

# De Pol Nijkerk

Masterplan herinrichting buitenruimte  april 2025

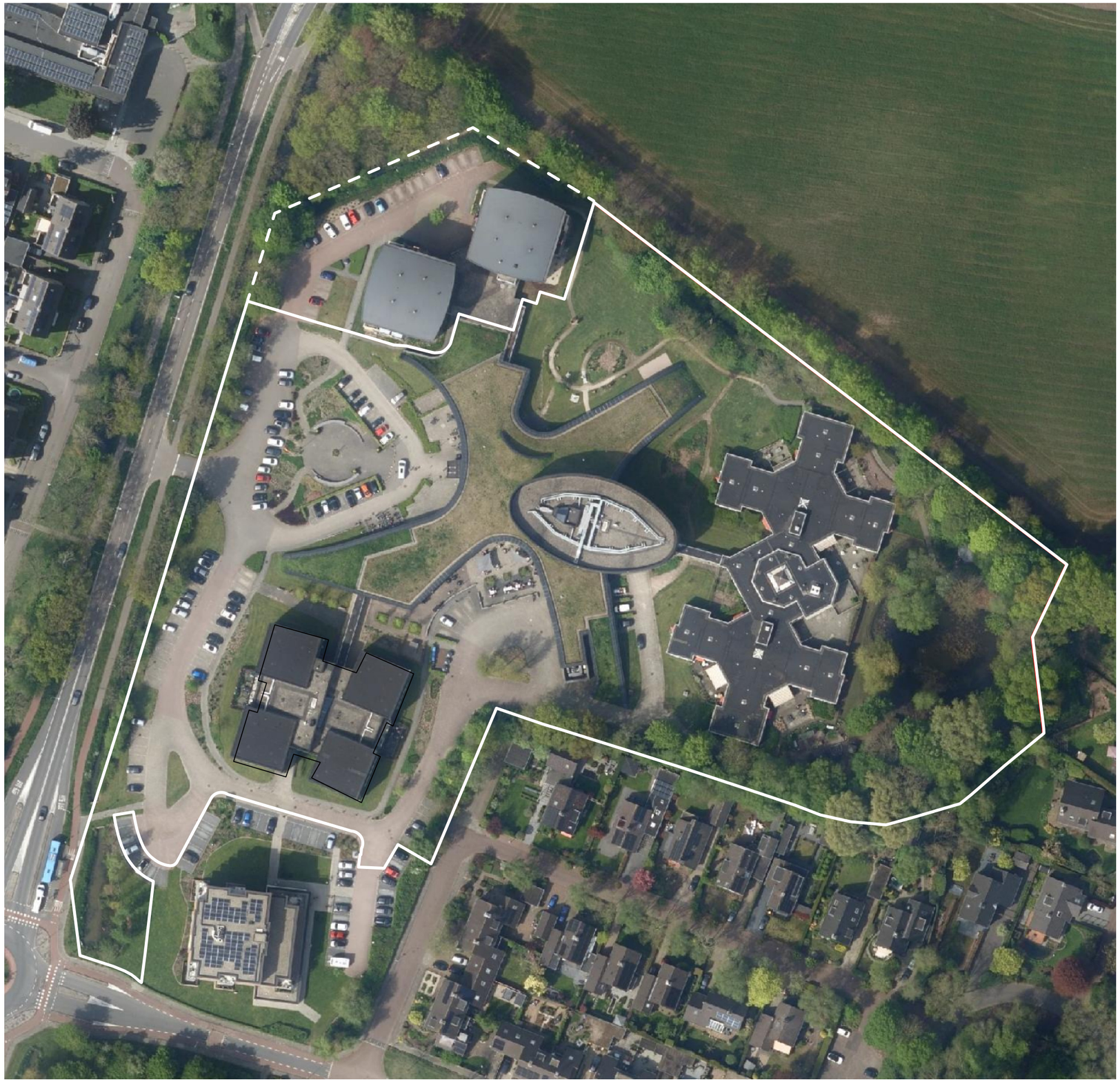
(m/v)* mulderendevries vangorkom

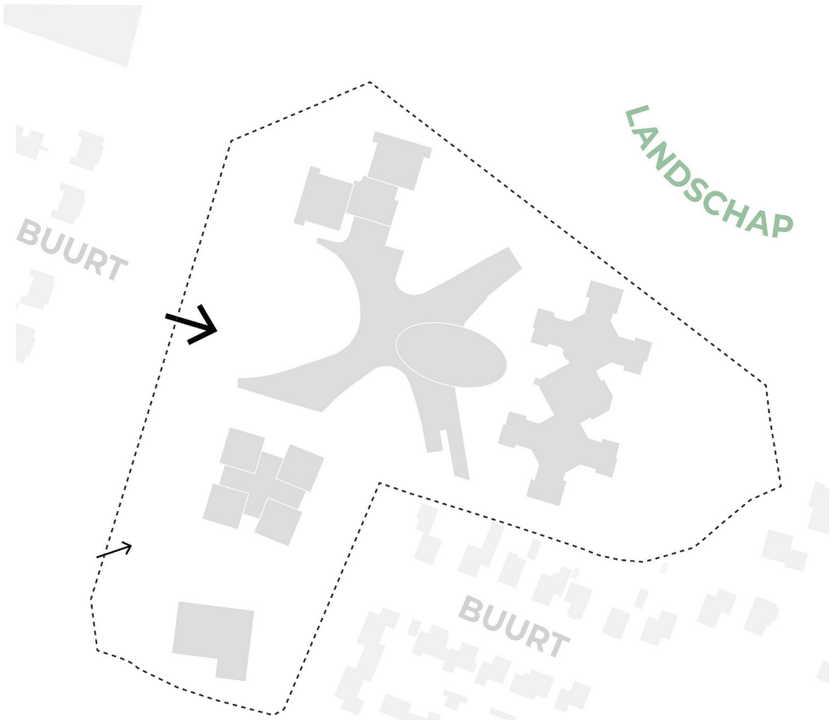
# INLEIDING

**Opgave**
Beweging 3.0 is eigenaar van het terrein De Pol in Nijkerk. Op het terrein staan verschillende gebouwen met woon-zorgfuncties. Het Hoofdgebouw A blijft bestaan, evenals gebouw C ’t Carré. Gebouw B wordt gesloopt en vervangen door een nieuw woonconcept. De wens is om kleinschalig te wonen, deels gemengd met ‘regulier’ wonen. Ontmoeting, verbinding en de regie op het eigen leven staan daarbij centraal. De nieuwbouw en de buitenruimte moeten dat zoveel mogelijk stimuleren. Een mix van functies, een diversiteit aan verblijfs- en ontmoetingsplekken en ommetjes van verschillende grootte (leefcirkels) zijn van cruciaal belang om de relatie tussen zorg, wonen en omgeving zoveel mogelijk te integreren.

In samenwerking met AG NOVA architecten uit Amersfoort hebben wij de afgelopen maanden stedenbouwkundige studies uitgevoerd naar de positie en configuratie van de vervangende nieuwbouw. Tussentijds heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met omwonenden, gemeente, welstand en met Beweging 3.0 (gebruikersoverleg). Ook heeft een inmeting van het terrein plaatsgevonden, zodat de hoogtepeilen van de bestaande situatie, de vijver en de bestaande bomen inzichtelijk zijn.

Binnenkort wordt de omgevingsvergunning van de nieuwbouw ingediend. Voorliggend stedenbouwkundig-landschappelijk Masterplan heeft twee doelen. Enerzijds biedt het inzicht in de stedenbouwkundige aspecten die getoetst worden bij de omgevingsvergunning zoals ontsluiting, calamiteitenverkeer en de parkeerbalans. Anderzijds biedt het voor Beweging 3.0 een kader op hoofdlijnen, waarmee deelgebieden van het terrein verder uitgewerkt en uitgevoerd kunnen worden.

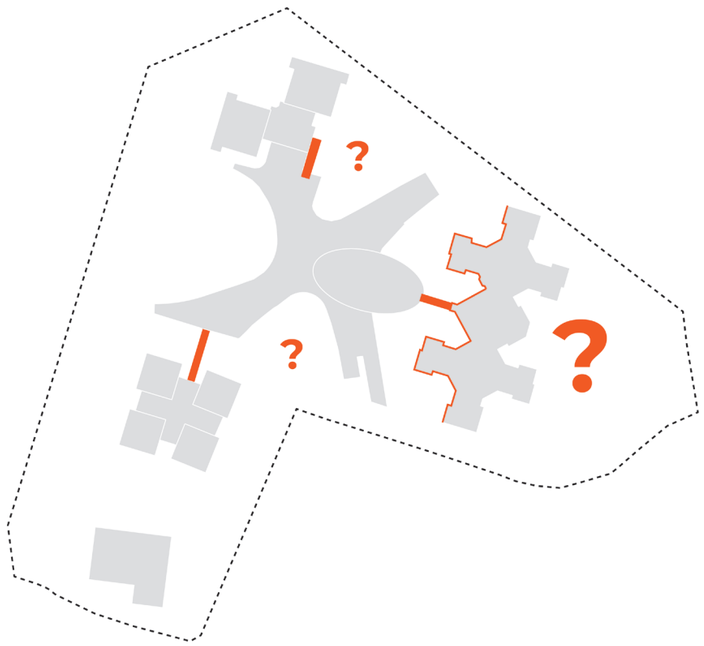





**Enclave**
De pol is een enclave tussen buurt en landschap. Het terrein is slechts via 2 entrees toegankelijk. Ondanks de parkachtige kwaliteiten wordt het gebied nauwelijks door de buurt gebruikt. Door de dichte onderbegroeiing is er aan de noordzijde nauwelijks zicht op het open landschap van landgoed Salentein.








**Belemmering van toegankelijkheid**
Verbindingsgangen tussen de gebouwen belemmeren de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het terrein. Gebouw B met haar lange gevel blokkeert het zicht op en de verbinding naar het oostelijk parkdeel.
Er is teveel sprake van ‘voor’ en ‘achter’.





# Concept




**Openbaar park**

De pol wordt als openbaar park beschouwd, als stapsteen vanuit de buurt naar het landschap. De groene zoom verankert de plek en verbindt het met de omgeving.









**Aantrekkelijk en doorwaadbaar**

Door het hoofdgebouw op de begane grond (Bruisend Hart) te openen en gebouw B te slopen, wordt het terrein erachter bereikbaar.
De zijwanden van de verbindingsgangen worden verwijderd voor een betere doorwaadbaarheid tussen de gebouwen naar het terrein.
Het entreegebied van het hoofdgebouw wordt vergroend en de vijver aan de oostzijde wordt aantrekkelijker en bereikbaarder gemaakt.







**Bruisend Hart omringd met satellieten**

De nieuwbouw wordt opgedeeld in drie kleinschalige gebouwen. Dit versterkt de bestaande opzet van een groot ‘hart’ en kleine ‘satellieten’. De nieuwbouw staat op een grid zodat rust en eenheid ontstaat. Ruimte tussen de gebouwen zorgt voor doorzichten en een goede doorwaadbaarheid.










**Groene zoom**

We versterken de groene zoom rondom het terrein. De zoom is het intermediair tussen De Pol en de omgeving. Aan de zuid- en oostzijde versterken we de beplanting voor privacy naar de omwonenden. Parkeren wordt clusteren aan de oostrand, verzacht door toevoeging van bomen en heesters. Aan de noordzijde wordt de dichte onderbeplanting deels uitgedund, voor meer uitzicht richting landgoed Salentein.








**Dolende route**

De dolende parkroute verbindt gebouwen, park en omgeving.
De route nodigt uit tot beweging en ontmoeting tussen de verschillende gebruikers.




**Verblijf- en ontmoetingsplekken**

Bestaande verblijfsplekken worden opgewaardeerd en aangevuld met nieuwe functies en ontmoetingsplekken, zoals moestuinen, terrassen, speelplek, dierenweide, kabouterroute, beweegtuin en vijvervlonder.













# Masterplan

# **MASTERPLAN |** plankaart

** Inrichting terrein rondom appartementen i.o.m. met bewoners en corporatie;*
** Optie om aan te sluiten bij de nieuwe inrichting en meer te vergroenen;*
** Optie om situatie te handhaven zoals bestaand*



*Parkeren zo groen mogelijk ingepast*



*Ruimte voor een evenement en ontmoeten*



*Ontspannen wandelpaden voor een rondje door de tuin*



*Behoud van de vijver*
*Vlonder om te verblijven en uit te kijken*

*Logistieke lus*

*Groene buffer versterken naar de buren*

*Inrichting handhaven bestaand*

houten hekwerk bij
kinderdagverblijf

bloemrijk gras

beukenhaag

bloeiende vaste planten
met kleine heesters als accenten

BUURTKEUKEN

GRAND
CAFÉ

asfalt paden met afstrooilaag

ORANJERIE

terras tegels 15x15cm


valondergrond naar
keuze gras of zand
3x bankje
klauter- of
beweegtoestellen
zand- en water speelelement







# Facetten

*Terras bij centrale ruimte*



*Beweegtuin bij de fysioruimte*





*Speeltuin kinderdagverblijf*

*Rondje wandelen*





*Verstilde ruimte bij de vijver onder bestaande bomen*



*Moestuin*



*Kabouterpad*



*Dierenweide*

*Dode boom op tijdscapsule*





*Kleine fruitboompjes indien mogelijk verplanten naar moestuin*



*Te kappen i.v.m. gebouw II*

*Handhaven*


Rand versterken met inheemse bomen, heesters en bodembedekkers
Hagen rondom verblijfsplekken in het park
Zones bij entrees en terrassen: vaste planten, solitaire heesters en bomen
Hagen rondom logistieke elementen en langs terrassen
Diverse soorten bomen in het park





nieuwe inheemse bomen





nieuwe heesterlaag, o.a. bloeiende krent, wintergroene hulst, wintergroene rododendron



struikhedera, varens, vinca
bodembedekker



wintergroene kamperfoelie
op hekwerk



# **FACET |** referentiebeelden nieuwe groenstructuur zoom

inheems

voedselboom voor vogels

waardboom voor vlinders

drachtboom voor bijen

opvallende bloei

opvallende herfstkleur

## VERSTERKEN BOMENRAND

inheems, natuurlijk karakter, grote bijdrage aan biodiversiteit

## TOEVOEGEN HEESTERLAAG

voor wederzijdse privacy en versterking biodiversiteit

## BLOEIENDE SOORTEN MIDDENGEBIED

seizoensbeleving, uitbundige bloei



Quercus robur
zomereik

Tilia cordata
Winterlinde

Betula pendula
Ruwe berk

Acer campestre
Veldesdoorn

Pinus sylvestris
Grove den

Caastanea sativa
Tamme kastanje

Sorbus aucuparia
Lijsterbes

Coryllus avellana
hazelaar

Crataegus monogyna
Meidoorn

Amelanchier lamarckii
Krentenboompje

Sambucus nigra
Gewone vlier

Ilex aquifolium
Hulst

Prunus avium
Wilde kers

Prunus yedoensis
Yoshinokers

Tetradium daniellii
Bijenboom

wintergroen

wintergroen



*Weelderige bloeiende plantvakken met heesters als accenten*




*Basis van bodembedekkers met diversiteit aan bloeiende beplanting dat jaarrond een gevarieerd en mooi beeld heeft*

*wensbeeld: herinrichten parkeerplaatsen woningstichting t.b.v. eenduidig beeld en meer vergroening*

*130 parkeerplekken nieuw ingericht*

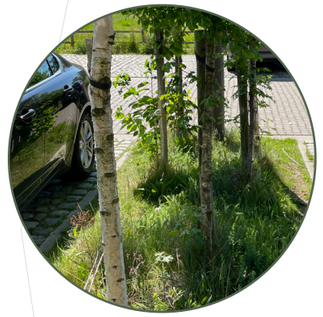
*4x miva*

*6x reservering avondzorg*

*54x fietsplekken*
*ca. 8 plekken motoren, bakfietsen en scooters*

*Handhaven 45 parkeerplekken appartementen zuid particulier*

*Parkeren tussen het groen*





*Open verharding met dichte uitstapstroken*





*Parkeervakken in grasbetonsteen.*
*Uitstapstroken in dichte steen voor comfort ivm de doelgroep*

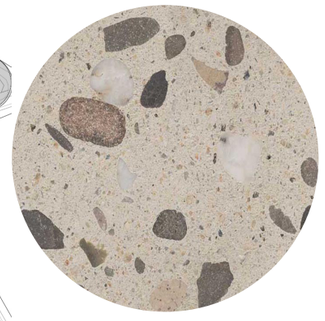




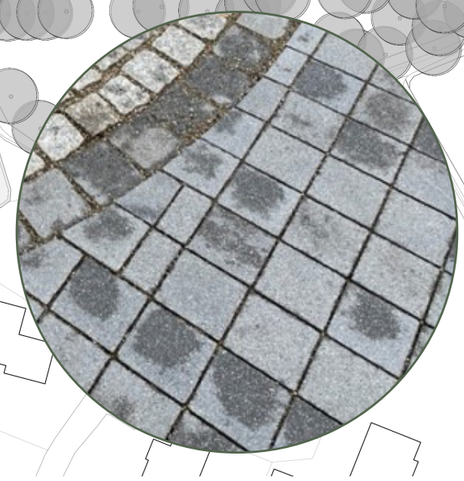
*Parkpaden in asfalt met vaste afstrooilaag en rand van keitjes.*

*Afstrooilaag ook aanbrengen op bestaande paden die worden gehandhaafd voor een uniform beeld. Daarmee ook scheuren en ongelijkheden repareren voor comfort ouderen.*

*Afwerking in warme tint op terrassen in diagonaal patroon*
*Type n.t.b., bijvoorbeeld Metten Boulevard*



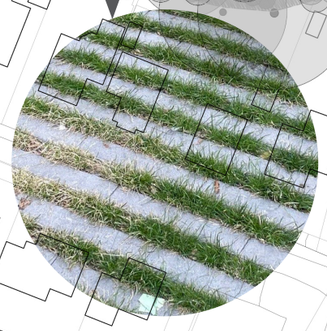




*Terrassen in formaat 15x15cm tegel, blokverband.*
*Geen vellingkanten voor nette uitstraling en vlakke afwerking voor comfortabel gebruik voor rollators en rolstoelen.*



*Rijbaan parkeren en logistieke lus:*
*herbruik bestaande betonklinkers*



*Grasbetonsteen (Hydro lineo) langs paden voor hulpdiensten.*
*Type n.t.b., vlakke afwerking*


Logistiek op gebouwniveau met rolcontainers
containers
+ grofvuil
Route vrachtwagens, logistiek was,
restaurant etc.
Route geschikt voor incidenteel verkeer,
bijv. technische dienst.
Pad verbreed met stroken
grasbetonsteen

*Hoofdtoegang terrein aan Vetkamp*

*Kort stuk achteruit steken en keren op paden*

*Opstelplaats brandweer binnen 10m van hoofdentrees*

*Geboorde put die de drie gebouwen bedient; Locatie in plantvak middengebied, exacte positie n.t.b.*



*Route geschikt voor ambulance en brandweer, stroken grasbeton aan weerszijden pad (rijcurves moeten nog ingepast worden)*

*Bestaande noodinrit voor hulpdiensten aan het Hazenveld*



**COLOFON**

opdrachtgever Beweging 3.0

i.s.m. AG NOVA architecten

(m/v)* mulderendevries vangorkom