

Beeldkwaliteitsplan Middendijk 26, Nijbroek

Randvoorwaarden en uitgangspunten voor de
herontwikkeling van Middendijk 26, Nijbroek

Open Kaart 

co-creatie van de leefomgeving

in samenwerking met:
landschapsarchitect Romy Zwiers MSc.



1. Plan & Plangebied

De onlangs opgerichte Coöperatie Polder Nijbroek (CPN) heeft het initiatief genomen Middendijk 26 te Nijbroek opnieuw te ontwikkelen. Dit plan, Plan 26, bestaat uit de ontwikkeling van een nieuw erf, de ontwikkeling van een zonneveld op de achtergelegen gronden en het versterken van landschappelijke kwaliteiten in dit stukje polder.

Middendijk 26: huidige beeldkwaliteit

De woning van Middendijk 26 is enkele jaren geleden afgebrand en afgebroken; sindsdien is het agrarische erf niet meer in gebruik. De open veldschuur en de varkensstal zijn blijven staan en door de jaren heen vervallen. Het bakhuis dat bij de woning hoorde, staat er nog; maar verkeert in slechte staat.

Het erf ligt net buiten de bebouwde kom van Nijbroek; de vervallen schuren vormden jarenlang het beeld van de entree van het dorp aan zuidelijke zijde. Het erf ligt in een stuk van polder Nijbroek - tussen Middendijk en Zeedijk - waar de oude ontginningsstructuur nog goed terug te vinden is. Herontwikkeling is wenselijk om beeldkwaliteit van zowel het dorp als het polderlandschap te versterken.

Lokaal initiatief: handen en voeten geven aan de visie 'Door grond verbonden'

Coöperatie Polder Nijbroek (CPN) heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling van Middendijk 26. De coöperatie is opgericht voor en door Nijbroekers en heeft als doel de visie 'Door Grond Verbonden' concreet handen en voeten te geven. Deze visie is in 2019 in opdracht van Plaatselijk Belang Nijbroek en gemeente Voorst in gesprek met Nijbroekers tot stand gekomen. 'Plan 26' is het eerste project dat de coöperatie oppakt. In de vorm van het coöperatiebestuur en enkele werkgroepen zet een diverse groep Nijbroekers zich (vrijwillig) in voor het project.

Plan 26

Plan 26 omvat de realisatie van een nieuw erf. Op de plek van de voormalige hoofdwoning wordt een vrijstaande woning beoogd; achter de hoofdwoning vier woningen in één bouwvolume.

Het nieuwe erf wordt geïnspireerd op de streekeigen boerderijbebouwing van polder Nijbroek en ingepast in een integraal plan met het polderlandschap als drager. De woningen worden ontworpen als hoofdwoning met daarachter 4 woningen refererend aan de schuren die horen bij een boerenerf. Ook de inrichting van de buitenruimte ondersteunt de sfeer van een erf. Indien mogelijk wordt het bestaande bakhuisje behouden en gerenoveerd. Ook de oude bongerd die nog aanwezig is, wordt opgenomen in het plan.

*Boven
Plangebied Middendijk
26 aan de zuidzijde van
de dorpskern Nijbroek
(Foto: Google Earth)*

*Onder
Het leegstaande erf
van Middendijk 26;
de vervallen opstallen
zijn inmiddels gesloopt
(Foto: Open Kaart)*



Erfbewoners zullen gezamenlijk zorg dragen voor het gedeelde erf, samen met de coöperatie. Deze nieuwe, kleinschalige woonvorm vult het bestaande woningaanbod in Nijbroek aan.

Op de gronden achter het nieuwe erf beoogt de coöperatie een zonneveld waarmee duurzame energie opgewekt kan worden. Dit zonneveld wordt ingepast d.m.v. streekeigen aanplant van struweel en bomen. De nieuwe landschappelijke elementen dragen eveneens bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Een relevante ontwikkeling naast Plan 26 is de aanleg van een nieuw wandelpad van Middendijk naar Zeedijk, over het erf van Middendijk 26.

‘De Nijbroekse aanpak’: meerwaarde op diverse gebieden

Plan 26 biedt meerwaarde op verschillende vlakken. Het cultuurhistorisch waardevolle polderlandschap wordt versterkt; de nieuwe landschapselementen versterken ecologische diversiteit; de entree van het dorp krijgt nieuw elan; en de nieuwe woonvorm draagt bij aan de leefbaarheid van Nijbroek. Deze meerwaarde wordt bovendien ontwikkeld door Nijbroekers zelf; als drijvende kracht in organisatie, financiering en ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan bevat de beoogde beeldkwaliteit van Plan 26. In het beeldkwaliteitsplan worden stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische criteria beschreven, op basis van (ontwerpend) onderzoek naar de gebiedskarakteristieken en het beoogde gebruik. De criteria vormen daarmee een concrete vertaling van de hierboven beschreven integrale blik op de meerwaarde van het plan, waar zowel sociale, ecologische en ruimtelijke kwaliteiten aan ten grondslag liggen.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt samen met het bestemmingsplan een toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van het gebied. De teksten en tekeningen dienen als toetsingskader. De referentiebeelden illustreren de beoogde sfeer en uitstraling. Een meer uitgewerkt inrichtingsplan voor landschap en erf is opgenomen als bijlage bij dit beeldkwaliteitsplan.

Hardheidsclausule

Een plan van bovengemiddelde kwaliteit dat voldoet aan de geest van het beeldkwaliteitsplan maar niet letterlijk voldoet aan de regels van het beeldkwaliteitsplan kan alsnog van een positief advies worden voorzien. Dit dient altijd afgestemd te worden met zowel gemeente als coöperatie.

*Boven
Oude boomgaard
die vrijwilligers reeds
vrij hebben gemaakt
van woekerende
braamstruiken
(Foto: Open Kaart)*

*Onder
Dronebeeld van
Middendijk 26, gezien
vanaf de Middendijk
(Foto: Open Kaart)*



2. Gebiedskarakteristiek

Rondom Plan 26 is de oorspronkelijke ontginningsstructuur van polder Nijbroek nog goed herkenbaar. Kaarten uit verschillende periodes laten de veranderende invulling van dit landschap zien.

Landschappelijke structuur Polder Nijbroek

De Middendijk vormt de belangrijkste as in de Middeleeuwse ontginning van polder Nijbroek. Percelen liggen dwars op deze ontginningsas en hebben een breedte van 60, maar soms ook 30 of 90 meter. De smalle, lange percelen vormen een typerend slagenlandschap. In de huidige situatie vormen sloten de voornaamste perceelsgrenzen; op enkele plekken komen nog (struweel)hagen voor.

Langs de Middendijk zijn voornamelijk boerderijen gebouwd, voornamelijk T-boerderijen; hallehuizen met een voorhuis dwars op de richting van het hallehuis. Deze 'Ijsselhoeven' uit de late 19e eeuw weerspiegelen de welvaart van hun eigenaren. Naast de statige Ijsselhoeven waren ook meer eenvoudige hallehuizen vertegenwoordigd, zonder dwarsgeplaatst voorhuis. De boerderij van Middendijk 26 was zo'n eenvoudig hallehuis.

Boerenerven in Polder Nijbroek

Wonen en werken, nut en lust, kwamen intensief samen op een boerenerv. Boerenerven en omliggende landen waren plekken waar hard gewerkt werd, maar waar ook van genoten mocht worden. De erven lagen verankerd in het landschap door bomenlanen, hagen, erfbomen en de oriëntatie van de voorgevel van de boerderij.

De oorspronkelijke gemengde bedrijven van Nijbroek laten de samenhang tussen erf, kavel en bedrijfsvoering zien. Aan de voorzijde is de (sier)tuin, met de monumentale bomen en soms formele parkaanleg waar ook een enkele fruitboom in staat. Dit verloopt aan de achterzijde naar de plek van bedrijf, waar opslag en verwerking plaats vindt op het (half)verharde erf en in de schuren en stallen. Daaromheen is hakhout, en fruitteelt, herkenbaar als 'blokken' in het landschap over de volle breedte van een slag. Verder van het erf gaat dit over in extensiever grasland en akkerbouw. Bij kleinere boerderijen is het huiskavel ook opgedeeld. Aan de voorzijde een net gazon met hagen, leilindes en fruitbomen en achter de bedrijfsgebouwen.

*Boven
De Middendijk vormde de belangrijkste ontginningsas van de polder, van waaruit percelen van 30, 60 en 90 m breed werden gemaakt. Deze structuur is vandaag de dag nog goed herkenbaar. (Foto: Open Kaart)*

*Onder
Langs de ontginningsas werden grotere en kleinere boerderijen gebouwd*

Kenmerkend voor de boerderijen in polder Nijbroek is de oriëntatie van de voorgevel op de rijweg. Oprijlanen focussen meestal niet op het woonhuis, maar op de schuren op het erf; vanuit functionele overwegingen. De toegangspaden liggen aan één van beide slaggrenzen; woningen en schuren liggen aan dit pad, van oudsher binnen één landschappelijke slag.

De bebouwing van Middendijk 26 volgt de typische oriëntatie parallel aan het slagenlandschap met een 'gezicht' gericht op de Middendijk. De bebouwing lag de afgelopen decennia verdeeld over twee slagen: een boerderijwoning met bakhuis en schuur op een slag van 45 meter breed (smaller dan de standaardbreedte van 60 meter) en schuren op de naastgelegen slag. Het toegangspad naar het erf ligt niet op de 45-meter-slag waar de woning staat, maar aan de andere zijde van de slaggrens.

Ontwikkeling van het landschap rondom Middendijk 26

Op de kaart van omstreeks **1870** is de rationele verkaveling van de Polder Nijbroek duidelijk herkenbaar. In de Polder Nijbroek zijn in deze periode alle percelen omzoomd door (struweel)hagen en/of boomsingels, vaak in combinatie met sloten, waardoor natuurlijke afrasteringen werden gevormd. Boeren hebben veelal een gemengd bedrijf; zowel veeteelt als akkerbouw. Dit is terug te zien in het landschap, in de aanwezigheid van hooilanden, akkers en hakhoutbosjes.



Polder Nijbroek, omstreeks 1870

Achter de locatie van Plan 26 ligt een opvallend groot perceel dat in gebruik is als akker. Dit is een iets hoger en dus droger gelegen stuk grond, waardoor geen sloten nodig waren. De verschillende percelen waren bereikbaar via kleine paadjes (stippelijntjes op de kaart). Ook tussen de Middendijk en de Zeedijk waren diverse verbindingen.

Op een latere kaart uit **1925** is het verschil met de situatie van 1870 duidelijk zichtbaar. In deze tijd is er minder vraag naar hout, dus is het oppervlakte hakhoutbos flink teruggelopen. Een andere opvallende ontwikkeling is de opkomst van de fruitteelt. Door de hoge vraag naar fruit in Nederland, maar ook in de ons omringende landen, is het financieel aantrekkelijk om fruit te telen. De boomgaarden bestaan allemaal uit hoogstamfruit omdat laagstamfruit nog niet was ontwikkeld.

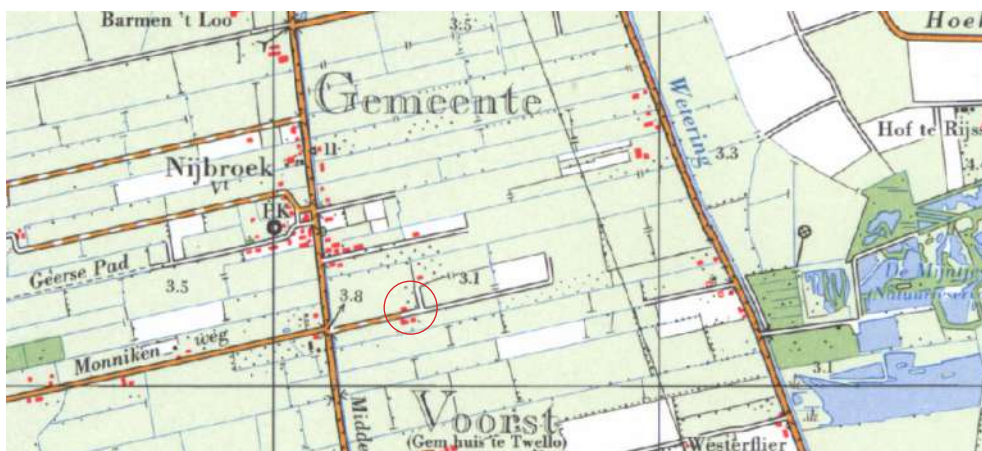
Voor het grote kavel achter plan 26 geldt dat deze is opgedeeld in kleinere percelen. De reden hiervoor is onduidelijk, maar wellicht speelt de eigendomssituatie een rol. (Struweel) hagen en boomsingels, in combinatie met sloten, vormen nog steeds de afrasteringen van de percelen.



Polder Nijbroek, 1925

Na de Tweede Wereldoorlog en de hongerwinter van 1944-1945, is een landbouwbeleid ingezet dat gericht was op het vergroten van de productiviteit. Dit beleid, tezamen met technologische ontwikkelingen, heeft voor een efficiëntieslag van de landbouwsector gezorgd, zoals te zien is op de kaart uit omstreeks **1980**. Struweelhagen werden vervangen door prikkeldraad, wat veel goedkoper en makkelijker in onderhoud is. De hoogstamboomgaarden waren niet meer rendabel, door de ontwikkeling van laagstamfruit dat op grote schaal in andere gebieden in Nederland werd aangeplant. Vanuit de overheid werden rooipremies uitgereikt om de boomgaarden te verwijderen.

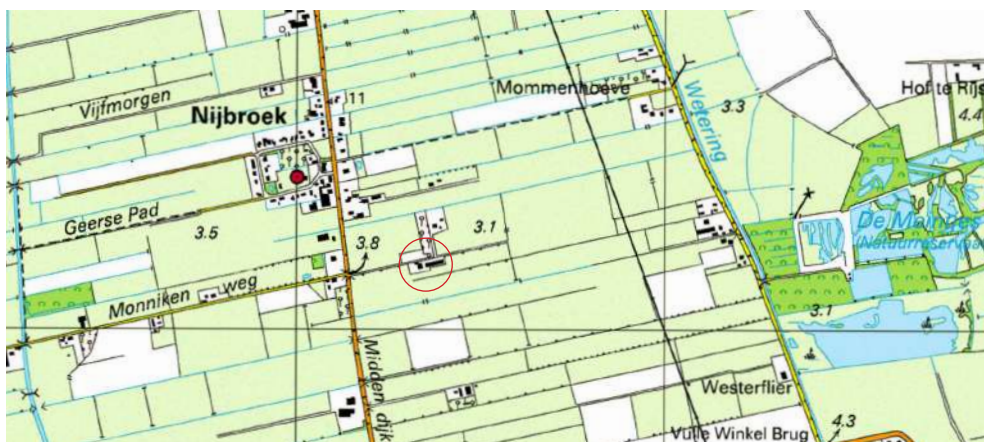
Ook werden verschillende percelen samengevoegd. Doordat de Polder Nijbroek bij de aanleg al functioneel is ingericht, heeft er hier, in tegenstelling tot andere gebieden in Nederland, niet veel ruilverkaveling plaatsgevonden en is de oorspronkelijke structuur van de polder nog herkenbaar. Veel oude (kerke)paden zijn echter wel verdwenen waardoor het landschap veel minder toegankelijk is geworden.



Polder Nijbroek, omstreeks 1980

De landbouw in de Polder Nijbroek is zich na de oorlog steeds meer gaan richten op de melkveehouderij. Dit is zichtbaar op het kaartbeeld; akkers en boomgaarden zijn er bijna niet meer.

De kaart uit omstreeks **2000** laat zien dat de schaalvergroting van de landbouw verder is doorgezet, waardoor kavels vooral in lengterichting zijn samengevoegd. Boomgaarden zijn alleen nog als restanten aanwezig rondom woningen, en zijn niet meer in commercieel gebruik. Opvallend is dat het Kerkepad (Middendijk-Zeedijk) eind jaren '80 weer is teruggebracht waardoor de toegankelijkheid van het landschap weer iets werd vergroot.



Polder Nijbroek, omstreeks 2000

Het landschap van de Polder Nijbroek is in de loop der tijd veel eenzijdiger geworden dan ca. 100 jaar geleden. Met het verlies van (struweel) hagen, bomensingels, maar ook door de toepassing van kunstmest en bestrijdingsmiddelen is de biodiversiteit enorm achteruit gegaan. Ook de intimiteit van het polderlandschap is veel minder geworden. De veranderingen van het polderlandschap passen echter wel bij het karakter van de polder. Bij aanleg was de polder functioneel, en voor zijn tijd een modern kunststukje. Het is niet meer dan logisch dat het polderlandschap door de tijd heen is veranderd door (technologische) ontwikkelingen, en dus voor elke tijdsperiode functioneel is ingericht.

Waar vroeger de functionaliteit ook nog een toegevoegde waarde in landschappelijke zin (natuur en milieu) betekende, is die balans tegenwoordig vaak zoek. De huidige inrichting van het landschap legt een grote druk op natuur en milieu. Ook is de toegankelijkheid van het landschap verminderd, terwijl mensen steeds meer vrije tijd hebben en meer behoefte hebben om erop uit te gaan.

3. Landschappelijke en stedenbouwkundige beeldkwaliteit

Het Nijbroekse polderlandschap vormt de onderlegger van de stedenbouwkundige opzet van Plan 26. Het plan bevat een nieuw te bouwen hoofdwoning, het bestaande bakhuis, een schuurwoning met vier wooneenheden en een gedeeld bijgebouw. De bebouwing wordt vormgegeven als één erf en volgt de richting van het slagenlandschap.

Verkaveling en positionering bebouwing (zie ook bijlage I)

- Bebouwing is in principe gesitueerd op één slag
 - Vanwege de smalle slagbreedte (45 meter) van Middendijk 26 is ondergeschikte bebouwing onder voorwaarden toegestaan op de naastgelegen slag, ten noorden van het perceel
 - Volume is direct aan het pad gesitueerd (en markeert daarmee de slaggrens)
 - Volume is in hoogte ondergeschikt aan hoofdwoning
 - Volume ligt terug t.o.v. hoofdwoning en bakhuis (en is daarmee onderdeel van het achtererf)
 - Het pad blijft zichtbaar in de vormgeving van verharding
- De bebouwing volgt de richting van het slagenlandschap; de nokrichting is parallel aan de slaggrenzen
- Bebouwing mag niet op de slaggrenzen staan
- Bebouwing vormt één ensemble en draagt bij aan herkenbaarheid van een erf
 - Met een vrijstaande woning herkenbaar als hoofdwoning
 - Met overige woningen en bouwwerken refererend aan schuren
 - De overgang van de (privé)tuinen naar het landschap wordt gekenmerkt door een overgang van een gecultiveerde inrichting naar een meer landschappelijke inrichting, zodat de overgang van tuin naar landschap vloeiend is.
 - Bijgebouwen aan de zuidgrens van het perceel zijn daarom niet toegestaan.
- Het ensemble volgt de traditionele hiërarchie van een boerenerf
 - De hoofdwoning heeft een ‘gezicht’ gericht op de oorspronkelijke ontginningsas, de Middendijk. Dit gezicht is bescheiden, passend bij een kleiner erf, maar formeler en statiger dan de achterzijde.
 - Voor de hoofdwoning een (eenvoudige) siertuin
 - Daarachter een functioneel, informeel erf; met daaromheen ‘functioneel’ groen zoals een boomgaard
 - Vanuit het erf en het functionele groen een semi-open overgang naar weilanden en akkers, met doorzicht op landschappelijk groen op de slaggrens.



1:500

N ←

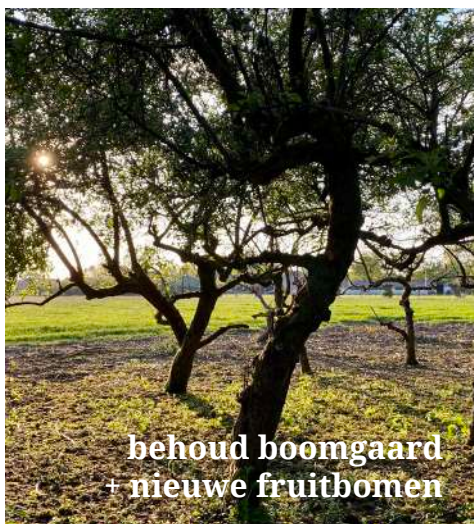
- De bouwvolumes omsluiten een gedeelde (verharde) buitenruimte
 - De afstand tussen bijgebouw en schuurwoningen is minimaal 15m en maximaal 20m
 - De gedeelde buitenruimte behoudt een (zicht)relatie met het omliggende landschap; bebouwing omsluit niet alle zijden van de buitenruimte
- Het bestaande bakhuis is onderdeel van het ensemble; het bakhuis hoort ruimtelijk bij de hoofdwoning; afstand tussen bakhuis en hoofdwoning en bakhuis is maximaal 5m.

Ontsluiting

- De schuurwoningen worden ontsloten via de gedeelde buitenruimte; de entrees bevinden zich aan het gedeelde erf.
- De hoofdwoning wordt formeel ontsloten via het toegangspad. De hoofdwoning is informeel ontsloten via de gedeelde buitenruimte (achterdeur).
- De gedeelde buitenruimte is semi-privaat, gasten zijn er welkom
 - De aan te leggen wandelroute loopt over het pad en daarmee ook langs de gedeelde buitenruimte
- De gedeelde buitenruimte is autovrij
 - Alleen voor laden- en lossen rijden bewoners het erf op
 - Incidenteel agrarisch bestemmingsverkeer voor de akkers achter het erf rijdt niet over de gedeelde buitenruimte, maar via het perceel met de boomgaard.
- Parkeren vindt geclusterd plaats naast de gedeelde buitenruimte.
 - Overdekt parkeren wordt gesitueerd in de bouwvolumes
 - Hoofdwoning: in het volume van de hoofdwoning
 - Schuurwoningen: in het gedeelde bijgebouw
 - Overige auto's van bewoners en bezoekers worden tussen de bomen in de (nieuw aan te planten) boomgaard geparkeerd, ontsloten vanaf het toegangspad



**aanvullen wilgenrij
langs toegangspad**



**behoud boomgaard
+ nieuwe fruitbomen**



beeldbepalende bomen



sierheesters



struweelhagen



**doorzichten naar
landschap
rondom het erf**



voedselbos



groene erfafscheiding



**plantenbakken bij
entrees schuurwoningen**



**aanleiding informeel
gebruik**



**gebakken elementenver-
harding en grind op erf**



**halfverharding waar
nodig voor verkeer**

4. Beeldkwaliteit erfinrichting

De hiërarchie van een streekgebonden boerenerf vormt de basis voor de erfinrichting, met een formelere voorzijde en functionelere achterzijde. Nieuwe landschapselementen versterken het slagenlandschap en de samenhang van het erf en spelen tevens een rol in privacy en informeel gebruik. (Zie bijlage II voor het landschapsplan)

Inrichting van het erf

- De voorzijde van het erf heeft de uitstraling van een boerensiertuin.
 - Minimaal 1 beeldbepalende boom (1e orde) aan de voorzijde van het erf; minimaal 1 solitaire heester of boom 3e orde; lage, inheemse hagen
 - Indien gewenst zijn borders met vaste planten mogelijk
- Het achtererf is functioneel van karakter en heeft een relatie met het achterliggende landschap
 - De uitstraling van het erf is rustig en eenvoudig
 - Het hart van het gedeelde achtererf wordt gemarkeerd met minimaal 1 boom (1e orde)
 - Met eenvoudige inrichting die aanleiding geeft tot informeel gebruik, zoals een bank rondom de boom
 - De verharding loopt door tot aan de gevels van de woningen; een ander legverband zorgt voor subtiel onderscheid tussen privé buitenruimte en gedeelde buitenruimte.
- Het perceel op naastgelegen slag wordt als één groen 'blok' in het landschap vormgegeven.
 - Met fruitbomen, eventueel moestuinen (bijvoorbeeld volgens de principes van een voedselbos)
 - De bestaande boomgaard wordt hier onderdeel van (m.u.v. zieke bomen).
- De bestaande wilgenrij langs het toegangspad wordt gehandhaafd en aangevuld.

Erfafscheidingen

- Erfafscheiding van de woonkavels met hagen
- Aangevuld met struweel/struiken om privacy tussen woonkavels te borgen (zie landschapsplan in bijlage II)

Verharding

- Verharding draagt bij aan het erfensemble; verharding loopt door tot de bebouwing
 - Gebakken elementenverharding in combinatie met grind en/of halfverharding
- Verharding wordt op het erf onderbroken door groen t.b.v. informeel gebruik, privacy en ruimtelijke kwaliteit (zie landschapsplan in bijlage II)



eenduidige
hoofdvormen



eigentijdse referentie
boerenschuur



dakvlakken
beeldbepalend



plint mogelijk



hoofdwoning met
gezicht naar de straat



insnede t.b.v. terras



samenhang bij- en
hoofdgebouwen



Eenduidige
hoofdvormen



insnede t.b.v. entree



insnede t.b.v. overstek



insnede t.b.v. zichtas

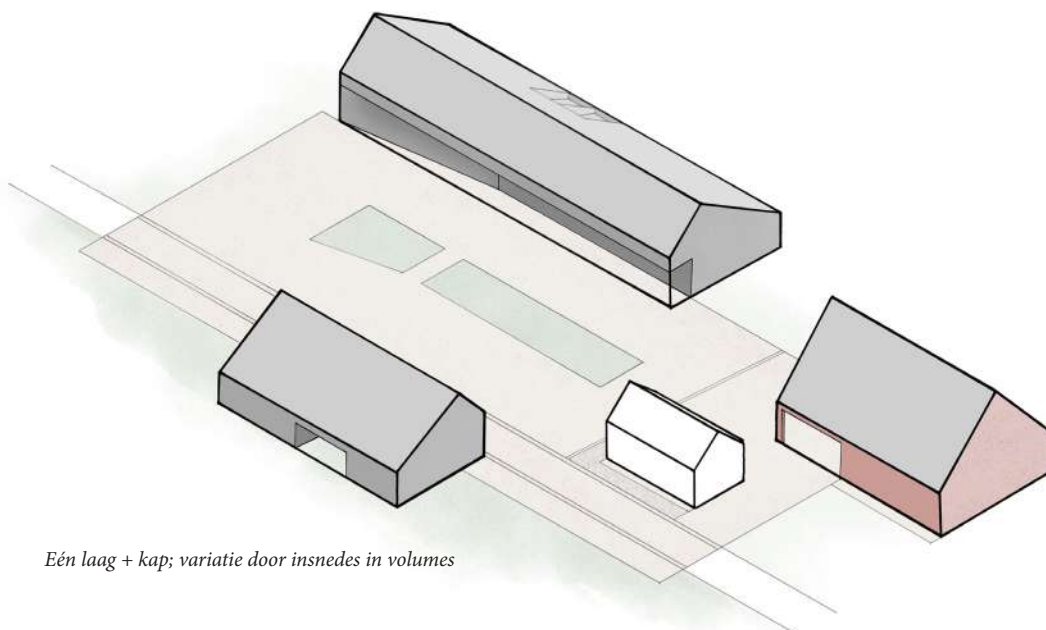


eigentijdse referentie
boerenschuur

5. Beeldkwaliteit bebouwing

Bouwvolumes en -typologie woningen

- De bebouwing refereert op eigentijdse wijze aan het streekeigen boeren erf
- De bebouwing bestaat uit één laag met een kap
 - Maximale nokhoogte hoofdwoning: 11m
 - Maximale nokhoogte schuurwoningen: 9m
 - Maximale nokhoogte bijgebouwen: 9m
- Het dak neemt hier een beeldbepalende rol in
 - Dakvlakken zijn relatief groot en gesloten
 - De daken zijn zadeldaken
 - Geen platte daken, geen lessenaarsdaken, geen wolfseinden
- De hoofdwoning
 - heeft een eenvoudige hoofdvorm
 - Kap mag zowel symmetrisch als asymmetrisch zijn
 - De hoofdwoning is programmatisch opgedeeld in een voor- en een achterhuis. Het voorhuis vormt het formele gezicht naar de rijweg; het achterhuis sluit qua aan bij het informele en functionele karakter van de gedeelde buitenruimte.
- De schuurwoningen
 - Zijn vormgegeven als één geheel; met een eenvoudige hoofdvorm
 - Kap refererend aan kapschuurtypologie: asymmetrisch met lage goot richting landschap, hogere goot aan gedeelde buitenruimte
- Het bijgebouw toont verwantschap in bouwvolume en uitstraling met de schuurwoningen (m.u.v. het bestaande bakhuis)
- Variatie in de gebouwvolumes wordt aangebracht door insneden in de volumes, vanuit functie en programma (entree, garage, veranda e.d.)



Eén laag + kap; variatie door insneden in volumes



eigentijdse referentie
boerenschuur



hout



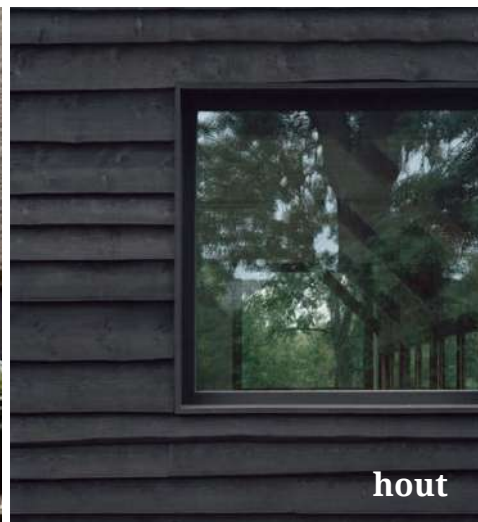
sobere detaillering



hout



riet



hout



hout



keramische pannen



bijgebouwen onderge-
schikt en in samenhang
met hoofdbebouwung



plint



metselwerk



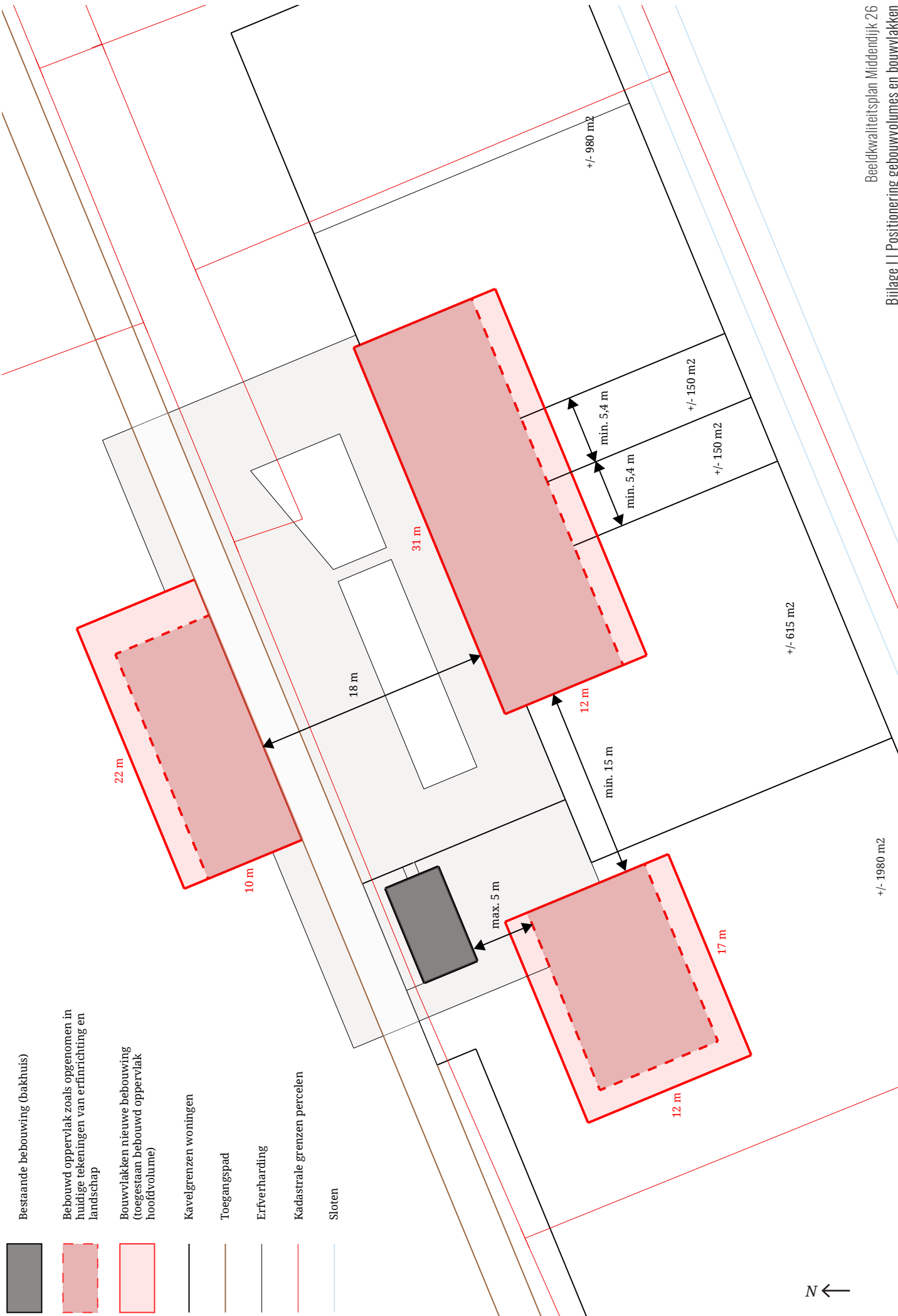
plint

Uit- en aanbouwen

- Het plaatsen van extra dakkapellen is niet toegestaan, zodat schuurtypologie herkenbaar blijft
- Uit- en of aanbouwen grenzend aan het gedeelde erf en het toegangspad zijn niet toegestaan
- Extra bijgebouwen dienen ondergeschikt in positionering en afmetingen te worden vormgegeven, in samenhang met de overige bebouwing qua kleur- en materiaalgebruik.
- Extra bijgebouwen dienen altijd in afstemming met CPN ontworpen te worden.

Materiaalgebruik en detaillering

- De vier schuurwoningen worden in één materialen- en kleurencombinatie uitgevoerd
- De schuurwoningen dienen uitgevoerd te worden in 'schuurmaterialen' als houten gevels en een keramisch pannendak of metalen plaatmateriaal als dakbedekking.
- Het beoogde bijgebouw grenzend aan de gedeelde buitenruimte is in vergelijkbare vormtaal, kleuren en materialen vormgegeven als de schuurwoningen
- De hoofdwoning heeft een ander hoofdmateriaal en/of -kleur; maar wel in samenhang met schuurwoningen en bijgebouw
- 'Voorhuis' van de hoofdwoning wijkt af van de materialen en/of detaillering aan de erfzijde; als gezicht naar de rijweg en entree van het erf.
- Het 'achterhuis' van de hoofdwoning is georiënteerd op het erf en sluit qua vormgeving aan op de bebouwing rondom het erf. Voor- en achterhuis vormen echter nog steeds een geheel.
- De hoofdwoning mag uitgevoerd worden in metselwerk, hout, met dakbedekking van pannen, metalen plaatmateriaal of riet.
 - Metselwerk in streekeigen kleur: roodtint
- Een plint van metselwerk, beton of pleisterwerk tot maximaal 0,8m hoog is toegestaan
- Alle bebouwing wordt uitgevoerd in natuurlijk materialen in gedekte kleuren
- Geen geglazuurde materialen
- Sobere, subtiele detaillering; m.u.v. het voorhuis van de hoofdwoning, waar meer uitpakkt mag worden
- Geen (zichtbare) goten



Bijlagen

I. Bouwvlakken

II. Landschapsplan

Open Kaart

co-creatie van de leefomgeving

ir. drs. Hanneke Stenfert
hanneke@deopenkaart.nl
0630281636
www.deopenkaart.nl

in samenwerking met:
landschapsarchitect Romy Zwiers MSc.

In opdracht van:
Coöperatie Polder Nijbroek

September 2020

