



RUIJTER
VER DE
HOEVEN

Stedenbouwkundig- en landschapsplan

Malthezer Hoeve te Aarle-Rixtel | Gemeente Laarbeek

5 juli 2023

Stedenbouwkundig- en landschapsplan

Malthezer Hoeve Aarle-Rixtel | Gemeente Laarbeek

opdrachtgever:	Malthezer Hoeve B.V.
in samenwerking met:	Pauwert Architectuur
datum:	28 juni 2023
documentnaam:	2117_R003_Notitie onderbouwing
contactpersoon:	Marianne Verhoeven & Jesper Borsje marianne@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land

hoogstraat 301
5645 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en het plangebied	4
1.2	Doel en status rapport	4
2	De locatie	6
3	Het initiatief	8
4	Gebiedskarakteristiek	10
4.1	Landschappelijke context	10
4.2	Karakteristiek plangebied en omgeving	12
4.3	Historische context	14
5	Gebiedsvisie	16
5.1	Hoofdpunten uit gebiedsvisie Rixtel-zuidoost	16
5.2	Uitgangspunten transformatie Malthazer Hoeve	18
6	Planbeschrijving	20
6.1	Bouwstenen planconcept	20
6.2	Planconcept	22
6.3	Landschapsplan	24
6.4	Planbeschrijving erfensemble	26
6.5	Planbeschrijving bebouwing	30
6.6	Watersysteem en waterberging	32
7	Brede meerwaarde	34

1 Inleiding

1.1 Herontwikkeling van de Malthezer Hoeve

De Malthezer Hoeve is gelegen ten zuidoosten van de kern van Aarle-Rixtel en bestaat momenteel uit een hoofdwooning (villa) met meerdere schuren op het achtererf. Het oorspronkelijke agrarische erf is niet meer als zodanig in gebruik. De hoeve is daardoor in onbruik geraakt; het erf is sterk verrommeld en de (bij)gebouwen zijn in vervallen staat.

De locatie Malthezer Hoeve heeft jaren te koop gestaan. Voor de particuliere markt is deze locatie met bestaande opstallen niet geschikt (te groot, te kostbaar, veel achterstallig onderhoud, asbestdaken, bodemvervuiling, etc.). De initiatiefnemer Malthezer hoeve B.V. (onderdeel van Cedrus Vastgoed) heeft de locatie aangekocht om hier een bijzonder woonconcept te realiseren, waarbij de initiatiefnemer eigenaar is en langjarig ook in die rol betrokken blijft (eigenaarschap).

Met de ontwikkeling van de Malthezer Hoeve wordt niet alleen gewerkt aan een nieuwe collectieve woonvorm. Ook wordt er op alle relevante thema's brede maatschappelijke meerwaarde geleverd. Bovendien wordt er in samenhang met een landschapsontwikkeling van 4,5 ha een enorme impuls gegeven aan de totale omgevingskwaliteit van het gebied.

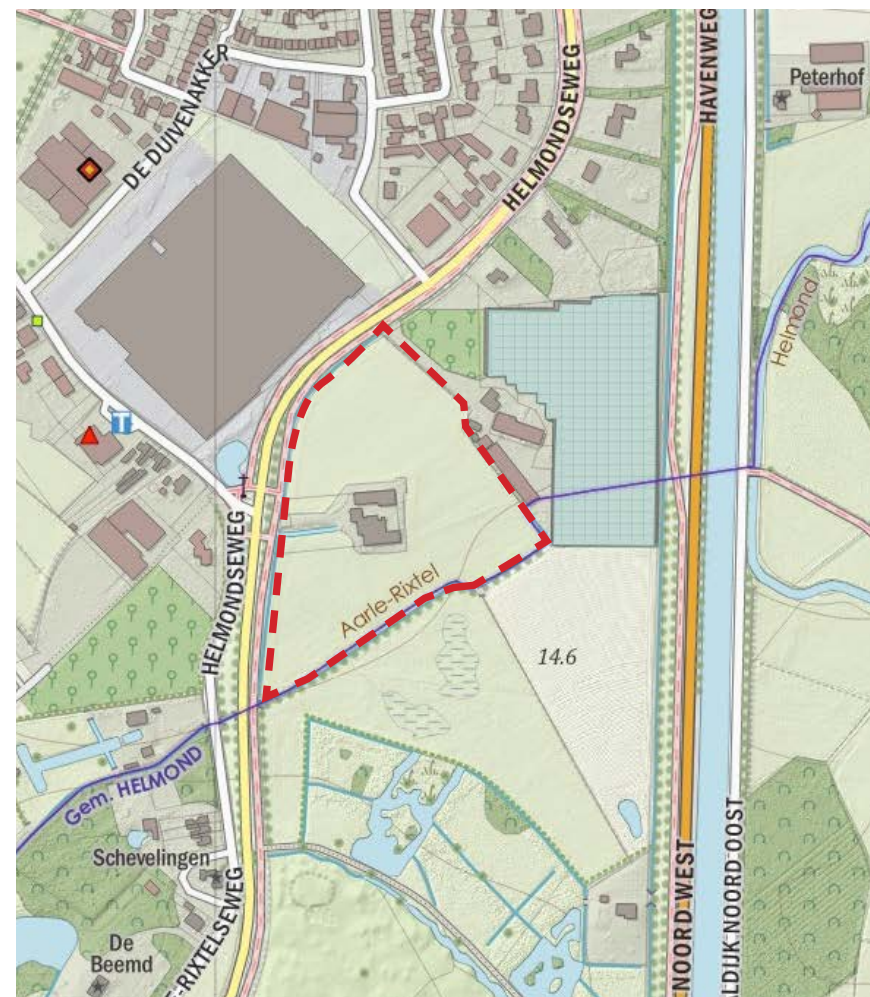
1.2 Doel en status rapport

Dit stedenbouwkundig- en landschapsplan vormt een bijlage van het bestemmingsplan. De Omgevingsvisie buitengebied Laarbeek en de Gebiedsvisie Rixtel-zuidoost vormen daarbij het kader voor de ontwikkeling van de locatie. Dit rapport heeft een tweeledig doel:

1. het biedt de **onderbouwing** voor de ontwikkeling op basis van uitgangspunten gebiedsvisie Rixtel-zuidoost (gemeente Laarbeek 2022) en nadere landschapsanalyse. Daarnaast zijn de brede meerwaarden beschreven die gepaard gaan met de ontwikkeling van het plan.
2. **een plantoelichting**: een beschrijving van de ruimtelijke verschijningsvorm en de beoogde samenhangende kwaliteit van het toekomstige woongebied. Zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als architectonisch.
3. het bevat **een samenvatting van de brede maatschappelijke meerwaarde** die bereikt wordt met het realiseren van dit bijzondere project.



Ligging plangebied in grotere context



Ligging plangebied op topografische kaart

2 De locatie

2.1 Ligging planlocatie

De Malthazer Hoeve is gelegen aan de zuidoostzijde van Aarle-Rixtel en ontsloten vanaf de Helmondseweg. Het erf is voor autoverkeer bereikbaar via een oprijlaan die aansluit op de kruising Helmondseweg/Boscheweg. Dit is momenteel de enige ontsluiting naar het erf, er zijn ook geen recreatieve paden op of rondom de planlocatie aanwezig. Vanaf de Kanaaldijk in het oosten is het erf wel zichtbaar, maar niet bereikbaar. Hier is ten noordoosten van het plangebied een kassencomplex gelegen dat onderdeel uitmaakt van het naastgelegen erf.

2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de historische hoeve met omliggende huiskavel, die volledig omrand is met een watergang/greppel. Aan de zuidzijde vormt de Schevelingse loop de plangrens.



Ligging van het erf en de bebouwing met links de oprijlaan vanaf de Helmondseweg



De gebouwen op het erf zijn vervallen en behoeven onderhoud en een nieuwe invulling voor duurzaam behoud van de cultuurhistorische waarden in de toekomst



Ligging plangebied op luchtfoto

3 Het initiatief

3.1 Behoud door ontwikkeling

Het initiatief voor de Malthazer Hoeve zorgt voor het duurzaam behoud van het karakteristieke 'boerenerf' op een markante zichtlocatie in de dorpsentree van Aarle-Rixtel. Een nieuwe invulling van het erf is hier nodig om de niet meer passende agrarische functie om te zetten naar een duurzame toekomstbestendige vorm die een duidelijke meerwaarde biedt voor zowel de hoeve, het omliggende landschap als het dorp. Door de hoeve verder te ontwikkelen worden de cultuurhistorische waarden behouden en versterkt en wordt de Malthazer Hoeve een nog fijnere plek voor iedereen.

3.2 Het concept 'Samen leven Samen wonen'

De toekomstige bewoners van de Malthazer Hoeve leven en wonen samen. De infoavonden, enquêtes en werksessies met de geïnteresseerden in het plan Malthazer Hoeve hebben geleid tot een concept wat gedragen wordt door de toekomstige bewoners. In een combinatie van privé en collectief ontstaat een concept van veilig wonen met privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen.

De Malthazer Hoeve is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Er is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Voor de invulling van het bestaande karakteristieke woonhuis wordt een beroep gedaan op creativiteit en ondernemerschap van de toekomstige bewoners. Het woonhuis wordt samen met de toekomstige bewoners ingevuld. Denk aan een plek om elkaar te ontmoeten, een gezamenlijke woonkamer, theeschenkerij (lichte horeca), gezamenlijke keuken, winkeltje met groenten en fruit uit eigen moestuin en boomgaard, flexplekken om te werken of een logeerkamer.



De gebouwen op het erf zijn vervallen en behoeven onderhoud en een nieuwe invulling voor het behoud van de cultuurhistorische waarden



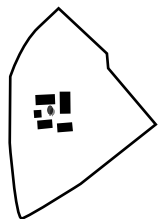
De toekomstige bewoners zijn zeer actief betrokken bij het planproces.

“samen maar toch prive, wonen en leven op de Malthazer Hoeve”

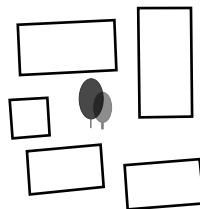
Aarle Rixtel - Laarbeek - Provincie NB

doelgroepen - faciliteren -
woonvormen openstellen
wandelmroutes, fietsroutes

met hele groep
tuin, moestuin, kas, boomgaard



Het landgoed



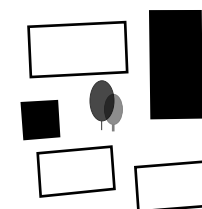
De Hoeve



met grotere groep
het erf

met hele groep
afvalverzamenen, recyclen,
overall snel internet

met hele groep
deelauto's, opladers,
buurtbatterij, samen
energie inkopen
of zelfs opwekken

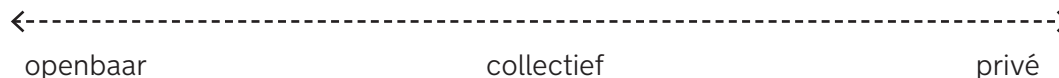


De woning

privé - eigen woning
slaapkamer, badkamer,
woonkamer, keuken

met aantal directe burenen
wasruimte, bijkeuken,
fietsenhok, logeerkamer

met grotere groep | de villa
woonkamer voor feestjes en
films,



4 Gebiedskarakteristiek

4.1 Landschappelijke context

De Malthazer Hoeve is gelegen in Aarle-Rixtel, een dorp wat ontstaan is op de plek waar het beekdal van de Goorloop door een langere noord-zuid gelegen dekzandrug heen breekt en uitmondt in de Aa. De Malthazer Hoeve is een van de historische hoeves die in dit overgangslandschap gebouwd zijn.

Geomorfologie

Deze landschappelijke context is duidelijk zichtbaar in zowel de historische kaart uit ca. 1925 als op de verschillende thematische kaarten waaronder de hoogtekaart, bodemkaart en grondwaterstanden. Het plangebied bevindt zich geomorfologisch op de overgang van de dekzandvlakte naar het beekdal, waarbij duidelijk zichtbaar is dat het beekdal hier op zijn smalst is. Deze overgang is ook zichtbaar op de bodemkaart, waar moerige eerdgronden en madeveengronden, samen met beekeerdgronden het natte beekdal verklaren. Het noordelijke deel van het plangebied is gelegen op de hoge zwarte enkeerdgronden, die kenmerkend zijn voor de oude akkergronden op de dekzandvlakte/dekzandrug.

De landschappelijke overgang is ook zichtbaar op de hoogtekaart, met ruim een meter hoogteverschil tussen het beekdal en de noordelijke weide/akker van de Malthazer Hoeve. Het dorp zelf is nog iets hoger gelegen op de dekzandrug. Dit is ook zichtbaar op de grondwaterkaart, met de hoogste grondwaterstanden in het laagste gedeelte.

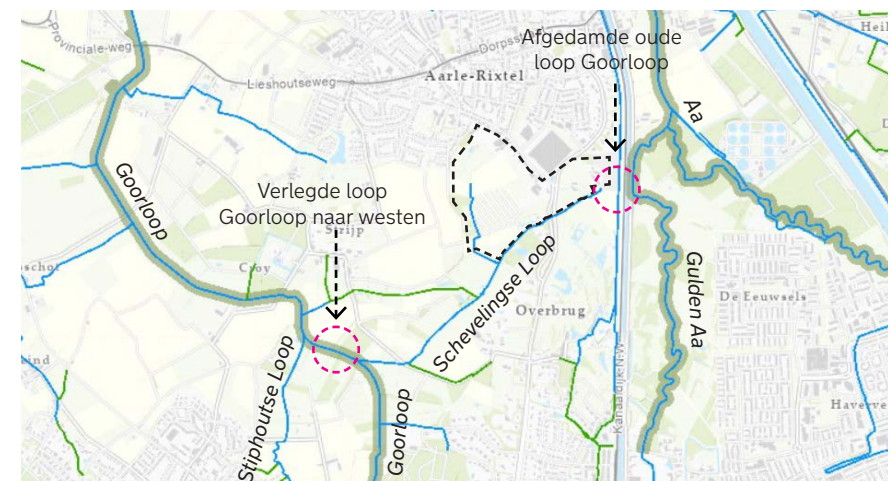
Verhoogde erven in het landschap

De oudste boeren hoeves, waaronder de Malthazer Hoeve, zijn gebouwd op de overgang van het beekdal naar de akkers, zodat ze van beide landschapselementen konden profiteren. Door de eeuwenlange bewoning en evolutie van de erven zijn deze hoger in het landschap komen te liggen.

Deze verhoging is op sommige plaatsen een meter, waardoor de erven als het ware boven het maaiveld uitsteken. Ook de oude huisakker van de Malthazer Hoeve is door eeuwenlang gebruik hoger in het landschap komen te liggen. Het vormt daarmee een sterk contrast met het lagere beekdal van de Goorloop/Schevelingse loop die vlak langs de huisakker loopt.

Verandering watersysteem

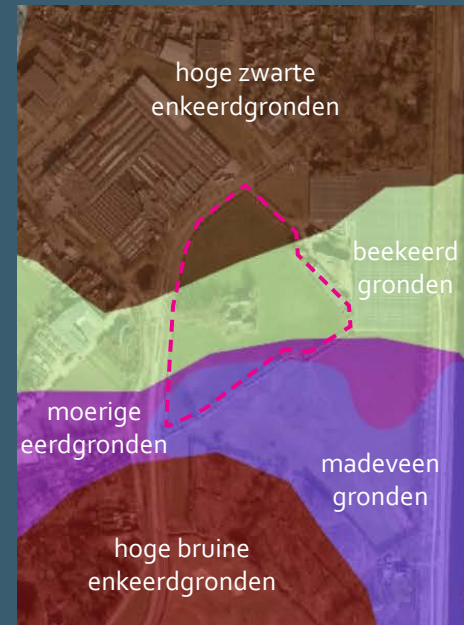
Bij de aanleg van de Zuid-Willemsvaart begin 19e eeuw is het watersysteem veranderd. Het kanaal doorsnijdt hier het beekdal van de Goorloop, direct ten oosten van de Malthazer Hoeve. Door de aanleg werd de Aa afgewaardeerd en is de verbinding tussen de Aa en de Goorloop afgesneden. Hierop is de loop van de Goorloop verlegd in westelijke richting en aangesloten op het beekdal van de Stiphoutse Loop/Lieshoutse beek. De oude hoofdloop van de Goorloop is daardoor geworden tot een doodlopende waterloop, die in tegenovergestelde richting afstroomt richting de 'nieuwe' Goorloop. Daarbij is de naam van deze tak veranderd in 'Schevelingse Loop'. Het plangebied is gelegen aan het einde van deze doodlopende tak.



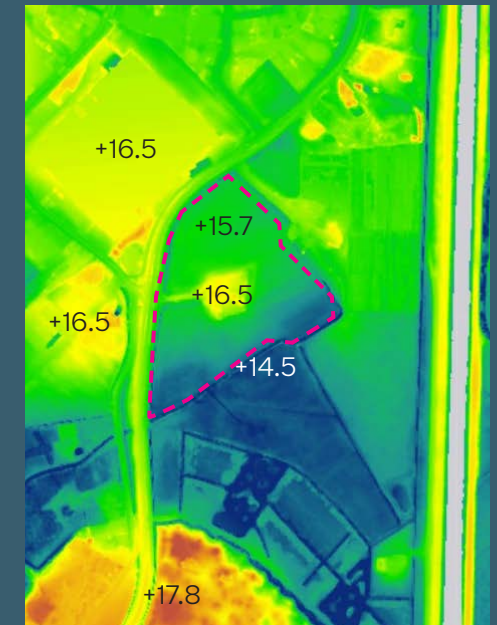
Omlegging Goorloop in beeld



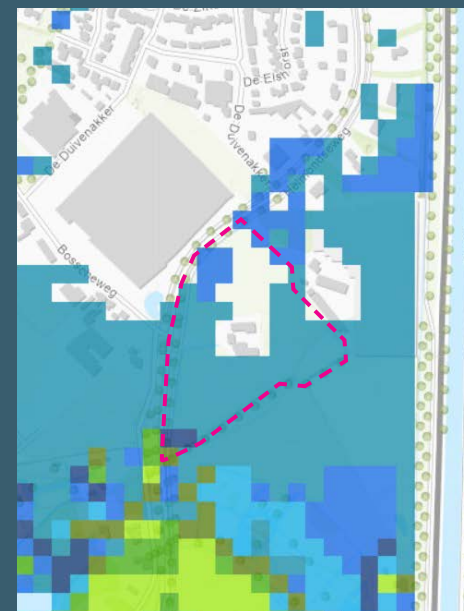
Historische kaart rond 1925



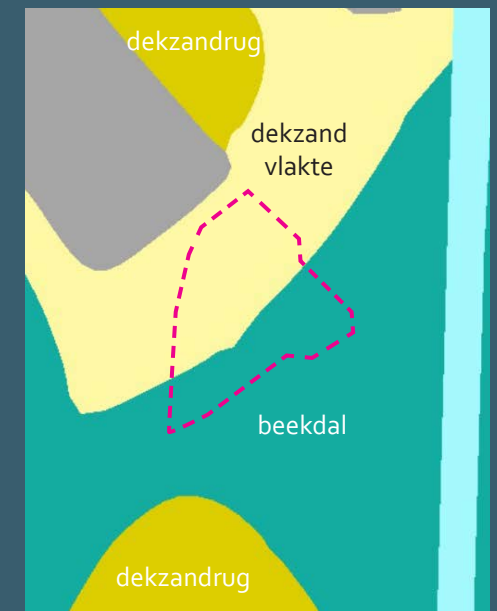
Bodemkaart



Hoogtekaart



Gemiddeld hoogste grondwaterstand



Geomorfologische kaart

4.2 Huidige karakteristieken en kwaliteiten

Karakteristiek vrijliggende hoeves

Karakteristiek in de dorpsentree zijn de twee vrij in het landschap liggende historische hoeves; waaronder de Malthezer Hoeve. Kenmerkend is de eigen 'oprijlaan' die beplant is met fraaie laanbomen. Het erf zelf is omzoomd door erfbeplanting. De erven liggen zo als baken in een verder open landschap; deels weiland en deels akkergrond. Dit open landschap is zowel vanaf de Helmondseweg als vanaf de Kanaaldijk beleefbaar.

Karakteristiek erf

De huidige hoeve kent een opzet waarbij één hoofdgebouw het centrale element vormt van het erf, die omgeven is door bijgebouwen zoals schuren, loodsen en bijzondere elementen zoals een bakhuisje. Dit hoofdgebouw is de monumentale villa uit de jaren '30, die op een bijzondere zichtlocatie aan het einde van de oprijlaan gelegen is. De villa wordt geflankeerd door een karakteristieke melkstal, die aan elkaar grenzen. Verder bestaat het erf uit meerdere schuren en opstallen, waarvan het grootste deel in vervallen staat. Direct achter de villa is een binnenplaats, waaromheen deze gebouwen te vinden zijn.

Karakteristiek omliggend landschap

Het landschap rondom het erf bestaat uit agrarische percelen, die momenteel in gebruik zijn als grasland. Ze worden omgeven door slootjes en greppels. Aan de zuidzijde bevindt zich het laatste stuk van de afgedamde watergang Schevelingse loop. De beek is hier gekanaliseerd en kent steile oevers. Aan de zuidzijde wordt de beek begeleid door enkele bomen, maar een recreatieve ontsluiting ontbreekt. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Helmondseweg, begeleid met een fraaie bomenlaan. Aan de oostzijde is een groot kassencomplex gelegen, als onderdeel van de naastgelegen hoeve.



Oprijlaan met bomen van Malthezer Hoeve



De Schevelingse loop is gekanaliseerd met steile oevers, begeleid door een bomenrij



De Helmondseweg wordt begeleid door een fraaie bomenlaan



Hoeve en bomenlaan zijn goed zichtbaar in de dorpsentree



Vanaf de Kanaaldijk is vrij zicht op de Malthazer Hoeve en de kassen



De Malthazer Hoeve als 'groen erf' in het open landschap

4.3 Historische context

De drie hoeves van Rixtel

De nederzetting Rixtel bestond tot diep in de 20e eeuw uit drie historische hoeves die rondom de driesprong gelegen waren: 'Hoeve de Roode Leeuw', 'de Malthazer Hoeve' en 'de Berckershoeve'. Zij samen duiden het historische verhaal van het gehucht en zijn daarmee waardevolle relictten in de verstedelijkte dorpsrand. Met name de solitaire ligging van de Malthazer Hoeve en Berckershoeve in het overgangslandschap zijn kenmerkend.

Malthazer Hoeve

De eerste bebouwing bestond uit een middeleeuwse kerk en één hoeve, de Malthazer Hoeve. Zij vormde de bewoningskern van de aristocratische familie Van Rixtel en het parochiecentrum. De hoeve was in de volle middeleeuwen mogelijk de zogenaamde curtis van Rixtel en wordt in 1546 vermeld, maar de eerste vermoedelijke vermeldingen stammen zelfs uit de 11e eeuw. In de 17e eeuw omvatte de hoeve een woonhuis, schuur, schaapskooi, een bakhuis en een koeienstal. Omstreeks 1800 wordt de hoeve vermeldt als 'de hoeve van Chantrain', hoeve van de Orde van Malta, een tempeliersorde. De hoeve was (deels) omgracht en mogelijk een klooster of motteburcht. Uit vermelde pachtsommen blijkt verder, dat het ging om een omvangrijk landbouwbedrijf. Ganzen en hoenders waren belangrijke producten. Ook fruitteelt is altijd belangrijk geweest. Het hoeve-erf was voorheen dan ook omgeven met kleinschalige elementen zoals moestuinen en fruitboomgaarden.

De bewoners van de Malthazer Hoeve onderhielden nauwe banden met de naastgelegen hoeve, de Berckershoeve. Deze is minder oud, maar wordt ook al in de 18e eeuw vernoemd. De hoeves waren met elkaar verbonden middels een tussenliggend pad en onderhielden nauwe banden op meerdere vlakken.

Ontwikkeling van het erf door de eeuwen heen

Op de 4 historische kaarten hiernaast is duidelijk zichtbaar dat hier niet van één historische erfopzet sprake is, maar van een veranderende samenstelling en vorm van bebouwing op en rond het erf. De huidige samenstelling van gebouwen is daarmee slechts één van de lagen die de geschiedenis van deze plek kent. Cultuurhistorisch waardevolle elementen van het erf van de Malthazer Hoeve omvatten onder andere de villa, de fruitschuur, de melkschuur en het bakhuisje. Daarnaast is ook de oprijlaan met forse bomenlaan monumentaal. Om deze cultuurhistorisch waardevolle elementen in de juiste tijdslaag te kunnen behouden is er voor gekozen de opzet van het erf van begin 20e eeuw (ongeveer de bouwperiode van de villa) als uitgangspunt te nemen voor de verdere ontwikkeling/herstel.

Locatie middeleeuwse kerk Rixtel

Centraal in Rixtel, vlak voor de Malthazer Hoeve, heeft een middeleeuwse kerk gestaan. Deze wordt reeds genoemd in de 12e eeuw, maar raakte zoals veel kerken in Brabant in verval nadat de kerk in protestantse handen viel. De kerk is in 1818 afgebroken en momenteel niet meer zichtbaar in het landschap. In de bodem bevinden zich vermoedelijk nog de funderingen van de kerk. Het terrein heeft daarom een hoge archeologische waarde.



Minuutplan 1811



1840



Oude kaart met daarop de Rixtelse kerk en de twee hoeven (Malthezer Hoeve en Hoeve van Berckel) geprojecteerd op de hedendaagse luchtfoto



omstreeks 1925



omstreeks 1975



Oude prent van de Rixtelse kerk

5 Uitgangspunten uit Gebiedsvisie Rixtel-Zuidoost

In het landschap ten zuidoosten van de kern Aarle-Rixtel liggen er verschillende opgaven, zoals waterberging, recreatieve toegankelijkheid en landschapsversterking. In de “Gebiedsvisie Rixtel-Zuidoost” van de gemeente Laarbeek (2022) is de kwalitatieve ontwikkelingsrichting voor de dorpsrand en het omliggende landschap beschreven.

Deze visie vormt de basis voor de ontwikkelrichting van de Malthazerhoeve. De hoofdpunten uit deze visie en de bijbehorende uitgangspunten die relevant zijn voor de stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking zijn in dit hoofdstuk uiteengezet.

5.1 Hoofdpunten uit gebiedsvisie Rixtel-Zuidoost

Voor de ontwikkeling van de Malthazer Hoeve is met name het gedeelte tussen de Helmondseweg en de Zuid-Willemsvaart van belang. Voor de gewenste ontwikkelingsrichting van deze zone worden in de visie de volgende punten benoemd:

- Koesteren en versterken van landschap en cultuurhistorie met de twee historische hoeves vrijliggend in het landschap;
- Behoud en herstel van de monumentale bebouwing;
- Beleefbaar maken voormalige kerklocatie;
- Versterken toegankelijkheid en recreatief medegebruik door toevoegen recreatieve routes;
- Versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit in beekdal; uitbreiden ecologische verbindingzone langs Schevelingse Loop;
- Hydrologisch herstel en klimaatadaptatie;
- Afkoppelen water stedelijk gebied, waterberging in het beekdal creëren.

De ambitie van de gebiedsvisie is om met de transformatie het gebied opnieuw landschappelijk in te richten en de twee historische hoeves weer als vrijliggende bijzondere elementen in het landschap te positioneren. Hierbij is behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals de oude bebouwing en de fraaie oprijlanen de basis.

Het agrarische landschap rondom de hoeves kan door een nieuwe, natuurinclusieve inrichting bijdragen aan belangrijke ambities op het gebied van biodiversiteit, ecologie, de waterbergingsopgave en het verbinden van natuurgebieden. Bovendien vormt het een belangrijke recreatieve schakel in zowel de dorpsrand als het grotere recreatieve landschap in het beekdal.

Transformatiemogelijkheden erven

De visie biedt tevens transformatiemogelijkheden voor vrijkomende erven in de dorpsrand naar kleinschalige woonerven, waarbij deze tevens een stevige meerwaarde dienen te leveren aan de omgevingskwaliteit. De transformatielocaties bieden hierin kansen indien ze:

- Passen bij (woon-)behoefte van dorp;
- Cultuurhistorische waarden respecteren en opnieuw beleefbaar maken;
- Ruimte bieden voor nieuwe woonvormen op basis van sociale verbondenheid en met maatschappelijke meerwaarde (bijv. zorg);
- Een verbinding slaan tussen dorp en buitengebied;
- Bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;

Legenda

Infra

→ Ontsluiting auto

---> Fietspaden (bestaand)

-----> Wandelpaden (bestaand)

---> Recreatieve routes (nieuw)

↔ Terugbrengen historische route

Landschap

⊘ Agrarisch gebruik (bolle akker)

■ Extensief agrarisch gebruik

■ Beekdal (natte natuur)

⊘ Reserveringsgebied waterberging (uit IOV)

● Bomenlaan

● Houtwal/singel

■ Bosje

→ Behouden open zichten

||| Afkoppeling water stedelijk gebied

Ontwikkeling

■ Mogelijke transformatielocaties (maatwerk)

■ Historische erven (behoud door ontwikkeling)

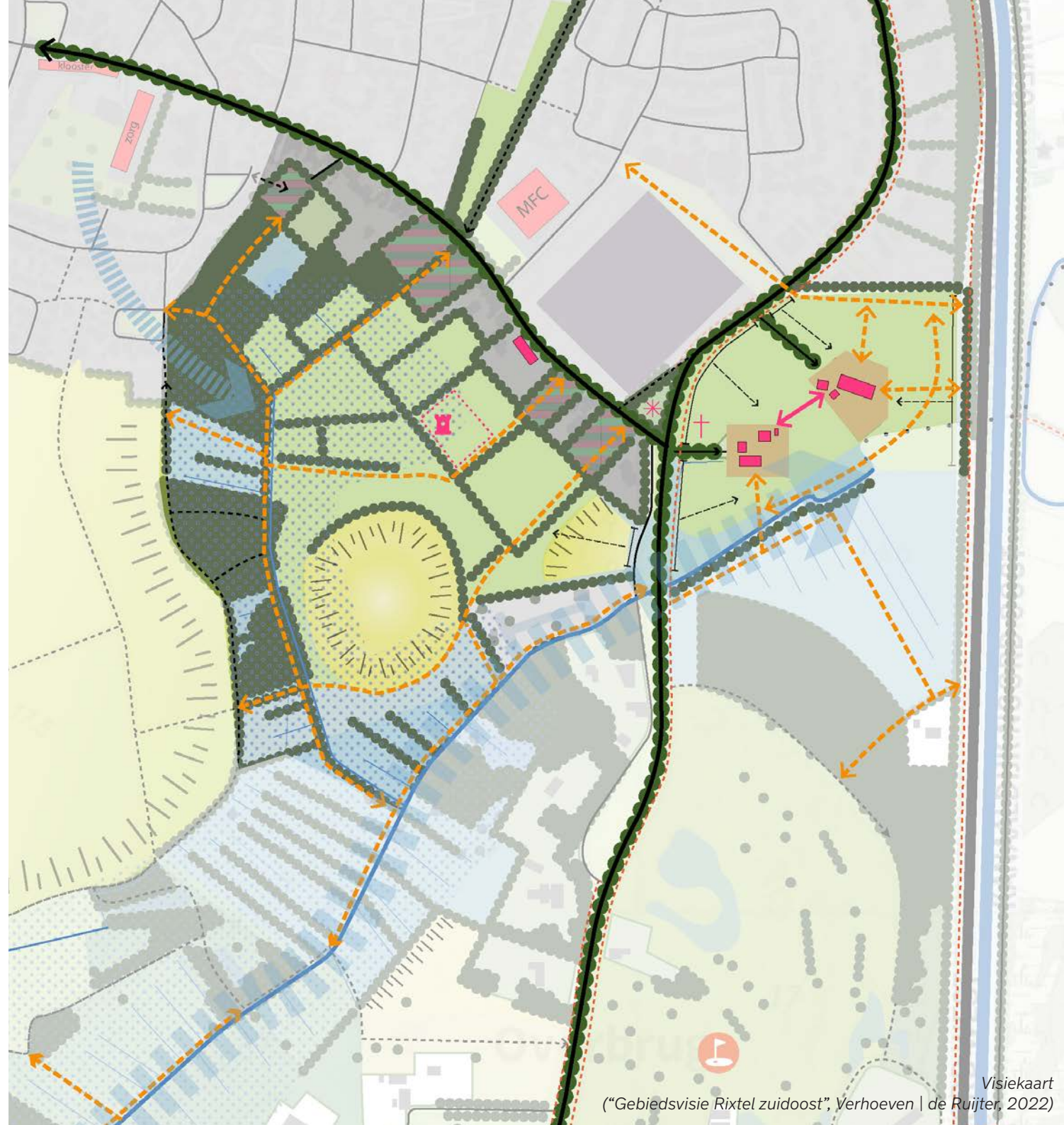
Cultuurhistorie

■ Behoud en herstel monumentale bebouwing

✱ Beleefbaar maken oude driesprong

✱ Beleefbaar maken historische site 't Slotje

✱ Beleefbaar maken voormalige kerk



5.2 Uitgangspunten transformatie Malthazer Hoeve

Voor de ontwikkelingsrichting voor de Malthazer Hoeve, worden in de gebiedsvisie de volgende basisvoorwaarden gesteld:

Behoud en herstel van cultuurhistorische waarden

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de erven is het behoud en -waar nodig- herstel van de cultuurhistorische waarden. Hoofduitgangspunt betreft de vrijliggende situering van de hoeves in het landschap, op afstand van de Helmondseweg. De waardevolle bebouwing op het erf dient behouden te blijven alsook de waardevolle bomen, waaronder de bomenlaan naar de Malthazer Hoeve.

De ontwikkeling van de erven kent een lange geschiedenis met verschillende verschijningsvormen. Voor de erfopbouw wordt in basis teruggegrepen op de periode van rond 1900. Cultuurhistorische waarden of relictten van eerdere tijdslagen kunnen hieraan toegevoegd worden om het ontwerp en het verhaal van het gebied te verrijken. De oorspronkelijke oriëntatie van de hoeves blijft in stand, waarbij de Malthazer Hoeve op de Helmondseweg georiënteerd is. Ook de historische relatie tussen beide hoeves dient hersteld te worden, waaronder de route tussen beide hoeves.

Opzet erf

Het centrale erf vormt het hart van de hoeve-ensemble samen met het monumentale hoofdgebouw. Nieuwbouw wordt uitgevoerd in agrarische stijlform die aansluit bij de agrarische typering van bijgebouwen uit de vorige eeuw.

Het erf biedt ruimte voor bewoners om elkaar te ontmoeten en gezamenlijke

activiteiten te ontplooiën. Het erf blijft openbaar toegankelijk en dient autovrij danwel autoluw ingericht te zijn. Parkeren kan plaatsvinden in groen ingepaste hoven aan de buitenzijde van het erf.

Landschappelijke inbedding

De hoeves liggen als 'groen omzoomde eilanden' in het open agrarische landschap. De omranding van de hoeves dient te bestaan uit inheemse hagen en bomen die kenmerkend zijn voor Brabantse erven. Binnen de groene omkadering is ruimte voor kleinschalige landschapselementen die passen bij het agrarische karakter, zoals moestuinen, fruitboomgaarden en dierenweides. Ook voor deze onderdelen wordt teruggegrepen op de historische ligging, bijvoorbeeld voor de fruitgaard van de Malthazer Hoeve. De overgang openbaar/privé dient zorgvuldig vormgegeven te worden, schuttingen zijn niet toegestaan.

De erf/woonensembles liggen in een open agrarisch landschap, waardoor er doorzichten zijn vanaf de Helmondseweg en Kanaaldijk. De weide- en akkergronden zijn in natuurinclusief agrarisch gebruik. Geen intensieve teelt, geen gebruik van kunstmest en omzoomd met bloemrijke randen. Mogelijk staan er hobbydieren in de weide. De oevers langs de watergangen worden natuurvriendelijk ingericht met flauwe oevers en inheemse beplanting.

Recreatief medegebruik

De transformatie van de hoeves biedt kansen voor het openstellen van het omliggende landschap voor recreatief medegebruik. Struinpaden over de omliggende agrarische velden verknopen de dorpsrand met de erven en de Kanaaldijk en vormen daarmee een nieuwe verbinding. De erven vormen binnen dit netwerk bijzondere plekken. De paden sluiten aan op het nieuwe recreatieve netwerk in het beekdal van de Schevelingse Loop.

Legenda

-  Bouwvlak hoeve-ensemble
-  Gemeenschappelijke erf
-  Extensief gebruik akker/weide
-  Natuurvriendelijke oever
-  landschappelijk onderdeel erf: bijv. moestuin, dierenweide
-  Hoogstam boomgaard
-  Waardevolle bebouwing (te behouden)
-  Oriëntatie erfbebouwing (indicatief)
-  Site historische kerk
-  Zichtlijn
-  Landschappelijke inpassing
-  Recreatieve route
-  Zichtbaarheid bijzondere hoeve



6 Planbeschrijving

6.1 Bouwstenen planconcept

Voor het landschap rondom de Malthezer Hoeve zijn een aantal bouwstenen geduid, die tezamen de uitgangspunten vormen voor de landschappelijke inrichting. Deze zijn geduid vanuit de thema's cultuurhistorie, versterken van groen-blauwe structuren, toegankelijkheid en gemeenschapszin.

Bouwstenen vanuit cultuurhistorie

Het plan grijpt terug op de landschappelijke situatie van rond 1900, waarbij de toenmalige indeling de basis vormt voor de toekomstige invulling. Belangrijke bouwstenen vanuit de cultuurhistorie zijn de ligging van de gebouwen, het centrale erf met doorzichten naar het landschap, de hoogstam fruitboomgaarden, oude paden en de bomenlaan met gracht. De landschappelijke indeling met weiden in het beekdal, akkers op de hogere gronden en de moestuin bij de hoeve, vormen de basis voor het plan.

Op het terrein is de intentie om de oude locatie van de Kerk van Rixtel zichtbaar te maken. Op dit huidige grasland ligt een belangrijk stukje historie voor het dorp verborgen. Een mooie aanleiding om de inwoners van Aarle-Rixtel en andere voorbijgangers te wijzen op de historische waarde van deze plek. In het landschap kunnen de contouren van de voormalige kerk zichtbaar worden gemaakt en zal er middels een informatievoorziening extra toelichting worden gegeven. De Heemkundekring is proactief betrokken. Ook de scholen in Aarle-Rixtel worden hierbij betrokken (educatie).

Versterken groen-blauwe structuren

De Malthezer Hoeve sluit aan op de natuurgebieden rondom de Schevelingse Loop als ecologische verbindings zone tussen de Bundertjes/

Aa-dal en de Warande/Goorloop. Het biedt kansen voor het versterken van de biodiversiteit door het terugbrengen van landschapselementen en het natuurvriendelijk inrichten van het landschap. Belangrijke bouwstenen hierbij zijn het terugbrengen van struweelhagen, erf- en akkerbomen, het natuurlijk inrichten en verflauwen van de oevers van de watergangen, extensief beheerde graslanden met bloem- en kruidenrijke mengsels en natuurinclusieve landbouw op de akkers. Ook zouden hobbydieren op de akkers rond kunnen lopen. Daarnaast kunnen elementen zoals nestkasten, bijenkasten en insectenhôtels de biodiversiteit versterken.

Toegankelijkheid landschap

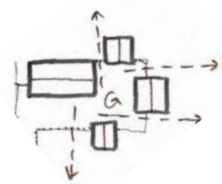
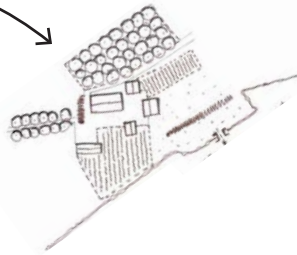
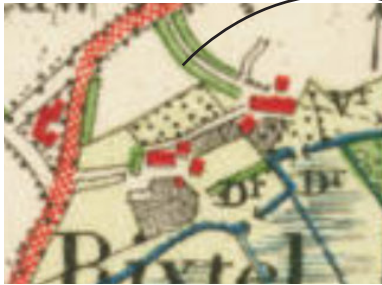
Het landschap rondom de Malthezer Hoeve is momenteel niet toegankelijk voor recreanten, maar sluit aan op diverse recreatieve routes in de directe omgeving. Ook vanuit de gebiedsvisie wordt de wens uitgesproken voor een beter recreatief netwerk in de dorpsrand om zo kleinere en grotere ommetjes te voorzien voor de inwoners van Aarle-Rixtel. Bouwstenen voor het versterken van de toegankelijkheid zijn struinpaden, bruggetjes over de sloten/beken, het aanleggen van rustpunten zoals bankjes en het plaatsen van informatieborden over de natuur en (cultuur-)historie van de plek.

Gemeenschapszin/ontmoetingsfuncties

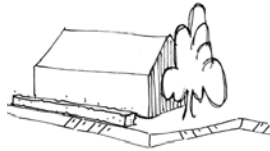
Het creëren van gemeenschapszin is een belangrijke pijler van de collectieve woonvorm, waarbij (spontane) ontmoeting gestimuleerd wordt. Bouwstenen om deze ontmoeting en gemeenschapszin te vormen zijn het toepassen van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, zoals een grote ontmoetingstafel. Maar ook het aanleggen van een Brabants stoepje aan het erf als semi-private buitenruimte draagt hieraan bij. Elementen zoals gemeenschappelijke moestuinen zorgen eveneens voor een gezamenlijke activiteit en spontane ontmoeting tussen zowel bewoners als voorbijgangers.

Cultuurhistorie

kaartlaag 1910



erf met doorzichten naar landschap



hoogteverschil erf / landschap



laan



gracht



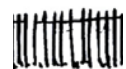
boomgaard hoogstamfruit



(schapen)weide



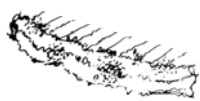
akkercomplex



schapenhekje



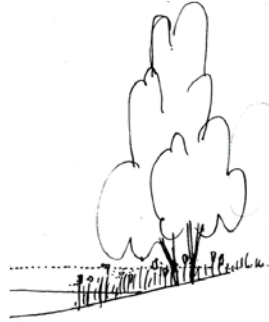
kniphaag



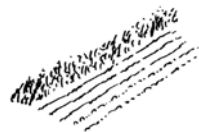
struweelhaag

versterken groen-blauwe structuren

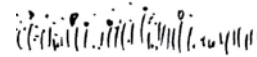
(deels) terugbrengen landschapselementen t.b.v. biodiversiteit



natuurvriendelijke oever biedt ruimte voor water



natuurinclusieve
landbouw op akkers



extensief beheerde graslanden



erfboom



akkerboom



bijenkasten en
insectenhotels



nestkasten in de gevels
(natuurinclusief bouwen)



nestkasten in bomen

toegankelijkheid landschap

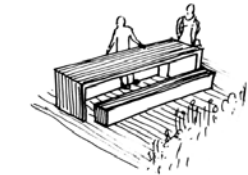


recreatieve route voorziet in ommetjes

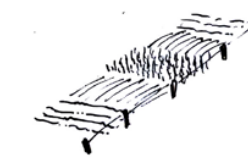
gemeenschapszin / ontmoetingsfuncties



brabantse stoep aan het erf



ontmoetingstafel



moestuין

6.2 Planconcept

De Malthazer Hoeve is een van de twee karakteristieke vrijliggende hoeves in de dorpsrand van Rixtel. Dit kenmerkende gegeven blijft het uitgangspunt bij de nieuwe invulling van de hoeve. Het erf blijft leesbaar als losliggend cluster in het landschap, waarbij het erf getransformeerd wordt van een agrarische invulling naar een maatschappelijk woonconcept met een nieuwe collectieve woonvorm.

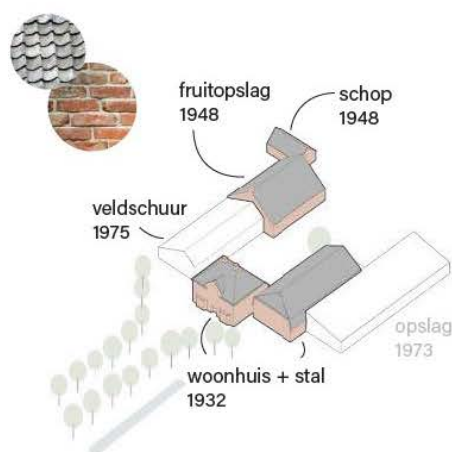
Nieuwe invulling van het erf

In de nieuwe invulling wonen de nieuwe bewoners samen in een gemeenschap, waarin privé- en collectieve ruimtes afgewisseld worden. De vormtaal van het nieuwe erf houdt grijpt terug op de historische erfopzet van de hoeve: een hoofdwoning als centraal hart van de hoeve met daarachter woningen in schuurvolumes rondom het centrale erf.

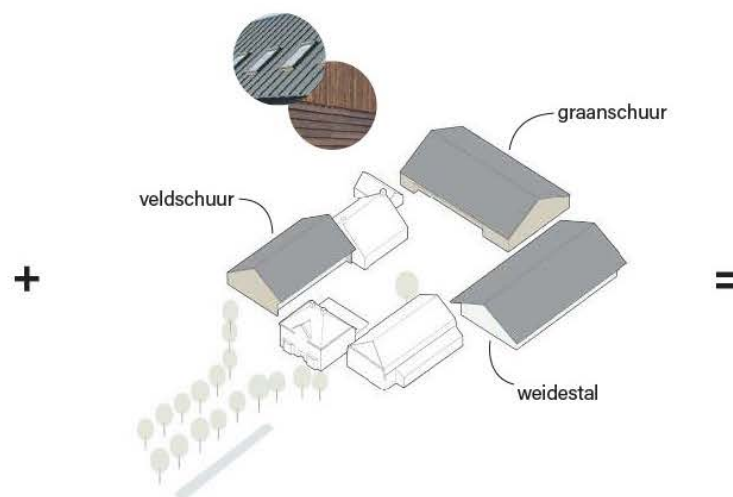
Behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen

De cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van de Malthazer Hoeve vormen de basis van het bijzondere karakter en worden in het nieuwe plan behouden en weer in ere hersteld. Dit betreft onder andere de villa uit de jaren '30 en de kenmerkende oprijlaan met monumentale bomenrij met naastgelegen gracht. De villa wordt gerenoveerd en zal gaan dienen als huiskamer van de hoeve. De naastgelegen melkstal vormt een kenmerkend ensemble met de villa, waarbij het volume van de stal behouden blijft in het plan middels herbouw. Ook het bakhuisje en de fruitschuur op het erf blijven behouden middels vernieuwbouw. Naast de bestaande bebouwing is de intentie om ook de cultuurhistorische locatie van de voormalige kerk weer zichtbaar te maken in het landschap. In paragraaf 4.3 wordt hier verder op ingegaan.

We behouden historische kenmerken..



..en voegen nieuwe elementen toe..



..om tot een herkenbaar en eigen geheel te komen.





De villa met naastgelegen melkstal vormt een kenmerkend aanzicht



Het oude bakhuisje/schop op het erf is sterk vervallen



De monumentale bomen van de oprijlaan geven het erf een bijzondere entree



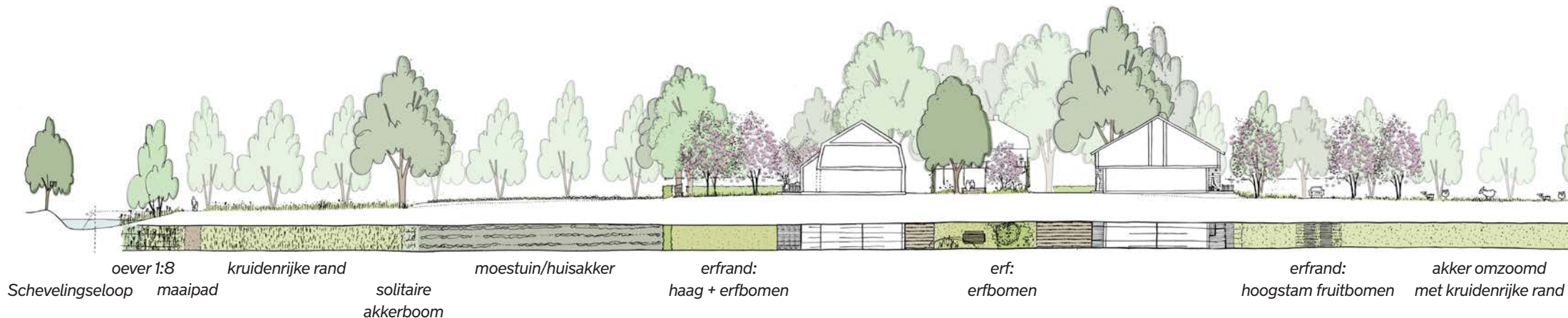
De fruitopslag vormt een bijzonder element op het achtererf

6.3 Landschapsplan

Het erf van de Malthezer Hoeve is als vrijliggend ensemble omgeven door een agrarisch landschap, bestaande uit akkertjes, weilanden en boomgaarden. In het nieuwe plan wordt teruggegrepen op de historische landschappelijke indeling van het terrein, met op de nattere gronden weilanden, op de hogere gronden akkertjes en ten zuiden van de hoeve een grotere moestuin.

De hoeve staat centraal tussen de landerijen, waarbij middels een groene omranding van bomen, hagen en boomgaarden het erf samen met de bebouwing een groen silhouet vormt in het agrarische landschap. Struinpaden zorgen voor een recreatieve dooradering van het landschap, met het erf als centraal hart binnen de routes waar bewoners, omwonenden en recreanten elkaar spontaan ontmoeten.

De oevers van de watergangen en in het beekdal van de Schevelingse Loop worden verflauwd en natuurvriendelijk ingericht, zodat ze aansluiten op het natuurlijke systeem en ruimte bieden voor waterberging. Een paddenpoel vormt hierbij een bijzondere plek. De akkers en weides worden ingezaaid met bloem- en kruidenrijke mengsels, zodat deze bijdragen aan het versterken van de natuurwaarden van de plek. In hoofdstuk 7 wordt dit landschapsplan nader beschreven.





6.4 Planbeschrijving erfensemble

Het erfensemble vormt het hart van het plan Malthazer Hoeve en is gelegen op de historische locatie van het erf. Qua opzet grijpt het plan terug op de indeling van het erf rond 1900, zoals voorgesteld in de gebiedsvisie.

Collectief erf als ontmoetingsruimte

Het erf vormt het centrale hart van de hoeve. Waar dit vroeger de open werkruimte was, vormt het erf in de nieuwe vorm het sociale hart van de hoeve, waaromheen alle gebouwen en functies gelegen zijn. Het erf heeft een sobere doelmatige inrichting, passend bij de historische verschijningsvorm. Op het erf is ruimte voor ontmoeting, verblijf en sociale activiteiten. De exacte invulling wordt in een later stadium met de bewoners vormgegeven, zodat het aansluit op de wensen.

Schuurvolumes met wooneenheden rondom het erf

Het erf wordt omzoomd door verschillende schuurvolumes met daarin wooneenheden voor de verschillende doelgroepen. De uitstraling van deze schuren is sober, landelijk en robuust, verwijzend naar de karakteristieken van agrarische bebouwing. De schuren vormen een afwisseling tussen karakteristieke historische schuren (melkstal, fruitschuur en bakhuisje) en modernere interpretaties van schuurvolumes (veldschuur, graanschuur en weidestal).

Villa als gezamenlijke ruimte

Deze villa is hét hart van de Malthazer Hoeve. Het woonconcept ‘samen wonen, samen leven’ wordt sterk gestimuleerd door het geschikt te maken voor ontmoeting van bewoners, omwonenden en inwoners van Aarle-

Rixtel. De villa wordt in zijn oorspronkelijke staat gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid om de ruimtes op de begane grond optimaal bruikbaar te maken voor de functie van ontmoeting, samenkomst en organisatie van gezamenlijke activiteiten.

De infoavonden, enquêtes en werksessies met geïnteresseerden hebben geleid tot een concept wat gedragen wordt door de toekomstige bewoners. Voor de invulling van het bestaande karakteristieke woonhuis wordt een beroep gedaan op creativiteit en ondernemerschap van de toekomstige bewoners. De begane grond van het woonhuis wordt samen met hen ingevuld. Denk aan een plek om elkaar te ontmoeten, een gezellige woonkamer, gezamenlijke keuken, winkeltje met groente en fruit uit eigen moestuin en boomgaard, flexplekken om te werken of een logeerkamer. Toekomstige bewoners worden aangemoedigd om hier zelf activiteiten te organiseren, zoals een maandelijkse bingo-, dans-, of workshopavonden

De bestaande villa wordt gerenoveerd en gerestaureerd en van alle duurzaamheidsmaatregelen voorzien. Daarnaast wordt een tuinkamer gerealiseerd als aanbouw, bestaande uit glas en hout, om zo nog meer beleving met het gezamenlijk erf toe te voegen.

landschappelijke haag

haag (1.00m hoog)

wachtveld en parkeerveld in
boomgaard (hoogstamfruit)

bouwvlak

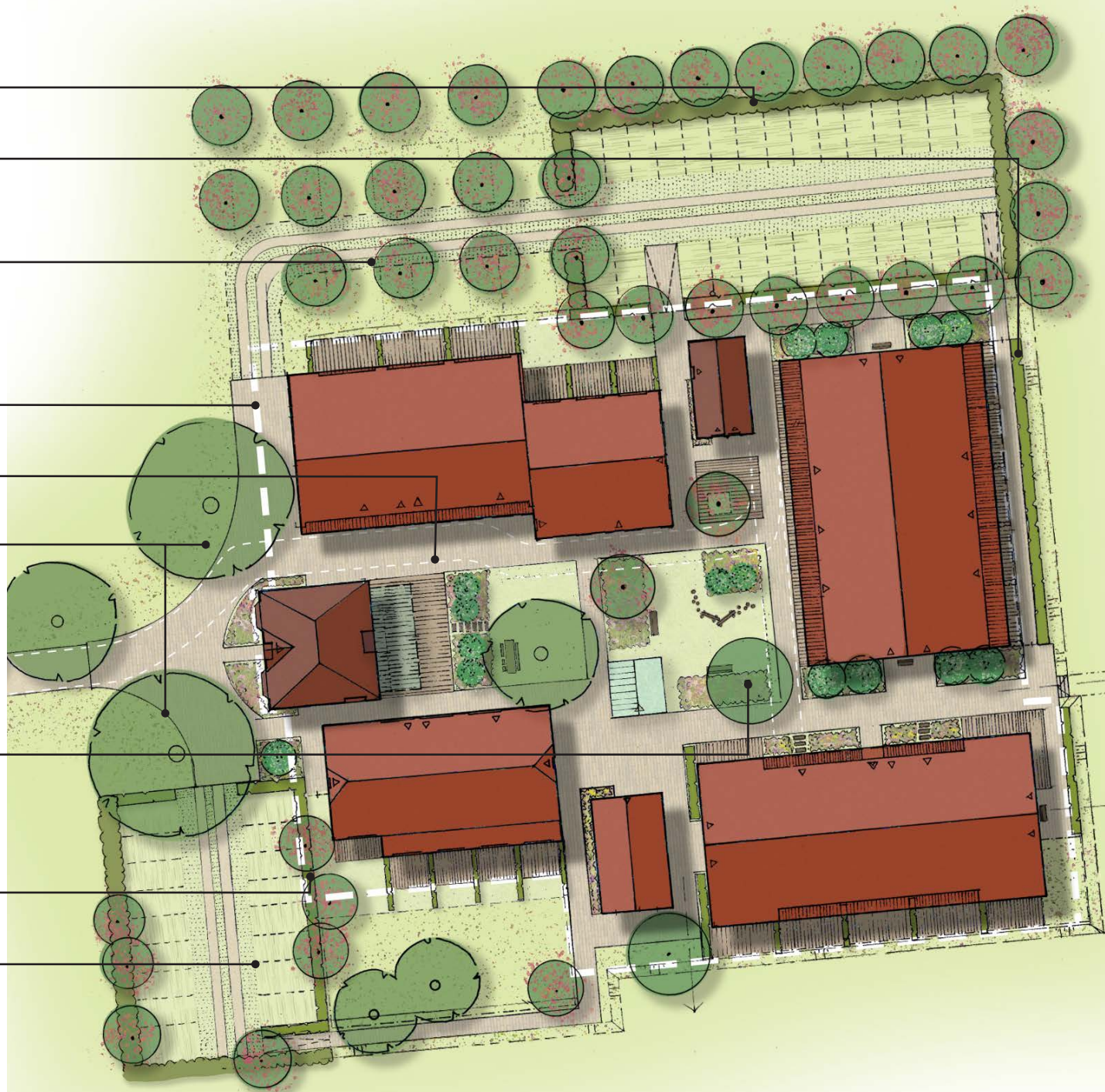
brandweerauto route

behoud waardevolle bomen voor hoeve

bomen op erf, inrichting nader te bepalen
met de toekomstige bewoners

haag rondom parkeerhof

parkeren in fruitboomgaard



Landschappelijke omranding

Het erfensemble wordt omzoomd door een afwisselende groene rand, bestaande uit landschappelijke hagen, erfbomen en hoogstam boomgaarden. Vanaf de omliggende wegen ontstaat zo een fraai erfsilhouet bestaande uit een dakenlandschap van de schuren gecombineerd met de groene erfomranding. Vanuit zowel de woningen als vanaf het erf blijven onder de bomen doorzichten op het omliggende landschap behouden.

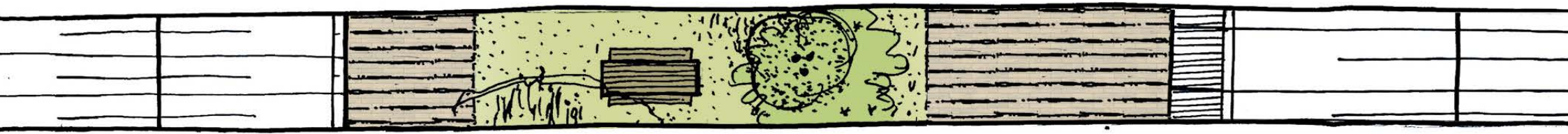
Doorzichten naar het landschap

Vanaf het collectieve erf zijn tussen de schuurvolumes door zichtlijnen naar het omliggende landschap. Deze doorkijkjes zorgen voor een fijnmazige verbinding met het landschap en vormen tevens belangrijke looproutes binnen het erfensemble als naar de struinroutes in het landschap.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats in twee parkeerhoven aan de rand van het erf. Deze zijn omzoomd met een haag en boomgaard, zodat ze opgaan in het groene silhouet. Door de natuurlijke verhoging van het erf liggen de parkeerplaatsen lager en ontstaat er een vrij uitzicht. De parkeerhoven zijn bereikbaar via informele landwegen buiten het erfensemble om, zodat het collectieve erf autovrij blijft. Voor voetgangers zijn de parkeerhoven met directe doorstek verbonden met het erf.

In de noordelijke boomgaard is ruimte gereserveerd voor extra parkeerplaatsen indien het aantal parkeerplaatsen dat bij de aanleg is voorzien niet volstaat. In basis wordt uitgegaan van 1.2 parkeerplaatsen per woning, aangevuld met een aantal plaatsen voor bezoekers en elektrisch laden.



6.5 Bebouwing: renovatie en nieuwbouw

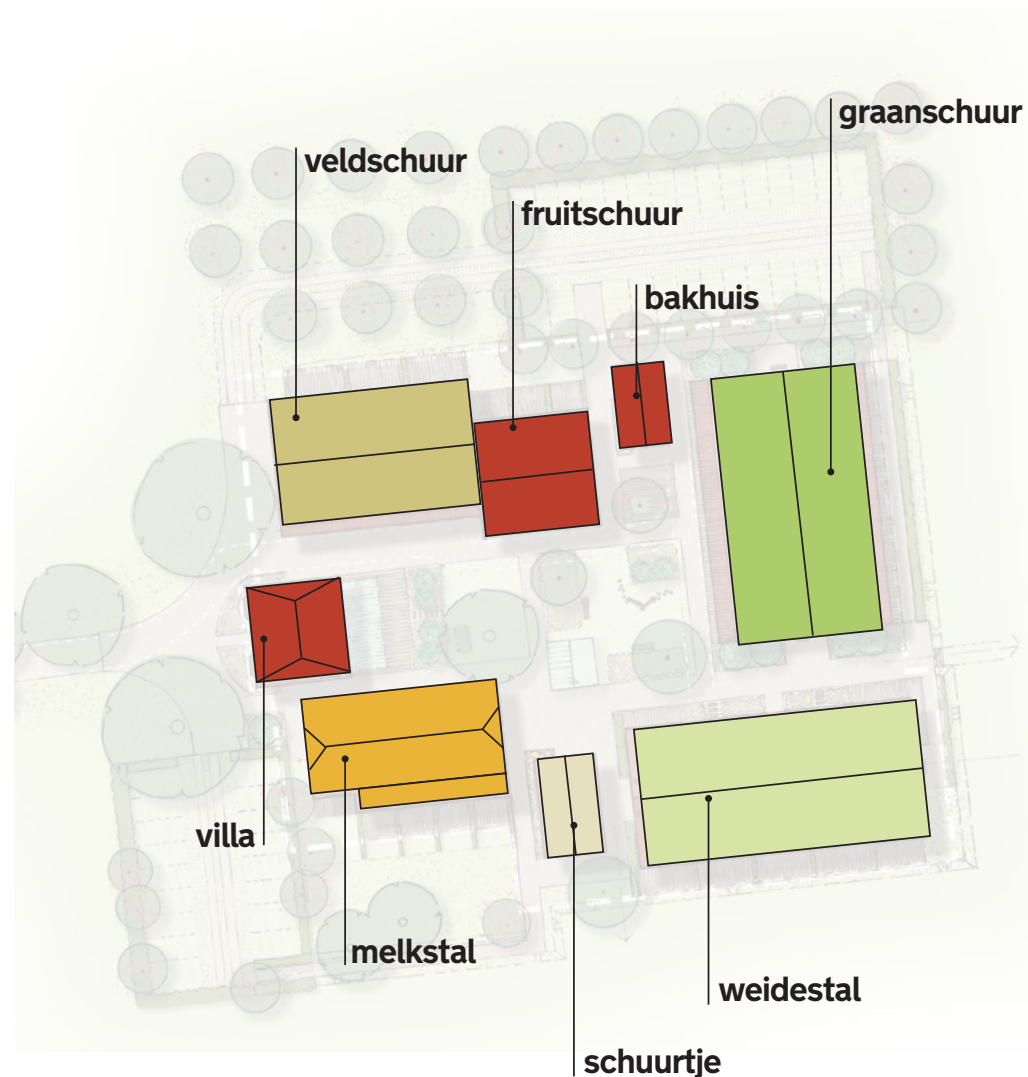
Het nieuwe erfensemble bestaat uit een mix van historische bebouwing en nieuwe schuren, die tezamen de Malthazer Hoeve anno 2023 vormen.

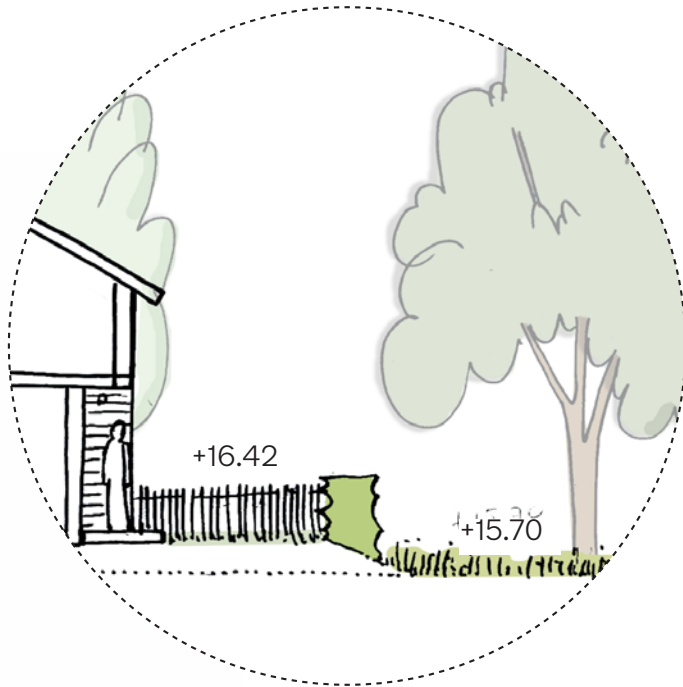
Combinatie van historie en nieuwbouw

De bebouwing wordt vormgegeven door onder andere de renovatie van de monumentale Villa, het terugbrengen van het volume van de bestaande fruitschuur en herbouw van het historische bakhuis, met hergebruik van materialen die nog bruikbaar zijn (bakstenen en houten balken).

Bovendien komt de voorgevel van de stal, die samen met de villa de aanblik van de hoeve bepaalt, in dezelfde verschijning terug. Hierbij worden de bestaande stenen die bruikbaar zijn hergebruikt. De locatie van de stal is ten opzichte van de villa wel ietwat opgeschoven en de gebouwen zullen niet langer direct met elkaar verbonden zijn.

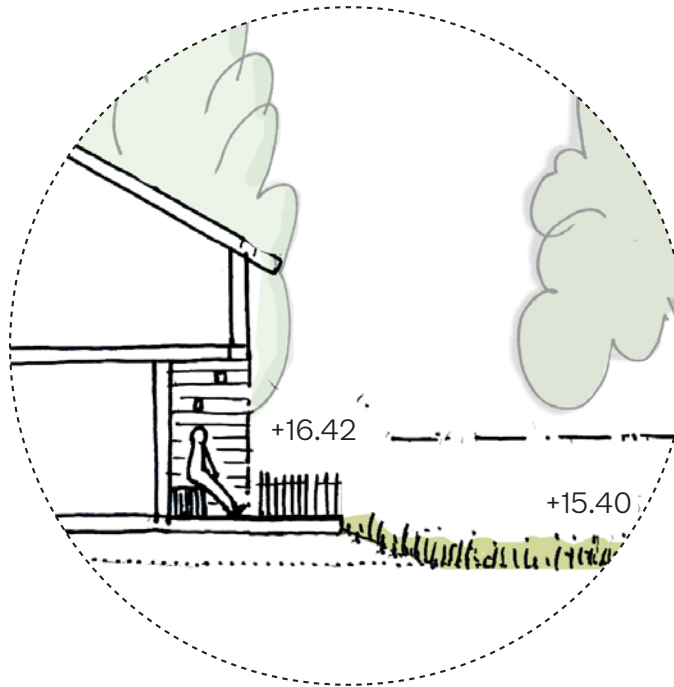
Een historische steen in de fruitschuur zal als verwijzing worden teruggeplaatst in de nieuwbouw. De nieuwe gebouwen worden als schuren aan dit ensemble toegevoegd. Ze passen bij de agrarische uitstraling van de hoeve, maar voegen ook een nieuwe eigentijdse laag toe aan het ensemble. De nieuwe Malthazer Hoeve vormt daardoor een krachtig samenspel tussen cultuurhistorie en een nieuw bijzonder woonconcept.





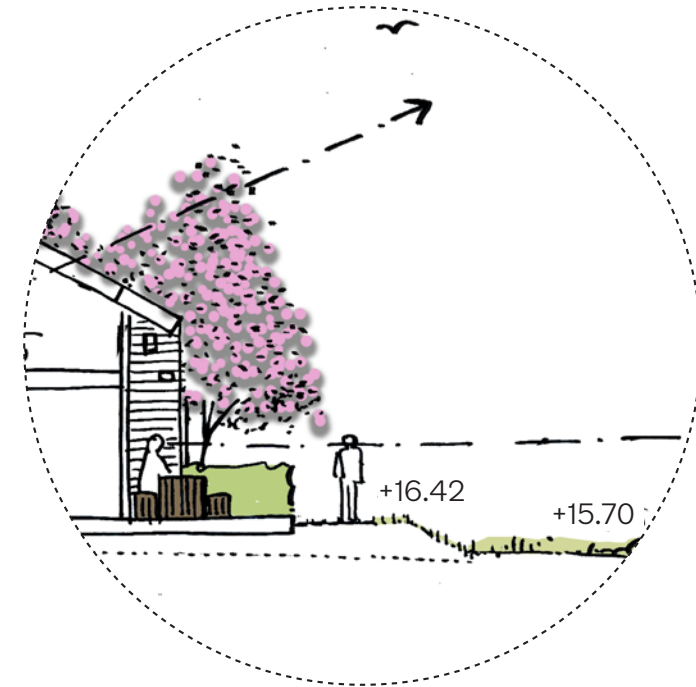
overgang naar landschap met haag

haag zorgt voor uniform beeld vanuit landschap
ontneemt zicht op tuinmeubels en potten



overgang naar landschap met terras

terras als onderdeel van de architectuur



overgang naar landschap met terras en pad

ter plaatse van rug- aan rug type



6.6 Waterstructuur

Natuurvriendelijke oevers en poel

De watergangen rondom de weides worden verbreed en voorzien van flauwe natuurvriendelijke oevers (1:8), begroeid met kruidenrijke natte graslanden en riet. In de zuidwesthoek wordt tevens een poel aangelegd als extra element in het beekdal. Op enkele plekken zijn op het talud groepjes elzen voorzien die schuilmogelijkheden bieden voor diverse fauna. Deze worden zo geplaatst dat de zichtlijnen vanaf de Helmondseweg over het landschap behouden blijven.

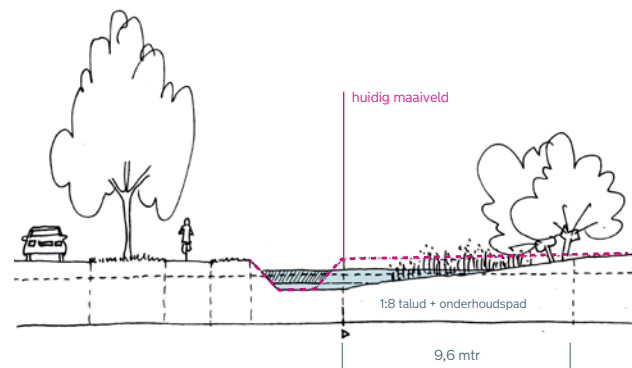
Omvormen Schevelingseloop

Ook de Schevelingseloop wordt omgevormd naar een loop met een natuurvriendelijke oever.

Waterberging (incl opgave Artex)

De totale waterbergingsopgave bestaat uit twee delen. Dit betreft de wateropgave vanuit de nieuwe bebouwing (watertoets is hierin leidend) enerzijds en de bestaande waterbergingsopgave van Artex anderzijds. De sloten (profiel A en B) met flauwe oever bieden ruimte voor een deel van de bergingsopgave van Artex.

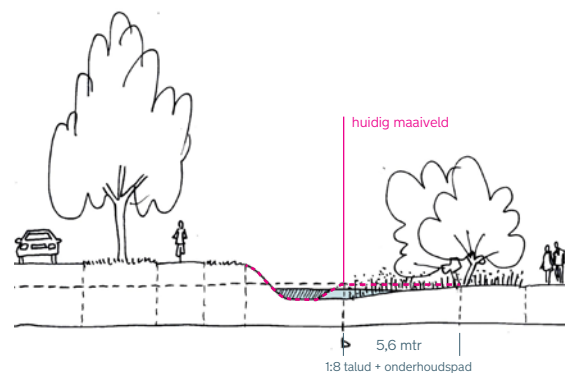
Waterberging voor Malthazer Hoeve is voorzien in zuidoosthoek, waar de weide aldaar licht verdiept (10-15 cm) aangelegd wordt om de benodigde waterberging te voorzien. Het erf wordt zo ontworpen dat het regenwater middels molgoten en greppels naar deze weide kan stromen. Voor extreme pieken wordt een overstort voorzien vanuit deze weide op de Schevelingse loop.



Profiel A

Voorstel

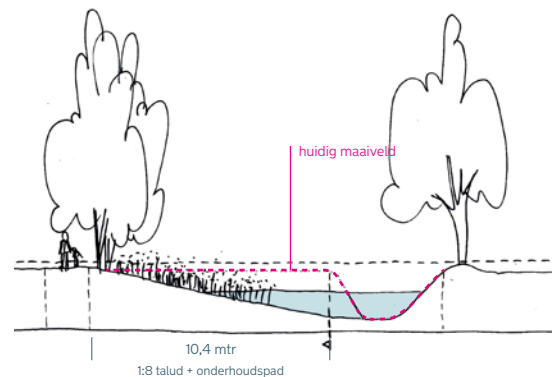
- verbreden sloot tot plangrens
- talud 1:8 vanaf de plangrens



Profiel B

Voorstel

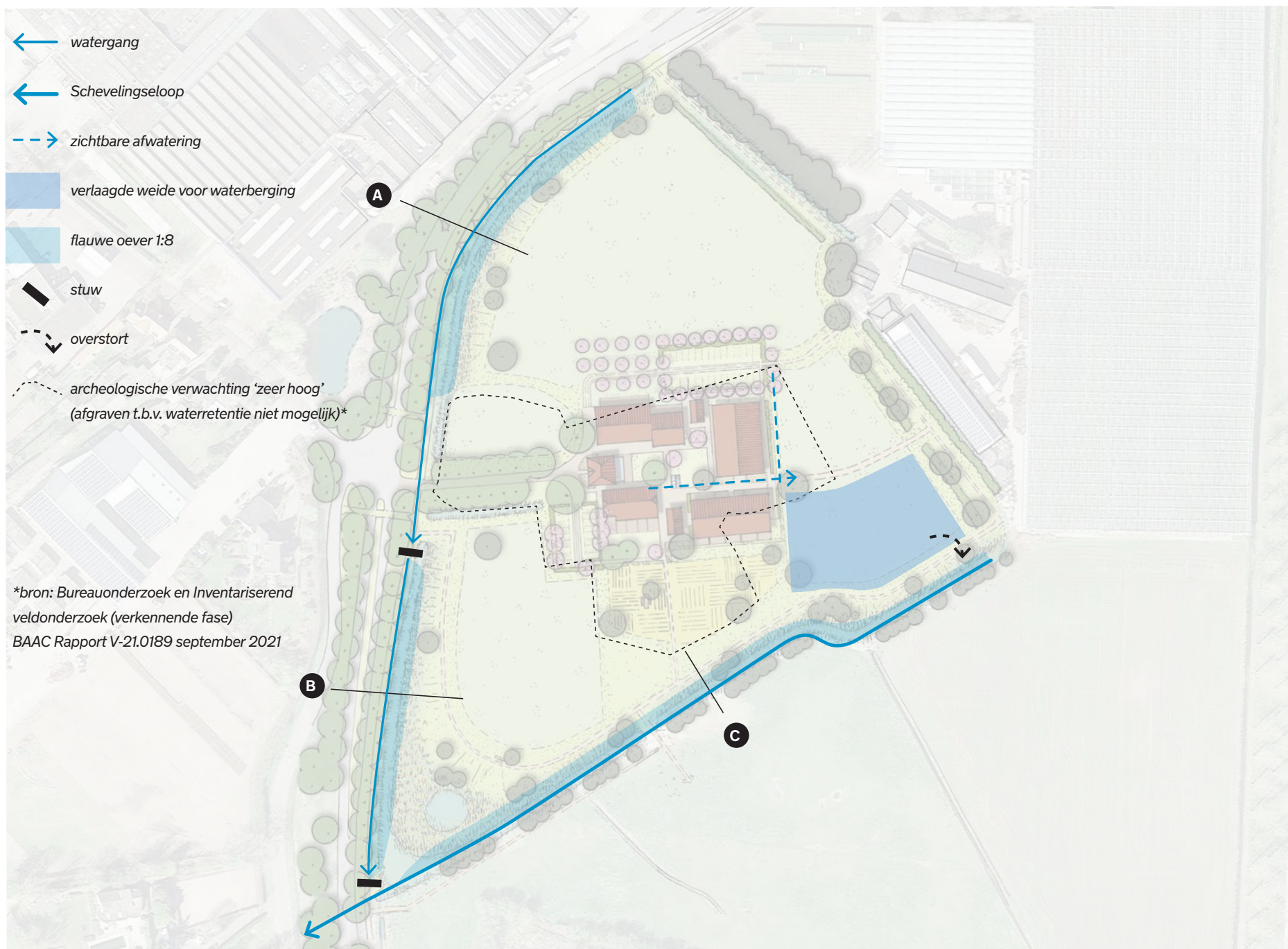
- verbreden sloot tot plangrens
- talud 1:8 vanaf de plangrens



Profiel C

Voorstel

- verbreden loop tot plangrens
- talud 1:8 vanaf de plangrens



7 Overzicht brede meerwaarde

De initiatiefnemer heeft de locatie aangekocht om hier een passend project met nieuwe woonvormen te realiseren, waarbij de Initiatiefnemer eigenaar is en langjarig ook in die rol betrokken blijft (eigenaarschap).

Met de ontwikkeling van de Malthezer Hoeve wordt niet alleen gewerkt aan een nieuwe collectieve woonvorm. Ook wordt er op alle relevante thema's 'brede maatschappelijke meerwaarde' geleverd. Bovendien wordt er in samenhang met een landschapsontwikkeling van 4,5ha een enorme impuls gegeven aan de totale omgevingskwaliteit van het gebied.

Levendige plek in de dorpsrand

Het vernieuwen van de gebouwen en renoveren van het hooggewaardeerde monumentale woonhuis zorgt voor behoud van deze plek. De oorspronkelijke uitstraling van het ensemble komt weer terug en de hoeve wordt in ere hersteld. Met nieuwe gebruikers wordt de prachtige plek aan de dorpsrand, die voor het dorp van grote culturele betekenis is, nieuw leven geblazen met een passende functionaliteit voor de plek.

Erfgoed & cultuurhistorie

Historie van de plek, "*genius loci*", wordt in samenhang beleefbaar gemaakt en krijgt een hernieuwde betekenis. Zowel als verhaal als in de uitwerking van het gebouwde ensemble en landschappelijke inrichting:

- Renovatie monumentale bebouwing.
- Terugbrengen van het volume van de bestaande fruitschuur.
- Herbouw historische bakhuis, met hergebruik van materialen die nog goed zijn (bakstenen en houten balken).
- Historische steen wordt als verwijzing teruggeplaatst in de nieuwbouw.
- De voorgevel van de stal, die samen met de villa de aanblik van de hoeve bepaalt, komt in dezelfde verschijning terug. Hierbij worden de

bestaande stenen die bruikbaar zijn hergebruikt.

- De historische erfinrichting wordt benut voor de inrichting van de locatie, waaronder de boomgaard, waarin onder meer het parkeren wordt ingepast.
- Oude padenstructuur wordt hersteld.
- De historische verschillen tussen nat en droog worden weer zichtbaar.
- In het landschap is de intentie om de oude locatie van de Kerk van Rixtel zichtbaar te maken inclusief informatievoorziening. De Heemkundekring is proactief betrokken.

Recreatieve meerwaarde

Het plan voorziet in wandelpaden die het hoeve-erf verbindt met het dorp. Zowel de bewoners uit de kern alsook de nieuwe bewoners kunnen zo 'ommetjes' door het landschap maken. De paden sluiten aan op de paden langs het beekdal van de Goorloop naar Kasteel Croy.

Het landschap rondom de hoeve biedt ruimte voor verblijven, wandelen en beleven. Door de nieuwe paden, bankjes om te verpozen en de beleefbare cultuurhistorie. Ook het hoofdgebouw en het binnenerf krijgt een recreatieve meerwaarde doordat het een ontmoetingsplek wordt voor bewoners.

Lokale woonbehoefte

De wens om meer samen te wonen en te leven, is getoetst in de omgeving. Er zijn verschillende infoavonden en werksessies (ateliers) gehouden voor geïnteresseerden in het plan. Het animo in de omgeving blijkt erg groot. Zo is achterhaald waar behoefte aan is en hoe dit in het plan ingepast kan worden. De theoretische behoefte aan plan Malthezer Hoeve is in de praktijk bevestigd, het enthousiasme blijkt enorm.

Sociale waarde

Het woonconcept ‘Samen leven Samen wonen’ zorgt voor reuring, sociale interactie en gemeenschaps-waarde. Daarnaast voorziet het woonconcept, door de betrokkenheid van bewoners bij de directe woonomgeving, in het gevoel van eigenaarschap bij het toekomstig beheer en gebruik van het landschap. Dit wordt geborgd door het aanwijzen van een beheerder voor alle gemeenschappelijke onderdelen van het plan die ook ter plaatse zal wonen (op de verdieping van het hoevehuis).

Het woonhuis krijgt een gezamenlijke voorziening op de begane grond, aan het collectieve erf. De invulling hiervan wordt samen met de bewoners bepaald. Dit vormt een gezamenlijke plek en ontmoetingsruimte voor de bewoners.

Waterberging en klimaatadaptatie

De ontwikkeling voorziet in een enorme impuls in de klimaatbestendigheid van het gebied en omgeving. Door de aanpassing van het slotenstelsel en het extensief agrarisch gebruik van het gebied kan het peil omhoog. Zodoende vernat het gebied richting de Schevelingse loop, er ontstaat ruimte voor het vasthouden van water en door infiltratie wordt vervolgens het grondwater gevoed. Als extra plus wordt een deel van het water uit het aanliggende stedelijk gebied (Artex) opgevangen.

Landschappelijke belevingswaarde

Het landschap krijgt een stevige impuls: het fraaie zicht op het erf wordt in stand gehouden, doordat het open karakter van de omliggende agrarische gronden blijft behouden.

De statige laan blijft behouden evenals de waardevolle beplanting en bomen rondom het erf. Met nieuwe erfbeplanting wordt de bebouwing ingepast, uitgevoerd in de geest van het oorspronkelijke erfinrichting: bijvoorbeeld in de vorm van een boomgaard, heggen en markante (noten)bomen. De exoten maken plaats voor inheemse soorten.

Het landschap rondom de hoeve wordt heringericht gebaseerd op de oorspronkelijke situatie:

- Meer variëteit door verschil in droge en natte delen.
- Herintroductie van locatie specifieke landschapselementen (in samenspraak met Brabants Landschap).

Ecologie en biodiversiteit

De ecologische waarden in het gebied krijgen een enorme impuls, zowel in de voorzieningen op het erf als in de natuurlijke inrichting van het landschap:

- In de bestaande en nieuwe bouwvolumes worden nestgelegenheden opgenomen voor vleermuizen, huismussen, etc.
- In de bestaande bomenrij langs de Schevelingseloop zijn door de initiatiefnemer bijvoorbeeld al uilenkasten voorzien.
- De agrarische gronden worden omgevormd naar kruidenrijke graslanden en voorzien van bloemrijke akkerranden. De vernatting van het gebied zorgt voor ecologische gradiënten, waardoor de soortenrijkdom wordt vergroot.
- In het landschap komen inheemse beplantingen als akkerbomen en struweelhagen. Deze beplantingen bieden schuilplaatsen + voedsel en vergroten het leefgebied van diverse zoogdieren en vogelsoorten.
- De sloten krijgen natuurvriendelijke oevers en er wordt een poel aangelegd. Dit draagt bij aan het leefgebied van diverse insecten, planten en dieren.

