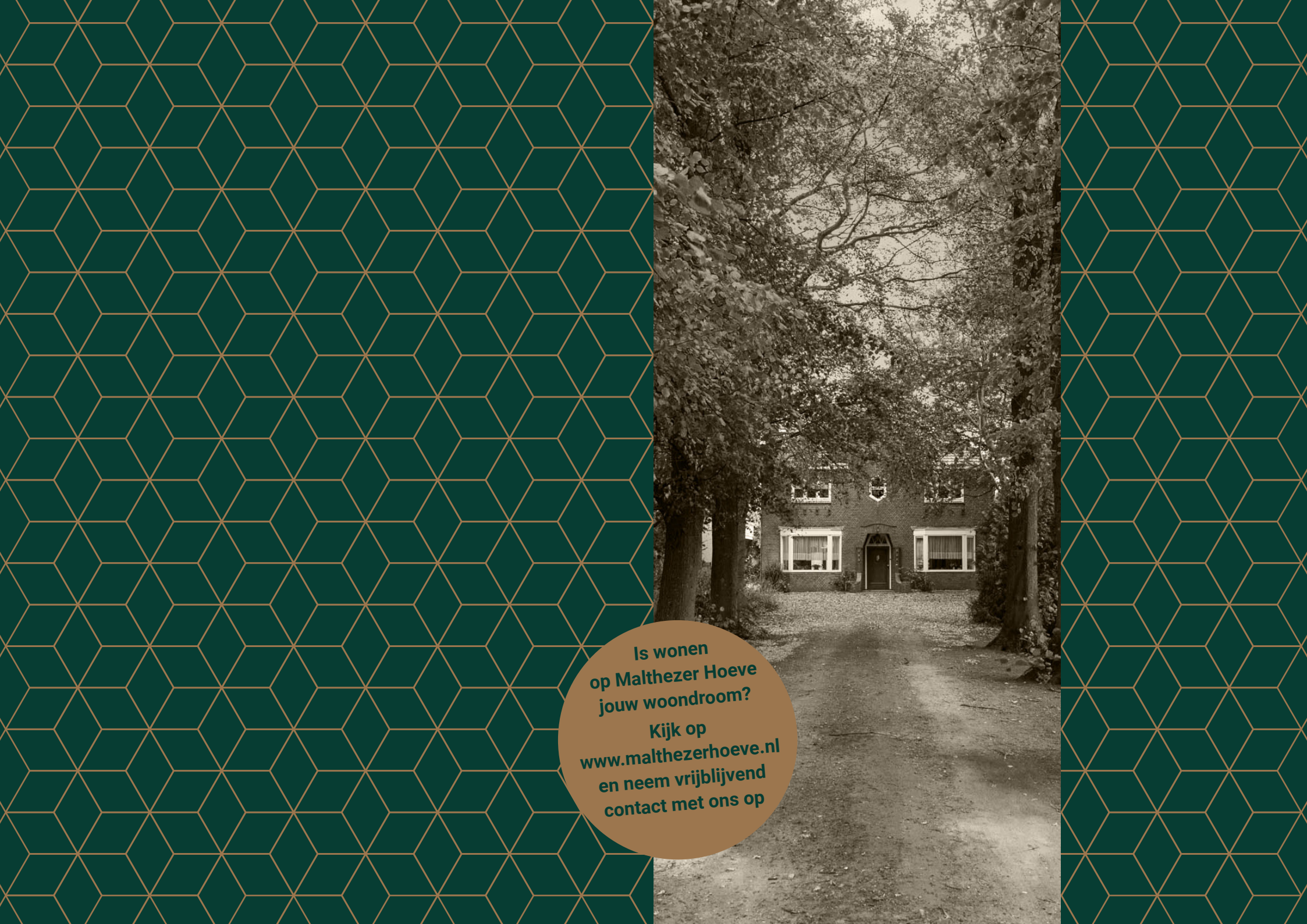




Malthazer Hoeve

samen wonen, samen leven



**Is wonen
op Malthezer Hoeve
jouw woondroom?**

**Kijk op
www.malthezerhoeve.nl
en neem vrijblijvend
contact met ons op**

De Malthezer Hoeve aan de Helmondseweg in Aarle-Rixtel is een locatie met een rijke historie. De eerste bebouwing bestond uit een middeleeuwse kerk en een hoeve: de Malthezer Hoeve. In de loop van de tijd wisselde het gebied van bewoners en was er ook sprake 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.

De huidige villa en bijgebouwen staan al geruime tijd leeg en heeft veel achterstallig onderhoud. Ook het terrein rondom de hoeve wordt niet meer bijgehouden. Gezien de ligging aan de dorpsrand en de nabijheid van prachtige voorzieningen en natuur verdient het gebied veel meer kwaliteit dat het nu heeft. Malthezer Hoeve bv gaat het gebied daarom nieuw leven inblazen: er wordt een erfensemble gemaakt met in totaal 37 woningen. Het omliggende landschap heeft straks meerwaarde voor de erfbewoners en inwoners van Aarle-Rixtel.

In deze bundel nemen we je graag mee in de visie, het procesverloop van dit initiatief en het woonconcept “samen wonen, samen leven” dat wordt vormgegeven.

Helmondseweg 41, Aarle-Rixtel
Ontwikkelingsvisie
30 juni 2023

Malthezer Hoeve bv
onderdeel van Cedrus Vastgoed
Geeneindseweg 12
5708 BB Helmond

Legenda

locatie	4
historie	10
initiatief	14
woonconcept	18
landschapsplan	26
erfensemble	30

Locatie



De Malthazer Hoeve heeft jaren te koop gestaan. Initiatiefnemer Malthazer Hoeve bv (onderdeel van Cedrus Vastgoed) heeft de locatie aangekocht om hier een bijzonder woonconcept te realiseren, waarbij de initiatiefnemer eigenaar is en langdurig ook in die rol betrokken blijft.

Met de ontwikkeling van de Malthazer 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 landschapontwikkeling van 4 hectare een enorm impuls gegeven aan de totale omgevingskwaliteit van het gebied.

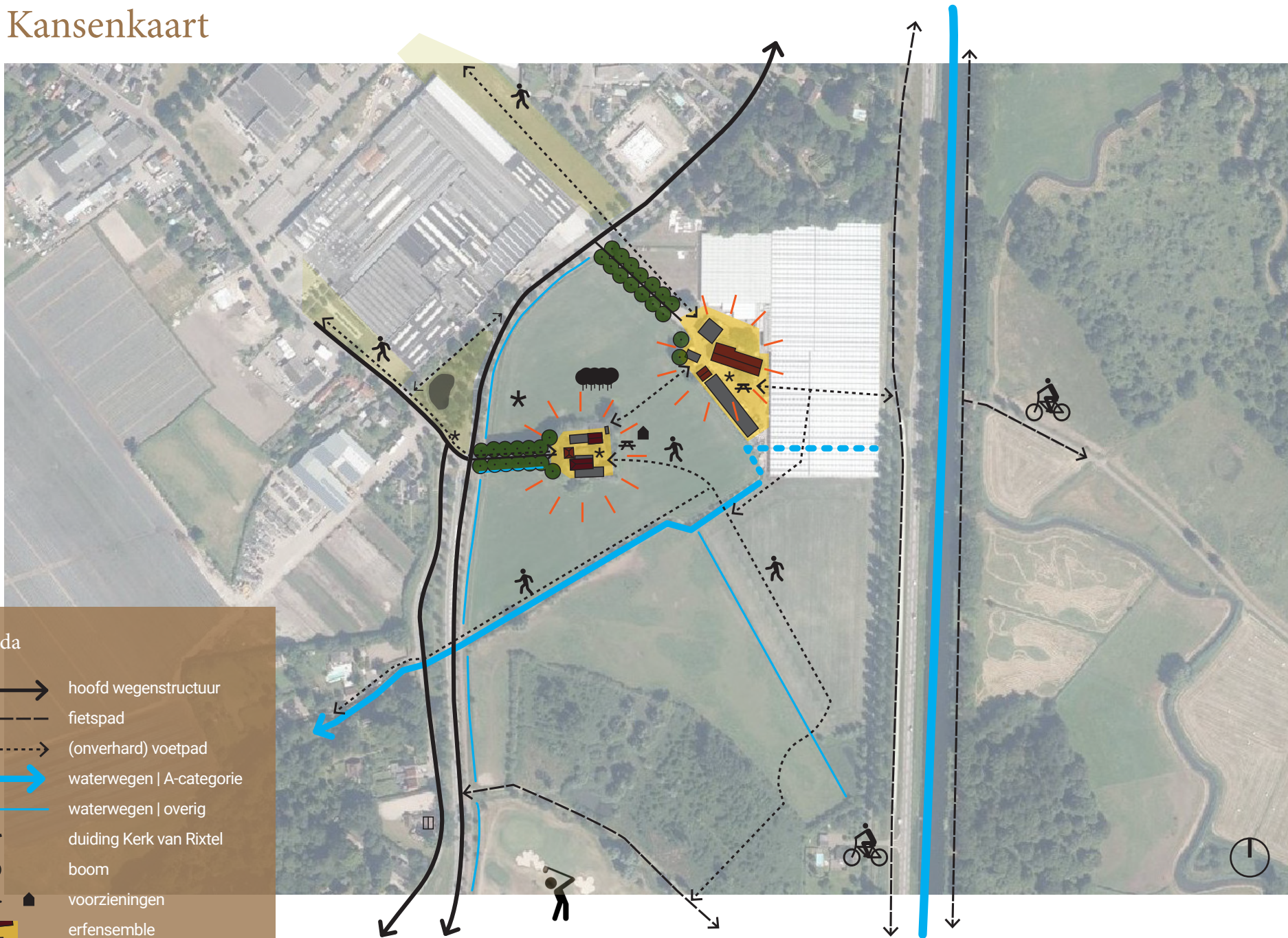


Context





Kansenkaart



Legenda

- hoofd wegenstructuur
- fietspad
- (onverhard) voetpad
- waterwegen | A-categorie
- waterwegen | overig
- duiding Kerk van Rixtel
- boom
- voorzieningen
- erfensemble



Malthezer hoeve



Fruitopslag



Malthezer hoeve



Schop



Stal

Historie





De drie hoeves van Rixtel

De nederzetting Rixtel bestond tot diep in de 20e eeuw uit drie historische hoeves: 'Hoeve de Roode Leeuw', 'de Malthazer Hoeve' en 'de Berckershoeve'. Tezamen 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 overganglandschap zijn kenmerkend.

Malthazer Hoeve

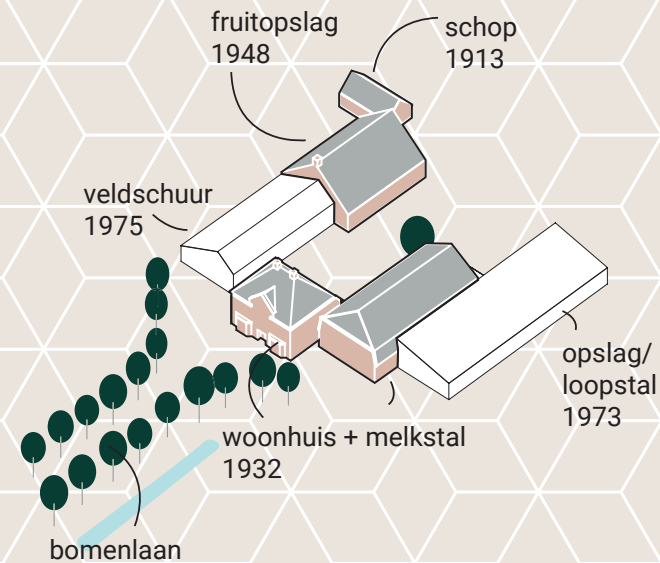
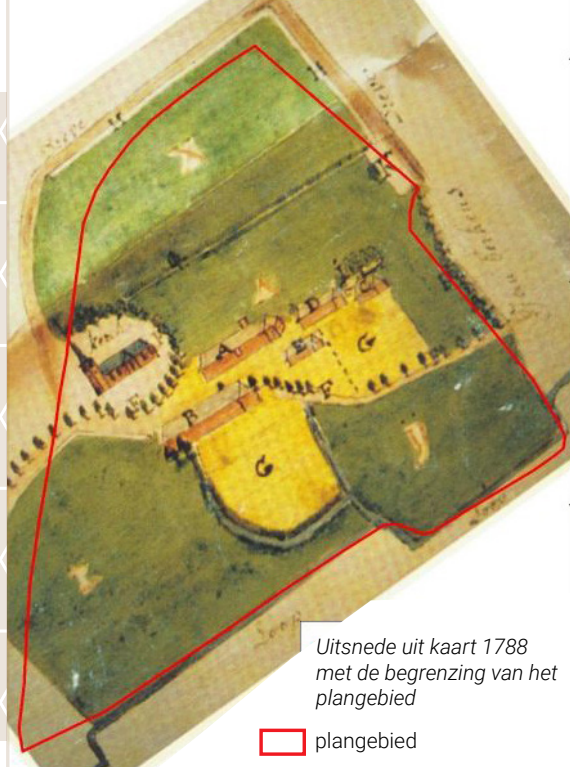
De eerste bebouwing bestond uit een middeleeuwse kerk en één hoeve, de Malthazer Hoeve. Zij vormde de bewoningskern van de aristocratische familie Van Rixtel en het parochiecentrum. De hoeve was in de volle middeleeuwen mogelijk de zogenaamde curtis van Rixtel en wordt in 1546 vermeld. Maar de eerste vermoedelijke vermeldingen stammen zelfs uit de 11e eeuw. In de 17e eeuw omvatte de hoeve een woonhuis, schuur, schaapskooi, een bakhuys 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 historische kaarten is duidelijk zichtbaar dat er sprake was van een veranderende erfopzet; De samenstelling en typologie van bebouwing op en rond het erf is meermaals gewijzigd. De Malthazer Hoeve zoals we het nu kennen is dus slechts één van de condities die deze plek heeft gekenmerkt. Cultuurhistorisch waardevolle elementen van het erf omvatten onder andere



de villa, de melkstal, de fruitopslag en het bakhuisje (s chop). Daarnaast is ook de oprijlaan met forse bomenlaan monumentaal. Om deze cultuurhistorische 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. Daarover later meer.

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. Het streven is om de locatie van deze kerk beleefbaar te maken in het landschap.

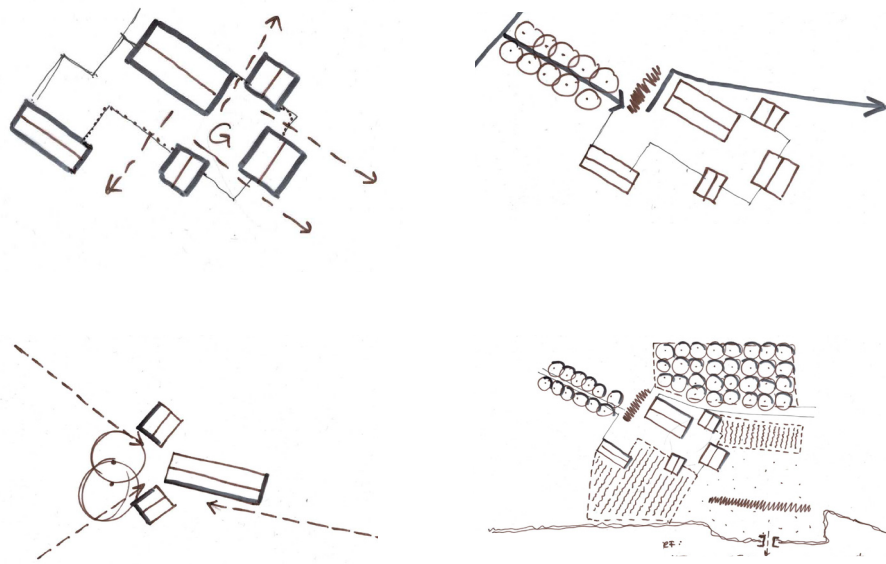
Met inspiratie vanuit de lokale cultuurhistorie meerwaarde realiseren voor mens en landschap

Bouwstenen voor het hoevelandschap

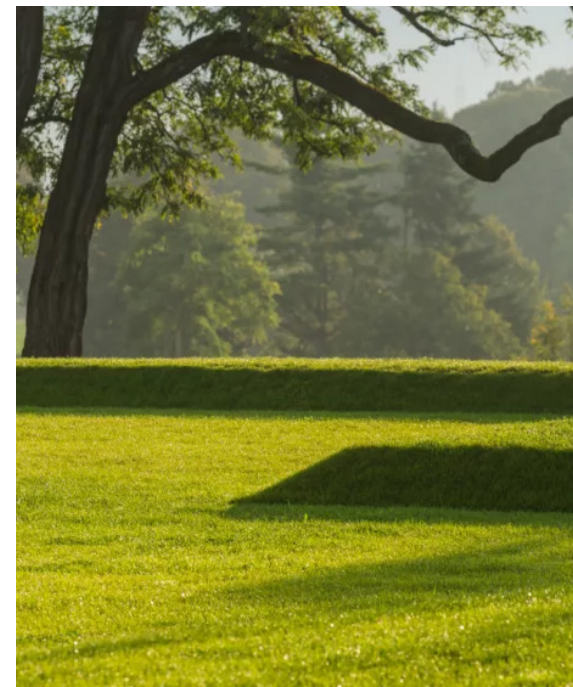
- volumes met verschillende korrelgroottes
- volumes liggen aan een gezamenlijk binnenruimte/erf
- oriëntatie bebouwing in orthogonaal grid
- doorzichten tussen het erf en het landschap
- ontsluiting middels oprijlaan met bomen
- naast bebouwing bestond een hoeve ook uit nutstuinen, boomgaarden, kleine akkers, hooilandjes, erfbeplanting, ...



Twee voorbeelden van de Abtj van Lorsch waar de historie zichtbaar is gemaakt in het landschap



Bron: Verhoeven de Ruijter



Initiatief





De infoavonden, enquêtes en werksessies met geïnteresseerden hebben geleid tot een concept wat gedragen wordt door de toekomstige bewoners.



Het initiatief voor de Malthezer 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 Malthezer Hoeve een nog fijnere plek voor iedereen.

De toekomstige bewoners van de Malthezer Hoeve leven en wonen samen. De infoavonden, enquêtes en werksessies met de geïnteresseerden in het plan Malthezer 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.

Malthezer Hoeve is het nieuws

“Wat onmogelijk leek is toch gebeurd!
In het buitengebied van Aarle Rixtel
is ruimte gevonden voor nieuwbouw.”

AARLE-RIXTEL

Lof voor bouwplannen Malthezer Hoeve

Wat enkele jaren geleden nog onmogelijk leek, is toch gebeurd. Laarbeek heeft in het buitengebied van Aarle-Rixtel ruimte gevonden voor nieuwbouw.

Hofjeswoningen rond een historische boerderij, uitzicht op de omringende natuur, een knipoog naar het verleden en omkijken naar elkaar. De geschetste bouwplannen voor de Malthezer Hoeve aan de Helmondseweg in Aarle-Rixtel, met 31 kleinschalige wooneenheden, zien er veelbelovend uit.

Dat vindt ook de Laarbeekse gemeenteraad. Donderdag ontving wethouder Ron van den Berk mor-

tel unaniem lof voor een gebiedsvisie voor de zuidoostelijke dorpsrand van Aarle-Rixtel, waar de Malthezer Hoeve het meest concrete deel van is. Ruud Fransen (ABL): „Complimenten voor deze mooie plannen die prachtig in de geschiedenis van Aarle-Rixtel passen.”

Buitengebied van het slot

Jos Gruijters (De Werkgroep) wijst erop dat bouwen buiten de grens van Aarle-Rixtel tot voor kort niet voor te stellen was: „Enkele jaren geleden leek het buitengebied helemaal op slot te zitten.” Dat er toch ruimte gevonden is noemt hij een mooie ontwikkeling: „Dat de vroe-

gere locatie van de kerk van Rixtel gemarkeerd gaat worden en nieuwe wandelpaden het terrein gaan ontsluiten zal het alleen maar aantrekkelijker maken. Ook door de natuurlijke inpassing in het gebied.”

Frans van Zeeland (Ouderen Appèl/Hart voor Laarbeek) is benieuwd of er rond het dorp nog meer mogelijkheden liggen: „Met deze houding zou daar ook naar

► **Er wordt gekeken naar bouw mogelijkheden rond de Hoeve van Berckel en naar de Bosscheweg**

mogen worden. Dat er in de nieuwbouw mogelijk heeft alles te bieden visie die voor de provincie om toestemming plannen. Ton (PNL) raadt de nauw contact blijven: „De p wel voorstand houdend.”

In de visie v keken naar rond de histo ckel, verscho de Kanaaldij weg. Daar zo

Bron: Eindhovens Dagblad,
15 oktober 2020



▲ De Maltezer Hoeve bij Aarle-Rixtel. © Cedrus Vastgoed

Maltezer Hoeve bij Aarle-Rixtel wordt woongemeenschap voor kleine huishoudens

AARLE-RIXTEL - Daar waar ooit de Tempeliers een klooster hadden, kan binnenkort gewoond worden. Projectontwikkelaar Cedrus Vastgoed heeft de Maltezer Hoeve aan de rand van Aarle-Rixtel opgekocht.

Lilian Dominicus 15-10-20, 17:58 Laatste update: 09:34 Bron: ED

10

2

Het plan is om er een erf van te maken waar tussen de dertig en veertig één- en tweepersoonshuishoudens onderdak hebben. „We beschikken over vier schuren waar we - in overleg met de toekomstige bewoners - maximaal veertig wooneenheden willen bouwen”, zegt Robert Hellings van Cedrus Vastgoed. „Hoe ze eruit gaat zien hangt af van de doelgroep. We hebben zeven à acht verschillende woontypes, van studio's met een oppervlak van 30 vierkante meter tot doorzonwoningjes van 70 vierkante meter. Insteek is in ieder geval dat ze betaalbaar zijn.”

Hij verwacht dat de belangstelling voor het woonproject groot zal zijn. „In Aarle-Rixtel is de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens groot. De Mooi Laarbeek Krant heeft online een klein stukje geplaatst en naar aanleiding daarvan zijn er al heel veel mailtjes binnen.”

Woonconcept





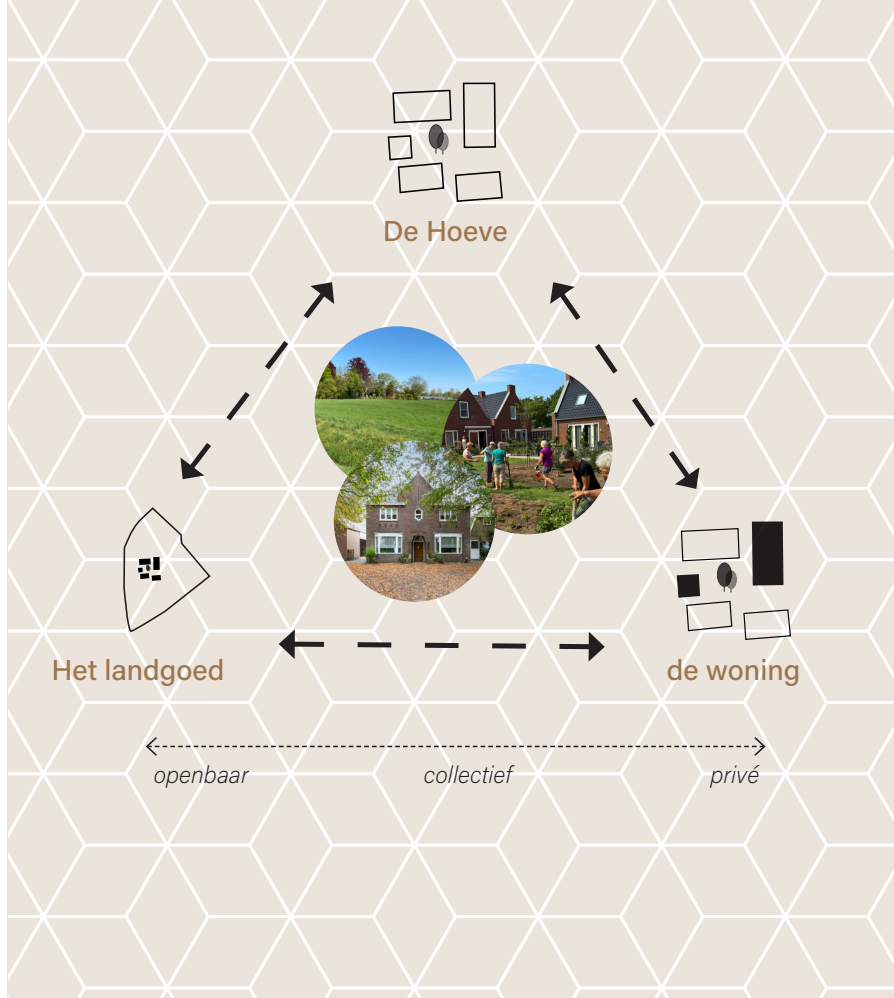
Er wordt een erfensemble gecreëerd waar op een verantwoorde wijze met elkaar, de omgeving en de natuur wordt omgegaan.



We staan voor een aantal grote opgaves, onder andere op het gebied van klimaat, wonen en zorg. In 2030 heeft Nederland naar verwachting ruim 2 miljoen 75-plussers. Dit komt neer op 12 procent van de bevolking. Vanwege personeelstekorten en de hoge kosten van zorg wordt vanuit de overheid het 'langer thuiswonen' gestimuleerd. Hoe kan architectuur helpen bij het zo lang mogelijk zelfstandig leven?

Erfdelen is een collectieve woonvorm dat hier een antwoord op kan bieden; Op (voormalig) agrarische grond kan men zelfstandig wonen in een sterk sociaal netwerk en voorzieningen met elkaar delen. Want gezond en gelukkig leven gaat verder dan het eigen geluk alleen. Een besef dat steeds meer mensen voelen in een samenleving die alsmaar meer individualiseert; er wordt een flitsbezorger ingeschakeld in plaats van dat men nog denkt aan het 'kopje suiker lenen bij de burens'. Het sociale netwerk in de gebouwde omgeving wordt steeds dunner. Familie woont steeds meer op grote afstand. Als tegenbeweging signaleren we een zichtbare trend dat mensen behoefte hebben aan meer sociale verbondenheid.

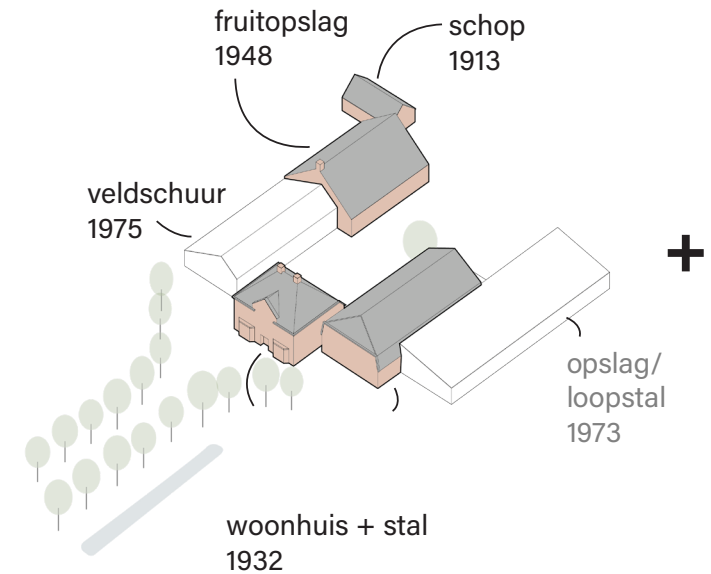
Alternatieve vormen van kleinschalig en collectief wonen passen binnen deze trend en winnen al jaren aan populariteit. De Malthazer Hoeve is een woonproject met 37 woningen aan de rand van Aarle-Rixtel. Het woonconcept is 'samen wonen, samen leven'. De essentie van het concept is om de verbintenis terug te vinden. In de combinatie van privé en collectief ontstaat



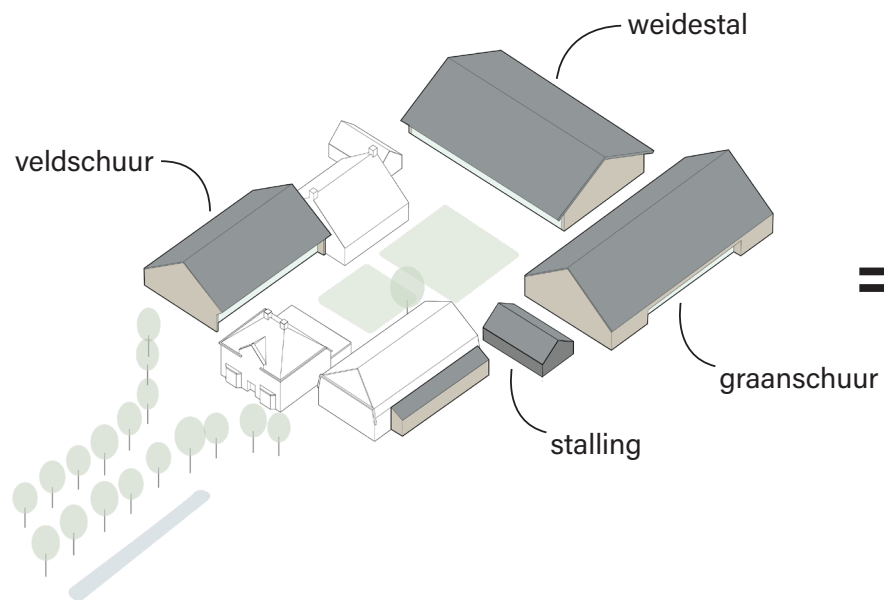
een concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samen wonen. Verschillende generaties leven naast en met elkaar. En (materiele) zaken kunnen met elkaar worden gedeeld. Dit komt terug op de drie schaalniveaus: het landschap, de hoeve en de woning.

Met de ontwikkeling van de Malthezer Hoeve wordt niet alleen gewerkt aan een nieuwe collectieve woonvorm. Er wordt ook op alle relevante thema's brede maatschappelijke meerwaarde geleverd, waarbij proactief gezocht is naar 'meekoppelkansen'. Bovendien wordt er in samenhang met een landschapsonwikkeling van 4 hectare een enorme impuls gegeven aan de totale omgevingskwaliteit van het gebied.

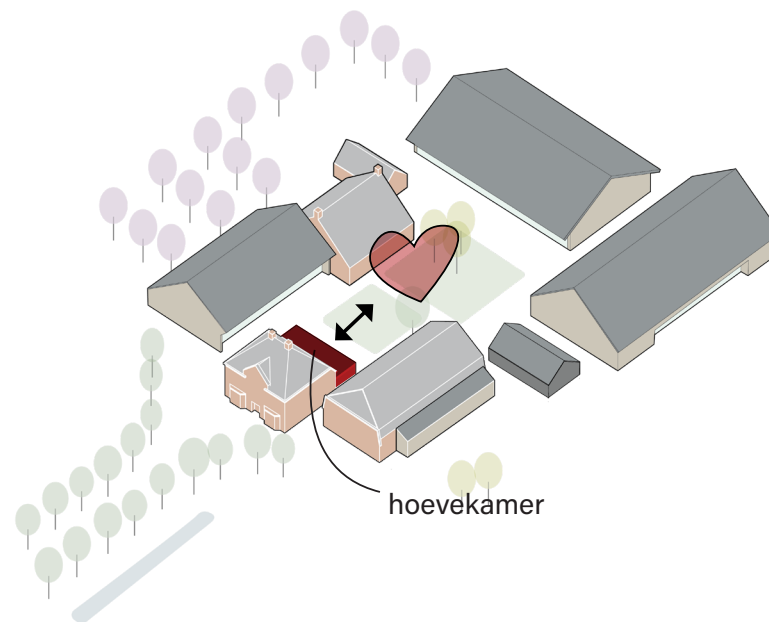
We behouden historische kenmerken...



...en voegen aanvullende elementen en materialen toe...



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



Opzet van het plan

Het plan gaat verder dan alleen woningen bouwen. Er wordt een erfensemble gecreëerd waar op een verantwoorde wijze met elkaar, de omgeving en de natuur wordt omgegaan. De bestaande villa is hét hart van de Malthezer Hoeve. Deze villa wordt in zijn oorspronkelijke staat gerenoveerd en uitgebreid om de begane grond optimaal geschikt te maken voor de functie van ontmoeting, samenkomst en het organiseren 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 woningen zijn geclusterd in een viertal schuurgebouwen. Tezamen met de villa wordt de hoeve vormgegeven, omzoomd door het landgoed met diverse weiden met bloem- en kruidenrijk grasland en voorzieningen zoals de boomgaard en moestuin. Het gezamenlijk erf is het verbindend element tussen de eigen woningen en het omliggende landschap. De weide- en akkergronden zijn in natuurinclusief agrarisch gebruik; geen intensieve teelt, geen gebruik van kunstmest en omzoomd met bloemrijke randen. Het houden van hobbydieren door de bewoners wordt gezien als een meerwaarde voor het landschap. In dat geval is er de mogelijkheid om schuilhutjes voor de dieren te plaatsen.





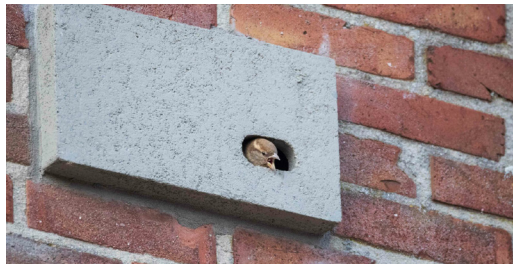
Elkaar ontmoeten

Op de Malthazer Hoeve wordt op een meer verbonden manier met elkaar samen gewoond. Iedereen heeft z'n eigen plek: respect voor privacy staat voorop. Doordat de woningen samenvloeien met het landschap en erf stimuleert het bewoners om buiten te zijn. Door de ruime omvang van het terrein kan in beide wensen worden voorzien; een beschutte zitplek direct aan de woning, maar ook op een zomerse avond samen genieten in de gezamenlijke tuinkamer.

Bewoners leven en wonen samen; de manier waarop dit gebeurt bepalen zij voor een groot deel zelf. Ze voorzien mede in het onderhouden van het terrein. Er is genoeg samen te doen. In bijvoorbeeld de moestuin kan men zaaien, samenwerken en oogsten. Ook het 1 a 2 keer per jaar maaien van de kruidenrijke grasrand, wilgen knotten en heggen vlechten behoort tot de gezamenlijke taken. De gemeenschap is samen verantwoordelijk en juist hier ontstaat de samenwerking. Want het is prachtig als talenten van de groep optimaal benut worden, men elkaar ondersteunt waar nodig en zo van elkaar mag leren.

Daarnaast is er ruimte om allerlei sociale projecten te organiseren. Het zijn de bewoners die de sociale projecten initiëren en verder vormgeven; de vastgoedeigenaar faciliteert hierbij. Zo kan gedacht worden aan het maken van een hooiberg waarin een uilenkast of ooievaarsnest wordt geïntegreerd. Of het bouwen van een kas op het erf.

De transformatie van de hoeve biedt kansen voor het openstellen van het omliggende landschap voor recreatief medegebruik. Struinpaden over de omliggende agrarische velden verknopen de dorpsrand met het erf. De paden sluiten aan op het nieuwe recreatieve netwerk in het beekdal van de Schevelingse Loop. Zo kunnen toekomstige bewoners en ook omwonenden een verrassend ommetje maken en elkaar wederom ontmoeten.



Op de Malthezer Hoeve zorgt men voor elkaar als daar behoefte aan is en waar het kan. Daarmee creëer je 'samenredzaamheid'

Duurzaam wonen

Recycling begint al tijdens de sloopwerkzaamheden: oude balken uit de af te breken stallen worden verwerkt in de nieuwe schuren en bijgebouwen. Ook met water en energie wordt duurzaam omgegaan. Het regenwater wordt op het terrein gehouden en hergebruikt. Dit maakt het gebied beter bestand tegen droogte en hitte. De energiedaken voorzien deels in de energiebehoefte.

Malthezer Hoeve is niet alleen een thuis voor de bewoners, maar het terrein van ruim 4 hectare wordt ook door vele soorten flora en fauna bewoond. Grote en waardevolle bomen worden behouden; De waterkanten rondom de weides worden verbreed en voorzien van flauwe natuurvriendelijke oevers, begroeid met kruidenrijke grasranden en riet. In de vleermuiskasten in het landschap vliegen de vleermuizen 's avonds in en uit. Zo willen we de biodiversiteit op het terrein behouden en vergroten door onder andere meer (inheemse) bomen, struiken en heesters te planten.

De moestuin kan in een deel van de eigen voedselbehoefte voorzien. Ook de boomgaarden met hoogstamfruit groeien en bloeien. Eventueel kunnen eigen gekweekte groenten en fruit verkocht worden in een klein winkeltje in de villa. De bewoners putten uit de kennis van mensen uit de eigen groep. Voor geïnteresseerden is het inspirerend om nieuwe dingen te leren als deze kennis en ervaring met elkaar wordt gedeeld.

Naar elkaar omkijken

Het project is voor alle leeftijden geschikt. Uit onderzoek en de vele bijeenkomsten is gebleken dat met name medioren en senioren interesse hebben in de Malthezer Hoeve. De Malthezer Hoeve bevat een gevarieerd programma aan woningtypes; te denken valt aan levensloopbestendige woningen. Ook zijn er een aantal compactere appartementen. De daadwerkelijke bewonerssamenstelling zal later blijken en is natuurlijk aan verandering onderhevig. Maar het doel is een betrokken en enigszins gevarieerde groep mensen, zodat men elkaar kan aanvullen en helpen.

Een speciale rol is weggelegd voor de beheerder. De beheerder is een bewoner, woonachtig op de verdieping in het bestaande woonhuis. Hij of zij ziet er onder andere op toe dat het huishoudelijk reglement wordt nageleefd en is het vaste aanspreekpunt van de bewoners en de initiatiefnemer en vastgoedeigenaar Malthezer Hoeve BV (onderdeel van Cedrus Vastgoed).

Op de Malthezer Hoeve zorgt men voor elkaar als daar behoefte aan is en waar het kan. Daarmee creëer je 'samenredzaamheid'. Dat is zinvoller dan zelfredzaamheid. Waar het moet, wordt een beroep gedaan op professionele hulp elders. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis en gezelschap profiteert. En zo blijkt dat je samen méér bereikt dan alleen en dat plezier zich vermenigvuldigt.

Landschapsplan





solitaire akkerboom

duiding kerk van Rixtel in maaiveld

behoud oprijlaan met bomen

opschonen historische gracht

poel

groepje elzen op insteek talud

flauwe oever 1:8

kniphagen (gemengde heg)

recreatieve route verknoopt dorp via de hoeve met omliggend landschap

herstellen oude verbindingsroute hoeves

boomgaard hoogstamfruit

struweelheggen met enkele boomvormers

struweelheggen met enkele boomvormers

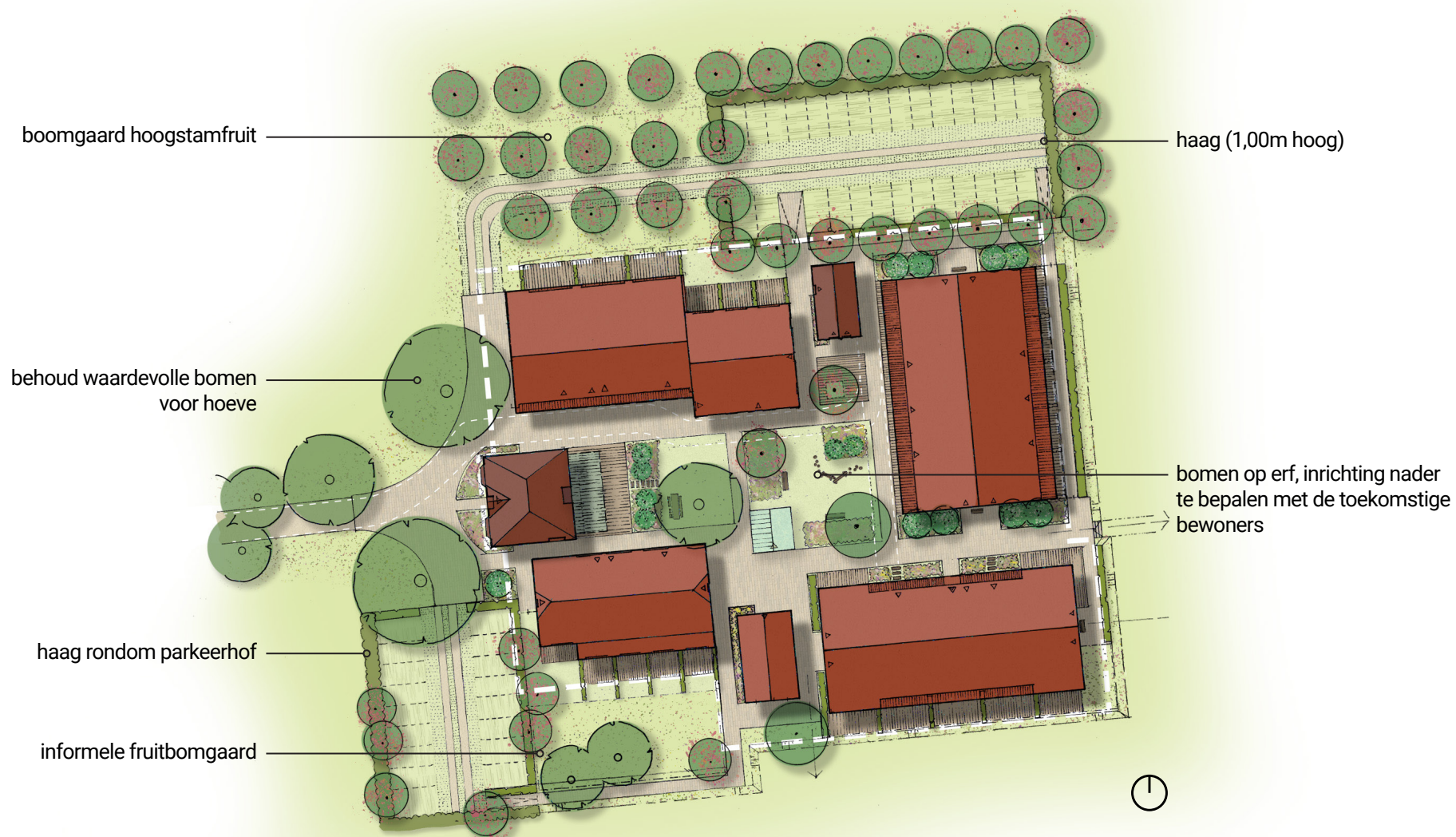
'oude teelten' op voormalig akkercomplex

bloemenweide en randen

bankje met infobord: historie Malthazer Hoeve, kerk Rixtel en Schevelingseloop



Erfensemble





apszin



ontmoetingsruimte



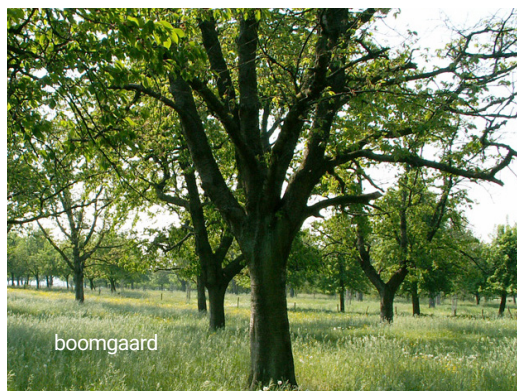
moestuinen



ensemble in het landschap



hoeve met doorzichten naar het landschap



boomgaard



'karrenspoor'

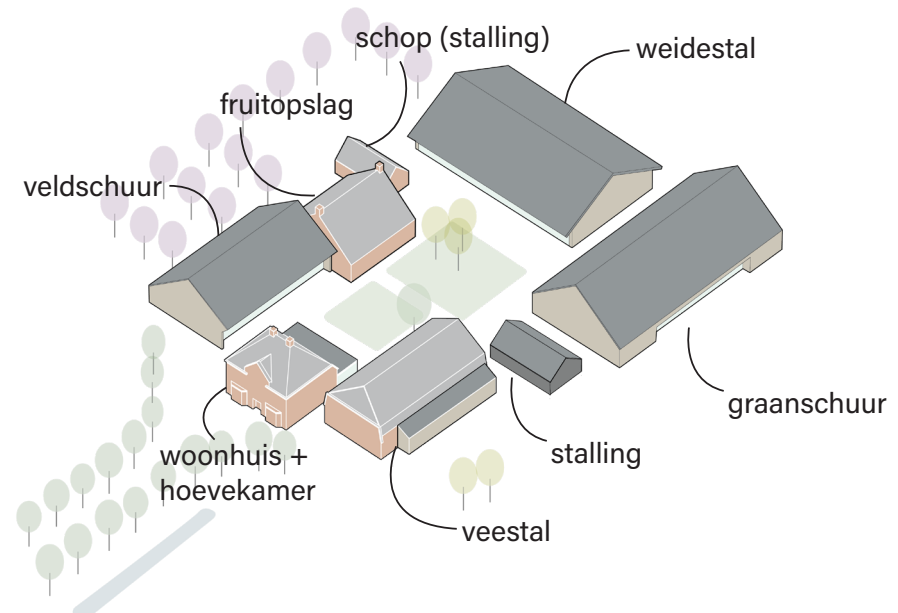


parkeren opnemen in boomgaard of kapschuur

Erfensemble







Bron alle impressies: Pauwert Architectuur



Veestal



Fruitopslag



Bron alle impressies: Pauwert Architectuur

Weidestal



Weidestal en boomgaard

Wij zoeken jou

Het concept vraagt om een samenhangende groep. In een plan waar men wordt uitgelokt om deel uit te maken van een gemeenschap, zijn we op zoek naar mensen die zich ook betrokken voelen. Dit bereiken we door mensen aan te trekken die gemeenschappelijke overeenkomsten hebben en ook enthousiast zijn om samen iets te bereiken.

Malthezer Hoeve is op zoek naar zelfbewuste, sociale en milieubewuste kandidaten, die dromen over wonen op een erf in de kernrand van Aarle-Rixtel. Pas jij binnen een gemeenschap waarbij gezond leven en bewuste keuzes maken centraal staat? Denk je verder dan alleen maar 'ik'? Houd je van vers koken en graag zelf groente en fruit telen? Ben jij echt een buitenmens die graag één is met de natuur? En ben je sociaal betrokken doordat je bijvoorbeeld al deel uitmaakt van het verenigingsleven? Dan zijn we op zoek naar jou.

Dus herken je jezelf of ken je iemand die zich onderdeel zal voelen van dit project? Dan gaan we graag samen in gesprek en willen we je ook verder informeren. Kijk zeker eens op onze website www.malthezerhoeve.nl voor meer informatie, nieuwsberichten en contactgegevens. Ook nodigen we je graag uit voor de aankomende info avond waarin we de ontwikkelingen verder toelichten. We kijken ernaar uit om het project Malthezer Hoeve samen compleet te maken.

Hartelijk dank voor uw aandacht en met vriendelijke groet,

Robert Hellings



Malthezer Hoeve
samen wonen, samen leven



Malthazer Hoeve

samen wonen, samen leven

Is wonen
op Malthazer Hoeve
jouw woondroom?
Kijk op
www.malthazerhoeve.nl
en neem vrijblijvend
contact met ons op