



UGCHELEN, UGCHELSEWEG

3 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN, 28 APPARTEMENTEN + PAVILJOEN
14 SEPTEMBER 2022

TEAM

ONTWIKKELING

Nikkels projecten
Zuiderlaan 1
7391 TZ Twello
nikkels.nl



ARCHITECTUUR

ZAAK VAN NN
Oude Apeldoornseweg 41
7333 NR Apeldoorn
zaakvannn.nl



LANDSCHAP

Ontwerpbureau Lujendijk
Zonnehorst 5
7207BT Zutphen
ontwerpbureauлуйendijk..nl





Ugchelseweg

3 - UGCHELEN, UGCHELSEWEG

SITUATIEOMSCHRIJVING

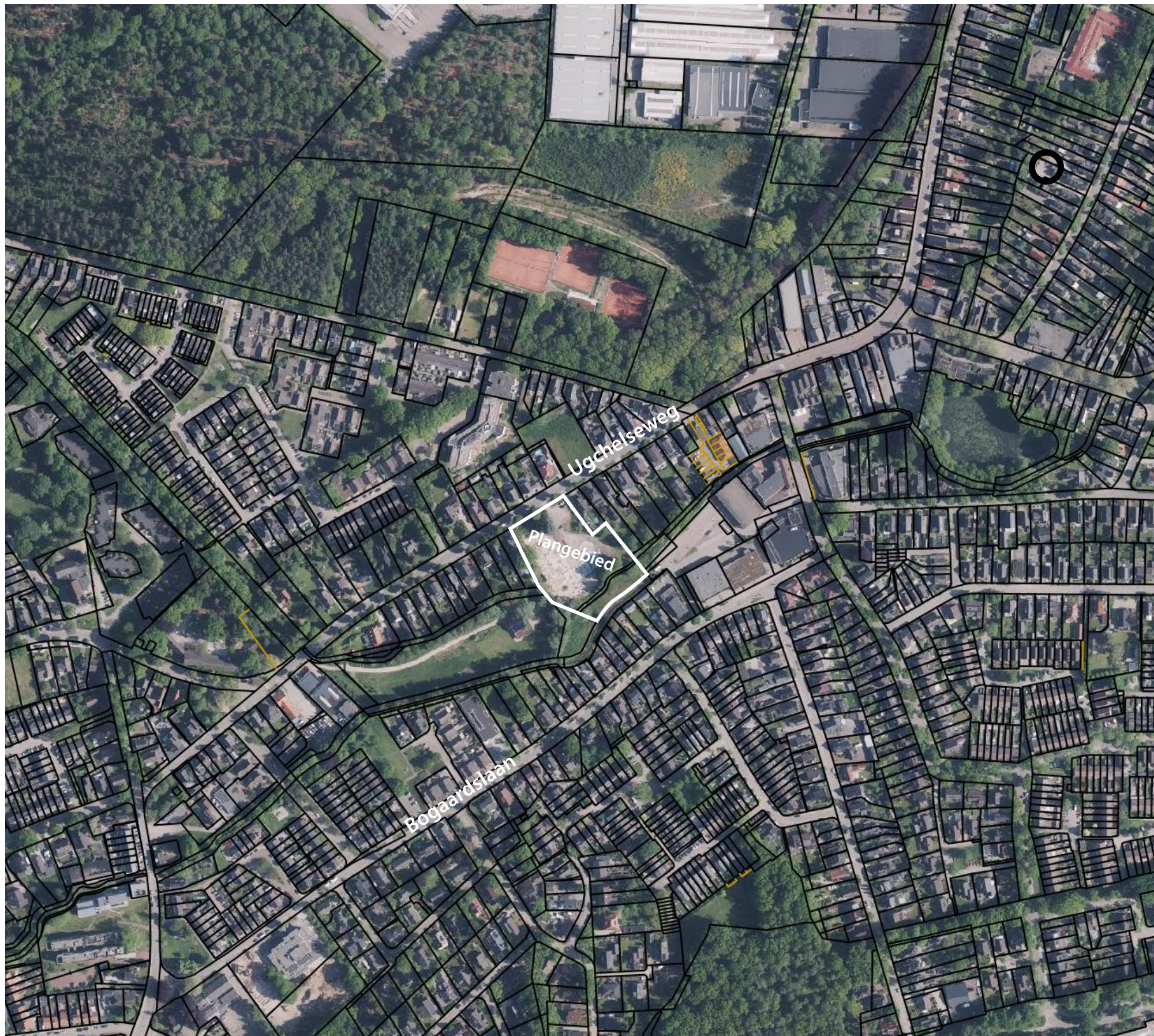
Het perceel aan de Ugchelseweg 219 te Ugchelen (plangebied) wordt in ontwikkeling gebracht. De bebouwing op het perceel, de wasserij Texoclean, is in 2021 gesloopt. De eigenaar van het perceel (initiatiefnemer) heeft het voornemen het plangebied te herontwikkelen met woningbouw voor verschillende doelgroepen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt direct langs de Ugchelseweg een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap gerealiseerd, passend bij het straatbeeld bestaande uit een lintbebouwing van woningen. Centraal op het plangebied worden appartementen gerealiseerd met drie bouwlagen.

Het plangebied kent een rijke historie en een bijzondere ruimtelijke structuur; binnen het plangebied komen de Schoolbeek en de Ugchelsebeek samen waarna het water in oostelijke richting verder stroomt. Het betreffen twee door de mens gemaakte beken (sprengen) waarmee met het opleiden van de beken watermolens in werking konden worden gesteld. Hiermee was de locatie dus geschikt voor de wasserij. Verder in het verleden was er de papiermolen Steenbeek gevestigd.

De gemeente Apeldoorn heeft in 2014 het visiedocument Ugchelse beken opgesteld waarin onder andere inrichtingsvoorstellen voor het plangebied uitvoerig worden beschreven. Met de verlegging van de Ugchelsebeek naar haar historische tracé, ter hoogte van het samenkomen met de Schoolbeek, is één van de inrichtingsvoorstellen reeds gerealiseerd.

In voorliggend document wordt het plangebied in brede context geanalyseerd op landschap en beleid. Aan de hand van de conclusies die hieruit voortkomen (uitgangspunten) wordt vervolgens het inrichtingsplan voor de beoogde ontwikkeling opgesteld.

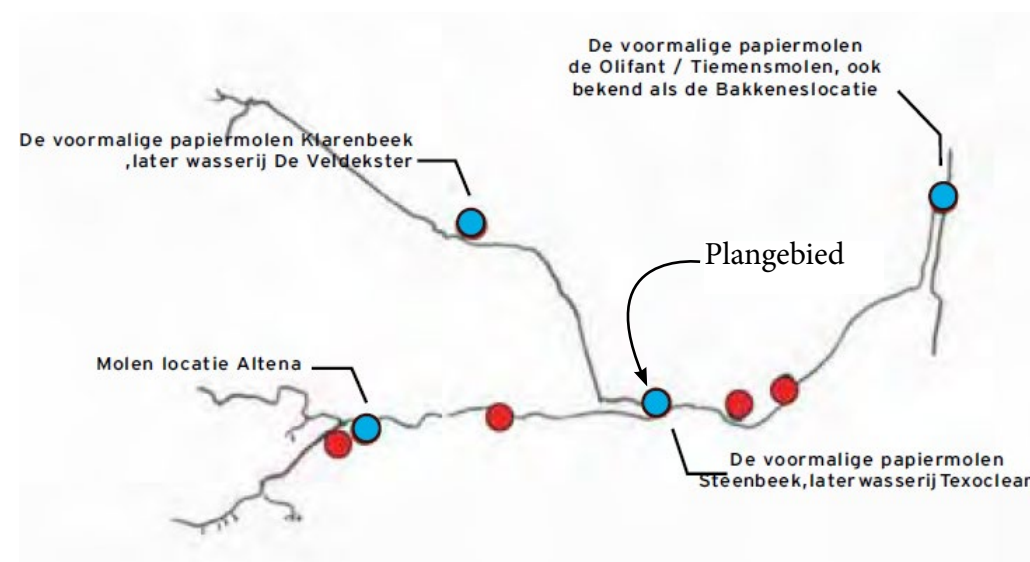


In het visiedocument Ugchelse beken (2014) van de gemeente Apeldoorn wordt het plangebied uitvoerig behandeld als herontwikkellocatie ten behoeve van het weer beleefbaar maken van het sprengensysteem.

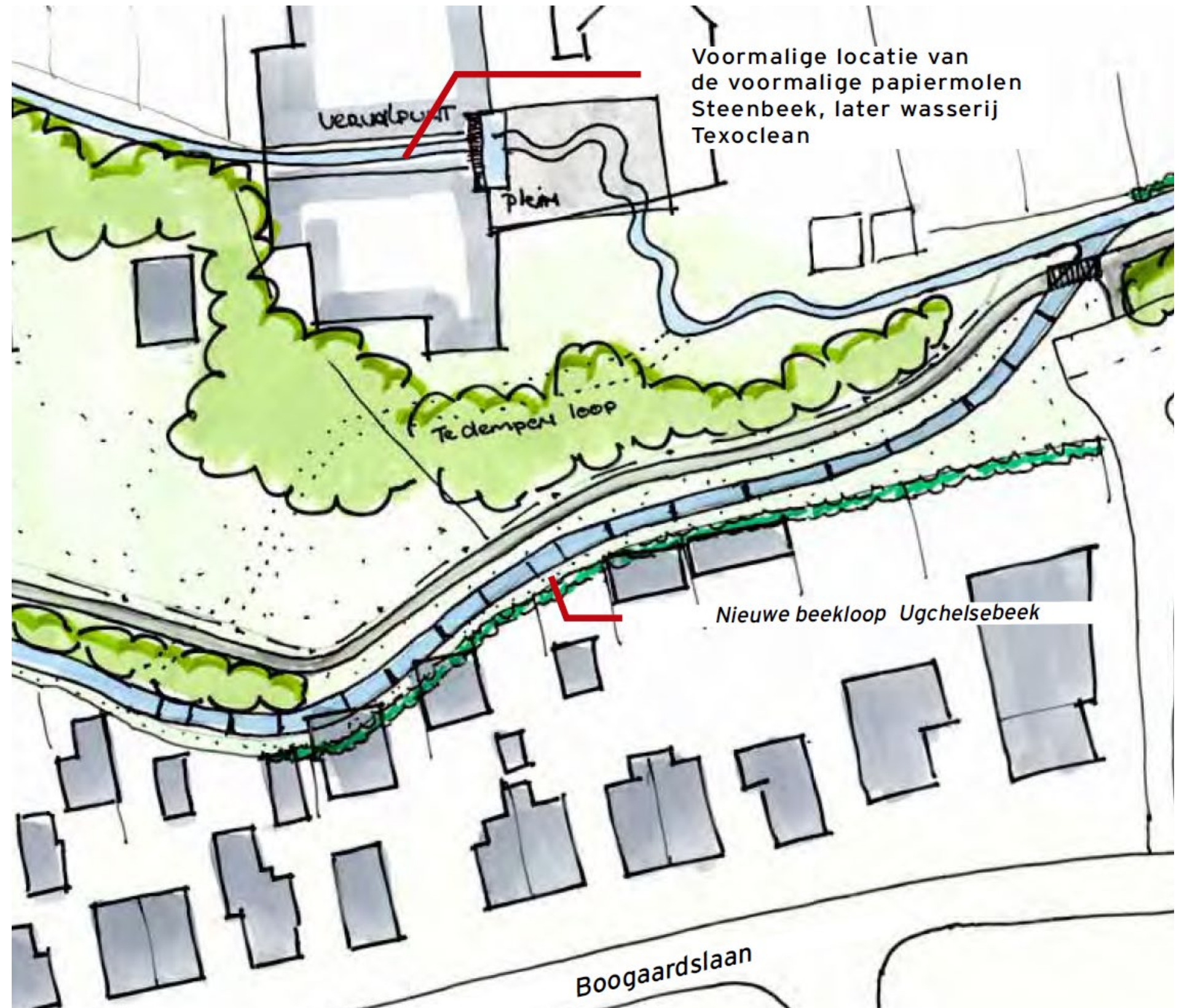
Op pagina 49 van het document worden kansen benoemd voor het plangebied welke gelden als uitgangspunt voor het inrichtingsplan:

- Herstellen oude molenlocatie;
- Herstellen beekloop;
- Nieuw te realiseren vervalpunt;
- Hemelwater plangebied afkoppelen richting beekloop

Ook wordt in de visie de doelstelling aangehaald om een wandelverbinding te creëren tussen de Ugchelseweg en de beekloop.



Historische molenlocaties (rood) met de herontwikkelingslocaties waar kansen liggen voor herstel van het industrieel erfgoed in een vernieuwde vorm (blauw) (Visie p37)



Voorbeelduitwerking beekloop van de Ugchelsebeek met verlegging naar het historisch tracé (Visie p21), verlegging is inmiddels gerealiseerd

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Op de topografische kaart uit omstreeks 1860 is binnen het plangebied al een watermolen aanwezig. De watermolen lag in een landelijke omgeving, van bebouwde kom was nog geen sprake. De Schoolbeek en Ugchelsebeek liepen over langere afstand evenwijdig met elkaar op.

In 1920 is de bebouwing in de omgeving al flink toegenomen. Langs de Ugchelseweg ontstond een lintbebouwing van woningen. Binnen het plangebied stonden twee vrij van elkaar staande gebouwen (papierfabriek) direct langs de Schoolbeek.

In de huidige situatie stopt de Schoolbeek bij de westelijke grens van het plangebied. De Schoolbeek is nog wel watervoerend, maar dit water wordt eerder stroomopwaarts al afgeleid richting de Ugchelsebeek (vistrap).

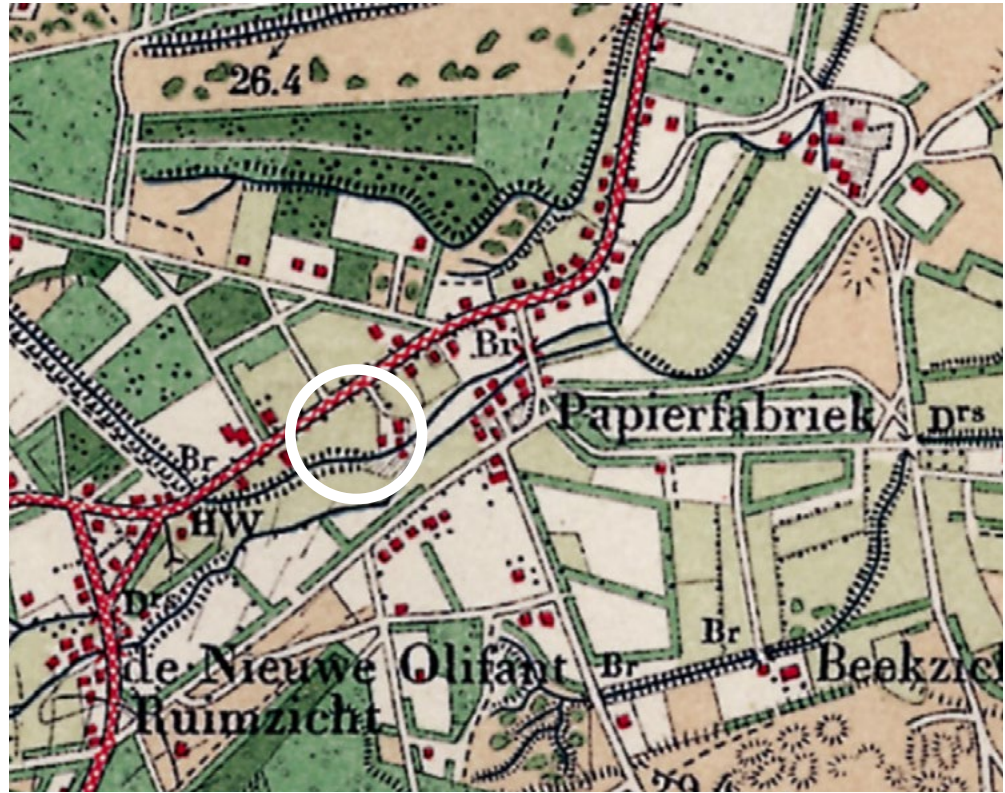
Op de hoogtekaart is goed te zien hoe de Schoolbeek is opgeleid tot aan het plangebied. Het potentieel te realiseren waterverval bedraagt een hoogte van circa anderhalve meter.

Uitgangspunten:

- Binnen de ontwikkeling is het wenselijk te verwijzen naar de oude watermolen, bijvoorbeeld door het waterverval weer zichtbaar te maken of de nieuwbouw globaal op de historische situatie te positioneren;
- Het straatbeeld van de Ugchelseweg is ruim opgezet met laanbomen, ruime voortuinen en een lintbebouwing van vrijstaande woonhuizen. Wenselijk passend binnen dit patroon vrijstaande / twee-onder-een-kap woningen te realiseren langs de Ugchelseweg;
- Het is wenselijk om de historische structuur van de Schoolbeek weer te herstellen en een waterverval te realiseren. Hierbij moet wel gelet worden op het afleidingskanaal welke in het belang van de vistrap watervoerend moet blijven.



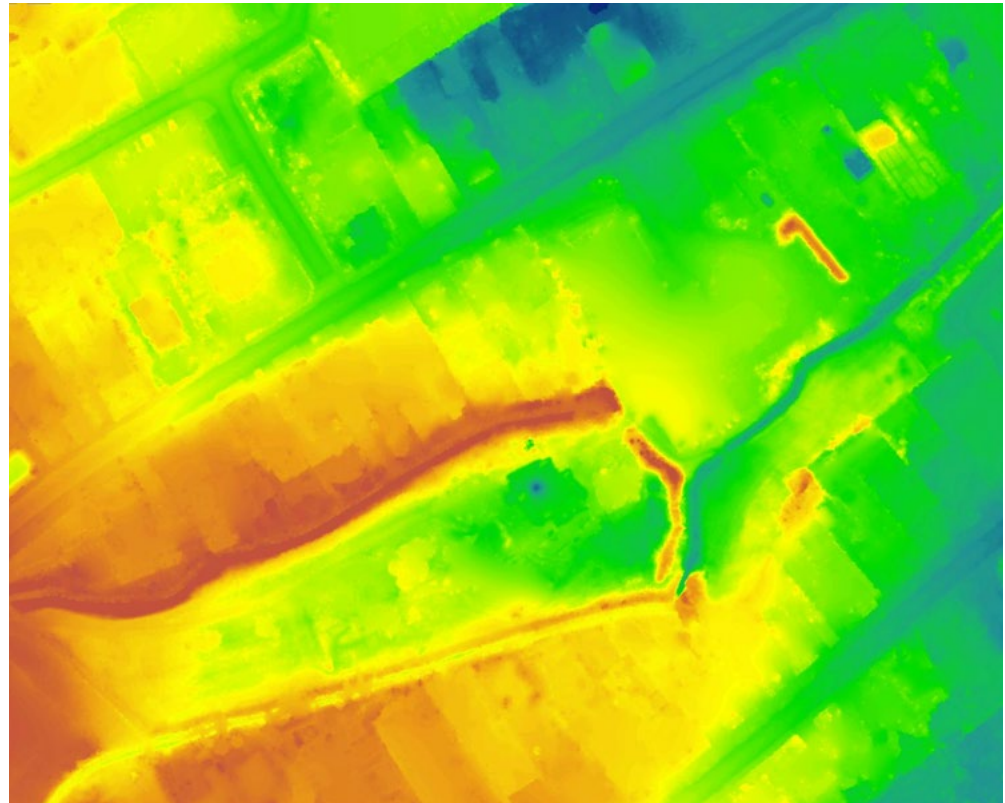
Topografische kaart omstreeks 1860. Globaal binnen het plangebied is de arcering van een waterrad zichtbaar. De Ugchelsebeek en Schoolbeek lopen over enkele honderden meters evenwijdig aan elkaar



Topografische kaart omstreeks 1920. De Schoolbeek werd 'opgeleid' tot de papierfabriek om waterval te creëren (zie gestreepte arcering). De papierfabriek bestond uit verschillende vrijstaande gebouwen



Topografische kaart (pdok). De kaart vertoond de waterlopen in de huidige situatie en in de situatie van voor de recente verlegging



Kaart Actueel Hoogtebestand Nederland (situatie van voor de recente verlegging Ugchelerbeek). Duidelijk is zichtbaar dat de Schoolbeek wordt opgeleid tot de grens van het plangebied

Met de uitgangspunten uit het beleid en landschap is het inrichtingsplan opgesteld. Globaal bestaat het inrichtingsplan uit drie zones; noordelijk een zone passend bij het straatbeeld, centraal een zone met appartementsgebouwen met een modern, industrieel karakter en verwijzend naar de watermolen en zuidelijk een recreatieve beekzone met weides en vloeiweides.

Langs de Ugchelseweg worden drie woningen gerealiseerd in lijn met de bestaande lintbebouwing. Noordoostelijk bevint zich de toegang tot de appartementen, vergezeld door een markante erfboom. Centraal in het plangebied worden twee appartementsgebouwen gerealiseerd. De positionering van de gebouwen lijkt een beetje op de situatie uit 1920. De gebouwen krijgen een moderne vormgeving met rationale lijnen. Deze vormtotaal verwijst naar het industriële karakter die deze plek zolang heeft gehad. De vormgeving van de buitenruimte sluit hierop aan.

De Schoolbeek wordt weer watervoerend door het plangebied. Middels een klein waterbouwkundig element wordt het verval in de beek zichtbaar gemaakt. De recreatieve beekzone heeft een open karakter en is ingericht met bloemrijk grasland. Langs de beek is een waterretentiezone ingericht waar water kan worden gebufferd bij zwaardere regenval. Ook het hemelwater van de appartementsgebouwen wordt hier op de Schoolbeek afgekoppeld. Het plangebied is toegankelijk gemaakt met een wandelnetwerk die de Ugchelseweg verbint met het winkelcentrum aan de Bogaardslaan. Centraal in de recreatieve beekzone is een ontmoetingsruimte / theehuis gepositioneerd.



INRICHTINGSPLAN



VOORBEELD UITWERKINGEN WATERVERVAL SCHOOLBEEK

Het hoogteverval in de Schoolbeek wordt weer inzichtelijk gemaakt middels een klein waterbouwkundig element. Dat kan historiserend worden uitgevoerd met een waterrad. Maar er zijn ook meer eigentijdse varianten denkbaar. Hiernaast enkele sfeer- en referentiebeelden ter voorbeeld.



Even stroomopwaards is in de Ugchelsebeek het waterrad van een traditionele watermolen gereconstrueerd. Eenzelfde soort uitvoering in de Schoolbeek zorgt voor samenhang en herkenning.



Ook is het mogelijk een klassieke waterval te realiseren zoals veel gebruikelijk op de Veluwe, zoals deze watervallen bij Loenen. De hoeveelheid stromend water zal in de Schoolbeek vermoedelijk minder zijn.



Moderne vispassage bij landgoed het Hackfort in Vorden. Lijnenspel is passend bij de architectuur van de appartementen.



Waterval gerealiseerd middels een metalen H-balk en betonnen keerwanden. Het totaal geeft een modern industrieel karakter.

SITUATIE BEGANE GROND



SITUATIE VERDIEPING



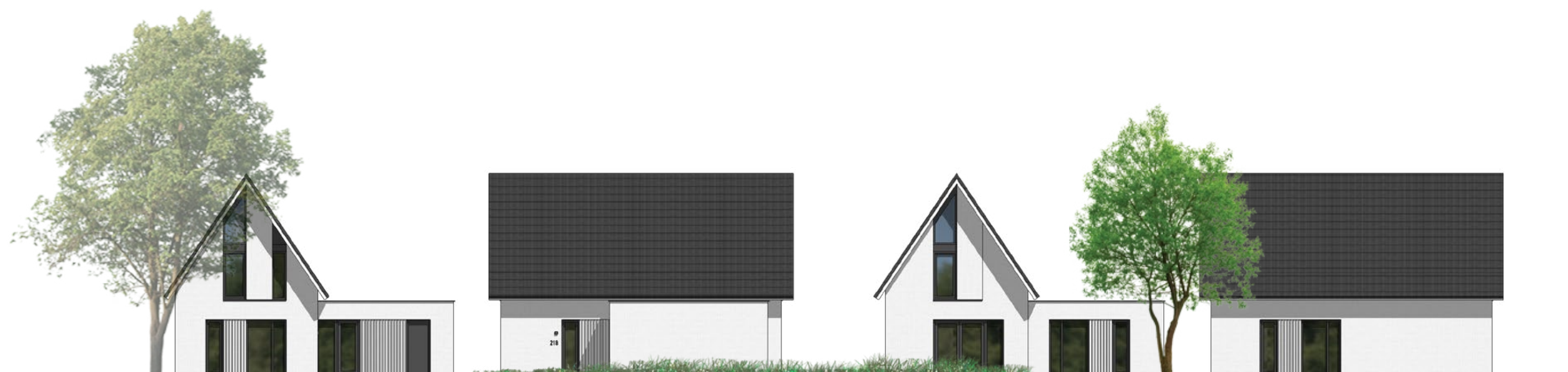
11 - UGHELEN, UGHELSEWEG

VOGELVLUCHTEN





AANZICHTEN SENIORENWONINGEN



AANZICHTEN APPARTEMENTEN



PLATTEGRONDEN BEGANE GROND 1:200



552 m2 BV0
excl. galerij en balkons

PLATTEGRONDEN VERDIEPING 1:200



521 m2 BV0
excl. galerij en balkons



IMPRESSIE





IMPRESSIE







IMPRESSIE





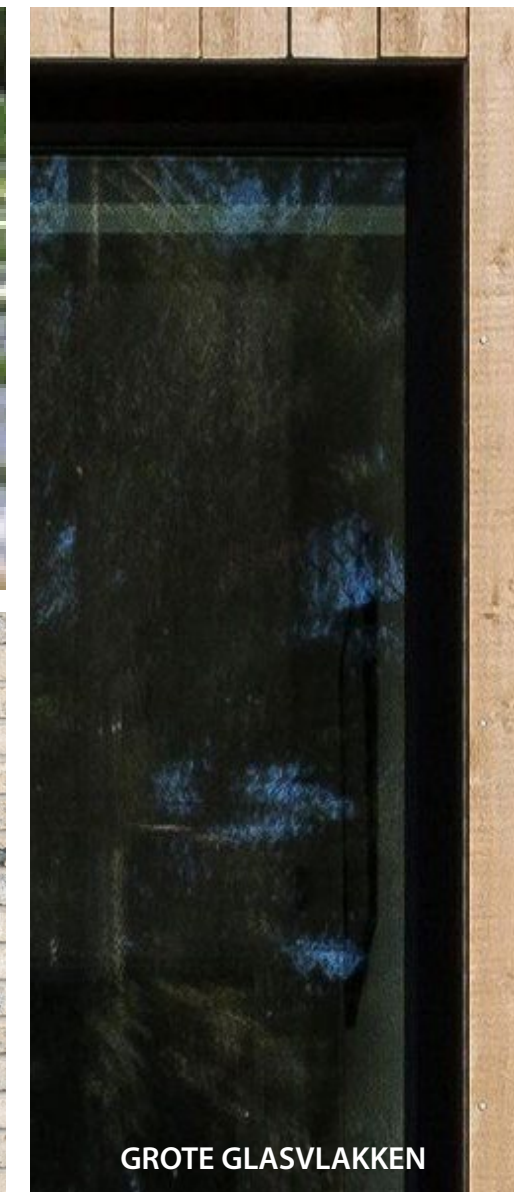
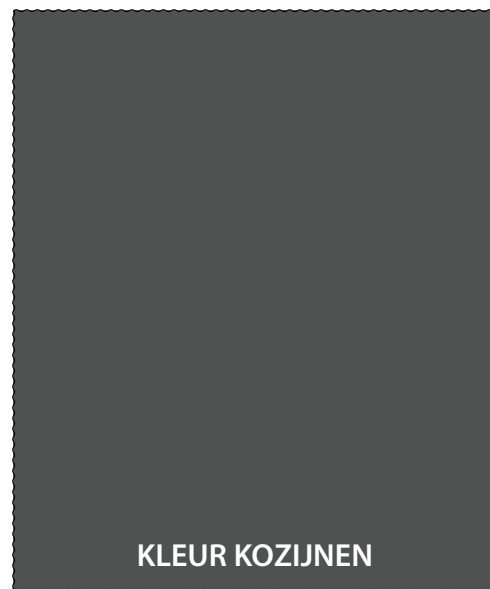
IMPRESSIE



REFERENTIES



MATERIALENPALET





COLOFON

ONTWIKKELING

Nikkels projecten
Zuiderlaan 1
7391 TZ Twello
nikkels.nl

ARCHITECTUUR

ZAAK VAN NN
Oude Apeldoornseweg 41
7333 NR Apeldoorn
zaakvannn.nl

LANDSCHAP

Ontwerpbureau Lujendijk
Zonnehorst 5
7207BT Zutphen
ontwerpbureauлуйendijk.nl