

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
KLEIN GUNNEWIEK | ZWOLLE

20 AUGUSTUS 2026 | GEMEENTE OOST GELRE

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

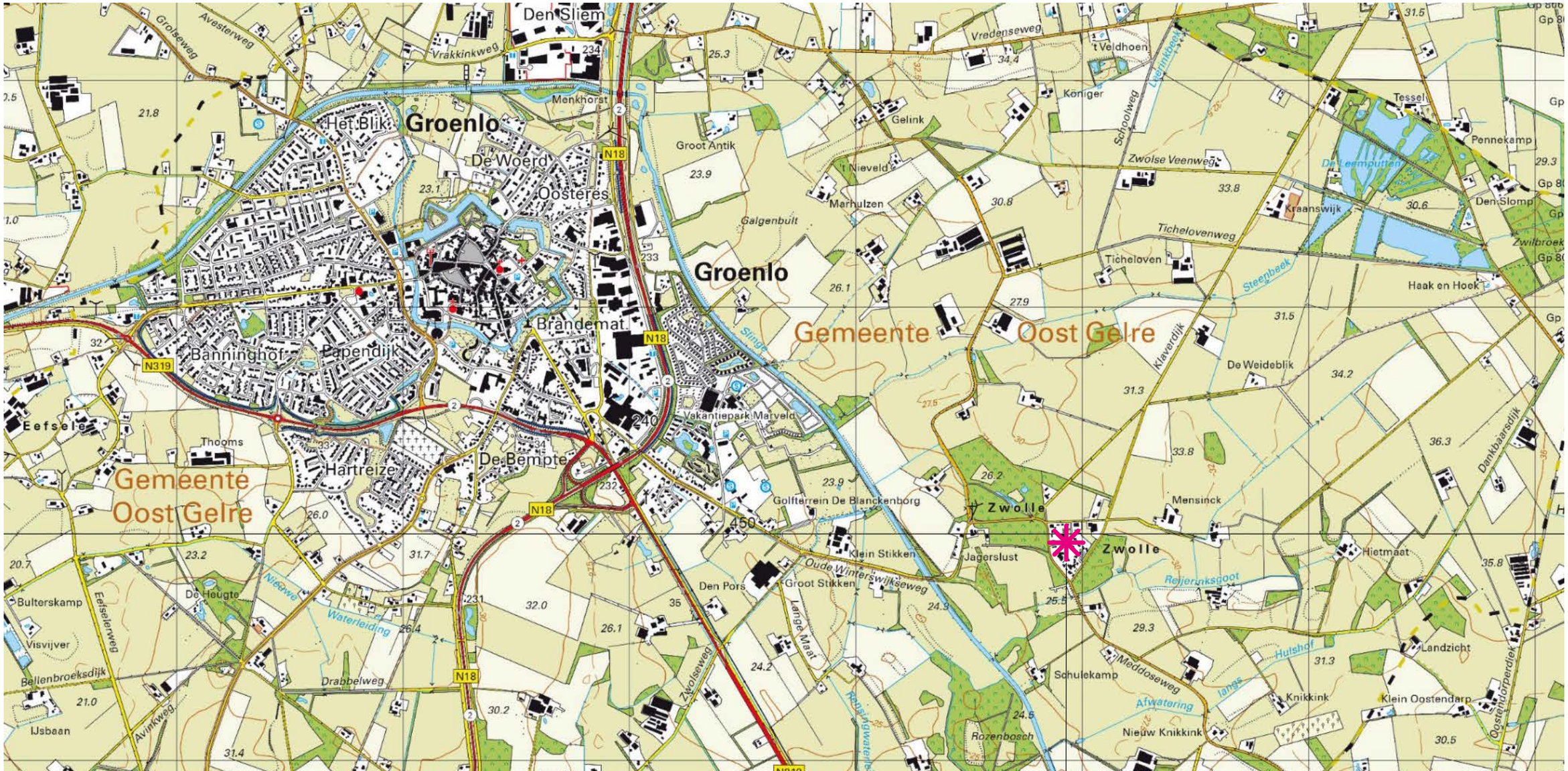
INLEIDING

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de inbreiding aan de Banningweg 1 te Zwolle. Het plangebied wordt momenteel gebruikt als agrarisch grasland met een voormalige agrarische schuur en ligt in een overgangsgebied tussen het glooiende beekdallandschap van de Slinge met zijn scholtenstructuren en essen, en het meer open, grootschalige agrarische landschap van het Zwollesche Veld, waar ontginningsstructuren en weidse akkers het beeld bepalen.

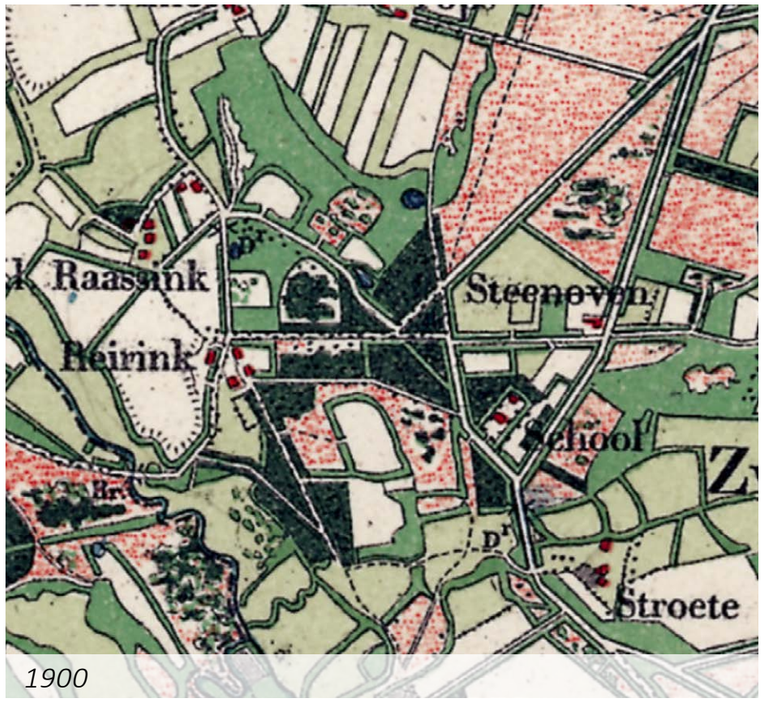
In deze rapportage worden het huidige plangebied toegelicht en de relevante beleidskaders geanalyseerd. Op basis van deze uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan opgesteld, waarin de belangrijkste ruimtelijke thema's zijn uitgewerkt. Dit plan is tevens nader uitgewerkt in een separaat document in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan, aangevuld met een landschappelijk beplantingsplan en een beknopt beeldkwaliteitplan.

Het ontwerp voorziet in de realisatie van 15 woningen die op zorgvuldige wijze worden ingepast in de bestaande omgeving. Daarbij wordt aangesloten op de karakteristieke landschappelijke structuren rondom buurtschap Zwolle en wordt ingezet op een kleinschalige woonopzet met een groene en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

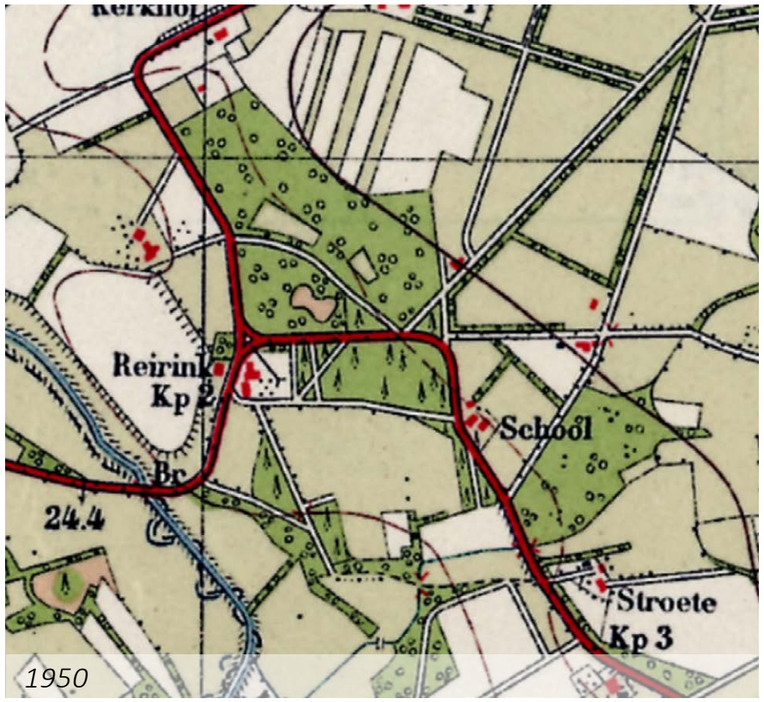
LIGGING PLANGEBIED



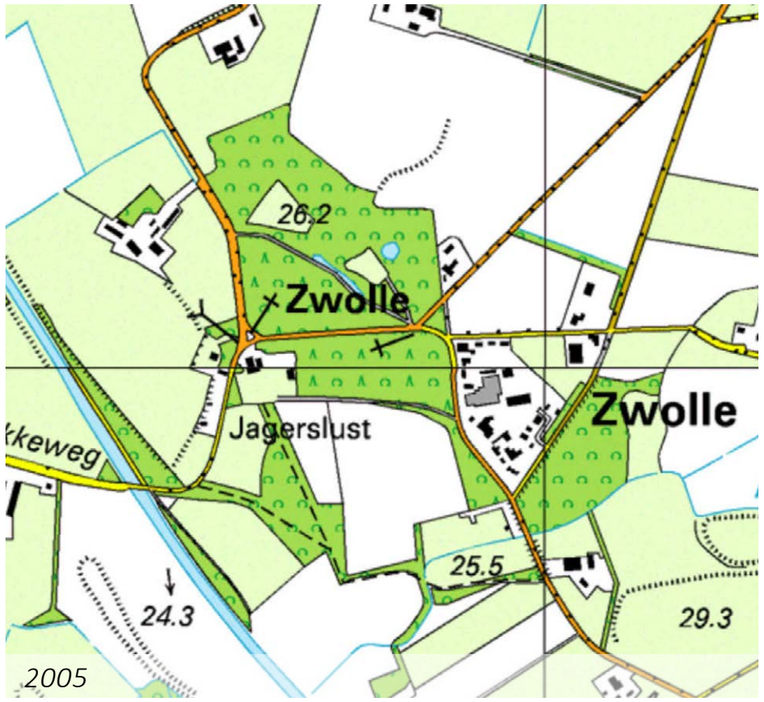
ligging “Zwolle bi-j Grolle”



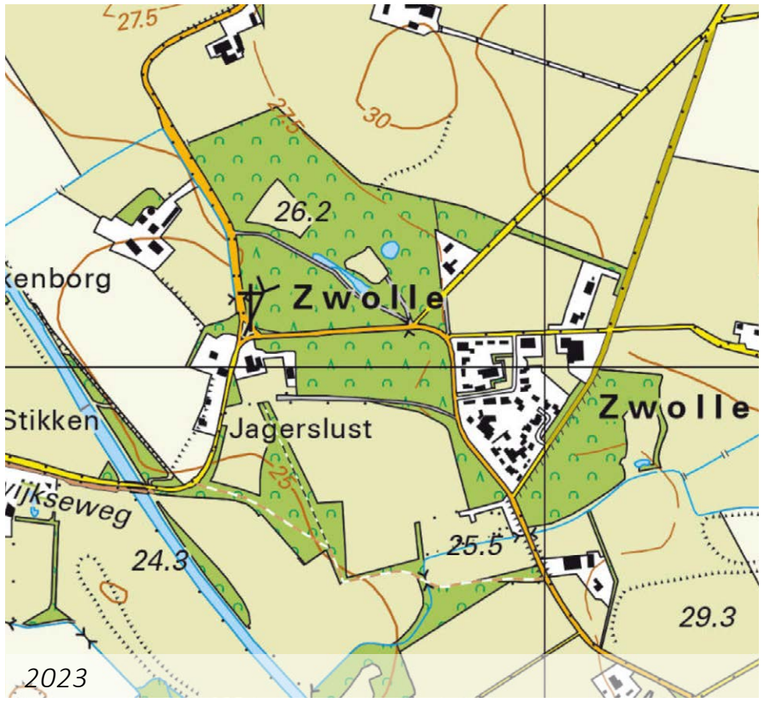
1900



1950



2005



2023

HISTORIE

Zwolle ligt in het noordoosten van Oost Gelre. De kern beschikt over een basisschool, die tevens dienst doet als ontmoetingsruimte voor bewoners. Daarnaast zijn er enkele speelvoorzieningen: op het schoolplein, in de kern en op evenemententerrein ‘t Strootman.

In 1748 bestond buurtschap Zwolle uit 27 gezinnen; het merendeel van de gezinshoofden was boer. De gemeenschap woonde zeer verspreid ten opzichte van elkaar.

Er werd een school opgericht voor de kinderen uit de verspreid gelegen boerderijen: de Sint Ludgerusschool, gesitueerd op de driesprong van de huidige Zwolseweg, Meddoseweg en de Oude Klaverdijk. Van de huidige bebouwingskern Zwolle was toen echter nog geen sprake.

Door de ligging op een steenworp afstand van Groenlo had Zwolle geen eigen kerkgebouw. Het grote aantal kerkepaden richting de kerk van Groenlo, waaronder het Reijerinkspad en het deels verdwenen Marhulzenpad, was daar een direct gevolg van. Pas na de Tweede Wereldoorlog werden in het gebied rondom de St. Ludgerusschool verschillende nieuwe woningen gebouwd. Daarmee kreeg de dorpskern meer betekenis. Het tegenwoordige Zwolle wordt gevormd door de naoorlogse huizen, waaronder enkele dubbele woningen aan de Meddoseweg.



Vogelvlucht van buurtschap Zwolle met de planlocatie gelegen in het noordelijke deel van het gebied (bovenin beeld).


Het Reirinck


Het Reijerinkspad


Bloemrijke akkers


karakteristieke zandwegen (routes)


Wandelpad vanaf Meddoseweg


Wandelroute Marveld-Groenlo


Het boerenland van Oude Klaverdijk



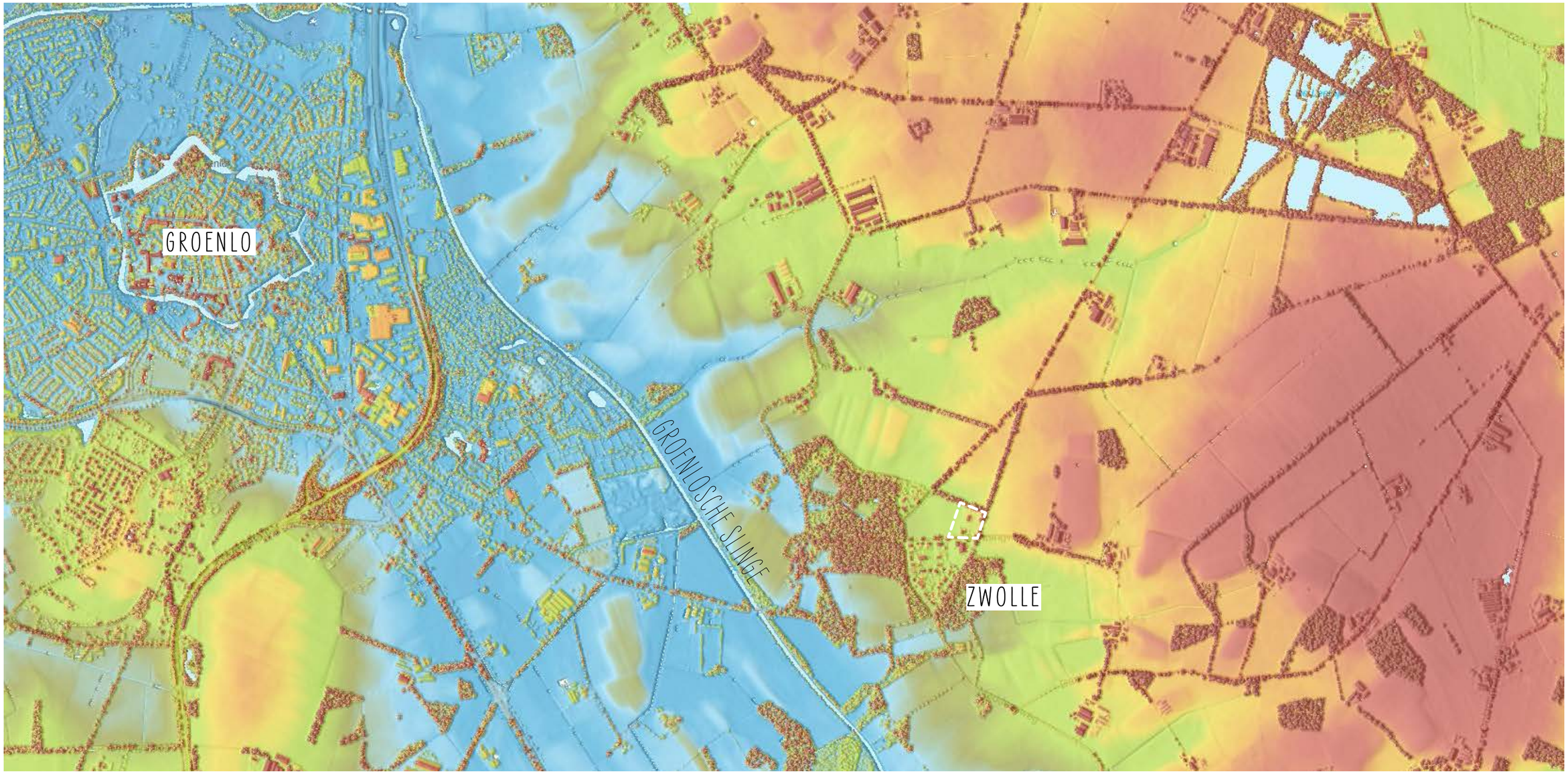
Oude Klaverdijk (rechts plangebied)

LANDSCHAP

Zwolle was een agrarische gemeenschap, die zich in een strook langs de Slinge ontwikkelde. Het lager gelegen beekdal van de Slinge was vochtig en deze gronden werden gebruikt als grasland. Langs het beekdal lagen hogere dekzandruggen waarop akkerbouw plaatsvond. Op deze dekzandgronden werd de agrarische bebouwing gesticht. Deze bebouwing lag op veilige afstand van de Slinge, op de overgang van de nattere en de drogere hogere gronden. Dit occupatieproces verliep vergelijkbaar met bijvoorbeeld Lievelde dat ook ontstond uit clusters van boerenerven. De verspreide erven in Zwolle hadden echter alle een eigen of een, met een beperkt aantal anderen, gedeelde es. Een grote collectieve es zoals in Lievelde of Vragender kwam niet voor. Het landschap, Zwols Slingerland, is relatief kleinschalig, glooiend met relatief veel zandwegen.

Het kleinschalige karakter wordt versterkt door de aanwezigheid van kleine bossen en de laanbeplanting die langs vele (zand)wegen is te vinden. De meest recente ruilverkaveling heeft veel veranderd op de hogere gronden. De perceelsvorm is nog onregelmatig, maar de maat ervan is vele malen groter dan honderd jaar geleden. Zwolle ligt fraai in een gebied met hoge landschapswaarden en is stedenbouwkundig gezien een afgerond buurtschap tussen Oude Klaverdijk, Banningweg en Meddoseweg.

ALGEMENE HOOGTEKAART NEDERLAND



BELEIDSANALYSE

In mei 2007 heeft de gemeente Oost Gelre het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'Groen licht voor het landschap' vastgesteld. In dit plan is het gemeentelijk landschapsbeleid vastgelegd. Het doel van het LOP is het versterken van de landschappelijke samenhang en kwaliteit, met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Binnen het LOP is de gemeente Oost Gelre onderverdeeld in drie zones en elf landschapsensembles. Per zone en ensemble zijn uitgangspunten en richtlijnen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze vormen tevens het kader voor het landschappelijk inpassingsplan.

Het plangebied aan de Banningweg 1 te Zwolle ligt binnen de zone Oost-Nederlands Plateau, in het landschapsensemble '*Zwolle en de glooiingen langs de Slinge*', direct grenzend aan het landschapsensemble '*Zwollesche Veld*'. Voor het plangebied zijn met name de onderstaande uitgangspunten relevant.

Zwolle en de glooiingen langs de Slinge

Dit ensemble bestaat uit de glooiingen van de plateaurand en het beekdal van de Slinge. Het betreft een oud cultuurlandschap met hogere essen en lager gelegen vruchtbare weiden en hooilanden. De relatief grotere schaal en de aanwezigheid van historische scholtenboerderijen en landgoederen geven het gebied een statige en karakteristieke uitstraling.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Behoud en versterking van de historische karakteristiek, met nadruk op scholtenstructuren, oude erven en het essenlandschap;
- Ontwikkeling van een modern gemengd platteland met ruimte voor verbrede landbouw, wonen en recreatie;
- Verbetering van recreatieve verbindingen en plekken voor kort verblijf;
- Vasthouden van water en vertraging van afstroming, onder andere via beekdalen en kleinschalige waterberging;
- Versterken van karakteristieke erfbeplanting als landschappelijke kwaliteit;
- Behoud en aanleg van eikenlanen in brede bermen en langs veld- en zandpaden.

Zwollesche Veld

Het Zwollesche Veld is van oorsprong een grootschalig agrarisch landschap, ontstaan uit heideontginningen aan het begin van de 20e eeuw. Het open en rationeel ingerichte karakter is kenmerkend voor dit gebied en dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Versterken van het contrast tussen erfensembles en het open landschap;
- Koppelen van groen-blauwe structuren aan beken en wegen;
- Behoud en versterking van verschraalde bermen en typerende erfbeplanting;
- Toepassing van gebiedseigen boomsoorten, zoals eik, berk en grove den.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het plangebied wordt ontwikkeld tot een kleinschalig en groen woonbuurtje met een gevarieerd woningaanbod. Het plan sluit aan op het gemeentelijk landschapsbeleid door zorgvuldig om te gaan met de bestaande landschappelijke structuren, de overgang tussen bebouwd en open landschap te versterken en de openbare ruimte klimaatadaptief en landschappelijk in te richten. Daarmee vormt de ontwikkeling een eigentijdse toevoeging aan het buurtschap Zwolle, passend binnen de landschappelijke ensemble van zowel ‘Zwolle en de glooiingen langs de Slinge’ als het ‘Zwollesche Veld’.

Ruimtelijke structuur

Het plan voorziet in de realisatie van 15 woningen, bestaande uit een mix van levensloopbestendige rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarmee ontstaat een gedifferentieerd woonmilieu dat past bij de schaal en opbouw van het buurtschap Zwolle en de omliggende landelijke omgeving.

Relatie met het landschap

De inrichting van het plangebied is aangesloten op de bestaande landschapselementen/structuren in en rondom het gebied. Aan de noord- en oostzijde wordt aangesloten op de bestaande eikensingel en eikenlaan langs de Oude Klaverdijk. Deze structuren worden behouden en versterkt en vormen de drager van een groene overgangszone met ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Door deze opzet wordt de landschappelijke overgang tussen het open agrarische landschap en de meer besloten

ervenstructuur versterkt. Het contrast tussen bebouwd en onbebouwd gebied blijft daarmee herkenbaar, waarbij de bestaande landschappelijke karakteristiek van het gebied richtinggevend is voor de inrichting.

Aan de westzijde blijft de openheid van het landschap zoveel mogelijk behouden. De positionering van bebouwing en groene (gebiedseigen) erfscheiding zorgen ervoor dat de overgang naar het buitengebied zorgvuldig en landschappelijk wordt vormgegeven.

Water en klimaatadaptatie

Binnen het plangebied wordt hemelwater zoveel mogelijk zichtbaar opgevangen en binnen het gebied vastgehouden. In de rijbaan wordt een watergoot toegepast die het hemelwater afvoert richting een centrale wadi in het plangebied. Via een overstort in deze wadi wordt het water vertraagd afgevoerd naar de bestaande watergang aan de noordzijde van het plangebied. Hiermee ontstaat een robuust en klimaatadaptief watersysteem dat waterberging, vertraagde afvoer en beleving van water in de openbare ruimte combineert.

Naast de voorzieningen in de openbare ruimte worden ook op particuliere kavels maatregelen gestimuleerd om de wateropgave verder te versterken. Hierbij kan worden gedacht aan het toepassen van regentonnen, infiltratiekratten en het beperken van gesloten verharding. Ook groene daken op bergingen dragen bij aan het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater binnen het plangebied.

Openbare ruimte en groenstructuur

De openbare ruimte krijgt een groene en klimaatbestendige inrichting met brede grasbermen, bloem- en kruidenrijk grasland, plantvakken en solitaire bomen. Centraal in het plan ligt een groen hofje, waar woningen op georiënteerd zijn en uitzicht hebben op een natuurlijke wadi en spelen met beplanting en bomen.

Het hofje wordt aan de oostzijde verbonden met de Oude Klaverdijk via een doorsteek die tevens dienstdoet als calamiteitenroute. Hiermee ontstaat een logische verbinding met de bestaande omgeving en wordt de landschappelijke structuur verder doorgezet in het woongebied.

De groene inrichting sluit aan op het bestaande landschap door toepassing van gebiedseigen en streekeigen beplanting. Hierbij wordt ingezet op eiken, berken en andere passende boomsoorten, gecombineerd met inheemse struiken, knip- en scheerheggen en landschappelijke erfbeplanting. Op deze manier wordt de bestaande groenstructuur versterkt en zorgvuldig doorgezet binnen het plangebied.

Ontsluiting en parkeren

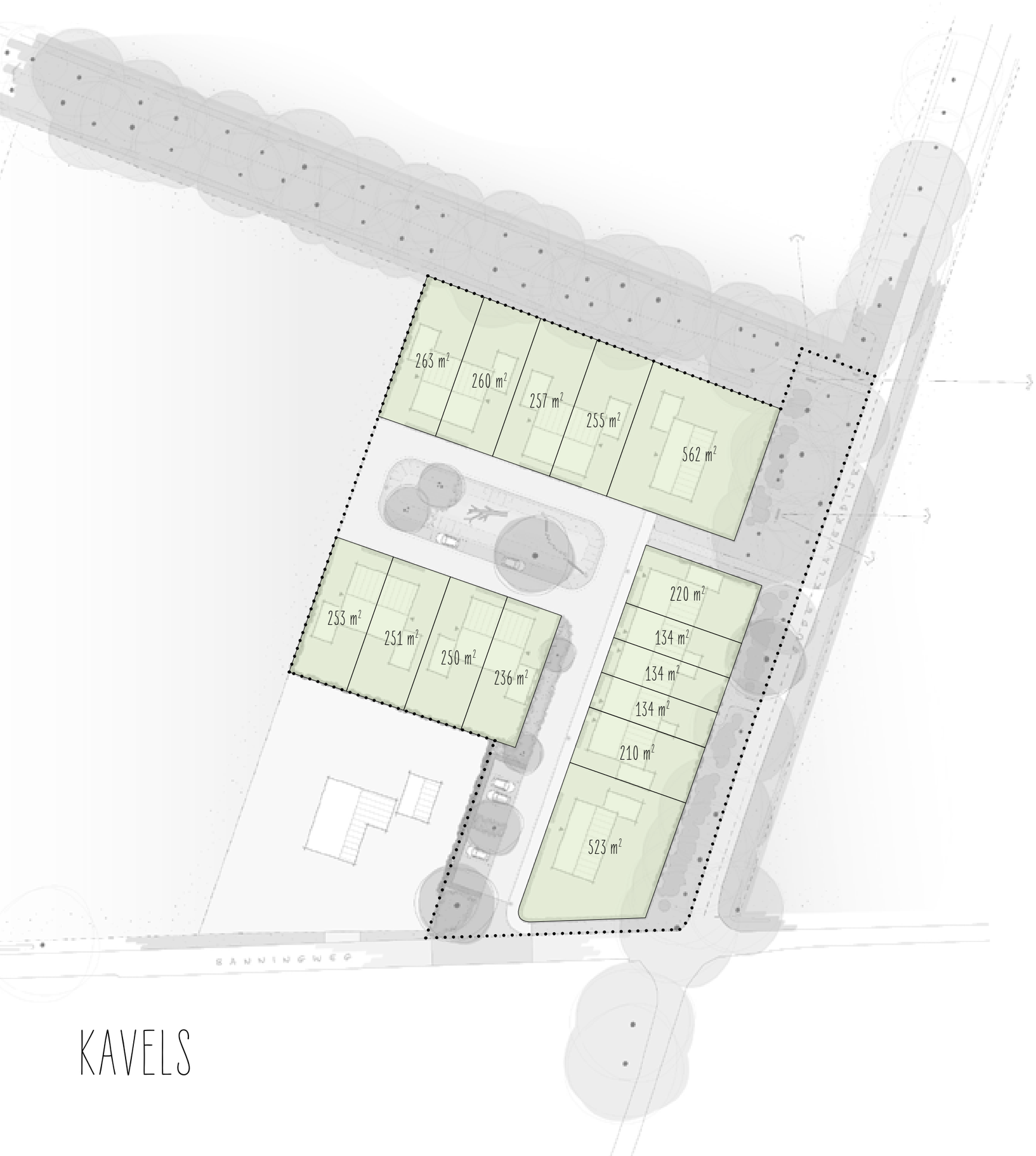
Het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe woonstraat vanaf de Banningweg. Deze doodlopende straat vormt een lus door het gebied en krijgt een groen en informeel karakter, vergelijkbaar met de woonstraat Drostenhuis. Het profiel bestaat uit een rijbaan met aan één zijde een trottoir en aan de andere zijde een brede berm met ruimte voor langsparkeren in grasbetonstenen.

In het openbaar gebied worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost.



WOONPROGRAMMA

Betaalbare koop		**aantal**	**60 %**
	Hoekrij (levensloopbestendig)	5	
	2^1 kap	4	
Dure koop		**aantal**	**40 %**
	2^1 kap	4	
	Vrij staand	2	
	totaal	**15**	**100 %**


263 m²
260 m²
257 m²
255 m²
562 m²
233 m²
251 m²
250 m²
236 m²
220 m²
134 m²
134 m²
134 m²
210 m²
523 m²
BANNINGWEG

KAVELS



PARKEREN

Parkeernorm Zwolle Gemeente Oost Gelre | 31-03-2026

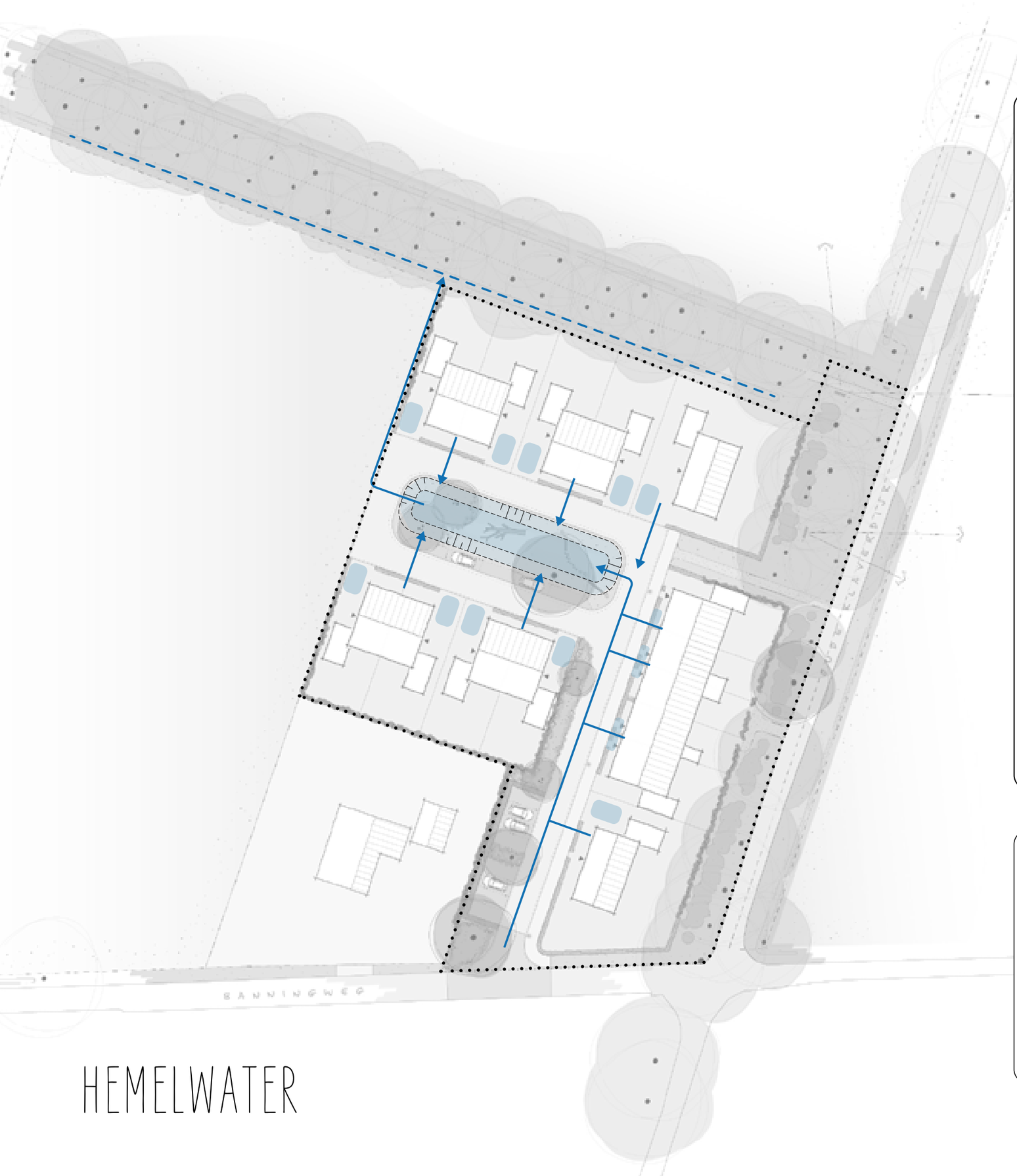
Type woning	aantal woningen	norm Rest bebouwde k	Parkeren bezoekers aandeel (0,3 p.p.)	Parkeerplaats benodigd	Garage met dubbele oprit (1,8)	Garage met lange oprit (1,3)	Lange oprit zonder garage (1,0)	Parkeerplaatsen openbaar nodig
Koop, vrijstaand	2	2,3	0,6	4,6	3,6			1
Koop, twee-onder-één-kap	7	2,2	2,1	15,4	12,6			2,8
Koop, twee-onder-één-kap	1	2,2	0,3	2,2		1,3		2,2
Koop, hoekwoning	2	2	0,6	4	3,6		2	0,4
Koop, tussenwoning	3	2	0,9	6				6
Totaal	15		4,5	32,2	19,8	1,3	2,0	12,4
		TOTAAL	**benodigd**	**32**	**20**	**1**	**2**	**13**



OPENBAAR GROEN

Plangebied	**6.793 m²**	**100%**
Uitgeefbaarheid kavels	3.932 m²	58%
Openbaar		
Infra	1.304 m²	19%
Groen en water *	1.557 m²	23%

** overige gewenste percentage openbaar groen wordt ingezet door creëren wandelverbinding aan noordzijde plangebied tussen Oude Klaverdijk en Klaverdijk*



Gehanteerde (verharding)oppervlak binnen het plan

Omschrijving	oppervlak	%	verh.opp.
Rijbaan (gesloten verharding)	1.048 m²	100%	1.048 m²
Parkeerplaatsen (open verharding)	175 m²	70%	123 m²
Totaal percelenoppervlak	3.932 m²		
Waarvan dakoppervlak	1.252 m²	100%	1.252 m²
Perceeloppervlak exclusief dakoppervlak	2.680 m²	30%	804 m²
Bergingseis T=10 + 10% (40 mm)			
Rijbaan (gesloten verharding)	1.048 m²	40 mm	42 m³
Parkeerplaatsen (open verharding)	123 m²	40 mm	5 m³
Totaal	1.171 m²		47 m³
Bergingseis T=100 + 10% (80 mm)			
Rijbaan (gesloten verharding)	1.048 m²	80 mm	84 m³
Parkeerplaatsen (open verharding)	123 m²	80 mm	10 m²
Dakoppervlak *	1.252 m²	40 mm	50 m³
Perceeloppervlak exclusief dakoppervlak *	804 m²	40 mm	32 m³
Totaal	3.227 m²		176 m³

Beschikbare berging	opp. insteek	0.30 m
Wadi (diepte 0.30 meter)	264 m²	67 m³
Totaal	264 m²	67 m³

** De percelen moeten 40 mm berging op eigen terrein maken, het overige moet bovengronds afstromen naar openbaar terrein.*

LEGENDA

berging op eigen terrein (locatie indicatief)
(o.a. regenton, sedumdak of infiltratiekratten) *

afwatering oppervlakkig (zichtbaar) naar wadi
met overstort naar bestaande watergang *

* in overleg met Waterschap afstemmen

HEMELWATER



PRIVÉ - OPENBAAR

LEGENDA

Lage groene erfscheiding, streekeigen soorten o.a. beuk, haagbeuk of liguster (ca. 0.8 m hoog)

Hoge groene erfscheiding, wintergroene soorten o.a. hedera met wilde kamperfoelie (ca. 2.0 m hoog)

3-30-300 REGEL VOOR BOMEN

Voor de planontwikkeling Klein Gunnewiek hanteert de gemeente Oost Gelre voor het openbaar (opgaand) groen de 3-30-300 regel voor bomen.

Deze regel richt zich op de cruciale bijdrage van stadsbomen en andere ‘stedelijke’ natuur aan gezondheid en welzijn. De vuistregel houdt rekening met het feit dat verschillende aspecten een rol spelen bij het succes van openbaar groen. In het kort is hieronder de regel toegelicht en daarna bezien in hoeverre de planontwikkeling aan deze regel voldoet.

3 bomen zichtbaar vanuit elk huis.
Het eerste deel van de regel betekent dat iedereen vanuit zijn huis minstens drie bomen (idealiter van behoorlijke omvang) moet kunnen zien. Onderzoek toont het belang aan van groen, zichtbaar en in de directe omgeving, voor de mentale gezondheid en het welzijn. Gedurende de pandemie is het belang van bomen en groen in tuinen in de directe nabijheid nog eens onderstreept omdat mensen gebonden waren aan hun huis en buurt.

30 procent bladerdek in elke buurt.
Studies hebben een verband aangetoond tussen het bladerdek en koeling, een beter microklimaat, mentale en fysieke gezondheid, en mogelijk ook het verminderen van luchtvervuiling en lawaai. Door meer groene buurten te creëren, moedigen we mensen ook aan om meer tijd buiten door te brengen en beter te passen op hun buurt (wat op zijn beurt de sociale cohesie bevordert).

300 meter van het dichtstbijzijnde park of groene ruimte.
Niemand mag meer dan 300 meter van een park of groene ruimte wonen waar je kunt recreëren. Veel studies onderstrepen het belang van de nabijheid van en gemakkelijke toegang tot hoogwaardige groene ruimtes die voor recreatie kunnen worden gebruikt. Als afstand wordt vaak een wandeling van 5 minuten tot 10 minuten genoemd. Het Europees bureau van de Wereldgezondheidsorganisatie adviseert een maximale afstand van 300 meter tot de dichtstbijzijnde groene ruimte (van minimaal 1 hectare). Dit stimuleert het recreatief gebruik van groen en dat heeft op zijn beurt positieve invloed op zowel de lichamelijke als geestelijke gezondheid.



Drie bomen zichtbaar vanuit elke woning

Hoe zit het met de 3-30-300 regel in het plangebied?

3 bomen zichtbaar vanuit elk huis. Voor alle huizen in het plangebied is zicht op minimaal drie bomen aan voor- of achterkant. Dat komt mede door de bestaande en tevens forse bomen grenzend aan het plangebied. Binnen het plangebied, in de openbare ruimtes en aan de westzijde zijn nieuwe bomen voorgesteld. Deze bomen hebben de ruimte en mogelijkheid om in de toekomst uit te groeien tot volwaardige bomen. Het plangebied heeft een dorpskarakter en kent overwegend woningen met ruime achtertuinen. Dit geeft de bewoners de kans om daar tevens een boom te planten.



30 procent bladerdek in elke buurt









Diverse wandelroutes en natuurgebieden

30 procent bladerdek in elke buurt. In Zwolle is door de aanwezige groene tuinen, het landschap en openbaar groen, het percentage van aanwezig bladerdek bovengemiddeld. De regel wordt met name toegepast in verstedelijkte buurten, dat wil zeggen meer dan 500 inwoners die daardoor het predicaat “stedelijk” hebben. Het plangebied heeft ca. 3.993 m^2 (59%) bladerdek in de openbare ruimte en heeft een dorpskarakter en kent overwegend woningen met ruime achtertuinen. Dit geeft de bewoners de kans om daar tevens een boom te planten die de percentage van het bladerdek verder zal laten groeien.

300 meter van het dichtstbijzijnde park of groene ruimte. Buurtschap Zwolle is gelegen in een groen boerenlandschap met vele bossen. Aan de oostzijde loopt over de Oude Klaverdijk de wandelroute ‘Zwolle bij Grolle’. Vanuit het dorp zijn diverse mogelijkheden om een recreatieve wandeling te starten naar onder andere het natuurpark “De Leemputten” of de beek “Groenlose Slinge”. Voor de toekomstige bewoners in het plangebied zijn binnen 300 meter allerlei mogelijkheden om in een groene ruimte/landschap te recreëren.

Conclusie

De 3-30-300 regel is een op zich eenvoudige regel die goed controleerbaar is. Vanuit alle woningen in het plangebied zijn minimaal 3 bomen zichtbaar aan voor- of achterzijde. Alle toekomstige bewoners vinden binnen 300 meter van hun woning een park of groene ruimte om te recreëren. De 59 procent bladerdek in het plangebied kan nog zeker groeien door aanplant van bomen door de bewoners zelf in de (achter)tuinen.