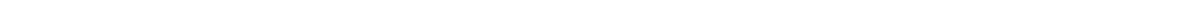


PLANREGELS



INHOUDSOPGAVE

I INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
2 BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Agrarisch – 1	11
Artikel 4 Agrarisch – 2	18
Artikel 5 Groen	23
Artikel 6 Water	24
Artikel 7 Wonen.....	25
Artikel 8 Waarde – Archeologie I	30
Artikel 9 Waterstaat – Beschermingszone watergang	32
3 ALGEMENE REGELS.....	33
Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling.....	33
Artikel 11 Algemene bouwregels.....	34
Artikel 12 Algemene procedureregels.....	35
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	36
Artikel 13 Overgangsrecht.....	36
Artikel 14 Slotregel	37

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitseisen
- Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Broksteeg 1-3 Schaijk
- Bijlage 3: Verkeersnotitie
- Bijlage 4: Sloopverplichting locatie Molenaarstraat 2 Schaijk

I INLEIDENDE REGELS

Artikel I Begrippen

I.1 plan:

het bestemmingsplan “Broksteeg 1 – 3 en Molenaarstraat 2 Schaijk” van de gemeente Maashorst;

I.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1991.BrokstMolstr2023-VG01, met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

I.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

I.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

I.5 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde mate van bescherming genieten;

I.6 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

I.7 agrarisch bedrijf:

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen;

I.8 agrarisch bouwvlak:

een aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemmingen Agrarisch – 1 en Agrarisch – 2;

I.9 agrarisch gebruik:

activiteiten die nodig zijn voor het telen van gewassen of fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren;

I.10 agrarisch loon(werk)bedrijf:

een agrarisch technisch hulpbedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

I.11 arbeidsmigrant:

een (EU) burger die zich om economische motieven tijdelijk in Nederland vestigt om werk te verrichten waarvoor geen of een lage opleiding vereist is (niet zijnde expats);

I.12 archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

I.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

I.14 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

I.15 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

I.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

I.17 bedrijfswoning / dienstwoning / beheerderswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht of wiens huisvesting noodzakelijk is voor het houden van toezicht op het bedrijf en om als aanspreekpunt te fungeren voor het huisvesten van arbeidsmigranten;

I.18 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

I.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

I.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

I.21 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

I.22 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

I.23 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

I.24 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

I.25 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

I.26 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

I.27 bouwvlak (agrarisch):

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten ten behoeve van de agrarische bestemming;

I.28 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

I.29 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen;

I.30 cultuurhistorische waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

I.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

I.32 ecologische waarden:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

I.33 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

I.34 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

I.35 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

I.36 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen (en verwerken) van gewassen;

I.37 grondgebonden agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen (en verwerken) van gewassen;

I.38 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

I.39 insteek van de watergang:

het begin van het sloottalud;

I.40 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

I.41 kampeermiddel:

tent, tentwagens, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

I.42 kassen:

gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, zoals het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

I.43 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

I.44 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

I.45 legaal bouwen:

gebouwd in overeenstemming met een verleende vergunning;

I.46 legaal gebruik:

het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerktrading van het bestemmingsplan;

I.47 logiesgebouw:

Een gebouw of gedeelte van een gebouw waarvan de constructie en inrichting is bestemd voor het bieden van tijdelijk onderdak (maximaal 9 maanden aan één onafgebroken periode) aan mensen die hun hoofdverblijf elders hebben.

I.48 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

I.49 nevenactiviteiten:

het ontplooiën van activiteiten bij een agrarisch bedrijf, die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

I.50 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

I.51 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht c.q. artikel 5.1 Omgevingswet;

I.52 Omgevingswet:

nieuwe wet voor ruimtelijke ontwikkeling welke per 1 januari 2024 in werking treedt ter vervanging van o.a. de Wabo, Wro, de Waterwet en de Crisis- en herstelwet;

I.53 oppervlakteverharding:

een permanente verharding van de ondergrond c.q. het maaiveld;

I.54 overkapping/ carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

I.55 pension:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

I.56 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

I.57 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

I.58 recreatief nachtverblijf:

een permanent bouwwerk bestaande uit één of meer ruimtes, bestemd voor verblijfsrecreatie voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

I.59 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als tijdelijk recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

I.60 routegebonden horeca:

horeca in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn, niet zijnde het schenken van alcohol of aanbieden van maaltijden;

I.61 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

I.62 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken van een gebouw / bouwwerk;

I.63 streekgebonden producten:

producten, gemaakt met grondstoffen die als streek eigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

I.64 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

I.65 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen);
- overig tijdelijk: vraatnetten, hagelnetten en boomteelthekken, zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, waarbij de constructiepalen permanent aanwezig mogen zijn;

I.66 trekkershut:

een klein vrijstaand houten gebouw/ blokhut, zonder eigen sanitaire voorzieningen of met eenvoudige sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

I.67 tunnel(kas):

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

I.68 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor het recreatief verblijf gedurende in ieder geval de nacht, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

I.69 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.70 vloeroppervlak(te):

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.71 vollegrondsteeltbedrijf:

een agrarisch bedrijf welke tuinbouwgewassen buiten teelt en tuinbouwgewassen verwerkt. Tuinbouwgewassen betreffen de meer arbeidsintensieve gewassen. Ten behoeve van het vollegrondsteeltbedrijf behoren de volgende activiteiten:

- grondbewerking en gewasverzorging;
- telen van gewassen;
- ondergeschikt agrarisch loon(werk);
- aanvoeren en verwerken gewassen;
- wassen gewassen;
- etiketteren en verpakken gewassen;
- koelen, vriezen en opslaan van gewassen;
- opslag fust, verpakkingsmaterialen en hulpmaterialen;
- transport ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- opslag en onderhoud van het machinepark;
- ondersteunende kantoor- en kantinefunctie.

1.72 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.73 vrijstaand bijgebouw:

een van het hoofgebouw losstaand bijgebouw, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofgebouw, als vrijstaand bijgebouw geldt;

1.74 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

1.75 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

1.76 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

1.77 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

1.78 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

I.79 Wet geluidhinder (Wgh):

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

I.80 Wet geurhinder en veehouderij:

Wet van 5 oktober 2006, houdende regels inzake geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven (Wet geurhinder en veehouderij), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

I.81 woning / wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen, met uitzondering van de huisvesting van arbeidsmigranten;

I.82 Woningwet (Ww):

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet;

I.83 (woon)boerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

I.84 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een recreatief nachtverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.10 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.11 aanduiding 'relatie'

indien tussen twee bestemmingsvlakken en/of bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak c.q. bouwvlak.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch – I

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - I aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarisch gebruik;
- b. huisvesting van arbeidsmigranten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' en onder de voorwaarden zoals genoemd in 3.5.2;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. erfbeplanting;
- g. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg aan de voorzijde;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Agrarisch bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een agrarisch bedrijf toegestaan en maximaal één agrarisch bedrijf per aanduiding;

b Type agrarisch bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Voorts is, al dan niet in combinatie hiermee, het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan overeenkomstig de onderstaande aanduidingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vollegrondsteeltbedrijf' is een vollegrondsteeltbedrijf toegestaan.

c Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten, welke door het agrarische bedrijf zelf zijn geproduceerd.
3. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.

d Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (geen bouwwerken zijnde) en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan en de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;

3. lage en hoge tijdelijke (bouwwerken zijnde) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan.

e Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals sleufsilos, waterbassins, parkeerplaatsen, opslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf e.d. geldt de volgende bepaling:

1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

f Natuur- en landschapswaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

g Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

h Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan maar uitsluitend logiesgebouwen ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten;
- c. bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen met dien verstande dat:
 1. per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan met dien verstande dat:
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal zelfstandige bedrijfswoningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 30.000 m²; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' bedraagt de bebouwde oppervlakte niet meer dan 7.700 m² en voor het overige deel van het bouwvlak mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 22.300 m².

3.2.4 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is als volgt:

Gebouwen algemeen
Er mag niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	Max.
Goothoogte	n.v.t.	8,5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	10 m
Dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	0°	60°

Logiesgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten'	Min.	Max.
Goothoogte	n.v.t.	3,5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	6,5 m
Dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	12°	20°

Bedrijfswoning	Min.	Max.
Goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
Bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
Inhoud	n.v.t.	Maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: <ul style="list-style-type: none"> ▪ de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; ▪ het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.
Dakhelling	12°	60°

Bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min.	Max.
Gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning	n.v.t.	80 m ²
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Afstand vrijstaande bijgebouwen tot bedrijfswoning	n.v.t.	20 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande

		afstand als maximum
Dakhelling	0°	60°

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
Bouwhoogte silo's of waterbassins	15 m
Bouwhoogte erfafscheidingen	1 m vóór de voorgevelrooilijn, 2 m achter de voorgevel
Bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
Oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
Sleufsilos niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren	

3.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundering van de woning;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

3.2.6 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - het oprichten van sleufsilos en dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan;
- Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.2 onder g.

3.3.2 Omgevingsvergunning hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.3 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning te vergroten. Hierbij geldt het volgende:

- a. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m² per woning;
- b. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- g. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de werkzaamheden zoals bedoeld onder 1.71 voor zover deze voor, of ten dienste van, andere agrarische bedrijven worden uitgevoerd;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1.2 onder c;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoelinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en huisvesting van tijdelijke werknemers zoals bepaald in 3.4.2;
- g. het bewonen van bedrijfsgebouwen, met uitzondering van logiesgebouwen voor huisvesting van arbeidsmigranten;
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, waarmee niet wordt bedoeld detailhandel zoals bepaald in 3.1.2 onder c;
- i. huisvesting van tijdelijke werknemers, behoudens het bepaalde in 3.4.2;
- j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt;
- k. mestbewerking, mestverwerking en -vergisting van mest van derden;
- l. seksinrichting;
- m. coffeeshop.

3.4.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' is huisvesting van arbeidsmigranten in logiesgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting plaatsvindt in permanente gebouwen in de vorm van logiesgebouwen, niet zijnde tijdelijke woonunits, kampeermiddelen en/of stacaravans;
- b. het aantal arbeidsmigranten mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal huisvestingsplaatsen';
- c. het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die op het eigen bedrijf werkzaam zijn;
- d. de arbeidsmigranten mogen niet langer dan 9 maanden aan één onafgebroken periode wonen in de logiesgebouwen;
- e. de huisvesting van arbeidsmigranten dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. de actuele normenset van de SNF norm (Stichting Normering Flexwonen) voor het huisvesten van arbeidsmigranten als minimale norm gehanteerd wordt;
 2. er is sprake van 1- en 2- persoonswoonruimtes;
 3. parkeren ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten dient op eigen terrein plaats te vinden;
 4. ten behoeve van de huisvesting dienen, zowel inpandig als uitpandig, voorzieningen aanwezig te zijn.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Gebruik van de gronden ten behoeve van 'Agrarisch – 1' is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de locatie wordt gerealiseerd binnen 1 jaar na start exploitatie van de locatie waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze planregels;
- b. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden;
- c. bij de toetsing van bouwplannen dient voldaan te worden aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze planregels;
- d. de beeldkwaliteitseisen duurzaam in stand worden gehouden.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Gebruik van de gronden ten behoeve van 'Agrarisch – 1' is slechts toegestaan indien op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, overeenkomstig de verkeersnotitie, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze planregels.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting infiltratie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting staken bedrijfsactiviteiten en ontmanteling huidige locatie

- a. De uitoefening van het agrarisch bedrijf op de nieuwe locatie (Broksteeg 1-3) is niet (langer) toegestaan indien binnen 1 jaar na de start van de bedrijvigheid op de nieuwe locatie, de agrarische bedrijvigheid op de huidige locatie (Molenaarstraat 2), behoudens de grondgebonden agrarische activiteiten (teelt van gewassen) en de huisvesting van arbeidsmigranten, niet is beëindigd.
- b. De uitoefening van het agrarisch bedrijf op de nieuwe locatie (Broksteeg 1-3) is niet (langer) toegestaan indien de in bijlage 4 van deze planregels opgenomen gebouwen op de huidige locatie (Molenaarstraat 2) niet binnen 1,5 jaar na de start van de bedrijvigheid op de nieuwe locatie zijn ontmanteld.

3.4.7 Voorwaardelijke verplichting verkeersmaatregelen

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch - 1' is slechts toegestaan indien, binnen 1 jaar na de start van de exploitatie van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie, verkeersmaatregelen worden getroffen om de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid te waarborgen. Hierbij worden de volgende maatregelen getroffen:

- a. Het instellen van eenrichtingsverkeer op de Broksteeg voor vrachtwagens van en naar de locatie;

- b. Voor zover noodzakelijk, het verbreden van, dan wel het toevoegen van verhardingen en/of passeerstroken aan, de toegangswegen (Broksteeg, Elsstraat, Waterstraat en Pastoor van Winkelstraat) zodat het verkeer op deze wegen elkaar op een veilige manier kan passeren.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning opslag gevaarlijke stoffen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 onder i ten behoeve van de opslag van gevaarlijke stoffen teneinde toe te staan dat de daarbij behorende 10^{-6} risicocontour de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
Aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatie medegebruik; ▪ de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden tot gevolg hebben.

Artikel 4 Agrarisch – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarisch gebruik;
- b. huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van het agrarisch bedrijf gevestigd op de Broksteeg 1-3 in Schaijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' en onder de voorwaarden zoals genoemd in 4.4.2;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. erfbeplanting;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 4.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Type agrarisch bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend de bestaande huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van het agrarisch bedrijf gevestigd op de Broksteeg 1-3 in Schaijk plaatsvinden. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn grondgebonden agrarische activiteiten toegestaan.

b Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
2. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (geen bouwwerken zijnde) en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan en de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
3. lage en hoge tijdelijke (bouwwerken zijnde) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

c Voorzieningen binnen en buiten bouwvlak

Voor voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals sleufsilos, waterbassins, parkeerplaatsen, opslag ten behoeve van het agrarisch bedrijf e.d. gelden de volgende bepalingen:

1. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

d Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

e Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bebouwing binnen bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag uitsluitend worden opgericht:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' het bestaande logiesgebouw ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1.000 m².

4.2.4 Maatvoering en situering bebouwing binnen bouwvlak

De maatvoering van het gebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is als volgt:

Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
Goothoogte	n.v.t.	Bestaand
Bouwhoogte	n.v.t.	Bestaand
Dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard	n.v.t.	Bestaand

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
Bouwhoogte erfafscheidingen	1 m vóór de voorgevelrooilijn, 2 m achter de voorgevel
Bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
Oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

4.2.5 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - het oprichten van sleufsilos en mestsilos niet zijn toegestaan;
- Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning hogere erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. de vestiging van een zelfstandig agrarisch bedrijf;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1.2 onder c;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden;
- g. het bewonen van bedrijfsruimte met uitzondering huisvesting van arbeidsmigranten
- h. een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis of een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. mestbewerking, mestverwerking en -vergisting is niet toegestaan;
- j. seksinrichting;
- k. coffeeshop;

4.4.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting arbeidsmigranten' is huisvesting van arbeidsmigranten in logiesgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting plaatsvindt in permanente bedrijfsgebouwen in de vorm van logiesgebouwen, niet zijnde tijdelijke woonunits, kampeermiddelen en/of stacaravans;
- b. het aantal tijdelijke agrarische arbeidsmigranten mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal huisvestingsplaatsen';
- c. het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die op het bedrijf Broksteeg 1 – 3 in Schaijkwerkzaam zijn;
- d. de arbeidsmigranten mogen niet langer dan 9 maanden aan één onafgebroken periode wonen in de logiesgebouwen;
- e. de huisvesting van arbeidsmigranten dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 1. de actuele normenset van de SNF norm (Stichting Normering Flexwonen) voor het huisvesten van arbeidsmigranten als minimale norm gehanteerd wordt;
 2. er is sprake van 1- en 2- persoonswoonruimtes;
 3. parkeren ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten dient op eigen terrein plaats te vinden;
 4. ten behoeve van de huisvesting dienen, zowel inpandig als uitpandig, voorzieningen aanwezig te zijn.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.5.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';

- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.5.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden
Aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatie medegebruik; ▪ de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden tot gevolg hebben.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ wijzigen in de bestemming ‘Wonen’. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing is ontmanteld, met uitzondering van de te handhaven huisvesting van arbeidsmigranten;
- b. maximaal 50 woningen zijn toegestaan;
- c. ten aanzien van het beleid moet rekening worden gehouden met de volgende aspecten:
 - 1. het initiatief moet passen in het Rijksbeleid, in het bijzonder moet aangetoond worden dat er sprake is van een aantoonbare behoefte aan deze woningen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Bro;
 - 2. het initiatief moet passen in het provinciale beleid, hierover moet vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant;
 - 3. het initiatief moet passen in het gemeentelijke beleid;
- d. de woningbouwlocatie dient op een stedenbouwkundige, ruimtelijke en landschappelijke wijze ontworpen te worden zodat woningbouw plaatsvindt in harmonie met de eigenschappen van de omgeving, aansluitend op de bestaande structuren en het fraai (en groen) wonen mogelijk maakt op deze plek. Hierbij moet er ook aandacht zijn voor duurzame thema's zoals klimaatadaptie, wateropvang en biodiversiteit.
- e. ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit moet rekening worden gehouden met de volgende aspecten:
 - 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 - 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 - 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel;
- f. ten aanzien van de milieuhygiënische uitvoerbaarheid moet rekening worden gehouden met de volgende aspecten:
 - 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;

2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit;
 6. de gevolgen voor het watersysteem;
- g. ten aanzien van het oppervlaktewatersysteem moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de toename van verharding en bebouwing voor het oppervlaktewatersysteem;
- h. ten aanzien van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- i. ten aanzien van de sociale veiligheid moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt;
- j. ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen;
- k. ten aanzien van het woon- en leefklimaat moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 2. overlast door lawaai, stank en / of trillingen;
 3. de bezonning;
 4. het uitzicht;
 5. privacy;
- l. ten aanzien van parkeren moet rekening gehouden worden met de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en groenstroken;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. natuurspeelvoorzieningen;
- e. in- en uitritten;
- f. voorzieningen van algemeen nut;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van afvalcontainers bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. de oppervlakte van afvalcontainers bedraagt niet meer dan 4 m², indien bovengronds geplaatst;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. water met ecologische waarden;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- d. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- e. beheer en onderhoud van de watergang;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg;
- b. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast;
- c. routegebonden horeca als nevenactiviteit;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

a. Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

In een woning of een bijgebouw bij een woning mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m².
2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
3. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
4. Opslag vindt uitsluitend inpandig plaats.
5. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep.
6. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
7. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
8. De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 of 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit.

b. Routegebonden horeca als nevenactiviteit

Routegebonden horeca is als nevenactiviteit bij het wonen toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 7.5.3.

c. Aantal woningen

Voor het aantal woningen geldt het volgende:

1. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

d. Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

7.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een woning mag maximaal 600 m³ bedragen, inclusief aangebouwde bijgebouwen; een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw;
- b. indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 600 m³, mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud.

7.2.4 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen
Er mag niet vóór de voorgevel van de woning worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' waar bijgebouwen wel voor de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd
Bestaande afwijkende situaties zijn toegestaan
Bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan

Woning	Min.	Max.
Goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	6 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
Bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
Inhoud		Zie 7.2.3
Dakhelling	12°	60°

Bijgebouwen bij woning algemeen	Min.	Max.
Gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per woning. Een vrijstaand bijgebouw mag worden gekoppeld aan de woning door een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m. De oppervlakte van dit tussenlid telt hierbij mee bij de oppervlakte van het bijgebouw.	n.v.t.	80 m ²
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als een vrijstaand bijgebouw	n.v.t.	20 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
Dakhelling	0°	60°

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.
Bouwhoogte erfafscheidingen	Voor voorgevelrooilijn: 1 m Overige: 2 m
Bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
Oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning 750 m³

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde een grotere maximale inhoud voor een burgerwoning toe te staan tot een maximum van 750 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

7.3.2 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning sloopbonus

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing de maximale inhoud voor een burgerwoning te vergroten tot een maximum van 850 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan omgevingsvergunning worden verbonden;
- c. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- j. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

7.3.3 *Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten. Hierbij geldt het volgende:

- a. het bijgebouw draagt bij aan het agrarisch landschap;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m²;
- c. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. het verharderen van gronden buiten de aanduiding 'bouwwlak', indien het betreffende bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwwlak' heeft;
- d. seksinrichting;
- e. coffeeshop.

7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

7.5.1 *Omgevingsvergunning vergelijkbare activiteit aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 onder a teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 7.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen onder bedrijfscategorie 1 of 2, mits:

- a. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke ter zake deskundige.

7.5.2 *Omgevingsvergunning bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 7.1.2 onder d teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. wanneer bed & breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- f. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan voor kortdurend recreatief verblijf;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;

- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

7.5.3 *Omgevingsvergunning routegebonden horeca als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 7.1.2 onder c, teneinde routegebonden horeca als nevenactiviteit bij het wonen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. routegebonden horeca is toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een inpandige vloeroppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- b. de nevenactiviteit dient in de directe nabijheid van de bestaande wandel- en fietsroutestructuren (direct aan of op maximaal 100 meter van zowel het fiets- als het wandelrouten netwerk) plaats te vinden;
- c. de nevenactiviteit vindt uitsluitend plaats binnen bestaande bebouwing;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

Artikel 8 Waarde – Archeologie I

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie I' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie I' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie I', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 8.2 onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in 8.2 onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in 8.2 onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 50 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;
- e. Indien het bepaalde in 8.2 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie I' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in 8.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 8.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;

3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 6. het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.
- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3 onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in 8.3 onder c genoegzaam blijkt dat:
1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in 8.3 onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het bepaalde in 8.3 onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Vervallen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie I' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waterstaat – Beschermingszone watergang

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

9.3.2 Afwegingskader

Een in 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang, en onder de voorwaarden dat:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van de in 9.1 bedoelde watergang;
- b. de beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning aan de beheersinstantie wordt meegedeeld.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

9.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

9.4.3 Afwegingskader

Een in 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan. Met betrekking tot de gevolgen voor de waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de beheersinstantie.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedureregels nadere eisen

Bij het verbinden van nadere eisen overeenkomstig een in dit plan opgenomen nadere eisenbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot het verplicht stellen van nadere eisen ligt gedurende 4 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan "Broksteeg 1 – 3 en Molenaarstraat 2 Schaijk"'.

BIJLAGE 1



Princen

Ontwerp & BouwProcesBegeleiding

Beeldkwaliteitsplan

Broksteeg 1-3 Schaijk d.d. 01-11-2023

INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan het ontwerp- en toetsingskader voor de nieuwbouwplannen aan de Broksteeg in Schaijk.

De locatie ligt in het buitengebied aan de noordoostelijke zijde van Schaijk binnen de gemeente Maashorst. Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd en wordt gebruikt voor agrarische doeleinden, met schuren die bedoeld zijn voor mestvee.

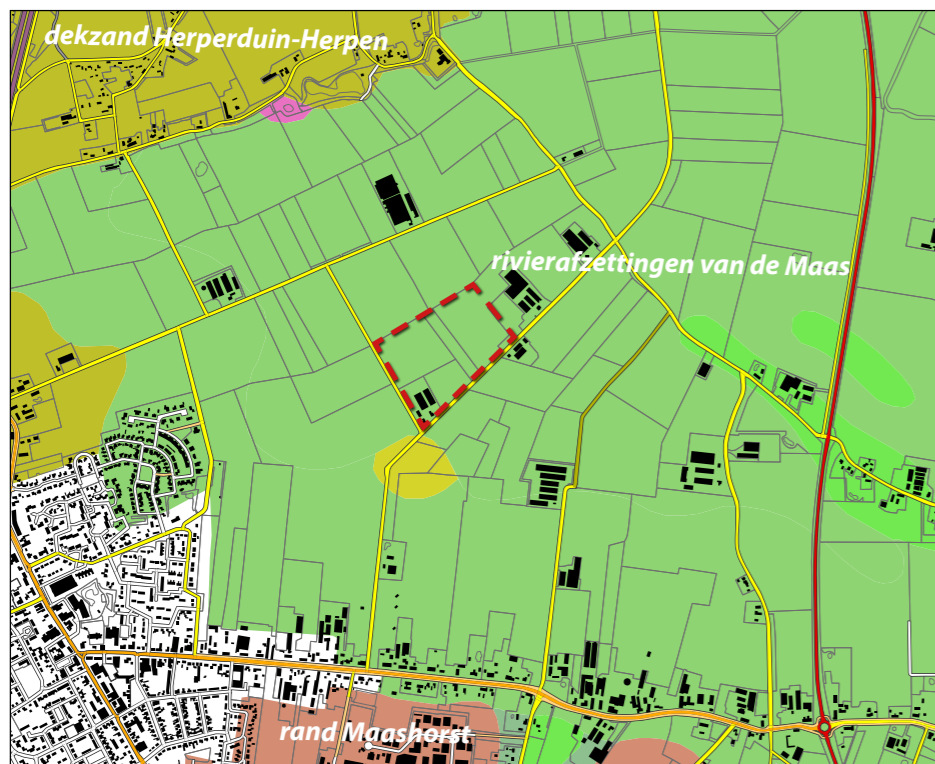
Het plangebied ligt op ongeveer even grote afstand van de Pastoor van Winkelstraat als van de Erfdijk, waarbij de Pastoor van Winkelstraat min of meer de noordgrens van de Maashorst vormt en de Erfdijk de zuidgrens van de dekzandrug waarop Herpen en de Herperduin liggen. Het laag gelegen gebied tussen deze twee hogere delen (zie Hoogtekaart) stond onder invloed van de Maas. Het gebied had geen goede afvoer van water, waardoor het heel moerassig was. Vandaar ook de naam, Groot Rietbroek. Broek is een oude benaming voor moeras, dus kennelijk was dit van oudsher een groot rietmoeras. Ook de namen Elststraat en De Elzen geven aan dat het een nat gebied was waar de elsen, een boom die bij uitstek geschikt is voor natte groeiomstandigheden, goed groeide.

Om dit gebied toch landbouwkundig te kunnen gebruiken moest het ontwaterd worden en zijn veel sloten gegraven. Hierdoor ontstond een patroon van smalle kavels, dat op de kaart van 1901 goed zichtbaar is. Op deze kaart is ook duidelijk zichtbaar dat op de randen van de percelen veel beplanting stond. Waarschijnlijk in de vorm van Elzensingels, knotwilgenrijen en/of struweel hagen. Dit zijn dan ook bij uitstek landschapselementen die goed gebruikt kunnen worden voor de landschappelijke inpassing. Daarnaast maken de oorspronkelijke natte omstandigheden het gebied bijzonder geschikt voor de aanleg van poelen, waarmee tevens de natuurwaarde van het gebied flink wordt versterkt.

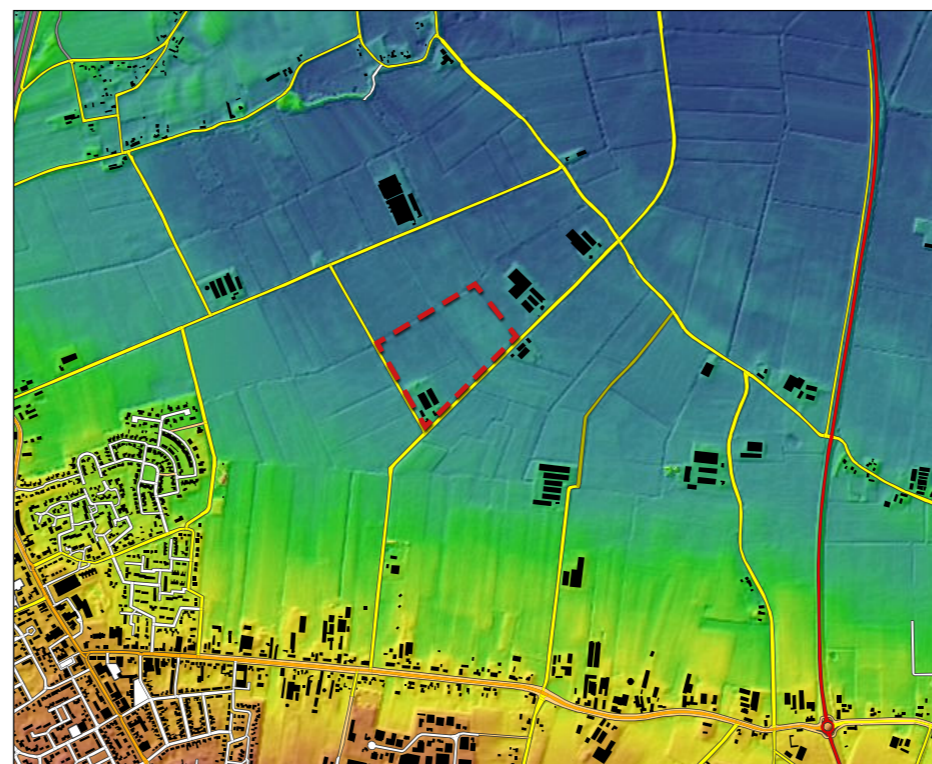
In de jaren '70 is het gebied ten prooi gevallen aan de ruilverkaveling. De oppervlakkige ontwatering door middel van de vele parallelle slotjes is opgeruimd en hiervoor in de plaats kwamen diepe ontwateringssloten en drainage, waardoor grootschalige kavels konden worden gerealiseerd, optimaal voor de moderne landbouw. Hiermee zijn ook nagenoeg alle oorspronkelijke landschapselementen verdwenen en is het huidige open landschap ontstaan.



Planlocatie omlijnd in het rood.



Geomorfologie



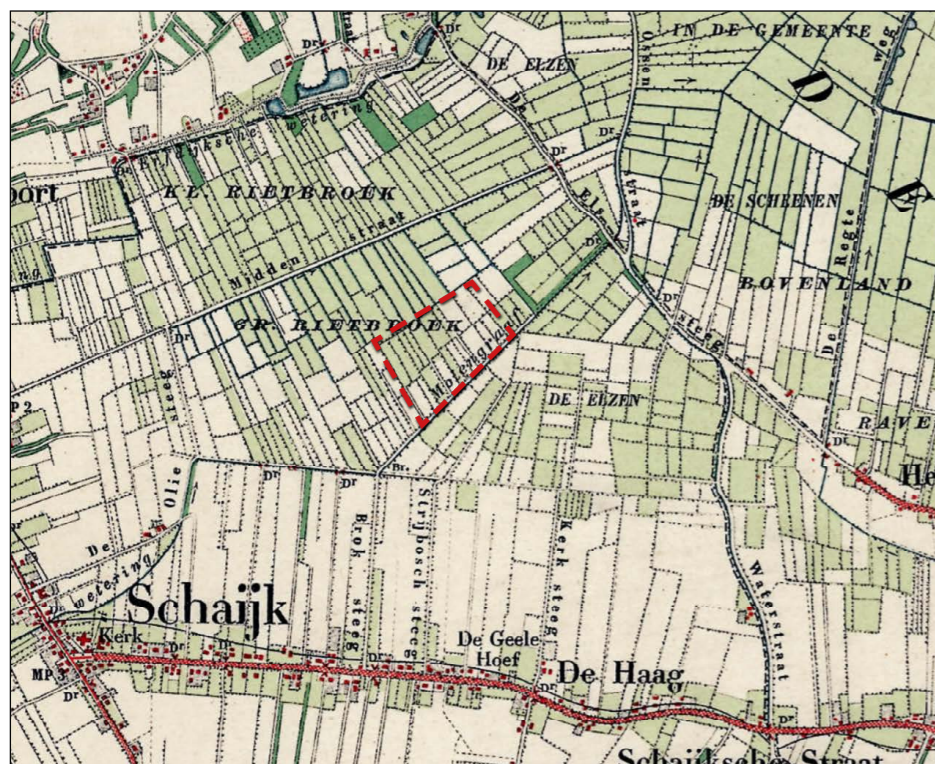
Hoogtekaart (rood is hoog, blauw is laag)

Vanaf de jaren '90 zijn vervolgens in hoog tempo een aantal nieuwe boerderijen met grote schuren en stallen in het gebied gebouwd, waarmee het landschap zoals we dat nu kennen een feit was. De bestaande boerderij aan de Broksteeg, waarvan de stallen worden afgebroken, was één van de eerste van deze boerderijen.

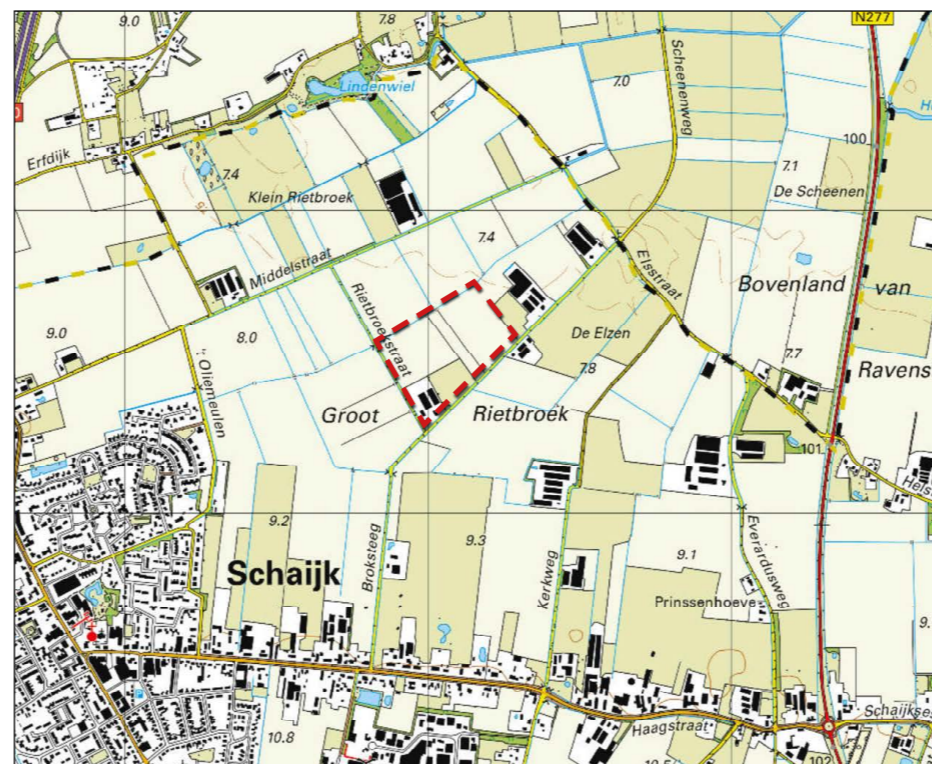
Het grootschalige tuinbouwbedrijf wat op deze locatie gaat vestigen bevindt zich nu aan de rand van de bebouwde kom van Schaijk. In de nieuwe opzet wordt het tuinbouwbedrijf verhuisd naar de Broksteeg in Schaijk, waardoor de oorspronkelijke locatie aan de Molenaarsstraat aan de rand van de bebouwde kom in Schaijk wordt ontlast.

Het plan omvat de realisatie van een grote hal met bijbehorende kantoorruimte. Daarnaast wordt op het terrein bebouwing gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Naast de nieuwe gebouwen dient er voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien op het terrein, evenals ruimte voor de opvang en infiltratie van regenwater. De bestaande gebouwen op het terrein worden gesloopt, met uitzondering van de twee woongebouwen in de zuidwestelijke hoek van het terrein.

Ondanks de diversiteit in typen gebouwen vormen zij één familie door overeenkomsten in kleurstelling, massaopbouw en detaillering.



Topografische kaart 1901



Topografische kaart 2017

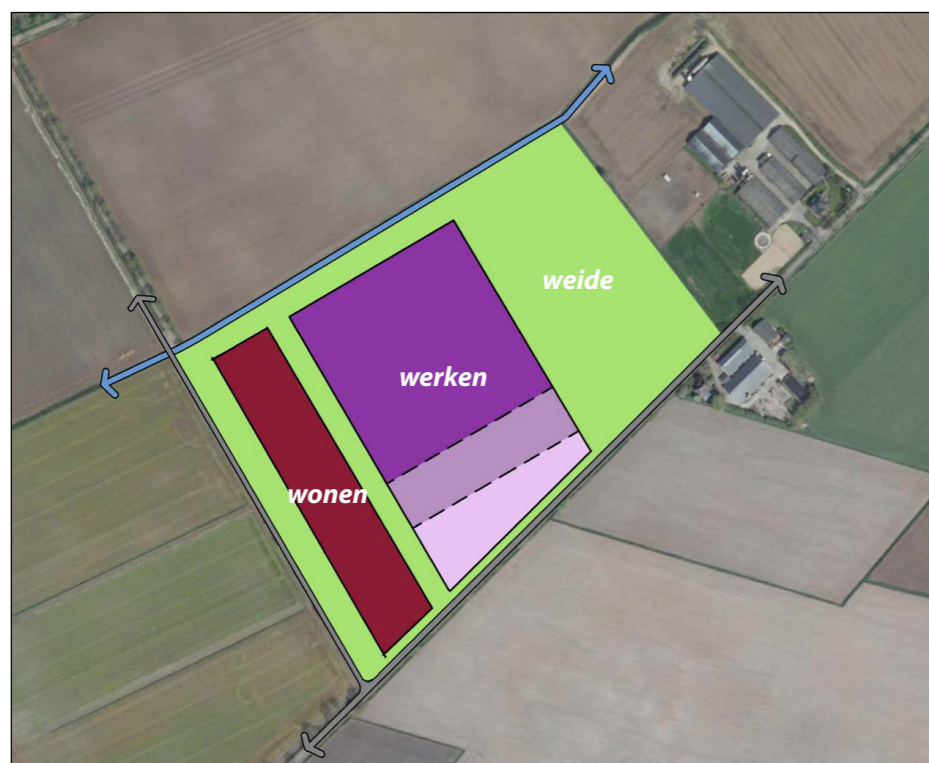
HET PLAN OP HOOFDLIJNEN



Begrenzing



Opdeling in "kamers" door middel van groenelementen



Opdeling binnen de kamers



Concept

Het plan is opgebouwd uit verschillende lagen. In de eerste plaats wordt het plangebied bepaald door de randen. Dit is de bestaande dubbele bomenrij langs de Rietbroekstraat, de watergang aan de noordzijde, de bestaande enkele bomenrij langs de Broksteeg en de kavelgrens aan de oostzijde. Alleen deze laatste is geen duidelijk afgebakende begrenzing op dit moment.

De kavel is vervolgens opgedeeld in stroken, geïnspireerd op het oorspronkelijke verkavelingspatroon in smalle percelen loodrecht op de Broksteeg. Deze opdeling bestaat uit verschillende groenelementen. Van west naar oost zijn dat: een strook met verschillende plukken opgaande beplanting, twee strakke bomenrijen en een brede houtwal/bosstrook in combinatie met enkele poelen.

De watergang aan de noordzijde van het perceel dient bereikbaar te blijven voor onderhoud. Hiervoor is 5m gereserveerd. Hier tegenaan ligt een brede houtwal die aan de westzijde ca 6m breed is en aan de oostzijde ca 11m, zodat op deze manier ook de achterzijde van de nieuwe locatie goed is ingepast.

Als gevolg van de opdeling door middel van opstreckende groenelementen ontstaan op de kavel verschillende 'kamers', met telkens een eigen bestemming. De meest westelijke kamer is de 'woonkamer', waarbij vooraan de twee bedrijfswoningen staan en daar achter de woongebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De tweede kamer is de 'werkkamer' en is opgedeeld in een meer representatief gedeelte in de vorm van een met veel groen en water ingerichte voorruimte, vervolgens een vooral uit verharding bestaande zone, waar vrachtwagens laden en lossen, werknemers kunnen parkeren en waar ook het kantoorgedeelte ligt en tenslotte daar weer achter de hal. De derde kamer tenslotte is een weide, omsloten door de bomenrij en de bosstrook met poelen.

Landschappelijke inpassing Broksteeg

landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering (4-10-2023)

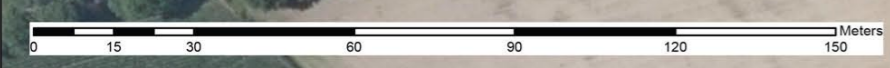


- onderhoudsstrook (5m)
- houtwal (varierend van 6-11m breed)
- solitaire bomen/boomgroepen
- bomenrij
- bloemrijk grasland (begrazing)
- ondiepe poel
- houtwal/bosstrook

- fruitbomen
- struweel
- wadi
- bomenrij
- parkeren
- waterpartij
- gazon
- bedrijfswoning

Deelgebied 1: wonen / Deelgebied 2: bedrijf

Deelgebied 1a: bedrijfswoningen / Deelgebied 1b: arbeidsmigrantenhuisvesting



AGRARISCHE ARCHITECTUUR



Totaalplan

Het ontwerp van het terrein volgt de opzet van agrarische architectuur. Aan de voorzijde bevinden zich bakstenen bedrijfswoningen met daarachter een reeks "stallen". Het terrein is opgedeeld in een westelijk deelgebied (1) met een woonsfeer (bedrijfswoningen en arbeidsmigrantenhuisvesting) en een oostelijk deelgebied (2) met een bedrijfs sfeer (de loods en het terrein met parkeren en laaddoks). De verschillende deelgebieden onderscheiden zich ruimtelijk door verschillende bouwhoogtes en kaprichtingen. De huisvesting voor arbeidsmigranten is geïnspireerd op de vorm van een schuur. De hoofdvorm wordt gekenmerkt door een zadeldak laag bij de grond. De daken zijn prominent aanwezig met lage dakgoten.

Een schuur wordt gekenmerkt door zijn eenvoudige, ongecompliceerde ontwerp. Naast het gebruik van eenvoudige materialen is er weinig rijkelijke detaillering te vinden. De architectuur is minimalistisch. Er zijn geen dakkapellen, geen serres, maar eenvoud. Het zijn robuuste vormen, simpel, niet te verfijnd, vaak met veel hout en andere natuurlijke materialen met alle functies onder één dak. Qua kleurstelling wordt vaak zwart hout gebruikt, dat verwijst naar de traditionele zwart geteerde schuren.

De bebouwing binnen het bedrijfs gedeelte bestaat uit één enkele bouw massa met aan de voorzijde kantoren en daarachter het bedrijfsgebouw waar de feitelijke agrarische activiteiten plaatsvinden. In het bedrijfsgebouw worden enerzijds de geoogste gewassen gereinigd, gesorteerd en verpakt c.q. gereed gemaakt voor uitlevering en anderzijds vindt er opslag plaats van machines en ander materiaal, waaronder verpakkingsmateriaal. Het gedeelte



Referentie deelgebied 1a: Volume, vormtaal en kleur.



Referentie deelgebied 1b: Volume, vormtaal en kleur.



Referentie deelgebied 2: Volume, vormtaal en kleur.

voor opslag neemt verreweg de meeste ruimte in het bedrijfsgebouw in. Om de opslagruimte zo efficiënt mogelijk vorm te geven, is ervoor gekozen het verpakkingsmateriaal zo hoog mogelijk op te slaan. Het uitgangspunt vormt daarbij vier op elkaar te stapelen palletkisten. Dit is voor heftrucks gemakkelijk op elkaar te stapelen. Door het hoger opstapelen van het verpakkingsmateriaal hoeft er logischerwijs minder oppervlakte bedrijfsgebouw gerealiseerd te worden.

De reguliere maximale bouwhoogte voor agrarische bedrijven wordt met deze vier palletkisten op elkaar gerespecteerd. De reguliere maximale goothoogte voldoet echter niet om vier palletkisten op elkaar te zetten. In dat kader is het nodig om de maximale goothoogte te verhogen zodat er wel vier palletkisten op elkaar gestapeld kunnen worden.

Een volume met een plat dak is het meest functioneel. Op het dak zullen zonnepanelen worden gelegd, welke bijdragen aan het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen van het bedrijf. Op een plat dak zijn de zonnepanelen niet gebonden aan een kaprichting en kunnen hogere opbrengsten worden behaald.

Om toch een knipoog te maken naar de schuurvormen wordt minimaal de eerste twintig meter (vanaf de Broksteeg) voorzien van een hellend dak. Dit vormt als het ware het decor vanuit de Broksteeg, de belangrijkste (ontsluitings)weg van en naar het bedrijf. De impressie wordt daardoor gewekt dat het gehele pand op deze agrarische wijze is vormgegeven, terwijl er dus achter de kap sprake is van een plat dak. Op deze manier blijft het kappenlandschap geïnspireerd op schuurvormen zichtbaar vanaf de straat. De maximale bouwhoogte wordt met het pand niet overschreden, wel is sprake van een hogere goothoogte en een plat dak. De hogere goothoogte is nodig voor deze specifieke agrarische bedrijfsvoering en valt door de aan te planten bomenrijen aan weerszijden en houtsingel aan de achterzijde van het bedrijfsgedeelte nauwelijks op. Het platte dak vindt buiten het zicht plaats omdat deze achter het voorste decor met kappen is gelegen.

Voor de gevels wordt hout als natuurlijk materiaal gebruikt, maar het gebruik van geprofileerde staalplaten met een vergelijkbare vormtotaal is ook toegestaan. Het belangrijkste is het consequent toepassen van dezelfde materialen in verschillende gebouwen. Wat betreft kleuren zijn zwart en aardetinten hier passend.



Referentie deelgebied 1b: Volume, vormtotaal en kleur.



Referentie deelgebied 1b: Volume, vormtotaal en kleur.



Referentie deelgebied 1b: Volume, vormtotaal en kleur.



Referentie deelgebied 1b: Volume, vormtotaal en kleur.



Referentie deelgebied 2: Volume, vormtotaal en kleur.



Referentie deelgebied 2: Overstek bij het kantoor



Totaalplan

Algemeen

- De maximale goot- en nokhoogte conform het bestemmingsplan.

Deelgebied 1a: wonen (bedrijfswoningen)

- Uitgangspunt is bestaande situatie bij eventuele afbraak woningen met landelijk karakter.
- Hellend dak vormvrij.

Deelgebied 1b: wonen (arbeidsmigrantenhuisvesting)

- Maximale bouwhoogte van één of twee lagen en afgedekt met een kap.
- Zadeldak als kapvorm.
- De kaprichting loodrecht op de Rietbroekstraat staat en er wordt gebruik gemaakt van een flauwe dakhelling.
- Aanbrengen van variatie in gevelindeling door geleding in de bouwmasa en toepassen van gevelopeningen.
- Eenvoudige hoofdvormen gebruiken.

Deelgebied 2: bedrijf (bedrijfsbebouwing)

- Minimaal de eerste twintig meter van de hal wordt afgedekt met een kap. Het kantoor dient volledig te worden afgedekt met een kap. De kaprichting loopt parallel aan de Rietbroekstraat en er wordt gebruik gemaakt van een flauwe dakhelling.



Referentie deelgebied 1a: Volume



Referentie deelgebied 1b: Volume



Referentie deelgebied 2: Bij bedrijfsgebouw is afwijkende kappenvorm mogelijk.

POSITIE GEVELS EN ORIËNTATIE

Deelgebied 1a: wonen (bedrijfswoningen)

- De voorgevel is georiënteerd op de Brokstreeg.

Deelgebied 1b: wonen (arbeidsmigrantenhuisvesting)

- De kopgevels georiënteerd op de Rietbroekstraat.
- Geen achterkanten gericht op de Rietbroekstraat.

Deelgebied 2: bedrijf (bedrijfsbebouwing)

- De voorgevel is georiënteerd op de Brokstreeg.
- De entree, kantoren, kantine en overige personeelsruimten dienen aan voorzijde te worden gepositioneerd.



Oriëntatie op Broksteeg



Referentie deelgebied 1b: Oriëntatie op Rietbroekstraat



Referentie deelgebied 2: Gevelopeningen



Referentie deelgebied 2: Oriëntatie op Broksteeg

GEVELKARAKTERISTIEK



Referentie deelgebied 1b: Geleding in gevel door naar voren liggende volumes onder de kap



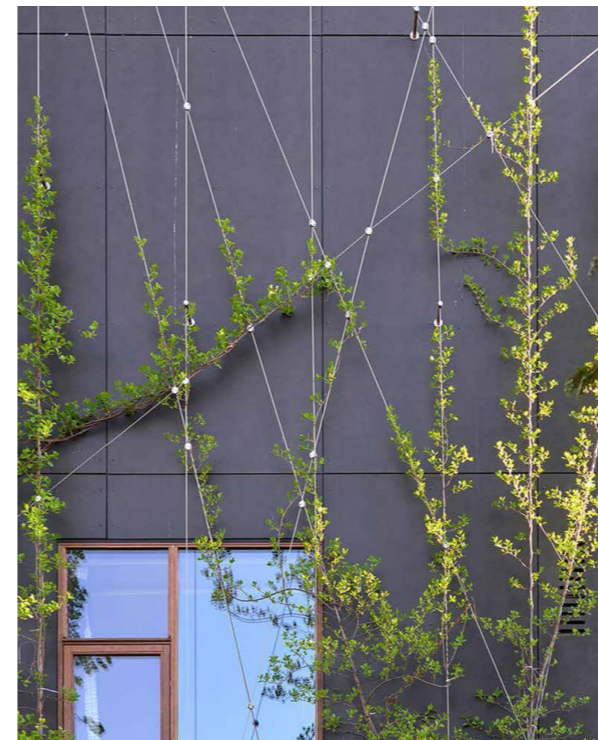
Referentie deelgebied 2: Staaldraden met beplanting (verticaal over gevel)



Referentie deelgebied 1b & 2: Eenvoud in detaillering en volume



Referentie deelgebied 1b & 2: Eenvoud in detaillering



Referentie deelgebied 2: Staaldraden met beplanting (kriskras over gevel)

Algemeen

- De architectuur en de detaillering van bebouwing sluit aan bij agrarische karakter.
- Aandacht voor verfijnde detaillering van dakranden en eventuele overstekken.

Deelgebied 1a: wonen (bedrijfswoningen)

- Geïnspireerd op landelijke architectuur.

Deelgebied 1b: wonen (arbeidsmigrantenhuisvesting)

- Geleding aanbrengen in de lange gevels.
- Geïnspireerd op schuurvormen en agrarische eigentijdse architectuur. De architectuur is minimalistisch en wordt gekenmerkt door zijn eenvoudige, ongecompliceerde ontwerp, het gebruik van eenvoudige materialen en sobere detaillering.
-

Deelgebied 2: bedrijf (bedrijfsbebouwing)

- Representatieve voorgevel met gevelopeningen. De zij- en achtergevels zijn sober en onopvallend.
- Variatie profilering in gevelbekleding.
- Daar waar zicht is op grote blinde gevelvlakken dient het bedrijfsgebouw te worden voorzien van groene (beplante) gevels doormiddel van spankabels of gelijkwaardig.
- De detaillering van is zorgvuldig en passend bij de architectuur en het gekozen materiaal.
- Geïnspireerd op schuurvormen en agrarische eigentijdse architectuur. De architectuur is minimalistisch en wordt gekenmerkt door zijn eenvoudige, ongecompliceerde ontwerp, het gebruik van eenvoudige materialen en sobere detaillering.



Referentie deelgebied 2: Kappenlandschap en houten gevelbekleding



Referentie deelgebied 1b & 2: Gevelbekleding kleur en materiaal



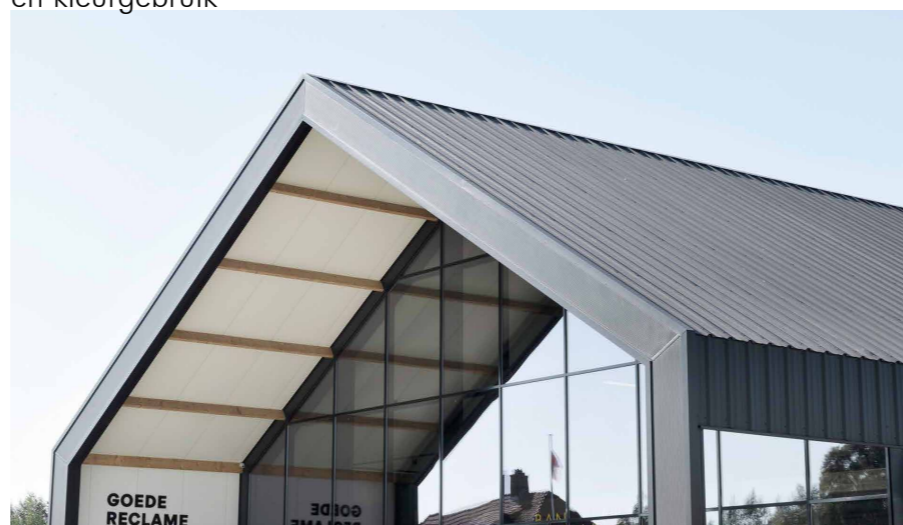
Referentie deelgebied 1b & 2: Variatie in profilering gevelbekleding



Referentie deelgebied 1b & 2: Variatie in profilering gevelbekleding en kleurgebruik



Referentie deelgebied 1b & 2: Variatie in profilering gevelbekleding



Referentie deelgebied 1b & 2: Referentie geïsoleerd dakplaat

Algemeen

- Om binnen de gewenste variatie de rust en samenhang te behouden, moeten aardse natuurlijke kleuren worden toegepast.
- Kleur kozijnen passend bij het ontwerp. Kleur van ramen en deuren op kleur kozijnen afstemmen.
- Kozijnen, ramen en deuren in hout of aluminium.
- Zonnepanelen en installaties zoveel mogelijk op het platte dak van het bedrijfsgebouw positioneren en onttrekken uit het zicht vanuit de straat.
- Op een hellend dak dienen zonnepanelen te worden toegepast als een aaneengesloten rechthoekig vlak.
- Op een hellend dak dienen zonnepanelen in zwart met bijpassend zwart kader te worden uitgevoerd.
- De erfscheidingen hebben een landelijk karakter in de vorm van beplanting in gebiedseigen soorten of eenvoudige hekwerken zoals paaltjes met gaas of afrastering van paaltjes.

Deelgebied 1a: wonen (bedrijfswoningen)

- Baksteen is een bouw materiaal dat traditioneel veel voorkomt in Nederland. Bij eventuele afbraak zal baksteen als overheersend materiaal worden toegepast. Verbijzonderingen in een ander materiaal zijn toegestaan, altijd ondergeschikt aan het basismateriaal. Geen felle en contrasterende kleuren toegestaan. Het palet zal bestaan uit rood, bruin tot zwart.
- Bij eventuele afbraak moeten grijze of antracieten dakpannen worden toegepast. Dakpannen zijn niet geglazuurd en bij voorkeur keramisch. De dakpannen mogen zowel golvend als vlak zijn.

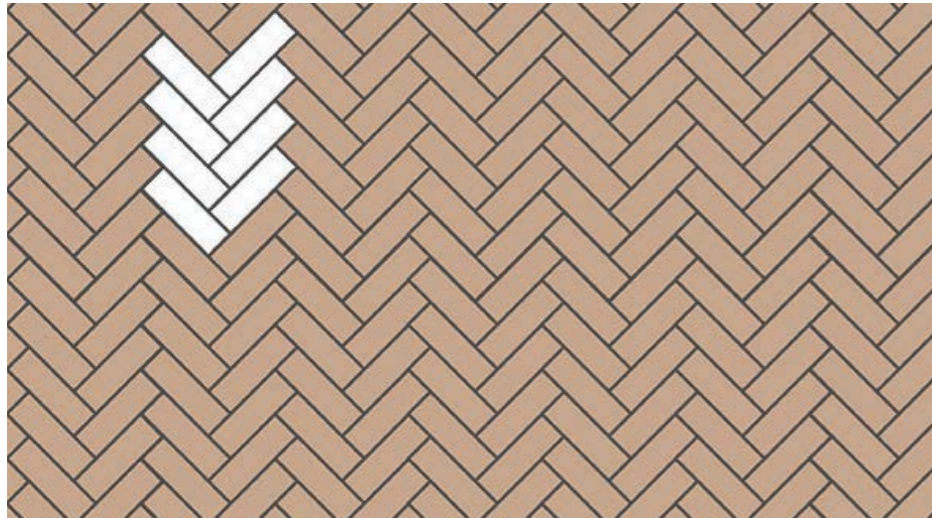
Deelgebied 1b: wonen (arbeidsmigrantenhuisvesting)

- Gevels dienen bekleed te worden met hout of baksteen. Stalen profielplaten worden gedoogd, mits deze een natuurlijke uitstraling hebben en voldoende worden afgewisseld met groene gevels. Het palet zal bestaan uit bruin, grijs tot zwart.
- De hellende daken dienen te worden uitgevoerd met grijs tot zwarte geïsoleerde dakplaten lijkend op een felsprofiel. Golfprofiel of trapezium profiel zijn toegestaan.

Deelgebied 2: bedrijf (bedrijfsbebouwing)

- Zie kopje algemeen
- De hellende daken dienen te worden uitgevoerd met grijs tot zwarte geïsoleerde dakplaten lijkend op een felsprofiel. Golfprofiel of trapezium profiel zijn toegestaan.

MATERIALIZATIE VERHARDINGEN



Voorbeeld keperverband bij dikformaat



Antraciet trottoirband



Keigrasstenen tijdens leggen



Keigrasstenen na verloop van tijd



Dubbelklinker



Geocolor Excellent 472

Naast groen komt op het terrein tevens veel verharding voor. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen de verharding waar gebruik van wordt gemaakt door met name vrachtwagens en tractoren en de verharding die gebruikt wordt door personenwagens. Voor de eerste is gekozen voor asfalt, omdat deze het meest geschikt is om met grote voertuigen te draaien en te keren. Een elementverharding zoals klinkers of tegels komt gemakkelijk los te liggen of wordt uit zijn verband gedrukt door het wringen van de wielen. Ook bij het schoon maken van de verharding is asfalt een prettig materiaal, omdat er geen voegen zijn. Er wordt onderzocht of gebruik gemaakt kan worden van een lichtgrijze asfalt voor een vriendelijker uitstraling..

De parkeerplekken op het terrein worden gebruikt door personenwagens en dan voornamelijk bij de woongebouwen. Er is daarom gezocht naar een materiaal dat beter aansluit bij de woonsfeer en tegelijk goed aansluit bij het grijze asfalt. Er wordt daarom een lichte roodgrijze steen voorgesteld, zoals de Geocolor Excellent 472 heidepaars van MBI.

Voorstel is om deze te gebruiken in keperverband in dikformaat. Keperverband is een sterk verband dat geschikt is voor draaien van autowielen.

De parkeerplaatsen zelf krijgen een groene uitstraling door gebruik te maken van grasstenen. Deze zijn in allerlei bijzondere vormen te krijgen. Voorstel is om te kiezen voor een bijzondere vorm zoals de zogenaamde keigrasstenen. Door toepassen van een grassteen krijgt het gebied tussen de woonblokken toch een zo groen mogelijke uitstraling. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen als buitenruimte is toegestaan.

Om de parkeervakken aan te geven stellen we voor om dezelfde kleur verharding te gebruiken als voor de rijbanen, maar te kiezen voor een smallere steen, het waalformaat.

De voetpaden rondom de woonblokken krijgen een afwijkende verharding ten opzichte van de parkeerplaatsen. Voorstel is om hier te kiezen voor een zogenaamde dubbelklinker. Deze heeft de uitstraling van een kleine vierkante tegel. Voor de opsluitbanden stellen we voor een antraciet trottoirband te kiezen, zodat een hoogteverschil tussen de parkeervakken en de voetpaden ontstaat. Zo wordt voorkomen dat auto's te ver door worden gereden en op het voetpad komen te staan.

BIJLAGE 2



Landschappelijk inpassingplan Broksteeg

16 mei 2024

ViForis
RUIJTE VOOR BUITENLEVEN



project Landschappelijk Inpassingsplan Broksteeg, Schaijk
opdrachtgever Gebroeders Jonkergouw BV
datum 16 mei 2024
opsteller John Jansen (ViForis/Kragten)

INLEIDING

Het tuinbouwbedrijf Gebroeders Jonkergouw BV is een bekend bedrijf in Schaijk. Het bedrijf is uitgegroeid van een kleinschalig gemengd bedrijf in 1960 tot de huidige grote speler op het gebied van met name bospeen en prei. Dit grootschalige bedrijf is op dit moment gevestigd aan de Molenaarstraat, eveneens in Schaijk. Het bedrijf brengt nogal wat verkeersbewegingen van vrachtwagens en tractoren met zich mee, wat de nodige overlast oplevert. Daarnaast zijn op diverse locaties in Schaijk en omgeving veel arbeidsmigranten gehuisvest, wat extra druk op de huizenmarkt tot gevolg heeft.

Met de verhuizing naar de Broksteeg ontstaat de gelegenheid om de huidige verkeersoverlast flink terug te brengen en tegelijk een goede huisvesting te realiseren voor de vele arbeidsmigranten, die voor de Gebroeders Jonkergouw werken. Daarnaast brengt nieuwbouw natuurlijk ook goede kansen om de bedrijfsbebouwing zo aan te passen dat deze weer volledig voldoet aan de eisen voor een optimale bedrijfsvoering.

De locatie aan de Broksteeg is ruim 10,7ha groot. In het plan is de realisatie van een grote hal, inclusief kantoren opgenomen van ca. 21.500m² groot. Verder zal op het terrein ongeveer 7.000m² bebouwing worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Naast de bebouwing dient op het terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en is daarnaast ruimte nodig voor opvang en infiltratie van regenwater.

De bestaande gebouwen op het terrein worden gesloopt met uitzondering van de twee woongebouwen in de zuidwestelijke punt van het terrein.

Deze rapportage vormt de toelichting en onderbouwing onder de landschappelijke inpassing van de toekomstige ontwikkeling op deze plek.



Locatie Broksteeg

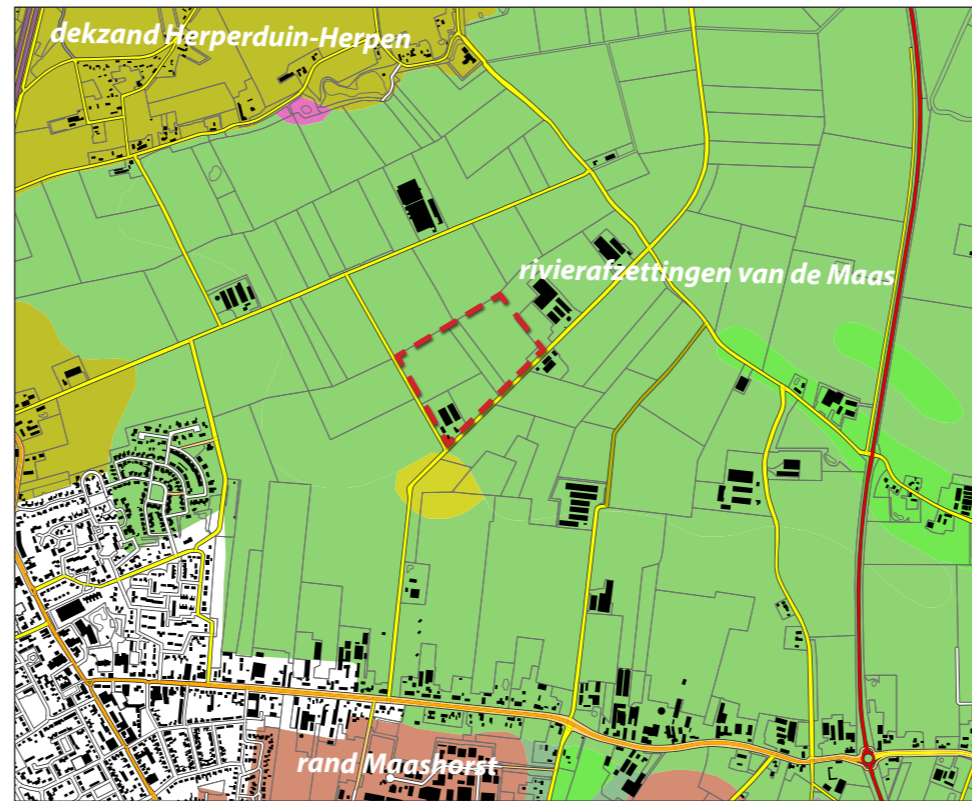
LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Het plangebied ligt op ongeveer even grote afstand van de Pastoor van Winkelstraat als van de Erfdijk, waarbij de Pastoor van Winkelstraat min of meer de noordgrens van de Maashorst vormt en de Erfdijk de zuidgrens van de dekzandrug waarop Herpen en de Herperduin liggen. Het laag gelegen gebied tussen deze twee hogere delen (zie Hoogtekaart) stond onder invloed van de Maas. Het gebied had geen goede afvoer van water, waardoor het heel moerassig was. Vandaar ook de naam, Groot Rietbroek. Broek is een oude benaming voor moeras, dus kennelijk was dit van oudsher een groot rietmoeras. Ook de namen Elststraat en De Elzen geven aan dat het een nat gebied was waar de elsen, een boom die bij uitstek geschikt is voor natte groeiomstandigheden, goed groeide.

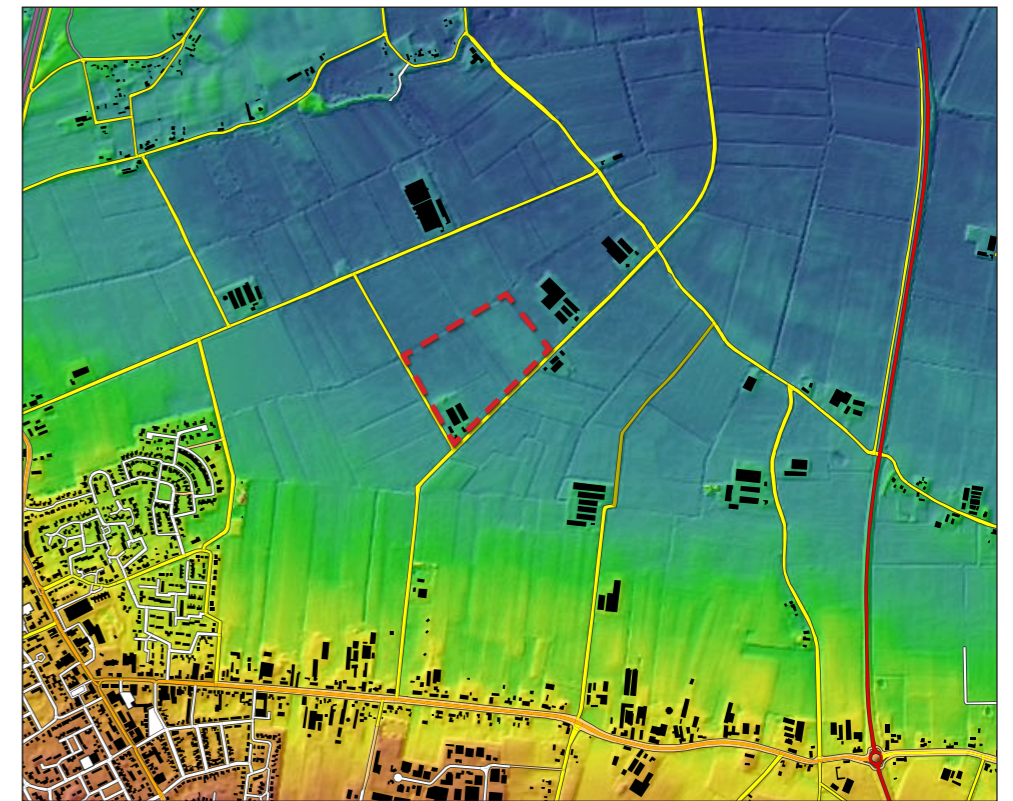
Om dit gebied toch landbouwkundig te kunnen gebruiken moest het ontwaterd worden en zijn veel sloten gegraven. Hierdoor ontstond een patroon van smalle kavels, dat op de kaart van 1901 goed zichtbaar is. Op deze kaart is ook duidelijk zichtbaar dat op de randen van de percelen veel beplanting stond. Waarschijnlijk in de vorm van Elzensingels, knotwilgenrijen en/of struweel hagen. Dit zijn dan ook bij uitstek landschapselementen die goed gebruikt kunnen worden voor de landschappelijke inpassing. Daarnaast maken de oorspronkelijke natte omstandigheden het gebied bijzonder geschikt voor de aanleg van poelen, waarmee tevens de natuurwaarde van het gebied flink wordt versterkt.

In de jaren '70 is het gebied ten prooi gevallen aan de ruilverkaveling. De oppervlakkige ontwatering door middel van de vele parallelle slootjes is opgeruimd en hiervoor in de plaats kwamen diepe ontwateringsloten en drainage, waardoor grootschalige kavels konden worden gerealiseerd, optimaal voor de moderne landbouw. Hiermee zijn ook nagenoeg alle oorspronkelijke landschapselementen verdwenen en is het huidige open landschap ontstaan.

Vanaf de jaren '90 zijn vervolgens in hoog tempo een aantal nieuwe boerderijen met grote schuren en stallen in het gebied gebouwd, waarmee het landschap zoals we dat nu kennen een feit was. De bestaande boerderij aan de Broksteege, waarvan de stallen worden afgebroken, was één van de eerste van deze boerderijen.



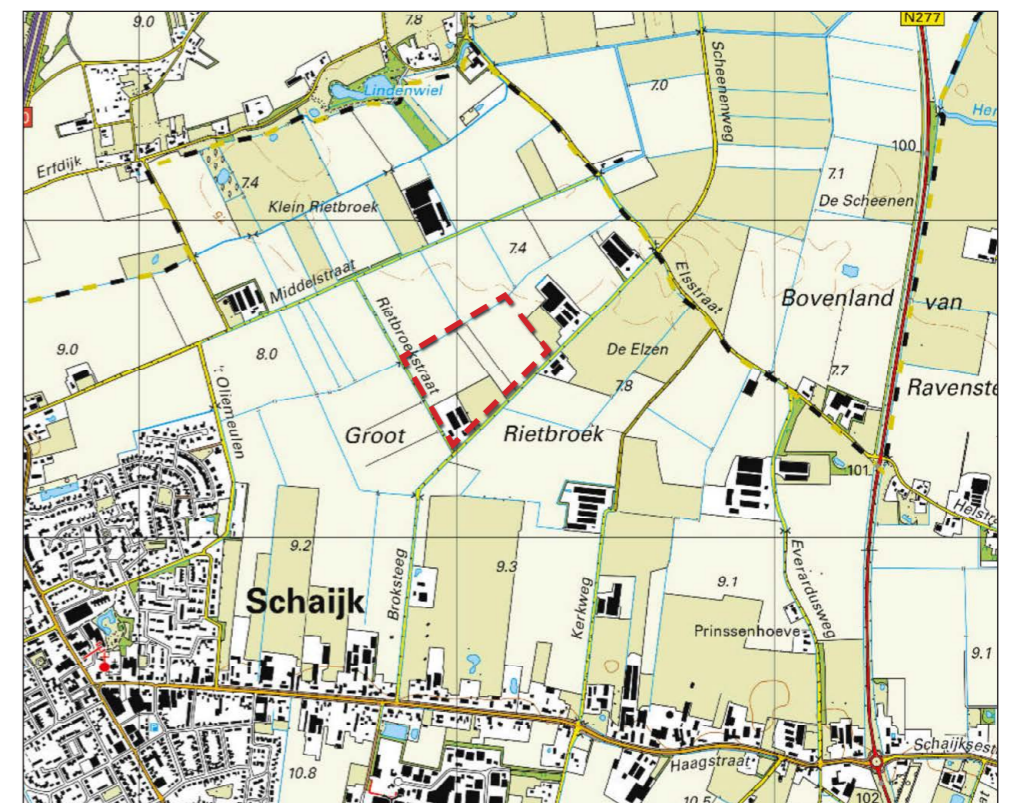
Geomorfologie



Hoogtekaart (rood is hoog, blauw is laag)



Topografische kaart 1901



Topografische kaart 2017

LANDSCHAPSBELEIDSPLAN 2013-2027

R I E T B R O E K



Bestaande situatie



Visie

DIT DEELGEBIED IS: ZEER KWETSBAAR KWETSBAAR

IDENTITEIT

Het gebied ten noorden van Schaijk en Reek bestaat uit een laag gelegen halfopen landschap. De oorspronkelijk veel voorkomende houtwallen en (meidoorn)struwelen zijn grotendeels verdwenen. Daarvoor in de plaats zijn op enkele plaatsen loofhoutbosjes aangeplant en zijn laanbeplantingen aangebracht.

— Dit gearceerde gedeelte van Rietbroek maakte tot 1942 deel uit van de Beerse Overlaat die dienst deed als extra bergingsmogelijkheid in perioden van hoog water.

LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING

Landschapstructuren versterken en maatvoering zichtbaar maken door aanplant van hakhoutsingels in de richting Noord-Zuid. Hierbij de waardevolle historische openheid van de Beerse Overlaat in acht nemen.

ECOLOGISCHE ONTWIKKELING

Ecologische verbindingzone Munsche Wetering realiseren (inclusief aansluiting op Ecologische verbindingzone Hertogswetering).

Leefgebied voor vogels van vochtig open cultuurlandschap versterken.

RECEPT

Landschapsversterking in dit gebied landschapselementen:

- Hakhoutsingels van Els, Wilg en Meidoorn
- Ontwikkeling van rietoevers bij slot
- Knotbomen van Els, Wilg. Minimaal

LANDSCHAPSELEMENTEN

Hakhoutsingels

Sortiment: Els, Wilg, Meidoorn.

Maat: Hakhout in de vorm van een singel. Breedte van 4 tot 7 meter in verschoven plantverband van 1,25 bij 1,25 meter.

Beheer: Periodiek eenmaal in de 7 jaar vlaksgewijs en gefaseerd afzetten. Diameter van het hakhout uitgezonderd overstaanders maximaal 20 cm op 1,30 meter hoogte. Snoeiwerkzaamheden uitvoeren in de periode van 1 november tot 15 maart.

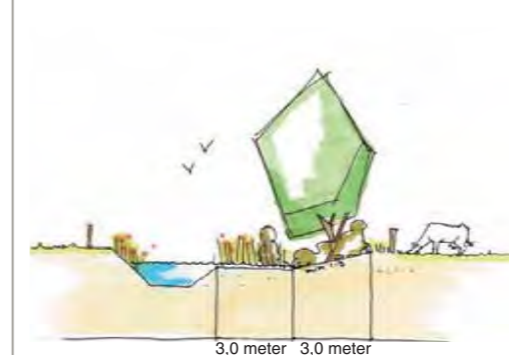


Rietoevers

Sortiment: Spontane ontwikkeling van nat grasland, riet en ruigte. Bij hoge voedselrijkdom, de voedselrijke bouwvoor (deels) afgraven en afvoeren.

Maat: Bij voorkeur trapsgewijze oever, minimaal 3 meter breed, talud 1:3 of meer.

Beheer: Gefaseerd elke drie jaar maaien en afvoeren.



Knotboom

Sortiment: Wilg, Es

Beheer: Gefaseerd knotten van een groep op een hoogte van minimaal 1,5 m boven maaiveld. Wilg om de 3 jaar knotten, Es om de 5 jaar knotten. Jaarlijks controle op ziekten.



TOELICHTING OP HET ONTWERP

Het plan op hoofdlijnen

Uitgaande van de bestaande openheid is als contrast gekozen voor een stevige beplanting aan de buitenranden van de ontwikkeling. Deze opzet van compacte groene vlekken binnen een open landschap refereert aan de opzet van het landschap van de Flevopolders. De boerderijen zijn daar van oorsprong omgeven door een stevig kader van bomen en struiken, waardoor een soortgelijk open landschap is ontstaan met massieve groene vlekjes daar binnen. Deze groene vlekjes geven het landschap een zekere schaal en maat en benadrukken daardoor de weidsheid van het landschap. Weliswaar zijn schaal en maat van de groene vlekjes en het omringende landschap hier van een heel andere orde dan in de Flevopolders, maar er is gekozen voor een gelijksoortige opzet: het opzoeken van het contrast tussen het open landschap en de beslotenheid en kleinschaligheid van de groene vlek daar binnen. De randen worden op dit moment bepaald door de bestaande dubbele bomenrij langs de Rietbroekstraat, de watergang aan de noordzijde, de bestaande enkele bomenrij langs de Broksteeg en de kavelgrens aan de oostzijde. In het plan worden deze randen versterkt door plukken groen langs de Rietbroekstraat, een stevige houtwal langs de watergang en een bosstrook met poelen langs de kavelgrens. Aan de zuidzijde is de versterking wat minder eenduidig en reageert op de opdeling van het gebied binnen de randen.

Omdat de schaal en maat van het groene vlak binnen het open landschap zo groot is ontstaat de mogelijkheid om hier binnen te refereren aan het oorspronkelijke slagenlandschap als aanleiding voor het ontwerp. Dit is gedaan door het plan zo veel mogelijk op te delen in stroken in de richting van de oorspronkelijke verkaveling. In dit geval van oost naar west:

- Strook met groepen beplanting in bloemrijk gras
- Woonstrook
- Bomenrij
- Werkstrook (opgedeeld een representatief deel aan de Broksteeg, een verharde strook met parkeren en de hal)
- Bomenrij
- Poelenstrook
- Bosstrook

Waarbij een doorzicht is gecreeerd tussen de bomenrij en de poelenstrook, zodat toch enig zicht op de openheid van het gebied gehandhaafd blijft.

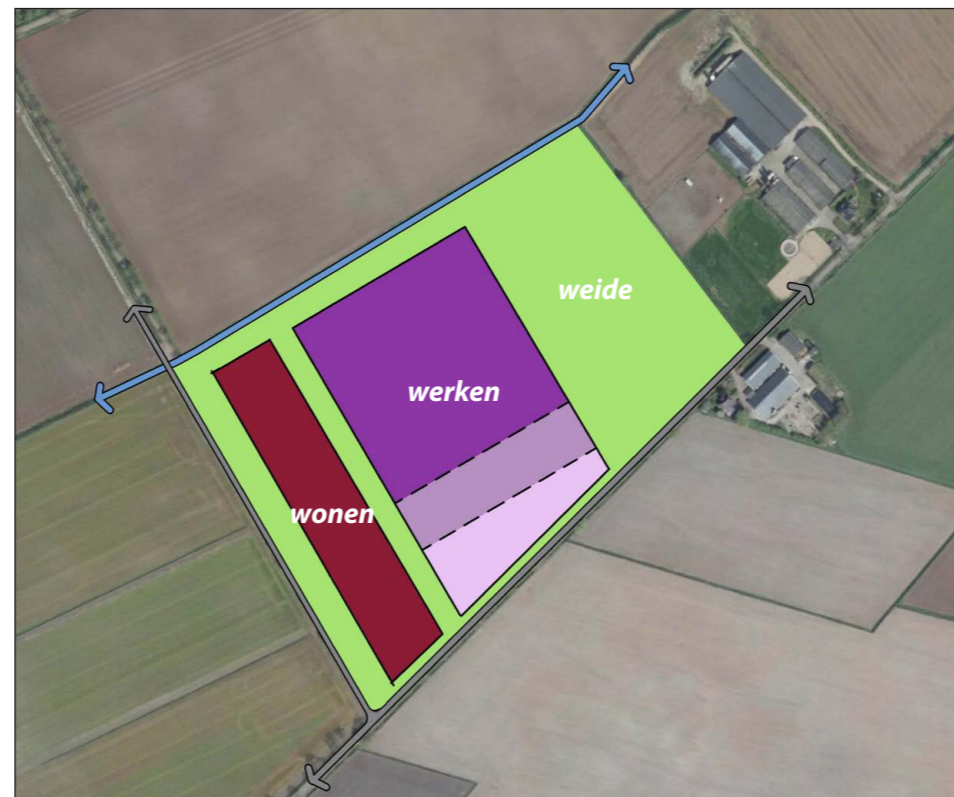
Op deze manier presenteert de ontwikkeling zich naar buiten als een massief blok in een open ruimte terwijl naar binnen aansluiting wordt gezocht bij het oorspronkelijke slagenlandschap. De strook met poelen laat het oorspronkelijke natte karakter van het gebied zien.



Begrenzing



Opdeling in stroken door middel van groenelementen



Tusseliggende ruimtes



Concept met zichtlijn over de weide

Toelichting per element

Binnen het plan zijn diverse groenelementen te onderscheiden. Hieronder wordt per element een korte beschrijving gegeven en wordt kort ingegaan op het toekomstig beheer.

Houtwal

Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door een stevige houtwal. De beplanting bestaat uit een mengsel van soorten die aansluiten bij het natte karakter van de plek langs de watergang, zoals elzen, wilgen en populieren. De houtwal staat op enige afstand van de watergang. Hierdoor is langs de watergang ruimte voor onderhoud van de watergang (circa 5m breed). Voor de boomvormers wordt gekozen voor groter plantmateriaal, zodat dit snel een groen beeld oplevert.

Om de houtwal voldoende dicht te houden dient deze als hakhout te worden beheerd. Dit betekent dat deze eens in de 10 tot 20 jaar dient te worden afgezet. Het heeft de voorkeur om dit gefaseerd te doen, zodat niet de hele singel in één keer is verdwenen, maar bijvoorbeeld elke 5 jaar een deel terugzetten.

Bloemrijk gras met plukken opgaande beplanting (westelijk deel)

Tegen de Rietbroekstraat ligt een brede groenzone, die bestaat uit bloemrijk grasland met daarin plukken opgaand groen. De keuze voor plukken beplanting is gemaakt om de bewoners de mogelijkheid te geven tussen de beplanting door te genieten van het open landschap. Er is onderscheid gemaakt tussen grotere (mengsel 1) en kleinere (mengsel 2) plukken. Het sortiment verschilt enigszins, de kleine plukken hebben een wat hogere sierwaarde en bevatten geen boomvormers.

Het bloemrijk gras tussen de plukken beplanting wordt enigszins verlaagd, waardoor dit gebied tevens dienst doet voor de opvang van regenwater. Het gras wordt twee maal per jaar gemaaid. In plaats van maaibeheer kan ook gekozen worden voor periodiek inzetten van vee voor begrazing, bijvoorbeeld door de dieren in te scharen met behulp van een verplaatsbare afrastering.

De plukken beplanting worden beheerd als bos, waarin periodiek enige snoei plaats kan vinden in met name de randen om te voorkomen dat het element te groot wordt en/of te doorzichtig. De boomvormers worden aangeplant in een grotere maat en kunnen uitgroeien tot volwassen bomen. Als de bomen naar verloop van jaren elkaar te veel in de weg staan kan her en der een boom worden weggehaald.

Hoogstamfruit

Tussen de twee woonblokken liggen straatjes waar ook het parkeren plaats kan vinden. Om deze ruimte extra kwaliteit te geven is gedacht om hierin telkens enkele hoogstamfruitbomen aan te planten. Het lijkt logisch om te kiezen voor enkele soorten handappels en -peren, die geplukt kunnen worden door de bewoners. Pruimen geven meer overlast door wespen als deze niet geplukt worden en kersenbomen zijn te groot voor deze plek.

Laan

Aan weerszijden van de werkstrook staat een bomenrij. Er is in het plan gekozen voor de haagbeuk als soort. Deze bomen groeien vrij langzaam en kunnen goed opgekroond worden, wat noodzakelijk is om voldoende ruimte te bieden aan voorbij rijdende tractoren en vrachtwagens. Deze bomen zijn betrekkelijk bodemvaag en zijn goed bestand tegen verharding. Het beheer bestaat ook hier uit het snoeien van laaghangende takken. Om een mooie aaneengesloten bomenrij te krijgen waarbij de kronen naar verloop van tijd in elkaar groeien mag de plantafstand variëren van 6 tot maximaal 10m.

Waterpartij voor het bedrijf

Aan de zijde van Broksteeg is in het plan de aanleg van een mooie waterpartij opgenomen. Deze bepaalt voor een belangrijk deel het aanzicht van het bedrijf. Het gras rond de waterpartij zal dan ook wat intensiever onderhouden worden. Om de vorm te benadrukken kan rondom een lage beschoeiing worden aangebracht. In de waterpartij en direct daar omheen mogen riet, lissen en andere waterplanten opslaan. Deze dienen gefaseerd om het jaar te worden weggehaald, om te voorkomen dat de rietkraag te dicht wordt.

Deze plek kan ook gebruikt worden om tijdens de lunchpauze even te zitten. Hiervoor is een kleine steiger opgenomen in het plan. Aan de noordrand van de waterpartij staan solitairen, bestaande uit een mengsel van eik, esdoorn en linde. Dit worden grote bomen die het directe zicht van afstand op het gebouw voor een belangrijk deel zullen wegnemen, maar onder de kronen door blijft het gebouw zichtbaar.

Langs de verharding wordt aan de noordzijde van deze plek een haag geplant. Op deze manier wordt het gras beschermd, zodat hier geen auto's overheen rijden. Tegelijk wordt het zicht op de geparkeerde auto's gedeeltelijk weggenomen.

Als bijzondere aandachtstrekker aan de voorzijde bij de poel is de gele treurwilg opgenomen (*salix alba 'Tristis'*). De boom vormt een mooie

klassieke combinatie met de grote strak aangelegde waterpartij aan de voorzijde en kan fungeren als gezichtsbepalend element voor het bedrijf.

Poelenzone

De poelenzone bestaat uit meerdere tamelijk ondiepe poelen. Tussen de poelen staan solitairen. In het plan is voor de grauwe abeel gekozen als solitair met de typische lichte stam met 'ogen' erop. Er is gekozen voor de populier omdat dit bij uitstek een soort is die geassocieerd wordt met natte omstandigheden, aansluitend bij het vele water van de poelen. Eventueel kunnen ook wilgen en elzen worden aangeplant.

De poelen worden periodiek opgeschoond om te voorkomen dat ze dichtgroeien. Bij aanleg hebben de poelen aan de noordzijde de flauwste oevers, variërend van minimaal 1:5 tot 1:10 of flauwer. de zuidelijke oevers mogen wat steiler zijn maximaal 1:3 tot 1:5.

Het gebied tussen de poelen wordt beheerd als bloemrijk grasland. Dit wordt twee maal per jaar gemaaid, of periodiek begrast door runderen of schapen. In het geval er wordt gekozen voor jaar rond begrazing in aansluiting op de weide, dan moeten de poelen voor minimaal de helft worden uitgerasterd zodat de oeverbegroeiing niet vertrapt wordt.

Eén rand van de poelenzone wordt gevormd door een stevige beplanting van opgaand groen. De soorten die gekozen zijn voor dit mengsel bestaan uit soorten die aansluiten bij natte omstandigheden (mengsel 3). Omdat de ontwikkeling op deze plek grootschalig is, is er voor gekozen uit te gaan van een grotere maat boomvormers. De beplanting wordt beheerd als bos. Dit betekent dat geen snoei plaats vindt, hooguit aan de randen. Wel zal na 10 tot 15 jaar een eerste dunning plaats moeten vinden om meer ruimte in de beplanting te maken. Daarbij zullen met name elzen en wilgen worden gekapt. Eiken zullen zo veel mogelijk gehandhaafd worden.

Weide

Aan de oostkant van het plangebied ligt een weide. Het idee is om hier een klein aantal koeien of schapen te laten grazen, die wellicht ook ingezet kunnen worden om andere delen periodiek te begrazen. De weide wordt ingericht als bloemrijk grasland. Dit betekent dat dit na aanleg van de overige beplanting wordt ingezaaid met een kruidenrijk zaadmengsel met inheemse zaden, bijvoorbeeld van Cruydhoeck of Biodivers. In geval van nood kan deze ruimte ook gebruik worden voor andere functies, zoals overloopparkeren.

Beplanting

De gekozen beplanting is inheems en is aantrekkelijk voor veel verschillende organismen (kleine zoogdieren, diverse soorten insecten en vogels). Het gekozen sortiment past bij het oorspronkelijk natte karakter van het gebied. Al met al geeft de voorgestelde beplanting een grote impuls aan de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied.



Treurwilgen aan het water



Hoogstamfruit



Kenmerkende 'ogen' op de stam van de grauwe abeel

mengsel 1

soort	percentage	plantaanwijzingen:
boomvormers		
zomereik	Quercus robur	10 - boomvormers niet aanplanten in buitenste rijen
ruwe berk	Betula pendula	5 - boomvormers aanplanten in grotere maat
zoete kers	Prunus avium	5
heesters		
krentenboompje	Amelanchier lamarckii	15 - aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
hazelaar	Corylus avellana	10 - aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
gele kornoelje	Conus mas	10 - hazelaar kan ook in kleinere groepen (3 tot 5)
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	10
lijsterbes	Sorbus aucuparia	10
vuilboom	Rhamnus frangula	10
gelderse roos	Viburnum opulus	15
totaal		100

mengsel 2 (geen boomvormers)

soort	percentage	plantaanwijzingen:
heesters		
krentenboompje	Amelanchier lamarckii	20 - aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
rode kornoelje	Conus sanguinea	15 - aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	15
hondsroos	Rosa canina	10
ribes rubrum	Aalbes	15
vuilboom	Rhamnus frangula	10
gelderse roos	Viburnum opulus	15
totaal		100

mengsel 3

soort	percentage	plantaanwijzingen:
boomvormers		
gewone populier	Populus x canadensis	5 - boomvormers niet in de rand
zwart els	Alnus glutinosa	5
wilg	Salix alba	2
eik	Quercus robur	5
fladderiep	Ulmus laevis	3
heesters		
geoorde wilg	Salix aurita	5 - aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
boswilg	Salix caprea	5 - aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
gewone vogelkers	Prunus padus	15 - hazelaar kan ook in kleinere groepen (3 tot 5)
rode kornoelje	Cornus sanguinea	10
hazelaar	Corylus avellana	5
lijsterbes	Sorbus aucuparia	15
meidoorn	Crataegus monogyna	10
kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	15
totaal		100

houtwal

soort	percentage	plantaanwijzingen:
zwart els	Alnus glutinosa	15 - aanplant in wildverband (gem ca 1,5m x 1,5m)
gewone populier	Populus x canadensis	10 - aanplant in groepen van 5 tot 10 stuks
wilg	Salix alba	5 - hazelaar kan ook in kleinere groepen (3 tot 5)
hazelaar	Corylus avellana	10
gewone vlier	Sambucus nigra	10
vogelkers	Prunus padus	10
meidoorn	Crataegus monogyna	15
hondsroos	Rosa canina	10
lijsterbes	Sorbus aucuparia	15
totaal		100

Beplantingstabel

ONTWERP



BEPLANTINGSPLAN



ENKELE REFERENTIEBEELDEN GROEN



Solitair in bloemrijk gras



Sfeerbeeld van de vlonder in de waterpartij



Houtwal/bosstrook



Twee voorbeelden van bloemrijk grasland



Grote poel, grenzend aan grasland



Kleine poel



Groepen opgaande beplanting

MATERIALISATIE VERHARDINGEN

Naast groen komt op het terrein tevens veel verharding voor. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen de verharding waar gebruik van wordt gemaakt door met name vrachtwagens en tractoren en de verharding die gebruikt wordt door personenwagens. Voor de eerste is gekozen voor asfalt, omdat deze het meest geschikt is om met grote voertuigen te draaien en te keren. Een elementverharding zoals klinkers of tegels komt gemakkelijk los te liggen of wordt uit zijn verband gedrukt door het wringen van de wielen. Ook bij het schoon maken van de verharding is asfalt een prettig materiaal, omdat er geen voegen zijn. Er wordt onderzocht of gebruik gemaakt kan worden van een lichtgrijze asfalt voor een vriendelijker uitstraling..

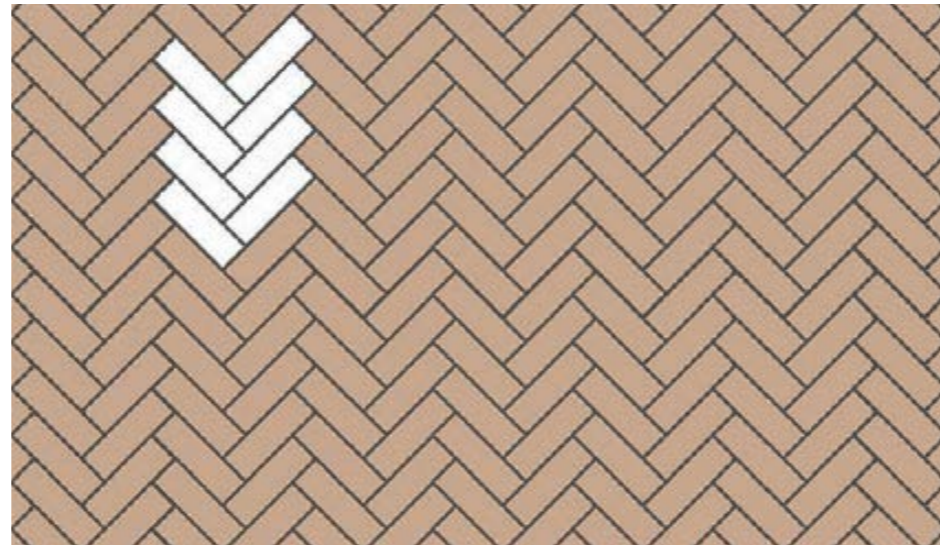
De parkeerplekken op het terrein worden gebruikt door personenwagens en dan voornamelijk bij de woongebouwen. Er is daarom gezocht naar een materiaal dat beter aansluit bij de woonsfeer en tegelijk goed aansluit bij het grijze asfalt. Er wordt daarom een lichte roodgrijze steen voorgesteld, zoals de Geocolor Excellent 472 heidepaars van MBI.

Voorstel is om deze te gebruiken in keperverband in dikformaat. Keperverband is een sterk verband dat geschikt is voor draaien van autowielen.

De parkeerplaatsen zelf krijgen een groen uitraling door gebruik te maken van grasstenen. Deze zijn in allerlei bijzondere vormen te krijgen. Voorstel is om te kiezen voor een bijzondere vorm zoals de zogenaamde keigrasstenen. Door toepassen van een grassteen krijgt het gebied tussen de woonblokken toch een zo groen mogelijke uitstraling.

Om de parkeervakken aan te geven stellen we voor om dezelfde kleur verharding te gebruiken als voor de rijbanen, maar te kiezen voor een smallere steen, een waalformaat.

De voetpaden rondom de woonblokken krijgen een afwijkende verharding ten opzichte van de parkeerplaatsen. Voorstel is om hier te kiezen voor een zogenaamde dubbelklinker. Deze heeft de uitstraling van een kleine vierkante tegel. Voor de opsluitbanden stellen we voor een antraciet trottoirband te kiezen, zodat een hoogteverschil tussen de parkeervakken en de voetpaden ontstaat. Zo wordt voorkomen dat auto's te ver door worden gereden en op het voetpad komen te staan.



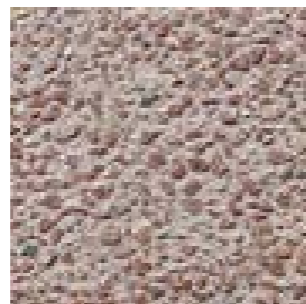
Voorbeeld keperverband bij dikformaat



Antraciet trottoirband



Dubbelklinker



Geocolor Excellent 472



Keigrasstenen tijdens leggen



Keigrasstenen na verloop van tijd

BIJLAGE 3



Iv-Infra

Voor: Gebr. Jonkergouw Beheer BV
Van: S. van Lith
Datum: 7 juni 2024
Versie: G
Status: Definitief
Referentie: INFR220167
Onderwerp: Verkeersadvies Broksteeg 1-3 te Schaijk

1. Aanleiding

Het voornemen bestaat om een bestaand tuinbouwbedrijf aan de Molenaarstraat in Schaijk te verplaatsen naar de Broksteeg in Schaijk. Voor de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf moet onderzocht worden wat de verkeerskundige gevolgen van de verplaatsing zijn. Het verkeerskundig advies richt zich op de volgende aspecten:

- Parkeersituatie: Welke gevolgen heeft de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf voor de parkeersituatie op het terrein zelf en in de directe omgeving van het tuinbouwbedrijf?
- Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid: Welke gevolgen heeft de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf voor de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling in de directe omgeving?

Bij deze aspecten wordt de toekomstige situatie vergeleken met de huidige situatie. In het advies wordt tevens aangegeven of het noodzakelijk is om aanvullende maatregelen te nemen, indien de gevolgen op verkeersgebied onacceptabel zijn.

2. Uitgangspunten

De bedrijfsbebouwing van het tuinbouwbedrijf heeft op de nieuwe locatie een bruto vloeroppervlakte van circa 22.300 m². De bebouwing bestaat uit kantoren, opslag- en verwerkingsruimten (incl. koelcellen) en werktuigenberging.

Op het terrein wordt huisvesting gerealiseerd voor de arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij het tuinbouwbedrijf. Het gaat om een totale oppervlakte van 7.700 m² met een maximum van 200 arbeidsmigranten

De twee reeds bestaande bedrijfswoningen op het terrein krijgen de functie van beheerderswoning. De overige gebouwen op het terrein worden gesloopt.



3. Beleid

Verkeer en vervoer

Het plan is ontwikkeld op basis van het beleid op het gebied van verkeer en vervoer van de voormalige gemeente Landerd. Dit beleid is vastgelegd in de 'Verkeersnotitie Landerd 2012'. Dit beleidsplan is op 24 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Landerd. Het beleidsplan bevat de gewenste wegcategory. De wegcategory betreft de indeling van het gemeentelijk wegennet in wegen met een verkeersfunctie (stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen) en wegen met een verblijfsfunctie (erftoegangswegen). Alle gemeentelijke wegen in Landerd met uitzondering van de Bergmaas zijn aangewezen als erftoegangsweg. De Dorpenweg (N277) is een provinciale weg en is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg.

Voor wegen buiten de bebouwde kom gelden de landelijke richtlijnen van het CROW zoals vastgelegd in het Handboek Wegontwerp.

Parkeren

Het beleid op het gebied van parkeren van de voormalige gemeente Landerd is vastgelegd in de notitie 'Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd' d.d. 3 juli 2012. Op 27 juni 2019 is het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' vastgesteld. Met het parapluplan wordt een eenduidige parkeernorm systematisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hoewel het plan nog niet definitief is, is de verplaatsing van het tuinbouwbedrijf getoetst aan de nieuwe regels voor parkeren.

In het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' is opgenomen dat voor de te hanteren parkeernormen aangesloten wordt bij de parkeerkcijfers van het CROW. De meest recente kencijfers liggen vast in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Per functie is door het CROW een minimum en een maximum kencijfer gegeven. De gemeente Landerd hanteert het gemiddelde van deze kencijfers als parkeernorm. Voor Landerd geldt verder dat het een gemeente is die weinig stedelijk is. In het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om maatwerk te kunnen leveren. Hiermee kan afgeweken worden van de eis om (al dan niet alle) parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren en /of om de norm te verlagen.



4. Parkeren

4.1 Parkeernorm

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen wordt het aantal parkeerplaatsen berekend dat beschikbaar moet zijn in het plangebied na realisatie van een bouwplan. Dit is de parkeereis.

Tuinbouwbedrijf

Voor een tuinbouwbedrijf zijn geen kencijfers opgenomen in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Een tuinbouwbedrijf komt wat betreft functie het meest overeen met de functie 'Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' uit deze publicatie. Voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied bedraagt het parkeerkencijfer minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m² bvo. Aangezien de gemeente Landerd het gemiddelde van de kencijfers hanteert, is de parkeernorm voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied 1,05 parkeerplaats per 100 m² bvo. Uitgaande van 22.300 m² bvo bedraagt de parkeereis 234,15 parkeerplaatsen. In de publicatie van het CROW is opgenomen dat de parkeerkencijfers voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf exclusief vrachtwagenparkeren zijn. Er zijn geen kencijfers voor het aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens. De parkeernormen van de gemeente Landerd hebben derhalve ook geen betrekking op het aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens. De gemeente kent bij een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf dan ook geen parkeereis voor vrachtwagens.

Woonunits

Op het terrein worden woonunits voor arbeidsmigranten gerealiseerd. Deze woonunits komen wat betreft gebruik het meest overeen met een 'kleine eenpersoonswoning (tiny house)' uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. De kencijfers bij deze functie bedragen minimaal 0,6 en maximaal 0,8 parkeerplaats per kamer. De parkeernorm voor een woonunit bedraagt derhalve 0,7 parkeerplaats per eenheid. Het aantal te realiseren woonunits is nog niet bekend. De nieuwe huisvesting moet ruimte bieden aan maximaal 200 personen. Voor de berekening van de parkeervraag wordt uitgegaan van één persoon per kamer. Uitgaande van 200 kamers bedraagt de parkeereis 140 parkeerplaatsen.

Totaal

De parkeernormen gaan uit van de parkeervraag op het drukste moment voor de betreffende functie. De parkeervraag is echter niet 24 uur per dag hetzelfde. Met een parkeerbalans kan onderzocht worden of een gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Vaak blijkt dat het niet noodzakelijk is om in gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen, maar slechts een deel ervan. In de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' zijn aanwezigheidspercentages opgenomen om de parkeervraag per moment van de dag te bepalen.

	Parkeereis	Overdag		Avond		Nacht	
		%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal
Tuinbouwbedrijf	234,15	100%	234,15	5%	11,71	0%	0
Woonunits	140	50%	70	90%	126	100%	140
Totaal	374,15		304,15		137,71		140

Tabel 1 Dynamische parkeerbalans



De dynamische parkeerbalans laat zien dat op het drukste moment de parkeereis afgerond 304 parkeerplaatsen bedraagt.

4.2 Parkeerbehoefte

De werkelijke parkeerbehoefte bij het tuinbouwbedrijf zal hoogstwaarschijnlijk lager zijn dan volgens de parkeernormen berekend is. Het aanleggen van (afgerond) 304 parkeerplaatsen zal daardoor leiden tot een overschot aan parkeerplaatsen en zal betekenen dat een deel van het terrein onnodig verhard moet worden.

De inschatting dat de parkeereis te hoog is voor het tuinbouwbedrijf komt voort uit het huidige gebruik bij een andere vestiging van het bedrijf. Aan de Molenaarstraat in Schaijk bevindt zich een tuinbouwbedrijf van dezelfde eigenaar. De werkzaamheden die plaatsvinden op de locatie in Schaijk zijn vergelijkbaar met de werkzaamheden die plaats gaan vinden op de beoogde locatie aan de Broksteeg in Schaijk. De behoefte aan parkeerplaatsen bij de locatie aan de Molenaarstraat bedraagt op dit moment gemiddeld circa 20 parkeerplaatsen.

Het bedrijf aan de Molenaarstraat registreert hoeveel voertuigen dagelijks naar en van het bedrijf rijden. Ook het aantal personenauto's en kleine busjes is geregistreerd. In tabel 2 is voor 2018 per maand aangegeven om hoeveel voertuigen het wekelijks gaat. De locatie is zes dagen per week in bedrijf. De aantallen per week zijn daarom gedeeld door zes. Het gemiddeld aantal auto's per dag geeft een indicatie van het totaal aantal parkeerplaatsen dat op één dag nodig is. De geregistreerde auto's zijn nooit allemaal gelijktijdig aanwezig. Op het terrein kan daarom met minder parkeerplaatsen volstaan worden.

Maand	Geregistreerd aantal voertuigen vestiging Molenaarstraat		Aantal voertuigen locatie Broksteeg bij gelijke groei	
	Per week	Per dag	Per week	Per dag
januari	242	40	653	109
februari	247	41	667	111
maart	250	42	675	113
april	255	43	689	115
mei	258	43	697	116
juni	264	44	713	119
juli	267	45	721	120
augustus	256	43	691	115
september	247	41	667	111
oktober	242	40	653	109
november	237	40	640	107
december	236	39	637	106

Tabel 2 Aantal personenauto's en busjes



De locatie aan de Molenaarstraat heeft een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 8.400 m². De vestiging aan de Broksteeg krijgt een groter oppervlakte (22.300 m²). Het aantal voertuigen is opgehoogd met een factor 2,7 om een indicatie te geven van het aantal voertuigen bij de nieuwe vestiging als de groei gelijk is aan de toename in oppervlakte. In dat geval zijn er op de drukste dag circa 120 personenauto's en busjes. Een groter vloeroppervlak betekent in de praktijk overigens niet automatisch dat er meer voertuigen naar en van de vestiging rijden. Deze ophoging geeft een overschatting van de toekomstige situatie en is te zien als een worstcasescenario. Op de nieuwe locatie zal men op het efficiënt vormgegeven bedrijf veel efficiënter kunnen werken, ook zullen er grotere opslagruimtes en koelingen zijn. Het product kan daardoor langer en efficiënter worden opgeslagen waardoor alleen volledig geladen vrachtwagens en tractoren af en aan hoeven te rijden. Dit scheelt enorm in de verkeersaantallen. Ook zal het aantal medewerkers niet ineens toenemen, het te verwerken product blijft immers gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Door automatisering en robotisering zal er in de toekomst minder personeel nodig zijn.

In het geval dat alle personenauto's en busjes van de drukste dag (120 voertuigen) gelijktijdig parkeren en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de units, in gebruik zijn (140), dan bedraagt de totale parkeervraag 260 plaatsen.

Hoewel de voormalige gemeente Landerd geen parkeereis heeft voor vrachtwagens, is het wel gewenst dat alle vrachtwagens veilig op eigen terrein stil kunnen staan en kunnen parkeren. Voorkomen moet worden dat vrachtwagens op de Broksteeg moeten parkeren voordat ze het terrein op kunnen rijden. De inschatting van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor vrachtwagens kan gemaakt worden aan de hand van ervaringscijfers van de locatie aan de Molenaarstraat in Schaijk. Tabel 3 geeft het gemiddeld aantal vrachtwagens per week en per dag. In de drukste periode van het jaar brengen dagelijks gemiddeld 16 vrachtwagens een bezoek aan de locatie aan de Molenaarstraat. Als het aantal vrachtwagens evenredig toeneemt met de groei in oppervlakte (van 8.400 naar 22.300 m² bvo) dan gaat het bij de locatie aan de Broksteeg om circa 42 vrachtwagens per dag. Zoals aangegeven geeft dit een overschatting van het aantal vrachtwagens.



Maand	Geregistreerd aantal vrachtwagens vestiging Molenaarstraat		Aantal vrachtwagens locatie Broksteeg bij gelijke groei	
	Per week	Per dag	Per week	Per dag
januari	34	6	92	15
februari	46	8	124	21
maart	60	10	162	27
april	41	7	111	18
mei	41	7	111	18
juni	94	16	254	42
juli	94	16	254	42
augustus	85	14	230	38
september	79	13	213	36
oktober	74	12	200	33
november	69	12	186	31
december	47	8	127	21

Tabel 3 Aantal vrachtwagens

De vrachtwagens komen verspreid over de dag naar het tuinbouwbedrijf. De laad- en lostijden voor vrachtwagens zijn tussen 's morgens 6.30 uur en 's avonds 20.30 uur. De meeste vrachtwagens komen en gaan tussen 10.00 uur en 15.00 uur. De inrichting van het nieuwe terrein is zodanig dat meerdere vrachtwagens gelijktijdig op eigen terrein kunnen staan.

De cijfers van de locatie aan de Molenaarstaat zijn gebaseerd op de registratie in 2018. Om te toetsen of de cijfers nog steeds representatief zijn, zijn de cijfers over 2022 eveneens verzameld. In tabel 4 is het aantal per week en per dag aangegeven. Uit deze cijfers blijkt dat de aantallen vrachtwagens vergelijkbaar zijn. In de drukste moment is het aantal lager dan in 2018.

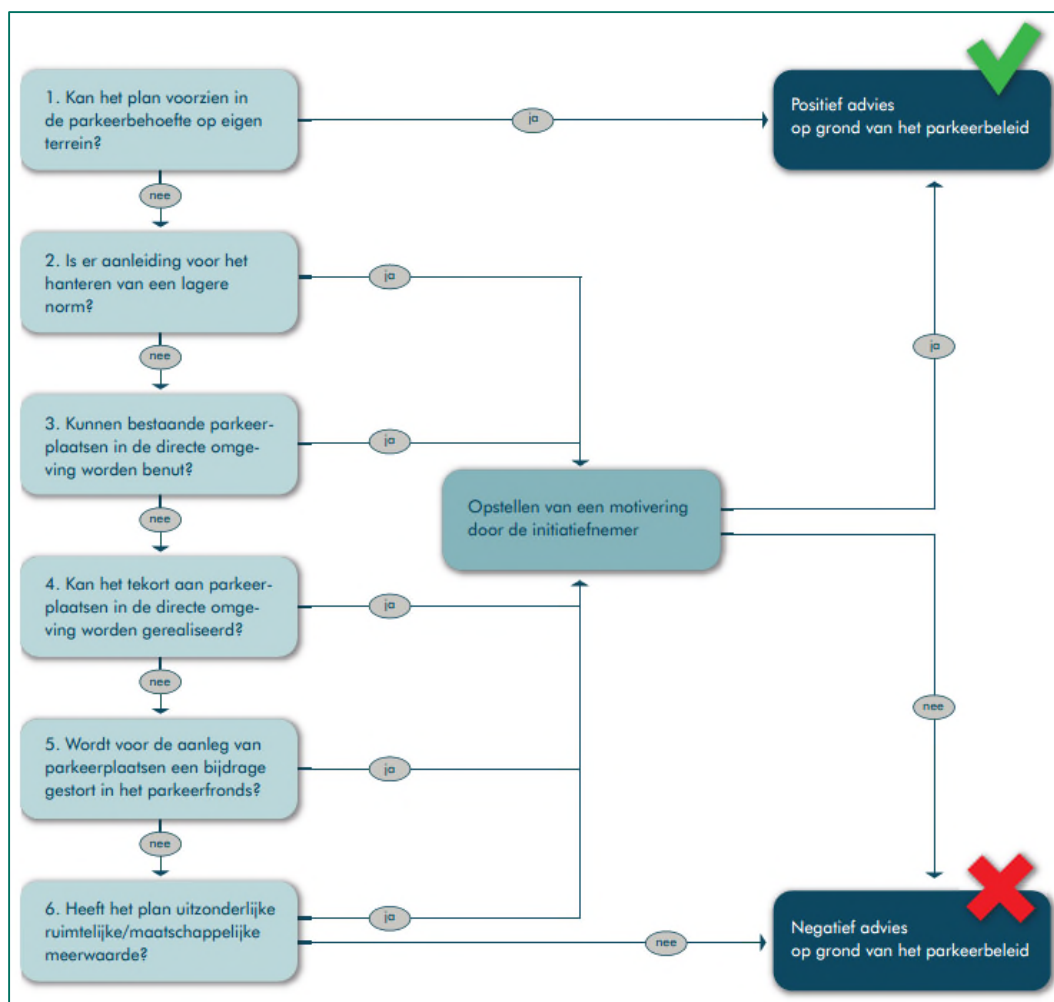
Maand	Per week	Per dag	Maand	Per week	Per dag
januari	42	7	juli	90	15
februari	48	8	augustus	84	14
maart	54	9	september	84	14
april	48	8	oktober	72	12
mei	54	9	november	66	11
juni	90	15	december	54	9

Tabel 4 Aantal vrachtwagens in 2022



4.3 Afwijken van parkeereis

In het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' is een afwijkmogelijkheid opgenomen om maatwerk te kunnen leveren. Hiermee kan afgeweken worden van de eis om (al dan niet alle) parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren en /of om de norm te verlagen.



Figuur 1 Stappenplan toets parkeerbeleid gemeente Landerd

De drukste dag in de nieuwe situatie is bepaald door het huidige drukste moment te vermenigvuldigen met 2,7. Dit levert een overschatting van de parkeervraag op, omdat het aantal voertuigen niet evenredig zal stijgen met de groei in oppervlakte. In het geval dat alle personenauto's en busjes van de drukste dag gelijktijdig parkeren (wat in de praktijk niet het geval gaat zijn) en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de units, in gebruik zijn dan bedraagt de totale parkeervraag 260 plaatsen.



Op het terrein zijn vooralsnog 176 parkeerplaatsen voor personenauto's voorzien. Dit aantal zal toereikend zijn, aangezien de parkeervraag een overschatting van de werkelijke parkeervraag zal zijn. Het is mogelijk om meer parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein om aan de parkeereis is voldoen. Het is niet wenselijk om dit daadwerkelijk te doen. Deze extra parkeerplaatsen zullen niet gebruikt worden, waardoor een deel van het terrein onnodig verhard moet worden. Mocht de werkelijke parkeervraag toch groter zijn dan 176 plaatsen dan bestaat de mogelijkheid om aan de achterzijde van het gebouw te parkeren.

4.4 Conclusie parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernormen moeten op eigen terrein 304 parkeerplaatsen gerealiseerd worden om aan de parkeereis te voldoen. Ervaringscijfers van een soortgelijk bedrijf aan de Molenaarstraat in Schaijk tonen aan dat de werkelijke parkeerbehoefte aanzienlijk lager zal zijn. In het geval dat alle personenauto's en busjes van de drukste dag (120 voertuigen) gelijktijdig parkeren en alle parkeerplaatsen die volgens de parkeernorm maximaal beschikbaar moeten zijn voor de units, in gebruik zijn (140), dan bedraagt de totale parkeervraag 260 plaatsen. Dit aantal betreft een overschatting van de werkelijke parkeervraag, omdat het aantal voertuigen niet evenredig toe zal nemen met de groei in oppervlakte en omdat niet alle voertuigen altijd gelijktijdig aanwezig zullen zijn.

Op dit terrein zijn 176 parkeerplaatsen voor personenauto's en busjes voorzien. Dit aantal is ruim toereikend om de reguliere parkeervraag op te vangen. Het is mogelijk om meer parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein om aan de parkeereis is voldoen. Het is niet wenselijk om dit daadwerkelijk te doen, omdat dan een deel van het terrein onnodig verhard moet worden.



5. Verkeersbewegingen

5.1 Verkeersgeneratie op basis van kencijfers

De verplaatsing van het tuinbouwbedrijf zorgt voor extra verkeer op de omliggende wegen. Het CROW heeft kencijfers ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid verkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen, zo ook voor bedrijven. De meest actuele kencijfers liggen vast in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). In de kencijfers van het CROW gaat het om een orde van grootte van de hoeveelheid verkeer dat door een functie gegenereerd wordt. De kencijfers hebben daarom een bepaalde bandbreedte. Zo wordt per functie en de ligging een minimum en een maximum gegeven.

Voor de functie 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' in een buitengebied geldt een minimum van 3,9 en een maximum van 5,7 verplaatsingen per 100 m² bvo. Deze kencijfers zijn inclusief vrachtverkeer. Uitgaande van 22.300 m² bvo bedraagt het aantal verplaatsingen volgens de kencijfers van het CROW minimaal 869,7 en maximaal 1271,1 verplaatsingen per etmaal. Het gemiddeld aantal verplaatsingen per etmaal bedraagt volgens de kencijfers 1070,4.

Voor de functie 'kleine eenpersoonswoning' in een buitengebied geldt een minimum van 1,8 en een maximum van 2,4 verplaatsingen per kamer. Uitgaande van 200 kamers bedraagt de verkeersgeneratie 360 tot 480 verplaatsingen per etmaal met een gemiddelde van 420 verplaatsingen. Een deel van de verplaatsingen bij woningen bestaat normaal gesproken uit woon-werkverkeer. Een deel van de bewoners van de woonunits werkt op het naastgelegen bedrijf. Deze bewoners verplaatsen zich dus niet met de auto naar hun werk. De verkeersgeneratie van de woonunits zal derhalve lager zijn dan het aantal verplaatsingen dat op basis van de kencijfers ingeschat is.

5.2 Verkeersgeneratie op basis van ervaringscijfers

De werkelijke verkeersgeneratie van het tuinbouwbedrijf zal aanzienlijk lager zijn dan volgens de kencijfers berekend is. Zoals reeds in hoofdstuk 4.2 aangegeven komt de inschatting dat de kencijfers van het CROW (en daarmee de normen van de gemeente) te hoog zijn voor het tuinbouwbedrijf voort uit het huidige gebruik bij een andere vestiging van het bedrijf aan de Molenaarstraat in Schaijk.

Het bedrijf aan de Molenaarstraat registreert hoeveel voertuigen dagelijks naar en van het bedrijf rijden. In tabel 2 is voor 2018 per maand aangegeven hoeveel personenauto's en busjes per week en per dag naar het tuinbouwbedrijf gaan. In tabel 3 is dit voor vrachtwagens aangegeven. Naast personenauto's en vrachtauto's komen er ook tractoren naar de locatie. Deze aantallen zijn in tabel 5 opgenomen.

Deze ophoging geeft net als bij het aantal parkeerplaatsen een overschatting van de toekomstige situatie en is te zien als een worstcasescenario. Op de nieuwe locatie zal men op het efficiënt vormgegeven bedrijf veel efficiënter kunnen werken, ook zullen er grotere opslagruimtes en koelingen zijn. Het product kan daardoor langer en efficiënter worden opgeslagen waardoor alleen volledig geladen vrachtwagens en tractoren af en aan hoeven te rijden. Dit scheelt enorm in de verkeersaantallen. Ook zal het aantal medewerkers niet ineens toenemen, het te verwerken product blijft immers gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Door automatisering en robotisering zal er in de toekomst minder personeel nodig zijn.



Maand	Geregistreerd aantal tractoren vestiging Molenaarstraat		Aantal tractoren locatie Broksteeg bij gelijke groei	
	Per week	Per dag	Per week	Per dag
januari	96	16	259	43
februari	113	19	305	51
maart	132	22	356	59
april	102	17	275	46
mei	112	19	302	50
juni	131	22	354	59
juli	144	24	389	65
augustus	137	23	370	62
september	87	15	235	39
oktober	85	14	230	38
november	84	14	227	38
december	83	14	224	37

Tabel 5 Aantal tractoren

Maand	Verkeersgeneratie vestiging Molenaarstraat				Verkeersgeneratie locatie Broksteeg bij gelijke groei			
	Auto's	Vrachtwagens	Tractoren	Totaal	Auto's	Vrachtwagens	Tractoren	Totaal
januari	80	12	32	124	216	32	86	335
februari	82	16	38	136	221	43	103	367
maart	84	20	44	148	227	54	119	400
april	86	14	34	134	232	38	92	362
mei	86	14	38	138	232	38	103	373
juni	88	32	44	164	238	86	119	443
juli	90	32	48	170	243	86	130	459
augustus	86	28	46	160	232	76	124	432
september	82	26	30	138	221	70	81	373
oktober	80	24	28	132	216	65	76	356
november	80	24	28	132	216	65	76	356
december	78	16	28	122	211	43	76	329

Tabel 6 Totale verkeersgeneratie



Ervan uitgaande dat alle geregistreerde voertuigen naar en van de locatie rijden, was in de drukste week van het jaar het gemiddeld aantal verplaatsingen bij de locatie aan de Molenaarstraat 170 verplaatsingen per dag (zie tabel 6). Bij de locatie aan de Broksteeg zou dit aantal theoretisch gezien 459 verplaatsingen per dag betekenen. Dit aantal is aanzienlijk lager dan de kencijfers van het CROW aangeven.

5.4 Gevolgen extra verkeer

Op de beoogde locatie aan de Broksteeg bevindt zich reeds een agrarisch bedrijf dat verkeer genereert. Dit verkeer bestaat uit personenauto's, landbouwvoertuigen en vrachtauto's. De vestiging van het tuinbouwbedrijf op deze locatie zorgt ervoor dat in de toekomst meer verkeer gebruik gaat maken van de Broksteeg en de omliggende wegen. Daar staat tegenover dat het vracht- en landbouwverkeer van dit bedrijf geen gebruik meer maakt van de Molenaarstraat en omliggende woonstraten. In de huidige situatie levert dit verkeer veel overlast op voor de omgeving. De omwonenden ervaren verkeersonveiligheid en geluids- en trillingshinder.

Intensiteiten

In februari en maart 2024 zijn gedurende twee weken mechanische verkeerstellingen verricht op de wegen rondom de beoogde locatie aan de Broksteeg. Tabel 7 bevat de etmaalintensiteit op een gemiddelde werkdag en de verdeling naar type verkeer in lengteklassen op een gemiddelde werkdag. De lengteklassen komen overeen met de volgende categorieën:

- <2,0m: motoren (brommers)
- 2,0m-3,7m: personenauto's en bestelauto's
- 3,7m-7,0m: (kleine) vrachtwagens, autobussen en personenauto's met aanhangwagens
- >7,0m: vrachtwagens met resp. oplegger of aanhanger en verlengde autobussen

Locatie	Etmaalintensiteit	< 2,0	2,0-3,7	3,7-7,0	> 7,0
Broksteeg	306	2,6%	87,0%	5,2%	5,2%
Elsstraat	734	1,6%	88,4%	5,2%	4,8%
Waterstraat	639	0,9%	81,2%	7,8%	10,0%
Haagstraat	4.055	1,0%	88,2%	6,6%	4,2%
Pastoor van Winkelstraat	4.124	0,8%	90,5%	5,5%	3,2%

Tabel 7 Resultaten mechanische verkeerstellingen

Op het drukste moment van het jaar kan het tuinbouwbedrijf volgens de ervaringscijfers voor een verkeerstoename van 243 personenauto's, 86 vrachtwagens en 130 tractoren zorgen (zie tabel 6). De voertuigen rijden verspreid over de dag van en naar het tuinbouwbedrijf. Uitgaande van een piek van 10% voor het drukste uur dan bedraagt de verkeerstoename op dat drukste uur circa 46 voertuigen. Dit komt ongeveer overeen met één voertuig per minuut en 18 seconden.



Routes

Veruit het grootste deel van het personenverkeer zal gebruik maken van het zuidelijke deel van de Broksteeg. Via de Pastoor van Winkelstraat kan dit verkeer in westelijke richting naar de kom van Schaijk rijden (en verder via de Schutsboomstraat naar de N324) en in oostelijke richting naar de N277. Ook zullen de meeste fietsers naar en van het bedrijf gebruik maken van het zuidelijke deel van de Broksteeg.

De kortste route voor vrachtverkeer naar het hoofdwegennet loopt via het zuidelijke deel van de Broksteeg via de Pastoor van Winkelstraat naar de N277. Dit is voor het vrachtverkeer ook de meest geschikte en gewenste route. Een alternatieve route loopt in noordelijke richting via Broksteeg, Elsstraat en Waterstraat naar de Pastoor van Winkelstraat. Gezien de intensiteiten zal het niet veelvuldig voorkomen dat verkeer elkaar op de Broksteeg tegenkomt. Op het drukste moment rijdt er iedere minuut één voertuig van of naar het bedrijf. Door het instellen van eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen op de Broksteeg kan voorkomen worden dat grote voertuigen elkaar moeten passeren op de Broksteeg. Het eenrichtingsverkeer kan in de praktijk bereikt worden door verkeer vanaf het bedrijf alleen in noordelijke richting weg te laten rijden.

Het kruispunt Pastoor van Winkelstraat – Broksteeg is te gebruiken door vrachtauto's als de vrachtauto gebruik maakt van de gehele wegbreedte van de Pastoor van Winkelstraat en Broksteeg. In figuur 2 is de rijcurve ingetekend van een vrachtwagen (trekker met oplegger).



Figuur 2 Rijcurves vrachtwagen Pastoor van Winkelstraat - Broksteeg



Huidige inrichting

De wegen rondom de locatie aan de Broksteeg hebben in de huidige situatie de volgende inrichting:

- Broksteeg: De Broksteeg heeft een wegbreedte van circa 3,1 meter en is deels aan één zijde voorzien van een strook met grasbetonstenen met een breedte van 0,40 meter. De totale verhardingsbreedte bedraagt daarmee circa 3,5 meter. Buiten de verharding is aan weerszijden een versterkte berm met puinverharding aanwezig. De totale verkeersruimte bedraagt hierdoor ca. 5,1 meter.
- Elsstraat: De Elsstraat heeft tussen de Broksteeg en de Waterstraat een wegbreedte van circa 3,7 meter en is aan weerszijden voorzien van een strook met grasbetonstenen met een breedte van 0,40 meter. De totale verhardingsbreedte bedraagt daarmee circa 4,5 meter.
- Waterstraat: De Waterstraat heeft een wegbreedte van circa 5,1 meter en is aan weerszijden voorzien van fietsuggestiestroken.
- Pastoor van Winkelstraat: De Pastoor van Winkelstraat heeft een wegbreedte van circa 6,0 meter. De weg is aan weerszijden voorzien van vrijliggende fietspaden.

5.5 Richtlijnen voor weginrichting

De betreffende wegen in het gebied zijn aangewezen en ingericht als erftoegangsweg. De Broksteeg en Elsstraat hebben momenteel de inrichting van een erftoegangsweg type 2. Volgens de richtlijnen van het CROW in het 'Handboek wegontwerp – erftoegangswegen' bestaat het dwarsprofiel van een erftoegangsweg type 2 uitsluitend uit een verharding met een maximale breedte van 4,50 m, zonder markeringen. Op erftoegangswegen type 2 is de verhardingsbreedte gelijk aan de breedte van de rijloper. In die situaties kunnen motor- en landbouwvoertuigen elkaar op de verharding niet passeren (ook niet bij zeer lage snelheden). Bromfietzers, fietsers en motor- of landbouwvoertuigen kunnen elkaar alleen op een veilige wijze passeren bij een lage snelheid en een goed aansluitende buitenberm. In de richtlijnen is niet opgenomen wat de verkeersintensiteit op een erftoegangsweg type 1 of 2 maximaal zou mogen zijn.

De route van en naar het tuinbouwbedrijf moet voldoende ruimte bieden voor tegemoetkomend verkeer om elkaar te passeren. Voor dit passeren kan uitgegaan worden van een aangepaste snelheid (maximaal 30 km/h). Het is niet nodig (en wenselijk) dat het passeren met de maximumsnelheid van 60 km/h gebeurt. In het Handboek wegontwerp 2013 van het CROW is opgenomen hoeveel verkeersruimte verschillende voertuigen nodig hebben. Het profiel van vrije ruimte per ontwerpvoertuig bedraagt:

- Personenauto: 2,05 meter
- Vrachtauto: 3,00 meter
- Landbouwvoertuig: 3,30 meter
- Fietser: 1,00 meter

De Pastoor van Winkelstraat en de Waterstraat hebben de inrichting van een erftoegangsweg type 1. Op erftoegangswegen type 1 zijn naast een rijloper (van minimaal 3,5 meter) aan weerszijden uitwijkstroken of suggestiestroken aanwezig.



Kritische profielen

Voor erftoegangswegen met een gemengde afwikkeling van autoverkeer en fietsverkeer is het van belang kritische profielen te vermijden. Op een ruim profiel kan een personenauto een fietser passeren, ook bij nadering van een tegemoetkomende fietser. Bij een krap profiel moet de auto achter de fietser blijven bij nadering van een tegemoetkomend fietser. Er is sprake van een kritisch profiel als de passage wel mogelijk is, maar de personenauto (te) kort langs de fietsers rijdt. Hierdoor ontstaat een gevaarlijke en ongewenste situatie voor met name de fietsers. Voor de combinatie van een personenauto en een fiets op een erftoegangsweg met $v_{max} = 60$ km/h is een rijbaanbreedte van 4,50 meter nodig, eventueel uitgevoerd als een rijbaan van 3,50 meter met aan weerszijden een 'verharde berm' van 0,50 meter. Bij een combinatie van een vrachtauto en een fiets is een rijbaanbreedte van 5,50 meter nodig.

Fietsers

In de richtlijnen is opgenomen dat op erftoegangswegen fietsers en het overig (gemotoriseerd) verkeer in beginsel gebruik maken van de rijbaan. Bij een lage intensiteit van het autoverkeer is een gemengde afwikkeling van fietsers en auto's geen probleem. Bij verkeersintensiteiten hoger dan 2000 à 2500 motorvoertuigen per etmaal worden fietsvoorzieningen noodzakelijk geacht. Dit kan in de vorm van fietsstroken of vrijliggende fietsvoorzieningen. Gezien de huidige en toekomstige intensiteiten kunnen fietsers volgens de richtlijnen gebruik maken van de rijbaan.

Passeerplaatsen

De richtlijnen van het CROW bieden de mogelijkheid om passeerplaatsen toe te passen indien de weg onvoldoende breed is. Een passeerplaats is een plaatselijke verbreding van de verharding die ruimte biedt om een tegemoetkomend voertuig te laten passeren. Bij een passeerplaats bedraagt over een lengte van 20 meter de totale verhardingsbreedte circa 5 meter. Passeerplaatsen worden in het algemeen alleen op de erftoegangswegen type 2 met een verhardingsbreedte kleiner dan of gelijk aan 3,50 meter aangelegd. Passeerplaatsen kunnen ook worden toegepast als bermen ontbreken. Indien passeerplaatsen door het alignement en/of beperkte breedte niet goed zichtbaar zijn, kan bebakening worden toegepast. De afstand tussen passeerplaatsen bedraagt niet minder dan 150 meter en niet meer dan 300 meter. Passeerplaatsen moeten zo zijn gesitueerd dat ze voor de weggebruiker tijdig zichtbaar en goed herkenbaar zijn.

5.6 Conclusie verkeersbewegingen

Uit ervaringscijfers van een soortgelijk bedrijf aan de Molenaarstraat in Schaijk blijkt dat de verkeersgeneratie van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg aanzienlijk lager zal zijn dan de kencijfers van het CROW aangeven voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf in een buitengebied. Volgens de kencijfers van het CROW zou het gaan om gemiddeld 1.490 verplaatsingen per etmaal. Volgens de ervaringscijfers zal in de drukste periode van het jaar de verkeersgeneratie naar verwachting maximaal 459 verplaatsingen per dag bedragen. Dit verkeer bestaat hoofdzakelijk uit personenauto's en in mindere mate uit tractoren en vrachtwagens. Op het drukste uur van de dag zou dit een verkeerstoename betekenen van ongeveer één voertuig per minuut en 18 seconden. De beschikbare fysieke ruimte in de Broksteeg is voldoende voor tegemoetkomend verkeer om elkaar te passeren als dit verkeer gebruik maakt van de bermen.



Om de kans op beschadigingen aan de bermen te verkleinen is het gewenst om eenrichtingsverkeer voor grote voertuigen in te stellen op de Broksteeg. Bij eenrichtingsverkeer zal het verkeer op de Broksteeg met gemiddeld 230 voertuigen toenemen (helpt van de verkeersgeneratie). Op de Elsstraat zal de toekomstige etmaalintensiteit op basis van de ervaringscijfers toenemen tot circa 1.000 voertuigen. In alle gevallen kunnen fietsers volgens de richtlijnen zonder aanvullende maatregelen gebruik maken van de rijbaan.

Met aanpassingen aan de Broksteeg en de Elsstraat is een toename van het verkeer als gevolg van de vestiging van het tuinbouwbedrijf aan de Broksteeg verkeerskundig gezien acceptabel. Dit is ook het geval als uitgegaan wordt van de kencijfers van het CROW voor de verkeersgeneratie.

Op basis van de richtlijnen zijn voor het toekomstige gebruik de volgende profielen mogelijk:

- Minimaal: huidig profiel met toevoeging van passeerplaatsen
- Gewenst: rijloper van minimaal 4,5 meter met aan weerszijden grasbetonstenen van 0,5 meter, waarmee voldaan wordt aan het kritisch profiel bij een combinatie van een vrachtauto en een fiets
- Ideaal: profiel erftoegangsweg type 1 conform RIBOR gemeente Oss (rijbaan van 5,5 tot 6,0 meter)

De Pastoor van Winkelstraat en Waterstaat hebben een voldoende breedte rijbaanbreedte. Bij de Waterstraat ontstaat in de toekomst een grotere kans op het gebruik van de bermen en daarmee een groter risico op beschadiging van deze bermen. Een versteviging van de bermen (bijvoorbeeld met grasbetonstenen) is dat op moment wenselijk. De Broksteeg en de Elsstraat voldoen op dit moment nog niet aan de minimale inrichting voor het toekomstig gebruik.

BIJLAGE 4

Bijlage 4: Sloopverplichting huidige gebouwen locatie Molenaarstraat 2 Schaijk



De in rood aangegeven gebouwen dienen te worden ontmanteld.