


**Voorblad**

1620    Voorstel herontwikkeling Harderwijkerweg 109 Uddel  
in opdracht van: 

Getekend:   
Datum:    23-7-2025

Uddelerweg 17  
8075 CG Elspeet

info@buroholdijk.nl  
www.buroholdijk.nl

**T** 0577 723 153  
**KvK** 66749778

**IBAN** NL84 RABO 0140365982  
**BTW** NL002147902B85

**ARCHITECTUUR  
BOUWMANAGEMENT  
ADVIES**



1887



1907



1956

Topo tijdreis:

1887 en 1907- enkelvoudige boerderij  
 1956- hoofdgebouw met meerdere losse bijgebouwen  
 1966- diverse hoofdgebouwen met meerdere losse bijgebouwen  
 1980- Als gevolg van industrialisatie en schaalvergroting samenvoeging van bijgebouwen tot 1 groot volume  
 1980, 1992- 2024- vergroting van agrarische bijgebouwen tot aan huidige situatie



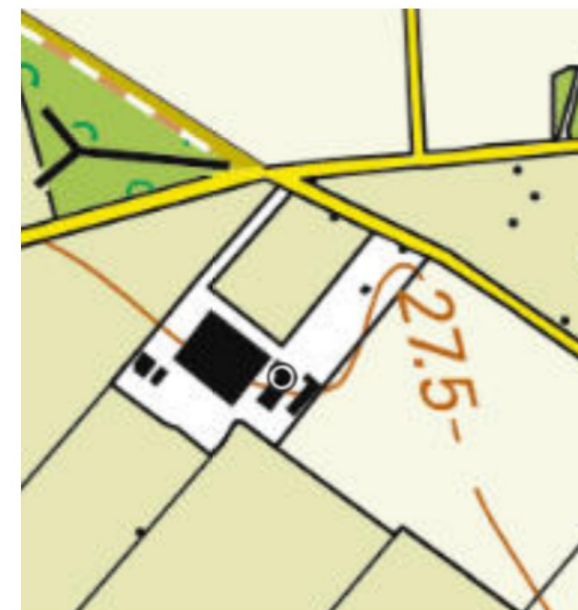
1966



1980



1992



2024

P.1

**Topo tijdreis**

1620 Voorstel herontwikkeling Harderwijkerweg 109 Uddel  
 in opdracht van: [REDACTED]

Getekend [REDACTED]  
 Datum: 23-7-2025  
 Schaal:

Uddelerweg 17  
 8075 CG Elspeet

info@buroholdijk.nl  
 www.buroholdijk.nl

T 0577 723 153  
 KvK 66749778

IBAN NL84 RABO 0140365982  
 BTW NL002147902B85

ARCHITECTUUR  
 BOUWMANAGEMENT  
 ADVIES





## P.1

### Bestaande Situatie

1620 Voorstel herontwikkeling Harderwijkerweg 109 Uddel

in opdracht van:

Getekend:   
Datum: 23-7-2025  
Schaal: 1:1000

Uddelerweg 17  
8075 CG Elspeet

info@buroholdijk.nl  
www.buroholdijk.nl

T 0577 723 153  
KvK 66749778

IBAN NL84 RABO 0140365982  
BTW NL002147902B85

ARCHITECTUUR  
BOUWMANAGEMENT  
ADVIES



Omzetting van agrarisch  
naar reguliere woonbestemming

Woonbestemming toevoegen aan perceel 109  
tbv. mogelijkheid bijgebouw ( achtererfgebied  
vergroten en gelijkmatig afronden van bestemming  
Wonen)

## P.1

### Situatie verkaveling- voorzijdebenadering

1620 Voorstel herontwikkeling Harderwijkerweg 109 Uddel

in opdracht van:

Getekend  
Datum: 23-7-2025  
Schaal: 1:1000

Uddelerweg 17  
8075 CG Elspeet

info@buroholdijk.nl  
www.buroholdijk.nl

T 0577 723 153  
KvK 66749778

IBAN NL84 RABO 0140365982  
BTW NL002147902B85

ARCHITECTUUR  
BOUWMANAGEMENT  
ADVIES



**IBAN** NL84 RABO 0140365982  
**BTW** NL002147902B85

**ARCHITECTUUR  
BOUWMANAGEMENT  
ADVIES**





Landschappelijk inrichtingsplan conform uitgangspunten Nationaal Landschap en de Groene Ontwikkelzone van de provincie Gelderland volgt in volgende fase

Woonbestemming toevoegen aan perceel 109 tbv. mogelijkheid bijgebouw ( achtererfgebied vergroten en gelijkmatig afronden van bestemming Wonen)

**Woningen:**  
 Goothoogte max. 4m  
 Inhoud max. 700m<sup>3</sup>  
 Aansluiting vinden bij vigerend omgevingsplan

## P.1

### Situatie verkaveling- totaal met bebouwing

1620 Voorstel herontwikkeling Harderwijkerweg 109 Uddel

in opdracht van: 

Getekend   
 Datum: 23-7-2025  
 Schaal: 1:1000

Uddelerweg 17  
 8075 CG Elspeet

info@buroholdijk.nl  
 www.buroholdijk.nl

T 0577 723 153  
 KvK 66749778

IBAN NL84 RABO 0140365982  
 BTW NL002147902B85

ARCHITECTUUR  
 BOUWMANAGEMENT  
 ADVIES



Ruimtelijke inpassing en landschappelijke kwaliteit – herontwikkeling perceel APD01-A6747 en omliggende gronden

**Inleiding**  
Ten behoeve van de beëindiging van een agrarisch bedrijf op perceel APD01-A6747 wordt, in het kader van de landelijke stoppersregeling, een herontwikkeling voorgesteld. De initiatiefnemer, tevens eigenaar van het betreffende perceel, heeft daartoe in afstemming met de gemeente Apeldoorn een plan ontwikkeld voor een kwalitatieve en landschappelijk verantwoorde invulling. Hierbij is expliciet aandacht besteed aan de inpassing van de locatie in haar ruimtelijke, landschappelijke en historisch-functionele context.

**Huidige situatie**  
Het perceel APD01-A6747 is thans in gebruik als agrarische locatie met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Aangrenzende percelen A3218 en A3219 bevatten eveneens losse opstallen en zijn in eigendom van de bewoners van perceel A6745, die op hun beurt ook eigenaar zijn van de aangrenzende gronden A6746 en A4212. Het totaal van deze gronden vormt de fysieke context waarin de herontwikkeling wordt gepositioneerd.

**Overleg en integrale benadering**  
De afgelopen periode is intensief overleg gevoerd tussen de betrokken grondeigenaren over de wijze waarop de plannen vorm kunnen krijgen. Het traject met de gemeente wordt middels dit plan en toelichting opgestart met als doel een integrale ruimtelijk passend plan te realiseren. Uitgangspunt hierbij is het vinden van een balans tussen de beëindiging van de agrarische functie, het versterken van de landschappelijke structuur, het ontwerpen van een passende woonfunctie en de persoonlijke belangen van de grondeigenaren.

**Nieuwe situatie**  
In de nieuwe situatie wordt de bestaande agrarische bebouwing, met uitzondering van de woningen aan de nummers 109 en 109a, gesloopt. In plaats daarvan wordt op de locatie voorzien in de bouw van vier vrijstaande woningen. De positionering van deze woningen is zodanig gekozen dat een ensemble ontstaat, waarin kavel 1 functioneert als hoofdwoning met een boerderij-typologie, en de kavels 2, 3 en 4 worden vormgegeven als ondergeschikte bijgebouwen.

De nieuwe woningen zijn georganiseerd rond een nieuw aan te leggen, gezamenlijke inrit. Door deze ontsluiting aan de binnenzijde van het perceel te positioneren, ontstaat een erfstructuur die verwijst naar de traditionele ervenopbouw zoals kenmerkend in het buitengebied van Apeldoorn. Dit draagt bij aan een logisch en overzichtelijk planbeeld waarbij de voorgevels van de woningen zijn gericht naar het landschap, en bijbehorende bouwwerken en parkeervoorzieningen uit het zicht van de openbare ruimte worden gehouden.

**Architectonische en landschappelijke inpassing**  
De voorgenomen architectuur refereert aan de historische boerderijtypologie zoals deze van oudsher in het gebied voorkomt. De woning op kavel 1 krijgt een uitstraling als hoofdgebouw, met een vormgeving die aansluit bij het landelijke karakter. De overige woningen worden in materialisering en massa-opbouw ondergeschikt vormgegeven als ‘bijgebouwen’, waarmee een hiërarchische opbouw binnen het ensemble ontstaat.

De landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door toepassing van erfbeplanting, hagen en streekeigen beplantingsstructuren, waarmee wordt aangesloten bij de karakteristieken van het omliggende landschap. Door het beperken van verharding en het zorgvuldig positioneren van de volumes wordt de openheid van het landschap gerespecteerd.

**Historische context en referentie**  
Analyse van historische kaartbeelden (Topotijdreis) toont aan dat de locatie door de jaren heen een wisselende bebouwingsstructuur heeft gekend met variatie in korrelgrootte en opzet. De voorgestelde invulling sluit aan bij deze historische gelaagdheid en vormt een eigentijdse interpretatie van de karakteristieke verspreide bebouwing. Door de gekozen verkaveling en typologie ontstaat een ensemble dat niet alleen landschappelijk passend is, maar ook een historiserend karakter heeft dat aansluit bij de bestaande ruimtelijke identiteit.

De voorgestelde herontwikkeling van het perceel APD01-A6747 en de aangrenzende gronden resulteert in een zorgvuldig vormgegeven woonensemble dat recht doet aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en historische context van de locatie. Het plan levert een kwaliteitsimpuls op voor het buitengebied van Apeldoorn en vormt een passende invulling na beëindiging van de agrarische functie.



**P.1**  
**Toelichting nieuwe situatie**

1620 Voorstel herontwikkeling Harderwijkerweg 109 Uddel  
in opdracht van: [redacted]

Getekend [redacted]  
Datum: 23-7-2025  
Schaal:

Uddelerweg 17  
8075 CG Elspeet  
info@buroholdijk.nl  
www.buroholdijk.nl

T 0577 723 153  
KvK 66749778  
IBAN NL84 RABO 0140365982  
BTW NL002147902B85

ARCHITECTUUR  
BOUWMANAGEMENT  
ADVIES