Gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost

Gemeente Laarbeek | 3 november 2022

Gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost

opdrachtgever:	Gemeente Laarbeek
datum:	25 november 2022
documentnaam:	2228_R001_Gebiedsvisie Rixtel zuidoost
contactpersoon:	Marianne Verhoeven & Jesper Borsje marianne@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter
ideeën voor stad en land
hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding voor de visie 4
1.2 Doel van de visie 4
1.3 Ligging en plangebied 4
1.4 Proces en totstandkoming van de visie 6
1.5 Status gebiedsvisie 6
1.6 Leeswijzer

2 Positionering en beleid 8
2.1 Positie in de omgeving 8
2.2 Provinciaal beleid: Interim omgevingsverordening 9
2.3 Gemeentelijk beleid 12

3 Het landschap 14
3.1 De ondergrond 14
3.2 Het water 14
3.3 Ontstaansgeschiedenis landschap 18
3.4 Huidige karakteristiek en kwaliteiten 24
3.5 Knelpunten 32

4 Visie 34
4.1 Algemene ontwikkelingsrichting voor het landschap 34
4.2 Bijzondere woonvormen in de dorpsrand 36
4.3 Uitgangspunten transformatie hoeve 38
4.4 Ultgangspunten transformatie erven Bosscheweg 40

5 Uitvoeringsparagraaf 42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het landschap ten zuidoosten van de kern Aarle-Rixtel liggen er verschillende opgaven, zoals waterberging, recreatieve toegankelijkheid en landschapsversterking. Daarnaast liggen er twee cultuurhistorisch waardevolle erven, waarbij er een initiatief ligt voor de transformatie van het erf van de Malthezerhoeve met een kleinschalig wooninitiatief. Naast dit erf liggen er nog enkele bedrijfserven die in de toekomst mogelijk willen transformeren.

1.2 Doel van de visie

Om de individuele ontwikkelingen in samenhang op elkaar af te stemmen is er een integraal ontwikkelperspectief noodzakelijk. Deze visie schetst dan ook de kwalitatieve landschappelijke ontwikkelingsrichting voor de zuidoostelijke dorpsprand van Aarle-Rixtel, met een drieledig doel:

- De gemeente wil met deze visie de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied veiligstellen en verder versterken.

- Een deel van het gebied is in beeld als locatie voor waterberging en klimaatadaptatie. Er ligt een kans om daarbij de afkoppeling van het hemelwater vanuit de kern een plek te bieden. De gemeente wil met deze gebiedsvisie richting geven aan deze opgaven.

- De gemeente wil met deze gebiedsvisie een kader bieden voor de (bedrijfs-)erven in het gebied waar herontwikkeling aan de orde is. Dit kader geeft de uitgangspunten voor de herontwikkeling vanuit de beoogde kwaliteiten en ambitie voor het gebied.

Topografische kaart met het plangebied

1.3 Ligging en plangebied

Het plangebied bestaat uit de zuidoostelijke dorpsrand van Aarle-Rixtel, grofweg omkaderd door de Bosscheweg, Helmondseweg, Kanaaldijk, de Schevelingse Loop en de Strijpse Akkers. Het omvat de historische kern van het dorp Rixtel, het omliggende beekdallandschap van de Goorloop en het broeklandschap Brukelum. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de gemeentegrens met Helmond en aan de oostzijde aan de Zuid Willemsvaart.

1.4 Proces en totstandkoming van de visie

De gebiedsvisie is afgestemd met gemeente Helmond en het Waterschap Aa en Maas. Daarnaast is de visie voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant.

1.5 Status

De gebiedsvisie is een uitwerking op de omgevingsvisie buitengebied van de gemeente. Zij vormt de integrale onderlegger voor de toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Het beschrijft de ambitie als geheel en biedt het ruimtelijk kader. Voor individiuele ontwikkelingen geeft zij uitgangspunten voor de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan en het landschappelijk inpassingsplan. De gebiedsvisie wordt vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders.

1.6 Leeswijzer

De gebiedsvisie is in de volgende hoofdstukken opgebouwd:

1. Inleiding.
2. Positionering in beleid van provincie Noord Brabant en gemeente Laarbeek.
3. Analyse volgens lagenbenadering landschap (cultuurhistorie, bodem, water, routes, landschappelijke belevingswaarde).
4. Visie op het gebied, thematisch uitgewerkt en inclusief een visiekaart.
5. Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten op hoofdlijnen van de transformatie locaties.

Bosscheweg
Broekelingstraat
MFC De Dreef
Helmondseweg
Brukelum
Artex
Hoeve van Berckel
Kanaaldijk
Provinciale begrenzing
stedelijk gebied
Malthezer Hoeve
Gulden Aa
Zuid Willemsvaart
Schevelingse loop
- Gemeentegrens -
Aarle-Rixtelseweg
Golfclub Overbrug

2 Positionering en beleid

2.1 Positie in de omgeving

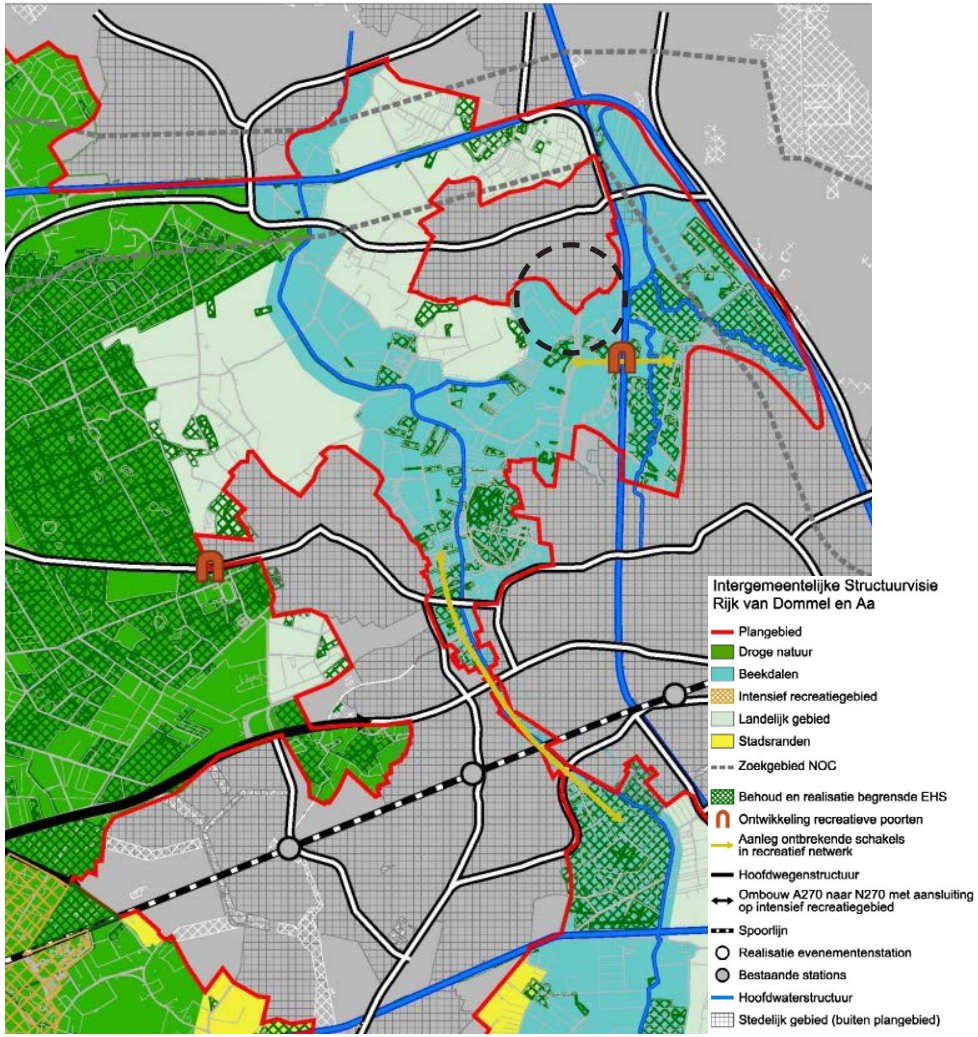
De opgaven voor de toekomst van Aarle-Rixtel hangen nauw samen met de plaats van het gebied in een groter geheel.

Het plangebied als onderdeel van de landschappelijke structuur tussen de kern Aarle-Rixtel en het stedelijk gebied Helmond.

In 2011 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Rijk van Dommel en Aa opgesteld, waar Aarle-Rixtel ook onderdeel van uitmaakt, zij het meer in de randzone. Het landschap rondom Aarle-Rixtel kenmerkt zich door landelijk gebied en de beekdalen van de Goorloop en Aa. Het buitengebied is hier een kernwaarde om te voorkomen dat de dorpen aan elkaar vast groeien. Binnen deze landschapszones zijn kleinere delen aangewezen voor behoud en realisatie van begrensde EHS. De beekdalen in het algemeen zijn in de structuurvisie aangewezen als natte parels, die kansen bieden voor vernatting, waterberging, klimaatbuffer en kleinschalige landschaps- en natuurontwikkeling.

Het plangebied als recreatief uitloopgebied voor de bewoners Aarle-Rixtel, Helmond en Stiphout

Het plangebied ligt direct tegen het stedelijk gebied van zowel Aarle-Rixtel als de Helmondse (villa)wijk Warande/Overbrug. Bovendien sluit het aan op de recreatieve gebieden van Stiphout, landgoed Croy en landgoed Warande. Daarmee is het van belang als recreatief uitloopgebied voor de bewoners van de omliggende kernen, maar is het bovendien een schakel binnen een groter recreatief/toeristisch gebied gekoppeld aan landgoed Croy en een natuurpoort bij het kanaal.



Plangebied op Intergemeentelijke Structuurvisie Rijk van Dommel en Aa (2011)

2.2 Provinciaal beleid: Interim Omgevingsverordening

De provinciale Interim Omgevingsverordening is in het najaar 2019 in werking getreden en bestaat uit zogenaamde instructieregels. Aan elke instructieregel zijn beleidsregels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen (en ook ontwikkelingen) worden getoetst. De voor het plangebied relevante structuren zijn de volgende:

Natuurnetwerk Brabant

Primaire doelstelling binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Brabant is het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het realiseren van woningen binnen deze structuur is uitgesloten. Ook voor ontwikkelingen buiten het Natuurnetwerk moet aannemelijk worden gemaakt dat deze niet van negatieve invloed zijn op de ecologische waarden en kenmerken. Binnen het plangebied zijn enkele bosopstanden in het beekdal en in Brukelum onderdeel van het NNB.

Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

De doelstelling van het Natuur Netwerk Brabant is om de verschillende delen ervan zo veel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten door het verwezenlijken, behouden en beheren van ecologische verbindingszones. Het beekdal van de Schevelingse loop, tot aan de Helmondseweg, is aangeduid als ecologische verbindingszone en verbindt daarmee het natuurgebied ten oosten van het kanaal met het beekdal van de Goorloop. Er ligt bij de gemeentes en waterschap nog de opgave deze EVZ te realiseren.

Groenblauwe mantel

Het plangebied ligt nagenoeg geheeld in de groenblauwe mantel. Zij ligt als een buffer tussen het Natuurnetwerk en omliggend agrarische en/of stedelijke gebied. Ook binnen de groenblauwe mantel is het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het water-systeem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken de doelstelling. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor een multifunctioneel gebruik.

Natuur en stilte: NatuurNetwerk Brabant (groen), ecologische verbindingszone (paars) en behoud en herstel watersystemen (paars gestreept).

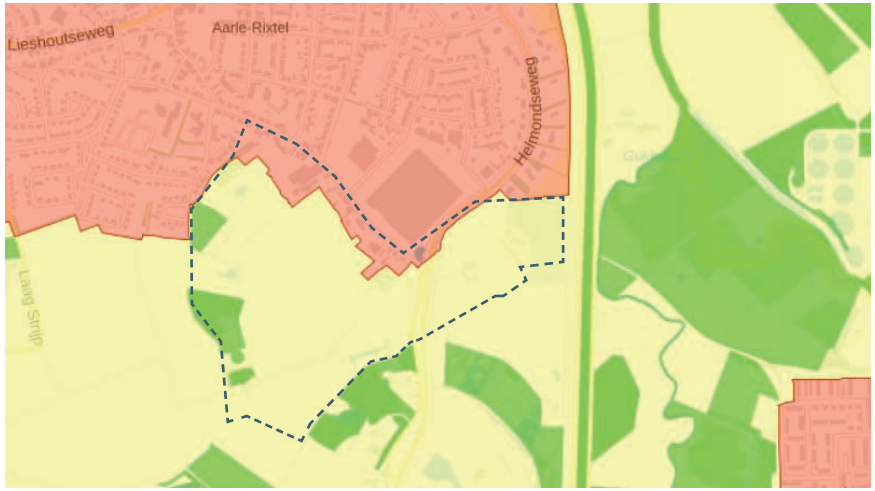
Groenblauwe waarden: Groenblauwe mantel (blauw gestreept).

Gemengd Landelijk gebied
Het gebied ligt grotendeels in Gemengd landelijk gebied. Zij biedt twee mogelijke ontwikkellijnen: een gemengde plattelandseconomie of een agrarische economie. De Verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkellijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies.

Aanduiding regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging
Een deel van het plangebied is onderdeel van een regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging. Doel ervan is dat bij hoge afvoer van de Aa en haar zijbeken het stedelijk gebied rond 's-Hertogenbosch niet overstroomt. Daartoe mag de Schevelingse Loop en Goorloop in haar beekdal en ter hoogte van het Brukelum gecontroleerd buiten haar oevers treden en de omgeving inunderen.

Voor deze functie van waterberging gelden beperkingen aan andere functies. Er geldt een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. Overige bebouwing en uitbreiding daarvan is toegestaan mits blijkt dat dit niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied.

Daarnaast ligt een groot deel van het gebied in een 'normloos' risicogebied. Dat betekent dat er vanuit het waterschap Aa en Maas geen beschermingsplicht geldt. Het gebied mag bij hoog water overstromen, maar daarbij wordt er geen schadevergoeding uitgekeerd.



Basiskaart: stedelijk gebied (rood), gemengd landelijk gebied (geel) en Natuur Netwerk Brabant (groen).

Water: reserveringsgebied waterberging (donkerblauw)

Cultuurhistorie en monumenten
In de dorpsrand van Rixtel liggen diverse monumenten en gebouwen met cultuurhistorische waarden. Hieronder vallen twee oude boerderijen binnen het plangebied; te weten Bosscheweg 92-94 (Hoeve de Roode Leeuw) en Helmondseweg 41 (Maltezer Hoeve). Daarnaast zijn nog een aantal andere woningen aan de Bosscheweg cultuurhistorisch waardevol, deze maken ook onderdeel uit van de 'oude dorpskern'. Het wegkruis op de kruising tussen beider wegen is een rijksmonument. Zowel de Bosscheweg als Helmondseweg/Aarle-Rixtelseweg zijn aangeduid als cultuurhistorische lijn met redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

Aanduiding cultuurhistorisch vlak
De cultuurhistorische vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden ervan beschermen. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0). Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Binnen de CHW valt het plangebied binnen 'Cultuurhistorisch landschap' *Oud Zandlandschap bij Stiphout*. De omgeving van Stiphout is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akkercomplexen en beekdalen. Bijzonder voor dit gebied zijn de oude kerklocaties van de verplaatste dorpen Aarle, Lieshout, Rixtel en Stiphout. In de beekdalen liggen broekbosjes, plassen en kleine strookvormige graslandpercelen, waarvan vele met perceelrandbegroeiing in de vorm van houtsingels of bomenrijen. De percelering kan deels nog dateren uit de periode 1250-1500, toen grote delen van de beekdalen werden ontgonnen. De beekdalen worden omgeven door hogere gronden met op verschillende plaatsen akkercomplexen aan de rand van het beekdal. Hier en daar zijn steilranden bewaard gebleven, zoals bij Strijp. Daarnaast zijn grote delen van het plangebied archeologisch zeer waardevol, onder andere rondom de oude nederzetting, de donk, de kerk en het Slotje van Donkers.

De CHW stelt de volgende ontwikkelingsstrategie voor dit gebied:
- Het behoud en beter beleefbaar maken van (sporen van) verplaatste dorpen en kerken;
- Het versterken van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en de voormalig woeste gronden anderzijds;
- Het versterken van het natte karakter van de beekdalen;
- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving;
- De natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreiding en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief binnen het archeologisch landschap.

Cultuurhistorische waardenkaart

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie buitengebied Laarbeek (2021)
De gemeente Laarbeek heeft in 2021 de Omgevingsvisie Buitengebied vastgesteld 'Zonder ruimte geen beweging'. Er is een ruimtelijk toekomstbeeld opgesteld voor een toekomstbestendig buitengebied met ambities op het gebied van het verbeteren van de omgevingskwaliteit, ruimte voor water en klimaatverandering, versterking van natuurontwikkeling en recreatie.

Vertrekpunt voor de gemeente te varen koers zijn de kernkwaliteiten en de identiteit van Laarbeek. Laarbeek biedt rust in de nabijheid van de stad, het dorps-landelijke karakter is hierin belangrijk. Ook de landschappelijke diversiteit met zandruggen en beekdalen die de gemeente kenmerkt is hierin een kernwaarde.

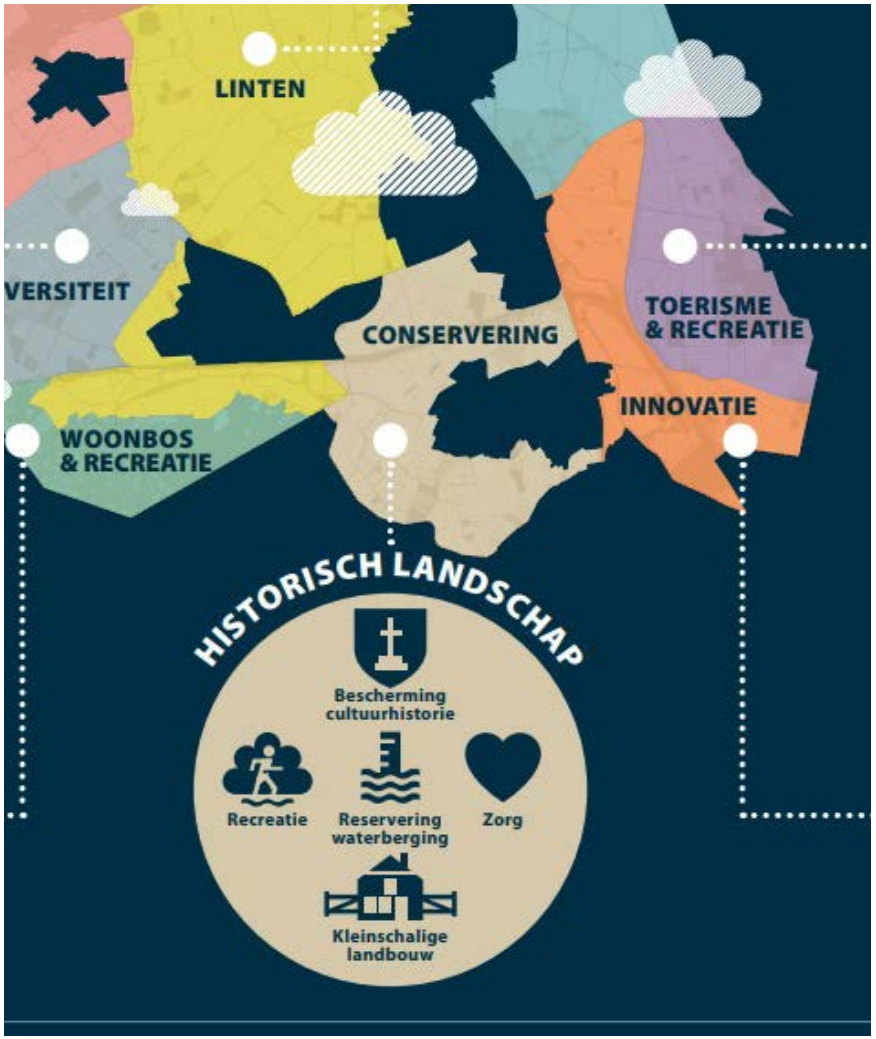
Nieuwe woonvormen in het buitengebied - gebaseerd op sociale verbondenheid - kunnen van toegevoegde waarde zijn. Laarbeek wil hiermee experimenteren, mits de ontwikkeling in de kernrand plaatsvindt en op relatief korte afstand van de voorzieningen.

Ontwikkelingsrichting Aarle-Rixtel
Het landschaps rondom Aarle-Rixtel, waar het plangebied geheel binnen valt, wordt omschreven als 'Historisch landschap'. In het plangebied komen de kenmerkende zandruggen en beekdalen samen, de onderlinge samenhang daarvan is bijzonder. De authenticiteit en cultuurhistorie verdienen bescherming en conservering. Dit betekent:

- Geen grootschalige opwekking van energie.
- Geen grootschalige landbouw. Ontwikkeling van landbouw is alleen mogelijk in z'n alternatieve, biologische en kleinschalige vorm (tenzij sprake is van bestaande rechten). Op de oude akkers passen ook graanakkertjes (rogge, gerst, vlas) met bijbehorende bloemenranden die van educatieve waarde zijn.
- Versterking van extensieve recreatie, waarbij het absorptievermogen een aandachtspunt is. De focus ligt op wandelen, fietsen en educatie
- Binnen het historisch landschap wordt ingezet op landschappelijke versterking, beekdalontwikkeling, een kwaliteitsimpuls van de zandpaden.
- Aan de zuidzijde van Aarle-Rixtel is er een reservering voor waterberging.

Aarle-Rixtel 2030: een toekomstvisie (Dorpsplatform, 2020)
Stichting Dorpsplatform Aarle-Rixtel heeft een toekomstvisie opgesteld voor 2030 voor het verbeteren van de leefbaarheid en levendigheid. Kernpunten relevant voor deze visie hieruit zijn:

- Investeer in de ontwikkeling van kleinere wooneenheden vooral gericht op starters en senioren. Het aantrekkelijke van wonen in Aarle-Rixtel ligt onder andere in de prettige verhouding tussen groen en verharding (stenen). Die verhouding moet behouden blijven!
- Aarle-Rixtel staat bekend om haar Brabantse gemoedelijkheid en aandacht voor culturele en historische waarden. Stimuleer het kenmerkende element door een prominentere presentatie van Aarlese monumenten met medewerking vanuit de Heemkamer en musea.



Uitsnedes omgevingsvisie buitengebied Laarbeek (2021)

HISTORISCH LANDSCHAP	
Hoofdthema	CONSERVERING
Kenmerken	• open akkercomplexen (kampontginningen) (Bolle akkers (akkercomplex de Hooge Akker, akkercomplex Strijp, landgoed Croy)) • broekontginningen bij de Goorloop • beemdgronden op de dekzandvlaktes (Beemdgronden de Beemd en Het Laar) • beekdal van de Goorloop
Beleving	• landgoed Croy • Hoge Akkers (ook voor lintenlandschap) • Strijp • de Bimd • het hagelkruis • huize Stienendael • de Goorloop met EVZ
Identiteit	• kasteel Croy met landgoed • zandwegen • de Goorloop

- Wind en zonne-energie
- Grootschalige landbouw
- Teelt ondersteunende voorzieningen > 1,5 meter

- Huisvesting arbeidsmigranten
- Alternatieve woonvormen
- Bedrijvigheid cat. 1-2
- Natuurbegraafplaats
- Plattelandswoning
- Voedselbos

- Alternatieve en kleinschalige landbouw / biologische voedselproductie
- Verbrede landbouw
- Extensieve recreatie
- Kwaliteitsimpuls zandpaden
- Beekdalontwikkeling
- Landschappelijke versterking
- Landgoed Croy: behoud door ontwikkeling
- Reservering waterberging
- Zorg
- Bescherming cultuurhistorie
- Kinderdagverblijf
- Woningbouw (De Beekse Akkers)

3 Het landschap

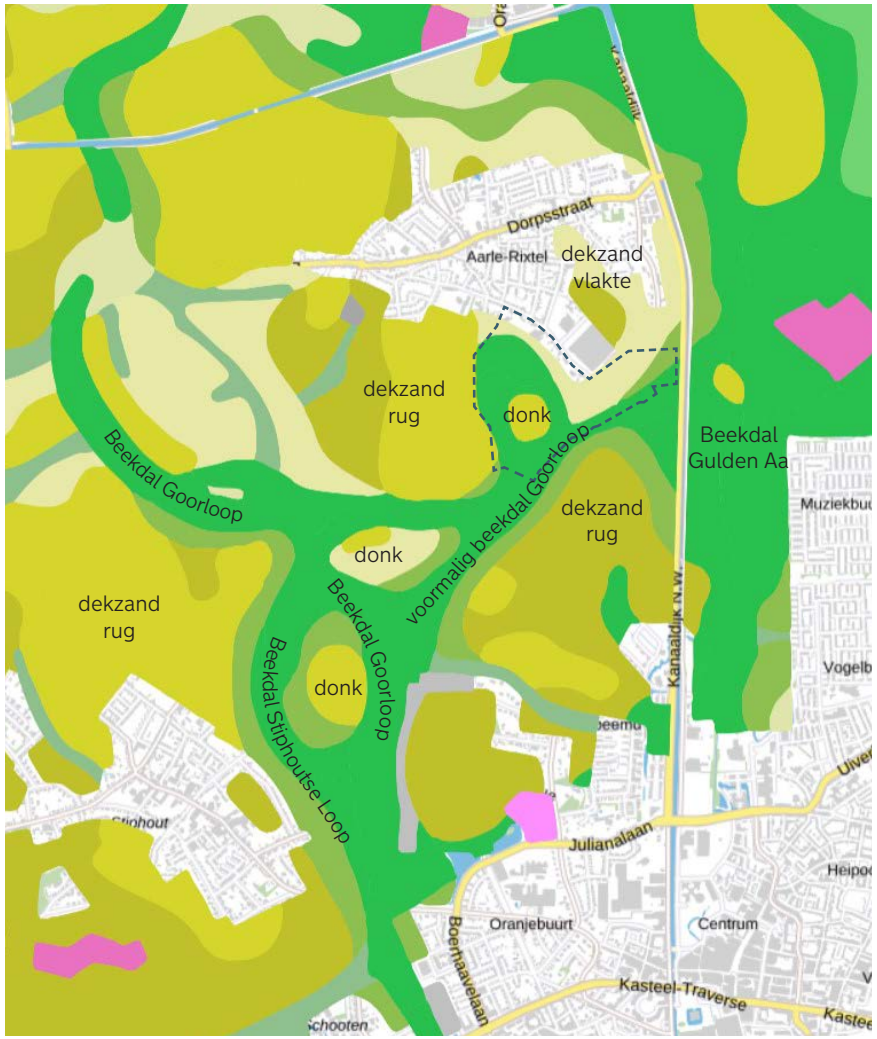
3.1 De ondergrond

Het dorp Aarle-Rixtel is gelegen op een hogere dekzandrug/dekzandvlakte die in noord-zuid richting tussen de beekdalen van de Aa (oost) en Goorloop (west) is gelegen. Op de dekzandrug zijn van oudsher de dorpen en hun akkercomplexen gelegen, waar de hoge bruine en zwarte enkeerdgronden duiden op een lange geschiedenis van akkerbouw.

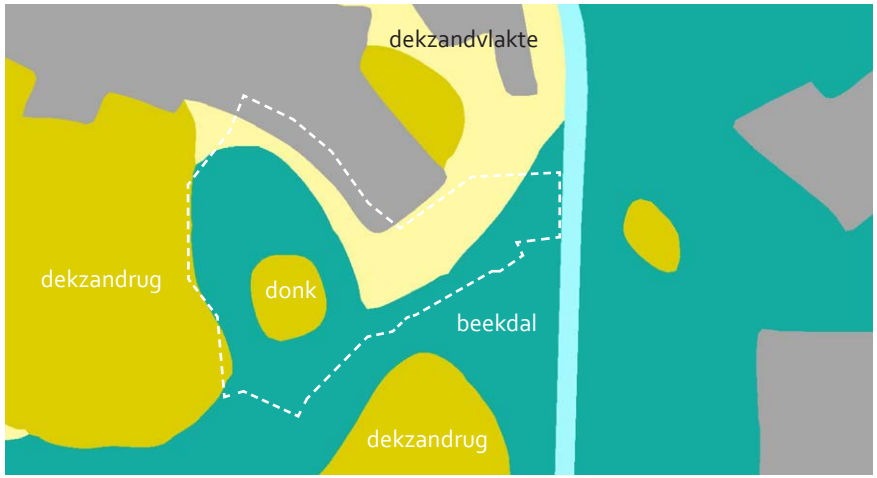
Ten zuiden van de dorpsrand van Aarle-Rixtel heeft het beekdal van de Goorloop het landschap gevormd. Op deze plaats breekt de beek door een noord-zuid gelegen dekzandrug die de beekdalen van de Goorloop en de Aa scheidt en komen beide beken samen. Deze smalle doorbraak is duidelijk zichtbaar op de geomorfologische kaart van de omgeving. Het beekdal ligt hier ruim 4 meter lager dan de hoge bolle akkers, wat duidelijk zichtbaar is op de hoogtekaart.

Vlak voor deze smalle doorbraak is een lager gelegen broekland gelegen met moerige eerdgronden; het Brukelum. Dit broekland kenmerkt zich door zijn natte omstandigheden, een sterk contrast met de aangrenzende drogere akkergronden. Midden in het broekland is een donk gelegen; een klein restant van de dekzandrug. Op de hoogtekaart is deze verhoging in het landschap duidelijk zichtbaar.

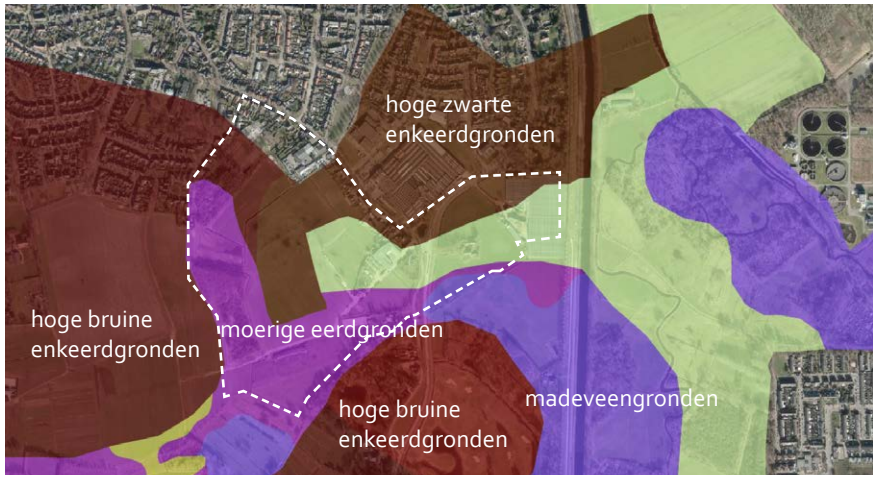
Ten oosten van het plangebied strekt zich het beekdal van de Aa uit, met een basis van beekeerdgronden omgeven met madeveengronden die zich uitten in een nat beekdallanschap met broekbossen, poelen en natte hooilandjes. Hier is natuurgebied de Bundertjes gelegen.



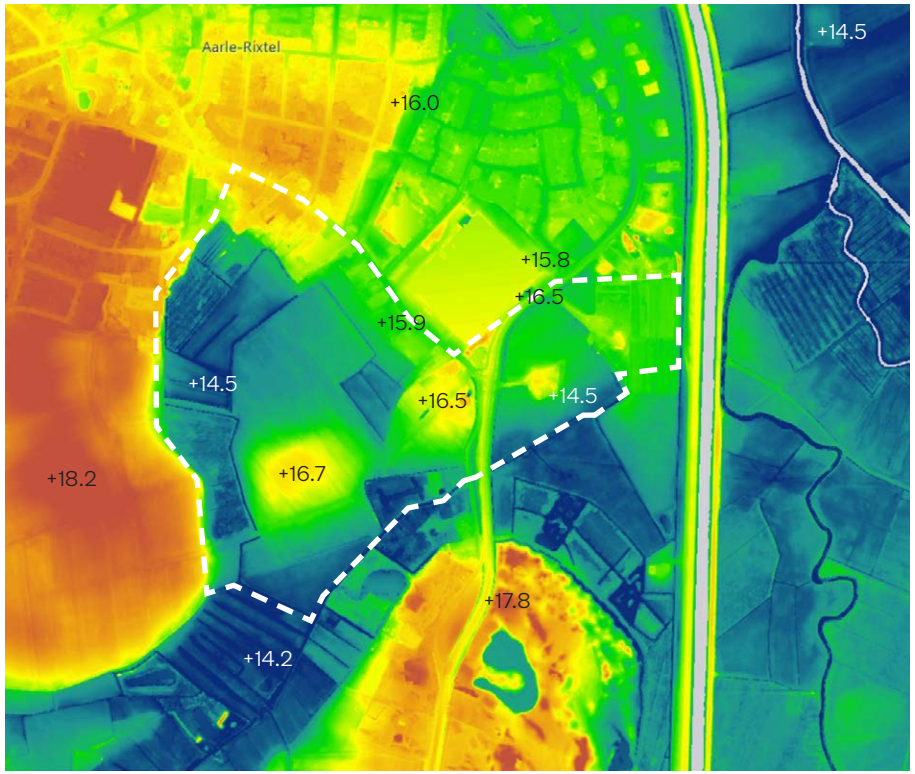
Ligging van het plangebied in grotere geomorfologische context, met duidelijk zichtbaar de doorbraak van het beekdal door de dekzandrug ten zuiden van Aarle-Rixtel.



Geomorfologische kaart



Bodemkaart



Hoogtekaart AHN

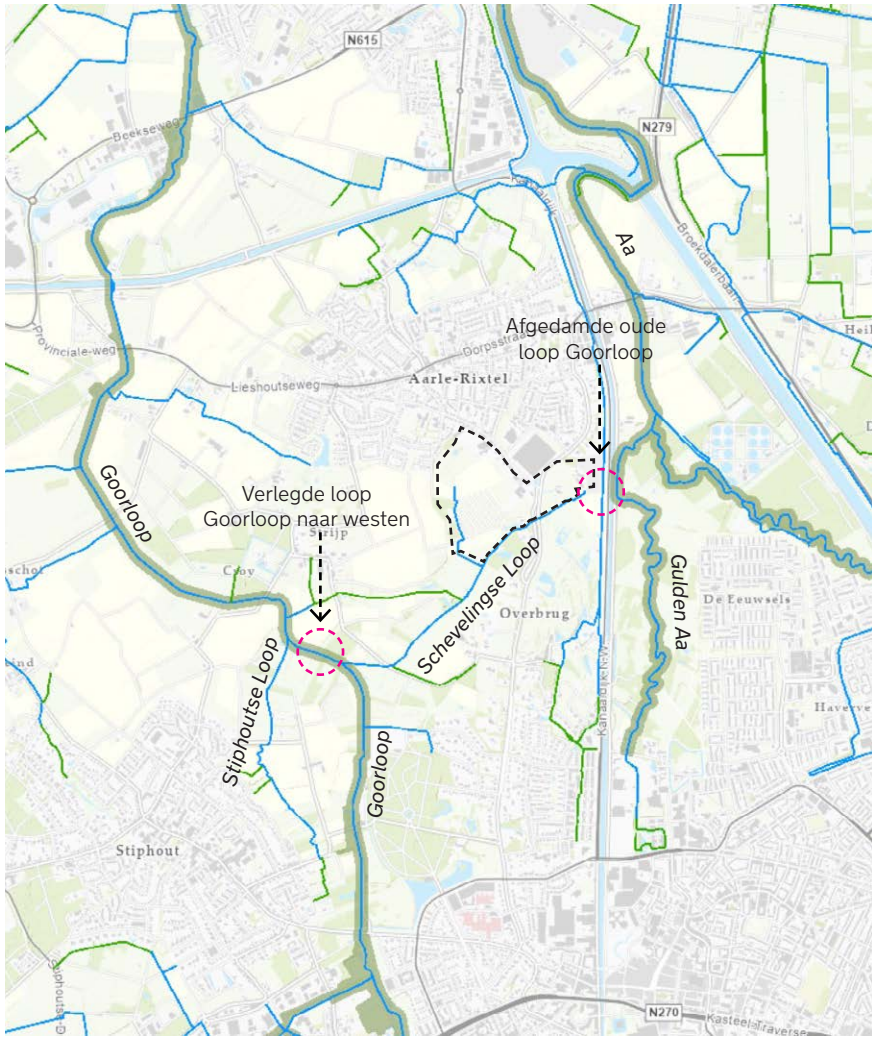
3.2 Het water

Het water heeft het landschap van het beekdal gevormd en zorgt voor een scherp contrast tussen de drogere dekzandruggen en het natte beekdal/broekland. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) komt in het beekdal gemiddeld tot ca. 40cm onder het maaiveld, in de zomer zakt dat tot ca. een meter. Op de hoge akkers staat de GHG in de winter tot 160cm onder maaiveld en zakt het in de zomer diep weg tot 200-250cm.

In het oorspronkelijke watersysteem stroomde de Goorloop vanaf Mierlo in noordelijke richting langs Mierlo-Hout en Stiphout om vervolgens ten zuiden van Aarle-Rixtel in oostelijke af te buigen en ter hoogte van het plangebied uit te monden in de Aa.

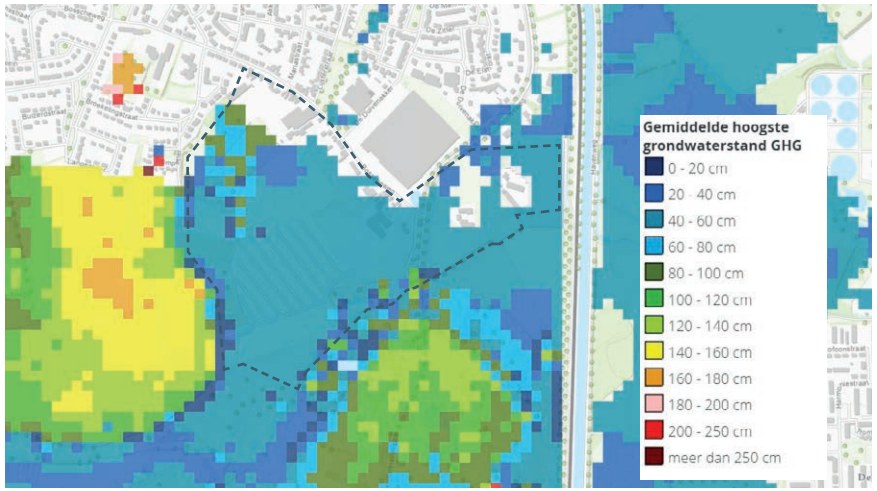
Bij de aanleg van de Zuid Willemsvaart begin 19e eeuw is het watersysteem veranderd. Het kanaal doorbreekt hier het beekdal, de hoofdloop van de Goorloop is in westelijke richting naar Croy omgeleid, waar het samenkomt met de Stiphoutse Loop. De oude hoofdloop van de Goorloop is daardoor verworden tot een doodlopende waterloop, die in tegenovergestelde richting afstroomt richting de 'nieuwe' Goorloop, later veranderd naar Schevelingse Loop.

Aan de oostzijde van het plangebied is nog een A-watergang gelegen parallel aan de kanaaldijk. Deze watert af in noordelijke richting en is niet verbonden met de Schevelingse Loop. In de volgende leggerwijziging zal deze als een B-watergang worden opgenomen.



Ligging van de waterlopen in grotere landschappelijke context, met daarin de nieuwe verbinding tussen de Goorloop en Stiphoutse Loop.

Klimaatopgave
Het plangebied ligt vrij laag met hoge grondwaterstanden. Het westelijk deel van het gebied is in de Provinciale verordening opgenomen als reserveringsgebied waterberging (zie ook blz. 10). Het Waterschap heeft de wens om dit gebied klimaatrobuust in te richten. Daarnaast zou het Waterschap graag in het hele gebied kansen willen benutten om het watersysteem klimaatrobuust te maken, zodat piekbuien kunnen worden opgevangen, maar ook veerkrachtig te zijn bij droogte.



Gemiddeld hoogste grondwaterstand

Interim omgevingsverordening 2021: reserveringsgebied waterberging (donkerblauw)

Legger Waterschap Aa en Maas: De Schevelingse loop vormt plangrens en volgt in tegengestelde richting de oude beekloop van de Goorloop. De oude monding in de Aa is afgedamd door de aanleg van de Zuid-Willemsvaart.

3.3 Ontstaansgeschiedenis landschap

Landschapsontwikkeling tot aan eerste helft 20e eeuw
Het dorp Aarle-Rixtel bestaat uit twee dorpen die aan elkaar gegroeid zijn in de 20e eeuw. Het betreft hier het grotere Aarle dat op de hogere akkers ontstaan is en het kleinere Rixtel dat is ontstaan op de rand van het beekdal van de Goorloop. De zuidoostelijke dorpsrand van Aarle-Rixtel is gelegen rondom het historische Rixtel.

De Bosscheweg en Helmondseweg zijn beide wegen die al eeuwen op nagenoeg dezelfde locatie gelegen zijn. Ze maken onderdeel uit van oude handelsroutes (een Romeinse noord-zuid route en een oost-west route tussen Antwerpen en Keulen).

Het historische landschap rondom Rixtel wordt gevormd door de beekdalen van de Goorloop, de Aa, die vlak ten oosten van Rixtel samen komen en in noordelijke richting verder stromen naar Den Bosch. Tussen de beekdalen van de Aa en Goorloop is een hogere zandrug gelegen die de waterscheiding vormt. Op deze zandrug zijn meerdere kleine nederzettingen/gehuchten gelegen, zoals Rixtel, Schevelingen, Overbrug, de Horst en de Haag. Ter hoogte van Rixtel breekt het beekdal van de Goorloop door de zandrug, waardoor hier een belangrijke oversteekplaats zou ontstaan. De naam Rixtel verwijst naar deze ligging; *-stelle* betekent 'stal of veilige verblijfplaats' en *ric* heeft vermoedelijk de betekenis van 'smalle strook of pad'.

Het landschap rondom Rixtel bestaat door de ligging uit een afwisseling van hogere solitaire zandkoppen met akkers in een natter broeklandschap 'Het Broekling of Brukelum' rondom de doorbraak van de Goorloop. Rixtel profiteerde van deze ligging aan de beken door een watermolen te bouwen.

Het Brukelum of Broekeling neemt een bijzondere plek in binnen het beekdal van de Goorloop. Door zijn natte lage ligging zonder doorstroming van een beek is hier vervening opgetreden tussen de hogere zandruggen. Dit veen is later grotendeels afgegraven voor turfwinning. De kleine donk vormt een bijzonder waardevol landschappelijk element tussen het broekland en het beekdal

Ten westen van Brukelum ligt een hoger bolle akkercomplex bij Strijp.

De kern Rixtel is altijd kleiner gebleven dan Aarle en bestaat lange tijd uit een verzameling verspreidde hoeven rondom een centrale kerk naast de Malthezer Hoeve. Deze kerk wordt al in de 12e eeuw benoemd. De kerk raakte in verval na de protestantse overname in de 17e eeuw en is uiteindelijk in 1818 gesloopt. De katholieken bouwden samen met Aarle een nieuwe kerk in Aarle, waardoor Rixtel sindsdien geen eigen kerk meer heeft.

Aanleg Zuid-Willemsvaart
Tussen 1821-1826 werd in het beekdal van de Aa de Zuid-Willemsvaart aangelegd, een snelle scheepsverbinding tussen 's Hertogenbosch en Luik. Door de aanleg werd de Aa afgewaardeerd en werd 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/Lieshoutsche beek. De Goorloop bij Rixtel is afgedamd en vormt sindsdien een doodlopende tak die afwatert op de verlegde Goorloop.

Historische kaart rond 1900

Landschapsontwikkeling vanaf de tweede helft 20e eeuw
Sinds 1950 heeft zich een aantal veranderingen voorgedaan die gevolgen hebben gehad voor de opbouw van dit historisch gegroeide landschap:

Schaalvergroting
Door ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw is het oorspronkelijke zeer kleinschalige broek- en beekdallandschap deels verloren gegaan. Hierbij zijn de percelen vergroot, ontwaterd en ontdaan van de kenmerkende beplanting. Ook de kenmerkende donk is door schaalvergroting van de percelen niet meer als zodanig herkenbaar in het landschap.

De twee agrarische erven aan de Helmondseweg zijn in de loop van de tijd steeds verder vergroot rondom de historische hoofdopzet. Hierbij zijn ze getransformeerd van gemengde agrarische bedrijven naar intensievere teelt en fruitteelt. Bij de Hoeve van Berckel is tevens een kassencomplex gebouwd.

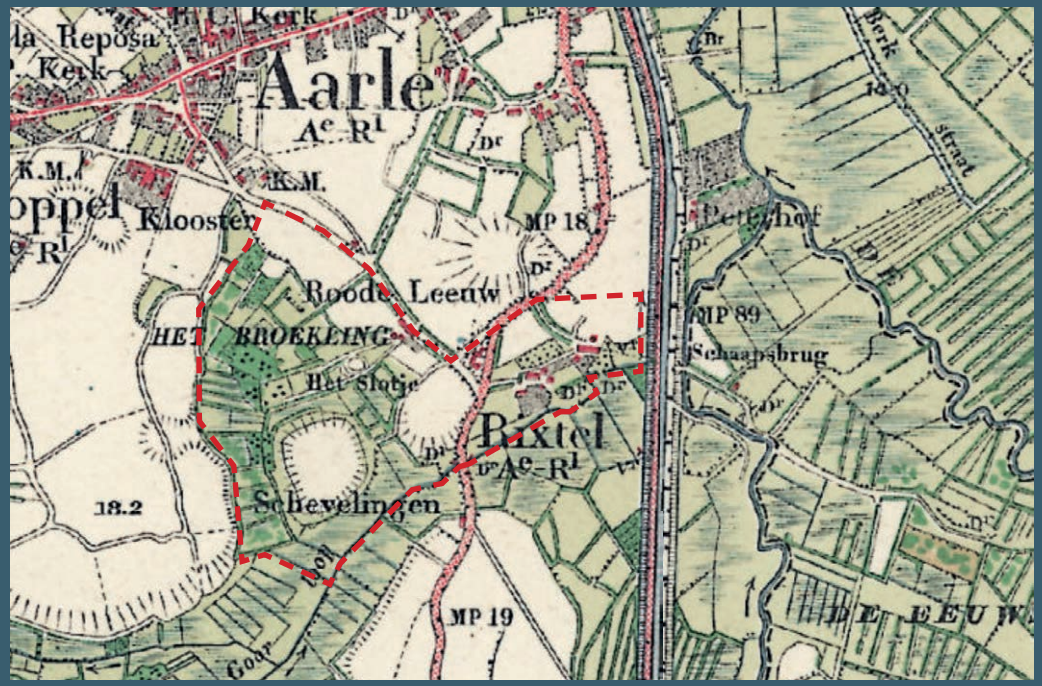
Dorpsuitbreiding Aarle-Rixtel en Bosscheweg
Sinds de jaren ‘50 is het dorp Aarle-Rixtel planmatig uitgebreid in alle richtingen, waaronder ook het gedeelte tussen Aarle en Rixtel en tot aan de Kanaaldijk. De voormalige landweg Bosscheweg is verworden tot een gemengd lint met zowel fraaie monumentale woonhuizen als enkele grootschaligere bedrijven, waaronder textielfabriek Artex die in 1947 is opgericht en in de loop van de jaren meermaals uitgebreid is. De achterkanten van het lint grenzen aan het buitengebied en vormen een rafelige informele dorpsrand.

De Helmondseweg is tevens ten noorden van de twee hoeves bebouwd met voornamelijk villa’s op grote percelen. De grote tuinen vormen hier een groene dorpsrand richting de Kanaaldijk.

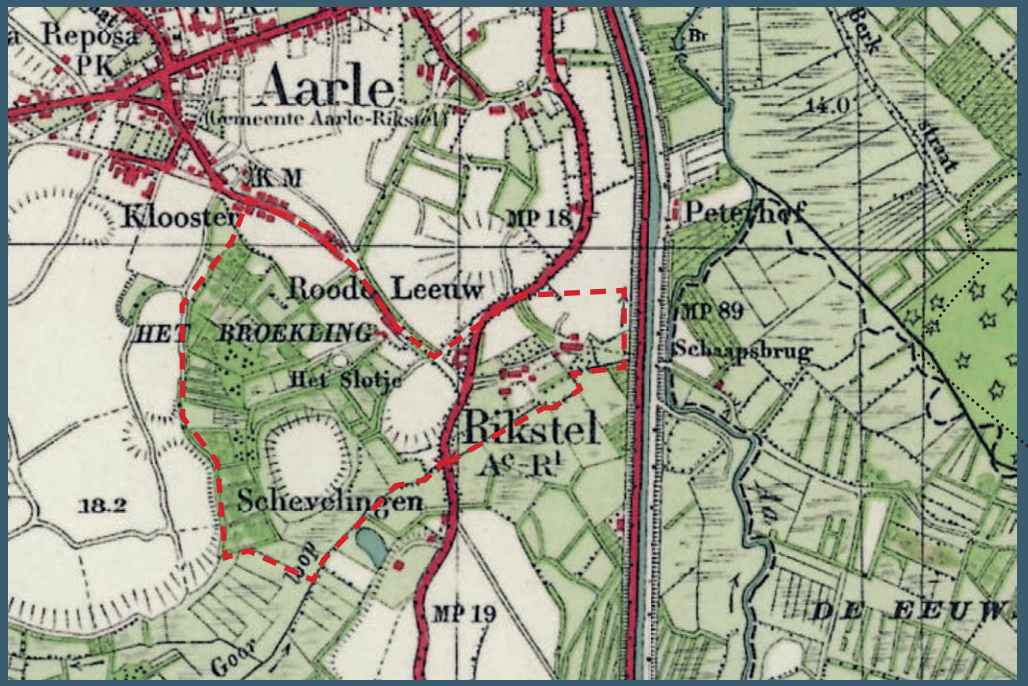
Golfbaan Overbrug
Direct ten zuiden van de gemeentegrens met Helmond is tussen de Aarle-Rixtelseweg en de Kanaaldijk een grote golfbaan aangelegd met ten zuiden daarvan een villawijk. De golfbaan heeft het oorspronkelijke landschap hier overschreven en zorgt voor een barrière tussen beide wegen.

Herkenbaar landschap
Ondanks enkele ingrijpende veranderingen zijn de historische structuren nog zeer goed herkenbaar in het huidige landschap. De overgang tussen het open akkercomplex en het nattere beekdal is nog sterk beleefbaar. In het beekdal zijn nog een aantal fraaie landschapselementen aanwezig, zoals broekbossen, bomenrijen, struweelranden en kleinere poelen.

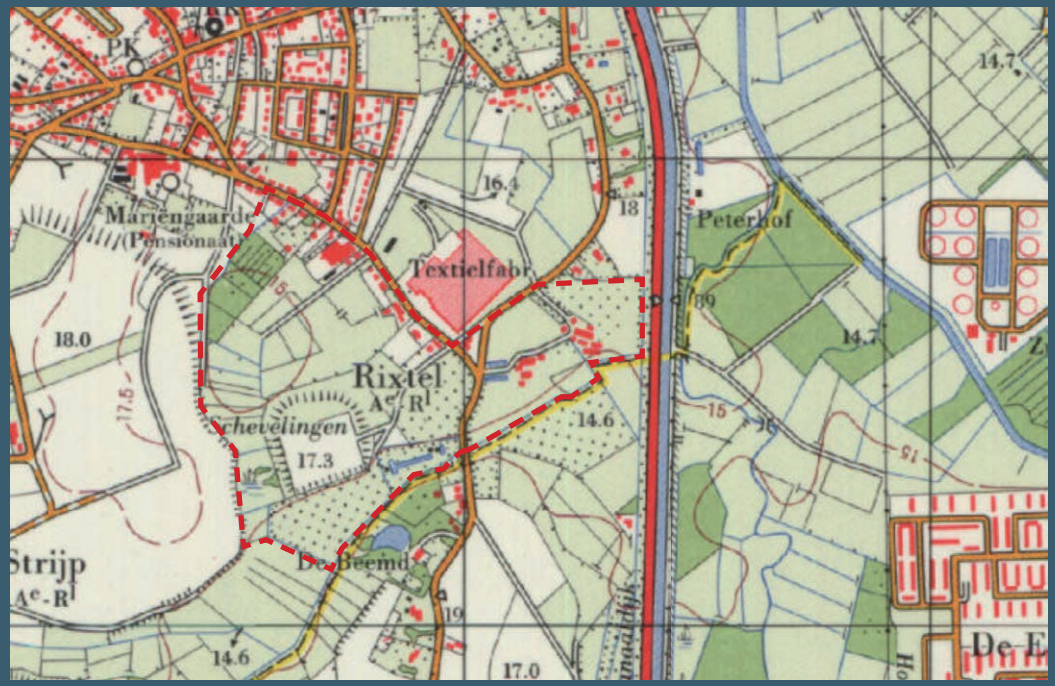
De drie historische hoeves van Rixtel (Malthezer Hoeve, Hoeve van Berckel en Hoeve Roode Leeuw) zijn nog aanwezig, waarbij de eerste twee hun vrije ligging in het landschap behouden hebben. Deze hoeves kenmerken nu de groene en landschappelijke dorpsentree van Rixtel. De oorspronkelijke verbinding tussen deze twee hoeves is de laatste decennia verdwenen.



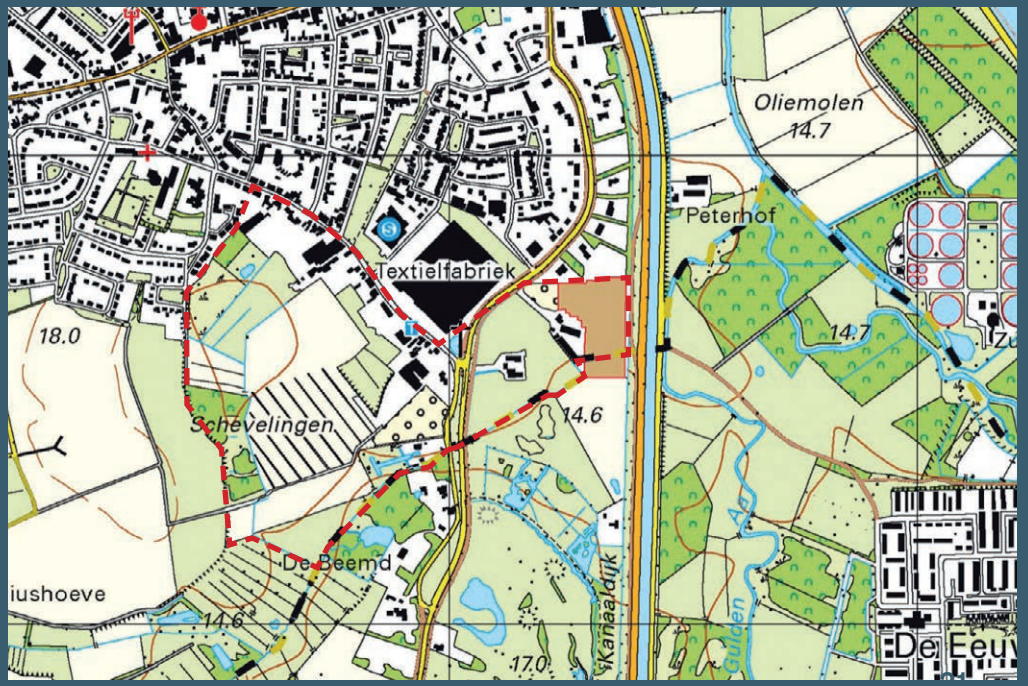
Historische kaart rond 1925



Historische kaart rond 1950



Historische kaart rond 1975



Huidige situatie

3.4 Bijzondere cultuurhistorische elementen

De drie hoeves van Rixtel
Rixtel bestond tot diep in de 20e eeuw uit drie historische hoeves die rondom de driesprong gelegen waren: 'Hoeve de Roode Leeuw', 'de Malthezer Hoeve' en 'Hoeve van Berckel'. Zij samen duiden het historische verhaal van het gehucht en zijn daarmee waardevolle relicten in de verstedelijkte dorpsrand. Met name de solitaire ligging van de Malthezer Hoeve en Hoeve van Berckel in het landschap zijn kenmerkend. Hoeve de Roode Leeuw is recent herbouwd naar oorspronkelijk ontwerp, de andere twee hoeves zijn bouwkundig toe aan renovatie.

De eerste bebouwing bestond uit een middeleeuwse kerk en één 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.

Hoeve van Berckel is minder oud, maar wordt ook al in de 18e eeuw vernoemd. De hoeves waren met elkaar verbonden middels een pad en onderhielden nauwe banden. Deze hoeve kent vooral een landbouwkundige geschiedenis, waarbij fruitteelt altijd belangrijk is geweest. Het hoeve-erf was voorheen dan ook omgeven met kleinschalige elementen zoals moestuinen en fruitboomgaarden.

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

Oude prent van de Rixtelse kerk

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.

Locatie middeleeuwse kerk Rixtel
Centraal in Rixtel, vlak voor de Malthezer 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.

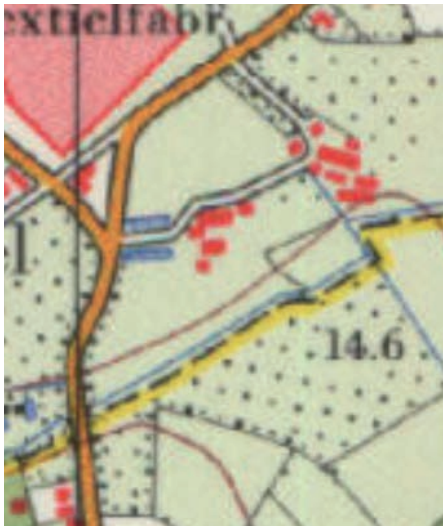
Het Slotje van Donkers
Achter Hoeve de Roode Leeuw heeft op de rand van het broekland een laat middeleeuws kasteeltje gestaan. Het 'kasteel' was een versterkte feodale woning en moet zijn gebouwd omstreeks het begin van de 15de eeuw of kort daarna. Hetbakstenen complex stond op een terrein van circa 35 x 35 meter, omgeven door 8 meter brede grachten. Door ophoging en egalisatie van het terrein is het niet meer zichtbaar in het landschap, maar het gehele complex is goed geconserveerd. Het slotje is aangeduid als archeologisch monument met een zeer hoge archeologische waarde.

Kruisbeeld
Het wegkruis op de historische driehoek is een rijksmonument en een belangrijk herkenningspunt bij de dorpsentree van Aarle-Rixtel

Minuutplan 1811

1840

omstreeks 1925



omstreeks 1975

3.5 Huidige karakteristiek en kwaliteiten

Karakteristiek beekdal Schevelingse Loop en Brukelum
Ondanks alle veranderingen is hier de ontstaansgeschiedenis nog steeds aan het landschap af te lezen. Het beekdallandschap heeft nog altijd een erg authentiek karakter. Dit komt onder meer door:

- de oorspronkelijke loop van de Schevelingse loop die nog aanwezig is
- de scherpe landschappelijke overgang tussen de open akker en het beekdal en broeklandschap
- kleinschalige landschapselementen zoals struweel, houtwallen, bomenrijen en knotwilgen
- afwisselende kleine ruige graslanden
- broekbossen in het broekland en beekdal
- de aanwezigheid van poelen en natte laagtes
- de doorwevenheid met smalle struinpaden (die wel vaak doodlopen)

Het grondgebruik in het beekdal bestaat voornamelijk uit grasland, broekbos en hooiland.

In het Brukelum is het grootste deel van de gronden in gebruik als akker, waarbij met name aan de westzijde nog enkele fraaie stukken broekbos en ruig nat grasland aanwezig zijn. De noord- en oostzijde zijn echter niet meer als broekland herkenbaar, hier zijn alle kleinschalige landschapselementen verdwenen. Ook de kenmerkende donk is nauwelijks nog als verhoging in het landschap herkenbaar.

Het beekdal is deels beleefbaar vanaf de Helmondseweg

Informele struinpaden dooraderen het beekdal

In het beekdal zijn diverse poelen gelegen

De beekloop wordt begeleid door fraaie bomenrijen

De broekbosjes in Brukelum zijn toegankelijk middels informele paden

Scherpe landschappelijke overgang tussen het broekland (links) en het open akker-complex (rechts)

Karakteristiek dorpsentree
De dorpsentree vanuit de Helmondseweg wordt gekenmerkt door een groen en landschappelijk straatbeeld, al is de afstand tussen beide kernen beperkt. Komende vanuit Helmond wordt de dorpsentree aan de linkerzijde begeleid door stevige groene hagen, wat een lommerrijk beeld geeft. Echter zijn hierdoor geen zichtrelaties met het beekdal meer aanwezig. De kruising met de Bosscheweg wordt begeleid door bomen en een jezusbeeld, wat de fabriek goed inpast in het groen. De historische frankische driehoek is verworden tot omheinde tuin met vijver en daardoor niet meer als zodanig herkenbaar. Voorbij deze tuin is de fabriek wel duidelijk aanwezig in het straatbeeld.

De rechter zijde van de dorpsentree wordt gevormd door het fraaie halfbesloten beekdal van de Schevelingse loop met kleinschalige landschapselementen. Na het beekdal openbaart zich een open landschap met weiden, omzoomd met luchtige bomenrijen. In deze weiden zijn de twee historische hoeves gelegen op afstand van de weg, omzoomd met groen en voorzien van een laanbeplanting bij de oprijlaan. De groene omranding zorgt voor een zeer fraaie en lommerrijke dorpsentree, die over gaat in een lintbebouwing met grote vrijstaande villa's op groene percelen.

De twee hoeves bepalen de landschappelijke dorpsentree

Groene dorpsentree met kruisbeeld op driesprong, Artex landschappelijk ingepast

Oude frankische driehoek is verworden tot omheind groen met vijver

Weide vormt luchtig element tussen de twee historische hoeves in de dorpsrand

Fabriek Artex duidelijk zichtbaar vanaf de Helmondseweg

Hoge hagen vormen groene dorpsentree maar ontnemen zicht op beekdal

Karakteristiek vrijliggende hoeves
Karakteristiek in de dorpsentree zijn de twee vrij in het landschap liggende historische hoeves; de Malthezer Hoeve en Hoeve van Berckel.
Zij hebben een eigen 'oprijlaan' die is beplant is met (laan)bomen. De erven zelf zijn 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.

De huidige hoeves kennen een opzet waarbij één hoofdgebouw het centrale element vormt van het erf, die omgeven is door bijgebouwen zoals schuren, loodsen, woningen en bijzondere elementen zoals een bakhuisje of een schaapskooi. Bij de Malthezer Hoeve is dit hoofdgebouw de villa, bij de Hoeve van Berckel is dit de historische langgevelboerderij.

De Malthezer Hoeve is nog vrij in het landschap gelegen, maar de Hoeve van Berckel is aan de noord- en oostzijde uitgebreid met een grote kas. Deze ontneemt het zicht op de hoeve gezien vanaf de Kanaaldijk.

Malthezer Hoeve met karakteristieke oprijlaan

Oprijlaan met bomen van Malthezer Hoeve

Historische langgevelboerderij vormt het hart van Hoeve van Berckel

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

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

Karakteristiek Bosscheweg
De Bosscheweg is de oude verbindingsweg tussen Rixtel en Aarle en bestond lange tijd als landweg met daaraan aan Rixtelse zijde Hoeve de Roode Leeuw. Aan de Aarlese zijde springt vooral het klooster Mariëngaarde in het oog. Vanaf begin 20e eeuw veranderd de landweg langzaam tot fraai dorpslint, met karakteristieke arbeiderswoningen, vrijstaande woningen, en dorpse voorzieningen zoals een sporthal, basisschool en zorgcentrum. De weg kent een fraai dorps profiel met gebakken klinkers en bomenrij.

In het lint zijn naast woningen ook enkele grootschaligere bedrijfscomplexen en hallen gebouwd, waarvan textielfabriek Artex het duidelijkst aanwezig is. Aan de zuidzijde, grenzend aan het landschap, zijn onder meer een kwekerij, benzinepomp met garage, een autobedrijf en twee grotere hallen met verschillende bedrijven in het lint aanwezig. Deze bedrijfsgebouwen vormen dissonanten in de woonstraat qua maat en schaal en zijn vaak aan de achterzijde bovendien nauwelijks landschappelijk ingepast, zodat ze koud aan het landschap grenzen.

Naast sporthal de Dreef is de historische dreef met bomenlaan die de Bosscheweg met de Kannelustweg verbindt behouden als recreatieve verbinding. De dreef wordt geflankeerd door een parkzone met grote speeltuin die een recreatieve buurtfunctie bekleed.

Fraai dorps lint met bomenlaan en karakteristieke bebouwing (gemeentelijke monumenten)

Hoeve de Roode Leeuw: herbouwd naar oorspronkelijk ontwerp

Kwekerij als dissonant met grote loodsen en groot verhard erf

Parkzone trekt groen dorp in via oude Dreef, rechts sporthal de Dreef & scouting

Tankstation met garage als dissonant in het lint

Een aantal grotere bedrijfspanden ontsieren het straatbeeld

3.6 Knelpunten

Ondanks de gewaardeerde kwaliteiten worden er ook verschillende knelpunten ervaren:

- Bedrijfspanden aan de Bosscheweg vormen dissonanten in de dorpsrand en missen een goede landschappelijke inpassing;
- Bijzonder landschap Brukelum grotendeels verdwenen door schaalvergroting en ontwatering, donk niet meer herkenbaar;
- Toegankelijkheid buitengebied is beperkt vanuit dorpsrand, weinig doorgaande routes;
- Zichtrelatie tussen lint Bosscheweg en achterliggend landschap is zeer beperkt, geen directe recreatieve verbindingen vanaf Bosscheweg;
- Zichtrelatie tussen Helmondseweg en beekdal ten westen wordt beperkt door hoge haag;
- Cultuurhistorie niet overal goed beleefbaar, frankische driehoek verworden tot vijver, kerk en slotje niet meer zichtbaar en historische hoeves dreigen te verloederen.

Cultuurhistorische frankische driehoek is verworden tot tuin met vijver

Kleinschalig broekland is door schaalvergroting en verdwijnen van landschapselementen kaalgeslagen.

Historische hoeves verliezen functie en dreigen te verloederen

Buitengebied deels slecht toegankelijk, paden sluiten niet aan

Achterkanten Bosscheweg slecht landschappelijk ingepast

Een aantal grotere bedrijfspanden ontsieren het straatbeeld in de Bosscheweg

4 Visie

4.1 Algemene ontwikkelingsrichting voor het landschap

Koesteren en herstel bijzondere historisch landschap van Rixtel
Het gebied kent in basis een fraai en kleinschalig landschap, waar de historie nog van af te lezen is.De landschappelijke historische kenmerken en de verschillen tussen de lager gelegen natte gronden en de hogere droge gronden worden als basis genomen voor landschapsherstel en -ontwikkeling. Dit geldt ook voor de cultuurhistorische (verdwenen) elementen, het bijzondere verhaal van dit gebied wordt daardoor beleefbaar worden gemaakt.

Concreet betekent dit:
- behoud door ontwikkeling van de twee hoeves-ensembles als twee bijzondere relicten in het open landschap.
- beleefbaar maken van cultuurhistorische elementen in het landschap zoals de verdwenen kerk, frankische driehoek en het slotje.
- behoud en aanleg gebiedseigen perceelsrandbeplantingen (houtwallen/elzensingels/knotwilgenrijen) en bosjes, maar ook de kruidenrijke en bloemrijke akkerranden en weides.
- het stimuleren van gebiedseigen erfbeplanting, landelijke afscheidingen (houten hekwerken en paaltjes met draad) en door het weghalen van uitheemse beplanting als conifeer, laurier, sparren etc.

Versterken van de natuurwaarden en biodiversiteit
Het gebied vormt een belangrijke onderdeel van een groter natuurlijk gebied. De natuurwaarden worden op drie onderdelen behouden en versterkt:
- versterken van de ecologische verbindingszone langs de Schevelingse loop, door de versnipperde natuurpercelen in het beekdal met elkaar te verbinden. Hiertoe wordt het kleinschalige landschap met bloemrijke graslanden, broekbossen en perceelsrandbeplantingen teruggebracht. De verschillende kleinschalige landschapselementen zoals struweelhagen, elzensingels en zanderige steilranden bieden bijzondere biotopen die de biodiversiteit versterken.
- vernatting en versterking natuurwaaren Brukelum.
- versterken biodiversiteit van de hogere gronden door perceelsrandbeplanting en kruidenrijke randen.

Hydrologisch herstel en klimaatadaptatie
Om te komen tot een veerkrachtige bodem- en watersituatie om de klimaatopgave het hoofd te bieden krijgen de landbouwgronden in de lagere delen een meer extensief gebruik, waarbij water wordt vastgehouden. De velden in het beekdal en in de broeklanden kunnen worden vernat en ingezet voor waterberging. Het hemelwater van het dorp kan op deze gronden afgewaterd worden en vertraagd afgevoerd worden.

Versterken toegankelijkheid en recreatief medegebruik
- Het landschap is een aantrekkelijk gebied voor de inwoners uit Aarle-Rixtel om te wandelen. Het is van belang het landschap toegankelijk te maken en van een fijnmazig padennetwerk te voorzien. Het gaat, met name om nieuwe paden tussen Bosscheweg en het achterliggende gebied. Daarnaast biedt de ontwikkeling van het landschap rondom de hoeves kansen voor wandelroutes. Hierbij dient de balans tussen recreatief gebruik en natuurwaarden altijd te worden bewaakt om verstoring van waarvolle fauna te beperken.
- Kleinschalige recreatieve initiatieven op de hoeves zijn passend. Er kan dan gedacht worden aan bed and breakfast, kleinschalige horeca, verkoop streekproducten als een theehuis etc. Voorwaarde is dat het initiatief qua maat en schaal ‘past’ binnen het gebied. Ook de oude plek van het Slotje zou een mooie plek zijn voor een kleinschalige recreatieve functie in het landschap.

Legenda

Infra

- Ontsluiting auto
- Fietspaden (bestaand)
- Wandelpaden (bestaand)
- Recreatieve routes (nieuw)
- Terugbrengen historische

Landschap

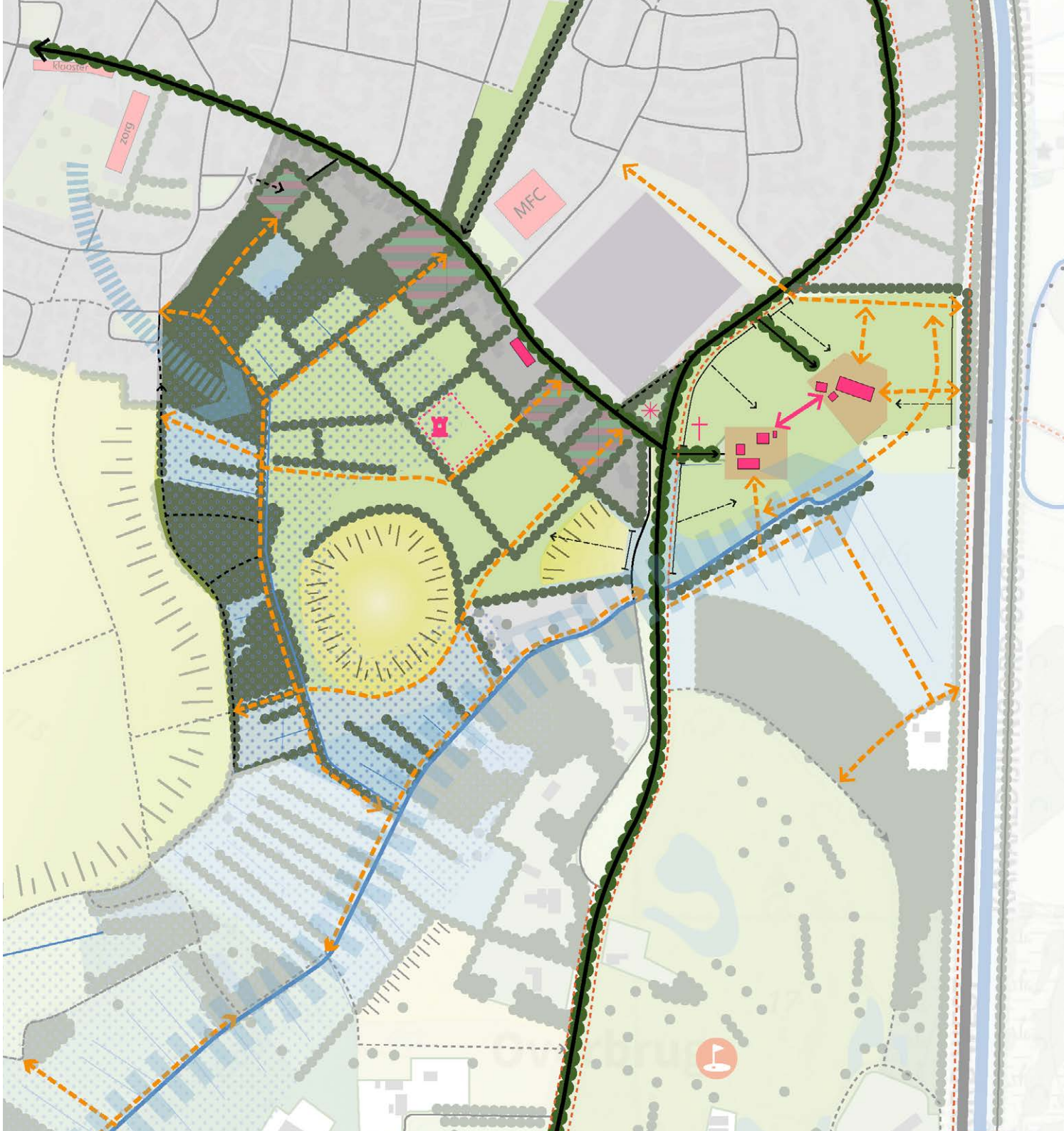
- Agrarisch gebruik (bolle akker)
- Extensief agrarisch gebruik
- Beekdal (natte natuur)
- Reserveringsgebied waterber-
- Bomenlaan
- Houtwal/singel
- Bosje
- Behouden open zichten
- Afkoppeling water stedelijk gebied

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



4.2 Bijzondere woonvormen in de dorpsrand

Een aantal ondernemingen en bedrijfspercelen passen niet meer bij de ambitie van het gebied met betrekking tot landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, zoals de hoeves en omgeving. Wanneer ondernemingen stoppen kunnen deze erven getransformeerd worden naar kleinschalige woonerven die tevens een stevige meerwaarde leveren aan de omgevingskwaliteit.

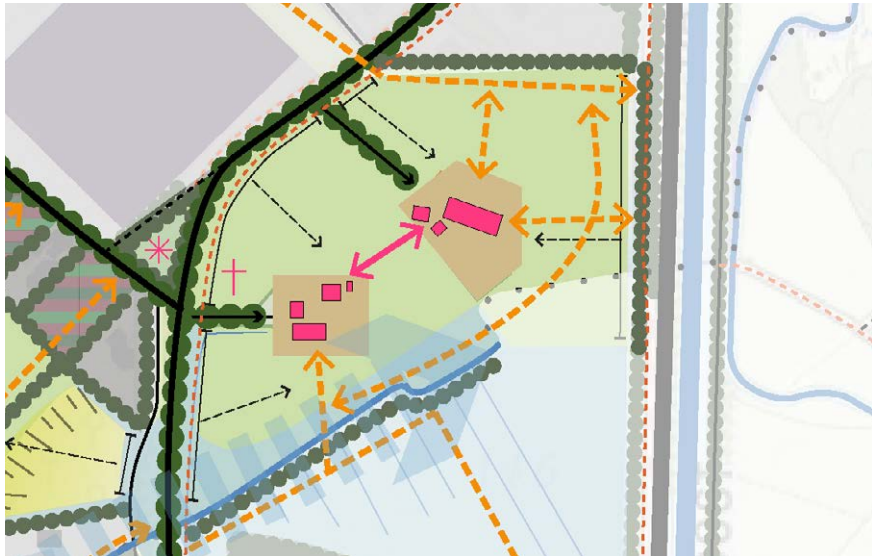
In de omgevingsvisie wordt gesteld dat nieuwe woonvormen in het buitengebied - gebaseerd op sociale verbondenheid - van toegevoegde waarde kunnen zijn. Laarbeek wil hiermee experimenteren, mits de ontwikkeling in de kernrand plaatsvindt. In de woonvisie Laarbeek 2022-2026 wordt met name ingezet op kleinere en betaalbare woningen voor senioren en starters. Daarnaast is zorg een belangrijk thema.

De transformatielocaties bieden hierin kansen indien ze:
- passen bij (woon-)behoefte van dorp;
- de 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;

We onderscheiden twee typen erftransformaties:
- de twee oude hoeve-ensembles
- de bedrijfspercelen aan de Bosscheweg

Doorontwikkeling historische hoeve-ensemble als nieuwe parels in de dorpsrand.
De Maltheser Hoeve en Hoeve van Berckel zijn cultuurhistorisch zeer waardevolle hoeve-ensembles die met hun vrijliggende positie in de dorpsentree een beeldbepalende factor zijn. Het agrarisch-historische karakter van deze erven is daarbij leidend voor ontwikkeling.

De afgebakende -vrijliggende- positie van deze twee erven biedt de mogelijkheid hier specifieke doelgroepen te bedienen in een collectieve woonvorm, zoals senioren of een zorg-concept. Met de transformatie van het erf kunnen tevens de omliggende agrarische gronden ingericht worden naar een natuurinclusieve invulling met ruimte voor waterberging en recreatieve routes.



Transformatielocaties bedrijfspercelen Bosscheweg
De bedrijfserven aan de zuidzijde van de Bosscheweg zijn onderdeel van van het stedelijk gebied. Zij zijn er historisch ontstaan, maar vormen ‘vreemde eenden’ in het verder verdichte woonlint.

De transformatie van de erven bieden de mogelijkheid een verbinding te maken tussen de kern en het achtergelegen landschap. Bijvoorbeeld door een pad aan te leggen. De ontwikkeling dient bij te dragen aan zowel de ruimtelijke kwaliteit van het lint als het achterliggende landschap en gaat altijd samen met een stevige investering in het groen.

Ook een nieuwe, kleinschalige woonontwikkeling is mogelijk bij de transformatie van de bedrijfserven en dient zich te verhouden tot de omgeving en de karakteristiek van het lint van de Bosscheweg.

4.3 Uitgangspunten transformatie hoeve-ensembles

De ontwikkelingsrichting voor de vrijliggende hoeves; de Malthezer Hoeve en Hoeve van Berckel, bestaan uit de volgende basisvoorwaarden:

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 Malthezer 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 relicten 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 Malthezer Hoeve op de Helmondseweg georiënteerd is en de Hoeve van Berckel op de Kanaaldijk 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 stijlvorm die aansluit bij de agrarische typering van bijgebouwen uit de vorige eeuw. Bij Hoeve van Berckel is het erf geheel rondom de historische langgevelboerderij gelegen, de hoeve heeft een tweezijdige oriëntatie en leent zich voor maatschappelijke functies.

Het erf biedt ruimte voor bewoners om elkaar te ontmoeten en gezamenlijke activiteiten te ontplooien. 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 Malthezer Hoeve . De overgang openbaar/privé dient zorgvuldig vormgegeven te worden, schuttingen zijn niet toegestaan.

De ensembles 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, gebruik van kunstmest en omzoomd met bloemrijke randen. 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 behou-
- Oriëntatie erfbebouwing (indicatief)
- Site historische kerk
- Zichtlijn
- Landschappelijke inpassing
- Recreatieve route
- Zichtbaarheid bijzondere hoeve

Referentiebeelden landschap

Het beekdal als natuurlijke ruggengraat van het landschap, ruimte voor water

Perceelsrandbeplanting kenmerken het kleinschalige landschap en zorgen voor biodiversiteit

Extensief agrarisch gebruik met waar mogelijk struinpaden

Scherpe landschappelijke overgang tussen kleinschalig broekland en open bolle akkers

Referentiebeelden hoeves

Ruimte voor gemeenschapszin; ontmoeten, moestuinen etc.

Samenhang tussen historische en nieuwe bebouwing rondom centraal erf

Erfbeplanting rondom de hoeves; hagen, fruitboomgaarden, moestuinen etc.

Nieuwbouw in schuurstijl; ingetogen, sober en eigentijds

4.4 Uitgangspunten transformatie erven Bosscheweg

Bij transformatie van een bedrijfsperceel aan de Bosscheweg zijn er een aantal uitgangspunten. Het betreft echter altijd maatwerk, waarbij de initiatiefnemer laat zien hoe de omgevingskwaliteit wordt versterkt met een nieuwe ontwikkeling. Het belangrijkste is dat de ontwikkeling enerzijds een passende aansluiting maakt op het dorpse lint van de Bosscheweg en anderzijds aan de achterzijde van het perceel recht doet aan het landschappelijke karakter van het buitengebied.

Landschappelijke inbedding
Aan de achterzijde grenzen de percelen aan het landschap van de Brukelum. Hier dient het perceel te zijn voorzien van een stevige landschappelijk inpassing, zodat een stenige dorpsrand voorkomen wordt. Ook zijkanten van het perceel dient een voldoende robuuste groene inpassing te verkrijgen.

Recreatief medegebruik
De transformatie van de bedrijfserven biedt kansen om de ontbrekende relatie tussen de kern en het achterliggende landschap te versterken middels een wandelpad.

Oriëntatie op het lint Bosscheweg
De voorzijde van het erf sluit bij de dorpse lintbebouwing van de Bosscheweg. Eventuele nieuwbouw is in overeenstemming met het bouwvolume, architectuur, maat en schaal van de omliggende bebouwing.

Kleinschalige woonvorm op het ‘achtererf’
Per locatie kan worden bekeken of en op welke wijze er een kleinschalige woonvorm, achter de lintbebouwing van de Bosscheweg, passend is op de plek. Uitgangspunt is een dorps/landelijk en groen karakter. Bijvoorbeeld door enkele volumes te centreren rondom een groene erfruimte. Deze erfruimte kan fungeren als groene schakel tussen kern en landschap, waarbij er middels een pad toegang tot het buitengebied mogelijk is. Parkeren vindt zoveel mogelijk buiten het beeld plaats, bijvoorbeeld in een door groen omzoomd parkeerhof.

Het wonen op deze locaties vormt de overgang van de kern naar het buitengebied. Om die reden dienen de woningen in een landelijke stijl uitgevoerd te worden: 1-laag met kap, eenvoudige materialisering en gebruik van natuurlijke tinten.

Nieuwe bebouwing voegt zich in het kenmerkende straatbeeld van de Bosscheweg

Wonen rondom gezamenlijk erf

Recreatieve koppeling/verbinding tussen dorp en achterliggend landschap

Wonen rondom een erf op de overgang naar het landschap

5 Uitvoering

4.1 Uitvoering van de gebiedsvisie

De gebiedsvisie beschrijft een toekomstperspectief van het landschap gebaseerd op het beleid en de behouden en te ontwikkelen kwaliteiten van het gebied. Enerzijds biedt de visie een kader voor particulier initiatief en ontwikkelingen in de dorpsrand. Anderzijds biedt zij een streefbeeld dat naar uitvoering gebracht mag worden. Het betreft zowel projecten die gemeente vanuit haar verantwoordelijkheid en grondeigendom kan oppakken, maatregelen op particuliere gronden, alswel die in samenwerking met haar partners kan worden opgepakt, zoals de gemeente Helmond en het Waterschap.

Ultgangspunten bij ontwikkeling van particulier initiatief
De aanleiding voor de gebiedsvisie is de transformatie van de Malthezerhoeve en omgeving. Voor deze ontwikkeling en ook voor andere mogelijk toekomstige initiatieven zijn er uitgangspunten opgesteld. Dit vormt de basis voor de planologische medewerking van de gemeente Laarbeek. Daarbij wordt tevens gevraagd om met een initiatief bij te dragen aan de beoogde kwaliteiten in het gebied. Zodat er samen met de rode ontwikkeling ook meerwaarde op het gebied van landschap, ecologie, klimaatrobuustheid en cultuurhistorie wordt geleverd.

Ecologische verbindingszone Schevelingseloop
Het beekdal van de Schevelingse loop, tot aan de Helmondseweg, is aangeduid als ecologische verbindingszone en verbindt daarmee het natuurgebied ten oosten van het kanaal met het beekdal van de Goorloop. De gemeente Helmond en het Waterschap Aa en Maas hebben de wens uitgesproken deze opgave samen met de gemeente Laarbeek uit te voeren. De gemeente Helmond heeft aangegeven dit jaar nog te starten met het opstellen van een visie voor het beekdal van de Goorloop (Verbinding tussen Groot Goor en noordelijk deel van de Goorloop / Landgoed Croy). EVZ Schevelingse loop kan hier ook onderdeel van uitmaken.

Klimaatversterkende maatregelen
Het Waterschap Aa en Maas wil graag vanuit de klimaatopgave (droogte en opvang piekbuien), naar het gehele plangebied kijken voor kansen om meer water te bergen en het watersysteem klimaatrobuust te maken. Dit gesprek zal worden opgestart.