



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.

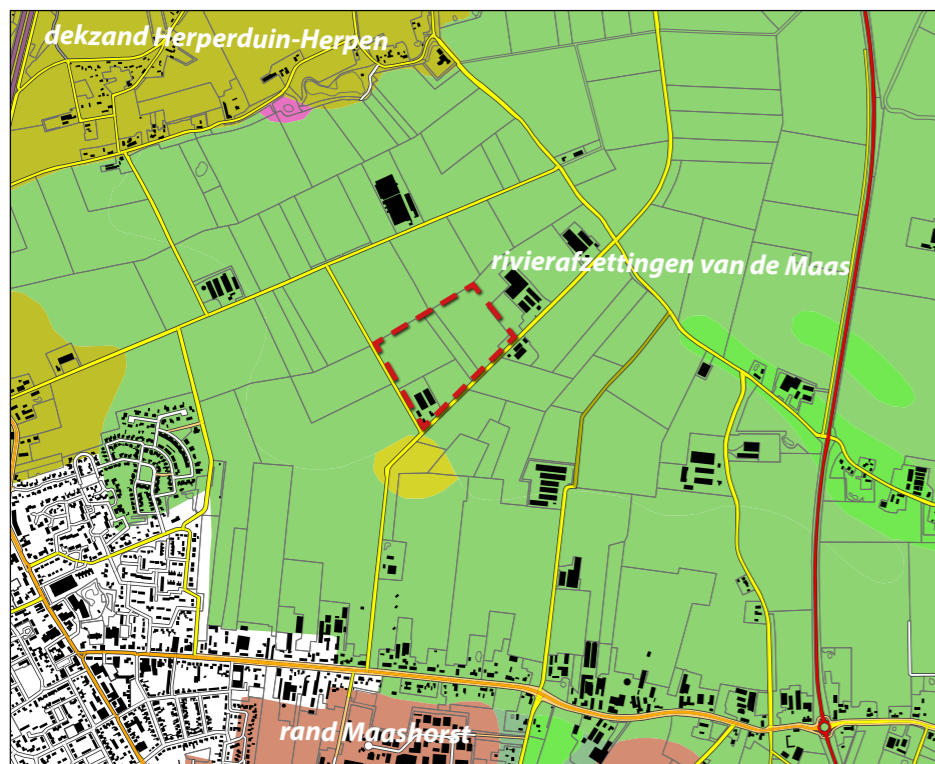
Het plangebied ligt op ongeveer even grote afstand van de Pastoor van Winkelstraat als van de Erfdijk, waarbij de Pastoor van Winkelstraat min of meer de noordgrens van de Maashorst vormt en de Erfdijk de zuidgrens van de dekzandrug waarop Herpen en de Herperduin liggen. Het laag gelegen gebied tussen 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.

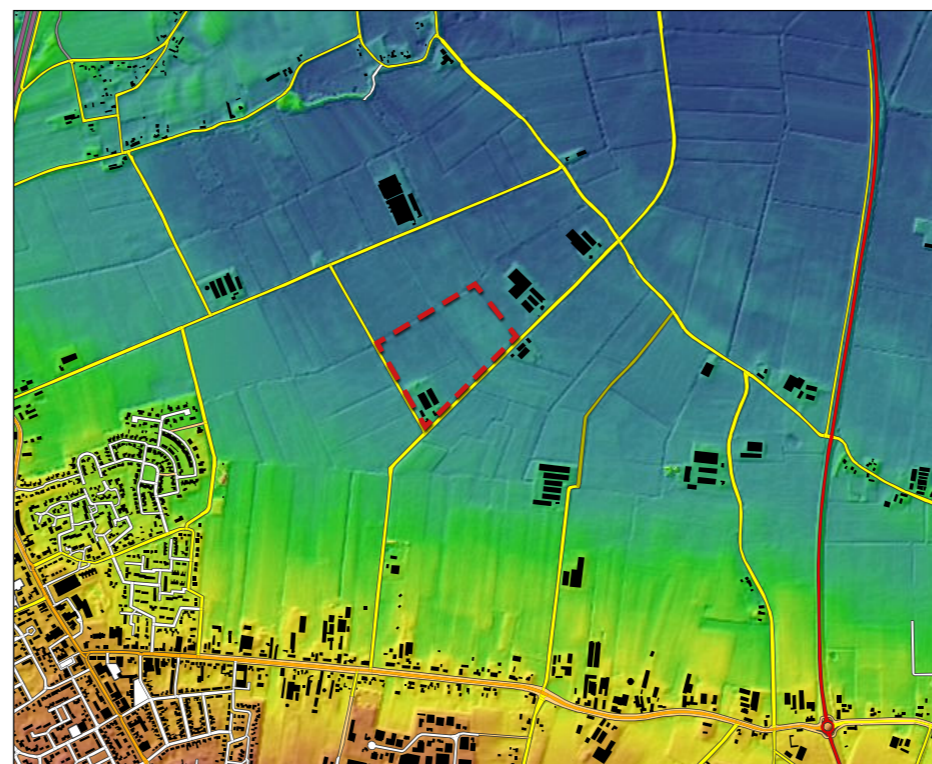
In de jaren '70 is het gebied ten prooi gevallen aan de ruilverkaveling. De oppervlakkige ontwatering door middel van de vele parallelle slotjes is opgeruimd en hiervoor in de plaats kwamen diepe ontwateringssloten en drainage, waardoor grootschalige kavels konden worden gerealiseerd, optimaal voor de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



Planlocatie omlijnd in het rood.



Geomorfologie



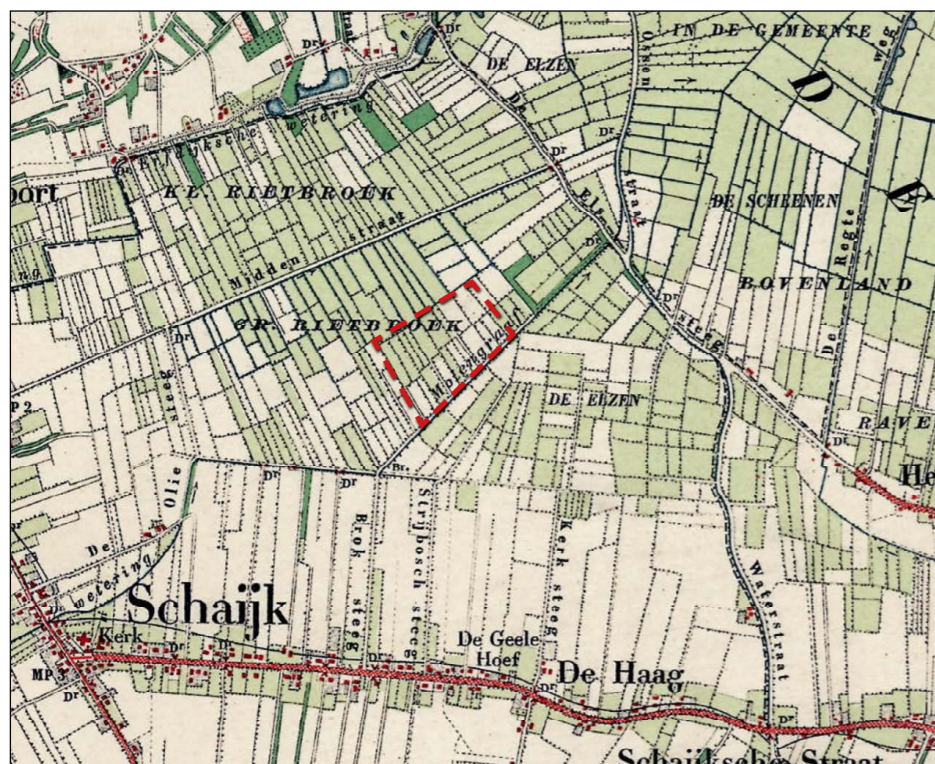
Hoogtekaart (rood is hoog, blauw is laag)

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.

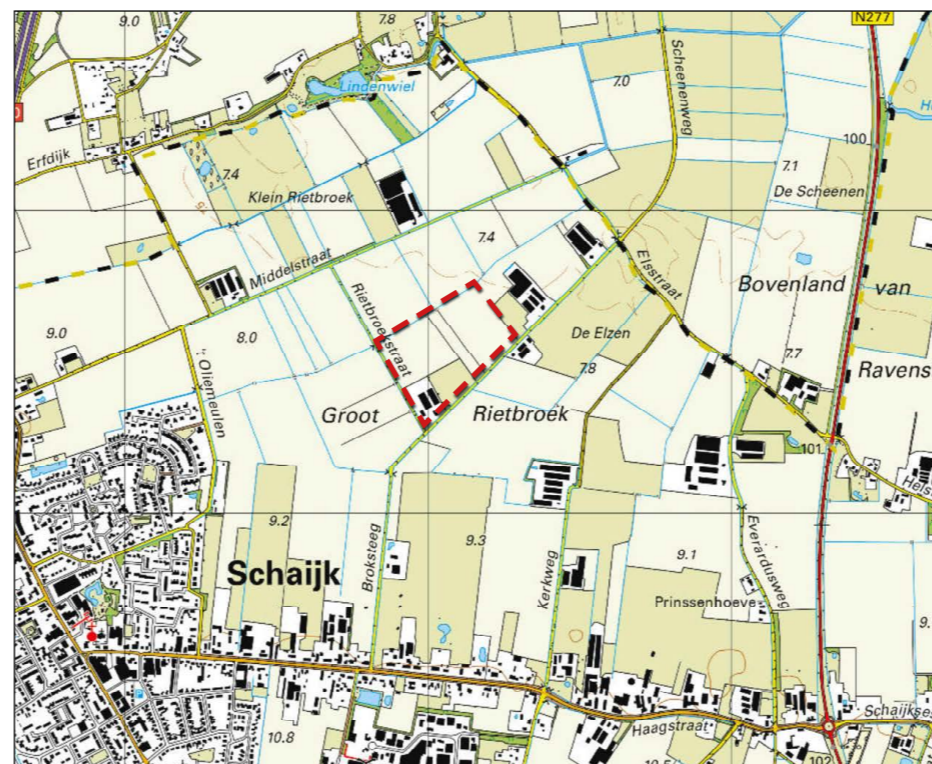
Het grootschalige tuinbouwbedrijf wat op deze locatie gaat vestigen bevindt zich nu aan de rand van de bebouwde kom van Schaijk. In de nieuwe opzet wordt het tuinbouwbedrijf verhuisd naar de Broksteeg in Schaijk, waardoor de oorspronkelijke locatie aan de Molenaarsstraat aan de rand van de bebouwde kom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

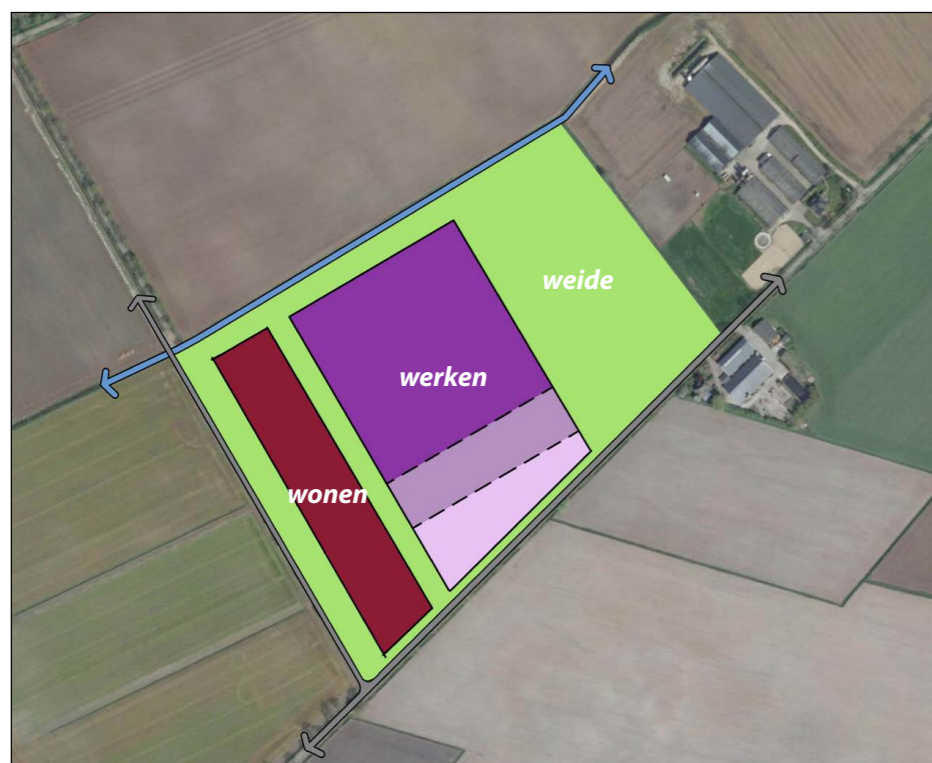
HET PLAN OP HOOFDLIJNEN



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 opstreekende 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)

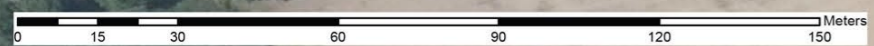


- onderhoudsstrook (5m)
- houtwal (varierend van 6-11m breed)
- solitaire bomen/boomgroepen
- bomenrij
- bloemrijk grasland (begrazing)
- ondiepe poel
- houtwal/bosstrook

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

Deelgebied 1b: arbeidsmigrantenhuisvesting
Deelgebied 1a: bedrijfspwoningen

Deelgebied 1: wonen / Deelgebied 2: bedrijf



AGRARISCHE ARCHITECTUUR

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



Totaalplan



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



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



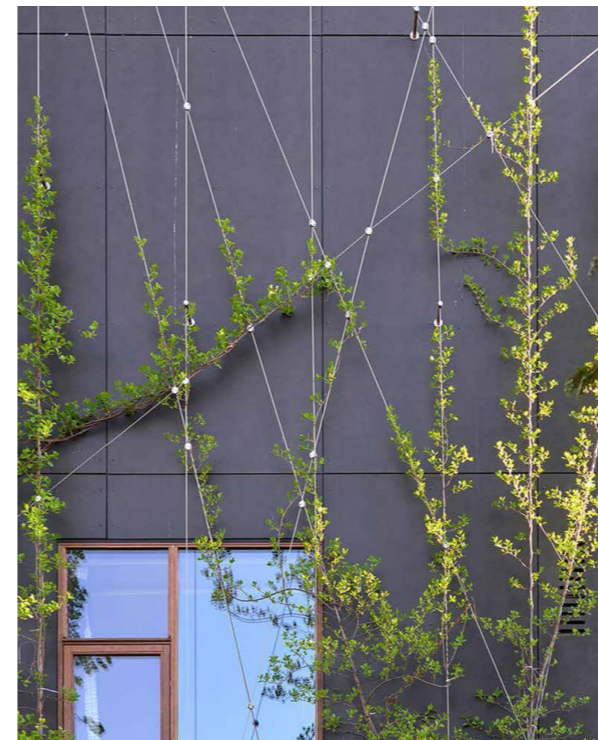
Referentie deelgebied 2: Staaldraden met beplanting (verticaal over gevel)



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



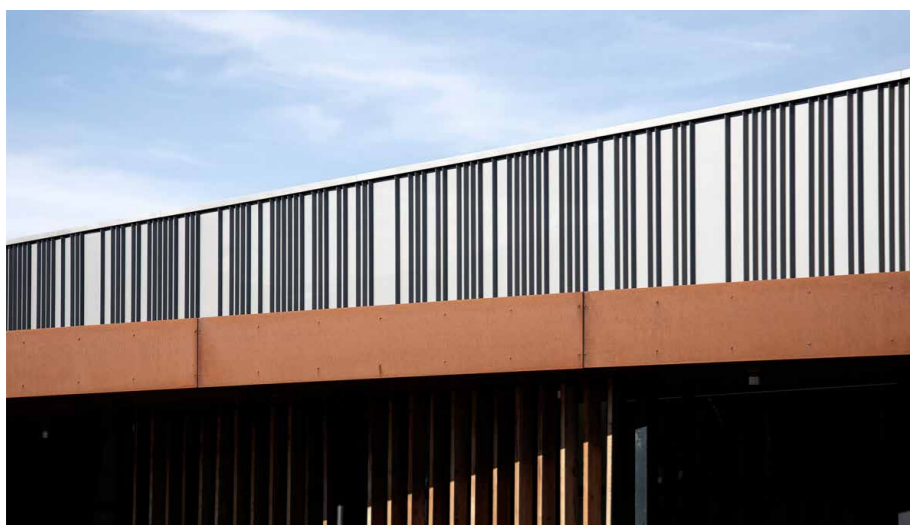
Referentie deelgebied 1b & 2: Gevelbekleding kleur en materiaal



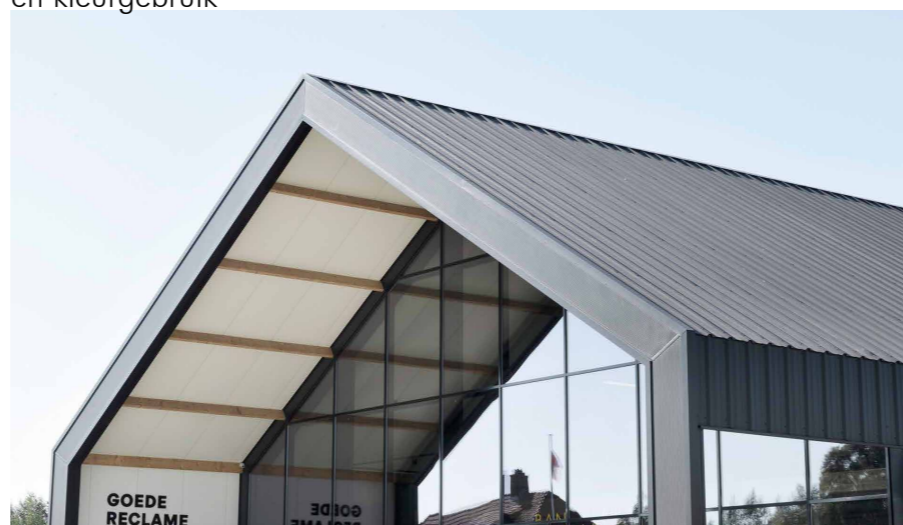
Referentie deelgebied 1b & 2: Variatie in profilering gevelbekleding



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.

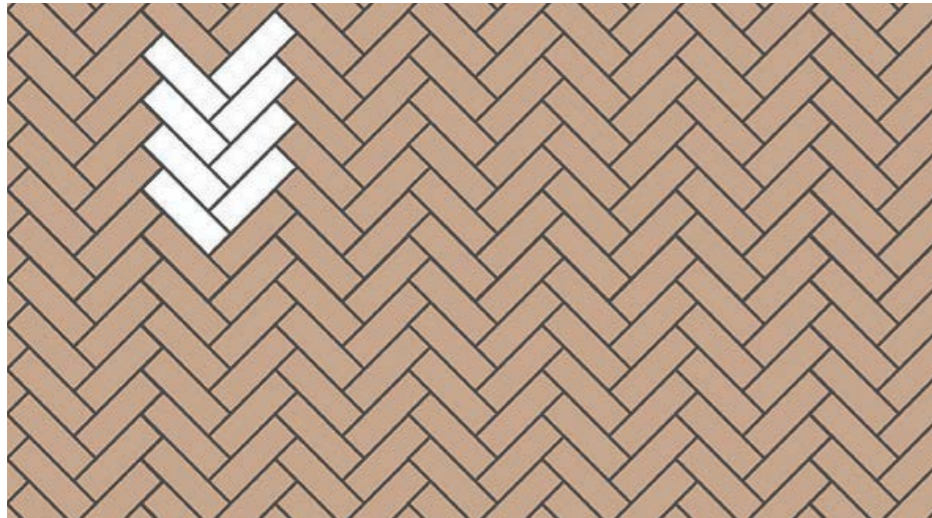
Deelgebied 1b: wonen (arbeidsmigrantenhuisvesting)

- 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.