Kleine Veerweg, Zwolle

Landschappelijk inpassingsplan

kavel ZLE00-K-3554

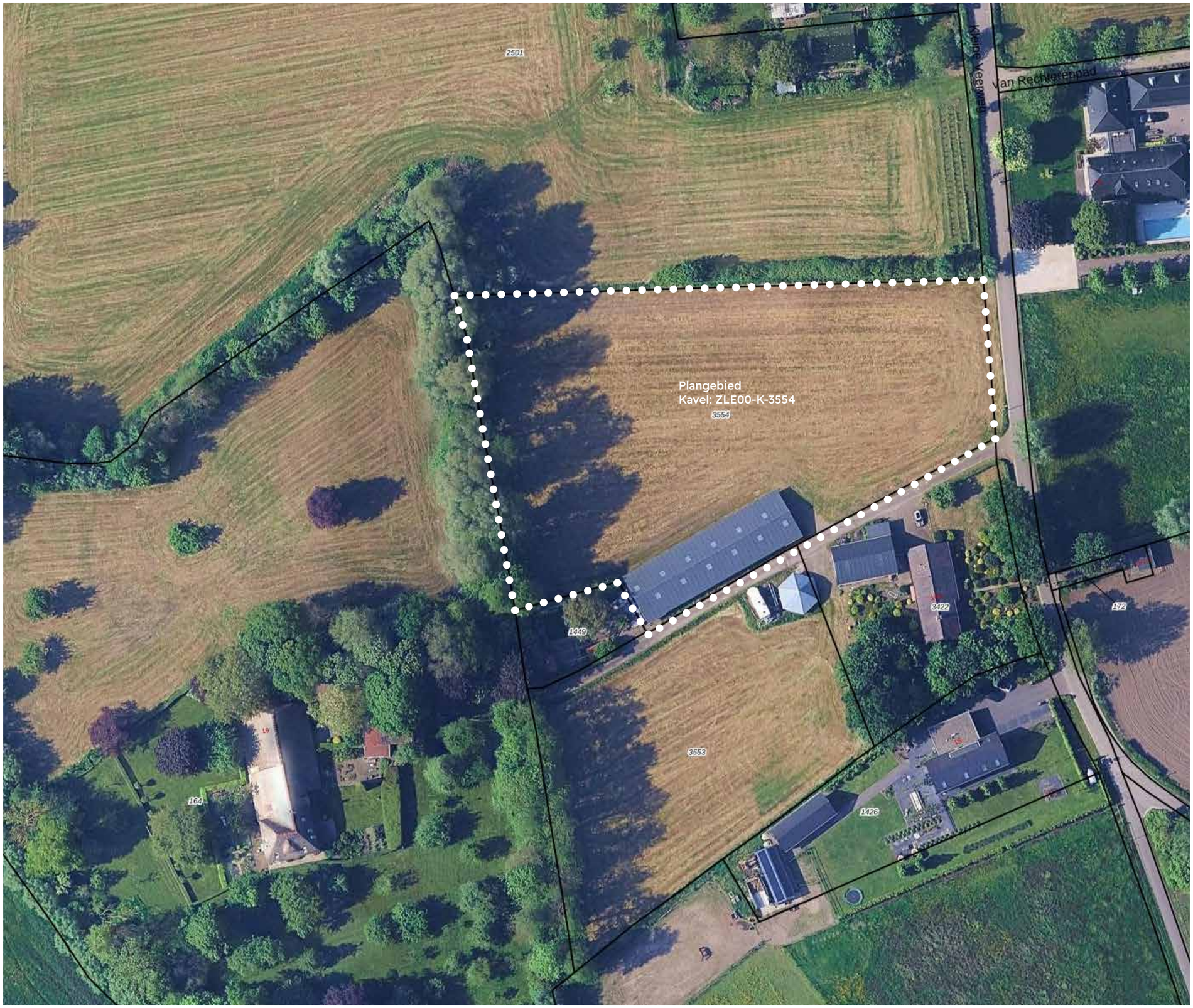


Berlerbos
Stad & Landschap

08 juni 2026

www.berlerbos.nl
Oude Borculoseweg 3
7231 PR Warnsveld
Tel: 06-23767816

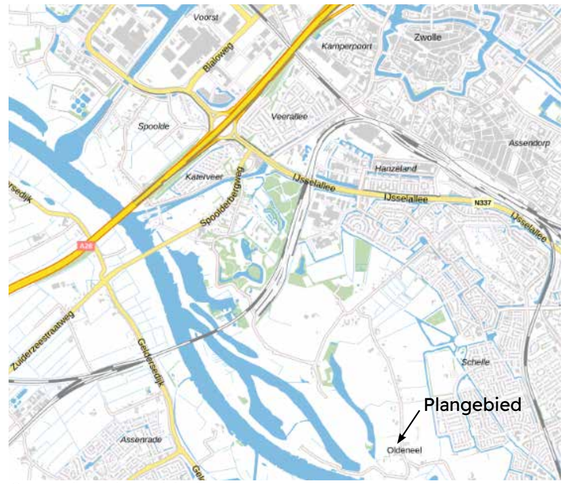
Kleine Veerweg, Zwolle
Situatieomschrijving



Luchtfoto en kadaster plangebied

Op perceel ZLE00-K-3554 (plangebied), gelegen in het buurtschap Oldeneel, gemeente Zwolle, wordt door de heer M. J. Jansen (initiatiefnemer) beoogt een woning te ontwikkelen. Het perceel is momenteel grotendeels voorzien van een agrarische bestemming. De zuidelijk in het plangebied gelegen stal ligt binnen een woonbestemming. De stal zal worden gesloopt waarbij de sloopmeters worden ingezet voor de ontwikkeling van de beoogde ontwikkeling. Een tekort aan sloopmeters is opgelost door sloopmeters over te nemen van een locatie elders.

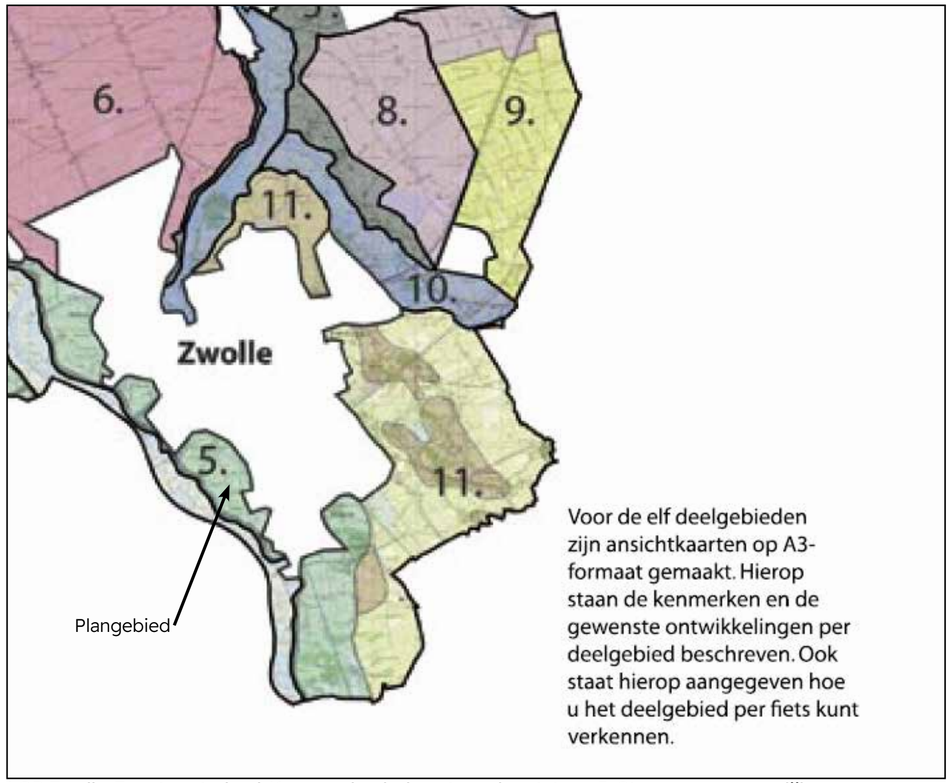
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt door de gemeente Zwolle verzocht een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Hierbij dient het landschappelijk inpassingsplan te voldoen aan een minimum aantal punten (25 punten), te behalen volgens het 'puntensysteem natuurinclusief bouwen Zwolle'. Daarnaast is het Oversticht om advies gevraagd. Het door het Oversticht gegeven advies met conceptontwerp geldt als uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling.



Omgeving plangebied


Omgevingsplan

Kleine Veerweg, Zwolle
Analyse beleid



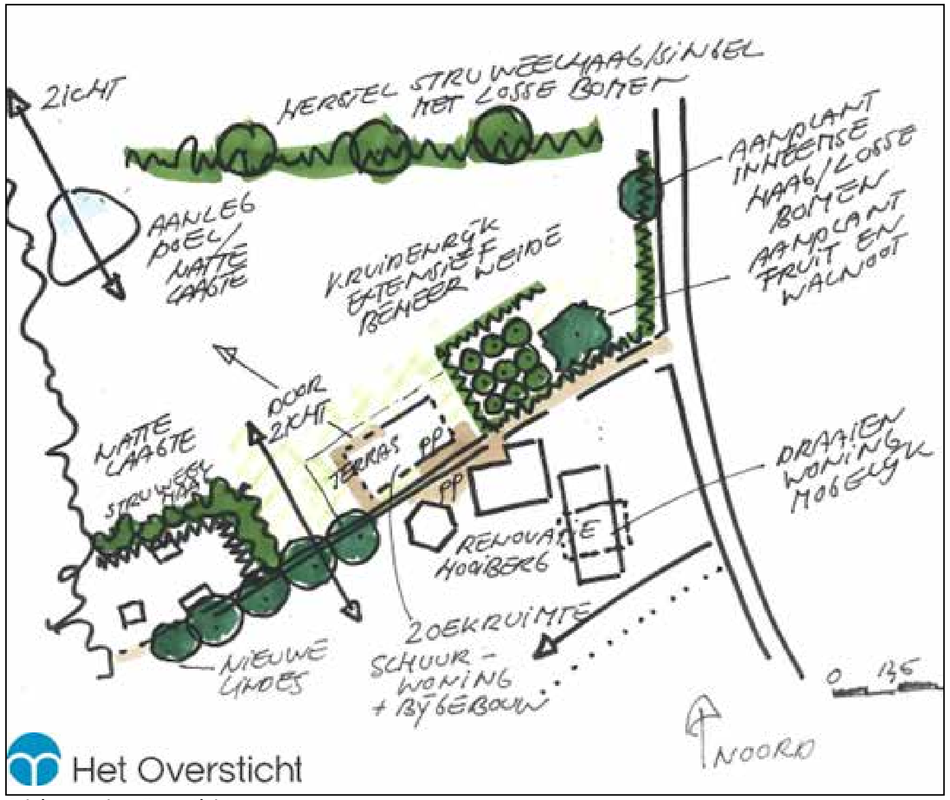
LOP Zwolle-Zwartewaterland-Kampen: landschapstypenkaart, type 5: Stroomruggen en dijken



LOP Zwolle-Zwartewaterland-Kampen: kenmerken stroomruggen en dijken



Puntensysteem



Advies van het Oversticht

Beleid

De gemeente Zwolle heeft samen met de gemeenten Kampen en Zwartewaterland het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Zwolle-Zwartewaterland-Kampen opgesteld dat middels verschillende landschapstypen richting geeft aan ontwikkelingen in het buitengebied. Het plangebied ligt in het landschapstype stroomruggen en dijken. Bij dit landschapstype zijn kenmerken en gewenste ontwikkelingen omschreven. Deze gelden als uitgangspunten voor het op te stellen inpassingsplan.

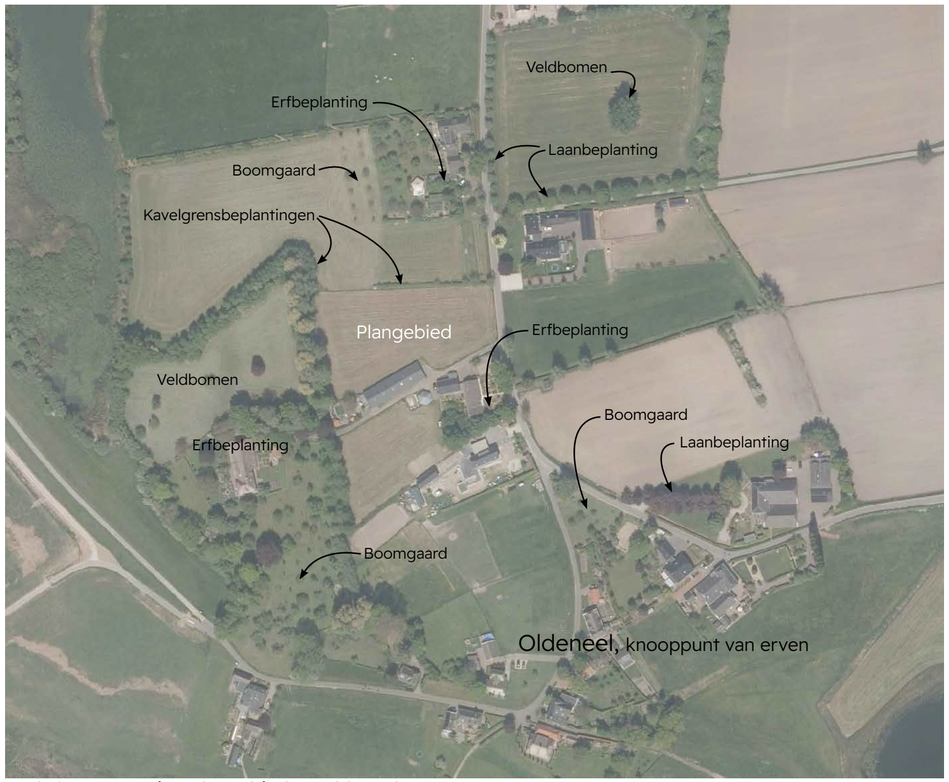
De ontwikkeling moet voldoen aan het puntensysteem natuurinclusief bouwen Zwolle. Voor kleinschalige particuliere ontwikkelingen geldt een vereiste van 25 punten. In de buitenruimte kunnen punten worden behaald door middel van het aanleggen van landschapselementen zoals hagen, bomen en amfibieënpoelen en door het plaatsen van faunavoorzieningen als nestkasten. In het landschappelijk inpassingsplan moet het behalen van de 25 punten worden verantwoord.

Ervenconsulent het Oversticht heeft advies gegeven over voorgenomen ontwikkeling middels een conceptontwerp. In het conceptontwerp wordt, aansluitend bij de ontwikkeldoelen uit het LOP, de woning als zijnde schuurwoning binnen een erfensemble in combinatie met naastgelegen woning Kleine Veerweg 16-1. Hierin geldt de op de voorgrond gelegen Kleine Veerweg 16-1 als zijnde hoofdwoning en vormt de beoogde nieuwe woning als schuurwoning in beeldkwaliteit een ondergeschikte schuur op het achtererf. Het erfensemblle is compact vormgegeven met de nieuwe schuurwoning kort aan de zandweg gepositioneerd. Er worden bijpassende landschapselementen voorgesteld zoals scheerhagen en een boomgaard op het voorerf, een struweelhaag op het achtererf en een amfibieënpoel in de weide. Het conceptontwerp is niet leidend voor het landschappelijk inpassingsplan maar geeft daar wel richting aan.

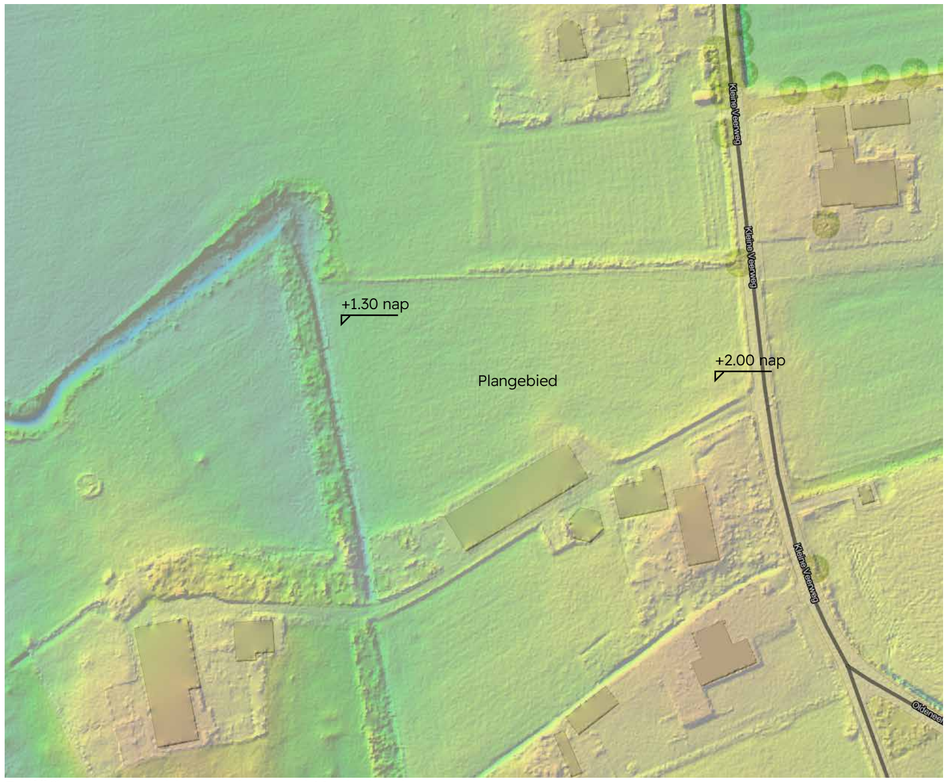
Uitgangspunten voor het landschappelijk inpassingsplan

- Het is wenselijk de ontwikkeling aansluitend bij de in het LOP gestelde doelen vorm te geven. Dit kan onder andere door het aanleggen van beplanting op perceelsgrenzen en erfbeplanting zoals boomgaarden en hagen. Hiermee bestaat er ook de kans het karakter van buurtschap Oldeneel (oude kern) te versterken en binnen een compact erfensemble te ontwerpen;
- Punten kunnen worden gehaald met de door het Oversticht voorgestelde poel en hagen. Door bomen van nestkasten te voorzien kunnen eveneens punten worden behaald.

Kleine Veerweg, Zwolle
Analyse landschap



Luchtfoto omgeving plangebied en Oldeneel



Reliëfkaart actueel hoogtebestand Nederland



Topografische kaart omstreeks 1900, bomenrijen langs perceel plangebied en laanbeplanting Kleine Veerweg



Topografische kaart omstreeks 1970, te slopen stal als veldschuur open in de weide, overig erf met erfgroen

Landschap

Het plangebied ligt in buurtschap Oldeneel. Deze oude kern bestaat uit een knooppunt van erven met veelal een agrarisch karakter. Ten opzichte van de relatief open omgeving bestaat er in de bebouwde omgeving van Oldeneel een meer besloten karakter. Er zijn veel groenstructuren aanwezig in de vorm van kavelgrensbeplanting, boomgaarden, veldbomen, erfgroen en lanen. Een blik op topografische kaarten uit het verleden leert dat dit karakteristiek is voor Oldeneel. In de afgelopen eeuw is Oldeneel verder verdicht met de komst van nieuwe erven, maar zijn er ook groenstructuren, zoals boomgaarden en laanbeplanting, verdwenen.

Ter hoogte van het plangebied valt op dat omstreeks 1900 het perceel langs de zuidzijde was voorzien van een bomenrij, en oostelijk langs de Kleine Veerweg laanbeplanting aanwezig was. Omstreeks 1970 staat het huidige erf met stal afgebeeld en is ook de westelijk gelegen houtsingel zichtbaar. Er is dan ook nog laanbeplanting aanwezig langs de weg, welke momenteel niet meer aanwezig is.

De reliëfkaart geeft beeld van de relatieve hoogtes in de omgeving. Duidelijk is zichtbaar dat de erven van Oldeneel verhoogd zijn gesitueerd, wat kenmerkend is voor het rivierenlandschap. Binnen het plangebied is een licht hoogteverval zichtbaar van 2.00m nap oostelijk tot 1.30m nap westelijk. Het perceel wordt westelijk begrensd door een sloot die ten noorden van het plangebied in westelijke richting afloopt.

Uitgangspunten voor het landschappelijk inpassingsplan

- Om het karakter van Oldeneel te versterken is het gewenst om landschapselementen toe te passen die in de omgeving aanwezig zijn, zoals veldbomen en kavelgrensbeplantingen;
- Het karakter kan verder worden versterkt door het terugbrengen van verdwenen landschapselementen, zoals bomenrijen en laanbeplanting;
- Kijkende naar de reliëfkaart ligt het voor de hand om de gewenste amfibiënpoel uiterst westelijk in de natuurlijke laagte te positioneren waarbij deze in de nabijheid ligt van bestaand oppervlaktewater (de sloot). Zodoende zullen migrerende amfibieën de poel beter weten te vinden en zullen inheemse waterplanten zich gemakkelijker vestigen in de poel;
- De stal lag aanvankelijk als een veldschuur en aan de andere zijde van de zandweg meer open in het landschap dan het erfdeel rond de hoofdwoning. Enige openheid naar het achtergelegen landschap (noordwestelijk) is daarom gepast, wat ook aansluit bij de in het LOP aangegeven gewenste zichtlijnen naar het achtergelegen open landschap.

Kleine Veerweg, Zwolle

Bestaande situatie



Uitgangspunten voor het landschappelijk inpassingsplan

- Na sloop van de stal komt het achtergelegen hobbyerfje meer in het zicht, waarbij verrommeling van het landschap dreigt. Wenselijk dit hobbyerf aan het zicht te onttrekken met robuuste erfgrensbeplanting, zoals een struweelhaag zoals noordelijk gesitueerd;
- De beoogde woning en omgeving daarvan dient in beeldkwaliteit aan te sluiten bij nr 16-1, dat kan onder andere door erfbeplanting over te nemen, zoals het toepassen van een landelijke scheerhaag op het voorerf;
- Bij toepassing van laanbeplanting kan gekozen van al bestaande laanbomen, zoals wilg en eik.

Aan de maatvoering in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

N.

Schaal:	Projectnummer:
1:500	670

Opdrachtgever: M. J. Jansen

Formaat:	Datum:
A2	29 april 2026

Tekening: Erfinrichtingsplan

Versie:	Bladen:
1	1/4

Opdrachtnemer: Berlerbos

Kleine Veerweg, Zwolle
Landschappelijk inpassingsplan



Aan de maatvoering in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

N.	
Schaal: 1:500	Projectnummer: 670
Opdrachtgever: M. J. Jansen	
Formaat: A2	Datum: 8 juni 2026
Tekening: Erfinrichtingsplan	
Versie: 1	Bladen: 2/4
Opdrachtnemer: Berlerbos	

Landschappelijk inpassingsplan

In de beoogde situatie heeft de stal / veldschuur plaats gemaakt voor een woning in schuurtypologie. Ruimtelijk staat deze woning op het achtererf van woning 16-1. Het plangebied is landschappelijk ingepast met groenelementen die enerzijds het beeld van het erfensemble versterken en anderzijds het landschappelijke karakter van Oldeneel versterken.

Zo wordt aan de voorzijde van de schuurwoning het plangebied begrensd door een landelijke scheerhaag met een gemengd inheems sortiment. Aan de achterzijde wordt het naastgelegen hobbyerf omzoomd met een robuuste struweelhaag. Naar de noordzijde toe bestaat er vanuit de erfomgeving meer openheid.

Langs de Kleine Veerweg en de zandweg worden laanbomen aangeplant waarmee het groene karakter van Oldeneel wordt versterkt. Een groep bomen in de weide versterken eveneens het beeld van Oldeneel waarin wel vaker veldbomen zijn gesitueerd. Met de toepassing van walnoten wordt gerefereerd aan het gebruik van nutsbomen / boomgaard op het voorerf. Bij de bomen wordt een steenuilenkast op paal geplaatst. Wanneer de bomen verder tot wasdom komen kan de kast in de boom worden geplaatst.

Zuidelijk buiten het plangebied wordt een deel verharding (mestvaalt) verwijderd. De grond wordt hier geëgaliseerd en opnieuw ingezaaid om aan te sluiten bij het huidige, naastgelegen grasland.

Noordwestelijk in de weide wordt een amfibieënpoel aangelegd. In de analyse is zichtbaar dat dit deel van het plangebied het meest laaggelegen is (1.30m nap) en dus het meest kansrijk voor de ontwikkeling van natte natuur. In de nabijheid van een bestaand watersysteem levert dit een extra versterking op voor amfibieën en libellen.

De poel wordt aangelegd conform het advies dat is opgesteld door ecologisch adviesbureau Viridis. Zo wordt de oever aan de zuidzijde 1 op 3 geprofileerd en aan de noordzijde met een verloop van 1 op 6 zodat er meer ondiep water is aan de zijde waar de zon schijnt (gunstig voor amfibieën). Waterplanten zullen zich via natuurlijke weg gaan vestigen in de poel. Dit proces kan worden bespoedigd met de aanplant van in het ecologisch rapport genoemde soorten. Ook is het denkbaar laag struweel zoals gagel langs de oever aan te planten.

Kleine Veerweg, Zwolle
Ontwikkeling in beeld



Puntensysteem

De beoogde ontwikkeling moet voldoen aan 25 punten volgens het puntensysteem natuurinclusief bouwen Zwolle. Middels een Excel sheet kunnen de voorgestelde landschapselementen worden ingevoerd en worden punten bepaald. Onderstaand de punten die met voorliggend landschappelijk inpassingsplan worden verkregen.

20pt. Amfibieënpoel met een oppervlak van ca. 220m²;
5pt. Aanplant insectenaantrekkende struik of boom
6pt. Hagen met in totaal 130 strekkende meter;
1pt. Steenuilenkast

Aan de maatvoering in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

N.	
Schaal: 1:500	Projectnummer: 670
Opdrachtgever: M. J. Jansen	
Formaat: A2	Datum: 8 juni 2026
Tekening: Erfinrichtingsplan	
Versie: 1	Bladen: 3/4
Opdrachtnemer: Berlerbos	

Kleine Veerweg, Zwolle
Landschappelijk beplantingsplan



Aan de maatvoering in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Schaal: 1:500	Projectnummer: 670
Opdrachtgever: M. J. Jansen	
Formaat: A2	Datum: 8 juni 2026
Tekening: Erfinrichtingsplan	
Versie: 1	Bladen: 4/4
Opdrachtnemer: Berlerbos	

Plantlijst bomen, struweelhagen en menghagen

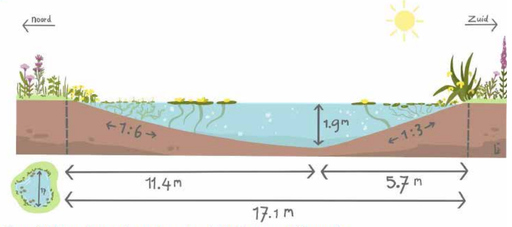
Plantcode	Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Bijzonderheden
Bomen	**9**				
A.	3	Juglans regia	Walnoot	16/18	Bomengroep.
B.	6	Quercus robur	Zomereik	14/16	Laanbeplanting.
Struweelhaag	**147**				
	62	Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	180/200	Dubbele haag 4st. Per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	40	Viburnum opulus	Gelderse roos	180/200	Dubbele haag 4st. Per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	30	Acer campestre	Veldesdoorn	180/200	Dubbele haag 4st. Per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	15	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	180/200	Dubbele haag 4st. Per m. in driehoeksverband. Soortgewijs gemengd aanplanten.
Menghagen	**237**				
	63	Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	60/80	Enkele haag 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	50	Acer campestre	Veldesdoorn	60/80	Enkele haag 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	44	Carpinus betulus	Haagbeuk	60/80	Enkele haag 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	50	Fagus sylvatica	Beuk	60/80	Enkele haag 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
	30	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	60/80	Enkele haag 4st. per m. Soortgewijs gemengd aanplanten.
Hagen	**131**				
Crm	131	Crataegus monogyna	Eénstijlige meidoorn	60/80	Enkele haag 4st. per m.

Landschappelijk beplantingsplan

In het beplantingsplan is sortiment gekozen dat aansluit bij het beleid, het landschap en in het bijzonder het karakter van Oldeneel. Er is gekozen de laanbomen te voorzien van eiken. Dit sluit aan bij de eiken langs de weg bij 16-1. De eiken staan iets op afstand van de weg, twee meter binnen de hagen. De eiken worden periodiek opgekroond waarbij in hoogte 1/3 stam, 2/3 kroon de maatstaf is.
De hagen staan langs de kavelgrens. Langs de Kleine Veerweg betreft dit een meidoornhaag, aansluitend bij het beleid. Ten behoeve van de biodiversiteit is gekozen de andere scheerhagen uit te voeren met een gemengd inheems sortiment haagplantsoen. De hagen worden een a twee keer per jaar gesnoeid.
Aan de achterzijde wordt de struweelhaag met eveneens gemengd inheems haagplantsoen aangeplant. Deze struweelhaag mag uitgroeien tot een hoogte van twee a drie meter en wordt extensief beheerd door circa omjaarlijks te snoeien.
Het poel is niet voorzien van beplanting omdat waterplanten zich naar verwachting via natuurlijke weg zullen vestigen en via die weg ook de beste kans van aanslaan hebben. Om het proces toch te verspoedigen kan sortiment uit het advies van ecologisch bureau Viridis worden toegepast, zoals;

- Oeverplanten: gewone dotterbloem, pinksterbloem, rietorchis, moeraswespenorchis, kantig hertshooi, gevleugeld hertshooi, moerasrolklaver, wolfspoot, moeraswederik, watermunt, heelblaadjes, blaartrekkende boterbloem, grote ratelaar, kleine ratelaar, echte koekoeksbloem, moeraszegge, moeras-vergeet-mij-nietje en zompvergeet-mij-nietje;
- Onderwaterplanten: fijn hoornblad, grof hoornblad, blaasjeskruid, waterranonkel, glanzend fonteinkruid, gekroesd fonteinkruid en krabbenscheer;
- Drijfplanten: witte waterlelie, gele plomp, watergentiaan, kikkerbeet en veenwortel.
- Eventueel kan ook een enkele gagel (Myrica gale) worden aangeplant langs de oever met meer hoogte en beschutting.

Viridis
Onderzoeksbureau voor natuur en landschap



Figuur 3 | Dwarsdoorsnede van de poel met afmetingen en hellinggraden.