Zaaknummer: 46325-2022
Documentnummer: 46325-2022:822821

Raadsvergadering d.d. 9 februari 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost.

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel.

Beslispunten
1. De gebiedsvisie Aarle-Rixtel zuidoost vast te stellen.

Samenvatting
Het college heeft op 6 oktober 2020 onder voorwaarden ingestemd met plan De Malthezer Hoeve aan de Helmondseweg 41 in Aarle-Rixtel. Omdat het feitelijk een ruimtelijke ontwikkeling betreft in het buitengebied, is medewerking en instemming van de provincie Noord-Brabant noodzakelijk. De provincie stelt in de Interim Omgevingsverordening dat een plan dient te passen in de gewenste ontwikkelingsrichting van een gebied. Plan De Malthezer Hoeve voldoet aan de bepalingen in de gemeentelijke Omgevingsvisie buitengebied. Aanvullend is nu een gebiedsvisie opgesteld voor de zuidoostzijde van Aarle-Rixtel, waarin De Malthezer Hoeve is ingebed. Uit de visie is op te maken hoe de duurzame afronding van Aarle-Rixtel aan de zuidoostzijde ruimtelijk gestalte mag krijgen.

Aanleiding
Op 6 oktober 2020 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met het principe-verzoek De Malthezer Hoeve aan de Helmondseweg 41 in Aarle-Rixtel. Dit plan bestaat uit de transformatie van een historisch boerenerf naar woningbouw (in het actuele concept: 31 wooneenheden). De voorwaarden hebben betrekking op het daadwerkelijk realiseren van de ambities op het gebied van cultuurhistorie en groen-blauwe versterking. Deze voor de gemeente attractieve meekoppelkansen worden vastgelegd in een nog te ondertekenen anterieure overeenkomst.

De belangrijkste juridische grondslag voor een mogelijke provinciale medewerking aan dit plan, is artikel 3.80 van de wijziging van de Interim Omgevingsverordening (‘Maatwerk voor collectieve woonvormen’). In dit artikel is bepaald dat het plan dient te passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied. Hiertoe is door het college opdracht verstrekt aan een adviesbureau voor landschapsarchitectuur. De opgeleverde gebiedsvisie voor de zuidoostelijke kernrand van Aarle-Rixtel is als bijlage toegevoegd.

Beoogd effect en/of resultaat

De gebiedsvisie legt een ontwikkelingsrichting vast voor de zuidoostelijke kernrand van Aarle-Rixtel. Deze richting doet dienst als 'duurzame afronding van de kern' waarin o.a. De Malthezer Hoeve landschappelijk is ingebed. Indien de gemeenteraad kan instemmen met deze visie ontstaat in combinatie met de Omgevingsvisie Buitengebied planstatus. Tegelijkertijd biedt de gebiedsvisie duidelijkheid naar omwonenden, Waterschap Aa en Maas, ARTEX en de Gemeente Helmond.

Argumenten

1. *De gebiedsvisie heeft als basis een doorwrochte landschappelijke analyse*
   De provincie stelt als eis dat onderzoek naar woningbouwmogelijkheden volgens een bepaalde benadering tot stand dient te komen. Deze lagenbenadering ligt ten grondslag aan deze gebiedsvisie.
   In de gebiedsvisie is een visiekaart opgenomen. Hierop zijn aan de oostzijde van de Helmondseweg twee monumentale bebouwingsclusters zichtbaar (w.o. De Malthezer Hoeve). Aan de westzijde van de Helmondseweg wordt verdere verdichting van bewoning aan de Bosscheweg voorgesteld. De bijzondere landschappelijke kwaliteiten en reservering voor regionale waterberging laten aan deze zijde echter geen grootschalige ontwikkeling toe.

2. *Met de gebiedsvisie voldoen we aan artikel 3.80 wijziging IOV (zie aanleiding).*
   De gebiedsvisie voorziet in een 'gewenste ontwikkelingsrichting' van de kern Aarle-Rixtel, waarmee is voldaan aan artikel 3.80 wijziging IOV.

3. *De gebiedsvisie past binnen de Omgevingsvisie buitengebied*
   In de geldende Omgevingsvisie buitengebied valt de zuidoostzijde van Aarle-Rixtel binnen het deelgebied 'historisch landschap'. Het bijbehorend verkeerslichtmodel staat alternatieve woonvormen binnen dit deelgebied onder voorwaarden toe.
   Bovendien is in paragraaf 9.9 van de omgevingsvisie beschreven dat nieuwe woonvormen in de kernrand bespreekbaar zijn. Dit is het resultaat van een thematische vergadering waarin uw raad nadrukkelijk ruimte zag voor nieuwe woonvormen in de kernrand, maar niet in het buitengebied (op grotere afstand van de kern).

4. *De gebiedsvisie combineert kleinschalige woningbouw met respect voor historie en versterking van het landschap.*
   Door de compacte clustering van bebouwing aan de oostzijde van de Helmondseweg blijft de luchtigheid van de kernrand intact, met respect voor de oorsprong van Rixtel.

5. *Het 2e cluster ten oosten van de Helmondseweg biedt kansen voor verdere landschappelijke versterking.*
   Aan medewerking tot ontwikkeling van dit tweede cluster kan de voorwaarde van ontglazing worden verbonden. Het te zijner tijd slopen van het kassencomplex betekent een impuls voor de recreatieve waarde van dit landschap.

6. *IVN Laarbeek, Heemkundevereniging Barthold van Heessel, Waterschap Aa en Maas en de gemeente Helmond zijn positief over de visie.*

Omdat het onderzochte gebied aansluit op de gemeente Helmond (De Schevelingse Loop vormt ter plekke de grens tussen beide gemeenten) is ambtelijk om een reactie verzocht. De combinatie van ontglazing en groen-blauwe versterking wordt door de gemeente Helmond ondersteund.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

1. *De weg naar een grootschalige en intensieve gebiedsontwikkeling aan de zuidoostzijde van Aarle-Rixtel is afgesloten.*
   Met het accorderen van deze richtinggevende gebiedsvisie wordt voor de toekomst ingezet op ruimtelijk gezien kleinschalige ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van Aarle-Rixtel. Zodra de provincie hiermee instemt, is er geen weg terug. Er is dan in de 'toekomst' geen ontsnapping meer mogelijk naar een meer intensieve, grootschalige afronding van Aarle-Rixtel aan deze zijde.

2. *De landschappelijke benadering van de gebiedsvisie zegt nog niets over de daadwerkelijke bouwmogelijkheden.*
   Om te kunnen bepalen of er daadwerkelijk, concrete bouwmogelijkheden zijn, is nader onderzoek en uitwerking noodzakelijk. Een voorbeeld: de suggestie in de gebiedsvisie om aan de Bosscheweg te verdichten, dient t.z.t. in elk geval nog te worden getoetst aan de milieuafstanden rondom ARTEX en het aanwezige tankstation.

Vervolgstappen

Na instemming door uw raad met de gebiedsvisie wordt de provincie Noord-Brabant van uw standpunt op de hoogte gebracht. De visie fungeert vanaf dat moment als gewenste ontwikkelingsrichting van de zuidoostzijde van Aarle-Rixtel. Hierop kan de verdere besluitvorming ten aanzien van plan De Malthezer Hoeve worden gebaseerd.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

Omgevingsvisie Aarle-Rixtel zuidoost.

Het college van burgemeester en wethouders,

loco-gemeentesecretaris



G.J. Obbink

burgemeester



F.L.J. van der Meijden