Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost

i.r.t. plan De Malthezer Hoeve

10 januari 2023

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

De Malthezer Hoeve



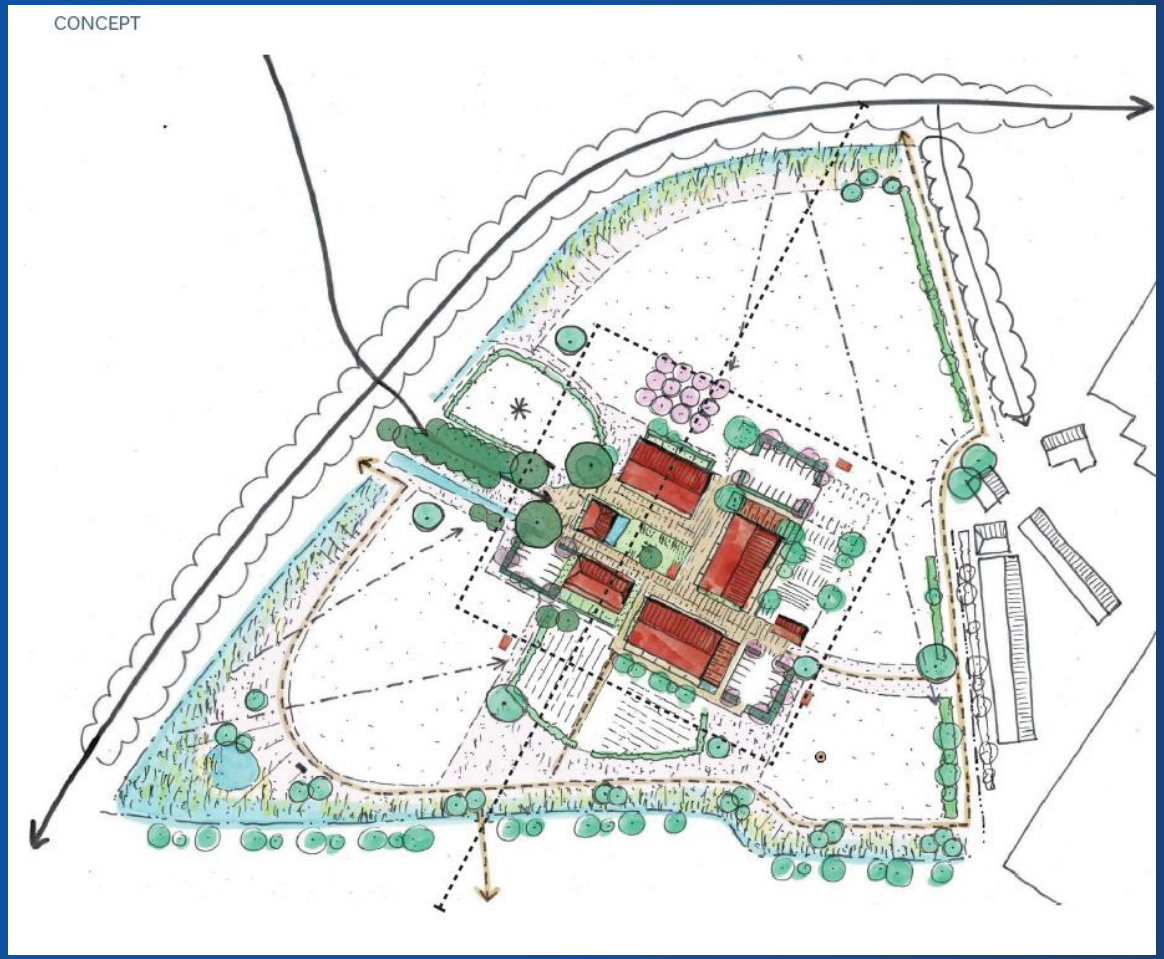
Plan De Malthezer Hoeve

- Helmondseweg 41 - Aarle-Rixtel
- 31 wooneenheden binnen cultuurhistorisch cluster
- Transformatieproject
- Bijzondere meekoppelkansen
- 6 oktober 2020: college onder voorwaarden akkoord
- IVN Laarbeek, heemkundevereniging Barthold van Heessel, Waterschap Aa en Maas en gemeente Helmond positief

Samen wonen Samen leven



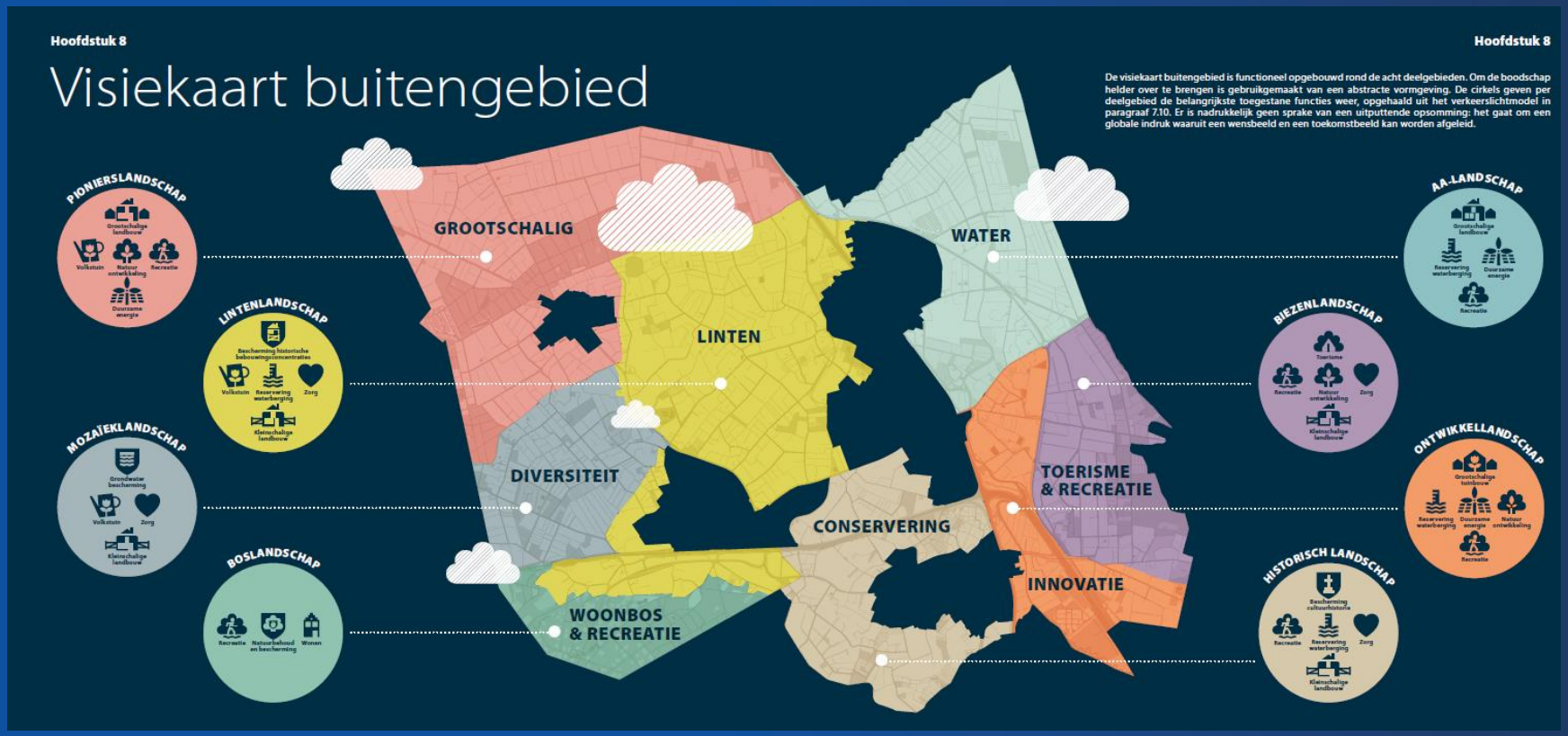
Plan De Malthezer Hoeve



Plan De Malthezer Hoeve



Omgevingsvisie Buitengebied



Omgevingsvisie Buitengebied

- Locatie in Historisch landschap
- Verkeerslichtmodel:

Alternatieve woonvormen (oranje)

Extensieve recreatie (groen)

Beekdalontwikkeling (groen)

Landschappelijke versterking (groen)

Bescherming cultuurhistorie (groen)

Omgevingsvisie Buitengebied

- 21 januari 2021: thematische raadsvergadering
- Stelling over bijzondere woonvormen
- Breed gedeelde conclusie: clustering van woningen toestaan in kernrand, niet in buitengebied.

Omgevingsvisie Buitengebied

Overige voorwaarden:

- Hergebruik van bestaande locaties
- Kwaliteitsverbetering voor de omgeving
- Sociale innovatie

Standpunt provincie

- Gezocht naar juridische grondslag in IOV en OV
- ‘Stedelijke ontwikkeling’ i.v.m. aantal wooneenheden
- Complicatie: AR heeft geen zoekgebieden
- Gebiedsvisie opstellen
- Gebruik van bestaand ruimtebeslag

Standpunt provincie

- Provincie positief over gebiedsvisie
- Bereid tot medewerking
- Mits gebiedsvisie basis is voor ‘duurzame afronding AR ZO’
- Voorontwerp BP → provincie

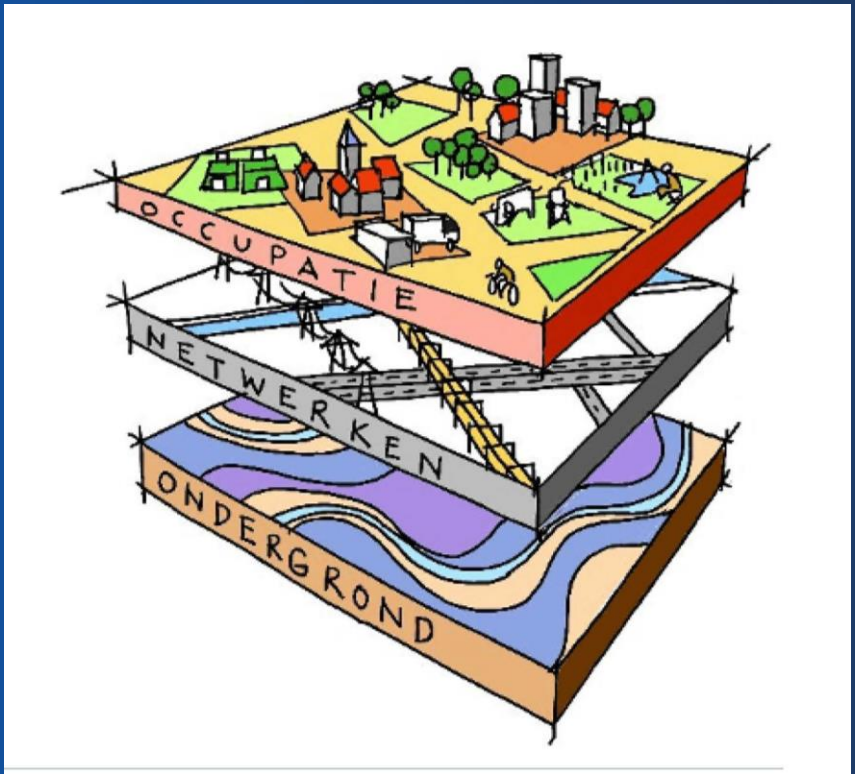
Gebiedsvisie Aarle-Rixtel ZO



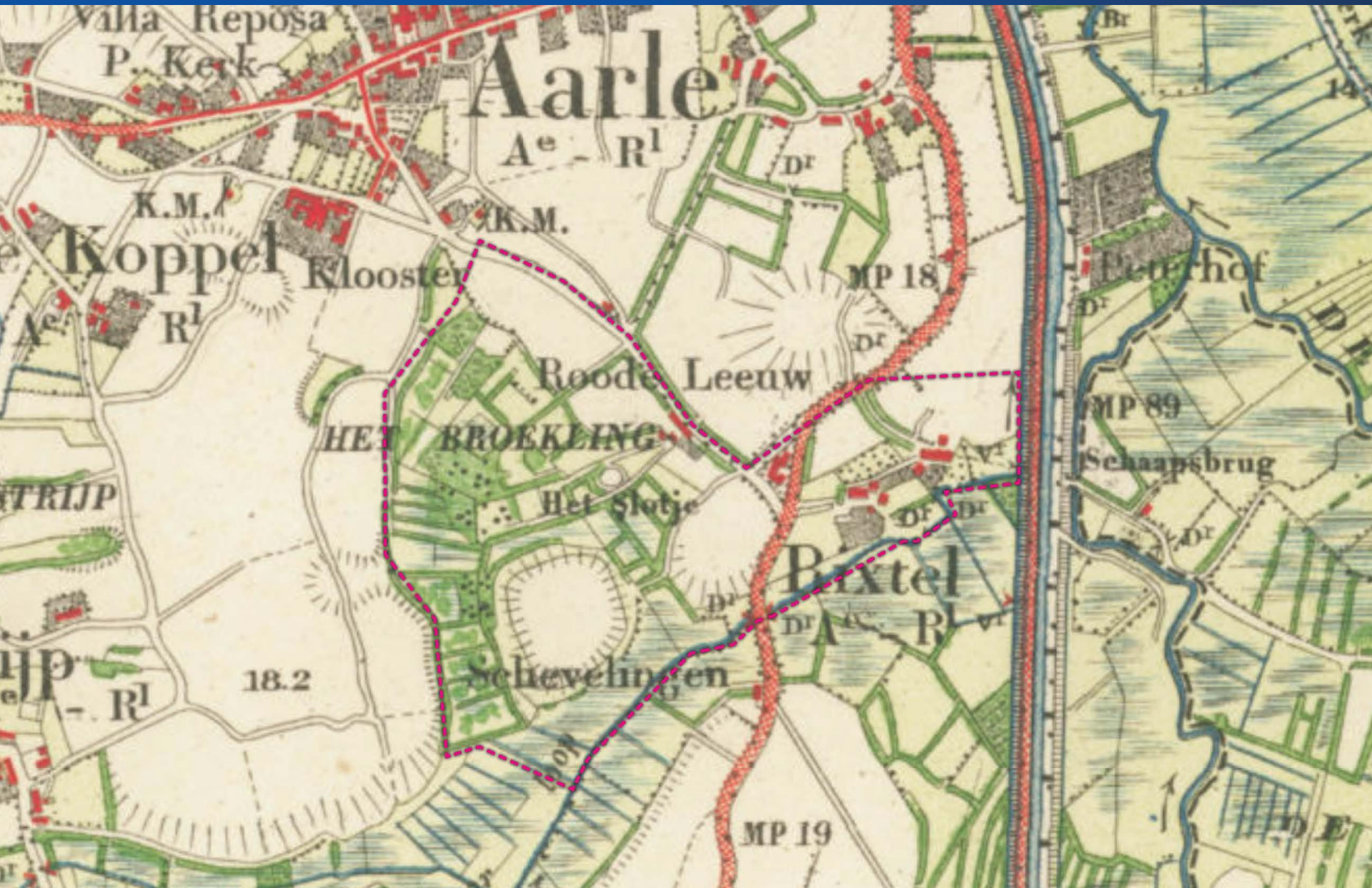
Methode en opbouw

Lagenbenadering landschap

- Analyse
- Visie
- Uitgangspunten



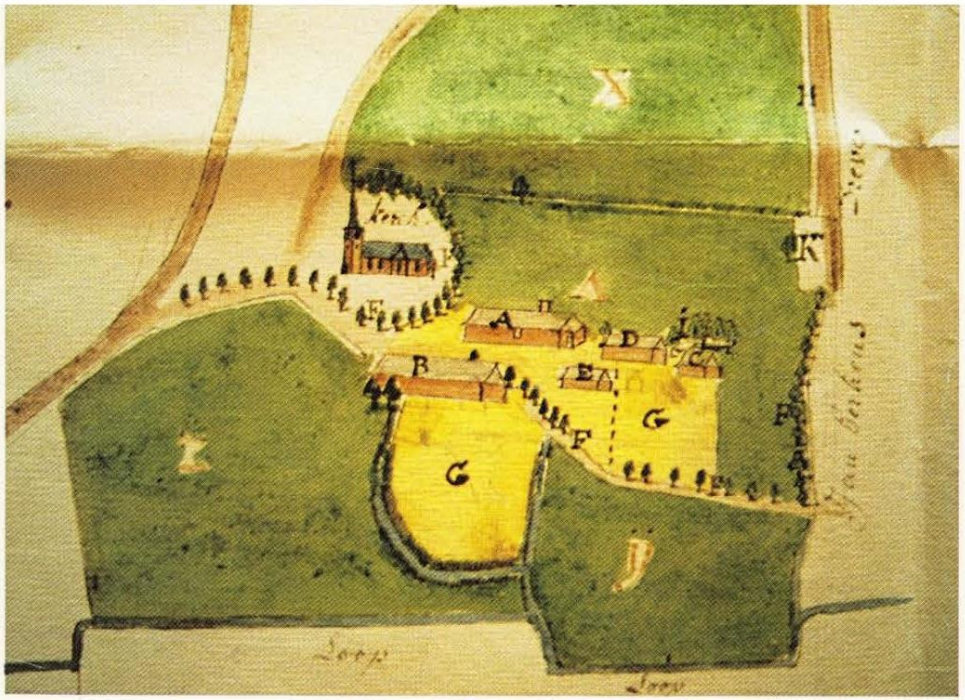
Historische ontwikkeling



Bijzondere historie

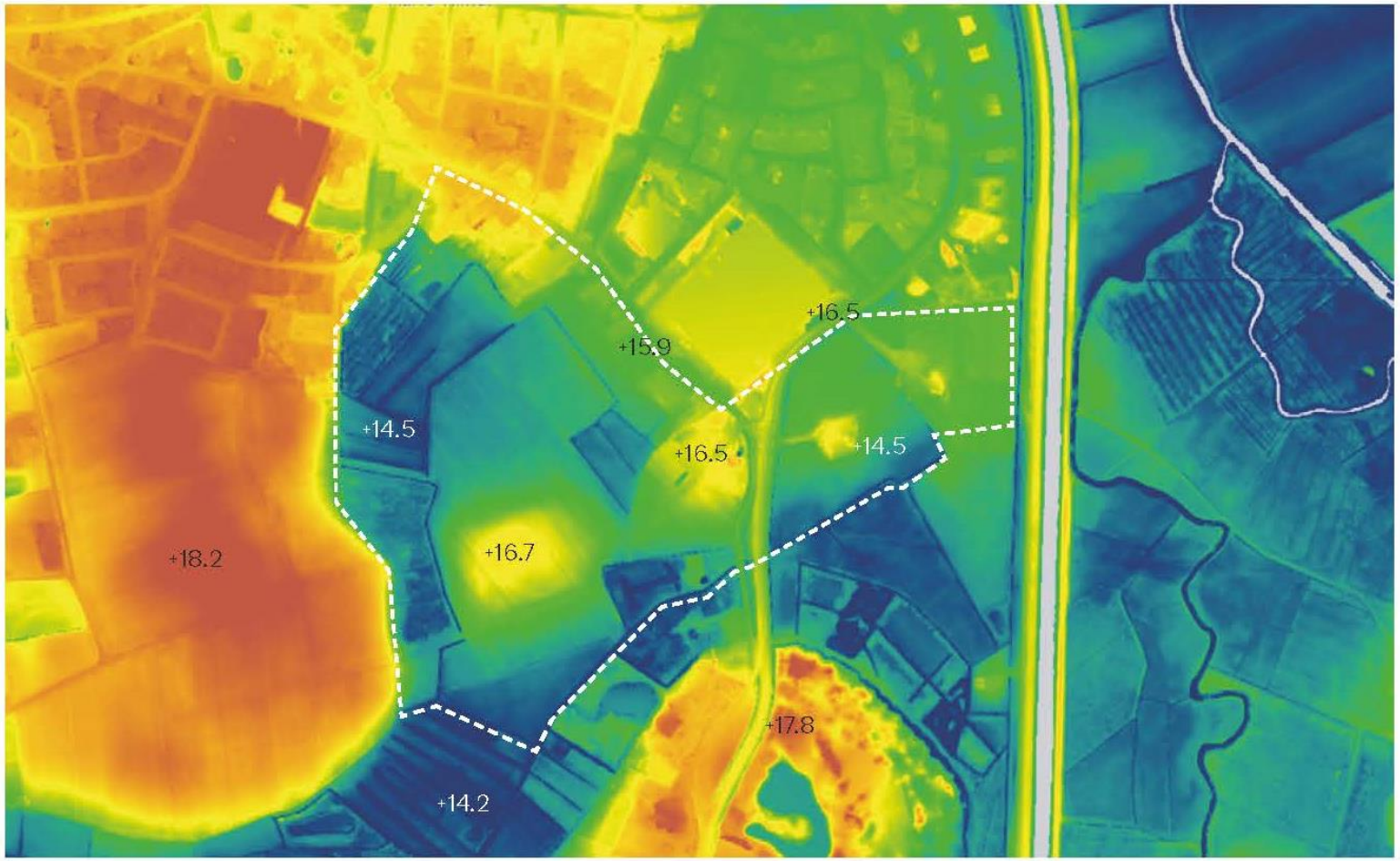


historische kaart [verhees 1800] over de huidige luchtfoto



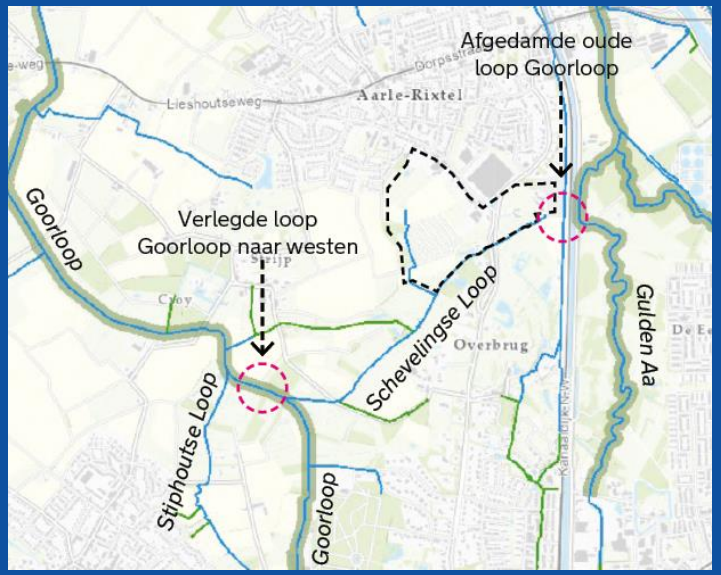
Fragment kaart van de bezittingen van de Malthezers te Rixtel. (Parijs, Nationaal Archief S 5254)

De ondergrond

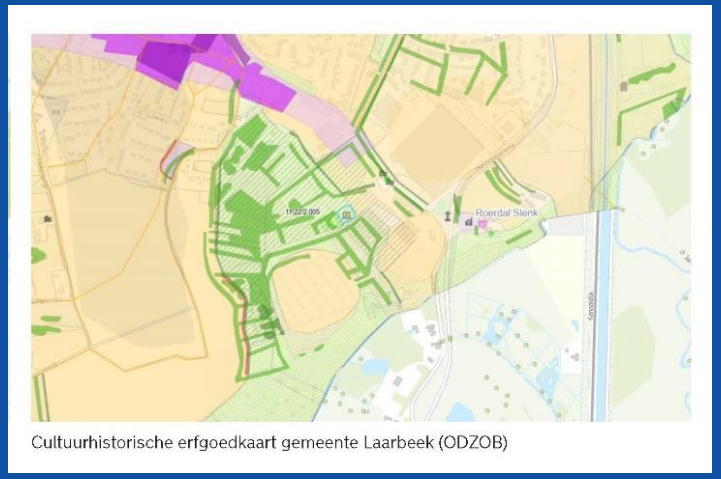


Hoogtekaart

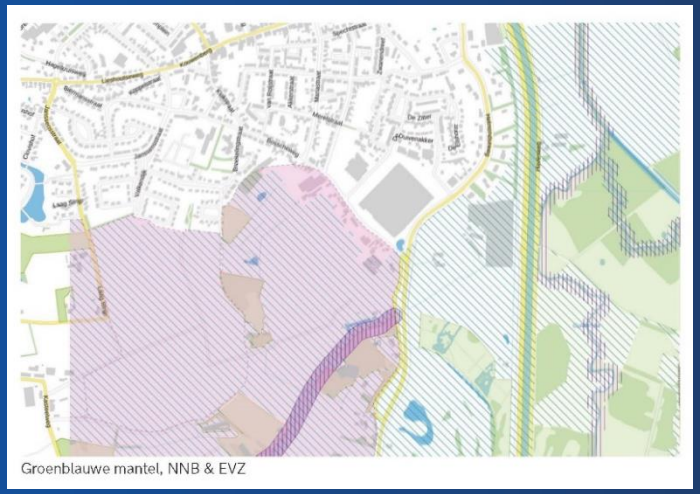
Integraal samenbrengen beleid




Provinciaal beleid reserveringsgebied waterberging (blauw)



Cultuurhistorische erfgoedkaart gemeente Laarbeek (ODZOB)


Groenblauwe mantel, NNB & EVZ

Gebiedsbeleving



In het beekdal zijn diverse poelen gelegen



De beekloop wordt begeleid door fraaie bomenrijen



Entree Helmondseweg



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

Gebiedsbeleving



Achterkanten Bosscheweg slecht landschappelijk ingepast



Broekland rommelig en zeer open, dorpsrand mist groene omranding

Gebiedsbeleving



Oprijlaan naar Maltheser hoeve



Historische 'Hoeve van Berckel' ligt verstopt op groot erf



Historische hoeves verliezen functie en dreigen te verloederen



Hoeves als groene erven in een open landschap

Gebiedsbeleving



Bosscheweg als gemengd bebouwingslint met diverse woningtypes



Historische hoeve aan de Bosscheweg (herbouwd)

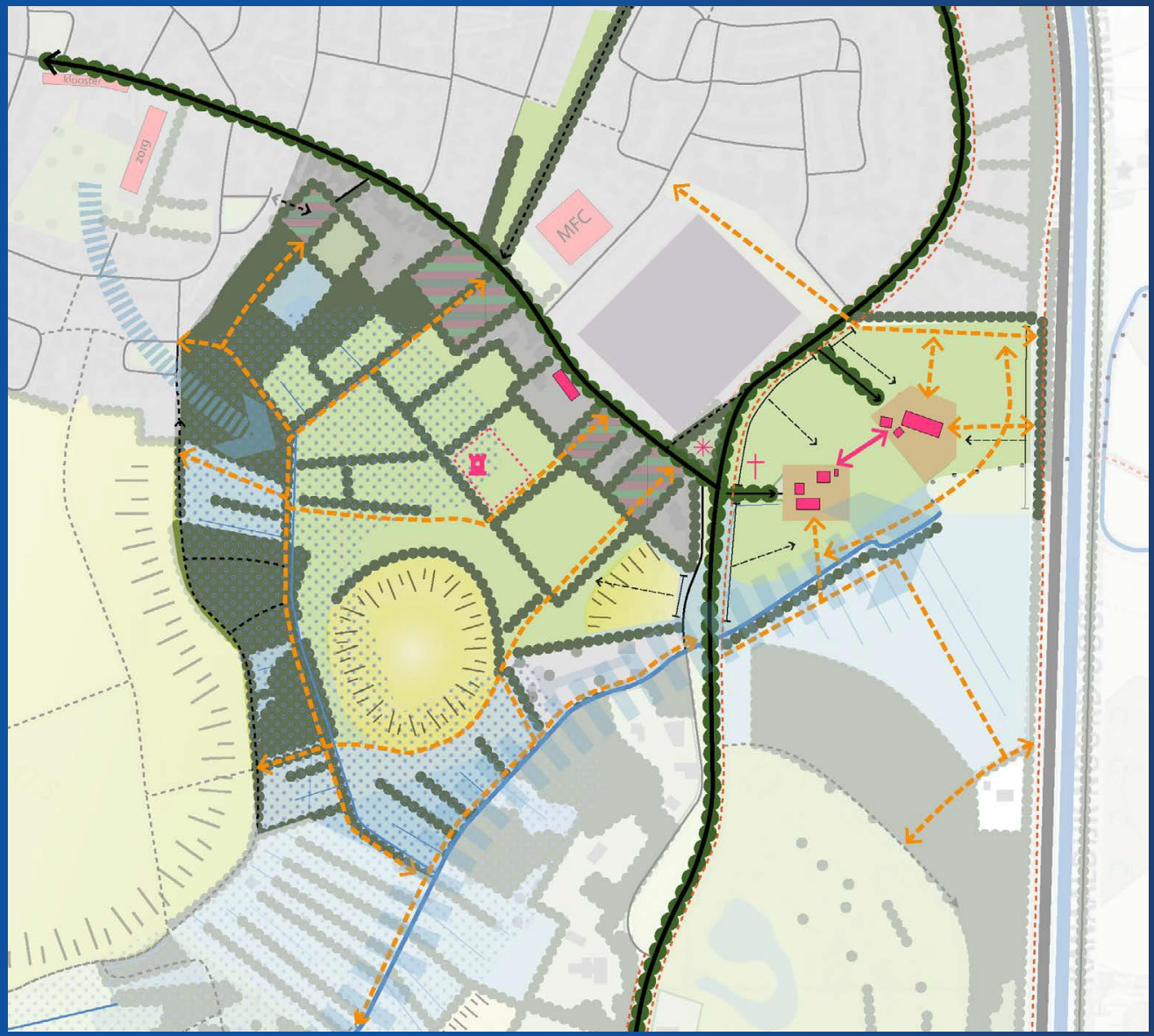


Tankstation



Grotere bedrijfsgebouwen als dissonant in bebouwingslint Bosscheweg

Gebiedsvisie Aarle-Rixtel ZO



Gebiedsvisie Aarle-Rixtel ZO



VRAGEN?