

Ugchelseweg 219, Ugchelen

Situatieomschrijving

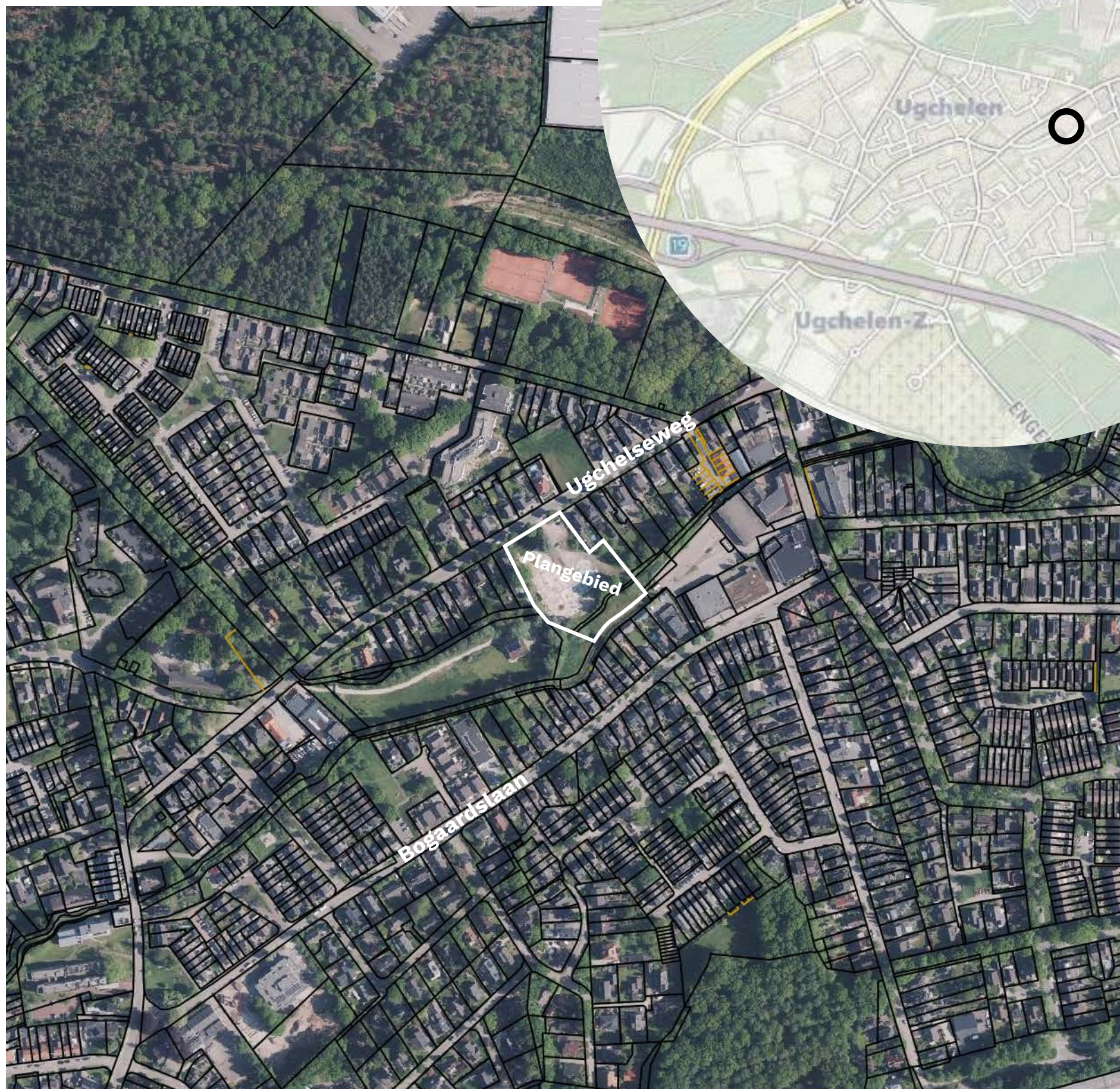
Het perceel aan de Ugchelseweg 219 te Ugchelen (plangebied) wordt in ontwikkeling gebracht. De bebouwing op het perceel, de wasserij Texoclean, is in 2021 gesloopt. De eigenaar van het perceel (initiatiefnemer) heeft het voornemen het plangebied te herontwikkelen met woningbouw voor verschillende doelgroepen.

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.



Ugchelseweg 219, Ugchelen

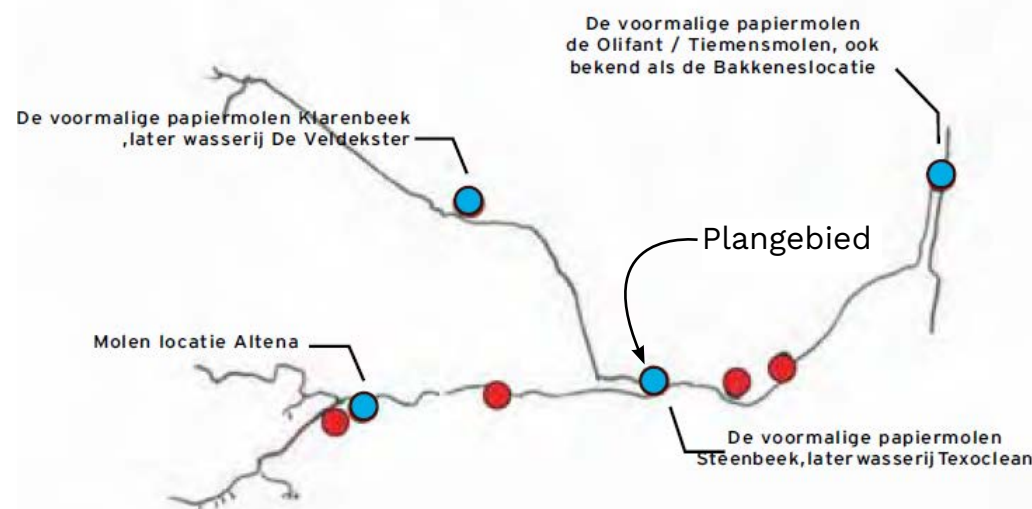
Visie Ugchelse beken

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.

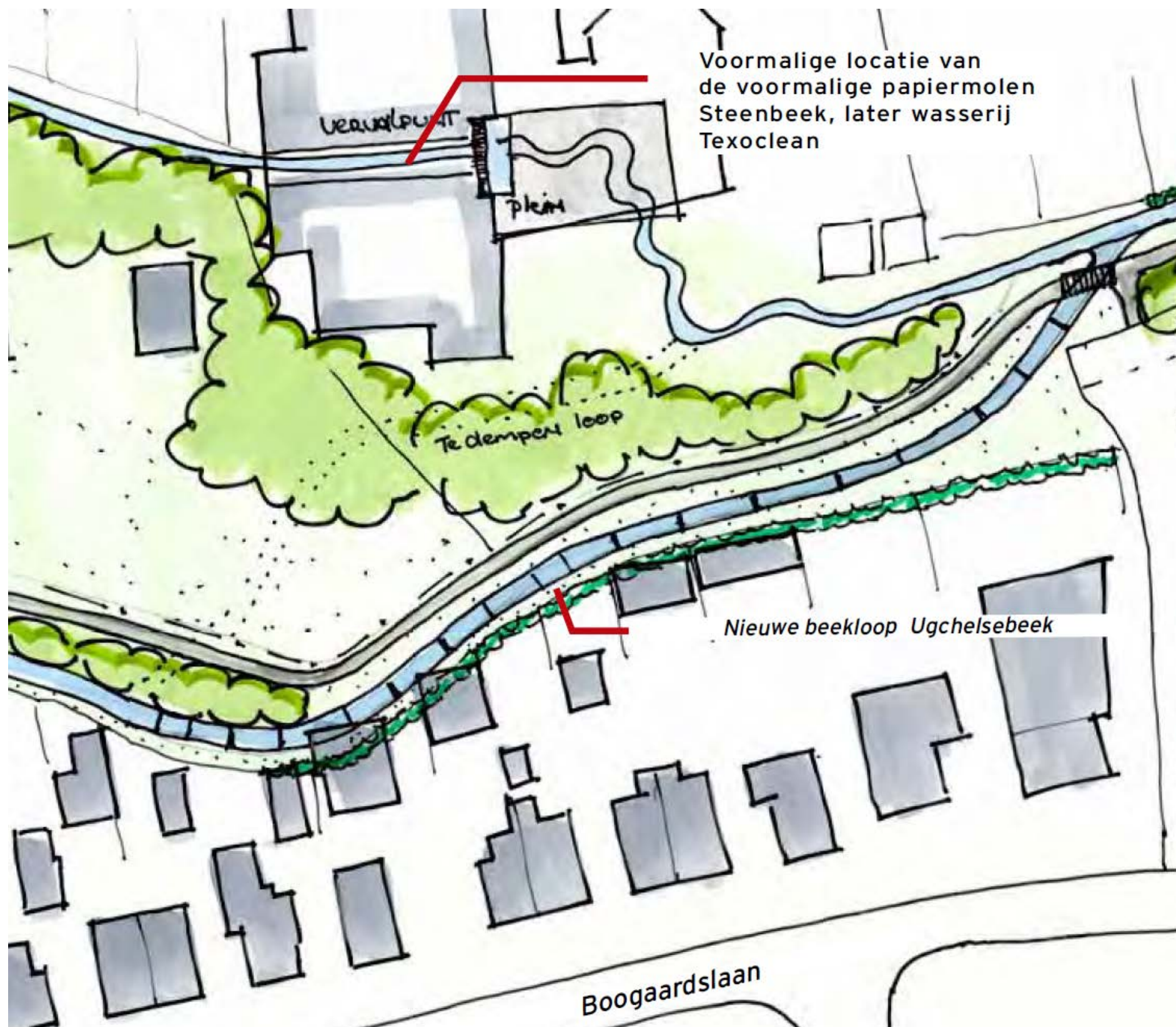
Op pagina 49 van het document worden kansen benoemd voor het plangebied welke gelden als uitgangspunt voor het inrichtingsplan:

- 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

Ugchelseweg 219, Ugchelen

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 wervoerend, maar dit water wordt eerder stroomopwaarts al afgeleid richting de Ugchelsebeek (vistrap).

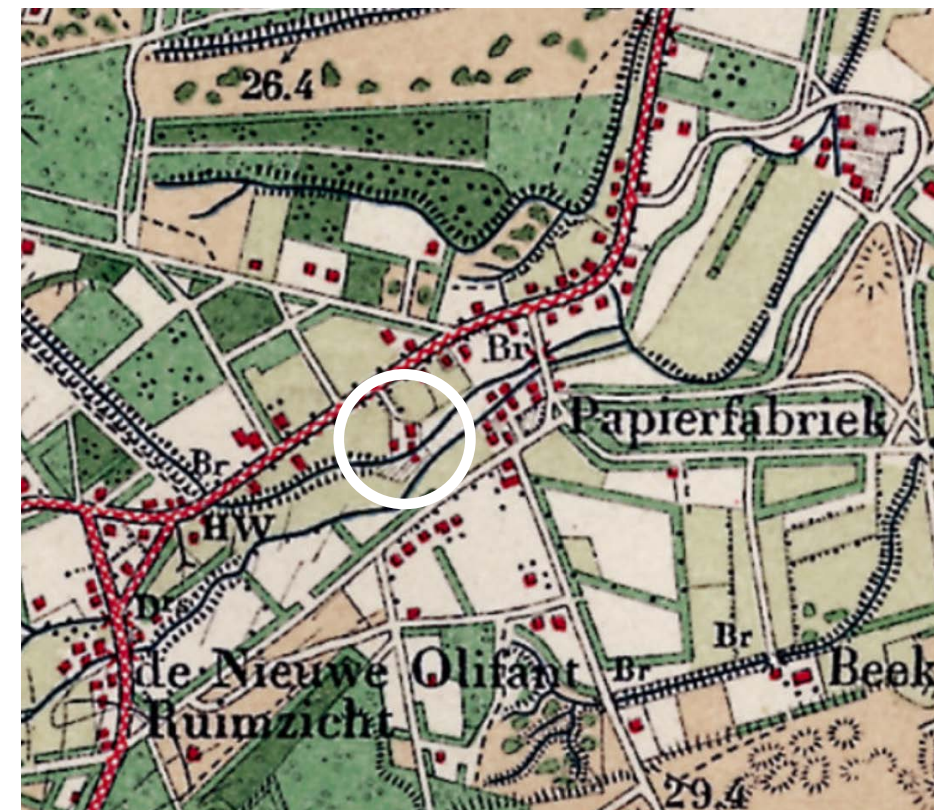
Op de hoogtekarte is goed te zien hoe de Schoolbeek is opgeleid tot aan het plangebied. Het potentieel te realiseren waterverval bedraagt een hoogte van circa anderhalve meter.

Uitgangspunten:

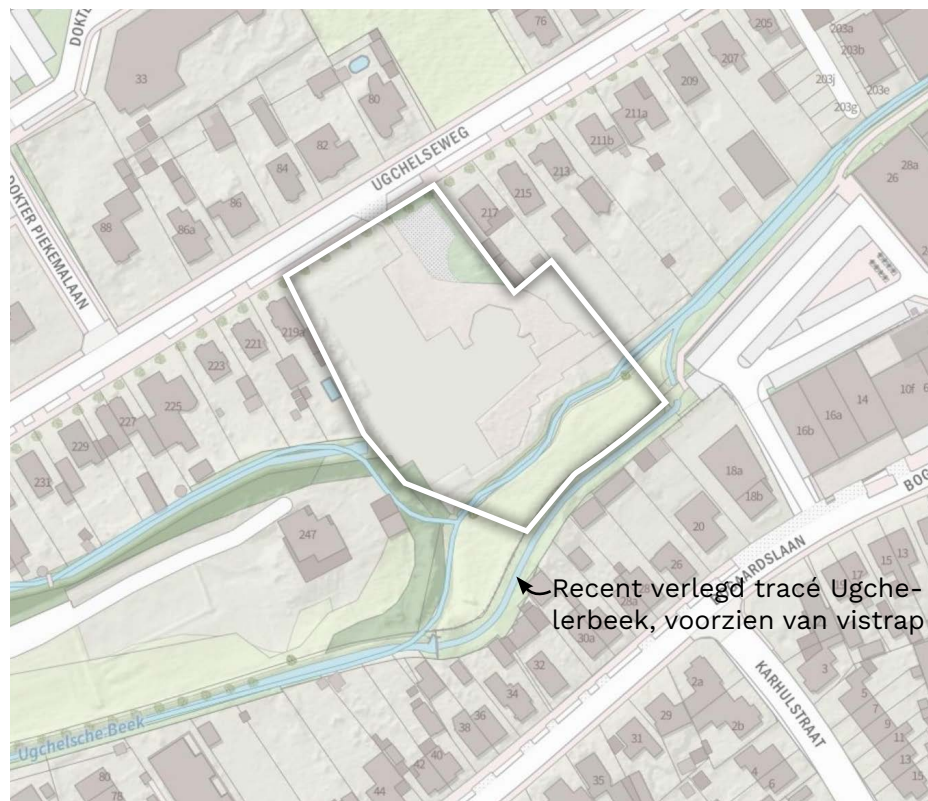
- Binnen de ontwikkeling is het wenselijk te verwijzen naar de oude watermolen, bijvoorbeeld door het waterverval weer zichtbaar te maken of de nieuwbouw globaal op de historische situatie te positioneren;
- Het straatbeeld van de Ugchelseweg is ruim opgezet met laanbomen, ruime voortuinen en een lintbebouwing 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 wervoerend moet blijven.



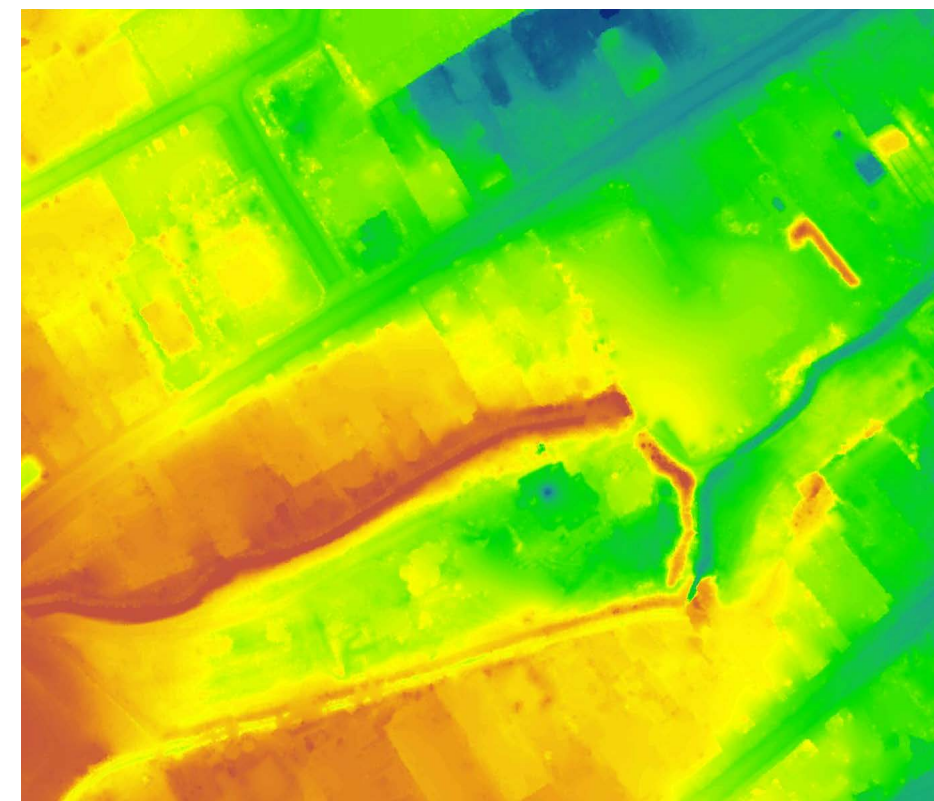
Topografische kaart omstreeks 1860. Globaal binnen het plangebied is de arcering van een waterrad zichtbaar. De Ugchelsebeek en Schoolbeek lopen over enkele honderden meters evenwijdig aan elkaar.



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



Topografische kaart (pdok). De kaart vertoont 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.

Ugchelseweg 219, Ugchelen

Inrichtingsplan

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. Noord-oostelijk bevindt 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 rationele lijnen. Deze vormgeving 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 en een bomenrij. 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 verbindt met het winkelcentrum aan de Bogaardslaan. Centraal in de recreatieve beekzone is een ontmoetingsruimte / theehuis gepositioneerd.



Ugchelseweg 219, Ugchelen

Bepantingsvisie

VP= Vaste planten. Sortiment nog nader te bepalen met een gesloten bloeiboog.

- A) Gazonmengsel (cruydhoeck M5 Nectar onder het maimes)
- B) Kruidenrijke wadi (cruydhoeck W1 Wadi - lichte grond)
- C) Kruidenrijk grasland (cruydhoeck G1 Bloemrijk grasland - lichte grond)



Ugchelseweg 219, Ugchelen

Inrichtingsplan



Ugchelseweg 219, Ugchelen

Beheerzone Waterschap



Ugchelseweg 219, Ugchelen

GO - Verliesfactor



Ugchelseweg 219, Ugchelen

GO - Impactfactor



Ugchelseweg 219, Ugchelen

GO - versterkingsmaatregelen



Ugchelseweg 219, Ugchelen

Aanleg en beheerplan

Zoals voorgaande afbeelding laat zien zijn er vijf versterkingsmaatregelen op de Groene Ontwikkelingszone opgenomen in het plangebied. Om de kwaliteit en duurzaamheid van deze maatregelen te borgen wordt onderstaand per maatregel omschreven hoe en met welk sortiment elementen moeten worden aangeplant en beheerd.

Versterkingsmaatregel 1: Natuurvriendelijke oever.

De oever van de Schoolbeek wordt zonder beschoeiing gerealiseerd met een profielverloop van 1 x 1 (lengte gelijk aan hoogte), of luwer, zoals zuidoostelijk in het plangebied. Ook het wadisysteem is opgenomen in deze categorie.

De natuurvriendelijke oevers en wadi worden ingezaaid met een zadenmengsel voor natte omstandigheden. Mengsel W1 - lichte grond van de Cruydhoeck, of vergelijkbaar is hiervoor toepasbaar.

De wadi en oevers worden beheerd door middel van maaien en afvoeren. Dit wordt maximaal twee keer per jaar gedaan. De eerste maaironde vindt plaats in het vroege voorjaar zodat het kruidenrijk grasland gedurende de winter overwinteringsgelegenheid heeft kunnen bieden aan insecten. De eventueel tweede maaironde vindt plaats in het begin van de zomer, na 21 juni. Veel soorten krijgen hierdoor de mogelijkheid om in een tweede bloei te komen waardoor insecten langduriger nectar wordt geboden. Daarnaast krijgen de meer kwetsbare soorten in het zadenmengsel meer kans om zich blijvend te vestigen.

Versterkingsmaatregel 2: Houtsingel.

Het plangebied bevat enkele houtsingels/erfbosjes bestaande uit gemengd inheems bosplantsoen. Het bosplantsoen wordt groepsgewijs gemengd aangeplant met drie tot vijf stuks per soort om onderlinge concurrentie te voorkomen. Het bosplantsoen wordt aangeplant in driehoekverband met onderling een meter tussenafstand en bevat de volgende soorten; Hazelaar, sleedoorn, hulst, Gelderse roos, gewone vlier en langs de zonzijde kamperfoelie.

Het beheer van de houtsingels bestaat uit periodieke snoei. Een keer per jaar worden takken gesnoeid om overhangende takken bij bestrating en langs gevels te voorkomen. Met een interval van circa vijf jaar wordt het bosplantsoen pleksgewijs afgezet tot aan de grond waarna deze zich kunnen vertakken en verdichten. Iedere snoeironde wordt verdeeld 1/3 van het oppervlak afgezet. Zo wordt het opgaand hout maximaal 15 jaar oud en blijft er altijd houtopstand in gevarieerde leeftijden behouden ten behoeve van nest-, schuil-, en foerageergelegenheid voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Het afzetten vindt plaats in het late najaar of in de winter.

Versterkingsmaatregel 3: Scheerhagen.

Ten behoeve van een landelijk en biodivers karakter worden de scheerhagen als zijnde menghaag aangeplant met een afwisselend sortiment. Soorten bestaan uit meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk en liguster. De hagen die de achtertuinen van de lintwoningen omzomen worden uitgevoerd als hederahaag.

De hagen worden aangeplant met vier stuks per strekkende meter (hederahaag vijf stuks per strekkende meter). De soorten worden groepsgewijs gemengd in de haag aangeplant met drie tot vijf stuks per soort.

De hagen worden een tot twee keer per jaar gesnoeid. De eerste snoeironde vindt plaats na 21 juni. De tweede snoeironde in het najaar.

Versterkingsmaatregel 4: Zoete plas.

De zoete plas, ofwel de beekloop van de Schoolbeek, wordt geprofileerd met een bodem en oever van leem ten behoeve van het waterbehoud in het bekensysteem voor onder andere de beekprik. Hierbij is het ten behoeve van de beekprik gewenst om op de bodem van de waterloop een modderlaag te voorzien bestaande uit zwak lemige grond waardoor zich een slibbodem ontwikkelt waarin de larven van de beekprik leven.

Het beheer van de watergang ligt bij het waterschap Vallei en Veluwe. Hiervoor is een beheergang opgenomen in het inrichtingsplan.

Versterkingsmaatregel 5: Kruidenrijke grasruigte

Een groot oppervlak van het plangebied wordt ingericht als kruidenrijk grasland. Hiervoor worden zadenmengsels gezaaid die past bij een matig voedselrijke bodem, bijvoorbeeld de G1 Bloemrijk grasland - lichte grond van de Cruydt hoeck.

Het beheer van het kruidenrijk grasland is hetzelfde als het omschreven beheer van de natuurvriendelijke oevers. Aanvullend wordt er in het groeiseizoen wekelijks of omwekelijks gazon gemaaid met een strook van circa een meter langs de wandelpaden en langs de vaste plantenborders.

Ugchelseweg 219, Ugchelen

Bepantingsplan hagen en struweel

