

ZEVENHONT - ZUID

CONTEXT & ANALYSE

Stadsrandvisie



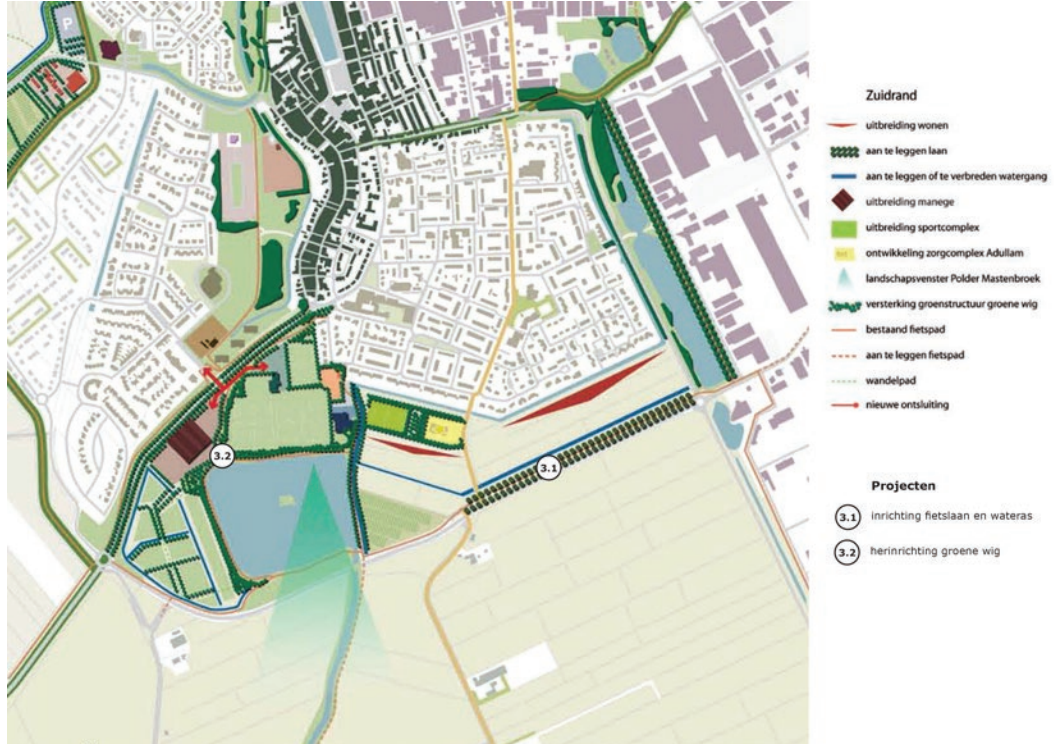
---> plangebied op overgang oostrand en zuidrand



Oostrand aan de dijk van Cellemuiden

Aan de oostelijke stadsrand is nog een open strook land tussen de rand van het bedrijventerrein en de dijk aanleg. De bedrijven hebben geen relatie met de rivier en liggen met de achterkanten naar het landschap toe. Deze vormen een harde bedrijvenrand. Aan de zuidzijde is nog een smalle bedrijvenstrook aanwezig, maar aan de noordrand grenzen de bedrijfspanden direct aan de open polder. In scherp contrast hiermee staat de historische ringrij van Polder Mastenbroek, met wieden en oude bebouwing erlangs. Het zicht vanaf de dijk op de bedrijven doet afbreuk aan de recreatieve beleving. De uiterwaarden zijn hier breder dan aan de noordrand en de rivier is vanaf de dijk nauwer zichtbaar. Via de historische Ringrij kan een de uiterwaarden in.

Gestreefd wordt naar de aanleg van een robuuste groenstrook langs het bedrijventerrein, zodat het zicht op de dominante bedrijfspanden verzaakt wordt. De groenstrook voegt zich in de verwerking van de polder, maar doet ook maatvoering met aan bij de schaal van het bedrijventerrein. Het wordt een strakke groene rand die contrasteert met de slingerende, groenende dijk van Cellemuiden. Om dit contrast voorbaar te houden en de beide werelden van het moderne bedrijventerrein en de historische dijk uit elkaar te houden, is het van wezenlijk belang dat de open polder voldoende maat houdt. Enige versmalling is mogelijk, maar doorzichten dwars op de dijk en lange zichtlijnen in de lengterichting moeten behouden blijven. En een duurzaam weidebeheer moet verzekerd zijn.

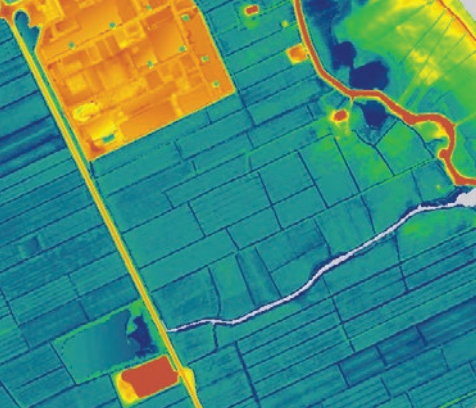


Zuidrand aan Polder Mastenbroek

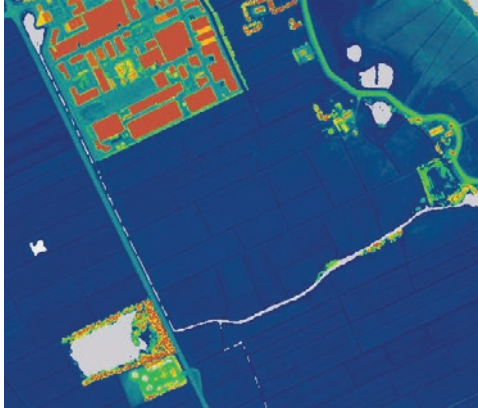
Aan de zuidzijde ligt Gemeente uit op het open polderlandschap van Mastenbroek. De Randing vormt een zuidelijke grens en is naadloos ingepast in het geometrische verkeerspatroon. Het bedrijventerrein van Zevenhont heeft een representatieve voorkeur aan de Nieuwe Weg en sluit qua maatvoering goed aan op de schaal van de polder. In het Buitenveld wordt woonbebouwing direct aan de polder. Rond het Verkeersget liggen volkshuizen, sportvelden, een zwembad en een manege en is de overgang tussen bebouwing en polder veel geleidelijker. Er is sprake van een groene wig die doorloopt tot aan het centrum en het Zwarte Water.

Water. Vanuit de stad gezien vormt het Varkensgat een fraai venster op het landschap. De kant van Zevenhont sluit prima aan op de maat van de polder, maar aan de kant van de weergebieden is de stadsrand te weinig monumentaal. Nabestrijde ontwikkelingen in het Buitenveld vragen een nieuw landschappelijk raamwerk dat de confrontatie met de polder aankan, zonder de stad even af te sluiten. Bijvoorbeeld in de vorm van een fraaie laarbeplanting langs de Randing. Langs de kreek en het Varkensgat kan de bestaande groene wig verder versterkt worden als robuuste stad-land-verbinding. Daarnaast is voldoende ruimte voor nieuwe recreatieve functies en passende bebouwing.

Analyse locatie



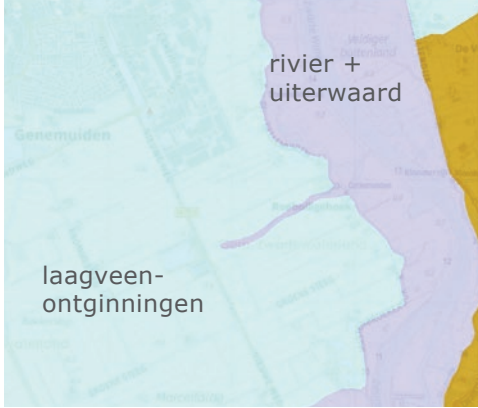
AHN maaiveld



AHN daken en beplantingen



Natuurlijke laag



Agrarisch cultuurlandschap



Situatie 1925 in combinatie met de situatie in 2018

Bevindingen Oversticht

Het contrast tussen het geometrische patroon van de polder en de oude onregelmatige dijken en waterlopen is kenmerkend en van hoge waarde. De vergezichten over de begraasde weides, het open water, de erven met aanplant en de verspreide singels en bosjes bepalen het beeld. Het geeft eigenheid aan het gebied. Het gebied is al eeuwen dynamisch, nieuwe ontwikkelingen vinden er een plek. Maar de identiteit is nog steeds sterk.

Nu is er de kans om dit gebied te ontwikkelen tot een waardevolle entree van Genemuiden, tapijtsstad in Overijssel. Waarbij integraal wordt gekeken naar de uitbreiding van Zevenhont en het beoogde initiatief voor een zonnepark.

Gezamenlijke ambitie

ECONOMIE & WERKGELEGENHEID
Concentratie van de bedrijfstactiviteiten levert werkgelegenheid op, zorgt voor synergie en draagt bij aan het sterke tapijtscluster.

DUURZAAMHEID
Duurzaamheid en circulariteit staan voorop. BREEAM-certificering in combinatie met toepassing van zon op dak. State-of-the-art productietechnieken resulteren daarnaast in een duurzame bedrijfsvoering. Landschappelijk ingepast zonnepark in combinatie met natuurlijke begrazing. Glas-in-glas zonnepanelen voor een betere vegetatie-ontwikkeling onder de zonnepanelen.

KLIIMAATADAPTATIE
Inpassing van het bedrijventerrein in combinatie met het beoogde zonnepark (inclusief waterberging onder de zonnepanelen) draagt bij aan een duurzame, klimaatadaptieve inrichting van de zuidelijke stadsrand van Genemuiden, met respect voor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

RUIMTELIJKE KWALITEIT
Versterken landschappelijke identiteit door het contrast tussen de geometrie van de polder en de grilligheid van de dijk en het krekenslandschap sterk tot uiting te laten komen

NATUUR(BELEVING) EN RECREATIE
Een integrale benadering van de gehele stadsrand aan de oost- en westzijde draagt bij aan de natuurwaarde van het stadsrandlandschap, maar ook vooral van de beleving ervan. Het nieuw aan te leggen fietspad (door derden/gemeente) draagt bij aan het recreatieve netwerk en de beleving van het kenmerkende (stadsrand) landschap.

Context en Conceptvisie



ZEVENHONT - ZUID

SCHETSPLAN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Landschappelijke inpassing en beplanting

De analyse van de context, het plangebied en onderliggende beleidsstukken- en visies heeft belangrijke input gegeven voor de landschappelijke inpassing. Het contrast tussen het strakke polderlandschap en het dynamische organische rivierenlandschap met de kreek Roebollegehoek (die zijn oorsprong heeft in de Zuiderzeetijd) is uitgangspunt geweest voor het schetsplan.

Toelichting inpassing:

- Respecteren Mastenbroekerpolder (Nationaal Landschap) door inpassing westzijde met transparant bomenscherm. Zorgt voor filtering gebouw, met accent op hoofdkantoor
- Stevige houtwal van 8 meter breed aan zuidzijde en ruim 15 meter breed aan oostzijde als overgang naar kreekgebied en Cellemuiden. Beide in combinatie met robuust water t.b.v. waterberging. Opbouw met stevige boomvormers opgebouwd vanuit het landschap (laag - hoog)
- Aan de zuidzijde is een combinatie gezocht tussen inpassing van de bedrijfskavel (landschappelijke rand van 16 meter breed) en inpassing en omzooming van het beoogde zonnepark (landschappelijke rand van 14 meter: 6 m gemeente + 8 meter extra groenblauwe zone (16 + 14 meter is de gewenste 30 meter)
- De kwaliteit zit in een stevige boomstructuur met onderbeplanting van gebiedseigen soorten die als mantelzoom-vegetatie dient.
- Mattenbies heeft een link met tapijtindustrie en past bij Genemuiden en waterranden.
- Recreatieve meerwaarde wordt gecreëerd door realisatie van een fietspad, als onderdeel van een grotere recreatieve structuur (door derden/gemeente aangelegd). Vanaf de dijk Cellemuiden langs de kreek en het beoogde zonnepark slingert het fietspad langs het bedrijventerrein in noordelijke richting.
- De inpassing van het bedrijventerrein in combinatie met het beoogde zonnepark draagt bij aan een duurzame, klimaatadaptieve inrichting van de zuidelijke stadsrand van Genemuiden, met respect voor de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.
- Dubbelfunctie voor het zonnepark door de combinatie van waterberging en begrazing.
- Duurzaamheid en circulariteit staan voorop bij de ontwikkeling van het gebouw en de kavel. Zo worden op het dak zonnepanelen toegepast en wordt onderzocht of deels een groendak kan worden gerealiseerd (ter compensatie voor de weidevogels).

Toelichting beplanting:

Bepantingen sluiten aan bij de soortenrijkdom passend in dit landschap. Hierbij horen soorten van onder andere de associatie van grauwe wilg en de mattenbies-associatie:

- Populus nigra, Zwarte populier
- Salix fragilis, Kraakwilg
- Salix cinerea, Grauwe wilg
- Salix alba, Schietwilg
- Salix caprea, Boswilg
- Alnus glutinosa, Zwarte els
- Ligustrum vulgare, Wilde liguster
- Ribes nigrum, Zwarte bes
- Schoenoplectus lacustris, Mattenbies

De beplantingen zijn nader uitgewerkt in het beplantingsplan, dat is opgesteld door Burol Noord.

* De bestaande agrarische sloot aan de zuidzijde (ca. 1800 m² (600 m¹ x 3 m¹)) wordt aan de oostzijde gecompenseerd. Dit betekent dat de oostelijke agrarische sloot tot aan de kreek wordt verbreed met ca. 3,5 m¹ (1800/520 = ca. 3,5) tot totaal ca. 7 m¹. Dit is de breedte van insteek tot insteek, waardoor de breedte op de waterlijn ca. 5 meter zal bedragen.

Waterbergend vermogen

Uitgangspunten

- Uitgangspunt is een bergingsopgave van 15.133 m³ bij volledig terrein
- Bergende schijf 0,3 m (voor westzijde Condor) en 1,0 m (voor oostzijde) en ca. 0,35 m (voor zuidzijde)
- Uitgangspunt grens Condor zuidzijde is bestaande watergang (insteek noordzijde)

Waterbergend vermogen

Oostzijde:

Uitgaande van een watergang met een breedte van 7,7 meter op NAP -1,0 m, een lengte van 355 meter en een bergende schijf van 1,0 meter levert dit volgens de watertoets **3266 m³** op.

Westzijde Condor:

Uitgaande van een brede waterpartij t.h.v. Condor en een kleinere watergang t.h.v. het zonnepark, levert dit op basis van de watertoets totaal **3069 m³** op (uitgaande van een bergende schijf van 0,30 m).

Zuidzijde:

Uitgaande van een watergang met een breedte van 6,50 meter op NAP -1,0 m, een lengte van 563 m en een bergende schijf van 0,35 meter levert dit volgens de watertoets **1522 m³** op.

Zonnepark:

Om totaal 15.133 m³ waterberging te realiseren dient nog minimaal **7276 m³** berging gecreëerd te worden onder het zonnepark. Met een oppervlakte van ca. 75.000 m² (fase 1 en 2) kunnen we hier een bergende schijf realiseren van minimaal ca. 0,097 m¹.

Totaal berging:

3266 + 3069 + 1522 + 7276 = **15.113 m³**

Polderlandschap



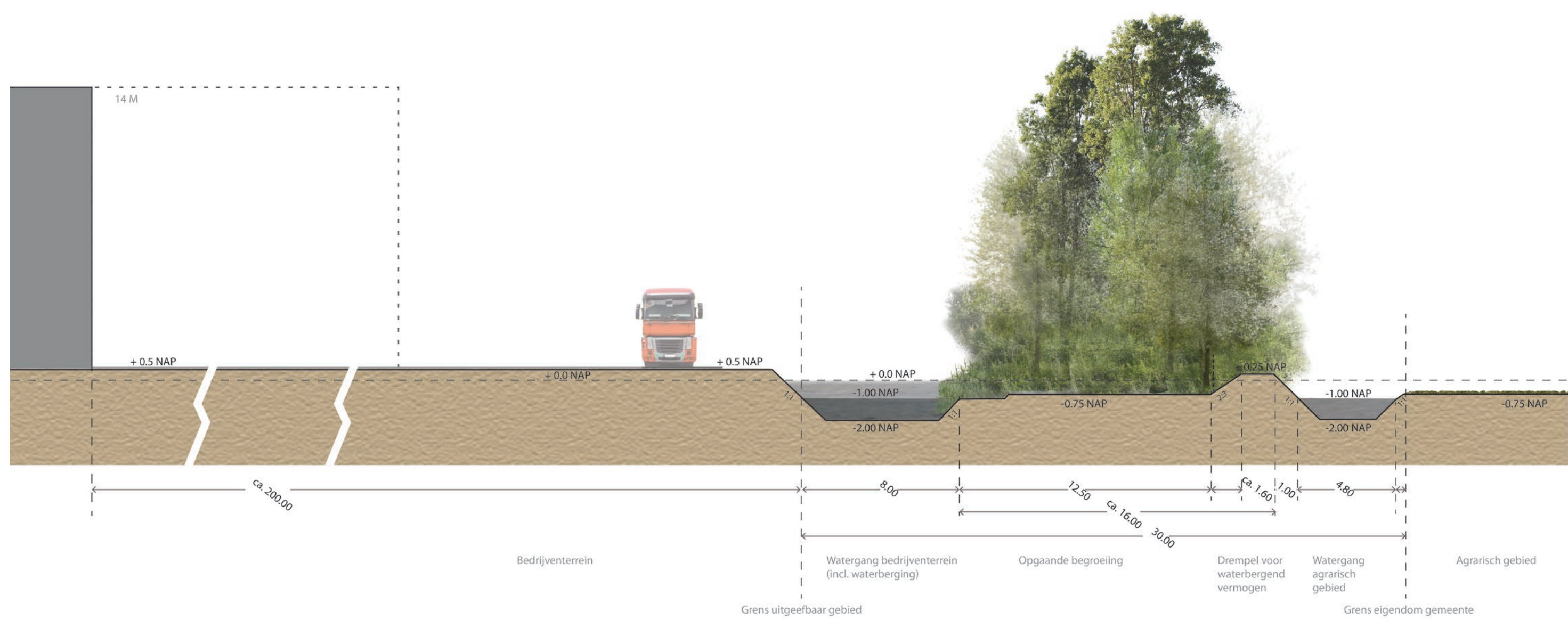
Krekenlandschap



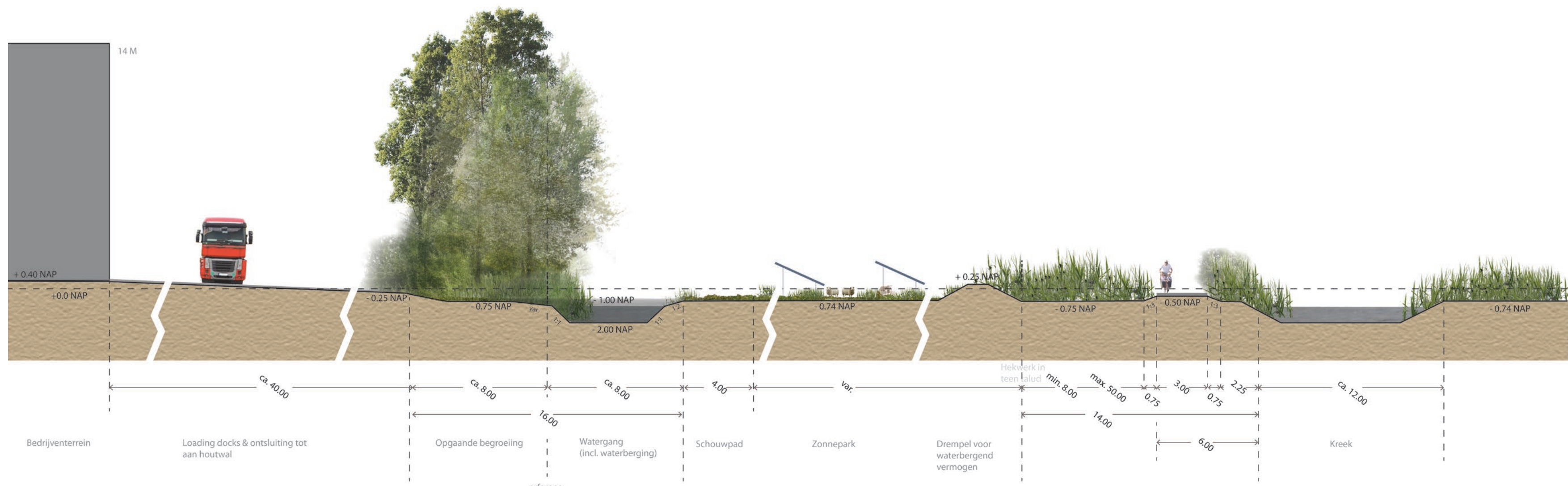
ZEVENHONT - ZUID

DWARSPROFIELEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

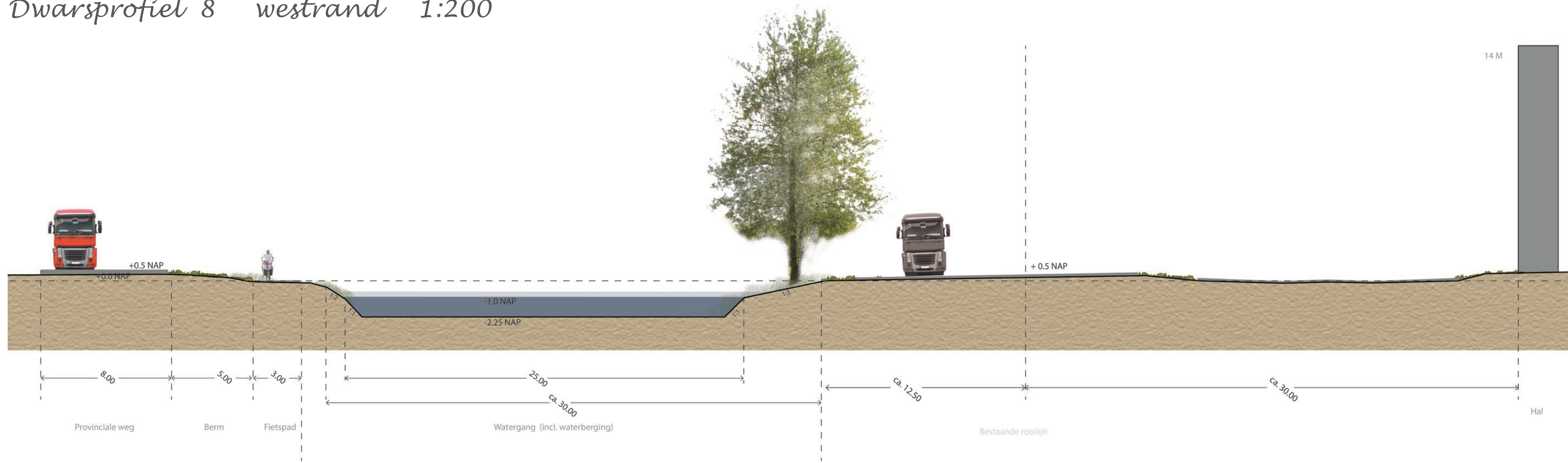
Dwarsprofiel 6 oostrand 1:200



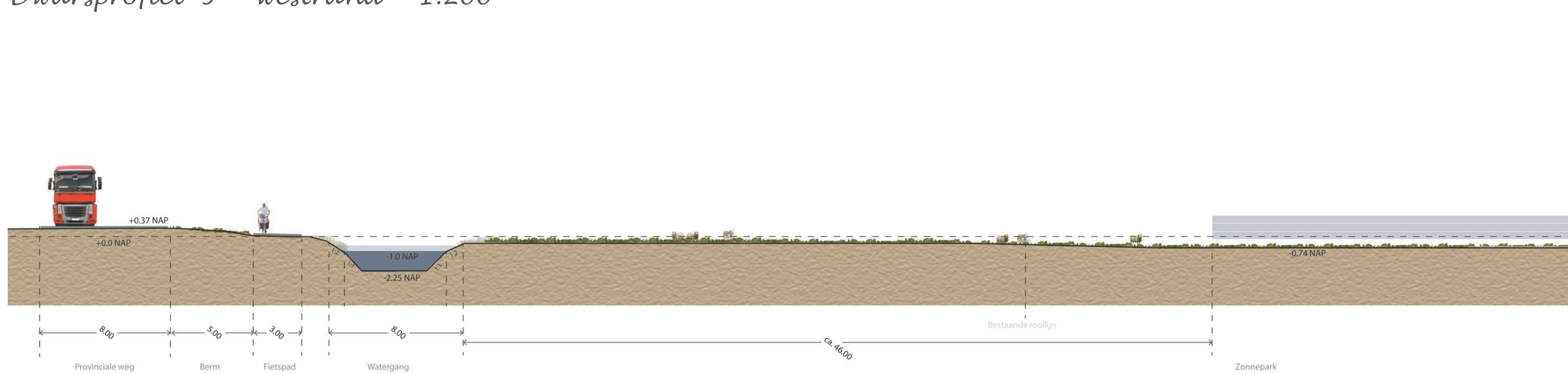
Dwarsprofiel 7 zuidrand 1:200



Dwarsprofiel 8 westrand 1:200



Dwarsprofiel 9 westrand 1:200



Datum: 6 december 2021
Projectnummer: P00109

Invulling groen rondom VeBe, Genemuiden Beplantingsplan

Opdrachtgever: VeBe

Auteur: J. van Wijk
Projectleider: F. Henniphof
Status: Definitief
Documentnr.: 1.0

Buro Noord bv
Tukseweg 75
8331 LB Steenwijk
Telefoon: 0521-513441

Opdrachtgever:

VeBe

Project:

Invulling groen rondom VeBe, Genemuiden

Onderdeel:

Uitgangspunten

1. Basisgegevens

- tekening invulling groen, P00109-BE-Gr-01-C01
- tekening dwarsdoorsneden, P00109-BE-DP-01-C02 GROEN

d.d. 03-12-2021

d.d. 03-12-2021

2. Uitgangspunten

- DHV-Haskoning, visie landschappelijke inpassing uitbreidingen Zevenhont
- ODIN landschapsonwerpers; Zevenhont-zuid, schetsplan landschappelijke inpassing

d.d. 04-05-2021

d.d. 30-11-2021

-

Hoe uit te planten

verspringend verband

* rijen: 1 mter uit elkaar

* in de rij: 1,25meter uit elkaar

* gemengd uitplanten

Oostrand, buitenste rijen, taludzijde 4, andere zijde 3

Zuidrand, buitenste rijen, aan elke zijde 2

in de rij komen:	struikvorm	
Cornus sanguina	Cs	x
Crataegus monogyna	Cm	x
Frangula alnus	Fa	x
Ligustrum vulgare	Lv	x
Prunus spinosa	Ps	x
Salix caprea	Sca	x
Ribes nigrum	Rn	x
Salix cinerea	Sc	x
Viburnum opulus	Vo	x

Oostrand, binnenste 8 rijen

Zuidrand, binnenste 4 rijen

in de rij komen:	struikvorm boomvorm	
Alnus glutinosa	Ag	x
Cornus sanguina	Cs	x
Crataegus monogyna	Cm	x
Frangula alnus	Fa	x
Populus nigra	Pn	x
Ligustrum vulgare	Lv	x
Prunus spinosa	Ps	x
Salix caprea	Sca	x
Salix alba	Sa	x
Ribes nigrum	Rn	x
Salix cinerea	Sc	x
Viburnum opulus	Vo	x

BOSPLANTSOEN**zuid- en oostrand**

Latijnse naam	afkorting	nederlandse naam	uitgroeien tot	ben. aantal	mt.	kwaliteit	opmerkingen
<i>Alnus glutinosa</i>	Ag	Zwarte els	boom	352	125-150	blw, 1+1	snelgroeierend
<i>Cornus sanguinea</i>	Cs	Rode Kornoelje		790	60/100	blw, 1+1	
<i>Crataegus monogyna</i>	Cm	Eenstijlige meidoorn		790	60/100	blw, 1+1	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Lv	Wilde Liguster		790	60/100	blw, 0+2	
<i>Populus nigra</i>	Pn	Zwarte populier	boom	352	80-120	blw, 0+1	snelgroeierend
<i>Prunus spinosa</i>	Ps	Sleedoorn		790	60/100	blw, 1+1	
<i>Salix caprea</i>	Sca	Boswilg		790	60/100	blw, 0+1	
<i>Ribes nigrum</i>	Rn	Zwarte bes		790	60/80	blw, 0+1	
<i>Salix alba</i>	Sa	Schietwilg	boom	352	80-120	blw, 0+1	snelgroeierend
<i>Frangula alnus</i>	Fa	Sporkehout		790	60/100	blw, 1+1	
<i>Salix cinerea</i>	Sc	Grauwe wilg		790	60/100	blw, 0+1	
<i>Viburnum opulus</i>	Vo	Gelderse roos		790	60/100	blw, 1+1	

Bomen westzijde

Afk.	Botanische naam	Nederlandse naam	Grootte	Aantal	Maat	Opmerkingen
A	Alnus (soort nader te bepalen)	Els	10	17	18-20	kluit

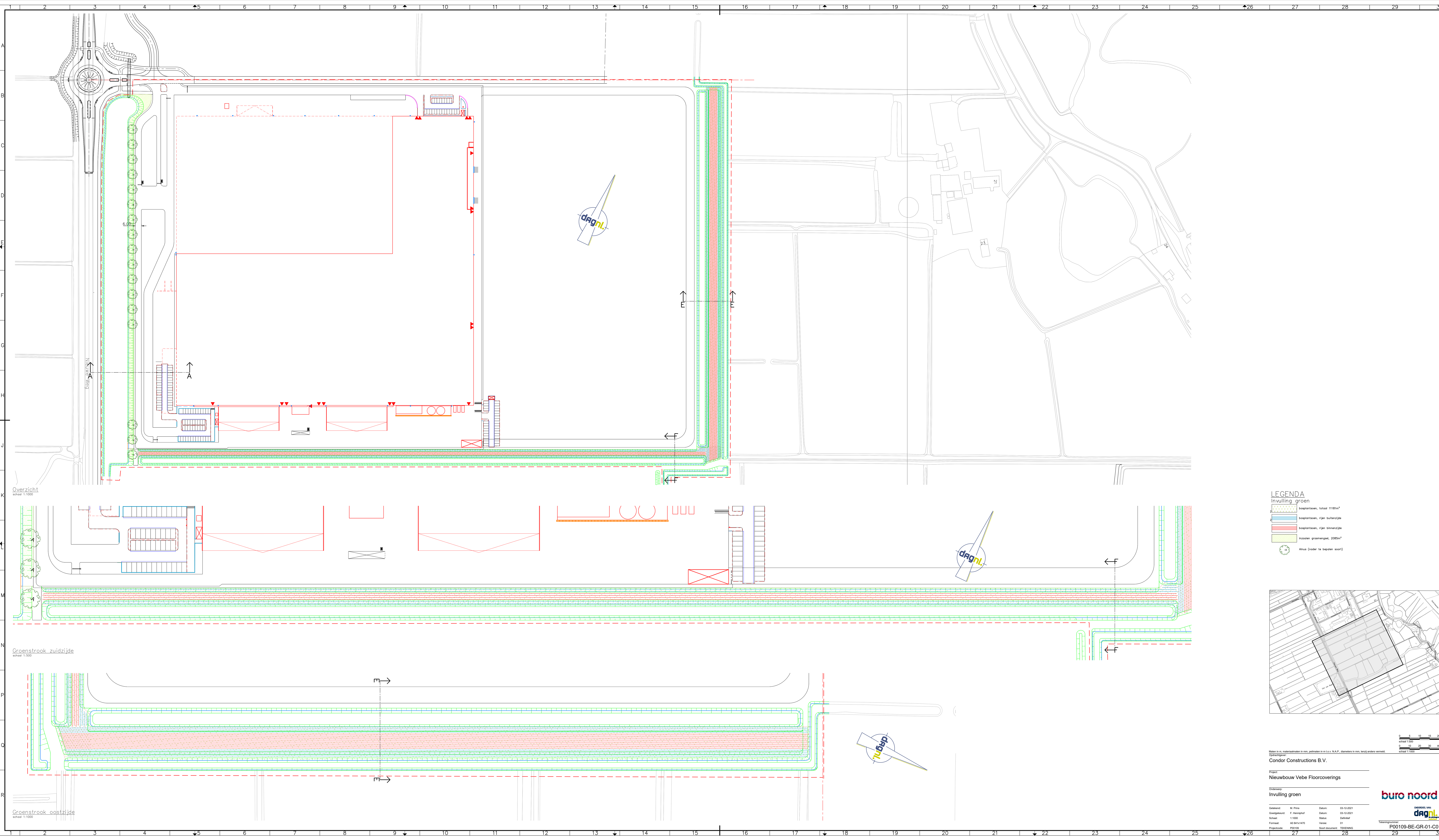
Westzijde, talud

		m ²
inzaaien talud langs watergang	grasmengsel	2085

BEREKENINGEN EN HOEVEELHEDEN

binnenste rijen							
1	Alnus glutinosa	Ag	boomvorm	152	200	352	352
2	Cornus sanguina	Cs		152	200	352	
3	Crataegus monogyna	Cm		152	200	352	
4	Ligustrum vulgare	Lv		152	200	352	
5	Populus nigra	Pn	boomvorm	152	200	352	352
6	Prunus spinosa	Ps		152	200	352	
7	Salis caprea	Sca		152	200	352	
8	Ribes nigrum	Rn		152	200	352	
9	Salix alba	Sa	boomvorm	152	200	352	352
10	Frangula alnus	Fa		152	200	352	
11	Salix cinerea	Sc		152	200	352	
12	Viburnum opulus	Vo		152	200	352	
buitenste rijen							
1	Cornus sanguina	Cs		205	233	438	352 790
2	Crataegus monogyna	Cm		205	233	438	352 790
3	Ligustrum vulgare	Lv		205	233	438	352 790
4	Prunus spinosa	Ps		205	233	438	352 790
5	Salis caprea	Sca		205	233	438	352 790
6	Ribes nigrum	Rn		205	233	438	352 790
7	Frangula alnus	Sca		205	233	438	352 790
8	Salix cinerea	Sc		205	233	438	352 790
9	Viburnum opulus	Vo		205	233	438	352 790
						8166	8166

WAAR	lengte	plantafstand in de rij	aantal planten in de rij	plus	totaal aantal pl.	aantal soorten	per soort
Zuidrand, binnenste 4 rijen	2267,5	1,25	1814	4	1818	12	151,5
Oostrand, binnenste 8 rijen	2985	1,25	2388	8	2396,0	12	199,7
Zuidrand, buitenste rijen, aan elke zijde 2	2291	1,25	1832,8	8	1840,8	9	204,5
Oostrand, buitenste rijen, taludzijde 5, andere zijde 3	2614	1,25	2091,2	8	2099 8154	9	233,2



Overzicht
schaal 1:1000

Groenstrook zuidzijde
schaal 1:500

Groenstrook oostzijde
schaal 1:1000

- LEGENDA**
Invulling groen
- bosplantsoen, totaal 1118m²
 - bosplantsoen, rijen buitenzijde
 - bosplantsoen, rijen binnenzijde
 - inzakken groenmengsel, 2085m²
 - Afhuis (nader te bepalen soort)

