

# *Inrichtingsplan*



*Landgoed Rozephoeve*  
*gebiedsontwikkeling De Logt*



# *Inhoudsopgave*

*Inleiding*

*Opgave: Definitie van een landgoed*

*Beleidskader*

*Ontwerp*

*Landgoed Rozephoeve in de context van de Brabantse landgoederen*

*Dynamiek van het landschap en het landgoed*

*Ruimtelijke eenheid*

*Landschapsecologische eenheid*

*Watersysteem van de Rosep*

*Landschappelijke opzet van het ontwerp*

*Recreatieve eenheid*

*Natuur en Landschap in het ontwerp*

*Beeldkwaliteit en Stedenbouwkundige enveloppe*

*Beeldkwaliteit landschap*

*Samenhang in het landschap*

*Literatuur*

*Colofon*



*Rosepdreef anno 1910 en 2016*



# Inleiding

*Voor u ligt de rapportage Inrichtingsplan van het Landgoed Rozephoeve.*

*Landgoed Rozephoeve is een ontginningslandgoed uit begin 20ste eeuw. Het 525 hectare grootte terrein is opgezet als beleggingsobject. Heidegronden werden ontgonnen ten behoeve van landbouw en bosbouw.*

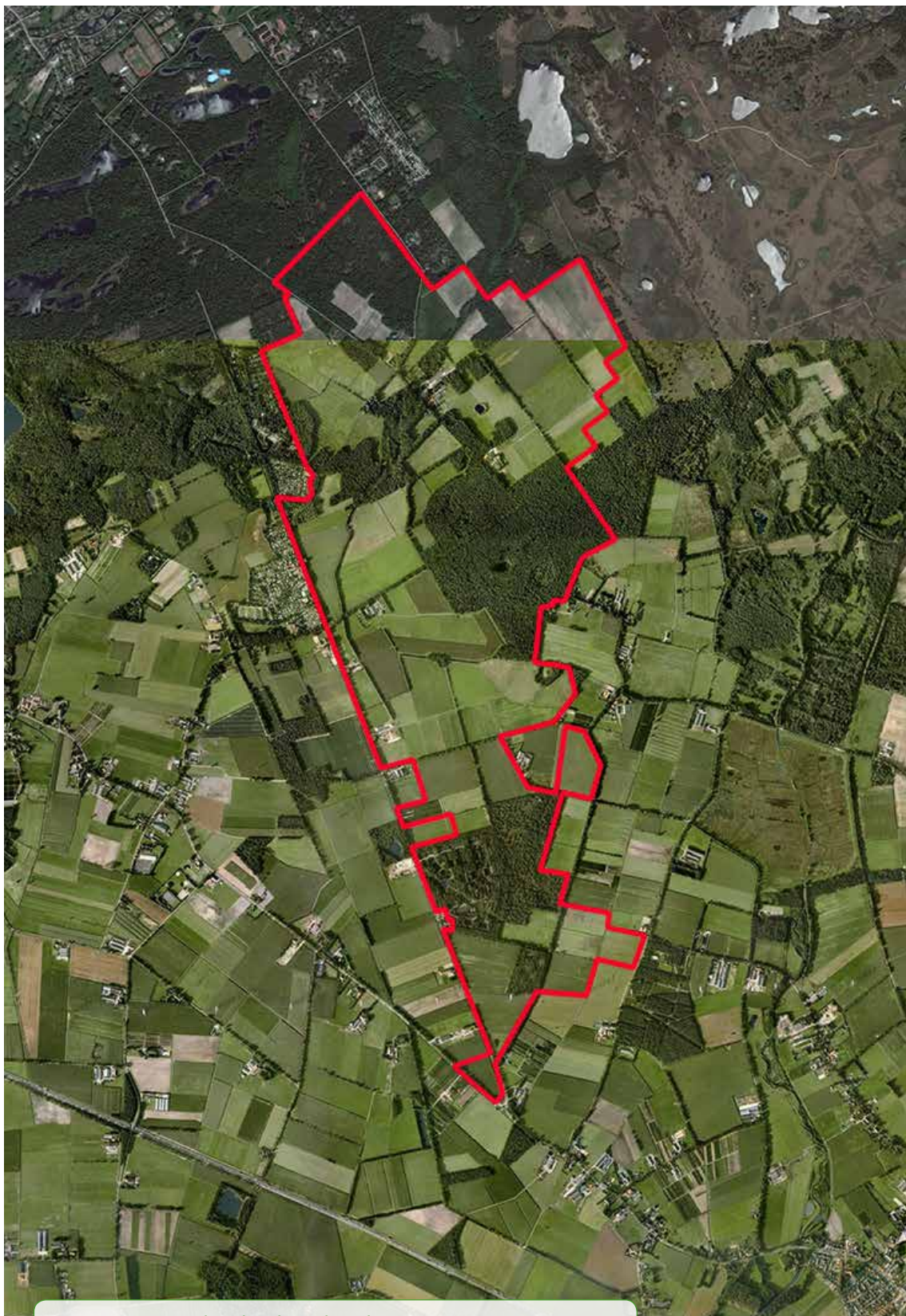
*Een derde van de gronden bestaat uit bos en natuurterrein, twee derde deel is verpacht aan boeren. Op het landgoed zijn 10 boerenbedrijven, deels intensieve landbouw en deels met nevenactiviteiten.*

*In het ontwikkelingsperspectief van Landgoed Rozephoeve is het noordelijke deel gericht op vennen en bossen en het middendeel op stichting van een modern landgoed.*

*Uitgangspunt is dat het landgoed meer dan nu één eenheid wordt.*

*In deze rapportage beschrijven we allereerst wat de definitie is van een landgoed en in hoeverre dit landgoed aan deze definitie voldoet. De uitkomst vertalen we naar een integrale ontwerpopgave, waar zowel esthetische en ruimtelijk aspecten, functionele en recreatieve, ecologische en economische aspecten met elkaar worden afgewogen tot een integraal geheel voor landgoed Rozephoeve.*

*Na een stukje beleidskader onderzoeken we de specifieke ruimtelijke kwaliteiten van dit landgoed in de context van landgoederen in Brabant, in de directe omgeving van het landgoed en als eenheid in het landschap. Ook komt de cultuurhistorie van het landgoed aan de orde.*



*Begrenzing van het landgoed en het project*

*De gebouwen en de elementen in de openbare ruimte geven de karakteristieken van het landgoed aan. In het hoofdstuk beeldkwaliteit worden door middel van een stedelijke enveloppe, richtlijnen en referentiebeelden aangegeven welke uitstraling het nieuwe landgoed krijgt. Ook wordt de beeldkwaliteit van het landschap en de beplantingselementen van het landgoed aangegeven.*

*Als laatste laten we de smenhang in het nieuwe ontwerp ten opzichte van het bestaande zien.*

*Wij hopen dat u de ambities mee waar helpt te maken!*



Inspiratie hoofdmoment in landschappelijke en formele setting

# Opgave : Definitie landgoed

*Wat maakt nu landschap tot een landgoed? Aan welke kwaliteiten moet het Landgoed Rozephoeve voldoen?*

*“Een landgoed is een functionele en een economische eenheid, bestaande uit bos en/of natuur al dan niet met agrarische gronden.*

*Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Op het landgoed staan een of meer wooncomplexen met een tuin van allure en uitstraling.*

*Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt.*

*Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling geïnspireerd wordt door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.”*

*Landgoed Rozephoeve voldoet niet geheel aan deze definitie. Het is een eenheid in financiële zin en het bestaat uit bos, natuur en agrarische gronden.*

*Vormen van bos- en landbouw zijn echter afzonderlijk onderdeel van de bedrijfsvoering, er zijn meer kansen in het creëren van een functionele eenheid. Hiernaast kent het landgoed vanwege de wijze van ontstaan (ontginningslandgoed), de traditie en cultuur géén hoofdmoment, geen wooncomplexen met een tuin van allure.*

*De opgave geeft invulling aan dit hoofdmoment in het hart van het gebied en aan het creëren van eenheid op zowel ruimtelijk, functioneel, landschapsecologisch en recreatief vlak.*



*Principe van het landgoed in een gravure*

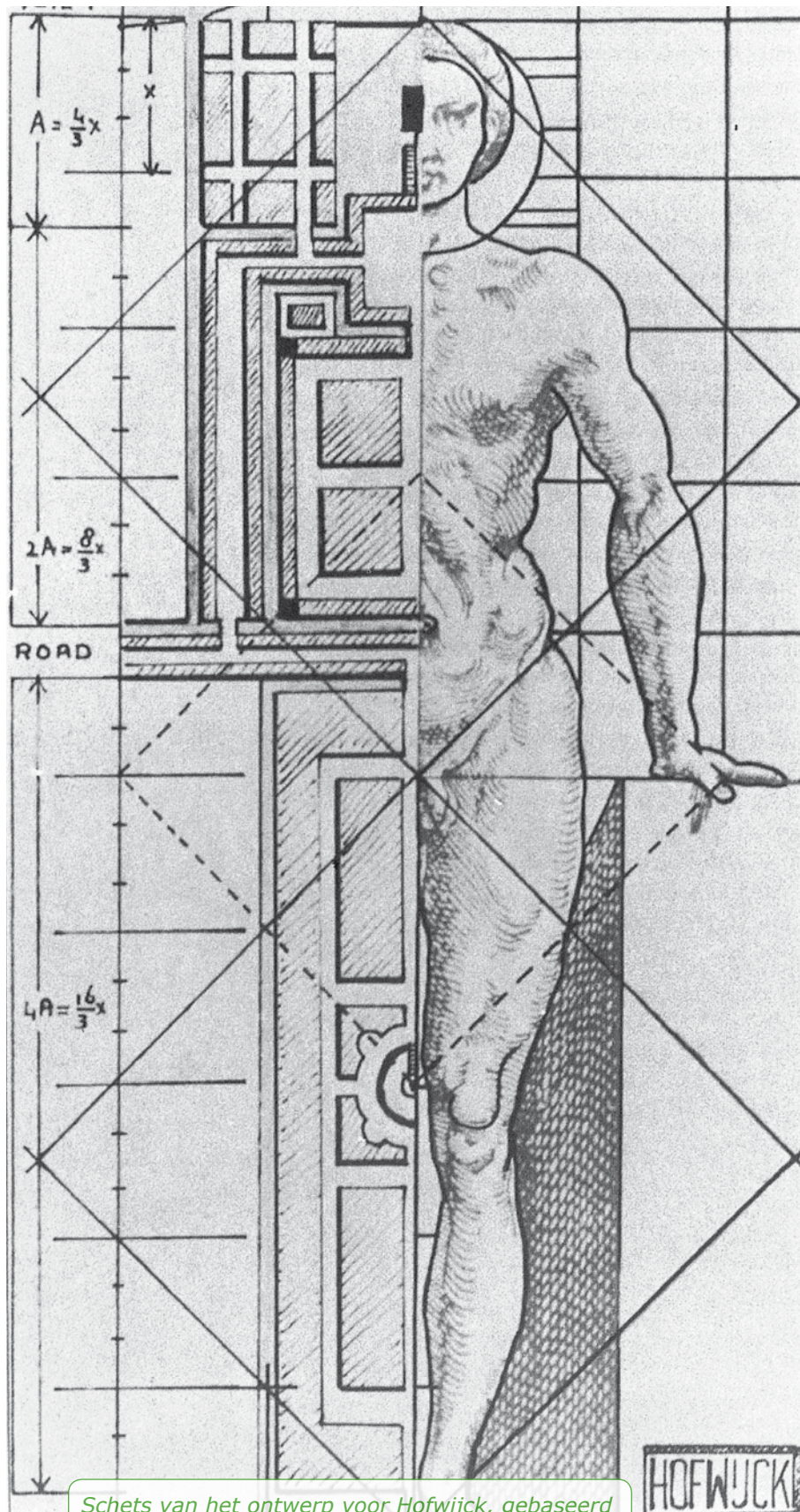
*Een ruimtelijk kenmerk is de aanwezigheid van een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en houtsingels waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. In de huidige situatie zijn de lanen opgebouwd uit verschillende soorten, of de ondergroei heeft de laan overgenomen.*

*Het landgoed Rozephoeve is onderdeel van het landschap van het Groene Woud, maar onderscheidt zich niet als een entiteit. Er is geen duidelijkheid over de begrenzingen en de entrees van het landgoed.*

*De lanenstructuur levert geen duidelijkheid in de opbouw van het landgoed. Routes uit de omgeving sluiten matig aan op het landgoed.*

*De watersystemen bieden kansen voor het creëren van meer diversiteit en ruimtelijke identiteit.*

*Gevraagd is een integrale ontwerp, waarin de ruimtelijke karakteristiek van het landgoed tot uitdrukking komt. De ruimtelijke karakteristiek van het landgoed wordt vertaald naar functionele identiteit, dat aan de huidige pachters toekomstwaarde geeft. Aanvullende elementen dienen zowel de ecologische, economische en esthetische eenheid van het landgoed en haar directe omgeving te versterken.*



Schets van het ontwerp voor Hofwijck, gebaseerd op de proporties van het menselijk lichaam.

# Beleidskader

## **Natuurbeschermingswet**

*Oisterwijkse vennen en Kampina ten noorden en deels in van het plangebied zijn Natura 2000-gebied. De voorgenomen ontwikkelingen hebben licht positief (in) directe significante effecten op de kwalificerende habitattypen en -soorten (m.u.v. de kleine modderkruiper). En negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen zijn uitgesloten. Mogelijk treedt als gevolg van de ontwikkelingen een licht positief effect op het Natura 2000-gebied op.*

## **Provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte**

*In de structuurvisie is het Groene Woud als gebiedsopgave benoemd. Het provinciale beleid is hier gericht op bescherming van gebieden met hoogwaardige ecologische en landschappelijke waarden, maar is tevens gericht op het realiseren van kwaliteitsdoelstellingen door middel van een stimulerende, gebiedsgerichte aanpak.*

*Hiernaast omvat de verordening een begrenzing van de ecologische hoofdstructuur (EHS) geeft het regels voor landgoederen, deze regels zijn onder andere:*

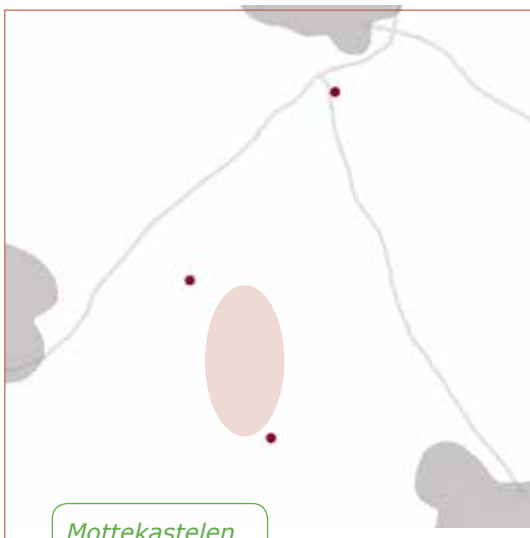
- *bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit; duurzame verrijking van cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken*
- *per woning realisatie van ten minste 5 ha landgoed, waaronder 2,5 ha nieuwe natuur*
- *voorzieningen voor extensieve recreatie, openbaar toegankelijk*



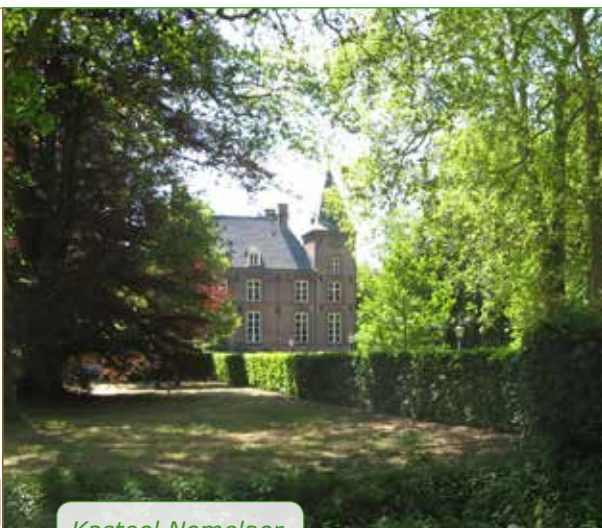
Referenties van het ontwerp

# *Ontwerp*

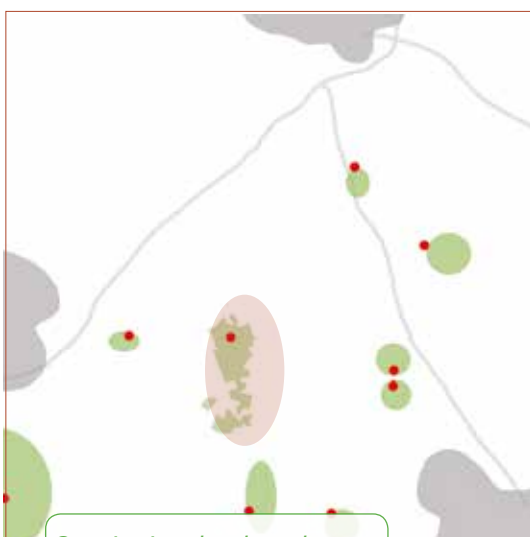




*Mottekastelen*



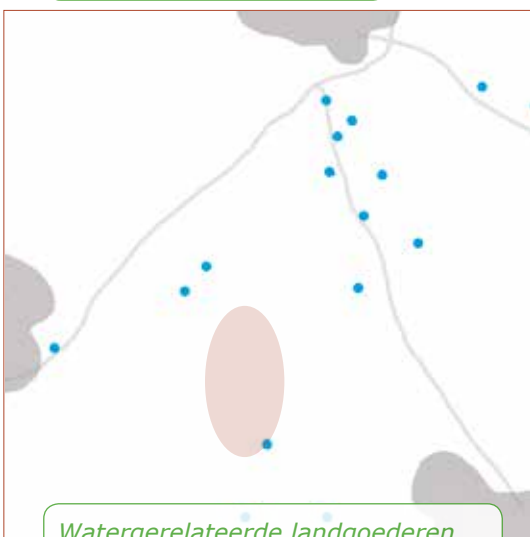
*Kasteel Nemelaer*



*Ontginningslandgoederen*



*Kasteel Maurick*



*Watergerelateerde landgoederen*



*Landgoed de Utrecht*

# Landgoed Rozephoeve in context van de Brabantse landgoederen

*Brabant kent veel landgoederen, gesticht in verschillende periodes.*

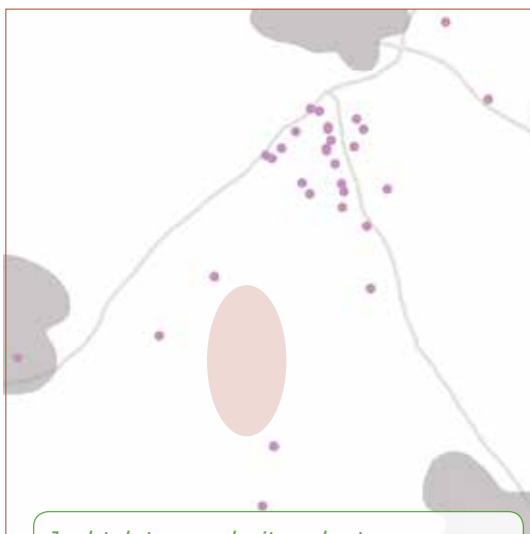
*In de Middeleeuwen en in 16e eeuw waren de landgoederen vaak gerelateerd aan water, onder andere bronnen en beeksystemen. Water was schaars en essentieel in het functioneren van het landgebruik (bevoeiing van akkers en weiden, viskwekerijen), dus een strategisch machtsmiddel.*

*Voorbeelden zijn in Brabant:*

- *Kwelbronnen: Motte-kasteel kasteel Maurick, landgoed 's Heerenvijvers*
- *Beïnvloeding beekstelsiem: Kasteel Nemelaer*
- *Water gebruikt om strategische redenen: Stapelen bij Bostel*

*Daarnaast werden landgoederen gesticht als financiële belegging. De economische drager van deze ontginningslandgoederen was gebaseerd op bosbouw en landbouw.*

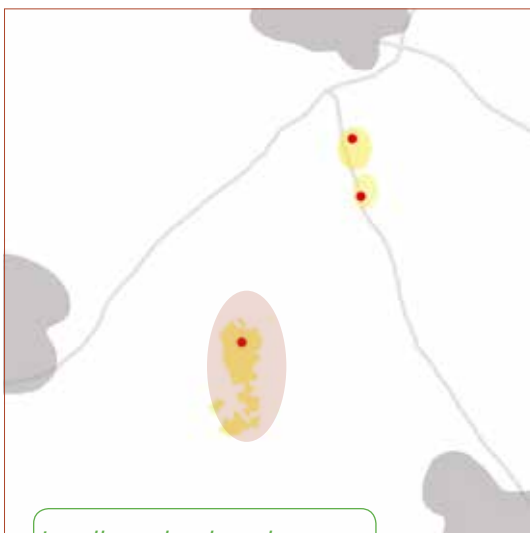
- *15<sup>e</sup> eeuw: Landgoed de Baest, landbouwlandgoed*
- *17<sup>e</sup> eeuw: Geelders en Veldersbosch, houtproductie landgoed*
- *18<sup>e</sup> eeuw: Bleijendijk, landbouwlandgoed*
- *20<sup>ste</sup> eeuw: Landgoed de Utrecht, landgoed met houtteelt en landbouw*



*Jachtsloten en buitenplaatsen*



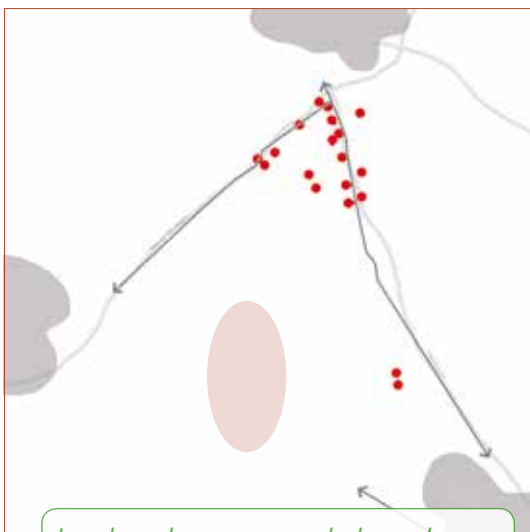
*Kasteel Zegenwerp*



*Landbouwlandgoederen*



*Landgoed Voorburg*



*Landgoederen aan oude herenbanen*



*Landgoed Bleijendijk*

*Maar landgoederen ontwikkelden zich ook voor vertier: buitenplaatsen en lusthoven*

- *Late middeleeuwen: landgoed de Baest en Veldersbosch*
- *18<sup>e</sup> eeuw Zegenwerp, aan de Dommel*
- *19<sup>e</sup> eeuw Paleis Tilburg, Stapelen, 's Heerenbeek, Heeswijk, Meerwijk, Eikenhorst*
- *Eind 19<sup>e</sup> eeuw en begin 20<sup>ste</sup> eeuw buitenplaatsen ten zuiden van Vught*

*Landgoed Rozephoeve is van oorsprong een ontginningslandgoed.*



Landschap in 1830



Landschap in 1910



Landschap in 1955



Huidige situatie

# Dynamiek van het landschap en het landgoed

*Het landgoed ligt op een uitloper van een dekzandrug, die de waterscheiding tussen het Beerze en de Rosep. Het bosrijke landschap was in de middeleeuwen van bosrijk gevormd door houtkap en overbeweiding naar woeste grond, bestaande uit droge en natte heidecomplexen, vele vennen, kwelgebieden langs de voet van de dekzandrug en broekgebieden in de beekdalen.*

*De koppen van het beeksysteem van de Rosep en de parallelle stromen in het beeksysteem van de Beerze werden optimaal landbouwkundig gebruikt.*

*Op de lagere delen waren de weides en beemden. Op de rijkere hogere gronden van buurtschap de Logt lagen grotere akkerpercelen. De Oirschotse heide had een zeer grote omvang. De rechte postkoetsroute over de Oirschotsebaan is al vermeld op de Krayenhofkaart uit 1789.*

*Langs de flank van het heidecomplex, naar de Beerze toe was in de 18/19e eeuw sprake van een ingenieus bevoeiingssysteem. Uittredend kwelwater en opgeleid beekwater bevoeiden 'drie rijen' beemden.*

*Aan het einde van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw zijn veel woeste gronden ontgonnen. Door gebruik van kunstmest voor de bemesting van de akkers verloren de heidevelden hun oorspronkelijke functie voor de landbouw in de potstalcultuur. Op de uitgestrekte Loghtse heide en Klein Oisterwijkse heide zorgden landbouwontginningen en uitgebreide bebossingprojecten voor een landschappelijke ommekeer van open gebieden naar verdichte en kleinschaligere landschappen. Een deel van de Oisterwijkse heide werd militair oefenterrein en bleef heide gebied.*

*De familie Ribbius Peletier, rijk geworden in de handel in sigaren, kocht het landgoed van de familie de Gruyter in 1908 en noemde het landgoed Rozephoeve, naar het boerderijtje midden op het landgoed gelegen. Landgoed Rozephoeve is een typische ontginningslandgoed. Vanuit deze boerderij, in 1912 vervangen door een grote boerenhoeve, werd de ontginning van de heiden gecoördineerd.*

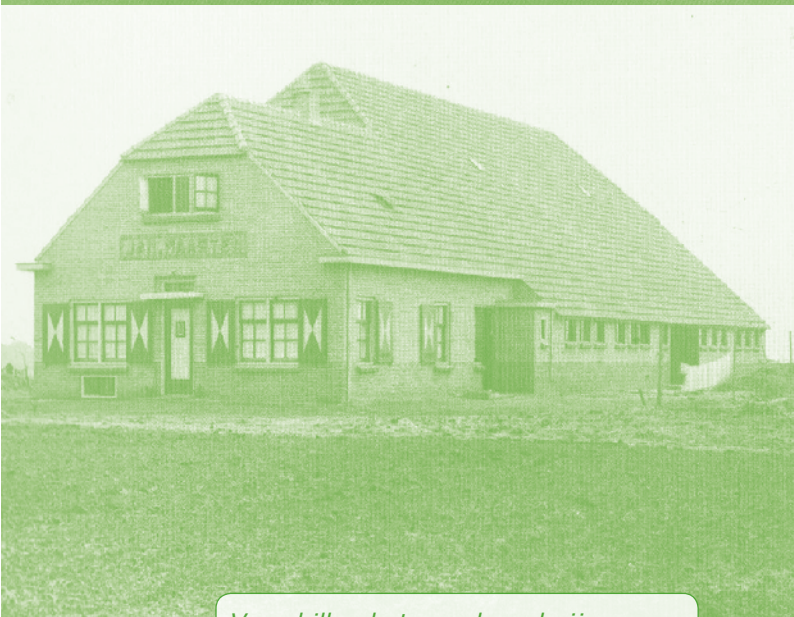


*De familie Ribbius Peletier was de vierde eigenaar. De vorige eigenaren hadden het landgoed stukje bij beetje aangekocht, verkocht en weer aangekocht tot een omvang van 373 hectare. De Gruyter belegde zijn geld in bosgebieden, de heidegebieden op het landgoed werden omgezet in naaldboutbossen om aan de grote vraag van mijnhout te voorzien. Gerlacus Ribbius Peletier wilde juist de heide na de introductie van de kunstmest omzetten in graslanden en bouwlanden, onder leiding en met advies van de Heidemaatschappij, met het doel om op den duur rendement uit zijn belegging te halen. Het landgoed kreeg om die reden geen representatieve uitstraling.*

*Men legde een rechthoekig patroon van wegen en waterlopen aan, waarbinnen percelen landbouwgrond of bos werden aangelegd. Nieuwe pachtboerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest, bestaande boerderijen in de buurt aangekocht en omgevormd tot een meer modernere boerderij, zoals de Heibloem in 1916.*

*Maar het belangrijkste was het reguleren van de ontwatering van het gebied. De heide gebieden waren vaak nat en dras, de beemden van de Rosep zeer moerassig. De afwatering van het landgoed ging via een zijriviertje van de Rosep, de zogenaamde Treksloot. Bestaande greppels werden sloten, en nieuwe sloten werden gegraven naar deze Treksloot en de Rosep, zodat het drasse terrein voldoende werd drooggelegd en omgevormd werd naar graslanden en akkers. Men ging voor een gemengd bedrijf, vanwege de spreiding van risico's. Het landgoed was immers een belegging. De hogere droge heidegronden bestemden men na doelmatige bewerking van ploegen, begreppeling, bemesting, en inzaai van lupine tot een bosplantage.*

*De zeer moerige gronden aan de Rosep werden niet direct ontgonnen. Het landgoed behield zijn vier vennen als landschapsschoon.*



*Verskillende typen boerderijen*

*Kleurstelling Landgoed Rozephoeve*

*Het landgoed was vanaf begin van de 20ste eeuw goed ontsloten, aan de westzijde door de Oirschotsebaan, die Oisterwijk verbindt met de zuidelijk gelegen weg Moergestel-Oirschot. Deze postkoetsroutes werden al vermeld op de Krayenhofkaart uit 1789.*

*Het landgoed wordt doorkruist door nog twee oude route, de Logtsebaan en de Fransebaan. In begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw waren beide wegen het hele jaar door goed begaanbare zandwegen, van waaruit het ontginnen ook gemakkelijk kon plaatsvinden. Beplantingsstructuren, als houtwallen en lanen staan dan ook haaks op deze routes.*

*In de twintiger jaren ging de eigenaar over op het verpachten van de gronden en de boerderijen. Er werden nieuwe boerderijen bijgebouwd, van waaruit de ontginningen rond die boerderijen door de pachters ter hand werden genomen. De huidige pachters zijn vaak nog familie van de eerste pachtboeren, die het land zelf gewonnen hebben. De boerderijen hebben een functionele erfopzet en architectuur. Alleen de luiken refereren naar het karakter van een landgoed.*

*In een verslag van de Heidemij uit 1958 bleek dat het landgoed verdeeld over de twee kleindochters van Gerardus Ribbius Peletier 415 hectare landbouwgrond bevatte, 138 hectare bos en 7 hectare woeste grond, park of laan. Het landschap was in 50 jaar tijd totaal veranderd van aanzien.*

*Het landgoed was oorspronkelijk veel groter (namelijk 820 hectare). In 1926 en in 1932 werden grote delen van het landgoed Rozephoeve verkocht aan de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten, die hiermee de Kampina verbond met het vennengebied ten zuiden van Oisterwijk. Natuurmonumenten was in 1927 euforisch over deze aankoop. “De bezittingen tusschen Boxtel en Oisterwijk behooren later genoemd te worden als een voorbeeld van een Nationaal Park”. Een van de kleindochter eiste bij deze verkoop wel dat het mooie uitzicht over het Staalbergven moest blijven en het gebruik van het terrein bij de Vennehorst als zomerverblijf.*

*In 2008 werd het militair terrein van de Oisterwijkse Heide v toegevoegd aan het landgoed. Het percentage woeste grond werd hierdoor veel groter, en de visie op het landgoed diverser.*



Locatie landgoed in het hart van landgoederenstroken



Kansen voor water

# Ruimtelijke eenheid

*Het landgoed kent op grond van zijn ligging enkele bijzonderheden:*

- *De locatie:*

*Het landgoed ligt in het hart van meerdere landgoederenzones, wat kansen biedt in de ruimtelijke en recreatieve zin*

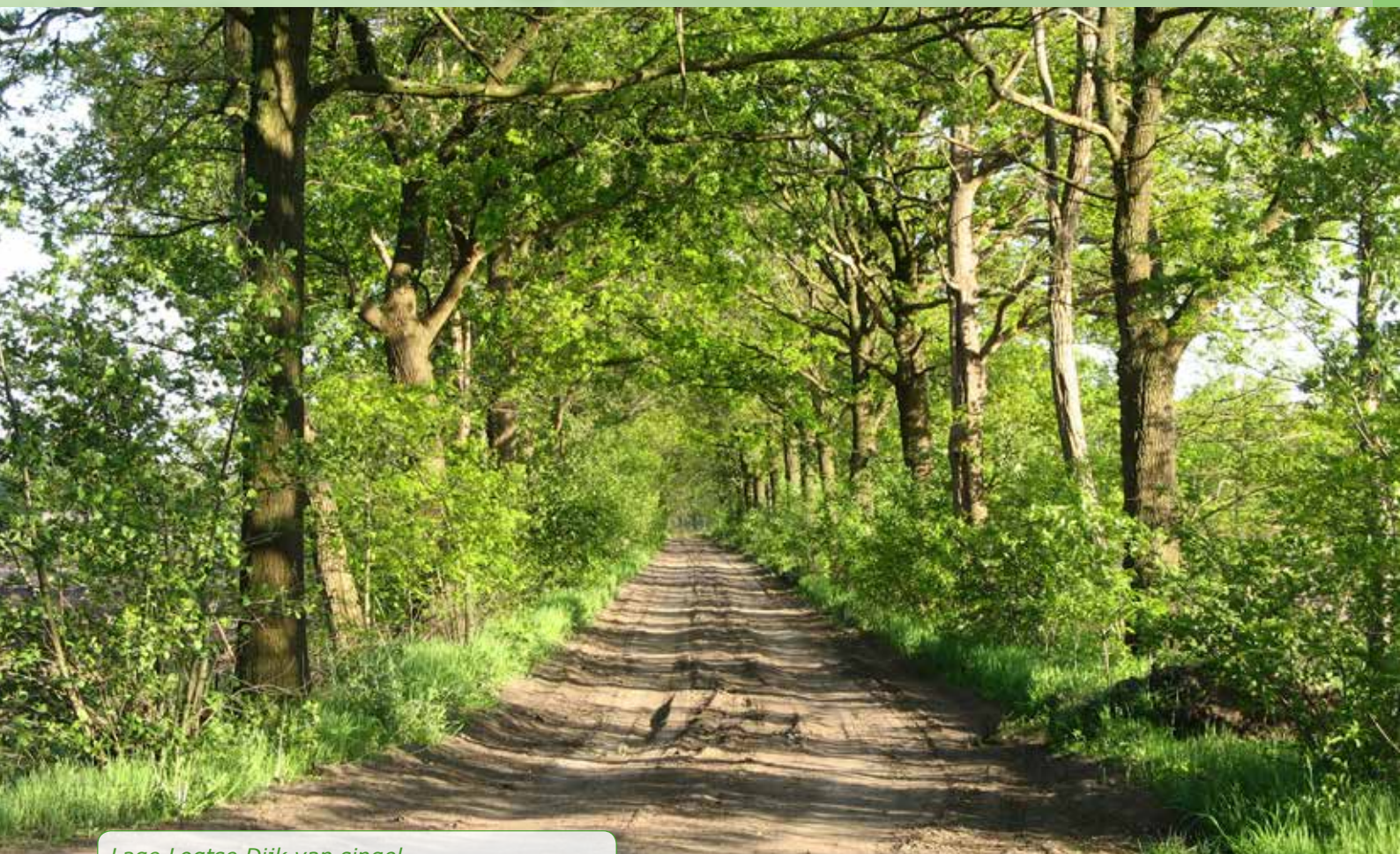
- *Het landgoed is een bijzonder watergerelateerde landgoed, zowel gelegen aan de dalkop en de bovenloop van het Rosepsysteem, als aan de beekflank van de Beerze.*

*De waterscheiding tussen de beeksystemen van de Rosep en de Beerze is op het landgoed aanwezig. Dit brengt verschillende soorten watersystemen met zich mee:*

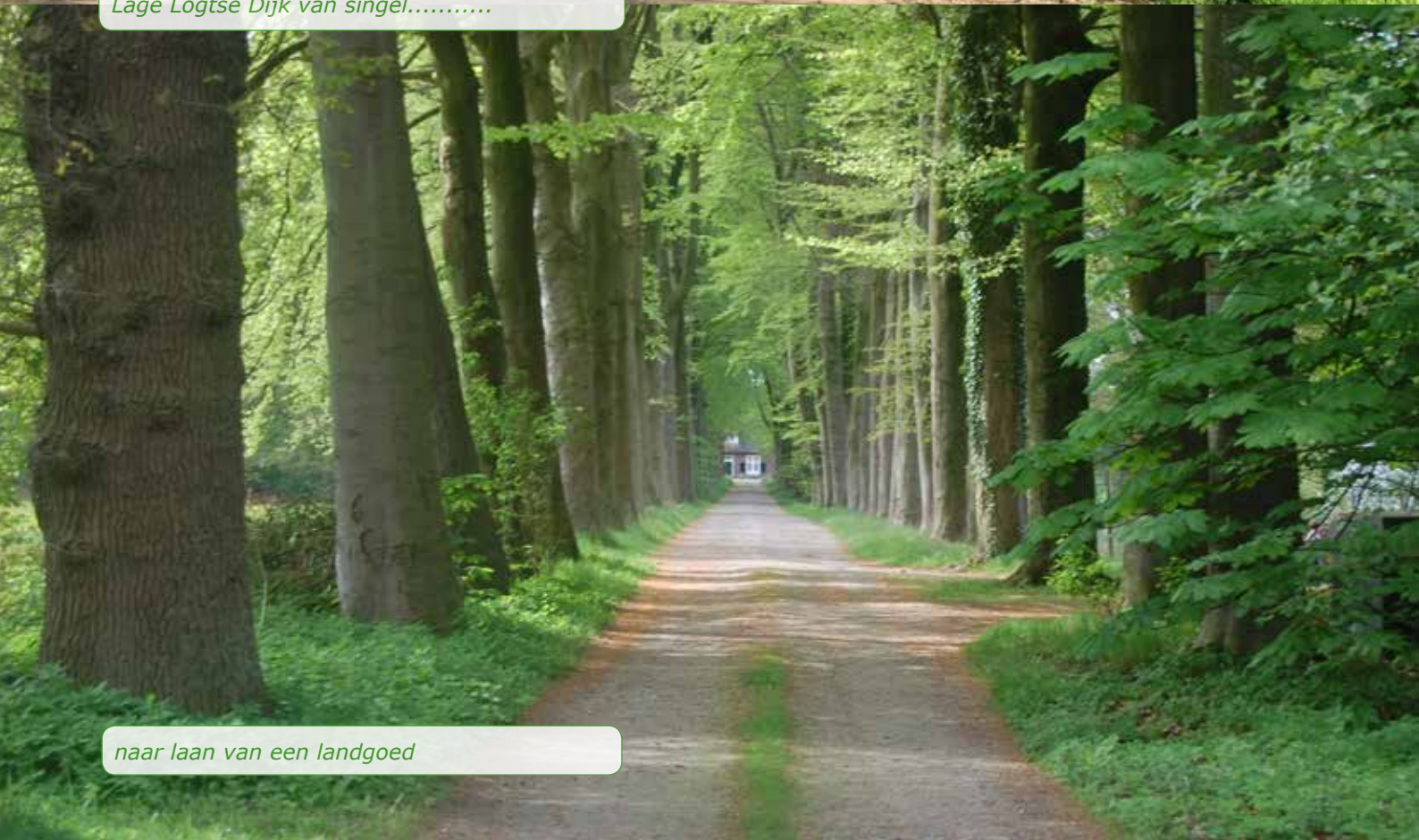
- *“zuur” water (afstromend water vanaf de heide),*
- *kalkrijk kwelwater (van de bronnen van de Rosep en aan de overgang van*
- *dekzandrug naar beekdal van de Beerze),*
- *mineraalrijk water van de Heilooop en aangrenzende lopen uit het*
- *landbouwgebied de Stille Wille,*
- *regenwater en grondwater gevoede vennen*
- *beekwater van de Beerze en de Rosep.*

*Om Landgoed Rozephoeve een duidelijk ruimtelijke eenheid te laten zijn worden de volgende maatregelen voorgesteld:*

- *Het versterken van de hierboven genoemde locatiespecifieke karakteristieken.*
- *Het toevoegen van de volgende elementen voor samenhang en identiteit op het landgoed:*
  - *Duidelijke entrees en poorten, die de karakteristiek van het landgoed aangeven.*
  - *Duidelijk hoofdmoment in het hart van het landgoed.*
  - *Opbouw in de lanenstructuur, het landgoed onderscheidt zich van het omringende landschap en sluit er toch weer op aan.*



*Lage Logtse Dijk van singel.....*



*naar laan van een landgoed*

### **Lanenstructuur**

*De lanenstructuur kan met een paar effectieve middelen en ingrepen versterkt worden (zie ontwerp op pagina 15).*

*De noord-zuid gelegen lanen Rosepdreef en Lage Logtsedijk zijn zeer behoorlijk van vorm, maar door ondergroei niet altijd herkenbaar. Voorgesteld wordt om de ondergroei door middel van beheer te verwijderen of om te vormen tot hagen, waardoor de lanen weer in volle glorie te zien zijn.*

*Daarnaast wordt een nieuw oost-west laan geïntroduceerd, in het verlengde van de Broekstraat en de route uit Spoordonk, om het landgoed ook aan de Oirschotse zijde een entree te geven.*

*Voorgesteld wordt om de bermen van de oost-west lanen Kollenburgsebaan - De Logt om te vormen tot bloemrijke bermen om deze lanen te verbijzonderen van de directe omgeving.*

*De Franse Baan is door zijn smalle profiel als rechte weg door het bos zeer karakteristiek.*



Voorbeeld van hoofdmoment van een landgoed (uit: Shaker built, P. Rocheleau e.a.)



Uitsnede hoofdmoment

### **Duidelijk hoofdmoment en entrees**

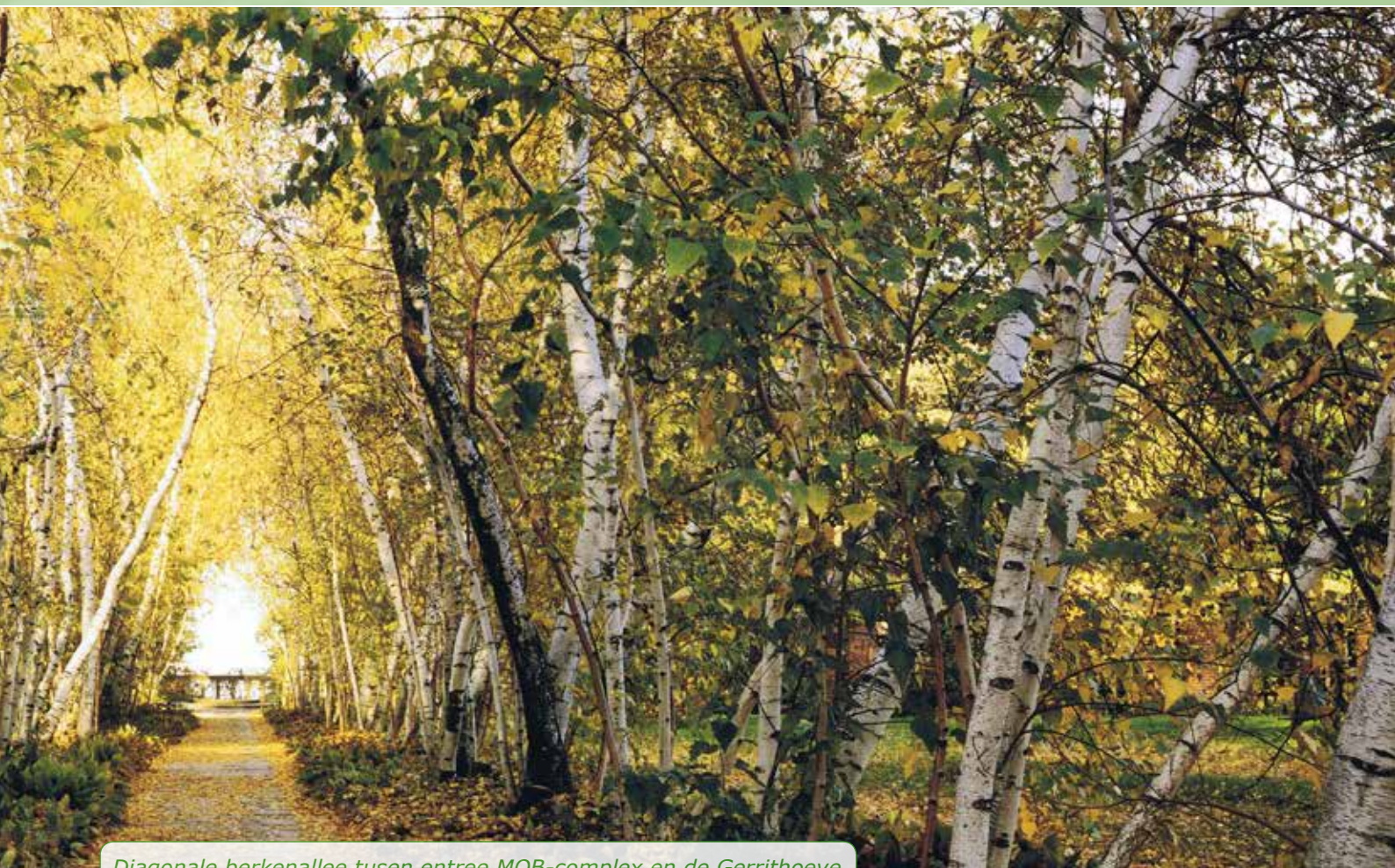
*Het hoofdmoment is voorgesteld ten noorden van het MOB-complex op de waterscheiding van de Beerze- en het Rosepsysteem. Vanaf de Oirschotsedijk fungeert het gebouw als landmark en oriëntatiepunt langs deze lange rechte historische postkoetsroute.*

*Het gebouw is op meerdere manieren in het landschap verankerd, waardoor het gebouw in haar setting het zuidelijke, midden- en noordelijke deel van het landgoed verbindt.*

*De hoofdentree ligt aan de Oirschotsebaan en vormt de ontsluiting voor autoverkeer. Het tracé van de oude noord-zuid schaapsroute over de Oirschotse heide wordt in ere hersteld en verankerd het zuidelijke deel van het landgoed met het hoofdmoment.*

*Dit tracé is nu deels aanwezig in de meest oostelijke route over het MOB-complex. De entree van het MOB-complex krijgt een functie voor wandelaars als poort naar het landgoed, de aanwezige berkenweide wordt als grasallee doorgezet tot het hoofdgebouw en verder tot aan de Lange Donksedijk. Hierdoor ontstaat een extra wandelroute richting het oosten, langs het hoofdmoment en heidecomplex, via de toeristische poort de Gerrithoeve naar het beekdal van de Beerze.*

*We stellen een nieuwe route voor vanaf de Heibloemdijk in het verlengde van de Broekstraat. Hierdoor verankert het landgoed Rozephoeve zich ook aan oostelijke zijde, in de richting van het Beerzedal en Spoordonk. In recreatieve routestructuren was dit een ontbrekende verbinding. Het landgoed krijgt hier een nieuwe poort. Vanaf deze route heeft men eerst zicht op de beekflanken van de Beerze. Daarna ontstaat op de overgang van beekdal naar heidecomplex een vergezicht op het gebouw, waarna op het heidegebied het gebouw weer aan het oog onttrokken is. Dit verrassingseffect uit de Engelse landschapstijl is essentieel in de beleving van een landgoed.*



*Diagonale berkenallee tussen entree MOB-complex en de Gerrithoeve*



*Zicht op tuin en landschap*



*Clump bomen langs de toegangsweg in "vette weide"*



*Verhalende route naar het hoofdmoment*



*Uitzicht vanaf landschap naar ha-ha en tuin van het hoofdmoment*



*Route over de heide*

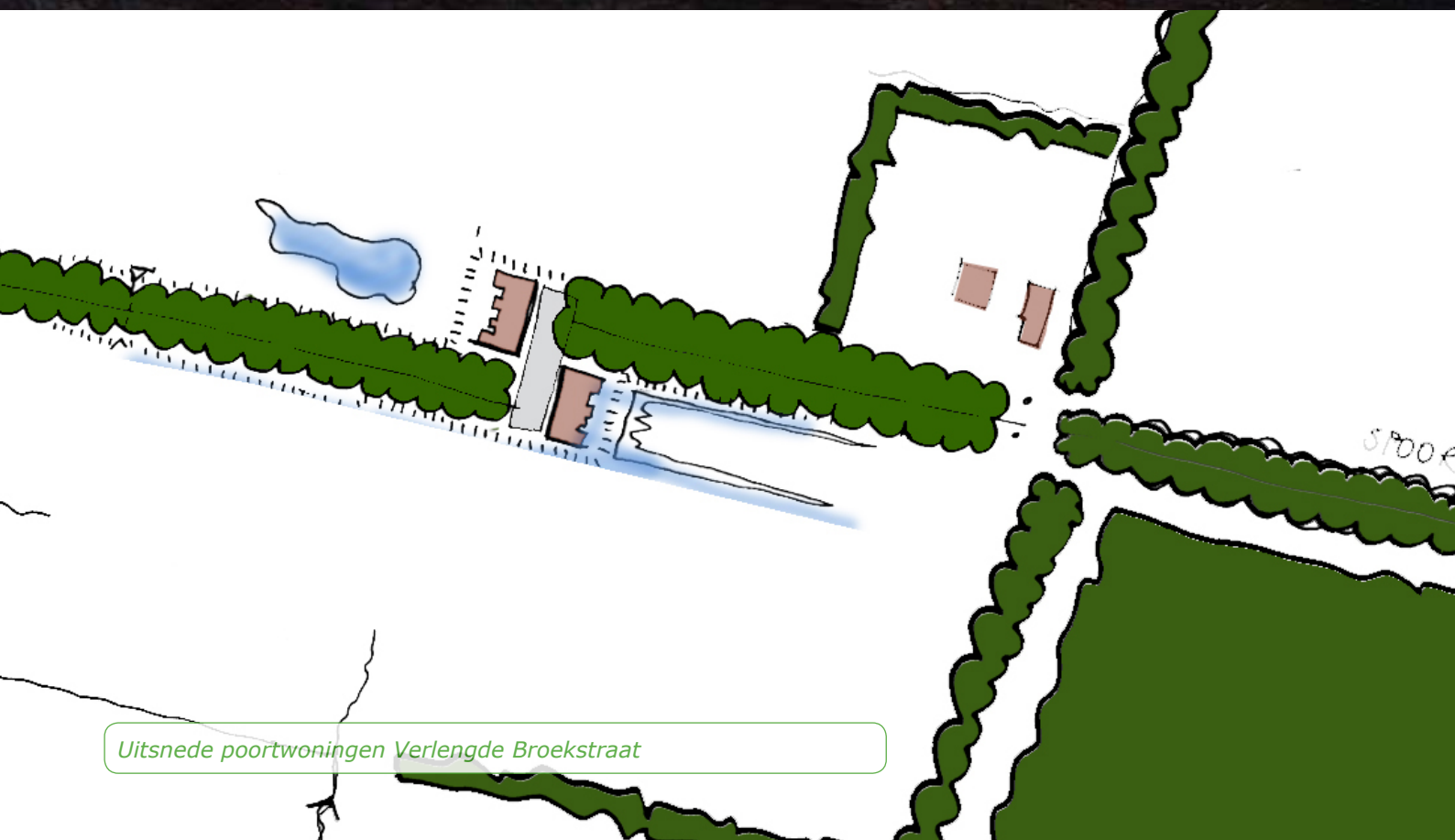
*De route gaat door brede strook grazige weide met groepen bijzonder bomen, een "vette weide" voor de schapen in de lammertijd (zie hoofdstuk begrazing).*

*De verbinding met het noordelijke deel wordt gelegd door het maken van een dalkop aan de Rosep op de overgang tussen heide en beekdal van de Rosep. Dit ontspringende beeksysteem ligt in de as van het hoofdmoment en zorgt voor landschappelijke zichten vanuit het hoofdgebouw.*

*Poortwoningen geven cachet aan de entrees van het landgoed. Aan het einde van zandpad, loodrecht op de Kollenburgsebaan stellen we een poortwoning voor, gelegen tegen de bestaande houtwal. De poortwoning is onderdeel van het stedenbouwkundige ensemble van het hoofdmoment. Deze route sluit aan op een wandelpad aan de noordzijde van Kollenburgsebaan met zicht op een follie en bosven in een andere dalkop van de Rosep.*

*Op deze manier ontstaat een netwerk van paden met een maaswijdte van 350-500 meter. Hierdoor ontstaan rondjes van een kilometer tot de grotere wandelroutes. Dit netwerk sluit aan op het netwerk van paden in de omgeving.*

*Rondom het gebouw wordt een ha-ha voorgesteld die de grens tussen privé en openbaar markeert. Het tuingedeelte rondom het hoofdmoment kan een formeler karakter krijgen als contrast op de natuurlijke omgeving rondom het gebouw. Door de ha-ha rijst het gebouw gevoelsmatig op uit het landschap.*



Uitsnede poortwoningen Verlengde Broekstraat

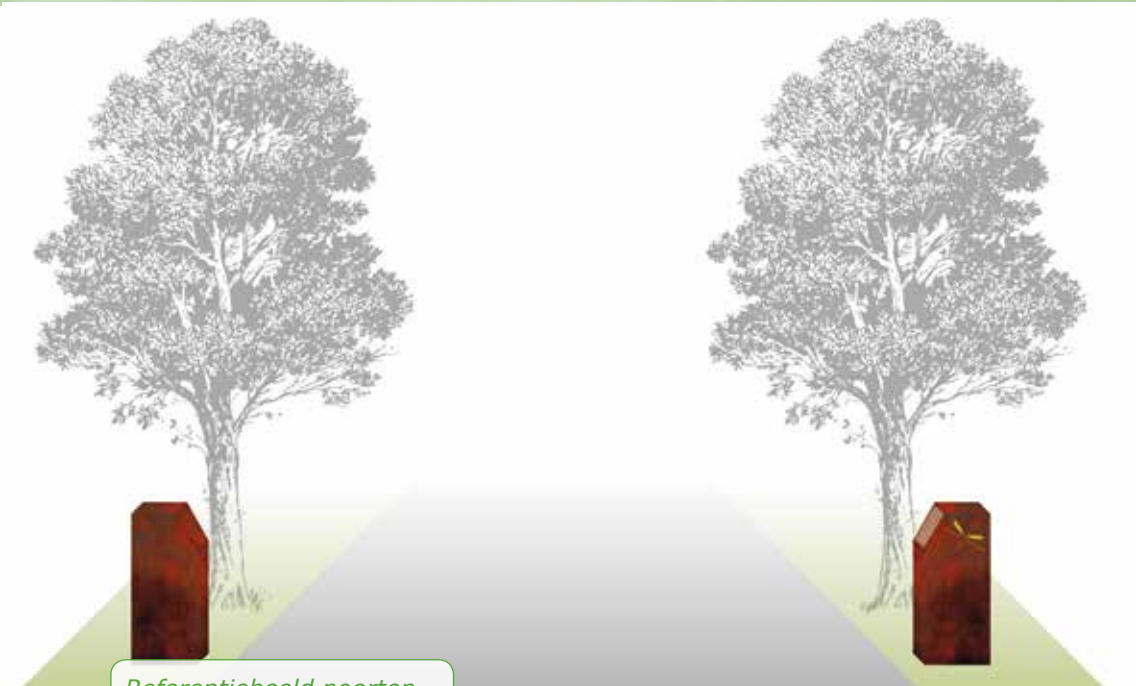
### ***Stedenbouwkundige ensemble van het hoofdmoment***

*Het hoofdmoment staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van een ontspannen ensemble van gebouwen van verschillende groottes in een landschappelijke en natuurlijke setting. In het plan stellen we voor het hoofdmoment op te bouwen uit een volume, uit het landschap oprijzend. In deze bouwmassa worden zes grote eenheden (wonen en gezondheid) geclusterd. De overige kleinere woningen fungeren als poortwoning in de bosrand.*

*De bouwvolumes zijn zodanig gekozen dat de gebouwen een duidelijk plek aan de rand van het heidegebied afbakenen op een Kempische wijze en een sociale eenheid vormen.*

### ***Stedenbouwkundige ensemble van de poort aan de Verlengde Broekstraat***

*De twee poortgebouwen aan de Verlengde Broekstraat vormen een hoger gelegen deel in de flank van het beekdal van de Beerze. De nieuwe laan heeft hier een knik, waardoor beide woningen in het zicht van de middenlijn van de laan liggen en een breed uitzicht hebben op het landschap en waardoor een beschutte openbare uitzichtplek ontstaat over de lengte van het beekdal. De woningen kennen een gesloten zijde naar deze openbare plek en een zeer transparante zijde naar het landschap.*



Referentiebeeld poorten



Geboden toegang

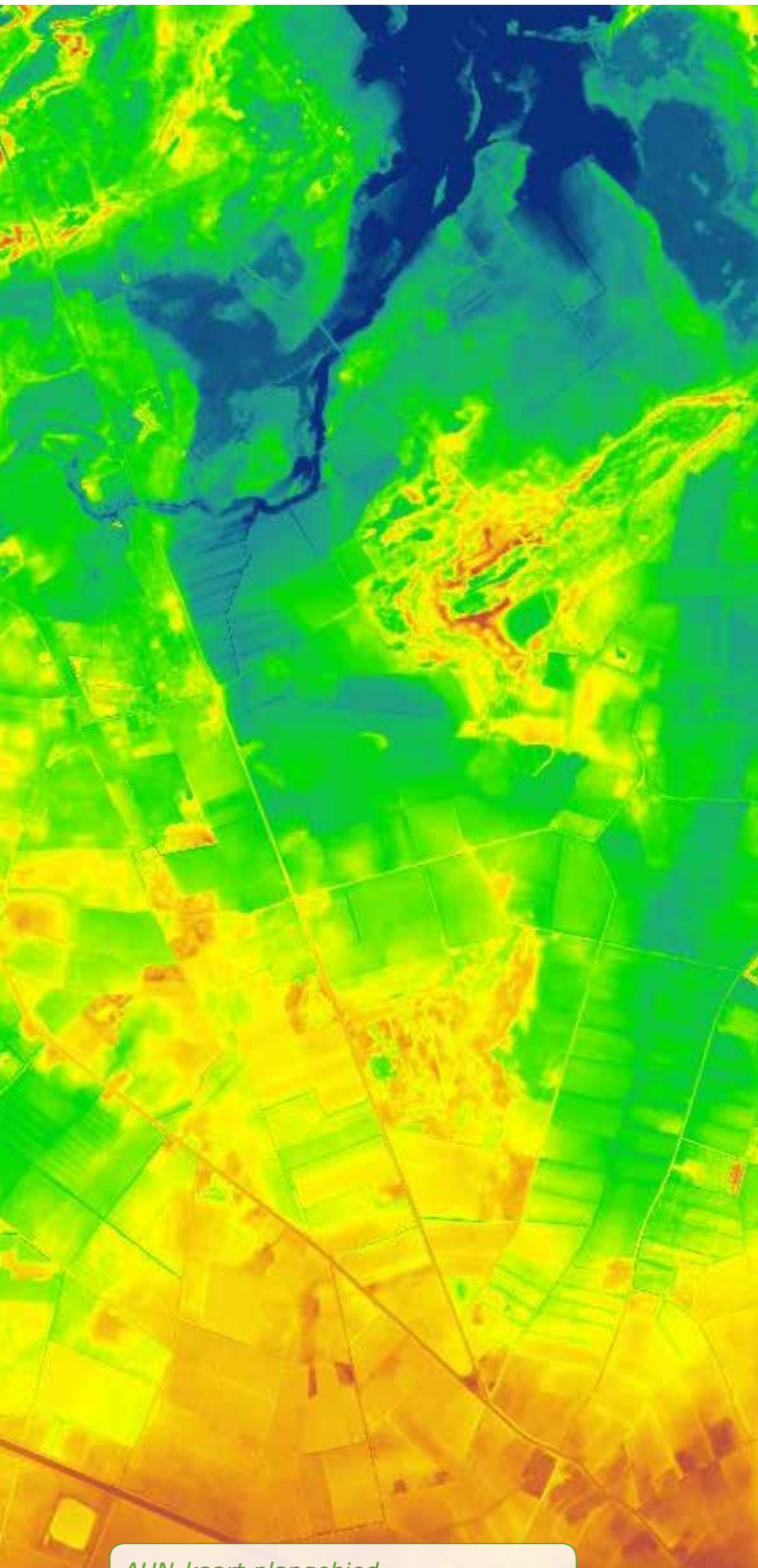


Poorten en entrees

### **Poorten**

*Om onderscheid te geven van de begrenzingen van het landgoed zijn poorten bij de entrees zeer belangrijk. De begrenzingen van het landgoed zijn vooral kadastraal bepaald en niet landschappelijke. We stellen voor om op landschappelijke punten entree-elementen toe te voegen, zodat men een idee heeft een apart gebied binnen te gaan. Deze elementen zetten selectief in langs de hoofdroutes. Bij de entrees van de overig routes kan een aanduiding als het bestaande bord “vrije toegang op wegen en paden” geplaatst worden.*

*We stellen voor een uniform en kloek element met de het beeldmerk van Landgoed Rozephoeve bij de poorten. Dit element kan lager in verhouding herhaald worden als informatiebord en zelfs onderdeel zijn van de parkmeubilair lijn (zie hoofdstuk beeldkwaliteit landschap).*



AHN-kaart plangebied



Ontwerp Natuurdoeltypen

# Landschapsecologische eenheid

*In het gebied komen plaatselijk veel hoogteverschillen voor waardoor ook veel overgangen tussen nat en droog ontstaan.*

*Delen van het gebied zijn kwelgevoelig, andere delen zijn juist infiltratiegebieden.*

*De hoogteverschillen worden in het ontwerp extra aangezet.*

*Uitgangspunt in het ontwerp is het creëren van grotere natuureenheden binnen de gebiedsontwikkeling, waardoor kerngebieden kunnen ontstaan. Hierdoor sluit het landgoed qua landschapstypen aan bij de omringende gebieden. Belangrijk is het tot uiting brengen van de specifieke ligging van het landgoed in biotopen.*

## **Maatregelen**

### **Heidecomplex van het MOB gebied met omringende percelen**

*Aan de noordzijde wordt het heidecomplex vergroot als landschappelijk setting van het hoofdmoment. De overgang naar de weiden aan de oostzijde zal meer gevormd worden door de hoogteligging van het landschap dan door de kavelgrenzen.*

*Hierdoor ontstaat een ruimtelijke mooie en natuurlijke overgang.*

*Het afstromend water wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse geïnfiltreerd. Bestaande waterlopen worden afgedamd en afgevlakt zodat lagere natter delen op het heidecomplex ontstaan.*

### **Weiden rondom het heidecomplex**

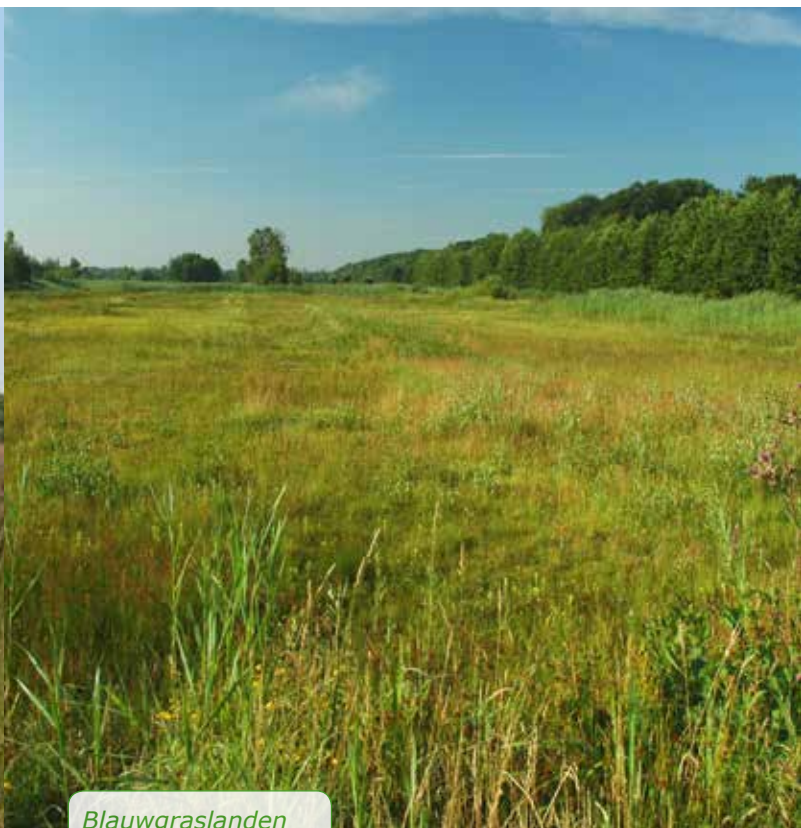
*Aan de oostzijde van het heidecomplex zijn weiden aanwezig. In potentie kunnen deze zich ontwikkelen tot door kwelwater gevoede weiden. Ten zuidoosten van het MOB-complex wordt voorgesteld om de hoger gelegen weide om te zetten in heide.*

### **De Rand van Lage Logtsedijk**

*De Lage Logtsedijk is niet voor niets een dijklichaam in het landschap. Deze dijk diende om water te scheiden en om water te sturen. Deze functie komt in het ontwerp terug. Aan beide zijden van de dijk worden de greppels afgevlakt en geïsoleerd van de watersystemen van het beekdal. Hierdoor blijft uittredend kwelwater in het gebied, en kan dit infiltreren zodat de verdroging van het heidegebied verkleind kan worden. Deze gronden kunnen zich ontwikkelen tot blauwgraslanden en zijn in eigendom van Natuurmonumenten.*



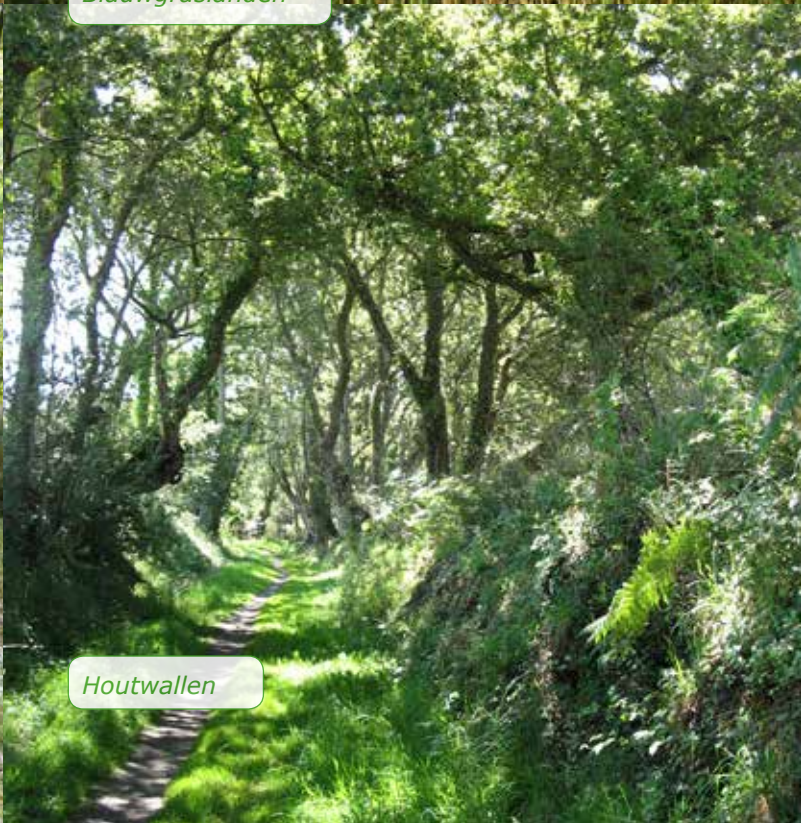
*Heidecomplexen*



*Blauwgraslanden*



*Lanen*



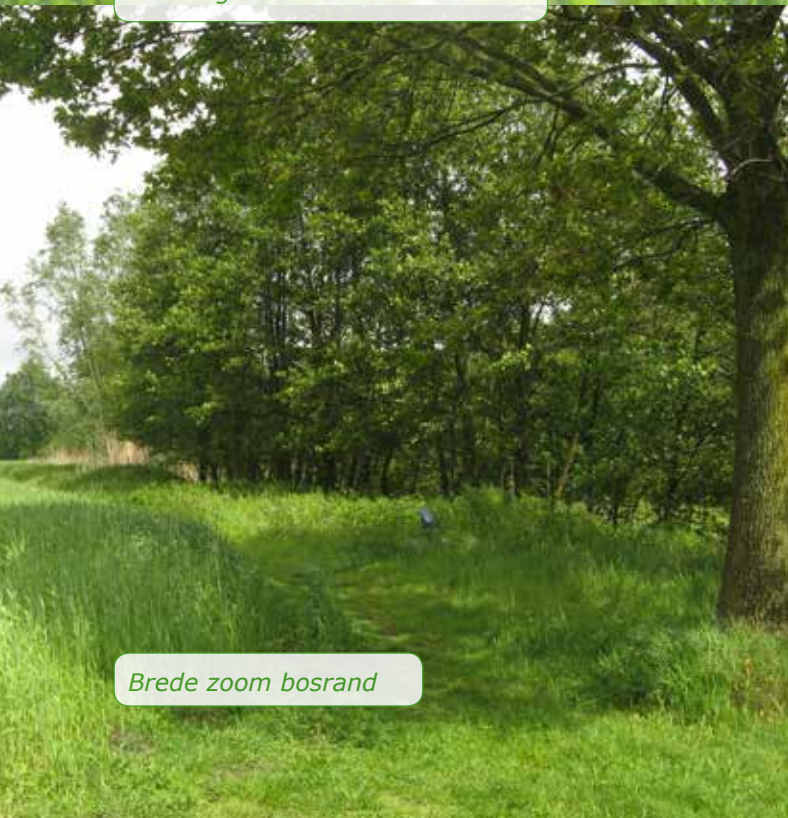
*Houtwallen*



*Beekbegeleidend bos: o.a. elzen*



*Graanakkers en kruidenrijke randen*



*Brede zoom bosrand*



*Kruidenrijke bermen*



Referentiebeeld kwelzone Lage Logtse Dijk

Ambitie voor water



Referentiebeeld aangesneden bron (foto Peter Voorn)

# Watersysteem van de Rosep

*Het landgoed ligt aan de bovenloop van de Rosep.*

*De naam 'Rosep' is mogelijk afgeleid van Roesop ('Roest-er-op'), wat duidt op het roesthoudende kwelwater van de beek. In de middeleeuwen had dit beekje de functie als viswater. In de beek lagen visdammen en fuiken. De beek stond in verbinding met de vennen, waar ook vis gekweekt werd (waarschijnlijk met het weijersysteem). In katholiek Brabant at men immers elke vrijdag vis.*

*Bij de ontwikkeling van de landbouw en de bosbouw op de heidegronden in de 19<sup>e</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuw werd het beeksysteem geheel veranderd. De beek moest zo snel mogelijk ontwateren, de visdammen werden verwijderd, de watergangen opgeschoond en verwijdt en meerdere lineaire greppelstructuren aangelegd.*

*Uit historische kaarten blijkt dat de huidige loop van de Rosep vanaf circa 1850 nagenoeg ongewijzigd is gebleven, met uitzondering van de bovenloop. De midden- en benedenloop is nog grotendeels oorspronkelijk en meanderend aanwezig en de bovenloop is rechtgetrokken. Relicten van oude meanders liggen aan weerszijden van de Oirschotsebaan.*

*In het landgoed is door de landbouwkundige ontwikkeling het brongebied van de Rosep sterk bemest. Door de weilanden rond het hoofdmoment en de boerderijen de Zwarte Blek en Hooge Heide, om te vormen naar kruidenrijke weides en graanakkers zal de eutrofiëring van de bronnen tegen gegaan worden. Ook willen we enkele bronnen aan de voet van de dekzandrug aansnijden, en zeer vertraagd laten afvoeren, Hierdoor ontstaan kleine door grondwater gevoede poelen.*

*Voor de huidige bovenloop van de Rosep zelf zijn de plannen voor beekherstel uitgevoerd.*



*Beekherstel Rosep*



*Rosep op het landgoed*

*In het watersysteem aan de noordzijde aan de bronnen van de Rosep ligt dus een aantal kansen om natuur te ontwikkelen en te herstellen.*

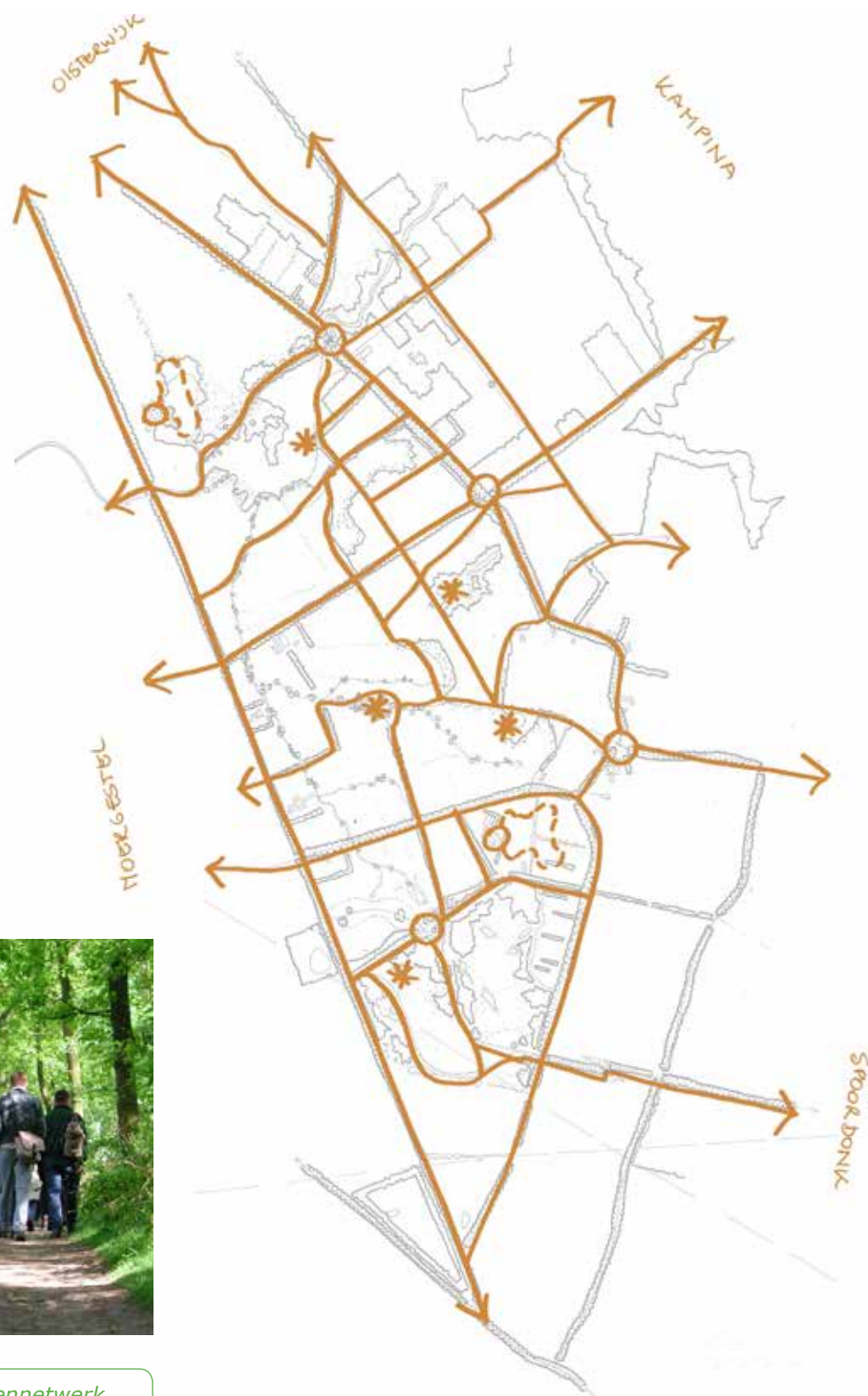
*Uitgangspunten:*

- *Elk gebied houdt zijn eigen “broek” op, dat wil zeggen: vasthouden van gebiedseigen water.*
- *Slim gebruik maken van elkaars water waardoor water nog langer vastgehouden kan worden en uiteindelijk kan infiltreren.*

*Ingrepen:*

*Rosepsysteem*

- *Aansnijden van extra bronnen in de dalkop bij het hoofdmoment.*
- *Afvlakken van de taluds van de huidige fijnmazige bronnensysteem, waardoor natuurlijke overgangen en kwelvegetaties zich kunnen ontwikkelen.*
- *Aanleggen van poelen in de weides bij de Zwarte Blek en Hoge heide, op de lage drasse delen, in combinatie met natuurinclusieve landbouw (in overleg met de pachter).*



Wandelpadennetwerk

# Recreatieve eenheid

*De recreatieve mogelijkheden worden zeer vergroot door het toevoegen van essentiële schakels in het huidige padennetwerk.*

*De toegevoegde verbindingen, vaak gebaseerd op vroegere routes maken het netwerk van wandelpaden effectief, voor zowel een klein ommetje als onderdeel van een lange afstandswandelroute. Het landgoed is opgenomen in knooppuntenwandelroutes vanaf de Oisterwijk, de Oisterwijkse vennen, de Kampina, de Spoordonkse molen, en de Rozephoeve en de Gerrithoeve.*

*De Gerrithoeve ligt op de waterscheiding, op de overgang van laag naar hoog en op een knooppunt van paden en lanen. Van hieruit is de geschiedenis van het Kempische landschap goed te beleven. Dit kan de Gerrithoeve als recreatieve poort een grotere impuls geven.*

*De Rozephoeve krijgt een bijzondere plaats in het geheel als startpunt van de ontginning. Vanuit dit knooppunt gaan vele paden in verschillende richtingen zodat klein en grote ommetjes gelopen kunnen worden.*



*Uitkijkpunten op specifieke locaties*



*Zichten en follies*



### ***Zichten en folies***

*Aan het landgoed worden op specifieke locaties elementen toegevoegd als focuspunt in zichtlijnen of als verbijzondering van de plek. Deze folies ondersteunen de karakteristiek van het landgoed en zijn eigentijds en verrassend.*

*Door het toevoegen van essentiële elementen en verbindingen ontstaat een landgoed wat zich onderscheidt van zijn omgeving maar wat ook een knooppunt in zijn omgeving is.*



Referentiebeelden hoofdmoment

# Beeldkwaliteit

## **Gebouwde omgeving**

*Het landgoed kent een sterk variërende omgeving met bos, heide, weide en akkers, beekdal, ven en meer. De gebouwen vallen traditioneel niet erg op, ook de nieuwbouw zal verankeren in het landschap.*

*De nieuwe bouwvolumes vormen entiteiten, oriëntatiepunten en -bakens in het landschap. De situering van de gebouwen is zodanig dat een redelijke gemeenschap moet kunnen ontstaan (sociaal en in functies). De architectuur van de nieuwbouw maakt per situatie gebruik van de ruimtelijke karakteristieken van het landschap.*

## **Sfeer**

*De gebouwen hebben een eigentijdse beeldentaal, geen uitgesproken modernisme, maar kloeke vormen, die passen bij het specifieke landschap. Binnen de gebouwde volumes is geen hiërarchie in de structuur (geen traditioneel opzet van landhuis met koetshuis). Maar wel:*

*Hiërarchie in de verschijningsvorm van de gebouwde volumes, hoofdmoment en gebouwen, zowel in inhoud als in hoogte.*

## **Materialisering**

*De materialisering van het gebouw bestaat uit natuurlijke materialen, steen, hout, grijs beton, glas en staal. Eventueel kunnen ook groene invullingen gebruikt worden, zoals verticale tuinen en groene daken. De materialen kunnen door elkaar gebruikt worden, maar ook in een bepaalde sequentie bijv. een stenen basement en een houten opbouw. Het dakvlak varieert van vlak of hellend (de dakhelling gaat tot 55 graden) (zie tabel).*

## **Kleur**

*De gebouwen staan als entiteiten in het landschap. Eenheid in kleuren in de gebouwen is essentieel, vaak geeft de kleur van het materiaal uitdrukking aan het gebouw.*

*Accenten als luiken, deuren, kozijnen, daklijsten dienen tweekleurig in een afgesproken Ral code te zijn. Deze kleuren komen ook terug in het logo van het landgoed en in het straatmeubilair op het landgoed.*

*Andere leuke kleuraccenten moeten worden vermeden om dit landgoed een tijdloos karakter te geven.*



*Referentiebeeld kleinere variant hoofdmoment, bijvoorbeeld als poortwoning*

# Stedenbouwkundige enveloppe

## Hoofdmoment

|             |                | Regels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Materiaal/kleur/<br>afmetingen                                                                                                        | Bijzonderheden                                                                                                                                                                                      |
|-------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofdmoment | Massa          | <p>Hoofdmoment moet duidelijk een hoogtepunt vormen in het landgoed. Het opvangen/begeleiden van de assen op het landgoed speelt daarbij een belangrijke rol in de architectuur</p> <p>het hoofdmoment bestaat uit zes wooneenheden.<br/>Het hoofdmoment is een massa met een of meer hoogteaccenten<br/>Maximum hoogte 15 meter, met hoogteaccent (25% van het bebouwd oppervlak) van 18 meter<br/>Minimum hoogte 5 meter<br/>Meerdere lagen in hoofdmoment, eventueel een basement/plint</p> | Natuurlijke materialen, steen, grijs beton, glas en staal, altijd met accent in hout                                                  | Architectuur wordt getoetst in beeldkwaliteitplan of via een kwaliteitsteam/supervisor op de relatie met het landschap.                                                                             |
|             | Bijgebouwen    | <p>Maximaal 2 bijgebouwen<br/>Maximaal 750 m<sup>3</sup><br/>Maximum hoogte 5 meter<br/>Maximum goothoogte 3 meter</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                       | Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen is op deze manier vanuit bouwkundig, architectonisch en ruimtelijk oogpunt gewaarborgd. Ontheffing voor opbouw bij bewezen architectonische kwaliteit. |
|             | Erfafscheiding | In de vorm van een ha-ha<br>Schuttingen zijn niet toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ha-ha uitgevoerd in grastalud of in steen of ingebed in een landschappelijk haag. Toegestaan zijn gewone beuk, haagbeuk, veldesdoorn. |                                                                                                                                                                                                     |
|             | Parkeren       | Parkeren voor bewoners wordt opgelost in de halfverdiepte garage onder het hoofdmoment, parkeernorm 2,5 auto per wooneenheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                       | Bezoekers parkeren in bouwvlak op erf in een ontspannen ruimtelijke constellatie                                                                                                                    |



Referentiebeeld poortwoningen aan Verlengde Broekstraat

## Poortwoning bij hoofdmoment

|                             |                | Regels                                                                                                                                                 | Materiaal/kleur/<br>afmetingen                                                             | Bijzonderheden                                                                                                          |
|-----------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Poortwoning bij hoofdmoment | Massa          | Maximaal 1 woning<br>Maximaal 1000 m <sup>3</sup><br>Maximum hoogte 10 meter<br>Maximum goothoogte 7 meter<br>2 lagen plus kap, eventueel een basement | Natuurlijke materialen, steen, hout, grijs beton, glas en staal, altijd met accent in hout | Poortwoning hoort bij het ensemble van het hoofdmoment, en is hier in architectonische zin familie van het hoofdgebouw. |
|                             | Bijgebouwen    | Vrijstaande bijgebouwen en grote aanbouwen hebben een kap.<br>Maximaal 500 m <sup>3</sup><br>Maximum hoogte 6 meter<br>Maximum goothoogte 3 meter      |                                                                                            |                                                                                                                         |
|                             | Parkeren       | 2 parkeerplaatsen op eigen terrein achter de voorgevel rooilijn.                                                                                       |                                                                                            | Bezoekers parkeren in bouwvlak op erf in een ontspannen ruimtelijke constellatie                                        |
|                             | Erfafscheiding | Zijtuin en achtertuin erfafscheiding landschappelijke ingepast. Voortuin voor de voorgevel geen gebouwde constructie, erfafscheiding met een haag.     | Toegestaan zijn gewone beuk, haagbeuk, veld-esdoorn                                        |                                                                                                                         |

## Poortwoningen Verlengde Broekstraat

|                                            |                | Regels                                                                                                                                                                                                       | Materiaal/kleur/<br>afmetingen                                                             | Bijzonderheden                                                                                 |
|--------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Poortwoningen aan de Verlengde Broekstraat | Massa          | Maximaal 2 woningen<br>Maximaal 50% van woongebouw heeft een maximum bouwhoogte 6 meter<br>Minimaal 50% van woongebouw heeft een minimum bouwhoogte 4 meter                                                  | Natuurlijke materialen, steen, hout, grijs beton, glas en staal, altijd met accent in hout | Gehele bouwvolume in contact met het landschap, 1 meer privé zijde in de vorm van een zijtuin. |
|                                            | Gevels         | Geleding in gevels, gesloten voorzijde, transparante zijde naar het landschap                                                                                                                                |                                                                                            |                                                                                                |
|                                            | Bijgebouwen    | Alleen aanbouwen mogelijk binnen bouwvlak, geen losse bijgebouwen mogelijk                                                                                                                                   |                                                                                            |                                                                                                |
|                                            | Erfafscheiding | Voorzijde rooilijn is erfafscheiding, zijde aan laan gebouwde constructie onderdeel van de architectuur (maximum hoogte 2 meter), overige zijden naar het landschap geen erfafscheiding                      |                                                                                            |                                                                                                |
|                                            | Parkeren       | Parkeren wordt opgelost op eigen terrein achter de voorgevel rooilijn. Hier moet ruimte zijn voor 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Bezoekers kunnen parkeren in de verkeersruimte tussen de twee gebouwen. | Materiaal asfalt tot tweede deel van de laan en daarna halfverharding.                     |                                                                                                |



Verbeeld idee Parkmeubilair Iijn

# Beeldkwaliteit landschap

*Een landgoed kent vele bouwstenen, het parkmeubilair, de banken, de hekwerken, de poorten, de follies, vertellen allemaal de karakteristiek van het landgoed.*

*Gekozen is voor een robuuste, maar toch luxe uitstraling. Het landgoed kenmerkt zich door een combinatie te zijn van kloeke economie, cultuur en natuur.*

*Het parkmeubilair is gebaseerd op de poorten van het landgoed. Overal is het logo op een of andere manier in verwerkt.*

*In het parkmeubilair zijn twee kleuren toegestaan als accent kleuren, die ook in de architectuur van de bebouwing voorkomt (luiken, schilderwerk etc.).*

*De wandelpaden zijn onverhard of in halfverharding, de lanen zijn verhard met asfalt of bestaan uit halfverharding.*



# Beplanting

## Laanstructuren

*De verlengde Broekstraat wordt een laan op een klein dijklichaam door het nattere deel van het landgoed, beplant met inheems materiaal, bijvoorbeeld twee rijen populieren. De bestaande Lage Logtse dijk kan door middel van beheer omgevormd worden tot een laan. Bij inboet zullen eiken (*Quercus robur*) geplant moeten worden. Voorstel is om de bermen van de lanen op het landgoed, de Kollenburgsebaan - De Logt in de toekomst om te vormen tot bloemrijke bermen.*

## Houtwallen

*Het landgoed heeft een groot aantal ecologisch zeer waardevolle houtwallen. Het beheer dient gericht te zijn op het in stand houden van de structuurdichtheid van de wal. Een aantal wallen zal in nattere delen komen te liggen, soortskeuze bij inboet zal dan es of els zijn (en dus geen eik), bijvoorbeeld in de weiden achter de boerderij de Zwarte Blek. Bij de Gerrithoeve wordt parallel aan de auto-entree naar het hoofdmoment een houtwal aangevuld, bestaande uit hoofdsoort eik, met als variatie linde en beuk. De struweellaag bestaat uit meidoorn, wegedoorn, kardinaalsmuts, lijsterbes, zuurbes, hulst, hondsroos, sporkehout en zuurbes. Kamperfoelie, framboos, rozen en bramen zullen zich spontaan vestigen. In het dal van de Beerze en langs de Rosep zullen de houtwallen vooral bestaan uit hoofdsoorten es en els met als ondergroei lijsterbes, hazelaar en struiken zoals meidoorn, veldesdoorn en hondsroos.*

## Rond de Rosep

*In het natuurgebied rond de Rosep zijn de volgende beplantingsmaatregelen: Omvormen van naaldbos tot loofbos (bij voorkeur Berken-eikenbos) Aanleg van houtwallen en/of elzenhagen ter versterking van de landschapsstructuur en als verbinding tussen bestaande bosgebieden. De houtwallen kunnen een positief effect hebben op de waterkwaliteit, ze geven beschaduwing..*

## Kruidenrijke randen

*Waar mogelijk zullen drachtplanten voor bijen aangeplant of ingezaaid worden (o.a. bermen en open plekken in het bos en langs de randen van de weiden en akkers).*



### **Natuureenheden**

*De Berkenallee is op het MOB-complex al aanwezig, dit beplantingstype wordt ook doorgezet in het boscomplex van dicht naalddhout ten noordoosten van het MOB-complex.*

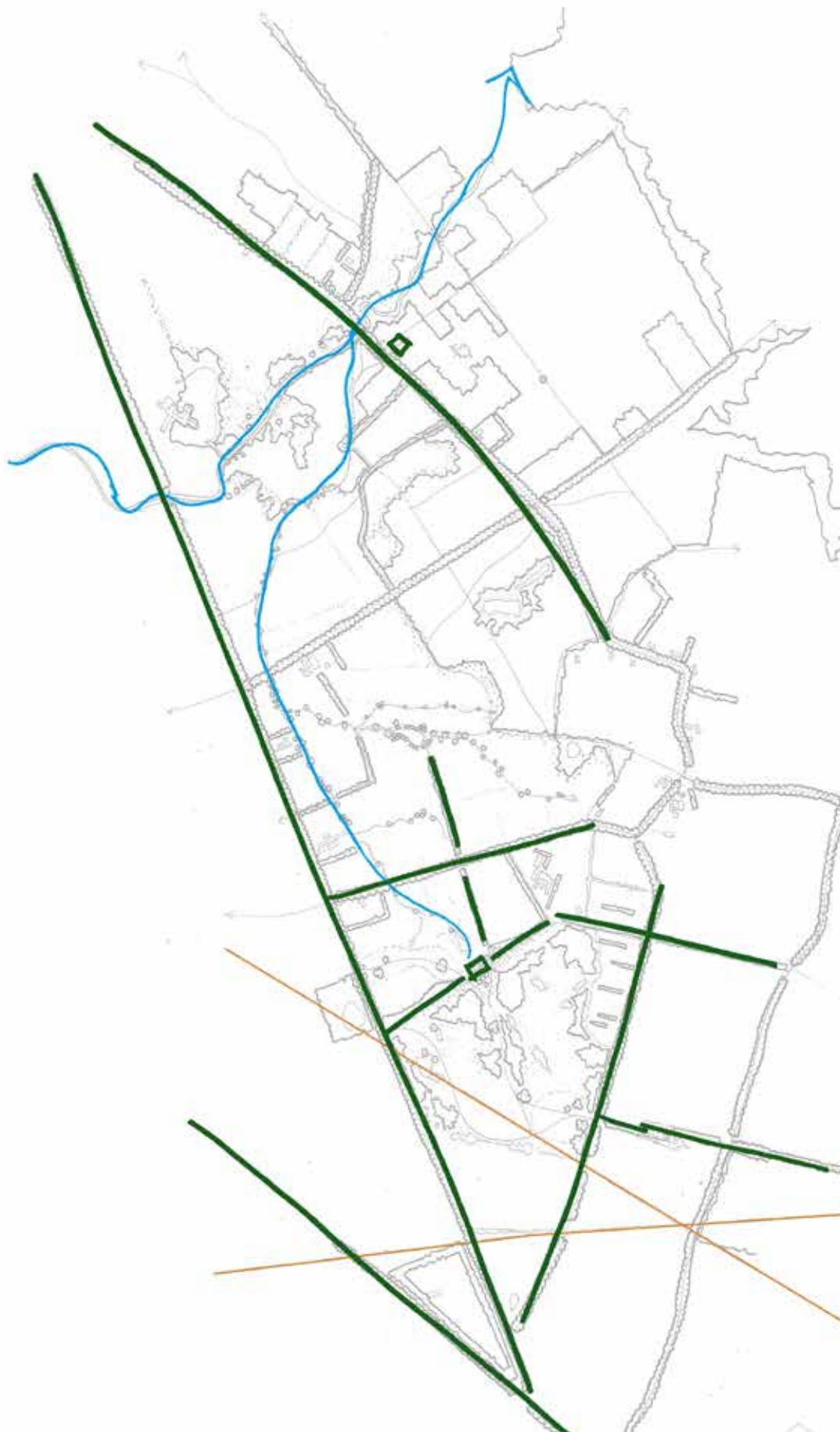
*Deze openheid moet gecreëerd worden door extra uitkap, berkenbomen blijven staan, evenals de bomen die door roofvogels gebruikt worden. Dit is ecologisch een belangrijke ingreep omdat hierdoor openheid in een bos ontstaat voor reptielen en vlinders. De weide ten zuidoosten van het MOB-complex wordt op de langere termijn omgevormd tot een gebied wat ecologisch en ruimtelijk meer aansluit bij de Kleine Oisterwijkse Heide. Door te ontgraven op kleine schaal ontstaat een bijzonder kleinschalig “duinlandschap” met relatief voedselarme laagtes en rijkere hoogtes (waar het zand wat ontgraven wordt opgeworpen). Hierdoor ontstaat op eenvoudige wijze een afwisseling in gradiënten, in voedselrijk-voedselarm, in nat-droog, zonder dat de verrijkte toplaag afgegraven hoeft te worden.*

*Het gebied krijgt een permanente schaapskudde, met een schaapskooi in een van de bestaande gebouwen. Begrazing met schapen is gewenst om verruiging van de vegetatie tegen te gaan. Door de permanente aanwezigheid van de kudde ontstaat een recreatieve attractie, maar de kudde moet ook voldoende voedsel in het gebied vinden. Tijdens de lammertijd is een vette weide noodzakelijk, deze wordt gecreëerd rondom de ruim opgezette landschappelijke routes naar het hoofdmoment.*



Eindbeeld

# *Samenhang in het landschap*





*Referentiebeeld van nieuwe laan in verlengde van de Broekstraat*

# Colofon

*Titel: Inrichtingsplan Landgoed Rozephoeve*

*Opdrachtgever: Provincie Noord-Brabant*

*Uitgevoerd door: Kruit Kok Landschapsarchitecten, Antea group*

*Plaats en datum: Eindhoven, 19 05 2017*

*Projectteam: Renier Koenraadt (proces), Mariëlle Kok (ontwerp),  
Liesbeth van Kempen (projectcoördinatie)*

*Auteurs: Liesbeth van Kempen (beleidskader), Mariëlle Kok (overige teksten)*

*Ontwerp: Mariëlle Kok, Anastasia Demidova*

*Illustraties: Mariëlle Kok, Anastasia Demidova, internet, topografische dienst, BHIC,  
Waterschap de Dommel, Shaker built, Paul Rocheleau e. a.*

*Projectnummer: L1512*

*Documentnummer: L1512 Rooie*



KRUIT ■ KOK  
LANDSCHAPSARCHITECTEN