

UGCHELEN

VISIE DORPSCENTRUM

Juni 2019



Studiegebied

Inleiding

Ugchelen, gelegen in het zuidwesten van Apeldoorn, is een wijk met een sterk dorps karakter. Een actieve wijk waar vanuit diverse geledingen veel initiatief komt om dingen te ondernemen. De gemeente is hier blij mee en wil hierbij, ook vanwege haar rol als 'andere overheid', zoveel mogelijk faciliteren.

Bij de bewoners, dorpsraad, vastgoedeigenaren en ondernemersvereniging Ugchelen Plaza leeft al langere tijd een grote wens om van het centrum van Ugchelen (rondom de Molecatenlaan en de Ugchelseweg) een echt dorps hart te maken. Een dorps hart waar mensen bij elkaar komen voor bijzondere gelegenheden, waar het gezellig vertoeven is, dat goed bereikbaar is, de voorzieningen op peil zijn en een uitstraling heeft die past bij het karakter van Ugchelen.

Doel

Het doel van deze visie is vooral om een beeldambitie neer te leggen voor opwaardering van het dorpscentrum. In dit document is de visie uitgewerkt naar een stedenbouwkundig kader, waaraan toekomstige plannen in het dorps hart van Ugchelen worden getoetst. Deze visie is gericht op de vorming van het dorps hart en gaat niet over Ugchelen als geheel.

Deze visie moet worden gelezen als een stedenbouwkundig en landschappelijk kader voor de invulling van zowel de openbare ruimte en de bebouwing. In deze visie zal ook het aspect 'beeldkwaliteit' aan de orde komen zodat alle individuele plannen die de komende jaren zullen worden gemaakt een onderlinge samenhang krijgen en zich naadloos zullen voegen in de context van het hart van Ugchelen.

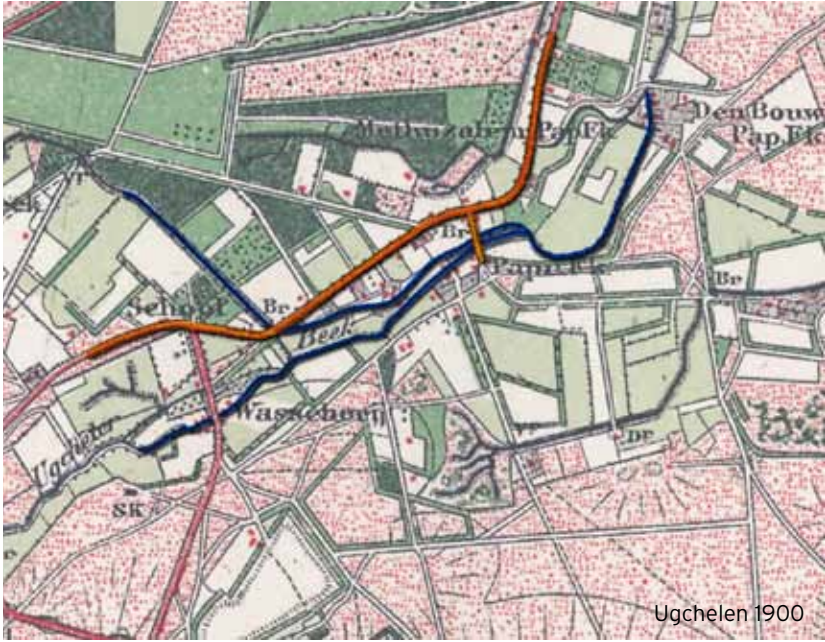
NB.: Op dit moment (juni 2019) is de haalbaarheid en realisatie van de verschillende wensen en ideeën van gemeente, particulieren en ontwikkelaars nog niet vastgesteld.

Aanleiding

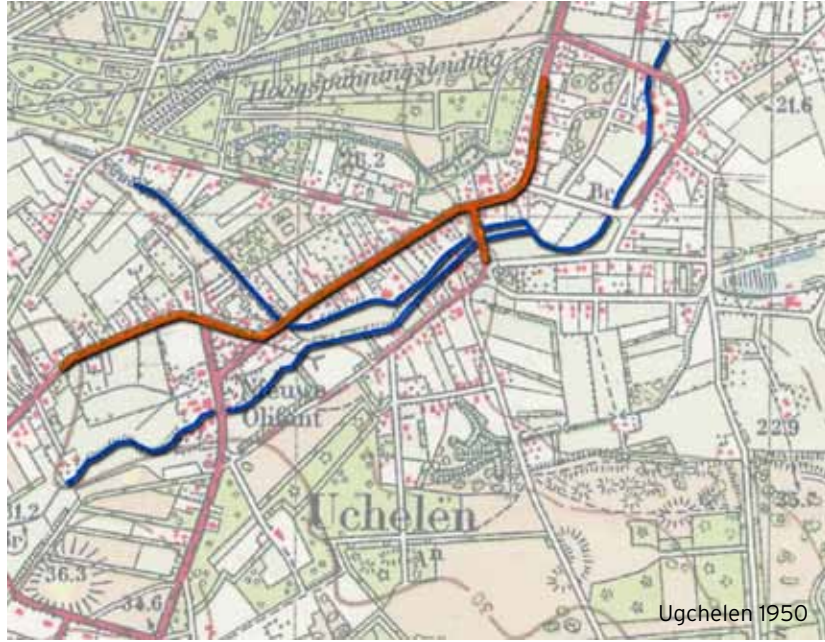
Er zijn al eerder plannen gemaakt om het dorps hart van Ugchelen te upgraden. De reden waarom dit nooit is gelukt heeft te maken met de aanwezigheid van het LPG-vulpunt van tankstation De Witte aan de Ugchelseweg 203. Door de hindercirkel van het vulpunt zijn er in het centrum van Ugchelen niet of nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Inmiddels is er overeenstemming over de verplaatsing van het tankstation en nu het LPG-vulpunt per 1 september 2019 sluit, ontstaan er mogelijkheden om het gewenste dorps hart te realiseren.



Tankstation De Witte aan de Ugchelseweg 203 met hindercontour in rood



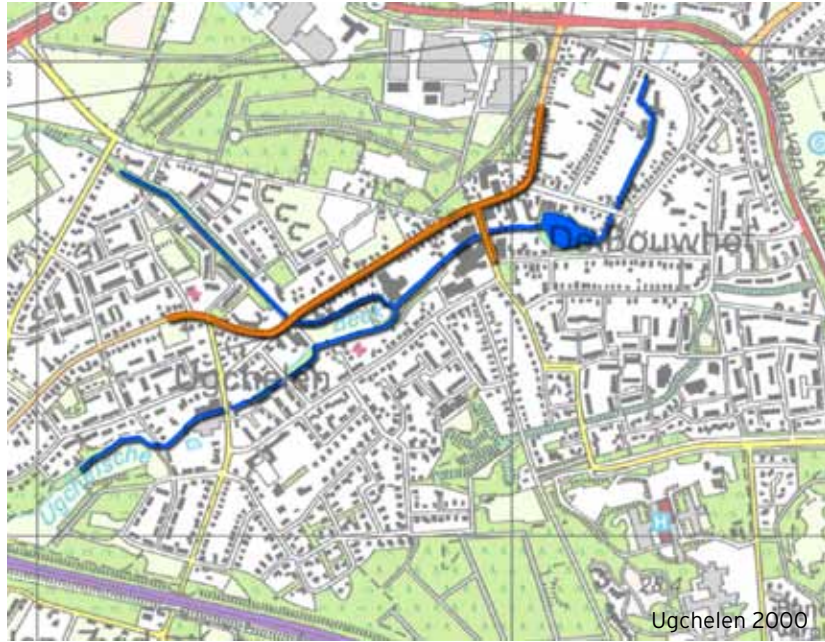
Ugchelen 1900



Ugchelen 1950



Ugchelen 1975



Ugchelen 2000

Ruimtelijke analyse

Historie

Het woord 'Ugchelen' verwijst mogelijk naar het Middelnederduitse 'uchte' wat zoveel betekent als ochtend, ochtendschemering of het Westfaalse 'uchte' dat verwijst naar morgenweide: de weide waarop het vee 's ochtends wordt samen gedreven'.

Ugchelen ontstond in de middeleeuwen als een agrarische nederzetting aan de rand van de Ugchelse Enk, die zich vanaf de Hoog Buurloseweg in zuidwestelijke richting uitstrekte tot ver voorbij de snelweg A1. De enken lagen als grote, open en bolle enclaves op de heide en werden omgeven door een grote houtwal die het vee buiten hield. De Ugchelse Enk is, ondanks de doorsnijding met de snelweg A1, de enige in de stadsrand van Apeldoorn die nog als enk herkenbaar is en waar alle karakteristieken nog aanwezig zijn.

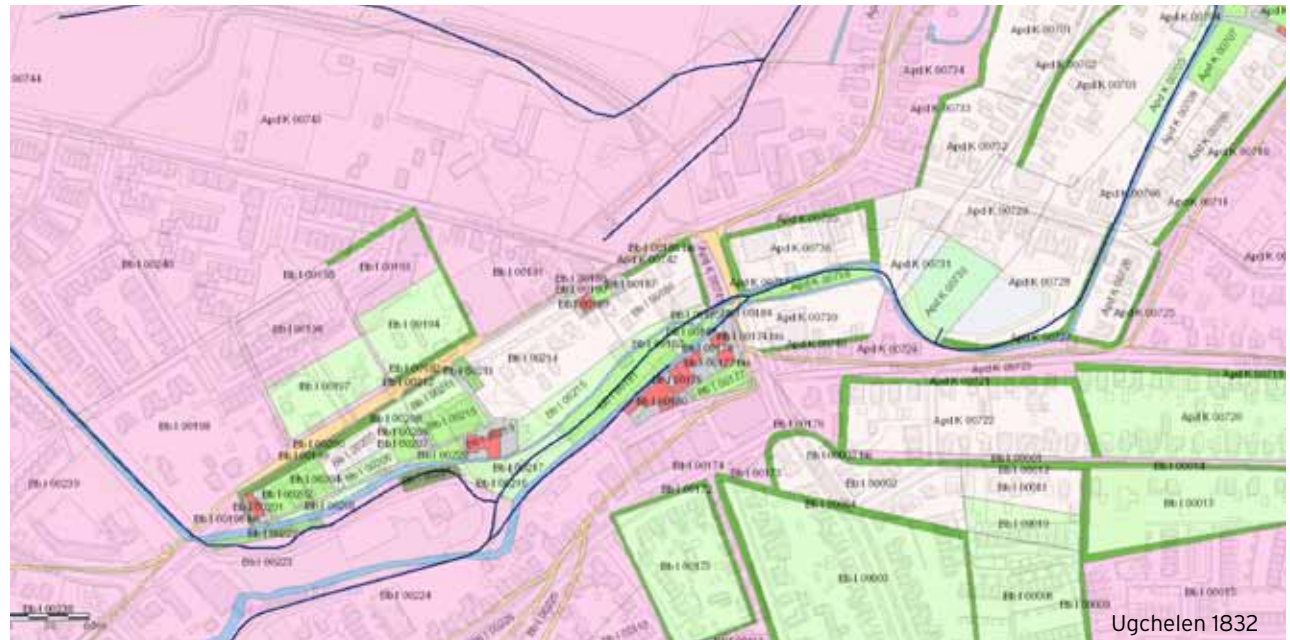
Ook de vele sprengbeken hebben de ontwikkeling van het dorp bepaald. Met de komst van de papiermolens ontstonden vanaf de zeventiende eeuw clusters bedrijven met woningen eromheen, zoals de Oude Molen (Van Altena) en de Nieuwe Molen (Het Voorslop). Er werden nieuwe verbindingswegen aangelegd zoals de Ugchelseweg, Hoenderloseweg en de huidige G.P. Duuringlaan. Hierdoor groeide het dorp en verplaatste het zich ook deels van de enkrand naar de beekdalen.

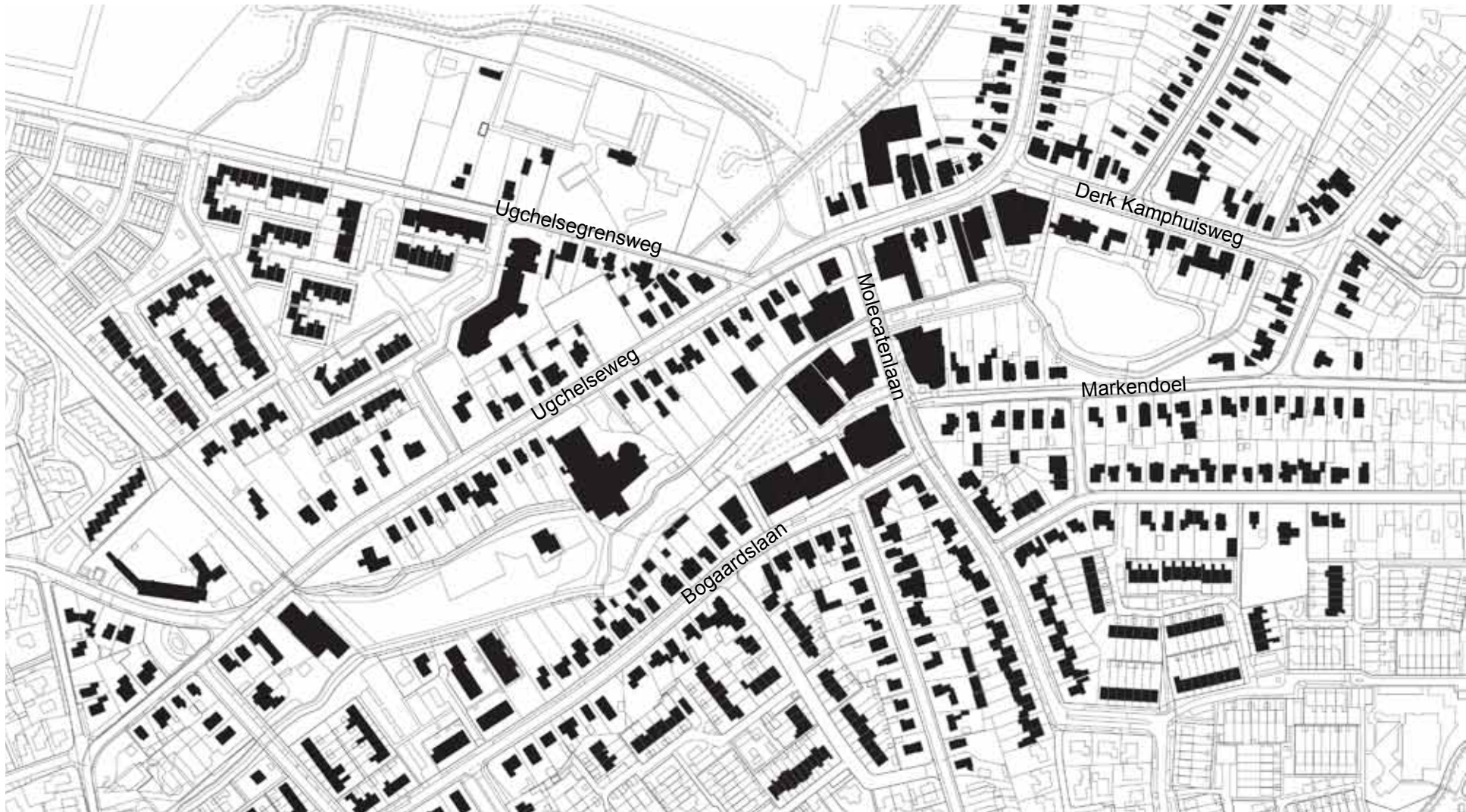
Zowel de wegen als de sprengbeken vormden lijnen waarlangs het dorp en de stad door lintbebouwing in de negentiende en twintigste eeuw geleidelijk naar elkaar toekropen. Al bleef Ugchelen tot de jaren zestig een losliggende bebouwingkern. Door het uitbreidingsplan van 1950 en de aanleg van de A1 en de Europaweg in de jaren zestig, begon de planmatige ontwikkeling van het grondgebied tussen de wegen. Bij al die plannen stond

het eigen karakter centraal. In de toelichting op het structuurplan van 1961 werd bijvoorbeeld gesteld: *'Het imago van Apeldoorn is voor de westerling het grote dorp met huizen en een tuintje. Dat is voor het stedelijke gebied onjuist, maar voor Ugchelen zullen wij dit beeld behouden en Ugchelen zal [...] een oord worden met de geneugten van een dorp en het comfort van de stad.'* Het is te danken aan deze visie dat Ugchelen haar dorpse karakter heeft behouden, zowel langs de historische linten als in de uitbreidingen.

(Bron: 'Dik Apeldoorns Stadsboek', Gemeente Apeldoorn)

Op de kaarten hiernaast en hieronder staat de ontwikkeling van Ugchelen vanaf 1832 tot nu aangegeven. De Ugchelseweg en de Ugchelsebeek vormen de continue ruimtelijke elementen door de tijd heen. Op de kaarten is goed te zien hoe het dorp zich aanvankelijk ontwikkelde langs de verschillende wegen en paden. De bebouwing bestond uit boerderijen, woningen en fabrieken (papier en wasserijen) die zich hier verstigden vanwege het schone water van de beken en sprengen.





Morfologie

De fijnmazige/fijnkorrelige structuur van de lintbebouwing bepaalt nog steeds het beeld van Ughelen. Daartussen zijn her en der grotere bebouwingseenheden herkenbaar van (vooroorlogse-) bedrijven (o.a. Texoclean aan de Ugchelseweg) en winkels van later datum (aan de Molecatenlaan). Verder weg gelegen van het dorpscentrum zijn planmatig opgezette naoorlogse buurten en wijken. Deze kenmerken zich door aaneengeschakelde en/of rijenbebouwing.



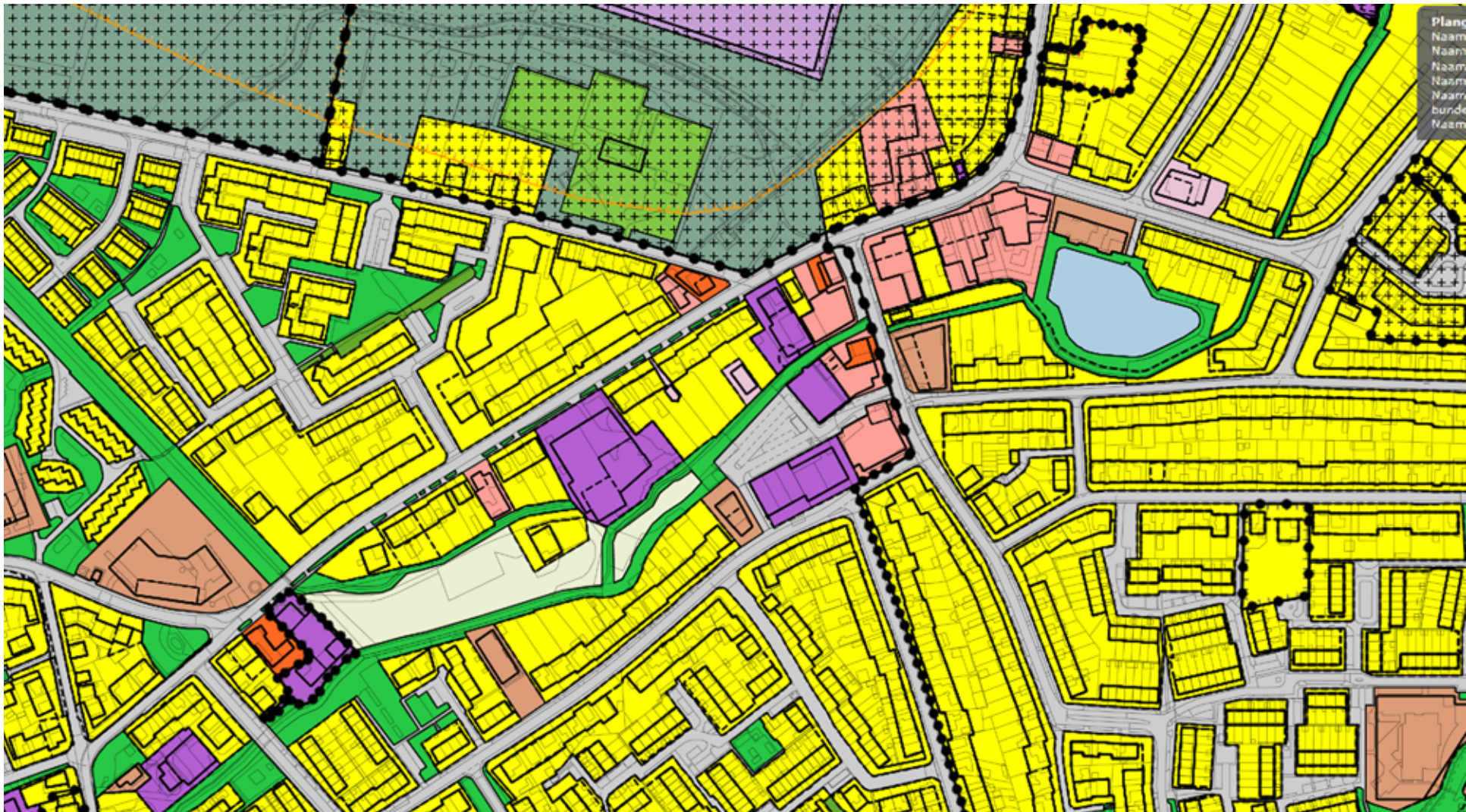
Ruimte

- Het openbare gebied bestaat grotendeels uit straten en groengebieden (in zwart aangegeven op de bovenstaande kaart).
- In blauw aangegeven zijn de in het openbare gebied gelegen beken.
- Het grootste deel van het dorpscentrum is particulier bezit. Het gaat hierbij om percelen met bebouwing (wit

en omliggende tuinen danwel buitenruimte (lichtgrijs). Hoewel deze tuinen niet openbaar toegankelijk zijn geven ze wel het 'gevoel van ruimte' en 'openheid' dat Ugchelen kenmerkt.

- Sommige terreinen in particulier bezit zijn wel openbaar toegankelijk (donkergrijs). Het betreft hier veelal voormalige voortuinen die zijn aangestraat en naadloos overgaan in de openbare ruimte van de Ugchelseweg






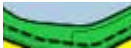


en de Molecatenlaan. Ook zijn er een tweetal parkeerterrein achter de Dekamarkt en de AH die in particulier bezit zijn maar die een openbaar karakter hebben.



Functionele indeling

De bestemmingsplankaart van Ughelen geeft een goed inzicht in de verdeling van de functies in het centrum van het dorp:

- 'Wonen' is de meest voorkomende functie. Langs de linten gaat het hierbij veelal om vrijstaande en geschakelde woningen. In de naoorlogse buurten is er meer complexmatig in rijen gebouwd.
- Ter plaatse van de aansluiting Molecatenlaan-Ughelseweg is er sprake van een menging van functies; naast (gestapelde) woningbouw zijn hier winkels ('Detailhandelsdoeleinden'), bedrijvigheid ('Bedrijfsdoeleinden'), voorzieningen ('Maatschappelijk') en Horeca.
- Verder dooradert 'Groen' in verschillende gradaties en vormen het dorp.

	Wonen		Horeca
	Detailhandel		Natuur
	Maatschappelijk		Groen
	Bedrijf		Wegen



Groen-Blauwe structuren

- Het gebied rondom het dorpshart is (nog steeds) dooraderd met beken en sprengen. Zo doorkruist de Ugchelsebeek het dorpscentrum ter plaatse van de Molecatenlaan. Rondom deze watergangen is er veel groen aanwezig.
- In 2018/2019 is in het kader van het Beekherstelprogramma de Ugchelsebeek gerenoveerd.

- Het bosrijke gebied ten noorden van de Ugchelseweg en de Ugchelsegrensweg is een bijzondere kwaliteit. Het dorpshart en het bos grenzen hier letterlijk aan elkaar.
- Langs de meeste straten zijn aan één of twee zijden laanbomen geplant, soms aangevuld met bermbeplanting. Samen met de veelal riante groene voortuinen van de aanliggende percelen bepaalt dit

mede het groene karakter van Ugchelen.



Autoverkeer en openbaar vervoer

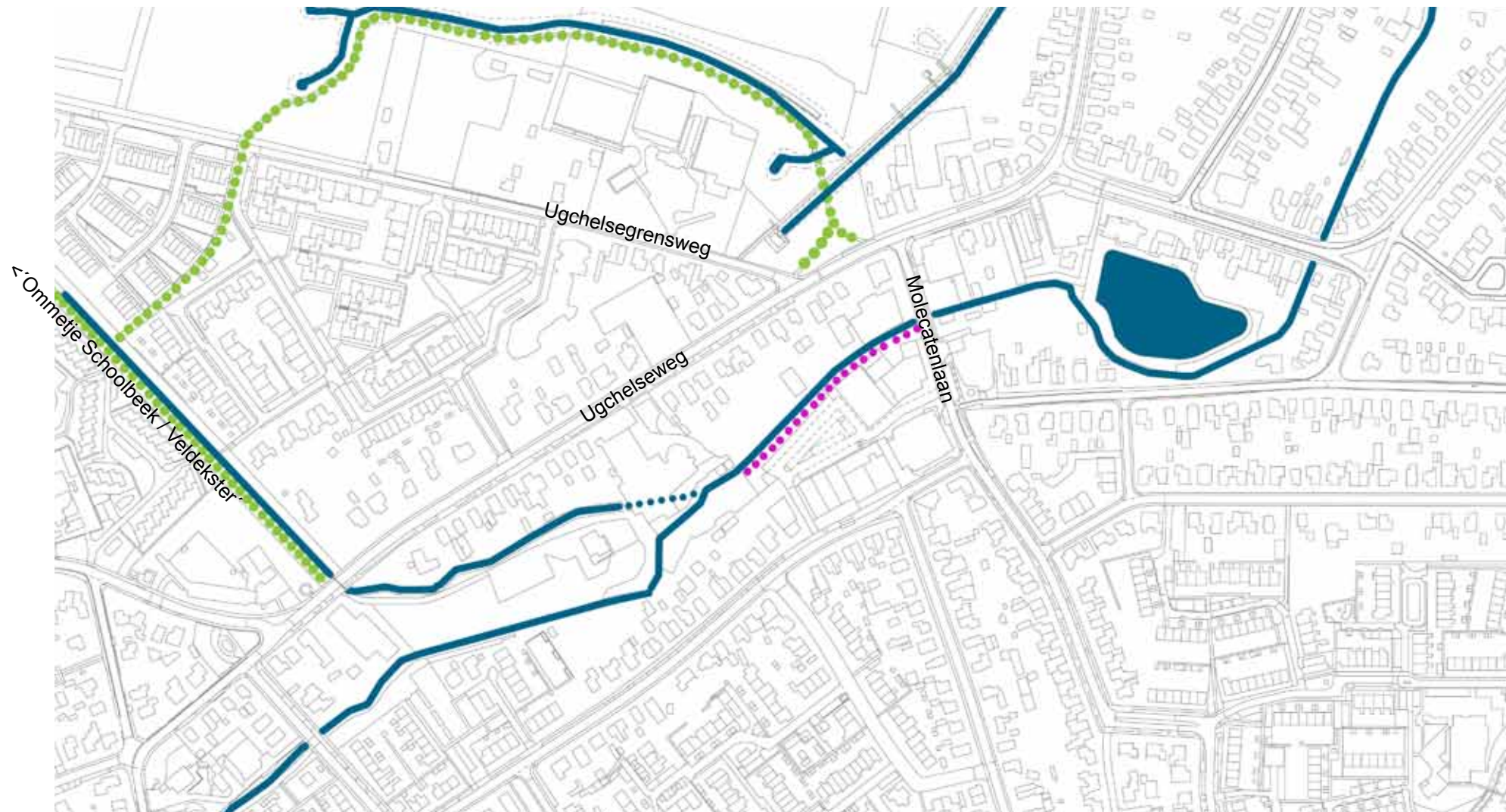
- Wegenstructuur; Ughelen is in zijn geheel een verblijfsgebied. De wegen, dus ook de Ughelseweg en Hoenderloseweg, maken geen deel uit van de stedelijke hoofdwegenstructuur. Deze wegen zijn dan ook niet bedoeld voor doorgaand verkeer. Dat de Ughelseweg, Hoenderloseweg, Molecatenlaan en in mindere mate de Bogaardslaan een wat meer

doorgaand karakter hebben dan de andere wegen binnen het dorp klopt gevoelsmatig wel. Dat komt door de net even wat bredere profielen en bochtstralen, een hogere verkeersintensiteit en de aanwezigheid van de bus.

- Parkeren; In het centrum zijn er ten behoeve van bezoekers een tweetal grotere, particuliere parkeerterreinen gesitueerd; achter de Albert Heijn

en achter de Dekamarkt. De overige parkeerbehoefte wordt opgelost in haaks- en langspareervakken aan de straten. Ondanks dit parkeerareaal is er sprake van een behoorlijke parkeerdruk.

- Openbaar vervoer; Ughelen is met Apeldoorn en omgeving verbonden middels stadsbuslijn 12. De haltes 'Ughelse grensweg' (tpv de Ughelseweg) en 'Richtersweg' (tpv de Boogaardslaan) liggen in de nabijheid van het dorpscentrum.



Langzaam verkeer

- De route Ughelseweg - Hoenderloseweg maakt deel uit van het Apeldoornse fietsnetwerk.
- In het bosgebied en in de groenstructuren annex aan de beken rondom het centrum, liggen wandelpaden (groene stippellijn). Verder loopt er een pad langs de Ughelsebeek tussen het parkeerterrein achter de AH en de Molecatenlaan (roze stippellijn).

Beleid

Wonen

In 2018 is een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd specifiek voor Ugchelen (4 april '18 door Stec, bijlage?), hieruit kwam naar voren dat er behoefte is aan toevoeging, maar vooral aan seniorenhuisvesting (levensloopbestendige woningen). Qua aantal moet ongeveer gedacht worden aan tussen de 50 en 100 woningen. Uit dit onderzoek kwam ook naar voren dat er specifiek behoefte is aan woningen voor de doelgroep van 75 jaar en ouder. Deze doelgroep is nu woonachtig in Ugchelen, woont vaak nog zelfstandig met evt. aanvullend zorg, in een (te) grote woning en blijven daar wonen omdat er geen of zeer beperkt woningen aanwezig zijn of in de planning zitten, die geschikt zijn voor deze doelgroep. Deze doelgroep woont vaak al langere tijd in Ugchelen en wil daar graag blijven wonen. Met als gevolg dat er geen doorstroming plaatsvindt. Door woningen voor deze doelgroep te realiseren, ontstaat er weer ruimte voor de vestiging van gezinnen, waardoor de leefbaarheid in het dorp beter op peil blijft.

Detailhandel en horeca

In 2017 en in 2018 hebben er een onderzoeken plaatsgevonden naar hoe het gesteld is met de winkel- en horecavoorzieningen in Ugchelen. Eenmaal als onderdeel van een onderzoek in geheel Apeldoorn (monitor winkelgebieden) en eenmaal als benchmark met vergelijkbare winkelgebieden elders in het land. > Zie bijlagen. Conclusies hieruit waren dat het huidige centrum qua voorzieningen wel voldoet, maar duidelijk om verbetering vraagt. De sterke punten zijn de aanwezigheid van 2 supermarkten en een compleet aanbod. De verbeterpunten zijn: eenheid en herkenbaarheid winkelgebied, uitstraling en sfeer en een aparte fietsrijstrook. Ook deze punten sluiten aan bij de wensen die in het vorige hoofdstukken zijn beschreven.

Vitaliteitsagenda

In 2018 is samen met de dorpsraad Ugchelen een vitaliteitsagenda opgesteld. De onderwerpen die hieruit voort zijn gekomen, sluiten naadloos aan bij de Centrumvisie. > Zie bijlage

Recreatie / ontspanning

Onderliggend beleid / visie: 'Apeldoorn biedt ruimte' met name op de onderdelen "Buitenstad" en "Toeristisch toplandschap"

Verkeer

Onderliggend beleid / visie: 'Verkeersvisie 2016-2030'

- Auto
Beschrijving bestaande situatie (positief - negatief - kansen)
Prognose toekomstige behoefte(n)
- Langzaam verkeer
Beschrijving bestaande situatie (positief - negatief - kansen)
Prognose toekomstige behoefte(n)
- Openbaar vervoer
Beschrijving bestaande situatie (positief - negatief - kansen)
Prognose toekomstige behoefte(n)

Groen - blauw

- Onderliggend beleid / visie
- Beschrijving bestaande situatie (positief - negatief - kansen)
- Prognose toekomstige behoefte(n)

Duurzaamheid

- Onderliggend beleid / visie: 'Apeldoorn biedt ruimte', met name het onderdeel lokale duurzaamheid
- Beschrijving bestaande situatie (positief - negatief - kansen)
- Prognose toekomstige behoefte(n)

Cultuurhistorie

- Onderliggend beleid / visie
- Beschrijving bestaande situatie (positief - negatief - kansen)
- Prognose toekomstige behoefte(n)

Conclusies en uitgangspunten

Conclusies

Sterkte

- Ugchelen heeft een dorpse allure. Dit is een mooi aanknopingspunt voor nieuwe ontwikkelingen.
- Er is draagvlak onder de bevolking, de ondernemers en de gemeente met het dorpshart van Ugchelen aan de slag te gaan.
- Unieke ligging van dorpscentrum in de nabijheid van een bosgebied.

Zwakte

- Weinig winkelaanbod
- Slechte verblijfskwaliteit

Kansen

- Programma's vinden die iets extra's aan het dorp toevoegen.
- Samen optrekken in de upgrading van het dorpscentrum levert een meerwaarde op die meer is dan de som der delen ('1 + 1 = 3').

Bedreigingen

- 'Ieder voor zich' waardoor ruimtelijke samenhang in het geding komt.
- De kat uit de boom kijken waardoor er niets gebeurt.
- Te weinig economische basis voor vestiging van (nieuwe) detailhandel waardoor het dorpscentrum gaat verkleuren naar woongebied.
- Te grote verdichting waardoor dorpse allure gaat verdwijnen.
- Te grote parkeerdruk (door verdichting) waardoor de openbare ruimte vol met blik komt te staan (ten koste van vergroening en verblijfskwaliteit).
- Toekomstige klimaatverandering.

Vertrekpunten voor visievorming dorpscentrum Ugchelen

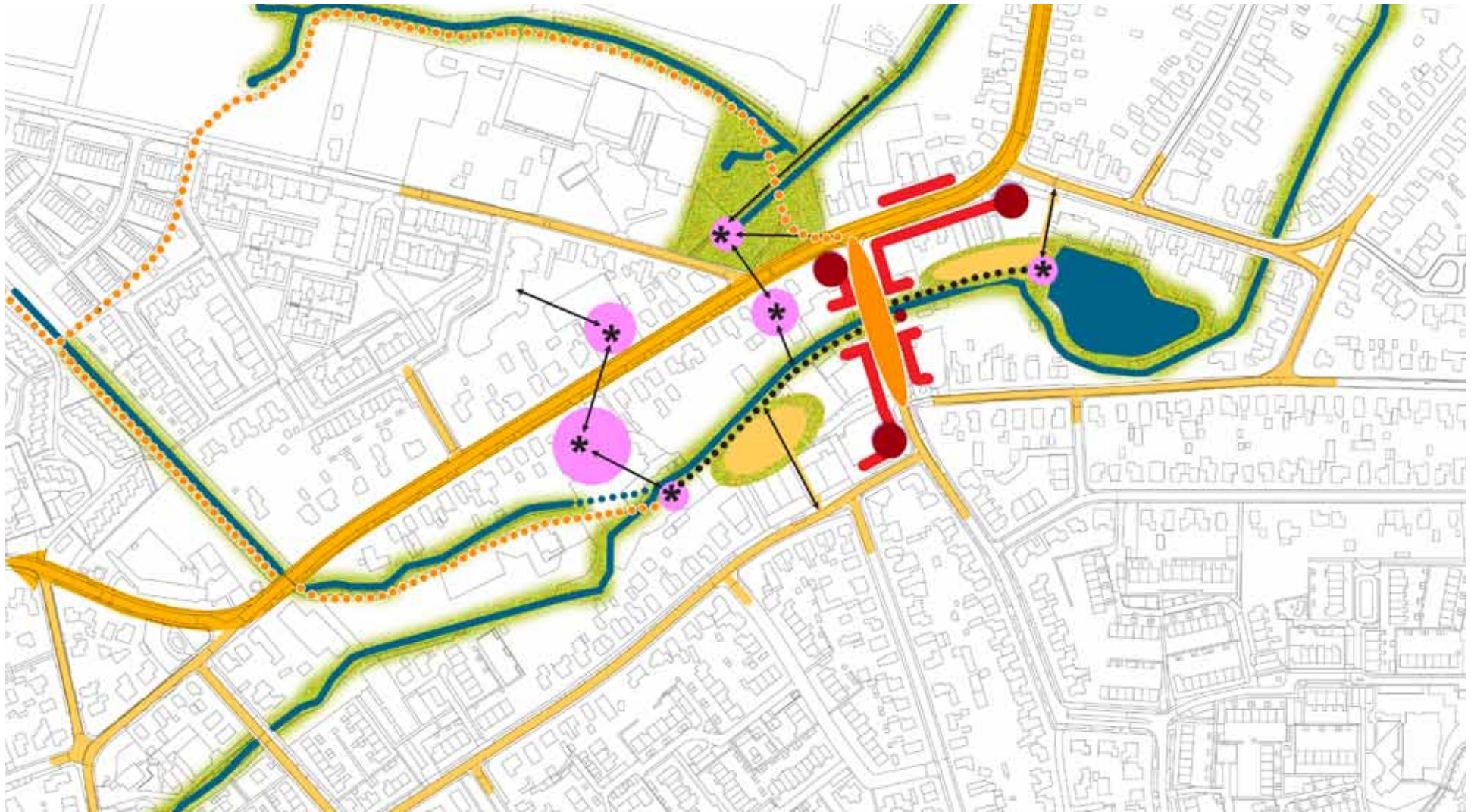
In het voortraject heeft de Dorpsraad Ugchelen een suggestienotitie geschreven, die is gepresenteerd als een conceptvisie. Deze moet worden gelezen als een ruwe schets waarin de wensen zijn opgesomd met betrekking tot het verbeteren van het centrum Ugchelen. Ten grondslag aan deze visie liggen de huidige ontwikkelingen binnen Ugchelen, die als kansen worden gezien.

In de zg. vltaliteitsagenda, die mede met de Dorpsraad tot stand is gekomen, zijn de volgende aspecten als belangrijk aangemerkt:

- Ontwikkeling van toeristische elementen en waarden
- Meer ontmoetingsplekken voor jong en oud
- Meer kwaliteit en functie geven aan een groene omgeving
- Het centrum van Ugchelen aantrekkelijker maken.

Hieruit worden in de visievorming de volgende aspecten meegenomen:

- Ugchelen heeft een dorpseigen karakter dat het behouden waard is. Toekomstige ontwikkelingen dienen hierop aan te sluiten qua maat, schaal en beeldkwaliteit (zie ter inspiratie Het Groot Stadsboek).
- Waar mogelijk het behouden van karakteristieke plekken en panden. Hergebruik geeft continuïteit aan de dorpsgeschiedenis!
- Bereikbaarheid van het dorpscentrum voor auto's, fietsers én voetgangers. Ook bereikbaarheid per openbaar vervoer is belangrijk (zie Verkeersbeleid).
- Ontwikkelingen één-op-één koppelen aan de daarbij benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Iedere ontwikkeling dient de eigen parkeerbehoefte zelf op te lossen.
- 'Verbindingen scheppen kansen'; open het dorpshart door toevoeging van (informele-) routes tussen de verschillende plekken. Verbindt het centrum met de bosrijke omgeving en de omliggende straten. Dit geeft levendigheid en aanleidingen voor ontmoetingen. De gemeentelijke structuurvisie "Apeldoorn biedt ruimte", met name op de onderdelen comfortabele gezinstad, leefbaarheid dorpen en voorzieningen in de buurt; lees vitale winkelcentra, sluit hier eveneens mooi op aan.



Visie Dorpscentrum



- Beken en sprengen met aanliggend groen als groenblauwe hoofdstructuur van Ugchelen
- Overstortvijver



- Straten
- Ugchelseweg als hoofdontsluitingsstraat



'Molecatenplein'; dorpsplein als hart en ontmoetingsplek voor Ugchelen met ruimte voor verblijf en voor autoverkeer.



- Voetpad langs de Ugchelsebeek
- 'Rondje Ugchelen'; Recreatief voetpad langs de beken en sprengen



'Verbindingen scheppen kansen'; informele verbinding voor fiets- en voetgangers



Knooppunt; een plek waar kansen liggen voor een (ruimtelijke) ontwikkeling



Concentratie van bebouwing met dorpskarakter aan de Ugchelseweg en de Molecatenlaan met gevarieerd aanbod voorzieningen (detailandel, horeca) in combinatie met wonen)



Parkeerhof

Op de afbeelding hiernaast zijn alle ruimtelijke en functionele aspecten samengebracht. Hiermee worden onderlinge verbanden, verbindingen en samenhang zichtbaar. De visie laat niet de 'herontwikkeling' zien van het dorpscentrum maar voegt dit in een groter verband samen met (her-)ontwikkelingen om en nabij het centrum, nieuwe (recreatieve-) routes en locaties met 'potentie'.



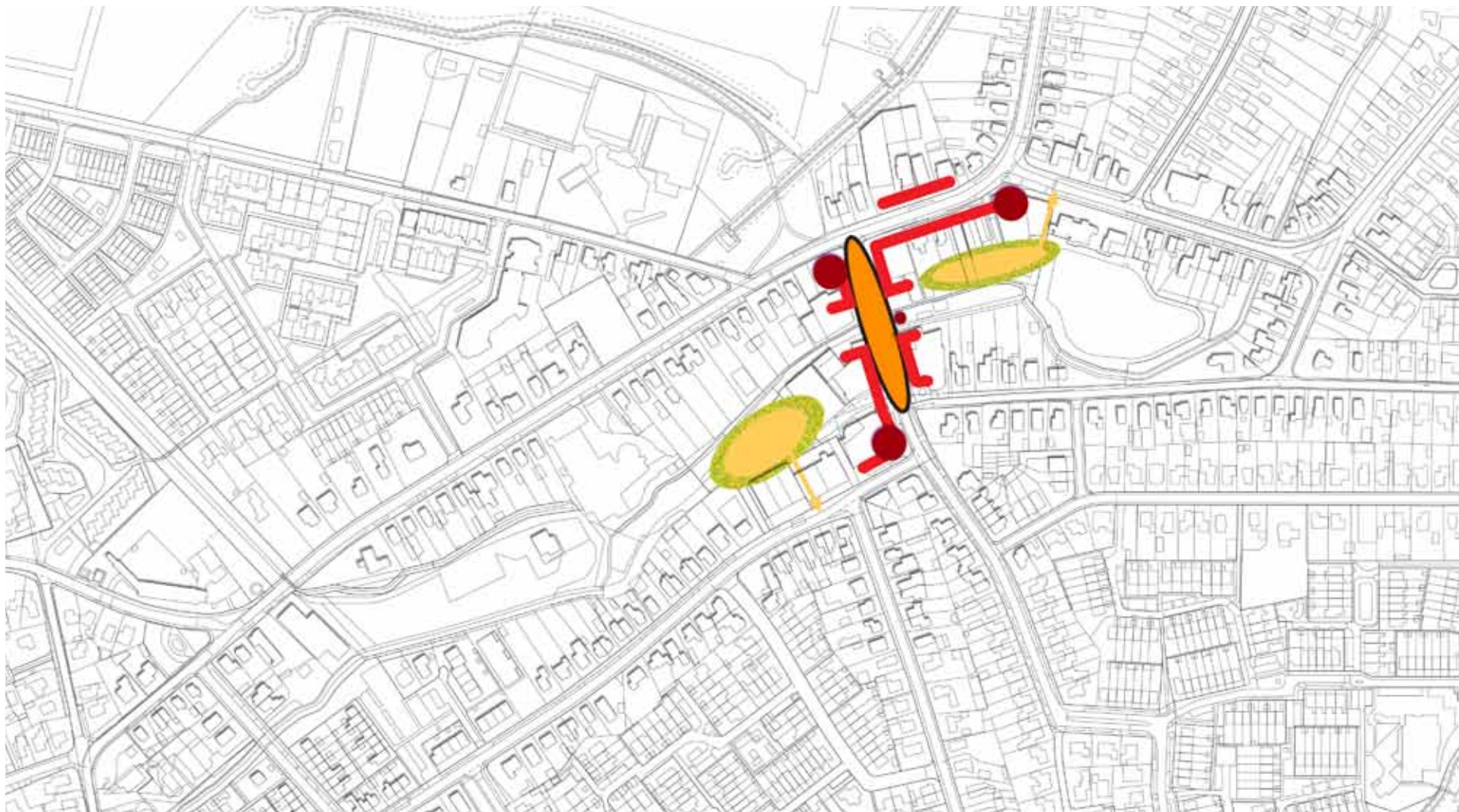
Aspect verkeer

Toegankelijkheid en bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en auto's blijft in de visie gewaarborgd. Dat geldt ook voor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van het centrum van Ugchelen. Er verandert dan ook niets ingrijpends aan de verkeerstructuur in dit deel van Ugchelen. Wel zal de Molecatenlaan tussen de Ugchelseweg en de Markendoel een pleinachtig karakter ('Molecatenplein') krijgen met een grotere verblijfskwaliteit voor de voetganger. De rol van auto's wordt hierbij teruggedrongen. Bij feesten en evenementen kan het plein eventueel worden vrijgemaakt van verkeer.



Aspect blauwe en groene structuur

Bijzonder aan Ugchelen is de nabijheid van het dorpscentrum en 'groen' (bosgebied en de beken en sprengen). Deze combinatie biedt unieke kansen voor een combinatie van voorzieningen (bijvoorbeeld horeca) en recreatie (dwaalpad langs de beken). Een kwaliteit die het dorps karakter onderstreept.

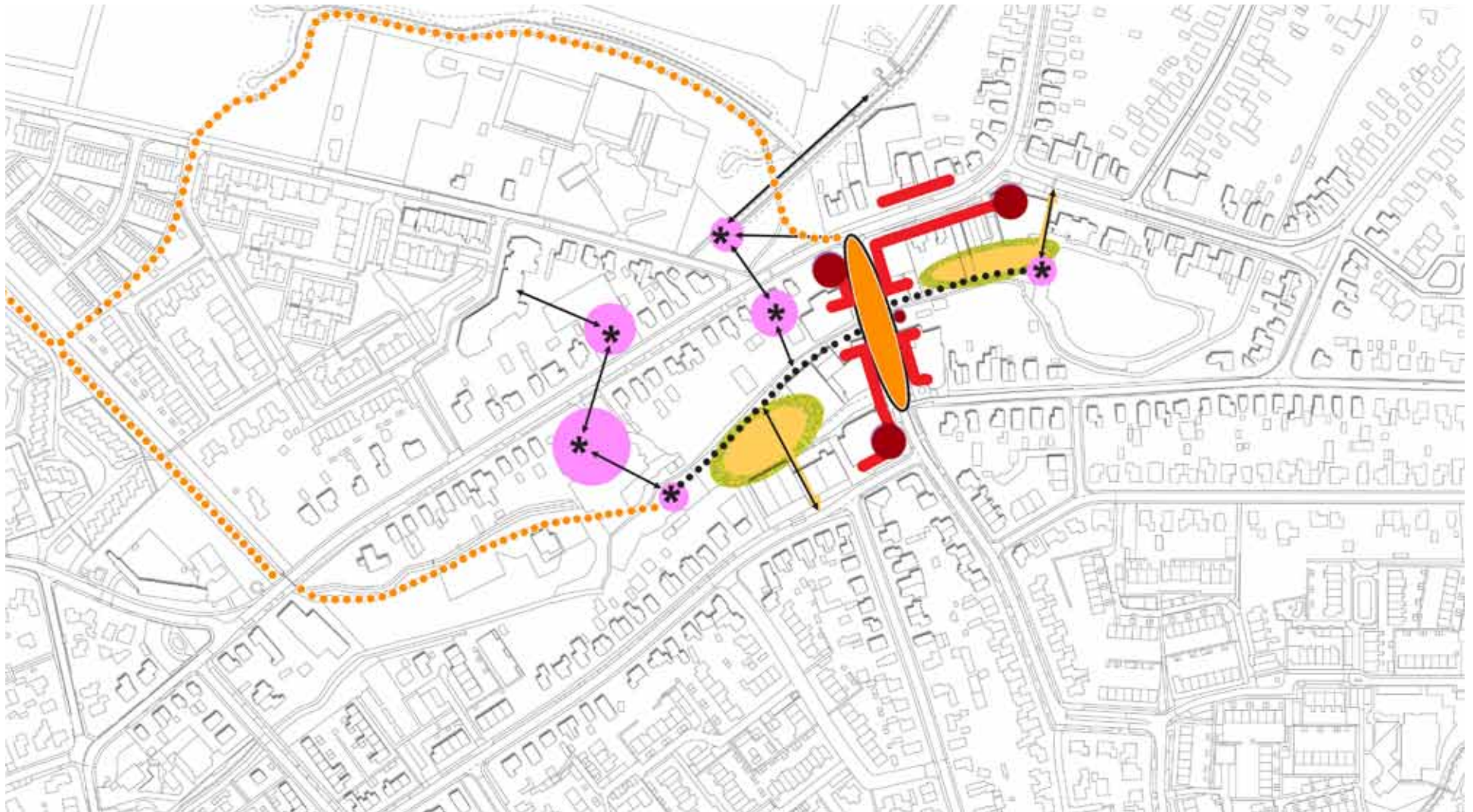


Aspect centrumvoorzieningen

Concentratie van de bebouwing met voorzieningen aan de Ugchelseweg en de Molecatenlaan maakt het dorpscentrum meer 'zichtbaar'. Bebouwing kan op deze plek wat stedelijker zijn met op de uiteinden ruimtelijke accenten.

Naast bebouwing is ook een gevarieerd aanbod van centrumvoorzieningen, zoals detailandel, horeca én wonen een must voor een aantrekkelijk dorpshart.

Parkeren zal zo veel mogelijk in parkeerhoven worden opgelost. Langs de straten is er meer ruimte voor de voetganger en groen.



Aspect 'knopen' en verbindingen

'Kralenketting' van afzonderlijke (her-)ontwikkelingslocaties en plekken met 'potentie' (waarvoor nog geen programma of plannen zijn), worden op een informele wijze met elkaar verknoot via langzaamverkeersroutes. Hiermee ontstaan er nieuwe, onverwachte dwaalroutes door het dorp.



'De linten' (o.a. de Ugchelseweg, de Markendoel en de Bogaardslaan)



't Dorpscentrum; Molecatenlaan tussen de Ugchelseweg en de Bogaardslaan



Bosgebied ten noorden van de Ugchelseweg en de Ugchelsegrensweg



't Dorpscentrum; Ugchelseweg tussen de Molecatenlaan en de Derk Kamphuisweg



'Binnenwerelden' rondom de Ugchelsebeek

Uitwerking

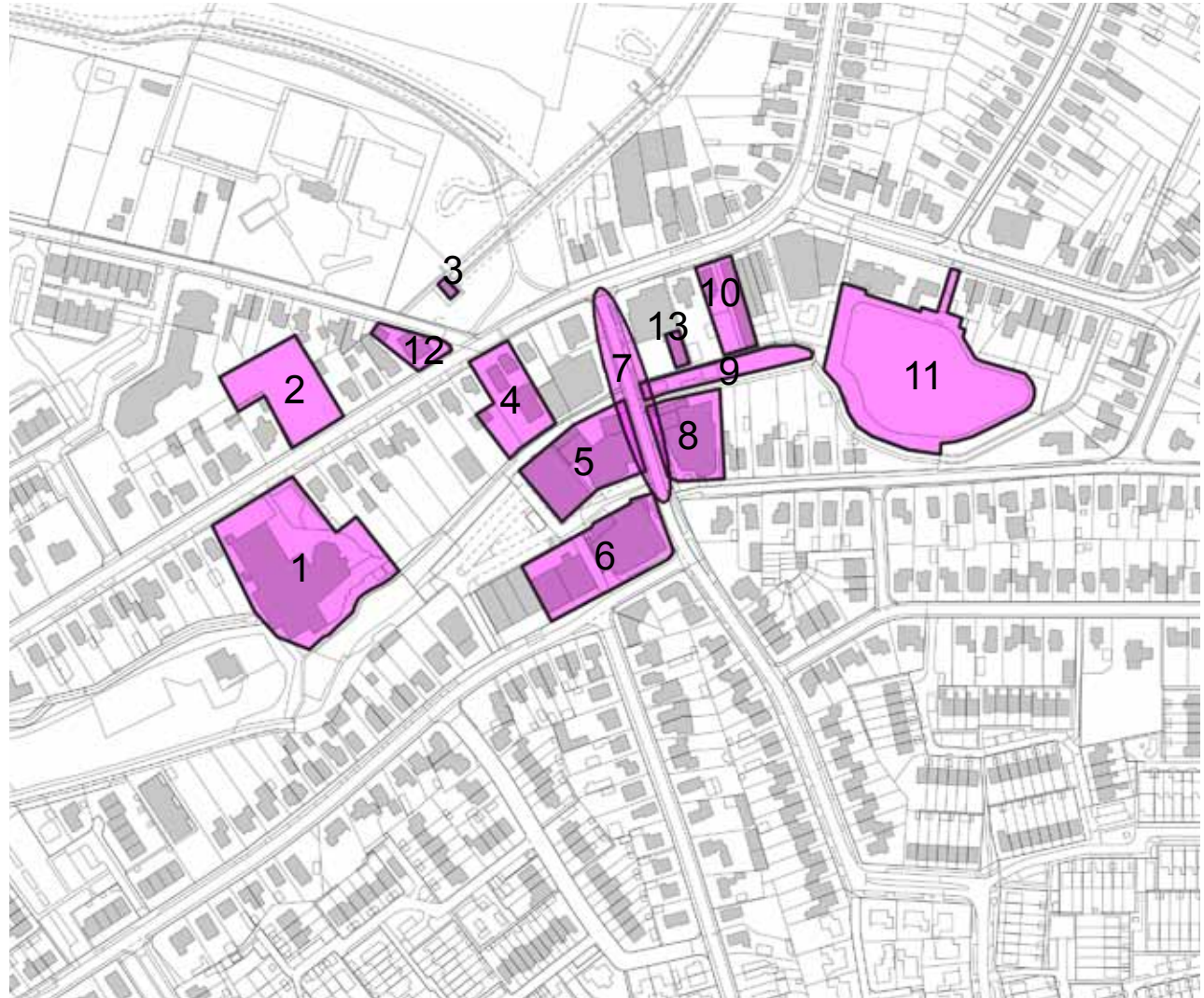
Ruimtelijke eenheden

Het studiegebied is onder te verdelen in een aantal deelgebieden ofwel 'ruimtelijke eenheden'. Dit zijn gebiedsdelen met een gemeenschappelijke uitstraling, karakter en /of functie.

Overzicht van plannen en ideeën

Verplaatsing van tankstation De Witte en daarmee het verdwijnen van het LPG-vulpunt maakt ruimtelijke ontwikkelingen in het dorps hart van Ugchelen mogelijk. Dit heeft geleid tot al dan niet concrete plannen, ideeën of wensen voor ontwikkelingen in het gebied (zie afbeelding hiernaast):

1. Texoclean-locatie (Ugchelseweg 219)
2. Breustedt-locatie (Ugchelseweg 78)
3. Nieuw theehuis
4. Tankstation de Witte (Ugchelseweg 203)
5. Van Beurden-locatie (Molecatenlaan 10-28a)
6. Albert Heijn (Molecatenlaan 30)
7. Dorpsplein
8. Coda-locatie (Molecatenlaan 15)
9. Woning Molecatenlaan 11
10. Winkel / woning (Ugchelseweg 177)
11. Overstortvijver
12. vml. Café 'Back in Town' (Ugchelseweg 70)
13. Molecatenlaan-naast 7b





Impressie

