte en infrastructuur. De opdrachten variëren van gebiedsvisies en beeld-kwaliteitsplannen tot concrete inrichtingsplannen en detailontwerp. Ons team werkt voor opdrachtgevers in de publieke sector, particuliere grondeigenaren en projectontwikkelaars.

**Projectmanagement** | Puur Landschap is bedreven in projectmanagement waarin een inhoudelijke component belangrijk is. Puur Landschap levert inhoudelijk projectmanagement op het gebied van landschapsarchitectuur en stedelijk ontwerp. Naast het leveren van projectmanagement, kan Puur Landschap uw initiatief helpen te realiseren door het planproces te coördineren. Wij assisteren u ook bij de zoektocht naar waardecreatie en verdienmodellen om uw initiatief te realiseren en rendabel te maken.

Filosofie | Landschapsarchitectuur hoort Puur te zijn. Een ontwerp hoort in zijn context te passen, te functioneren en hoeft niet altijd opvallend te zijn. Puur Landschap ontwerpt Puur. Ingetogen waar het moet, in het oog springend waar het kan en waar het mag. Puur.

Puur Landschap heeft een eenvoudige en heldere kijk op vormgeving. Hierbij staan begrippen als 'integraal ontwerpen', 'interactief ontwerpen' en 'beheersbewust ontwerpen' centraal. Een ontwerp gaat functioneren wanneer elke vakdiscipline en elke omgevingsdeskundige meedenkt en mee ontwerpt. Zo werkt Puur Landschap aan een duurzame leefomgeving: voor de toekomst, voor ons (stads)landschap.

Puur Landschap. Bureau voor landschapsarchitectuur, stedelijk ontwerp & projectmanagement

