

UGCHELEN

VISIE DORPSCENTRUM

Februari 2020

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 5
Proces	pag. 6
Ruimtelijke analyse	pag. 9
Beleid	pag. 16
Conclusies en uitgangspunten	pag. 18
Visie Dorpscentrum	pag. 21
Uitwerking	pag. 27
<i>Intermezzo: Dik Apeldoorns Stadskookboek</i>	pag. 28



Studiegebied

Inleiding

Ugchelen, is een wijk in het zuidwesten van Apeldoorn met een sterk dorps karakter. Een actieve wijk waar vanuit bewoners, organisaties en ondernemers veel plannen zijn om dingen te doen. De gemeente is hier blij mee en wil hierbij, ook vanwege haar rol als 'andere overheid', zoveel mogelijk helpen

Bij de bewoners, dorpsraad, vastgoedeigenaren en ondernemersvereniging Ugchelen Plaza is er al lang een grote wens om van het centrum van Ugchelen (rondom de Molecatenlaan en de Ugchelseweg) een echt leuk en mooi en centrum te maken. Een centrum (dorpshart) waar mensen bij elkaar komen voor bijzondere gelegenheden, waar het gezellig zitten en winkelen, goed bereikbaar, Met voldoende verschillende winkels en horeca. Natuurlijk met een uitstraling die past bij het dorps Ugchelen.

Doel

Het doel van deze visie is vooral om met beelden beeldambitie te laten zien hoe het beter kan in het dorpscentrum. In dit document is de visie uitgewerkt naar een stedenbouwkundig kader. Met de voorwaarden uit het kader kan gekeken worden of nieuwe plannen in het dorpshart van Ugchelen bijdragen aan een fijn centrum. Deze visie is gericht op het maken van het dorpshart en gaat niet over heel Ugchelen. 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 (januari 2020) is de haalbaarheid en realisatie van de verschillende wensen en ideeën van gemeente, particulieren en ontwikkelaars nog niet (allemaal) vastgesteld.

Aanleiding

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



Tankstation De Witte aan de Ugchelseweg 203 met hindercontour in rood

Proces

Op 2 juli 2019 heeft de gemeente, samen met de dorpsraad Ugchelen en de ondernemersvereniging Ugchelen Plaza, de concept centrumvisie van Ugchelen aan de bewoners van Ugchelen gepresenteerd. Op de vraag om een reactie te geven op dit plan, is goed gebruik gemaakt, zowel mondeling als schriftelijk. In oktober 2019 is een terugkoppeling daarop gegeven in de vorm van een flyer "Het dorp denkt mee over de toekomst van Ugchelen". Deze flyer is verspreid in heel Ugchelen. Op deze flyer zijn ook de uitkomsten meegenomen van de bijeenkomsten over de vitaliteitsagenda op 30 en 31 augustus 2019. De onderwerpen uit de vitaliteitsagenda zijn opgenomen in de visie (zie ook hoofdstuk Beleid).

Reacties op de visie

Niet alle individuele reacties zijn beschreven en sommige reacties zijn ook tegengesteld aan elkaar. Daarom zijn ze per onderwerp samengevat:

- Wonen: het toevoegen van (betaalbare) senioren- en starterswoningen (prijsklasse tot max. € 260.000), ook boven winkels. Appartementen niet hoger dan 2-laags
- Verkeer: verkeersluw maken Molecatenlaan (lees: pleinachtige inrichting waar auto te gast is), eenrichtingsverkeer centrum, minder auto's in centrum, fietsroutes apart van rijbaan, meer parkeerplekken in centrum, parkeren in centrum anders oplossen (geen parkeren op stoep, parkeerhavens Ugchelseweg weghalen), nieuwe parkeerplekken ondergronds, omleidingen maken/ Ugchelseweg en/of Molecatenlaan anders met elkaar verbinden, verkeersstroom uitrit Albert Heijn Molecatenlaan anders oplossen, zebraad Ugchelseweg verplaatsen
- Werken/winkels: toevoegen restaurant, (biologische) markt, koffie/theeschenkerij in de Goudvink, schoenen- en speelgoedwinkel, juwelier, kleinschalige winkels, HEMA, opticien, dierenzaak
- Openbare ruimte: creëren van een soort (dorps)plein op de Molecatenlaan, groen toevoegen, (informele) zit/ontmoetingsplek voor zowel oud als jong voor bijv. concerten en spelen, petanquebaan in bos bij Goudvink, bankjes voor ouderen, muziekhuis, wandelpaden rolstoelvriendelijk
- Overig: Ugchelens Belang naar centrum verplaatsen.

Vervolg

Een aantal van de reacties, bijvoorbeeld het toevoegen van seniorenwoningen, is al opgenomen in de visie. Een aantal van de reacties komt pas aan bod bij de uitvoering van de visie en zijn daarom niet concreet terug te vinden in de visie.

Naast de bevolking van Ugchelen is ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geconsulteerd over de plannen op 12 december 2019. Hiernaast een krantenartikel uit de Stentor van 14 december 2019 (Bron: Stentor, regio Apeldoorn)



The image is a screenshot of a news article from the website 'Stentor' (logo 'ds'). The navigation bar at the top includes 'Regio', 'Algemeen', 'Sport', 'Video', 'Opinie', and 'Koken & Et'. A yellow 'PREMIUM' badge is visible in the top right corner of the article content. The main image shows a street scene in Ugchelen with a brick building and people walking. Below the image is a caption: 'Een stuk van de Molecatenlaan in Ugchelen met een gezellig plein-wonder. © Kevin Hagena'. The headline reads 'Ugchelen droomt alvast van een mooi dorpsplein'. The sub-headline states: 'Het dorpsplan voor Ugchelen heeft deze week een volgende fase bereikt. Een belangrijk adviesorgaan van de gemeente staat volledig achter de gekozen koers.' The author is identified as 'Johannes Rutgers' and the date is '14-12-19, 00:00'.

Van rommelige straat naar een dorpsplein dat uitnodigt. Die metamorfose gaat de Molecatenlaan in Ugchelen maken, is de bedoeling. Veel betrokkenen zien dat zitten. En toch zal het een flinke opgave zijn om het te realiseren.

Het centrum van Ugchelen gaat de komende jaren vermoedelijk op meerdere plekken veranderen. Plannen en wensen daarvoor zijn er al langer, bijvoorbeeld voor woningbouw. Tot nu toe liepen die vast op strikte regels rond het Ipg-vulpunt bij tankstation De Witte. Binnen een straal van 150 meter daarvan was nauwelijks ontwikkeling mogelijk.

Aantrekkelijker

Het Ipg-punt is in september gesloten, en dus kan er opeens veel. Wat betreft de gemeente Apeldoorn en de dorpsraad gebeurt dat ook. De insteek is dat het hart van Ugchelen straks completer is - met de juiste woningen en winkels - en aantrekkelijker. Om er een samenhangend geheel van te maken, en Ugchelen wel Ugchelen te laten blijven, is een visie opgesteld.

Meer groen

Belangrijke uitgangspunten zijn dat Ugchelen wat betreft bouw een dorps karakter houdt, dat het hier en daar wat groener mag, en dat er meer plekken komen waar Ugchelenaren elkaar kunnen ontmoeten. Bijvoorbeeld op een heus dorpsplein.

Zo'n ruimte waar je met plezier wat rondhangt zou kunnen ontstaan op de Molecatenlaan, ter hoogte van de winkels. Juist het deel waar op dit moment het gehoopte karakter het duidelijkst ontbreekt. Doordat er links en rechts geparkeerd wordt, doordat er leegstand is, doordat groen een minimale rol heeft, doordat de bestrating sfeerloos is en doordat de bebouwing niet allemaal even goed past.

Enthousiast

De juiste voorwaarden voor verbetering lijken er te zijn. Belangrijk is bijvoorbeeld dat bewoners, ondernemers en gemeente op één lijn zitten. En donderdag bleek dat de commissie ruimtelijke kwaliteit (crk), een belangrijk adviesorgaan van de gemeente, ook zeer enthousiast is over de visie voor het dorpshart.

Kom maar op met dat plein, zou je zeggen. Maar zo makkelijk is het niet. De weg zelf moet open blijven voor doorgaand verkeer. Dat maakt realisatie van een gezellig plein niet onmogelijk, maar dwingt wel tot extra denkwerk. Zo geldt trouwens voor het hele dorpsplan dat de behoefte aan parkeerruimte nog een puzzel wordt.

Nieuwbouw

De grootste hobbel wat betreft de Molecatenlaan is dat er nog meer mensen enthousiast moeten worden. In het ideale plaatje wordt een aantal panden vervangen. Zodat er nieuwbouw komt die architectonisch en stedenbouwkundig meer recht doet aan het Ugchelens karakter (kleinschalige opzet, losse panden, liefst met kap in plaats van plat dak). Nieuwbouw die bovendien letterlijk ruimte maakt voor een plein (door wat verder van de weg af te liggen). Maar daarvoor is de medewerking van pand- en perceeleigenaren nodig. En het lijkt erop dat voor sommigen van hen het belang om Ugchelen een nieuw hart te geven, minder zwaar weegt. Daar zit de achilleshiel van dit plan.

Eenheid

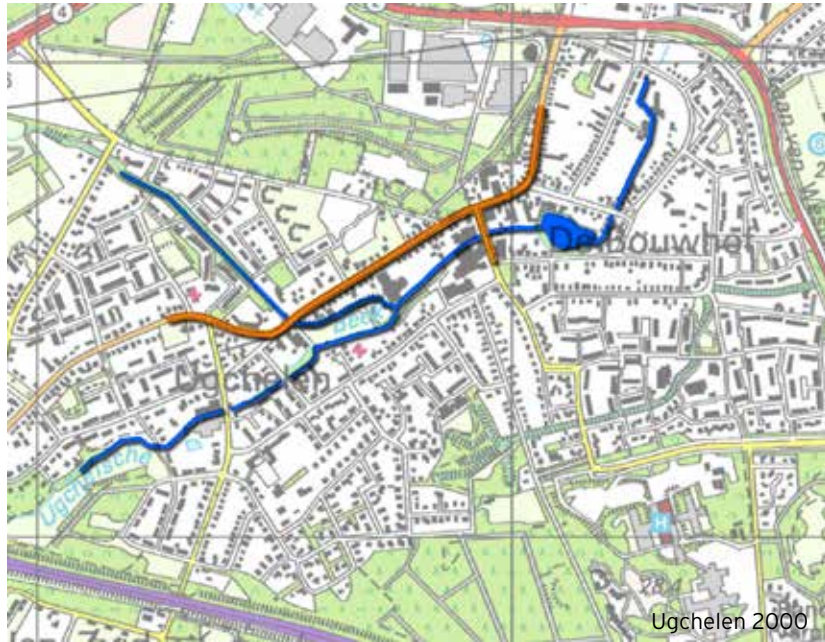
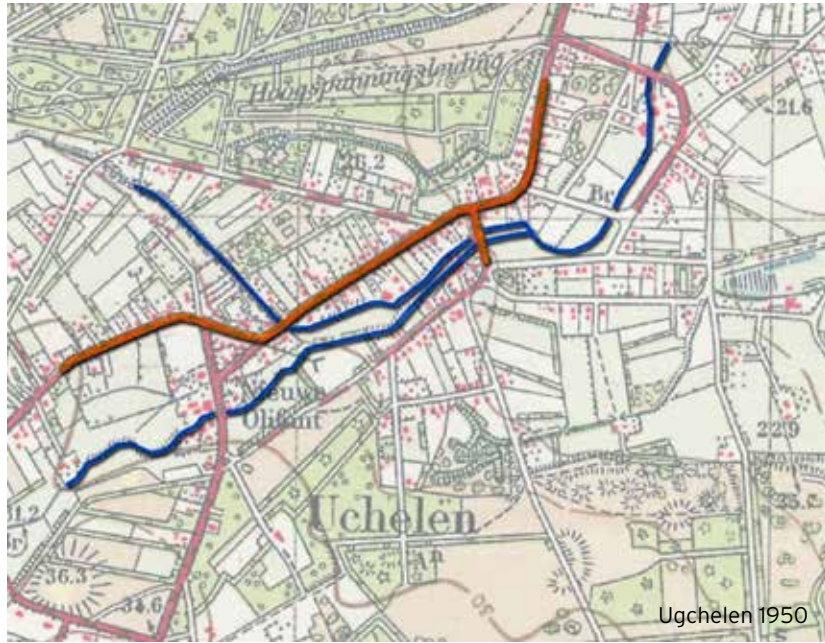
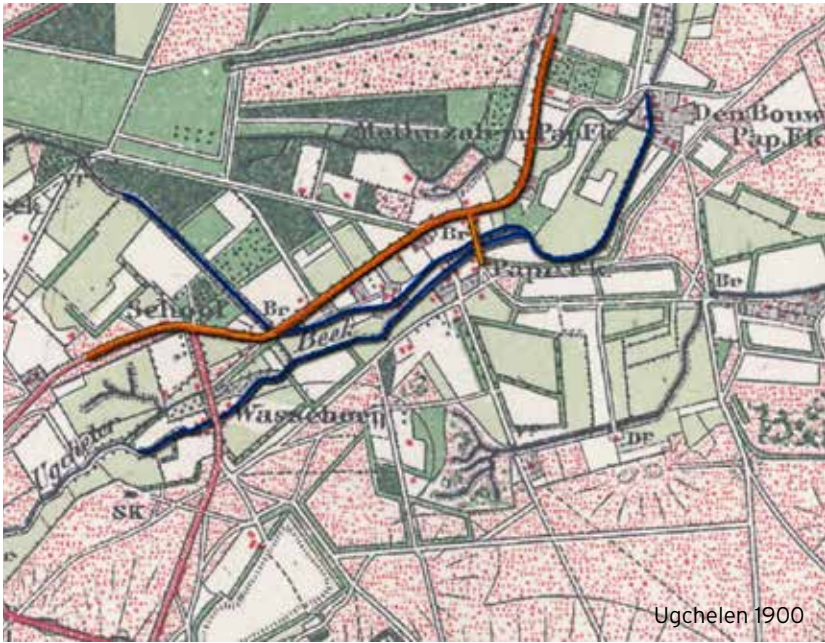
Wineke Blom, voorzitter van de dorpsraad, waagt zich dan ook niet aan een termijn waarop het gedroomde dorpshart inclusief plein een feit is. Maar er is zoveel eenheid en gedrevenheid in Ugchelen om de kans te pakken die nu eindelijk is ontstaan, dat de hoop is dat er iets in gang wordt gezet waar uiteindelijk iedereen haast vanzelf in mee gaat. De gemeente Apeldoorn zal in elk geval een zetje aan het vliegwiel geven, belooft Marc Polman, die namens de lokale overheid tekent voor het stedenbouwkundig deel van de visie. Zodra er ontwerpen liggen voor bepaalde delen van het centrum, zal de gemeente alvast de openbare ruimte - bestrating, groen, straatmeubilair - aanpakken. De bedoeling is om eind volgend jaar een ontwerp voor de Molecatenlaan te hebben.

Tot nu toe dertien plannen

In het dorpsplan voor Ugchelen staan wensen, ideeën en plannen voor dertien locaties benoemd. Daaronder bevindt zich onder meer woningbouw op de plekken van het voormalige Texoclean en de oude bibliotheek. Maar ook is er bijvoorbeeld een wens om meer te doen met de (overstort)vijver die zich achter de Dekamarkt bevindt. Een ander idee is een theehuis te plaatsen in het bosje tussen de Ugchelseweg en Ugchelsegrensweg.

Tankstation De Witte zal uiteindelijk helemaal verdwijnen uit het centrum van Ugchelen. De eigenaar mag een nieuwe 'pomp' aan de Laan van Westenenk plaatsen, nabij de Winkewijertlaan.

De verwachting is dat het verdwijnen van het Ipg-punt de komst van tenminste 29 nieuwe woningen mogelijk maakt. Die zijn voorzien op de CODA-locatie en op de plek van het tankstation zelf, aan de Ugchelseweg.



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.

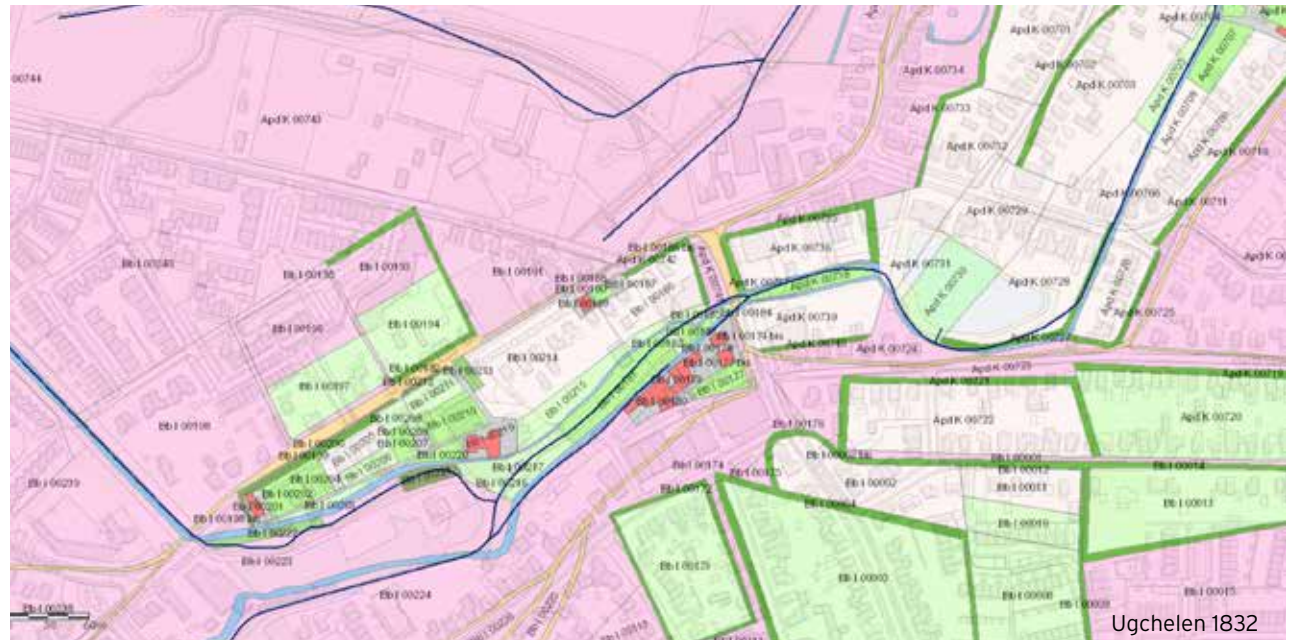
Ook de vele sprengbeken hebben de ontwikkeling van het dorp bepaald. Met de komst van de papiermolens ontstonden vanaf de zeventiende eeuw clusters bedrijven met woningen eromheen, zoals de Oude Molen (Van Altena) en de Nieuwe Molen (Het Voorslop). Er werden nieuwe verbindingswegen aangelegd zoals de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

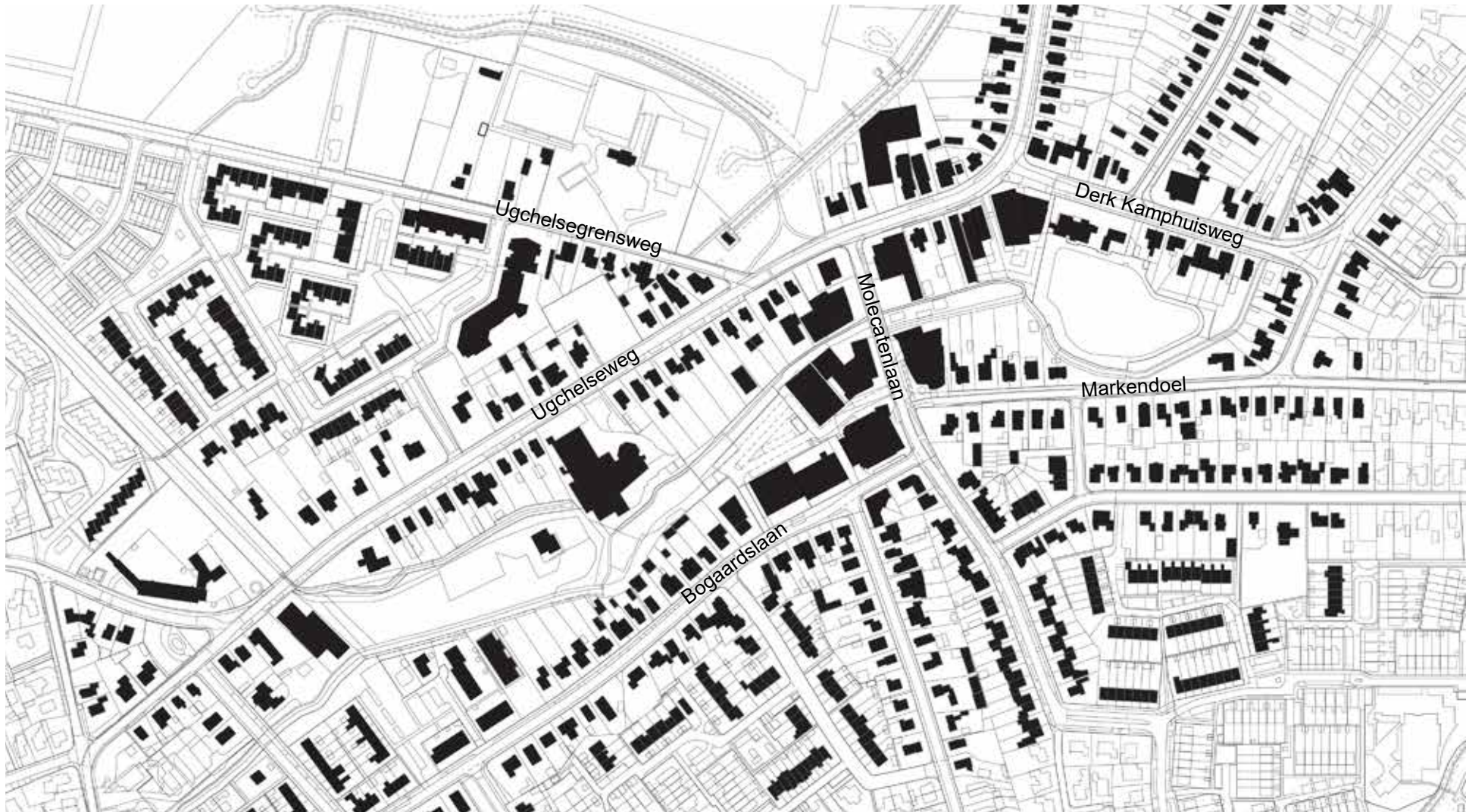
Zowel de wegen als de sprengbeken vormden lijnen waarlangs het dorp en de stad door lintbebouwing in de negentiende en twintigste eeuw geleidelijk naar elkaar toekropen. Al bleef Ugchelen tot de jaren zestig een losliggende bebouwingkern. Door het uitbreidingsplan van 1950 en de aanleg van de A1 en de 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.



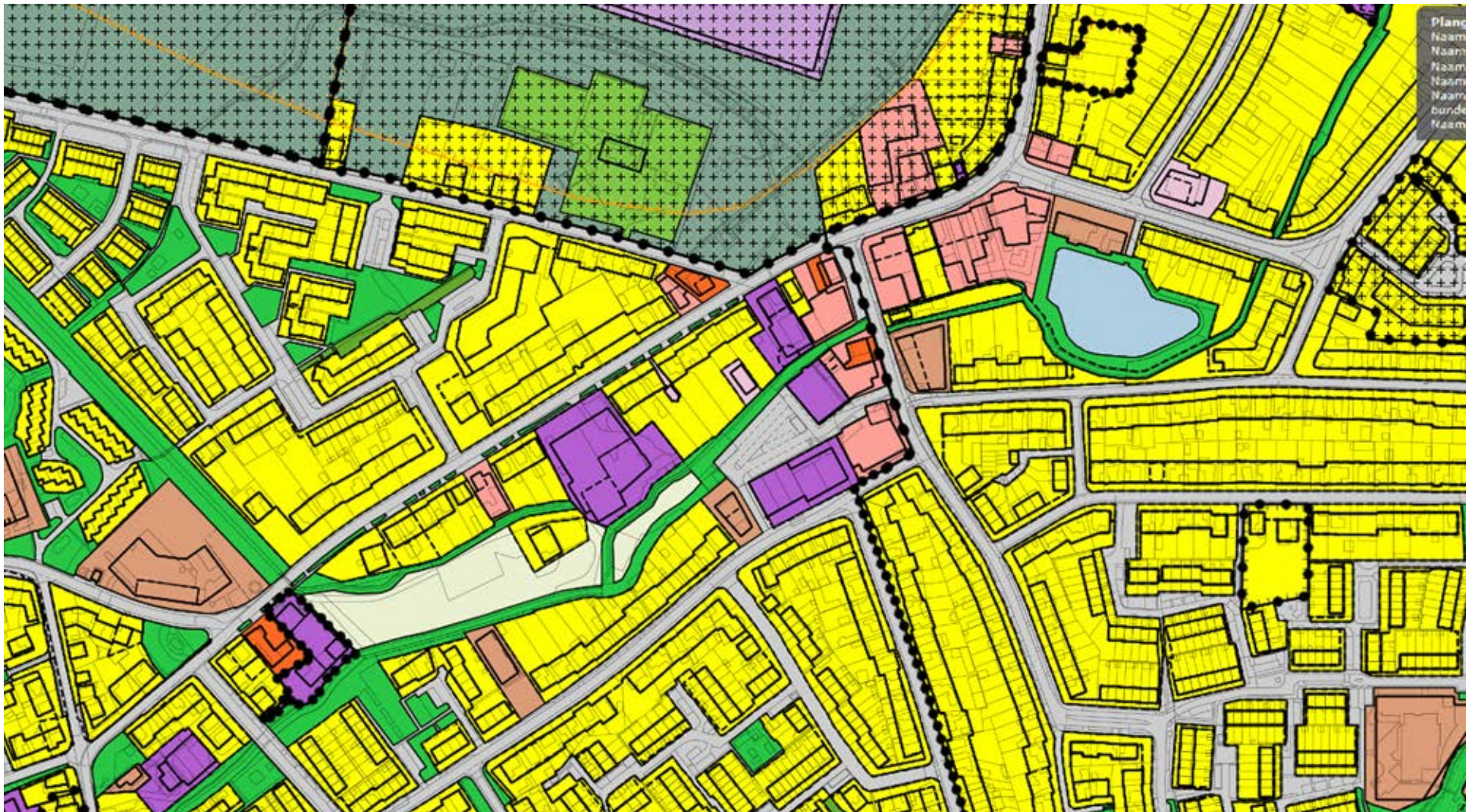
Ruimte

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

- Sommige terreinen in particulier bezit zijn wel openbaar toegankelijk (donkergrijs). Dit zijn veelal voormalige voortuinen, vaak met parkeren, die zijn bestraat en naadloos overgaan in de openbare ruimte van de









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



Functionele indeling

De bovenstaande uitsnede van de plankaart behorend bij bestemmingsplan 'Ugchelen' 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-Ugchelseweg 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



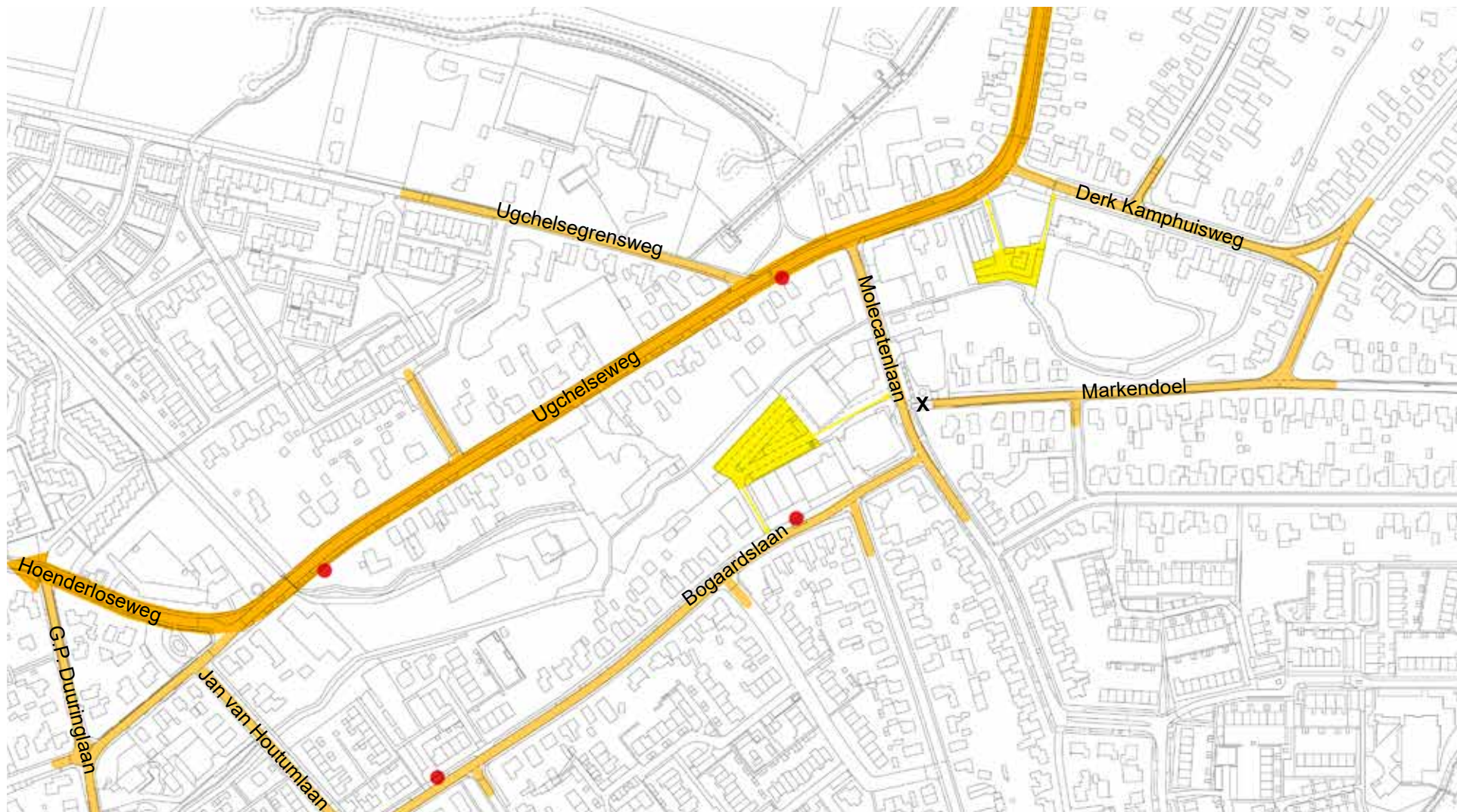
Groen-Blauwe structuren

- Het gebied rondom het dorpshart is (nog steeds) doordradend met beken en sprengen, de Ughelsebeek en de Schoolbeek en de Eendrachtspreng in het noord/westen. De Ughelsebeek doorkruist het dorpscentrum ter plaatse van de Molecatenlaan. De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd om de beken weer beleefbaar te maken. Ook is de natuurwaarde sterk verbeterd.

Rondom en langs deze beken is er veel groen aanwezig in de vorm van bomen en, weiden.

- Het bosrijke gebied ten noorden van de Ughelseweg en de Ughelsegrensweg is een bijzondere kwaliteit. Het dorpshart en het bos van de Veluwe grenzen hier letterlijk aan elkaar.
- Langs de meeste straten zijn aan één of twee zijden laanbomen geplant, soms aangevuld met

bermbepanting. Samen met de veelal riante groene voortuinen van de aanliggende percelen bepaalt dit mede het groene beeld van Ughelen.



Autoverkeer en openbaar vervoer

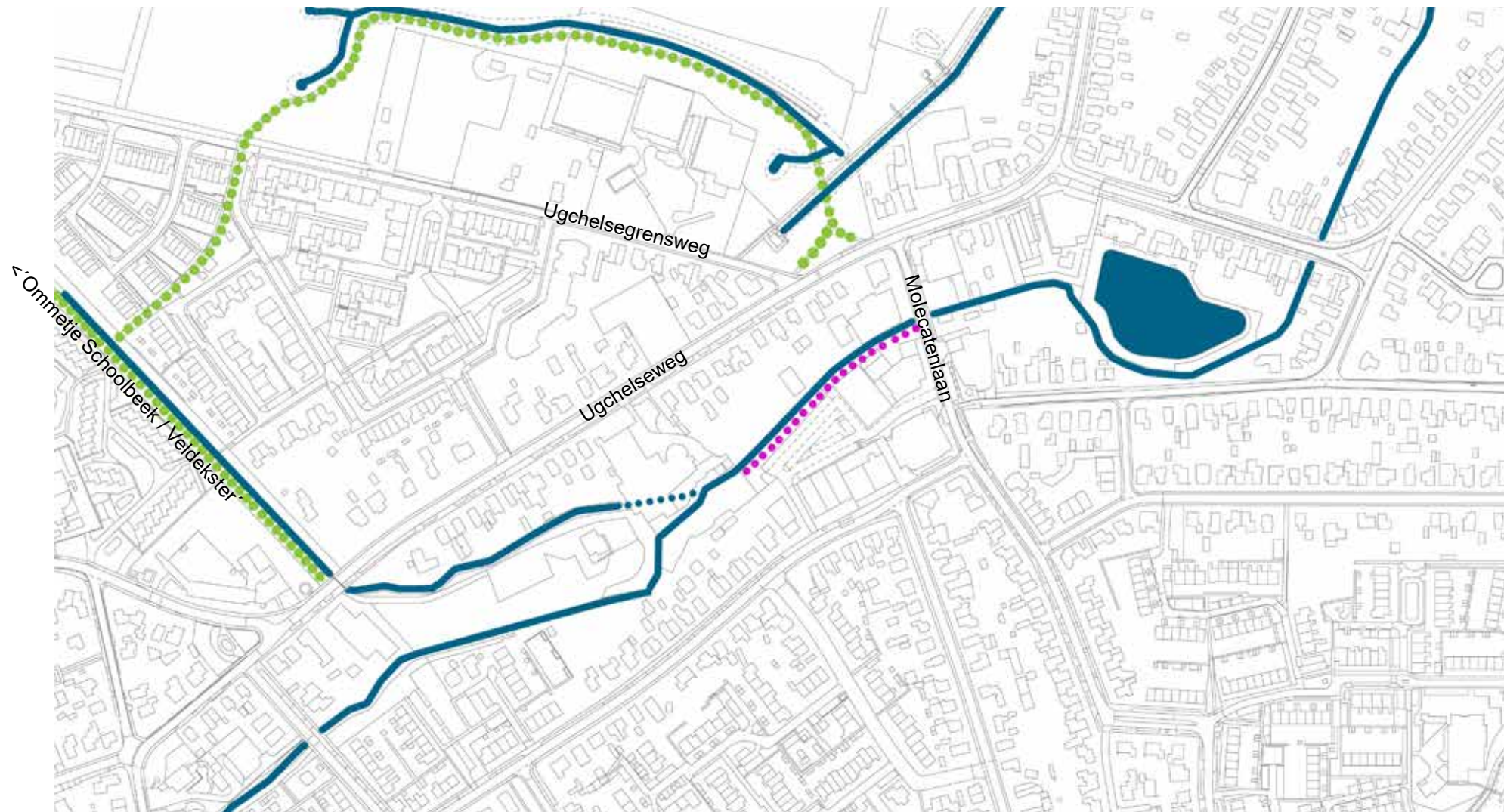
- Wegenstructuur; Ughelen is in zijn geheel een verblijfsgebied. De wegen, dus ook de Ughelseweg en Hoenderloseweg, maken geen deel uit van de stedelijke hoofdwegenstructuur. Deze wegen zijn dan ook niet bedoeld voor doorgaand verkeer maar worden deels wel zo gebruikt. Gevoelsmatig hebben de Ughelseweg, de Hoenderloseweg, de Molecatenlaan en in mindere mate de Bogaardslaan een wat meer doorgaand karakter dan de overige wegen binnen het

dorp. Dat komt door de net even wat bredere profielen en bochten, 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 is opgelost in haaks- en langspaarvakken aan de straten die ook grotendeels in particulier bezit zijn. Het aantal echt openbare plekken beperkt zich

voornamelijk langs de openbare wegen. Ondanks een toch ruimt parkeerareal is er sprake van een behoorlijke parkeerdruk.

- Openbaar vervoer; Ughelen is met Apeldoorn en omgeving verbonden middels stadsbuslijn 12. De haltes 'Ughelse grensweg' (tpv van Ughelseweg) en 'Richtersweg' (ter plaatse van 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, zie 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.

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

vanaf 2018 is samen met de dorpsraad Ugchelen een vitaliteitsagenda opgesteld. Streven is de vitaliteitsagenda voor de zomer 2020 vast te stellen door college en raad. De onderwerpen die hieruit voort zijn gekomen, sluiten naadloos aan bij de Centrumvisie. Thema's die aanvullend op de informatieavond over de visie op 2 juli '19 zijn genoemd tijdens de 'bouwkeetdagen' op 30 en 31 augustus '19 zijn:

- Verkeer: te hard rijden, overlast A1
- Winkels/horeca: viswinkel, toko, huishoudelijke artikelen. Grand café, terrasjes, een gezellig dorps hart
- Goudvink: theehuis, muziektent, muziek-/ korenfestival
- Oud en jong: meer speeltoestellen, de bibliotheek wordt gemist, noaberschap is geweldig, vervoersdienst (zie Mobuur en De Heeze), jeugdthonk verbeteren, meer activiteiten voor de jeugd, geen plek op scholen, trottoirs en oversteekplaatsen rollator- en kinderwagen-vriendelijk maken, meer bankjes

- Toerisme en recreatie: informatie over beken en sprengen, geschiedenis van Ugchelen, papierdorp, museum, meer kunst in openbare ruimte, dorpsfeest, braderie
- Behoud van groen: groen goed onderhouden, beken en sprengen zijn belangrijk, Ugchelen Bloeit is geweldig
- Energie en duurzaamheid: stimuleren energietransitie, laadpalen, energie door zon en wind

Op basis van alle reacties wordt de Vitaliteitsagenda Ugchelen definitief gemaakt. Hierbij wordt gekeken naar prioritering, haalbaarheid en budgetten. Hier komen projecten uit die samen met de partners (en indien mogelijk ook met bewoners) gaan uitvoeren in de komende 3 tot 10 jaar.

Ruimtelijk-juridisch kader

Het dorpscentrum maaakt deel uit van het bestemmingsplan 'Ugchelen'(Vigerend 2 maart 2011). Hierin staan worden alle aspecten benoemd met betrekking tot de ruimtelijke en functionele indeling van het dorp.

Cultuurhistorie

In het vigerende bestemmingsplan van Ugchelen staat een uitgebreide toelichting op de cultuurhistorische waarden. Met name de vele sprengbeken en bijbehorende papiermolens hebben de ruimtelijke ontwikkeling van Ugchelen gevormd. De komst van de papierindustrie had gevolgen voor de bewoning van Ugchelen: die verplaatste zich van de enken naar de papiermolens aan de beken. Zo ontstonden linten met concentraties van papiermolens en woningen.

Door de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen te nemen wordt de kwaliteit en de herkenbaarheid van de locaties verhoogd.

O.a. de Texoclean-locatie en de Van Beurdenlocatie rondom het dorps hart zijn terreinen met hoge archeologische waarden.

Recreatie / ontspanning

In relatie tot het centrum is voor dit onderwerp geen aparte tekst opgenomen, maar wordt verwezen naar de beleidsvisie 'Apeldoorn biedt ruimte', met name op het onderdeel 'Toeristisch toplandschap'. Verder is een aantal wensen/ideeën voor het centrum opgenomen in de Vitaliteitsagenda voor Ugchelen. Deze zijn weergegeven bij de paragraaf Vitaliteitsagenda.

Verkeer

Onderliggend beleid / visie: 'Verkeersvisie 2016-2030' en de beleidsregel parkeren en de parkeervisie.

Groen - blauw

- Het centrum van Ugchelen is in tegenstelling tot de rest van het dorp relatief stenig ingericht. De inrichting is nog niet passend bij het groene beeld dat je zou verwachten bij een relatief groen dorp. De groene kwaliteit wordt nu vooral bepaald door het begeleidende groen van de beken en de bosdelen ten noorden van het centrum. Beide groenzones zijn onderdeel van de stedelijke groene hoofdstructuur de Groene Mal. De winkelstraten en parkeerterreinen zijn schaars voorzien van straatbomen en wat verouderde groenvakken.
- Er ligt hier echter wel een kans. Door extra ruimte te maken kan het centrum een veel groenere uitstraling krijgen. Meer straatbomen, kwalitatief beter groen en een betere ontsluiting van het aanwezige groen en het water kan bijdragen aan een betere leefkwaliteit.
- Binnen het plangebied ligt een overstortvijver. Deze vijver is nu nog nodig als berging om bij veel regenval water een plek te geven. De kwaliteit van het water van de bergingsvijver is dan ook niet goed. Onderzocht zou moeten worden of op termijn hiervoor een andere oplossing te vinden is zodat natuur en gebruikswaarden voor het dorp kunnen worden vergroot.

Duurzaamheid

- In delen van het centrum is het hemelwater nog niet afgekoppeld. In combinatie met het verder vergroenen van het gebied en de aanwezige beekloop liggen er kansen om het water van grote delen van het centrum op een duurzame wijze te infiltreren. Gezien er in de toekomst steeds vaker zwaardere buien zullen vallen en de droogte perioden langer worden is het steeds belangrijker om het water daar vast te houden waar het valt.
- Elektrisch vervoer wordt steeds belangrijker. Het centrum van het dorp is hier nog niet op voorbereid en mist openbare oplaadplekken.

Klimaatadaptatie

Doordat het centrum sterk verdicht is en er relatief weinig groen in het centrum aanwezig is, is het centrum van Ugchelen relatief gevoelig voor extreme opwarming. Zeker gezien het wenselijk is om juist hier voornamelijk ouderen te huisvesten, zou er extra aandacht moeten zijn om hittestress te bestrijden. Ouderen vormen namelijk een kwetsbare groep die al snel last heeft van extreem warm weer. Perioden met hitte die steeds vaker zullen voorkomen door het veranderende klimaat. Er ligt een opgave om aan de ene kant te zorgen dat er meer koelte plekken ontstaan. Door bijvoorbeeld het toevoegen van bomen die schaduw geven. Maar het is ook van belang om het centrum minder te laten opwarmen. Dit kan door daken te vergroenen met vegetatiedaken, het beperken van onnodige verhardingen en het vergroenen van gevels om uitstraling van warmte tegen te gaan.

Conclusies en uitgangspunten

Sterkte

- Ugchelen heeft een dorpse allure. Dit is een mooi aanknopingspunt voor nieuwe ontwikkelingen.
- Er is elan 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 en aan de beken.

Zwakte

- Programma's vinden die iets extra's aan het dorp toevoegen.
- Versnipperd beeld openbare ruimte en deels sleets (verouderd).
- Centrum gevoelig voor hittestress doordat het grotendeels verhard is.
- Delen van het groen zijn onbruikbaar vanwege overstortvijver.
- Relatief weinig groen in het Centrum.
- Openbare ruimte wordt gedomineerd door de auto.

Kansen

Samen optrekken in de upgradering 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).

Vertrekpunten voor visievorming dorpscentrum Ugchelen

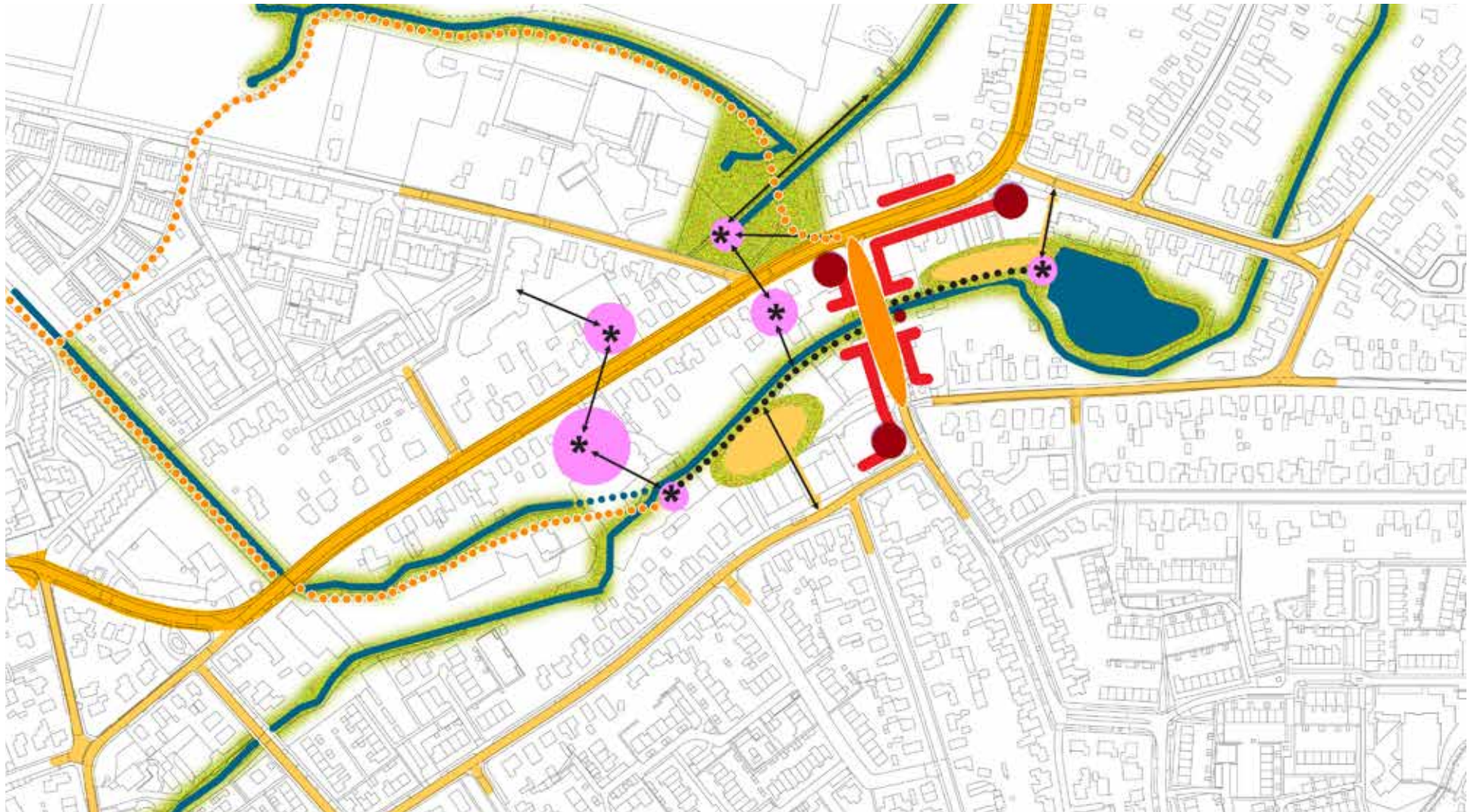
In het voortraject heeft de Dorpsraad Ugchelen een suggestienotitie geschreven, die is gepresenteerd als een conceptvisie. Deze moet worden gelezen als een ruwe schets waarin de wensen zijn opgesomd met betrekking tot het verbeteren van het centrum Ugchelen. Ten grondslag aan deze visie liggen de huidige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

In de zg. vitaliteitsagenda, die mede met ondernemers en bewoners tot stand is gekomen, zijn de volgende aspecten als belangrijk aangemerkt:

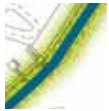
- **Ontwikkeling van toeristische elementen en waarden.**
- **Meer ontmoetingsplekken voor jong en oud.**
- **Meer kwaliteit en functie geven aan een groene omgeving.**
- **Het centrum van Ugchelen aantrekkelijker maken.**
- **Levensloop bestendig wonen, woonkansen bieden voor jong en oud**

Daarnaast 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 Stadskookboek).**
- **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 gezinsstad, leefbaarheid dorpen**



Visie Dorpscentrum



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



- Straten
- Ugchelen als geheel is een verblijfsgebied.



'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 meer 'stedelijke' bebouwing 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.
- Vanaf december 2020 is er een nieuwe openbaar vervoer-concessie van toepassing. De kans is er dat de buslijn door het centrum van Ugchelen komt te vervallen. Dat geeft kansen voor de verkeersluwe inrichting van het centrumgebied. Los daarvan is het voor de bereikbaarheid van Ugchelen wel een verslechtering.
- 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 sprenge). Deze combinatie biedt unieke kansen voor een combinatie van voorzieningen (bijvoorbeeld horeca) en recreatie (dwaalpad langs de beken).

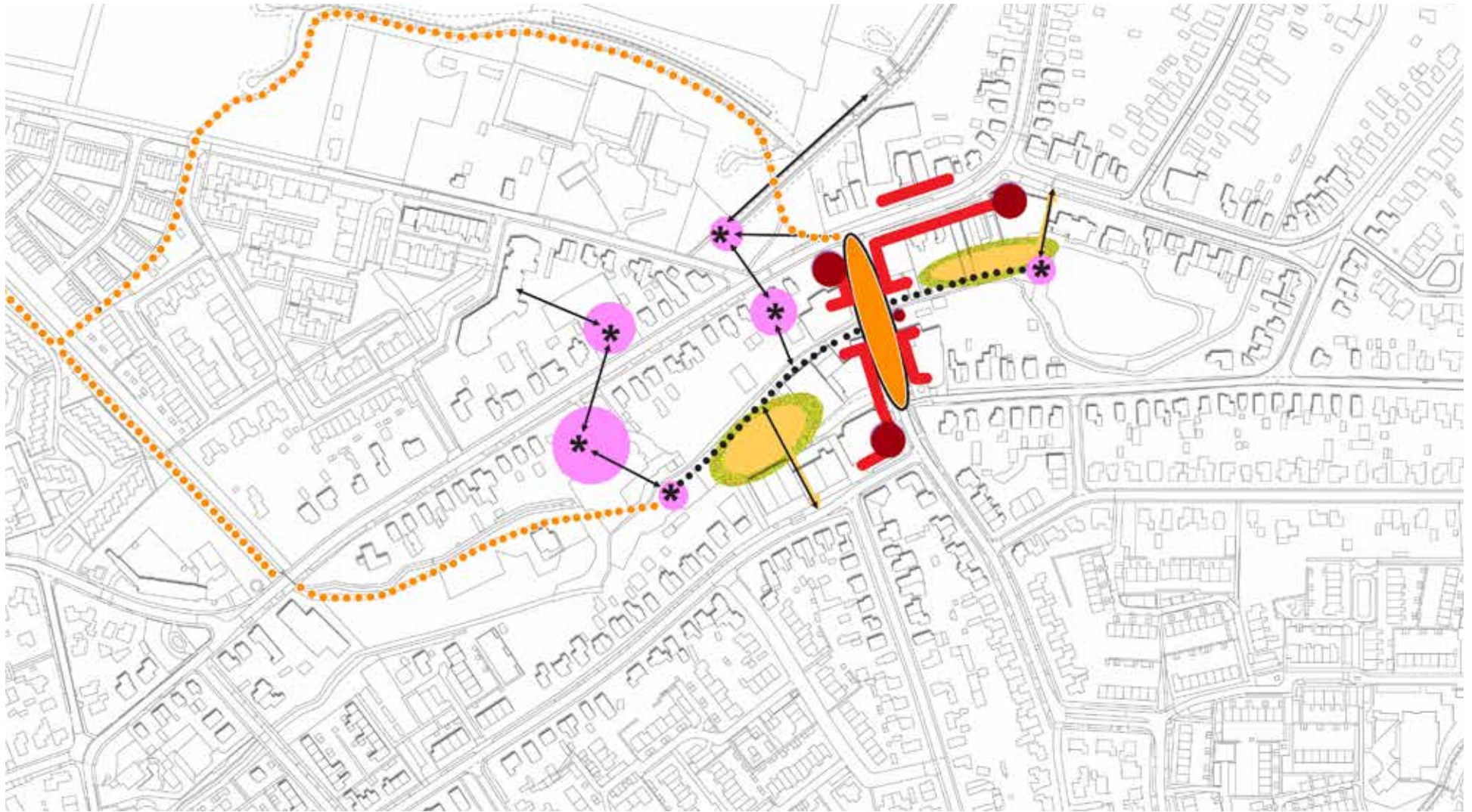


Aspect centrumvoorzieningen

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 detailhandel, 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.



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.

op deze gebieden wordt op de hierna volgende pagina's verder ingezoomd. Daarbij wordt er gekeken naar de bestaande kwaliteiten. Daarnaast wordt een aanzet voor een ruimtelijke en functionele visie voor deze gebieden gegeven in de vorm van handreikingen en uitgangspunten. Dit vormt het kader voor de verschillende deeluitwerkingen. Samen met het 'Dik Apeldoorns Stadsboek', waaruit relevante passages op de hierna volgende pagina's staan, vormt dit een inspiratiekader.



Overzicht van plannen en ideeën

Verplaatsing van tankstation De Witte en daarmee het verdwijnen van het LPG-vulpunt maakt ruimtelijke ontwikkelingen in het dorpshart 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 of muziektent
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

Intermezzo: Dik Apeldoorns Stadskookboek

In Apeldoorn werken we hard aan een smaakvol landschap, streekeigen dorpen en een mooie stad. Het Dik Apeldoorns stadskookboek (Gemeente Apeldoorn, oktober 2014) geeft een waaier aan inspirerende voorbeelden zodat initiatievenemers voor plannen zelf een bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Dit alles vanuit de gemeentelijke visie "meer de samenleving aan het stuur en minder de overheid". Een overheid die waar het voor de rechtzekerheid nodig is regels stelt, maar bovenal burgers wil uitdagen en inspireren om zelf aan de slag te gaan met hun woonomgeving. Al die voorbeelden inspireren ook weer anderen. Goed voorbeeld doet immers goed volgen en samen mooie dingen maken schept een band en een gevoel van gezamenlijke verantwoordelijkheid.

In het Dik Apeldoorns stadskookboek is ook een hoofdstuk gewijd aan Ugchelen (Pagina 200 - 213). Hieronder staan passages uit dit hoofdstuk die relevant voor de visie op het dorpscentrum.



Het dorp dat aan de stad vastgroeide

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 sprengenbeken 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 (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 sprengenbeken 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 dorps karakter heeft behouden, zowel langs de historische linten als in de uitbreidingen.

Dorpse linten: huis met tuin voor burgers en buitenlui

De historische linten zijn het visitekaartje van Ugchelen. Niet alleen omdat het de meest gebruikte routes zijn, maar vooral omdat langs de linten het best te ervaren is, dat Ugchelen eerder een in het landschap geworteld dorp is dan een als onderdeel van de stad ontworpen gebied.

De linten zijn in hun opzet vergelijkbaar. De straten zijn ongeveer even breed en hebben nagenoeg dezelfde profielopbouw. Hierlangs liggen grote kavels. De grote woningen staan haaks op de weg, hebben een vaste rooilijn en een diepe voortuin. Het agrarische karakter van de voormalige veldwegen is op sommige plekken nog herkenbaar door een boerderijtje, erf of open landje. Het beeld wordt tegenwoordig vooral bewaard door burgers en buitenlui die in Ugchelen zijn komen wonen.

Woningen voor dorpse burgers

De burgerwoningen uit de eerste helft van de vorige eeuw hebben een bouwtraditie die ook in andere dorpen zoals Lieren of Wenum-Wiesel voorkomen. De woningen lijken sterk op elkaar, maar verschillen in bijvoorbeeld de entree, de dakrand of de kleur van de baksteen en de dakpan. Veelal bouwde de lokale aannemer aan de hand van een paar specificaties de huizen. Er kwam waarschijnlijk geen architect aan te pas.

Woningen voor stadse buitenlui

Langs de linten staan tussen de ingetogen burgerhuizen uitbundiger en eigenzinniger villa-achtige woningen. Die zijn meestal in de late jaren zeventig tot negentig gebouwd. De populaire architectuurstijlen uit die tijd zijn erin afleesbaar. Dat levert een variatie op van lage bungalows tot geschakelde villa's met architectonische verbijzonderingen zoals grote balkons, torentjes en erkers. De materialen en kleurstellingen wijken onderling van elkaar af maar ook ten opzichte van de oudere bebouwing. Voor het dorpse beeld langs de linten komt het aan op behoud van een goede balans tussen de ingetogen dorpse en de uitbundige stadse woningen. De dorpse woningen vallen afzonderlijk niet erg op, maar gezamenlijk bepalen ze de grondtoon: rustig, eenvoudig, ingetogen en degelijk. Daarnaast is er af en toe best ruimte voor een wat extravaganter huis, zolang dit soort huizen maar niet de overhand krijgt. De laatste jaren zijn langs de linten nieuwe woningen gekomen die

DORPSE BOUWTRADITIE VOOR STADSE BUITENLUI

BEELDBEPALENDE INGREDIËNTEN:

- DORPSE LINTEN: HUIS MET TUIN VOOR BURGERS EN BUITENLUI
- STADSE STEDENBOUW OP DORPSE SCHAAL
- GRINDBERMEN: UGCHELENS TROTS VOORZICHTIG MET STADSE FRATSEN

teruggrijpen op de dorpse bouwstijl, bijvoorbeeld langs de Bouwhofweg en de Hoog Buurloseweg. Deze woningen dragen bij aan vernieuwing met behoud van de dorpse bouwtraditie.

Stadse stedenbouw op dorpse schaal

In de uitbreidingsplannen van de jaren zestig en zeventig werd gekozen voor behoud van een dorps karakter. Dat betekende onder meer dat buurtjes die tussen de oude linten en de beken werden gebouwd, onderdelen van de rijke historie zoals molencomplexen, houtwallen en brinkjes opnamen. Door slim gebruik te maken van het landschappelijke decor is het groen altijd dichtbij gebleven. In Ugchelen is het daarom niet nodig om overal langs de wegen bomen te planten of groen toe te voegen ter compensatie van iets dat verloren is gegaan. Op plekken met volwassen bomen of bosranden in de achtergrond is het hier en daar ook mogelijk om grotere gebouwen te bouwen, zonder dat het uit de toon valt of het beeld te stads wordt.

TIPS VOOR LINTEN

- ZORG DAT BINNEN DE LINTEN DE BALANS TUSSEN BURGER- EN BUITENLUIWONINGEN IN STAND BLIJFT.
- KIES BIJ ELKE HERONTWIKKELING IN DE LINTEN WAAR OP DIE PLEK BEHOEFTE AAN IS: MEER EENHEID (BURGERTYPE) OF MEER VERSCHIL (BUITENLUI TYPE) TUSSEN WONINGEN.

TIPS VOOR WIJKJES

- MAAK KLEINE BUURTJES MET HERKENBARE ONDERLINGE VERSCHILLEN.
- NEEM HET LANDSCHAP EN DE NOG AANWEZIGE ELEMENTEN ALS BASIS VOOR (HER) ONTWIKKELING VAN DE WIJKJES.
- GA ALLEEN DE HOOGTE IN ALS ER VOLDOENDE GROEN IS OM GROTE GEBOUWEN IN TE SCHUIVEN.

Grindbermen: Ugchelens trots

De historische grindbermen zijn de trots van Ugchelen. Naast de dorpse bebouwing en het vele groen zijn ze een herkenbaar ingrediënt voor de dorpse sfeer. Iets om zuinig op te zijn en waar mogelijk het overwegen waard ze terug te brengen.

Hoe breder de grindberm hoe meer deze het beeld van de weg bepaalt. Langs een aantal wegen hebben de grindbermen een indrukwekkende breedte, maar er zijn ook linten waar het grind is teruggedrongen tot een kleine strook. Het grind heeft daar minder ruimtelijk effect en is ook moeilijker te beheren, waardoor de berm sneller vergrast en verrommelt.

De goot: verlengstuk van de grindberm

Een asfaltweg heeft meestal een goot om het regenwater op te vangen en af te voeren via kolken. Naast het asfalt en het grind vormt zo'n gootlijn een belangrijk detail in het straatbeeld. Als de goot de kleur van het asfalt heeft (meestal zwart), lijkt de weg breder. Heeft hij de kleur en textuur van het grind, dan lijkt de berm breder. Het laatste heeft de voorkeur, zeker langs van zichzelf al brede wegen. Het fraaist zijn de wegen waar de grindberm en het asfalt zonder goot naast elkaar liggen.

Verkeerskundige maatregelen: dorpse varianten gezocht

Op veel wegen in Ugchelen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Maar door hun breedte en rechte stukken lijkt het alsof er op de wegen harder gereden mag worden. En dat gebeurt dan ook. Om dit te voorkomen worden maatregelen getroffen die een lagere snelheid afdwingen zoals plateaus en drempels. Vooral in de historische linten van Ugchelen is het belangrijk te kiezen voor oplossingen die bijdragen aan het dorpse beeld. Dat vraagt soms afwijking van standaardoplossingen zoals 'witte punaises' en paaltjes met een rode reflector erop.

Mag het gras wat ruiger?

Rond de entrees van het dorp worden de wegbermen veelal natuurlijk beheerd. Het ruige gras en de bloeiende bermkruiden geven een landelijke sfeer. In de buurtjes van Ugchelen zijn de gazons vaak strak gemaaid en beplantingsvakken in blokken gesnoeid, waardoor ze eerder gecultiveerd en stads overkomen dan landelijk en dorps. Een lossere beplanting en minder strak gemaaide gazons kunnen een manier zijn om het landelijke beeld meer in de buurtjes te krijgen.

TIP!

- **BEDENK DORPSE OPLOSSINGEN VOOR VERKEERSKUNDIGE OPGAVEN.**
- **GEBRUIK EENVOUDIGE MATERIALEN ZONDER GROTE KLEURCONTRASTEN.**
- **REPAREER EN VERVANG MET VERWEERDE MATERIALEN, ZODAT HET VERSCHIL TUSSEN OUD EN NIEUW MINDER ZICHTBAAR IS.**
- **ZORG VOOR GEBIEDSEIGEN OP HET LANDSCHAP GEÏNSPIREERDE GROENSTRUCTUREN.**



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

Karakteristiek

Ugchelen is historisch gegroeid langs de wegen en paden die het gebied doorkruisten. De bebouwing bestond aanvankelijk uit boerderijen. Gaandeweg werden hier kavels met vrijstaande woningen en andere functies aan toegevoegd totdat er een lint van bebouwing aan beide zijden van de straat ontstond, soms afgewisseld met veldjes. Ze zijn in hun opzet vergelijkbaar; de straten zijn ongeveer even breed en hebben nagenoeg dezelfde profielopbouw; straat, gras- of grindberm en/of trottoir en dan de kavels. In de meeste straten zijn 'ad random' bomen toegevoegd.

De veelal grote woningen staan haaks op de weg, hebben een vaste rooilijn en een riante, diepe voortuin. De woningen zijn gebouwd in verschillende periodes en van een verschillende karakter; van 'ingetogen dorps' tot meer 'uitbundiger stadswoningen'. De dorpse woningen zijn afzonderlijk terughoudend qua karakter, maar gezamenlijk bepalen ze de grondtoon: rustig, eenvoudig, ingetogen en degelijk.

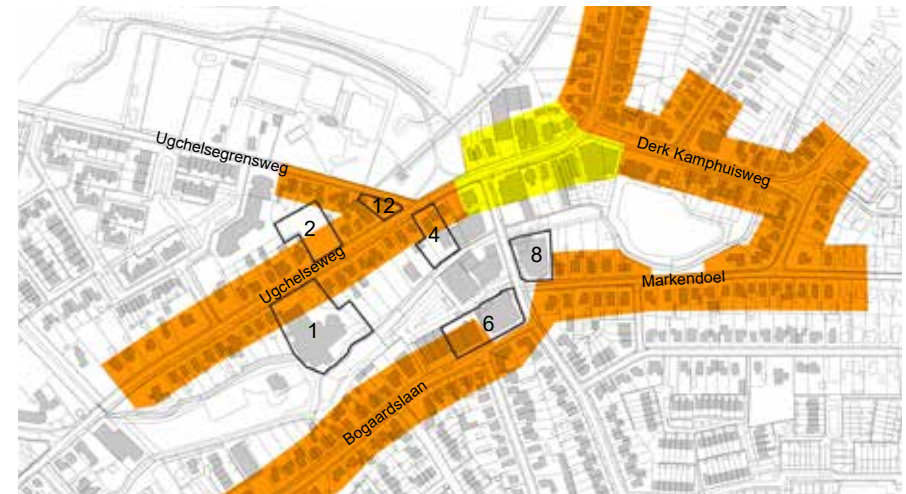
Openbare ruimte

Bijzonder aan de lintstructuren is dat er een mooie samenhang is tussen de openbare ruimte en de aanliggende percelen. Het groen van de privétuinen ondersteunt het groen in de openbare ruimte waardoor er een rijk groen beeld ontstaat. In sommige straten ligt annex aan de weg een karakteristieke grindberm (Derk Kamphuisweg, Markendoel) wat het landelijke, dorpse karakter versterkt. Daar waar mogelijk zou het uitbreiden van de grindbermen en pré zijn.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing is zeer divers. Grote gemene deler is de kleine korrelmaat, dat wil zeggen, vrijstaande bebouwing of twee-onder-een-kappers die los van elkaar staan. Hierdoor is er een mooie afwisseling van kleinschalige bebouwing, afgewisseld met ruimte wat 'lucht' en 'ruimte' geeft. Ook andere functies zijn in de linten te vinden zoals winkels. Afwijkingen hierop zijn ook te vinden in de linten: bebouwing van een grotere schaal en maat, zoals bijvoorbeeld op de voormalige wasserijlocatie Texoclean aan de Ugchelseweg.

Mooi is ook dat de geschiedenis van de organische groei van een lint afleesbaar is aan deze bebouwing; woningen van voor de oorlog staan gebroederlijk naast naoorlogse woningen.



Opgaves

In, aan of annex aan de linten zijn er een aantal locatiexs gelegen waar plannen voor in de maak zijn danwel waarvan is aangegeven dat hier op termijn ontwikkelingen gaan spelen (zie kaart hierboven):

- (1) Texoclean-locatie (Ugchelseweg 219)*
- (2) Breustedt-locatie (Ugchelseweg 78)*
- (4) Tankstation de Witte (Ugchelseweg 203)*
- (6) Albert Heijn (Molecatenlaan 30)*
- (8) Coda-locatie (Molecatenlaan 15)*
- (12) vml. Café 'Back in Town' (Ugchelseweg 70)*



Funcities

De linten bevatten een veelheid aan functies maar de nadruk ligt toch op 'wonen'. Andere functies zijn bijvoorbeeld voorzieningen als kleine winkels, maatschappelijke functies (tandarts) of horeca (ijssalon). Veelal zijn andersoortige functies opgenomen in van oorsprong een omgebouwde woning.

Kwaliteiten

De historische linten zijn het visitekaartje van Ugchelen. Ze geven een prachtig beeld van de diversiteit van het dorp met een veelheid aan bebouwing in een kleine korrelgrootte en riante tuinen. Het geheel ademt een ontspannen sfeer.

Visie

Stedenbouw

- Het is zaak om de bestaande kwaliteiten in de toekomst te behouden en waar nodig te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen op de bestaande structuur te worden aangesloten. Uitgangspunt daarbij is dat de maat, schaal en architectuur zich naadloos voegen in de bestaande context.
- Bij nieuwe functies die een grotere maat en schaal hebben is het de opgave om met ruimtelijke en architectonische middelen de nieuwbouw zodanig passend in de context te voegen dat deze niet als dissonant in het dorpse beeld.

Openbare ruimte

- Groen: de karakteristieke grindbermen c.q. groene bermen in combinatie met laanbeplanting en daar waar het kan grindbermen blijft een basiswaarde voor alle linten in Ugchelen. Dit in samenhang met de veelal riante tuinen van de aangrenzende percelen en groene erfafscheidingen als overgang naar de openbare ruimte geeft echt een meerwaarde aan het lommerrijke karakter van het dorpse Ugchelen.
- Inrichtingsaspecten: De inrichting en materialisering is ingetogen en passend bij het dorpse geheel.

Bebouwing

De bebouwing aan de linten is door de tijd organisch gegroeid. Toch is er wel samenhang tussen de bebouwing. Dit komt onder andere door een eenheid in korrelgrootte, in massaopbouw. Dit levert een mooi gevarieerd en divers beeld op dat ondanks de verscheidenheid in samenhang is. Het is goed denkbaar dat er op termijn nieuwe bebouwing verschijnt in de linten als vervanging van andere bebouwing. Het is daarbij zaak om goed aan te sluiten op de bestaande structuur. Daarbij is het niet per definitie noodzakelijk om historiserend te bouwen, maar kan er best voor een hedendaagse vertaling van dorpse bebouwing in het lint worden gekozen. 'Dit vrgt maatwerk en geen dertien-in-een-dozijn oplossing'.



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

Karakteristiek

De Ugchelseweg is een doorgaande lintstructuur door het dorp. Gaandeweg, haast toevallig, is tussen de Molecatenlaan en de Derk Kamphuisweg een centrum met voorzieningen gegroeid en is een bijzondere mix ontstaan van detailhandel functies en wonen. Sommige van deze winkelfuncties hebben een grotere maat en schaal maar dit is in de architectuur opgelost door uit te gaan van een opbouw in kleinere volumes met een goothoogte die past bij de gangbare goothoogtes en een afdekking met een hellende kap. Dit is bijvoorbeeld goed zichtbaar bij de panden waarin de Dekamarkt en het Kruitvat zijn gevestigd. Hierdoor voegen deze panden zich op een onnadrukkelijke wijze in de dorps bebouwingsstructuur.

Openbare ruimte

Dit deel van de Ugchelseweg is versteend om o.a. te voldoen aan de parkeerbehoefte ten behoeve van de aanliggende winkels. Ook de privé voortuinen zijn nagenoeg allemaal verhard en vaak sleets en afwijkend in materiaal. Wel gaan deze ruimten bijna naadloos over in de openbare ruimte waardoor er een schijnbaar versnipperd beeld ontstaat. Opgaand groen in de vorm van bomen ontbreekt veelal of is van matige kwaliteit waardoor het dorps karakter van een groene basis dat andere linten kenmerkt hier ontbreekt.

Bebouwing

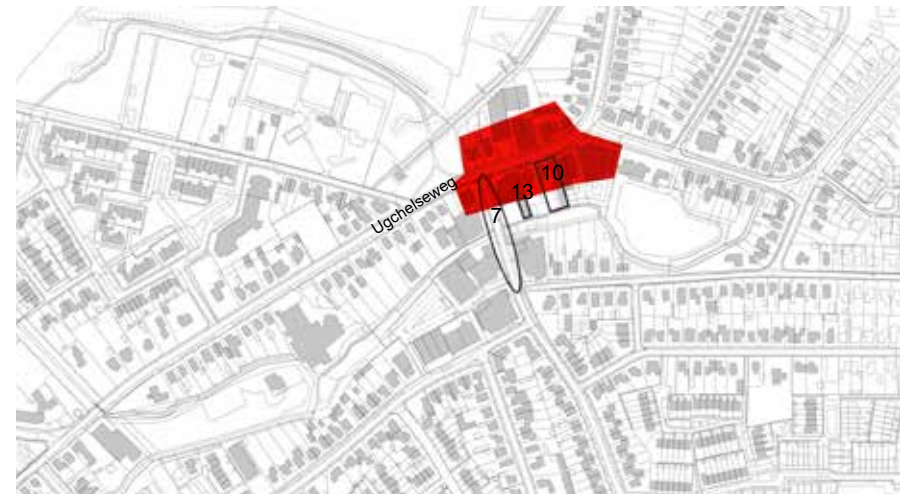
De bebouwing kent door de hier aanwezige diversiteit aan functies een grotere variëteit dan in de andere linten en het meer 'luwe' deel van de Ugchelseweg ten oosten en westen van het dorpscentrum. Desondanks is er wel sprake van samenhang. Deze bestaat erin dat alle woon- en winkelpanden een hellende kap hebben met de nokrichting haaks op de straat. Dit geeft een mooie ritmiek aan de straatwand.

Functies

Dit deel van de Ugchelseweg is er sprake van een sterke aanwezigheid van winkelfuncties met daartussen door (nog) woningen. Dit Daarnaast staan er binnen dit gebied nog karakteristieke vrijstaande woningen net zoals elders in de linten van Ugchelen.

Kwaliteiten

Ruimtelijk gezien is er een goede basis om op verder te gaan. Het 'dorps' aspect is nog steeds aanwezig in de ruimtelijke opzet (o.a. losse korrel, kleine(re) massa's, ruimte tussen de bebouwing). Ook het feit dat er hier een sterke menging is van verschillende functies is een kwaliteit dat gekoesterd dient te worden.



Opgaves

In, aan of annex aan de Ugchelseweg zijn er een aantal locatiexs gelegen waar plannen voor in de maak zijn danwel waarvan is aangegeven dat hier op termijn ontwikkelingen gaan spelen (zie kaart hierboven):

- (7) Dorpsplein
- (10) Winkel / woning (Ugchelseweg 177)
- (13) Molecatenlaan-naast 7b



Visie

Stedenbouw

Ruimtelijke randvoorwaarden: Het is zaak om de bestaande kwaliteiten in de toekomst te behouden en te versterken waar nodig. Nieuwe ontwikkelingen dienen op de bestaande structuur te worden aangesloten

Openbare ruimte

- Groen; het nagenoeg ontbreken van groen in dit deel van de Ugchelseweg is niet passend in het bomen rijke Ugchelen het is dan ook nadrukkelijk de wens om extra ruimte te vinden het centrum verder te vergroenen met bomen en kwalitatief hoger waardig groen.
- Inrichtingsaspecten; Met de vorige kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte is in vormgeving en materialisering sterk ingezet op een "hoog" stedelijk beeld. Dit mag bij een vervolg wat dorpsier. Daar waar particulier terrein overgaat in het openbare gebied is het van belang om de twee terreinen in materialisering op elkaar aan te sluiten. Hierdoor ontstaat er meer eenheid en samenhang. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van het centrum.

Bebouwing

De bebouwing aan de linten is door de tijd organisch gegroeid. Toch is er wel samenhang tussen de bebouwing. Dit komt onder andere door een eenheid in korrelgrootte, in massaopbouw. Dit levert een mooi gevarieerd en divers beeld op dat ondanks de verscheidenheid in samenhang is. Het is goed denkbaar dat er op termijn nieuwe bebouwing verschijnt in de linten als vervanging van andere bebouwing. Het is daarbij zaak om goed aan te sluiten op de bestaande structuur. Daarbij is het niet per definitie noodzakelijk om historiserend te bouwen, maar kan er best voor een hedendaagse vertaling van dorpsie bebouwing in het lint worden gekozen. 'Dit vraagt om maatwerk en geen dertien-in-een-dozijn oplossing'.



't Dorpscentrum; Molecatenlaan tussen de Ugchelseweg en de Bogaardslaan

Karakteristiek

De Molecatenlaan is samen met het cluster aan de Ugchelseweg, het dorps hart van Ugchelen. De relatief grootschalige bebouwing aan deze straat is hier uitdrukking van. Zo bevindt zich aan deze straat de Albert Heijn-supermarkt als grote trekker van bezoek. Ook de op termijn te slopen voormalige CODA-vestiging is een uiting van de ambities uit het verleden om van de 'Molecatenlaan' een straat met centrumvoorzieningen te maken.

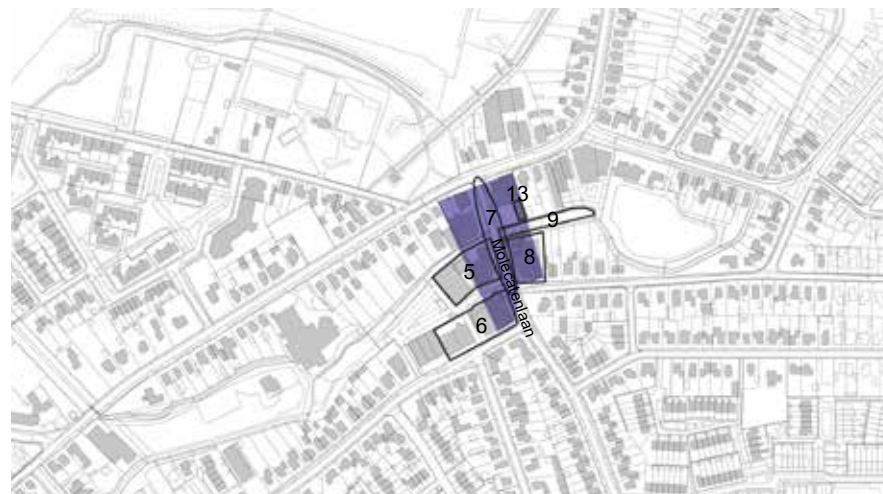
Het feit dat er naast relatief grootschalige, stedelijke bebouwing ook een Apeldoorns Huisje' in het gebied aanwezig is is kenmerkend voor de Molecatenlaan. Verder is de straat zelf vooral gericht op autoverkeer en parkeren en is de verblijfskwaliteit gering door de versteende ruimte. De aanwezige bomenrij en de groene omzoming ter plaatse van de Ugchelsebeek geeft wel enige groene waarde maar deze is als voornamelijk incidenteel te kenschetsen.

Openbare ruimte

- Groen/Blauw; In de Molecatenlaan staan nog de nodige straatbomen ook al zijn deze van matige kwaliteit. Toch bepaalt dit groen in belangrijke mate het karakter van deze straat. Van belang is de kruising met de Ugchelsebeek die hier wat onopvallend doorheen stroomt.
- Inrichtingsaspecten; De Molecatenlaan wordt voornamelijk bepaald door de aangrenzende particuliere parkeervoorzieningen. Deze zijn dan wel privé maar hebben een openbaar karakter en doen sleets aan. Dit komt niet ten goede aan het positief centrum beeld.

Bebouwing

De bebouwing is zeer divers in architectuur en maat en schaal en stamt uit verschillende bouwperiodes. Zo is er een vooroorlogs Apeldoorns Huisje, gelegen aan de Ugchelsebeek, dat een mooi dorps beeld geeft (Molecatenlaan 11) dat naast het gebouw van voormalige CODA met een moderne, stedelijke architectuur is gesitueerd. Er is ruimtelijk weinig onderlinge ruimtelijke samenhang en dat maakt dit deel van de Molecatenlaan nogal 'rommelig'. Daar komt bij dat de bebouwing ook nogal 'sleets' is.



Opgaves

In, aan of annex aan de Molecatenlaan zijn er een aantal locaties gelegen waar plannen voor in de maak zijn danwel waarvan is aangegeven dat hier op termijn ontwikkelingen gaan spelen (zie kaart hierboven):

(5) Van Beurden-locatie (Molecatenlaan 10-28a)

(6) Albert Heijn (Molecatenlaan 30)

(7) Dorpsplein

(8) CODA-locatie (Molecatenlaan 15)

(9) Woning Molecatenlaan 11

(13) Molecatenlaan-naast 7b



Functies

In dit deel van de Molecatenlaan zijn detailhandelfuncties gevestigd, waaronder als trekker de Albert Heijn. Er is ook sprake van leegstand (voormalige Chinees-restaurant is onlangs gesloten en ook het gebouw waarin de CODA was gevestigd staat al jaren leeg).

Kwaliteiten

De kwaliteit van deze straat ligt nog onder de oppervlakte. Er is ruimte voor de aanpak van de openbare ruimte tot een door het dorp innig gewenst 'dorpsplein'. Dit is een functie die nu ontbreekt. Er is ook een ambitie bij verschillende vastgoedeigenaren in dit gebied om bestaande panden te 'upgraden' danwel te slopen en nieuw te gaan bouwen.

Visie

Stedenbouw

- Ruimtelijke randvoorwaarden; Het is zaak om de bestaande kwaliteiten in de toekomst te behouden en te versterken waar nodig. Nieuwe ontwikkelingen dienen op de bestaande structuur te worden aangesloten.

Openbare ruimte

- Groen/blauw; Het is de wens om extra ruimte te vinden om te zorgen voor duurzame standplaatsen voor de bestaande bomen. Ook het verder aanvullen van groen is in dit sterk versteende gebied van belang. Belangrijk element op deze plek is de kruising met de Ugchelsebeek. Hier liggen kansen om het water meer tastbaar/zichtbaar te maken als bijzonder kwaliteit van het centrum en als verbeelding van de rijke geschiedenis die Ugchelen te danken heeft aan het water. In combinatie met een dorpsplein kunnen hier mooie verblijfsplekken ontstaan die het verhaal van Ugchelen vertellen
- Inrichtingsaspecten; De Molencatenlaan is een voorzetting van de Ugchelseweg. het is wenselijk dit kwaliteitsniveau door te zetten. Hier liggen kansen om de lang gekoesterde wens van het Dorp om een "dorpsplein" te realiseren. Dit natuurlijk zonder de bereikbaarheid van de aanliggende winkels onmogelijk te maken maar wel door de ruimte zo in te delen dat de auto te gast is. Daar waar particulier terrein overgaat in het openbare gebied is het van belang om de twee terreinen in materialisering op elkaar aan te sluiten waardoor het dorpsplein kan worden vergroot. Hierdoor ontstaat er meer eenheid en samenhang in het centrum. Dit komt ten goede aan de kwaliteit en het mogelijke gebruik van de ruimte voor bijvoorbeeld kleinschalige evenementen.
- Klimaatadaptatie; Doordat dit deel van centrum sterk verdicht is en er relatief weinig groen aanwezig is is dit deel relatief gevoelig voor extreme opwarming. Zeker gezien het wenselijk is om juist hier voornamelijk ouderen te huisvesten, zou er extra aandacht moeten zijn om hittestress te bestrijden. Ouderen vormen namelijk een kwetsbare groep die al snel last heeft van extreem warm weer. Perioden met hitte die steeds vaker zullen voorkomen door het veranderende klimaat. Er ligt een opgave om aan de ene kant te zorgen dat er meer koelte plekken ontstaan. Door bijvoorbeeld het toevoegen van extra bomen en beschermen van de al bestaande bomen omdat die schaduw geven. Maar het is ook van belang om het centrum minder te laten opwarmen. Dit kan door daken te vergroenen met vegetatiedaken, het beperken van onnodige verhardingen en daar waar het kan door het vergroenen van gevels om uitstraling van warmte tegen te gaan.

Bebouwing

In het algemeen zou renovatie danwel vervangende nieuwbouw deze straat mede een impuls geven. Ook hier geldt, net als elders in het dorpscentrum, dat er in een 'dorpseigen' architectuur moet worden gebouwd, passend bij de maat en schaal en karakteritek van Ugchelen.



'Binnenwerelden' rondom de Ugchelsebeek

Karakteristiek

De Ugchelsebeek met aangrenzende gebieden vormt een bijzondere deels groene binnenwereld in het dorps hart. Ook de overstortvijver maakt deel uit van deze verborgen wereld achter de linten. Deze binnenwereld wordt grotendeels aan het oog onttrokken door achterkanten van percelen, bebouwing en opgaand groen. Slechts op een paar punten is dit te ervaren omdat de gebieden slechts deels openbaar toegankelijk zijn (zoals het parkeerterrein achter Albert Heijn en achter de Deka-markt). Grote delen zijn echter privaat terrein en nu nog niet openbaar toegankelijk.

De kwaliteit van deze "achtergebieden" varieert sterk; van een groene oase tot een 'stenen vlakke' tot achtertuinen. De Ugchelsebeek is ter plaatse van het parkeerterrein van de AH zichtbaar gemaakt door vergroening van de oevers en door toevoeging van een wandelpad dat een verbinding vormt tussen de Molecatenlaan.

De overstortvijver is vooral een parel voor de omwonenden en heeft helaas een functioneel doel als overstort voor het riool. Dit maakt dat deze, in potentie blauwe parel, ongeschikt om als recreatieplas te dienen.

Bebouwing

Met name aan de westzijde van de Molecatenlaan is er een cluster van bebouwing in dit gebied dat zijn oorsprong heeft in de sinds 1618 aanwezige watermolen-papierfabriek (later wasserij) de Bazemolen. Deze oorspronkelijke molen is nog aanwezig.

Openbare ruimte (groen-blauw)

De groene kwaliteit van de gebieden is nog grotendeels aanwezig rondom de beek. Grote, in het oog springende delen van het gebied zijn in gebruik als parkeerplaatsen t.b.v. de winkelvoorzieningen. Door hun inrichting zijn deze terreinen vooral functioneel en dragen niet bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het dorp. Ook al is een deel van het sprengensysteem hier onlangs hersteld toch ligt hier nog een opgave rond aansluiting van de Schoolbeek op de Ugchelsebeek. Ter hoogte van de Texoclean locatie was hier een vervalpunt aanwezig. Deze is in de loop der tijd verdwenen en delen van de beek zijn hier nog ondergronds.



Opgaves

In, aan of annex aan de binnenwerelden zijn er een aantal locaties gelegen waar plannen voor in de maak zijn danwel waarvan is aangegeven dat hier op termijn ontwikkelingen gaan spelen (zie kaart hierboven):

- (1) Texoclean-locatie (Ugchelseweg 219)
- (4) Tankstation de Witte (Ugchelseweg 203)
- (5) Van Beurden-locatie (Molecatenlaan 10-28a)
- (6) Albert Heijn (Molecatenlaan 30)
- (8) Coda-locatie (Molecatenlaan 15)
- (9) Woning Molecatenlaan 11
- (10) Winkel / woning (Ugchelseweg 177)
- (11) Overstortvijver
- (13) Molecatenlaan-naast 7b



Visie

Stedenbouw

De Ugchelsebeek met de groene oevers en plekken dient in de toekomst bewaard te blijven als groen-blauwe drager in dit gebied. In de delen van het gebied waar verharding ten behoeve van parkeerplaatsen, de overhand heeft zou versterking van de groenstructuur en herinrichting van de openbare ruimte zeer aan te bevelen zijn. Verder zou het toevoegen van een voetpad langs de Ugchelsebeek tussen de Molecatenlaan en de Dekamarkt een grote meerwaarde kunnen zijn voor het informele netwerk in het dorp. Hieraan zou aan de noordzijde extra parkeercapaciteit kunnen worden gekoppeld indien dit op een goede landschappelijke manier wordt ingepast.

Openbare ruimte

- Groen/blauw; Het groene achtergebied in het centrum zou zich kunnen doorontwikkelen tot een dorpspark grotendeels openbaar met doorgaande wandelstructuren en met de Uchelsebeek en de schoolbeek in een hoofdrol. Bij ontwikkeling van de Texoclean locatie is het herstel van het vervalpunt van de schoolbeek in combinatie met het weer openmaken van de ondergrondse delen randvoorwaarde. Juist hier kan de historie van het dorp weer tot leven komen in een vernieuwende vorm. o Inrichtingsaspecten
- In typologie sluit de inrichting deels aan bij de al ingezette kwaliteitsslag van het centrum maar in grote delen is het het juist van belang om de gebieden ingetogen in te richten aansluitend op de directe omgeving.
- De aanwezige parkeerterreinen dragen in belangrijke mate bij aan het opwarming van dit deel van Ugchelen. Om dit te voorkomen is het toevoegen van bomen op deze terreinen van belang.

Bebouwing

De kwaliteit van dit gebied ligt in het feit dat het, in contrast met het nabije dorpscentrum, grotendeels onbebouwd is. Dit is een echt 'dorps' aspect dat het waard is gekoesterd te worden. Toevoeging van extra bebouwing in dit binnengebied is dan ook niet wenselijk. Wel is voorstelbaar dat bestaande bebouwing (bijvoorbeeld de clustering van bebouwing op de locatie Van Beurden en de AH-locatie, wordt herontwikkeld (sloop - nieuwbouw). In dat geval is er een kans om de nieuwbouw qua maat, schaal en architectuur beter te laten aansluiten op de dorpse karakteristieken van Ugchelen.



Bosgebied ten noorden van de Ugchelseweg en de Ugchelsegrensweg

Karakteristiek

Eén van de kwaliteiten van Ugchelen is de ligging in het landschap. Het dorp en het omringende landschap en bosgebied zijn zeer nauw met elkaar verweven. Dit komt tot uiting door de verschillende beken die het dorp dooraderen en door het bosgebied dat zich tot aan het dorpshart uitstrekt. Hierdoor ontstaat de unieke situatie dat de centrumvoorzieningen naast een groengebied liggen en dat groen altijd nabij is voor alle Ugchelenaren.

Het bos strekt zich uit langs de noordrand van het dorp en als een groene as langs de Schoolbeek. Hierdoor is het mogelijk om een ommetje te maken.



Opgave

In het bosgebied ligt een plan voor een nieuw theehuis (3) (zie kaart hierboven).





Visie

Openbare ruimte: Het naast elkaar liggen van dorpscentrum en bosgebied is een zeer bijzondere kwaliteit. Dit zou nog verder kunnen worden verbeterd door de toegangen tot het bos beter aan te geven. Toevoeging van nieuwe functies (zoals genoemd theehuis) zou extra bezoekers kunnen aantrekken.

Bebouwing; Een eventuele gebouwde toevoeging (in de vorm van bijvoorbeeld het genoemde theehuis) in het bosgebied dient een zeer beperkte maat en schaal te krijgen. Met name de footprint dient zo klein mogelijk te zijn en ook omliggende verharding dient tot een minimum beperkt te worden. De architectuur dient een objectmatig, alzijdig karakter te hebben (geen achterkantsituatie!). Er wordt niet een bepaalde bouwstijl voorgeschreven. Denkbaar is een traditioneel houten 'hutje' of een bijzonder, modern object. Belangrijk is dat bebouwing zich manifesteert als een onvermoede 'parel' in het groen. Ruimte voor opslag en vuilcontainers dienen in de architectuur te worden opgenomen zodat deze uit het zicht zijn. Eventuele bebouwing dient qua kleur en materiaalgebruik terughoudend te zijn; gedekte kleuren en natuurlijke materialen)



Impressie

© Februari 2020, Gemeente Apeldoorn