

# Vernieuwing productiebedrijf Pinkenberg, Rozendaal

Gebiedsanalyse en gebouw- en inpassingsschets



## Inhoud

Inleiding

1. Cultuurhistorische gebiedsanalyse . . . . . 4
2. Planvoornemen en productieproces . . . . . 26
3. Integrale planschets . . . . . 32



BART JANSSEN BSC MA  
LANDSCHAPSARCHITECT

*Arnhem, maart 2023*

*Firma Bart - Bart Janssen, landschapsarchitect i.s.m. Rooding Architecten - Jan Rooding - architect BNA*

**Het verhaal van Pinkenberg** De Pinkenberg is niet zomaar een gebied en de waterwinning ligt er ook niet zomaar. Het was zo'n 200 jaar geleden een woest gebied, onderdeel van de stuwwal van de Veluwe. Doordat regenwater in de bodem trekt, en wordt gezuiverd door diepere bodemlagen, ontstaat water van zeer goede kwaliteit. Eind 1900 groeit de vraag naar water, en ontstaat het plan om, op de overgang tussen Veluwe en Rozendaal, een waterwinstation op te richten, om te voldoen aan de toenemend vraag van het groeiende dorp. Met - voor die tijd - zware pompen werd het water uit de bodem gehaald, en als drinkwater getransporteerd naar de bewoners. 125 jaar later gebeurt dat nog steeds, op vrijwel dezelfde wijze.

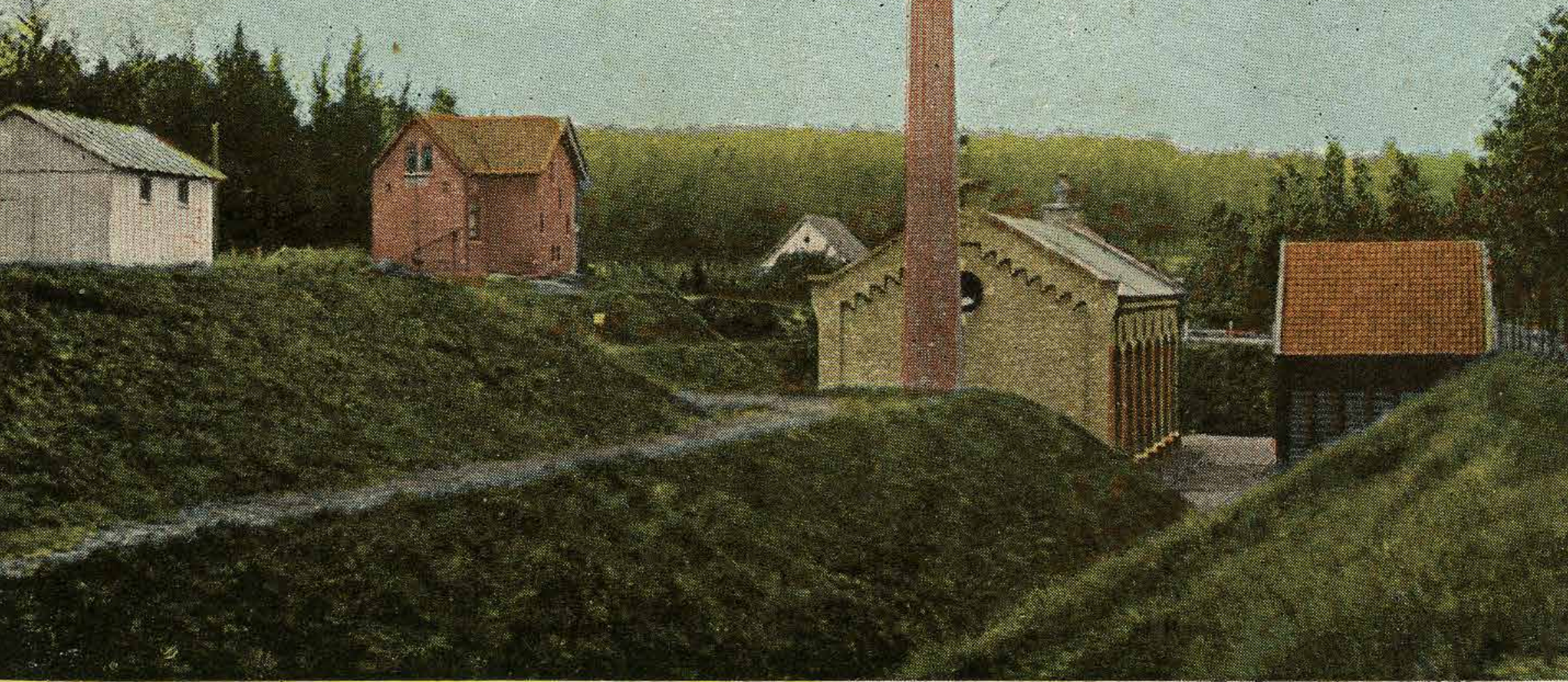
**Leeswijzer** Het document schetst een eerste richting voor de invulling van de locatie. Het is een visie voor nieuwbouw, afgestemd op de buurt, de monumenten en de omringende natuur. Het start met een uitgebreide analyse van de

plek, uitleg over het randvoorwaarden en afmeting van de nieuwe winning wordt de hoofdopzet voor het plan uitgewerkt.

**Status** Om het plan voor de vernieuwde drinkwaterzuivering te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig. Vitens heeft hiertoe een aantal gesprekken gevoerd, en onderzoeken opgestart. Op advies van de Gemeente Rozendaal is deze gebiedsanalyse en inpassingsschets opgezet. Deze is besproken met betrokken ambtenaren, het college van B&W van de gemeente, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Gelders Genootschap en de Provincie Gelderland. Betrokken overheden hebben een positieve grondhouding ten aanzien van de planvorming zoals geschetst in dit document. Inmiddels zijn onderdelen uit deze studie gebruikt voor informatieve gesprekken met de Gemeenteraad en buurtbewoners en een bewonersbijeenkomst. Het document vormt samen met aanvullende onderzoeken en gemaakte

opmerkingen het vertrekpunt voor nadere onderzoeken en de verdere planuitwerking van het gebouw, terrein en een op te starten bestemmingsplanprocedure.

# 1. Cultuurhistorische landschapsanalyse

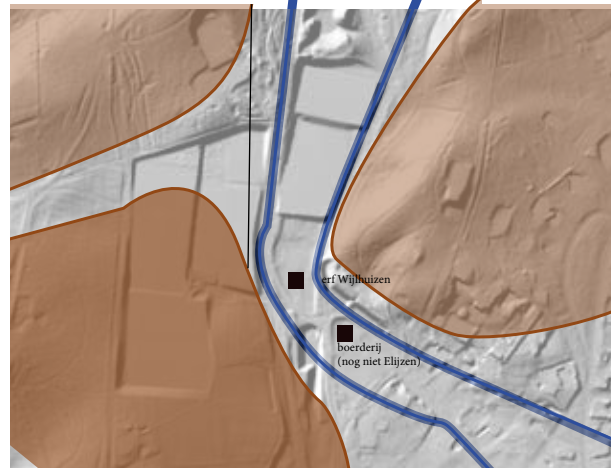


*Arnhem's Omstreken Waterwerken bij Velp.*

urendruk S. Bakker Jz. Koog-Zaandijk. 1920

212

*Jeannette  
v. D.*



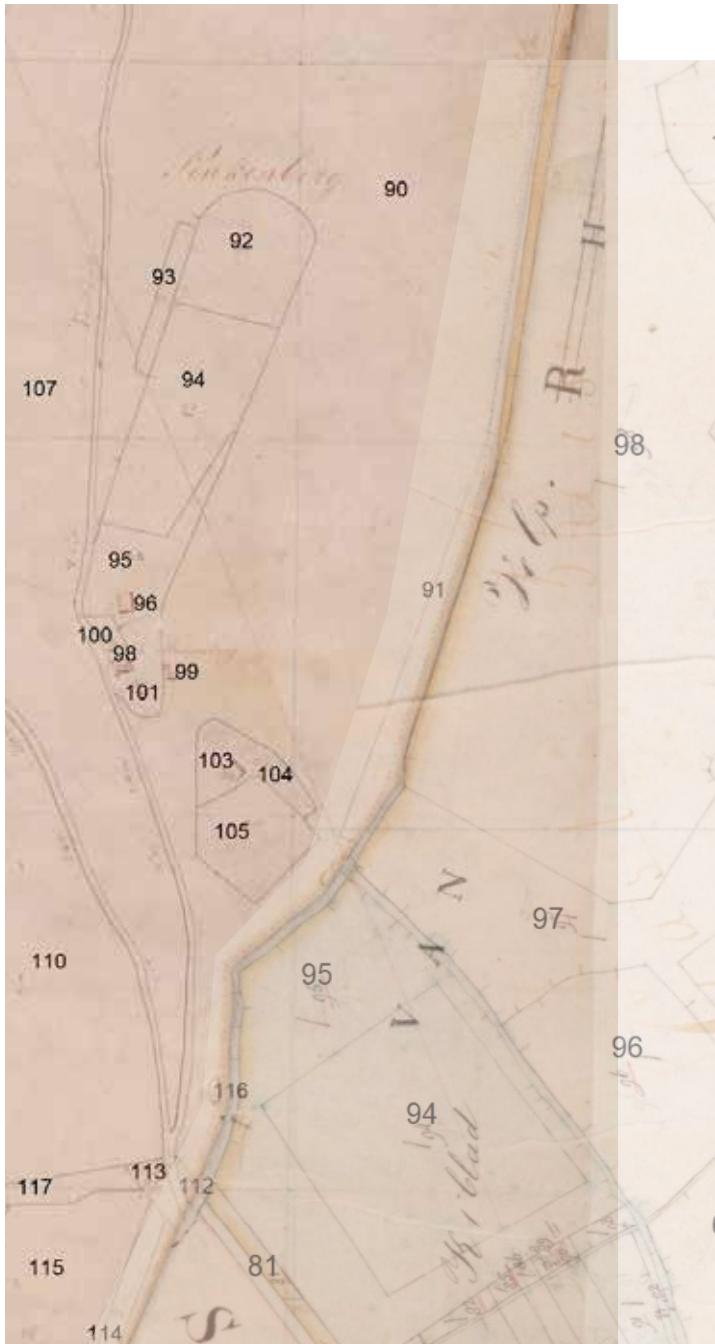
Smeltwaterdal



Topografie 1800: woeste gronden (bron: kadaster)

**Ontstaan** Het huidige landschap van het Veluwemassief en het IJsseldal is ontstaan tijdens de twee laatste ijstijden. Bij de voorlaatste ijstijd dringen vanuit het noorden gletsjers ons land binnen. Deze duwen de grond voor zich uit waarbij stuwwallen ontstaan die bedekt zijn met dikke lagen ijs en sneeuw. Na het einde van iedere ijstijd smelt het ijs en stromen grote hoeveelheden smeltwater inclusief keien, grint en zand naar het dal waar later de IJssel zou stromen. Rozendaal kent drie smeltwaterdalen van waaruit het puin en zand dat werd meegenomen door het afstromende water de puinwaaier Velp en Velperbroek heeft gevormd. Een daarvan is de del (kleine komvormige laagte) bij de Pinkenberg, die nu waterwingebied is. Na het smelten van al het ijs bleef zanderige grond met veel stenen over. De gronden waren arm en droog. Er woonden in Nederland nog niet veel mensen, de noodzaak om alle gronden te

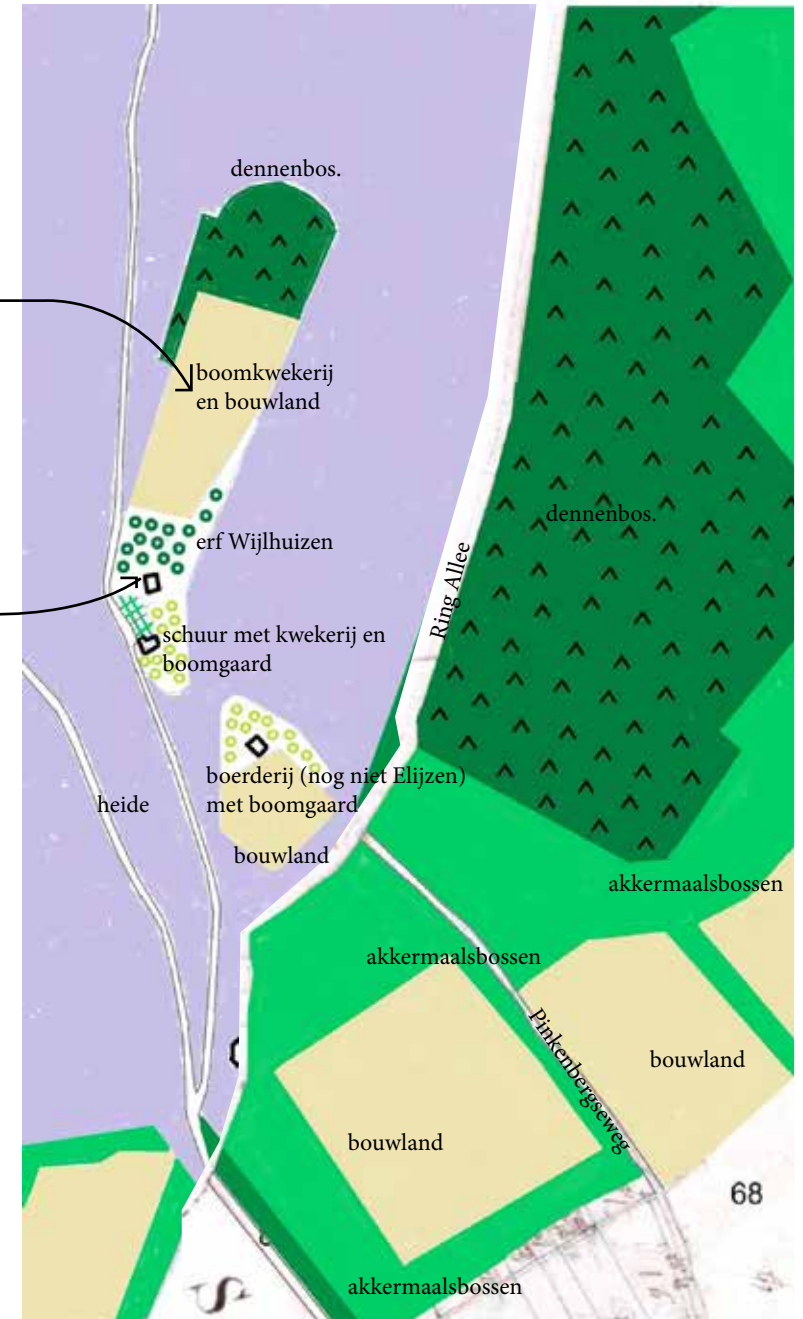
gebruiken was er niet, tot 1800 was de hele noordrand van Rozendaal nog woeste grond, voornamelijk heide. Rond 1850 beginnen de nederzettingen onderaan de Veluwezoom (Rozendaal, Velp) uit te breiden, er worden heidevelden ontgonnen om eenvoudige vormen van landbouw te bedrijven. De boerderij Wijlhuizen en voorganger van Elijzen zijn in rood op de topografische kaart aangeduid.



Informatie uit aanwijzende tafel:  
 Eigendom: A.L.A. Baron Torck van Rosendaal  
 90,106,107,110,113 heide  
 91, 112 opgaand bosch  
 92, 93 dennenbosch  
 94, 105, 115 bouwland  
 95 boomkwekerij  
 96, 103 huis  
 98 schuur  
 99 bakoven (doorgehaald)  
 100 kwekerij  
 101, 104 boomgaard  
 114, 117 akkermaals bosch  
 (97, 102 geannuleerd)

Op de grens met Velp loopt de Ring Allee van Rosendaal

Informatie uit aanwijzende tafels Velp:  
 Eigendom 94, 95: Samuel van Eck, Ridder van de Staten van Gelderland; rest : Alexander Jacob van Spaen, Baron van de Ringenberg en Bijjoen  
 13, 15, 95, 97 akkermaals bosch  
 94, 96, 99 bouwland  
 98 dennenbosch  
 81 opgaand bosch



Vertaling van minuutplan naar grondgebruik

Kadastrale kaart 1811-1832 (minuutplan Rosendaal, Gelderland, sectie C, blad 01 (MIN05143C01) en minuutplan Velp, Gelderland, sectie A, blad 01 (MIN05158A01)

## ***De agrarische erven van Wijlhuizen en Elijzen lagen als geïsoleerde enclaves in bos- en heidegebied***

**Kadastrale kaarten 1811-1832** In het begin van de 19e eeuw ligt de toekomstige Vitenslocatie tussen de weg van Velp naar Eerbeek aan de westkant en de Ring Allee als grens met Velp aan de oostkant. De gronden zijn in bezit van Baron Torck van Rosendaal. De omgeving van de Vitenslocatie inclusief De Pinkenberg is één groot heidegebied.

De grens met Velp – de Ring Allee - is duidelijk zichtbaar in het terrein door de bosstrook tegen de Ring Allee en aan de Velpse kant het dennenbos en – om de bouwlanden heen – akkermaalsbossen. Temidden van de heide liggen twee kleine boerenerven: die van boerderij Wijlhuizen en de voorganger van Elijzen. Op de kadastrale kaart van Velp is de latere Pinkenbergseweg te zien als een pad tussen de akkermaalsebossen.

Onder akkermaalsbossen worden bossen en heggen van eikenhakhout verstaan die vroeger

gebruikt werden voor de afscheiding van percelen. Het werd om de 7 à 12 jaar gekapt, waarna het hout geklopt werd zodat de bast gemakkelijk losliet. De bast bevat looizuur en werd gebruikt voor het looien van leer. Het eikenhakhoutbos leverde hout voor vele doeleinden, bijvoorbeeld als brandhout en gebruikshout, het zogenoemde geriefhout, voor de boerderij.

**Erfindelingen van boerderij Wijlhuizen en (voorloper van) Elijzen** Aan de noordkant van boerderij Wijlhuizen (waar nu het openluchttheater ligt) ligt wat dennenbos. Beide boerderijen hebben hun voorgevel naar het zuiden, met de kopgevel richting het dorp. In het dal ligt ten noorden van de boerderij Wijlhuizen (96) een boomkwekerij en bouwland. De indeling is wat onsamenhangend en waarschijnlijk ad-hoc tot stand gekomen. Voor de voorgevel van de boerderij is een schuur met kwekerij gebouwd, waarschijnlijk omdat de gronden aan de achterzijde al in gebruik waren, of

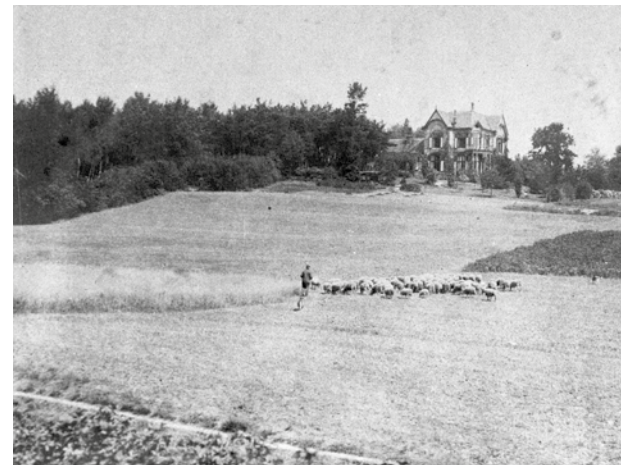
vruchtbaarder dan die aan de zuidkant. Bij de boerderij (nu Elijzen, toen zonder naam) (103) liggen een boomgaard ten noorden en oosten van de boerderij, en ten zuiden een klein stuk bouwland. De erfopzet lijkt, op basis van de kadastrale kaarten, af te wijken van de standaard opzet (voorgevel met tuin, aan achterzijde bouwlanden en schuren) maar meer ad-hoc tot stand te zijn gekomen. Het maakt het geheel tot een informeel en geleidelijk gegroeid ensemble.



Velp, Pinkenberg 1870 - 1900  
(bron: WJ Tyl, Velp, Gelders Archief, 1501-893)



Boer met ploeg, op achtergrond Villa Pinkenberg, 1910  
(bron: Gelders Archief 1501-13215)



Schaapsherder, op achtergrond Villa Pinkenberg, 1920  
(bron: Gelders Archief 1501-13219)





## Heide maakte geleidelijk aan plaats voor landbouw, bos en recreatie

VELP, 26 Nov. De heeren H. A. Van den Broek en G. W. Van Barneveld Kooy Jr. te Amsterdam, aan wie door den Raad der Gemeente Rheden een voorloopige concessie is verleend voor den aanleg en de exploitatie van een waterleiding alhier, zullen in de volgende maand een aanvang laten nemen met boringen voor de keuze van een *prise d'eau*.

1884 concessie verleend voor aanleg en exploitatie, start werkzaamheden (bron: Delpher, Dagblad van Zuidholland en 's Gravenhage, 1894)

### Eind 18e eeuw - steeds meer heide

**ontgonnen** Een eeuw later ziet het gebied er totaal anders uit. Van het grote heidegebied zijn een paar kleinere heidevelden over, tussen de naald- en loofbossen en akkers. De heide op de westflank van het dal is ontgonnen tot bouwland. De eikenhakhoutwallen om de bouwlanden aan de zuid- en oostkant zijn verdwenen. Er komen steeds meer onverharde wegen en paden in het gebied, om nieuwe woningen en zomerhuizen aan de bosrand te ontsluiten. Villa De Pinkenberg bijvoorbeeld was het zomerhuis van familie 'De Kempenaar', die in het gebied neerstreek. Het gebied rond de Pinkenberg wordt door bewoners van het dorp gebruikt als wandelgebied. Ten westen van de waterwinlocatie is een dubbele beukenlaan aangeplant.

**Start ontwikkeling waterwinning** In 1894 wordt het voornemen voor de aanleg en exploitatie van een waterleiding gepubliceerd, waarna de onderzoeken naar de geschiktheid van de locatie voor waterwinning verder werden uitgezocht.

— \* De Velsche waterleiding is bijna geheel gereed en zal in het begin van Februari a. s. geopend worden. De concessie voor den aanleg en de exploitatie van de waterleiding werd indertijd door den Raad van Rheden verleend aan de heeren van den Broek en van Barneveld Kooij Jr., te Amsterdam, die deze concessie met goedvinden van den Raad van Rheden hebben overgedragen aan de Industriële Maatschappij te Amsterdam, onder directie van de heeren G. W. van Barneveld Jr. en D. J. van den Honert. De aanleg geschiedde voor rekening van die Maatschappij volgens de plannen van den ingenieur H. P. N. Halbertsma te 's-Gravenhage, terwijl de ingenieur van Goor met de dagelijksche leiding van zaken is belast.

1899, aankondiging opening Velsche waterleiding  
bron: Delpher, Arnhemse Courant, 14 januari 1899)

## Nieuwe technieken maakte winning en distributie van drinkwater mogelijk



10 Topografie 1900: aanleg pompgebouw in prise d'eau  
(bron: Kadaster)



shtdruk S. Bakker Jz. Knoz-Zaandijk 7012  
Pompstation en bijgebouwen in prise d'eau  
(bron: tijdbeeld.com)

### De opening der Velsche Waterleiding.

De concessie voor den aanleg en de exploitatie werd bij Raadsbesluit dd. 6 Juli 1896 verleend aan de heeren Th. van den Broek en G. W. van Barneveld Kooy Jr., te Amsterdam, die deze concessie ingevolge besluit van den Raad van Rheden dd. 12 Juni 1897 hebben overgedragen aan de naamlooze vennootschap Industrieele Maatschappij, gevestigd te Amsterdam, onder directie van de heeren G. W. van Barneveld Kooy Jr. en D. J. van den Honert. Van de Velsche Geërden werd door genoemde Maatschappij in 1898 voor de som van f7000 de noodige grond onder de gemeente Rosendaal aangekocht voor den aanleg der werken waartrent wij het volgende kunnen mededeelen:

A. Ingraving voor de prise d'eau en het machinegebouw. De ingravingen voor de prise d'eau en het machinegebouw, begonnen in het jaar 1897, kwamen in Mei 1898 gereed. De ingraving van de terreinen geschiedde tot eene diepte van  $\pm 31.30$  M.  $\pm$  A.P., dit is gemiddeld 3.— tot 4.— M onder het maaiveld. De uitgegraven gronden werden in de onmiddellijke nabijheid in depôt gebracht. Zoowel de ingravingen, als de gronddepôts werden met plaggen bekleed.

Deze werkzaamheden werden aangenomen en uitgevoerd door den aannemer M. P. Vale, te Arnhem.

B. Prise d'eau. De prise d'eau bestaat uit twee gedeelten.

Het 1e ontworpen aan den voet van den Pinkenberg; het 2e in de onmiddellijke nabijheid van het machinegebouw, grenzende aan de Rosendaalsche ringallee. De prise d'eau bestaat uit 17 verticale putten of bronnen, welke aan twee zuigleidingen zijn aangesloten, die in verbinding staan met twee zuigwindketels in de machinekamer geplaatst. In de verbindingen tusschen de putten en de zuigleidingen zijn afsluiters aangebracht, zoodat elke put afzonderlijk aan het bedrijf kan worden onttrokken.

De onderlinge afstand der putten bedraagt 15 M.

Alle werkzaamheden, tot deze prise d'eau behoorende, werden in eigen beheer uitgevoerd.

*Concessie voor ingraving machinegebouw en prise d'eau (bron: Delpher, Arnhemsche Courant, 15 febr. 1899)*



*Prise d'eau en brug naar Park Pinkenberg, 1904 (bron: Gelders Archief, JH Schaefer, 1514-632)*



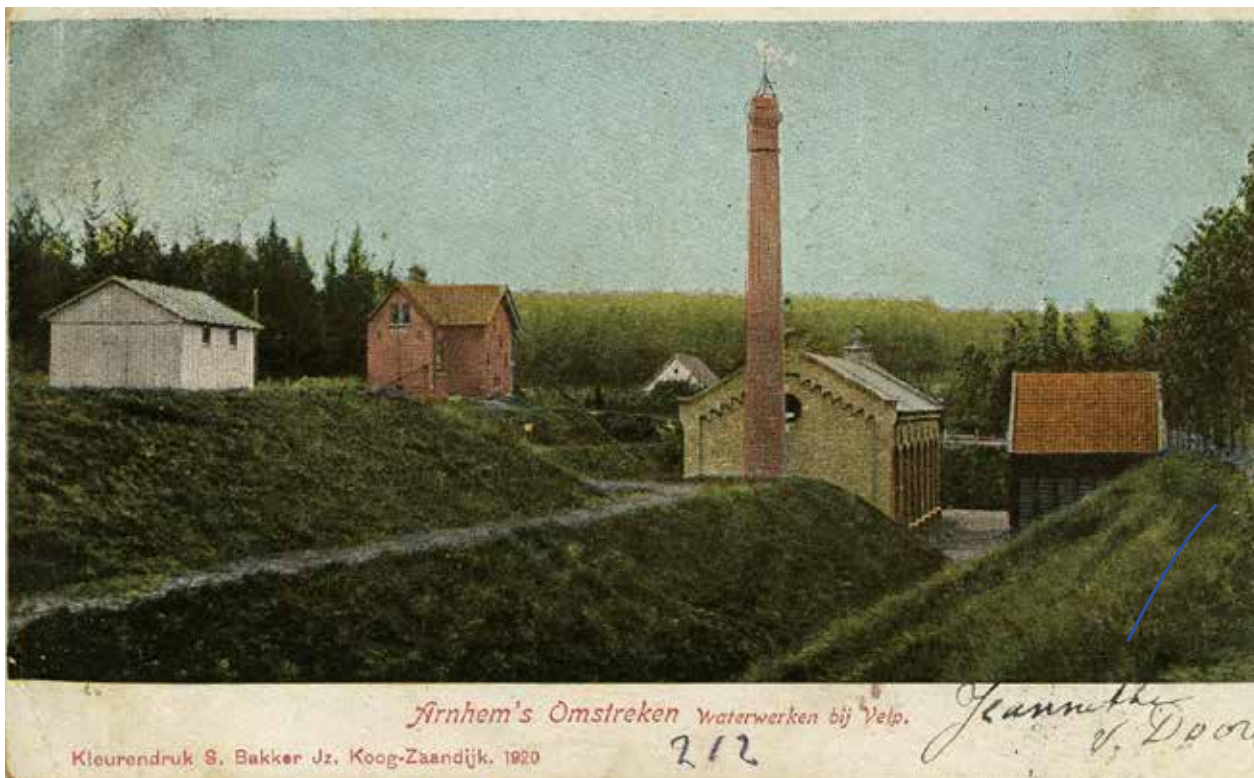
*Hoogtekaart met verdiepte pomplocatie en prise d'eau (bron: AHN.nl)*

### 1899 - opening van de Velsche Waterleiding

Het gebied is in enkele jaren sterk veranderd: na onderzoeken naar de geschiktheid is snel een start gemaakt met het graven van een prise d'eau voor het pompgebouw. De technieken zijn zo ver dat men van een diepte van 10 meter water op kan pompen. Het grondwater zit echter enkele meters dieper. Om die reden is een drie tot vier meter verdiept gat (prise d'eau) gegraven, waarin het pompgebouw is gebouwd. Op die manier kan men, met de technieken van toen, het water oppompen. De bij het graven vrijkomende grond wordt in de nabije omgeving verwerkt, en met plaggen afgewerkt. Het resulteert in een diepe kuil met een relatief groot gebouw, en steile hellingen er om heen.

Een tweede prise d'eau wordt ten oosten van

Elijzen gegraven, op de overgang naar het Park Pinkenberg. Een langgerekte greppel van eveneens drie meter diep biedt ruimte aan een 17-tal putten die met zuigleidingen aan de machines van het westelijk gelegen pompgebouw werden gekoppeld. Om het Park Pinkenberg toegankelijk te houden wordt een fraaie houten brug over de prise d'eau gebouwd.



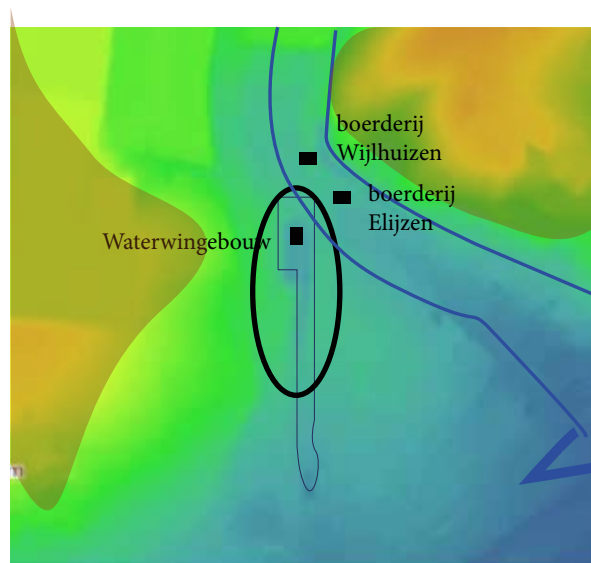
"In 1894 kregen twee Amsterdammers (Van den Broek en Van Barneveld Kooy) van de gemeente Rheden een concessie voor exploitatie van een drinkwatervoorziening. In 1899 werd hiervoor het eerste waterpompstation op de Pinkenberg te Velp officieel geopend. Het bedrijf begon met tweeëndertig aansluitingen. Op 1 mei 1919, toen de concessie afliep en deze door de gemeente werd overgenomen, was het aantal gestegen tot 826. In 1921 werd Laag-Soeren als laatste dorp op de gemeentelijke waterleiding aangesloten."

bron: MijnGelderland (<https://mijngelderland.nl/inhoud/canons/rheden/gas-water-en-elektriciteit>)

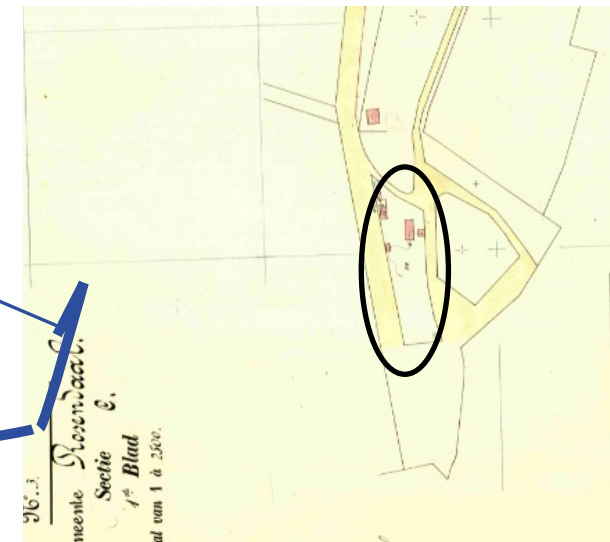
Pompgebouw, bedrijfswoning en bijgebouwen, 1903  
(Bron: Gelders archief, S. Bakker jr., 1514-01-629)



Topografie 1900: aanleg pompgebouw in prise d'eau  
(bron: Kadaster)



Hoogtekaart: smeltwaterdal, agrarische erven en nieuw pompgebouw met prise d'eau (bron: AHN.nl)



Kadastrale kaart met gebouwen, 1908  
(bron: Kadaster Archiefviewer, kaart RZD00 C774)

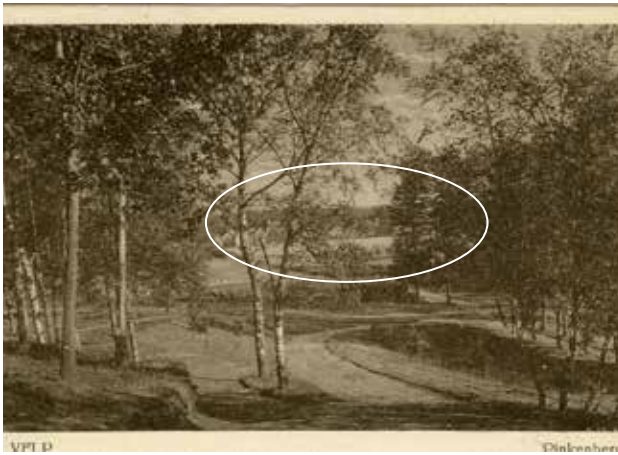
## ***Kunstmatige vergravingen op de rand van de stuwwal hielpen het productieproces***

**1899 - pompgebouw met bijgebouwen** Het in de gegraven laagte gebouwde pompgebouw verandert het aanzicht van het dorp: een relatief groot bakstenen gebouw met hoge schoorsteen en verschillende bijgebouwen verrijkt het natuurlijke en agrarische gebied met een zichtbaar staaltje ingenieurskunst, door de forse vergravingen, robuuste nieuwbouw en een meer civiele uitstraling van het perceel van de watermaatschappij. Het gebouw is een eenlaags pompstation, met een flauw hellend zadeldak. De vormgeving van de hoofdropzet is relatief behoudend, in de details voor die tijd modern. Het gebouw is passend in het gebruikelijke beeld van de bedrijfsopzet van die tijd, relatief traditioneel qua architectuur, natuursteen in de top van kopgevels en muurankers die neigen naar Jugendstil. Het sterk ontworpen karakter van het pompgebouw en de omgeving staat in schril contrast met de relatief eenvoudige opzet van de boerderijen.

Waar de agrarische erven in de bocht van het smelwaterdal liggen, maakte het pompgebouw een beweging naar het zuiden: op de rand van de smelwaterdal, een relatief langgerekte afgraving met gebouwen richting de natuurlijke laagtes van het dorp. Vanuit de beheerderswoning wordt toezicht gehouden op het geheel, diverse bijgebouwen voorzien in steeds wisselende behoeften. Bij de opening levert het gebouw drinkwater voor 32 aansluitingen. 20 jaar later zijn dat er 826. Waterputten en individuele bronnen worden ingeruild voor een aansluiting op het waternet.

*Waardering Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed* De RCE heeft het hoofdgebouw gewaardeerd als van architectuurhistorisch belang, als functioneel bedrijfsgebouw met toegevoegde traditionele sierelementen. Het speelt als hoofdgebouw een kernrol in het complex bedrijfsgebouwen voor waterwinning, illustratief voor de bouwkundige ontwikkeling van

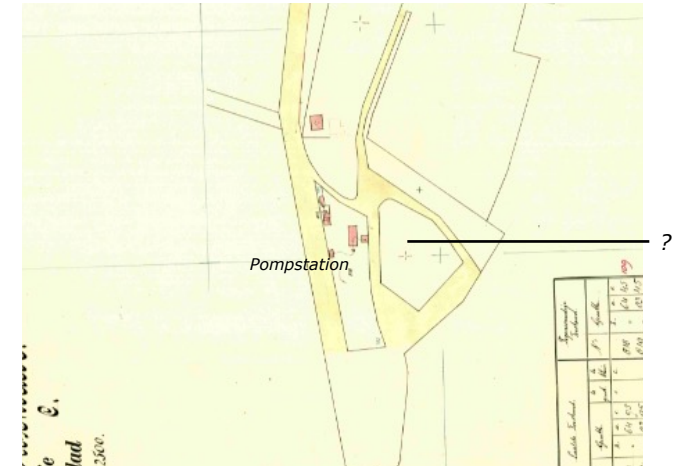
de bedrijfsgebouwen eind 19e en eerste helft 20e eeuw. Het is een gaaf bewaard monument van bedrijf en techniek, diverse interessante interieuronderdelen, en speelt een belangrijke rol in het complex, en in groter verband van het dal.



Park Pinkenberg, blik op Rozendaal (1910-1930)  
(bron: Gelders archief nr 1514-634)



Achter- en zijgevel nieuwe boerderij Elijzen, 1910  
(bron: Wikipedia.org 20462484 - RCE)



Uitsnede adastrale kaart, 1908, sloop boerderij Elijzen?  
(bron: Kadaster Archiefviewer, kaart RZD00 C774)



14 Topografie begin 20e eeuw: minder heide, meer landbouw, ontwikkeling pompgebouw, nieuwbouw Elijzen (bron: kadaster)



Contrast 'eigentijds' pompgebouw versus traditionele ingetogen boerderij Elijzen op achtergrond  
(bron: Beeldbank RCE, 321,120)



*ingetogen voorgevel in schoon metselwerk*



*later bijgebouwde schuur*

**Sloop en nieuwbouw - boerderij Elijzen** Begin 20e eeuw wordt de voorganger van boerderij Elijzen gesloopt, en bouwt de familie Elijzen de huidige boerderij. De boerderij is gebouwd op de plaats van de oude. In de kadastrale kaart van 1908 is te zien dat de boerderij reeds gesloopt is. Ook de nieuwe boerderij kent een fraaie ligging, in het dal, met de kopgevel richting het zuiden, naar het dorp, uitkijken over zijn eigen akker. De kopgevel is schoon metselwerk, de rest is wit gestuukt. De hoofdopzet is ingetogen, passend bij een boerderij op de arme gronden van de Veluwe. De in relatie tot de boerderij forse schuur van schoon metselwerk is iets later gebouwd, in de eerste helft 20e eeuw. Het ensemble is een Rijksmonument.

*Waardering Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed* De RCE heeft het ensemble gewaardeerde als van architectuurhistorische belang, als voorbeeld van agrarische bebouwing. De schuur en boerderij zijn

samen van waarde als landschappelijk belangrijke elementen in het beeld van het glooiende dal.

Het erf van boerderij Elijzen wordt verkleind door het rechte trekken van de Pinkenbergweg, aan de oostkant van het perceel lijkt een houtsingel te ontstaan. Het dorp groeit, er verrijzen villa's aan de zuidkant van het perceel Elijzen. De Pinkenberg wordt beter ontsloten voor wandelaars.



1898-1900: prise d'eau,



1899-1900: pompestation en bedrijfswoning



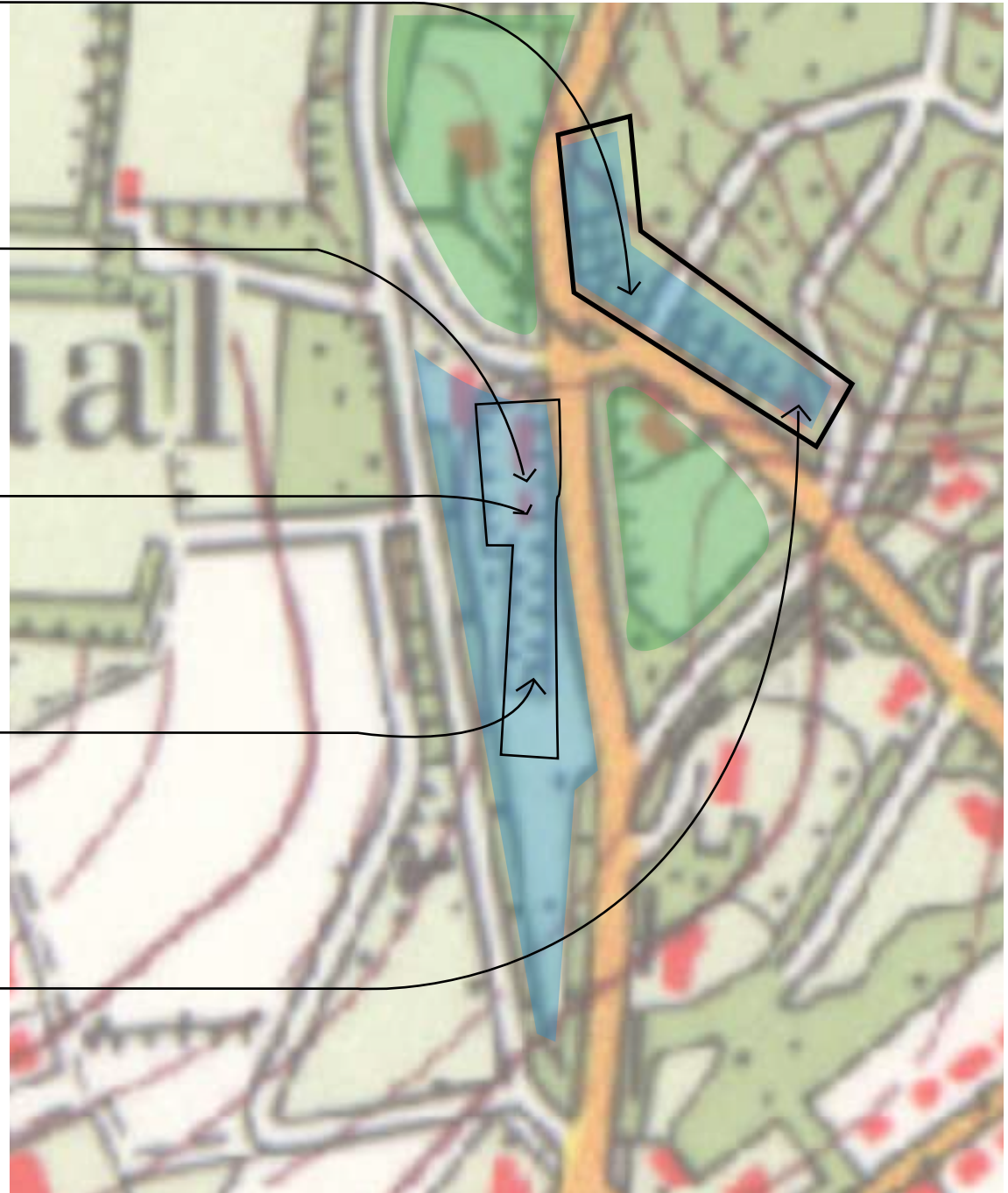
1926: pompegebouw met berging



1932: drukverhoger voor hoger gelegen levering



'50: extra pompegebouw





# Hoofdgebouw met in de loop der tijd zorgvuldig toegevoegde hulpgebouwen vormen nog steeds een herkenbaar beeld

**1926 - pompgebouw met berging** Bijna 30 jaar na de opening van de locatie is het aantal afnemers gegroeid van enkele tientallen naar meer dan 1000. Een laag gebouw met plat dak, onder invloed van de Amsterdamse en Haagse School, met een berging, in het talud, in dezelfde stijl. Om het gebouw te kunnen plaatsten wordt aan de zuidkant van het pompgebouw de gegraven bouwkaavel vergroot. De gebouwen zijn vermoedelijk later pas wit geschilderd. De gebouwen zijn een Rijksmonument.

*Waardering Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed* De uitbreidingen zijn van architectonisch belang, als gaaf bewaard monument van bedrijf en techniek. Samen met de berging in dezelfde stijl zijn beide gebouwen, opzichzelf en als onderdeel van het geheel eveneens onderdeel van het grotere geheel. Beide panden spelen een rol in het complex van de waterwinning, en zijn stedenbouwkundig van belang voor het beeld van het complex, en in

groter verband van het dal, ensemblewaarde.

**1932 - waterpompstation** Vijf jaar later wordt gestart met de bouw van een extra pompgebouw.

Een compacte uitbreiding is nodig om het water, met extra pompen voor extra druk, naar de afnemers in de hoger gelegen delen van Rozendaal en omgeving te krijgen. Het gebouw is eveneens ontworpen onder invloed van de Amsterdamse en Haagse School, maar verschilt sterk van het waterpompstation uit 1926, vooral door het zeer steile dak met rode pannen. Ook dit gebouw is een Rijksmonument.

Om de samenhang tussen de verschillende gebouwen te versterken is er voor gekozen om alle oorspronkelijke schoon metselwerkgevels wit te schilderen.

*Waardering Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed* De RCE heeft het gebouw gewaardeerd als gaaf

bewaarde monument van bedrijf en techniek, als zodanig van typologisch belang. Daarnaast is bijzonder dat met eenvoudige middelen uit de sfeer van Amsterdamse School wordt bereikt dat een utilitair gebouw een positieve bijdrage levert aan het landschap. Het is stedenbouwkundig van belang vanwege zijn rol in het complex bedrijfsgebouwen voor waterwinning, welke de ontwikkeling illustreert in de loop van de eerste helft van de 20e eeuw.

**Jaren '50 - extra pompgebouw bij prise d'eau** Ergens halverwege de vorige eeuw is er, ten oosten van de Pinkenbergseweg een extra pompgebouw gerealiseerd. Het is gebouwd in Delftse School, bewust in het landschap en de dorpsrand ingepast door de keuze voor een woonhuis-uiserlijk. Zowel dit pand als de prise d'eau zijn geen Rijksmonument.



*dal in het verlengde van pomplocatie*



*dubbele bomenrij westzijde*

***Herkenbaar dal  
met natuurlijke randen***



*hoger gelegen bosrand oostzijde*



*bomenrij Pinkenbergseweg*



*bomenrij Kluzenaarsweg*

**Omgeving nu - herkenbaar dal met natuurlijke randen**

Het dal is als een open dal sterk verkleind door de aanleg van de sportvelden en de uitbreidingen van Rozendaal, maar is door de nog relatief oorspronkelijke erven van Elijzen en Wijlhuizen herkenbaar gebleven als dal in een natuurlijke omgeving.

Het gebruik als waterwingebied heeft bijgedragen aan de leesbaarheid, door zijn nog originele aangelegde hoogteverschillen, die contrasteren met de natuurlijke hellingen.

De oude boerderijen met erven en open bouwlanden zijn behouden; al zijn de bouwlanden nu weiden en staan er heggen omheen – daar waar bij Elijzen eerder houtwallen stonden.

Kenmerkend en fraaie elementen zijn:

- natuurlijke hoogteverschillen in de omgeving;
- aangelegde hoogteverschillen voor de waterwinning: rondom de pompstations en de prise d'eau;
- natuurlijke hoogteverschillen in de agrarische erven (holle ligging);
- de doorgaande dubbele bomenrij ten oosten van de winlocatie, tussen dorp en sportvelden;
- de bomenrijen langs de Pinkenbergerweg en Kluzenaarsweg;
- de hoge akker aan de westkant van de winlocatie;
- de groene randen rondom, met name aan de zuidkant, als bufferzone naar aangrenzende woningen;
- de twee agrarische erven met bebouwing, hagen, losse bomen en weide;
- het hoger gelegen bos aan de westkant .



*door hagen omzoomd, lanen en bos als decor*



*boerderij en schuur op informeel erf*

***Elijzen herkenbaar agrarisch erf aan de bosrand***



*hagen rondom kavel, besloten erf*



*bloemrijk grasland op oude akker*



*doorkijken het erf op via toegangen*

**Erf Elijzen - de tijd heeft stil gestaan** Rondom het erf Elijzen heeft de tijd stil gestaan. Het gebouw heeft, sinds de bouw begin 20e eeuw, weinig veranderingen ondergaan. Restanten van de voor- en zijtuin zijn de afgelopen jaren verdwenen, door sterke verdroging en plagen. Het erf was, en is nog steeds, informeel opgezet met een compacte tuin en verder natuurlijke ingericht terrein. De hiërarchie op het erf is informeel: door de positie van de boerderij en schuur achter op het erf, lag het 'productieve deel' (de akker) voor de boerderij. Bij de noordelijk gelegen boerderij Wijlhuizen is de situatie gelijk: ook hier waren akkers en zelfs een schuur aan de voorzijde van de boerderij gelegen.

Een solitaire eik, linksvoor de kopgevel, is beeldbepalend, evenals de hoge en volwassen beukenhagen rondom. De lanen en bosrand rondom dragen in belangrijke mate bij aan de natuurlijke

sfeer en de beleving van het oude dal. Het naar naar het zuiden en westen hellende veld voor de boerderij accentueert de ligging aan de bosrand. Twee poorten geven inkijk op het erf, vanaf de hoger gelegen bosrand (het oude Park Pinkenberg) is er over de haag zicht op het erf.

Het terrein wordt natuurlijk en extensief beheerd, wat leidt tot een schraal bloemenmengsel. Van de oorspronkelijke boomgaard en houtsingel aan de oostkant is niets meer over.

Het geheel is, met name door de groene omranding en het informele maaiveld, nog heel duidelijke als agrarische ensemble in het smeltwaterdal herkenbaar.



*ensemble van waterproductiegebouwen*



*verlaagd pompegebouw, in gegraven kuil*

***Gecultiveerde uitstraling rondom  
pompegebouw in natuurlijk smeltwaterdal***



*civiele grondlichamen rondom pompgebouw*



*civiele laagte uitmondend in natuurlijke laagte richting het dorp*



*prestanten prise d'eau aan de oostkan van Elijzen het dorp*

**Productielocatie Pinkenberg - civiel kunstwerk** Het waterwingebied zelf heeft sinds het aanleggen van de laagte en het eerste waterpompstation relatief weinig verandering ondergaan. Het is een bijzonder complex, met een verzameling beeldbepalende gebouwen in en rond een laagte. Het ligt ingeklemd tussen een hooggelegen historische beukenlaan enerzijds en een door het dal slingerende weg aan de oostzijde. Het graven van de laagte, en het ter plekke verwerken van de grond, heeft het gebied verrijkt met bijzondere civiele taluds. Nieuwe, kleinere pompstations zijn later zorgvuldig toegevoegd, waarbij het dal intact is gebleven. De civiele laagte strekt zich uit naar het zuiden, en gaat geleidelijk aan over in een natuurlijke laagte richting het dorp. De uiterste zuidpunt vormt het laagste deel, welke wordt gebruikt voor de infiltratie van (schoon) water dat vrijkomt

uit het productieproces. De nog oorspronkelijke dubbele bomenlaan aan de westzijde begeleidt het langgerekte kavel. De prise d'eau aan de oostkant is dichtgegroeid geraakt, en daardoor minder herkenbaar als onderdeel van het hele wincomplex. De steile taluds vertellen nog iets van de oorspronkelijke functie. Het totale ensemble van prise d'eau langs de Pinkenbergseweg en het ensemble inclusief omgeving aan de Kluizenaarsweg vormen, door de samenhangende architectuur en steile taluds en hellingbanen een schril contrast met de natuurlijke hellingen, en daardoor een herkenbaar ensemble binnen een verder natuurlijke en agrarische setting aan de rand van het dorp.



1, Erf Wijlhuizen,  
herkenbaar ensemble van boerderij en erf  
in het smeltwaterdal,  
ingeklemd tussen beboste hellingen



2, Erf Elizzen,  
herkenbaar ensemble van boerderij en erf  
in het op de helling, in het smeltwaterdal,,  
ingeklemd tussen beboste helling en  
productiebedrijf



3, Pompgebouwen waterwinning,  
herkenbaar ensemble van bhofd- en  
bijgebouwen in civiele laagte, ingeklemd  
tussen hogergelegen laan en agrarisch erf



## ***Twee herkenbare agrarische en een civiel ensemble in natuurlijke omgeving***

**Erf Wijlhuizen** Hoog in het dal, omgeven door bos, ligt het erf van Wijlhuizen. De hagen markeren het oude, hol liggende erf. Met de recent aangeplante boomgaard voor de woning is het weer een herkenbaar en samenhangend geheel.

**Erf Elijzen** Lager in het dal, omringd door een hoge haag, ligt het erf Elijzen. Met aan de oostkant het steil oplopende bos, en aan de westkant de gegraven laagte van het complex van de waterwinning. Een licht hellend veld voor de boerderij geeft ruimte voor nieuwbouw en herstel van de samenhang binnen het grotere geheel. Aan de zuid-oostkant vormt een strook bos een geleidelijke overgang naar de woonbuurt.

**Locatie waterwinning** Als sterk gecultiveerd ensemble met bijzondere gebouwen is ook de locatie waterwinning nog sterk herkenbaar, als

element in het grotere geheel. Aan weerszijde omgeven door bomenrijen, in contrast met de agrarische erven en de natuur rondom.

**Erven en culturele winlocatie door natuur omgeven** De drie ensembles in de natuurlijke omgeving zijn als zodanig nog goed herkenbaar en beleefbaar. Voor de nieuwbouw van het productiebedrijf leidt dat tot conceptuele mogelijkheden: wordt er bij nieuwbouw op het agrarisch erf van Elijzen aansluiting gezocht bij de typologie van wingeboeven, bij de typologie van het agrarisch erf, of vraagt de plek om een eigentijdse ingreep?

## 2. Planvoornemen en productieproces





Nota Ruimtelijke Kwaliteit, Gemeente Rozendaal



Toetsing WNB Nieuwbouw PB Pinkenberg



teunisbloempijlstaart

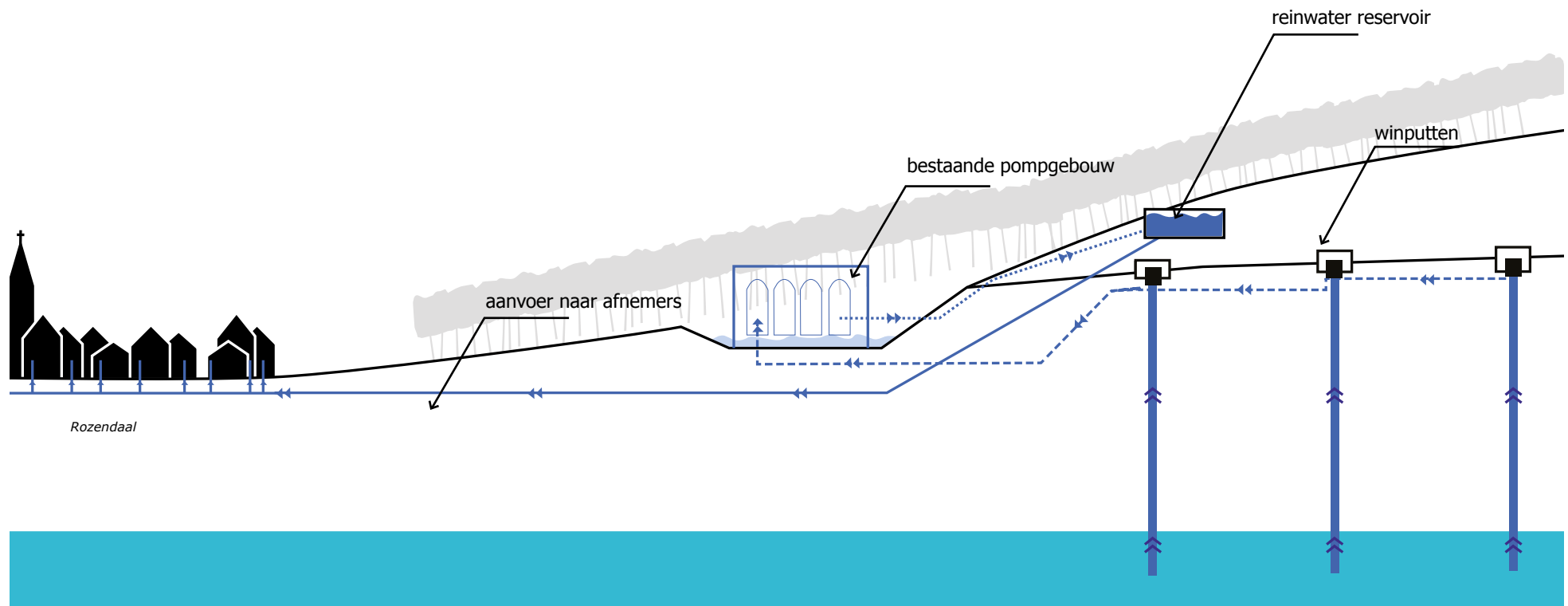
**Nut en Noodzaak** De drinkwaterwinning staat onder druk: er zijn steeds meer regels, normen en afnemers. Het bestaande gebouw voldoet niet meer: de ketels, filters en installaties zijn verouderd en de verdiepte ligging geeft risico op overstroming waardoor de leveringszekerheid in de toekomst onder druk komt te staan. De bestaande bronnen voldoen nog, en er wordt in de nieuwe situatie niet meer water opgepompt. Vitens heeft een Business Case laten opstellen, waarin renovatie en nieuwbouw tegen elkaar worden afgewogen. Renovatie is complex en onzeker, er blijft risico op overstroming. In overleg met de Gemeente Rozendaal is besloten te onderzoeken of nieuwbouw op de Vitens locatie mogelijk is.

**Beleid en context** De Gemeente Rozendaal heeft nog geen omgevingsvisie, maar werkt met een 'Nota Ruimtelijke 'Kwaliteit'. Voor het

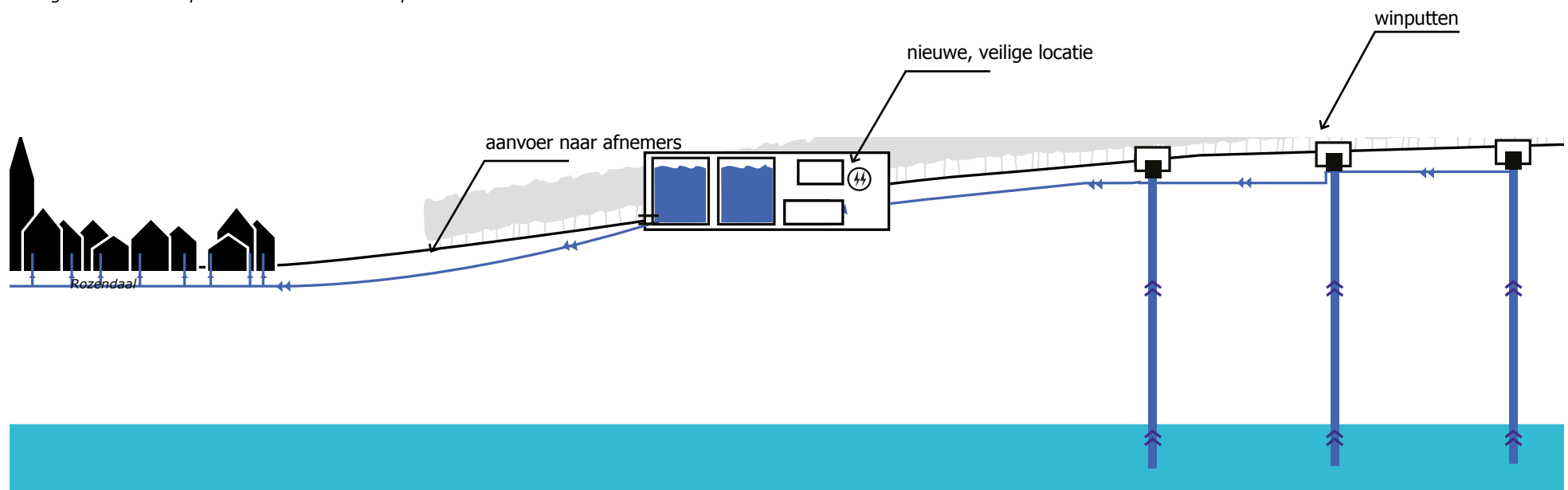
gebied 'De Pinkenberg' is als kernkwaliteit de landschappelijke structuur, met hoogteverschillen, bossen en open gebieden omschreven. De Gemeente geeft aan dat bouwplannen en de omgeving horen te 'passen bij de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied, en is afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur'. Daarnaast is het 'versterken van markante stedenbouwkundige en landschappelijke ruimten' gewenst. Mede om die reden start deze studie met een uitgebreide cultuurhistorische landschapsanalyse en onderzoek naar bestaande waarden in het gebied, om deze als uitgangspunt te kunnen gebruiken voor de doorontwikkeling van deze locatie.

**Toetsing Wet Natuurbescherming Nieuwbouw PB Pinkenberg** Tegelijkertijd is er een ecologische scan van het terrein geweest, daar het plangebied aan de oostzijde grenst aan

Natura2000 gebied. De prise-d'eau en een groot deel van de winputten liggen binnen de N2000 begrenzing, het plangebied zelf niet. In 2021 is een eerste onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden in het gebied. Op het vlak van flora zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Ook waren er geen vaste verblijfsplaatsen voor kleine zoogdieren. Op het vlak van ongewervelden bleek nader onderzoek naar de Teunisbloempijlstaart nodig. Voor beschermde vogels als zwarte specht, draaihals en wespindief is nader territoriumonderzoek nodig. De gebouwen zijn potentieel geschikt voor vleermuizen. De benodigde vervolgonderzoeken zijn in gang gezet. Aanbevelingen voor natuur worden in de ontwerpschets meegenomen, om al in het beginstadium een goede basis voor een natuurinclusief plan te krijgen.



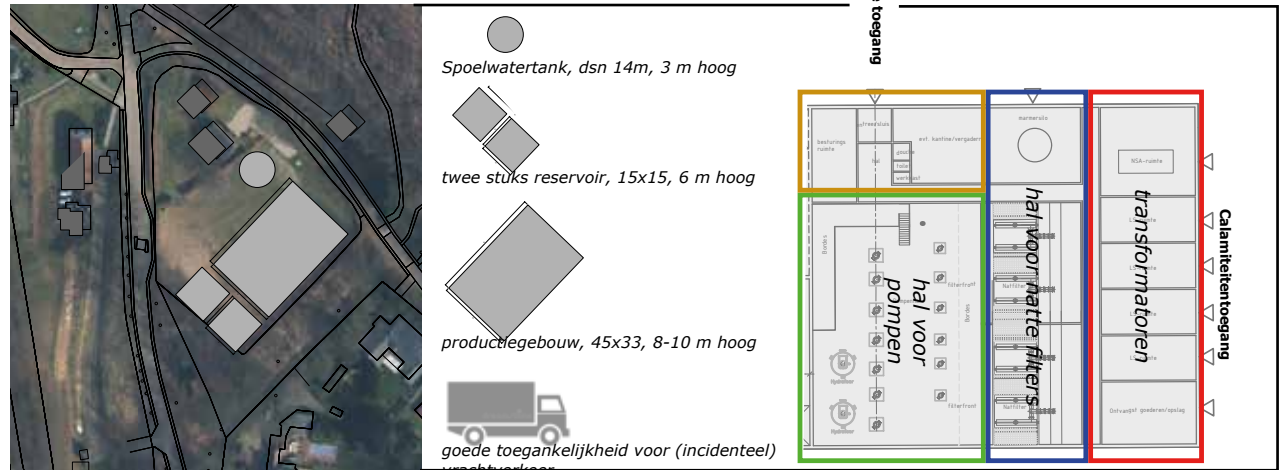
*huidige situatie: complex en kwetsbaar totaalproces*



*voorstel voor nieuwbouw: productiebedrijf en reservoirs voor schoon water*



hoge filters en reactoren



globale ruimtebeslag benodigde programma

**Huidig productieproces** Vanuit de bestaande winputten wordt water opgepompt, dat via ondergrondse leidingen naar het hoofdgebouw worden vervoerd. Door filters en pompen wordt het water gezuiverd. Het water wordt aansluitend naar ondergrondse reservoirs gebracht, waar het op afroep beschikbaar is. De reservoirs zijn nodig om pieken in het verbruik, bijvoorbeeld pieken gedurende de dag of op hete zomerdagen, voldoende water te kunnen leveren.

Het huidige gebouw voldoet niet meer en moet worden vernieuwd, maar de bestaande bronnen die hoge kwaliteit drinkwater leveren voldoen nog. Van de drie bestaande waterkelders in het bos voldoen er twee niet meer, een nieuwe kelder voor drinkwateropslag is onderdeel van de nieuwbouwstudie. Vitens heeft een Business Case laten opstellen, waarin renovatie en nieuwbouw tegen elkaar worden afgewogen. Renovatie is complex en onzeker, er blijft weinig ruimte en risico op inundatie door

leidingbreuken of regenwater van buitenaf. In overleg met de Gemeente Rozendaal is besloten te onderzoeken of nieuwbouw op de Vitens locatie mogelijk is. De omgeving van het huidige pompgebouw biedt onvoldoende ruimte. Het erf en de boerderij Elijzen zijn ook eigendom van Vitens, voor die plek is een onderzoek gedaan of en hoe er ruimte is voor nieuwbouw.

**Voorstel voor nieuwbouw** Om ook naar de toekomst te kunnen voorzien in voldoende en continue leverbaar drinkwater is het nodig om een nieuw productiegebouw en waterkelder te realiseren. De oude waterkelders in het bos worden dan niet meer gebruikt, en het historische pompgebouw kan mogelijk een andere functie krijgen. Moderne filterprocessen zijn complex, in veelal hoge filters wordt water gezuiverd. De totale nieuwbouw inclusief nieuwe waterkelders omvat een footprint van circa 2000m<sup>2</sup>. Op het erf van Elijzen is meer dan voldoende ruimte voor de

realisatie van het nieuwe productiegebouw, zodat ook naar de toekomst de levering van drinkwater wordt gegarandeerd.



*Vechterweerd: met hout omkleed gebouw in rivierenlandschap*



*Harderwijk, stalen gebouw onder het landschap*



*van Heek: houten gebouw in de natuur*





handleiding natuurinclusief bouwen en ontwerpen



productiebedrijf Sijmons, Arnhem: één ontwerp voor gebouw en landschap

**Natuurinclusief bouwen** Vitens creëert meerwaarde voor de natuur bij alle bouw- en renovatieprojecten. Dat gebeurt op twee manieren. Vitens heeft een natuurbeleid waarbij natuurinclusief bouwen als integraal onderdeel wordt opgenomen in de bouwprojecten. Hierbij wordt op alle schaalniveaus (de productielocatie, infrastructuur, gebouw- en terreininrichting) gekeken naar hoe met respect en meerwaarde voor natuur kan worden ontworpen en gebouwd. Daarnaast getuigt de huidige inrichting van de plas bij Productiebedrijf Hammerfliet er al van dat door goed beheer op bestaande terreinen natuur kan worden gerealiseerd. De kwaliteit van het water hangt nauw samen met de kwaliteit van de natuur en het landschap. Vitens wil met haar bouwprojecten bijdragen aan natuur- en landschap en voegt de laatste jaren daad bij het woord. Geen enkel gebouw is standaard, per plek wordt op basis van de karakteristieken gekeken naar wat het meeste toevoegt aan de plek. Door met respect voor de natuur te werken, wordt elke druppel duurzaam.

Enkele voorbeelden:  
*Vechterweerd, Dalfsen* Langs de oevers van de Vecht in het gebied van de rivierduinen bij Dalfsen ligt productiebedrijf Vechterweerd. Het compact en royaal in grashellingen ingepakt gebouw past in die specifieke, gevarieerde landschappelijke omgeving. De hellingen lopen over in robuuste waterpartijen, waardoor gebouw en landschap in elkaar vervlochten raken. De organische hoofdopzet past typisch in dit landschap, vanwege aanwezige gevarieerde structuren en glooiingen.

*Productiebedrijf Harderwijk* In Harderwijk is een productielocatie in de natuur ingericht. Het zanderige boslandschap loopt over het gebouw heen, een forse cortenstalen gevel ontsluit deze (vrij kleine) locatie. Ook dit gebouw is 'typisch' voor deze plek: het zand en de aardse kleuren passen als geen ander in dit bos.

*Van Heek, Zeddam* Voor deze locatie is een houten gebouw ontworpen met een (zoals alle Vitens gebouwen) betonnen kern. De schil van

het gebouw is van beton, de laag er omheen van hout. In die houten gevel zijn sparingen gemaakt voor aanwezige vleermuizen en vogels. De gevels 'spelen' met de richting van het landschap, het natuurlijke landschap loopt tot tegen het gebouw aan. Een 'natuurinclusief' houten gebouw op maat gemaakt voor dit specifieke landschap.

*Productiebedrijf Sijmons, Arnhem* In Arnhem wordt nu gewerkt aan een nieuw gebouw. Op een compact perceel is met speelse vormen gezocht naar een gebouw met diverse wanden en dakvlakken, die doorlopen in een eigentijds natuurgebiedje waarin de gevarieerde dak- en gevelvlakken doorlopen tot onder water. Door de bijzondere dak- en wandvormen kan het gebouw relatief klein blijven. In plaats van het te verstoppen achter groen is juist gekozen om te laten zien hoe trots Vitens is op het bijzondere werk dat ze doet.

### 3. Integrale planschets





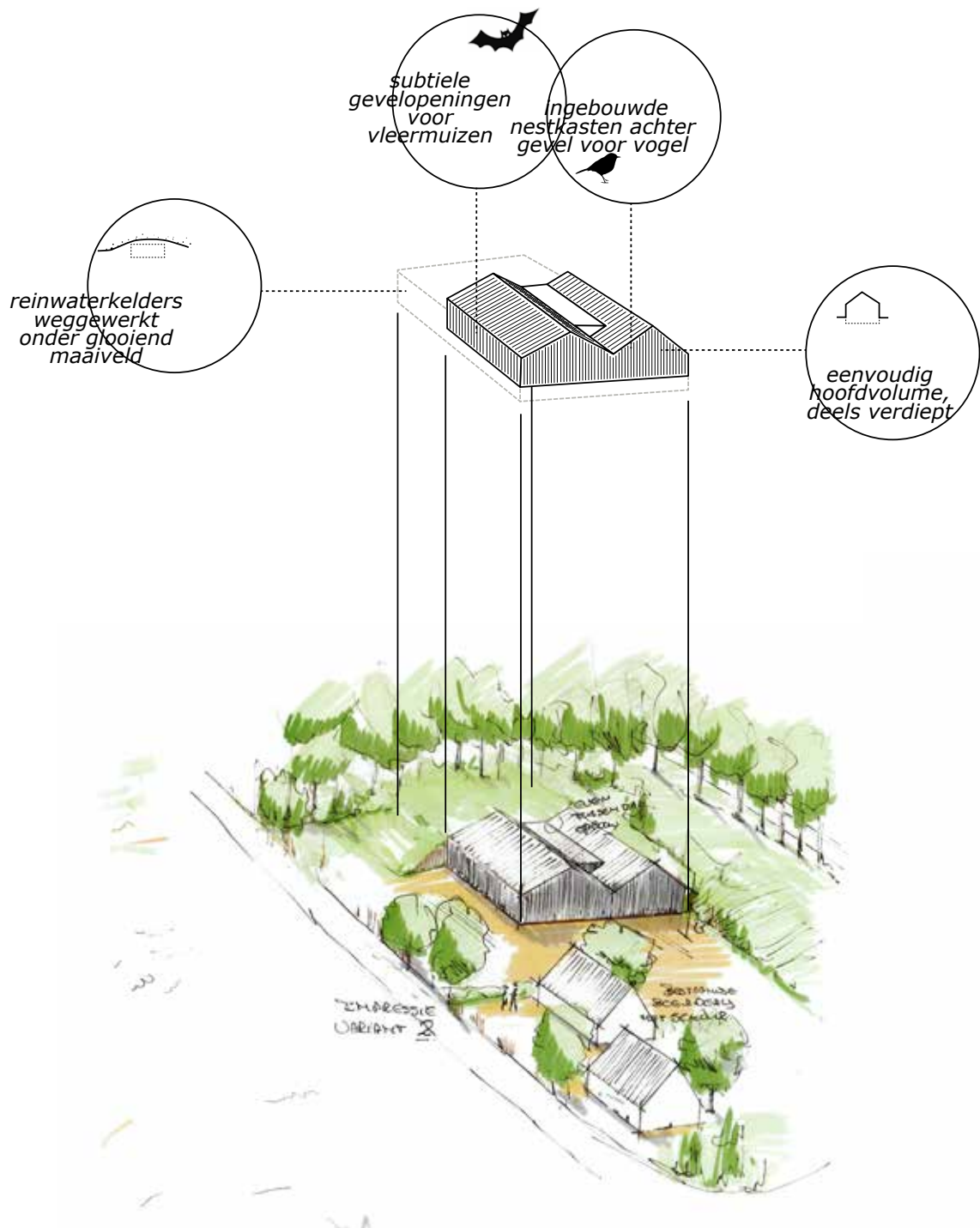
**Integrale planschets** Een eerste schets voor de locatie is opgesteld, waarbij integraal gekeken is naar allerhande punten: gemeentelijk beleid, de kwaliteiten van het landschap en de natuur in de buurt, de kwaliteiten van de huidige plek, de buurt en natuurlijk de monumenten. In drie stappen wordt een het planvoornemen uiteengezet.

Als eerste wordt over de hoofdvorm en de plek nagedacht: hoe kom je tot een zo bescheiden mogelijk en goed in te passen bouwwerk, dat naast de huidige zuivering past, zodat tijdens de bouw de waterzuivering door kan gaan. Daarna wordt gekeken naar de mogelijkheden die het gebouw biedt: hoe kan dat het beste worden opgebouwd, en hoe kan natuur en beeldkwaliteit daar een goede plek in krijgen. Tot slot wordt de omgeving meegenomen: welke elementen kunnen er worden gebruikt om de huidige kwaliteiten te koesteren, of zelfs uit te bouwen naar de toekomst. Door op die drie hoofd niveaus een eerste denklijn uit te zetten, wordt

vormgegeven aan de invulling van de plek. Het huidige plan heeft de status van een structuurplan, of stedenbouwkundige hoofdopzet. Deze vormt de basis voor de verdere uitwerking in vervolg ontwerp stappen en planologische procedures als bijvoorbeeld een bestemmingsplan.

Het totale gebied kent een langjarige geschiedenis, waarin zowel waterwinning als natuur als agrarische activiteiten naast en met elkaar een zeer karakteristiek deel van Rozendaal hebben gevormd.

In het dal zijn ingrepen gedaan in het landschap, in gebouwen en in de natuur, het nu opgestelde plan borduurt daar op geheel eigen wijze op voort. Ingrepen die nodig waren voor de waterwinning hebben geleid tot hoge kwaliteiten. Het idee is om met het nu voorliggende plan bestaande kwaliteiten te accentueren en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.



ingetogen hoofdvolume



houten gevel met subtiele gevelopeningen



beeldbepalend en rustig dakvlak, passend in natuurlijke omgeving



spleten en kieren, plek voor vleermuizen en vogels



minimalistische overstekken en kap als verbijzonderingen





plattegrond nieuwbouw en interne programma (pompen, filters etc)

### Hoofdoopzet: schuurachtig volume op historisch boerenerf

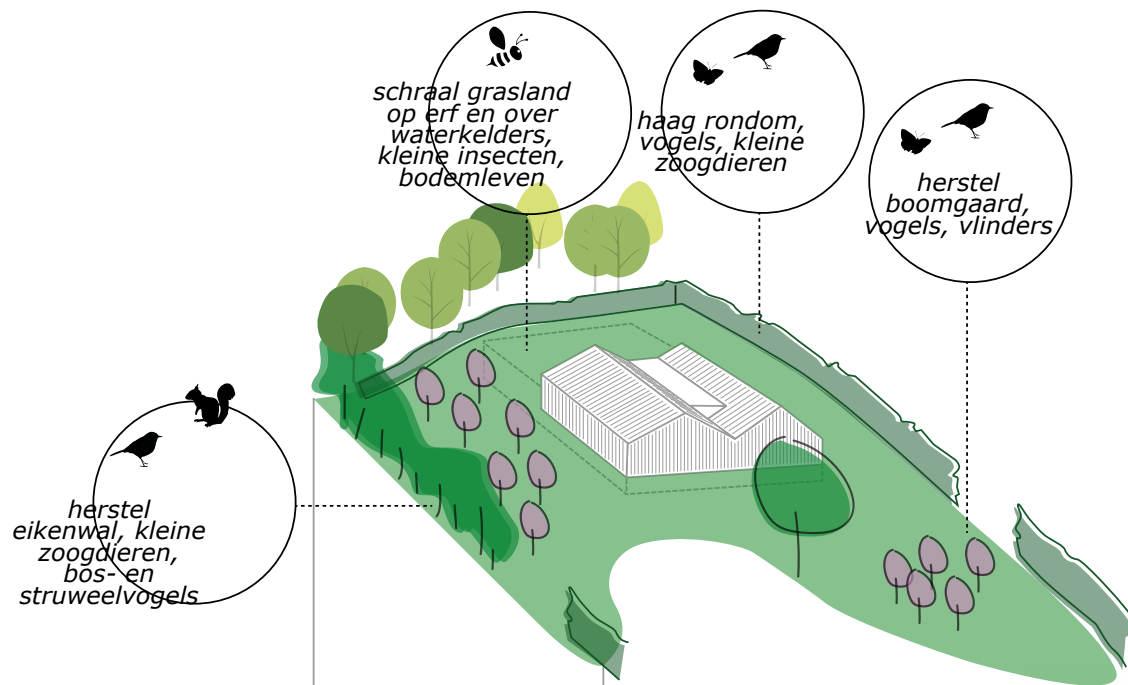
Qua hoofdoopzet is het voorstel aan te sluiten bij de gebiedskarakteristiek van het erf Elijzen. Zowel het erf Elijzen als het erf Wijlhuizen kenmerken zich door een sobere en doelmatige opzet, die typerend is voor de relatief kleine, arme Veluwe boeren. Het erf Wijlhuizen groeide destijds op een compacte kavel, en men plaatste daar de schuur voor de woning. Achter de woning was immers geen plek. Voor het erf Elijzen wordt dezelfde opzet gehanteerd: door het toevoegen van een eigentijds ingetogen volume met twee noord-zuid gerorienteerde gekoppelde gebouwen met zadeldak voegt de nieuwbouw zich in het cultuurlandschap en bij het ensemble van aan het agrarisch complex verbonden gebouwen. Vrijwel alle gebouwen hebben een in de lengterichting

van de richting van het dal, de nieuwbouw sluit daar bij aan. Door het nieuwe wingebouw in de noord-westhoek van het kavel te plaatsen raken de kopgevels van oud- en nieuwbouw met elkaar aan de praat, maar blijft er ruimte voor de oude boerderij vrij waardoor delen van het oude erf hersteld kunnen worden en de monumentale boerderij 'ruimte houdt'.

Qua hoofdvorm sluit het gebouw aan bij het historisch agrarisch complex, qua detail is gekozen voor een ingetogen uitstraling, van bijvoorbeeld hout, met doorlopende dak- en gevelvlakken, minimalistische detailleringen en ingetogen kleurstelling. De reinwaterkelders zijn bewust geen onderdeel van het gebouw gemaakt, maar weggestopt onder het glooiende landschap. Op die manier kan het gebouw relatief bescheiden van

maat blijven. Door spleten, kieren en ingebouwde kasten voor kleine vogels of een kerkuil kan het gebouw een belangrijke bijdrage leveren als nest- en slaapgelegenheid voor in de buurt aanwezige vleermuizen en vogels.

Het voorliggende plan is een structuurontwerp. Bij het opstarten van de ontwerpfase wordt gekeken of en hoe eigentijdse toevoegingen en ingrepen in zowel het monument als de nieuwbouw bij kunnen dragen aan de herkenbaarheid en identiteit. Voor het nieuwe wingebouw wordt in de uitwerking verder gestudeerd op gevel- en dakvlakken: mogelijk is een verspringende voorgevelrooilijn, meer variatie in kap hoogte- en richtingen en overstekken een instrument om het ontwerp om de eigentijdse toevoeging nog sterker leesbaar nieuw onderdeel van het totaal te laten zijn.



kruidrijk gras als basis voor insecten



haag rondom voor vogels en kleine zoogdieren



herstel houtsingel noord-oostzijde en inpassing bestaande bomen



herstel boomgaard met wilde of Veluwe soorten en zanderige plekken





profiel en aanzicht vanaf hoek Pinkenberg/Kluizenaarsweg

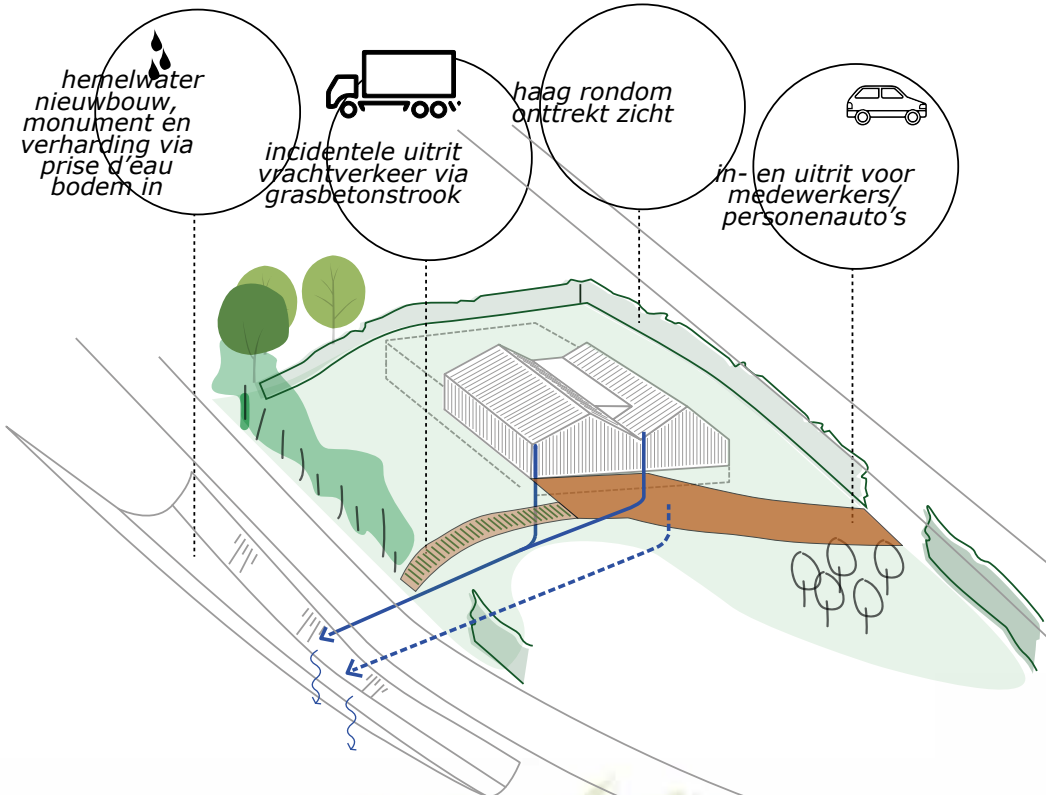
**Natuurinclusief erf en gebouwd ensemble: stapsteen in gecultiveerde en natuurlijke omgeving**

Een natuurinclusief gebouw ontstaat niet vanzelf. Oude gebouwen waren en zijn natuurinclusief door de vele spleten, kieren en gaten. Daarin vonden veel dieren een plek. Met moderne gebouwen is dat lastiger, omdat veiligheid en isolatie gebouwen veel 'geslotener' maken en daardoor minder geschikt voor dieren. In het geval van de reinwaterkelder ontstaat, door het aanaarden van de kelderbakken, een groen dek. Door dit net als delen van het terrein in te richten met een schraal bloemrijk grassenmengsel ontstaat een plek waar kleine insecten en vlinders voedsel kunnen vinden. In zanderige plekken in het gras vinden insecten en

grondwespen hun plek. Het gebouw wordt voorzien van een houten gevelbekleding met tussenruimten. De brede haag rondom, en herstel van de historische houtsingel aan de noord-oostzijde van het perceel vormen voor vogels en kleine zoogdieren als konijn en egel een belangrijke habitat. Een extensief beheerd bloemrijk grasland op het erf in combinatie met bestaande en nieuwe bomen en een boomgaard vormen een voedingsbron voor vogels en insecten, en nestgelegenheden.

Het voorliggende plan is een structuurontwerp, of stedenbouwkundige hoofdopzet. Bij het opstarten van de ontwerpfase wordt gekeken of en hoe specifieke opgaven en kansen vanuit natuur tot

in detail ingevuld worden. Ook wordt er met een ervenspecialist gekeken naar de opzet, zodat in de uitwerking nog meer aansluiting bij de karakteristiek van het erf Elijzen kan worden gezocht. Het arme gebied is een lastige plek qua grondslag. Bij de uitwerking van het terreinplan wordt enerzijds aandacht gegeven aan het restaureren van bepaalde (groen)onderdelen en anderzijds gekeken naar een klimaatadaptief sortiment, liefst met meerwaarde voor natuur.



haag past geheel in en openingen bij entrees geven inkijkjes



gebakken klinkers en halfverharding



incidentele uitrit in grasbeton



infiltratie hemelwater van dak en verharding in prise d'eau



### **Compacte logistiek**

Het uitgangspunt is de verhardingen tot een minimum te beperken om zo de groene kwaliteiten van het erf zo veel mogelijk te respecteren. Vrijwel dagelijks wordt de productielocatie bezocht door medewerkers met eigen auto's of kleine bestelwagens. Door aan de Kluizenaarsweg een inrit te maken tot aan de kopgevel van de nieuwbouw kan met een klein verhard vlak het geheel functioneel worden gemaakt. Enkele parkeerplaatsen, ingepast in de tuin, zorgen voor ruimte voor de autos van medewerkers. Incidenteel is er groter transport nodig voor het vervangen van onderdelen van filterprocessen, energieleveranties en dergelijke. Omwille van de veiligheid is het 'in een lus' kunnen rijden wenselijk. Door aan de Pinkenbergseweg een uitrit met een meer informeel karakter bijvoorbeeld grasbeton te maken kan groot verkeer via de Kluizenaarsweg inrijden, lossen op het eigen terrein, en via de grasbetonstrook aan de Pinkenbergseweg weer uitrijden. Langs de noordelijke zijgevel zijn enkele toegangen die incidenteel worden gebruikt, deze worden door een stabiele halfverharding toegankelijk gemaakt, waardoor het erf een zo

landelijk en groen mogelijke uitstraling houdt. Het geheel blijft ingepast met een robuuste haag rondom, aan de noord-oostzijde wordt een historische houtwal hersteld. Beide elementen onttrekken het erf, net zoals nu, grotendeels aan het zicht. De in- en uitrit vormt een aantrekkelijke blik op het vernieuwde erf. Het erf wordt ingericht met een schraal bloemrijk mengsel, en de boomgaard op het erf wordt hersteld. Vanaf het hoger gelegen oostelijke bos is er over de haag heen, zicht op de kavel, die een groene uitstraling houdt. Het erf blijft net als nu verrassen en biedt vanuit verschillende hoeken wisselende beelden op historische en nieuwe gebouwen.

Naast het nieuwe wingebouw is een spoelwaterbassin nodig om restwater schoon te maken en terug te geven aan de natuur. Het ronde bassin wordt deels ingegraven, en kent een meer civiele uitstraling. Het voorstel is om het bassin in de buurt van de infiltratievijver, als onderdeel van het civiele waterwincomplex (en niet van het boerenerf) aan de zuidkant van het huidige wingebouw te plaatsen. Door deze deels

in te graven en te voorzien van een ingetogen kleur of materiaal als cortenstaal vormt deze onderdeel van het meer civiele ensemble. Het hemelwater van dak- en verhardingsoppervlakten wordt uiteraard afgekoppeld. Door de Prise d'eau aan de oostkant weer vrij te maken van opgaande beplanting wordt deze als historisch element weer herkenbaar gemaakt en krijgt weer een duidelijke plek aan de laan. Het hemelwater van dak- en verhardingsvlakken en rondom de put op het terrein wordt, via een ondergrondse voorziening, in de prise d'eau gelaten, waar het teruggegeven wordt aan de bodem. De prise d'eau blijft dus, weliswaar anders dan vroeger, een functioneel onderdeel van de waterwinning.

Het voorliggende plan is een structuurontwerp, of stedenbouwkundige hoofdopzet. Bij het opstarten van het vervolg wordt een en ander precies in de maat gezet.



Legenda

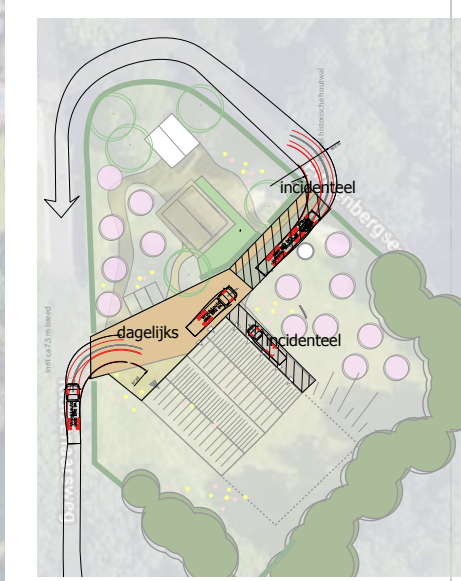
- nieuwbouw, hoofdentree
- nieuwbouw, incidentele toegangen
- reinwaterkelder, onder glooiend landschap

Verhardingen

- toegang, gebakken klinkers
- incidentele uitgang, grasbeton
- incidentele toegang, halfverharding

Groen

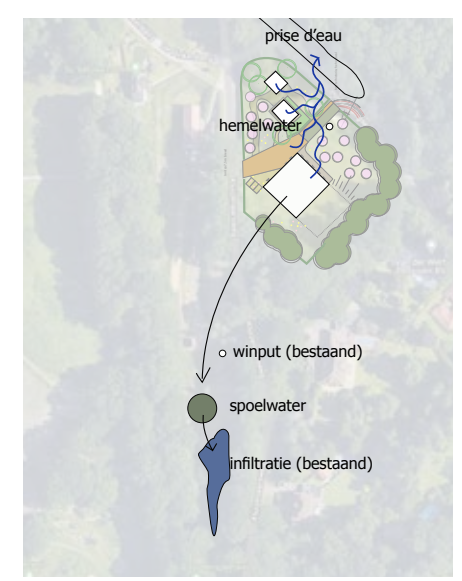
- kruidenrijk schraal grasland
- haag rondom
- herstel eikenwal
- herstel boomgaard
- inpassing bestaande bomen
- herstel voortuin boerderij Elijzen



logistiek: incidenteel groot verkeer via groene uitrit



pompen en filter-gebouw, kantoor en opslag



hemelwater naar prise d'eau, verdiepte spoelwatertank bij bestaande infiltratievelden





*profiel en aanzicht vanaf Pinkenbergseweg*

### **Samenhangend totaal in natuurlijk dal**

De nieuwbouw vormt op eigentijdse wijze een onderdeel van het geheel aan bouwwerken. Door te werken met gelijke nokken, beeldbepalende dakvlakken en een zo groen als mogelijk beeld rondom voegt de nieuwbouw zich in het totaal.

*Logistiek: incidenteel groot verkeer via groene uitrit* Een compacte inrit met enkele parkeerplaatsen geeft toegang voor dagelijks verkeer. Door te werken met gebakken klinkers ontstaat er een verbinding tussen oud- en nieuwbouw. Een incidentele uitrit voor groot verkeer is amper waarneembaar door de uitvoering in grasbeton. De haag en herstelde eikenwal aan de oostkant onttrekken, net als nu, veel aan het zicht, de in- en uitrit geven voorbijgangers een inkijk in het erf: op de monumenten en de nieuwbouw.

*Nieuwe programmering: pompen en filters, kantoor en opslag* De bestaande boerderij en

schuur krijgen in het plan een prominente plek. De schuur wordt weer geschikt gemaakt voor kleinschalige opslag. In de boerderij komt ruimte voor kantoorfuncties van Vitens, die verband houden met de nieuwbouw en de waterwinning. In de uitwerking wordt gestudeerd op een goede verbinding tussen boerderij en nieuwbouw, om werkprocessen en functionele verbindingen tussen oud- en nieuwbouw optimaal in te zetten.

*Hergebruik van bestaande elementen* Het streven van Vitens is elke druppel duurzaam in te zetten. Het hemelwater van nieuwbouw, boerderij en schuur en verharding wordt afgevangen en wordt via een ondergronds stelsel naar de prise d'eau geleid, waar het de bodem in kan zijgen. Daarmee wordt de prise d'eau weliswaar anders dan voorheen wel weer een onderdeel van het proces. De bestaande infiltratievijver aan de zuidkant van het huidige winterrein blijft functioneel, een nieuw grotendeels verdiept aangelegd spoelwaterbassin in het groen zorgt voor een optimalisatie van

het filterproces. De bestaande vijver komt nu incidenteel droog te staan, vanuit naturoogpunt is het interessant de vijver wat groter te maken en deels waterhoudend. Hiermee wordt ruimte voor kikkers, padden en libellen gecreëerd. Het huidige wincomplex komt door de nieuwbouw vrij voor een nieuwe functie.